

# Krabbescheer 41

Alblasserdam




**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS





## Kenmerken

 **Bouwjaar**  
**1982**

 **Woonoppervlakte**  
**110 m<sup>2</sup>**

 **Inhoud**  
**360 m<sup>3</sup>**

 **Perceeloppervlakte**  
**125 m<sup>2</sup>**

 **Energie label**  
**A**

 **Woonlagen**  
**3**



## Heerlijk wonen!

Deze woning heeft alles wat u van een fijne eengezinswoning mag verwachten. Direct in het oog springen de uitgebouwde woonkamer met fraaie lichtstraat en de verrassend ruime indeling die deze woning te bieden heeft. Daarnaast zijn er ook diverse pluspunten die niet direct zichtbaar zijn, zoals de goede isolatie, maar liefst 12 zonnepanelen, recent vervangen dakpannen aan de voorzijde en de keurige staat van onderhoud. Ook op het gebied van duurzaamheid zit u hier uitstekend. De woning beschikt over energielabel A. Wij kunnen u nog veel meer vertellen hoe prettig de sfeer is, maar eigenlijk moet u deze woning vooral zelf komen ervaren. Een bezichtiging is absoluut de moeite waard!



Aantal slaapkamers  
**3**



Type CV ketel  
**Intergas**



Externe bergruimte  
**10 m<sup>2</sup>**



Jaar CV ketel  
**2022**



## Entree

### VESTIBULE

U stapt de vestibule binnen waar de meterkast is en toegang tot de hal. In de meterkast staat overigens een waterontharder, welke ook achterblijft.

Maatvoering: Circa 2.09 x 0.99m  
Vloerafwerking: Vloerbedekking  
Wandafwerking: Behang  
Plafondafwerking: Spuitwerk

### HAL

In de hal heeft u de toiletruimte, trap naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

Maatvoering: Circa 3 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: Vloerbedekking  
Wandafwerking: Spachtelputz / behang  
Plafondafwerking: Spuitwerk

### TOILET

Nette toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.13 x 0.90m  
Vloerafwerking: Betegeld  
Wandafwerking: Betegeld  
Plafondafwerking: Houten delen



## Keuken

De keuken is eveneens keurig verzorgd en past perfect bij de sfeer van de woning. De keukeninrichting bestaat uit een rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en close-in boiler. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel en staat de keuken in een prettige halfopen verbinding met de woonkamer.

Maatvoering: Circa 3.10 x 2.95m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Waterafstotende coating / behang

Plafondafwerking: Spuitswerk



## Lichte woonkamer



Bij binnenkomst bekruipt u direct een warm gevoel. Wat een heerlijke, diepe woonkamer is dit! Dankzij de lichtstraat in het plafond geniet de ruimte bovendien van een prachtige lichtinval. Praktisch is de inloopkast onder de trap, ideaal voor extra bergruimte. Via de achterhal heeft u toegang tot de tuin. Daarnaast profiteert u van extra comfort dankzij de aanwezige airco waarmee u kunt koelen en verwarmen.

Maatvoering: Circa 7.48 x 5.13m  
Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Sierpleister / behang  
Plafondafwerking: Spuitswerk



## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

Vanaf de overloop is er toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.

Maatvoering: Circa 2.16 x 2.10m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER I

De royale (ouder) slaapkamer aan de achterzijde van de woning is een grote kamer met volop mogelijkheden. Deze kamer bestond voorheen uit twee slaapkamers en kan, indien gewenst, eenvoudig weer worden teruggebracht naar de oorspronkelijke indeling. Hierdoor is de woning ook zeer geschikt voor gezinnen die behoefte hebben aan extra slaapkamers. Er staat een grote kast, welke ook achterblijft.

Maatvoering: Circa 19 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER II

De tweede slaapkamer treft u aan de voorzijde en voorzien van een berging welke onder het schuine dak over de volle breedte loopt.

Maatvoering: Circa 3.47 x 2.87m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

### BADKAMER

De badkamer is aan de voorzijde gesitueerd. U heeft de beschikking over een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Verder is er ook een infrarood paneel.

Maatvoering: Circa 2.46 x 2.16m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Houten delen





## Indeling tweede verdieping

### OVERLOOP

Op de overloop van de tweede verdieping zijn de aansluitingen voor uw wasapparatuur en de C.V.-ketel.

Maatvoering: Circa 6.13 x 1.89m

Vloerafwerking: Vloerbedekking / novilon

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER III

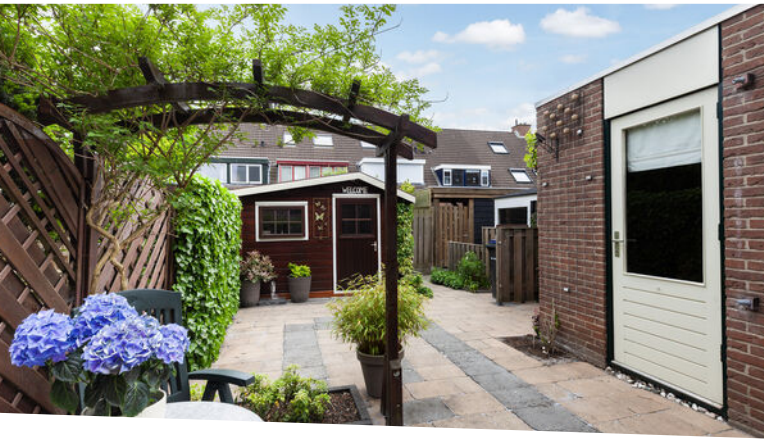
Een ruime, praktische kamer met aan weerszijden bergingen onder het schuine dak. Via het luik is er toegang tot een (kleine) bergzolder.

Maatvoering: Circa 3.89 x 3.14m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips



## Algemene informatie

### RONDOM DE WONING

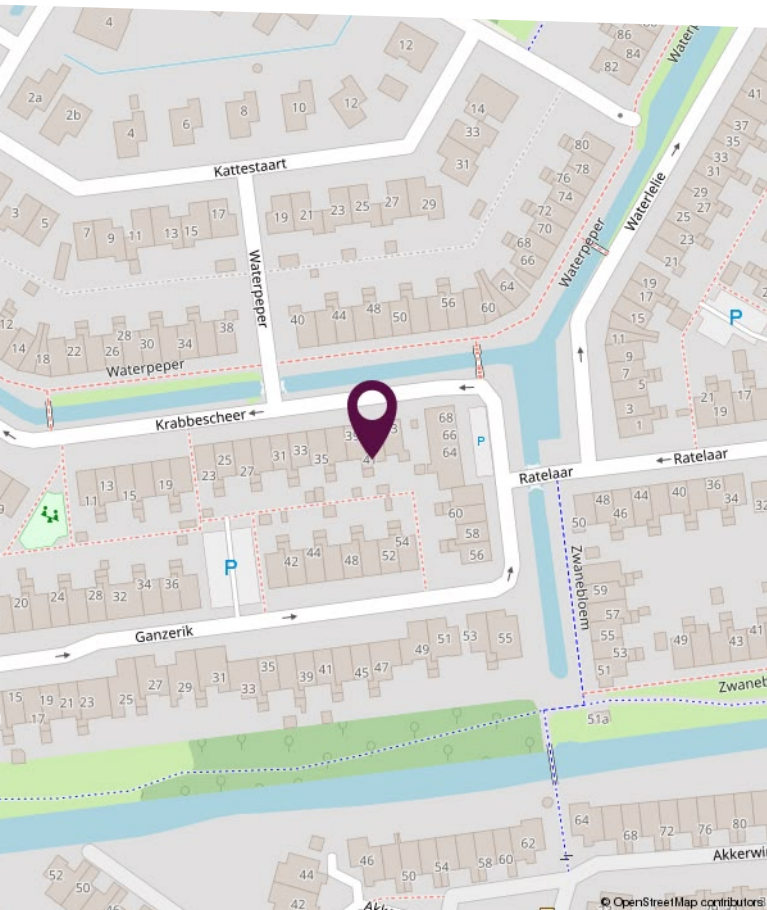
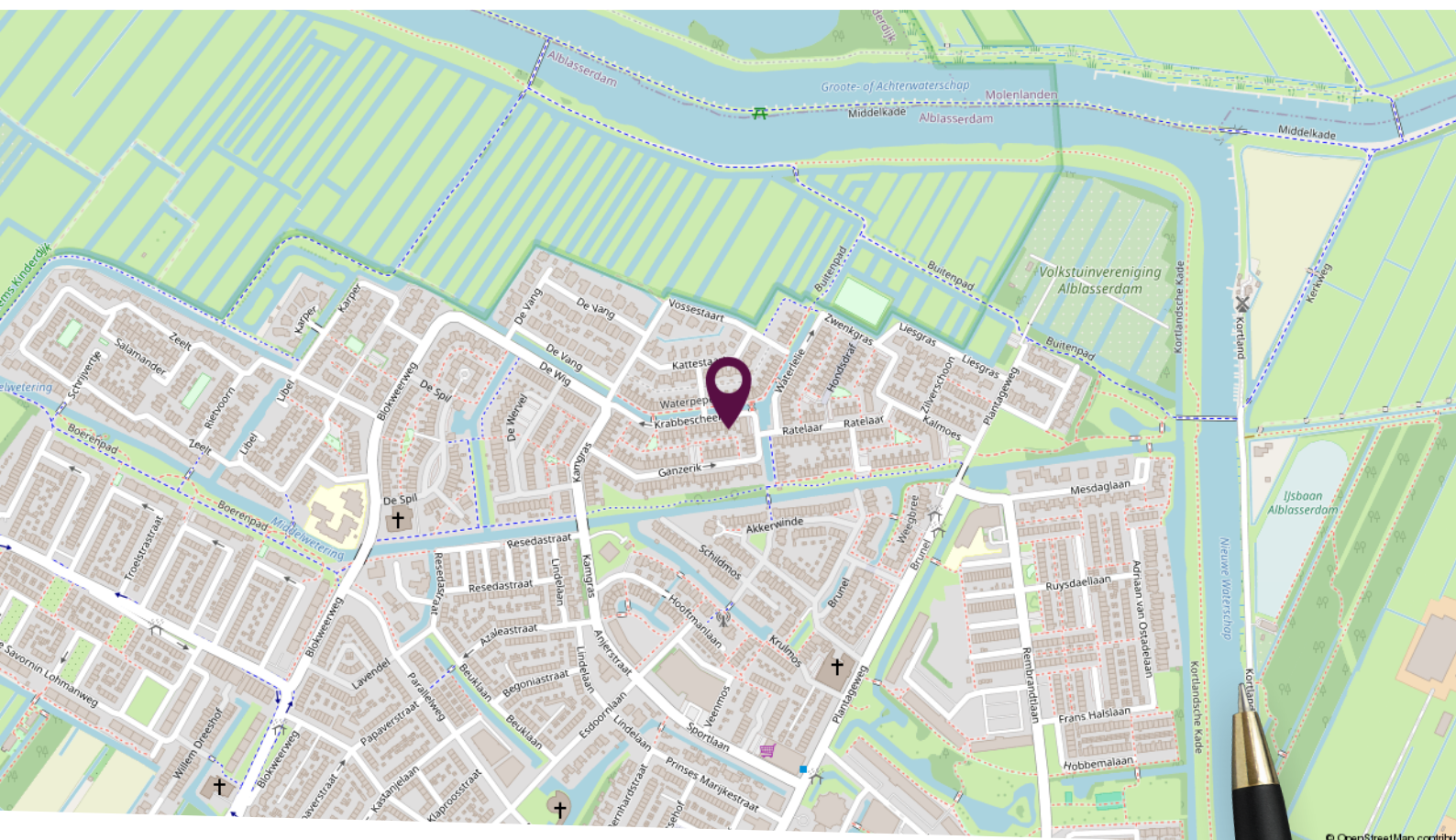
De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuiden en verzorgd aangelegd. Er is een elektrisch zonnescherm en een aangebouwde stenen berging van circa 4 m<sup>2</sup>. Eveneens staat er een houten berging van circa 2.95 x 1.94m.

### FUNDERINGSRISICO

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

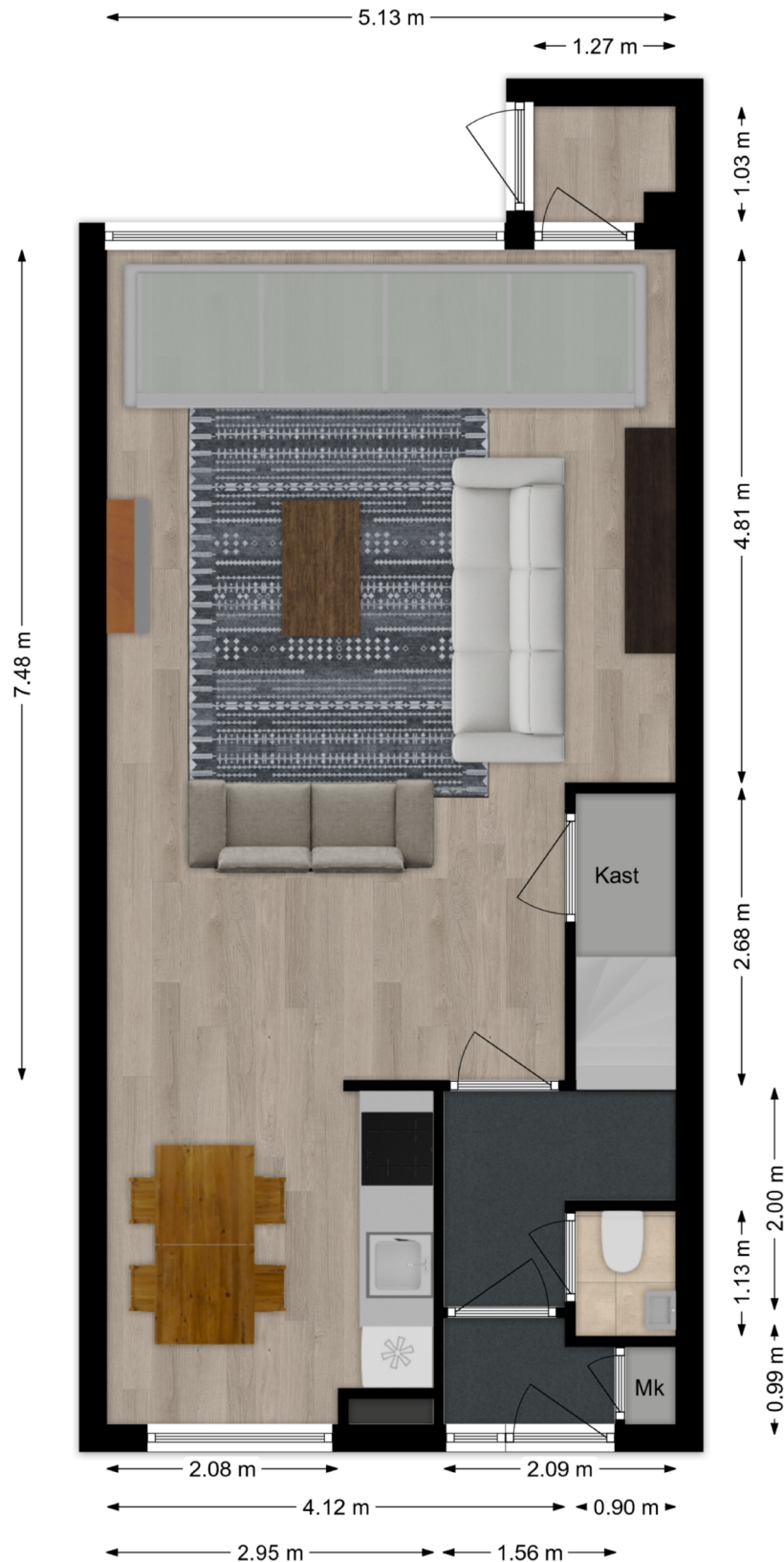
Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.



## Locatie op de kaart

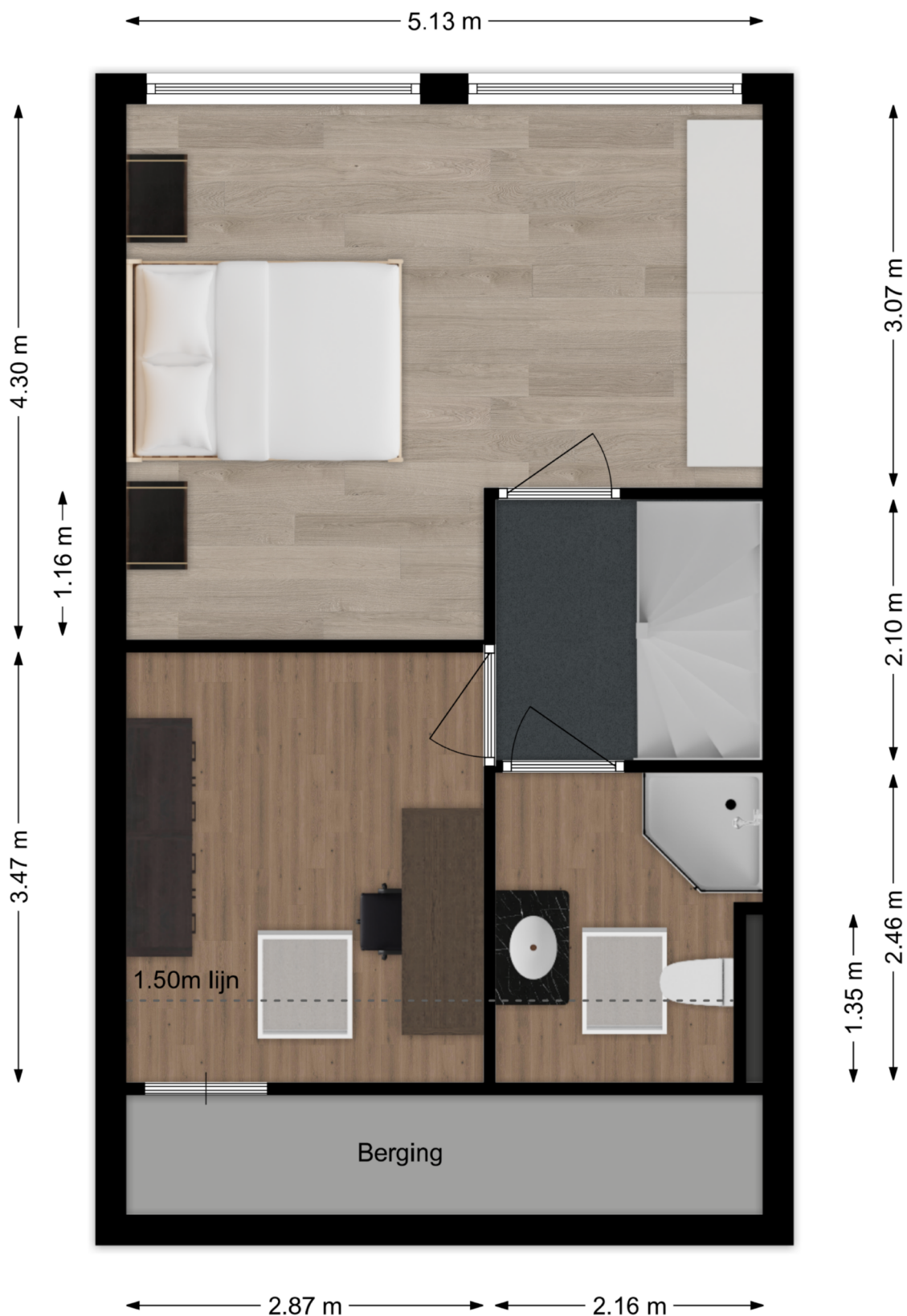
Rustige ligging

# Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

## Plattegrond tweede verdieping

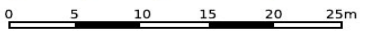



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Krabbescheer



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam Sectie C Perceel 2496</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- woonkamer kasten		X	
- slaapkamerkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Klik-PVC in kamer/keuken	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- close-in boiler 10 liter	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- vloer/spouwmuur/dakisolatie	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Persoonlijk in wonen



**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasserdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl  
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, nog Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.