

Waalsmondelaan 30

Alblasserdam



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Waalsmondelaan 30

Alblasserdam

Op een buitengewoon fijne plek staat deze vrijstaande woning. Hier bent u voorzien van alle gemakken. Dit sfeervolle huis biedt tal van mogelijkheden; uw praktijkruimte of kantoor aan huis met eigen entree én parkeren op eigen terrein. Ook is deze woning uitermate geschikt voor dubbele bewoning. Binnenshuis is de woning voorzien van een royale living, sfeervolle woonkeuken, een échte mancave met bar en op de verdieping een viertal slaapkamers met badkamer. Bovendien is de ligging fantastisch, gelegen in een rustige buurt met vrij uitzicht op de voorgelegen singel en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Bouwjaar	1955
Woninginhoud	1059 m ³
Perceeloppervlakte	603 m ²
Aantal kamers	6

**ENTREE**

Bij aankomst van de woning treft u het gemak altijd een plek voor uw auto te hebben, op eigen terrein, onder de carport of in de straat voor de woning. Via het smeedijzeren hek bereiken we de prachtige klassieke voordeur.

HAL

Bij binnenkomst zijn uw ogen meteen gericht op de unieke entree met bekleedde trap en de nis (circa 3.48 x 1.85m) welke u een rustige (werk)plek biedt. De hal is ruim en licht opgezet. Verder treft u hier de toilet, de meterkast, de toegang tot woonkamer en kelder. De living middels openslaande deuren bevindt zich aan uw rechterhand.

Maatvoering: Circa 7m²

Vloerafwerking: Natuurstenen vloer

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

TOILET

De nette sanitaire ruimte is betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een vrijhangend toilet en handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.10 x 1.00m

Vloerafwerking: Natuurstenen vloer

Wandafwerking: Betegeling/spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

KELDER

De multifunctionele kelderruimte beschikt over de aansluitingen van de wasapparatuur.

Maatvoering: Circa 2.80 x 3.53m



Living

Vanuit de hal is er door middel van openslaande deuren toegang tot de sfeervolle living. Rondom de houthaard is het zitgedeelte gecreëerd met tuindeuren naar de fraai aangelegde achtertuin. Vanwege de uitbouw is deze heerlijk ruim en door de royale raampartijen is er veel natuurlijk lichtinval.

Maatvoering: Circa 42m²

Vloerafwerking: Natuurstenen vloer met vloerverwarming

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling

WOONKEUKEN

De royale luxe woonkeuken is een centrale plek voor warmte en gezelligheid. De gashaard met elektrische ontsteking hoort hier dus helemaal thuis.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een granieten aanrechtblad en biedt veel praktische bergruimte voor allerlei proviand. Aan inbouwapparatuur is er de beschikking over een 6-pits gasfornuis met een oven (merk: Aga), een afzuigkap, vaatwasser (Siemens), inbouw koffiema-chine (Miele) en koelkast (Bosch). Vanuit de keuken is er toegang tot de voormalige praktijkruimte en tot de achtertuin.

Maatvoering: Circa 4.23 x 6.88m

Vloerafwerking: Natuurstenen vloer met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz en behang

Plafondafwerking: Stucwerk met inbouwspots en een luchtkoepel

INDELING VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot alle vertrekken en beschikt over een vlizotrap naar de bergzolder en een inbouwkast met de opstelling van de C.V.-installatie.

SLAAPKAMER I

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een inbouwkast.

Maatvoering: Circa 3.97 x 1.78m (incl. kast)

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Gips

BADKAMER I

De sanitaire ruimte is betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een ligbad (merk: Whirlpool), douchehoek en een tweetal wastafels.

Maatvoering: Circa 3.22 x 1.78m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER II

(Ouder)slaapkamer gelegen over de breedte van de woning en beschikt over een balkon aan de voorzijde en een royale vaste kast. Tevens is de slaapkamer voorzien van een airco.

Maatvoering: Circa 3.49/2.64 x 5.49/3.60m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Stucwerk met inbouwspots

SLAAPKAMER III

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde met beschikking over een royale vaste kast.

Maatvoering: Circa 3.43 x 2.55m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER IV

Slaapkamer eveneens gelegen aan de voorzijde.

Maatvoering: Circa 2.88 x 2.55m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips





Praktijkruimte

Via de separate ingang komt u binnen in de hal van de voormalige praktijkruimte. Hiervandaan is de badkamer-toiletruimte en de praktijkruimte te betreden. De ruimte is thans in gebruik als mancave, maar kan met enkele aanpassingen weer als praktijkruimte of kantoor aan huis in gebruik genomen worden. Ook is de ruimte uitermate geschikt om als separate woonruimte te dienen. Er is beschikking over een bar, een houthaard, een lichtkoepel en middels een tweetal schuifpuien is de ruimte bij het terras te betrekken. Hier drinkt u 's avonds gezellig een drankje aan uw eigen bar. Hoe leuk is dat! Vanuit de praktijkruimte is er toegang tot de berging.

Maatvoering: Circa 62m²

Vloerafwerking: Houten vloerdelen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Systeemplafond met inbouwspots

BADKAMER II

De nette sanitaire ruimte is op de begane grond gelegen en beschikt over een douchehoek, wastafel en vrijhangend toilet.

Maatvoering: Circa 1.40 x 3.25m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Kunststof met inbouwspots

BERGING

De berging beschikt over een sauna, een royale kelderruimte (circa 5.52 x 2.33m) met praktische bergingruimte en een vlizotrap naar de bergzolder. De openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin.

Maatvoering: Circa 7.45 x 4.50m

Vloerafwerking: Novilon





Algemene informatie

RONDOM DE WONING

De woning is gelegen op een perceel van maar liefst 603m². De tuin is gelegen op het westen en door de grootte biedt het veel plekken om heerlijk te vertoeven. Zoals de overkapping met lichtkoepel voor de lange zomeravonden of het lager gelegen terras waar u op een beschutte plek kunt genieten.

De tuin is belegd met sierbestrating afgewisseld met hagen en een fris groen gazon. Ook is er beschikking over een jacuzzi. Kortom; u bent hier voorzien van alle luxe!

Middels de poort aan de zijzijde is er toegang tot de straat.

- **Aantal slaapkamers:** 4
- **Elektra:** 1 aardlekschakelaar + 24 groepen
- **C.V.-installatie:** Remeha; 2014 + vloerverwarming
- **Warm water:** via C.V.-ketel
- **Isolatie:** Vloerisolatie, geheel dubbel glas
- **Bijzonderheden:**
 - In de kelderruimte treft u een waterontharder.
 - De praktijkruimte is voorzien van een afzuiginstallatie en eigen entree.
- **Vernieuwingen/verbouwingen:**
 - Keuken en de praktijkruimte: 2002
- **WOZ-waarde:** € 486.000,- peiljaar 2017

Puur genieten!



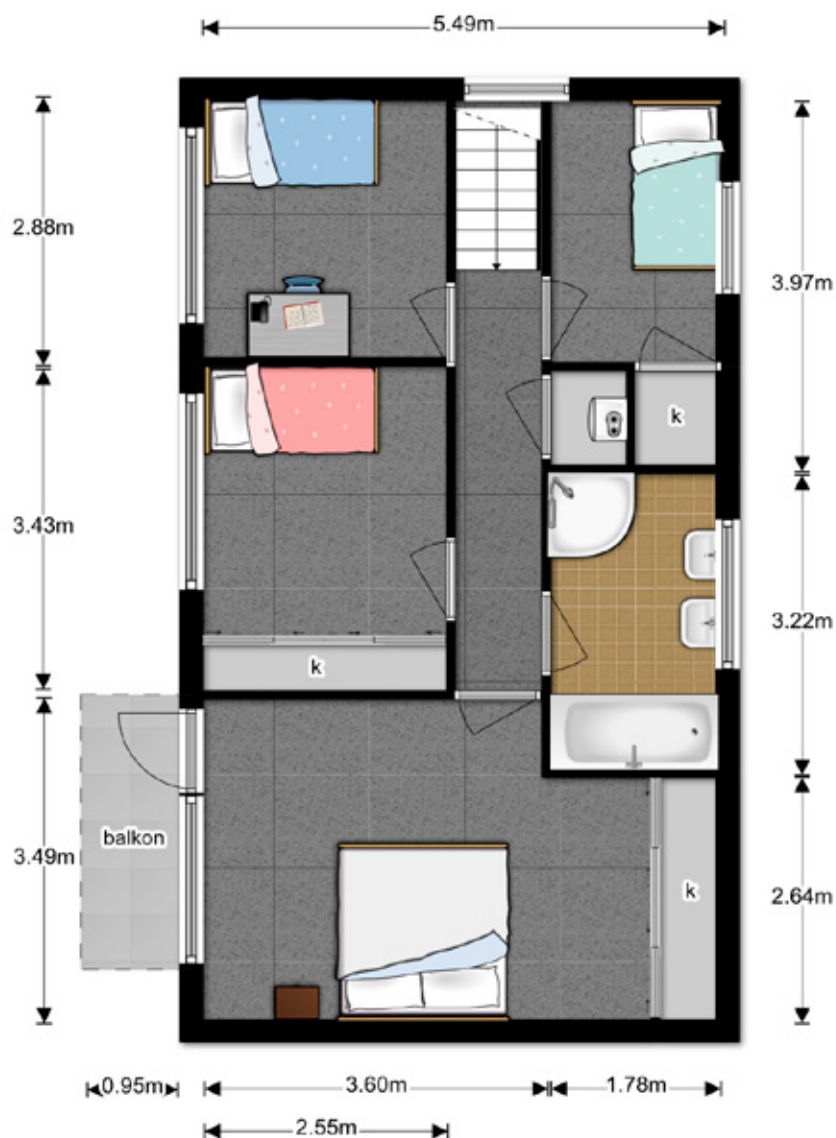
Plattegrond begane grond

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.



Situatie en ligging



Roerende zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/beplanting				•
Buitenverlichting			•	
Tuinhuis/buitenberging				•
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				•
(Broei)kas				•
Voet droogmolen			•	
Overige tuin, te weten:				
- Jacuzzi			•	
Vlaggenmast				•
Schotel/antenne				•
Brievenbus			•	
(Voordeur)bel				•
Alarminstallatie				•
Veiligheidssloten			•	
Rookmelders				•
Rolluiken/zonwering buiten				•
Zonwering binnen			•	
Vliegenhorren			•	
Raamdecoratie, te weten:				
-gordijnrails/gordijnen/vitrages				•
-gordijnen/vitrages			•	
-rolgordijnen			•	
-losse horren/rolhorren				•
Vloerdecoratie, te weten:				
-Vloerbedekking				•
-parketvloer/laminaat				•
-plavuizen				•
-novilon				•
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV met toebehoren	•			
Thermostaat	•			
Airconditioning	•			
(Voorzet) open haard met toebehoren				•
Allesbrander				•

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Kachels				•
Isolatievoorzieningen				•
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Radiatorafwerking				•
Schilderijophangstelsysteem				•
Keukenblok met bovenkasten				•
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				•
- Fornuis + afzuigkap	•			
- Koffiemachine	•			
- Vaatwasser + koelkast	•			
Keukenaccessoires				•
Verlichting, te weten:				•
- Spotjes				•
-Overige lampen				•
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				•
Vast bureau				•
Spiegelwanden				•
Wastafels met accessoires				•
Toiletaccessoires				•
Badkameraccessoires				•
Sauna met toebehoren				•
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				•
Waterslot wasautomaat				•

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten of huurkoopcontracten zijn over te nemen, te weten:

Overige zaken:

- Houtkachel: ter overname
- Bar: ter overname
- Pooltafel: ter overname
- Waterzuivering: gaat mee

PERSOONLIJK IN WONEN



LAMPER & VAN VLIET WONINGMAKELAARS

Buitendams 40
3371 BL Hardinxveld Giessendam

Koninginneweg 47
2982 AH Ridderkerk

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 de tekeningen staan. Noch de verkoper, noch 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 geboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.