



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Roerdompstraat 27

Schelluinen

Vraagprijs: € 997.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **207 m²**

PERCELOPPERVLAKE: **1835 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
207 m²



Inhoud
820 m³



Bouwjaar
1999



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	1.835 m ²
Externe bergruimte	14 m ² (vrijstaande houten berging)
Overige inpandige ruimte	36 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 3 toiletten
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming/Warm water	c.v.- ketel: Intergas HR combiketel uit 2015 begane grond met vloerverwarming
Kozijnen	volledig kunststof kozijnen
Elektra	11 groepen + kookgroep + aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	rolluiken, buitenzonwering, airconditioning, dakraam, 28 zonnepanelen (deels uit 2018)
Kruipruimte	alleen klein gedeelte onder de garage en de badkamer
Geheid	ja
Energie label	A (geldig tot 27 oktober 2027)
Parkeren	op eigen terrein + openbaar parkeren
Tuinligging	tuin rondom, achtertuin gesitueerd op het zuiden

Algemene omschrijving

Stel je eens voor: je wordt wakker van het gefluit van vogels, de zon werpt haar eerste stralen over het uitgestrekte polderlandschap van de Alblasserwaard. Je opent de gordijnen en ziet... rust. Op deze plek, aan de Roerdompstraat 27 in Schelluinen, komt het buitenleven op een unieke manier samen met modern comfort en duurzaamheid.

Deze vrijstaande woning (met ruim 200 m² woonoppervlakte) uit 1999 voelt als een warm thuis vanaf het moment dat je de oprit op rijdt. Met maar liefst 1.835 m² eigen grond is het één van de grootste percelen van de straat. En dat voel je meteen. Hier is ruimte om te leven, te werken en te ontspannen. Je parkeert je auto onder de ruime carport – handig voorzien van water- en stroomaansluiting én een laadpunt voor je elektrische auto.

De woning

Binnen vinden we een geheel eigen indeling die uitnodigt om verder te komen kijken. De woonkamer is aan drie zijden voorzien van ramen, waardoor er veel daglicht binnenkomt.

Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer én een complete badkamer. Ideaal als je levensloopbestendig wilt wonen – of gewoon geniet van gemak en comfort. De begane grond is zo ingericht dat het voelt alsof alles op zijn plek valt.

Op de verdieping bevinden zich twee bijzonder ruime slaapkamers, een tweede badkamer, een apart toilet en een technische ruimte. Er is zelfs een balkon, waar je in alle stilte kunt genieten van een kop koffie in de ochtendzon.



Algemene omschrijving

Buiten genieten

De tuin aan de achterzijde is rijk aan privacy en perfect op de zon gelegen. Terwijl je onder de overkapping op het onderheide terras zit, geniet je hier van alle natuurgeluiden. Een houten tuinhuis met eveneens een overkapping, fruitbomen, notenbomen, een groot gazon en bloeiende borders maken deze tuin tot een oase van rust en mogelijkheden.

Of je nu droomt van een moestuin, een speelparadijs voor kinderen, een atelier, of gewoon een fijne plek om met een boek en een glas wijn te zitten – hier kan het allemaal.

Praktisch én comfortabel

Deze woning is met zorg gebouwd en goed onderhouden. Volledig voorzien van kunststof kozijnen met diverse rolluiken, comfortabele vloerverwarming (begane grond), energielabel A en 28 zonnepanelen.

De grote garage van ca. 36 m² biedt ruimte voor hobby's, opslag of zelfs een eigen werkruimte. Verwarming, elektra, water: alles is aanwezig. En via de bijkeuken loop je binnendoor zo de woning weer in.

De ligging: centraal én landelijk

Schelluinen is een charmant dorp, net buiten Gorinchem. Hier woon je landelijk, maar toch dichtbij alle voorzieningen. Binnen enkele minuten rijd je de A15 of A27 op, waardoor steden als Utrecht, Rotterdam, Breda en Den Bosch uitstekend bereikbaar zijn. En toch voelt het hier alsof je de wereld even helemaal achter je laat.

Ben je op zoek naar een plek waar je écht tot rust komt, waar je volop kunt leven en waar je thuis bent zodra je de drempel overstapt? Dan nodigen we je van harte uit om dit bijzondere huis zelf te komen ervaren.





Entree/hal



Entree/hal/trapopgang



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer (eethoek)



Keuken



Keuken



Slaapkamer 1 begane grond



Slaapkamer 1 begane grond



Badkamer begane grond



Wastafelmeubel



Douchecabine



Bijkeuken



Entree/hal



Toilet



Vide / trapopgaang



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Badkamer 1e verdieping



Badkamer 1e verdieping



Balkon



Uitzicht voorzijde



Onderheid terras met overkapping



Uitzicht op de tuin vanaf het terras



Terras + achtertuin



Achtertuin



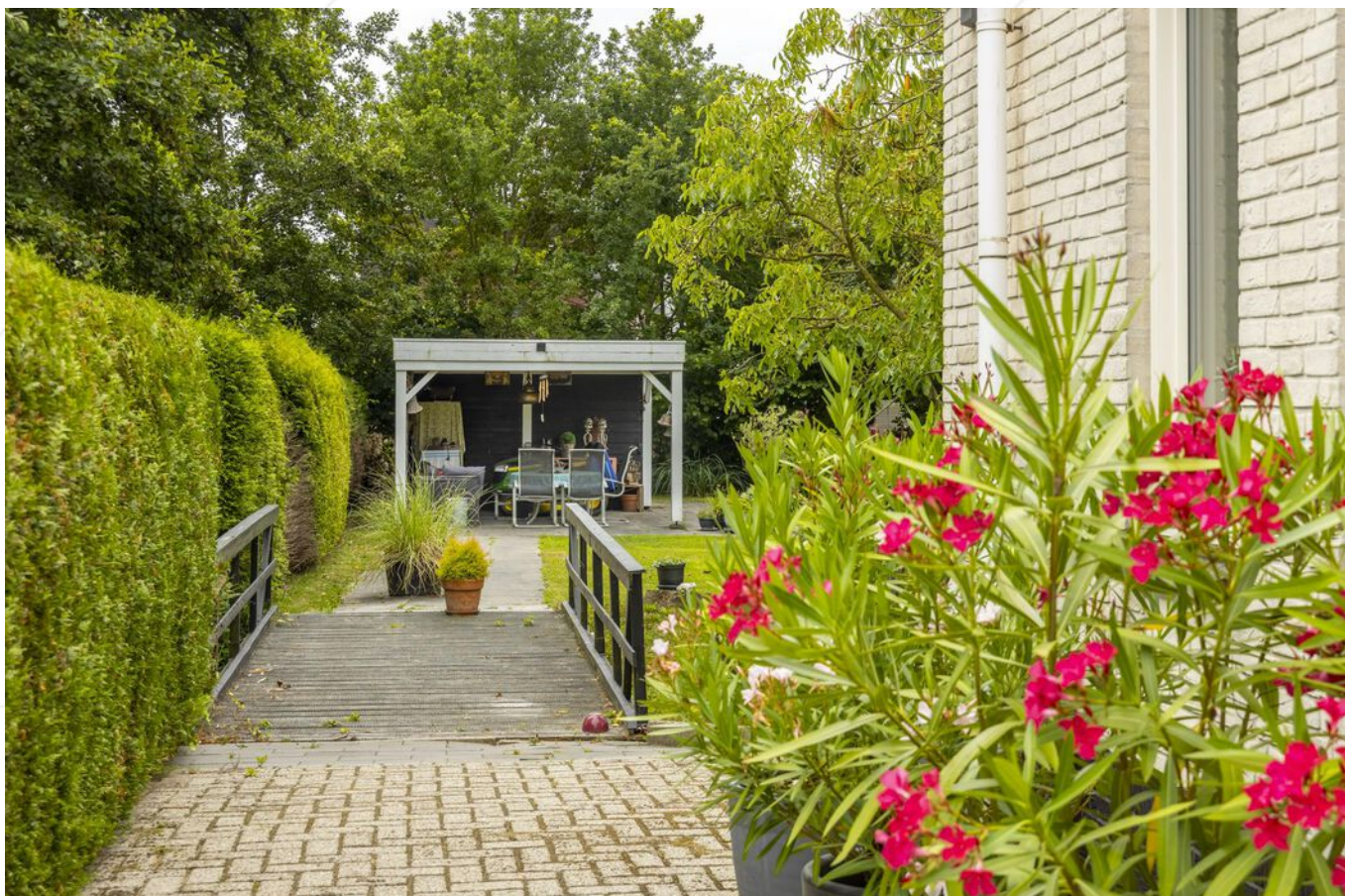
Achtertuint



Achteraanzicht woning met watergang die de tuin in 2 delen splitst







Achterom + brug naar het achterste gedeelte van de tuin



Overkapping grenzend aan de houten blokhut



Achteraanzicht woning



Voor-/zijtuin



Vooraanzicht woning/oprit



Entree woning



Straatbeeld kern Schelluinen



Omgeving



Polderlandschap aan de voorzijde van de woning



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	leisteel + vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - woonkamer - toilet - bijkeuken - slaapkamer - badkamer - meterkast (met waterontharder + drukverhoger) - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - urinoir
woonkamer	leisteel + vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - dubbele tuindeuren - open keuken - diverse houten shutters - airconditioning
keuken (2018)	leisteel + vloerverwarming	stucwerk	sputwerk	open keuken voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - oven - inductiekookplaat
bijkeuken	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - uitstortbak - schuifwandkast - buitendeur - witgoedaansluitingen toegang tot: - hal - garage
slaapkamer	PVC + vloerverwarming	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - airconditioning - schuifwandkast toegang tot badkamer
badkamer (2018)	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - dubbel wastafelmeubel - zwevend closet - douchecabine - sauna
garage				afmetingen: circa 9.00 x 4.00 meter voorzien van: - verwarming - elektra- en wateraansluiting - witgoedaansluitingen - elektrische sectionaaldeur - tuindeur

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	vinyl	sputwerk	gipsplaten	toegang tot: - balkon - badkamer - toilet - 2 slaapkamers - technische ruimte - berging met dubbele toegang
slaapkamer 1	vinyl	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakraam
slaapkamer 2	vinyl	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - diverse grote knieschotbergruimten - dakraam
toilet	vloertegels	wandtegels	structuurverf	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
badkamer	vloertegels	wandtegels	structuurverf	voorzien van: - wastafelmeubel - douchecabine
technische ruimte	tapijt	structuurverf	structuurverf	voorzien van: - C.V.-ketel - mechanische ventilatiebox - 2x omvormer zonnepanelen
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - onderheid terras - gazon - fruit- en notenbomen - plantenborders - diverse terrassen - houten blokhuut/ tuinhuis
vrijstaande houten berging				afmetingen: circa 3.75 x 3.75 meter voorzien van: - overkapping - elektra- aansluiting
carport				gelegen aan de voorzijde voorzien van: - elektra- en wateraansluiting - laadpunt elektrische auto

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

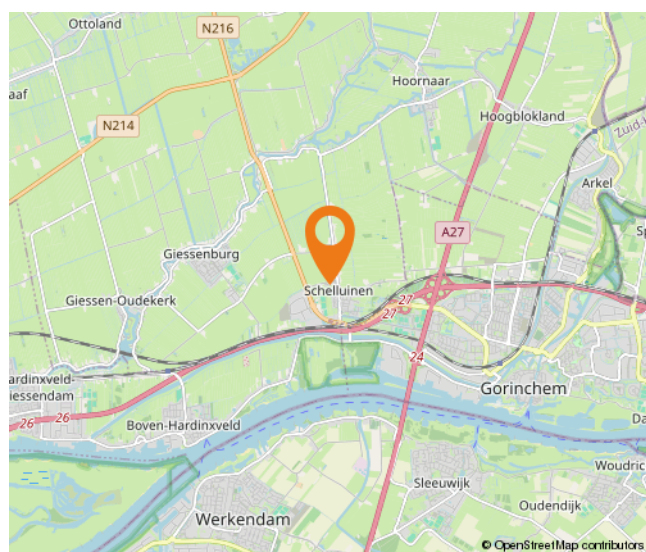
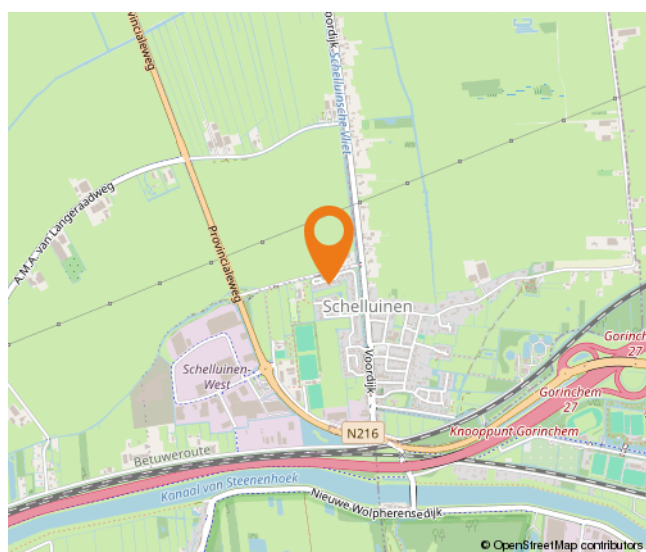
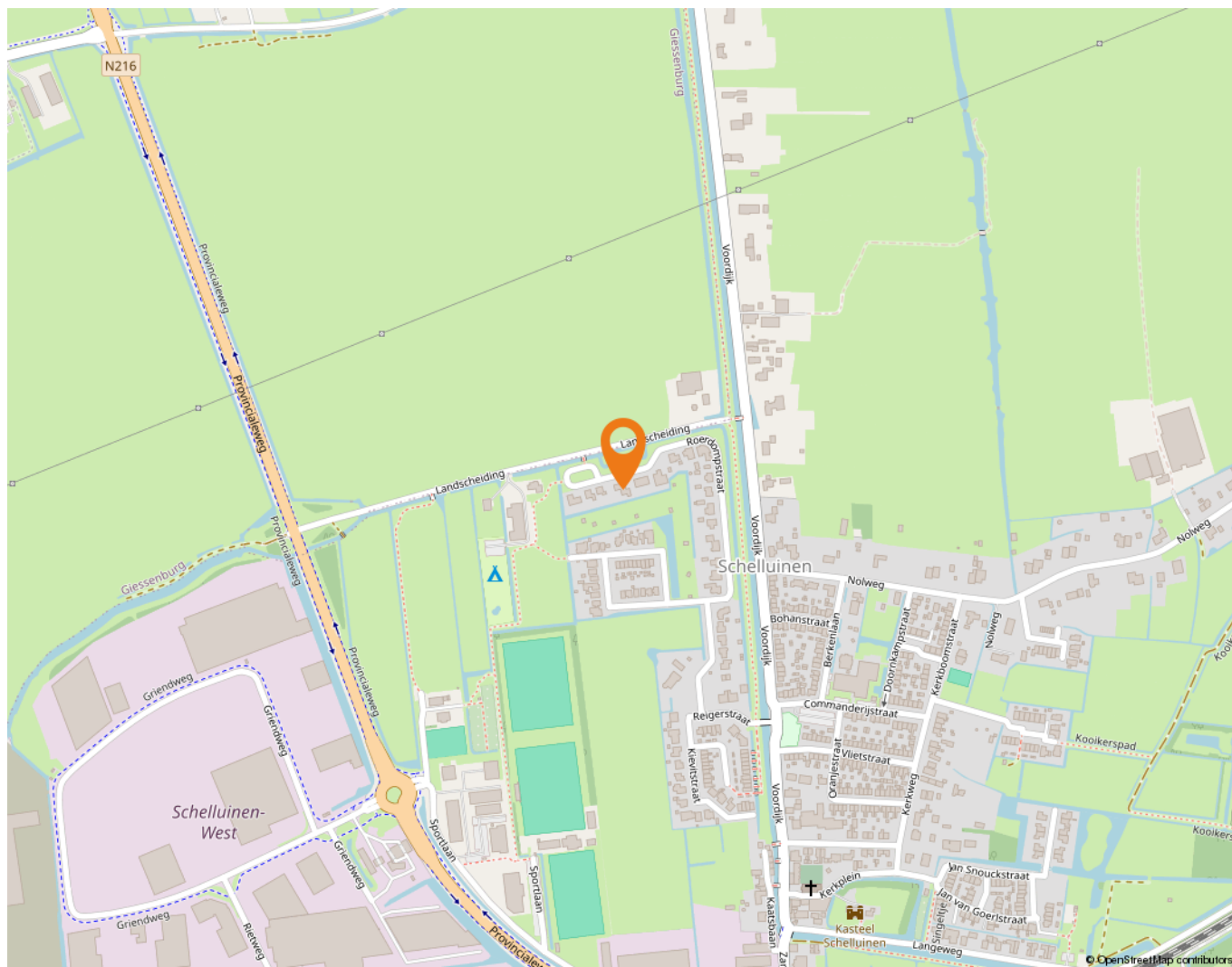


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Schelluinen Sectie B Perceel 2165	kadaster 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kaarten



Wonen in de Alblasserwaard

Een puur Hollands landschap vol natuur, water en molens: de Alblasserwaard is een waar juweel. Het bestaat uit meerdere gemeenten en onder meer de dorpskernen Hoornaar, Hoogblokland en Schelluinen maken deel uit van de Alblasserwaard.

Kronkelende rivieren, allerhande knotwilgen en idyllische dorpen kenmerken de Alblasserwaard. Er zijn volop mogelijkheden om te wandelen, te fietsen en te recreëren en het is dan ook niet verwonderlijk dat de Alblasserwaard steeds meer in trek is. Om er te ontspannen, maar zeker ook om te wonen.

Schelluinen is een dorp onder de rook van Gorinchem en gelegen in de Alblasserwaard. Voor de dagelijkse boodschappen is het Piazza Center in Gorinchem op enkele auto-/fietsminuten gelegen. Gorinchem, de mooiste vestingstad van Nederland, staat bekend om de gezellige stadswallen, de Linge haven, het park "Buiten de Waterpoort", de Dalempoort en de Kruitmagazijnen. De historische en karakteristieke binnenstad heeft vele monumenten, restaurants, een gezellig horecaveld en winkels. Schelluinen ligt aan de N216 en heeft een openbare basisschool, Het Tweespan genaamd. Verder heeft het dorp een dorps huis, speeltuin, kinderboerderij, een tennis-, schaats- en gymvereniging. De plaatselijke voetbalclub is VV Schelluinen. Ook is er een vestiging van het CBR gevestigd in het dorp.

Het maakt eigenlijk niet zoveel uit waar je woont in de Alblasserwaard, de omgeving is hoe dan ook prachtig. De vele vergezichten, vogels en watertjes maken de Alblasserwaard tot een heerlijke plek om te wonen. In een centrale omgeving, want de snelweg A15 en de provinciale weg N214 zijn vanuit alle dorpen in de Alblasserwaard snel en gemakkelijk te bereiken.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Leisteen: huiskamer/hal	X		
- PVC: slaapkamer/1e verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Zonnebank			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.



alblasserwaard
makelaars & taxateurs

**Volg ons op
social media!**



Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733