



Prinses Ireneweg 12
2969 BD Oud-Alblas
Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **111 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **135 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
111 m²



Inhoud
370 m³



Bouwjaar
1991



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	135 m ²
Overige inpandige ruimte	4 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	Nefit combiketel uit 2008 (onderhoud november 2025), vloerverwarming gedeeltelijk (begane grond)
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	9 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, oosten, ca. 50 m ²

Algemene omschrijving

In het hart van het schilderachtige Oud-Alblas, één van de oudste dorpen van de Alblasserwaard, ligt deze nette tussenwoning die meer biedt dan je verwacht. De royale woonkamer met uitbouw vormt het middelpunt van het huis, waar licht en ruimte samenkomen. De moderne keuken (2021) sluit hier mooi op aan en nodigt uit tot lange, gezellige avonden met familie of vrienden. Met maar liefst 5 slaapkamers is dit een ideaal gezinshuis met mogelijkheid voor een thuishkantoor of hobbyruimte.

De woning

Binnen biedt de woning een praktische en royale indeling. Vanuit de hal, waar ook meterkast en toilet te vinden zijn, loop je door naar de woonkamer. Deze is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor er een prachtige lengte van bijna 12 meter is ontstaan. De keuken aan de voorzijde biedt álles wat je daar nodig hebt met volop werkruimte, dit maakt het koken éxtra plezierig! Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer met wastafel, 2e toilet en een ligbad met douchemogelijkheid. De tweede verdieping verrast met een royale voorzolder en 2 slaapkamers. De hoge nok (3,70m) is handig benut d.m.v. een vliering.

Buitenleven

In de, op het oosten gelegen, tuin achter de woning is het goed toeven, deze vormt een heerlijke plek om na een drukke dag te relaxen. De berging en het achterom maken het plaatje compleet.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte



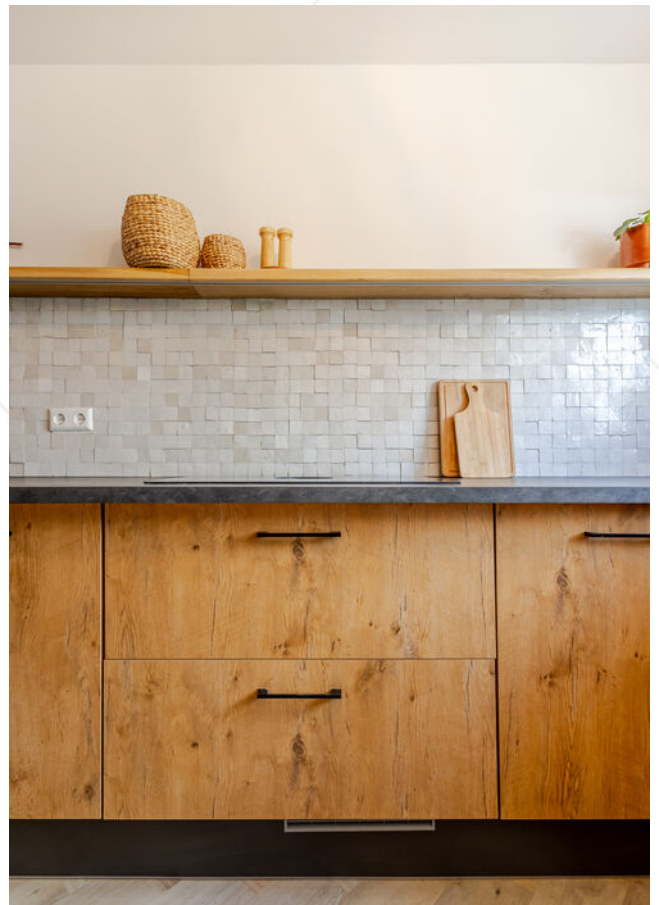
Eetgedeelte





Open keuken





Keuken



Hal met toegang tot woonkamer en 1e verdieping



Entree



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Badkamer



Ligbad met douchemogelijkheid



Wastafelmeubel



Overloop 1e verdieping



Voorzolder 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Achtertuint



Terras achtertuint



Terras achterzijde









Voorzijde woning





Dorpsleven

Wonen in Oud-Alblas betekent genieten van rust, ruimte en mooie vergezichten. Het riviertje de Alblas slingert door het dorp, terwijl de groene paden van het Alblasserbos en de beroemde Molenroute (fietsroute) om de hoek liggen. Hier ervaart u de charme van de historische lintbebouwing, gecombineerd met het comfort van een eigentijdse woning. Op korte afstand ligt een basisschool, de historische dorpskerk en er is een gunstige ligging t.o.v. omliggende plaatsen en uitvalswegen.





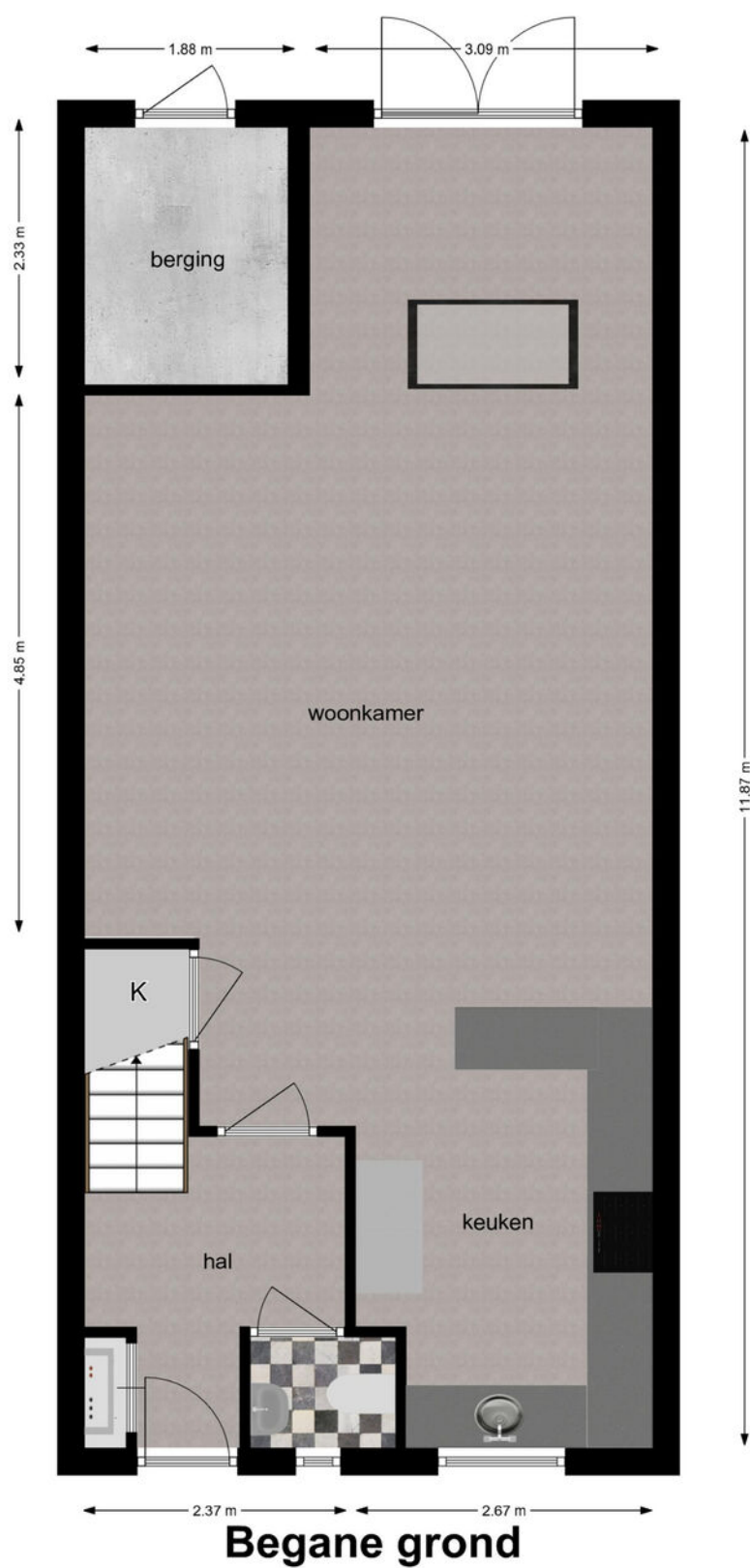
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	sauswerk + behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje - raam
woonkamer	PVC	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - uitbouw met lichtkoepel - trapkast toegang tot: - keuken - achtertuin middels dubbele tuindeuren
keuken	PVC	wandtegels / sauswerk	sauswerk	open keuken met U-opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - oven - vaatwasser - inductie kookplaat - geïntegreerde afzuiging (Bora) - Aqua heetwater kraan - barretje
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	glasvlies behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakraam
slaapkamer 2	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van inbouwkast
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - 2e toilet - wastafel - designradiator - ligbad met douchemogelijkheid - dakraam

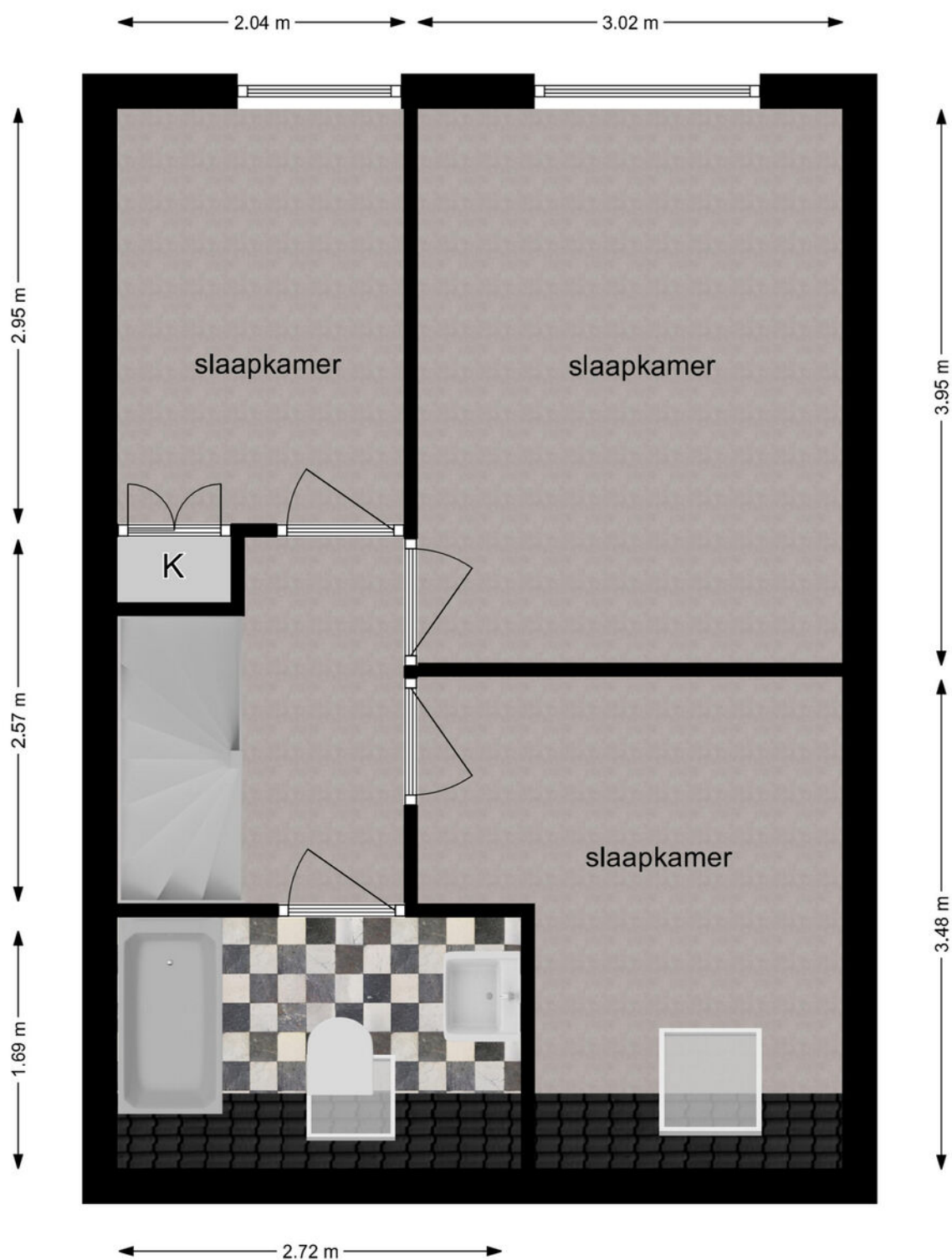
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - CV-opstelling - witgoedaansluitingen - dakraam - bergruimte achter schotten toegang tot 2 slaapkamers en vliering
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakraam - bergruimte achter schotten
slaapkamer 5	tapijt	behang / sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakraam - bergruimte achter schotten
BUITEN				
achtertuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - terras - sierstraatwerk - (groen)beplanting - achterom
berging				afmetingen ca. 1,90 x 2,30m, voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



Plattegrond



1e verdieping



2e verdieping

Kadastrale kaart

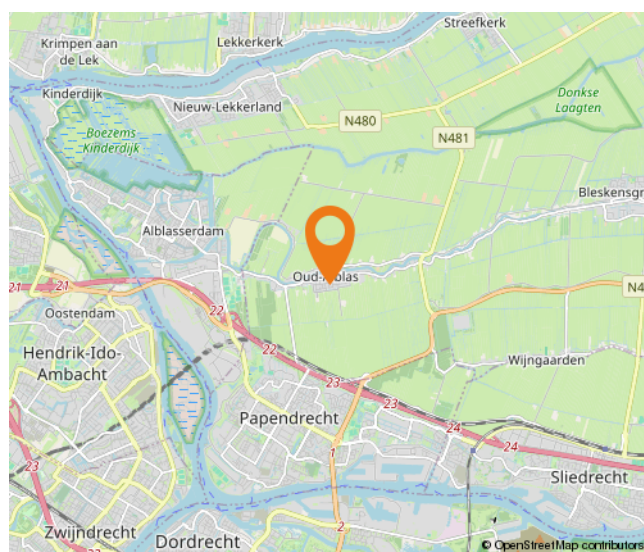
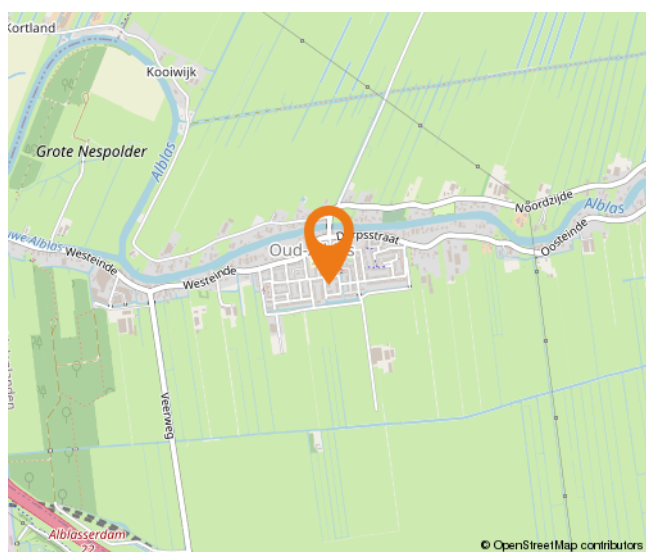
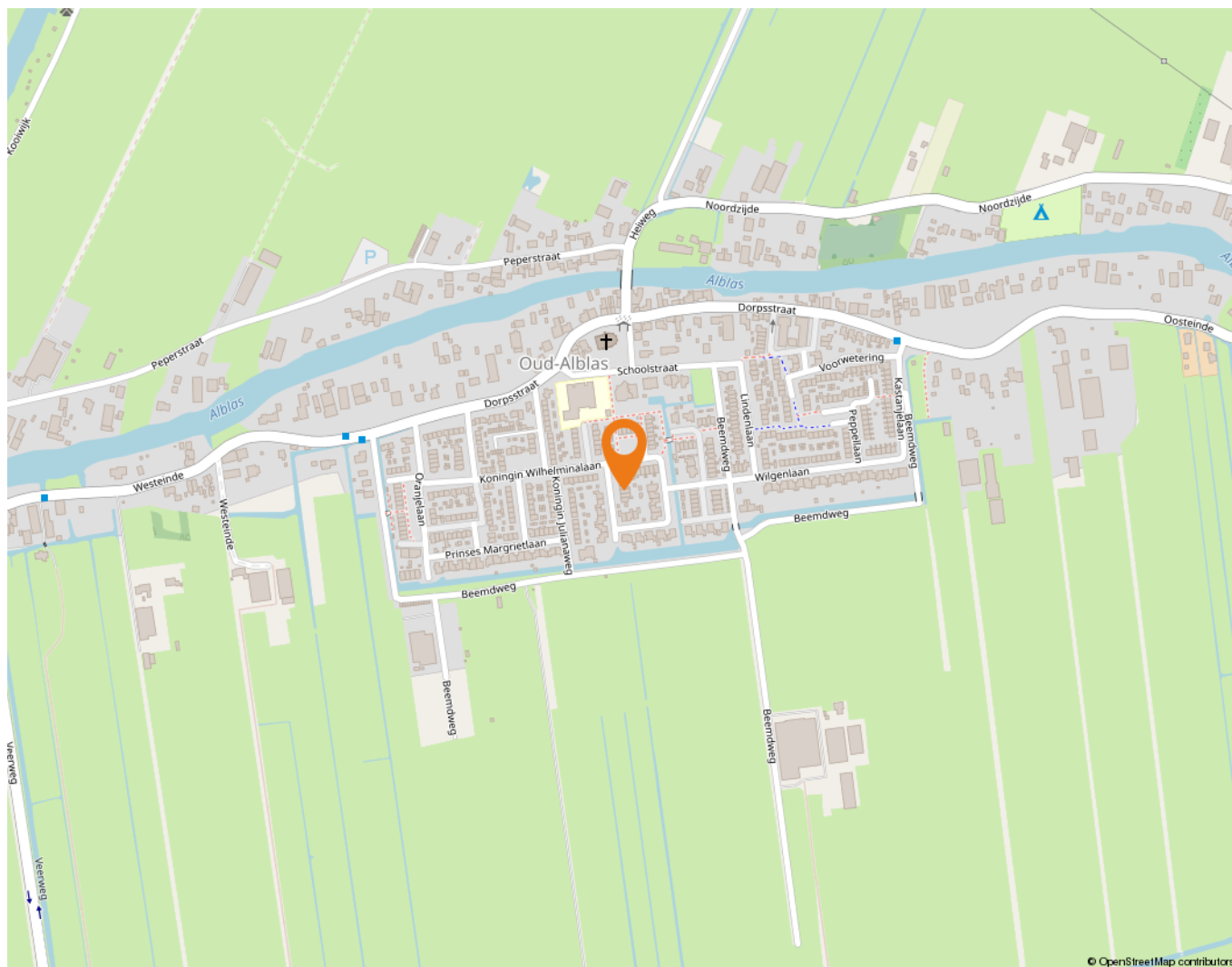
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oud-Alblas Sectie C Perceel 447 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.	kadaster 
---	--	--

Kaarten



Wonen in de Alblasserwaard

Een puur Hollands landschap vol natuur, water en molens: de Alblasserwaard is een waar juweel. Het bestaat uit zeven gemeenten en onder meer de dorpskernen Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Wijngaarden 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. In dorpen als Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Wijngaarden ervaren inwoners de rust en ruimte die de Alblasserwaard te bieden heeft.

Alle voorzieningen zijn in de buurt, zoals in Bleskensgraaf waar een onder meer een supermarkt, een restaurant, kerken, een huisartsenpraktijk en meerdere winkels te vinden zijn. Ook zitten er meerdere scholen in het dorp. Wie wil genieten van het water, kan dat doen bij de Graafstroom, die door het dorp heen stroomt. Ook in Molenaarsgraaf zijn allerlei voorzieningen te vinden – van een supermarkt tot en met een kinderdagverblijf en van een vakantiepark tot en met een natuurgebied. Dan is er ook nog Brandwijk, een charmant dorpje middenin de Alblasserwaard. Je kunt er genieten in natuurreservaat Donkse Laagten en het is er heerlijk rustig wonen. Liever wonen in Wijngaarden? Ook een mooie optie. In dit dorp aan de zuidkant van de Alblasserwaard zijn voorzieningen te vinden als een school, een kerk, een dorps huis, een ijsboerderij, een kinderdagverblijf en niet te vergeten een natuurgebied.

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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.

**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