



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Kortland 5 a

2951 GM Alblasserdam

Vraagprijs: € 1.095.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **196 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **900 m²**

ENERGIELABEL: **C**





Kenmerken



Woonoppervlakte
196 m²



Inhoud
718 m³



Bouwjaar
1953



Aantal slaapkamers
6 (7 mogelijk)

Perceeloppervlakte	900 m ²
Externe bergruimte	21 m ² + 9 m ² (bergingen)
Gebouw gebonden buitenruimte	6 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 3 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie (behalve keuken en hal), dubbel glas waarvan deels HR++
Verwarming en warm water	c.v.-ketel: Remeha HR combiketel uit 2013, begane grond v.v. vloerverwarming (woonkamer + keuken + studio)
Kozijnen	deels hout, deels kunststof (2018)
Elektra	10 groepen en kookgroep + 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton (uitbouw begane grond) en hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	op eigen terrein + op openbare weg
Tuinligging	tuin rondom, de achtertuin is op het zuid-westen gesitueerd en direct aan het vaarwater gelegen

Algemene omschrijving

Laat die ene woonwens waar je misschien al jaren van droomt hier werkelijkheid worden. Wakker worden met het zachte kabbelende water van de Alblas, de eerste zonnestrallen die je slaapkamer binnenvallen en het geluid van fluitende vogels... Dit is wonen zoals het bedoeld is.

Op een werkelijk unieke plek, direct aan het riviertje de Alblas, staat deze royale vrijstaande woning te koop. Een thuis waar het buitenleven naadloos overloopt in comfort en ruimte. Stap je achtertuin in en je dag kan beginnen: een frisse duik, een ontspannen vaartocht, een hengel uitgooien of (als de winter het toelaat) schaatsen op natuurijs. Met de prachtige Alblasserwaard en het iconische molengebied van Kinderdijk binnen handbereik voelt elke dag hier als een klein stukje vakantie.

Deze woning biedt niet alleen een droomlocatie, maar ook alle ruimte die je je kunt wensen. Met een royaal perceel van maar liefst 900 m² geniet je van vrijheid en privacy. Of je nu een plek zoekt voor je hobby, een kantoor aan huis wilt realiseren of gasten een eigen verblijf wilt bieden: de mogelijkheden zijn hier eindeloos.



Algemene omschrijving

Binnen word je verrast door de ruimte en het licht. Met bijna 200 m² woonoppervlakte is dit een huis waar het hele gezin zich moeiteloos thuis voelt. De royale woonkamer, uitgebreid in de jaren '90, baadt in het daglicht en vormt het warme hart van de woning, met een directe verbinding naar de tuin via de schuifpui. Daarnaast is er een vrijwel zelfstandige studio op de begane grond; ideaal voor werken, wonen of logeren. Op de verdiepingen vind je maar liefst zes slaapkamers en een ruime hobbykamer, waardoor iedereen hier zijn eigen plek heeft.

De huidige bewoners hebben de woning met zorg en aandacht gemoderniseerd en onderhouden. Dankzij de isolatie van gevels, dak en vloer, de HR++ beglazing en de aanwezige zonnepanelen woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuiniger.

En dan de ligging: rustig en vrij, maar toch verrassend centraal. Binnen enkele minuten bereik je de A15, het gezellige centrum van Alblasserdam, scholen en voorzieningen. Voor de deur is (ook op eigen grond) er volop parkeergelegenheid en op loopafstand vind je een speelplek voor de kinderen.

Zie je het al voor je? Een lange zomeravond in je tuin aan het water, de barbecue aan, een goed glas wijn in de hand en de zon die langzaam ondergaat... Dit is niet zomaar een huis maar een plek om te leven, te genieten en herinneringen te maken.

Grijp deze kans en maak van deze bijzondere plek jouw thuis.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Sfeerimpressie



Woonkamer met toegang tot studio



Woonkamer met toegang tot tuin middels schuifpui



Studio: entree met eenvoudig werkblad/keukenblok



Studio: douche



Studio: toilet



Studio: slaap-/woonkamer



Studio: slaap-/woonkamer



Woonkamer met toegang tot keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Entree woning



Hal



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



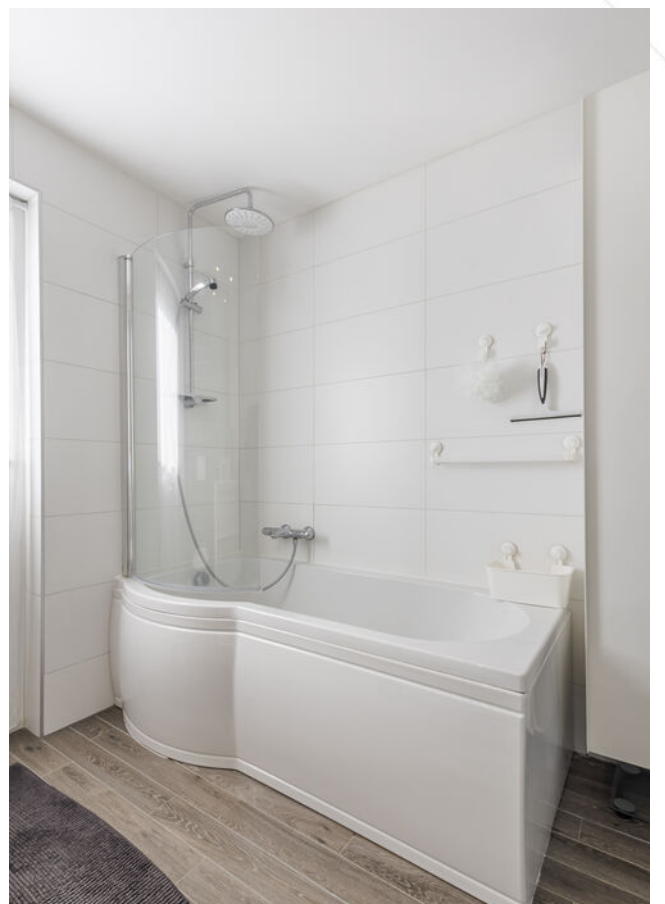
Slaap(werk)kamer 5



Badkamer



Wastafelmeubel + toilet



Bad met douchemogelijkheid



Overloop 1e verdieping



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping / hobbyruimte



Slaapkamer 6



Slaapkamer 6



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Achtertuin



Steiger aan het water



Achtertuin



Achtertuint



Houten berging



Voortuin



Voortuin



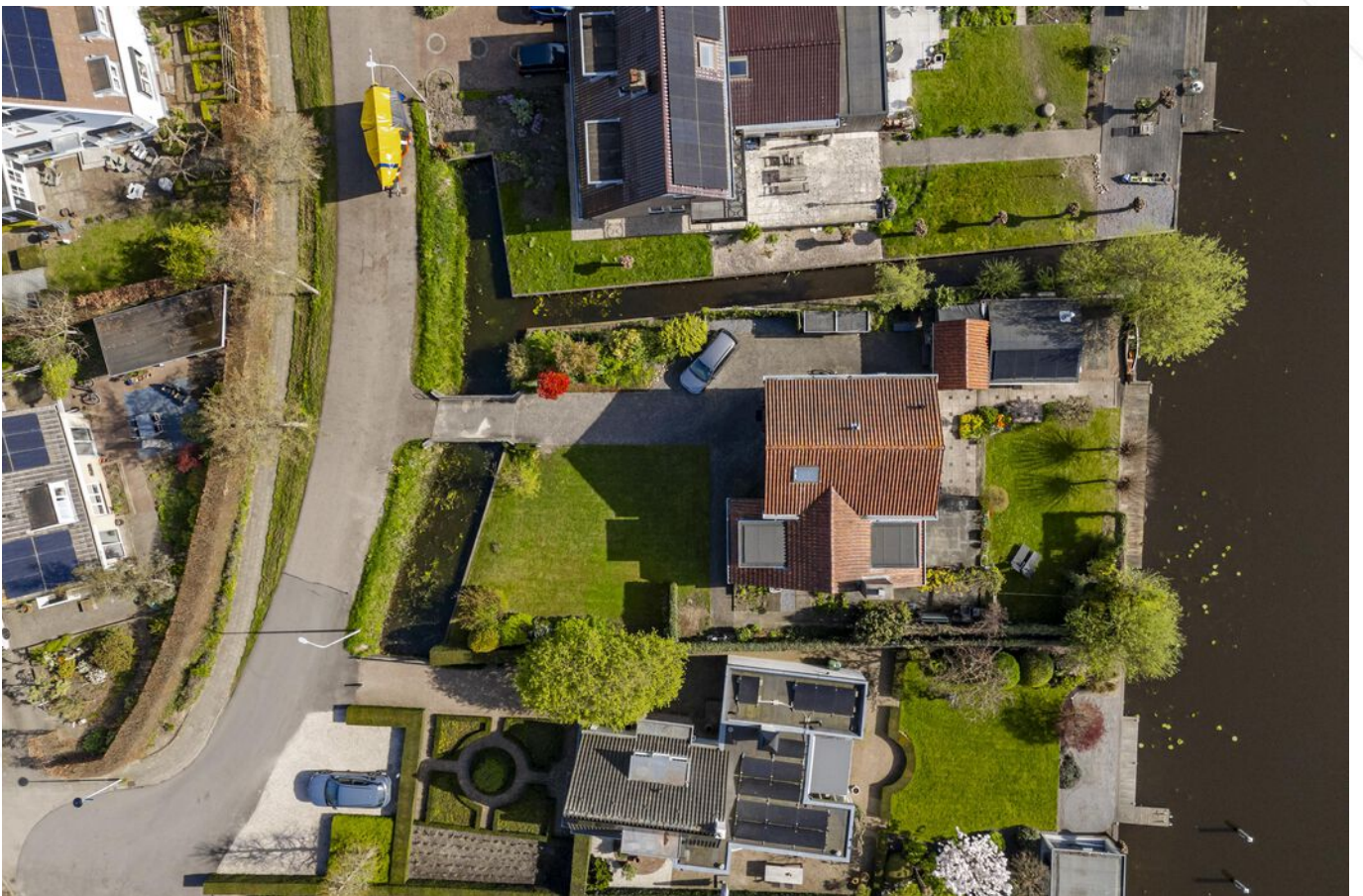
Zijtuin/achterom



Zijtuin met entree studio



Voortuin



Bovenaanzicht woning







Dronebeeld voorzijde

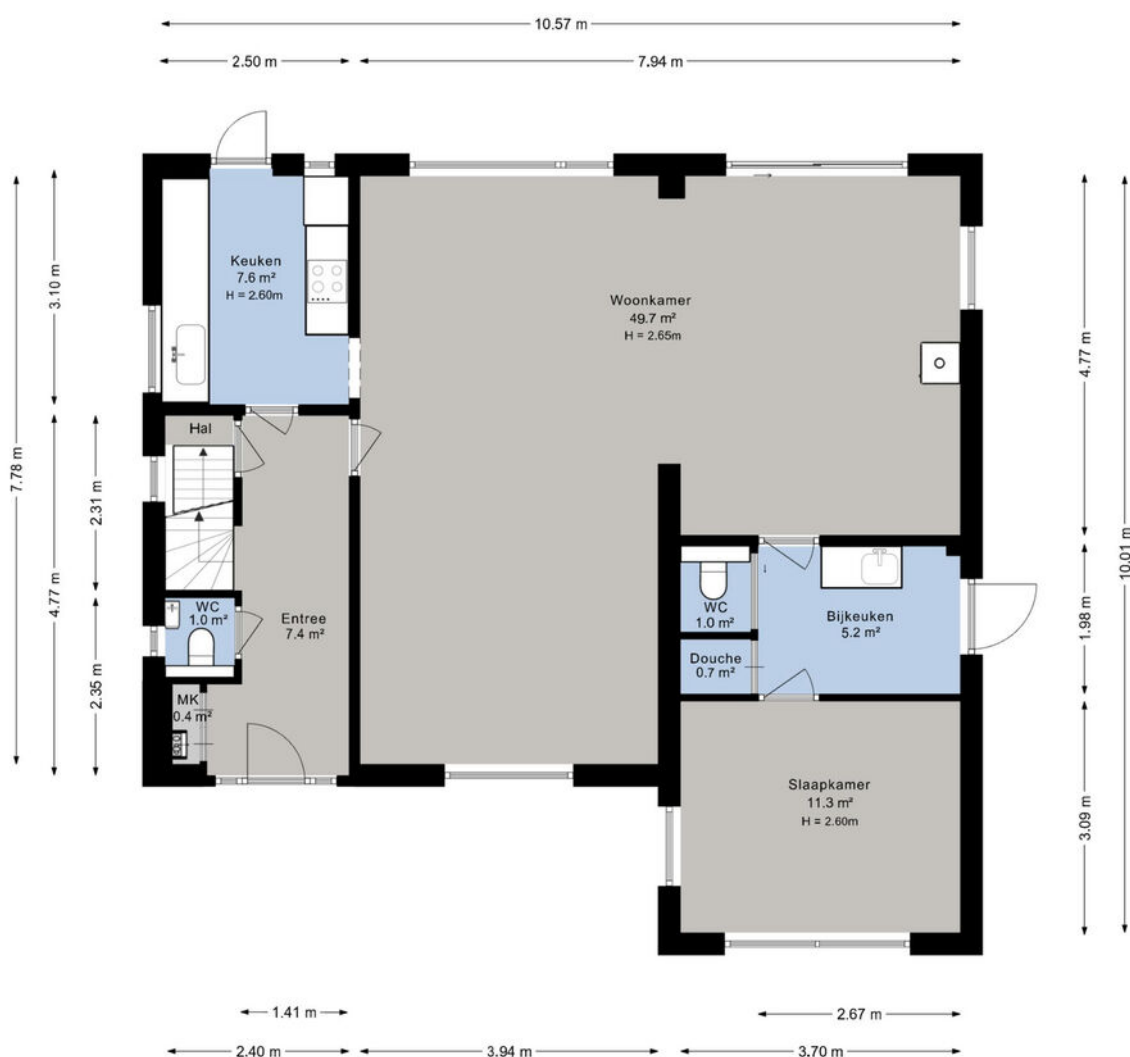
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang 1e verdieping - kelder - keuken - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels/ pleisterwerk	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	PVC met vloerverwarming	sauswerk	sauswerk	L-vormige woonkamer met: - houtkachel - schuifpui in aanbouw toegang tot studio
keuken	vloertegels v.v. vloerverwarming	betoncire	sauswerk	duo-opstelling met: - koelkast - magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap - oven - venster zijgevel toegang tot: - tuin middels tuindeur - woonkamer
STUDIO				
bijkeuken	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels / sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - toilet + douche achter schuifdeur toegang tot: - woon-/slaapkamer - hoofdbewoning
slaap-/ woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	sauswerk	gipsplaten	aan de voorzijde gelegen
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	gipsplaten	toegang tot: - 5 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	dakplaten	gelegen aan achterzijde voorzien van: - wastafelmeubel
slaapkamer 2	laminaat	behang / pleisterwerk	dakplaten	gelegen aan achterzijde voorzien van: - dakkapel - wastafel - venster zijgevel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan voorzijde voorzien van: - dakkapel - wastafel - venster zijgevel
slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan voorzijde
slaap- / werkkamer 5	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - ligbad met douchemogelijkheid - zwevend closet - witgoedaansluitingen - wastafelmeubel
2e VERDIEPING				
overloop / hobbyruimte	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - cv-ketel - unit mechanische ventilatie (keuken +badkamer)
slaapkamer 6	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan voorzijde voorzien van: - dakraam - venster voorzijde
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - gazon - plantenborders - vlonder aan water - zonnescherm - elektra-aansluiting - wateraansluiting - parkeergelegenheid - houthok
stenen berging				voorzien van: - elektra-aansluiting - wateraansluiting afmetingen: circa 3.30 x 2.55 meter
houten berging				voorzien van: - elektra-aansluiting - houtkachel afmetingen: circa 4.25 x 4.95 meter

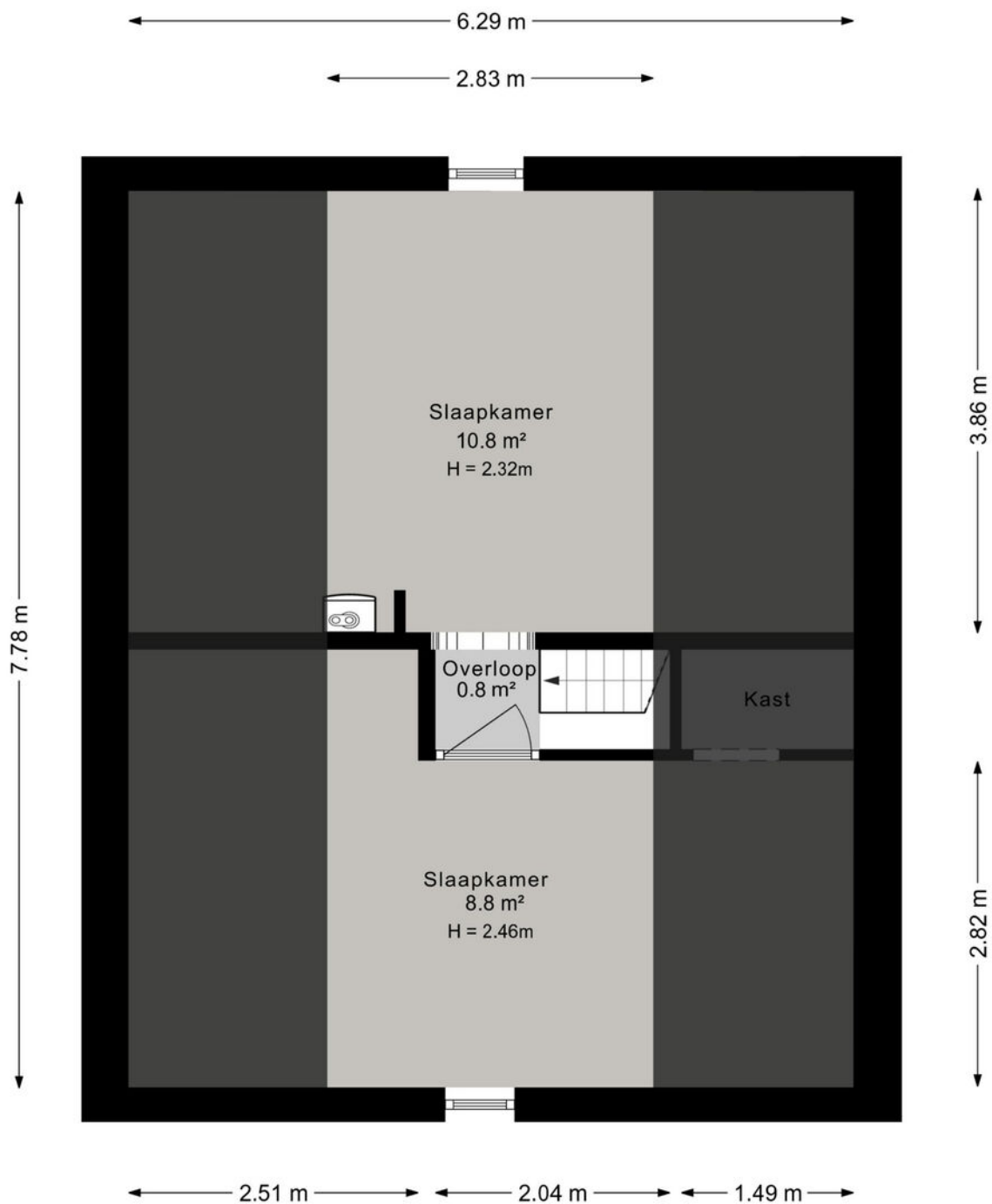
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

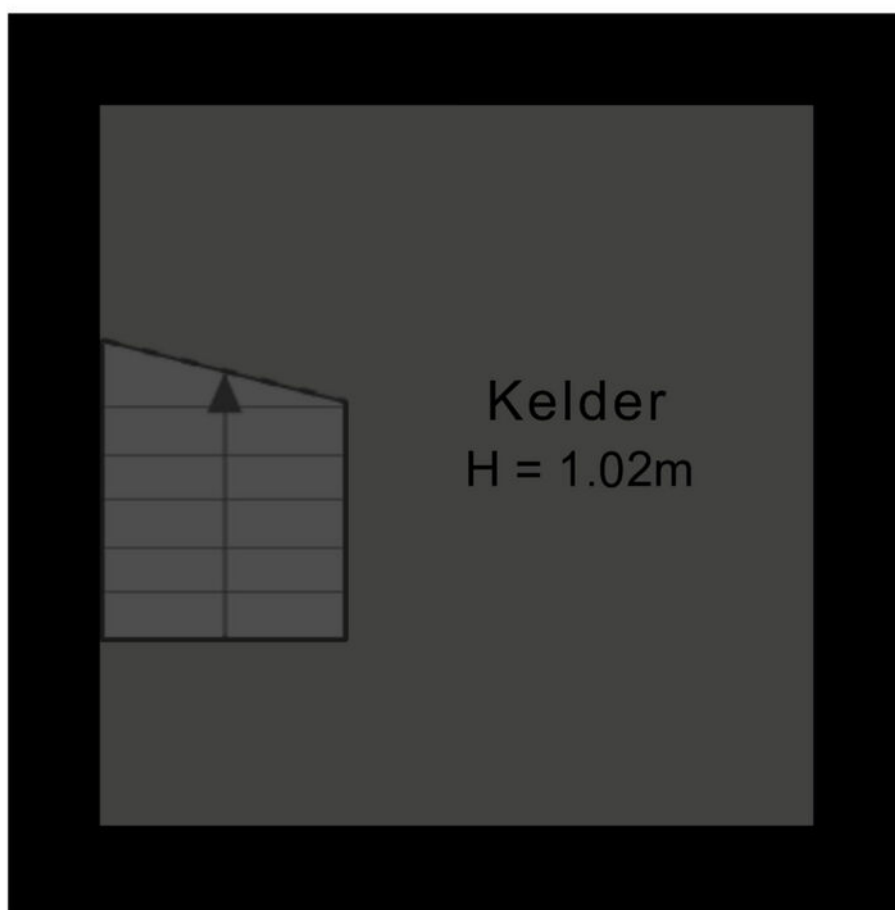


Plattegrond 2e verdieping



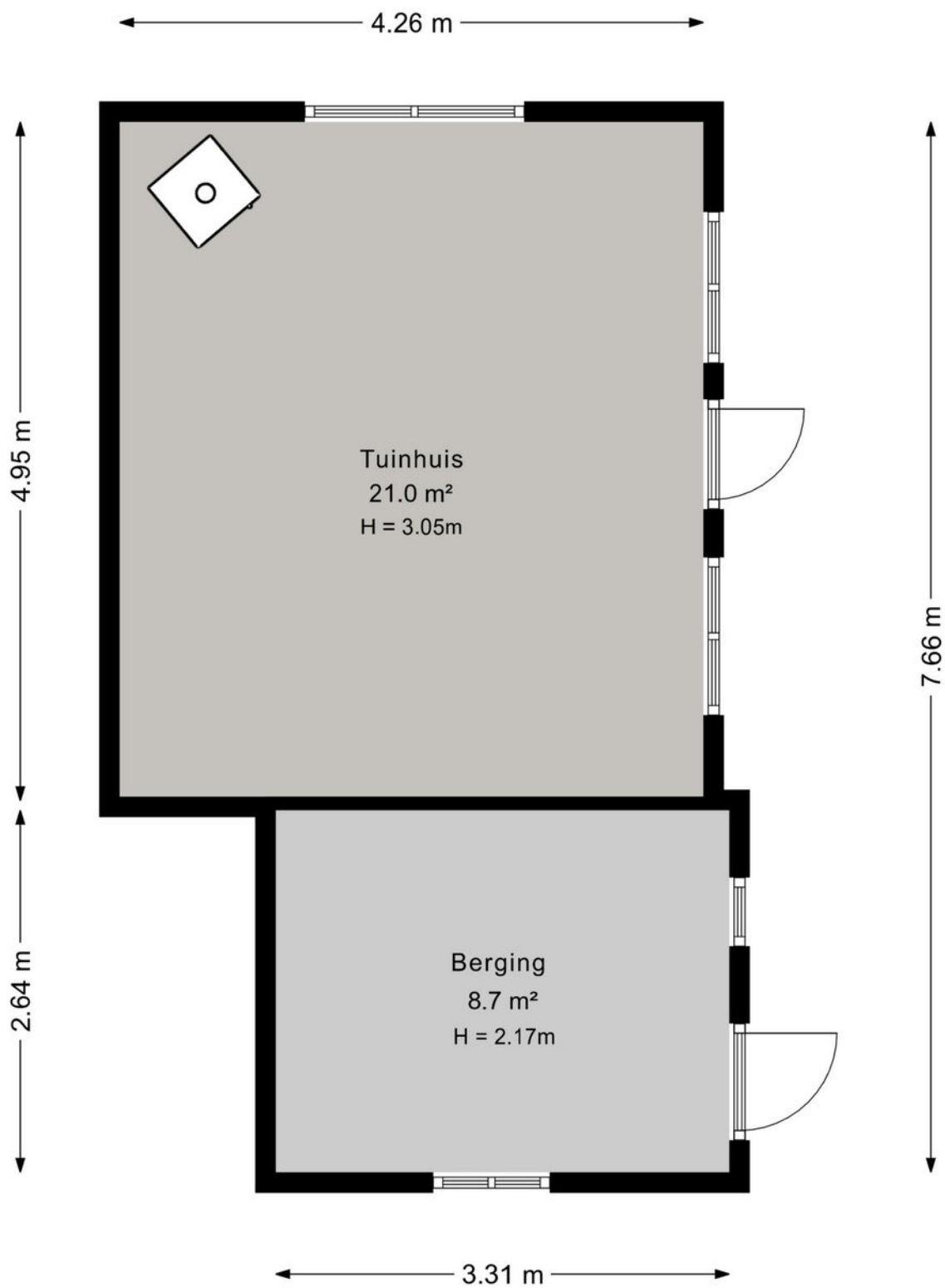
Plattegrond kelder

← 2.33 m →



↑ 2.35 m ↓

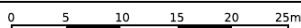
Plattegrond berging




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

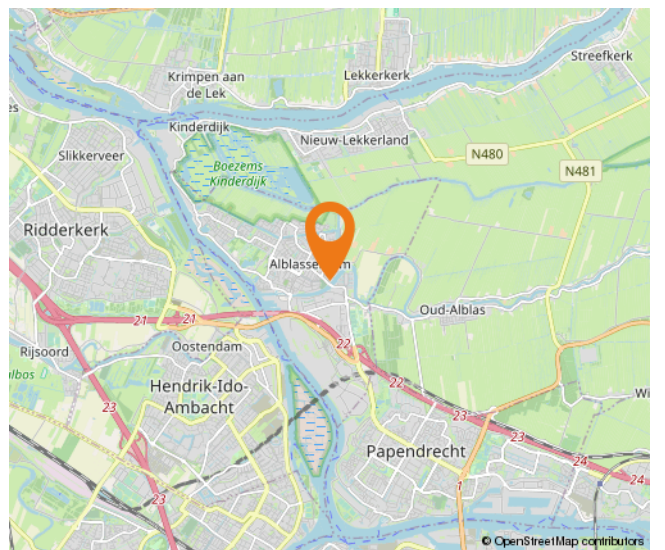
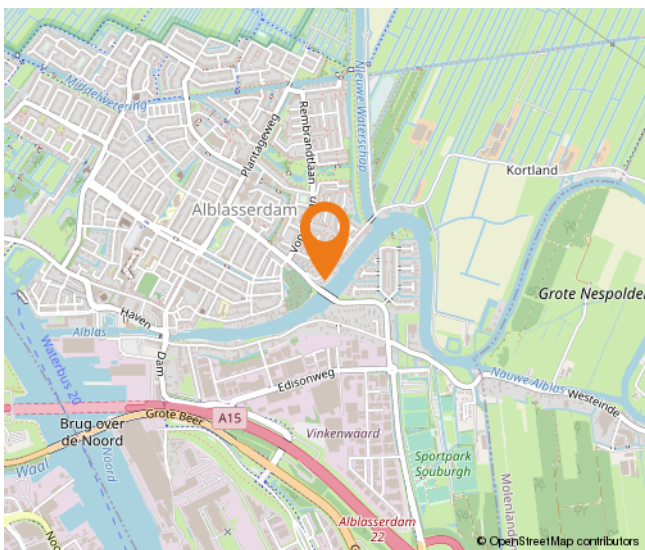
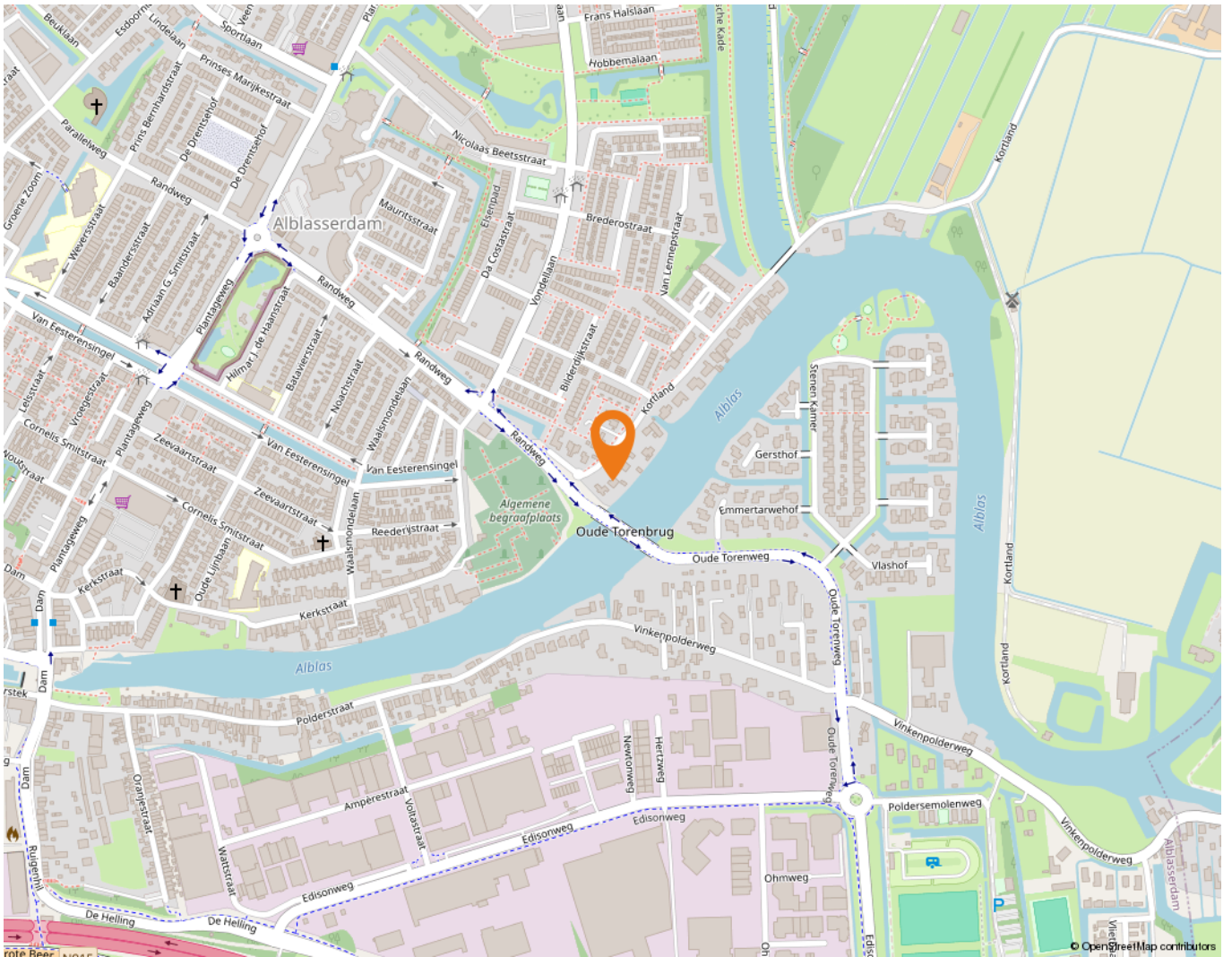
Uw referentie: Kortland5



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1317</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>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting 8x	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken kelder	X		
- Legplanken meter/gangkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamerkast			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Doorstroomverwarmer Studio	X		
- Doorstroomverwarmer schuur	X		
- Zoneverwarming Plugwise			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Stalen kast schuur+diverse wandplanken	X		
Houthokken		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 nieuwbouwontwikkelingen 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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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