



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Dokter Ingelsestraat 4
3366 BP Wijngaarden
Vraagprijs: € 369.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **121 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **165 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
121 m²



Inhoud
385 m³



Bouwjaar
1979



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	165 m ²
Externe bergruimte	14 m ² (houten berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	CV-ketel Nefit HR, combiketel 2016
Kozijnen	hout
Elektra	9 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, 12 zonnepanelen (2019)
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuint, ca. 75 m ² , zuiden
Bijzonderheden	12 zonnepanelen, opbrengst 2100 kWh in 2023

Algemene omschrijving

Met aan de voorzijde prachtig, vrij uitzicht over de polder is het in deze royale tussenwoning altijd genieten van rust en vrijheid! De woning verkeert in een goede onderhoudsconditie en beschikt over een heerlijke achtertuin gelegen op het zuiden! Ook opvallend bij deze woning is de ruime opzet van de ontvangsthal en badkamer. Wat heeft deze woning daarnaast te bieden? O.a. beschikt de woning over 4 slaapkamers en een ruime woonkamer. De 12 zonnepanelen zorgen voor een gunstig energielabel A. Zien we u binnenkort bij de bezichtiging?

Begane grond: ruime ontvangsthal met meterkast en toegang tot het toilet en de woonkamer. In de woonkamer valt direct de grote raampartij in de achtergevel op waardoor veel daglicht inval is. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming, het trapportaal (met trapkast en trapopgang) en vanuit de woonkamer is de achtertuin en de open keuken bereikbaar. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning, waaruit u kunt genieten van vrij uitzicht over het polderlandschap. De keuken is v.v. een parallel opstelling met diverse laden, kasten en inbouwapparatuur.

1e Verdieping: ruime overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de eveneens ruime badkamer. De badkamer is luxe en compleet met een douche met regendouche en zitje, wastafel, 2e toilet, designradiator en vloerverwarming. Het dakraam zorgt voor daglichtinval.

2e Verdieping: voorzolder met cv-opstelling, omvormer voor de zonnepanelen, witgoedaansluitingen, een dakraam en toegang tot slaapkamer 4. De slaapkamer heeft een fraaie nokhoogte en genoeg mogelijkheden om de slaapkamer op te splitsen of uit te breiden. Achter de knieschotten en op de bergzolder is er bergruimte beschikbaar.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Hal / entree



Hal



Toilet



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Badkamer



Wastafel en inloopdouche



Toilet



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer



Slaapkamer



Buiten

In de achtertuin kan de zonliefhebber zijn/haar hart ophalen! De achtertuin is op het zuiden gelegen en aangelegd met een fijn terras, sierstraatwerk, plantenborders en verschillende bomen. De houten berging achterop het perceel is voorzien van elektra-aansluiting. De tuin beschikt van een achterom wat het plaatje compleet maakt. Doordat het straatje doodlopend is, is zij verkeersluw. Vanuit de straat loopt u direct de polder in!



Achertuin



Achertuin



Achertuin



Achertuin



Straatbeeld



Entree woning



Omgeving



Omgeving

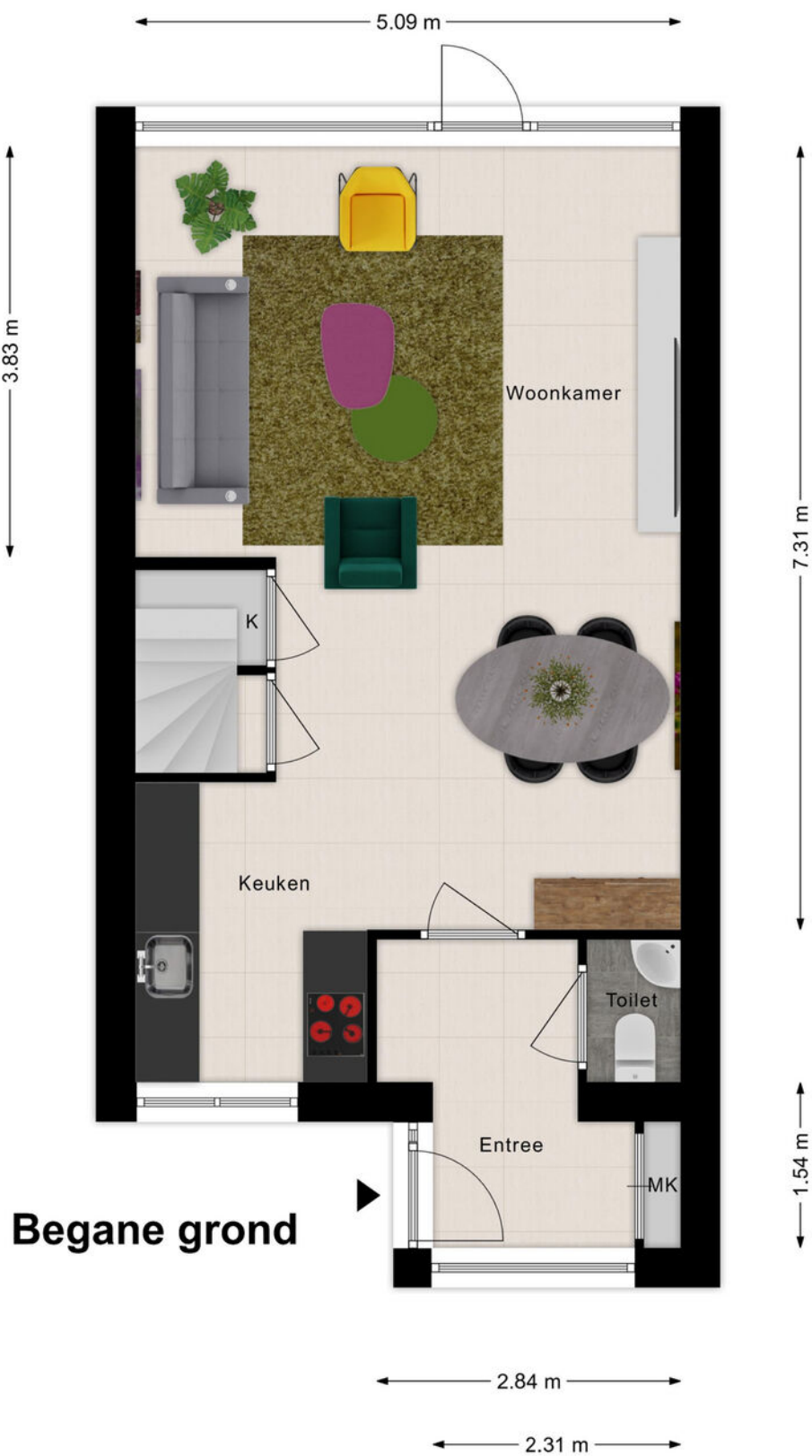
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	sauswerk / schoon metselwerk	stucwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - garderobe
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	stucwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	vloertegels	stucwerk / sauswerk	stucwerk / kunststof delen	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - trapkast - keuken - achtertuin
keuken	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - koelkast - vaatwasser - oven - afzuigkap - keramische 4-pits kookplaat - osmose kraan
1e VERDIEPING				
overloop	vloertegels	glasvliesbehang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	vloertegels	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 2	tapijt	sauswerk	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 3	vloertegels	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde en dus uitzicht op weilanden
badkamer	vloertegels v.v. vloerverwarming	wandtegels	aluminium delen	voorzien van: - wastafel - toilet - douche - designradiator - vloerverwarming - Velux raam

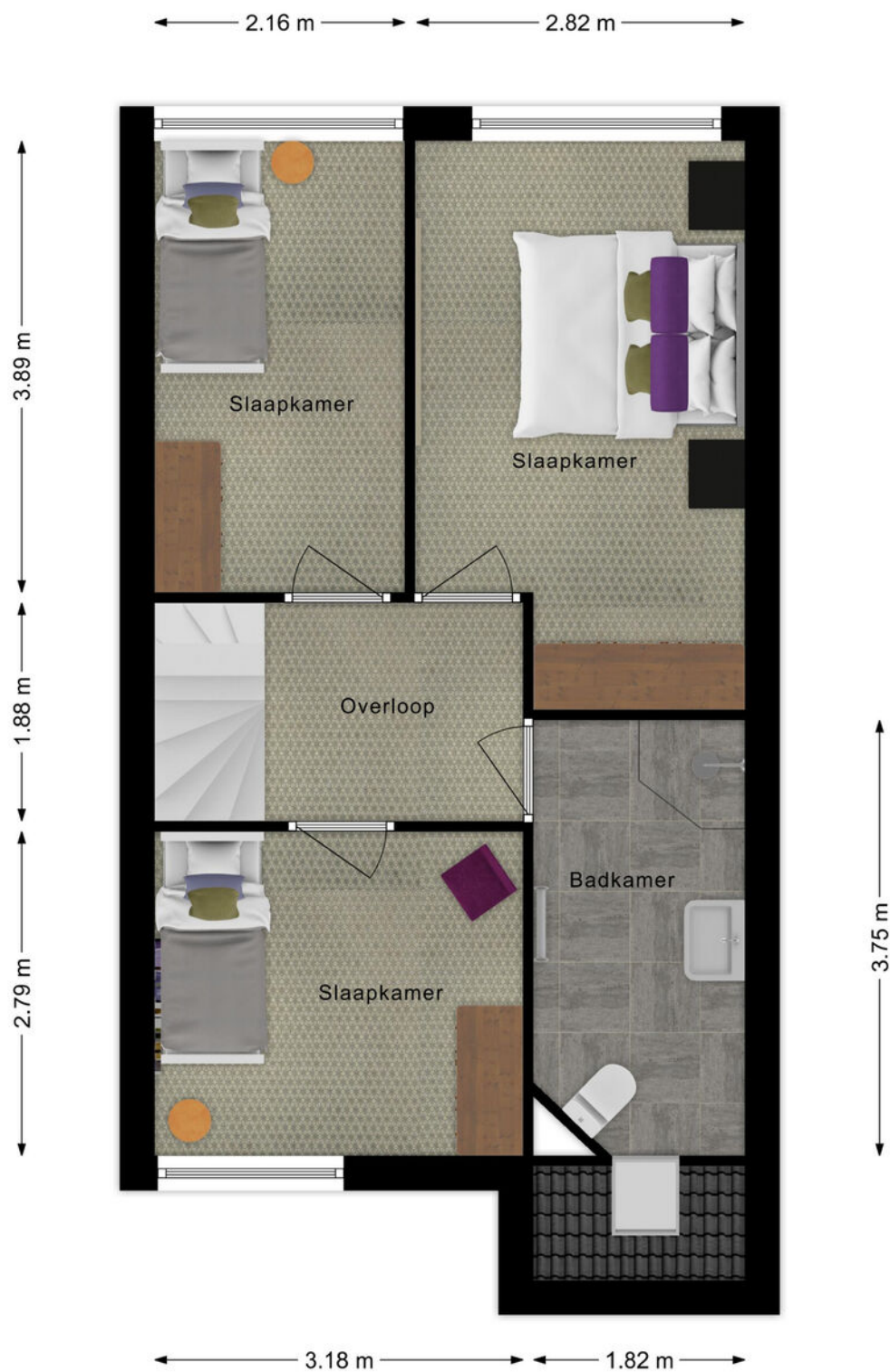
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	vinyl	behang / sauswerk	gipsplaten	voorzien van: - wasmachine-aansluiting - cv-ketel - omvormer zonnepanelen - dakraam toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	tapijt	behang / sauswerk	kunststof delen	voorzien van: - knieschotberging - luik naar bergzolder - 2 dakramen
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - terras - diverse planten en bomen - grindpartijen - houten berging - achterom
houten berging				afmetingen ca. 3,75m x 3,75m en voorzien van elektra

Plattegrond

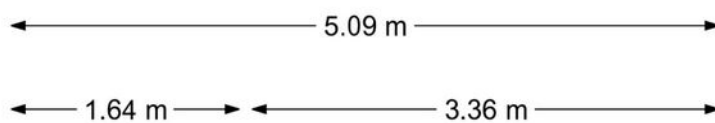
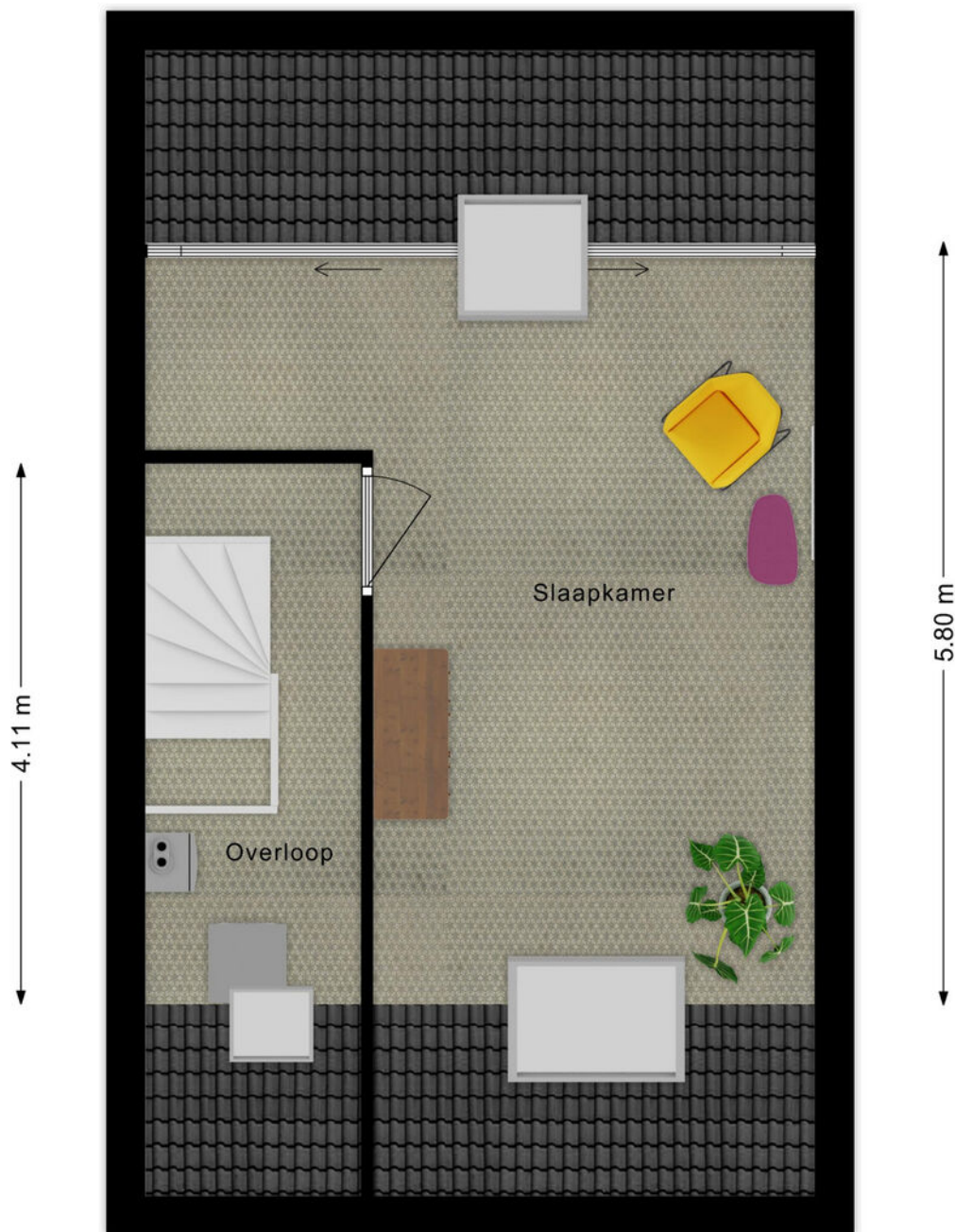


Plattegrond



Eerste verdieping

Plattegrond



Tweede verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijngaarden</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 429</p>	<p>kadaster</p>
---	--	-----------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juni 2024
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.

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 natuureservaat 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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv meubel			X
- Kast kleine kamer 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Kledingkast grote slaapkamer	X		
- Bureaublad en kasten voorkamer	X		
- Kapstok in hal	X		
- Bureau en bed op zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- osmose/ ontkalker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Parasol 2x met voet	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Koelkast en diepvries in tuinhuis	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Waterbol	X		
- tuinbankje voor	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. Dat 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.

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