



Peperstraat 28

2969 AZ Oud-Alblas

Vraagprijs: € 1.290.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **456 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **707 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
456 m²



Inhoud
707 m³



Bouwjaar
1870



Aantal slaapkamers
8

Perceeloppervlakte	707 m ²
Aantal badkamers en toiletten	4 badkamers en 5 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas HRE, combiketel uit 2022, vloerverwarming op begane grond en 1e verdieping, elektrische verwarming op 2e verdieping
Kozijnen	grotendeels kunststof, gedeeltelijk hout
Elektra	8 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout + beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, TV-kabel, dakramen, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	B
Tuinligging	voor- en zijtuin, 400 m ² , noordwest
Parkeren	op eigen terrein

Algemene omschrijving

Ruimte en luxe. Deze halfvrijstaande woning is verrassend in alle opzichten maar de vrije, landelijke ligging en de enorme ruimte met bijbehorende mogelijkheden springen het meest in het oog. Tot 2021 was deze woonboerderij uit 1870 in gebruik als restaurant. Na een grote en grondige renovatie en modernisatie in 2022 is er een woonhuis gecreëerd met maar liefst 8 slaapkamers, 4 badkamers en een schitterende living met polderzicht op de 1e verdieping. Zowel de eerste als de 2e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.

Begane grond: zijentree/hal met meterkast en toegang tot de ruime keuken. De schitterende keuken met kookeiland is voorzien van luxe V-ZUG apparatuur van Zwitserse makelij en geeft toegang tot een centrale hal met toegang tot de 1e verdieping, een badkamer, separaat toilet, slaapkamer 1 en een dubbele toiletgroep met voorportaal. Slaapkamer 1 is voorzien van een zelfstandige badkamer. Vanuit de keuken is er een 2e centrale hal/ontspanningsruimte bereikbaar die vervolgens toegang geeft tot slaapkamer 2, de bijkeuken/berging en de 1e verdieping. Slaapkamer 2 is eveneens voorzien van een zelfstandige douche met toilet.

1e Verdieping: een riante woonkamer met twee niveaus en aan de voorzijde een magnifiek uitzicht over de polder. Vanuit de woonkamer is slaapkamer 3 en aangrenzende overloop bereikbaar. De overloop heeft eveneens 2 niveaus en is de toegang tot slaapkamer 4 tot en met 7 alsook tot een badkamer, toilet en de begane grond. In slaapkamer 7 is er een trapopgang naar de 2e verdieping.

2e Verdieping: slaapkamer 8 met dakvensters en toegang tot de iets hoger gelegen tussenkamer/hobbyruimte waarachter nog een ruime bergzolder.

De tuin is recent aangelegd en voorzien van een riante oprit, terrassen, gazon, platenborders, tuinverlichting en omsloten met een degelijk hekwerk en toegangspoort.





Entree





Entree met toegang keuken



Keuken



Keuken





Keuken









Keuken



Keuken met toegang tot hal 1



Hal 1 met trapopgang 1e verdieping



Badkamer bij hal 1



Bijkeuken



Toilet bij hal 1



Toilet bij slaapkamer 2



Slaapsmer 1





Badkamer bij slaapkamer 1





Toiletgroep bij hal 1



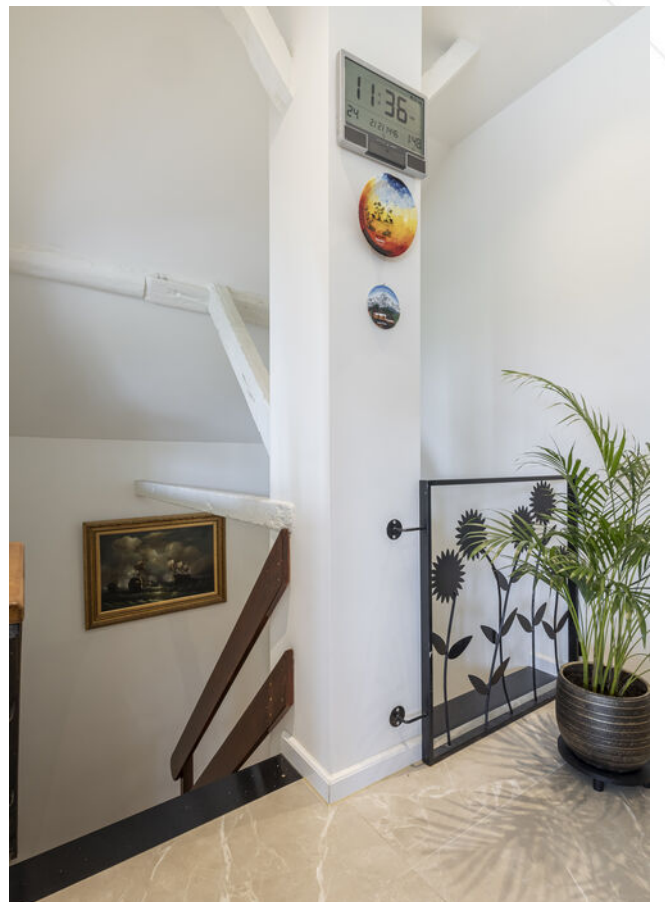


Hal 2 / ontspanningsruimte





Woonkamer









Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



Uitzicht vanuit woonkamer



Overloop 1e verdieping



Badkamer 1e verdieping



Badkamer 1e verdieping



Toilet 1e verdieping



Slaapkamer 3





Slaapkamer 4





Slaapkamer 5





Slaapkamer 6





Slaapkamer 7





Slaapkamer 8 (2e verdieping)





Zijtuin





Zijtuin









Voortuin



Zijtuin



Voorraanzicht



Straatbeeld





Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
entree	vloertegels	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	toegang tot de keuken voorzien van meterkast
keuken	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	open keuken met rechte opstelling en kookeiland, voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap - oven - Quoocker - ramen in zijgevel toegang tot: - hal 1 - entree - hal 2 / ontspanningsruimte
hal 1	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk +inbouwspots	toegang tot: - toiletgroep - slaapkamer 1 - toilet - badkamer 1 - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van : - zwevend closet met handdouche - wastafelmeubel
toiletgroep	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - voorportaal met wastafelmeubel - 2 toiletten met zwevend closet en handdouche
badkamer 1	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - inlopdouche - wastafelmeubel
slaapkamer 1	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - raam en deur voorzijde - raam zijgevel toegang tot badkamer 2
badkamer 2	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - grote douche - draai- / kiepraam voorgevel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG BEGANE GROND				
hal 2 / ontspannings- ruimte	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	toegang tot: - zijtuin - slaapkamer 2 - berging - 1e verdieping
slaapkamer 2	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - ramen zijgevel - CV-kast - meterkast (onderverdeekast) toegang tot badkamer 3
badkamer 3	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - toilet - douche
bijkeuken / bergingen	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen in pantry - uitstortgootsteen
1e VERDIEPING				
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - 2 niveau's - raampartijen toegang tot: - overloop - slaapkamer 3
slaapkamer 3	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van groot dakvenster
overloop	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - niveauverschil - trap naar hal 2 toegang tot slaapkamer 4 en 5
slaapkamer 4	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van groot dakvenster
slaapkamer 5	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van groot dakvenster

Afwerkstaat

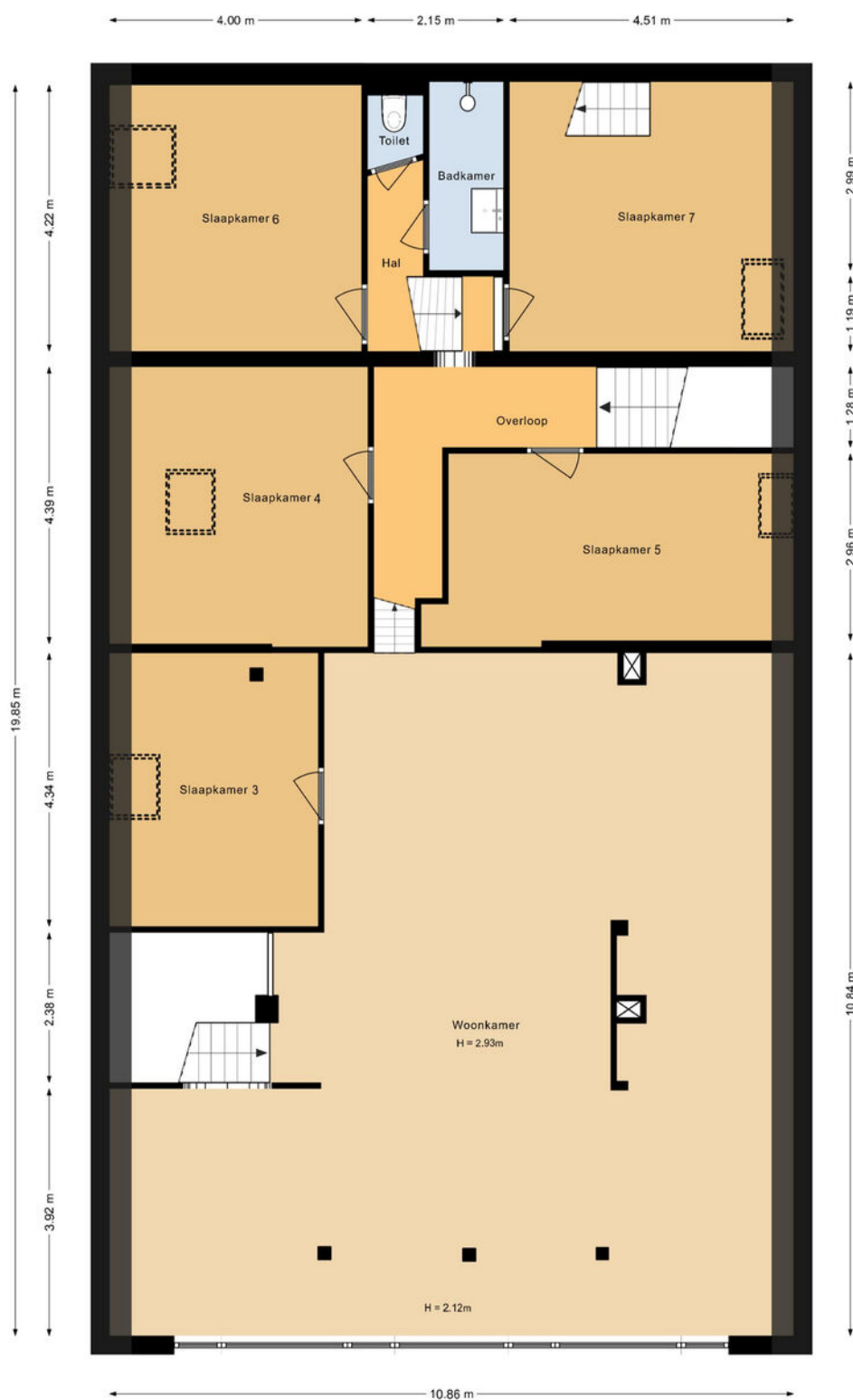
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
hal / overloop 2	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	toegang tot: - slaapkamer 6 - slaapkamer 7 - badkamer - toilet
badkamer	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - grote inloopdouche - wastafelmeubel
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	Agnes plafondplaten	voorzien van: - zwevend closet - handdouche
slaapkamer 6	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van groot dakvenster toegang tot hal/overloop 2
slaapkamer 7	vloertegels + vloerverwarming	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van groot dakvenster toegang tot hal/overloop 2
2e VERDIEPING				
slaapkamer 8	tapijt	stucwerk	stucwerk	nokhoog plafond voorzien van: - 2 dakvensters - niveauverschil naar tussenkamer - elektrische verwarming
tussenkamer	tapijt	stucwerk + balken	stucwerk + balken	toegang tot bergzolder
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noordwesten voorzien van: - terrassen - brede oprit - plantenborders - gazon - tuinverlichting - hekwerk + poort

Plattegrond begane grond



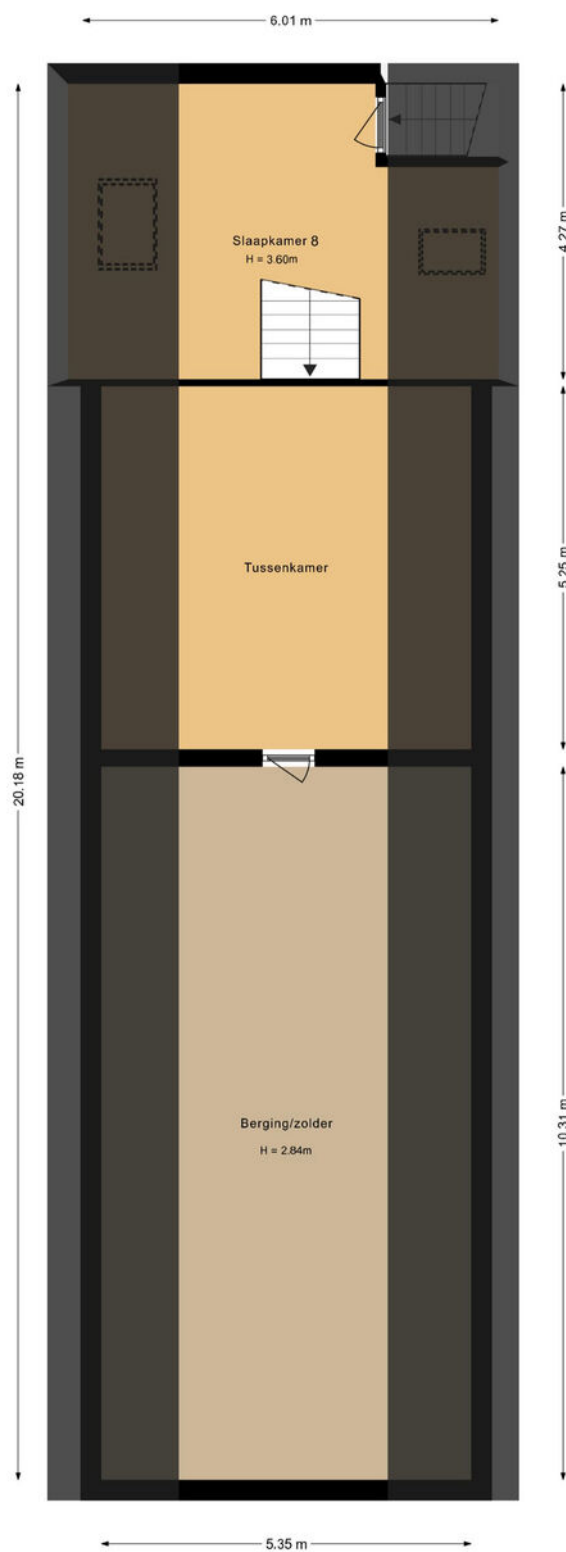
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Homekeur

Plattegrond 1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Homekeur

Plattegrond 2e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Homekeur


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



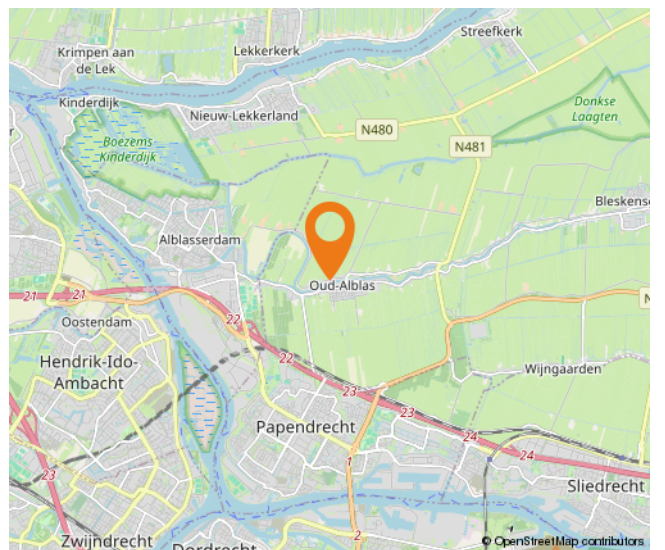
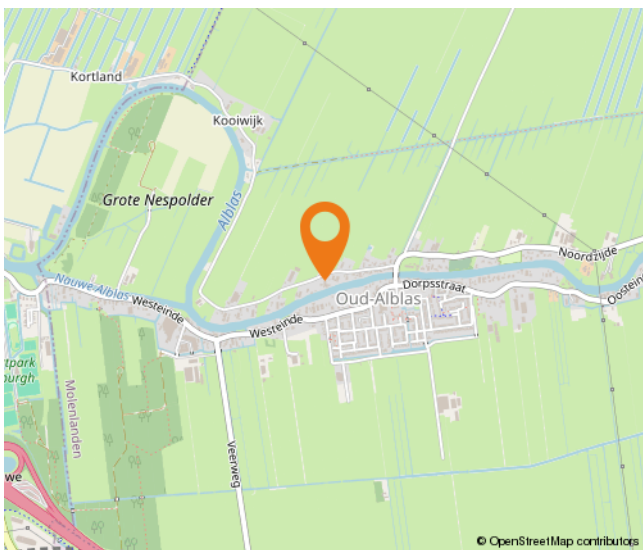
0 5 10 15 20 25m

<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oud-Alblas</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 591</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juli 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.

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 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			
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			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	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 - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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