



Langeweg 11

4209 AB Schelluinen

Vraagprijs: € 545.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **143 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **288 m²**

ENERGIELABEL: **E**

Kenmerken



Woonoppervlakte
143 m²



Inhoud
458 m³



Bouwjaar
1941



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	288 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	20 m ² (overdekte loungehoek)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Remeha Avanta, combiketel uit 2006, gashaard
Kozijnen	volledig hout
Elektra	10 groepen, 1 aardlekschakelaar en zonnepanelengroep (huur)
Vloeren	begane grond: beton en hout verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, rookkanaal
Kruipruimte	alleen in woonkamer
Geheid	alleen het kantoor
Energielabel	E
Parkeren	openbaar parkeren en eigen terrein
Tuinligging	voortuin, 263 m ² , zuid-west

Algemene omschrijving

Net voor de dorpskern van Schelluinen sla je de Langeweg op en ondertussen passeer je een lieflijk kasteeltje. En dan.... kom je uit bij deze, uit de kluiten gewassen, 2-1-kapwoning! Parkeren op eigen terrein is geen probleem en aan het eind van dit landelijke weggetje is volop parkeergelegenheid voor bezoekers.

Bij het binnenstappen van de tuin krijg je meteen zin om te blijven. In de tuin op het zuiden wil je meteen gaan zitten op het terras onder de dakplataan maar je kunt ook neerploffen op de veranda. Hoho....de makelaar wenkt je naar binnen en staat te popelen om je rond te leiden. In de aanbouw is een ruim kantoor dat uiteraard ook geschikt (te maken) is als slaapkamer. Dan door naar de uitbouw met praktische bijkeuken, modern separaat toilet en de badkamer. De keukenruimte is goed huiselijk maar je ziet heus wel dat de keukenopstelling een update kan gebruiken. Dan kom je in de sfeervolle woonkamer.....waar moet je als eerste naar kijken? Naar de prachtige kamer-en-suite indeling met schuifdeuren, het uitzicht of maatwerkkasten rondom? En dan die haard....die is nu aangesloten op gas maar kan ook op hout gestookt worden. De spiltrap brengt je op de 1e verdieping met 3 slaapkamers en een toilet. De ouderslaapkamer met kastenwand ligt speels verdiept. Door naar de 2e verdieping, daar is een voorzolder met vaste kast en toegang tot de zolderkamer met dakvenster en knieschotbergingen.

Buiten: De voortuin is aangelegd met grind en is deels oprit/parkeerplaats. De siertuin achter de haag is een heerlijke plek om te ontspannen met uw gezin/familie. Achter het kantoor is een opslagruimte en staat er een houten blokhut. Schelluinen is een lieflijk en landelijk dorpje onder de rook van Gorinchem. Gorinchem is in 2021 door de ANWB uitgeroepen tot mooiste vestingstad van Nederland. Hier kun je heerlijk shoppen, dineren of een terrasje pakken op de Grote Markt. De uitvalswegen richting autosnelwegen A15 en A27 liggen op enkele autominuten afstand waardoor bijvoorbeeld Utrecht, Breda, Dordrecht en Rotterdam binnen 30 minuten bereikbaar zijn. En wat denk je van fietsen of wandelen in het Groene Hart. Beoordeel het zelf en maak hier een mooie (door)start!



Rustige doodlopende straat



Woonkamer





Woonkamer



Trapopgang 1e verdieping



Woonkamer





Woonkeuken





Eetgedeelte keuken



Werkkamer met vaste kasten



Badkamer





Hal / entree



Entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4





Zijtuin



Terras



Entree woning









Terras met overkapping





Tuin









Voorzijde woning met parkeergelegenheid





Bovenaanzicht









Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree voorzijde	vloertegels	wandpanelen	balken + panelen	toegang tot: - meterkast - woonkamer
woonkamer	laminaat (waaronder vloertegels)	lambrisering / spachtelputz / steenstrips	balken + panelen	voorzien van: - kamer-en-suite deuren naar keuken - kasten met tevens gebogen delen - schouw met kastruimte en rookkanaal - gashaard - raampartij in voor- en westgevel toegang tot: - voorportaal - keuken
keuken	vloertegels	wandtegels / steensmuur	balken + plaatmateriaal	half open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - inductie-kookplaat - afzuigkap
bijkeuken	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - witgoed aansluitingen - opslag en proviand
achteringang	vinyl / vloertegel	stucwerk / granol	balken + gipsplaten	toegang tot: - werkkamer - bijkeuken - badkamer gelegen in aanbouw
werkkamer (2011)	vinyl	spachtelputz	balken + gipsplaten	voorzien van: - vaste kasten - raam in zuid- en noordgevel
badkamer (2020)	vloertegels	wandtegels + stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - inloopdouche - badkamermeubel - handdoekkasten - designradiator - 2 vensters in noordgevel
toilet (2024)	vloertegels	stucwerk met coating	stucwerk	voorzien van: - inbouwtoilet - waskommetje met plateau - toiletrolautomaat - venster in achtergevel
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	spachtelputz	MDF-delen + inbouwspots	toegang tot: - 3 slaapkamers - toilet (2024) - 2e verdieping middels trapopgang

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 1	eiken vloerdelen	behang	balken + gipsplaten	gelegen aan de achterzijde met niveauverschil, voorzien van: - wastafel + onderkast - vensterpartij in noordgevel - loopdeur naar plat dak aanbouw - vaste kasten
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk / behang	MDF-delen	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - 1 vast en 1 openslaand venster + screen - 1 openslaand venster in westgevel
slaapkamer 3	laminaat	lambrisering / behang / plaatmateriaal	gipsplaten	gelegen aan de westzijde voorzien van: - ingebouwd bed - openslaand venster in westgevel
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	MDF-delen	MDF-delen + inbouwspots	voorzien van: - openslaand dakvenster - knieschotberging - toegang tot zolderkamer
slaapkamer 4	laminaat	behang / MDF-delen	MDF-delen	voorzien van: - openslaand dakvenster - wastafel - CV-opstelling
BUITEN				
voortuin				gesitueerd op het zuid-westen voorzien van: - klinkerpaadje - grindpartij - terras met dakplataan - drainage langs westgevel - overkapping / veranda (2022) - banken met opbergruimte en elektra-aansluiting - houten berging - kraantje
houten berging				voorzien van elektra-aansluiting

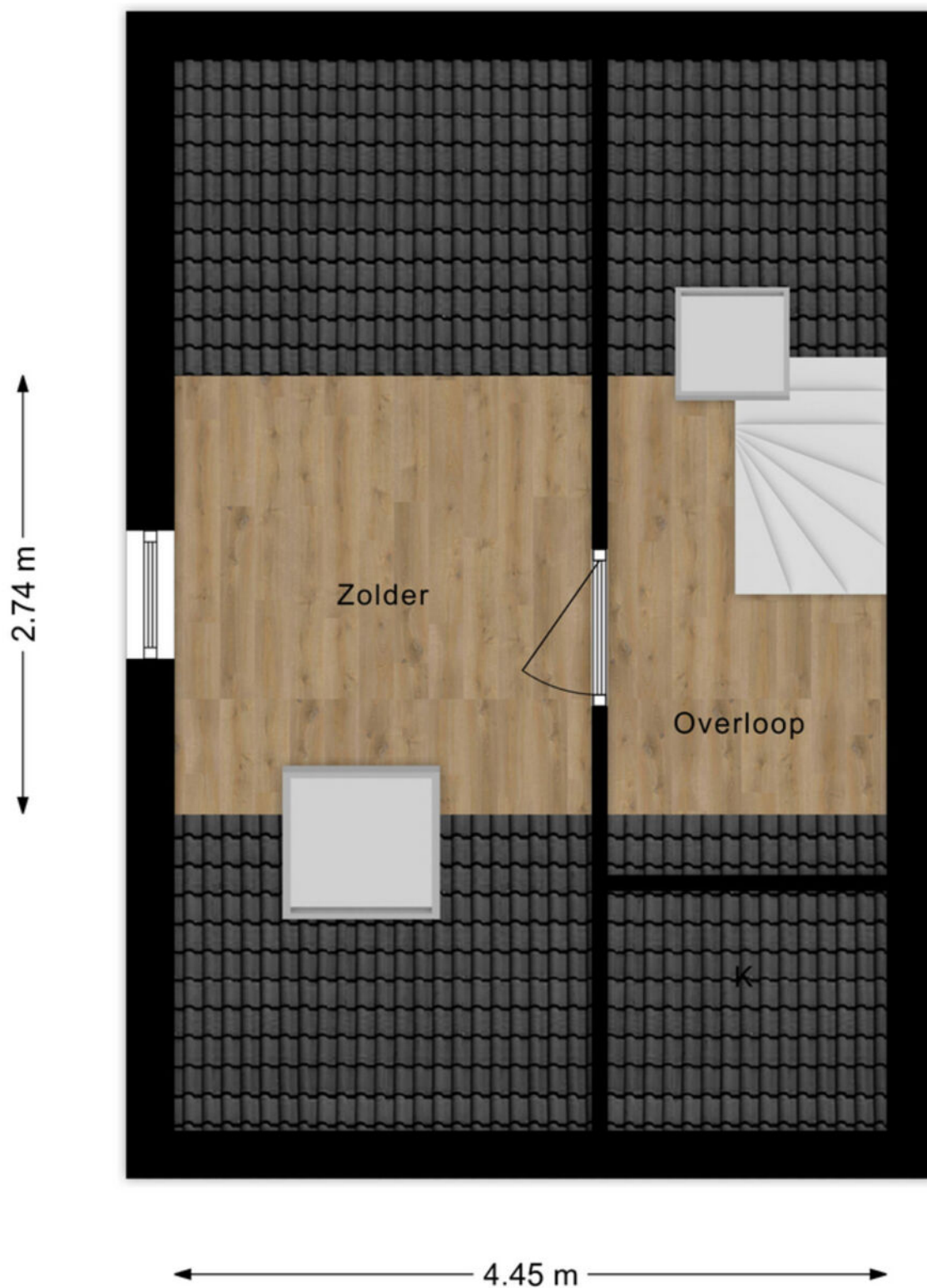
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping

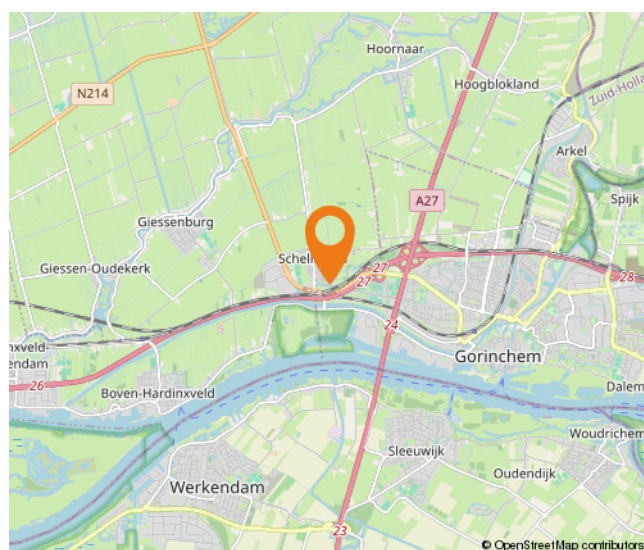
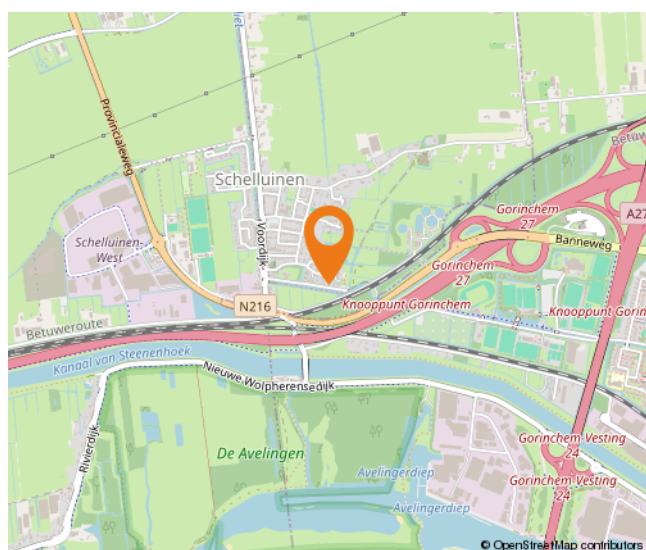
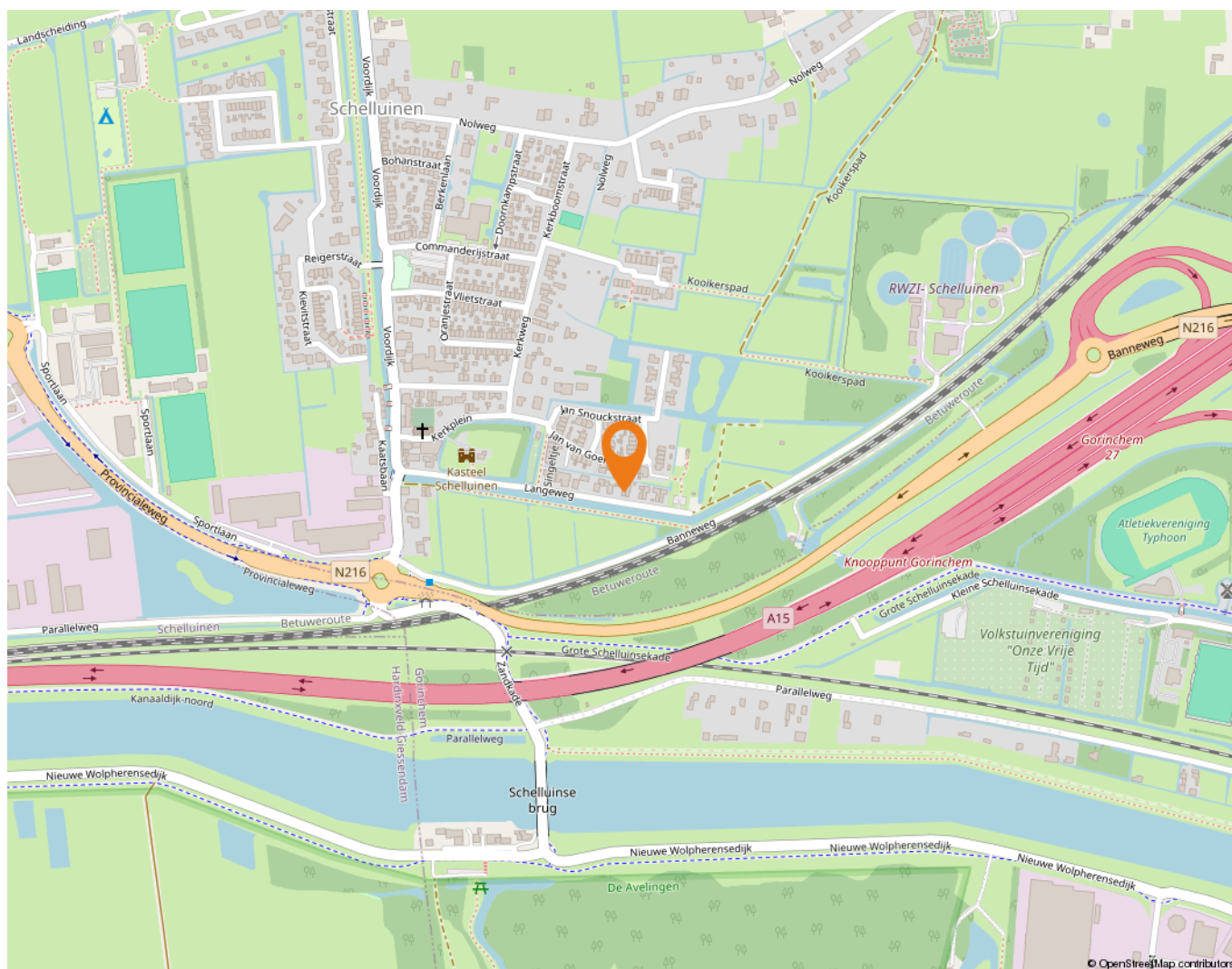


Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)		X	
Radiatorafwerking	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
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Japans douche-toilet gaat mee en wordt vervangen door ander toilet		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- Seperaat toilet 1e verdieping	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)			X
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

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