

Waal 25

2968 GB Waal

Vraagprijs € 1.295.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	206 m ²
Perceeloppervlakte	2.389 m ²
Inhoud	750 m ³
Bouwjaar	2020
Tuin	Vrij wonen op een totaal perceel van 2.389 m ²
Garage	Paardenstallen en vrijstaande berging
Verwarming	Vloerverwarming, warmtepomp, WTW, (zonneboiler), houtkachel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, triple glas, volledig geïsoleerd Energie label A+++

Waal 25 te Waal

- Duurzame nieuwbouw woning uit 2020
- Warmtepomp, (zonne)boilers, WTW, 26 zonnepanelen en accupakket
- Energie label A+++
- Gasloos
- Schuurwoning ontworpen door architect Van der Padt & Partners
- Bed and Breakfast met eigen entree en privé terras
- Praktijkruimte met eigen entree
- Legio gebruiksmogelijkheden door indeling
- Geschikt voor meerdere doelgroepen o.a. mantelzorgwoning
- 2 slaapkamers op de begane grond, waarvan 1 met eigen badkamer
- Luxe woonkeuken met kookeiland
- Totaal 5 slaapkamers (2 begane grond, 3 op de 1e verdieping)
- Totaal 3 badkamers (1 begane grond, 2 op de 1e verdieping)
- Woonkamer met grote raampartijen, 2 x schuifpui en vrij uitzicht
- Professioneel aangelegde paardenbak, 500 m² (20 x 25 m) bodem nov. 2022
- Paardenstallen met daarnaast een zadelkamer en hooiopslag
- Gelegen op 4 percelen, totaal maar liefst 2.389 m²
- Mogelijkheid om het achtergelegen perceel van circa 5.000 m² bij te huren
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, tevens oprit naar paardenstallen
- Schitterend vrij uitzicht op het slagenlandschap van de Alblasserwaard
- Vrij en rustig wonen in het landelijke Waal
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Gelegen nabij de rivier De Lek met diverse strandjes om te recreëren
- Comfortabele vloerverwarming op begane grond en 1e verdieping
- Aluminium kozijnen met triple glas
- Stalen dak en metselwerk gevels
- Onderheid terras t.p.v. overkapping en zonneterras grenzend aan de achter- en zijgevel
- Eiken kolommen bij de veranda / overkapping
- Inbouwkasten door de gehele woning
- Woonoppervlakte van circa 206 m²
- Externe bergruimte / paardenstallen van circa 42,5 m²
- Inhoud woning circa 750 m³

De Waal 25 in Waal is een uniek aanbod dat legio gebruiksmogelijkheden biedt door de indeling en is daardoor geschikt voor meerdere doelgroepen.

De huidige eigenaar werkt al tientallen jaren als architect bij Van der Padt & Partners architecten en heeft de woning uiteraard geheel zelf ontworpen. Er is gekozen voor een fraai ontwerp van een landelijke schuurwoning dat uitstekend past in het landschap. Robuust gebouwd met zo weinig mogelijk onderhoud én geheel verduurzaamd. Qua afwerking is overal gekozen voor kwaliteitsmaterialen en stijlvolle afwerkingen. Binnendeuren met houten kozijnen en fraai deurbeslag, gecombineerd met een landelijke tegelvloer of PVC en strak gestuukte wanden.

Uiteraard gasloos en voorzien van warmtepomp, warmte-terug-win installatie (WTW), (zonne)boilers, 4,8 kWh accu en maar liefst 26 zonnepanelen (12 oostzijde, 12 westzijde en 2 voor de zonneboiler). Aluminium kozijnen en geheel uitgevoerd in triple glas. In zijn geheel voorzien van vloerverwarming. Tevens is er voor gekozen om in de woonkamer een houtkachel te plaatsen. Het is hier méér dan comfortabel wonen. Wonen anno nu!

De totale grondoppervlakte bedraagt 2.389 m² en is verdeeld over 4 percelen. D 94 (710 m²) is het perceel bij de woning, D 95 (1.505 m²) is het perceel van de paardenbak, D 105 (34 m²) is de strook grond aan de voorzijde (west) naast de woning en E 1131 (140 m²) is het perceel dat aan de westzijde loopt langs de woning en de paardenbak. Zie de kadastrale kaart en situatietekeningen.

We hebben duidelijke plattegronden laten maken die je een uitstekende indruk geven van de indeling. Dit in combinatie met de mooie (lucht)foto's en video zullen je een heel goed gevoel geven van dit fraaie aanbod. Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Ruime hal
- Meterkast
- Trapopgang
- Trapkast
- Schuifdeur met bergruimte
- Garderobe

Toilet

- Wandcloset met fonteintje

Woonkamer – circa 61 m²

- Vrij uitzicht op de tuin, achtergelegen paardenbak en polder
- 2 x schuifpui, grote raampartijen, veel lichtinval
- Tegelvloer met comfortabele vloerverwarming
- Strak gestuukte wanden
- Plafond met inbouwspots
- Sfeervolle houtkachel
- Heerlijk ruime woonkamer met grote zithoek, plaats voor ruime eetkamertafel en open woonkeuken

Woonkeuken

- Riante woonkeuken met groot kookeiland
- Landelijke keuken met verdiept paneel in keukenkastjes
- Keramische kookplaat met bladafzuiging (BORA)
- Vaatwasser Miele
- Inbouwkasten
- Koelkast (groot formaat)
- Waterfilter systeem
- Quooker
- Brede laden
- Oven Miele
- Barretje direct aan de keuken

Bijkeuken – circa 6 m²

- Praktische bijkeuken
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Technische ruimte met warmtepomp / boiler / WTW (3 in 1)
- Buffervat
- 4,8 KWh accupakket
- Deur naar keuken, deur naar tuin / overkapping

Bed and Breakfast – circa 16 m²

- B&B Two Branches
- Toegankelijk vanuit de woning / eigen entree en terras vanaf de oostzijde
- Pantry met keramische kookplaat, koelkast, magnetron, warm water (eigen voorziening)
- Badkamer I van 3,5 m² met eigen toilet, inloopdouche met regen/handdouche, draingoot en thermostaatkraan, wastafelmeubel en mechanische ventilatie / WTW afzuiging
- Slaapkamer V

BEGANE GROND

Praktijkruimte – circa 17 m²

- Toegankelijk vanuit de woning / eigen entree met openslaande deuren vanaf de voorzijde
- Praktijkruimte / slaapkamer begane grond
- Schuifkastenwand
- Slaapkamer IV

1E VERDIEPING

Overloop

- Vide bij trapgat
- Stijlvolle hardhouten trap met smeedijzeren leuning/hekwerk
- Dakraam boven trapgat

Slaapkamer I – circa 29 m²

- Gelegen aan de achterzijde met vrij uitzicht
- Woningbrede hoofdslaapkamer
- Gehele 1e verdieping voorzien van PVC vloer met vloerverwarming
- Sauna 2 persoons, zowel Finse sauna als infrarood 220V
- Bergruimte onder de schuine kap
- Stalen spant omkleed met grenen
- Elektrisch bedienbaar screen

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Voorzijde

Slaapkamer III – circa 11 m²

- Voorzijde
- Vaste kast

Inloopkast – circa 9 m²

- Op dit moment in gebruik als inloopkast / kastenkamer
- Optie extra slaapkamer
- Dakraam

Badkamer II – circa 10 m²

- Hoofdbadkamer, uitermate luxe uitgevoerd en voorzien van alle comfort
- Jacuzzi / whirlpool, voorzien van uitgebreide programma's, turbojets en ledverlichting
- Inloopdouche met bankje en regen/handdouche en draingoot.
- Wandcloset (hangend toilet)
- Dubbel wastafelmeubel met brede spiegel
- Tegelvloer met vloerverwarming
- Inbouwspots in plafond
- Dakraam
- Mechanische ventilatie / WTW afzuiging

Badkamer III – circa 4 m²

- Inloopdouche
- Wastafelmeubel
- Wandcloset (hangend toilet)
- Mechanische ventilatie / WTW afzuiging

TUIN

- De totale grondoppervlakte bedraagt 2.389 m² en is verdeeld over 4 percelen
- D 94 (710 m²) is het perceel bij de woning, D 95 (1.505 m²) is het perceel van de paardenbak, D 105 (34 m²) is de strook grond aan de voorzijde (west) naast de woning en E 1131 (140 m²) is het perceel dat aan de westzijde loopt langs de woning en de paardenbak.
- Vrij uitzicht op het slagenlandschap van de Alblasserwaard
- Achtertuin op het zonnige zuiden
- Mogelijkheid om eventueel een deel van het achtergelegen perceel te huren (achter perceel D 95)
- Professioneel aangelegde paardenbak, circa 20 x 25 = 500 m²
- Paardenstallen, 3 x alsmede zadelkamer van 23 m², opgebouwd met houten frame en stalen damwandbeplating
- De paarden kunnen zo natuurlijk mogelijk gehouden worden, i.v.m. track van stallen naar weiland. Dit bevordert het paardenwelzijn en ook kosten/werk besparend (paarden kunnen zelf naar de stal lopen)
- Aan de paardenstallen grenst een veranda van 7 m², schitterende plek aan de waterplas om te genieten van de rust de ochtendzon, de ruimte en paarden
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, voorzijde (zowel westzijde als oostzijde)
- Oostzijde oprit die geheel naar de paardenstallen loopt, afsluitbaar met stalen / eiken poort
- Overkapping direct aan de woning van zo'n 18 m², met eiken kolommen en spanten, overkapt met stalen dak, onderheid terras met sierbestrating gelegen aan de westzijde
- Onderheid terras t.p.v. overkapping en zonneterras grenzend aan de achter- en zijgevel
- Boven de schuifpui aan de zuidgevel van de woonkamer zit een elektrisch bedienbaar uitval zonnenscherm van 5 meter breed
- Houten berging / blokhut aan de voorzijde west, circa 15 m²
- Water en elektra aansluitingen in de tuin
- 2 stuks vlonderterrassen boven het water en eigen strandje
- Boomgaard met fruitbomen, appel (cox), walnoot ,peer en pruimen (Victoria)
- Grenzend aan sloten met natuurlijk verloop (géén beschoeiing)
- Voorzijde rustig gelegen aan een hofje
- 1 toegangsweg vanaf de Lekdijk naar de woning toe
- Rustig wonen in het landelijk gelegen Waal

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 2020
- Architect: door eigenaar, architect bij Van der Padt & Partners
- Aannemer: De Hek B.V. te Giessenburg
- Traditioneel gebouwd
- Woning is onderheid, betonpalen
- Vloeren: betonnen systeemvloer (Rc waarde 3,5)
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie: 150 mm kalkzandsteen binnenblad, 84 mm isolatie, spouw en 100 mm baksteen (Rc waarde 4,5)
- Binnenmuren 100 mm gasbeton
- Kozijnen: aluminium kozijnen, triple glas, draai/kiep, schuifpuien
- Isolatie: volledig geïsoleerd
- Energie label A+++
- Gasloos
- Duurzaam
- Velux dakramen
- Dak: stalen spanten en houten gordingen, staaldak sandwichpaneel (Rc-waarde 6)
- Hemelwaterafvoeren en mastgoten van zink
- Onderheid terras t.p.v. overkapping en zonneterras grenzend aan de achter- en zijgevel
- Warmtepomp, boiler 235 liter en WTW (3 in 1)
- Vloerverwarming als hoofdverwarming, zowel begane grond (tegelvloer) als 1e verdieping (PVC) per vertrek te regelen
- 24 zonnepanelen totaal 7560 Wp (12 oostzijde, 12 westzijde)
- Zonneboiler en 2 zonnepanelen 5 m²
- Accu 4,8 kWh
- Meterkast: ruim voldoende groepen aanwezig, slimme meter elektra
- De meterkast is voorzien van een 'energiemanager' van Solarwatt. Deze optimaliseert de energie tussen zonnepanelen / accu / warmtepomp / zonneboiler. Bijvoorbeeld als het eind van de middag zonnig is, zal de energiemanager met goedkope stroom het buffervat opwarmen
- De meterkast kan d.m.v. een schakelaar 'off grid', zodat je de stroom uit de accu's kunt gebruiken en van een separaat aggregaat. De 380V aansluiting van de aggregaat zit buiten aan de oostgevel
- Glasvezel niet aangesloten, maar ligt wel binnen
- Houtkachel woonkamer ter overname
- Woonoppervlakte circa 206 m²
- Overkapping circa 18 m²
- Externe bergruimte circa 42,5 m² (blokhut en paardenstallen)
- Inhoud woning circa 750 m³



"Ruime lichte woonkamer en woonkeuken van 61 m², met grote raampartijen, 2 x schuifpui, vrij uitzicht en houtkachel"









*"Sfeervolle houtkachel,
praktische bijkeuken,
Bed and Breakfast met eigen
entree, pantry en
badkamer"*







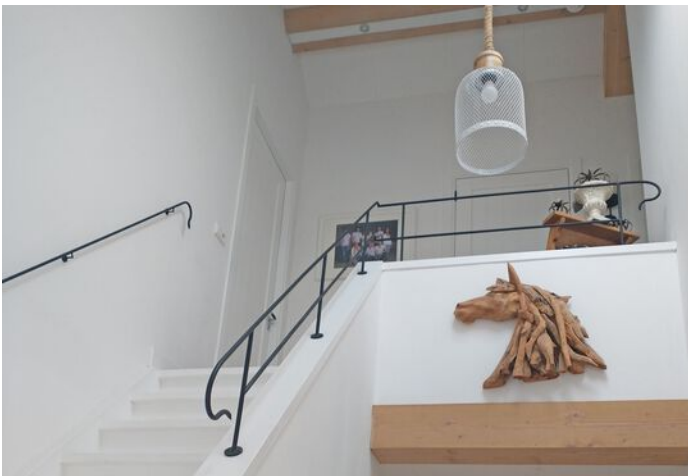


*"Badkamer begane grond,
praktijkruimte / slaap-
kamer met eigen entree,
ruime hal met bergruimte
en meterkast"*





"Hal / overloop met vide,
hoofdslaapkamer met
sauna, totaal 3 slaap-
kamers op de 1e
verdieping"







"Inloopkast met dakraam, optie 4e slaapkamer, 2 luxe badkamers op de 1e verdieping, voorzien van alle comfort"









"Vrij wonen is een groot goed, paardenbak van 20 x 25 m = 500 m², 3 paardenstallen, zadelkamer en veranda"











*"Totaal heb je de
beschikking over maar
liefst 2.389 m² eigen
grond, vrij uitzicht en
gelegen op het zuiden"*







"Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, alsmede een oprit aan de oostzijde naar de paardenstallen"







*"Wonen in het landelijk
gelegen Waal*

*Volledig verduurzaamde
woning"*













Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Langerak D 95



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Langerak	
 Vastgestelde kadastrale grens		Sectie D	
 Voorlopige kadastrale grens		Perceel 95	
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 2025
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.

Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

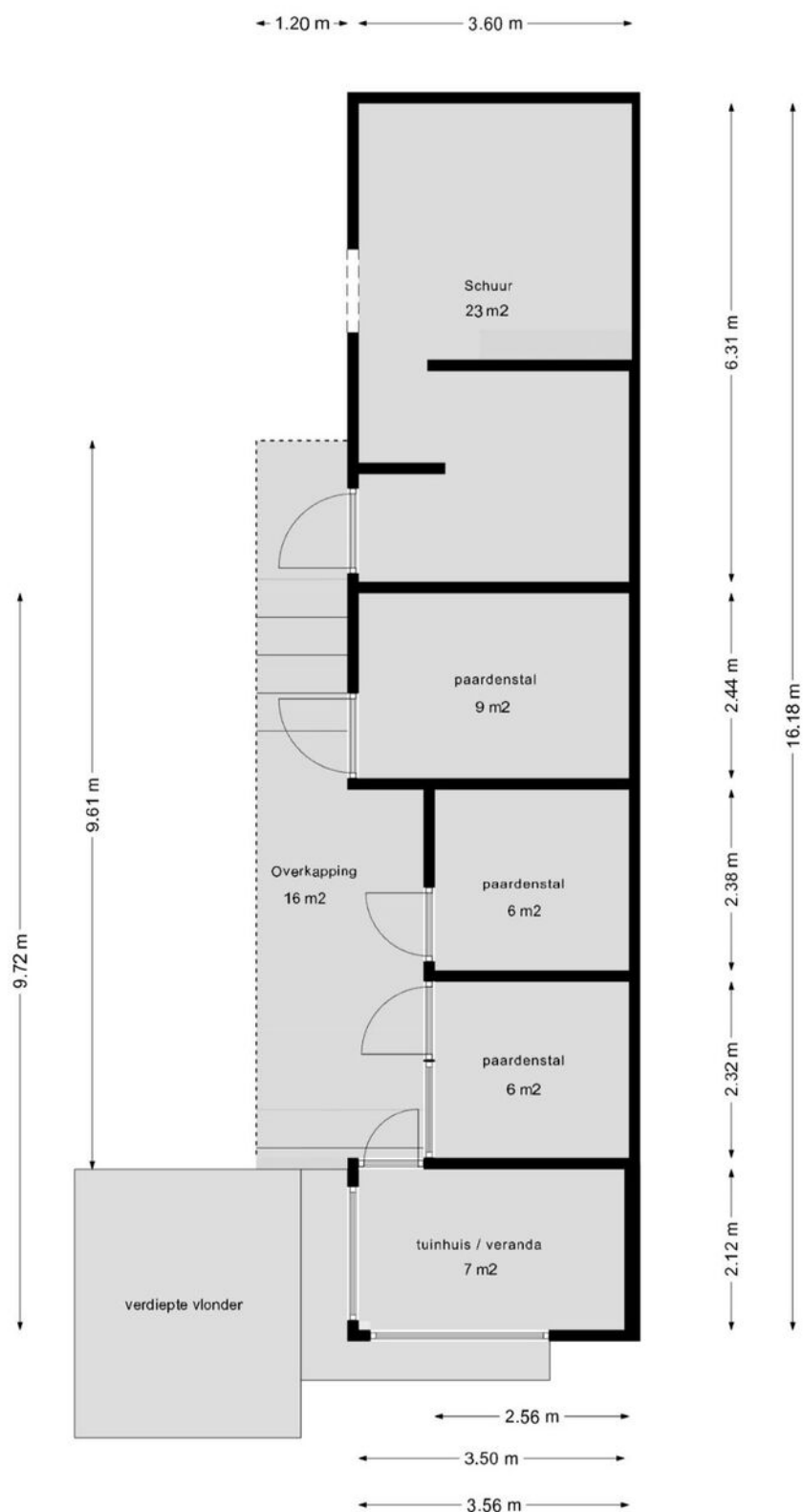
1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

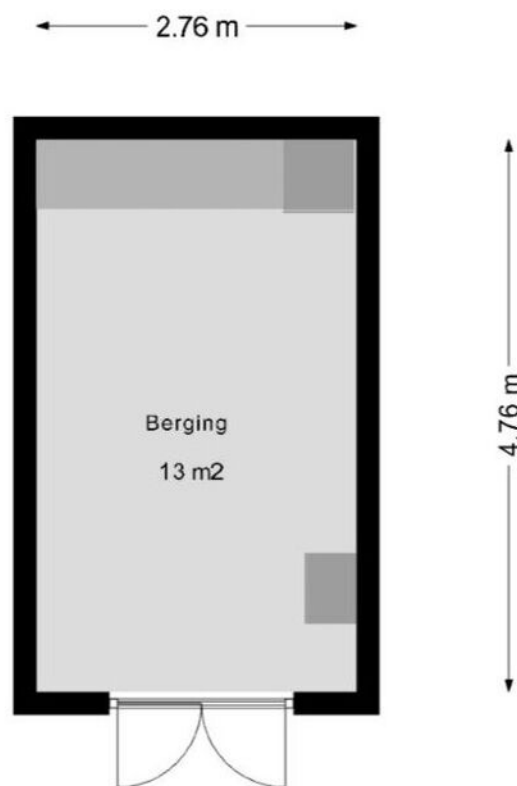
Paardenstallen



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ