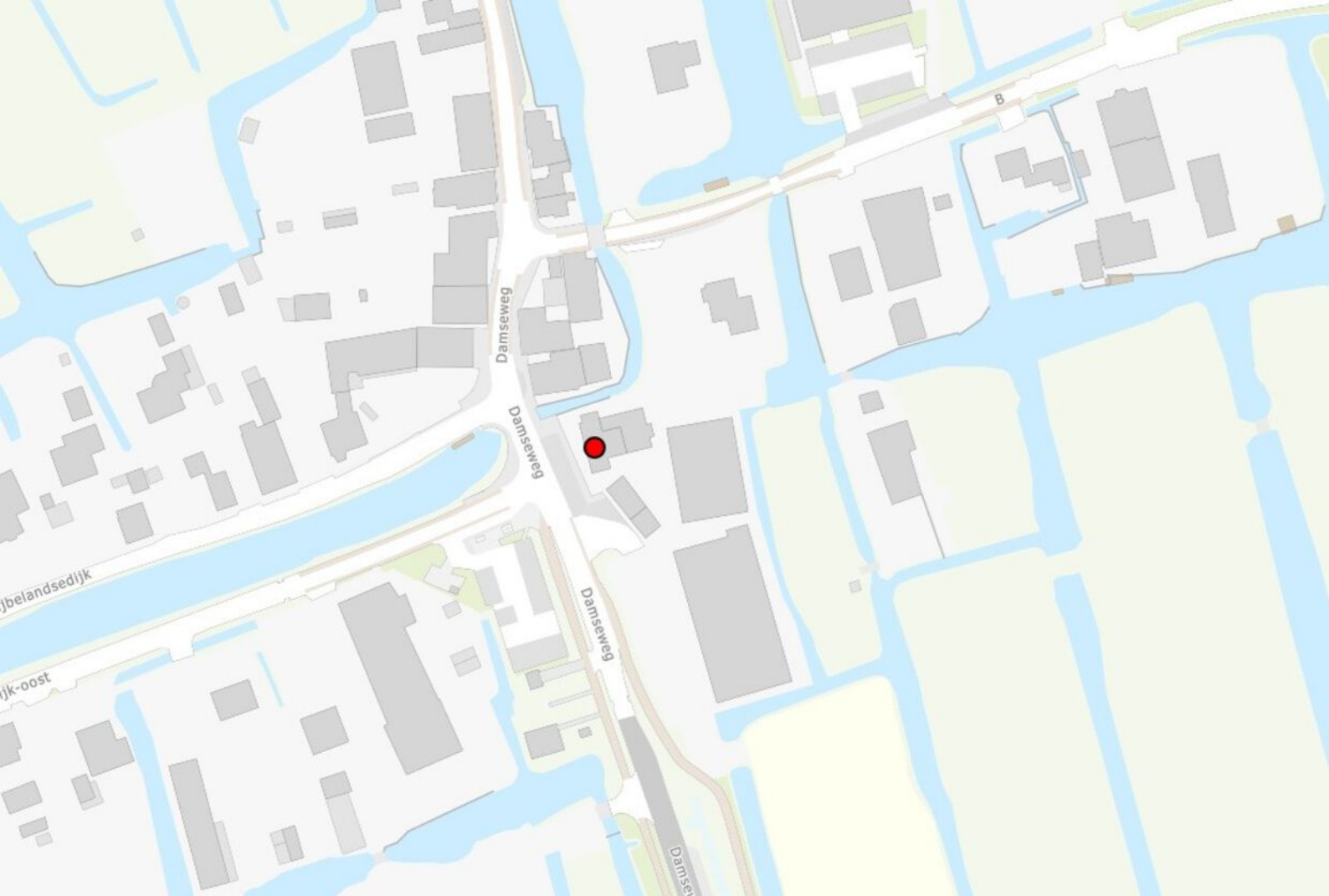


Damseweg 101

2975 LG Ottoland

Vraagprijs € 550.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Halfvrijstaande woning
Woonoppervlakte	166 m²
Perceeloppervlakte	249 m²
Inhoud	655 m³
Bouwjaar	1857, volledige renovatie 2007
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint, keurig aangelegd
Berging	Houten berging van circa 7 m2
Verwarming	Vloerverwarming begane grond, hybride warmtepomp, 2 x houtkachel
Isolatie	Dakisolatie, (deels) muurisolatie, (deels) vloerisolatie, dubbel glas / HR++ glas
	Energie label C

Volledig gerenoveerd in 2007, karakteristieke halfvrijstaande woning met stijlvolle detailleringen zoals de IJsselsteentjes voorgevel, robuuste kapconstructie met houten delen dakbeschot en Oud Hollandse pannen, fraaie dakkapellen en overig kwaliteits materiaalgebruik. Beeldbepalend pand op levendige locatie op de kruising van de Vuilendam met weids uitzicht over De Graaf, verduurzaamd met hybride warmtepomp, energielabel C en vloerverwarming op de begane grond en twee houtkachels als bijverwarming. Dit is een heerlijk uniek woonhuis met een woonoppervlakte van maar liefst 166 m² met royale woonkamer en woonkeuken en werkkamer op de begane grond Op de 1e verdieping een grote overloop met 3 ruime slaapkamers en een split level verdieping naar de bergzolder en tot slot een heerlijke, sfeervol aangelegde tuin op een totale kavel van 249 m²

Damseweg 101 in Ottoland, ben jij die liefhebber die een unieke woning zoekt? Dit is een buitenkans, wát een plaatje om te zien!

De woning is in 2007 volledig gerenoveerd door aannemer Hans Streefkerk. In stijl gerenoveerd voor eigen gebruik. Er is gekozen voor kwalitatief hoogwaardige en duurzame bouwmaterialen. Kijk bijvoorbeeld eens hoe de wangen en daken van de dakkapellen zijn afgewerkt met zink en betimmerde detailleringen. Er is gekozen voor stijlvolle afwerkingen, zoals eiken houten vloeren, Portugese tegels, sierlijsten, strak gestuukte wanden, balkenplafonds, hoge plinten, koplatten en neuten bij de paneeldeuren met fraai deurbeslag. Deze stijl is door gehele woning doorgetrokken. De woning ademt één en als sfeer en dat begint al bij het zien van de foto's...

Het oorspronkelijke bouwjaar van de woning dateert alweer van 1857. De huidige eigenaren wonen hier sinds 2016 en nu is de tijd gekomen om door te stromen naar een andere woning. Sinds de aankoop hebben zij op diverse plaatsen (o.a. keuken, badkamer, gevels, diverse onderhoud, verduurzaming), de puntjes op de i gezet. De woning is met liefde onderhouden, goed verzorgd en met dezelfde mentaliteit onderhouden en verbeterd als door de aannemer. Zo'n woning, dáár wil je wonen!

Gelegen op een markante, levendige locatie waar altijd iets te zien is. Direct naast een kaaswinkel / bakker en ijswinkel. In de toekomst staat de herinrichting van de Vuilendam gepland en het belooft alleen nog maar mooier te worden.

We hebben duidelijke plattegronden laten maken die je een uitstekende indruk geven van de indeling. Een woonoppervlak van maar liefst 166 m² biedt je alle ruimte om te genieten van het wonen in de landelijke Alblasserwaard.

Bekijk de foto's nog eens goed en neem dan contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging.

BEGANE GROND

Entree / hal

- Stijlvolle entree
- Portugese tegelvloer
- Trapopgang, rechte steektrap
- Garderobe onder de trap

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)
- Fonteyntje
- Grijs / wit tegelwerk

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 36 m²

- Royale woonkamer met grote raampartijen
- Eiken houten parketvloer, met comfortabele vloerverwarming
- Kast zorgt voor afscheiding woonkamer in de zithoek (deze staat op de vloer)
- Kasteelschouw met houtkachel (2016)
- Balkenplafond, hoogte tot plafond maar liefst zo'n 3,00 m¹
- Gelegen aan de voor / straatzijde van de woning met levendig uitzicht

Woonkeuken – circa 27 m²

- Riante woonkeuken met ruimte voor een grote eetkamertafel
- Keuken in U-opstelling met kwaliteitsapparatuur
- Fornuis, 6-pits met afzuigschouw en oven
- Vaatwasser (Bosch)
- Kokend water kraan
- Koel-/vriescombinatie
- Combimagnetron (Miele)
- Massief eiken keukenkastjes
- Belgisch hardstenen aanrechtblad
- Dubbele porseleinen spoelbak
- Portugese tegelvloer
- Etna houtkachel met fraaie schouw en originele Friese tegels / witjes
- Kamer en suite deuren tussen keuken en woonkamer
- Deur naar hal / deur naar tuin

Werkkamer – circa 7 m²

- Renovatie en herinrichting (2018), met vaste kasten, nieuwe dubbele deuren en maatbureau
- Vrij uitzicht aan de voorzijde op de Vuilendam en De Graaf
- Zij-raam met enkel glas die in de berging uitkomt
- Kast met hybride warmtepomp + buffervat
- Ideale werk- of speelkamer

1E VERDIEPING

Overloop

- Grote overloop met dakkapel
- Wat direct opvalt is de fraaie houten kapconstructie en houten delen van het dakbeschot
- Split-level niveau naar de bergzolder
- Vaste kasten
- Gehele 1e verdieping en zolder eiken houten vloeren

Slaapkamer I – circa 15 m²

- Dakkapel
- Walk in closet
- Vaste kast

Slaapkamer II – circa 13 m²

- 2 x zijraam
- Nokhoogte maar liefst 3,85 m¹

Slaapkamer III – circa 12 m²

- Dakkapel

1E VERDIEPING

Badkamer – circa 10 m²

- Renovatie in 2021, vervangen van de vloer i.v.m. schade aan de badkamervloer + nieuwe douche wanden, afvoer en kranen
- Heerlijk ruime badkamer voorzien van alle luxe en comfort!
- Geheel in stijl / trendy
- Hoekbad
- Inloopdouche met draingoot, met regen- en handdouche
- Thermostaatkranen
- Wandverwarming in wandje tussen douche en wastafelmeubel
- Wandcloset (hangend toilet)
- Dubbel wastafelmeubel (Teakhout)
- Spiegelverwarming
- Natuurlijke ventilatie via raam
- Groot formaat tegelwerk / mozaïekstrook tegels
- Balkenplafond / spant in het zicht
- Opstelplaats wasmachine / droger [inclusief een warmwaterkraan]

ZOLDER

Zolderkamer – circa 9 m²

- Op dit moment in gebruik als bergzolder (géén slaapkamer, zitten géén ramen in)
- Nokhoogte 2,35 m²
- Eiken houten vloer

TUIN

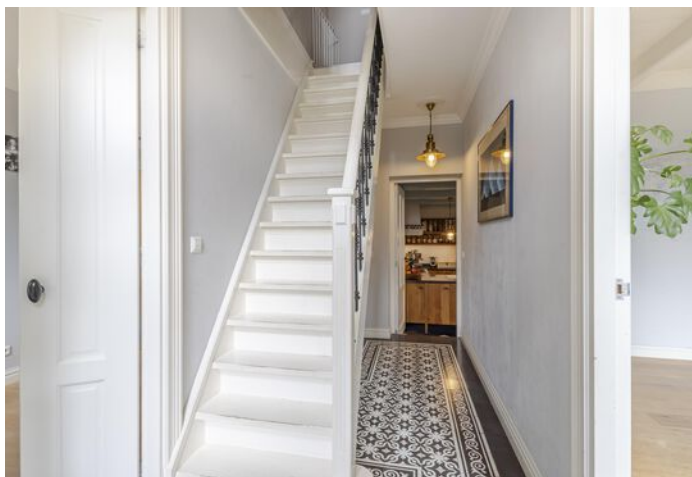
-Gelegen op 2 percelen eigen grond / kadaster Ottoland sectie C 472 (239 m²) en Molenaarsgraaf sectie D 578 (10 m²).

NB: perceel C 471 is van het waterschap Rivierenland

- Herinrichting tuin zuidzijde in 2019 door hovenier
- Sfeervol aangelegde tuin met klinkers en overkapping met pannendak
- Overkapping zuidzijde
- Buitenkranen, 1x bij voordeur en 1x bij achterdeur
- Houten berging van 7 m², gepotdekseld met zwarte houten delen, pannendak en zinken hemel water afvoeren, grenzend aan de woning noordzijde
- Lei peren met grind en beukenhaag aan de voorzijde van de woning
- Géén parkeergelegenheid op eigen terrein
- Goede verlichting in de tuin met schemerschakelaar en timer
- Algemene parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning voor de haag en aan de overzijde op parkeerterrein, daar staat tevens een elektrische laadpaal (publiek)
- Doorgang aan de noordzijde naar achtergelegen burens is open, er staat géén erfafscheiding. Echter, dit is géén officiële doorgang, er is géén recht van overpad gevestigd
- Door de voor- en zijtuin lopen diverse NUTS leidingen / is zakelijk recht voor gevestigd
- Aan de noordzijde gelegen aan watergang (asbest afvoer pijp)
- In de toekomst staat de herinrichting van de Vuilendam gepland (mogelijke impressie is ter inzage)

BOUWAARD / KENMERKEN

- Traditioneel gebouwd in 1857 (de Basis Administratie Gebouwen BAG geeft overigens 1890 aan)
- Volledige renovatie in 2007 door aannemer Hans Streefkerk
- Vloeren: begane grond vloer beton, er is géén kruipruimte aanwezig. Verdiepingsvloer houten balklagen
- Gevels: steensmuren met voorzetwanden (m.u.v. keuken). IJsselsteentjes gevels en gepleisterde gevel hoofdgebouw zuidzijde. Gevels geïmpregneerd en gereinigd. Scheur herstel en plaatselijk voegen reparatie incl. gevel impregneren (2024 / westzijde)
- Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas. In 2016 vier ramen aan de voorzijde vervangen door drielaags geluidwerend HR++ glas.
- Nieuwe voor- en achterdeur in 2017. Inclusief nieuw bovenlicht met dubbel glas-in-lood boven de voordeur en schilderwerk. In 2021 houten neuten binnenzijde vervangen door composiet
- Houten luiken voorzijde gerenoveerd in 2020
- Dak: houten kapconstructie met Oud Hollandse pannen gedekt. Nieuw houten delen dakbeschot
- Dak reparatie kilgoot oostzijde (2019)
- Warm water en verwarming: hybride CV-ketel en warmtepomp Daikin Intergas (2022). Vloerverwarming begane grond. Twee houtkachels als bijverwarming in woonkamer en keuken
- Tado zone verwarming (Domotica) geïnstalleerd. Verhoging comfort en besparing stookkosten
- Isolatie: vloerisolatie keuken (overige zoals woonkamer niet bekend), voorzetwanden geïsoleerd (hoofdgebouw, m.u.v. keuken), dubbel glas / HR++ glas, dakisolatie
- Energie label C
- Elektra: gehele elektrische installatie vernieuwd (bedrading, schakelmateriaal en groepenkast). Slimme meters gas en elektra.
- Mechanische ventilatie toilet
- Verbruik 2023: 358 m³ gas / 5.066 kWh (2.096 kWh voor warmtepomp). 2024: 433 m³ gas / 5.029 kWh (2.062 kWh voor warmtepomp). Jaarlijks stoken ze 960 kilo houtbriketten op basis van 4-persoons huishouden.
- Zinken hemelwaterafvoeren
- Schoorsteen noordzijde vervangen (2017), Dit is een 'blinde' schoorsteen waar de riool beluchting in uitkomt.
- Schoorsteen zuidzijde reparatie (2022)
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning!
- Karakteristieke woning met sfeervolle details
- Ter plaatse van de overloop 1e verdieping / zolder aan de noordzijde, is een aantal m² boven de slaapkamer van burenr 150 gebouwd. Dit zie je vaker bij oudere gebouwen die soms verticaal onder of boven elkaar zijn gebouwd. Eventuele verticale of horizontale natrekking is hier niet juridisch vastgelegd. Deze situatie is al tientallen jaren op deze manier in gebruik en wordt door beide eigenaren geduld.
- Woonoppervlakte circa 166 m²
- Overige inpandige ruimte circa 9 m² (zolder)
- Externe bergruimte circa 7 m²
- Inhoud circa 655 m³



*"Sfeervolle woonkamer
van circa 36 m2, met
schouw, houtkachel,
eiken parketvloer en
balkenplafond"*









*"Heerlijke ruime
woonkeuken van 27 m2,
eiken keuken en voorzien
van uitgebreide
inbouwapparatuur"*



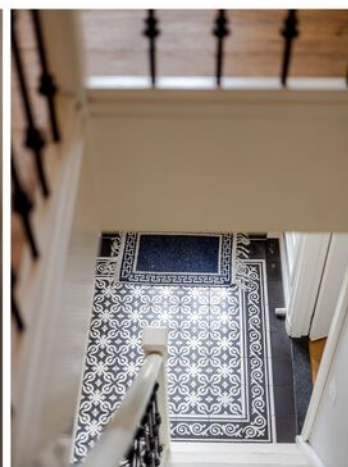




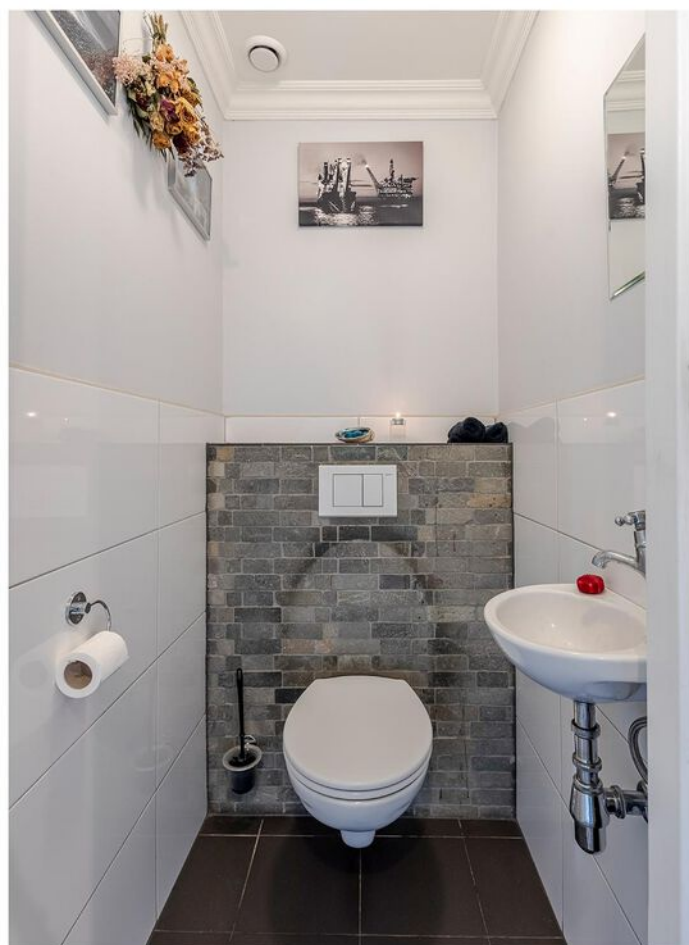


"Op de 2 houtkachels kan heerlijk gestookt worden"

"Hal, trapopgang en toilet, aansluitend werkkamer"





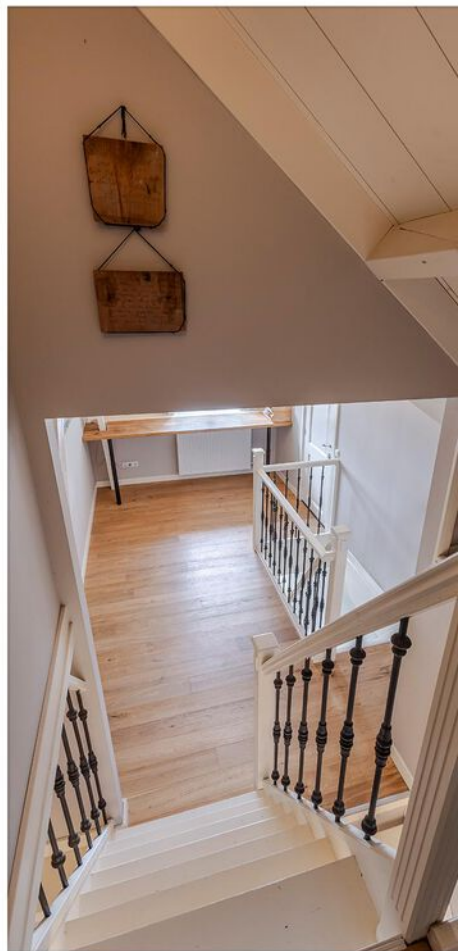




"Grote overloop met dakkapel, aansluitend 3 slaapkamers en grote badkamer, split-level naar zolderkamer"

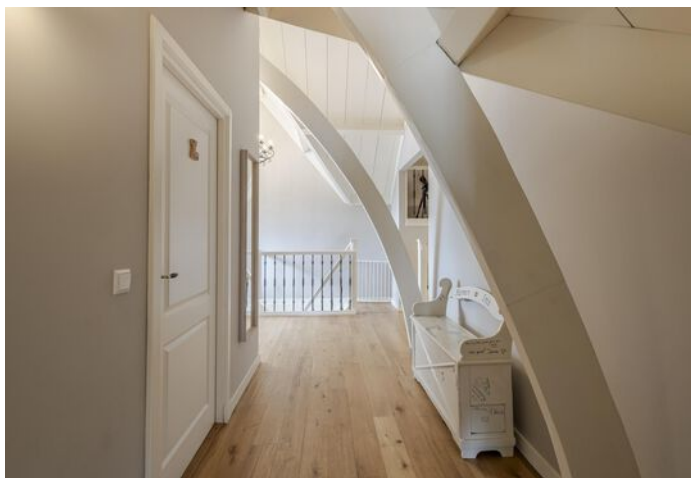






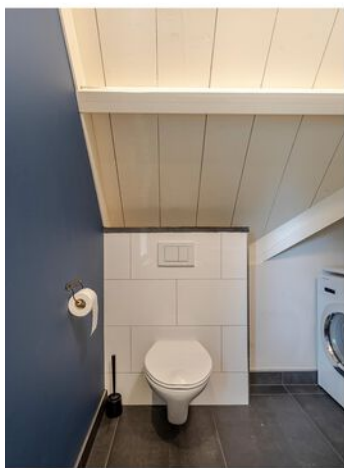


"De woning is sfeervol afgewerkt met eiken vloeren en de houten kapconstructie in het zicht"









*"De badkamer is heerlijk
ruim en voorzien van alle
luxe en comfort"
"Er zijn meerdere plekjes
om buiten te zitten"*







"Renovatie in 2007"

*"De gerenoveerde luiken
kunnen gesloten worden
bij warm en koud weer"*







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Damseweg 101



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ottoland
Sectie	C
Perceel	472

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.

kadaster

Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

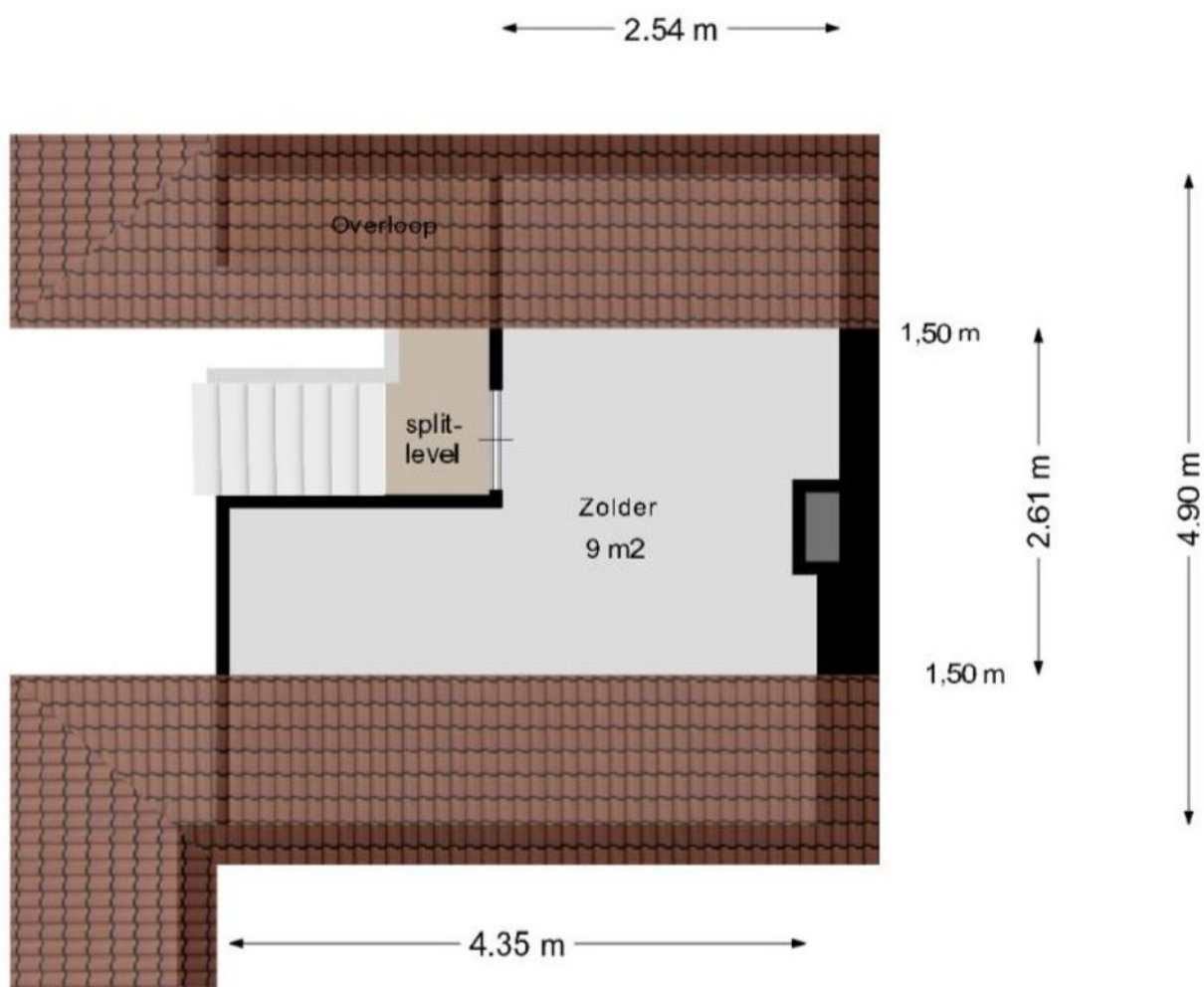
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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
Prijis & 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
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ