alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Nassaustraat 9
2975 BL OTTOLAND
Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **109 m²** PERCEELOPPERVLAKTE: **145 m²** ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
109 m²



Inhoud
396 m³



Bouwjaar
1967



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	145 m²
Externe bergruimte	6 m² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++ glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Nefit HR, combiketel uit 2011
Kozijnen	deels hout / deels kunststof (dakkapel)
Elektra	9 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdiepingen: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, openslaande deuren, 10 zonnepanelen
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 45 m², noordwest

Volop comfort en Hollandse vergezichten

Je opent de achterdeur, kijkt uit over de uitgestrekte polder en ziet de koeien soms op nog geen 10 meter van je achtertuin grazen. De lucht, de ruimte, het water en het weidse uitzicht veranderen hier met de seizoenen. En wil je er zelf op uit? Vanaf de brede wetering achter de woning trek je er bijvoorbeeld met een kano heerlijk op uit, midden in het karakteristieke Hollandse polderlandschap. Dát is buiten wonen op z'n mooist! En het fijne is dat je voor deze bijzondere woonbeleving niet hoeft in te leveren op comfort. Deze goed onderhouden eengezinswoning is de afgelopen jaren op tal van punten gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd. Met een uitgebouwde woonkamer, een moderne keuken, een vernieuwde badkamer, een grote dakkapel én maar liefst vijf slaapkamers is dit bovendien een woning die verrassend veel ruimte biedt.

Een huis waar je zo in kunt!

De begane grond is in 2015 over de volle breedte met circa 2,5 meter uitgebouwd. Hierdoor is een royale leefruimte ontstaan waarin wonen en koken op een prettige manier samenkomen. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en via de openslaande deuren met grote glaspartijen loop je zo de achtertuin in. Binnen en buiten lopen hier op een natuurlijke manier in elkaar over, terwijl je vanuit de tuin volop geniet van het groene uitzicht en de bijzondere ligging aan de polder.
Ook boven is flink geïnvesteerd. In 2014 is de zolderverdieping verbouwd, voorzien van een vaste trap en een brede kunststof dakkapel van circa 5,5 meter. Dankzij de extra ruimte en het aanwezige daglicht is hier een volwaardige verdieping ontstaan, met volop mogelijkheden. Denk aan een eigen kamer voor de kinderen, een comfortabele thuiswerkplek, een logeerkamer of een hobbyruimte. Juist die combinatie van ruimte, een praktische indeling en het uitzicht over de polder maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk voor wie graag ruim woont.



Gemoderniseerd en verduurzaamd

Ook op het gebied van onderhoud en comfort heeft deze woning veel te bieden. In 2022 zijn de badkamer en het separate toilet volledig vernieuwd. In 2023 zijn onder meer de PVC-vloeren op de begane grond en overloop vernieuwd, de trappen opnieuw bekleed en de wanden en plafonds opnieuw geschilderd.
Daarnaast is er door de jaren heen serieus werk gemaakt van isolatie. De woning is voorzien van spouwmuurisolatie, dubbele en/of HR++-beglazing, dakisolatie en extra vloerisolatie. De uitbouw is eveneens geïsoleerd en op het dak liggen tien zonnepanelen met een gezamenlijk vermogen van 3.800 Wp. Het resultaat is een comfortabele woning met energielabel A, waarbij de aanwezige isolatie en zonnepanelen bijdragen aan een energiezuiniger wooncomfort.

Ottoland: landelijk wonen in de Alblasserwaard

Ottoland is zo'n dorp waar het buitenleven nog echt dichtbij is. Midden in de Alblasserwaard woon je hier tussen de weilanden, sloten en karakteristieke boerderijen, met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen. Het dorp heeft een landelijk en gemoedelijk karakter en vormt een fijne uitvalsbasis voor wie houdt van rust, ruimte en het typische polderlandschap.
Tegelijkertijd zijn de voorzieningen en plaatsen in de omgeving bereikbaar. Zo liggen onder meer Groot-Ammers, Giessenburg en Nieuwpoort in de regio en zijn er verbindingen richting grotere plaatsen in de Alblasserwaard en de Drechtsteden. Hier woon je dus heerlijk buiten, met de dagelijkse voorzieningen en de rest van de regio binnen bereik.





Woonkamer





Woonkamer









Woonkamer



Eetgedeelte woonkamer





Bijkeuken

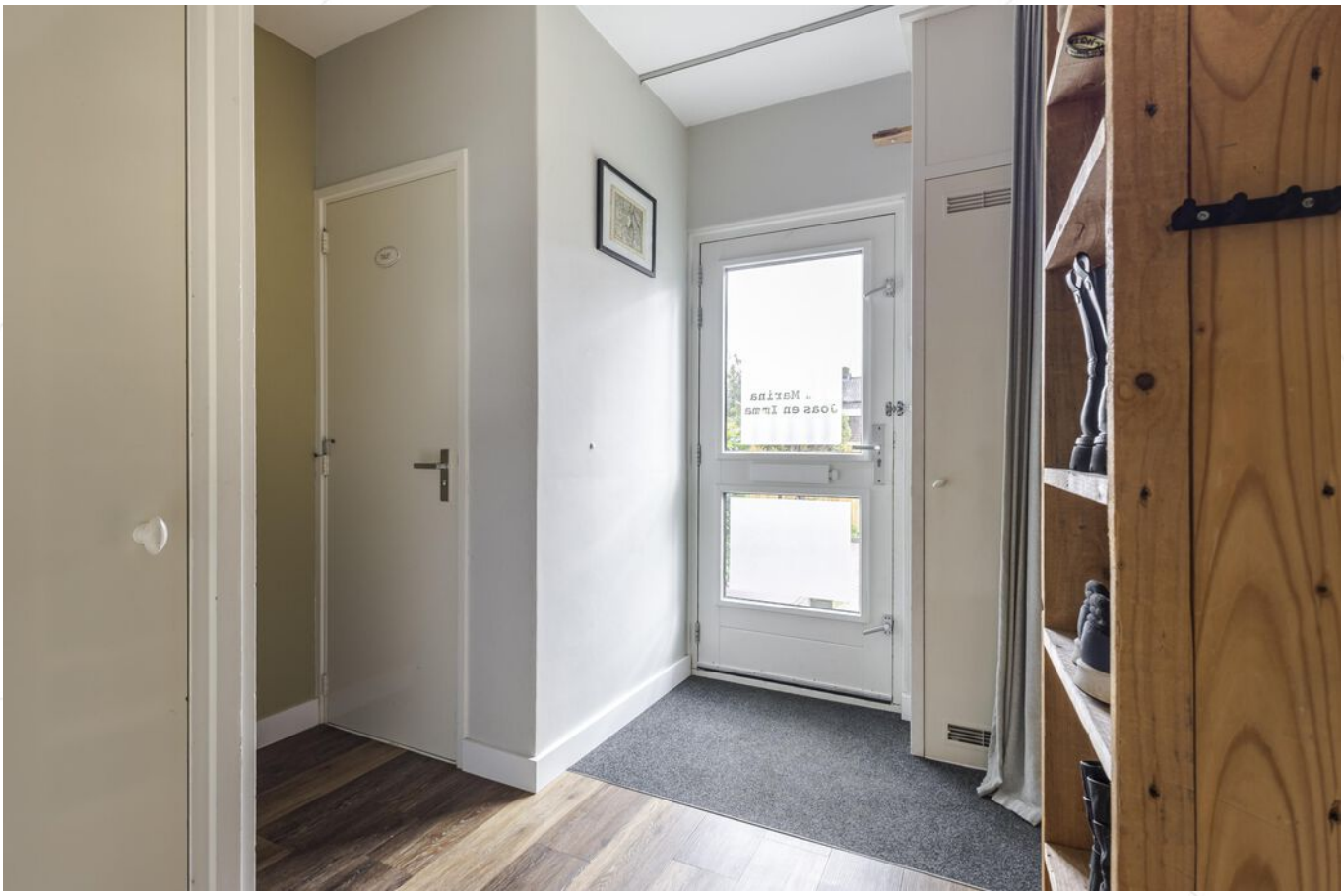


Keuken



Keuken





Hal / entree



Trapopgang 1e verdieping

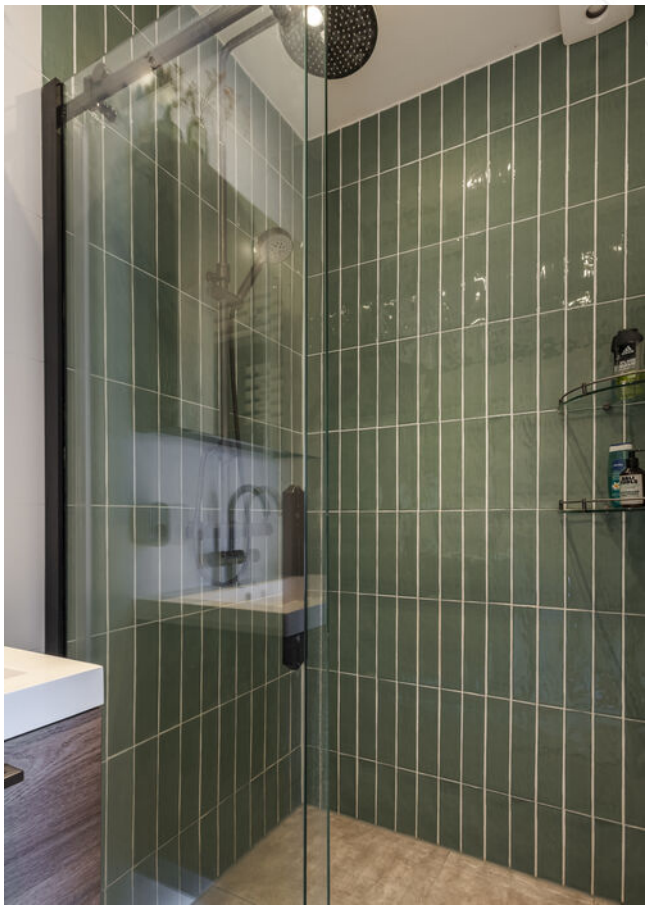


Toilet



Badkamer







Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Overloop 1e verdieping en trapopgang 2e verdieping



Overloop 2e verdieping





Slaapkamer 5





Terras achterzijde





Achterzijde woning





Terras achterzijde





Vlonder





Vlonder





Voorzijde woning





Voorzijde



Bovenaanzicht



Parkeergelegenheid





Bovenaanzicht













Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC	stucwerk	stucwerk	toegang tot: - woonkamer - badkamer - meterkast - trapkast - toilet - 1e verdieping
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raampje voorzijde - verlichting op sensor
woonkamer	PVC	stucwerk	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - glaspui - openslaande tuindeuren toegang tot: - bijkeuken / achterportaal - hal/ entree - open keuken
keuken	PVC	stucwerk	stucwerk	open keuken met duo-opstelling, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - afzuigkap - gaskookplaat - raam voorzijde + elektrisch zonnescherm
bijkeuken / achterportaal	laminaat	houten delen + gesausd metselwerk	gipsplaten	voorzien van witgoedaansluitingen toegang tot de tuin
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - inloopdouche met hand- en regendouche - wastafelmeubel - elektrische designradiator
1e VERDIEPING				
overloop	PVC	stucwerk	gipsplaten	voorzien van wastafelmeubel toegang tot: - 4 slaapkamers - 2e verdieping
slaapkamer 1	PVC	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van dubbele raampartij
slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van dubbele raampartij
slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van dubbele raampartij
slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van dubbele raampartij

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - kunststof dakkapel met 1 vast en 1 draai-/kiepraam - vaste kast - CV-opstelling - omvormer PV
slaapkamer 5	tapijt	behang	gipsplaten + inbouwspots	voorzien van: - kunststof dakkapel met 1 vast en 1 draai-/kiepraam - knieschotbergruimte
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noordwesten voorzien van: - terras van hardsteen - niveauverschil - beukenhaag - sierboom - vlonder aan boezem/polderzijde - achterom - stenen berging
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting

Vernieuwingen

2007 – Spouwmuurisolatie (historische administratie)

2008 – HR++ beglazing
- HR++ glas geplaatst op de eerste verdieping.
- HR++ glas geplaatst in het voorraam.
- HR++ glas geplaatst in de buitendeuren.

2014 – Zolderverbouwing
- Grote kunststof dakkapel geplaatst met keralit afwerking van circa 5,5 meter breed.
- Vaste trap naar de zolder gerealiseerd.
- Dak geïsoleerd.
- Zolder afgewerkt als werk-/hobbyruimte; verwarming en elektra aanwezig.
- Verduisterende elektrische zonwering (screens) aanwezig.

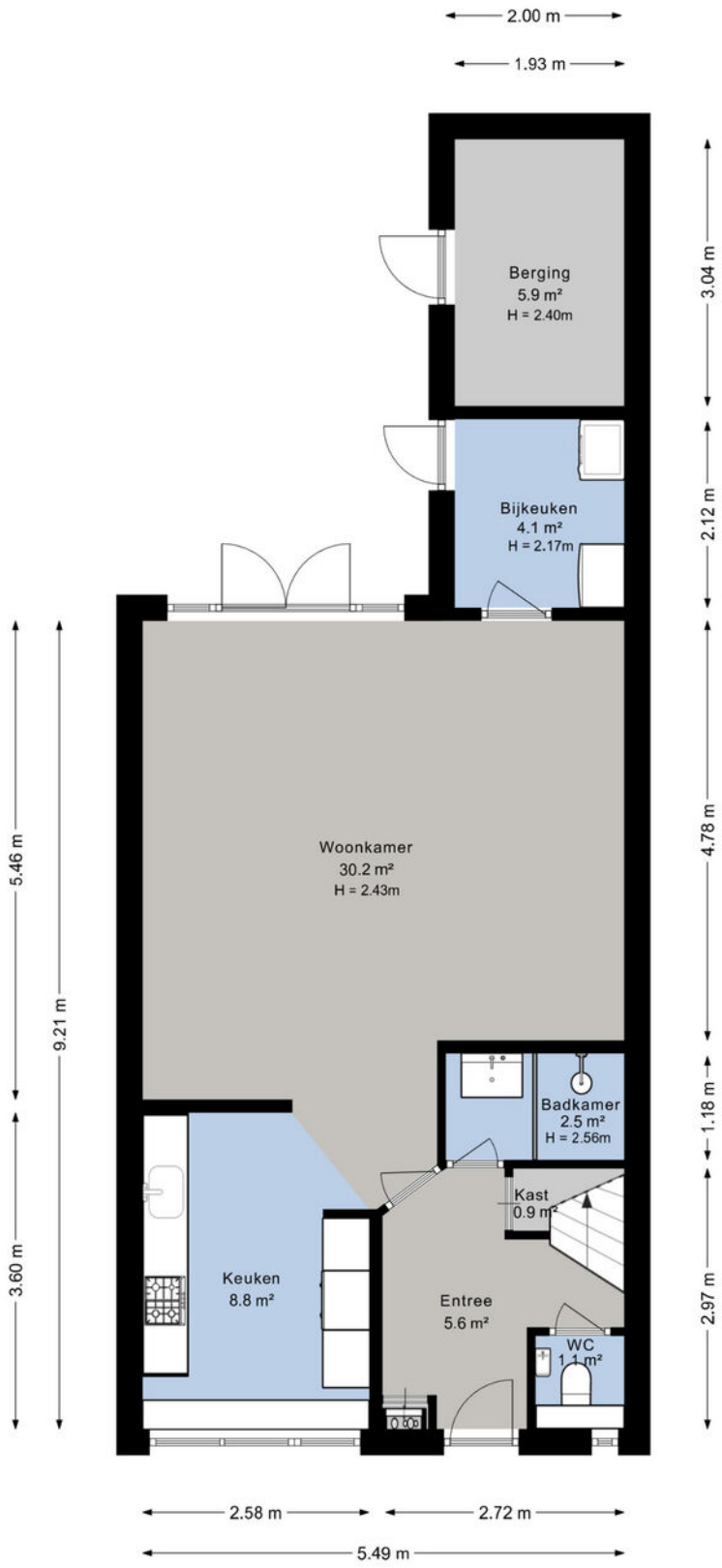
2015 – Uitbouw, keuken en begane grond
- Achterzijde over de volledige breedte circa 2,5 meter uitgebouwd.
- Open keuken geplaatst met vaatwasser, combimagnetron/oven, koelkast, vriezer en gaskookplaat.
- Woonkamer en keuken opnieuw ingedeeld tot één leefruimte.
- Openslaande deuren met plichéhor en grote glaspartijen naar de achtertuin geplaatst.
- HR++ veiligheidsglas toegepast in de uitbouw.
- Uitbouw voorzien van gevel- en dakisolatie; stucwerk, elektra en verwarming vernieuwd.
- Begane grond opnieuw afgewerkt.

2022 – Badkamer, toilet, zonnepanelen en groepenkast
- Badkamer gerenoveerd met ruime inloopdouche, regen- en handdouche en glazen douchewand.
- Nieuw wastafelmeubel, sanitair, tegelwerk en afwerking.
- Elektrische designradiator.
- Groepenkast volledig vervangen.
- 10 zonnepanelen (380 Wp per paneel, totaal 3.800 Wp) in bedrijf genomen op 25 juli 2022.
- Separaat toilet volledig vernieuwd, inclusief sanitair, tegelwerk en afwerking; ook de rioolaansluiting van het toilet vernieuwd.
- Nieuwe wastafel op de overloop geinstalleerd.

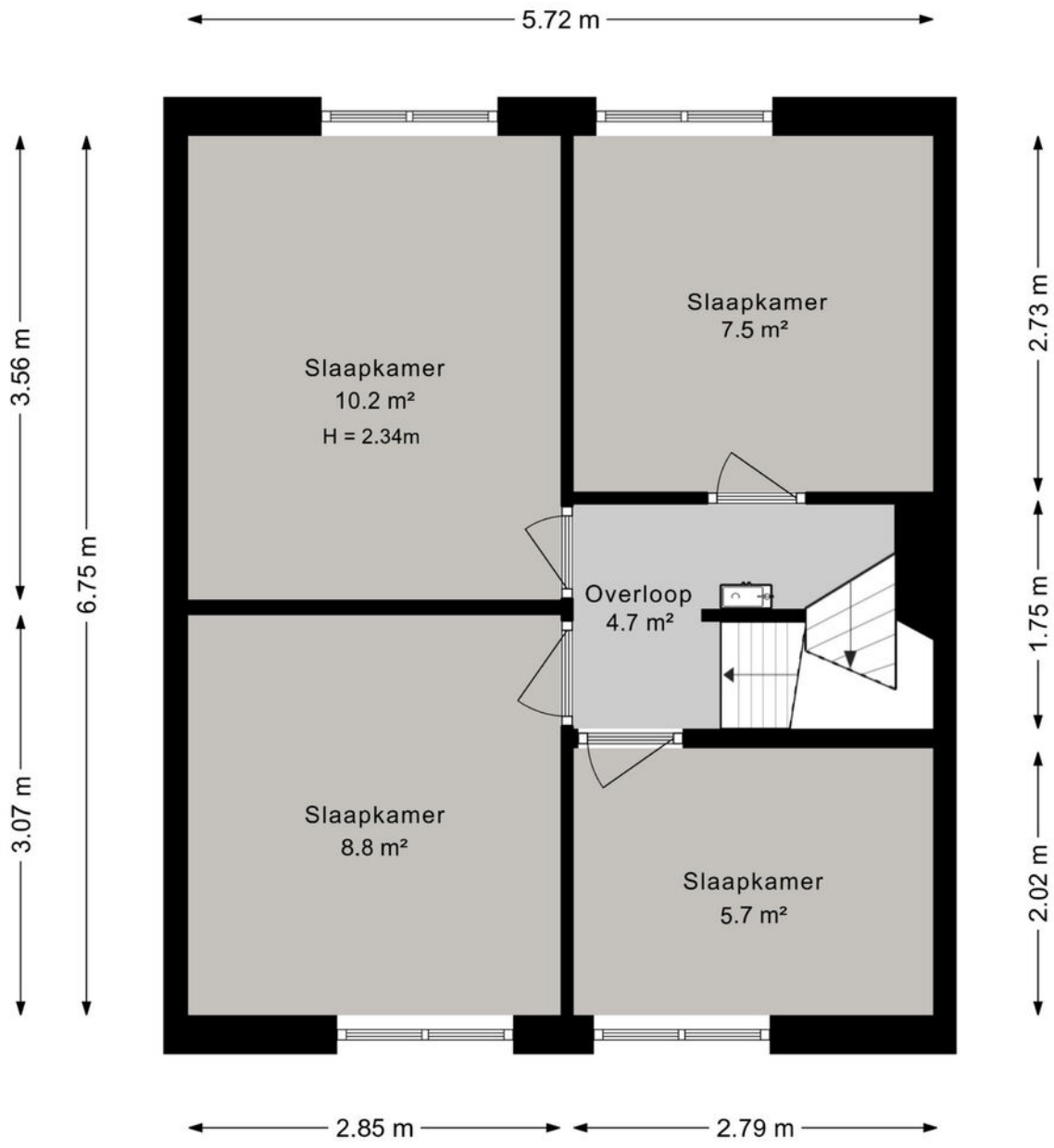
2023 – Vloeren, schilderwerk en vloerisolatie
- Nieuwe PVC-vloer op de begane grond en overloop, met professionele egalisatie.
- Trappen opnieuw bekleed met tapijt.
- Wanden en plafonds op de begane grond en overloop opnieuw geschilderd.
- Onderzijde beganegrondvloer geïsoleerd met PIF ISO60 (Rc 3,88).
- Bodemfolie aangebracht in de kruipruimte.

2025 – Extra stroomgroep bijkeuken
- Extra stroomgroep aangelegd naar de bijkeuken ten behoeve van een thuisaccu. De thuisaccu zelf gaat niet mee in de verkoop.

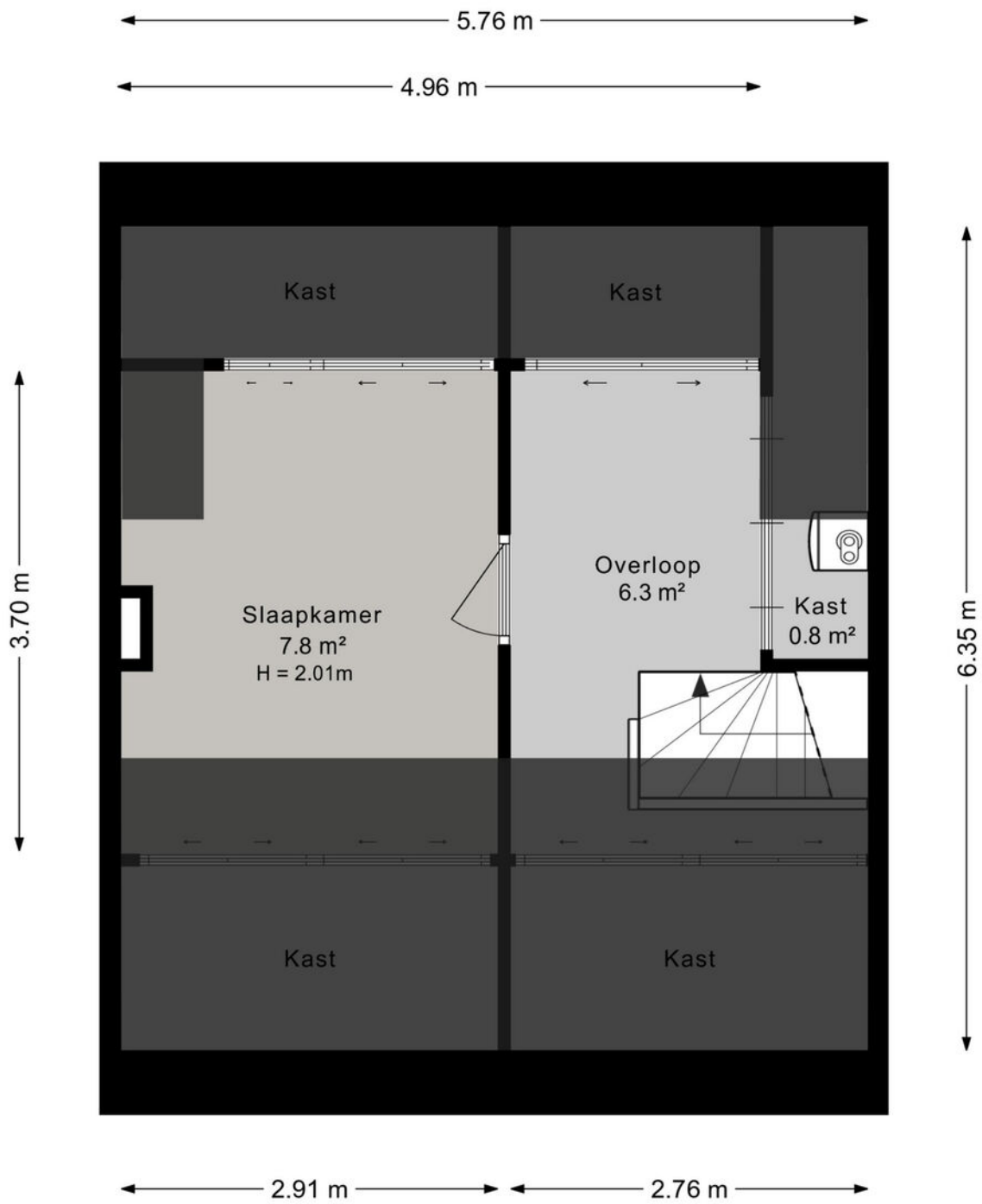
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

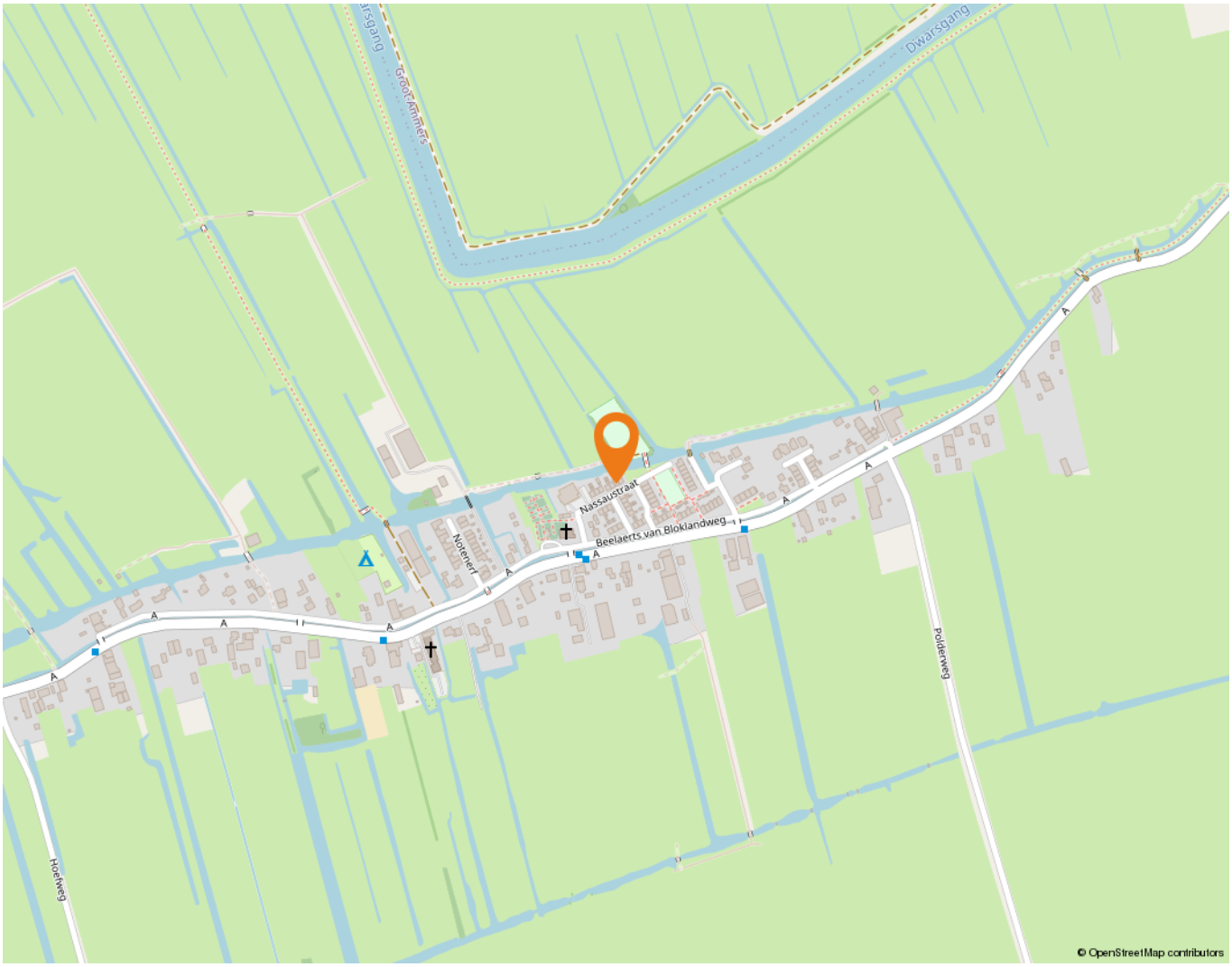
Kadastrale gemeente	Ottoland
Sectie	D
Perceel	405

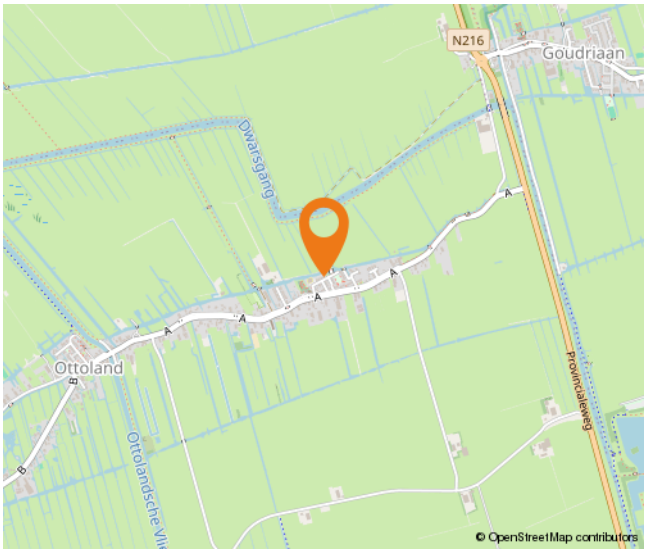
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026
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


Dwarsgang
Groot-Ammers
Nassaustraat
Beelaerts van Blokklandweg
Notenerf
Polderweg
Hoefweg
© OpenStreetMap contributors


N216
Goudriaan
Dwarsgang
Ottoland
Provincialeweg
© OpenStreetMap contributors


Nieuwpoort
Langerak
Groot-Ammers
N479
Goudriaan
Noordeloos
Brandwijk
Ottoland
N216
Hoornaar
Molenaarsgraaf
N214
A27
Giessenburg
© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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	
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- Schoenenkast in de hal bij de voordeur		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast en vriezer bijkeuken		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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
2 zonnepanelen op schuur incl. omvormer (staat los van de 10 op dak)		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Slimme Radiatorknoppen		X	
- ventilatoren onder verwarming		X	
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kleine schuttinglampen (vierkant)	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houthok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 nieuwbouwontwikkelingen 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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebepaling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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.

alblasserwaard
makelaars & taxateurs

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