

# Lelsstraat 17

Alblasserdam




**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS





## Kenmerken

 Bouwjaar  
**1940**

 Woonoppervlakte  
**63 m<sup>2</sup>**

 Inhoud  
**254 m<sup>3</sup>**

 Perceeloppervlakte  
**156 m<sup>2</sup>**

 Energielabel  
**D**

 Woonlagen  
**2**



## Instapklare woning

Deze instapklare woning kan binnenkort uw nieuwe (t)huis zijn! De woning is gelegen in het centrum van Alblasserdam met diverse voorzieningen op korte afstand. De praktische indeling op de begane grond maakt het wonen extra fijn! Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en een ruime badkamer met toilet! De ruimte op zolder zal u ook verbazen. Achter de woning heeft u een ruime tuin, waar u heerlijk kunt vertoeven! Kortom; een ideale woning voor de 'starter' of 'doorstromer'! Laat deze woning niet aan u voorbij gaan! Wij vertellen u graag meer over deze mooie stek.



Aantal slaapkamers  
**2**



Type CV ketel  
**Vaillant**



Externe bergruimte  
**7 m<sup>2</sup>**



Jaar CV ketel  
**2014**



## Entree

Rondom de woning is er parkeergelegenheid. Middels de ruime voortuin is de woning bereikbaar.

### HAL

In de ontvangstruimte heeft u de toegang tot de woonkamer en de trapopgang tot de eerste verdieping.

Maatvoering: Circa 3.15 x 0.95 m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

### TOILET

De toiletruimte is voorzien van een staand toilet en gelegen achter de keuken aan de achterzijde van de woning.

Maatvoering: Circa 0.85 x 0.85 m

Vloerafwerking: betegeling

Wandafwerking: volledige betegeling

Plafondafwerking: plafond platen



## Keuken

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat in verbinding met de woonkamer. De keuken is afgewerkt in lichte kleurstellingen en voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en een combi-oven/magnetron. De keuken is vernieuwd in 2021, dus heel recent! Ook kunt u vanuit de keuken contact houden met uw gasten die in de woonkamer vertoeven. Via het raam boven het keukenblok kunt u genieten van het uitzicht over de tuin. Vanuit de keuken heeft u de toegang tot het portaal van waar het toilet en de achtertuin bereikbaar is.

Maatvoering: Circa 3.47 x 2.03 m  
 Vloerafwerking: Laminaat  
 Wandafwerking: Betegeld / Behang  
 Plafondafwerking: Gipsplaten



## Woonkamer



De doorzon woonkamer laat u genieten van het vele daglicht dat binnenshuis komt door de grote raampartijen aan beide zijde van de woonkamer. Aan de voorzijde kijkt u uit over de voor gelegen straat. Aan de achterzijde van de woonkamer heeft u de ruimte om een gezellige eethoek te creëren. Vanuit de woonkamer heeft u de toegang tot een bergkast en de open keuken.

Maatvoering: Circa 22 m<sup>2</sup>  
Wandafwerking: Behang

Vloerafwerking: Laminaat  
Plafondafwerking: Gipsplaten



## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

De overloop geeft u de toegang tot de badkamer, twee slaapkamers en de mogelijkheid om met de vlizotrap naar de zolder te gaan. Op de overloop is de airconditioning voor deze woonlaag geplaatst.

Maatvoering: Circa 2.16 x 0.85 m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gipsplaten

### SLAAPKAMER I

De (ouder) slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Via deze slaapkamer heeft u toegang tot een wasruimte ter grootte van 1.75 x 0.95 m.

Maatvoering: Circa 3.21 x 3.11 m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Sauswerk

### SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Op dit moment in gebruik als inloop kledingkast. Uiteraard ook te gebruiken als slaap- of werkkamer.

Maatvoering: Circa 2.65 x 2.16 m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Sauswerk

### BADKAMER

De badkamer is voorzien van een bad, douche, vrijhangend toilet, radiator en badmeubel.

Maatvoering: Circa 3.60 x 2.00 m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Gipsplaten

### ZOLDER

Middels vlizotrap is deze ruimte bereikbaar. De ideale plek als berging.







## Rondom de woning

De woning is gelegen op een perceel van 156 m<sup>2</sup> eigen grond.

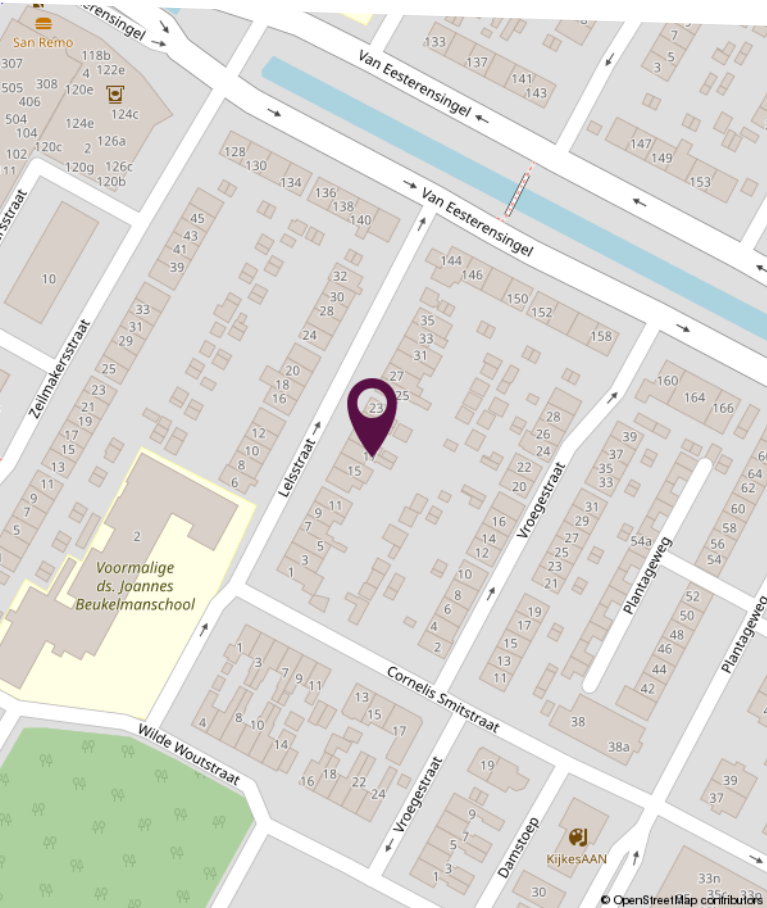
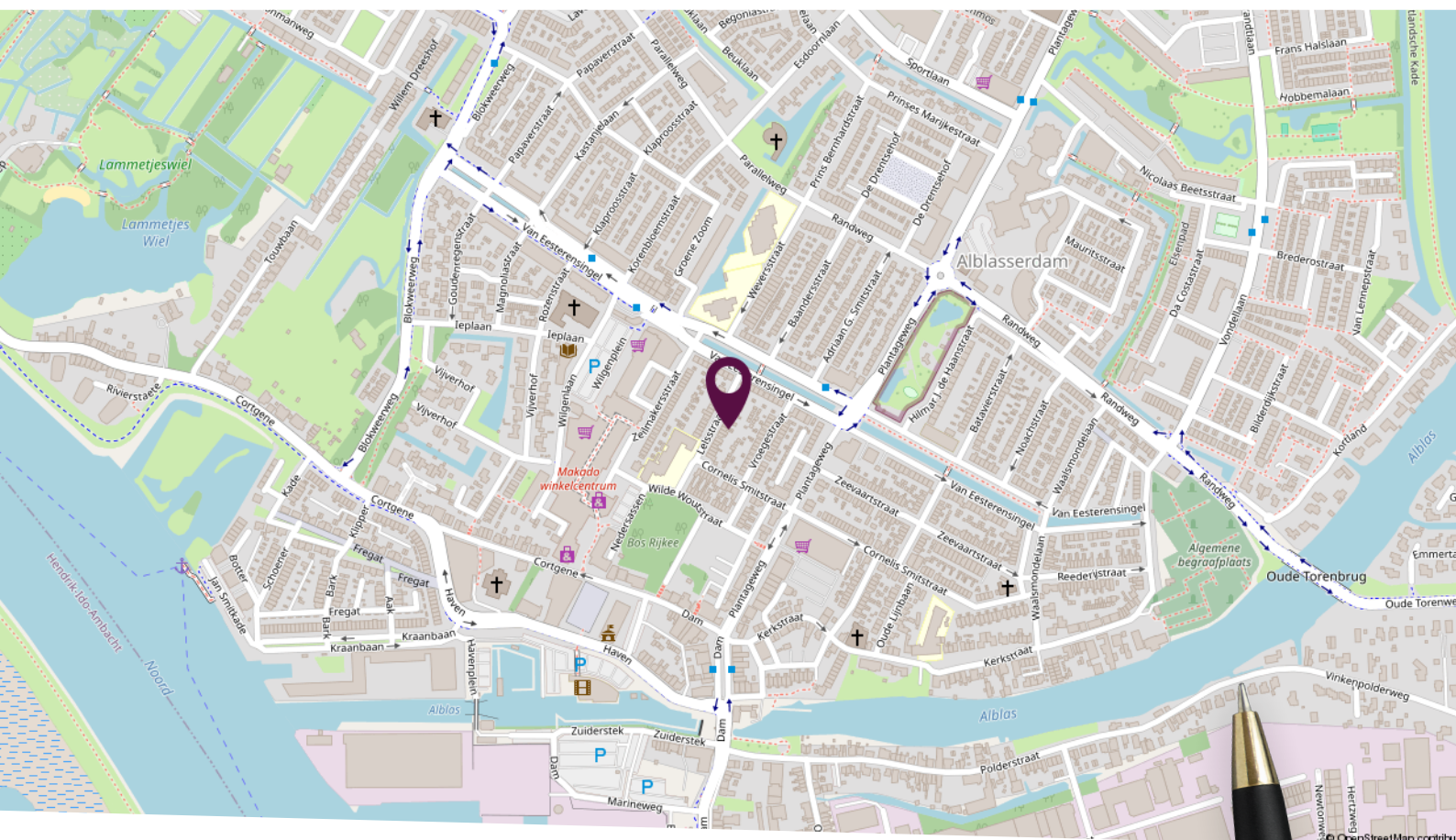
Achter de woning is een diepe achtertuin, dit zorgt voor veel privacy. De tuin is grotendeels voorzien van sierbestrating en beplanting. Hier kunt u gezellige zithoeken creëren, een fijne plek om te zijn. De tuin is voorzien van een ruime berging aan de voorzijde.

In de nabije omgeving zijn diverse scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer, restaurants en het winkelcentrum Makado om de hoek. Mooi wonen en gemak komen samen in deze prachtige woning.

### BIJZONDERHEDEN

- De woning is voorzien van negen eigen zonnepanelen uit 2018
- De dakbedekking van de aanbouw is vernieuwd in 2022
- De woning is gelegen in een beschermd stads-of dorpsgezicht
- In het schuur dak is asbest verwerkt
- De airconditioning op de verdieping is geïnstalleerd in 2022



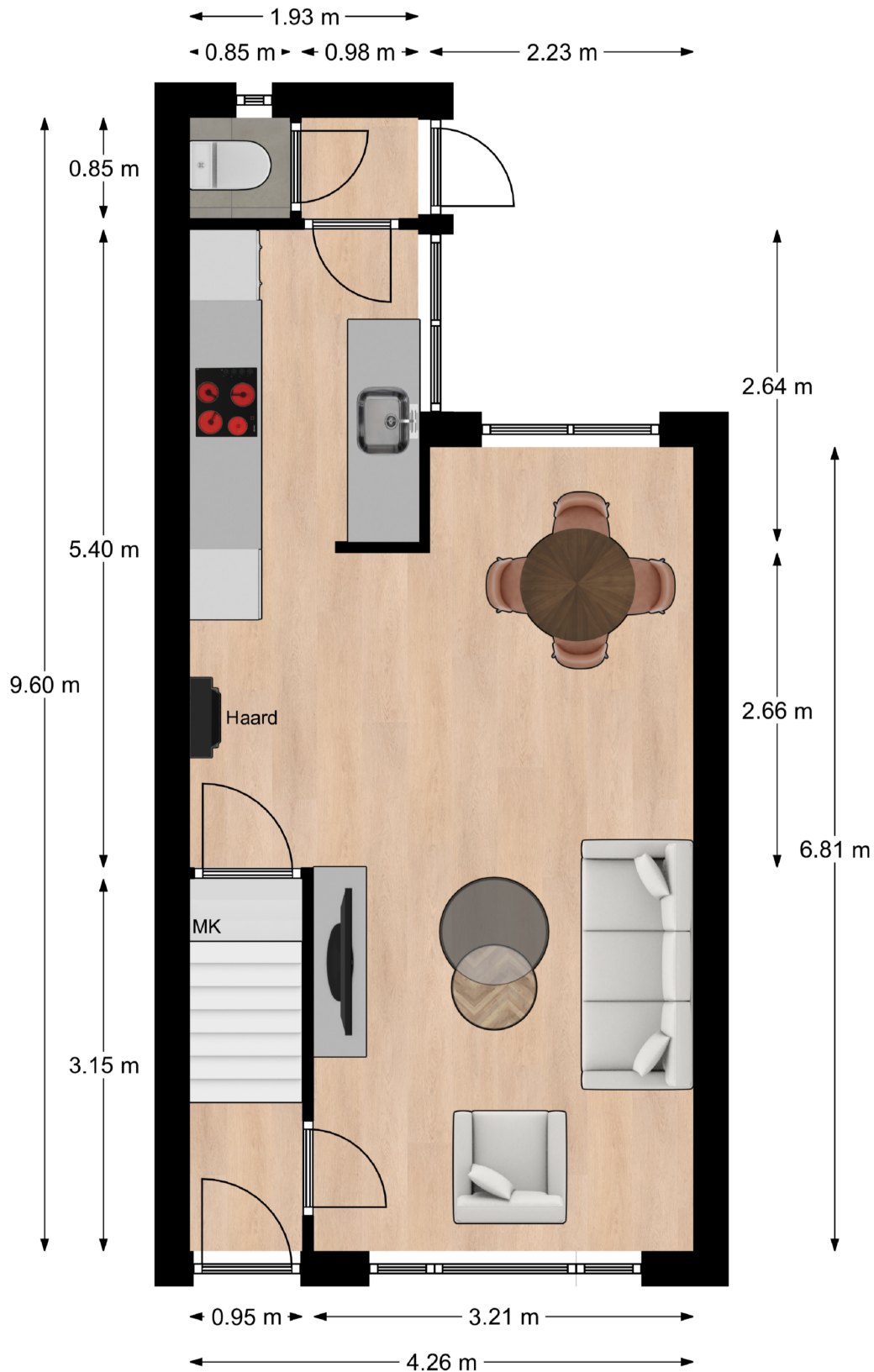


## Locatie op de kaart

Centraal gelegen in het centrum van Alblasterdam!

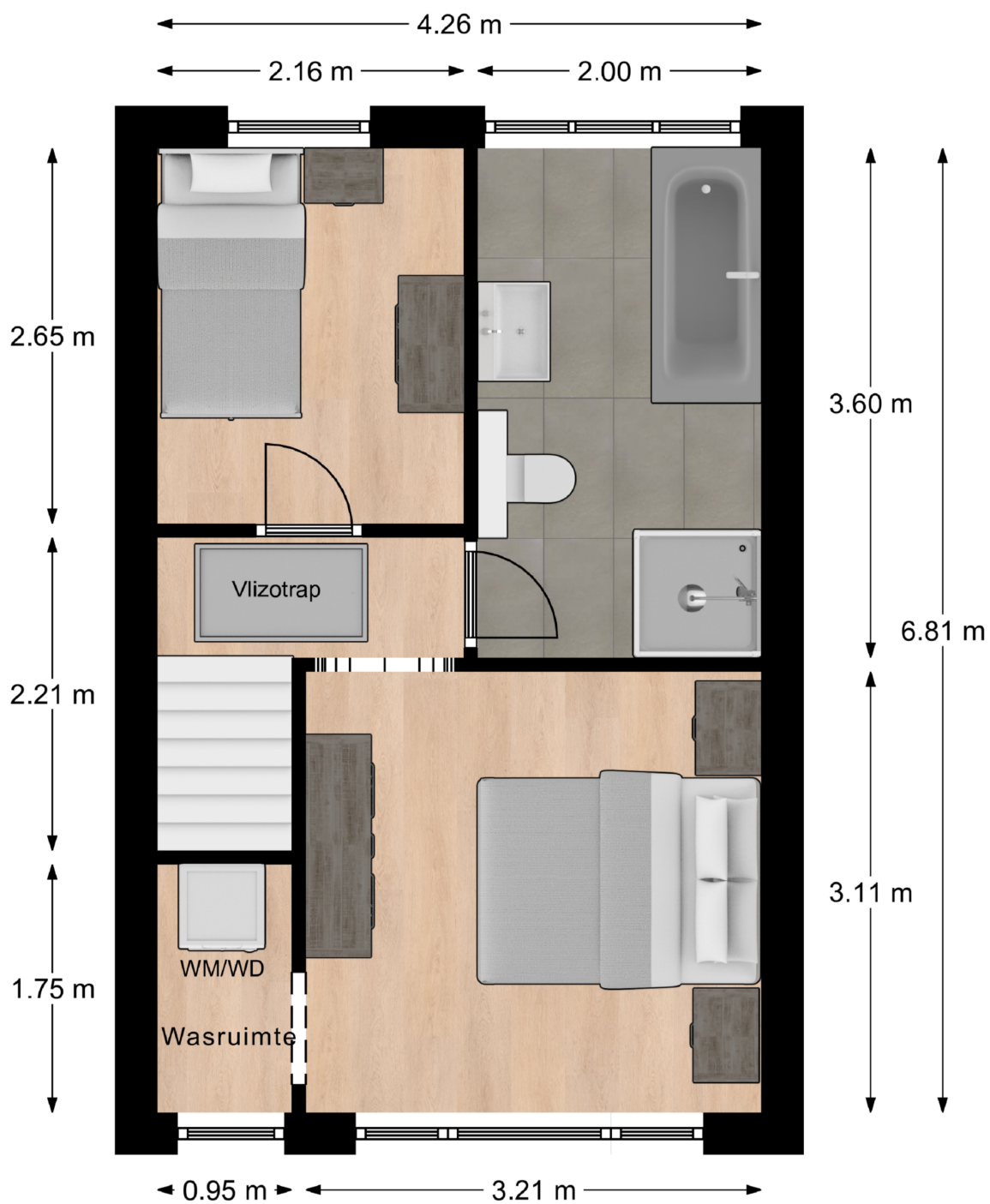


## Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Plattegrond eerste verdieping




Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: waardebeplating



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alblasserdam	
—	Huisnummer	Sectie A	<p>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.</p>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7478	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
[(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleedkamer ophangstelsel en legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen			X
- 1 hor in woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Spouwmuur isolatie aanwezig	X		
- Kelder isolatie	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			



# Slimr<sup>®</sup> is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr<sup>®</sup>.

## Een hypotheek afsluiten kan Slimr<sup>®</sup>

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

## De voordelen van Slimr<sup>®</sup>:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr<sup>®</sup> hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website  
[slimrhypotheekadvies.nl](https://slimrhypotheekadvies.nl)



# Persoonlijk in wonen



**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Plantageweg 72 - Alblasterdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl  
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, nog Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.