

# Voordijk 37


## Schelluinen




**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS





## Kenmerken

 Bouwjaar  
**1972**

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

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

 Perceeloppervlakte  
**3310 m<sup>2</sup>**

 Energielabel  
**C**

 Woonlagen  
**2**



## Royale bungalow!

Op een uiterst rustige stek, midden in de polder van de Alblasserwaard staat deze royale bungalow met aangebouwde garage. Deze bungalow is omgeven door een prairietuin en als u mee kijkt zult u wel begrijpen waarom de eigenaren dit zo noemen. Met een rijkdom aan bloemen, planten, struiken, bomen en hagen is dit niet zomaar een tuin. Eenieder in zijn eigen soort is met veel zorgvuldigheid aangelegd, zodat er in elk seizoen optimaal genoten kan worden. Daarbij is er ook een moestuin en een tuinkas. Bent u een tuinliefhebber? Dan kunt u oprecht uw hart hier ophalen. De woning zelf is ruim ingedeeld en voorzien van 24 zonnepanelen. Kortom; een zeldzame, mooie plek die niet met een paar woorden te vangen is, dit moet u zelf ervaren! Kijk en lees snel verder!



Aantal slaapkamers  
**3**



Type CV ketel  
**Nefit**



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



Jaar CV ketel  
**2012**



## Entree

De Voordijk is gelegen langs het water van de Schelluinsevlief. Aan de linkerkant is een brede oprit met grind aangelegd waar u meerdere auto's kunt parkeren. Het pad voor de woning langs brengt u bij de voordeur.

### **GARAGE**

De ruime garage geeft u gelegenheid voor het parkeren van uw auto of voor het opbergen van uw spullen. Deze is ook voorzien van een ruime bergzolder. Aan de achterzijde is er een gedeelte waar u de aansluitingen heeft voor de wasmachine en droger, daarnaast is er een keukenblokje. Naast de garage is een groot opberg-rek.

Maatvoering: Circa 5.62 x 3.44 en 2.34 x 3.38m

### **HAL**

In de ruime hal ontvangt u uw gasten! Alle leefvertrekken op de begane grond zijn toegankelijk en de trapgang en meterkast treft u in de hal.

Maatvoering: Circa 11 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Houten delen





## Royale woonkamer



Een woonkamer waar u wel wilt thuiskomen! Kenmerkend zijn de grote raampartijen waar fijn zicht is over de tuin. Centraal staat de open haard waar ook de zithoek is gegroepeerd. Een aantal jaar geleden is er een grote uitbouw geplaatst waardoor er in een lager gedeelte een extra zithoek of werkplek is en daarnaast voldoende plaats voor de eethoek. Via de schuifpuien en buitendeur kunt u direct het buitenleven combineren met binnen. Daarbij is er ook een lichtstraat geplaatst wat zorgt dat er prettig daglichtinval is binnenshuis.

Maatvoering: Circa 55 m<sup>2</sup>

Wandafwerking: Spachtelputz / schoonmetzelwerk

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Plafondafwerking: Plameco spanplafond / houten delen



## Keuken

De woonkamer vloeit over in de keuken waar u een ruime U-opstelling treft. Een fijne plek om de lekkerste maaltijden te bereiden. De keuken is afgewerkt met een marmer aanrechtblad en verder heeft u een dubbele spoelbak, close-in boiler, vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. Zet een paar leuke barkrukken neer en u ontbijt of drinkt gemakkelijk een kop koffie aan de keuken!

Maatvoering: Circa 3.48 x 3.15m  
Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming  
Wandafwerking: Betegeld / spachtelputz  
Plafondafwerking: Plameco spanplafond





## Slaapkamers

### SLAAPKAMER I

De (ouder) slaapkamer is een ruime kamer en aan de achterzijde gesitueerd. Deze is voorzien van een inbouwkast van circa 1.05 x 0.52m.

Maatvoering: Circa 3.49 x 3.34m  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer treft u aan de voorzijde en ook hier heeft u een inbouwkast van circa 1.25 x 0.51m groot.

Maatvoering: Circa 3.02 x 2.45m  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER III

Naast slaapkamer II heeft u nog een extra slaapkamer, welke u ook kunt gebruiken als werk-, speel- of hobbykamer bijvoorbeeld.

Maatvoering: Circa 3.02 x 1.96/2.45m  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: Gips



## Sanitaire ruimtes

### BADKAMER

De geheel betegelde badkamer is van alle gemakken voorzien. Namelijk een ligbad met handdouche, wastafel met meubel, douche en designradiator.

Maatvoering: Circa 6 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: Betegeld  
Wandafwerking: Betegeld  
Plafondafwerking: Stucwerk

### TOILET

Nette toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.13 x 0.97m  
Vloerafwerking: Betegeld  
Wandafwerking: Betegeld / stucwerk  
Plafondafwerking: Gips





## Indeling eerste verdieping

Deze verdieping geeft u volop mogelijkheden! Er is momenteel een kleine overloop waar u direct toegang heeft tot de grote open ruimte. Deze dient nog wel netjes afgewerkt te worden en u kunt de verdieping dan indelen met meerdere kamers. Oftewel; geheel naar eigen wens! Er zijn een tweetal tuimelramen en in de zijgevel is ook een extra raam. Naast de C.V.-ketel is de omvormer voor de zonnepanelen.

Maatvoering: Circa 79 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: Houten delen  
Wandafwerking: Stucwerk  
Plafondafwerking: Houten delen





## Rondom de woning

De woning is gelegen op een perceel van 3.310 m<sup>2</sup> omgeven door een schitterende tuin! Het perceel is middels water en knotwilgen gescheiden van de weilanden en zoals eerder vermeld met veel zorgvuldigheid aangelegd door de huidige eigenaren.

Aan de voorzijde is er aan de rechterzijde een pad waar 2 á 3 auto's geparkeerd kunnen worden en aan de linkerkant heeft u het brede grindpad. Doet u met ons mee een rondje door deze prairietuin? Overigens weet u wat de reden is dat deze zo genoemd wordt? Alle beplantingen geven houvast aan elkaar en zijn ook houvast tegen weer en wind.

Vanuit de woonkamer komt u op een groot onderheid terras welke is bestraat met koppelsteentjes. Dit terras heeft beschutting van de Moerbei, deze is vruchteloos en geeft grote bladeren. Ook het terras welke u betreedt vanuit de schuifpui is onderheid. Een sierlijk pad kronkelt door de tuin langs diverse plantenborders naar de vijver welke in verbinding is met de naastgelegen sloot. De sierlijke brug en eigenlijk ook een romantische brug is omgeven door blauwe regen welke blauwe en roze kleuren geeft. U kunt zich wel voorstellen hoe dat er in de zomermaanden uitziet!

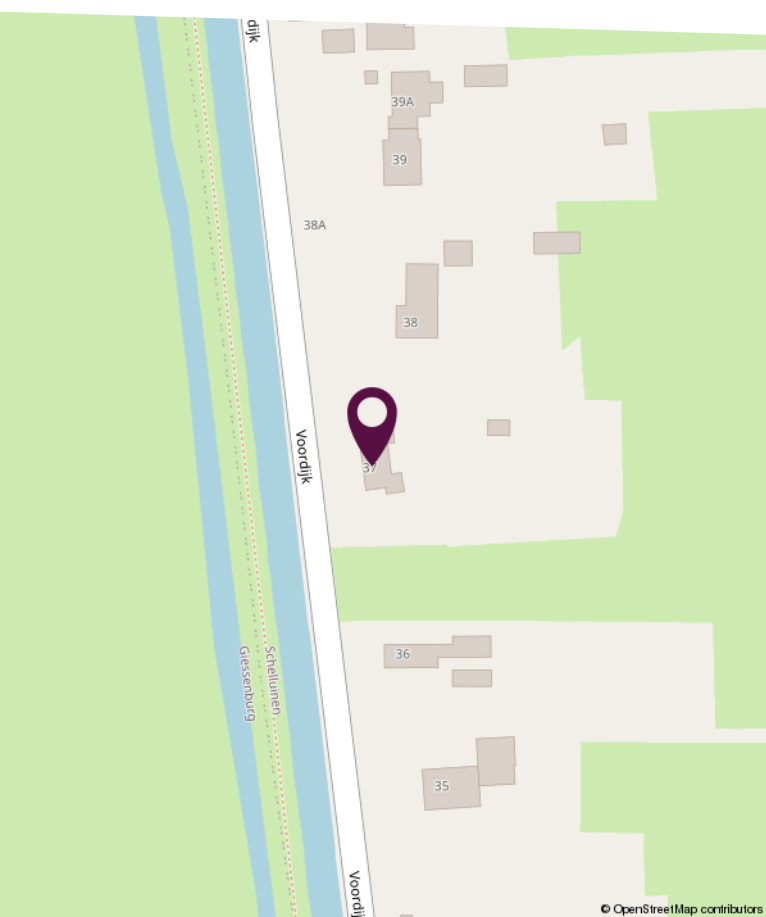
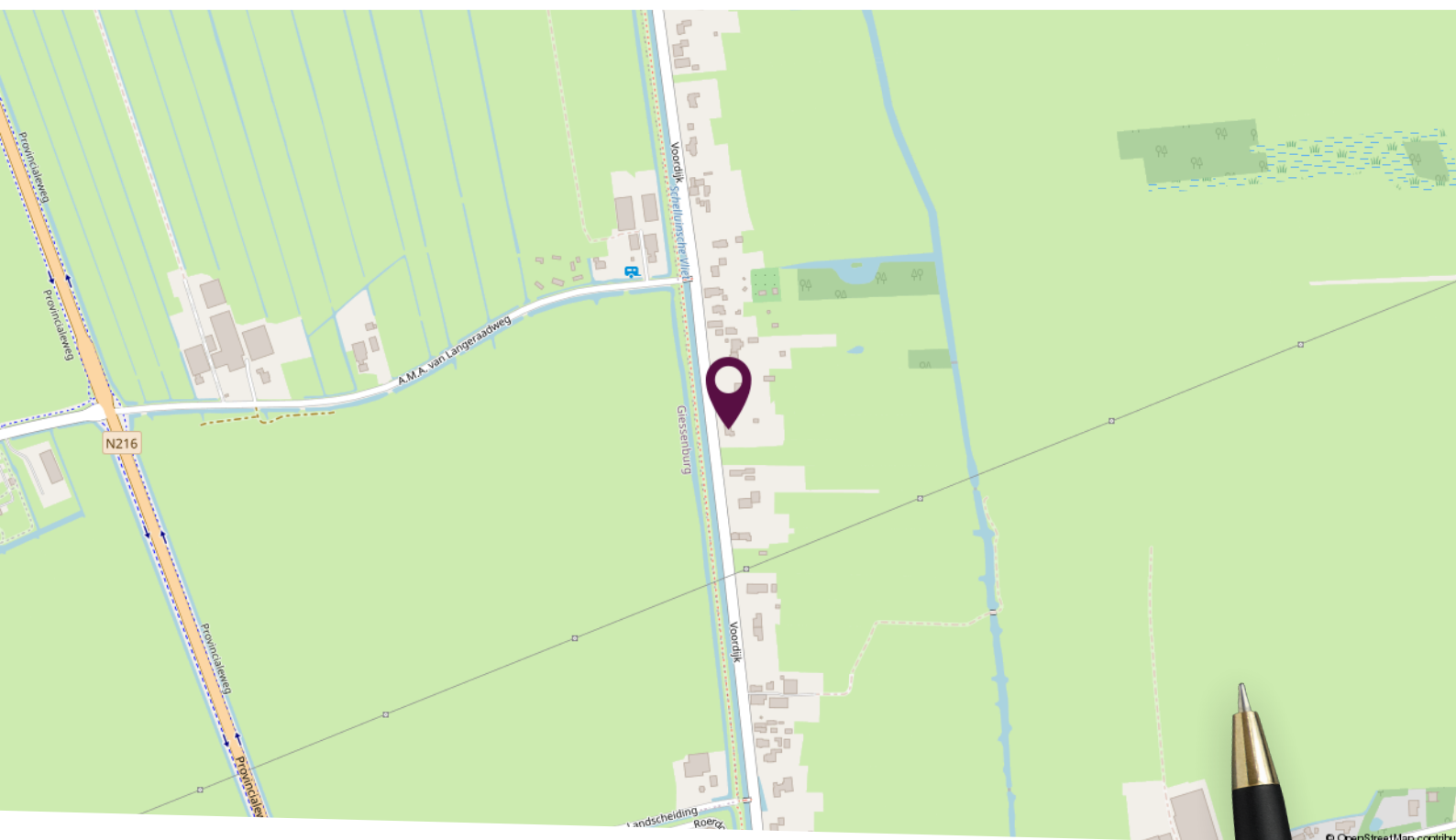
Loopt u verder dan komt u in hofjes waar allerlei soorten bomen, struiken en planten te vinden zijn. Onderwijl passeert u hazelnootstruiken, cotoneaster struiken, verschillende Taxus hagen en allerlei boomsoorten.

Aan de linkerkant van het perceel vindt u een moestuin en een houten berging van circa 6.02 x 3.76m met achtergelegen kas waar verschillende soorten groenten verbouwd worden. Achter de kas zijn diverse soorten bessenstruiken en -bomen. Zo loopt de tuin helemaal rondom de woning en vindt u her en der terrassen. Aan de linkerkant in het rond is er ook zo'n gezellig terras omgeven met Catalpa's en een perk met Sneeuwwitjes (rozen). Ook van de Toverhazelaar naast de woonkamer gaat u in de vroege winter genieten.

Door de tuin heen zijn diverse water- en stroompunten waardoor u gemakkelijk de tuin kunt besproeien en onderhouden.

Zoals u kunt lezen is de tuin echt een bijzondere, fijne tuin. Dwaalt u binnenkort door deze tuin? Hier kunt u toch oprecht uw hart ophalen?



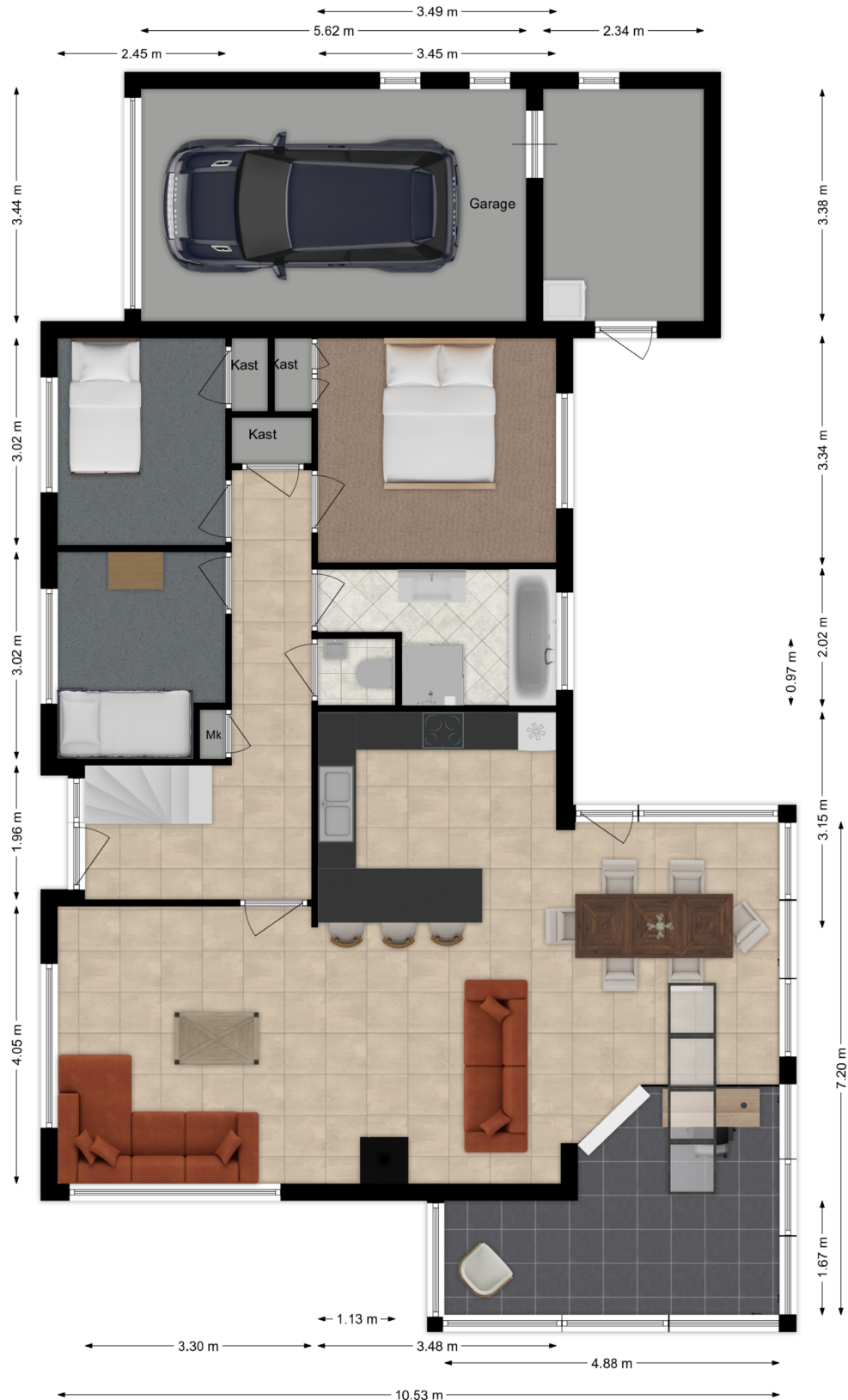


## Locatie op de kaart

Gelegen in de polder  
met uitzicht over de  
landerijen!

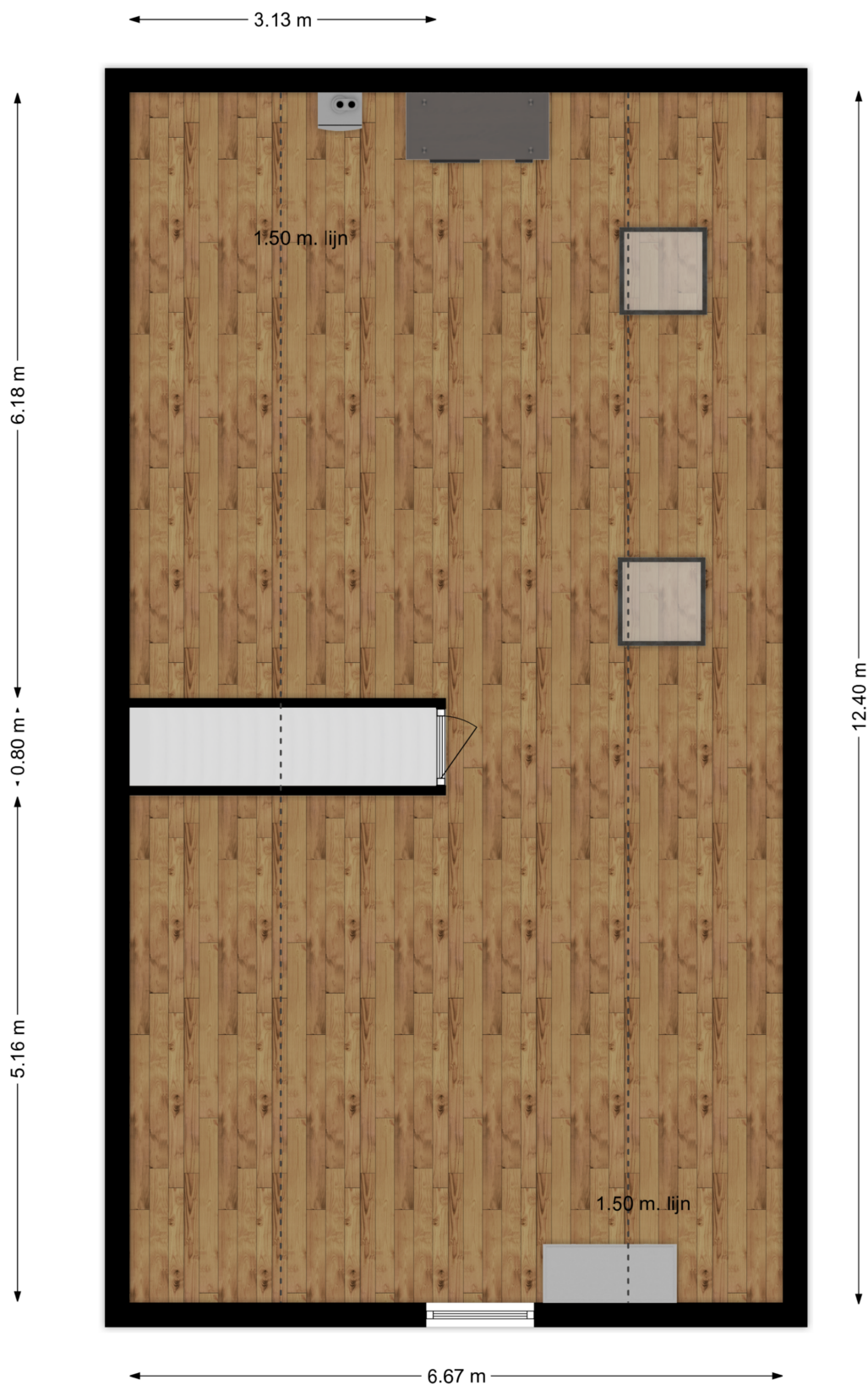


# Plattegrond begane grond



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: Voordijk 37



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Schelluinen Sectie A Perceel 271</p> <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>	
--	---	---

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbaouwkasten 2x	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Spouwmuurisoltie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Kleine boiler in keukenkastje	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatordolie	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
M.b.t. enkele planten in overleg	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Electra-aansluiting op diverse punten	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			
Zonnepanelen: Ja			
Klein boilerkje in keukenkast blijft achter		Ja	



# 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

Dam 79 - Alblasserdam (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.