

# Oost Kinderdijk 31

Alblasserdam




**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS





## Kenmerken

 **Bouwjaar**  
**1920**

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

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

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

 **Energie label**  
**E**

 **Woonlagen**  
**3**



## Knus dijkhuis!

Wonen in een knus dijkhuis! Houd u van sfeer, nostalgie en een speelse indeling? Dan bent u hier aan het juiste adres. Deze drielaagse woning staat aan de doorgaande dijk met aan de achterzijde een beschutte tuin en vrij uitzicht over de omgeving en het Lammetjeswiel. Op dijkniveau heeft u een gezellige woonkamer, keuken en groot balkon. Op de eerste verdieping zijn er twee slaapkamers en in het souterrain is er naast een badkamer, voorzien van alle gemakken, een gezellige tuinkamer. Een leuk detail is de bedstee met daarnaast een grote berging. En niet onbelangrijk; de woning verkeert in goede staat van onderhoud en het schilderwerk is, letterlijk, net gedaan. Het huis staat er dus al glimmend bij! Staat de glimlach bij u ook al op het gezicht? Tel de pluspunten maar bij elkaar op en kom tot de conclusie dat dit weleens iets voor u kan zijn!



Aantal slaapkamers  
**2**



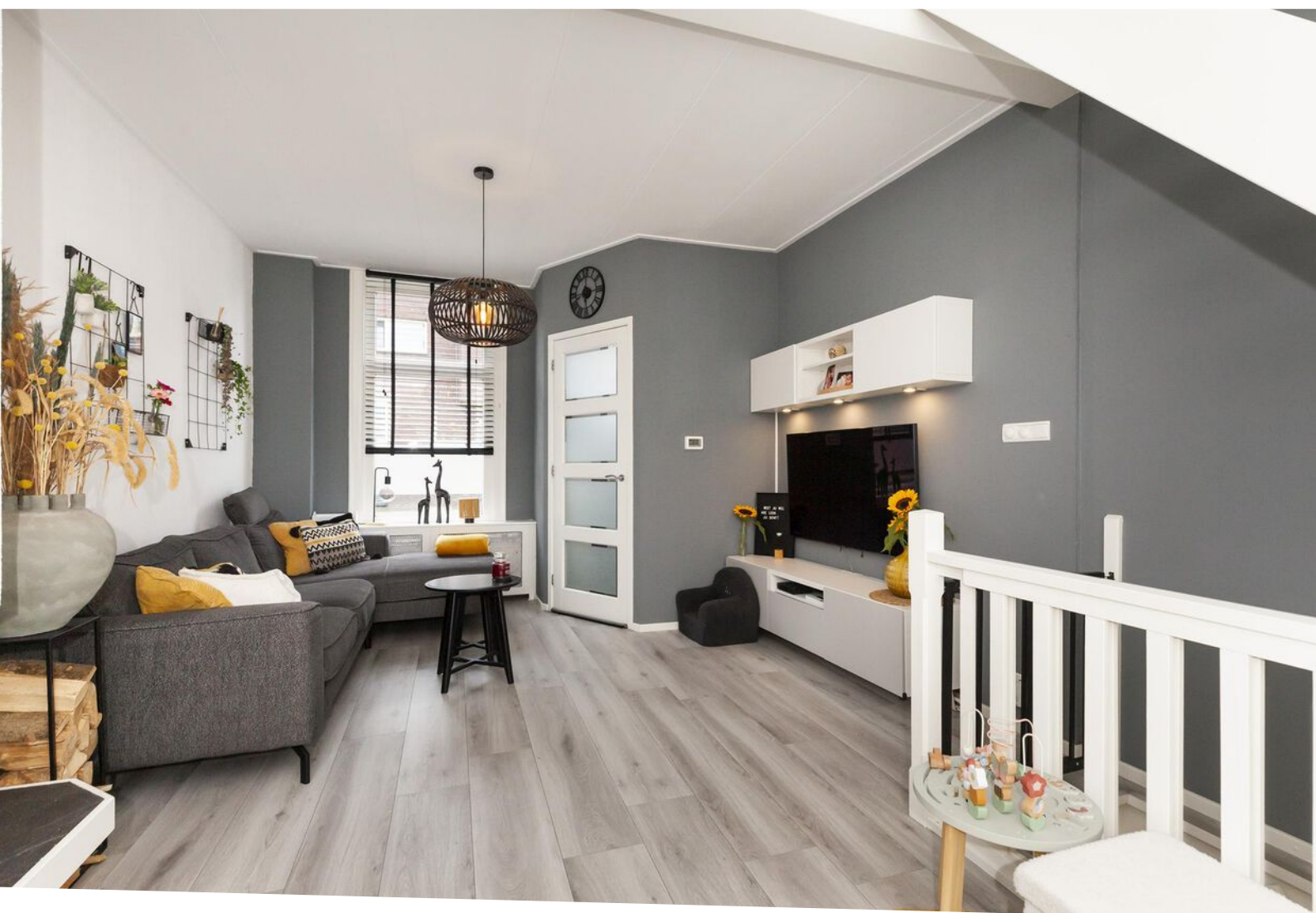
Type CV ketel  
**Vaillant**



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



Jaar CV ketel  
**2013**



## Entree

Voor de woning ligt de dijk waar u direct de entree hebt naar de woning.

### HAL

Binnenkomen doet u in de hal waar u toegang heeft naar de woonkamer.

Maatvoering: Circa 1.47 x 1.49m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Lambrisering / spachtelputz

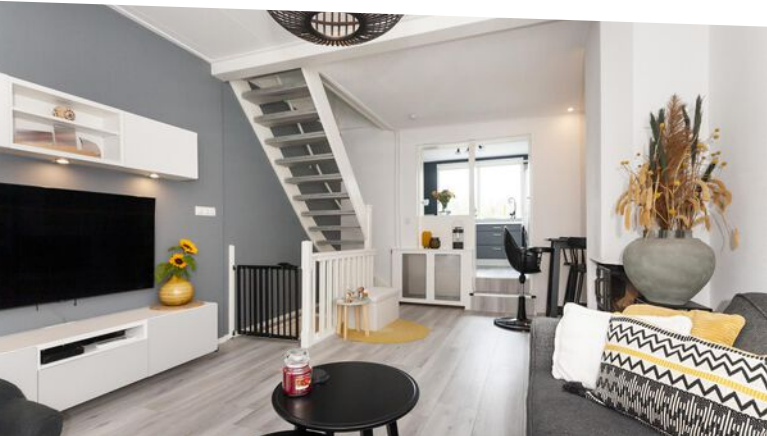
Plafondafwerking: Gips



## Keuken

Middels enkele traptreden komt u in de hoger gelegen keuken. De keuken is netjes afgewerkt in grijs tinten en u kijkt fraai weg over de omgeving. Aan inbouwapparatuur heeft u de beschikking over een koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron. Vanuit de keuken kunt u naar het balkon van circa 3.98 x 2.95m.

Maatvoering: Circa 3.98 x 2.44m  
 Vloerafwerking: Laminaat  
 Wandafwerking: Lambrisering / spachtelputz  
 Plafondafwerking: Gips



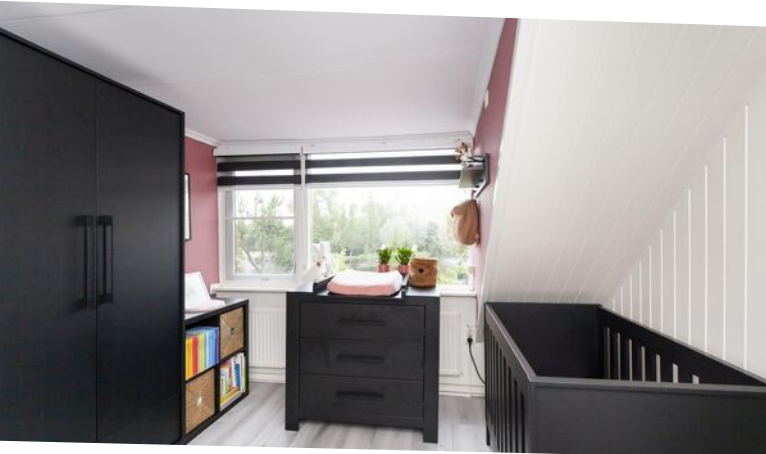
## Woonkamer



Welkom thuis! U stapt binnen in een gezellige woonkamer. Centraal staat de sfeervolle houtkachel waar u in de wintermaanden veel plezier van zult beleven. Aan de andere zijde heeft u de trappen naar de verdieping en het souterrain. Loopt u verder dan komt u in de keuken.

Maatvoering: Circa 22 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz  
Plafondafwerking: Gips



## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

Met de trap vanuit de woonkamer komt u op de overloop waar u naar de twee slaapkamers gaat.

Maatvoering: Circa 3 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Laminaat  
 Wandafwerking: Spachtelputz  
 Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER I

Deze slaapkamer is over de volle breedte van de woning gelegen aan de voorzijde. Dankzij de dakkapel is er extra ruimte ontstaan. Een grote L-vormige kast zorgt ervoor dat u veel opbergruimte heeft.

Maatvoering: Circa 3.04 x 3.80m  
 Vloerafwerking: Laminaat  
 Wandafwerking: Spachtelputz  
 Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is eveneens voorzien van dakkapel en u heeft ook hier fraai uitzicht over de omgeving.

Maatvoering: Circa 3.71 x 2.97m  
 Vloerafwerking: Laminaat  
 Wandafwerking: Behang / houten delen  
 Plafondafwerking: Gips





## Indeling souterrain

Er gaat hier meer ruimte schuil dan u wellicht op het eerste oog verwacht. Neemt u de trap vanuit de woonkamer komt u in een tussenruimte waar u direct toegang heeft tot de tuinkamer en de badkamer. Onder de trap zijn er vaste kasten met schuifdeuren en daarachter treft u de bedstee. Hoe sfeervol is dat! Naast de bedstee is er een berging waar u volop spullen kunt opbergen. Verder is er nog een vaste kast met ernaast de aansluitingen voor het wasapparaat.

Maatvoering: Circa 8 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Laminaat  
 Wandafwerking: Lambrisering / granol  
 Plafondafwerking: Gips

### BADKAMER

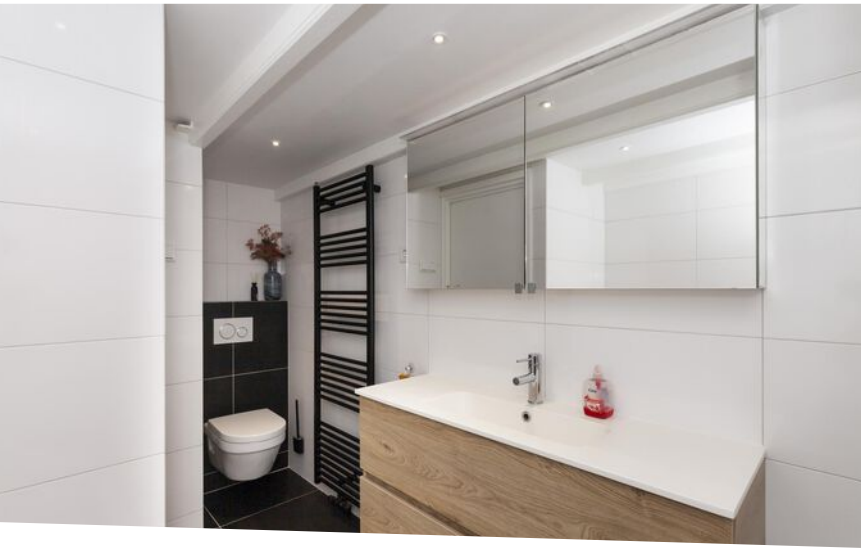
De badkamer is van alle gemakken voorzien. Er is namelijk een ligbad, inloofdouche, wastafel met meubel, vrijhangend closet en een designradiator.

Maatvoering: Circa 5 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Betegeld  
 Wandafwerking: Betegeld  
 Plafondafwerking: Stucwerk met sierbalken

### TUINKAMER

De tuinkamer is een sfeervolle kamer met de openslaande deuren naar uw tuin. Een fijne ruimte om met vrienden en familie te dineren of gezellig samen te zijn.

Maatvoering: Circa 3.98 x 2.43m  
 Vloerafwerking: Eiken houten delen  
 Wandafwerking: Houten delen / spachtelputz  
 Plafondafwerking: Gips





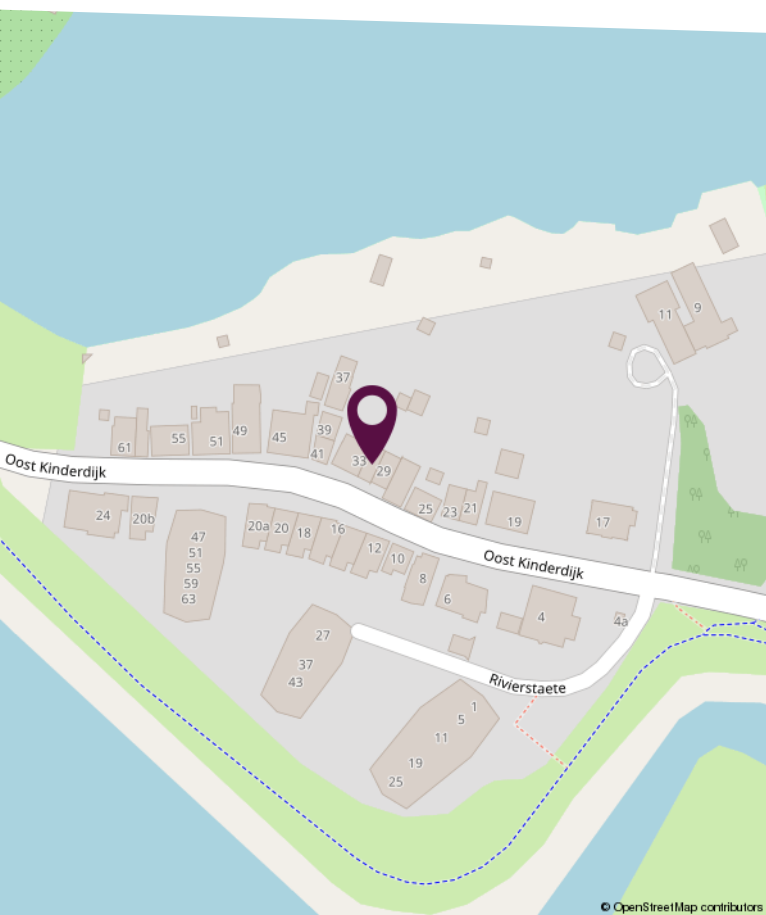
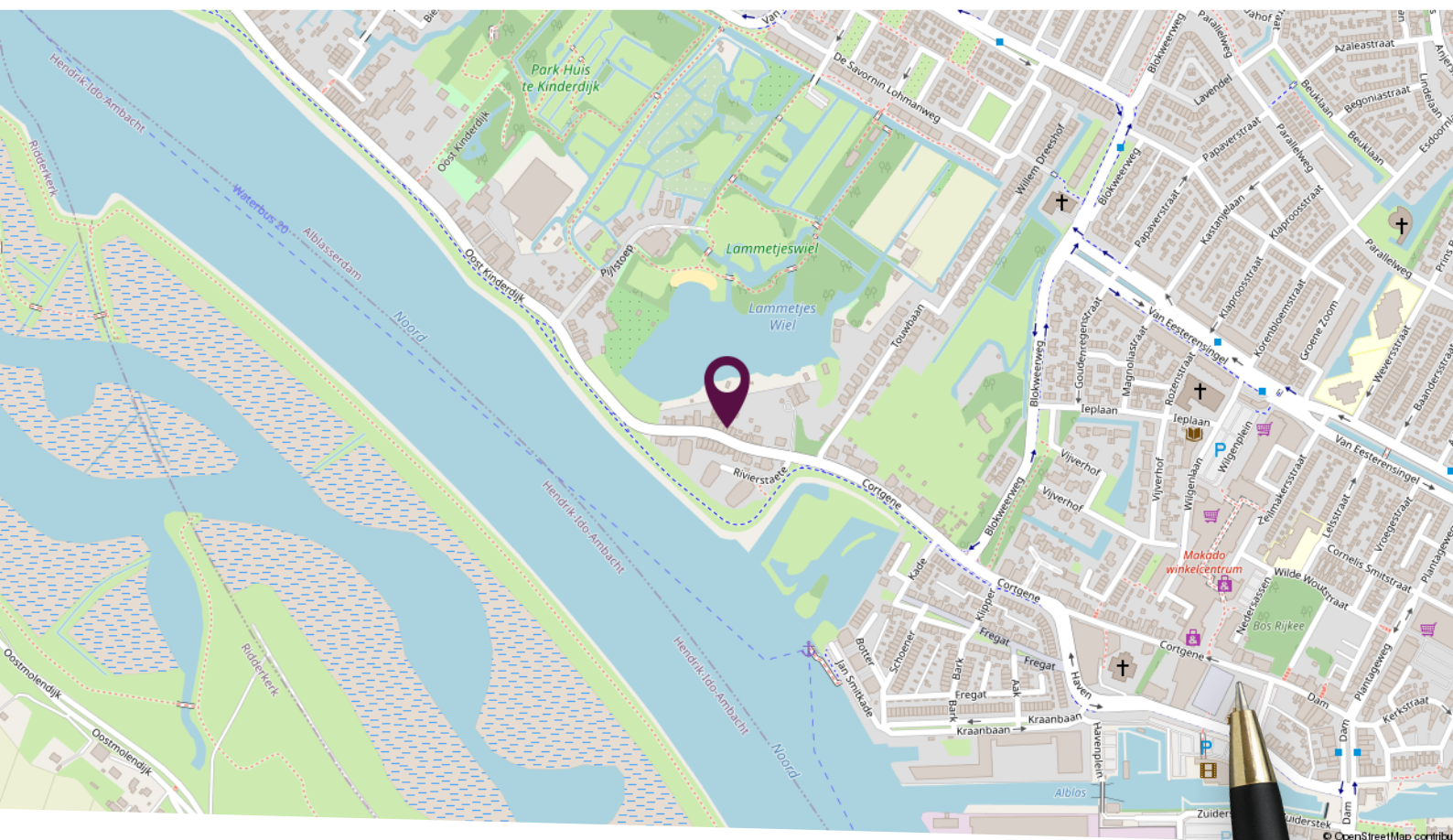
## Rondom de woning

De woning is gelegen op een perceel van 120 m<sup>2</sup>. Vanuit de tuinkamer stapt u op de houten vlonder waar u een leuk terras heeft. Achter in de tuin staat een houten berging van circa 2.95 x 2.95m.

U kunt de woning achterom bereiken doordat er een poort is aan de linkerkzijde. Er is namelijk erfdienstbaarheid gevestigd om door de tuin van de burens (huisnr. 33) naar u woning te gaan.

De woning is centraal gelegen nabij het centrum van Alblasserdam met de supermarkten, winkels en het Makado winkelcentrum.

Daarnaast zijn sportvoorzieningen, scholen, openbaar vervoer zoals een bushalte en de Fast Ferry op korte afstand van de woning gelegen.

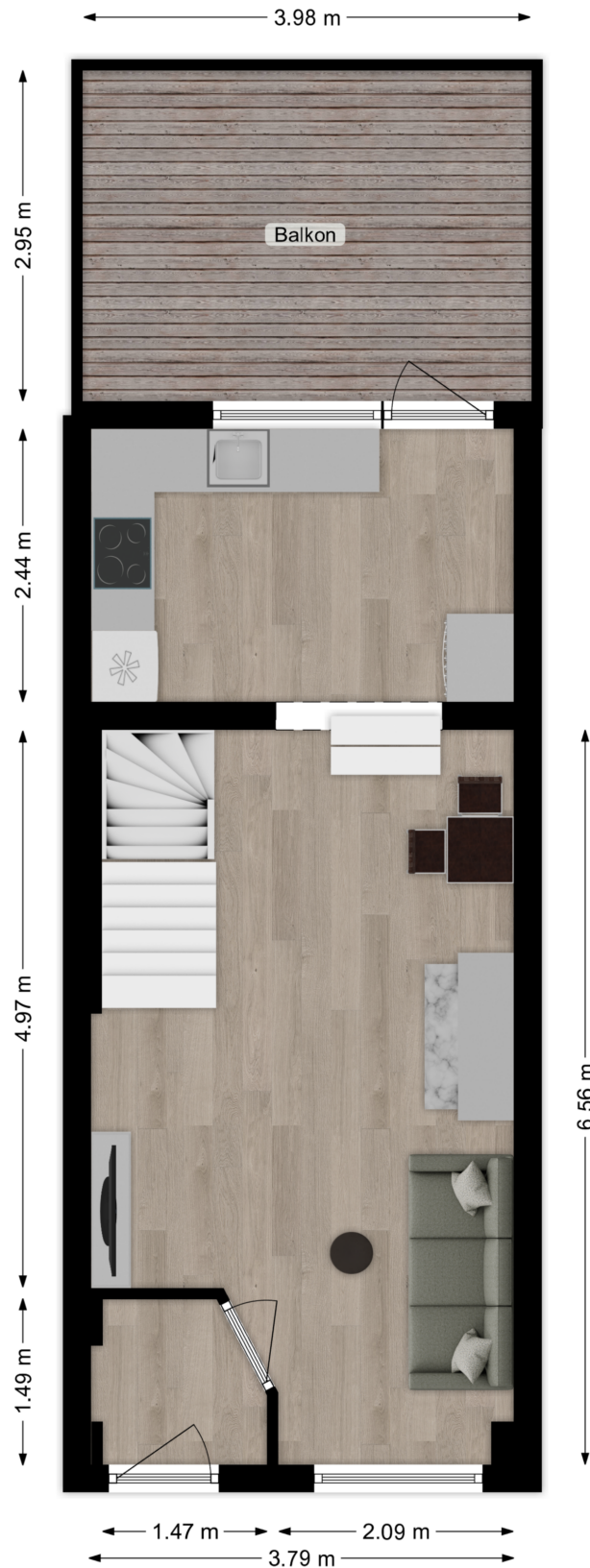


## Locatie op de kaart

Centraal gelegen op een prachtige locatie!

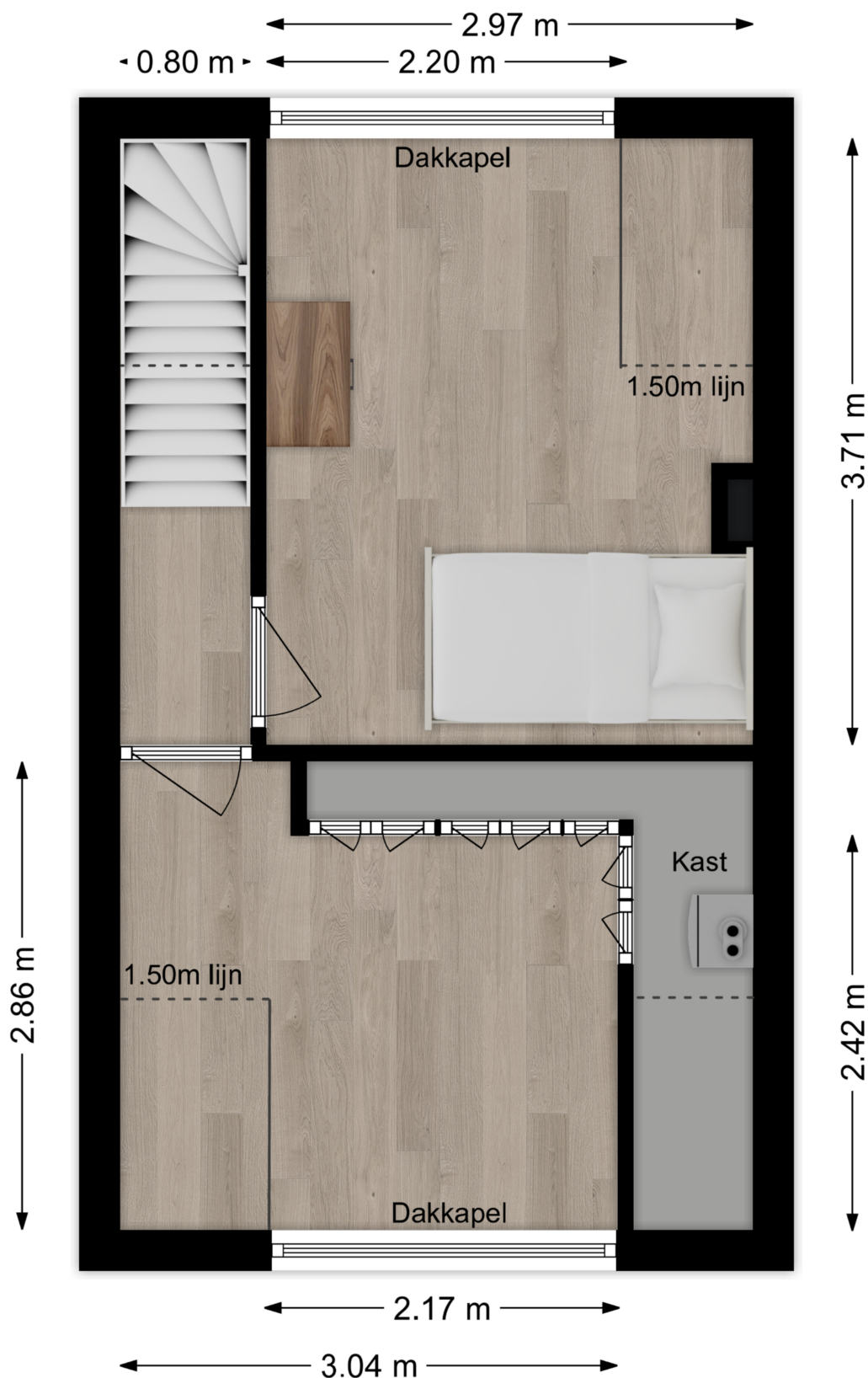


# Plattegrond begane grond



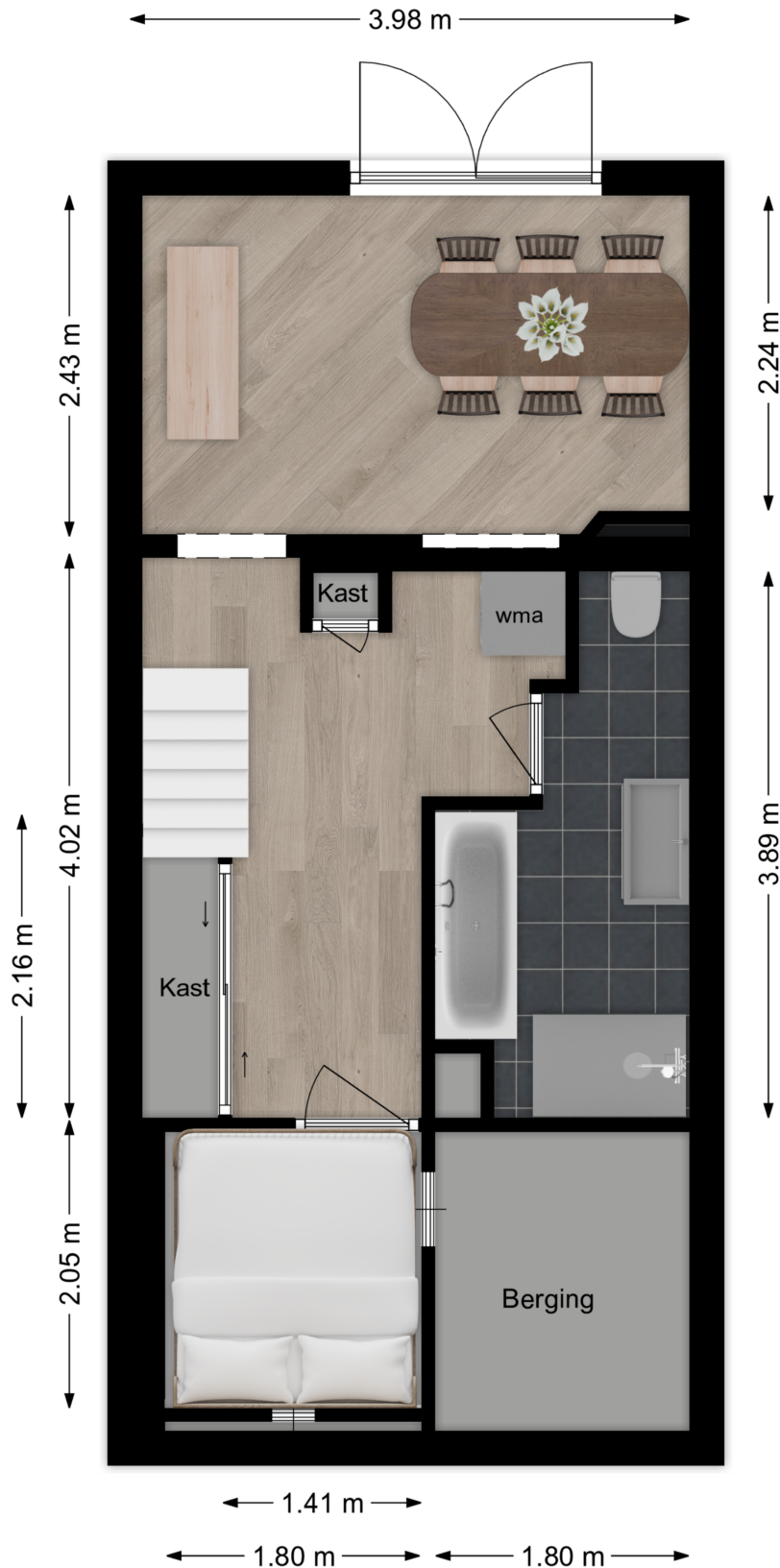
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Plattegrond eerste verdieping



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

# Plattegrond souterrain




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oost Kinderdijk



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam Sectie C Perceel 490</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>			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- 2 pakken extra laminaat (reserve)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Zwarte kast in de keuken met combi oven			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	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- designradiator	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Balkonvloer	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# 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.