

Hof van Brederode 4

Wijngaarden



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
2016



Woonoppervlakte
128 m²



Inhoud
525 m³



Perceeloppervlakte
163 m²



Energie label
A+



Woonlagen
3



Prachtige woning!

In het rustige dorp Wijngaarden, midden in de polder van de Alblasserwaard, staat deze waanzinnige woning! Tot in de uiterste puntjes goed verzorgd en onderhouden. In 2016 is de gehele rij woningen gebouwd in samenspraak met alle eigenaren (CPO). Gezamenlijk is er gekozen om een landelijke uitstraling te creëren in combinatie met hoogwaardige en solide bouwmaterialen, geheel passend bij de polder. Dat is absoluut gelukt! Kijkt u alleen al naar de hoge voorgevels, roedeverdeling in de ramen en de kleuren in het schilder-, metsel- en houtwerk tezamen met strakke heggen langs de voortuinen. Niet alleen buitenshuis, maar ook binnenshuis gaat er een strakke en moderne afwerking schuil waarin luxe details de boventoon voeren. Zo is er namelijk vloerverwarming en -koeling, hybride warmtepomp en volledige isolatie. Oftewel het geheel is een verrassend ruime gezinswoning met een hoge graad van wooncomfort! Uw nieuwe (t)huis?



Aantal slaapkamers
3



Externe bergruimte
8 m²



Verwarming + warm water
Hybride warmtepomp



Merk + jaar
Itho Daalderop 2016



Entree

Aan een rustige straat is er voor de rijwoningen parkeergelegenheid. De voortuin, aangelegd met bestrating en een beukenhaag, nodigen u uit om de woning te betreden.

HAL

In de ruime hal ontvangt u uw gasten. Hier heeft u de meterkast, toiletruimte en de trapgang naar de eerste verdieping. De hal mondt uit in de woonkamer. De gehele begane grondvloer is voorzien vloerverwarming en -koeling.

Maatvoering: Circa 6 m²
Vloerafwerking: Plavuizen
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: SPUITWERK



TOILET

Nette toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.39 x 1.02m
Vloerafwerking: Plavuizen
Wandafwerking: Betegeld
Plafondafwerking: SPUITWERK



Keuken

De keuken is gesitueerd aan de voorzijde en is ruim opgesteld in een hoekopstelling. Deze beschikt over alle gemakken betreft het inbouwapparatuur. Er is namelijk een vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en u heeft een Quooker zodat u direct kokend water heeft. Een kopje thee is dan ook snel gezet!

Maatvoering: Circa 3.80 x 3.09m
 Vloerafwerking: Plavuizen
 Wandafwerking: Betegeld / stucwerk
 Plafondafwerking: S spuitwerk



**Ruime, lichte
woonkamer!**



Het gevoel van thuishkomen krijgt u zeker in deze fijne tuingerichte woonkamer. De openslaande deuren en ramen geven veel daglicht binnenshuis en u kunt ook direct de tuin betreden. Onder de trap is een praktische kast waar u allerlei proviand kunt opbergen en aan de voorzijde staat de woonkamer in open verbinding met de keuken.

Maatvoering: Circa 28 m²
 Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Spuitwerk



Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

De overloop geeft u toegang tot de drie slaapvertrekken en de badkamer.

Maatvoering: Circa 2.97 x 2.15m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER I

Deze grote (ouder) slaapkamer treft u aan de achterzijde. In de kamer is een grote vaste kast met schuifdeuren van circa 2.17 x 0.59m.

Maatvoering: Circa 4.87 x 3.35m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER II

Deze kamer is ook aan de achterzijde gesitueerd en momenteel in gebruik als werkplek.

Maatvoering: Circa 3.40 x 2.15m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang / stucwerk

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER III

Ook dit is een ruime slaapkamer en is aan de voorzijde gesitueerd.

Maatvoering: Circa 4.25 x 3.35/3.09m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Spuitwerk

BADKAMER

De badkamer is strak afgewerkt in nette kleuren. Er is een ligbad, douche, wastafel met meubel, designradiator en een separaat toilet.

Maatvoering: Circa 2.38 x 2.63/2.53m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitwerk





Indeling tweede verdieping

ZOLDERKAMER

Op de zolderverdieping ziet u pas echt hoeveel ruimte er is, deze heeft namelijk een nokhoogte van circa 3.79m. Momenteel is er een grote L-vormige kamer met aan beide zijden bergruimte onder het schuine dak en een kastenwand. Aan de achterzijde is er tevens ook een tuimelraam. Maar u heeft de mogelijkheid om hier (slaap-) kamers te maken. Gedeeltelijk is er een bergzolder in gemaakt, waar u volop spullen kunt opbergen.

Maatvoering: Circa 26 m²
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk / sauswerk

TECHNISCHE RUIMTE

Er is tevens een aparte ruimte waarin u de opstelling treft van de hybride warmtepomp, C.V.-ketel, mechanische ventilatie box en de aansluitingen voor uw wasapparatuur.

Maatvoering: Circa 2.66 x 2.19m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Sauswerk



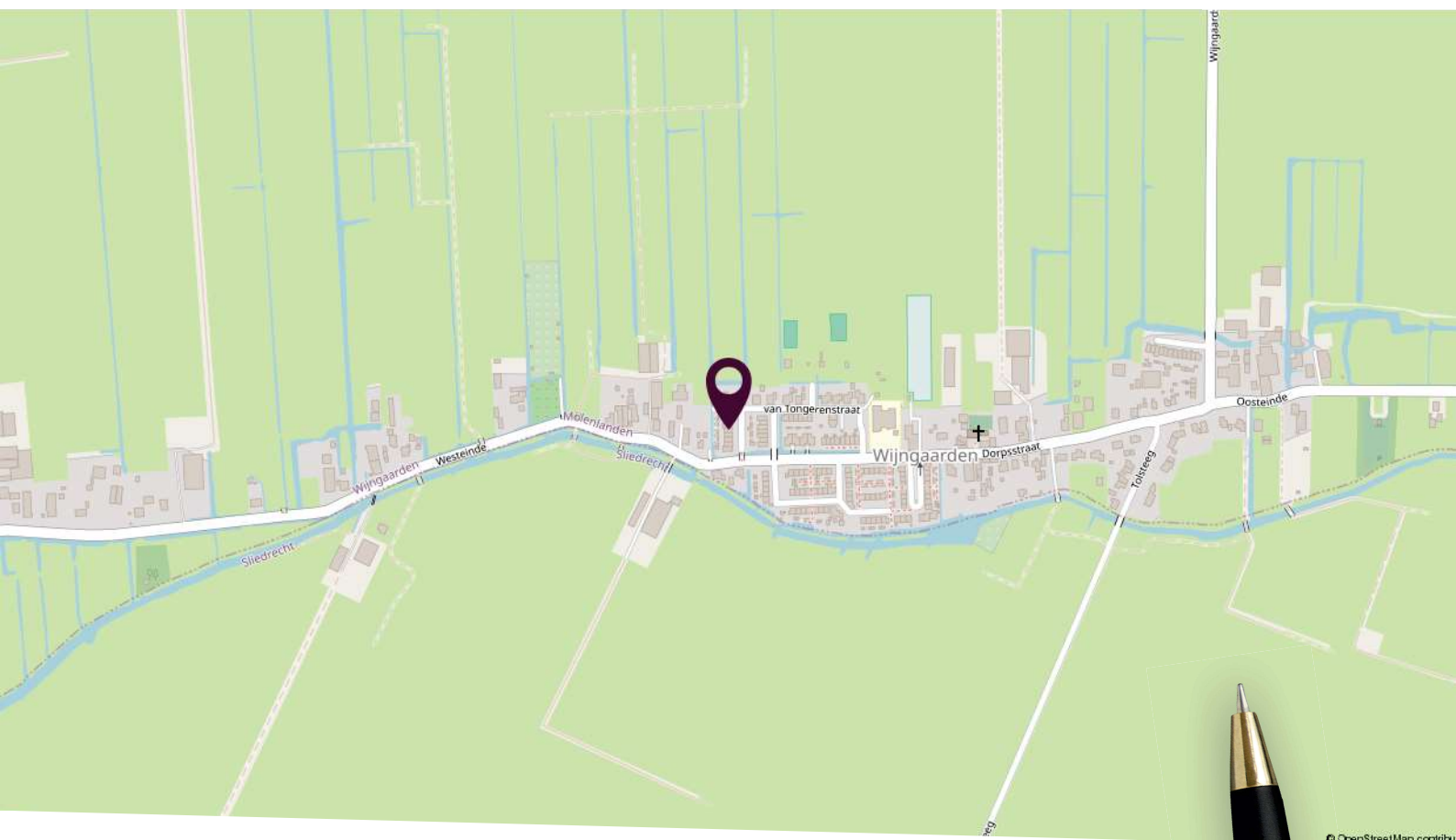
Rondom de woning

Achter de woning ligt een verzorgde tuin op het westen. Tot in de late avonduurtjes geniet u hier van de zon. Direct achter de woning ligt een onderheid terras. Tevens zijn de schuttingen ook onderheid, tezamen met de berging achter in de tuin. Verder is er een frisgroen gazon en enkele beplantingen.

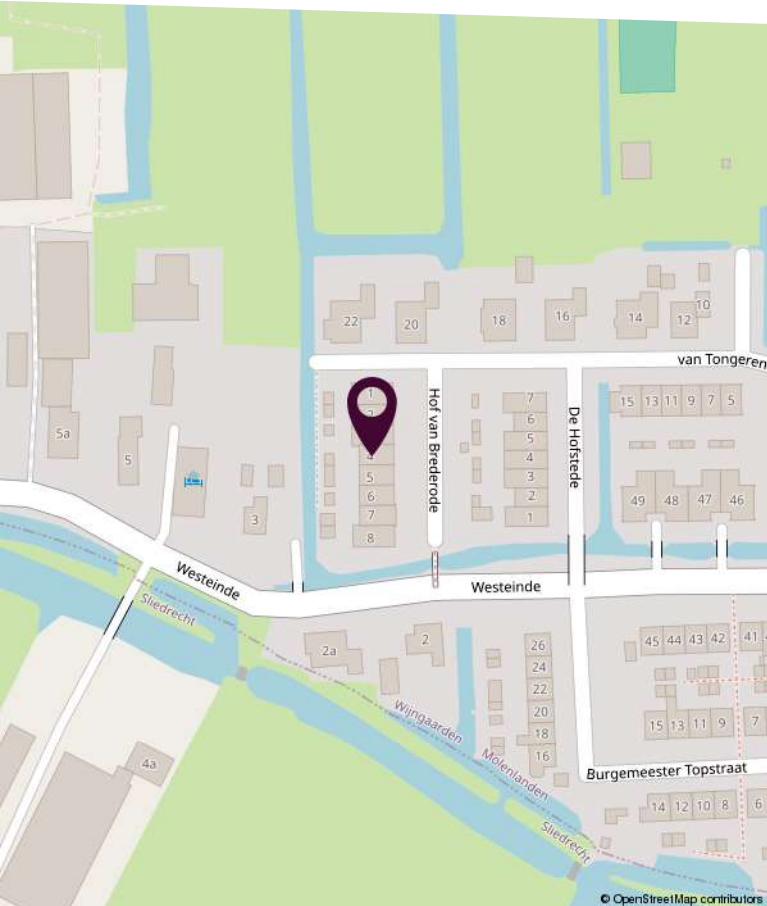
De houten berging met stenen borstwering is volledig geïsoleerd en voorzien van een bergzolder. Naast de berging is een overkapping en een poort naar het achtergelegen pad. Aan het water is ook een stukje tuin waar u bijv. de containers kunt plaatsen.

Het dorp Wijngaarden is midden in de polder gelegen. Voorzieningen zijn op korte afstand gelegen en in het dorp is er een basisschool. Een fietstochtje of wandeling door de polder is hier snel gemaakt!

Zoals eerder aangegeven is de rijwoningen gebouwd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit is een ontwikkelingsvorm waarin een groep particulieren samen de volledige zeggenschap hebben over het project.



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

Locatie op de kaart

Het dorp Wijngaarden is gelegen midden in de polder van de Alblasserwaard!

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 tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wijngaarden



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijngaarden</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 752</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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer 1 - schuifdeur + nachtkastjes			X
- Slaapkamer 2 - PAX dubbele kast (wit)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Parasol		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Werkbank schuur	X		
Koelkast + kast schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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, noch 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.