

# Westeinde 74

Oud-Alblas




**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS







## Kenmerken

 **Bouwjaar**  
**2000**

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

 **Energie label**  
**A**

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

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

 **Woonlagen**  
**3**





## Ruime woning!

Op een ruim bemeten perceel aan het Westeinde staat deze schitterende twee-onder-een-kapwoning met weids uitzicht over het water de Alblas, weilanden en het Alblasserbos. De woning is gebouwd in het jaar 2000 in een landelijke stijl welke past in de omgeving. Direct bij aankomst zult u de strakke voortuin zien en de sfeervolle details in de luiken met roedeverdeling in de ramen. Zodra het smeedijzeren hekwerk voor u open gaat laat u het Westeinde achter u en komt u helemaal thuis. Mede dankzij de prettige indeling en gemakken voorziet de woning van heerlijk wooncomfort. Achter in de tuin staat een grote stenen garage met een ruime verdieping welke het geheel completeert. Wordt u de nieuwe eigenaar?



Aantal slaapkamers  
**4**



Merk CV ketel  
**Remeha**



Externe bergruimte  
**Garage 56 m<sup>2</sup>**



Jaar CV ketel  
**2015**





## Entree

Sierlijk zal het smeedijzeren hekwerk voor u open gaan, waar u via het brede grindpad bij uw woning komt. Aan de zijzijde is de voordeur welke met de klopper uw gasten verwelkomt. Uzelf maar ook uw familieleden en bekenden zullen als snel achterom komen via de bijkeuken.

### HAL

Met een warm onthaal komt u via de voordeur in de ruime ontvangstruimte. De hal geeft u direct een goed beeld van deze woning: ruim en veel lichtinval. De warmte die u voelt door de vloerverwarming, treft u op de gehele benedenverdieping aan, met uitzondering van de hal en toiletruimte.

Maatvoering: Circa 6 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: S spuitwerk

### TOILET

Aan uw linkerhand vindt u de goed onderhouden toiletruimte. Tevens beschikt deze ruimte over een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.18 x 1.09m

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: S spuitwerk









## Riante woonkamer





Zodra u de woonkamer betreedt valt uw oog direct op de grote toog die scheiding maakt tussen de kamer en de keuken. De woonkamer is een heerlijke ruimte waar de zon zich vriendelijk laat binnenkomen via de vele ramen met roede verdelingen. In de koude wintermaanden kunt u bij de sfeervolle gashaard genieten. Terwijl u van een kopje koffie geniet kijkt u uit op weilanden waar koeien aan het grazen zijn of misschien treft u wel een grutto.

Maatvoering: Circa 38 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk





## Keuken

### WOONKEUKEN

In de zonovergoten woonkeuken zal koken een fijne bezigheid zijn! In deze woonkeuken vindt u een landelijke hoekopstelling met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, een oven, een combi-oven en een koelkast. Uw gerecht kunt u gemakkelijk opdienen, aangezien er in de keuken genoeg ruimte is voor een eettafel. Vanuit de keuken kunt u direct naar de achtertuin en is er toegang tot de bijkeuken.

Maatvoering: Circa 18 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: Plavuizen  
Wandafwerking: Spachtelputz / betegeld  
Plafondafwerking: Spuitwerk

### BIJKEUKEN

De praktische bijkeuken zal u veel gemak bieden. Hier zijn namelijk de aansluitingen voor uw wasapparatuur, een wasbak, een kast met de opstelling van de C.V.-ketel en een ruime trapkast waar u proviand kunt opbergen.

Maatvoering: Circa 2.72 x 2.29m  
Vloerafwerking: Plavuizen  
Wandafwerking: Spachtelputz  
Plafondafwerking: Spuitwerk









## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

De ruime overloop op de eerste verdieping geeft u toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Maatvoering: Circa 3.56 x 2.89m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER I

De (ouder) slaapkamer is een riante kamer waar met het grootste gemak een tweepersoonsbed in past. Doordat er een dakkapel gevestigd is, wordt u wakker met het mooiste uitzicht over de frisgroene omgeving. Het raam is voorzien van een rolluik, welke voorzien is van zonnecellen.

Maatvoering: Circa 5.48 x 3.99m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk / gips

### SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is gevestigd aan de voorzijde van de woning en beschikt over een screen. Vanuit het raam heeft u zicht op het Westeinde.

Maatvoering: Circa 3.78 x 3.56m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk / gips

### SLAAPKAMER III

De derde slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en beschikt eveneens over een dakkapel. Ook hier kunt u de screen voor het raam laten zakken wanneer de zon aanwezig is.

Maatvoering: Circa 4.03 x 4.00m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk / gips

### BADKAMER

Deze badkamer biedt alles wat u nodig heeft. Hier vindt u namelijk een ligbad, twee wastafels, een douche, een toilet en een designradiator. Eveneens zijn naast het bad twee kasten gevestigd.

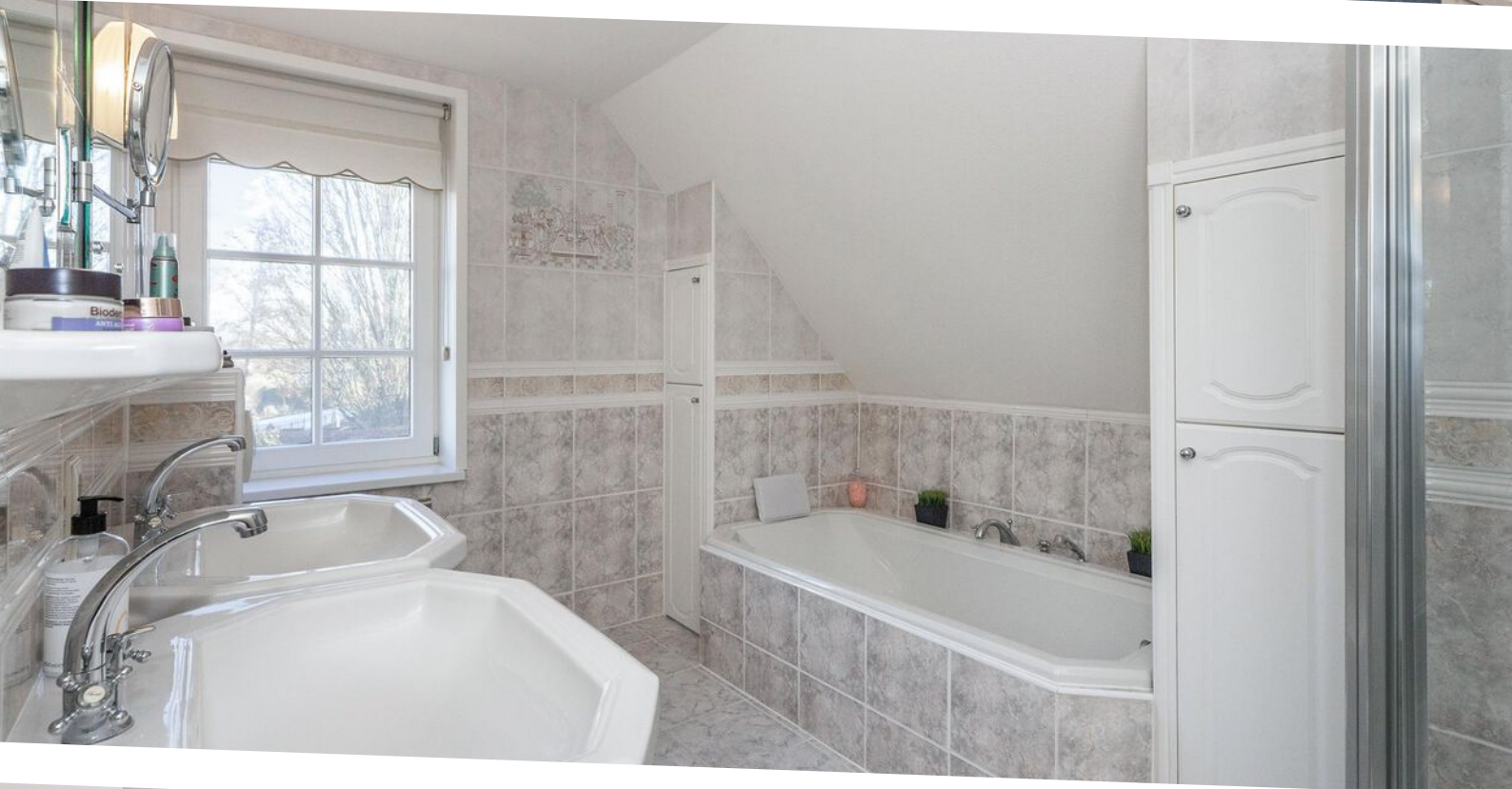
Maatvoering: Circa 3.55 x 2.75m

Vloerafwerking: Betegeld met vloerverwarming

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitwerk













## Indeling tweede verdieping

### OVERLOOP

Op de overloop is een grote inloopberging gevestigd. Deze ruimte geeft toegang tot de vierde slaapkamer. In het schuine dak is een tuimelraam geplaatst.

Maatvoering: Circa 4.09 x 3.57m  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: Plafondplaten

### SLAAPKAMER IV

De royale slaapkamer is een uitermate geschikt vertrek voor een extra slaap- of hobbykamer. Maar ook als u een logé krijgt! Door het tuimelraam stroomt volop daglicht binnen.

Maatvoering: Circa 4.39 x 3.99m  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: Plafondplaten







## Rondom de woning

Het terras aan de achterzijde van de woning is gericht op het zuiden, waardoor u optimaal kunt genieten van de zon. Het terras is te bereiken vanuit de keuken en de bijkeuken. Naast het terras heeft u nog een kleine berging (circa 2.41 x 0.86m). Hierin kunt u bijvoorbeeld een koelkast plaatsen waardoor u het terras vrijwel niet hoeft te verlaten om iets te drinken te nemen. Verder kunt u hier ook andere spullen opbergen.

Rondom uw woning en terras ligt een breed grindpad waar u auto's kunt parkeren op eigen terrein. Loopt u verder dan komt u bij de grote garage welke in dezelfde stijl is gebouwd als de woning.

### **GARAGE**

Zoals gezegd heeft de garage hetzelfde karakter als het woonhuis: vanbuiten een vriendelijke, landelijke uitstraling en vanbinnen ruim en licht. In deze garage past uw auto en eventueel ook een tweede auto. Daarnaast is er genoeg ruimte voor het opbergen van gereedschap. Wanneer u de trap naar boven neemt, zult u zien dat de verdieping over de gehele garage is uitgestrekt. De garage heeft een oppervlakte van circa 7.56 x 7.41m.

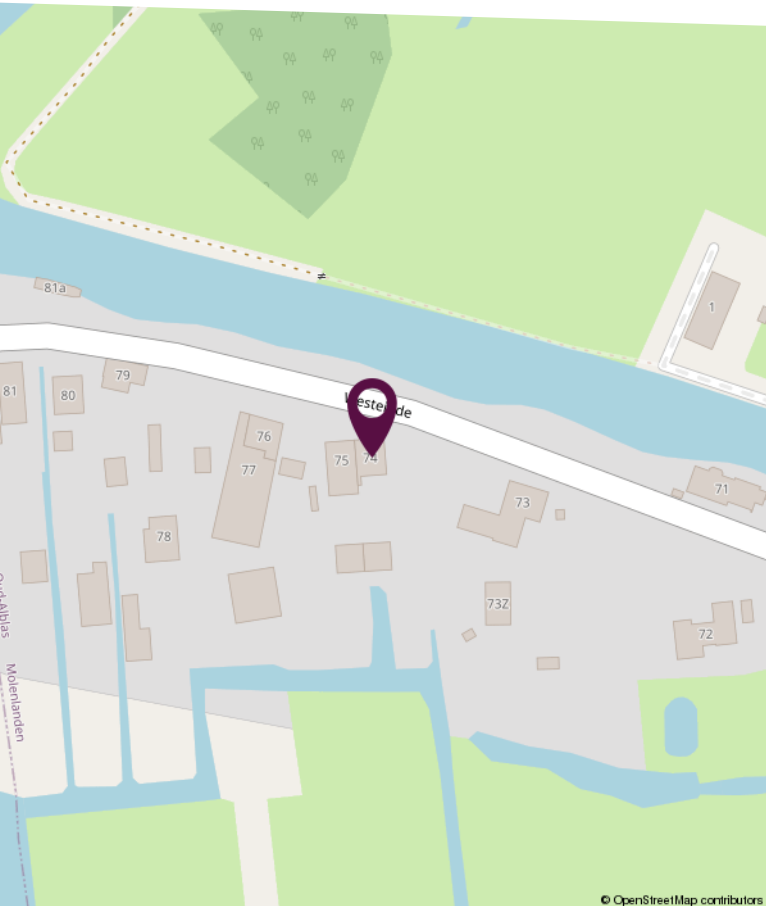
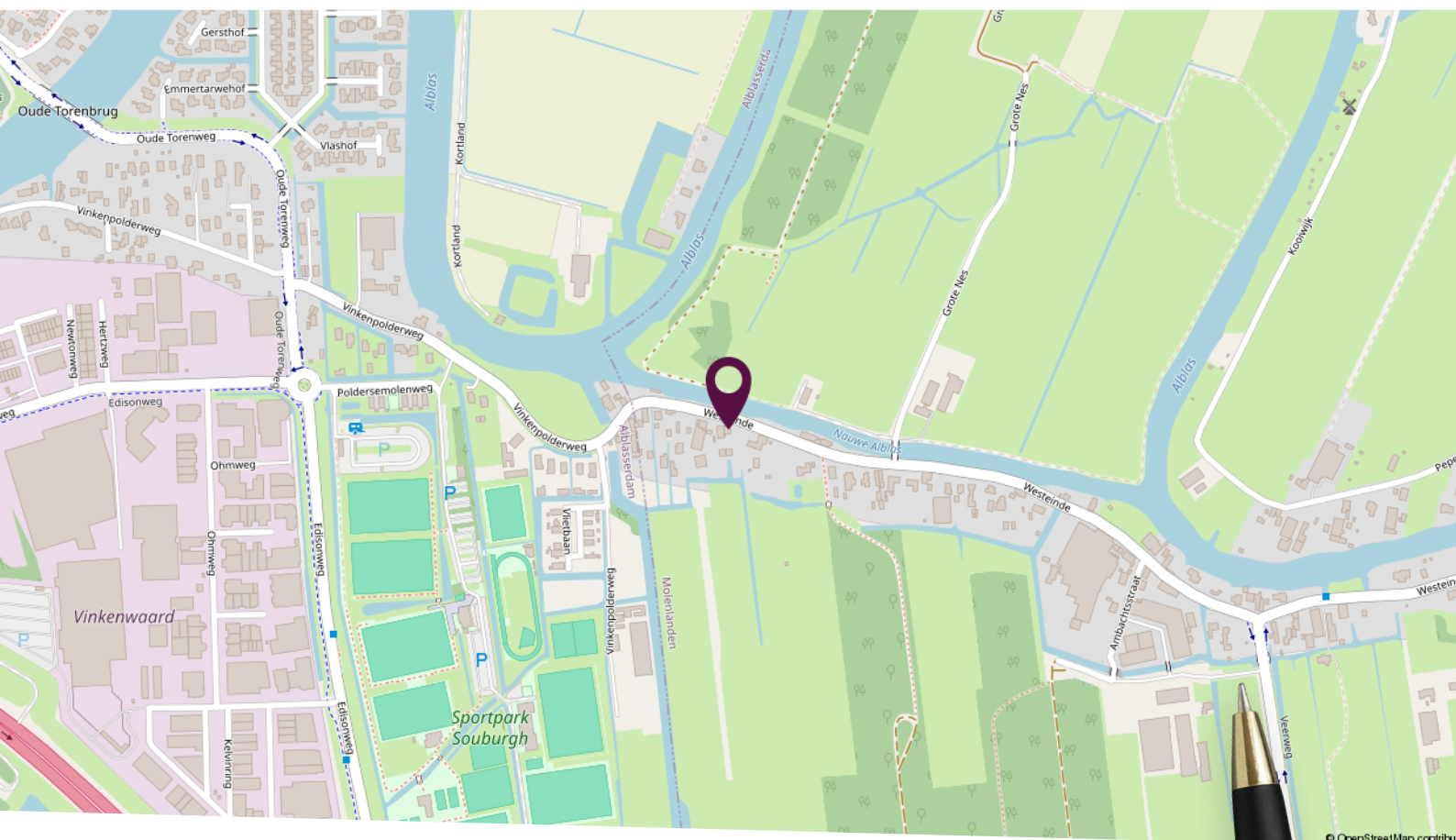
Aan de overzijde van het Westeinde heeft u nog een extra perceel van 8 m<sup>2</sup> met een groenstrook grenzend aan het water van de Alblas.

De A15 is binnen enkele minuten te bereiken. Ook zijn er sportgelegenheden en is er een bouwmarkt in de buurt. Het centrum van Alblaserdam is slechts 2 kilometer verderop.









## Locatie op de kaart

Gelegen in de prachtige Alblasserwaard met uitzicht over de landerijen!



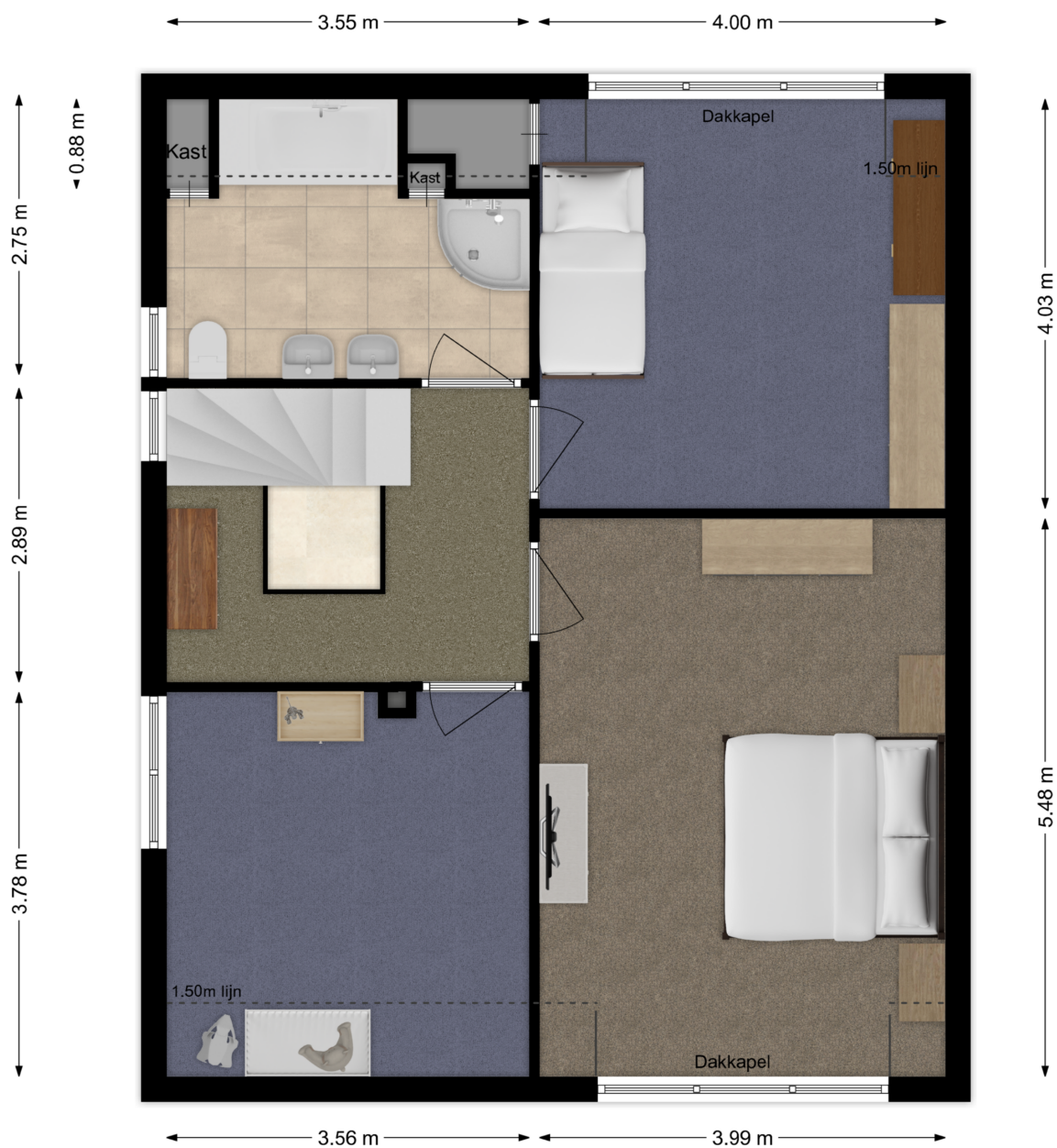
# Plattegrond begane grond



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



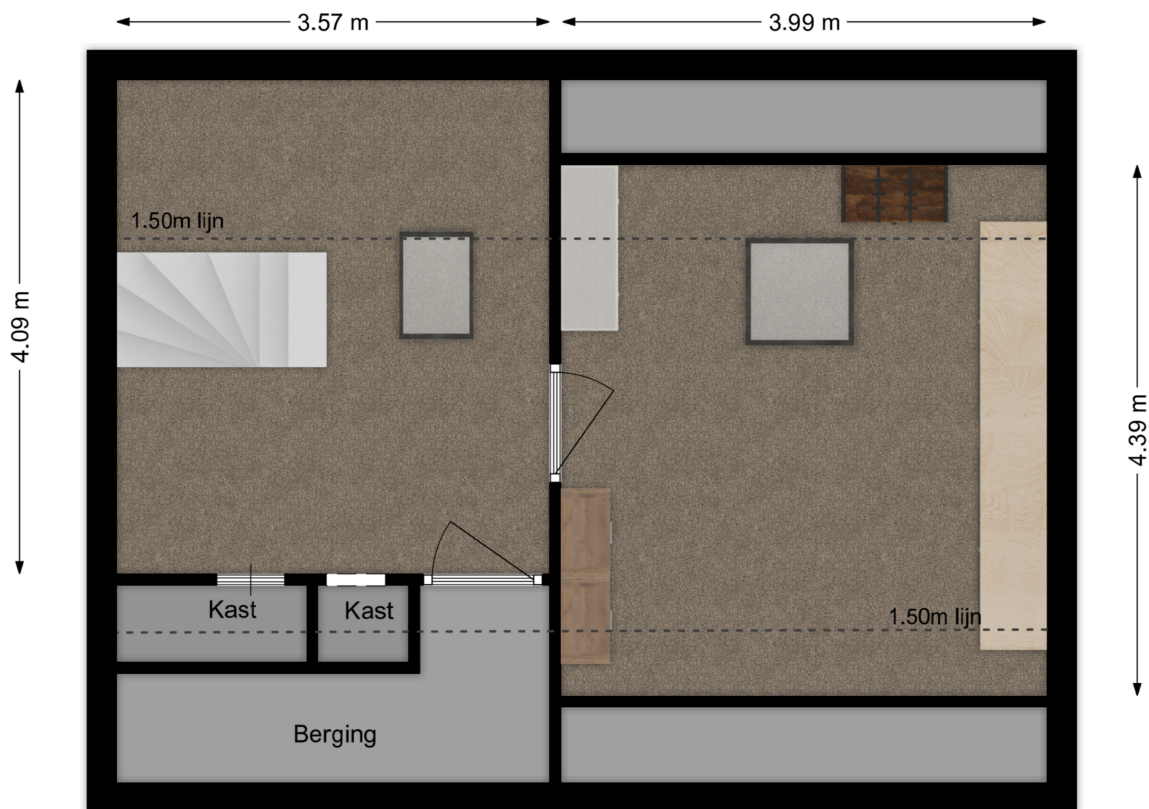
# Plattegrond eerste verdieping



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



# Plattegrond tweede verdieping



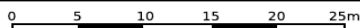
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Westeinde



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oud-Alblas</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 702</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 december 2024  
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.



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	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		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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		
- 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, 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.