

Welkom bij

Brederostraat 53 te ALBLASSERDAM



Vraagprijs: € 425.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Tussen polders en rivieren

Onder de rook van Rotterdam, in een gemeedelijk dorp in de Alblasserwaard, vind je deze nette en goed onderhouden tussenwoning met maar liefst vijf ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.

De woning beschikt over een ruime voortuin en een leuke achtertuin met stenen schuur. Dankzij de oostelijke ligging kun je hier 's morgens al vroeg genieten van de zon. Aan de voorzijde van de woning is meer dan genoeg parkeergelegenheid aanwezig.

Het winkelcentrum, sportvoorzieningen en vele andere dorpsfaciliteiten zijn vanaf deze locatie makkelijk bereikbaar. Scholen bevinden zich op loopafstand van de woning. In de directe omgeving zijn diverse kinderspeelplaatsen te vinden. De ligging aan de rand van het dorp zorgt voor een snelle aansluiting op de omliggende plaatsen.

Het polderlandschap van de Alblasserwaard is oer-Hollands te noemen en bestaat uit uitgestrekte groene weilanden, knotwilgen, sloten en molens. Het gebied wordt gekenmerkt door waterwegen en dijken en grenst aan de rivieren de 'Lek', de 'Nieuwe Maas' en de 'Noord'. Op enkele kilometers afstand zijn de beroemde historische molens van Kinderdijk te vinden, die een plek op de UNESCO-Werelderfgoedlijst hebben verworven. De molens speelden een cruciale rol in de waterbeheersing van de streek.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis
Bouwjaar

tussenwoning
1969

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte
Overige inpandige ruimte
Externe bergruimte
Inhoud
Perceeloppervlakte

ca. 119 m²
ca. 0 m²
ca. 7 m²
ca. 405 m³
151 m²

Bijgebouw

Soort
Oppervlakte

schuur
ca. 7 m²

Vertrekken

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal badkamers

6
5
1

Vernieuwingen

2015
2016
2020
2022

2024

2025

Keuken vervangen
Badkamer vernieuwd
Groepenkast vernieuwd, daklijsten geschilderd
2 dakkapellen geplaatst (2e verdieping), vochtdoorlatende folie en nieuwe dakpannen geplaatst
Spouwmuurisolatie en bodemisolatie toegepast (met HR++ isolatie pparels)
Binnenwerk dakgoten vernieuwd

Parkeren

Energieprestatiecertificaat

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning
Energie label B, geldig tot 07-04-2036

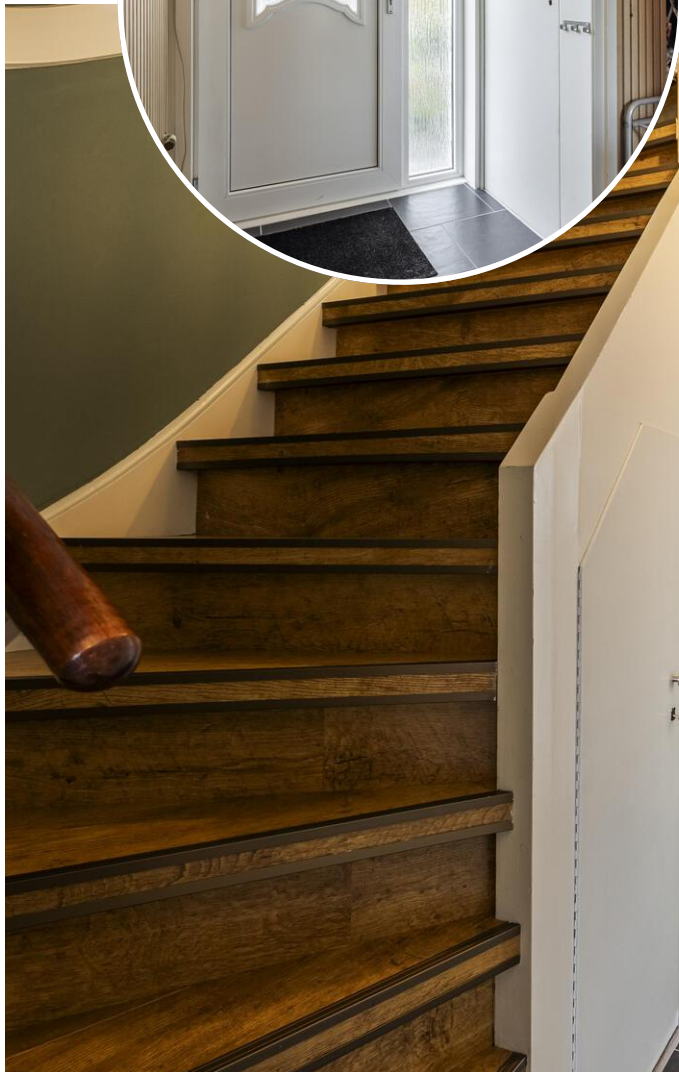
Onze maten zijn gemeten volgens de branchebrede meetinstructie van de NVM.



Begane grond

Vestibule

- Ontvangstruimte met meterkast en garderobe
- Geeft toegang tot de eigenlijke entree



Entree

- Voorzien van toilet en inbouwkast onder de trap naar de 1e verdieping
- Geeft toegang tot de woonkamer

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk + akoestische wandpanelen

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

- Uitgerust met een wandcloset en een handwasfonteinje
- Ventilatie via een rooster

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: antraciet + mat witte betegeling + stucwerk

Plafond: stucwerk





Begane grond

Woonkamer

- Ruime woonkamer met zicht over de omgeving en tuinzicht
- Voorzien van een ingebouwde houtkachel
- Open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk + spachtelputz

Plafond: spachtelputz met spots







Keuken

- Hoekkeuken met lichte paneeldeurtjes en hardstenen werkblad met enkele spoelbak
- Voorzien van een koelkast, afzuigkap, gas-kookplaat, afwasmachine (2025), combi-oven en vitrinekastjes
- Geeft toegang tot de achtertuin

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk + antraciet betegeling

Plafond: stucwerk met spots

Begane grond



Eerste verdieping

Overloop

- Geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer
- Vaste trap naar de 2e verdieping

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Geeft zicht over de achtertuin

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang + stucwerk

Plafond: stucwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Ruime kamer die eveneens aan de achterzijde van de woning is gelegen
- Tuinzicht

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk + houten delen

Plafond: structuurverf



Eerste verdieping

Slaapkamer 3

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Fijne afmeting
- Geeft zicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: geverfd vliesbehang

Plafond: structuurverf



Eerste verdieping



Badkamer

- Voorzien van een douche met rainshower, wand-closet, badkamermeubel, spiegel met verlichting, hoge badkamerkast en een designradiator
- Ventilatie via een gevelraam en ventilator

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: grijs gewerkte + mat witte betegeling

Plafond: stucwerk met spots







Tweede verdieping



Voorzolder

- Voorzien van cv-ketel en wasmachineaansluiting
- Dakvenster aan de achterzijde
- Bergruimte aan beide zijden
- Geeft toegang tot twee extra slaapvertrekken

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Tweede verdieping

Slaapkamer 4

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Uitgerust met een dakkapel
- Bergruimte achter het knieschot
- Vlizotrap naar bergzoldertje (hoogte ca. 0.80 m.)



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met spots



Tweede verdieping

Slaapkamer 5

- Aan de voorzijde van de woning gesitueerd
- Dakkapel met fraai uitzicht
- Bergruimte achter het knieschot

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met spots



Impressie van de voorzijde







Tuin

Bij de woning hoort een fijne voortuin die is voorzien van bestrating en weelderige begroeiing. De heerlijke achtertuin is gesitueerd op het oosten en is aangelegd met bestrating, gazon en plantenbakken. Via de tuin is de praktische schuur toegankelijk. De afscheiding met de buurwoningen bestaat uit schuttingdelen afgewisseld met groenpanelen. De poort aan de achterzijde biedt een ontsluiting richting de brandgang.

Impressie van de achterzijde



Impressie van de omgeving







Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloer van de begane grond is van beton.

De verdiepingvloeren zijn van hout.

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

kunststof, hout (dakvenster achterzijde voorzolder)

Bouwwijze schuur:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra

Afmetingen

binnenwerks

ca. 2.84 x 2.36 meter

Voorzieningen buiten:

- Wataeraansluitingen aan de voorzijde en achterzijde van de woning
- Elektrisch bedienbare zonneschermen aan de voor- en achterzijde van de woning
- Verlichting aan de voor- en achtergevel en in de achtertuin
- Alle slaapkamers zijn uitgerust met elektrisch bedienbare rolluiken

Isolatie:

De woning is goed geïsoleerd. Dit betekent dat het dak (gedeeltelijk), de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Daarnaast is ook bodemisolatie toegepast op de begane grond.

Nutsvoorzieningen:

Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool. Er is tevens een glasvezelaansluiting aanwezig.



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in vestibule, is uitgerust met 10 groepen (waarvan 2 loze groepen) en 3 aardlekschakelaars. Er is tevens krachtstroom aanwezig (keuken)
- Cv-ketel (merk: Remeha, type: Avanta, bouwjaar: 2013)
- In de woning is een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd

Schilderwerk:

buiten: niet van toepassing (kunststof)

binnen: goed

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ruim 57 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er asbesthoudend materiaal in de woning is verwerkt (momenteel is bekend dat er 1 of 2 asbesthoudende pijpen in de woning zitten). Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijk.

Recht van overpad

Er is een recht van overpad gevestigd om te komen van en te gaan naar de openbare weg over de buurpercelen.



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	347,-
Waterschapslasten per jaar	€	559,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	172,-
Voorschot water per maand	€	30,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 576 m³ op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 2.529 kWh op jaarbasis

Bovenstaande gegevens en bedragen zijn gebaseerd op een vijfpersoonshuishouden.

Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek verhoogd worden, zoals onroerende-zaakbelasting.

Algemeen:

- In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Voor informatie over de gemeente Alblasserdam kunt u kijken op www.alblasserdam.nl voor (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, scholen, etc.
- Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 – 12.30 uur en 13.00 – 17.00 uur op telefoonnummer (0183) 50 51 24.

De door Hofstede® Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

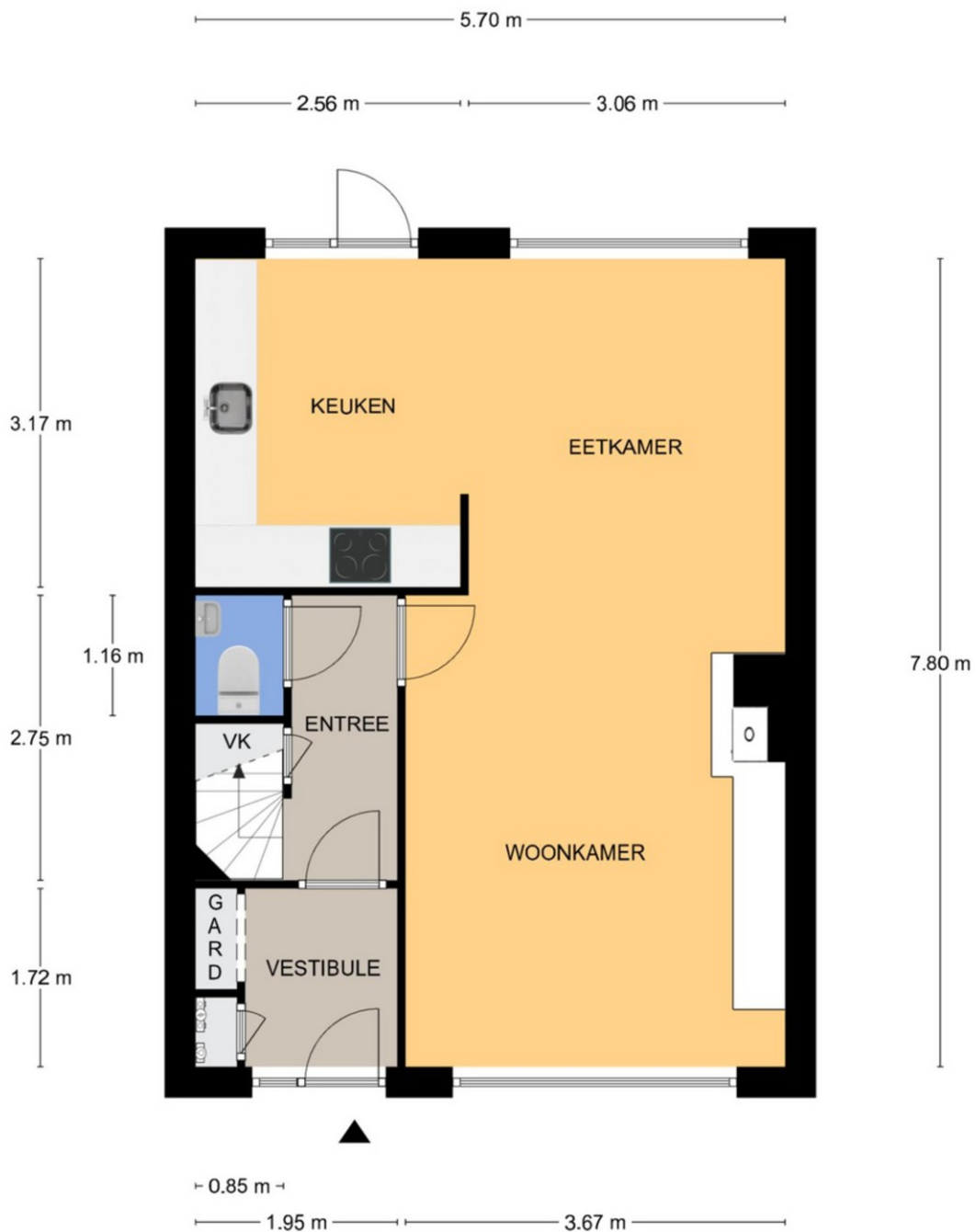
Kadastrale gemeente: Alblasserdam
Sectie: C
Nummer: 1216



Kadastrale situatie van het betreffende perceel.
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)



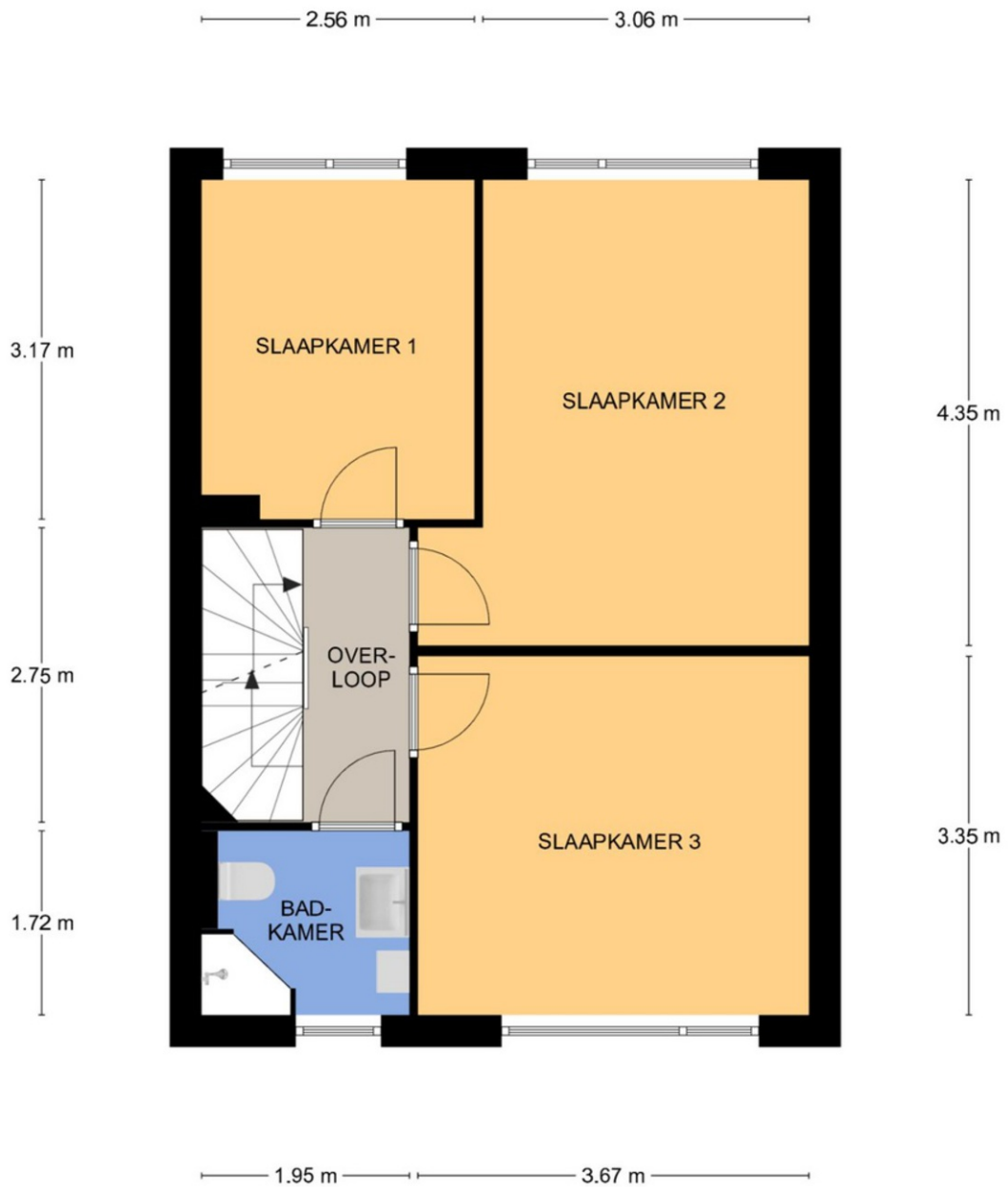
Plattegrond begane grond



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



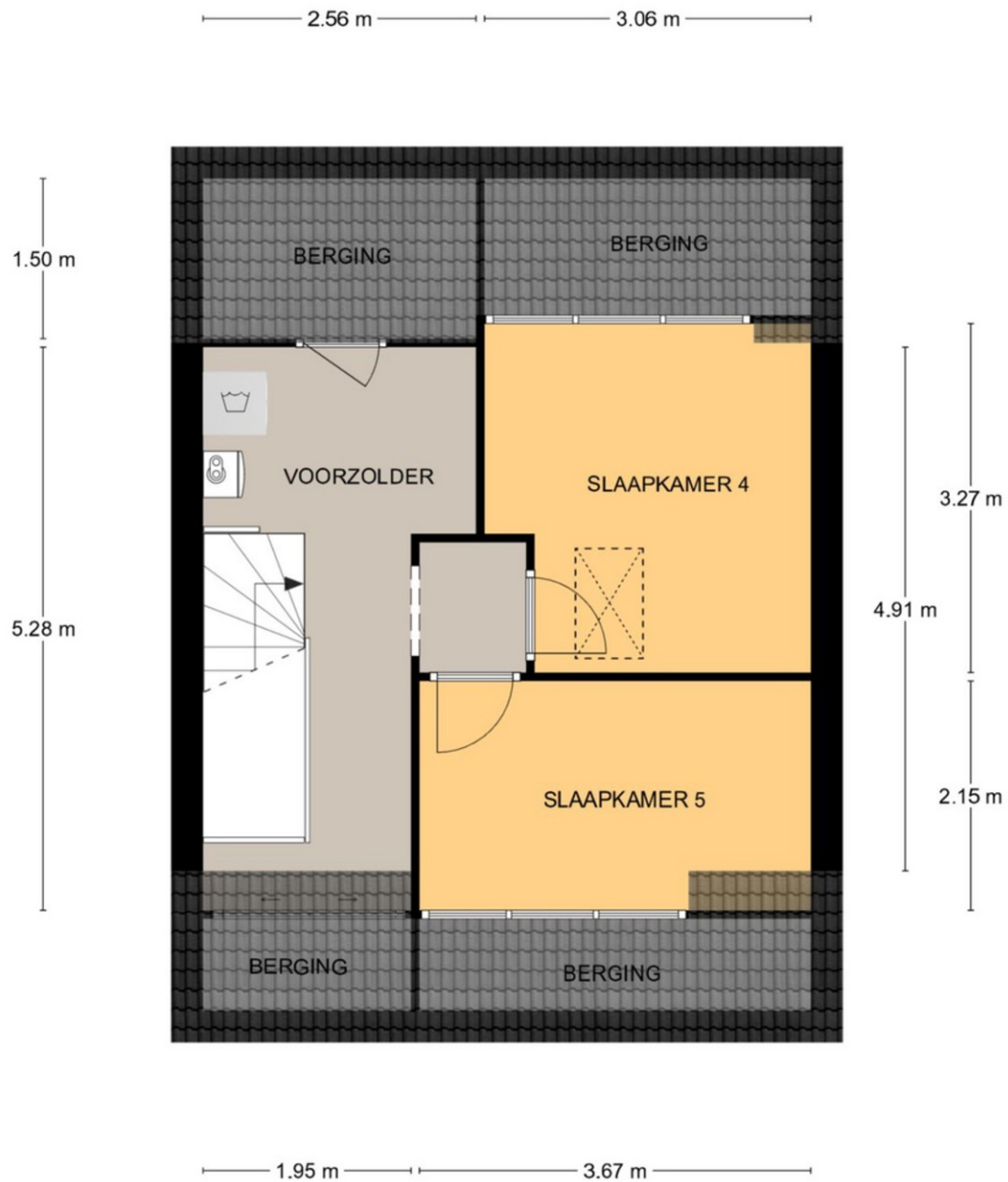
Plattegrond eerste verdieping



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Plattegrond tweede verdieping



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag wat door een aankopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Onderhandeling:

Het doen van een bod betekent niet dat u in onderhandeling bent met de verkoper. Meerdere gegadigden kunnen een bod uitbrengen. De makelaar

brenkt de biedingen over aan de verkoper. Samen bepalen zij met wie de verkoper in onderhandeling wil gaan. Zodra u een positieve inhoudelijke reactie op uw bieding heeft ontvangen, bent u in onderhandeling. Tijdens de onderhandeling kan het voorkomen dat er zich een nieuwe partij aandient.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de aankopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze



Voor alle duidelijkheid

documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Optie: een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

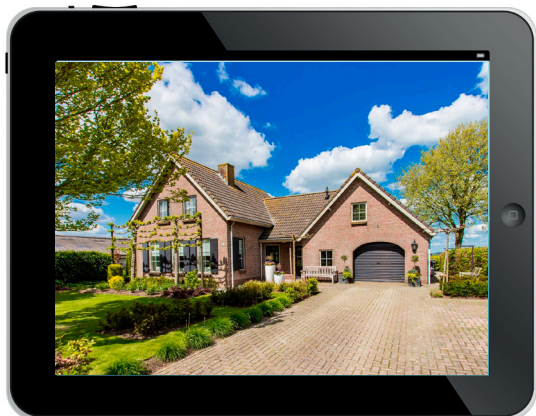
Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Het bieden van de vraagprijs leidt niet tot verplichting voor de verkoper om voor die prijs te verkopen.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.





Binnen kijken wanneer jij wilt?

Dit kan d.m.v. het complete presentatiepakket! Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.

Like ons en mis niks!

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Gratis zoekservice

Als woningzoeker kun je jezelf vrijblijvend inschrijven bij onze gratis woning zoekservice. Zo ben je bijna altijd als een van de eersten op de hoogte van het nieuwe woningaanbod dat bij jouw woonwensen past.

Hofstede Makelaardij Werkendam

Hoogstraat 24 | 4251 CL Werkendam

T 0183 - 505124 

E werkendam@hofstedemakelaardij.nl

Volg ons:



Hofstede Makelaardij Werkendam B.V.



[instagram.com/
hofstedemakelaardijwerkendam](https://www.instagram.com/hofstedemakelaardijwerkendam)

Maak kennis met Hofstede Werkendam



Kimberly de Kluijver-Boom
Directeur



Karin Pörtzgen-Pruijssen
NVM-makelaar



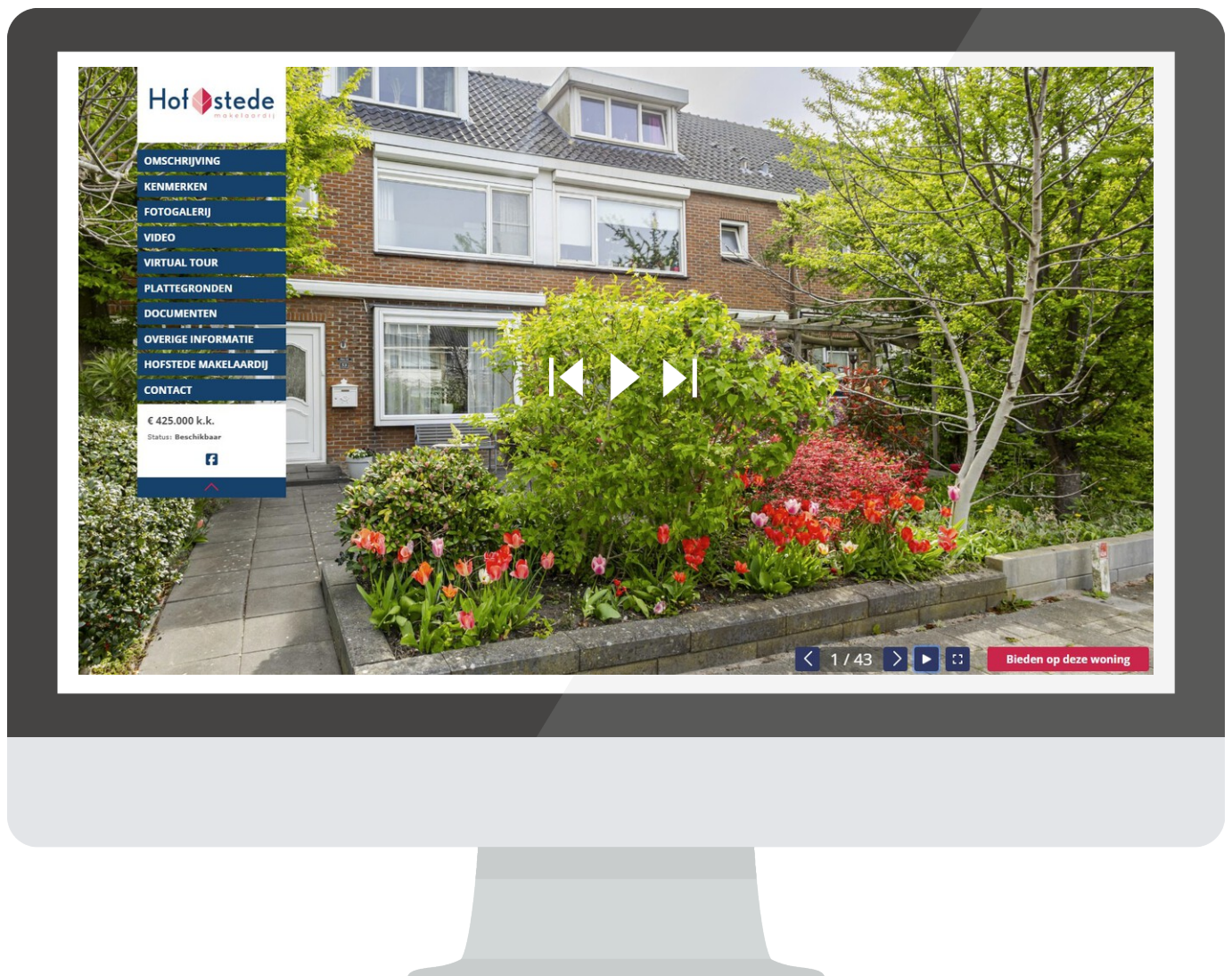
Marlies Sterrenburg-Verhagen
Office Manager / A-RMT



Suze de Koster-Slinger
Commercieel medewerker



Carola Terlouw-Sterrenburg
Administratief medewerker



Wat vindt u op de website?

- De gehele woonpresentatie
- Alle documenten over de woning
- Informatie over de buurt
- Zonnestand en schaduwval
- Informatie over zonnepanelen



Scan de qr-code of ga naar:
[www.Brederostraat 53.nl](http://www.Brederostraat53.nl)





De makelaar die wérkt!

- ✓ Elke woning de beste positie op Funda
- ✓ Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9,4!
- ✓ Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- ✓ Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio

Meerkerk | Sliedrecht | Veen | Waalwijk | Werkendam-Gorinchem | Zaltbommel