

# Vroegestraat 7


Alblasserdam





**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS




## Kenmerken

 **Bouwjaar**  
**1938**

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

 **Energie label**  
**C**

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

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

 **Woonlagen**  
**3**



## Heerlijk wonen!

Een woning midden in het centrum, waardoor alles heerlijk op loopafstand ligt. Achter de voorgevel schuilt verrassend veel ruimte die u op het eerste gezicht niet zou verwachten. Zo beschikt de woning niet over drie of vier maar wel liefst vijf slaapkamers, mede dankzij de vaste trap naar de praktisch ingedeelde zolderverdieping. Daarnaast vindt u in de achtertuin een ruime stenen berging, opgesplitst in twee delen. Het achterste gedeelte leent zich uitstekend als werkkamer of hobbyruimte. En dan hebben wij u nog niet verteld hoe fijn de woonkamer is met de sfeervolle erker en de keuken in de aanbouw. Kortom: een woning waar de pluspunten zich blijven opstapelen. Kom zelf kijken en ervaar wat deze woning nog meer te bieden heeft!



Aantal slaapkamers  
**5**



Type CV ketel  
**Remeha**



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



Jaar CV ketel  
**2017**



## Entree

Zowel via de voor- als achterzijde kunt u de woning betreden. De voortuin is netjes en verzorgd aangelegd.

### HAL

Welkom! In de hal heeft u de toiletruimte, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Maatvoering: Circa 5 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: PVC  
Wandafwerking: Houten delen  
Plafondafwerking: Gips



### TOILET

Nette sanitaire ruimte voorzien van een vrijhangend closet.

Maatvoering: Circa 1.08 x 0.82m  
Vloerafwerking: Betegeld  
Wandafwerking: Betegeld  
Plafondafwerking: Kunststof delen



## Keuken

In de aanbouw aan de achterzijde is de keuken gesitueerd. De inrichting bestaat uit een hoekopstelling met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en een koel-/vriescombinatie. Onder de trap is een diepe kast waar u ook de meterkast heeft. Via de achterdeur gaat u naar de tuin.

Maatvoering: Circa 2.96 x 2.00m  
 Vloerafwerking: Novilon  
 Wandafwerking: Betegeld / stucwerk  
 Plafondafwerking: Gips



## Fijne woonkamer



De woonkamer is een fijne kamer waar de houtkachel centraal staat. Door de erker aan de voorzijde is er net wat extra ruimte waardoor u alle plek heeft voor een gezellige zit- en eethoek. Aan de achterzijde is er toegang tot de keuken in de aanbouw.

Maatvoering: Circa 27 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Sauswerk (stucwerk)  
Plafondafwerking: Gips



## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

De L-vormige overloop verleent toegang tot de twee slaapkamers, badkamer en het dakterras (circa 3.30 x 2.52m). Tevens is er een vaste trap naar de tweede verdieping.

Maatvoering: Circa 8 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Lambriserings / stucwerk

Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER I

De (ouder) slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en onder de trap is een inbouwkast gevestigd, welke vanuit beide kamers bereikbaar is.

Maatvoering: Circa 3.08 x 2.97m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Renovlies behang

Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER II

Aan de achterzijde treft u deze tweede kamer welke momenteel in gebruik is als werkkamer.

Maatvoering: Circa 3.13 x 2.97m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

### BADKAMER

De badkamer is heerlijk ruim en biedt u alle gemak. Er is namelijk een ligbad met douche, wasmeubel, toilet, designradiator en de aansluitingen voor uw wasapparatuur. Daarnaast is er vloerverwarming.

Maatvoering: Circa 3.05 x 1.94m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Aluminium delen





## Indeling tweede verdieping

### OVERLOOP

De tweede verdieping is praktisch ingericht met aan beide zijden een dakkapel. Hierdoor zijn er drie slaapkamers gerealiseerd. Op de overloop is de opstelling van de C.V.-ketel.

Maatvoering: Circa 10 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: Novilon  
Wandafwerking: Stucwerk / gips  
Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer treft u aan de voorzijde.

Maatvoering: Circa 5 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: Novilon  
Wandafwerking: Behang  
Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER IV

Eveneens aan de voorzijde is deze slaapkamer en voorzien van bergruimte onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 2.39 x 2.10/2.65m  
Vloerafwerking: Novilon  
Wandafwerking: Behang  
Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER V

Tot slot deze laatste slaapkamer, bereikbaar via slaapkamer IV. Ook deze kamer is voorzien van bergruimte onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 2.39 x 2.33m  
Vloerafwerking: Novilon  
Wandafwerking: Behang  
Plafondafwerking: Gips



## Algemene informatie

### RONDOM DE WONING

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating. Er is een grote berging aangebouwd welke opgedeeld is in een berging van circa 2.85 x 2.84m en een werkruimte. Deze werkruimte/-kamer is netjes afgewerkt met een systeemplafond en vormt een ideale plek voor een kantoor aan huis!

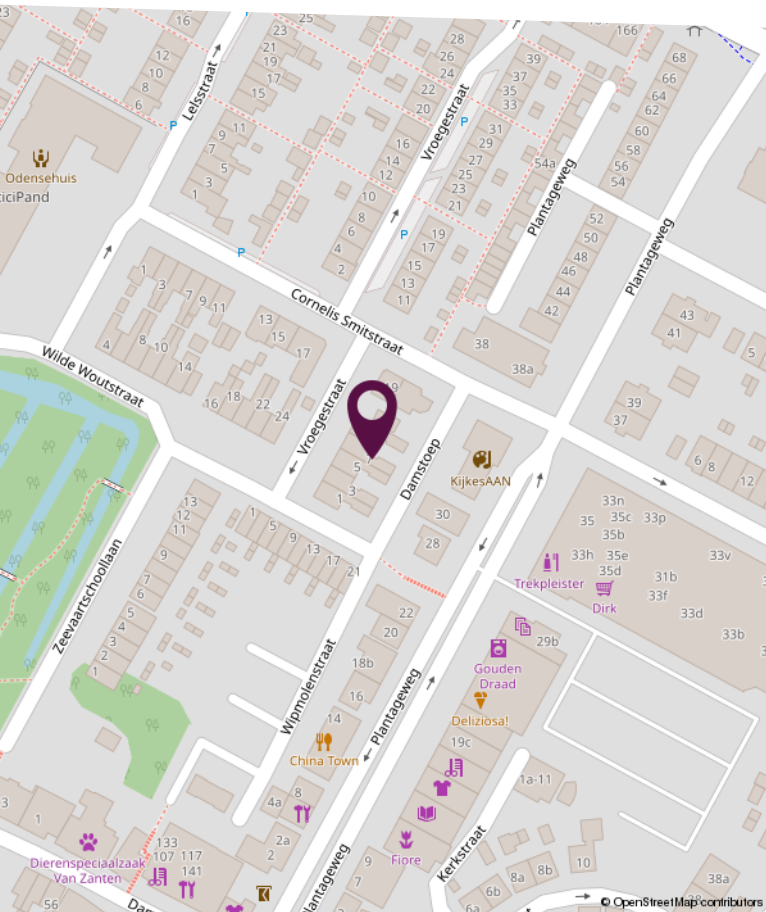
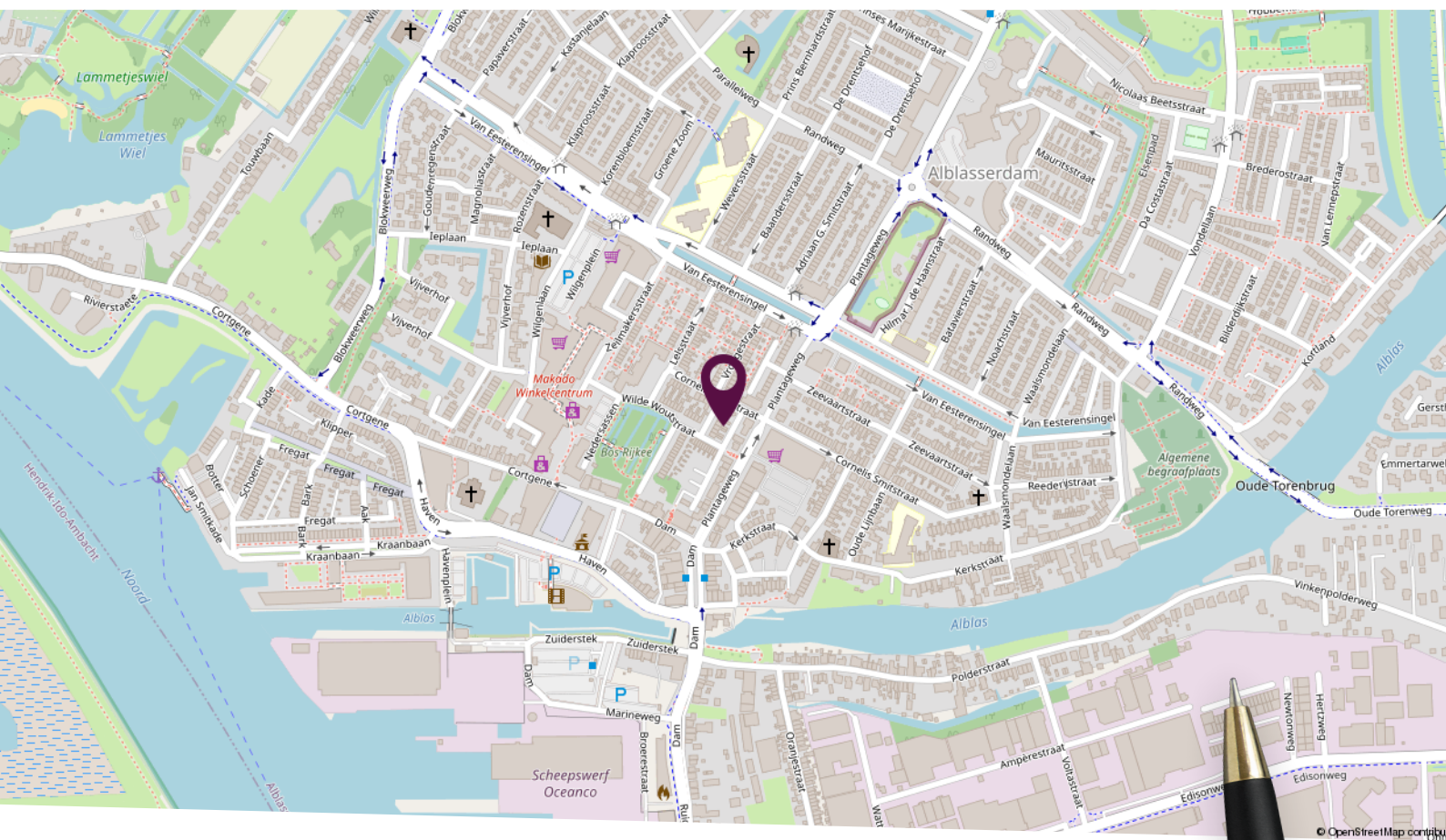
Het centrum met alle voorzieningen liggen letterlijk om de hoek, waardoor u hier rustig en centraal woont! Daarbij is er ook een parkje op loopafstand.

### FUNDERINGSRISICO

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie D of E heeft waardoor een nader onderzoek nodig is voor o.m. de taxatie. Er is een Fase 0 Funderingsonderzoek/QuickScan aangevraagd.



## Locatie op de kaart

Gelegen in hartje centrum Alblasterdam!



# 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.



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC vloer woonkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



# 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.