

# Plezierig wonen



Alblasserdam | Brasem 8

vraagprijs € 422.000,-- k.k.

**veldhoen  
& romeijn**  
makelaardij

078 6912266 | [www.veldhoenromeijn.nl](http://www.veldhoenromeijn.nl)  
[alblasserdam@veldhoen-romeijn.nl](mailto:alblasserdam@veldhoen-romeijn.nl)



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1997
Soort:	hoek eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	435 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	115 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	163 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7 m <sup>2</sup>
CV-ketel:	AWB ThermoMaster 2 HR, 1997
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	B

# Omschrijving

Riante mooi vormgegeven hoekwoning, met extra brede tuin perfect op het meest zonnige Zuidwesten gelegen. Bovendien vanaf het dakterras is het Kinderdijks waterrijk gebied met polders te zien.

De ruime stenen berging is solide van uitvoering met betonnen dak.

Bovendien ligt deze woning in een nog jonge kindvriendelijke wijk aan de rand van Alblasserdam nabij het Kinderdijks windmolengebied.

## INDELING:

### Begane grond:

Geheel voorzien van een granietenvloer met vloerverwarming.

Entree in ruime hal van 1.90 x 1.61 m met zijramen, meterkast, ruimte voor garderobe en toegang tot de 37 m<sup>2</sup> grote living. Deze living bestaat enerzijds uit een halfopen keuken van 3.40 x 2.02 m en anderzijds een 6.81 meter lange woonkamer welke overwegend 5.11 meter breed is. De keuken is voorzien van een hoekkeukenopstelling voorzien van gaskookplaat, wasemkap en oven. De woonkamer beschikt over openslaande tuindeuren naar de ideaal op het Zuidwesten gesitueerde tuin, en twee brede zijramen voor extra lichtinval.

Het toilet bevindt zich beneden in de trapopgang naar boven, dus via een extra portaal te bereiken. Het toilet is 1.21 bij 0.96 meter en voorzien van betegeling, staand closet, fonteintje en mechanische afzuiging.

### 1e Verdieping:

Overloop met laminaatvloer en toegang tot 3 riante slaapkamers, complete badkamer en ruime CV-ruimte.

De drie slaapkamers zijn dus ruim bemeten,

namelijk resp. 4.65 x 2.94 m (met extra zijraam), 4.68/4.09 x 2.93 m (met leuke raampartij), en 3.37 x 2.11 m (deze met laminaatvloer).

De badkamer is grotendeels betegeld en heeft een afmeting van 2.51 x 2.08 m en is voorzien van een douchecabine, wastafel, 2e toilet, wasmachine-aansluitingen en een raam met ventilatierooster dat zorgt voor lichtinval en samen met de mechanische ventilatie voor extra goede ventilatiemogelijkheden.

Ook is op de overloop een vaste kast aanwezig waarin tevens de "AWB ThermoMaster 2 HR" CV-combiketel is geïnstalleerd.

### 2e Verdieping:

Geheel voorzien van een laminaatvloer en 5.10 meter breed bij 5.29 meter lang en eveneens voorzien van een extra zijraam.

Deze tweede verdieping heeft een plafondhoogte oplopend van 2.35 tot maar liefst ruim 3 meter hoog, hetgeen voor een ruimtelijk effect zorgt. Boven de trap is de unit voor de mechanische ventilatie geïnstalleerd. Tenslotte is deze verdieping voorzien van een grote glaspui met toegang tot het riante dakterras van 5.28 bij overwegend 2.27 meter. Vanaf dit dakterras is er een weids uitzicht richting het Waterschap van het Kinderdijk windmolengebied.

### Diversen :

Deze keurig onderhouden woning is volledig geïsoleerd en volledig voorzien van dubbele beglazing. Verder staat er in de tuin een ruime solide stenen berging van 3.11 x 2.20 m met betonnen dak.

Naast de woning ligt een 1.55 meter breed eigen erf met gefundeerde tuinmuur.

# Omschrijving

De zonnige achtertuin is 6.90 meter breed, 8.90 meter lang, volledig betegeld, voorzien van een buitenwaterleidingkraan, breed zonne-uitscherm alsmede een rolluik tegen de achtergevel voor de woonkamer.

Tevens is ook aan de voorzijde van de woning een rolluik aanwezig tegen de voorgevel voor de keuken.

De ligging van de Brasem is aan de rand van Alblasterdam zijnde een nog vrij jonge woonwijk met gelijksoortige bebouwing. Naast de goede voorzieningen voor kinderen, van een speelplaatsje tot scholen welke op loopafstand aanwezig zijn, zijn er voor wandel- en fietsliefhebbers directe aansluitingen tot schitterende routes, dus voor ieder wat wils rondom deze woning.

Deze presentatie is met zorg samengesteld en is bedoeld om u een impressie te geven van het onderhavige object. Aan eventuele afwijking(en) in afmeting(en), metrage(s) of uitvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk gesteld worden voor de over het object verstrekte informatie.

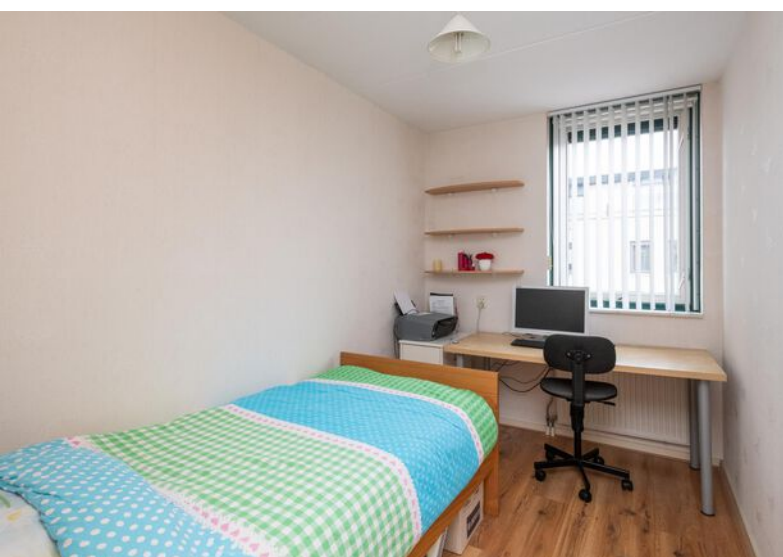




**De living bestaat enerzijds uit een halfopen keuken van 3.40 x 2.02 m en anderzijds uit een 6.81 meter lange woonkamer welke overwegend 5.11 meter breed is.**







**Overloop met toegang tot 3 riante slaapkamers, CV-ruimte en complete badkamer v.v. douche, wastafel, 2e toilet en wasmachine-aansluitingen.**







**De 2e verdieping is 5.10 meter breed bij 5.29 meter lang. Tevens biedt deze verdieping toegang tot het riante dakterras. Vanaf dit dakterras is er weids uitzicht richting het Waterschap vh Kinderdijk windmolengebied.**







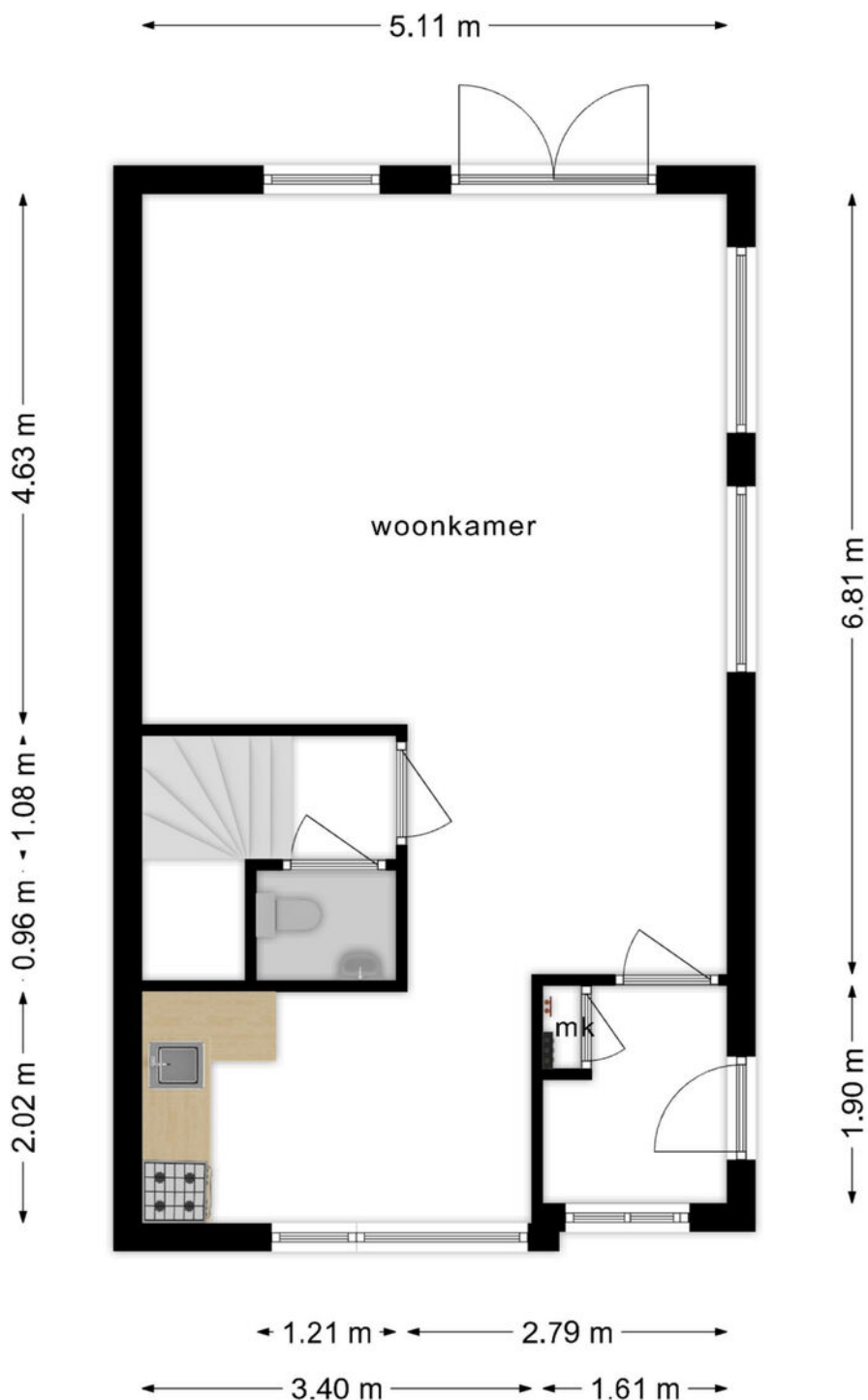
**De zonnige volledig  
betegelde achtertuin is  
gelegen op het zuid/westen  
en 6.90 meter breed en 8.90  
meter lang.**





# Plattegronden

Begane grond c.q. woonverdieping

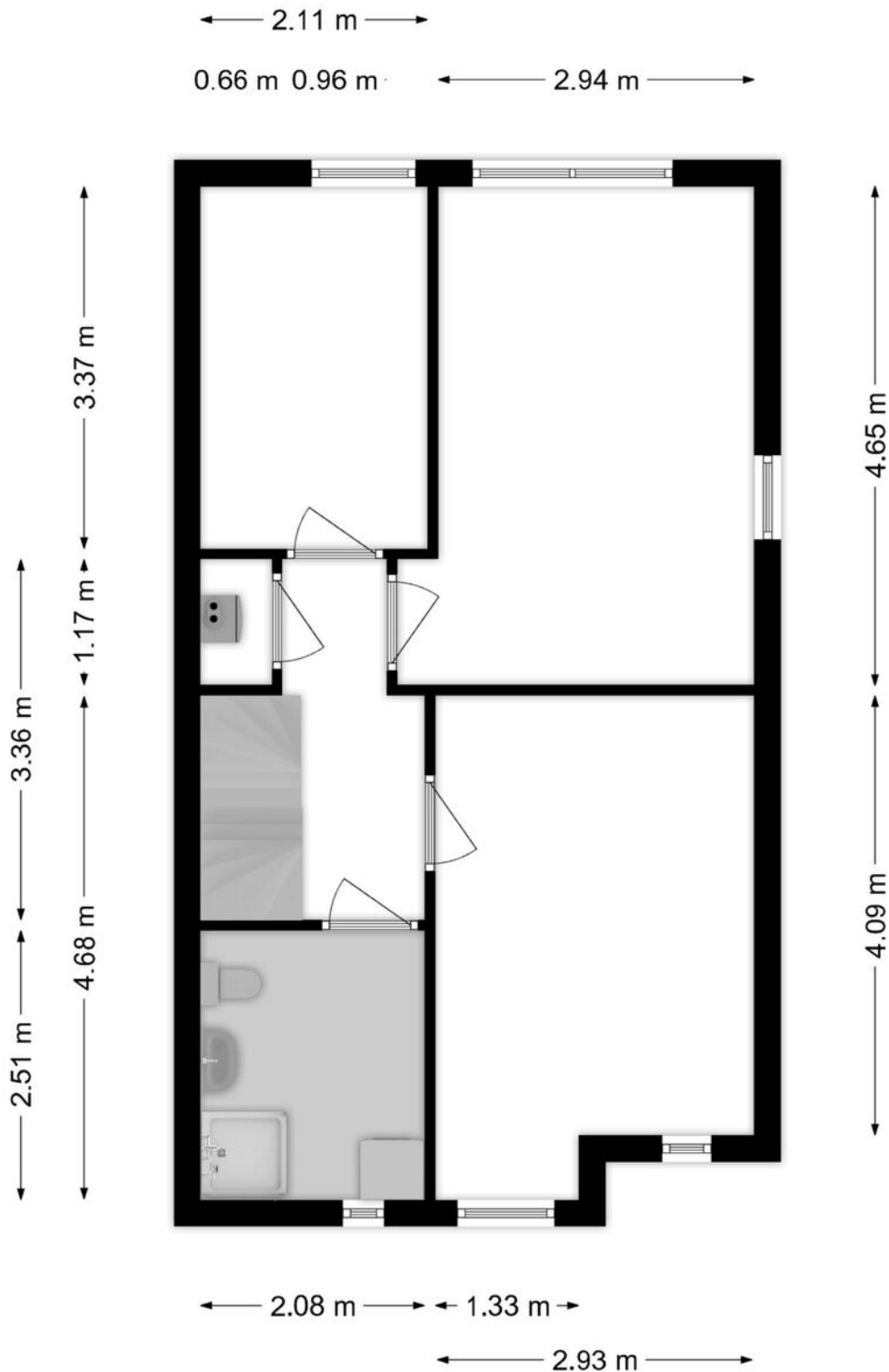


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegronden

1e verdieping c.q. slaapverdieping

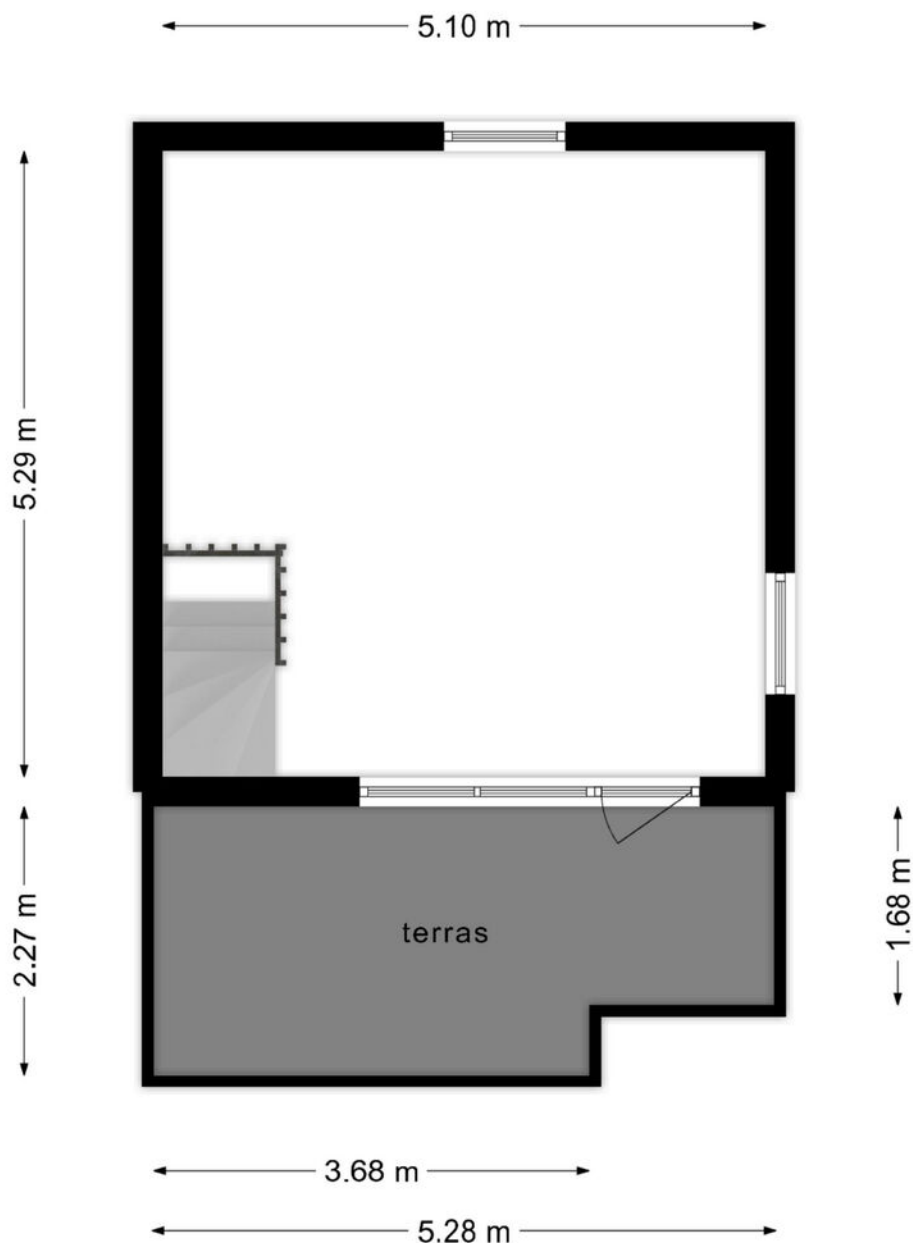


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegronden

2e verdieping c.q. zolderstudio



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brasem 8



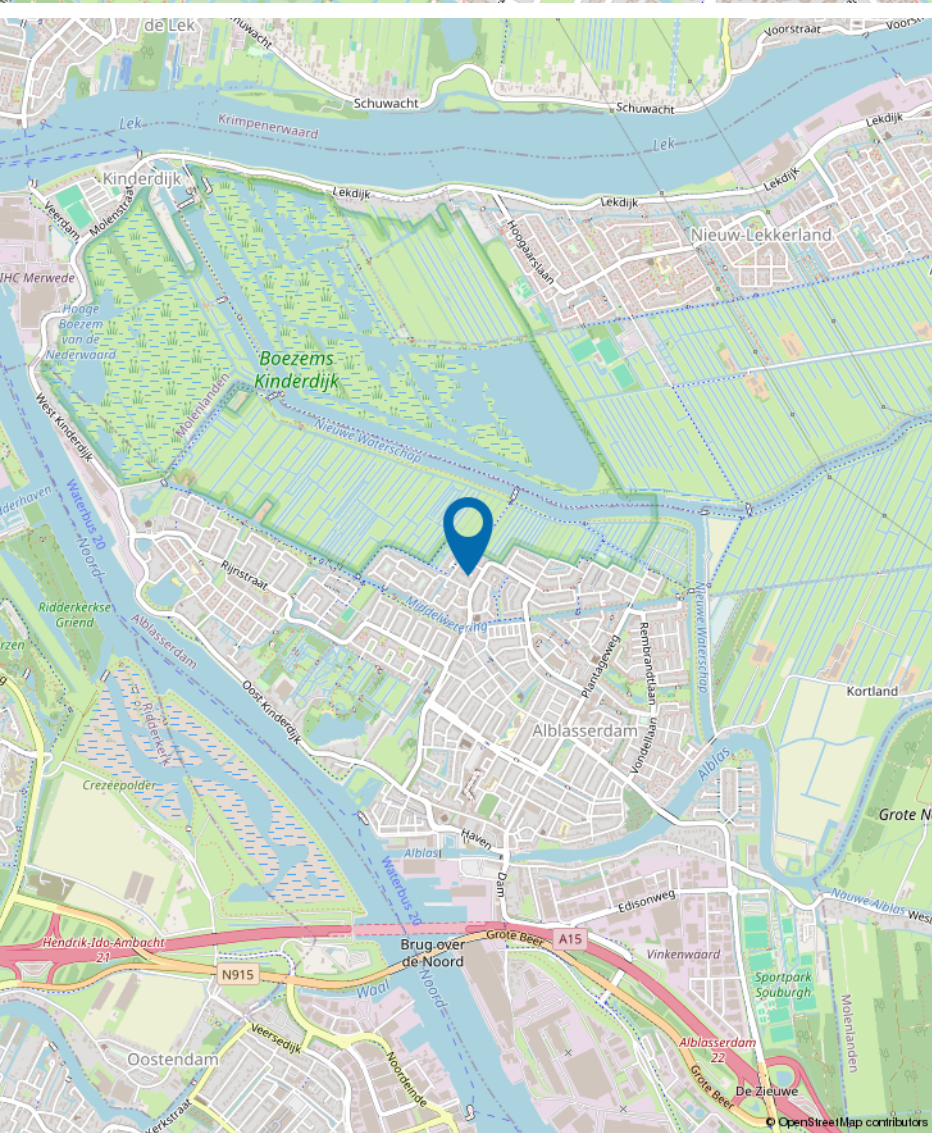
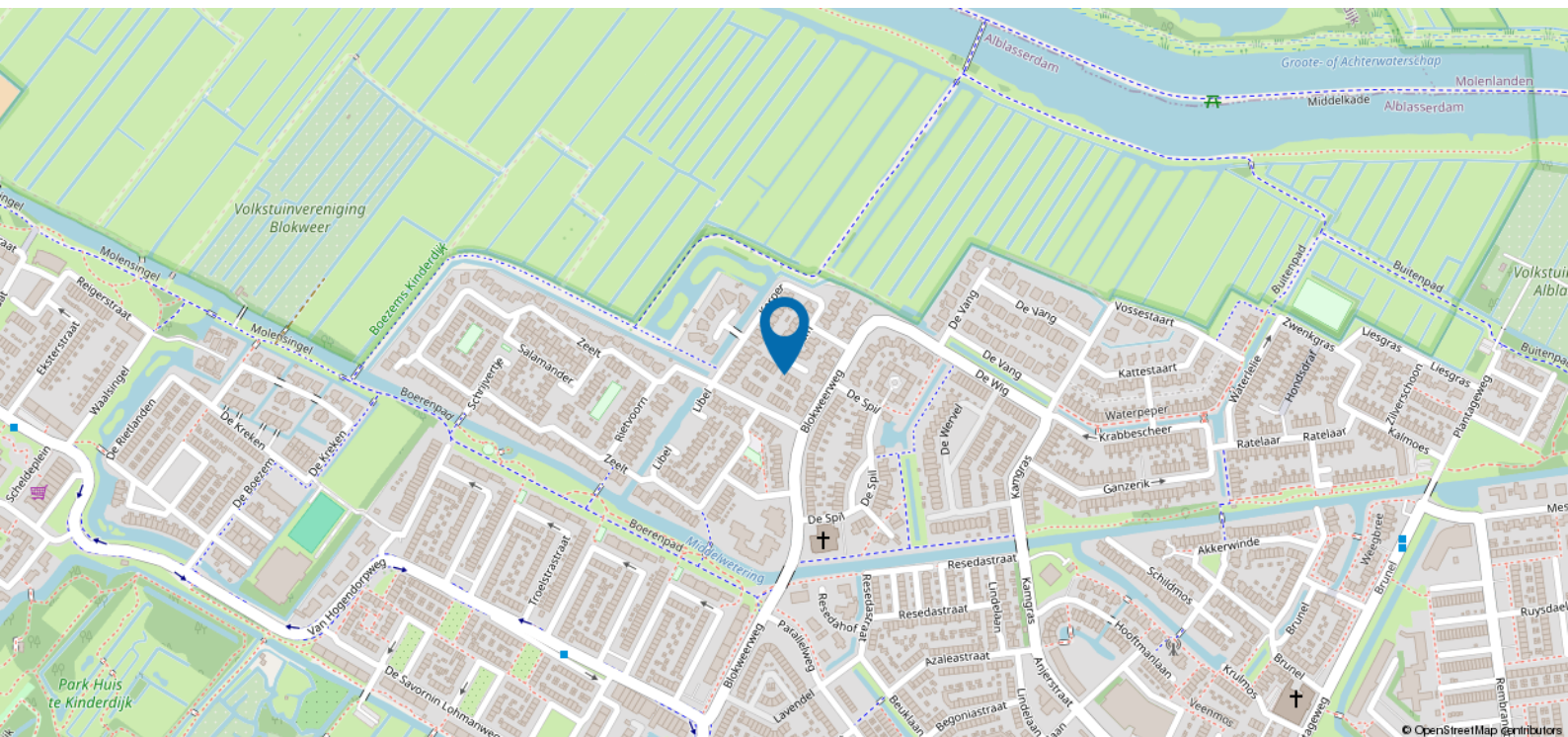
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alblasersdam	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4481	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 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.

# Locatie op de kaart



**WOON JIJ  
STRAKS  
IN DEZE  
OMGEVING**

**NEEM CONTACT OP  
VOOR MEER INFORMATIE**

**078 6912266**



# Maak kennis met onze medewerkers



**Wouter Romeijn**

## **NVM Makelaar, Registermakelaar-Taxateur (RMT)**

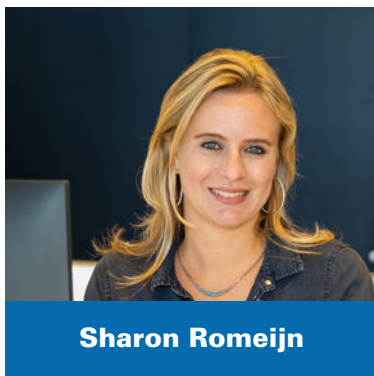
Ruim 30 jaar geleden beëdigd als makelaar/taxateur en nadien de nodige extra certificeringen tot en met Bedrijfsmatig Vastgoed behaald. Hierdoor een door de wol geveerde expert op het gebied van inmiddels alle sectoren van onroerend goed

## **Commercieel medewerkster**

Sinds 2023 is Christel werkzaam binnen kantoor Alblasserdam en zodoende een jonge, enthousiaste kracht in ons bedrijf. Zij staat u graag te woord en helpt u dan graag verder.



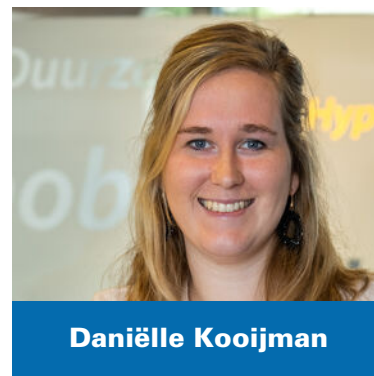
**Christel Breedijk**



**Sharon Romeijn**

## **Commercieel medewerkster**

Sinds 2005 is Sharon werkzaam binnen ons kantoor Alblasserdam en zodoende al jaren een bekend aanspreekpunt. Sharon weet alles van bestaande bouw, nieuwbouw en ondersteunt de makelaars waar ze kan.



**Daniëlle Kooijman**

## **Commercieel medewerkster**

Daniëlle is na het behalen van haar diploma sinds 2015 met veel plezier werkzaam in de binnendienst van ons kantoor Alblasserdam. Zij is in veel gevallen het eerste aanspreekpunt voor onze klanten en is zeer vriendelijk en klantgericht.

# Heeft u interesse?

**veldhoen  
&romeijn**  
makelaardij

Haven 25  
2950 AA Alblaserdam

078 6912266  
[www.veldhoenromeijn.nl](http://www.veldhoenromeijn.nl)  
[alblaserdam@veldhoen-romeijn.nl](mailto:alblaserdam@veldhoen-romeijn.nl)

