



A 117

2975 BE Ottoland



A 117

2975 BE Ottoland

Inleiding

Bent u op zoek naar rust en ruimte, met uitzicht over de landerijen, dan is dit misschien uw droomhuis.

Deze woning is oorspronkelijk gebouwd in 1975 maar in 2016 onder architectuur verbouwd, gemoderniseerd en klaar gemaakt voor de toekomst. Met een A+ energielabel zijn er tal van energiebesparende maatregelen genomen op het gebied van isolatie, (indak) zonnepanelen en een warmtepomp met luchtwarmte en koeling. De woning is gelegen op een ruim perceel van meer dan 1.600 m² en grenst aan de achterzijde direct aan de wetering en het polderlandschap.

De woning beschikt over 2 slaap-/studeerkamers en 5 kamers op de verdieping en mag dus een echt gezinshuis genoemd worden.

Het gemoedelijke dorp Ottoland ligt midden in de Alblasserwaard midden tussen riviertjes en groene weiden en beschikt over diverse voorzieningen als een basisschool, een vmbo-school, kinderopvang, voetbalclub en diverse winkels. Snelwegen als A15 en A27 zijn binnen een kwartier te bereiken.



Begane grond

Via de voordeur aan de voorzijde van de woning wordt de centrale hal betreden. De hal biedt toegang tot het toilet met douchegelegenheid, woonkamer, de doorloop met vaste kastenwand, toegangsdeur naar het achtergelegen terras en de eerste slaap-/studeerkamer. In deze slaap-/studeerkamer is een vaste trap naar de 1e etage aanwezig.

Aan de voorzijde van de woning ligt de tweede slaap-/studeerkamer en de keuken. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, een losstaand fornuis en een vaste kastenwand. De keuken biedt toegang tot de veranda aan de voorzijde van de woning.

De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt middels een schuifpui toegang tot het achtergelegen terras. In de woonkamer bevindt zich een houtkachel. Hier bevindt zich ook een vaste trap naar de eerste etage. De gehele achterzijde van de woonkamer biedt uitzicht over de tuin en de achtergelegen landerijen.

De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte gietvloer voorzien van vloerverwarming, glad gestuukte wanden en plafonds.



Eerste verdieping

Aan de linkerkzijde van de woning ligt een royale slaapkamer met bergruimte. De bergruimte is in gebruik als technische ruimte, hier bevinden zich de CV-opstelling en de warmtepomp.

Aan de rechterzijde van de woning, te bereiken via de vaste trap in de woonkamer, liggen nog eens vier slaapkamers en een badkamer. De badkamer beschikt over een toilet, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel. Alle slaapkamers zijn uitgerust met vaste kasten.



Tuin en buitenom

De tuin is rondom de woning gesitueerd. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn diverse mogelijkheden om van de zon of schaduw te genieten. Aan de wetering ligt een vlonder om van het uitzicht over de landerijen te genieten of om gewoon even lekker te onthaasten door te genieten van de rust.

Er is voldoende gelegenheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. Aan de voorzijde ligt een garage en in de tuin aan de achterzijde is een berging aanwezig.



Bijzonderheden

- * In 2016 onder architectuur, verduurzaamd, vernieuwd en gemoderniseerd;
- * gehele woning voorzien van luchtwarmte en -koeling middels een Brink installatie (2016);
- * verwarming middels een hybride warmtepomp (Daikin, 2016) en HR CV-combiketel (Intergas, 2016 in eigendom);
- * geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing (gedeeltelijk HR++);
- * voorzien van 42 indak zonnepanelen;
- * begane grond geheel voorzien van een gietvloer met vloerverwarming;
- * voorzien van een uitgebreid domoticasysteem;
- * begane grondvloer hout/beton, verdiepingsvloer hout.

Benieuwd naar deze bijzondere en spannende woning, maak dan vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten u graag kennismaken met deze woning tijdens een persoonlijke rondleiding.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 950.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.690 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	181 m ²
Inhoud	697 m ³
Oppervlakte externe berguimte	29 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	8 (waarvan 7 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water Beschutte ligging Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost

Kenmerken

Tuin 2 - Staat	Normaal
----------------	---------

Energieverbruik

Energie label	A+
---------------	----

CV ketel

CV ketel	Intergas
----------	----------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2016
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming Warmtepomp Zonnecollectoren
--------------------	--

Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
--------------------	---------------------------

Heeft een rookkanaal	Ja
----------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

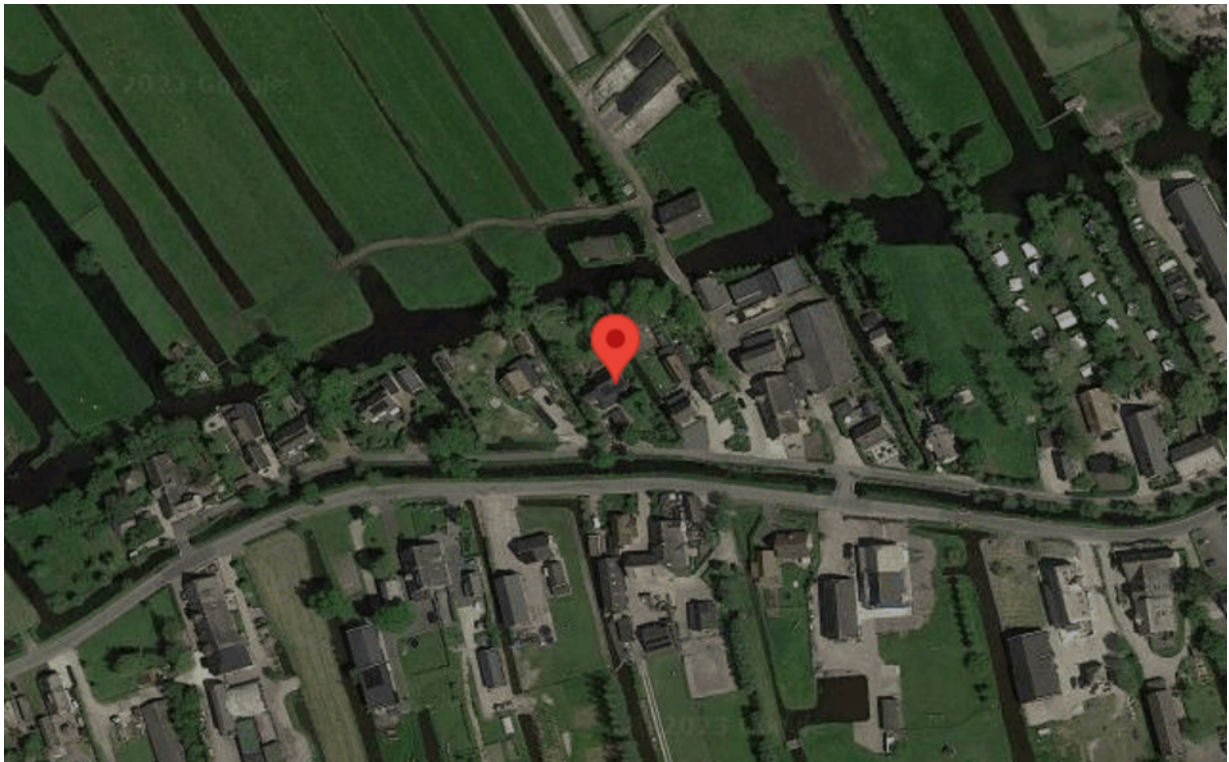
Heeft een garage	Ja
------------------	----

Heeft een schuifpui	Ja
---------------------	----


Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Google maps





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Ottoland</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 155</p>	<p>Schaal 1: 500</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>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Tekeningen

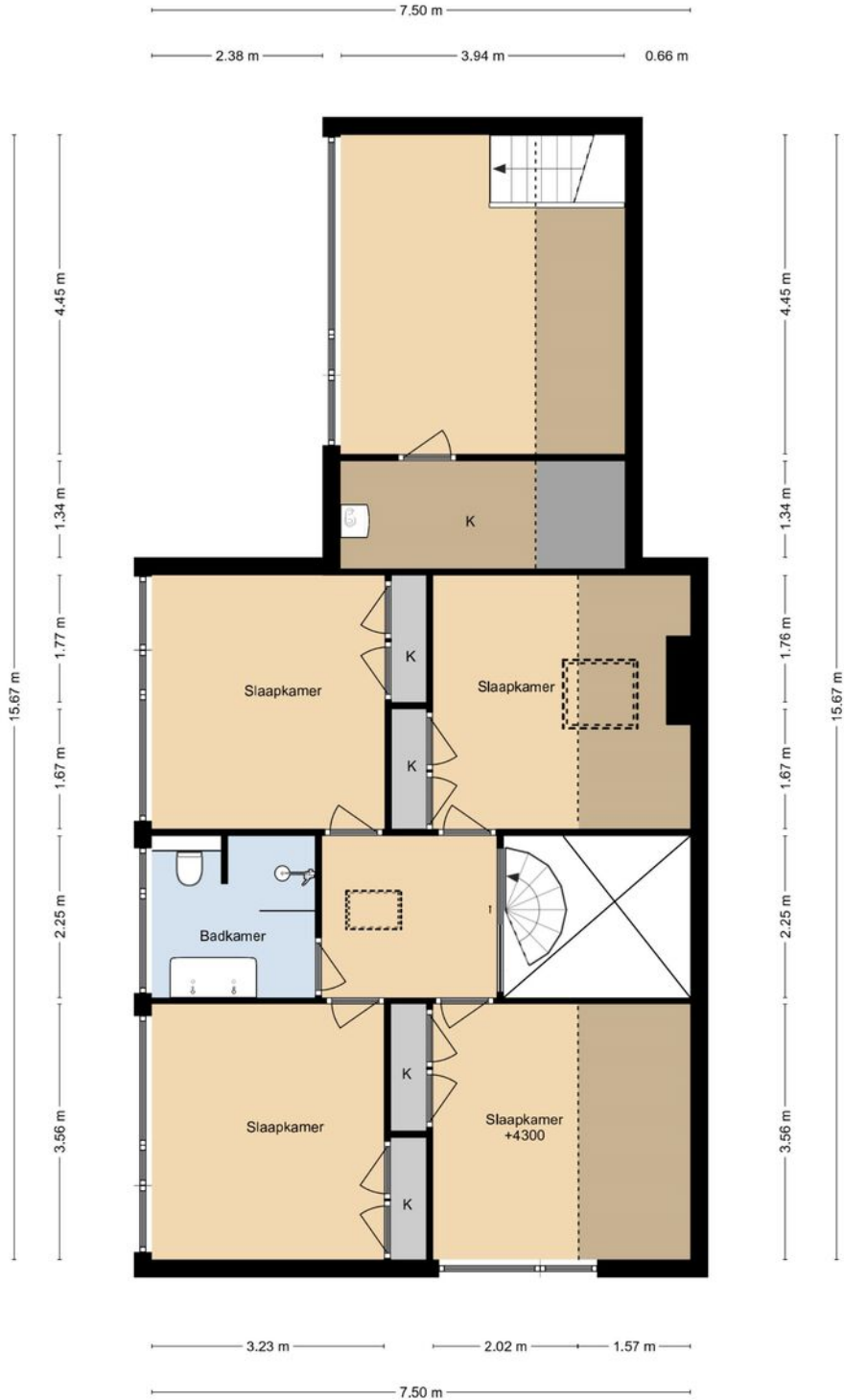
A 117 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Tekeningen

A 177 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



The image is a composite of two photographs on the left side. The top photograph shows a wooden dock extending into a body of water, surrounded by tall reeds and a large tree. The bottom photograph shows a dense thicket of green trees and reeds. The right side of the image is a solid blue gradient background with a faint, semi-transparent image of the same scene as the top photograph.

A 117 Ottoland

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden."

VG Makelaardij
Roodseweg 11a
4156 AP Rump
0345-651635
info@vg-makelaardij.nl