



# **BOTERSLOOT 10 A**

## **NOORDELOOS**

**VRAAGPRIJS € 835.000 K.K.**

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
207 m<sup>2</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE**  
390 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
1147 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1895

**ENERGIELABEL**  
E

# OMSCHRIJVING

## **Wonen in een uniek object (voormalig kerk) aan het water - een zeldzame kans!**

Bijzonder ingedeelde woning met vide, speelse niveauverschillen en maar liefst vier slaapkamers. Direct aan De Giesen gelegen.

Altijd al gedroomd van wonen op een écht unieke plek? Deze voormalige kerk in Noordeloos maakt het mogelijk. De woning is met oog voor detail en gevoel voor stijl gerenoveerd en biedt een verrassende combinatie van karakter, ruimte en modern wooncomfort. Aan de achterzijde ligt het object direct aan de Giessen.

De vlonder rondom het huis zorgt ervoor dat je op elk moment van de dag een fijne plek vindt om te ontspannen, terwijl je geniet van het rustgevende uitzicht en passerende bootjes.

Binnen word je verrast door de speelse indeling en het gevoel van ruimte. De vide geeft een prachtig zicht op de woonkamer en versterkt het open karakter van de woning. De verschillende niveaus creëren knusse zithoeken, terwijl de moderne haard zorgt voor extra sfeer. De royale woonkeuken is een echte blikvanger, compleet met kookeiland en een wandopstelling voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur - een perfecte plek om te koken én samen te komen.

TIP: Vaar bij goed weer 's avonds na werk naar de ijsboerderij voor een heerlijk ijsje.

De woning beschikt over vier (slaap)kamers, speels verdeeld over meerdere niveaus. Op de begane grond bevinden zich drie kamers en een badkamer. De eerste verdieping is ingericht als een comfortabele privéverdieping met een ruime master bedroom, airconditioning, inloopkasten en een luxe badkamer. Vanuit hier bereik je ook de vide, die momenteel dienstdoet als werkplek.

Ook aan bergruimte is geen gebrek. Zo is er een aangebouwde stenen berging met vliering, een houten tuinhuis aan de voorzijde en een ruime vliering over de gehele bovenverdieping.

### **Indeling in het kort**

Entree met meterkast en toilet. Hal met toegang tot slaapkamer één met een extra hoog plafond. Zowel slaapkamer twee als drie biedt een vaste trap naar een slaapvide. Keurige badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel.

Vanuit de hal bereikt u de royale woonkamer op verhoogd niveau met meerdere zithoeken, haard en vaste kastruimte. Een open trap leidt naar de verdieping. Aan de achterzijde van de woning is de woonkeuken gesitueerd met kookeiland en complete inbouwapparatuur (o.a. oven, stoomoven, combimagnetron, koffieapparaat, koelkast en vriezer).

Tussen het woongedeelte en de woonkeuken bevinden zich een separaat toilet, de cv-ruimte en de meterkast. Bijkeuken met witgoedaansluiting

Vanuit de keuken heeft u via openslaande deuren toegang tot de tuin en de aangebouwde stenen berging met vliering.

### **Eerste verdieping:**

Ruime slaapkamer met airco, inloopkasten aan beide zijden en een open verbinding naar de badkamer met ligbad, douche en toilet.

De vide doet momenteel dienst als kantoorruimte.

### **Vliering:**

Grote bergruimte over de volledige bovenverdieping.

### **Bijzonderheden:**

- Extra bergruimte onder de verhoogde woonkamer
- Haard te gebruiken als moederhaard
- Parkeren op eigen terrein (1 auto)
- Elektrische laadpaal ter overname
- HR+ glas in de pui en voorzetramen bij authentieke kerkramen
- Inbouwhorren en zonwerende screens aanwezig

## Ligging

Noordeloos is een charmant dorp in de Alblasserwaard met circa 1.800 inwoners. Het biedt diverse voorzieningen zoals een dorps huis, kinderopvang, horeca en een medisch centrum. Voor sport en ontspanning zijn er onder andere een voetbalvereniging, golfbaan en ijsclub. De omgeving is ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers, met het schilderachtige riviertje de Noordeloos als decor. Dankzij de gunstige ligging nabij de A27 en A15 zijn steden als Gorinchem, Utrecht en Rotterdam uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als het openbaar vervoer.

Kortom: een unieke, karaktervolle woning op een prachtige locatie aan het water - perfect voor wie bijzonder wil wonen met comfort en ruimte.

**Belangrijk: deze woning is in collegiale verkoop met TaxVast uit Papendrecht, bereikbaar via: [info@taxvast.nl](mailto:info@taxvast.nl) of via 078 850 88 85**

Algemene informatie:

NEN2580: de Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden geven slechts een indicatie van de indeling.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor. Tussentijdse verkoop voorbehouden. Het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent. Bij meerdere serieuze kandidaten kan verkoper besluiten tot een inschrijving.

De koopovereenkomst betreft een standaard-NVM koopovereenkomst met een aantal aanvullende artikelen, zoals:

- ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)
- asbestclausule (bij woningen van voor 1993)
- notarisclausule (maximum aan kosten voor verkoper en tijdsbepaling)
- meetclausule (aansprakelijkheid verkoper en makelaar)
- voorbehoud akkoord hypotheekbank verkoper (indien van toepassing)
- niet-bewonersclausule (indien van toepassing)
- overige clausules voor zover van toepassing

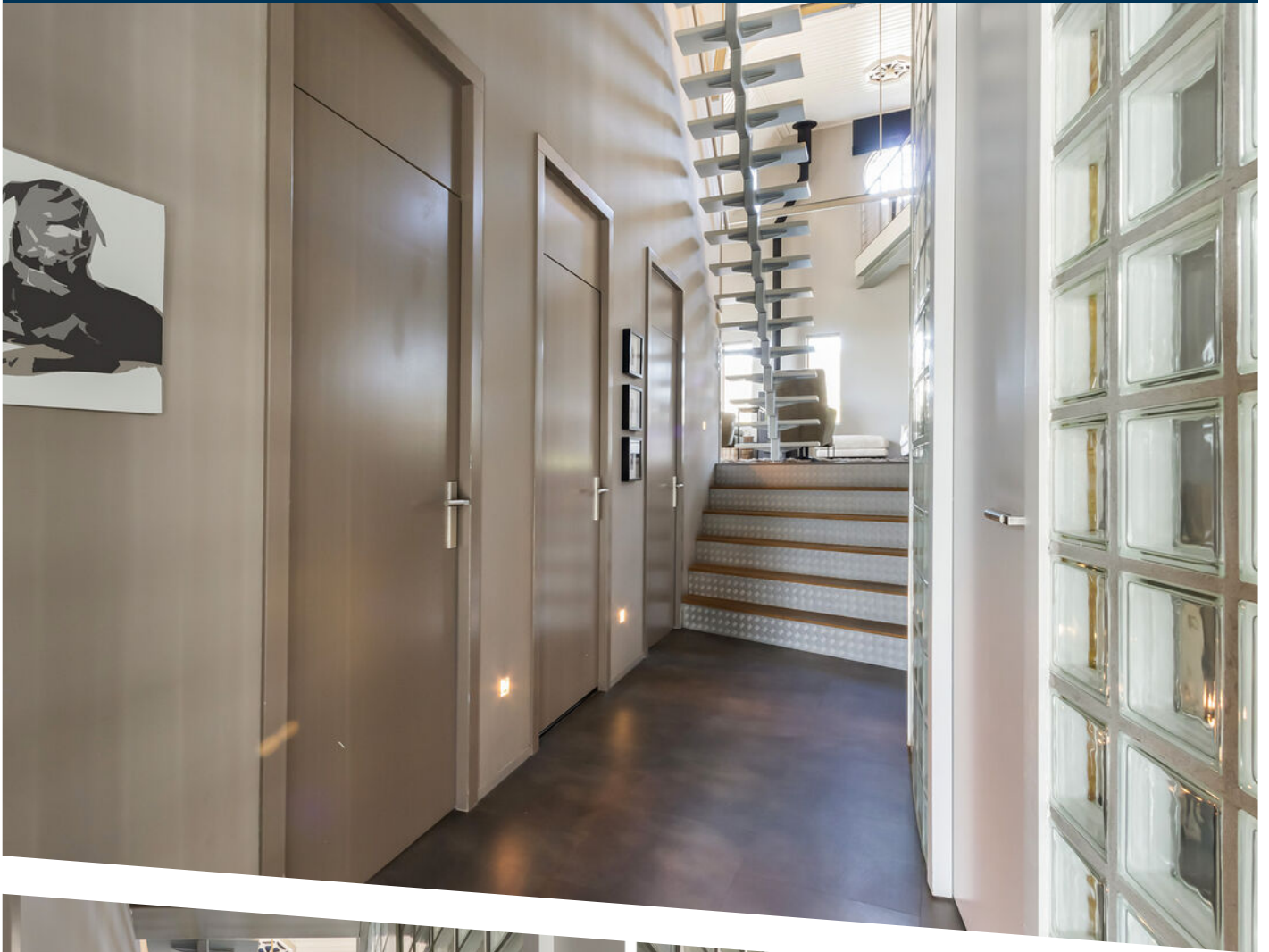
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Voor de NVM-privacyverklaring verwijzen wij u naar onze website.

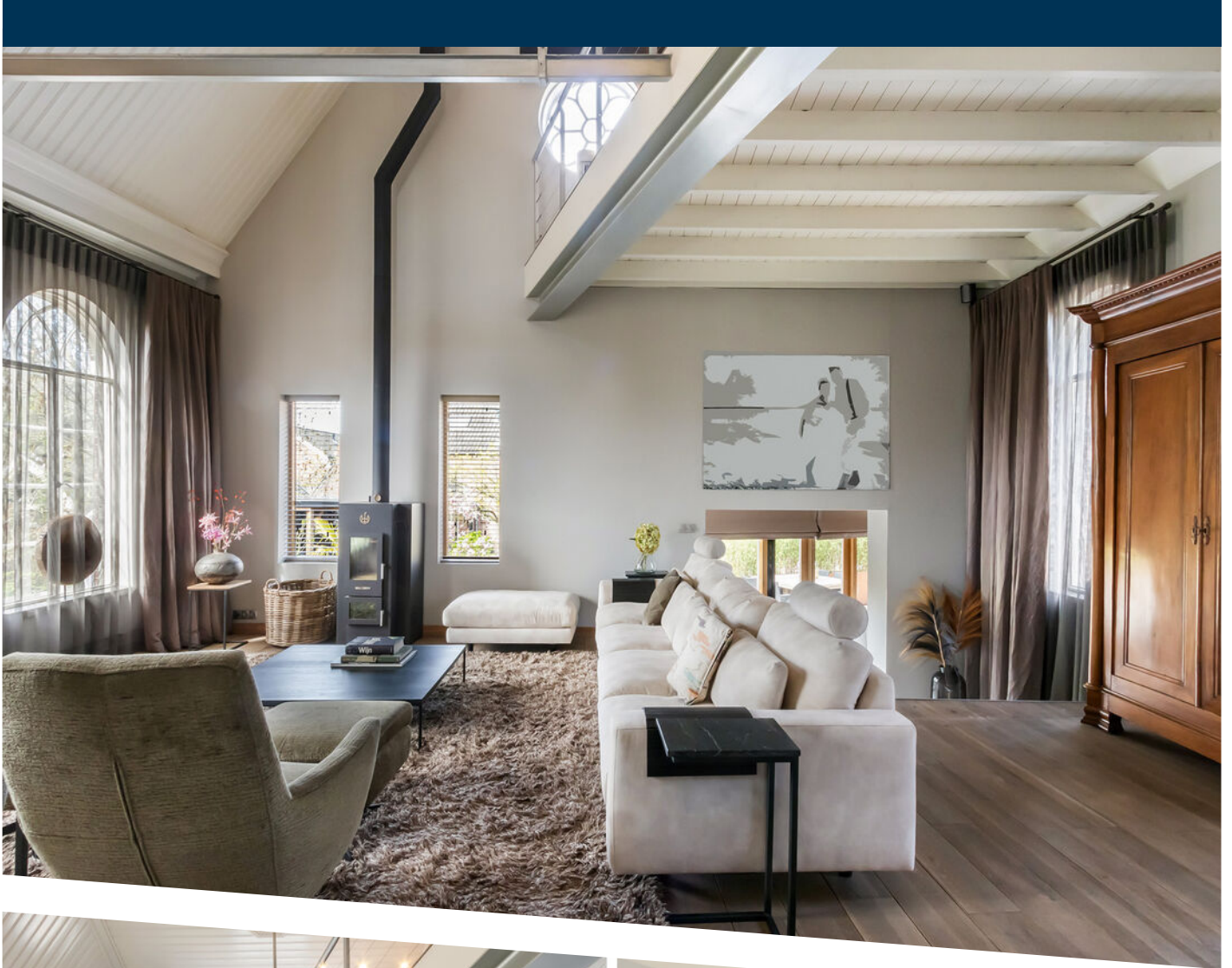




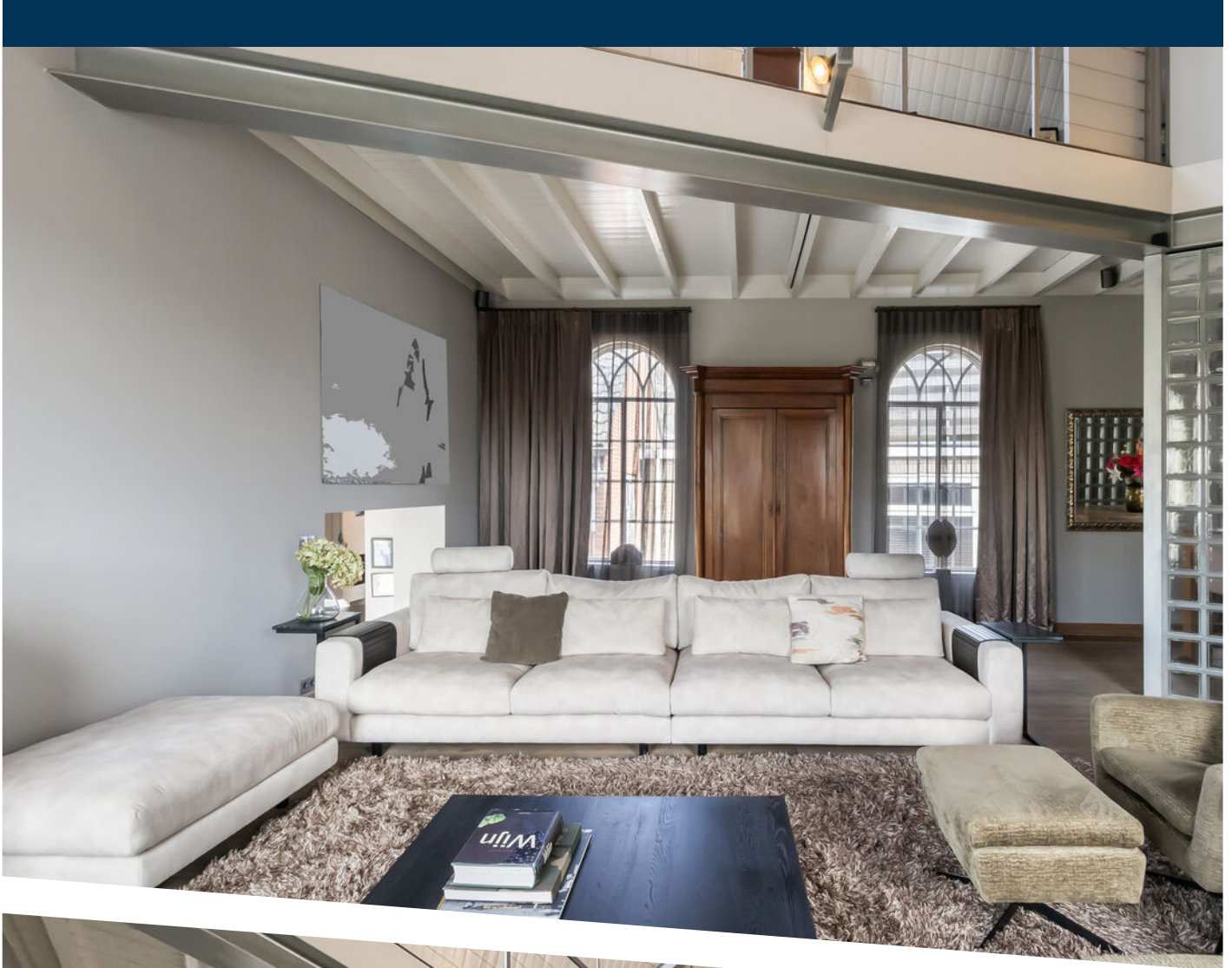






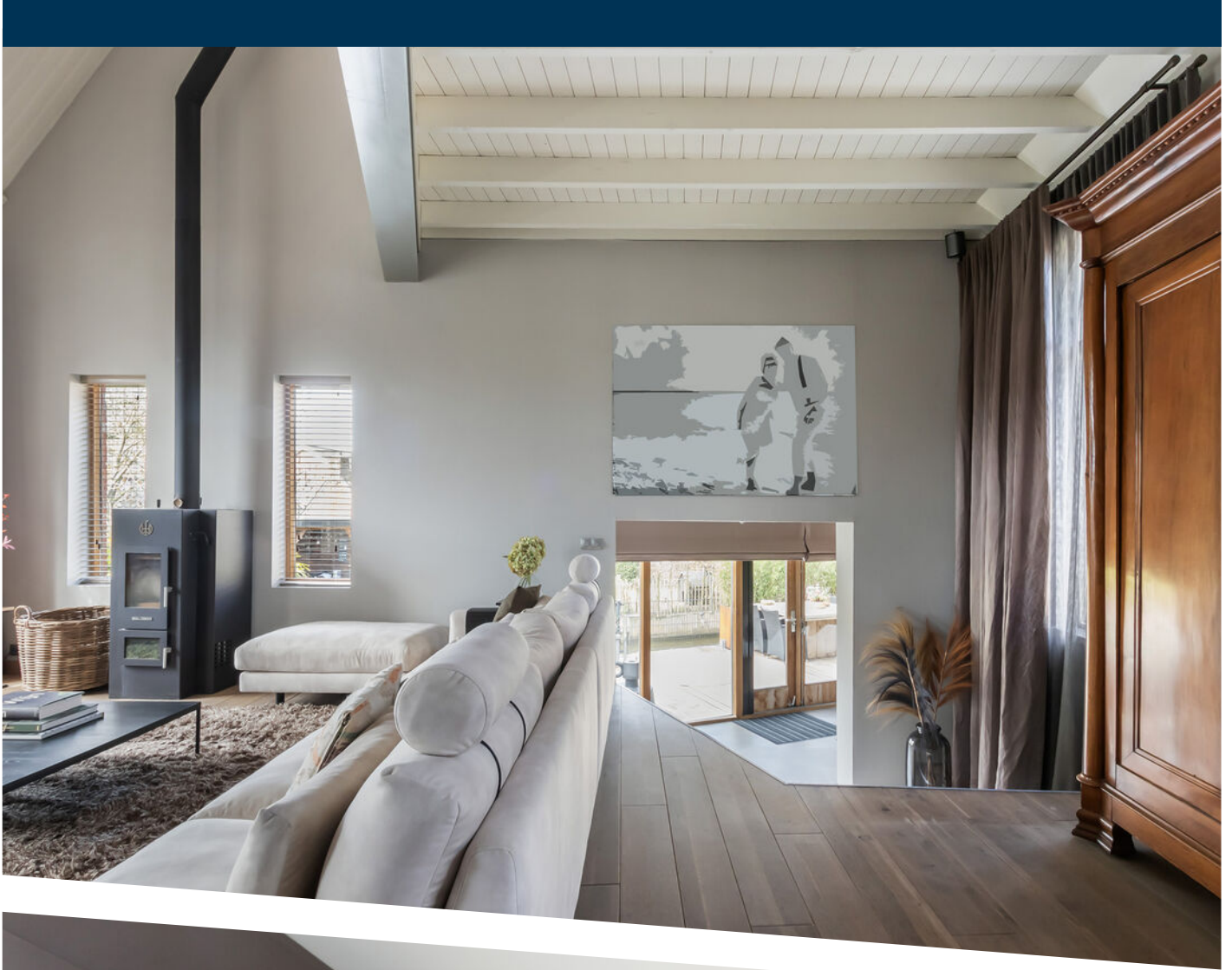






















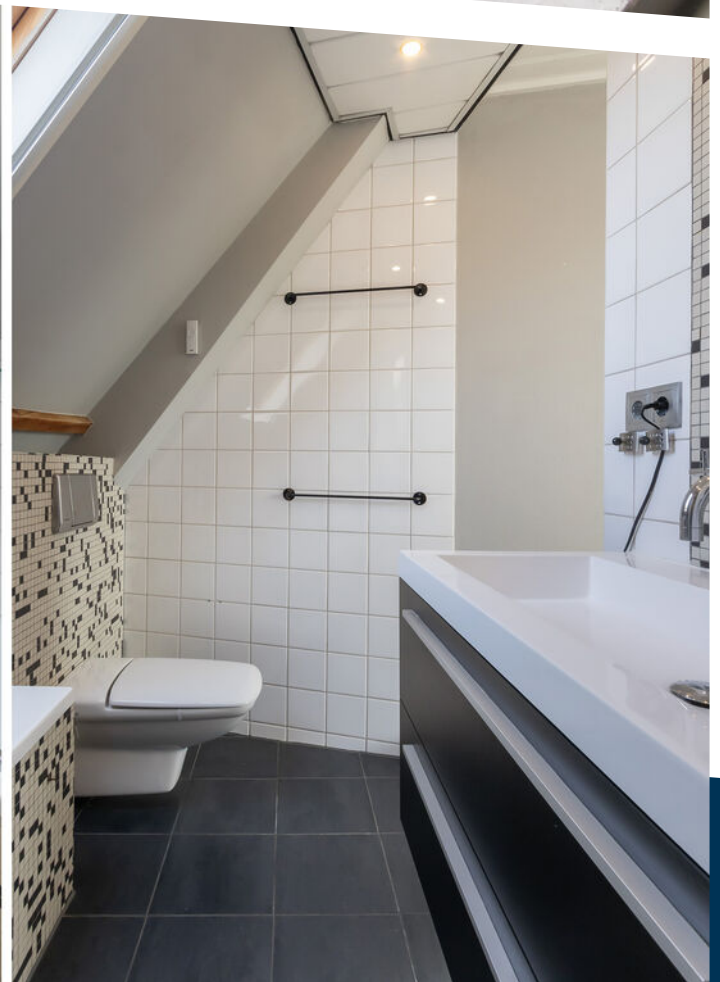


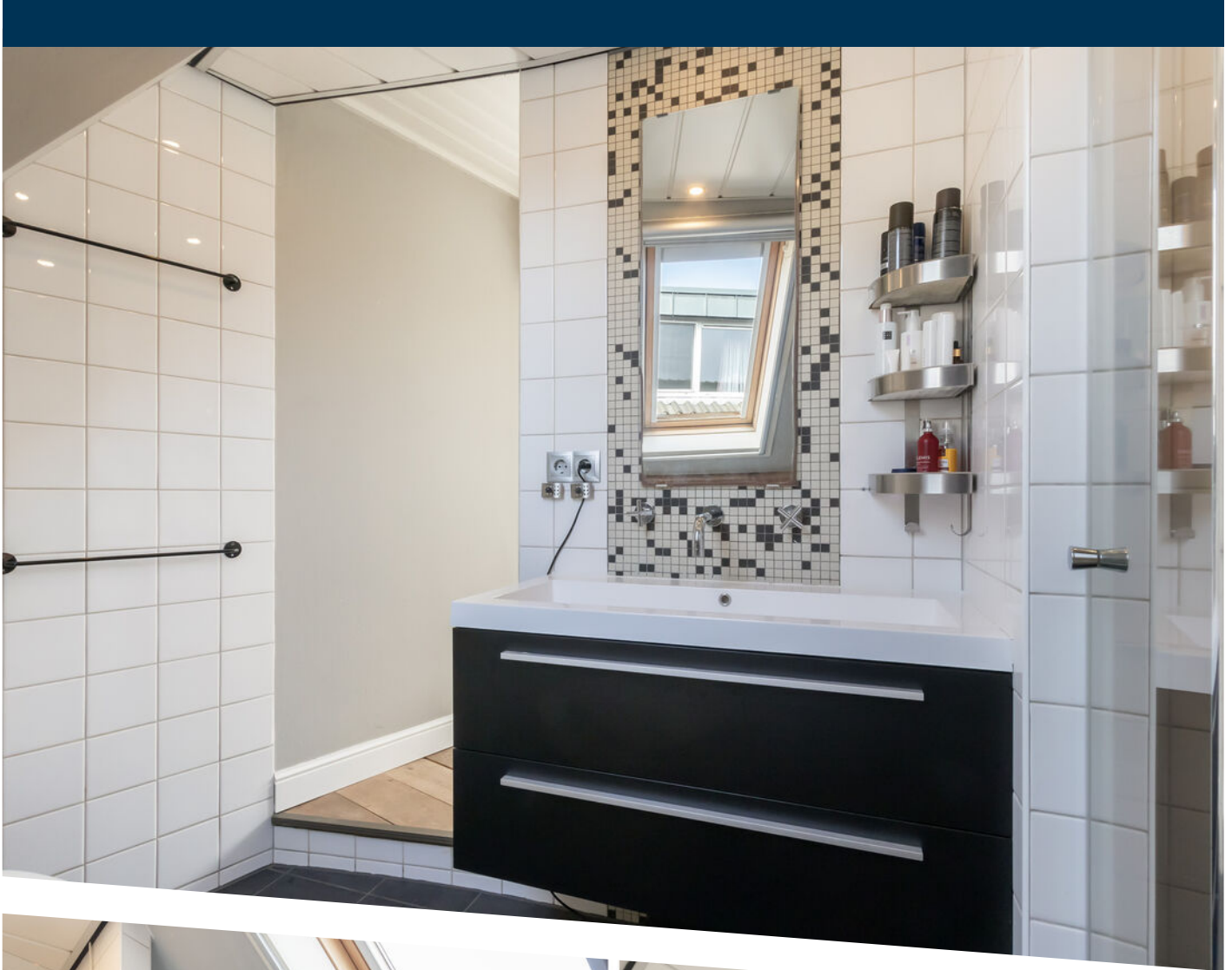






























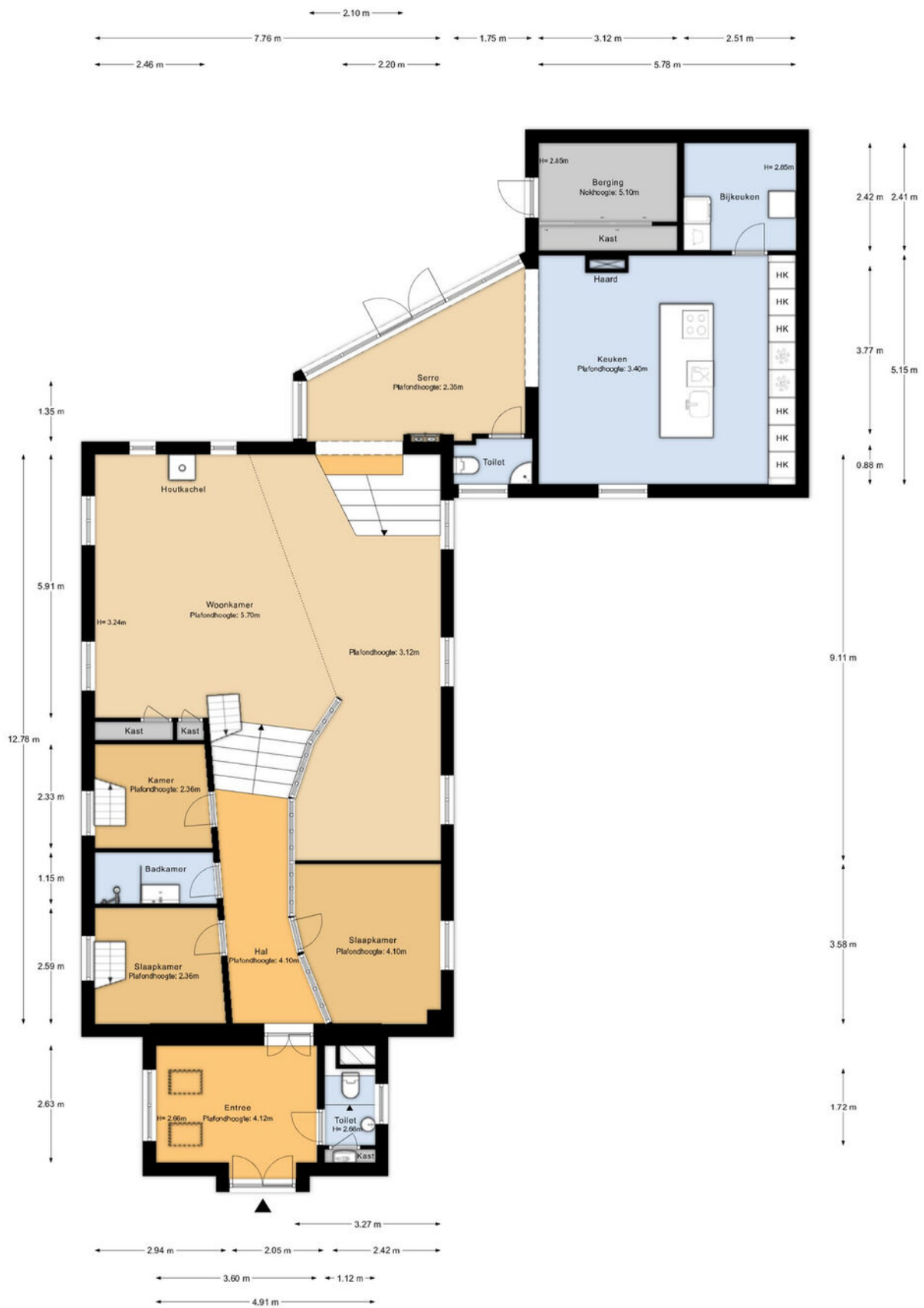


Perceeloverzicht  
 MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND



PLATTEGROND



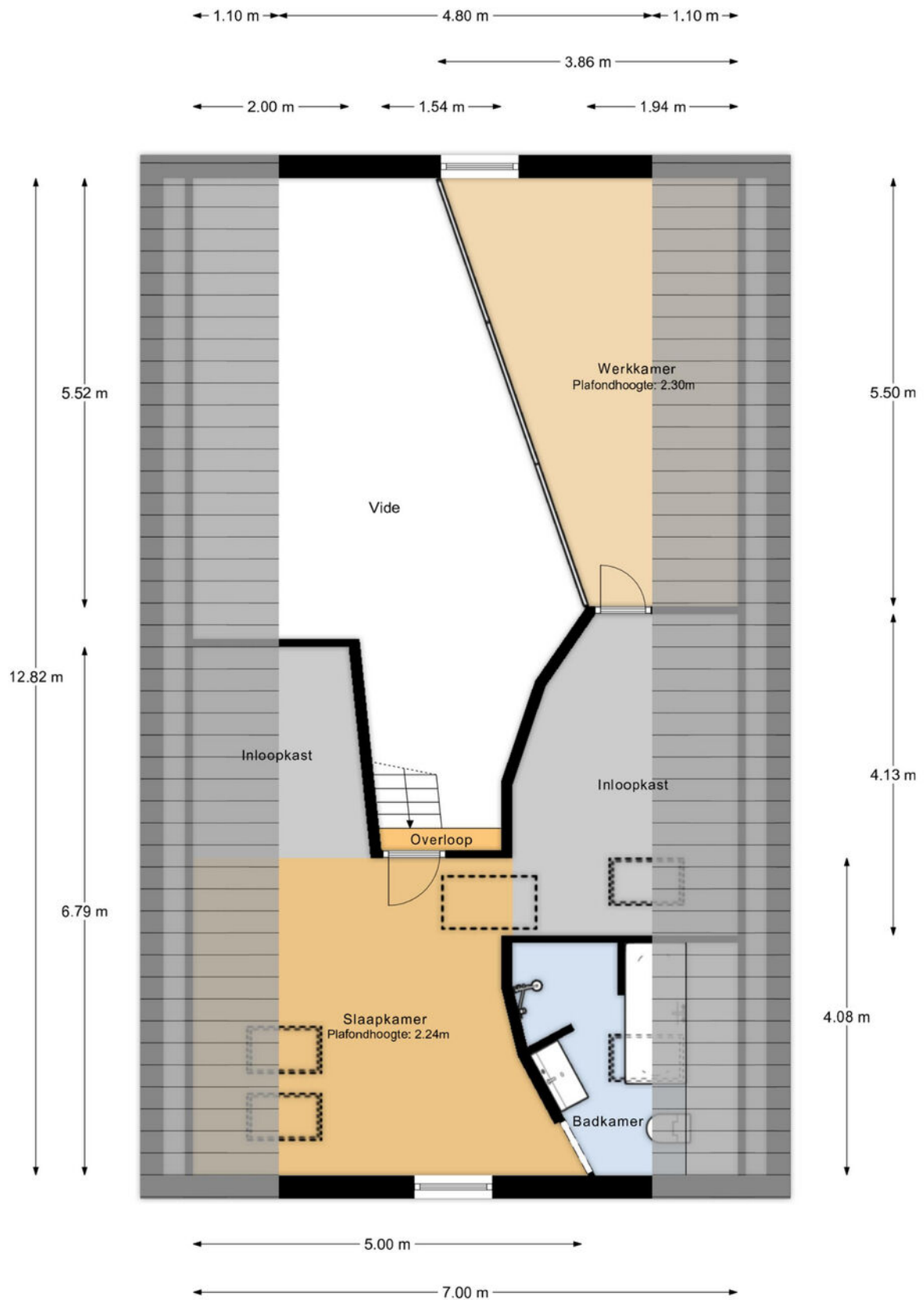
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND



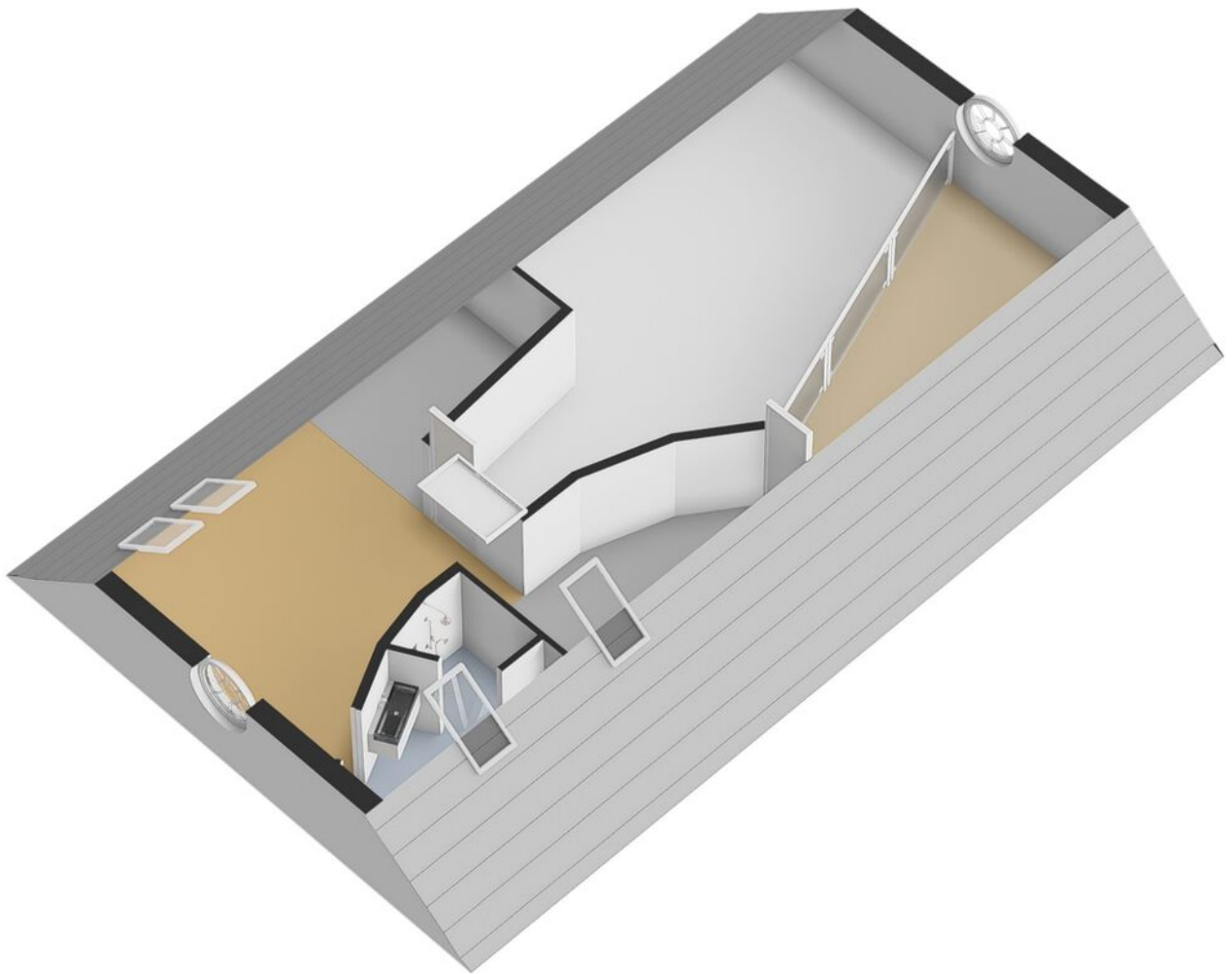
PLATTEGROND



2e verdieping

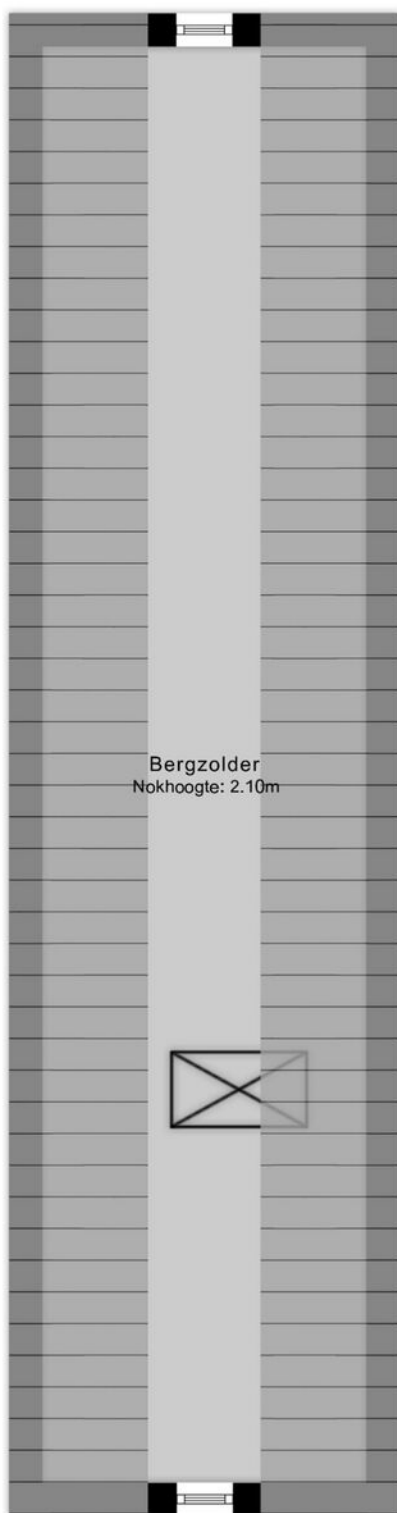
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND



PLATTEGROND

← 2.88 m →



Bergzolder  
Nokhoogte: 2.10m

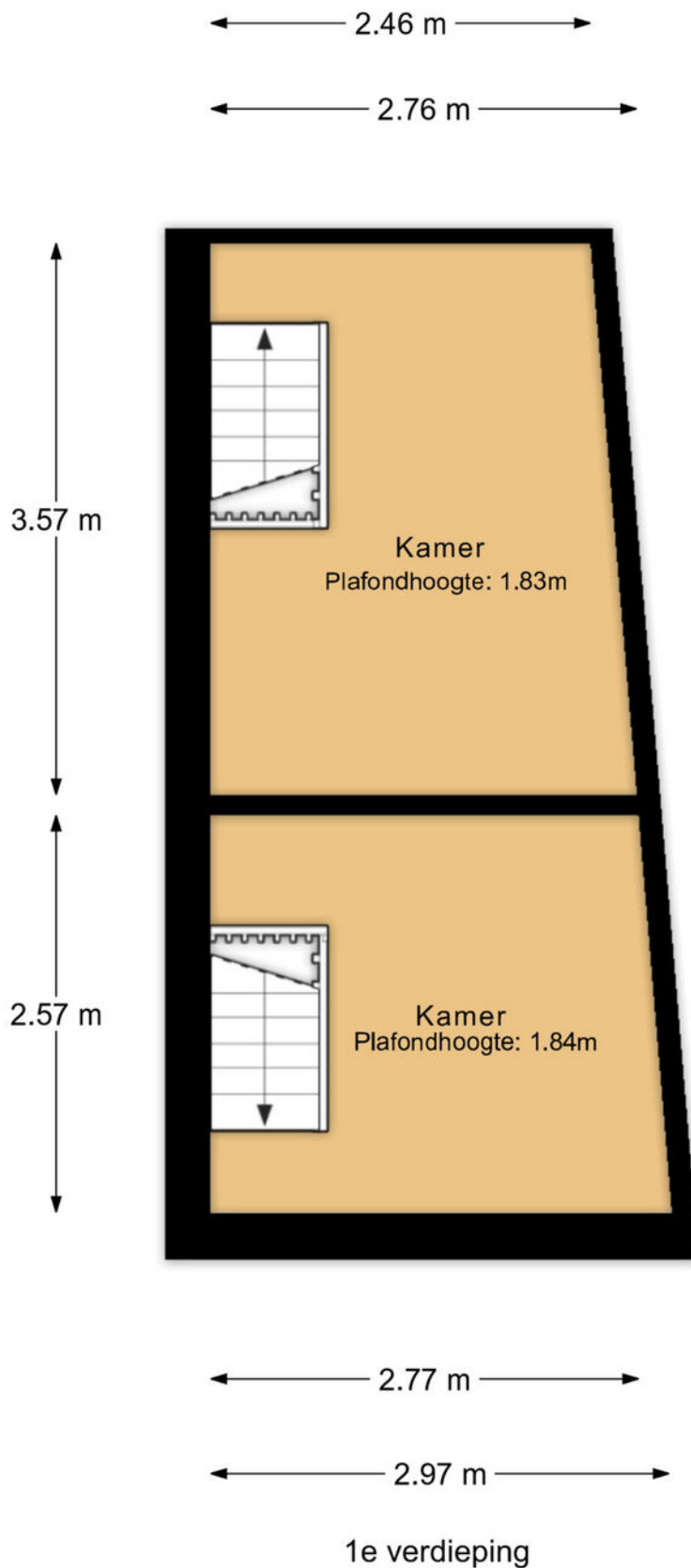
Bergzolder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

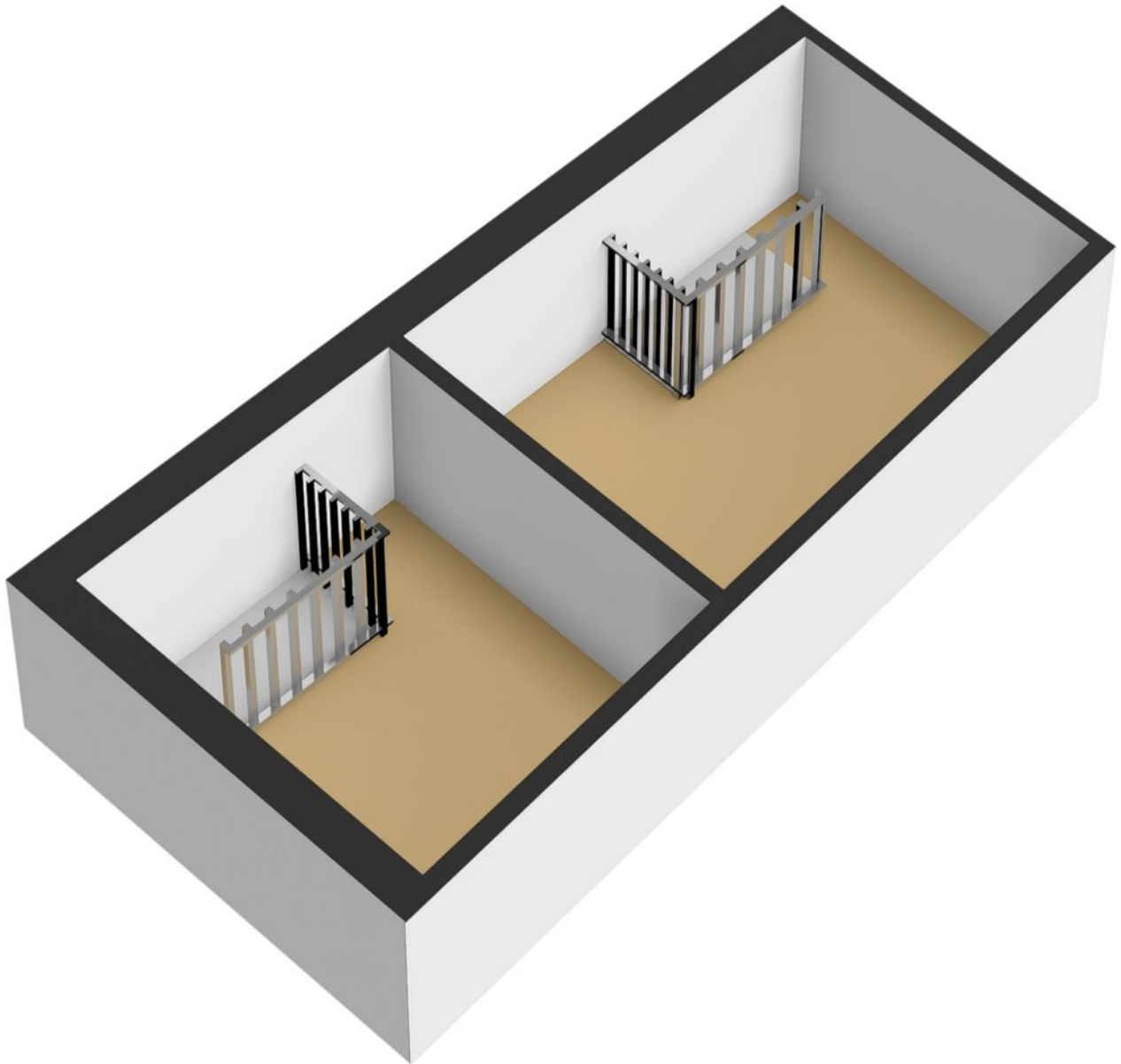


PLATTEGROND

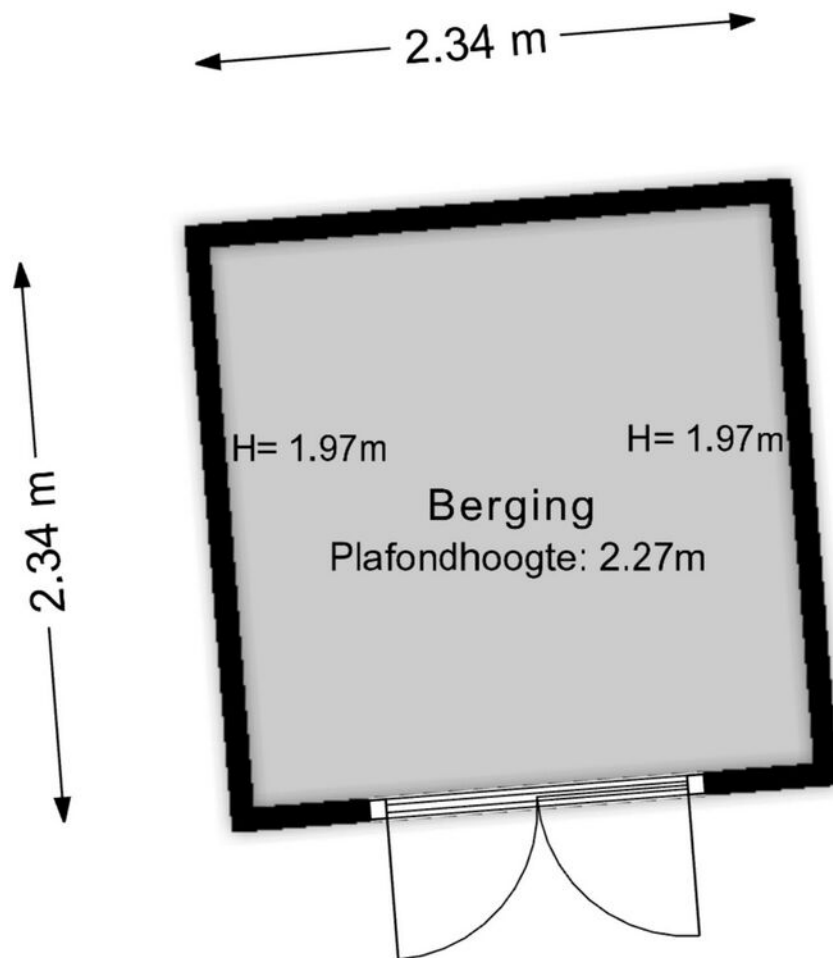


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



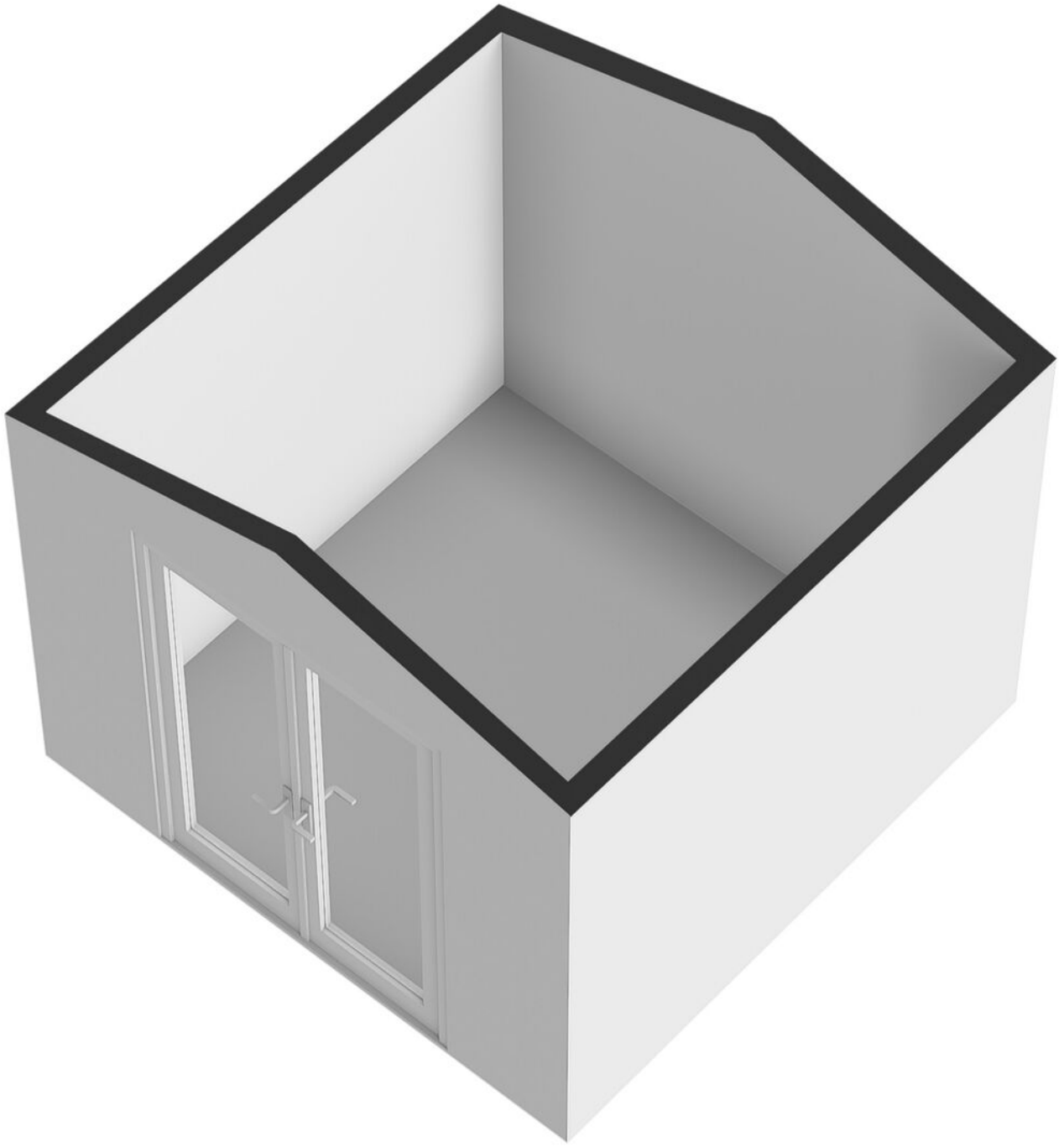
PLATTEGROND



Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

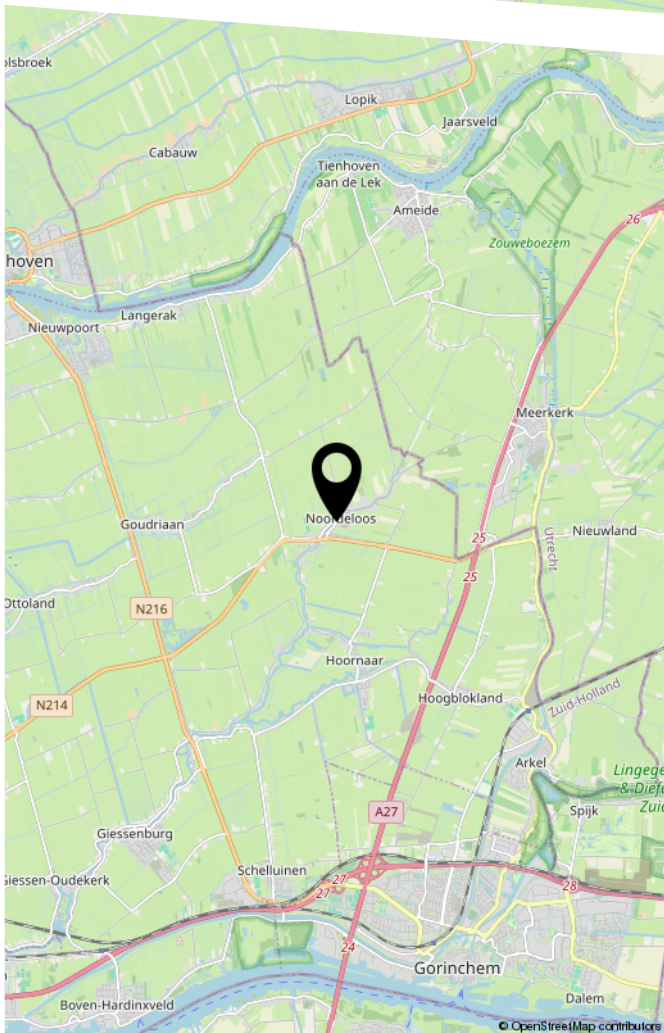
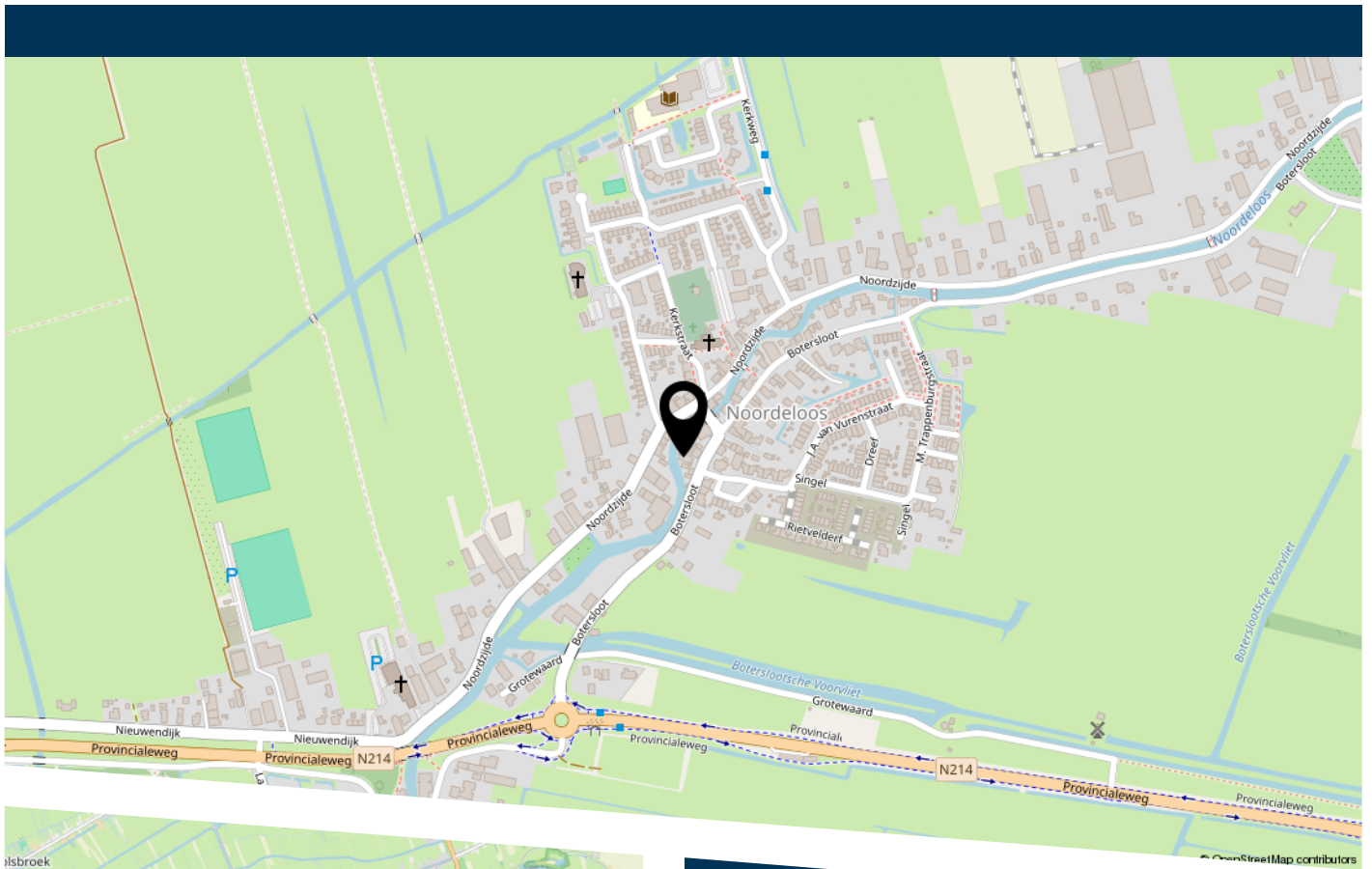
PLATTEGROND



PLATTEGROND



# LOCATIE OP DE KAART



Botersloot 10a Noordoeloos

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

VIA BERT  
Koninginneweg 1  
3331 CD, Zwijndrecht

0782034036  
info@viabert.nl  
<https://www.viabert.nl>