



De Landerije<sup>®</sup>  
makelaars en adviseurs

# Onderkelderde villa en bijgebouw van topkwaliteit



Ottoland  
B 86

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



4

Ottoland



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

33



35

Plattegronden





# Ottoland

## B 86

Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.

### Villa van topkwaliteit met bijgebouw

In een schilderachtig landschap van landerijen met hier en daar wat bomen ligt deze excellent verzorgde villa met vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde. In de royale, gestileerde tuin zetten de fraai gevormde hagen de toon evenals de rondingen die verwerkt zijn in de klinkerbestrating. Sierlijk loopt de oprit vanaf de voorzijde van het huis door naar de achterzijde waar het hoogwaardige bijgebouw, momenteel in gebruik als garage, is gesitueerd. De klasse die deze woning uit 2001 uitstraalt vindt u ook terug in het interieur. De natuurlijke (half) ronde vormen zorgen voor een warm welkom in de stijlvolle hal. De bogen op de begane grond die de doorgang tussen de hal, woonkamer, keuken en serre markeren, creëren een fijne, open sfeer. De vrije adem van het leven stroomt door het hele huis. De bijzondere houten trap met balustrade nodigt uit om op u mooist de treden af te schrijden. De serre biedt een prachtig uitzicht over de landerijen. De goed geoutilleerde woonkeuken verleidt tot het bereiden van heerlijke maaltijden. Bij het knisperende vuur van de houthaard in de living is het heerlijk ontspannen. In het voorjaar lonkt het buitenleven door de openslaande deuren van de living en de serre. Comfort vindt u ook in het multifunctionele souterrain met een wellnessruimte met infrarood- en Finse sauna en een stoomcabine. Daarnaast zijn er nog twee riante kamers waarvan een met gashaard.

*De serre biedt een  
prachtig uitzicht  
over de landerijen*

### Bijgebouw geschikt als garage, gastenverblijf, mantelzorgwoning of kantoor

Met deze villa koopt u zowel een huis (volledig onderkelderd) als bijgebouw van topkwaliteit. Landelijk en ruim wonen met volop mogelijkheden om uw wensen te realiseren. In het riante souterrain, met een hoogte van 2,40 meter, is ruimte voor een kantoor aan huis, een gym of bioscoop. Het volledig geïsoleerde bijgebouw, met vloerverwarming en plaats voor vier auto's, heeft zowel aan de voor- als achterzijde een overheaddeur, zodat het ook geschikt is voor een caravan of camper. De royale afmeting, inclusief verdieping, maakt het bijgebouw ook geschikt als gastenverblijf, mantelzorgwoning of kantoor.

### Landelijk en centraal

De landelijk gelegen villa is gesitueerd in de lintbebouwing van Ottoland. Via de A15 is het centrale knooppunt Gorinchem in een kwartier bereikbaar. Kortom deze unieke, landelijk gelegen villa is een bezichtiging meer dan waard.





# Ottoland

## **Dorp met de straten A en B**

Ottoland ligt midden in de Alblasserwaard in de gemeente Molenlanden, provincie Zuid-Holland. Tot de jaren tachtig van de vorige eeuw telde Ottoland twee straten die, hoe origineel, A en B werden genoemd. De nieuwbouw die sindsdien in het dorp gerealiseerd is, heeft gangbare straatnamen gekregen. Tegenwoordig telt Ottoland bijna 1000 inwoners.

## **Dorp aan de Graafstroom**

Vroeger werd de streek ook wel aangeduid als Land tussen Lek en Merwede. Vanaf 1370, met de voltooiing van het kanaal de Oude Zederik, tussen Ameide en Meerkerk, is het gebied volledig omringd door water en werd het gebied een 'waard', de Alblasserwaard dus. Het gebied was de afgelopen 1000 jaar permanent bewoond. Wereldberoemd zijn de molens van Kinderdijk die in 1997 werden toegevoegd aan de UNESCO Werelderfgoedlijst. Onder schaatsers en fietsers is de molenroute die door het gebied voert bijzonder populair.

*Onder schaatsers en  
fietsers populair*

## **Van stad naar landelijk en andersom**

Het westelijke en zuidelijke deel van de Alblasserwaard omvat een aantal belangrijke regionale steden waaronder Gorinchem en Sliedrecht. Meer naar het oosten, waar Ottoland ligt, wordt het rustiger en landelijker. In het dorp zelf is een aantal basisvoorzieningen waaronder een basisschool. Toch zijn diverse steden en snelwegen zijn dichtbij. Dat maakt het dorp tot een uitstekende uitvalsbasis richting diverse windstreken.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Ligging	In de lintbebouwing van Ottoland
Bereikbaarheid	De A15 en A27 zijn in 15 autominuten bereikbaar, net als Gorinchem. Utrecht en Rotterdam liggen op zo'n half uur rijden.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	387 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	13 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	94 m <sup>2</sup>

Inhoud	1.494 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	Circa 2.400 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hoogwaardig en kwalitatief gebouwde villa met dito bijgebouw;</li><li>• Volledig onderkelderd, met riant en multifunctioneel souterrain;</li><li>• Groot bijgebouw, geschikt als garage, gastenverblijf, mantelzorgwoning of kantoor;</li><li>• Vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde.</li></ul>
-----------------------------	--

# Globale gegevens

Begane grond	Hal, slaapkamer, badkamer, bijkeuken, woonkeuken, serre en woonkamer.
Souterrain	Hal, twee kamers en wellness.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers, cv-ruimte en badkamer.
Tuin	Elektrische poort, oprit, terras, gazon, vijver en bijgebouw.



# Indeling

## Begane grond

### Hal

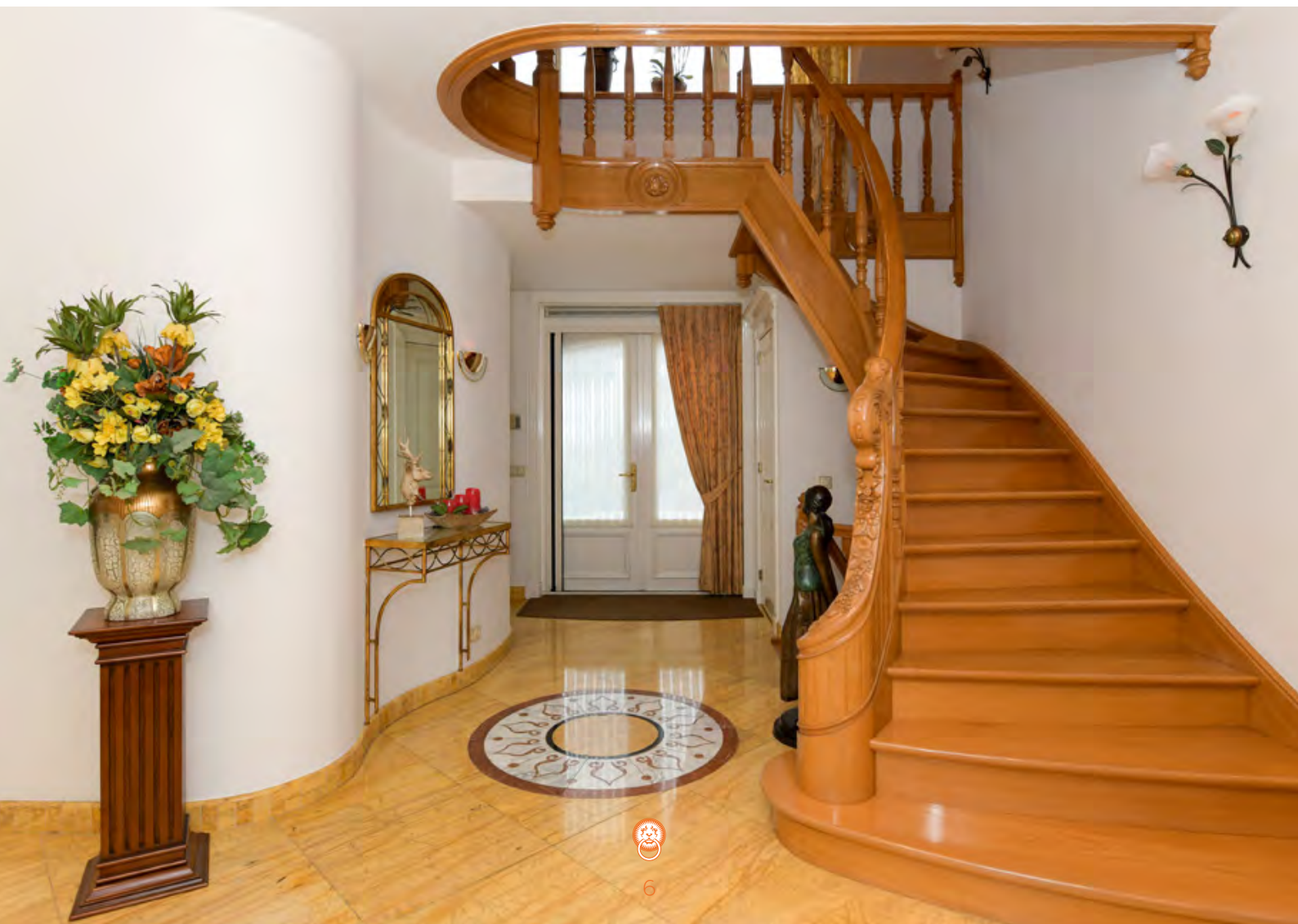
De overdekte entree geeft toegang tot de hal die van voor naar achter doorloopt. Aan de achterzijde zijn openslaande deuren naar de tuin. Stijlvol zijn een half rond gevormde muur en de halfronde openslaande deuren naar de woonkamer. Net als de sierlijke houten trap met balustrade en het ronde, in de vloer verwerkte mozaïek. Achter in de hal bevinden zich de garderobekast en de meterkast.

### Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

### Bijkeuken

Met witgoedaansluitingen en stortbak.







## Woonkeuken

Een paradijs voor de kookliefhebber. Een fantastisch kookeiland omgeven door twee wandopstellingen met volop werk- en bergruimte. Ook is er een aparte opstelling met een koffiemachine, oven, stoomoven, magnetron en dubbele koelkast. Het kookeiland is uitgerust met 4 keramische kookplaten, 1 wokbrander, frituur, grill en afzuigkap. De wandopstelling aan de voorzijde van het huis heeft een natuurstenen werkblad, dubbele spoelbak en vaatwasser.







## Serre

Vanuit de woonkeuken kijkt of loopt u zo de serre in. Hier is het heerlijk wakker worden met een kopje koffie en zicht op de landerijen. De serre is voorzien van screens en aan twee zijden van openslaande deuren.





## Woonkamer

Riante woonkamer waar de natuurstenen schouw met gashaard en het fraai afgewerkte plafond voor een fijne, eigen sfeer zorgen. Hier kunt u heerlijk ontspannen bij de haard. En als het voorjaar wordt, brengen de openslaande deuren het buitenleven binnen.









### **Master bedroom**

Royale, lichte slaapkamer met openslaande deuren naar het terras. Aangrenzend bevindt zich de inloopkast annex badkamer.

### **Badkamer**

Met whirlpool, douchecabine, dubbel wastafelmeubel en wandcloset.









# Souterrain

## Hal

Ruime hal met vaste kasten.

## Twee kamers

De kamer met de natuurstenen schouw en gashaard is momenteel in gebruik als woonkamer. De aangrenzende kamer beschikt over een vaste kast.

Het multifunctionele souterrain met een hoogte van 2,40 meter is geheel naar wens in te richten. Kantoor aan huis, gastenverblijf, gym, bioscoop, mancave, ...

## Wellness

Met sauna (Finse en infrarood), stoomcabine, wastafel en wandcloset.









# Eerste verdieping

## Overloop

Royale overloop met vide en vaste kasten.

## Drie slaapkamers

De slaapkamers aan de voor-en achterzijde zijn voorzien van een dakkapel. De slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren die uitkomen op het dak van de serre en de overkapping.

De slaapkamer aan de zijkant van het huis is momenteel in gebruik als werkkamer. Hier bevinden zich de cv-ruimte (Nefit 2023) en de unit van het centrale stofzuigersysteem. Alle slaapkamers beschikken over vaste kasten.

## Badkamer

Met bad, douchecabine en dubbel wastafelmeubel. De badkamer is bereikbaar vanuit de slaapkamers die zich aan de voor- en achterzijde bevinden.

## Toilet

Separate toilet met fonteintje.













# Buiten

## Oprit

Een sierlijke, elektrische poort markeert de oprit die doorloopt tot aan de garage aan de achterzijde.

## Tuin

Fraai gestileerde hagen, een strak gazon, een vijver met vlonders en (half) ronde vormen die overal in de tuin terugkomen. In deze prachtige tuin vindt u altijd een fijn plekje om te genieten van alle seizoenen. Het terras is deels overdekt. Ook zijn er meerdere buitenkranen.

## Bijgebouw

Het bijgebouw, met verdieping, is momenteel in gebruik als garage. Er is plaats voor vier auto's en zowel aan de voor- als achterzijde is een overheaddeur. Hierdoor is de garage ook toegankelijk voor een camper of caravan.

Het bijgebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming, krachtstroom, cv-ketel (Nefit), warm water en een buitenkraan. De bouwkwaliteit is gelijk aan de kwaliteit van het woonhuis. Een mantelzorgwoning, gastenverblijf, of een andere invulling behoren dus tot de mogelijkheden.

















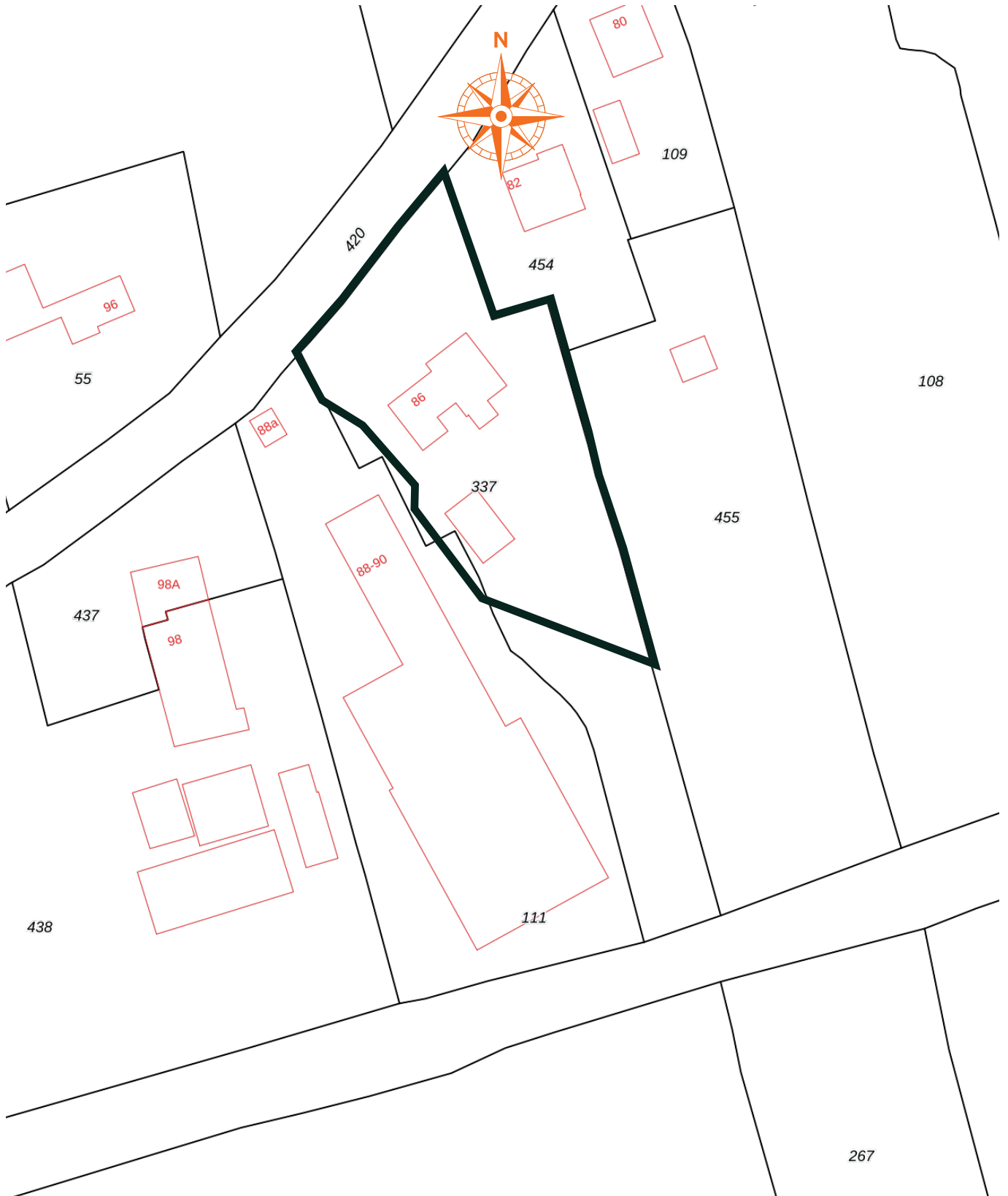
# Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een U-vormige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis heeft een betonnen palenfundering.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping en het souterrain zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie met Poriso binnenwanden.
Kap	De samengestelde kap is gedekt met zwarte keramische pannen en voorzien van houten bakgoten.
Ramen, deuren en kozijnen	De hardhouten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit, 2023). De gehele woning is voorzien van vloerverwarming. Tevens is er een alarminstallatie, warmteterugwininstallatie en centraal stofzuigersysteem aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	A
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2001 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een uitstekende bouwkundige staat en uitstekende staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Ottoland, sectie C, nummer 337 ged., groot circa 2.400 m<sup>2</sup>.



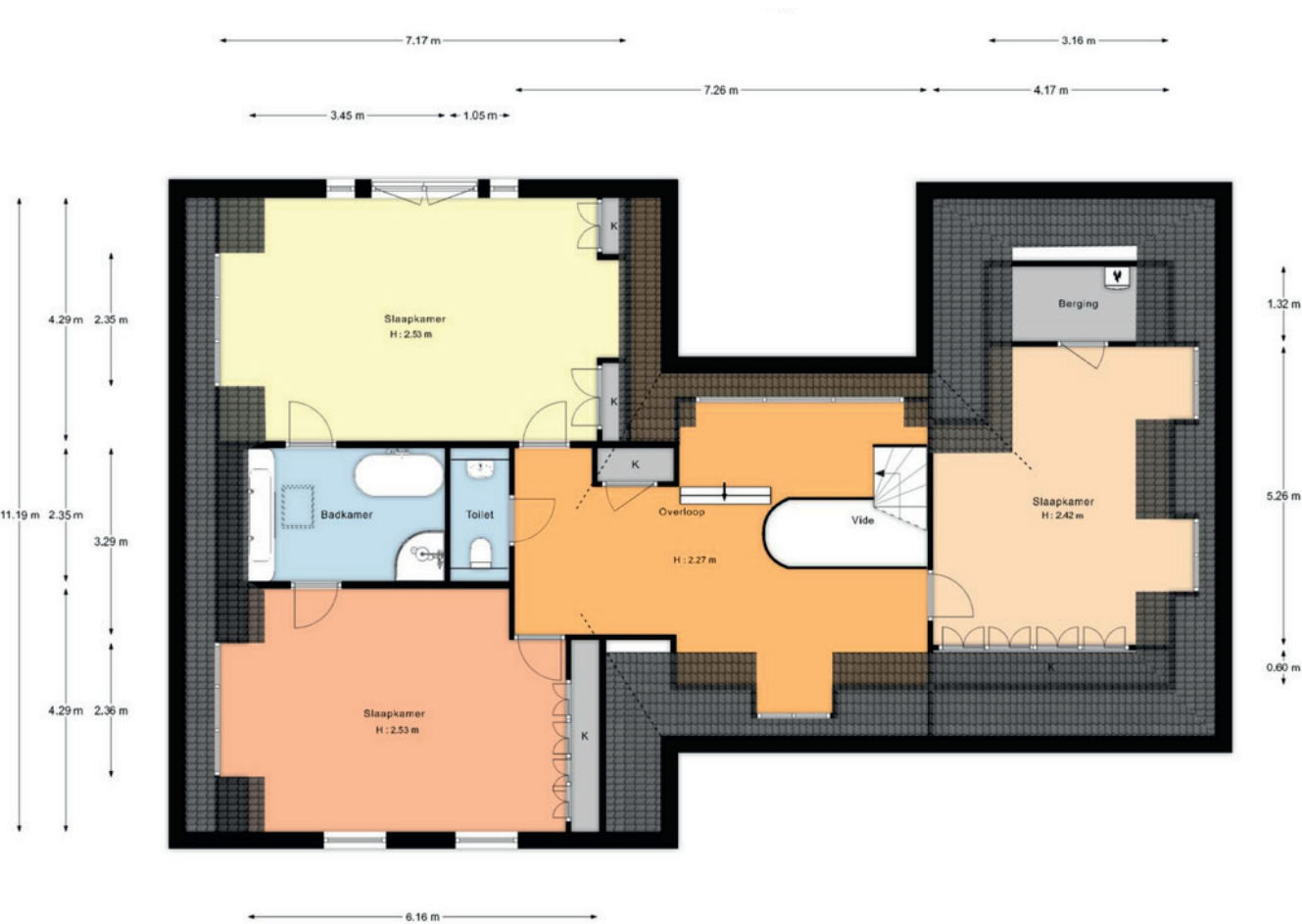
# Plattegronden

Begane grond



# Plattegronden

Eerste verdieping



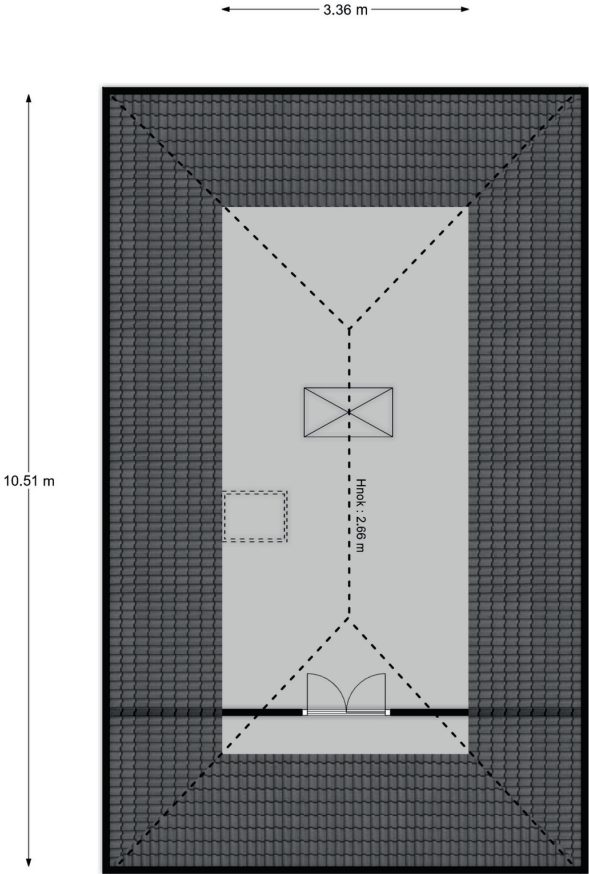
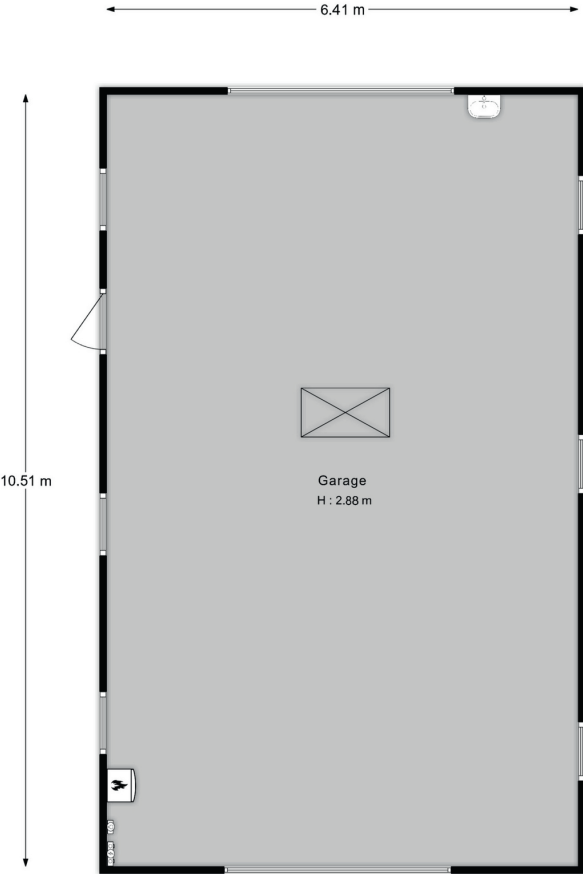
# Plattegronden

Souterrain



# Plattegronden

Bijgebouw



# Interesse? Neem contact op met:

**Gernant Temminck**  
NVM Register Makelaar

**088 - 00 44 2 44**

[g.temminck@landerije.nl](mailto:g.temminck@landerije.nl)



## Algemeen

### Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Molenlanden, tel. 088 75 15 000 [www.molenlanden.nl](http://www.molenlanden.nl).

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218  
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648  
BTW 8501.13.131B01