



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

Dijkvilla met  
fantastisch zicht  
op rivier de Noord



Ablasserdam  
Oost Kinderdijk 22-24

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Alblasserdam



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

Bovenaan de dijk schittert deze voormalige notariswoning uit 1895. De authentieke gevel is volledig in harmonie met het oud-Hollandse polderlandschap van molens en schepen die door het water glijden. Een rijkdom aan originele elementen kenmerkt ook het interieur van deze woning. In de kamer-ensuite komt de imposante schouw prachtig uit door het hoge plafond. Het grote raam biedt zicht over de Noord en de getijdennatuur van de Crezéepolder. Het ultieme vrije gevoel van het buitenleven en de geborgenheid van weleer stromen door uw aderen. Op het aangrenzende balkonterras van 24 m<sup>2</sup> zingen de vogels u toe terwijl de geur van de polder langs uw neus strijkt. In de gezellige keuken met Franse tegelvloer komen modern comfort en nostalgie samen.

## *Voormalige notariswoning met authentieke details*

In het riante souterrain waar zich meerdere kamers bevinden, herinnert de schouw met schildpadtegeltjes van de vroegere dienstkeuken aan de tijden van weleer.

Met de drie slaapkamers op de verdieping en de zolder beschikt u over een zee aan leefruimte. Bovendien is het huis in 2003 zeer grondig gerenoveerd van nieuwe fundering tot en met de bovenste verdieping.

### **Kantoor aan huis of dubbele bewoning**

Wonen aan het water in een schitterende dijkvilla met een kantoor aan huis met zelfstandige entree. Of wellicht denkt u aan dubbele bewoning? U heeft de beschikking over elf kamers, waarvan zes slaapkamers. De parkeerplek biedt plaats aan drie auto's.

### **Centraal**

Het huis ligt tegenover de recreatieplas Lammetjeswiel, het strandje van deze plas is bijna voor de deur. De halte van de waterbus van Rotterdam naar Dordrecht bevindt zich op loopafstand. Op de fiets bent u in vijf minuten of te voet in een klein kwartiertje in het levendige centrum van Alblasserdam. De A15 biedt een snelle ontsluiting naar alle windstreken.





# Alblasterdam

Alblasterdam ligt aan getijdenrivier de Noord. Het is een bedrijvig dorp in de gelijknamige gemeente met ruim 20.000 inwoners. Het dijkdorp is in 1277 ontstaan toen de rivier De Alblas werd afgedamd. Door bloeiende handel, industrie, land- en scheepsbouw groeide de nederzetting gestaag.

## Kinderdijk

Het groeiende dorp kreeg ook regelmatig te maken met overstromingen, want het ligt ook vlak bij de kruising met rivier de Lek. Zo brak de Noord in 1373 door de dijk. Hierdoor ontstond een diep gat, een wiel geheten. In die tijd was er geen geld om het wiel te dichten, daarom werd er een dijk omheen gebouwd. Nu is het Lammetjeswiel een recreatieplas met een strandje. In de 18e eeuw werden er negentien poldermolens gebouwd om het overtollige water naar de Lek te malen. Deze molens van Kinderdijk zijn inmiddels wereldberoemd.

## Crezéepolder

De Crezéepolder, een getijdennatuurgebied tussen Ridderkerk en Hendrik-Ido-Ambacht, is in 2016 ontstaan. Toen zijn de

*Levendig dijkdorp in  
het oer-Hollandse  
polderlandschap*

zomerkaden langs de Noord doorgestoken en geulen gegraven om de natuur vrij baan te geven. Met als gevolg een uniek zoetwatergebied waar de slikken met eb droogliggen.

## Knooppunt

Alblasterdam ligt op een knooppunt van vaarwegen in de buurt van de A15 tussen Rotterdam en Dordrecht. De waterbus, een snelle verbinding over de Maas en de Noord van Rotterdam naar Dordrecht waarin de fiets gratis meereist, stopt in Alblasterdam.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Dijkvilla
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1895
Ligging	Aan rivier de Noord
Bereikbaarheid	Alblasserdam ligt vlak voor Rotterdam langs de A15.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	375 m <sup>2</sup>
- overige in pandige ruimte	23 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	53 m <sup>2</sup>
externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>

Inhoud	1.441 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	690 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	11 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	4

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voormalige notariswoning met schitterende authentieke details;</li><li>• Kantoor met zelfstandige entree (of dubbele bewoning);</li><li>• Vrij uitzicht over rivier Noord en natuurgebied Crezéepolder.</li><li>• Tegenover Lammetjeswiel met strandje voor de deur;</li><li>• Op loopafstand van het centrum en snelle ontsluiting via de A15.</li></ul>
-----------------------------	---

# Globale gegevens

Begane grond	Vestibule, hal, keuken, woonkamer, eetkamer, slaapkamer, badkamer, kantoor en entree.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers en toilet.
Tweede verdieping	Zolder met vaste trap.
Souterrain	Hal, diverse bergingen en kamers.
Tuin	Terras aan de woonkamer, gazon, parkeerplaatsen voorzijde.





# Indeling

## Begane grond

### Vestibule

Een stijlvolle entree met fraaie deuren met geëtst glas.

### Hal

Authentieke deuren brengen sfeer in de L-vormige hal.

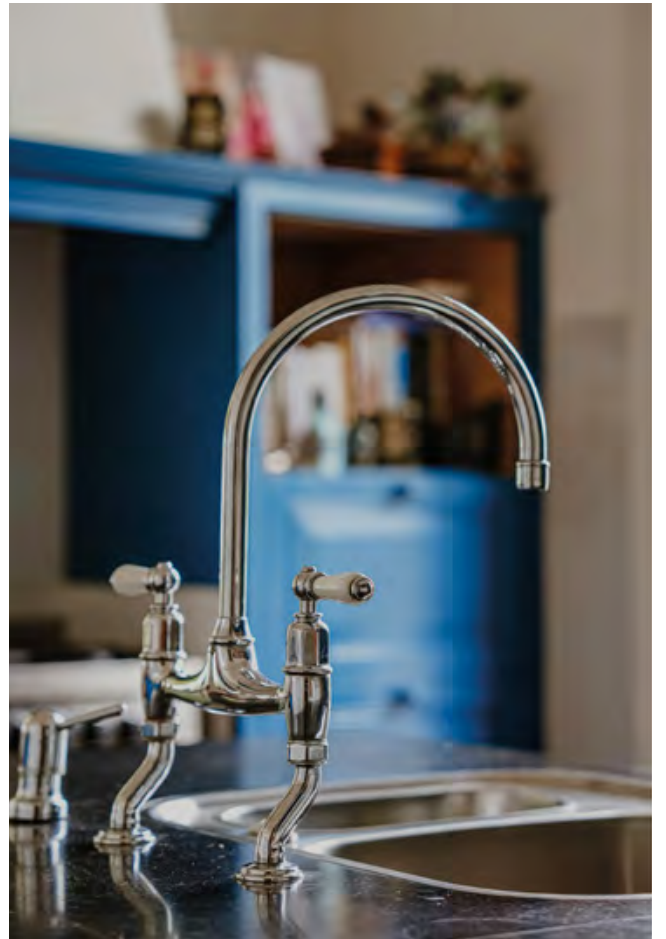




## Keuken

Gezellige keuken met Franse tegelvloer. Door de hoge ramen kijkt u uit over de rivier. De wandopstelling is voorzien van een zespits gasfornuis (Bertazonni) en afzuigkap (Itho). De L-opstelling is uitgerust met een hardstenen werkblad, spoelbak en een koel-vriescombinatie. De vaste kast biedt extra bergruimte.







## Kamer-en-suite

Het ultieme vrije gevoel van het buitenleven en de geborgenheid van weleer ademen door de kamer-en-suite. Het grote raam biedt een schitterend vergezicht op rivier de Noord en de getijdennatuur van de Crezéepolder. Door het hoge plafond (3,5 meter) komt de imposante schouw met een wand van witjes en mangaan tegels prachtig uit. Samen met de authentieke lambrisering, de houten schuifdeuren en de massief eikenhouten parketvloer vormt het een magnifiek geheel. Zowel vanuit het woon- als het eetgedeelte leidt een deur naar het terras.













## Slaapkamer

Slaapkamer op de begane grond met hoog plafond. Er is een doorgang naar het kantoor, dus de ruimte kan ook bij het kantoor getrokken worden.



## Badkamer

De badkamer is voorzien van vloerverwarming, bad, douche, twee wastafels en wandcloset.



## Entree

Op huisnummer 22 bevindt zich een separate entree met granito vloer.

## Kantoor

Het voormalige kantoor van de notaris, de kluis is er nog altijd. Het sierplafond heeft een ventilatierozet. Zo kon het kantoor in vroeger tijden geventileerd worden als er een sigaar werd opgestoken na een dag hard werken. De ramen zijn voorzien van binnenluiken.



# Eerste verdieping

## Overloop

Met dakraam.

## Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

## Drie slaapkamers

Alle slaapkamers hebben hoge plafonds. De twee slaapkamers aan de voorzijde bieden zicht op het Lammetjeswiel. Een van deze slaapkamers heeft een inloopkast, de andere slaapkamer

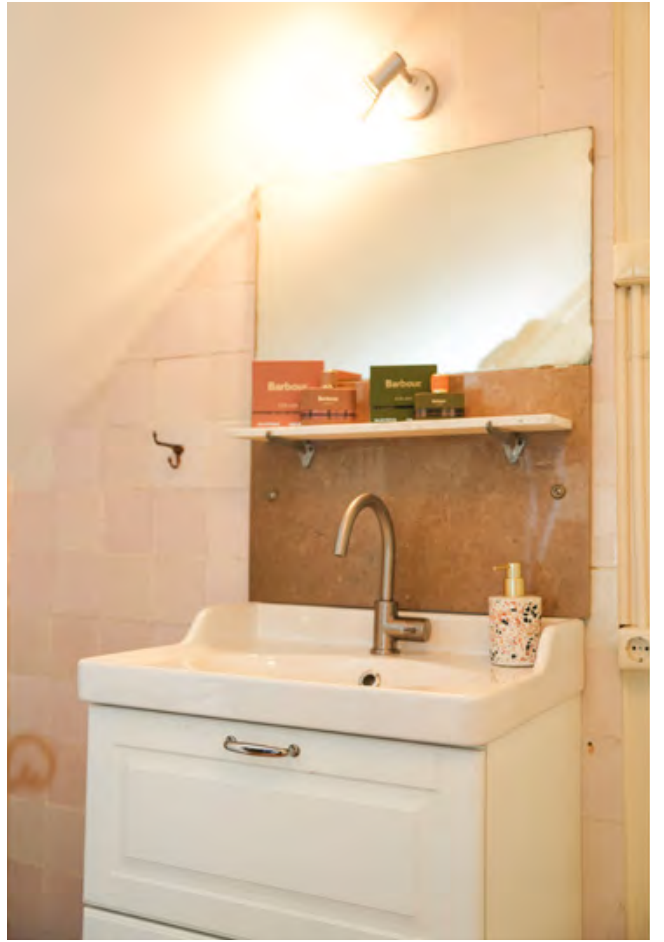
heeft een vaste kast. Vanuit de derde slaapkamer aan de achterzijde heeft u zicht over rivier de Noord. Deze slaapkamer is voorzien van een grote inloopkast. De naastgelegen extra ruimte, ook bereikbaar vanaf de overloop, heeft een wastafelmeubel.

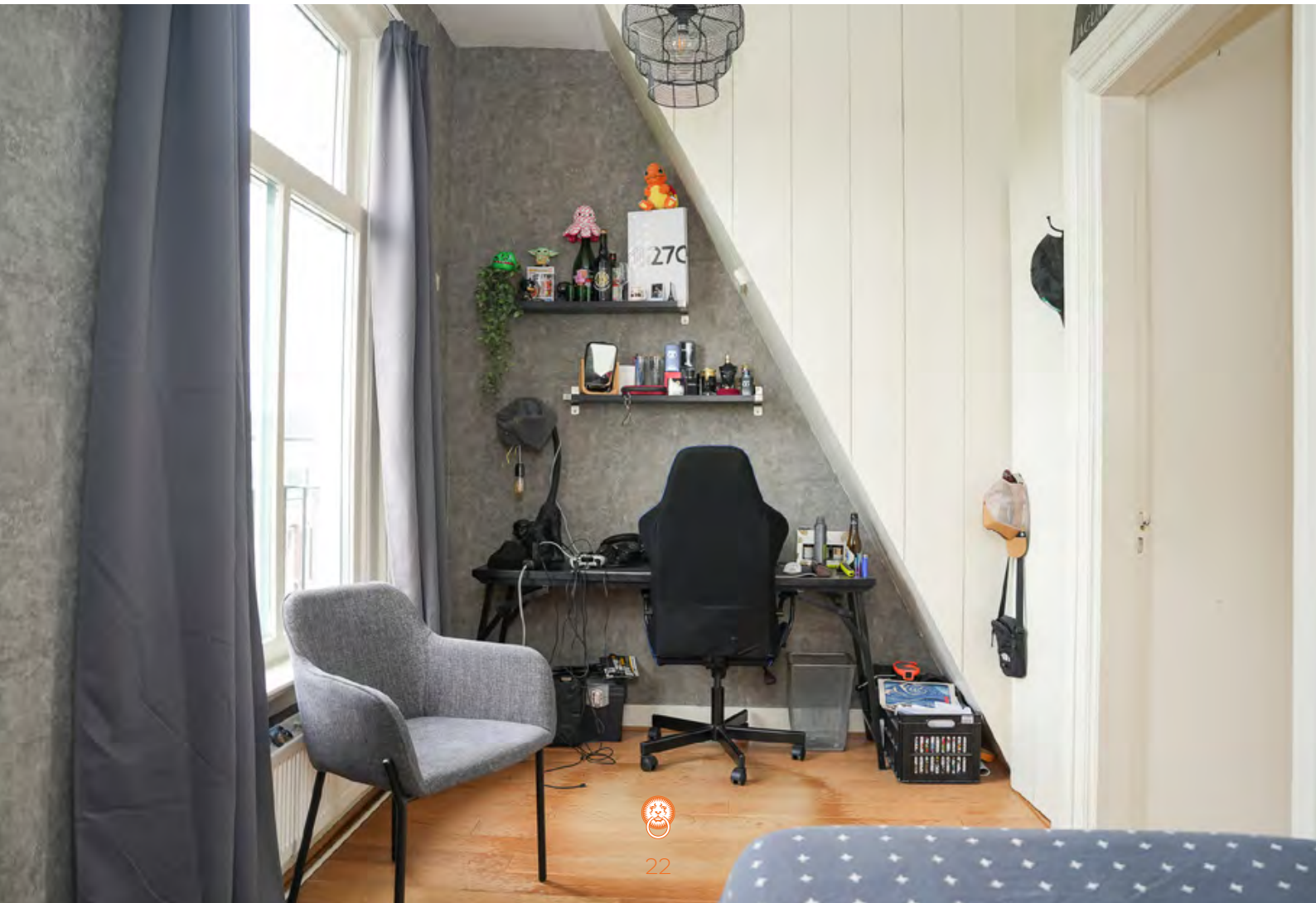
## Zolder

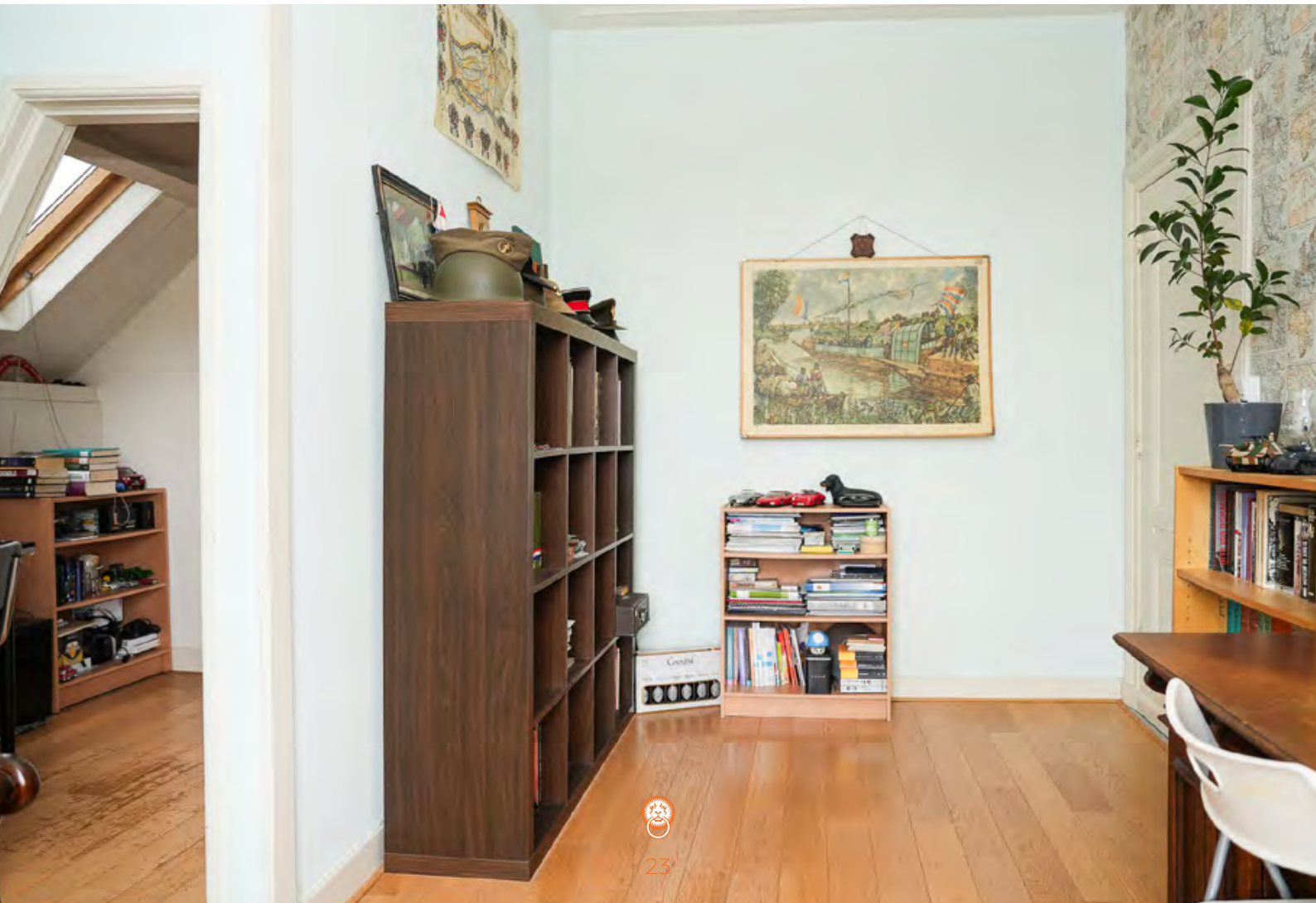
Een vaste trap geeft toegang tot de zolder. Hier is de omvormer van de zonnepanelen geplaatst. De zolder heeft een nokhoogte van 2,50 meter en is uitgerust met twee dakramen.











# Souterrain

## Hal

Centrale hal met toegang naar buiten.

## Bergingen

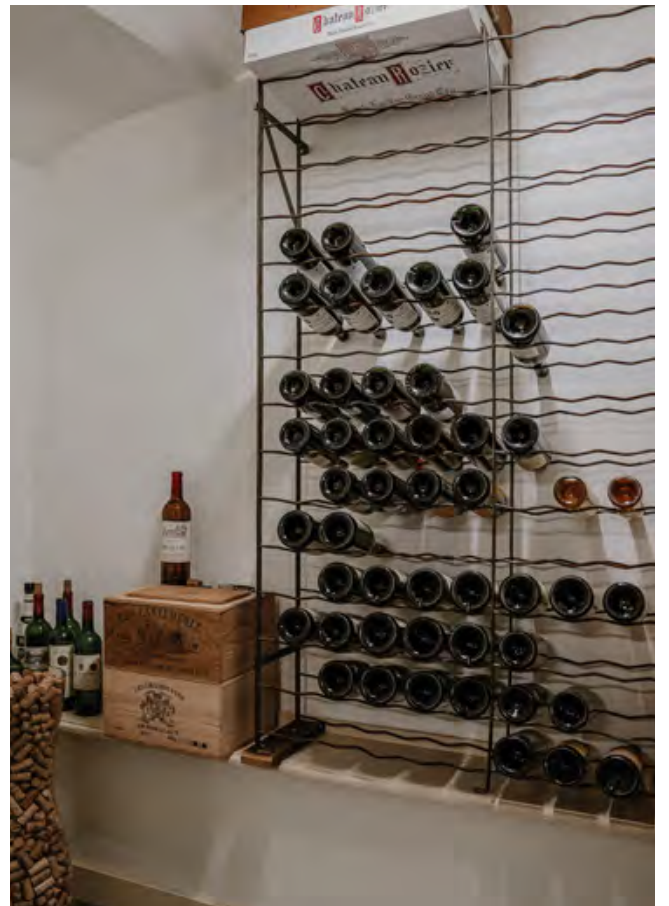
Enkele riante en praktische bergingen onder meer een wijnkelder en proviandkamer.

## Kamers

Diverse kamers van verschillende afmetingen met zicht op de tuin. De biljartkamer heeft een eigen entree en is voorzien van vloerverwarming. De schouw met schildpadtegeltjes herinnert aan de voormalige dienstkeuken. De verschillende ruimtes zijn naar wens in te richten als werk-, slaap- of hobbykamer.







# Buiten

## Parkeerplaats

Ruime parkeerplaats voor meerdere auto's.

## Balkonterras

Een heerlijk ruim terras van 24 m<sup>2</sup> grenzend aan de woonkamer.  
Een van de beste plekken van het huis met panoramisch zicht op de Noord en de achterliggende Crezéepolder.

## Tuin

Ruime tuin met een gazon en een diversiteit aan begroeiing waaronder drie volgroeide notenbomen. Het gazon heeft een voorziening voor een robotmaaier.











# Bewoners vertellen

Wat is het genieten van de sfeer, de ruimte en de heerlijke tuin, maar vooral van het fantastische uitzicht. Bijzondere details zoals de lambrisering, de schouw en de hoge stucplafonds geven een unieke beleving. Voortdurend wisselt het panorama door voorbijvarende schepen en de altijd wisselende lichten. Tafelen in de eetkamer of op het terras met perfect rivierzicht, een winteravond bij de kachel, de eigen sfeer van de verschillende kamers, het voelt allemaal bijzonder. Alblasserdam biedt alles wat je nodig hebt zoals winkels,

scholen en horeca. Gastronomie op wandelafstand! Steden als Rotterdam en Dordrecht zijn snel bereikbaar, ook met de waterbus die op loopafstand een halte heeft. In het boomrijke Park Huis te Kinderdijk op 5 minuutjes loopafstand, kan je perfect je hond uitlaten. Vanuit de keuken kijk je naar het Lammetjeswiel, waar je heerlijk kan zwemmen. Aan de overkant van de rivier ligt natuurgebied Crezéepolder, perfect voor een mooie wandeling.







# Bouwkundige gegevens

Structuur	De dijkvilla bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met vier bouwlagen onder een zadeldak en plat dak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering (2003).
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als de verdiepingen zijn van hout. Het souterrain heeft een betonvloer.
Gevels en binnenmuren	De gevels gedeeltelijk geïsoleerd en opgetrokken in een gemetselde muurconstructie met voorzetwanden.
Kap	Het zadeldak is gedekt met oud-Hollandse pannen. Het platte dak heeft een bitumineuze dakbedekking.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Intergas HR Eco, 2023). Het souterrain is voorzien van vloerverwarming en er zijn negen zonnepanelen.
Isolatie	Het woonhuis is grotendeels geïsoleerd. Zowel de vloer van het souterrain als de tussenvloeren zijn geïsoleerd.
Energie label	C
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1895 gebouwd en in 2003 grondig gerenoveerd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>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.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.

