

# Kerkweg 15

4235 VT Tienhoven aan de Lek

**Vraagprijs € 849.000 k.k.**







## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	Landhuis
<b>Type</b>	Vrijstaande woning
<b>Kamers</b>	7
<b>Woonoppervlakte</b>	202 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	1.312 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	908 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1978
<b>Tuin</b>	Tuin rondom, achtertuin op het zuiden
<b>Garage</b>	Vrijstaand steen met elektrische deur, ca 30 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-ketel, Nefit Trendline uit 2023
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

**ROYAAL WONEN! DAT KAN IN DIT LANDHUIS MET EEN WOONOPPERVLAKTE VAN 202 m2 EN FIJNE INDELING. DEZE VRIJSTAANDE WONING STAAT OP EEN PRACHTIGE EN RUSTIGE LOCATIE IN HET DORP, HEEFT EEN GIGANTISCHE 2E VERDIEPING, WERKKAMER OP DE BEGANE GROND EN EEN VRIJSTAANDE GARAGE IN DE ROYALE TUIN MET VEEL PRIVACY. EEN PRACHTIGE KANS VOOR EEN FANTASTISCHE WOONPLEK!**

De gezelligheid van een woonwijk en toch vrijheid in een heerlijk royaal huis! Dat biedt deze markante woning aan de Kerkweg 15. Ruimte en comfort zie je overal terugkomen. De woning heeft tevens een vrijstaande garage en onder de woning is een kelder/souterrain van totaal bijna 92 m<sup>2</sup> welke inpandig ter bereiken is en ook toegang geeft tot de tuin. De werkkamer op de begane grond geeft de mogelijkheid voor werken of hobby aan huis.

Een fijne plek waarbij de ruimte in én om de woning veel mogelijkheid biedt!

Deze royale woning is in 1978 gebouwd. Met een woonoppervlak van 202 m<sup>2</sup> is dit een opvallend ruim (gezins)huis. En zo'n ruim perceel erbij van 1.312 m<sup>2</sup> op prachtige locatie is een mooie combinatie. Dit zie je maar weinig!

Op de begane grond is naast de hal de ruime woonkamer met keuken welke is gesitueerd aan de achterzijde met aangrenzend de bijkeuken welke weer toegang geeft tot het souterrain en de werkkamer. De woonkamer is heerlijke ruim en vooral licht met rondom grote raampartijen. De woonkamer is ruim met maar liefst 45 m<sup>2</sup> woonoppervlak, maar door de leuke indeling is er voor iedereen een heerlijk eigen plekje.

Op de 1e verdieping zijn 3 uitzonderlijk royale slaapkamers van ca. 13 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 17 m<sup>2</sup> en een complete badkamer van bijna 7 m<sup>2</sup>. De 2e verdieping biedt nog een gigantische open ruimte, waar voldoende ruimte is voor het creëren van meerdere slaapkamers. En dan is er nog aan beide zijden ruime (knieschot)berging.

De tuin rondom de woning is keurig aangelegd met diverse terrassen en vooral gazon. Aan de voorzijde is er ruimte voor parkeren op eigen terrein en toegang tot de ruime garage. De locatie van de woning aan de populaire Kerkweg is zeer aantrekkelijk. Daarbij is de ligging van de tuin uniek, heerlijk vrij met aan de achterzijde boomgaard én een ideale zonligging.

De Kerkweg is zeer rustig gelegen en heeft hoofdzakelijk bestemmingsverkeer door het doodlopende karakter. Het is een prettige buurtgemeenschap met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en typerend is de landelijke ligging. De Kerkweg ligt aan de rand van het dorp Ameide en dit is een levendig dorp met goede voorzieningen. Het beschikt over een klein winkelcentrum, het heeft een brede school met daarin twee basisscholen, peuterspeelzaal en het kinderdagverblijf en het dorp biedt diverse sportverenigingen. Door de ligging aan de Lek is het een populair fiets- en wandelgebied. Aan de overzijde ligt het recreatieterrein Salmsteke wat vanuit Ameide met een voetveer te bereiken is.

Het dorp ligt vlakbij de A2 (Utrecht / Amsterdam), A27 (Utrecht / Breda) en A15 (Rotterdam). Met een directe busverbinding sta je binnen 35 min op Utrecht Centraal.

Een unieke kans voor royaal wonen! Ervaar zelf de prachtige ligging van deze fraaie woning, u bent van harte welkom!

## BEGANE GROND

### Entree/ hal

- Entree / hal met toegang tot toilet en meterkast (9 groepen + 2 aardlekschakelaars) en garderobe
- Geeft toegang tot de woonkamer en werk-/slaapkamer op de begane grond
- Voorzien van trapopgang naar de verdieping

### Toilet

- Keurig verzorgd ruim toilet
- Duoblok toilet / met fonteintje
- Geheel betegeld

### Woonkamer – circa 44,3 m<sup>2</sup>

- Woonkamer in L-vorm.
- Royale afzonderlijke zithoek aan voorzijde en eethoek bij de keuken aan achterzijde
- Met brede raampartij naar de tuin
- Schuifdeur naar terras aan de zijkant van de woning
- Voorzien van openhaard

### Keuken – circa 15,6 m<sup>2</sup>

- Woonkeuken met eethoek / toegang tot bijkeuken
- Nette in hoek-opstelling uitgevoerde keukeninrichting uit 2004
- Aanrechtblad van kunststof in granietlook / met spoelbak waar vanuit leuk zicht de tuin in
- Voorzien van inductie kookplaat / wasemkap in schouw / magnetron
- Koel-/vrieskast en oven
- Diverse kastruimte en inbouw spots in plafond

### Bijkeuken – circa 7,6 m<sup>2</sup>

- Bereikbaar middels een deur vanuit de keuken
- Met aansluitingen voor was- en droogmachine (staat nu vaatwasser)
- Met toegang tot het souterrain en deur naar terras / achtertuin
- Voorzien van uitstortgootsteen

### Souterrain – circa 92 m<sup>2</sup>

- Inpandig bereikbaar
- Opgedeeld in 5 afzonderlijke ruimtes
- Met een stahoogte tussen 1.75 – 2.00 m<sup>1</sup>

### Werkkamer - circa 10,7 m<sup>2</sup>

- Een ideale ruimte, direct na de voordeur loop je zo hier naar binnen / ook een directe toegang vanaf de oprit
- Met leuk uitzicht aan de voorzijde
- Biedt veel mogelijkheden zoals werken aan huis of uitoefenen van een hobby

## 1E VERDIEPING

### Overloop

- Met toegang tot de slaapkamers, berging en badkamer
- Vaste trap naar 2e verdieping

### Slaapkamer 1 – circa 13,2 m<sup>2</sup>

- Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning

#### Slaapkamer 2 - circa 12,1 m<sup>2</sup>

- Slaapkamer II is gelegen aan de achterzijde van de woning
- Nu in gebruik als hobbykamer
- Fraai zicht op de tuin en toegang tot het balkon
- Een heerlijk lichte kamer door de grote raampartij

#### Slaapkamer 3 - circa 16,6 m<sup>2</sup>

- Met recht de Master bedroom!
- Voorzien van grote vaste kastruimte
- Fraai zicht op de tuin en toegang tot het balkon

#### Berging – circa 17 m<sup>2</sup>

- Gedeelte boven de slaapkamer op de begane grond
- Opgedeeld in 2 ruimtes

#### Badkamer – circa 6,9 m<sup>2</sup>

- Keurig onderhouden badkamer, wel gedateerd
- Geheel betegeld
- Duoblok toilet / ligbad met thermostaatkraan en handdouche
- Wastafel met planchet en spiegel
- Buitenraam voor natuurlijke ventilatie

## 2E VERDIEPING

#### Zolder – circa 34 m<sup>2</sup> (gemeten va hoger dan 1,50 m stahoogte)

- Royale overloop met aan beide zijde een flinke knieschotberging
- Met opstelling van de cv-ketel
- Voor lichttoetreding is een dakkapel aanwezig
- Gemakkelijk meerdere slaapkamers te creëren
- Stahoogte in de nok 2,80 m<sup>1</sup>

## TUIN

- Perceel van circa 1.312 m<sup>2</sup> (2 percelen A 668, 405 m<sup>2</sup> en A 873, 907 m<sup>2</sup>)
- Gesitueerd op het ideale zuiden, maar voldoende plek voor het zoeken van een plekje in of even uit de zon
- De achtertuin is aangelegd met grotendeels gazon en terras bij de woning en garage
- Fraai perceel, grenzend aan een boomgaard aan de achterzijde, veel privacy!
- Voortuin is ook onderhoudsvrij aangelegd, met parkeermogelijkheid voor meerdere auto's

## GARAGE

- Gesitueerd aan het einde van de oprit, gebouwd in ca 1990 in dezelfde stijl als het woonhuis
- Voorzien van elektra
- Elektrische kanteldeur aan de voorzijde / loopdeur naar achtertuin
- Met betonvloer

## KENMERKEN / EXTRA'S

- Fraai type landhuis met onderhoudsvrije afwerking
- Bouwjaar 1978
- De woning is origineel traditioneel gebouwd, spouwmuren en houten dakbedekking gedekt met vlakke dakpannen
- Begane grondvloer en 1e verdieping is van beton, m.u.v. de berging op de verdieping
- En er is een houten 2e verdiepingsvloer
- Energielabel C
- Het houtwerk aan de buitenzijde is in 2022 geschilderd
- Luiken zijn uitgevoerd in kunststof, gevelbekleding Werzalit en overstekken van Trespa
- Zonwering (rolluiken) deels aanwezig aan de zijkant en achterzijde van de woning
- CV-ketel uit 2023, Nefit Trendline HRC
- Oplevering in overleg



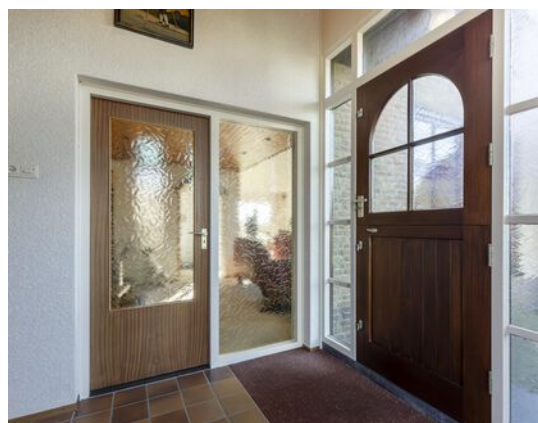
*"Welkom op Kerkweg  
15, een royaal landhuis  
op prachtige locatie"*







*"Het ontvangst in de woning is zeer royaal met een grote hal welke toegang geeft tot bijna alle vertrekken op de begane grond"*











*"De woonkamer heeft  
fraaie lichtinval door de  
grote raampartijen  
rondom met  
roedeverdeling"*











*"Vanuit de bijkeuken én vanuit de tuin is het souterrain toegankelijk. Een ideale extra ruimte"*











"De 1e verdieping heeft  
3 slaapkamers, nette  
badkamer en berging. Er  
is een vaste trap naar de  
zolder"











*"de ruimte in en om de woning maakt dat dit echt een heerlijk leefhuis is"*





*"Ook rondom de  
woning  
is alles zeer verzorgd  
aangelegd"*















*"De woning ligt heerlijk vrij aan de rand van het dorp in een rustige straat. In de tuin staat een vrijstaande garage "*





# Kadastrale situatie



# Plattegrond

## Begane grond



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



# Plattegrond

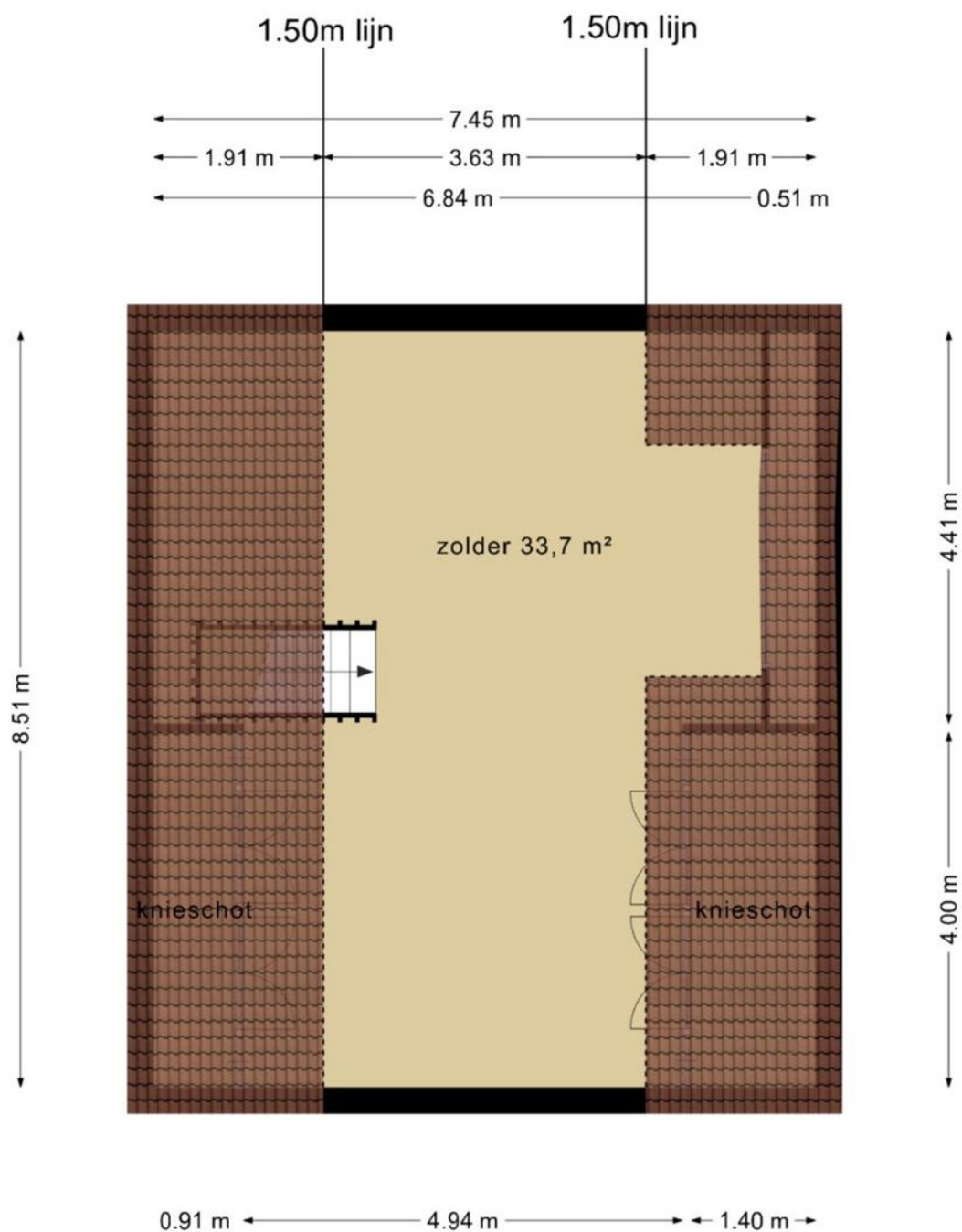
## 1e Verdieping



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

# Plattegrond

## Zolder



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



# Plattegrond

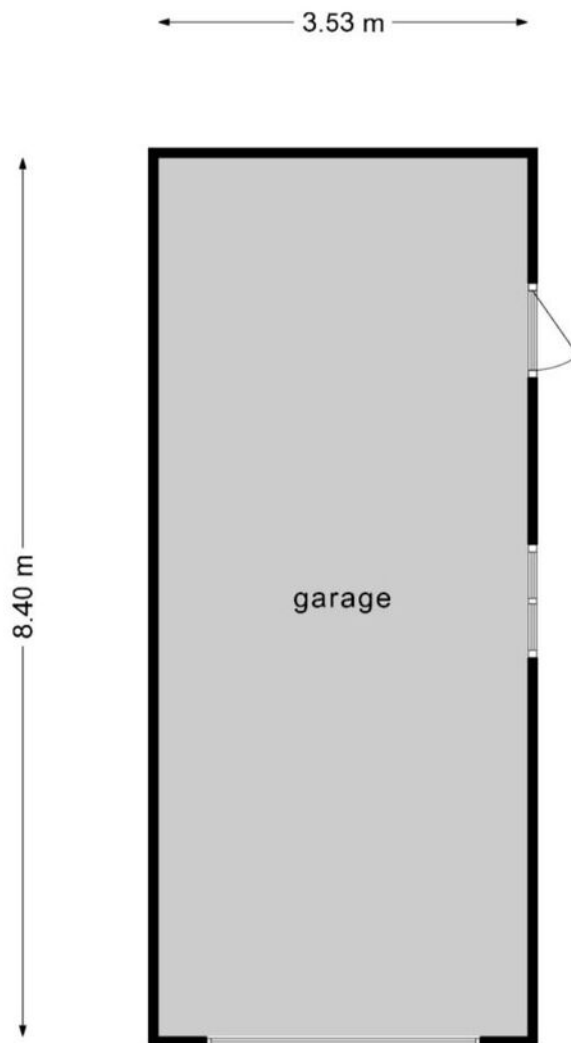
## Kelder / souterrain



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

# Plattegrond

## Garage



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



## Ervaren en ondernemende makelaars

*Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.*

Jantine Bruinenberg-Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

### Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

# Interesse in deze woning?

## Neem contact op!

Dorpsstraat 28  
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010  
e: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

### Beoordeling

# 9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

### Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

*" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."*

*" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."*

*Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!*





**Dorpsstraat 28**  
**Giessenburg**

De actieve regiomakelaar van de  
**Ablasserwaard**

---

T: 0184-654010

E: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ