

J.W. van Puttestraat 18

4233 EL Ameide

Vraagprijs € 449.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning, geschakelde woning
Kamers	6
Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	290 m ²
Inhoud	451 m ³
Bouwjaar	1977
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	geen garage, vrijstaande houten berging
Verwarming	c.v.-ketel uit 2022, open haard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas

Ruime geschakelde woning op leuke plek in het dorp, in een karakteristieke omgeving, met prachtige achtertuin met veel privacy

Een geweldige kans voor diegene die een ruime woning zoeken in de huidige woningmarkt. De woning is ruim van opzet én compleet met 5 slaapkamers, een ruime (woon)keuken aansluitend aan de tuin, complete badkamer en zeer sfeervolle achtertuin.

De ligging in een van de oudste straten van het dorp, nabij de Lek met heerlijk strandje is uniek! Nog geen 1 minuut lopen en je staat met je voeten in het zand om te genieten van deze unieke plek.

De woning heeft 14 zonnepanelen en een bijbehorend fraai energielabel A. Het woonoppervlak is 126 m², de inhoud bedraagt 451 m³ en het perceel is 290 m² groot.

Hoe de woning van binnen is vertellen we ook graag...

De entree biedt toegang tot de hal met het toilet en toegang tot het woongedeelte van de woning. De woonkamer ligt aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde van de woning en van hieruit is er toegang tot de achtertuin. In het zitgedeelte van de woonkamer staat een openhaard. Er is een praktische bergkast onder de trap en de ruimte is verder open, waardoor er veel leefruimte is. De keuken aan de achterzijde is ingericht met een hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur en je loopt vanuit de keuken zo de heerlijke tuin in.

Op de eerste verdieping is er de ruime overloop. Er zijn 3 ruime slaapkamers, waarvan er een met toegang tot het balkon aan de voorzijde. De badkamer is afgewerkt in neutrale kleurstelling en compleet met o.a. een bubbelbad (Whirlpool), douche, wastafelmeubel met spiegelkast en toilet.

De tweede verdieping heeft een overloop met opstelling van de cv-ketel en bergruimte, daarnaast zijn er ook nog eens 2 slaapkamers.

Wat een heerlijk huis!

De achtertuin is met zorg aangelegd met terras direct aan het huis en verder hoofdzakelijk gazon en mooie bloemrijke borders. De prachtige boom (magnolia) in de achtertuin zorgt nog voor de nodige beschutting. Er is een houten berging/blokhut achter in de tuin. En langs de woning is een pad om in de tuin te komen.

Enthousiast geworden? Kom eens kijken bij deze aantrekkelijke woning, wij zorgen voor een persoonlijke rondleiding!

BEGANE GROND

Entree/ hal

- Entree / hal met trapopgang, toegang tot toilet, meterkast en woonkamer
- Voorzien van garderobe

Toilet

- Ruim toilet ingericht met zwevend toilet / handwasfonteyntje
- Geheel betegeld
- Voorzien van mechanische ventilatie

Woonkamer – ca. 42,1 m² inclusief (eet)keuken

- Ruime woonkamer, waarbij de zithoek aan de voorzijde is gesitueerd en het eetgedeelte aan de achterzijde
- Voorzien van een plavuizen vloer en openhaard
- De woonkamer staat in open verbinding met de eethoek en de keuken
- Schuifpui naar het terras vanuit het eetgedeelte

(Woon)keuken

- De woon keuken heeft een keukeninrichting in L-opstelling
- Voorzien van een inrichting in neutrale stijl kastjes met hardsteen aanrechtblad met Rvs spoelbak
- Voorzien van de volgende inbouwapparatuur; gas kookplaat / RvS afzuigkap / magnetron / oven / vaatwasser / koel-/vrieskast
- Er is een achterdeur naar de tuin, je loopt zo het terras op

1E VERDIEPING

Via de vaste trapopgang is de royale eerste verdieping bereikbaar.

Overloop

- De ruime overloop verleent toegang aan de slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping

Slaapkamer 1 - circa 14,4 m²

- Deze slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en een mooie ruime kamer
- Met vaste kastenwand

Slaapkamer 2 - circa 14,4 m²

- Slaapkamer 2 is gesitueerd aan de voorzijde en ook een mooie ruime kamer
- Met prettig raam in de zijgevel
- En deur naar het balkon

Slaapkamer 3 - circa 7,3 m²

- De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning
- Deze kamer is de kleinste van de 3 op deze verdieping en is nu in gebruik als werkkamer

Badkamer – circa 6,5 m²

- Nette badkamer met veel comfort, voorzien van designradiator
- Zwart/wit kleurstelling tegelwerk en wit sanitair / geheel betegeld
- Voorzien van mechanische ventilatie / raam in de gevel voor licht en lucht
- Bubbelbad (Whirlpool) met thermostaatkraan / wastafelmeubel met spiegelkast, bergkast en lades
- 2e zwevend toilet / douchehoek voorzien van thermostaatkraan

2E VERDIEPING

Overloop

- Bereikbaar via vaste trap
- Met knieschotberging en opstelplaats van de CV-ketel, merk; Intergas uit 2022

Slaapkamer 4 - circa 6,2 m² (gemeten waar de hoogte > is dan 1.50m)

- Een leuke 4e slaapkamer aan de achterzijde met groot dakraam en raam in de achtergevel
- Met vaste kasten

Slaapkamer 5 – circa 6,1 m² (gemeten waar de hoogte > is dan 1.50m)

- Mogelijkheid voor 5e slaapkamer, nu in gebruik als bergruimte en deze ligt aan de voorzijde
- Voorzien van groot dakraam en raam in de voorgevel

TUIN

- Mooi ruim perceel van totaal 290 m²
- De achtertuin heeft een fijne ligging, is gesitueerd op het oosten en heeft een eigen achterom
- Verzorgd aangelegd met terrasjes, gazon en fraaie borders met kleurrijke beplanting
- Door de diverse zitjes is er mogelijkheid om te zitten in én uit de zon, eyecatcher is de prachtige Magnolia
- De blokhut achter in de tuin is ideaal voor het bergen van diverse (tuin) spullen
- Aan de voorzijde is een ruime voortuin

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1977, de woning is in Houtskeletbouw gebouwd
- Onderheid, betonnen begane grondvloer, houten verdiepingsvloeren
- Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas
- Gevels: spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie (geïsoleerde dakplaten) met pannen gedekt
- Meterkast: vernieuwd. Glasvezel aanwezig
- 14 zonnepanelen, opbrengst circa 2.800 kWh per jaar
- CV combiketel vernieuwd in 2022 (Intergas)
- Energielabel A
- De woning is zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde voorzien van zonwering. Aan de voorzijde met handbediening en aan de achterzijde elektrisch (afstandsbediening).
- De woning heeft zowel aan de voorzijde als de achterzijde een buitenkraan.
- De ligging van de woning in een van de oudste straten van het dorp en dichtbij het strandje van de Lek maken het een heerlijke woonplek!
- Oplevering in overleg



"Ruime woning op leuke plek in het dorp, in een karakteristieke omgeving, met prachtige tuin met veel privacy"



*"Welkom in de woning
aan de J.W. van
Puttestraat 18 in
Ameide!"*







*"De woonkamer heeft
het zitgedeelte aan de
voorzijde, bij de
openhaard en een
eetgedeelte bij de
keuken"*









"Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en de badkamer. Er is een vaste trap naar de 2e verdieping"





"De badkamer is zeer compleet en heeft een wastafelmeubel met spiegelkast, douche, ligbad en zwevend toilet"





"De tweede verdieping heeft een overloop met opstelling van de cv-ketel en bergruimte en nog eens 2 slaapkamers"





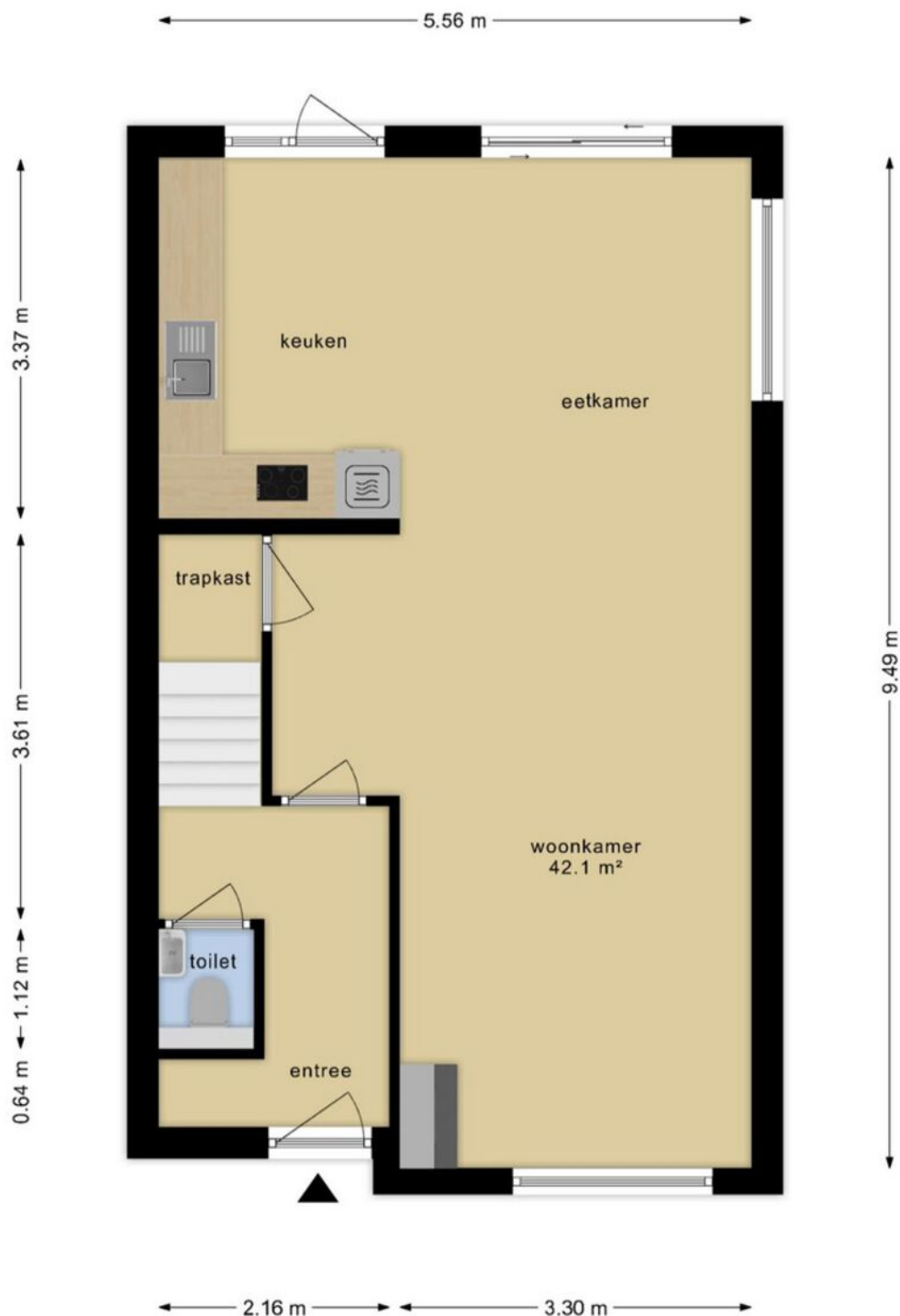


"Achter de woning ligt een prachtige tuin met diverse terrasjes en een houten berging. Daarbij is de ligging van de woning, zo dichtbij de Lek, uniek"



Plattegrond

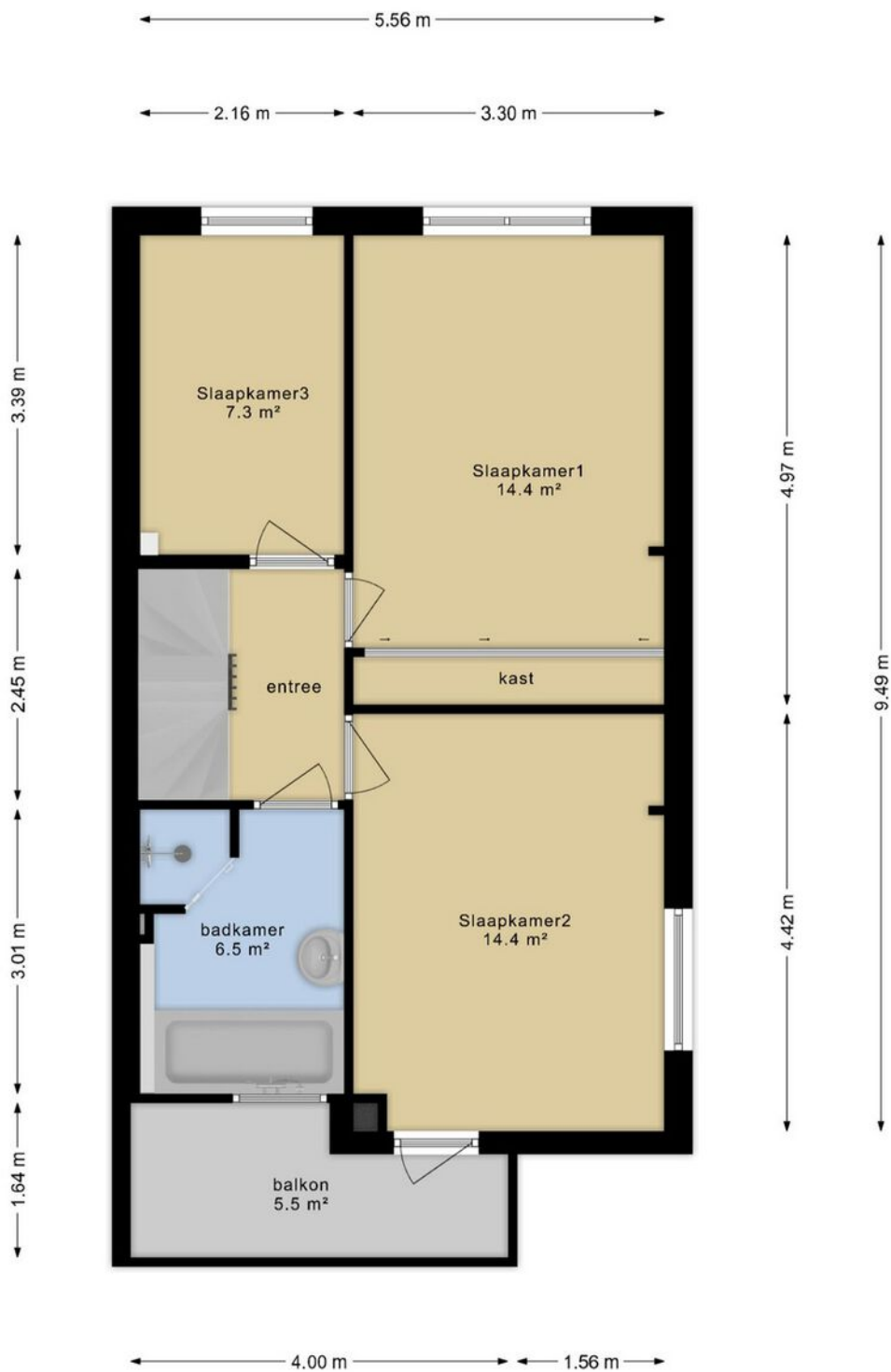
Begane grond



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

Plattegrond

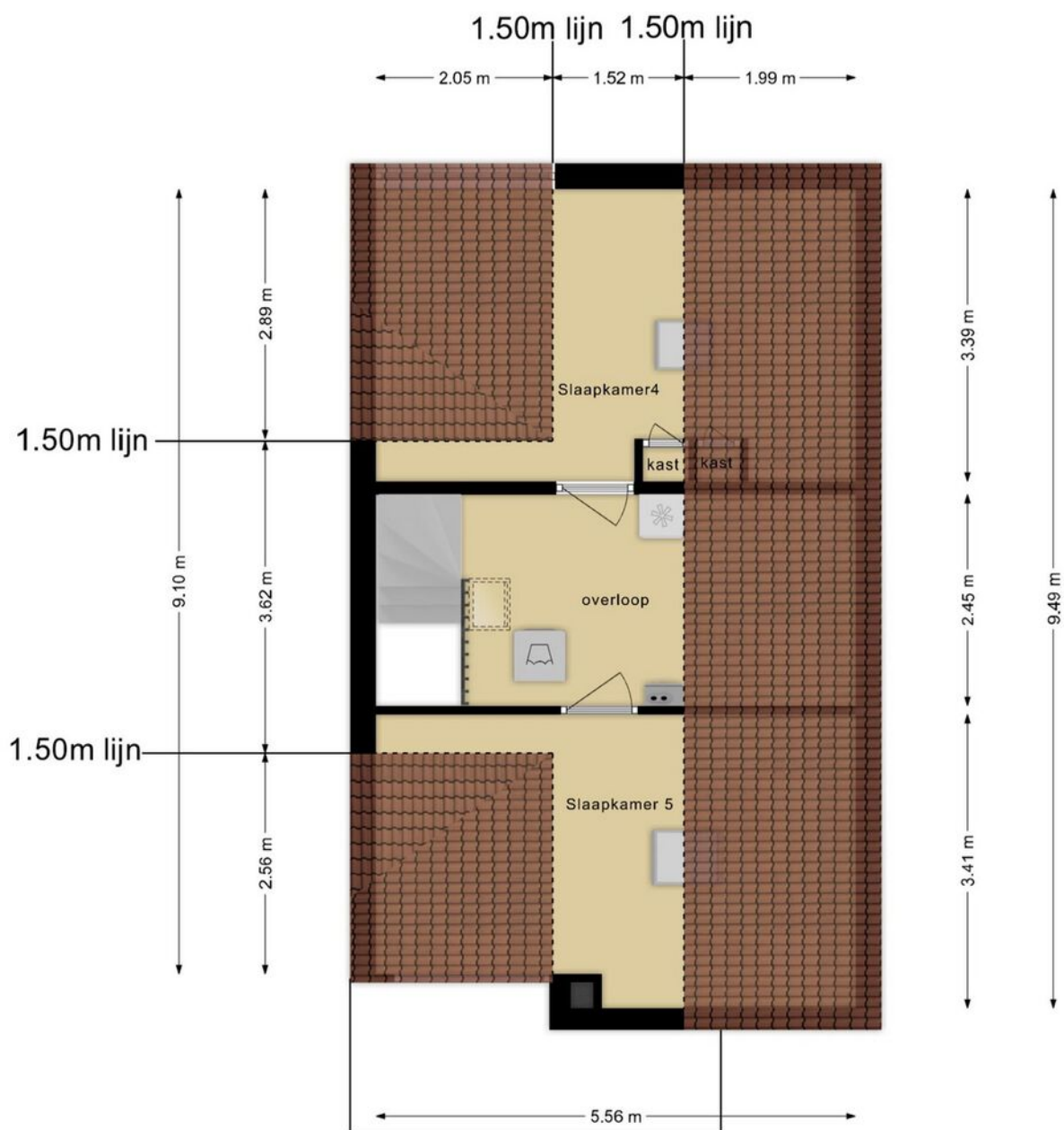
1e Verdieping



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

Plattegrond

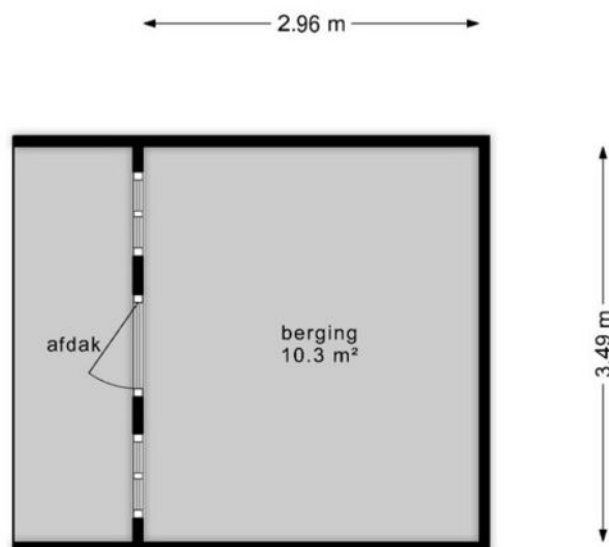
2e Verdieping



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

Plattegrond

Berging



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

Kadastrale kaart



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 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

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

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ