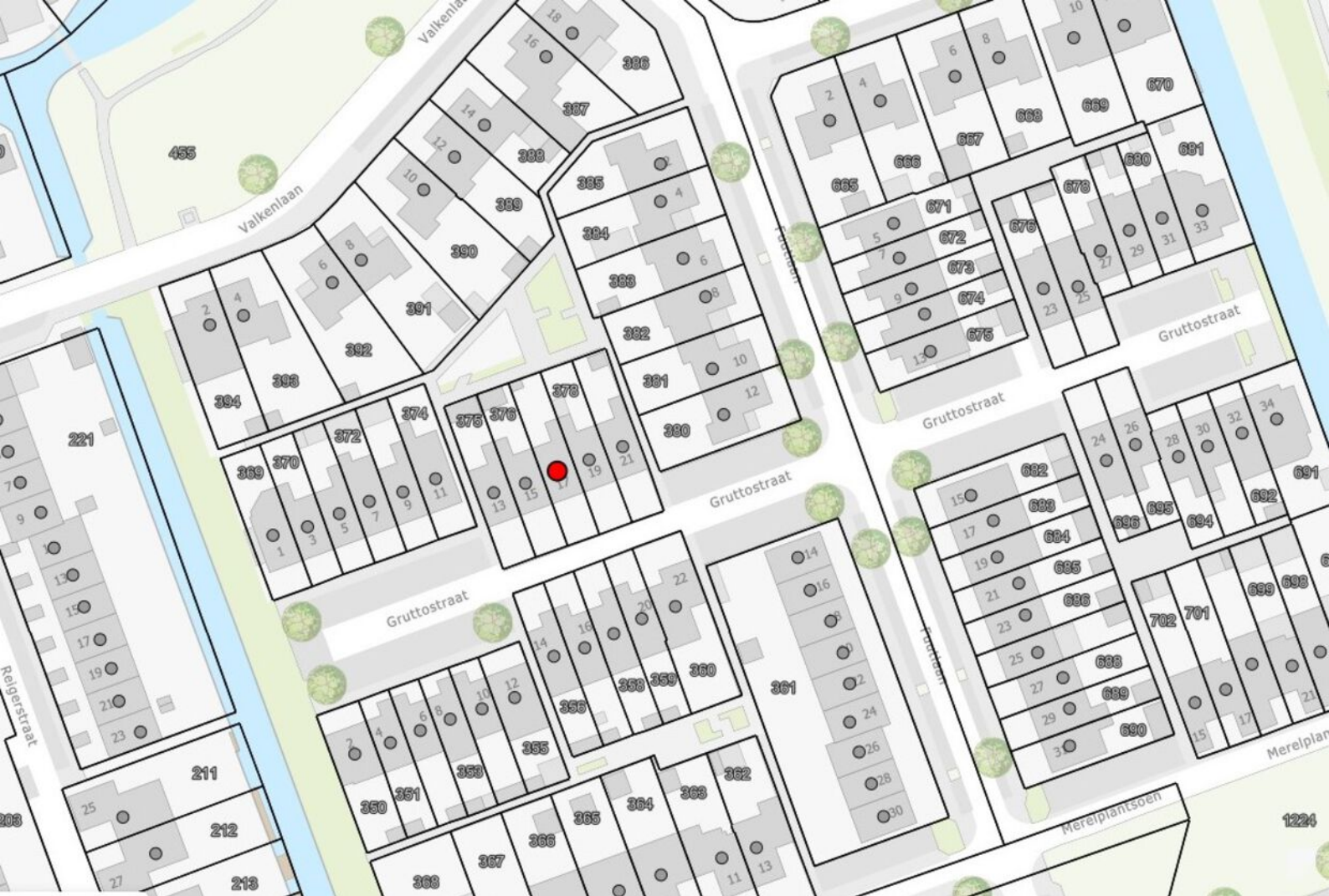


Gruttostraat 17

2964 DD Groot-Ammers

Vraagprijs € 339.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met bijkeuken en dakkapel
Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	150 m ²
Inhoud	367 m ³
Bouwjaar	1989
Tuin	Achtertuint op het noordwesten, kindvriendelijke ligging
Berging	Houten berging van 3 m ²
Verwarming	CV-combiketel Remeha HR CW4 2009
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR++ glas Energie label C

Goed onderhouden eengezinswoning (bouwjaar 1989), met kunststof kozijnen (grotendeels in 2024) met HR++ glas, volledig geïsoleerd vanuit de bouw, dakkapel achterzijde, praktische geïsoleerde bijkeuken, woningbrede tuingerichte woonkamer met schuifpui, hoekkeuken aan de voorzijde met inbouwapparatuur, 4 slaapkamers, luxe badkamer (2022), kindvriendelijk gelegen met speeltuintje aan de achterzijde, zonnige achtertuin op het noordwesten en ruime parkeergelegenheid in de straat

De Gruttostraat 17 in Groot-Ammers is een hele mooie kans voor de starter op de woningmarkt. De woning is gebouwd in 1989, is de 'nieuwere bouw' en heeft de beschikking over volledig betonvloeren wat het wooncomfort aanzienlijke ten goede komt en een ruime zolder met volwaardige stahoogte, waardoor je over totaal 3 woonverdiepingen beschikt. Dit in combinatie met een volledig geïsoleerd huis (vloeren, gevels, dak, dubbel of HR++ glas, energielabel C), waardoor je over een energiezuinige, duurzame woning beschikt en je maandelijks een lagere energierekening hebt! De hoog rendement CV-combiketel van Remeha is van 2009.

Er zijn in de afgelopen jaren grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen. Zo is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas (2024, dakkapel reeds gedaan door vorige eigenaar), een nieuw toilet en badkamer (2022) wat stijlvol en trendy is uitgevoerd en de bijkeuken is geïsoleerd.

De woonkamer is aan de achterzijde gelegen, tuingericht en voorzien van een trapkast. Recentelijk is aan de achterzijde nog een schuifpui gerealiseerd, dit geeft een mooie beleving in de woonkamer en zorgt voor extra lichtinval. Een vierkante, goed in te richten living met een oppervlakte van circa 28 m². Aansluitend heb je de praktische bijkeuken met opstelplaats wasmachine, droger en bergruimte. De bijkeuken is in 2024 nog geïsoleerd.

De open keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen met zicht op de straat. De keuken is ge-upgrade door de huidige eigenaar en voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur.

Op de 1e Verdieping zijn er vanuit de bouw 3 slaapkamers aanwezig. De dakkapel aan de achterzijde over nagenoeg de gehele breedte bij de 2 slaapkamers zorgt voor aanzienlijk ruimere slaapkamers. Verder is de badkamer volledig vernieuwd en gemoderniseerd in 2022 met inloopdouche, wandcloset en dubbel wastafelmeubel. Check vooral ook die inbouwkransen in geborsteld messing die overal zijn toegepast, trendy, stijlvol en design!

Een vaste trap biedt toegang tot de zolderverdieping met voorzolder met CV-ketel, bergruimte, en aansluitend de zolderkamer / slaapkamer IV met dakraam voor- en achterzijde.

De Gruttostraat is verdeeld in 2 zijden, Gruttostraat 17 ligt aan de westzijde / niet de kant van het voetbalveld. Kindvriendelijke ligging met direct achter de woning een klein speeltuintje en aan de voorzijde heb je ruime parkeergelegenheid. De achtertuin is in zijn geheel bestraat, is gelegen op het noordwesten en biedt 's middags en 's avonds veel zon. Verder voorzien van een houten berging van zo'n 3 m².

Kortom: een heel leuk huis met een woonoppervlakte van zo'n 104 m². Een ideaal huis om in te starten! Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging.

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang
- Garderobe

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet), geheel vernieuwd in 2022
- Toilet met spoelfunctie
- Fonteintje
- Betegeld tot het plafond
- Raam voor ventilatie, alsmede mechanische ventilatie

Woonkamer – circa 28m²

- Woningbrede woonkamer
- Laminaatvloer
- Gelegen aan de achterzijde, tuingericht
- Schuifpui (2024)
- Trapkast

Keuken – circa 10 m²

- De keuken is ge-upgrade door de huidige eigenaar
- Voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur
- Koel-/vriescombinatie
- 5-pitsgasfornuis inclusief wokbrander en RVS afzuigschouw
- Vaatwasser
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Gelegen aan de voorzijde

Bijkeuken – circa 5 m²

- Praktische bijkeuken
- Geïsoleerde gevels (2024)
- Laminaatvloer
- Opstelplaats wasmachine, droger en extra vriezer / koelkast
- Bergruimte
- Deur naar tuin

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 15 m²

- Achterzijde
- Dakkapel

Slaapkamer II – circa 8 m²

- Achterzijde
- Dakkapel

Slaapkamer III – circa 8 m²

- Voorzijde

1E VERDIEPING

Badkamer – circa 4 m²

- Luxe badkamer, geheel vernieuwd in 2022
- Stijlvol, trendy en design!
- Inbouwkransen, geborsteld messing
- Inloopdouche met handdouche en regendouche
- Wandcloset (hangend toilet)
- Dubbele wastafel
- Betegeld tot het plafond
- Raam voor ventilatie, alsmede mechanische ventilatie

ZOLDER

Zolder / slaapkamer IV – circa 11 m²

- Vaste trap naar zolder
- CV-ketel
- Nokhoogte 2,60 m¹
- Bergruimte achter schotten onder de schuine kap
- Voorzolder en slaapkamer
- Kast met bedstee
- Dakraam voor- en achterzijde

TUIN

- Kavel grootte 150 m² / kadaster sectie D 377
- Achtertuin circa 5,30 x 11,37 m
- Achtertuin gelegen op het noordwesten
- Zonnige achtertuin en met name 's middags en 's avonds veel zon
- Achtertuin in zijn geheel bestraat
- Voorzien van achterom
- Speeltuintje direct aan de achterzijde / kindvriendelijke ligging
- Ruime parkeergelegenheid in de straat
- Buitenkraan zowel voor- als achterzijde

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1989
- Traditioneel gebouwd
- Betonvloeren
- Kunststof kozijnen met HR++ glas (2024), kunststof dakkapel achterzijde door vorige eigenaar (circa 2009)
- Houten kapconstructie met pannen gedekt
- Plat dak bijkeuken bitumen
- Isolatie: volledig geïsoleerd: vloerisolatie, spouwmuurisolatie, dakisolatie, HR++ / dubbel glas
- Energie label C (opgemaakt in 2020, nog voordat de gehele woning met kunststof kozijnen en HR++ glas werd uitgevoerd)
- Warm water en verwarming: HR CV-combiketel Remeha CW4, bouwjaar 2009
- Groepenkast, zowel stoppen als automaatjes, aardlekschakelaar, glasvezel aanwezig, slimme meters gas en elektra
- Woonoppervlakte circa 104 m²
- Externe bergruimte circa 3 m²
- Inhoud circa 367 m³



"Ruime woningbrede woonkamer van 28 m², met schuifpui (2024) en trapkast, open keuken voorzijde"









"De keuken is ge-upgrade en voorzien van inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met wasmachine en droger"





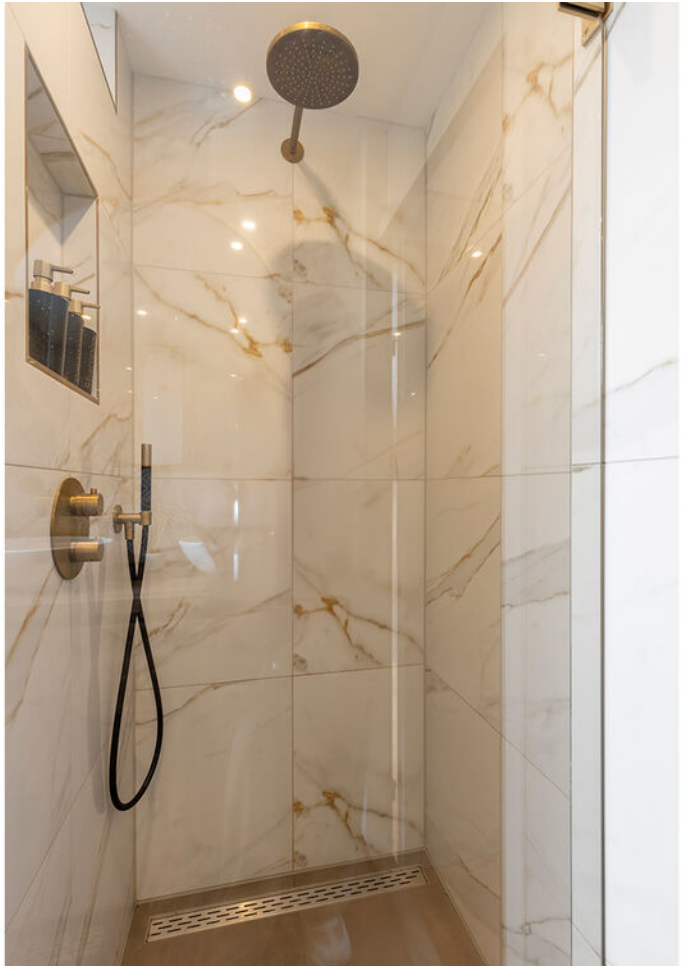


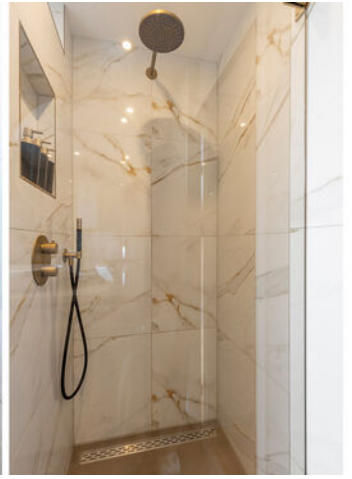


*"Op de 1e verdieping 3 slaapkamers met dakkapel
Luxe badkamer uit 2022"*







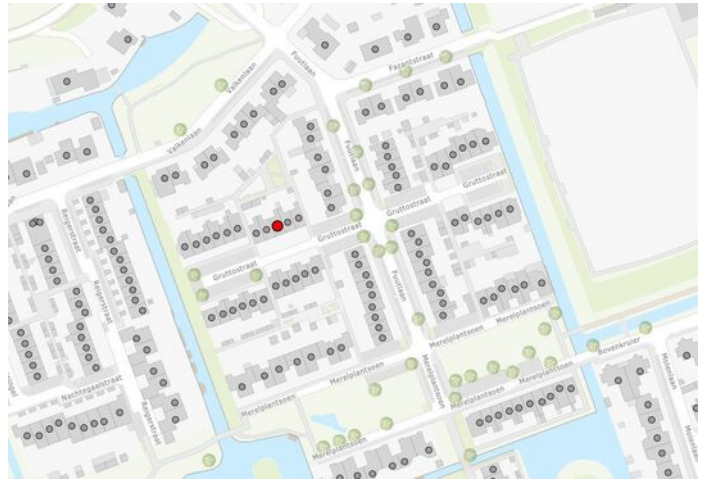


"Vaste trap naar zolder met voorzolder en 4 slaapkamer met bedstee, bergruimte en 2 dakramen"

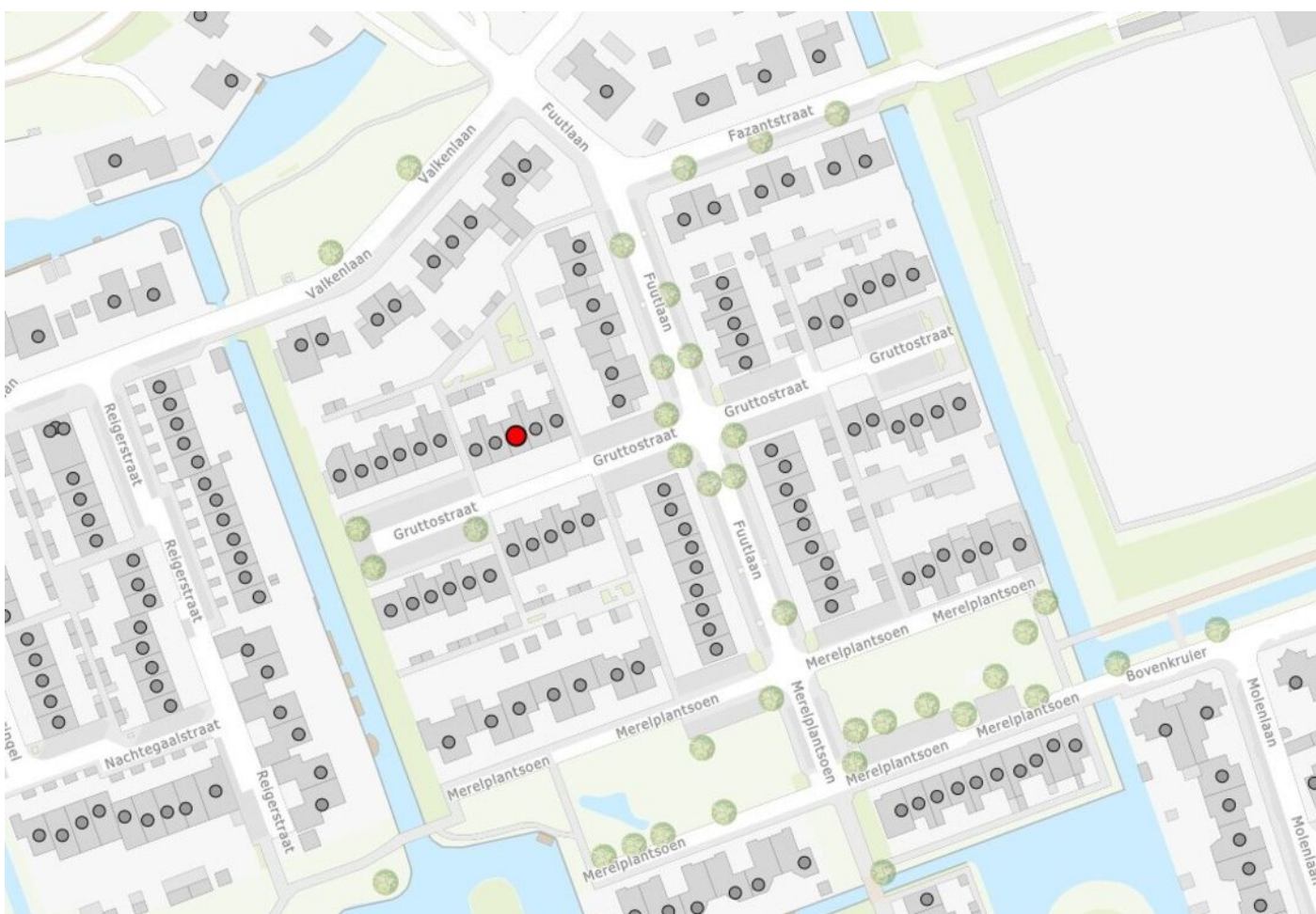




"Kindvriendelijke ligging met speelpleintje aan de achterzijde en rustige, doodlopende straat"







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gruttostraat 17



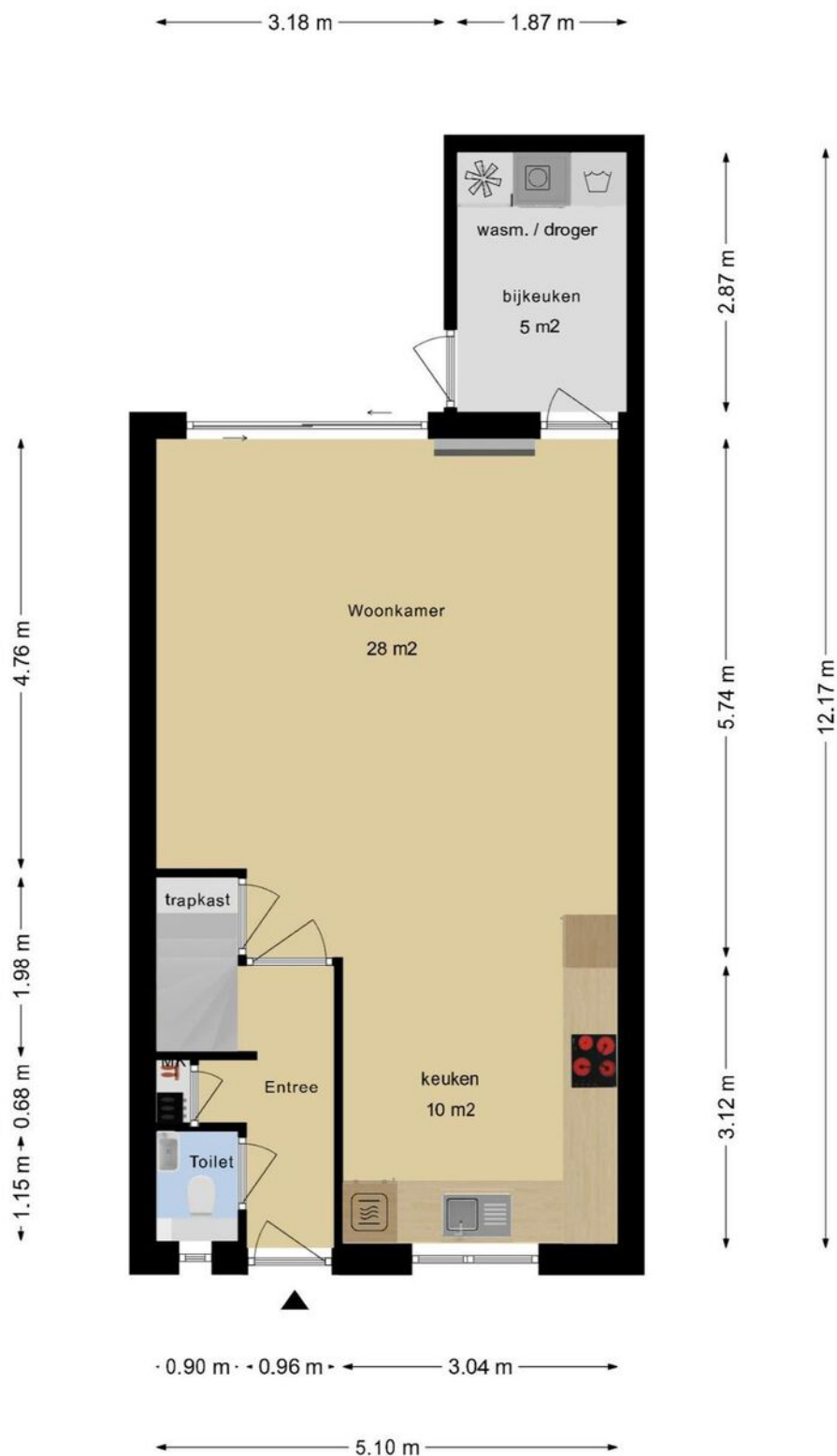
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Groot-Amers	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 377	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond

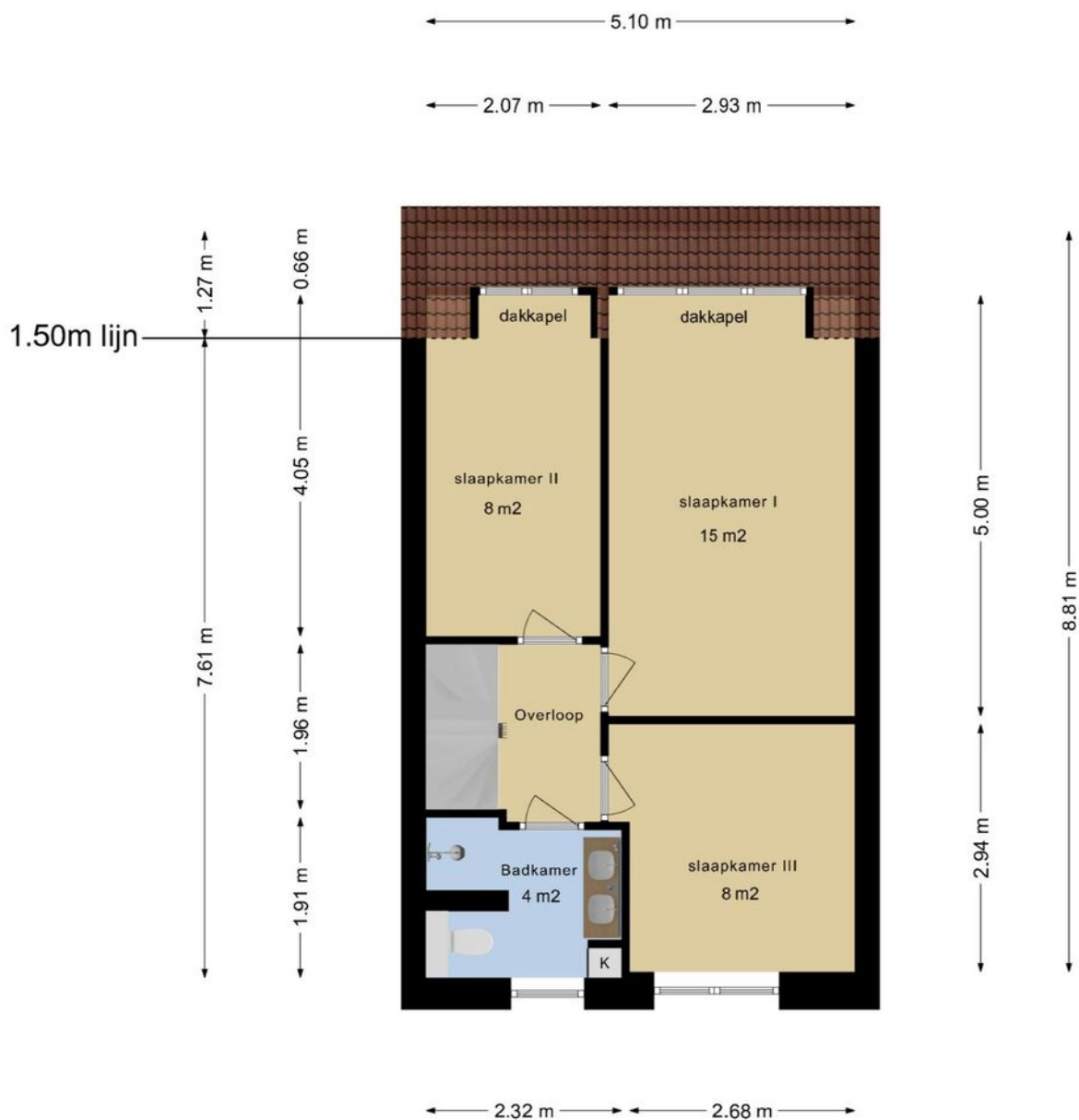
Begane grond



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

Plattegrond

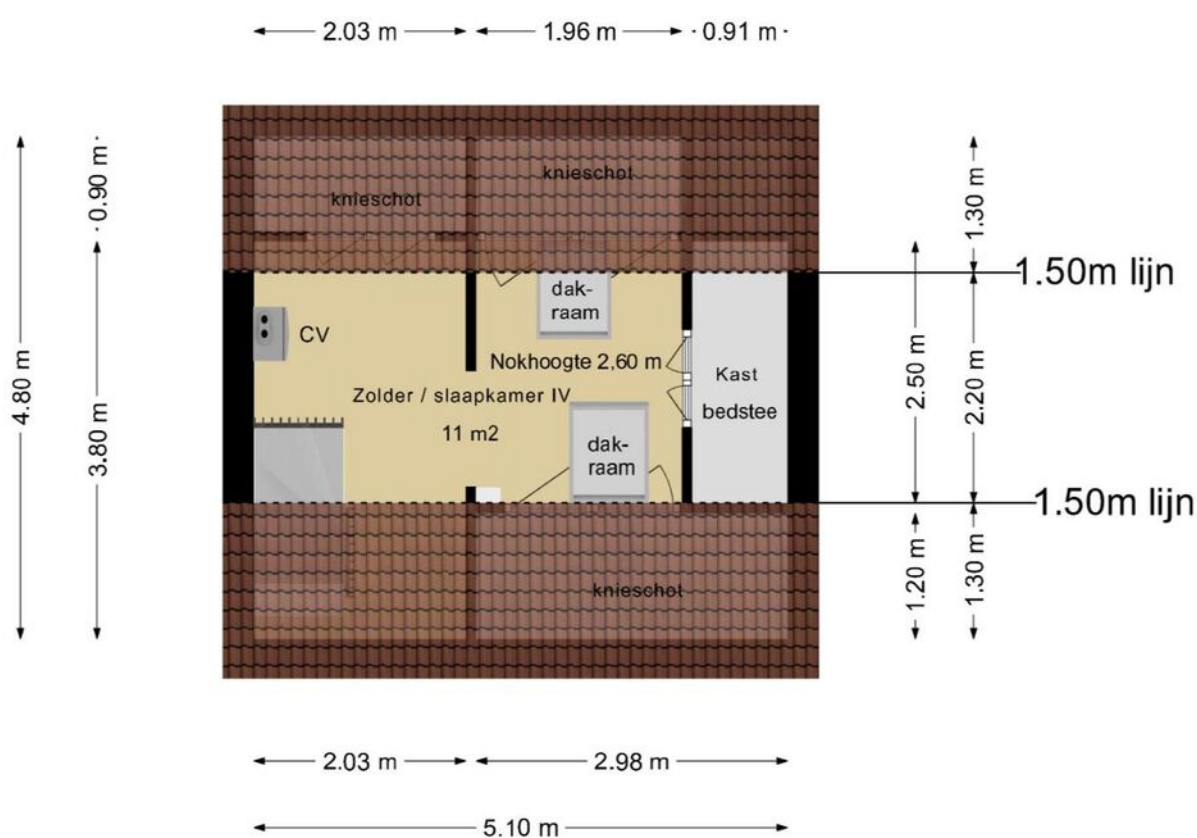
1e verdieping



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.**

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 waardebeoordeling 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