

Nieuwstraat 13

4233 EE Ameide

Vraagprijs € 359.450,- k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	132 m ²
Inhoud	391 m ³
Bouwjaar	1924
Tuin	achtertuin op het westen
Garage	geen garage, houten berging in de achtertuin
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel (allesbrander)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Starters opgelet! Moderne, charmante eengezinswoning in het hart van Ameide met een karakteristieke uitstraling op een gewilde locatie in het centrum van het dorp. De woning beschikt over een nieuwe keuken, drie slaapkamers met een royale zolder en een zonnige achtertuin van ca. 11 meter diep.

De woning ligt vlakbij winkels, de supermarkt, sportverenigingen en diverse recreatiemogelijkheden aan de rivier de Lek, en het populaire strandje is op loopafstand. Een hartstikke leuk huis met veel mogelijkheden op een goede plek voor vele jaren woonplezier!

De woning is gebouwd in 1924 en biedt een woonoppervlakte van ca. 101 m² op een perceel van 132 m². Het biedt de perfecte combinatie van historische charme en modern comfort. Mis deze kans niet!

Hoe de woning van binnen is ingedeeld en afgewerkt vertellen we ook graag...

Via de hal met meterkast en toiletruimte met vrijhangend toilet kom je via de moderne 'stalen-look' deur in de ruime woonkamer met open trap naar de eerste verdieping. Bij de eethoek is een gezellige schouw met allesbrander. Vanuit de woonkamer bereik je de nieuwe keuken, die is uitgerust met inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat, oven, combi-magnetron, dubbele wasbak en veel opbergruimte.

De gehele begane grond is afgewerkt met een visgraat pvc vloer, strakke wand- en plafond afwerking en alles in een moderne kleurstelling.

De overloop geeft toegang tot de eerste verdieping met drie fijne slaapkamers van respectievelijk ca. 14, 10 en 7 m². De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel. De gehele verdieping heeft een nette laminaatvloer.

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder, die niet mee wordt gerekend in de woonoppervlakte, maar extra opbergruimte biedt.

De achtertuin is bereikbaar via de keuken en heeft een diepe tuin van meer dan 10 meter, gelegen op het westen, en is voorzien van een houten berging. De ligging van de woning draagt bij aan een leuke sfeer rondom de woning. Een perfecte plek voor gezellige buitenmomenten.

Een unieke kans voor starters die op zoek zijn naar een vrijwel instapklare woning in een fijne, gezellige woonomgeving.

Enthousiast geworden? Wij laten je graag met een persoonlijke rondleiding de woning zien!

Indeling:

BEGANE GROND

Entree/hal

- Entree/hal met meterkast
- Recent vernieuwd toilet
- Moderne 'staal-look' deur naar de woonkamer

Woonkamer – ca. 35,2 m²

- Ruime woonkamer met zithoek aan de voorzijde en eethoek aan de achterzijde
- Met gezellige houtkachel
- Onder de trapopgang is een praktische bergruimte

Keuken

- Moderne keukeninrichting uit 2021 in hoekopstelling met werkblad, keramische spoelbak en diverse kastruimte
- Voorzien van keramische kookplaat, oven, koelkast en combi-magnetron
- Deur naar de achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- De overloop verleent toegang tot de slaapkamers en de badkamer; op de gehele verdieping ligt een nette laminaatvloer

Slaapkamer 1 – circa 14 m²

- Ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Met veel licht door de raampartij aan de voorzijde

Slaapkamer 2 – circa 7 m²

- Leuke slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning
- Met luik met vaste trap naar de 2e verdieping

Slaapkamer 3 – circa 10 m²

- Deze kamer heeft een extra ruimtelijk gevoel doordat deze zich in de opbouw bevindt
- Ruime kamer met extra veel lichtinval

Badkamer – circa 7 m²

- Nette badkamer, geheel betegeld
- De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel
- Met mechanische ventilatie

2E VERDIEPING

Zolderkamer - circa 10 m² (gemeten boven de 1,50 m lijn)

- Ideale extra ruimte met veel mogelijkheden!
- Met opstelling mechanische ventilatie

TUIN

- De woning ligt op een perceel van 132 m² (het zijn 2 percelen)
- Achtertuin nog aan te leggen, maar grotendeels betegeld
- Met houten berging achter in de tuin en eigen achterom
- Wat je niet verwacht midden in het dorp, maar er wel is: veel privacy!

LIGGING

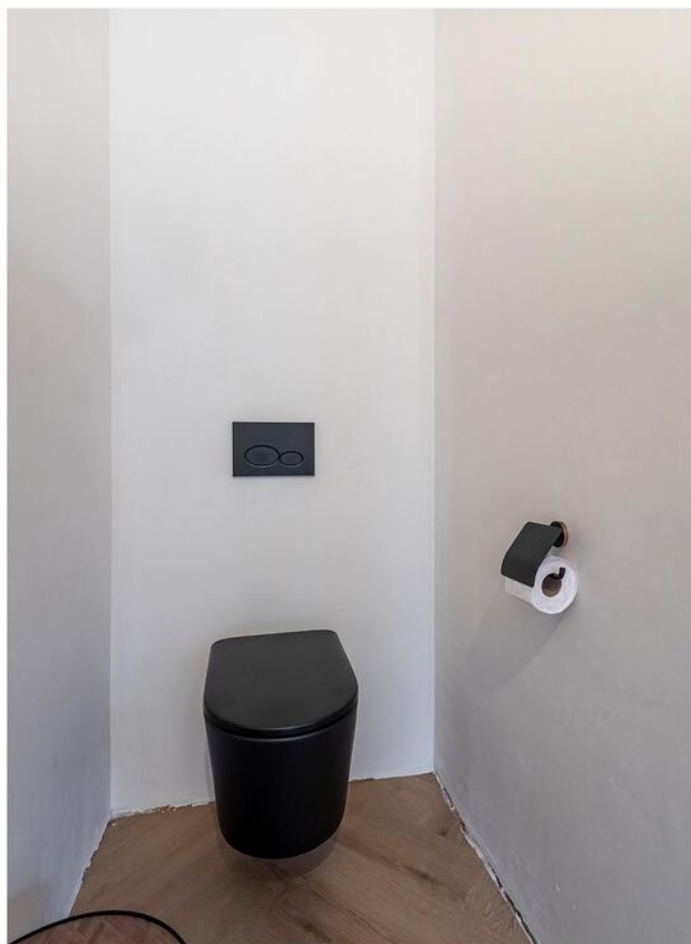
De woning ligt in een van de oudste dorpen van de regio en maakt deel uit van de gemeente Vijfheerenlanden, waar je alle nodige voorzieningen binnen handbereik hebt. Ameide heeft een ideale ligging aan de rivier de Lek en heeft een gezellige, sfeervolle kern van het dorp. Ook zijn de uitvalswegen A27 en A2 snel bereikbaar, evenals de grotere steden zoals Vianen, Gorinchem, Nieuwegein en Utrecht.

BIJZONDERHEDEN

- Charmante eengezinswoning in het centrum van Ameide
- Zonnige achtertuin van circa 11 meter diep
- Nieuwe, moderne keuken
- Visgraat pvc vloerafwerking begane grond, strakke wandafwerking en alles in lichte kleurstelling
- Vernieuwde elektra en meterkast
- Recent vernieuwd toilet
- Nieuwe houtkachel/allesbrander met recent nieuw betegelde schouw met nieuwe Rvs doorvoer
- Geïsoleerde achtergevel op de benedenverdieping, vernieuwd raam in de woonkamer
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een dakkapel om twee extra slaapkamers te creëren op de zolder
- Alle voorzieningen in de directe omgeving
- Energielabel: D
- Aanvaarding: In overleg

*"Modern comfort in
een charmant jasje...
Nieuwstraat 13 biedt
het allebei, Welkom!"*











*"De moderne keuken
staan in open
verbinding met de
woonkamer en is
voorzien van diverse
inbouwapparatuur"*







"Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en de complete badkamer. Ook is er nog een ruime bergzolder"







*"De woning heeft een
ruim perceel, met
ruime achtertuin op
het westen met
houten tuinhuis en
achterom"*



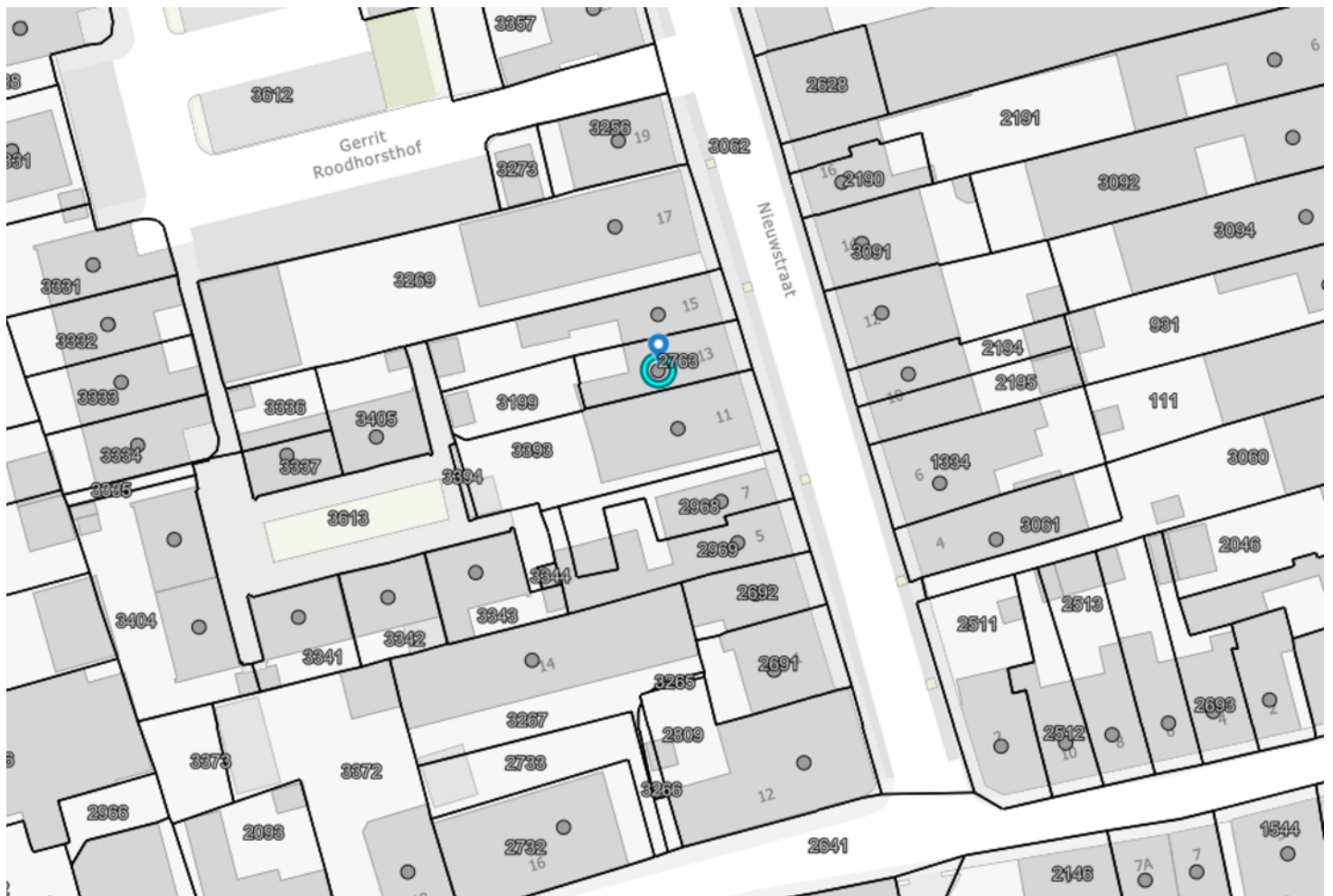




"De ligging van de woning draagt bij aan een leuke sfeer rondom de woning. De tuin heeft aandacht nodig, maar is een heerlijk zonnige plek!"



Kadaster



Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

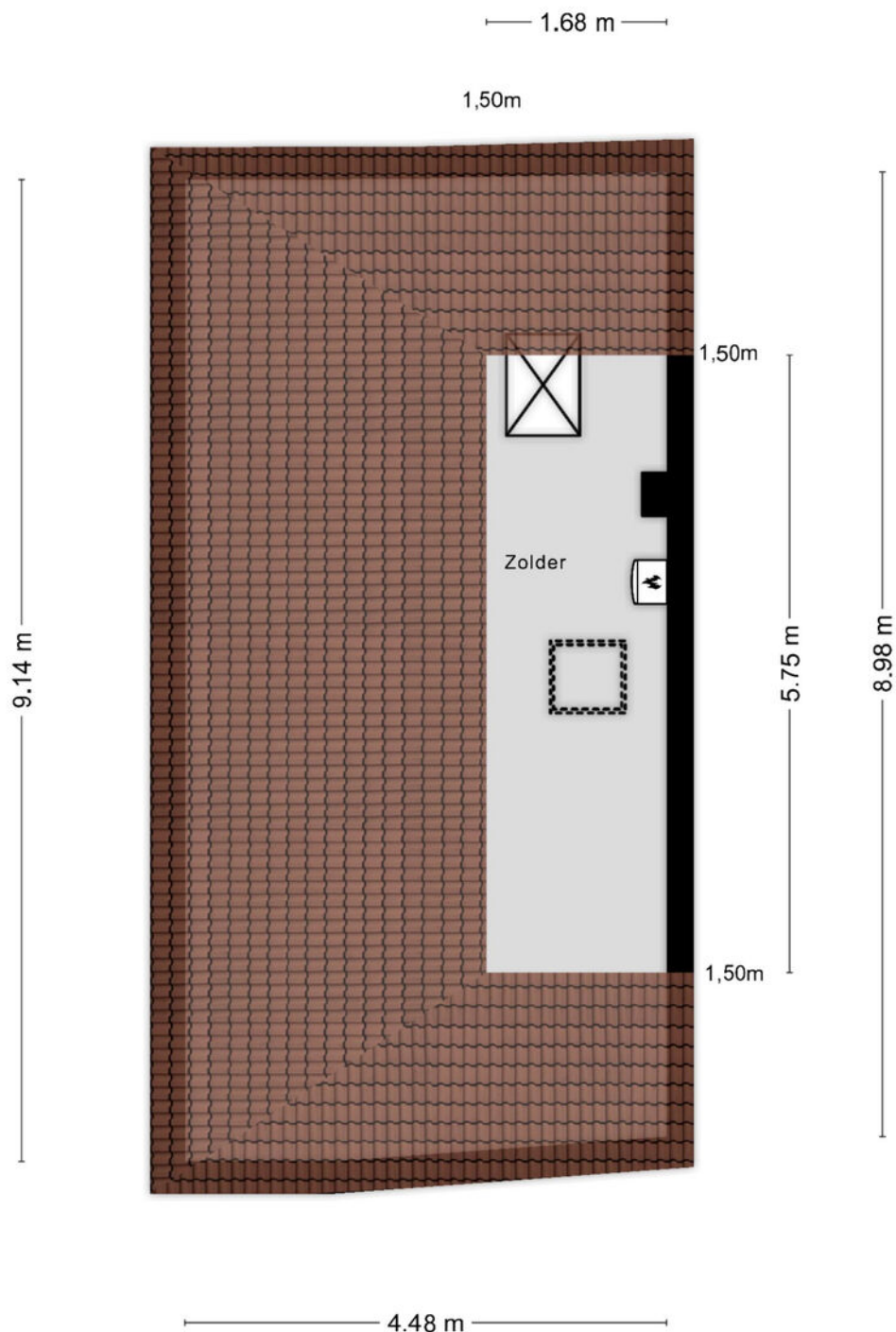
1e Verdieping



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

Plattegrond

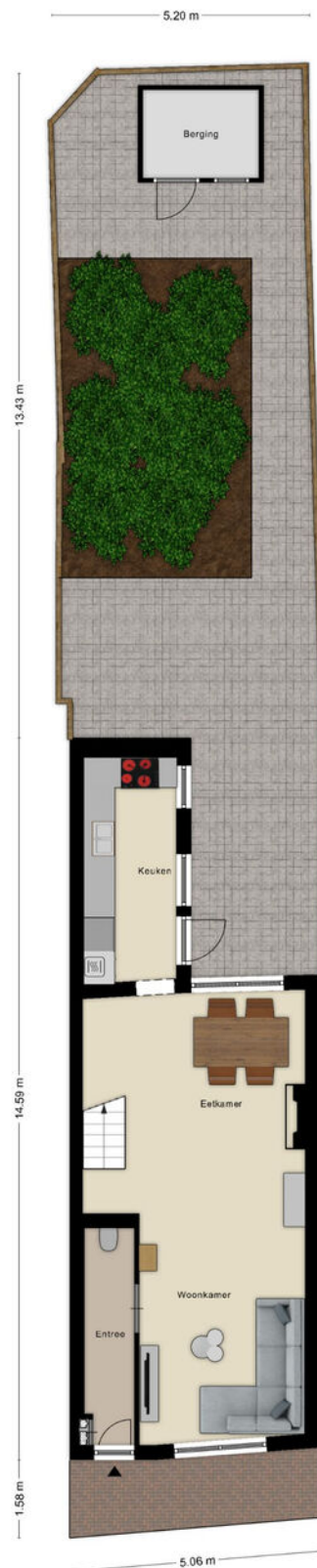
Bergzolder



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

Plattegrond

Inrichting totale perceel incl. berging



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