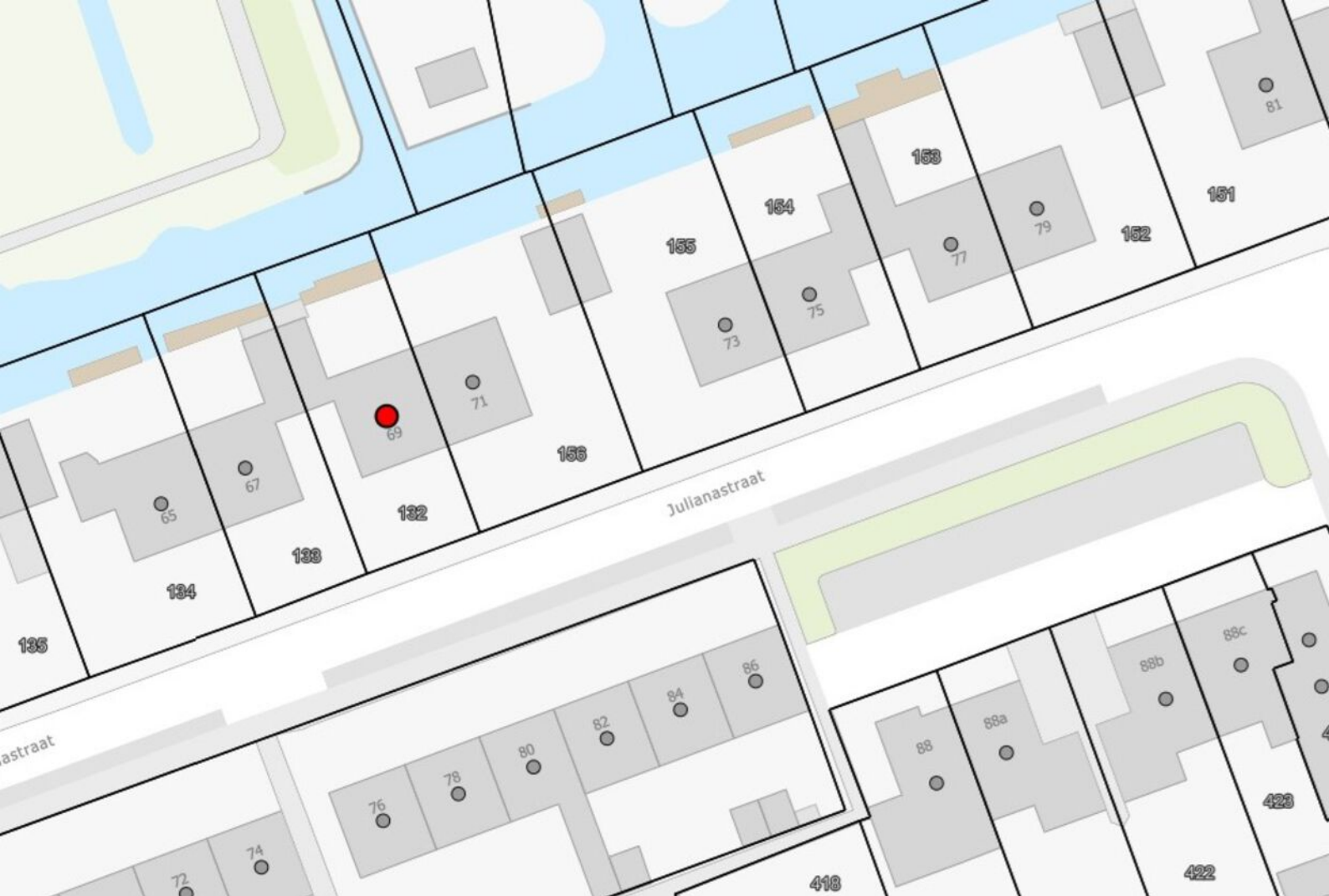


Julianastraat 69

2964 BN Groot-Ammers

Vraagprijs € 425.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	148 m² (exclusief garage)
Perceeloppervlakte	275 m²
Inhoud	588 m³ (inclusief garage)
Bouwjaar	1972
Tuin	Fraai wonen aan het water, vrije ligging achterzijde, parkeren eigen terrein
Garage	Aangebouwde stenen garage van 18 m², met dakterras
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR 2011, houtkachel woonkamer
Isolatie	Dakisolatie (deels), muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
	Energielabel C

Julianastraat 69 Groot-Ammers

- Fraai gelegen aan het water en veel vrijheid aan de achterzijde
- Vrij wonen en toch in de directe nabijheid van het centrum
- Parkeren op eigen terrein en / of in de garage
- Kavel van 275 m²
- Ruime 2/1-kapwoning met een woonoppervlakte van 148 m²
- Garage van 18 m²
- 5 slaapkamers en aparte wasruimte
- Sfeervolle houtkachel in de woonkamer
- Dakkapel achterzijde
- Na-geïsoleerd met vloerisolatie- en spouwmuurisolatie (2015)
- Energie label C
- Nieuwe hardhouten kozijnen (omstreeks 2000) met dubbel glas
- Platte dak van de garage vernieuwd (2022)
- Zinken dakgoten vernieuwd, zowel voor- als achterzijde (2024)

Deze woning is een geweldige kans voor diegene die een ruime 2/1-kapwoning zoeken, gelegen op een mooie locatie in het dorp Groot-Ammers.

De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 1988 en hier altijd met heel veel plezier gewoond. Nu is echter de tijd gekomen om gelijkvloers te gaan wonen. Ze hebben sinds de aankoop aanzienlijk in de woning geïnvesteerd. Wellicht niet in modernisering, maar wel in onderhoud en verduurzaming. Investerings die jij als koper niet meer hoeft te doen!

De woning is gebouwd in 1972 en zijn van origine vanuit de bouw niet geïsoleerd. Daarom hebben de huidige eigenaren ervoor gekozen om de begane grond vloer te isoleren én de spouwmuur van de woning. Tevens zijn nagenoeg alle kozijnen vernieuwd door hardhouten kozijnen met dubbel glas. Het dak is ook deels geïsoleerd.

Als we kijken naar de indeling van de woning, dan zien we een ruime, goed ingedeelde woning. De woning heeft een breedte van maar liefst 7,10 meter (inwendig) en dat zie je overal terug in de ruime (slaap)kamers. De woning heeft een doorzon woonkamer in de lengte van de woning, met groot zijraam voor extra lichtinval. De keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen.

Op de 1e verdieping zijn 3 grote slaapkamers aanwezig en een royale badkamer. Een vaste trap biedt toegang tot de zolder waar je de beschikking hebt over een berg/wasruimte, 2 slaapkamers, waarvan 1 met dakkapel. Op de voorzolder heb je een vlizotrap naar de bergzolder.

De woning is gelegen op een mooie locatie op een kavel van 275 m² (inclusief aan deel water aan de achterzijde, zie situatietekening). Aan de achterzijde zit je werkelijk heerlijk vrij met de ligging tegenover een parkje met trapveldje. Achtertuin voorzien van een hardhouten beschoeiing en grote vlinder boven het water, vrij wonen! Aan de voorzijde heb je een grote oprit met plaats voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. De garage van 18 m² is ideaal en biedt legio gebruiksmogelijkheden.

Vrij wonen en toch zit je op een centrale plek in het dorp, in de directe nabijheid van de winkels, basisscholen en speeltuin.

BEGANE GROND

Entree / hal

- Ruime hal
- Vaste kast
- Meterkast
- Trapopgang
- Toilet

Woonkamer – circa 32 m²

- Lichte doorzon woonkamer
- Grote raampartijen met zij-raam voor extra lichtinval
- Sfeervolle houtkachel
- Vrij uitzicht achterzijde alsmede op de weg aan de voorzijde
- Zithoek aan de voorzijde en eethoek aan de achterzijde nabij de keuken

Keuken – circa 10,5 m²

- Keuken circa 2000
- Ruime keuken
- Dichte keuken gerealiseerd
- Apparatuur: keramische kookplaat, spoelbak, combimagnetron/oven, koelkast, vriezer, vaatwasser (defect)
- Toegang woonkamer, hal en achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Ruime overloop

Slaapkamer I – circa 18 m²

- Achterzijde
- Deur naar balkon en platte dak / dakterras

Slaapkamer II – circa 14 m²

- Voorzijde

Slaapkamer III – circa 10 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 6 m²

- Badkamer omstreeks 2000
- Douche met thermostaatkraan
- Wastafelmeubel
- Spiegelkast
- Wandcloset (hangend toilet)
- Opstelplaats wasmachine
- Betegeld tot het plafond
- Inbouwspots in plafond
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam

ZOLDER

Voorzolder

- Vlizotrap naar bergzolder
- Dakraam voorzijde

Berg/wasruimte – circa 5 m²

- Bergruimte
- Aansluiting wasmachine
- CV-ketel
- Mechanische ventilatie unit

Slaapkamer IV – circa 13 m²

- Achterzijde
- Dakkapel

Slaapkamer V – circa 6 m²

- Voorzijde
- Dakraam
- Bergruimte onder de schuine kap

GARAGE

Garage – circa 18 m²

- Afmeting circa 2,67 x 6,83 m
- Aangebouwde stenen garage
- Halfsteens muren (niet geïsoleerd, géén spouw)
- Betonvloer
- Platte dak vernieuwd met bitumineuze dakbedekking (2022)
- Dakterras op platte dak garage, afgewerkt met betontegels
- Elektra
- Loopdeur zijkant, extra breed
- Voorzijde dubbele deuren
- Aan de garage grenst een houten berging aan de waterzijde

TUIN

- Kavel van 275 m² / kadaster D 132
- Een klein deel van de voortuin wat nabij de Julianastraat is gelegen, is in eigendom van de gemeente (deze situatie geldt voor nagenoeg de gehele straat, zie situatietekening). Tot een aantal jaar geleden werd daar een symbolische vergoeding van € 1,- voor betaald
- De perceelgrens aan de achterzijde loopt door t/m in de achtergelegen sloot (zie situatietekening)
- Achtertuin gelegen op het noordwesten
- Heerlijk wonen aan het water
- Fraaie ligging met vrij uitzicht aan de achterzijde, tegenover parkje met trapveldje
- Hardhouten beschoeiing met vlonder boven het water
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's achter elkaar
- Centrale plek in het dorp, in de directe nabijheid van de winkels, basisscholen en speeltuin

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1972
- Traditioneel gebouwd
- Paalfundering
- Vloeren: begane grond betonvloer, na-geïsoleerd met PUR in 2015. Verdiepingsvloeren houten balklagen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie, na-geïsoleerd met parels in 2015
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt, dak van de woning is gedeeltelijk geïsoleerd
- Kozijnen: nieuwe hardhouten kozijnen (omstreeks 2000), met dubbel glas (alleen raampje toilet is nog enkel glas)
- Dakkapel zolder achterzijde
- Isolatie: vloerisolatie, spouwmuurisolatie, gedeeltelijk dakisolatie, dubbel glas
- Energie label C
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2011, houtkachel woonkamer
- Meterkast: slimme meters gas en elektra, glasvezel in de meterkast, voldoende groepen, aardlekschakelaar aanwezig
- Zinken dakgoten vernieuwd, zowel voor- als achterzijde (2024)
- Gisplaten plafonds, op zolder is nog een deel zachtboard
- Woonoppervlakte circa 148 m²
- Overige inpandige ruimte circa 18 m² (garage)
- Externe bergruimte circa 4 m² (berging aan garage)
- Inhoud circa 588 m³ (woning inclusief garage)



*"Lichte, doorzon
woonkamer van 32 m2,
met groot zij-raam en
houtkachel"*









"De keuken is gelegen aan de achterzijde en is in het verleden dicht gemaakt met een schuifdeur, ruime hal met toilet"





"3 slaapkamers op de 1e verdieping, de badkamer is voorzien van douche, toilet, wastafelmeubel, spiegelkast en wasm."







*"Vaste trap naar zolder,
met 2 slaapkamers met
dakkapel of dakraam,
bergruimte met CV en
vlizotrap naar bergzolder"*





"Fraai wonen aan het water, grote vlonder, vrij uitzicht achterzijde, parkeren eigen terrein of in de garage van 18 m²"







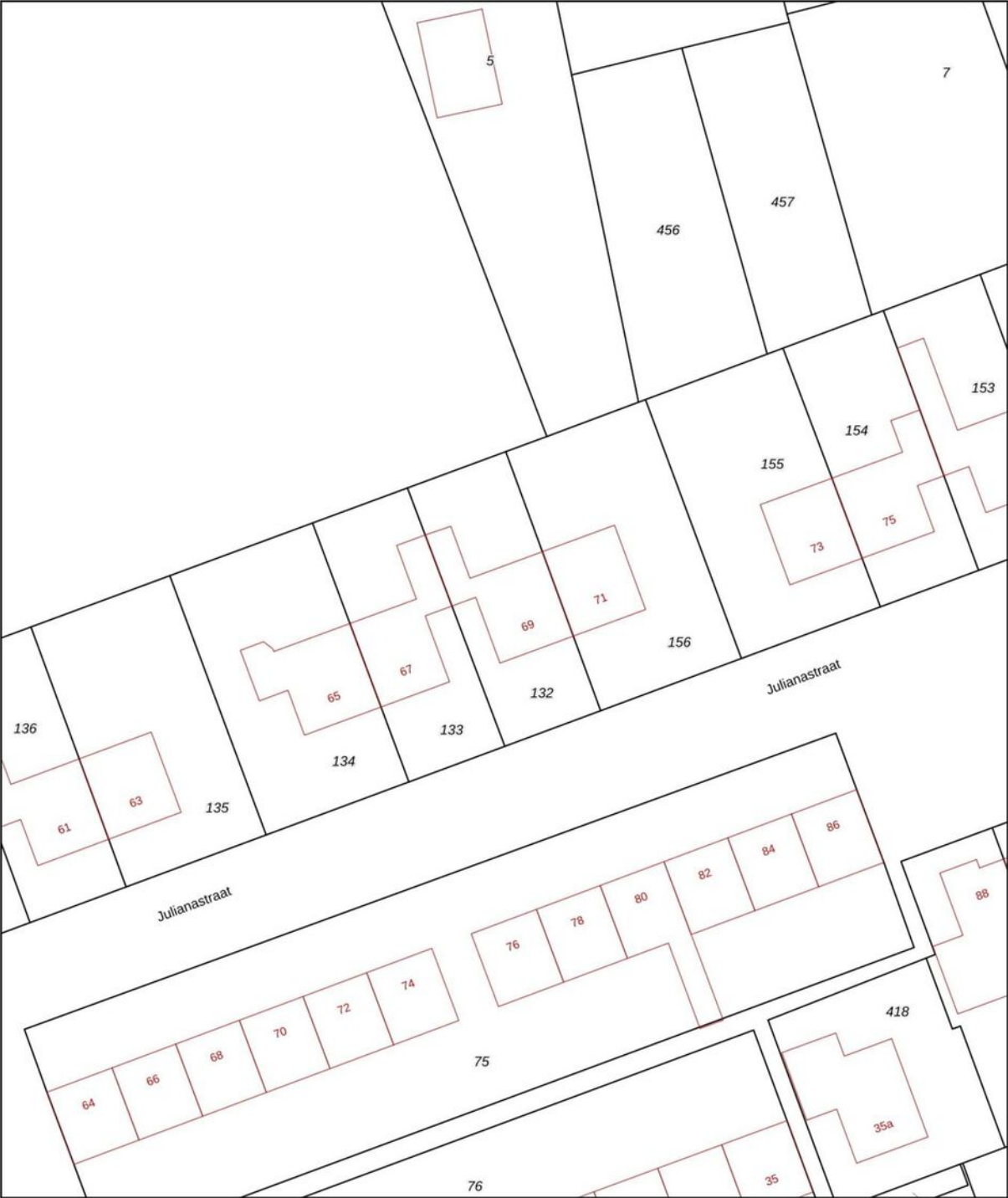




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Julianastraat 69



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Groot-Ammers
Sectie	D
Perceel	132

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.

kadaster

Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

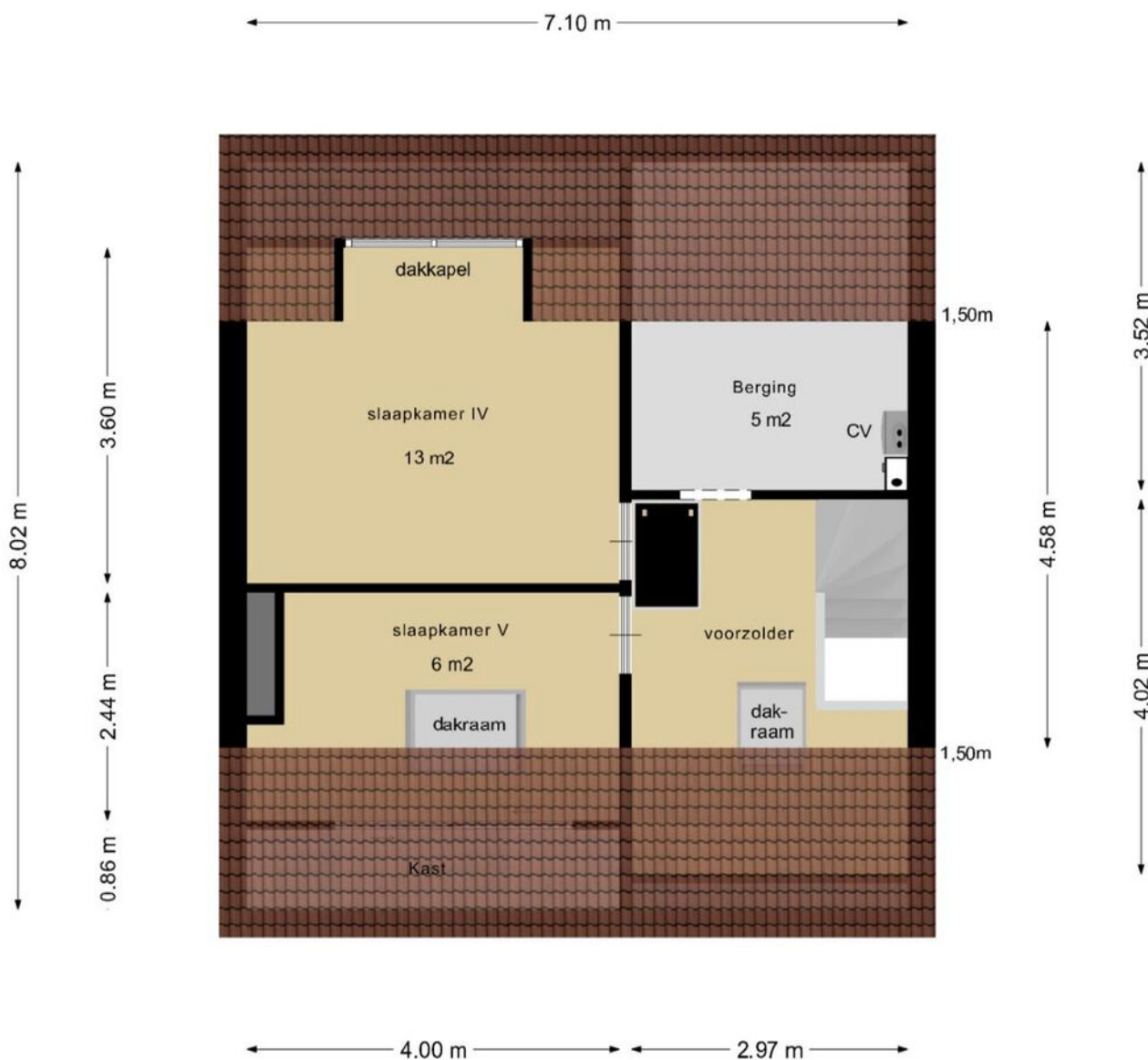
1e verdieping



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

Plattegrond

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 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
Prijis & 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
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ