

De Kooi 11

4233 GP Ameide

Vraagprijs € 469.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	217 m ²
Inhoud	466 m ³
Bouwjaar	1984
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	aangebouwd steen en ruime stenen berging
Verwarming	c.v.-ketel, bouwjaar 2006 Nefit Smartline HR
Isolatie	Spouwmuren, dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage, 3 slaapkamers, grote zolderkamer en zonnige tuin

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met ruimte, licht en een zonnige tuin? Dan is deze woning in een kindvriendelijke woonwijk absoluut het bekijken waard! Een geschakelde 2/1 kapwoning met aangebouwde garage en berging, drie slaapkamers, een grote zolderkamer én een zonnige tuin op het zuidoosten – hier is altijd wel een plekje in de zon te vinden.

Deze woning is een geweldige kans voor wie een volgende stap wil zetten op de woningmarkt. Gelegen in een kindvriendelijke wijk met veel groen en speelruimte, eigen oprit én een fijne tuin, biedt dit huis alles wat je van een comfortabel thuis mag verwachten.

Indeling: De voordeur opent in een hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte. De lichte woonkamer is prettig ingedeeld, met een sfeervolle doorkijk en gemetselde toog naar de keuken. De hoekkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur (deels vernieuwd) en grenst aan de bijkeuken, die toegang geeft tot de achtertuin. Een fijne, praktische indeling met volop mogelijkheden.

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers – twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde – dankzij de rechte wanden is er geen ruimteverlies. De nette badkamer is uitgerust met een douche, wastafel en tweede toilet.

Via een vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping. Hier bevindt zich een grote zolderkamer met dakkapel, ideaal als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Daarnaast is er volop bergruimte en de opstelling van de cv-ketel.

De brede achtertuin op het zuidoosten is ingericht met sierbestrating, terrassen, onderhoudsvriendelijke borders en een groot zonnescherm direct achter de woning. Een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven.

De garage is bereikbaar via de oprit én vanuit de achtertuin, ideaal voor opslag of het stallen van fietsen of de auto. Daarnaast is er een ruime aangebouwde berging, eveneens met toegang vanuit de tuin.

Ameide is een sfeervol en levendig dorp aan de rivier de Lek, met een rijke geschiedenis en volop voorzieningen. Er is een compact winkelcentrum, een brede school (met basisscholen, kinderopvang en peuterspeelzaal), sportverenigingen en veel recreatiemogelijkheden. Aan de overkant van de Lek ligt het prachtige recreatiegebied Salmsteke, bereikbaar met het voetveer.

Dankzij de centrale ligging ben je zó op de A2, A27 of A15, en met de bus sta je binnen 35 minuten op Utrecht Centraal. Ideaal voor forenzen die buiten de drukte willen wonen, maar wel goed bereikbaar willen blijven.

Deze woning biedt ruimte, rust én potentie. Een ideale gezinswoning op een prettige locatie.

BEGANE GROND

Entree/hal

- Entree aan de zijkant van de woning
- Met garderobe en meterkast, toegang tot toilet en de woonkamer

Toilet

- Vernieuwd toilet (2017)
- Zwevend toilet met kleine wastafel
- Geheel betegeld in neutrale kleurstelling
- Voorzien van buitenraampje

Woonkamer (incl. keuken) – circa 24,1 m²

- L-vormige kamer met zithoek aan de voorzijde en eethoek bij de keuken
- Veel lichtinval
- Met laminaatvloer welke doorloopt in de keuken

Keuken

- Nette hoekopstelling keuken aan de achterzijde van de woning
- Met gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron/oven (2020), koelkast en vaatwasser (2019)
- Leuk zicht op de achtertuin en toegang naar de bijkeuken

Bijkeuken

- Met achterdeur
- Opstelling was- en droogmachine, een ideale ruimte

1E VERDIEPING

Overloop

- Toegang tot de slaapkamers en badkamer
- Vaste trap naar de 2e verdieping

Slaapkamer 1 – circa 10,3 m²

- (ouder) Slaapkamer aan de voorzijde van de woning

Slaapkamer 2 – circa 7,9 m²

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Nu in gebruik als werkkamer

Slaapkamer 3 – circa 8,4 m²

- Slaapkamer aan de achterzijde van de woning
- Goede afmeting met ruimte voor bed, kast en bureau

Badkamer – circa 4,2 m²

- Nette badkamer in tijdloze kleurstelling
- Voorzien van tweede (zwevend) toilet, douche-cabine, wastafelmeubel en handdoekradiator
- Voorzien van buitenraampje

De gehele eerste verdieping is voorzien van pvc vloerbedekking.

2E VERDIEPING

Zolderkamer

- Ruime open zolder met aan de achterzijde een grote dakkapel, bereikbaar via vaste trap
- Opstelling van de CV-ketel (bouwjaar 2006, expansievat vervangen in 2024)
- Aan beide zijden bergingen

TUIN

- Ruim perceel van 217 m²
- Onderhoudsvrije voortuin met sierhekwerk
- Groot pluspunt is de ruime oprit naar de garage
- De ruime en zonnige achtertuin op het zuidoosten heeft veel privacy
- De achtertuin is ingericht met hoofdzakelijk terras en borders met grind
- Er is een eigen achterom naar de achterliggende poort

GARAGE

- Aan de woning vast is de garage gebouwd, bereikbaar via de oprit met een kanteldeur
- Voorzien van (anti vorst) verwarming, uitstortgootsteen en elektra

BERGING

- Ruime berging grenzend aan de garage
- Bereikbaar via de achtertuin

ALGEMEEN

- Nette woning uit bouwjaar 1984
- Alle vloeren zijn betonnen vloeren en de woning heeft spouwmuren en hardhouten kozijnen
- Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2024 uitgevoerd
- Energielabel C
- Op de begane grond is aan de voor- en achterzijde zonwering aanwezig
- Parkeren op eigen oprit en direct bij de woning
- Diverse winkels, Brede school, sportaccommodaties en horeca in de nabije omgeving
- Dit betreft een leuke gezinswoning, met veel mogelijkheden en ruimte
- Nabij voorzieningen én een fijne tuin met eigen oprit en garage
- Oplevering: in overleg

*"Welkom bij De Kooi
11, een fijne
eengezinswoning op
kindvriendelijke
locatie."*





*"De woonkamer ligt
aan de voorzijde en via
een toog bereik je de
keuken, welke leuk
zicht geeft op de
achtertuin."*







"De woning is altijd netjes onderhouden en heeft veel mogelijkheden door de aangebouwde garage en ruime berging."







"De eerste verdieping heeft 3 slaapkamers en de badkamer, een vaste trap geeft toegang naar de tweede verdieping."







"Rondom de woning is veel ruimte, een eigen oprit aan de voorzijde en zonnige achtertuin met diverse zitjes."











Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

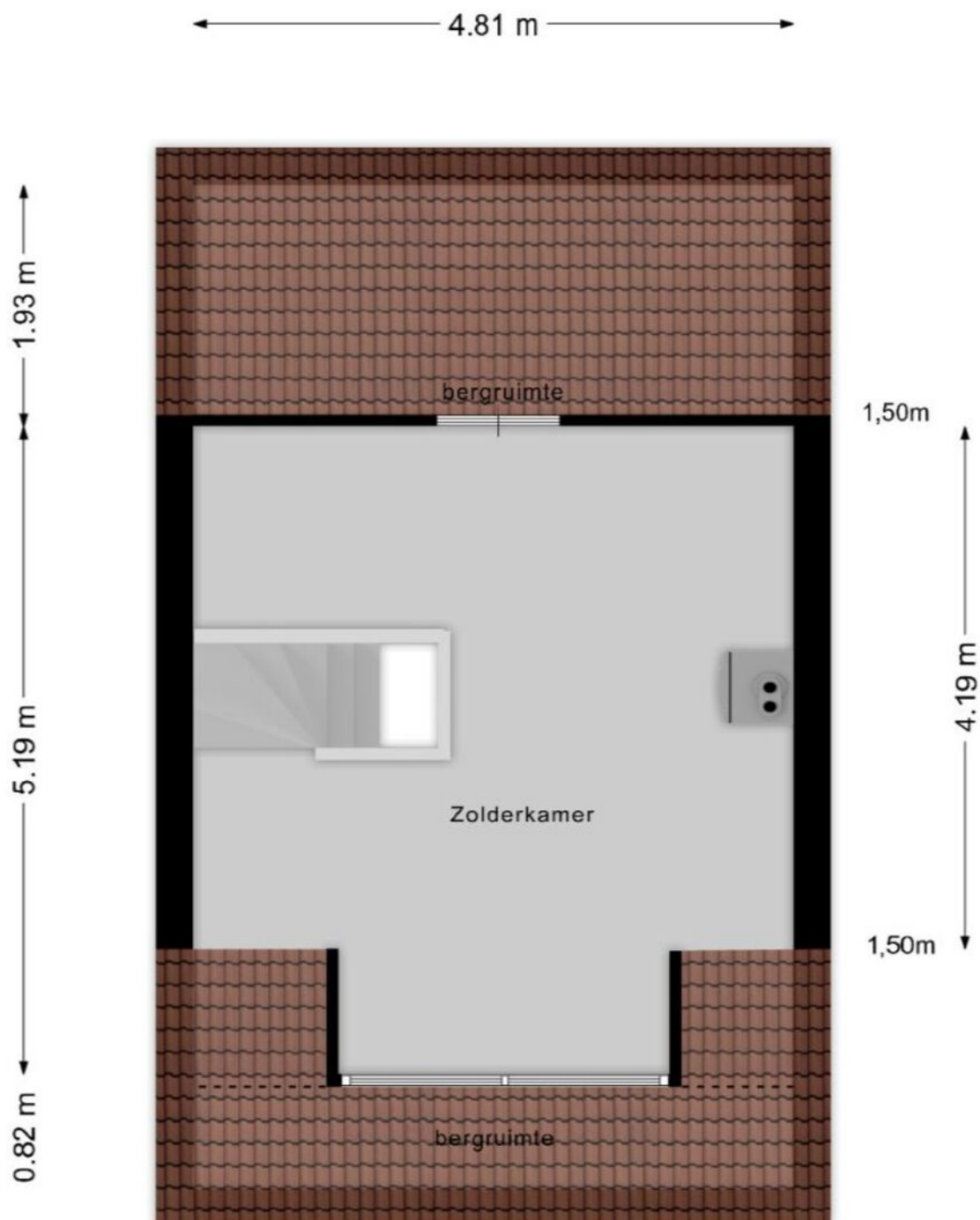
1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster



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
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ