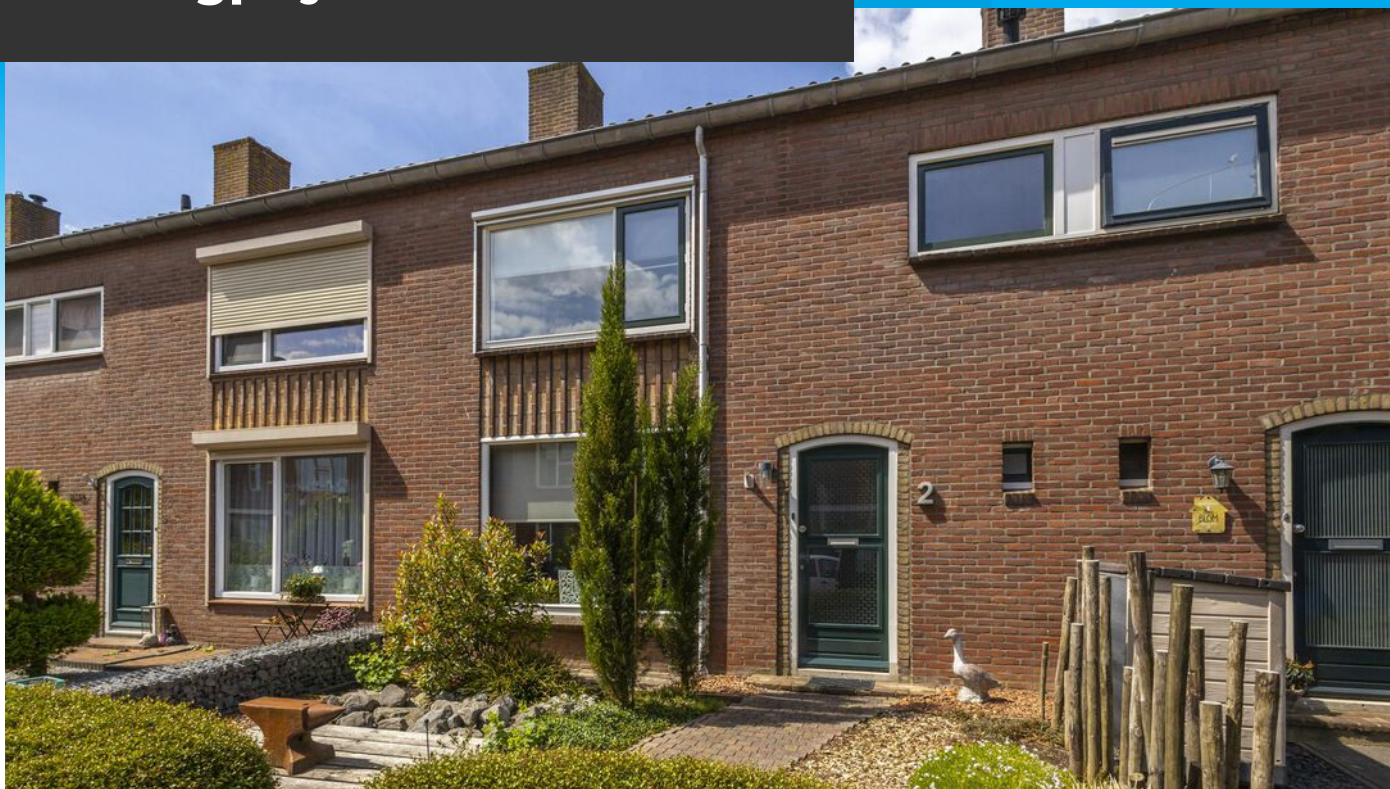


Bernhardstraat 2

2964 BC Groot-Ammers

Vraagprijs € 330.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning
Woonoppervlakte	80 m ² (is exclusief m ² zolder)
Perceeloppervlakte	177 m ²
Inhoud	300 m ³
Bouwjaar	1961
Tuin	Achtertuint op het zonnige zuidwesten, afmeting 11,82 x 6,46 m
Berging	Stenen berging met betonvloer, afmeting 3,52 x 2,36 = 8 m ²
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR 2023
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
	8 zonnepanelen (2023), 420 Wp
	Energie label C (nog voordat de zonnepanelen zijn geplaatst))

Bernhardstraat 2 in Groot-Ammers...gewilde starterswoning!

Deze woning is werkelijk een geweldige kans voor diegene die een complete eengezinswoning zoeken om in te starten.

De huidige eigenaar woont hier nu zo'n 1,5 jaar en nu is de tijd al gekomen om door te stromen naar een andere woning. Daardoor komt deze kans nu voor jou Te Koop!

In Groot-Ammers zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden (supermarkt, bakker, slager e.d.), winkels, basisscholen, zwembad e.d.

- Gelegen in het centrum van Groot-Ammers
- Lichte doorzon woonkamer
- Hoekkeuken met trapkast
- 2 grote slaapkamers
- Royale, luxe badkamer (2022) met vrijstaand bad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet
- Vlizotrap naar bergzolder, met een nokhoogte 1,60 m¹
- Vloerisolatie (isolatieparels als bodemafluiters), dakisolatie en nagenoeg volledig dubbel glas
- Energie label C
- Nieuwe combiketel HR (2023)
- 8 zonnepanelen (2023)
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten, met stenen berging

BEGANE GROND

Entree / hal

- Ruime hal
- Meterkast
- Toilet

Woonkamer – circa 22,5 m²

- Lichte, doorzon woonkamer
- Schouw / haard (niet meer in gebruik)
- Vaste kast
- Laminaatvloer
- Uitzicht aan de voorzijde op het Hof van Ammers

Keuken – circa 8 m²

- Hoekkeuken
- Vaatwasser
- 4-pitsgasfornuis met oven
- Amerikaanse koelkast (neemt verkoper mee, blijft niet achter)
- Spoelbak
- Trap/bergkast met bergruimte en watermeter
- Deur naar tuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Vlizotrap naar bergzolder

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 11 m²

- Vaste kast
- Screen
- Achterzijde

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Vaste kast
- Screen
- Voorzijde

Badkamer – circa 8,5 m²

- Badkamer gerealiseerd in voormalig slaapkamer (in 2022)
- Moderne, luxe en complete badkamer
- Vrijstaand ligbad
- Riante inloopdouche
- Zwarte inbouwkransen, trendy en helemaal in!
- Trendy wastafelmeubel
- Betegeld tot het plafond
- Inbouwspots in strak gestuukt plafond
- Designradiator
- Screen
- Gelegen aan de achterzijde
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam

Wasruimte – circa 3 m²

- Voormalig badkamer
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Wastafel
- Betegeld tot het plafond
- Raam voor ventilatie

ZOLDER

Zolderkamer

- Vlizotrap naar zolder
- CV-combiketel
- Mechanische ventilatie
- Verdeler zonnepanelen
- Dakraam achterzijde
- Nokhoogte circa 1,60 m¹

TUIN

- Perceel van 177 m² eigen grond / kadaster A 5726
- Gelegen in het centrum van Groot-Amers met alle voorzieningen binnen handbereik zoals supermarkt, bakker, slager, basisscholen e.d.
- Achtertuin op het zonnige zuidwesten
- Afmeting achtertuin circa 11,82 x 6,46 m
- Stenen berging van 3,52 x 2,36 m = 8 m², met betonvloer en elektra, nokhoogte 3,25 m¹
- Voorzien van achterom via afsluitbare poort
- Recht van overpad op achterzijde perceel voor burens (pad achter de berging)
- Buitenkraan
- Zonnescherm (neemt verkoper mee)

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1961
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: alle verdiepingen houten balklagen. Het is droog onder de begane grond vloer. Isolatieparels als bodemafluiters. Kruipruimte in keuken nabij achterdeur
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Kozijnen: houten kozijnen met nagenoeg volledig dubbel glas (enkel glas: toilet, badkamer, zolder)
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2023
- Meterkast: vernieuwde groepenkast (2021), slimme meters gas en elektra
- 8 zonnepanelen (420 Wp) in december 2023, (door Debion uit Giessenburg), opbrengst 2024 3.782 kWh
- Isolatie: vloerisolatie (isolatieparels als bodemafluiters), dakisolatie en nagenoeg volledig dubbel glas
- Energie label C (nog voordat de zonnepanelen zijn geplaatst)
- Mechanische ventilatie
- Asbest(verdacht) afvoerpijp in trap/kelderkast
- Schoorsteen gerenoveerd in 2024
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning!
- Woonoppervlakte circa 80 m² (is exclusief zolder m²)
- Externe berging circa 8 m²
- Inhoud circa 300 m³



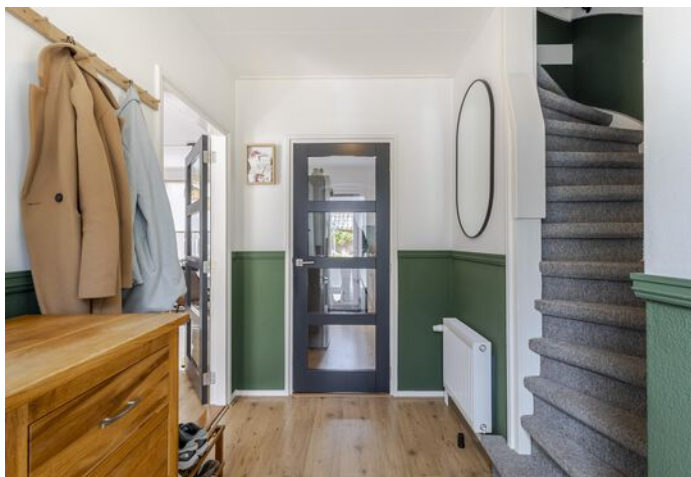
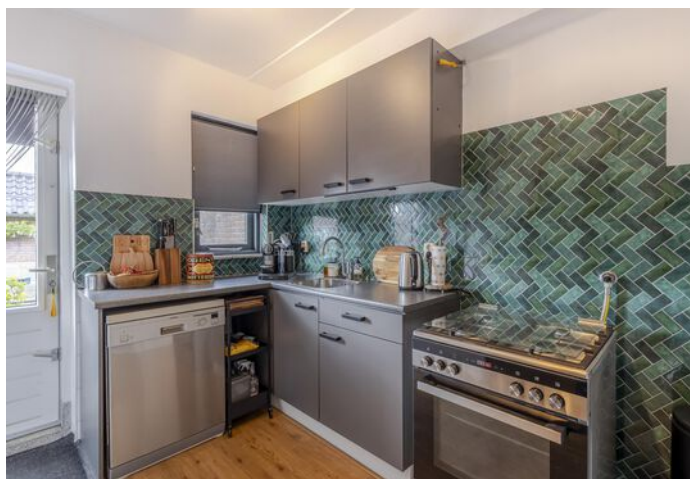
"Lichte doorzon
woonkamer met vaste
kast, zithoek aan de
voorzijde, eethoek
achterzijde"



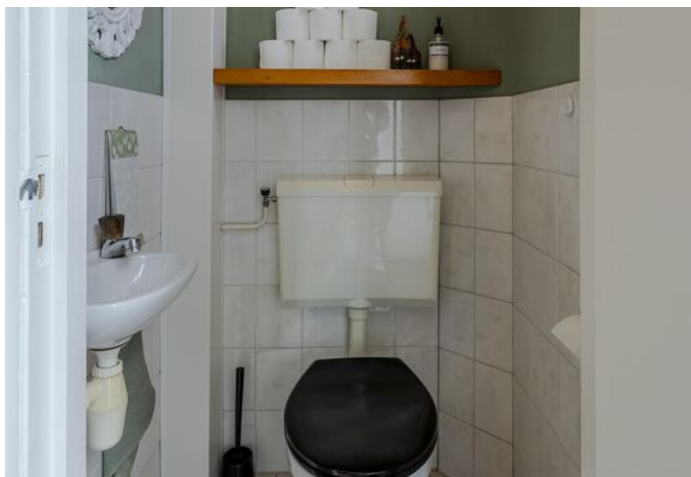




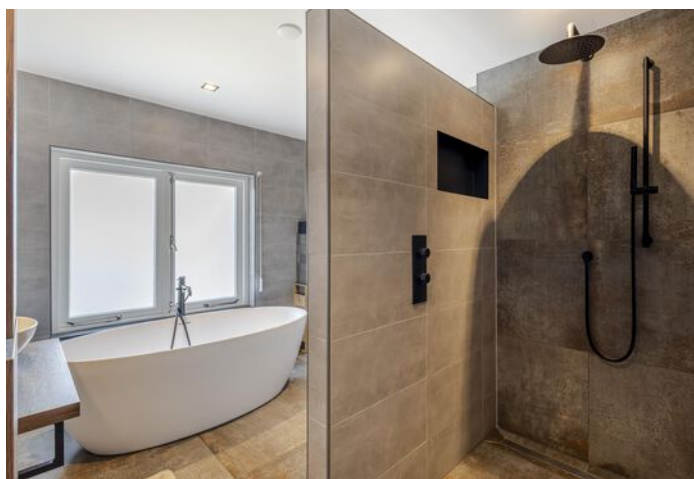
*"Hoekkeuken met diverse
apparatuur, aansluitend
trap/kelderkast en deur
naar achtertuin, ruime hal
met toilet"*







*"2 grote slaapkamers,
luxe en complete
badkamer, wasruimte en
vlizotrap naar bergzolder
op de overloop"*







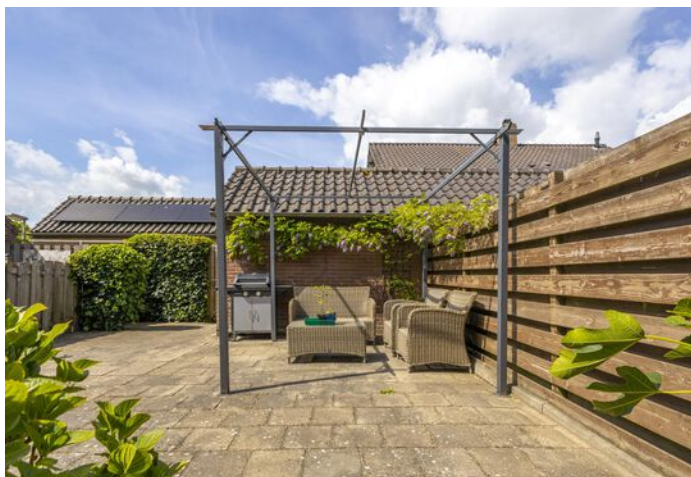




*"Riante inloopdouche,
toilet, vrijstaand bad en
trendy wastafelmeubel,
overzicht van de zonnige
achtertuin"*







*"Zonnige tuin, de woning
is gelegen in het centrum
met alle voorzieningen
binnen handbereik, zoals
winkels"*







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bernhardstraat 2



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Groot-Amers

A

5726

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

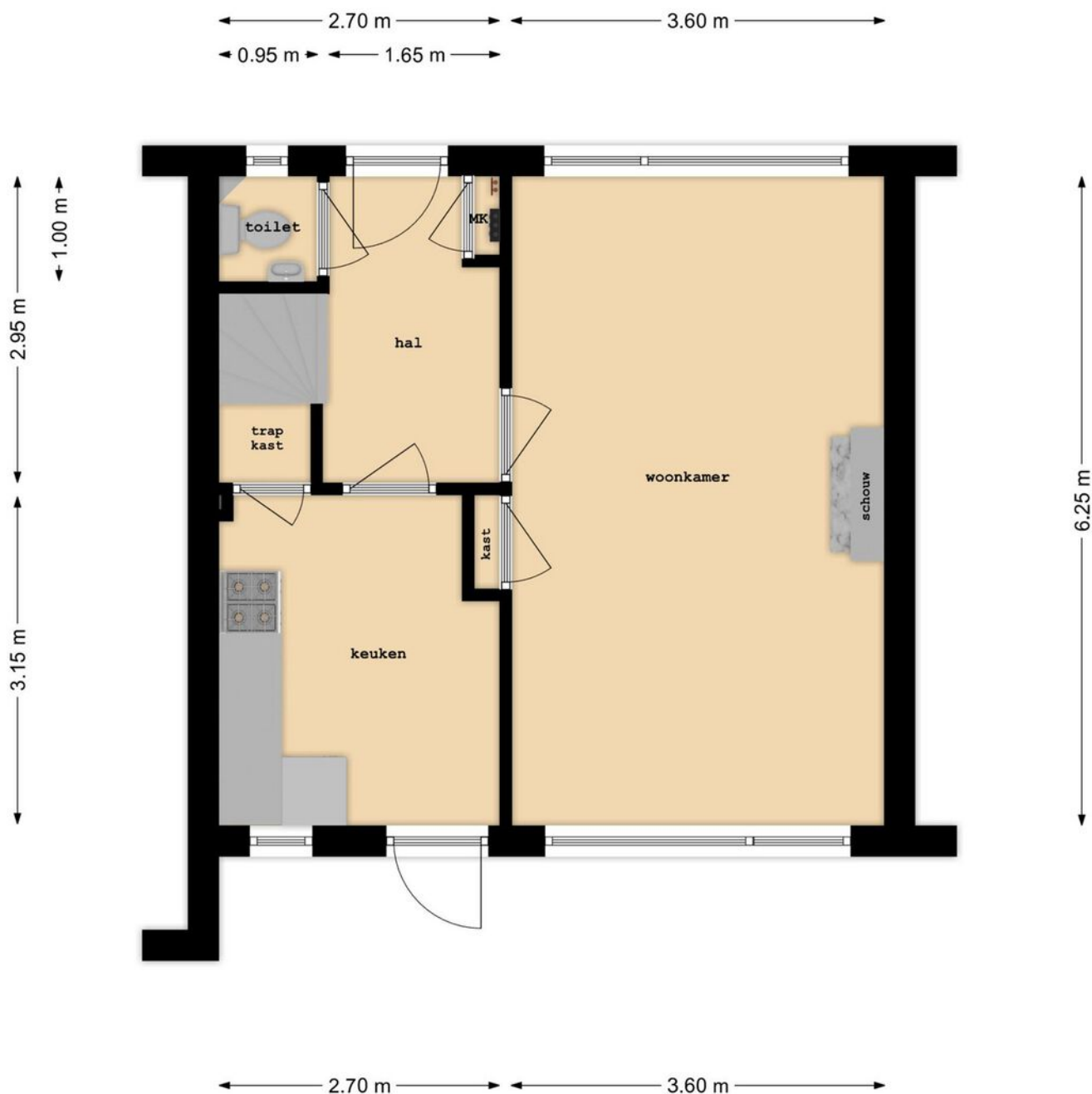
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond

Begane grond

Groot-Ambers, Bernhardstraat 2
BEGANE GROND
h = ca. 2.55 m

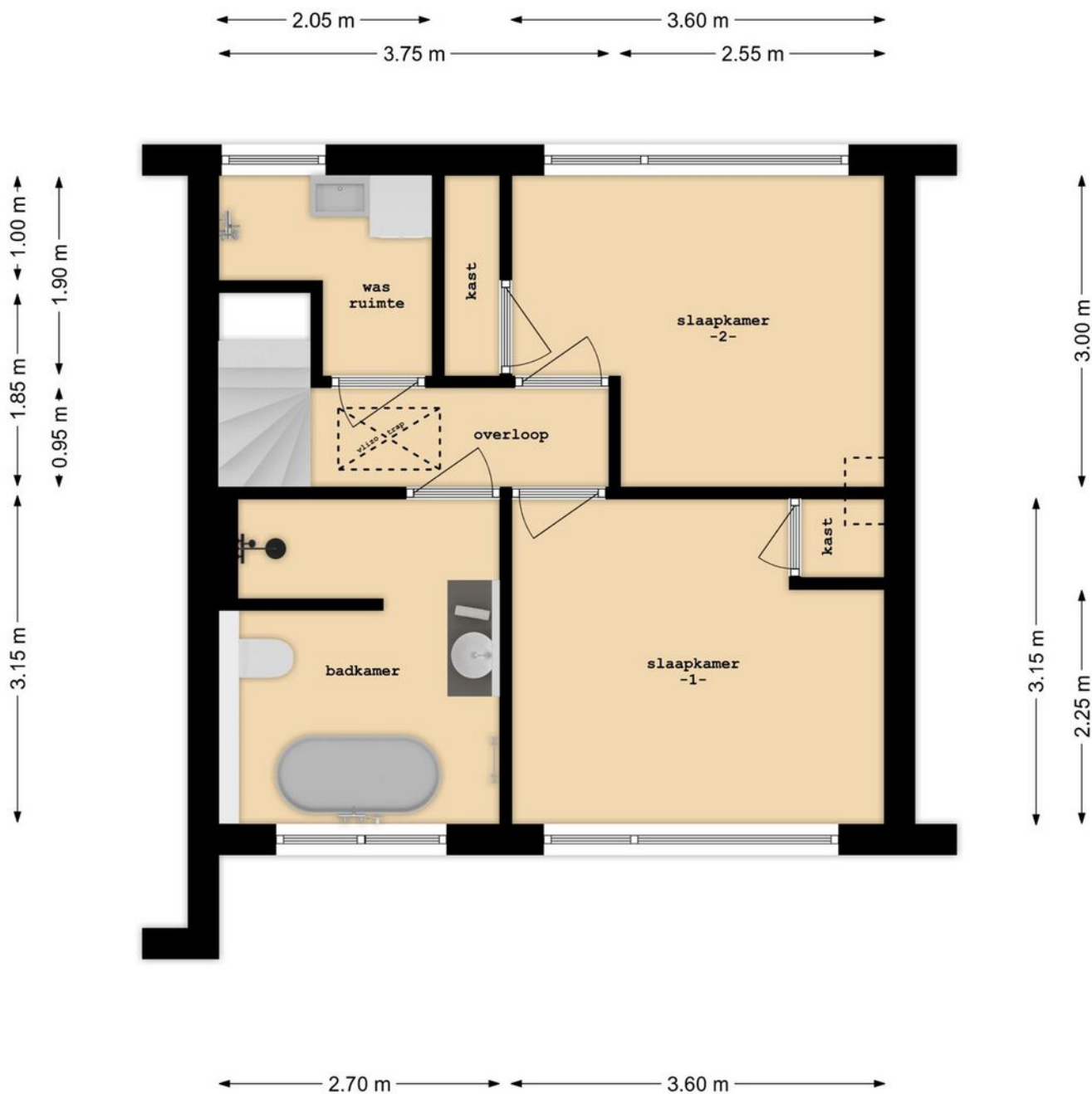


Alle opgegeven maten zijn circa. Maatvoering en indeling kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Er kunnen aan deze plattegronden geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

1e verdieping

Groot-Ammers, Bernhardstraat 2
VERDIEPING
h = ca. 2.35 m



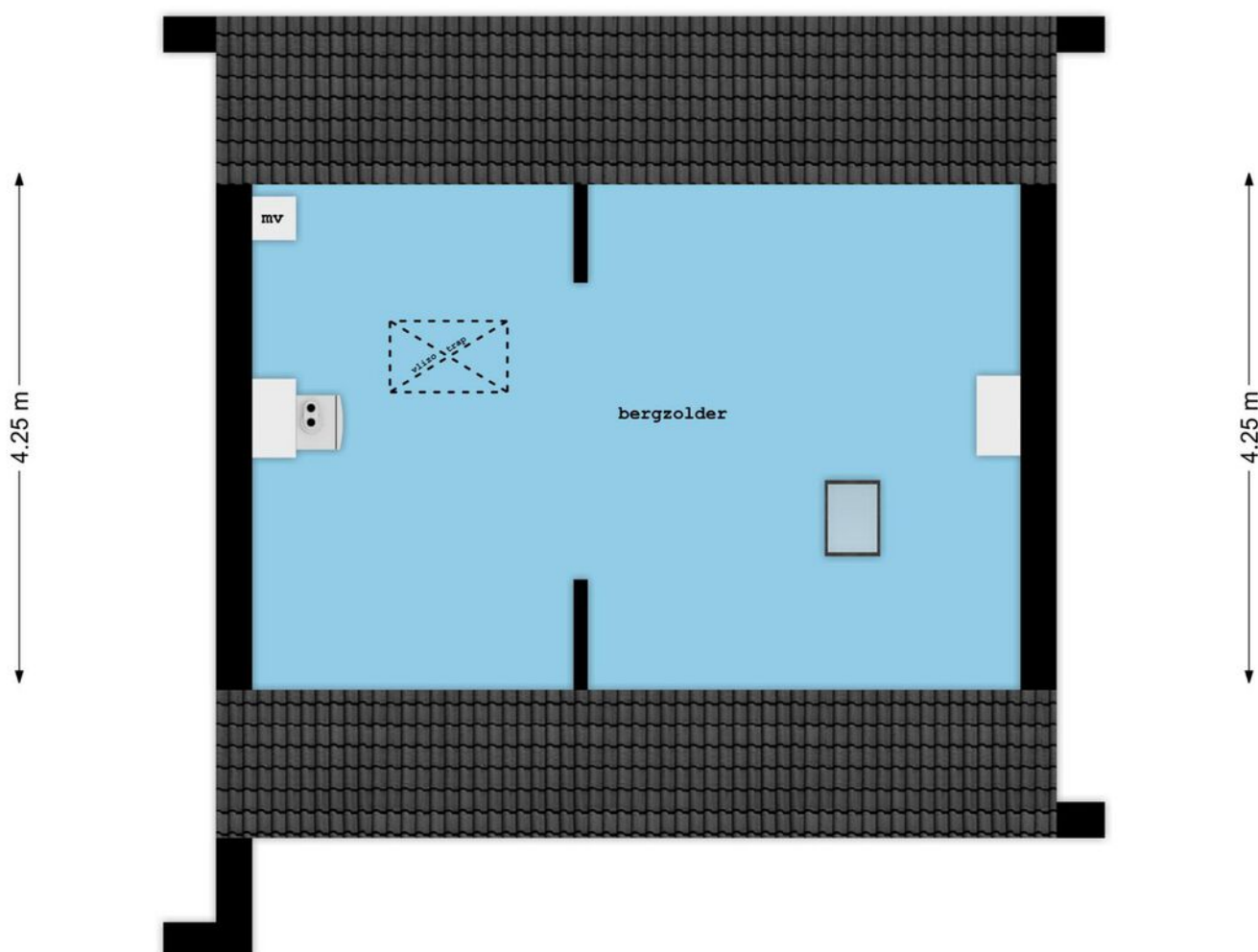
Alle opgegeven maten zijn circa. Maatvoering en indeling kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Er kunnen aan deze plattegronden geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Zolder

Groot-Ammers, Bernhardstraat 2
BERGZOLDER
nokhoogte = ca. 1.60 m

← 6.40 m →



← 6.40 m →

Alle opgegeven maten zijn circa. Maatvoering en indeling kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Er kunnen aan deze plattegronden 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