

Roerdompstraat 46

2964 HE Groot-Ammers

Vraagprijs € 369.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met aanbouw van 2,5 meter
Woonoppervlakte	114 m²
Perceeloppervlakte	126 m²
Inhoud	400 m³
Bouwjaar	1984
Tuin	Achtertuint op het zuidoosten, kindvriendelijke ligging
Berging	Stenen berging van 5 m2, met golfplaten asbest dak
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR 2024, vloerverwarming begane grond, gashaard
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
	Energie label A

Ruime eengezinswoning (bouwjaar 1984) met aanbouw van 2,5 meter (1994) en woonoppervlakte van 114 m², verduurzaamd met 10 zonnepanelen (2016) en energielabel A, volledig geïsoleerd vanuit de bouw, alle verdiepingen betonvloeren, comfortabele vloerverwarming op de begane grond met ruime woonkamer en eetkamer in de aanbouw, 3 tot 4 slaapkamers, complete badkamer met ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel, achtertuin op het zuidoosten en tot slot een kindvriendelijke ligging nabij speelpleintje en basisschool

De Roerdompstraat 46 in Groot-Ammers is nog steeds bewoond door de 1e eigenaren die de woning vanuit de nieuwbouw hebben gekocht. Ze hebben hier altijd met heel veel plezier gewoond en nu is de tijd gekomen om de stap te maken naar een appartement.

In al de jaren dat ze er wonen hebben ze fors geïnvesteerd in de woning. Aanbouw geplaatst van 2,5 meter in 1994, indeling aangepast met toilet verplaatst naar aanbouw, nieuwe keuken in 2009, 10 zonnepanelen geplaatst in 2016, vloerverwarming aangelegd op de begane grond, gashaard geplaatst in de woonkamer en parels geplaatst in de kruipruimte als bodemafluiters. Tot slot is er in 2024 nog een nieuwe HR CV-combiketel geplaatst. Voornoemde zijn grote investeringen die jij als koper niet meer hoeft te doen!

De ligging is tegenover één van de drie basisscholen, die op termijn samen willen gaan in één brede school in de Molenbuurt. In het midden van de brede straat een klein plantsoen waar je rond kunt rijden met daaromheen diverse parkeerplaatsen. Aan de achterzijde zit je tevens vrij met een grote waterpartij met groenstrook en een kindvriendelijke ligging aan een speelpleintje dat grenst aan de Kievitsweer.

Recent is er al een bouwkundig rapport gemaakt door Perfectkeur, zodat je een compleet en duidelijk overzicht hebt van de staat van de woning.

Al met al een compleet en keurig verzorgd aanbod, neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Garderobe
- Pomp vloerverwarming

Woonkamer – circa 30 m²

- Aanbouw van 2,50 meter aan de achterzijde (1994)
- Zithoek aan de voorzijde van de woning
- Eethoek in de aanbouw aan de achterzijde
- Gashaard
- Plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming over de gehele begane grond
- Spachtelputz wanden

BEGANE GROND

Keuken – circa 5 m²

- Volledig vernieuwd in 2009
- Moderne, luxe keuken
- Koelkast
- Combimagnetron
- Vaatwasser
- Marmeren aanrechtblad
- 1,5 spoelbak
- Diverse onder- en bovenkastjes

Bijkeuken – circa 3 m²

- Gesitueerd in de aanbouw
- Toilet verplaatst naar de aanbouw
- Praktische bijkeuken met kast
- Deur naar achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 14 m²

- Slaapkamer I en III zijn deels samengevoegd. Dit kan eenvoudig weer worden teruggebracht naar aparte slaapkamers, de beide deuren zijn nog aanwezig
- Voorzijde

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Achterzijde

Slaapkamer III – circa 8 m²

- Voorzijde

Badkamer – circa 5 m²

- Complete badkamer uit 2001
- Ruim van opzet
- Ligbad
- Douchecabine
- Thermostaatkranen
- Toilet
- Wastafelmeubel
- Designradiator
- Inbouwspots
- Betegeld tot het plafond
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam

ZOLDER

Slaapkamer IV / zolderkamer – circa 20 m²

- Vaste trap naar zolder
- Hoogte tot plafond 2,37 m¹
- Dakraam achterzijde
- Bergruimte onder de schuine kap aan beide zijden
- CV-ketel Intergas HR
- Mechanische ventilatie unit
- Verdeler zonnepanelen
- Opstelplaats wasmachine
- Opstelplaats droger (blijft achter)
- Losse vriezer (blijft achter)

TUIN

- Kavel van 126 m² / kadaster D 292
- Keurig aangelegd en verzorgde voor- en achtertuin
- Achtertuin afmeting 7,80 x 4,94 m
- Achtertuin gelegen op het zuidoosten
- Stenen berging van 5 m², met asbest golfplaten dak
- Kindvriendelijke ligging
- Vrij wonen aan de achterzijde nabij grote waterpartij met groenstrook en een speelpleintje dat grenst aan de Kievitsweer
- Voorzijde in het midden van de brede straat een klein plantsoen waar je rond kunt rijden met daaromheen diverse parkeerplaatsen
- Gelegen tegenover één van de drie basisscholen van Groot-Ammers. Toekomstplannen zijn één brede school aan de Standerdmolen in de Molenbuurt
- Buitenkraan voorzijde
- Screen woonkamer voor- en achterzijde

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1984
- Aanbouw 2,5 meter (1994)
- Traditioneel gebouwd
- Woning is onderheid
- Betonvloeren, alle verdiepingen
- Kozijnen: houten kozijnen met volledig dubbel glas
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2024. Gashaard woonkamer.
- Vloerverwarming begane grond als bijverwarming
- Meterkast: voldoende groepen, aardlekschakelaar, slimme meters gas en elektra. Glasvezel aanwezig
- Isolatie: volledig geïsoleerd vanuit de bouw. Na-isolatie: parels in de kruipruimte als bodemafluiters, daardoor is het tevens veel droger in de kruipruimte
- 10 zonnepanelen in 2016
- Energie label A
- Kleine puntjes uit het bouwkundig rapport zijn recent verholpen (riolering gerepareerd)
- Schoorsteen geïmpregneerd
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning!
- Woonoppervlakte circa 114 m²
- Externe bergruimte circa 5 m²
- Inhoud circa 400 m³



"Ruime woonkamer met
aanbouw van 2,5 meter
aan de achterzijde, met
vloerverwarming en
gashaard"

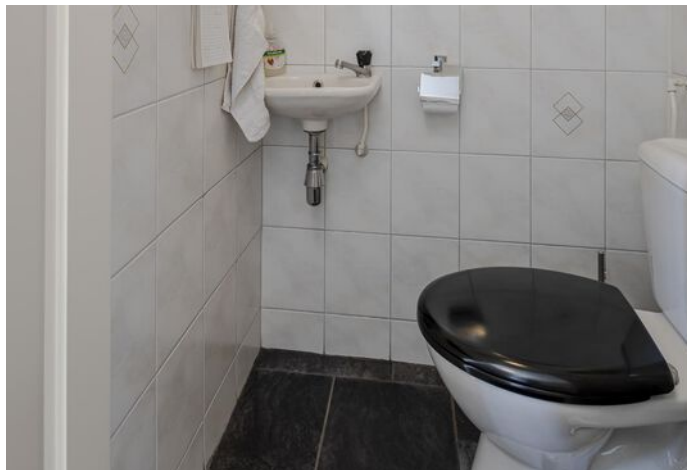
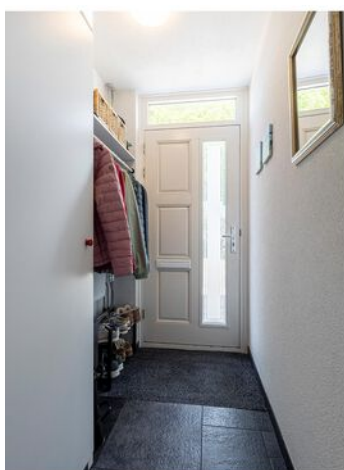




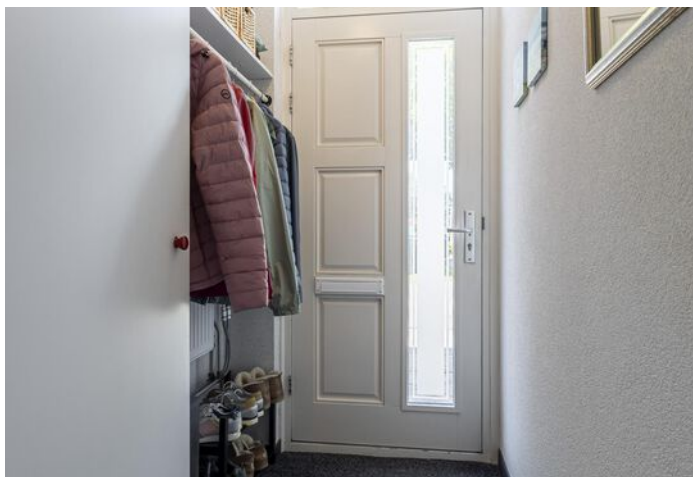
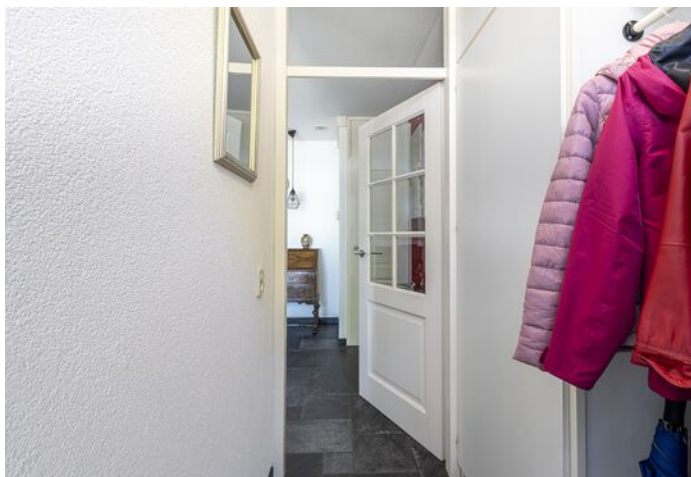




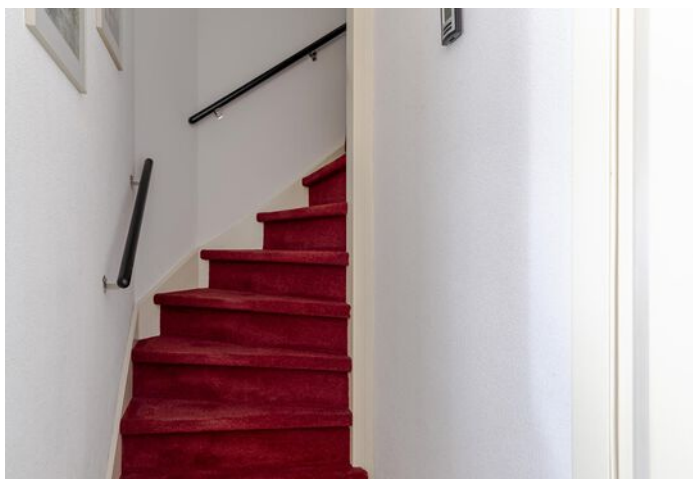
"Moderne, luxe keuken uit 2009, met uitgebreide inbouwapparatuur, aansluitend de bijkeuken met toilet"







*"Hal met meterkast en
garderobe, op de 1e
verdieping zijn er 2 tot 3
ruime slaapkamers"*







"Complete badkamer uit 2001, met ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel"







"Vaste trap naar zolder met grote slaapkamer van 20 m², achtertuin met kindvriendelijke ligging bij speeltuintje"







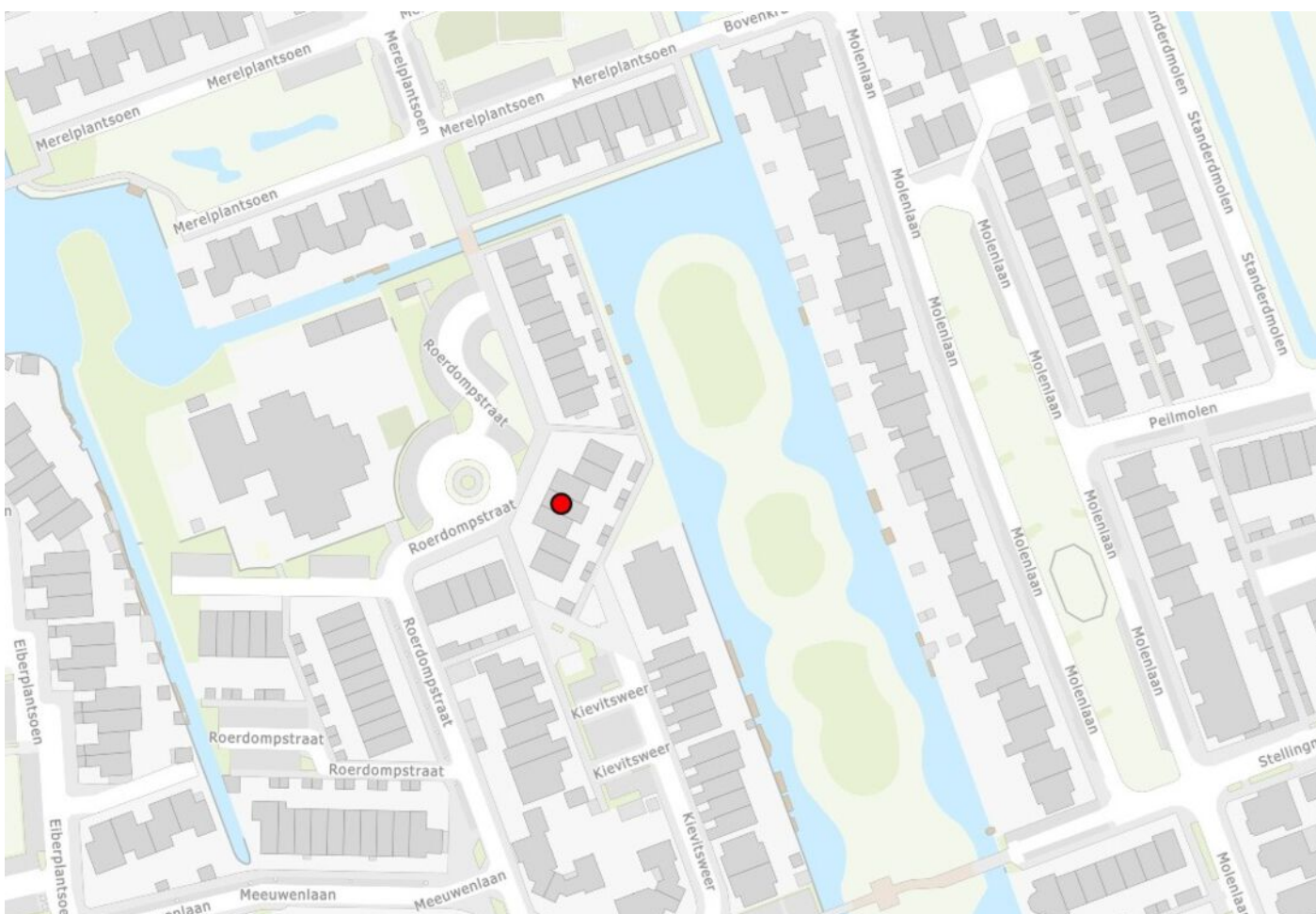






*"Speeltuintje, gelegen
tegenover de
basisschool, achterzijde
klein plantsoen en grote
waterpartij "*





Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roerdompstraat 46



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groot-Ammers

Sectie D

Perceel 292

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025

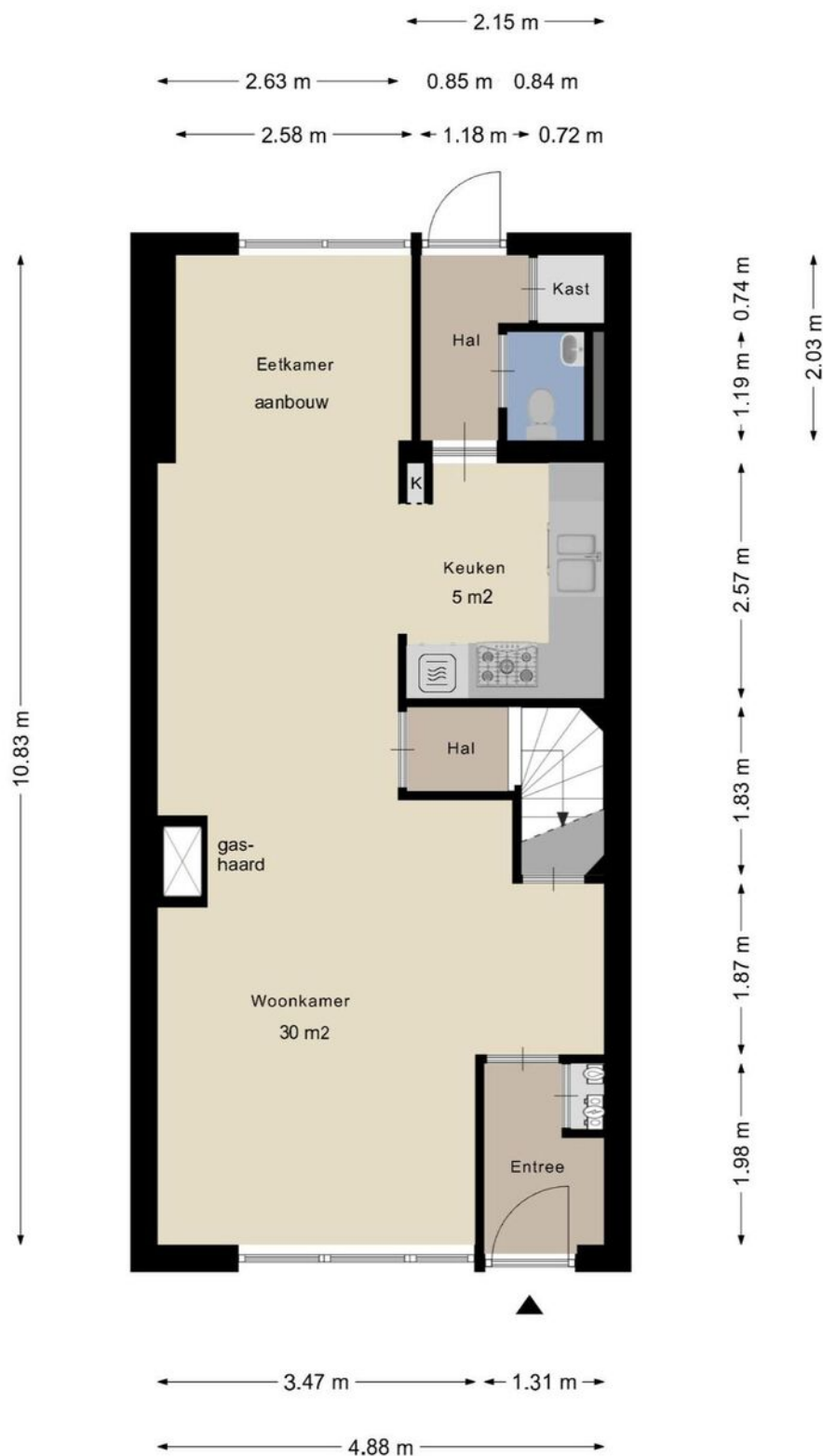
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



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

Plattegrond

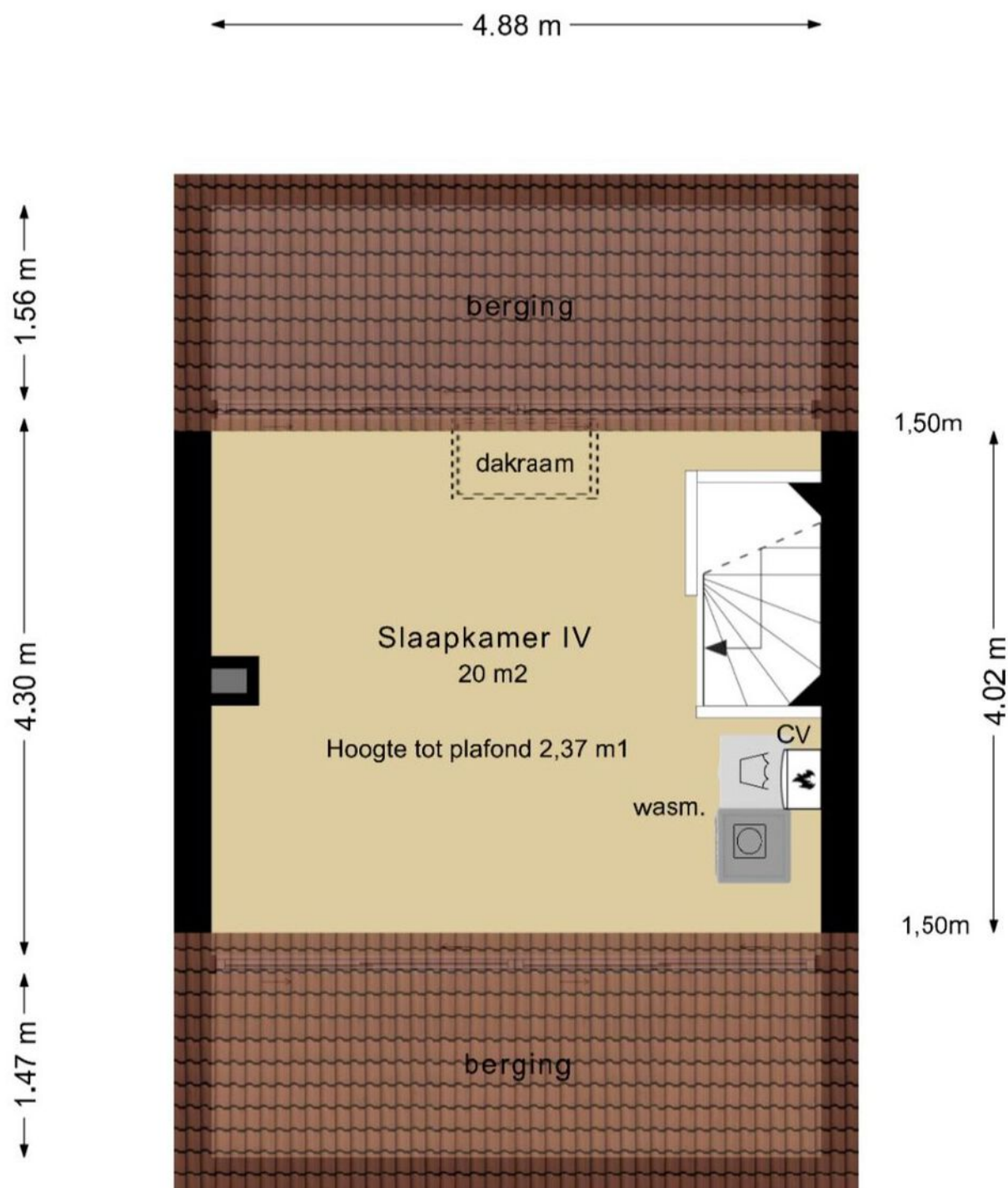
1e verdieping



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

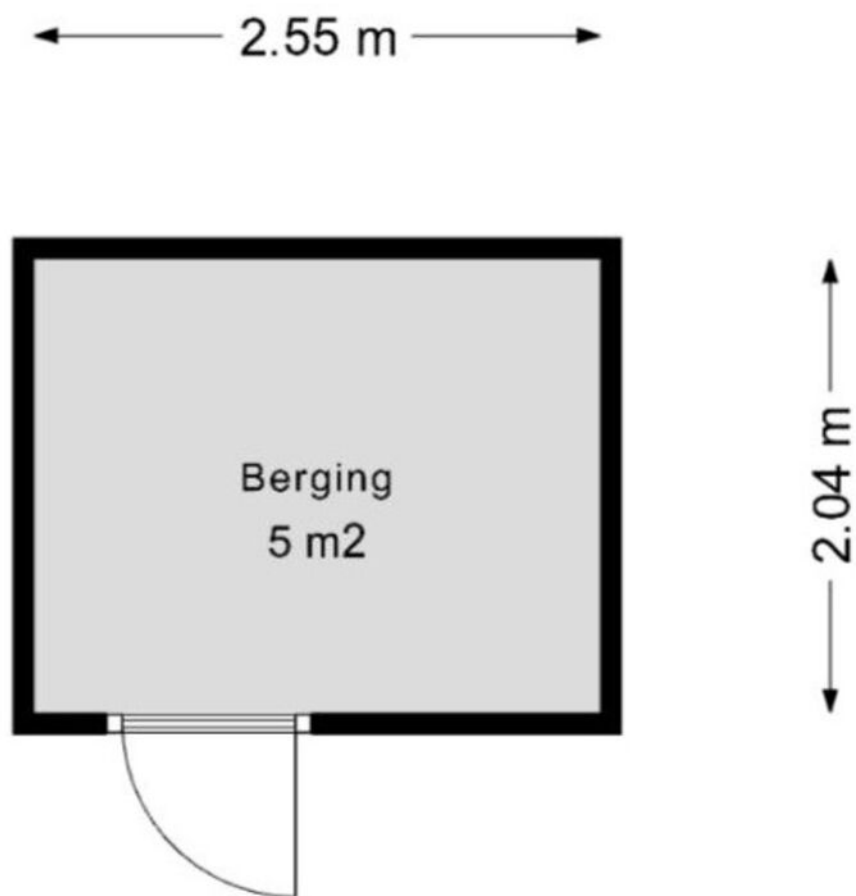
Plattegrond

Zolder



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

Plattegrond



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

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