

Emmastraat 7

2964 BD Groot-Ammers

Vraagprijs € 395.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	85 m ² (is exclusief 11 m ² zolder)
Perceeloppervlakte	173 m ²
Inhoud	350 m ³
Bouwjaar	1937
Tuin	Achtertuint op het zonnige zuidwesten, gelegen in het centrum
Berging	Diverse bergingen in de achtertuin, totaal 23 m ²
Verwarming	CV-combiketel Intergas 2017
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Karakteristieke vrijstaande jaren 30 woning (bouwjaar 1937) met aangebouwde bijkeuken aan de achterzijde, 3 slaapkamers, dakkapel, bergzolder, met zonnige achtertuin op het zuidwesten met grote schuur op de achterzijde van het perceel, gelegen op een kavel van 173 m² in het centrum van Groot-Ammers met winkels zoals een supermarkt op loopafstand

De Emmastraat 7 in Groot-Ammers is al zo'n 40 jaar bewoond door de huidige eigenaren, zij hebben destijds deze woning van zijn ouders gekocht. Ze wonen hier nog altijd met veel plezier maar nu is de tijd gekomen om de stap naar een appartement te maken

Ze hebben de woning altijd keurig verzorgd en goed onderhouden, dit is hun trots! Zeker ook omdat de eigenaar altijd in de bouw heeft gewerkt als timmerman. De nieuwe kopers zullen de woning wellicht willen moderniseren. Toch zijn er in de afgelopen jaren nog grote investeringen gedaan. In 2023 is het balkon aan de achterzijde nog gerenoveerd, is de aanbouw geïsoleerd en voorzien van Keralit delen (2025). Verder zijn er onlangs (mei 2025) er aan de achterzijde diverse kozijnen en achterdeur vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas. De spouwmuur is na-geïsoleerd met parels (2023) en de zinken goten zijn vervangen aan beide zijden. Voornoemde zijn grote investeringen die jij als koper niet meer hoeft te doen!

De woning is voorzien van houten begane grond vloeren in de woonkamer (hal en keuken is beton). Het is droog onder de vloer en de laatste keer dat verkoper onder de vloer heeft gekeken (circa 10 jaar terug), was de vloer in goede staat. De kruipruimte is nu niet meer toegankelijk, omdat de vloerafwerking in de woonkamer over het kruipluik ligt. Wellicht wil de nieuwe koper wel een geïsoleerde betonnen vloer met comfortabele vloerverwarming plaatsen. Het dak is verder voorzien van dakisolatie (circa 2 cm). De elektra bedrading is in het verleden al eens vernieuwd.

Zo'n woning uit 1937 ademt één en al sfeer door diverse karakteristieke details, zoals glas in lood ramen en hoge (balken)plafonds. Een mooie kans voor de liefhebber van dit soort huizen.

Bekijk de foto's en plattegronden nog eens goed en neem dan contact met ons op voor een uitgebreide bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang
- Leuk detail: stalraam naar woonkamer
- Glas in lood ramen naast voordeur
- Toilet

Woonkamer – circa 27 m²

- Woonkamer over de gehele lengte van de woning (doorzon)
- Vroeger ingedeeld met kamer ensuite deuren
- Zithoek aan de voorzijde / eethoek aan de achterzijde
- Glas in lood ramen voorzijde
- Balkenplafond is sier
- Schuifpui naar achtertuin

BEGANE GROND

Keuken – circa 7 m²

- Keuken met open deel aan de kant van de eethoek in de woonkamer
- Toeg vanuit woonkamer naar keuken
- Ruime keuken met veel kastruimte
- Gaskooktoestel
- Oven
- Koelkast
- Inbouwspots
- Schuifdeur naar bijkeuken

Bijkeuken – circa 3 m²

- Opstelplaats wasmachine en droger
- Extra aanrechtblad met keukenkastjes
- Bergruimte/ voorraadkast
- Deur naar achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Dakkapel boven trapgat
- Vlizotrap naar bergzolder
- Vaste kasten

Slaapkamer I – circa 12 m²

- Achterzijde
- Deur naar balkon
- Ingebouwde kledingkasten

Slaapkamer II – circa 9 m²

- Voorzijde

Slaapkamer III – circa 3 m²

- Voorzijde
- Dakraam

Badkamer – circa 5 m²

- Douchecabine
- Thermostaatkraan
- Toilet
- Wastafelmeubel
- Mechanische ventilatie
- Dakraam

ZOLDER

Bergzolder – circa 11 m²

- Vlizotrap naar zolder
- Voor en achterzijde raam in gevel
- Dakraam aanwezig
- Nokhoogte 2,38 m¹
- In gebruik als bergzolder
- Cv-ketel
- Houten spanten in het zicht

TUIN

- Kavel van 173 m² eigen grond / kadaster A 5293
- Gelegen in het centrum van Groot-Ammers
- Rustige straat
- Op loopafstand van de winkels, zoals een supermarkt en bakkerij Van der Grijn
- Achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten
- Achterom langs de woning via pad aan de voorzijde (noordzijde)
- Diverse bergingen in de achtertuin, zoals een blokhut, totaal 23 m²
- Golfplaten asbest dak op achterste berging
- Afmeting achtertuin circa 15 x 7,5 meter (diepte x breedte, circa maten)
- Aan de achterzijde grenzend aan de tuin van de pastorie woning
- Zonnescherm elektrisch (2024)

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1937
- Traditioneel gebouwd
- Woning is niet onderheid
- Vloeren: woonkamer houten balklagen. Hal en keuken beton. Bijkeuken hout. De kruipruimte is niet toegankelijk. Er zit een luik in de woonkamer waar de vloerafwerking overheen ligt. Het is droog onder de vloer.
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie, gevoegd met knipvoeg, na-geïsoleerd met parels in 2023. Bijkeuken Keralit delen
- Kozijnen: Houten kozijnen met grotendeels dubbel glas en kunststof kozijnen met HR++ glas (achterzijde begane grond, bijkeuken, 1e verdieping en zolder achterzijde)
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Plat dak aanbouw (vernieuwd omstreeks 2000)
- Isolatie: spouwmuurisolatie, dakisolatie en grotendeels dubbel glas / HR++ glas.
- Bijkeuken gevels geïsoleerd
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2017
- Elektra: bedrading in 1985 / 1986 vernieuwd
- Meterkast: voldoende stoppen, aardlekschakelaar
- Zinken goten vernieuwd
- Balkon gerenoveerd
- Asbestclausule van toepassing
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Woonoppervlakte circa 85 m² (begane grond en 1e verdieping)
- Overige inpandige ruimte 11 m² (zolder)
- Externe bergruimte 23 m²
- Inhoud woning circa 350 m³



*"Sfeervolle woonkamer
met authentieke details
zoals glas in lood ramen"*





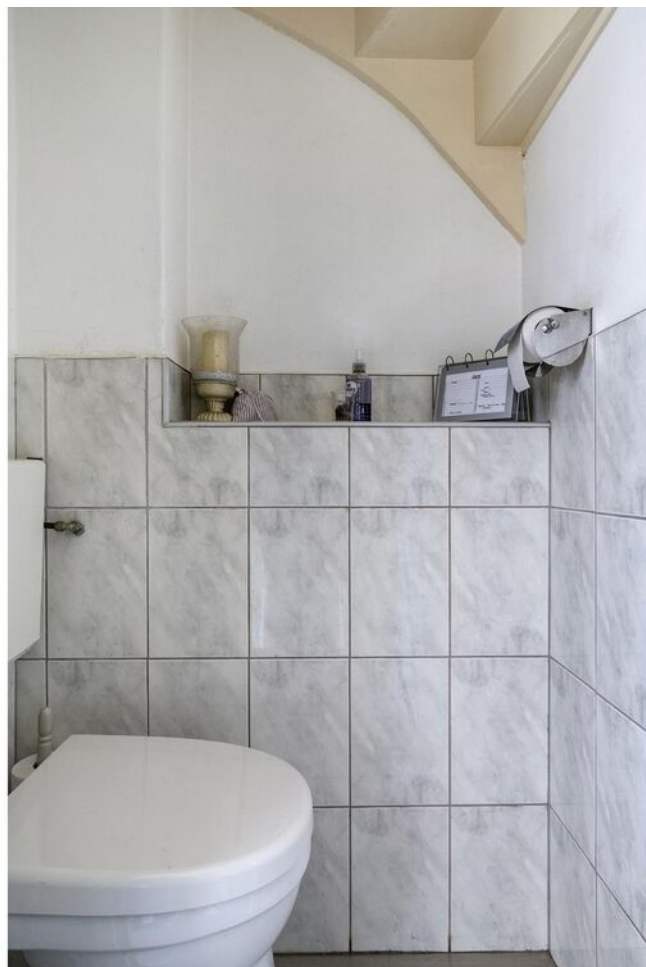




*"De keuken en praktische
bijkeuken in de aanbouw
met wasmachine en
droger, hoofdslaapkamer
met balkon"*









"Op de 1e verdieping zijn er 3 slaapkamers, dakkapel, badkamer en vlizotrap naar bergzolder"









*"Overzicht badkamer en
de ruime, zonnige
achtertuin,
karakteristieke
vrijstaande woning"*





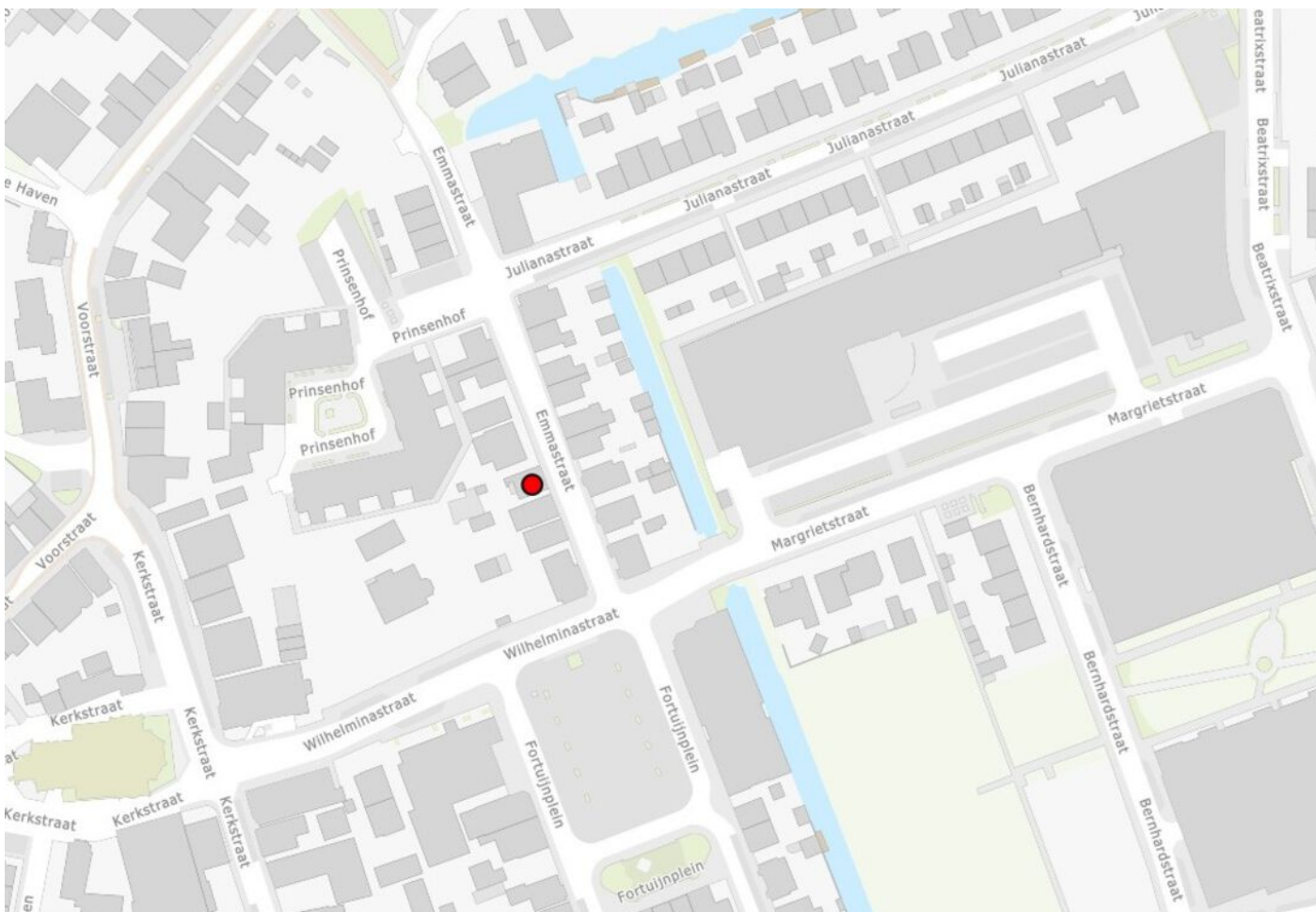






*"Gelegen in het centrum
van Groot-Ammers, met
winkels zoals een
supermarkt en bakker, op
loopafstand"*





Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emmastraat 7



12345
25

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

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groot-Ammers
Sectie A
Perceel 5293

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



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

Plattegrond

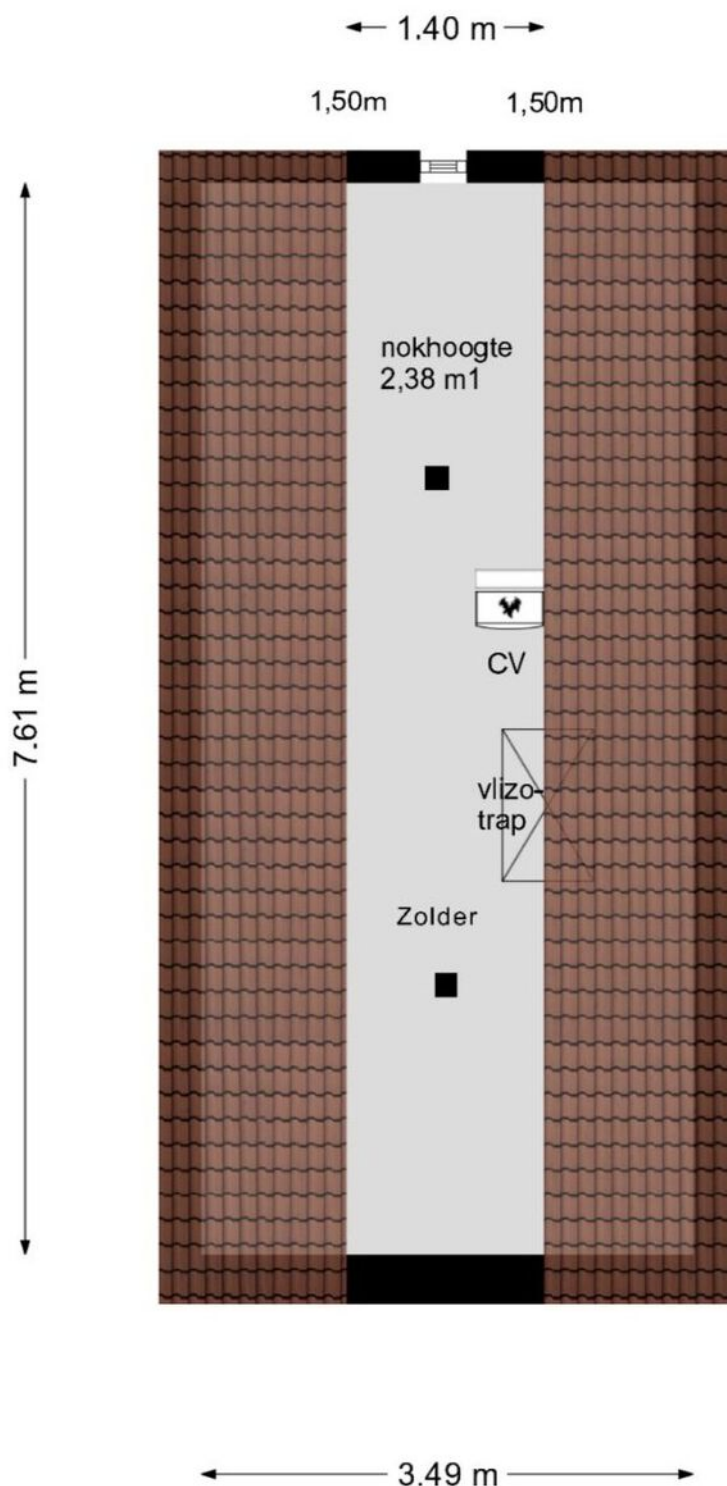
1e verdieping



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

Plattegrond

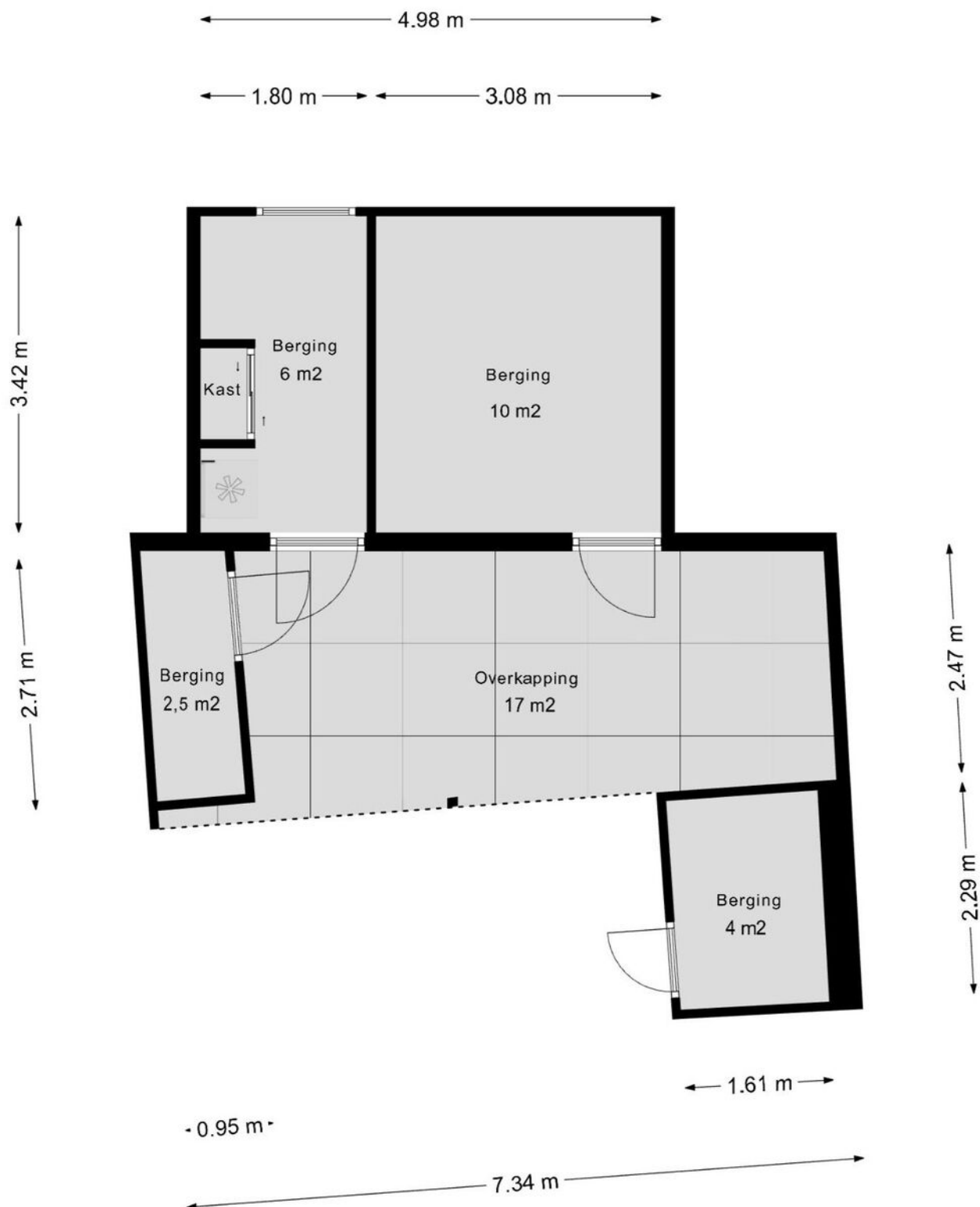
Zolder



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

Plattegrond

Bergingen



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
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