

Broekseweg 53

4233 CT Ameide

Vraagprijs € 345.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	74 m ² (+ 11 m ² op de 2e verdieping)
Perceeloppervlakte	157 m ²
Inhoud	300 m ³
Bouwjaar	1919
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	geen garage, ruime berging/schuurruimte
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming op de begane grond, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie en dubbel glas

Eigentijds en sfeervol wonen in het hart van Ameide, karakteristiek wonen met modern wooncomfort

Deze charmante hoekwoning combineert de authentieke uitstraling van de jaren '30 met het gemak en de luxe van nu. Met maar liefst vier slaapkamers, een moderne badkamer, 8 zonnepanelen (2022), een ruime aanbouw uit 2021 én een heerlijke tuin met overkapping is dit een woning waar je zó in kunt trekken.

De woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd, is energiezuinig gemaakt tot een mooi energielabel C en wordt netjes onderhouden. De woning heeft comfortabele vloerverwarming op de begane grond. Er zijn 3 slaapkamers op de 1e verdieping. Op de 2e verdieping is een volwaardige slaapkamer gemaakt, deze vergroot het huidige woonoppervlak van 74 m².

De sfeervolle details, zoals de schouw met houtkachel, gaan prachtig samen met eigentijdse elementen als een moderne badkamer en moderne keuken.

De ligging nabij alle voorzieningen van het dorp én de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren maken het woongenot compleet.

Indeling:

Je komt binnen via de hal met meterkast en trapopgang. De ruime woonkamer straalt sfeer uit en is voorzien van een stijlvolle schouw met houtkachel (ter overname), een plavuizenvloer en veel lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich de gezellige woonkeuken met een strakke keuken met diverse inbouwapparatuur. In 2021 is de woning uitgebreid; hier is nu de moderne badkamer gesitueerd met douche, wastafel, toilet en opstelplaats voor de wasmachine. Via openslaande deuren heb je direct toegang tot de tuin. Ook is er in de aanbouw extra bergruimte aanwezig.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde met een dakkapel. Alle kamers zijn volwaardig en functioneel ingericht.

De tweede verdieping biedt via een vaste trap plaats aan een ruime vierde slaapkamer, voorzien van drie dakramen. Achter praktische schuifwanden is volop bergruimte gecreëerd.

De achtertuin is royaal, verzorgd en biedt veel privacy. Dankzij de overkapping is het hier het hele jaar door genieten van het buitenleven. Achter in de tuin bevindt zich een ruime houten berging, ideaal voor opslag of als klusruimte en er is nog een kleine berging. Daarnaast is er een aparte fietsenberging naast de woning. Parkeren doe je eenvoudig op je eigen oprit aan de voorzijde. Een grote plus bij deze woning.

De woning ligt in een kindvriendelijke buurt met speeltuintjes in de directe omgeving. Ook winkels, scholen en andere voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar. Een ideale plek voor gezinnen die comfortabel en sfeervol willen wonen!

Ameide is een charmant dorp aan de Lek met een dorps karakter én moderne voorzieningen. Met een supermarkt, basisschool, winkels en sportverenigingen is alles binnen handbereik. Jaarlijks zorgt de eeuwenoude paardenmarkt (sinds 1657) voor levendigheid en traditie.

Natuurlijke liefhebbers kunnen hun hart ophalen in de nabijgelegen Zouweboezem, een moerassig natuurgebied vol flora en fauna – én in de winter een geliefde plek voor schaatser.

Centrale ligging? Zeker. Via de N214 en A27 zijn steden als Utrecht, Gorinchem en Rotterdam snel bereikbaar. Kortom: rustig wonen met ruimte, natuur en verbondenheid – welkom in Ameide.

BEGANE GROND

Entree/hal

- Bescheiden entree aan de voorzijde van de woning
- Met meterkast en trapopgang, toegang tot de woonkamer met open keuken

Woonkamer (incl. keuken) – circa 32 m²

- Woonkamer aan de voorzijde met een schouw
- Veel lichtinval en ruimte voor een royale zithoek

Keuken

- Woonkeuken aan de achterzijde, provisieruimte onder de trap
- Nette keukenopstelling langs de wand en ruime plek voor een grote eettafel
- De keuken heeft een 5-pits gaskookplaat (voorbereiding inductiekookplaat is er), oven en vaatwasser
- Amerikaanse koelkast is ter overname
- Aanbouw met provisie ruimte en toegang tot de badkamer
- Openslaande deuren naar de achtertuin

Badkamer – circa 5 m²

- Moderne badkamer met veel comfort, vernieuwd in 2021
- Voorzien van vloerverwarming
- Wastafelmeubel met kastruimte / spiegel met verlichting
- Zwevend toilet
- Ruime inloopdouche met handdouche
- Met buitenraam, geheel betegeld, dimbare inbouwspots

1E VERDIEPING

Overloop

- Toegang tot de slaapkamers, alle slaapkamers hebben praktische vouwdeuren
- Vaste trap naar de 2e verdieping

Slaapkamer I – circa 11 m²

- Zeer sfeervolle (ouder)slaapkamer aan de voorzijde van de woning met dakkapel

Slaapkamer II – circa 7 m²

- Gelegen aan de achterzijde, met dakkapel
- Nu in gebruik als gezellige kinderslaapkamer, met vast bed van 1.40 x 1.90 m en kast

Slaapkamer 3 – circa 7,8 m²

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

2E VERDIEPING

Slaapkamer 4 - circa 11 m² (is overige inpandige ruimte vanwege de hoogte van 2.00 m).

- Leuke extra slaapkamer met 3 dakramen met verduisteringsgordijn én rolhor
- Met bergruimte onder het schuine dak

TUIN

- Ruime tuin om de woning, totaal van 157 m², het zijn 3 percelen
- Voortuin geheel bestraat met eigen oprit
- Beschutte, zonnige achtertuin op het noordoosten
- De achtertuin is ingericht met hoofdzakelijk terras, waardoor onderhoudsvriendelijk
- De ideale en handige overkapping staat achter in de tuin, voor uren genieten van het buitenleven in welk seizoen dan ook

SCHUURRUIMTE/BERGING

- Achter in de tuin staat een ruime houten schuur (ca 2.00 x 5.00) in gebruik als klusruimte
- Direct achter de badkamer is een berging (ca. 2.00 x 2.00 m)
- Naast de woning staat een fietsenberging (ca. 3.00 x 1.90 m)

ALGEMEEN

- De woning is geheel voorzien van dubbel glas, dakisolatie, spouwmuur isolatie en vloerisolatie.
- De kozijnen zijn de afgelopen jaren grotendeels vernieuwd door kunststof (muv voorraam en deuren aan de achterzijde in de aanbouw)
- 8 stuks zonnepanelen (zorgen voor gemiddeld 2750 KW)
- Vloerverwarming op de begane grond
- Neutrale keuken en badkamer
- Energielabel C
- Parkeren direct naast de woning
- Diverse winkels, Brede school, sportaccommodaties en horeca in de nabije omgeving
- Dit betreft een opvallend leuke gezinswoning, met onverwacht veel ruimte, nabij voorzieningen én een ruime tuin!
- Oplevering: in overleg





*"Welkom bij de
Broekseweg 53 een
heerlijke plek met
verrassend veel ruimte
voor veel woonplezier."*





*"De gezellige
woonkeuken is een
plek voor urenlang
tafelen en de aanbouw
met daarin de
badkamer is een grote
plus aan de woning"*











"De woning heeft 3 slaapkamers op eerste verdieping en daarnaast een leuke 4e kamer op de tweede verdieping."







"De tuin om de woning heen is ruim, er is een grote overkapping en veel bergruimte door de diverse schuurtjes, ideaal is ook de oprit op eigen terrein."









Plattegrond

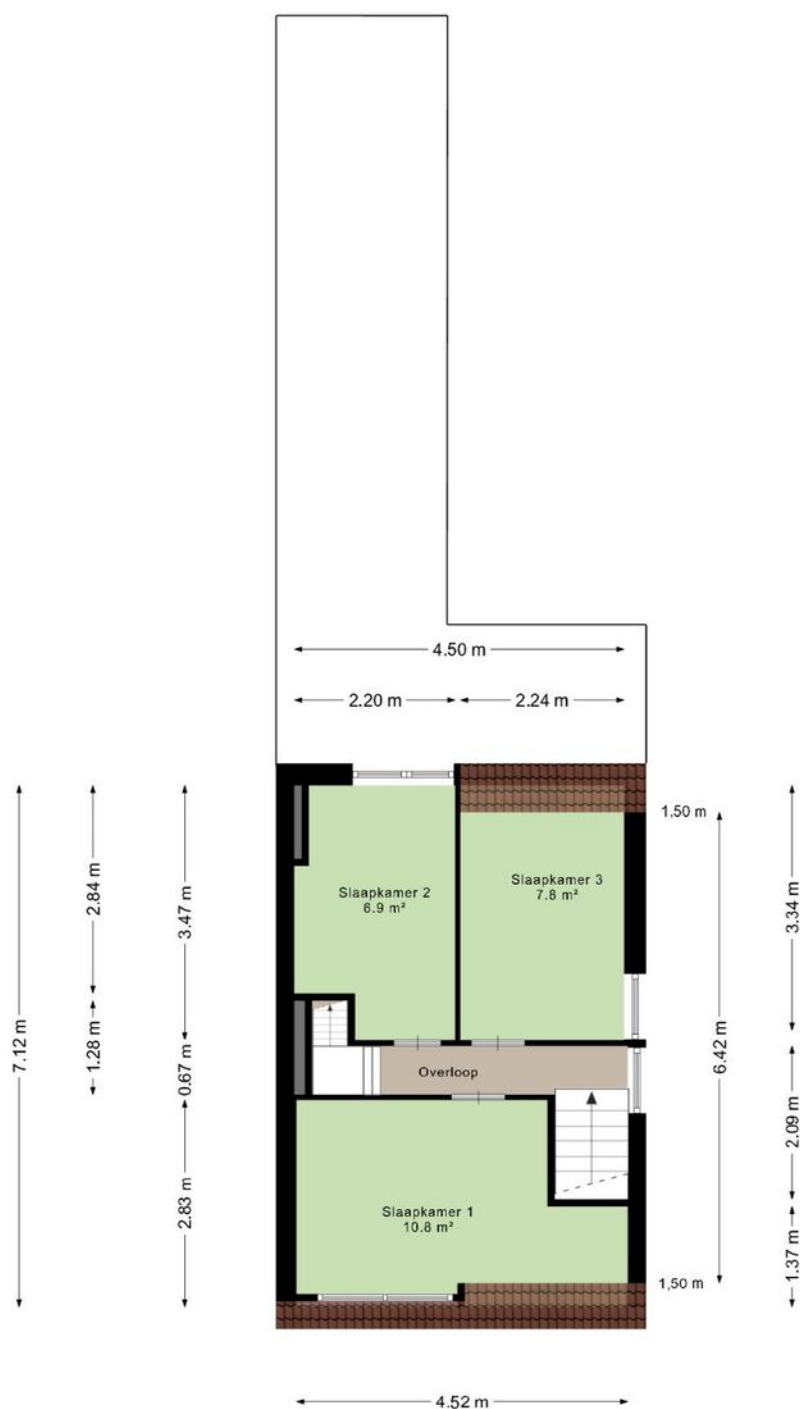
Begane grond



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

Plattegrond

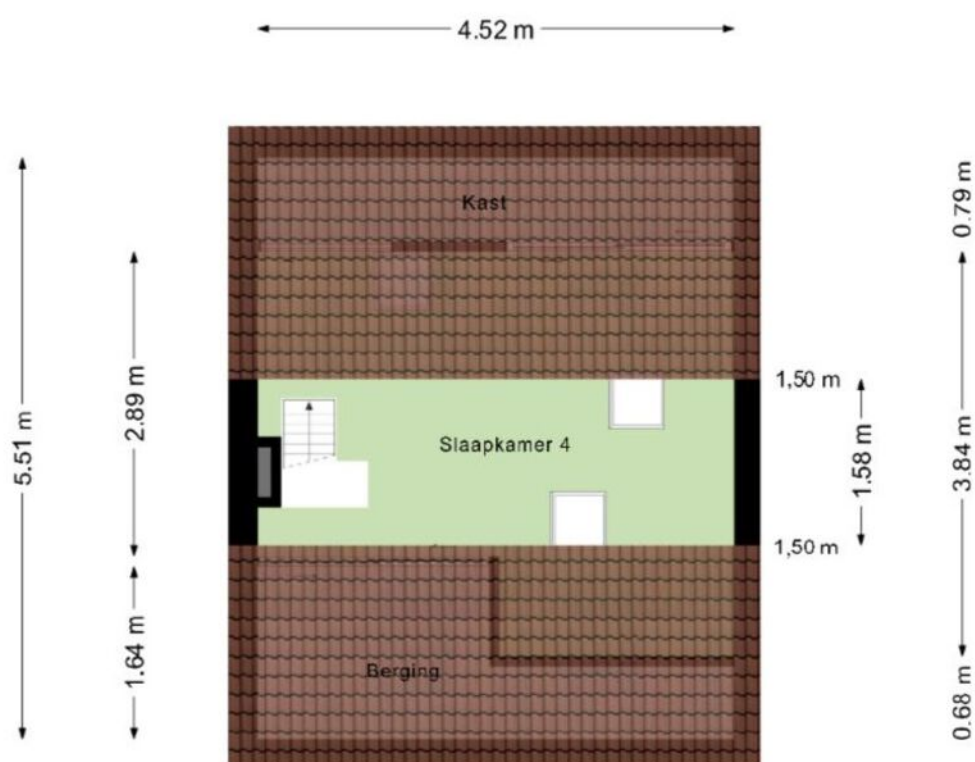
1e Verdieping



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 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