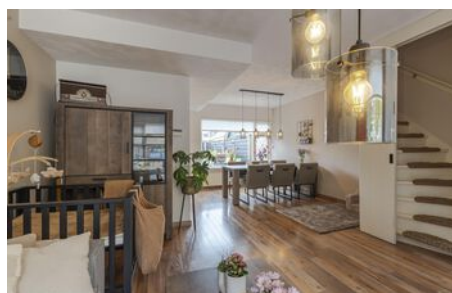


Leeuwerikstraat 14

2964 CB Groot-Ammers

Vraagprijs € 396.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	100 m ²
Perceeloppervlakte	108 m ²
Inhoud	315 m ³
Bouwjaar	1973
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage, wel een ruime stenen berging
Verwarming	CV Combiketel merk Intergas, bouwjaar 2023
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

Keurig onderhouden eengezinswoning met moderne badkamer, zonnige tuin en vier slaapkamers

Welkom aan de Leeuwerikstraat 14 in Groot-Ammers!

Deze sfeervolle en goed onderhouden tussenwoning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van scholen, winkels en andere voorzieningen. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten vernieuwd en gemoderniseerd: zo is de badkamer in 2021 volledig vernieuwd, het toilet in 2023 en is de achtertuin in 2020 opnieuw aangelegd. Dankzij de zonnige ligging op het zuidwesten, de verzorgde afwerking en de vier slaapkamers is dit een ideale woning.

Binnen tref je onder meer een lichte woonkamer met zithoek aan de voorzijde en een eethoek aan de achterzijde, met fraai zicht op de tuin. De woonkamer heeft een prettige indeling met voldoende ruimte voor een grote eettafel en is afgewerkt in neutrale tinten. De open keuken is praktisch ingedeeld in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken, die extra bergruimte biedt en toegang geeft tot de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer die in 2021 volledig is vernieuwd en luxe is uitgevoerd met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De tweede verdieping biedt een ruime zolderkamer met dakraam, die uitstekend kan dienen als vierde slaapkamer of werkkamer, met daarnaast extra bergruimte achter de knieschotten.

Buiten geniet je van een zonnige achtertuin op het zuidwesten, keurig aangelegd met sierbestrating, achterom en stenen berging met elektra. Een verzorgde, instapklare gezinswoning op een rustige en centrale locatie in Groot-Ammers!

Neem contact met ons op voor een bezichtiging en we laten je deze fijne woning graag zien!

BEGANE GROND

Entree/hal

- Binnenkomst via de hal met meterkast
- Toegang tot de toiletruimte en woonkamer

Toilet – vernieuwd in 2023

- Modern en stijlvol vernieuwd met oog voor detail
- Voorzien van wandcloset, fonteintje en luxe kranen in warme koperkleur
- Achterwand met natuursteenlooktegel en geïntegreerde nis
- Een verrassend stijlvolle ruimte – zelden zie je het kleinste kamertje zo mooi uitgevoerd!

Woonkamer – circa 28 m²

- Gezellige woonkamer met zithoek aan de voorzijde en eethoek aan de achterzijde
- Veel lichtinval door grote raampartijen
- Trapopgang naar de eerste verdieping, afsluitbaar met stijlvolle schuifdeuren
- Prettige indeling met ruimte voor een grote eettafel

Keuken – circa 8,5 m²

- Nette hoekopstelling met boven- en onderkasten
- Voorzien van 4-pits kookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en vaatwasser
- Directe toegang tot de bijkeuken

Bijkeuken

- Praktische ruimte met vaste kast
- Extra bergruimte en toegang tot de achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Toegang tot drie slaapkamers en de badkamer
- Vaste trap naar de tweede verdieping

Slaapkamer 1 – circa 13 m²

- Ruime (ouder)slaapkamer aan de voorzijde
- Over de volledige breedte van de woning

Slaapkamer 2 – circa 6,4 m²

- Gelegen aan de achterzijde
- Voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik

Slaapkamer 3 – circa 7,5 m²

- Eveneens gelegen aan de achterzijde
- Voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik
- Toegang tot het dak van de uitbouw

Badkamer – circa 4 m² (vernieuwd in 2021)

- Luxe en modern afgewerkt
- Inloopdouche met regendouche en handdouche
- Fraai wastafelmeubel met opbergruimte
- Tweede toilet
- Designradiator

2E VERDIEPING

Zolderruimte / 4e slaapkamer – circa 13 m²

- Ruime en lichte kamer, geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte
- Cv-opstelling (AWB, bouwjaar 2023)
- Bergruimte achter de knieschotten

TUIN

- Zonnige achtertuin op het zuidwesten, vernieuwd in 2020
- Tuinschermen vernieuwd in 2018
- Achterom aanwezig
- Verzorgde voortuin met nette uitstraling

BERGING

- Vrijstaande stenen berging in de achtertuin
- Grootte ca. 3,50 x 2,03 m
- Voorzien van elektra

ALGEMEEN

- Bouwjaar: ca. 1973
- Woonoppervlakte: ca. 100 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 108 m²
- Volledig voorzien van dubbele beglazing, muv de voordeur
- De houten kozijnen zijn recent geschilderd, in augustus 2025
- Verwarming en warm water via cv-ketel (Combiketel merk Intergas, bouwjaar 2023)
- Achterzijde voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken (woonkamer en slaapkamers)
- Elektrisch bedienbaar zonneschermbesluiting achterzijde (2018)
- Badkamer vernieuwd in 2021
- Toilet vernieuwd in 2023
- Achtertuin vernieuwd in 2020
- Rustige ligging in kindvriendelijke woonwijk, nabij scholen, winkels en uitvalswegen
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Aanvaarding: in overleg, 1e kwartaal 2026



*"Verzorgde
eengezinswoning met
moderne afwerking, 4
slaapkamers en op een
ideale locatie in Groot-
Ammers."*







"De woonkamer heeft een prettige indeling met een knusse zithoek aan de voorzijde en ruime eethoek bij de keuken."





*"De open keuken is
praktisch ingedeeld in
een hoekopstelling en
vanuit de keuken
bereik je de ideale
bijkeuken."*









*"Op de eerste verdieping
bevinden zich drie
slaapkamers en de
moderne badkamer."*









"Buiten geniet je van een zonnige achtertuin op het zuidwesten met een ruime stenen berging en een achterom."





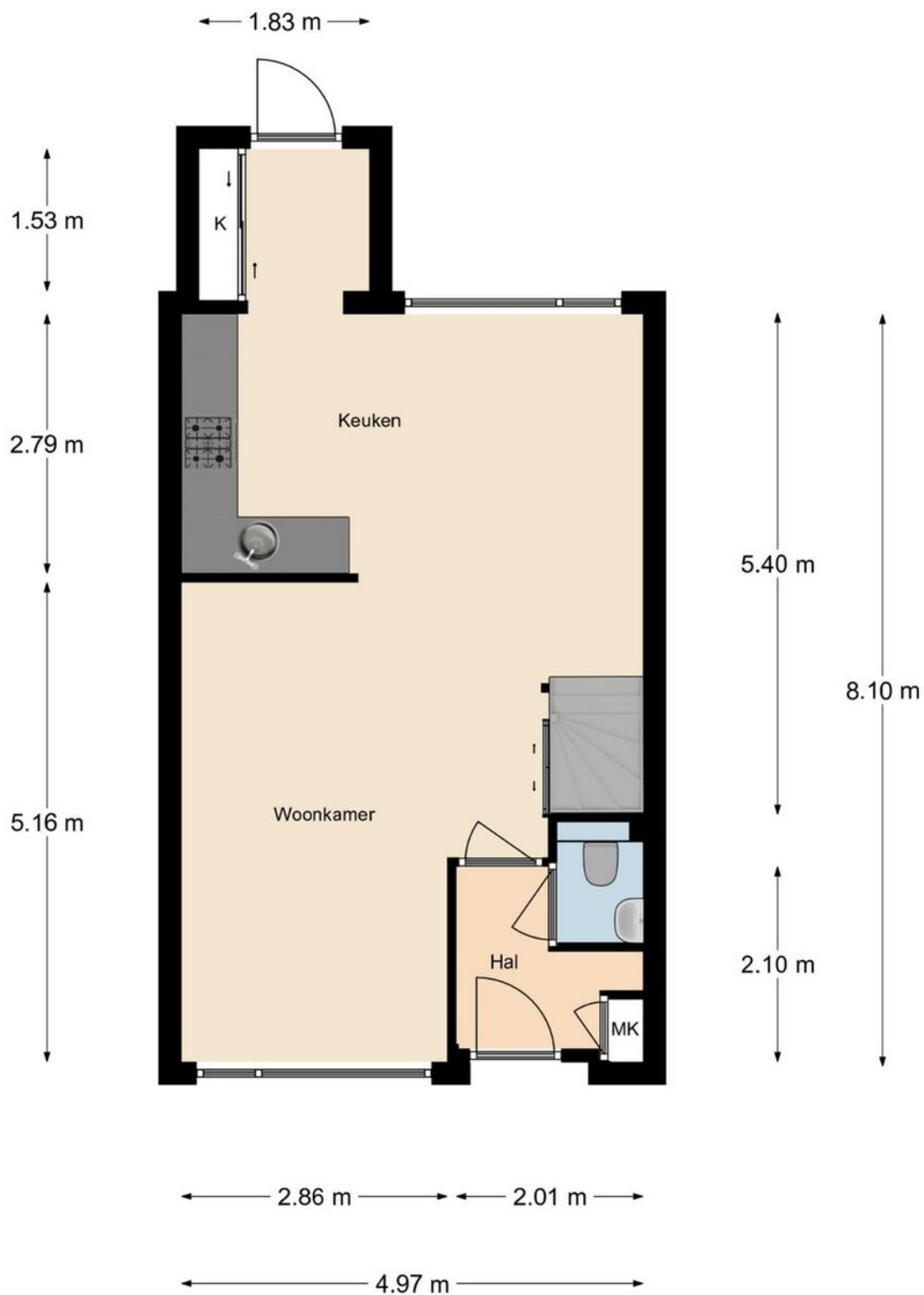


Kadaster



Plattegrond

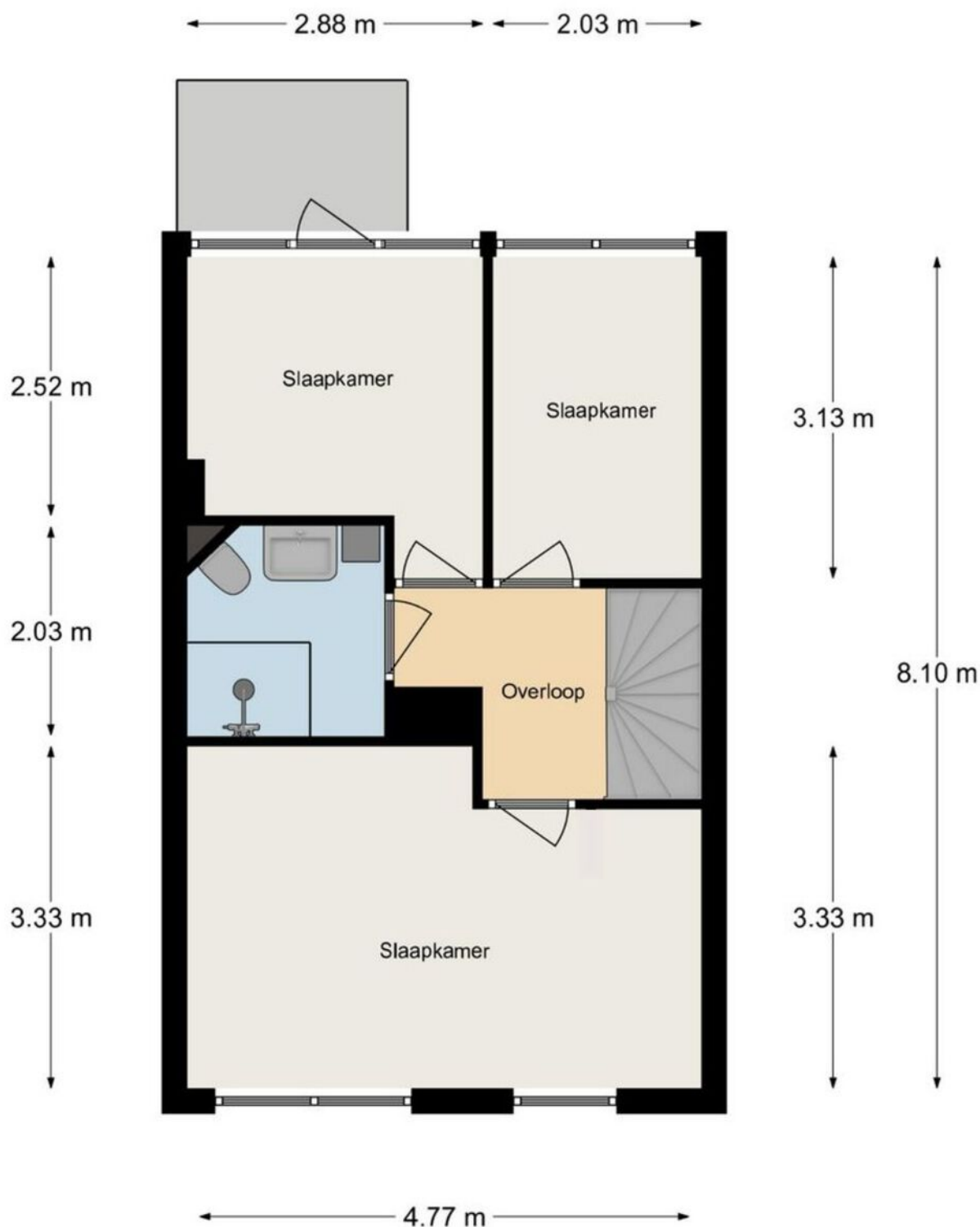
Begane grond



Aan de maatvoering en schaalverdeling in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Te allen tijde de maten nameten in het werk.

Plattegrond

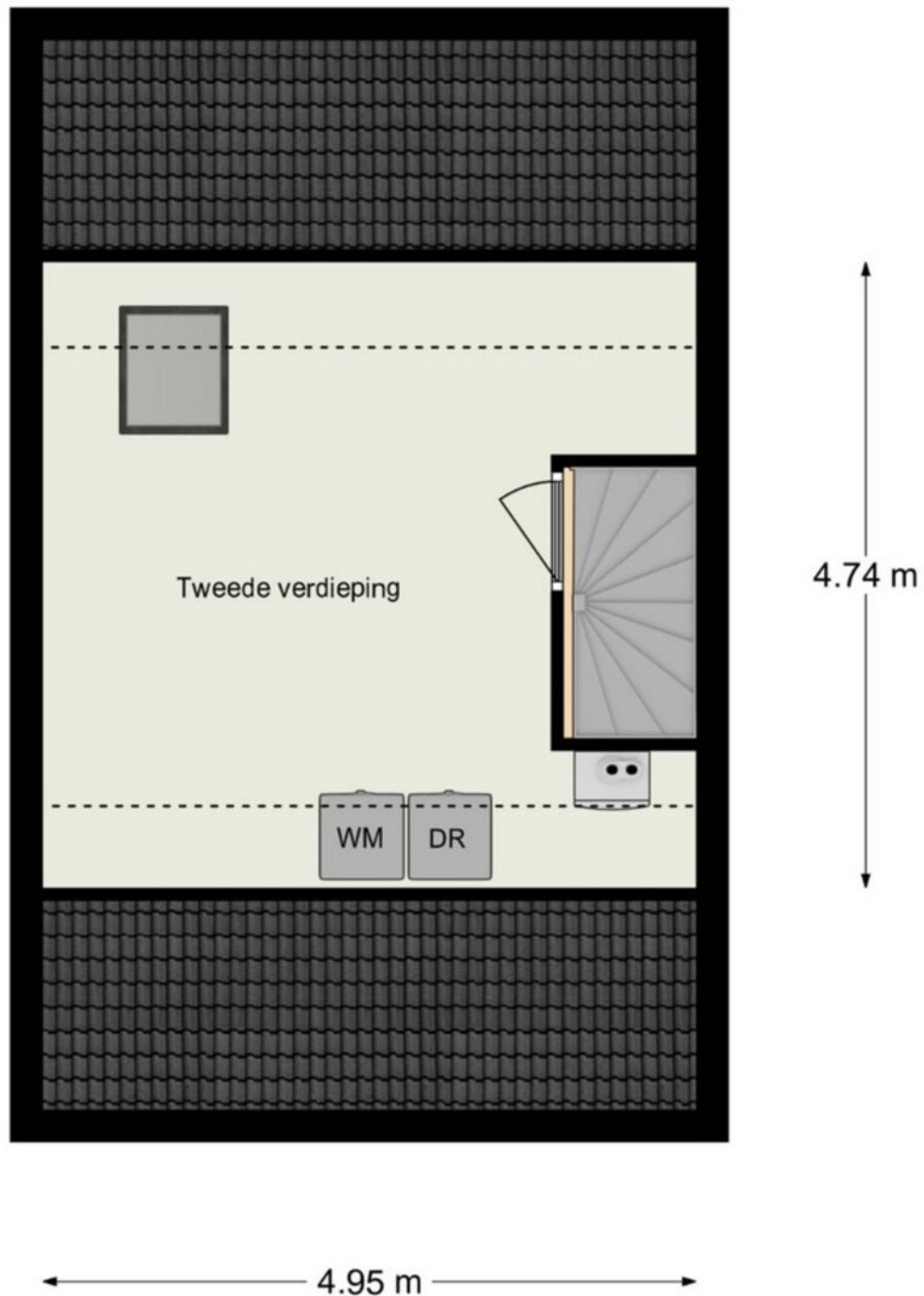
1e Verdieping



Aan de maatvoering en schaalverdeling in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Te allen tijde de maten nameten in het werk.

Plattegrond

2e Verdieping



Aan de maatvoering en schaalverdeling in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Te allen tijde de maten nameten in het werk.

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