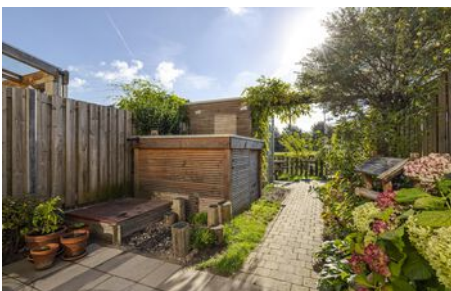


# Grutto 13

4231 EN Meerkerk

Vraagprijs € 480.000 k.k.





## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type</b>	tussenwoning
<b>Kamers</b>	6
<b>Woonoppervlakte</b>	118 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	420 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2016
<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Garage</b>	geen garage, vrijstaande houten berging
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, op de begane grond
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (HR++)

## Jouw sfeervolle (t)huis aan de Grutto 13 in Meerkerk!

Welkom aan de Grutto 13, een plek waar sfeer, comfort en buitenleven samenkomen.

Deze instapklare eengezinswoning straalt warmte en gezelligheid uit, met een moderne afwerking en een optimaal gebruik van de ruimte met maar liefst 5 slaapkamers! De woonkamer met openslaande deuren en de moderne open keuken aan de voorzijde vormen het hart van het huis: licht, ruim en sfeervol.

Boven vind je drie comfortabele slaapkamers en op de zolderverdieping nog twee ruime slaapkamers, waarvan één met een grote dakkapel. Overall in huis is met zorg gekozen voor een stijlvolle afwerking die zorgt voor een eigentijdse, maar vooral huiselijke uitstraling.

En dan het buitenleven. De zonnige achtertuin op het zuidoosten is een heerlijke plek om te genieten van rust en ruimte. Onderhoudsvriendelijk aangelegd met groene accenten en achterin een vrijstaande berging met elektra. De tuin grenst direct aan het water: ideaal voor een kano, SUP of een bootje voor de kinderen. Door de aanleg van de achterliggende Droomweide is dit water flink verbreed, een prachtige meerwaarde!

De woning is uitstekend geïsoleerd, energiezuinig en beschikt over comfortabele vloerverwarming op de gehele begane grond. Daarbij heeft de woning 6 zonnepanelen.

Via de hal met toiletruimte en trapopgang kom je in de ruime woonkamer, met veel lichtinval door de openslaande deuren. De moderne open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling met houtlookfronten en een donker werkblad, en voorzien van complete inbouwapparatuur: 4-pits inductiekookplaat, oven, vaatwasser en koelkast (vernieuwd in 2025).

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een ruime slaapkamer aan de voorzijde. De moderne badkamer is voorzien van een ruime douche, breed wastafelmeubel en zwevend toilet.

De tweede verdieping biedt een ruime zolderverdieping met een separate wasruimte. Hier bevinden zich de cv-opstelling (Daalderop, 2015), MV-unit en witgoedaansluitingen. Daarnaast zijn hier twee slaapkamers aanwezig: één aan de voorzijde met een leuke open vide/bergzolder en een royale ouderslaapkamer met dakkapel aan de achterzijde.

### BUITEN

De achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is passend bij de stijl van de woning: sfeervol, kindvriendelijk en met oog voor de natuur. Er is een achterom aanwezig. De ligging aan het brede water brengt het buitenleven letterlijk tot in de woonkamer.

### LIGGING

De woning ligt in de jonge en kindvriendelijke wijk De Weide in Meerkerk. In de straat vind je een speeltuin, en basisscholen, winkels en sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Meerkerk ligt in de groene Alblasserwaard, een typisch Hollands poldergebied met weilanden, slootjes en knotwilgen. Door de gunstige ligging aan de A27 zijn steden als Gorinchem, Breda, Utrecht en Rotterdam uitstekend bereikbaar.

Het dorp biedt een compleet winkelaanbod, twee basisscholen en een actief verenigingsleven. De straat zelf is rustig met weinig verkeer – ideaal voor jonge gezinnen. Op korte afstand liggen bovendien een speeltuin en de sportvelden.

## Indeling:

### BEGANE GROND

#### Entree / hal

- Binnenkomst via de hal met meterkast en trapopgang
- Toegang tot de moderne toiletruimte
- Directe toegang tot de woonkamer

#### Woonkamer – ca. 32 m<sup>2</sup> incl. open keuken

- Zeer sfeervolle woonkamer
- Openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel licht en een open verbinding met buiten
- Strakke wand- en vloerafwerking, voorzien van vloerverwarming
- Prettige indeling met ruimte voor een grote zithoek en eettafel
- Trapkast met extra bergruimte

#### Keuken

- Moderne open keuken aan de voorzijde
- Uitgevoerd in houtlookfronten met een donker hardsteenlook werkblad
- Voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder: 4-pits inductiekookplaat met Rvs afzuigschouw / Oven / Vaatwasser / Koelkast (vernieuwd in 2025)
- Neutrale kleurstelling en praktische hoekopstelling

### 1E VERDIEPING

#### Overloop

- Toegang tot drie slaapkamers en de badkamer

#### Slaapkamer 1 – ca. 13 m<sup>2</sup>

- Ruime slaapkamer aan de voorzijde

#### Slaapkamer 2 – ca. 9 m<sup>2</sup>

- Gelegen aan de achterzijde met uitzicht op de tuin en het water

#### Slaapkamer 3 – ca. 7 m<sup>2</sup>

- Eveneens aan de achterzijde
- Perfect als kinderkamer of werkkamer
- Met vaste kast

#### Badkamer – ca. 5 m<sup>2</sup>

- Moderne badkamer met douche
- Breed wastafelmeubel met twee thermostaatkranen
- Zwevend toilet
- Designradiator

## 2E VERDIEPING

Overloop / zolderruimte

- Ruime overloop met aparte wasruimte
- Aansluitingen voor wasapparatuur
- Cv-opstelling (Daalderop, 2015) en MV-unit
- Ideaal vast droogrek boven de trapopgang

Slaapkamer 4 – ca. 10 m<sup>2</sup>

- Gelegen aan de voorzijde
- Leuke indeling met open vide/bergzolder
- De losse kast is de trap naar de vide/bergzolder; deze blijft achter indien gewenst

Slaapkamer 5 – ca. 14 m<sup>2</sup>

- Royale ouderslaapkamer aan de achterzijde
- Voorzien van een grote kunststof dakkapel
- Veel bergruimte door de vaste kast en sfeervolle afwerking

## TUIN

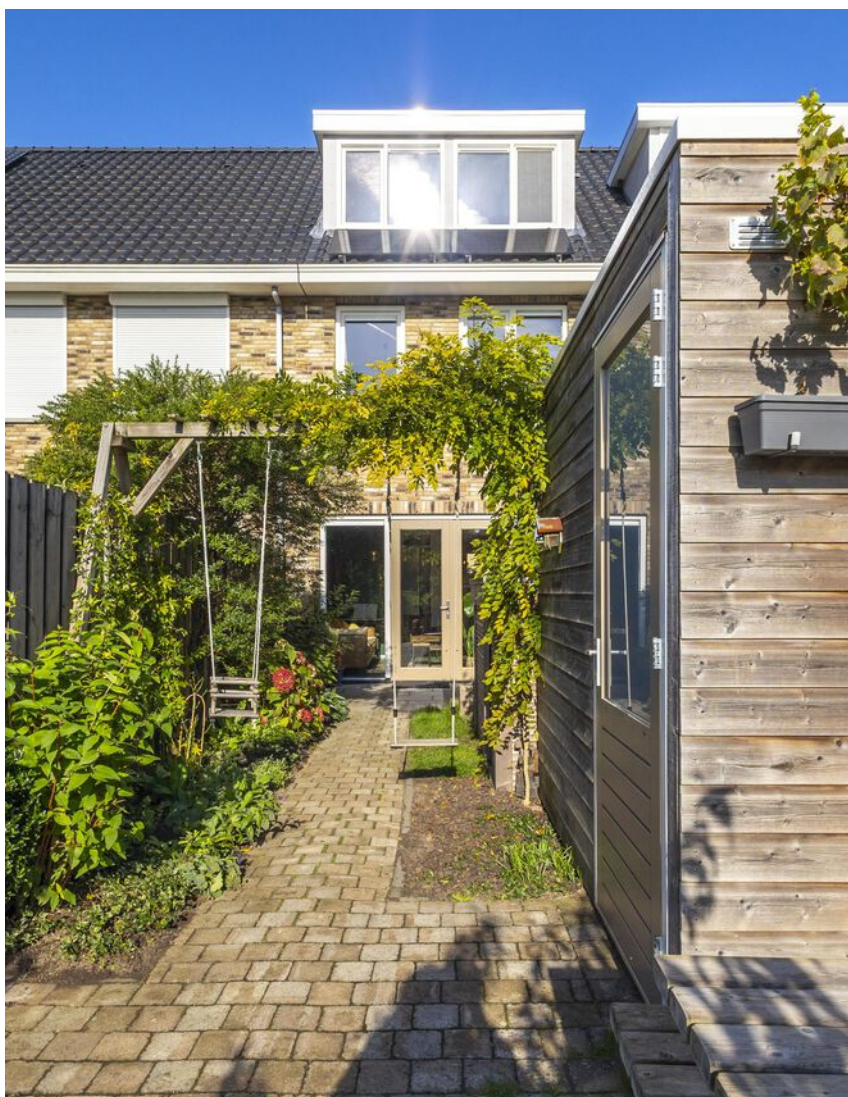
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten
- Sfeervol en kindvriendelijk ingericht met groene accenten en natuurlijke materialen als speelelementen
- Diverse leuke zitjes
- Vrijstaande houten berging met elektra
- Achterom aanwezig
- Direct gelegen aan het brede water, leuk voor kano, SUP of klein bootje
- De ligging aan het water en de weelderige begroeiing brengt het buitenleven letterlijk tot in de woonkamer

## ALGEMEEN

- Bouwjaar: 2016
- Woonoppervlakte: ca. 121 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: ca. 108 m<sup>2</sup>
- Energielabel: A
- Volledig geïsoleerd
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Cv-installatie: Daalderop, 2015
- Achtertuin op het zuidoosten, direct aan het water en géén recht van overpad nodig toe te staan
- Vrijstaande berging met elektra
- Voldoende parkeergelegenheid in de wijk
- Oplevering in overleg; medio zomer 2026



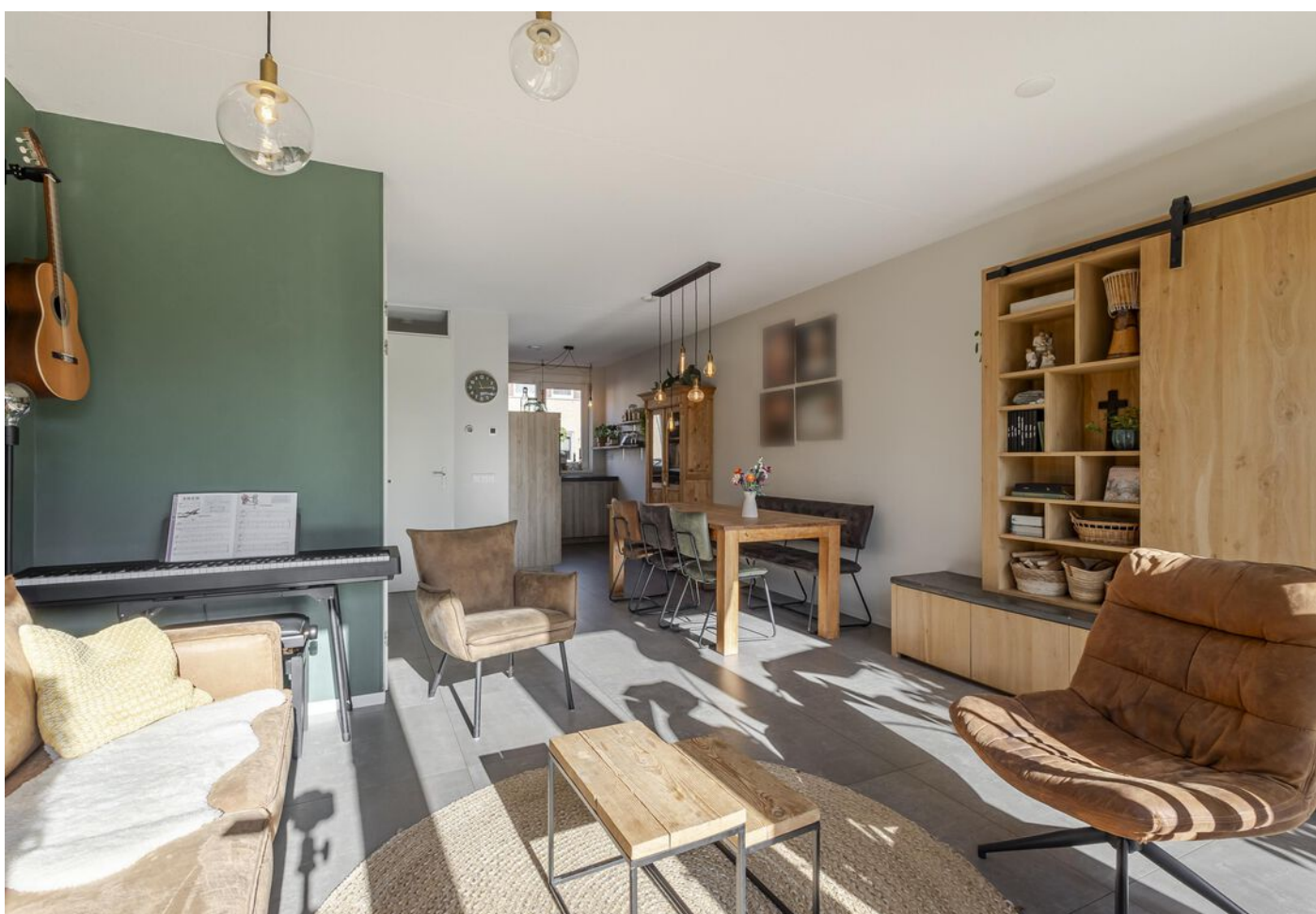
*"Jouw sfeervolle  
(t)huis aan de Grutto  
13 in Meerkerk!"*





*"De woonkamer met  
openslaande deuren  
en de moderne open  
keuken aan de  
voorzijde vormen het  
hart van het huis: licht,  
ruim en sfeervol."*







*"Overal is gekozen voor een stijlvolle afwerking die zorgt voor een eigentijdse en huiselijke uitstraling."*









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



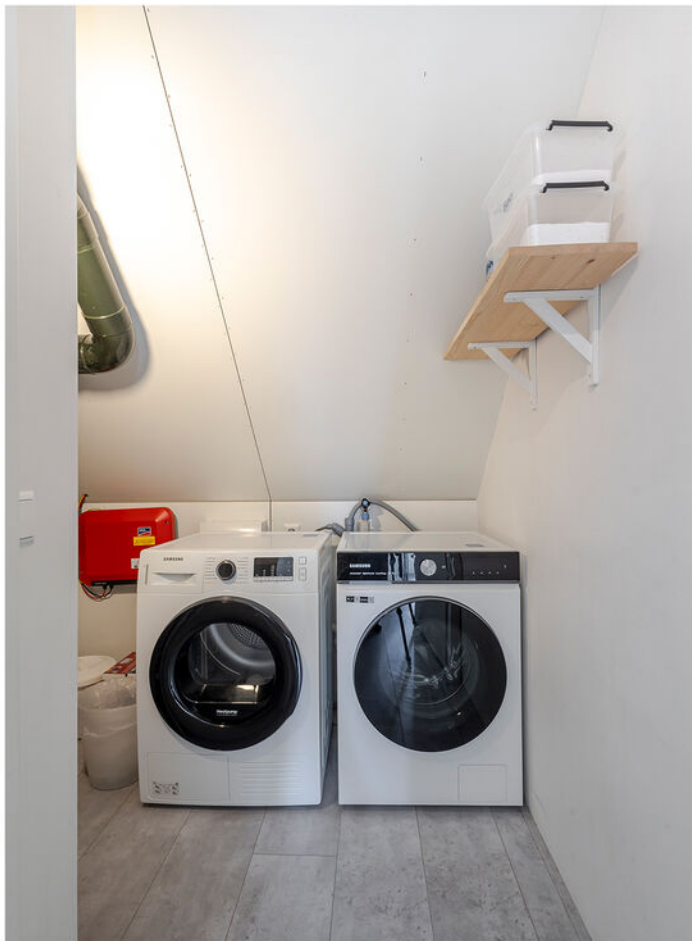


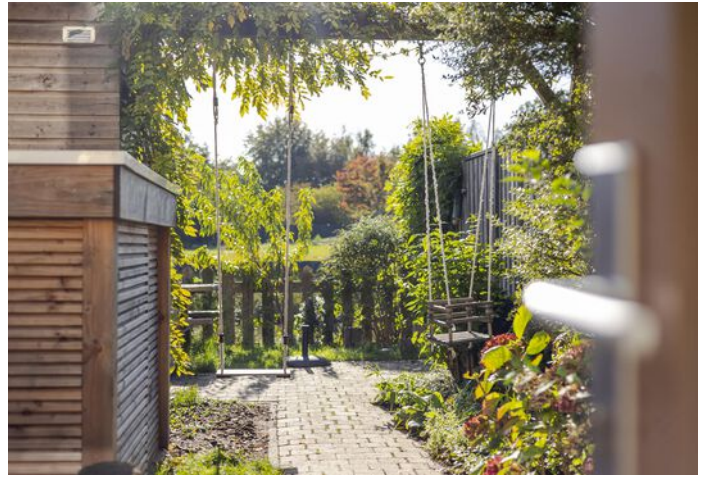


*"Op de tweede verdieping zijn 2 ruime slaapkamers, één met grote dakkapel dus een hele ruime kamer!, en er is een separate wasruimte."*





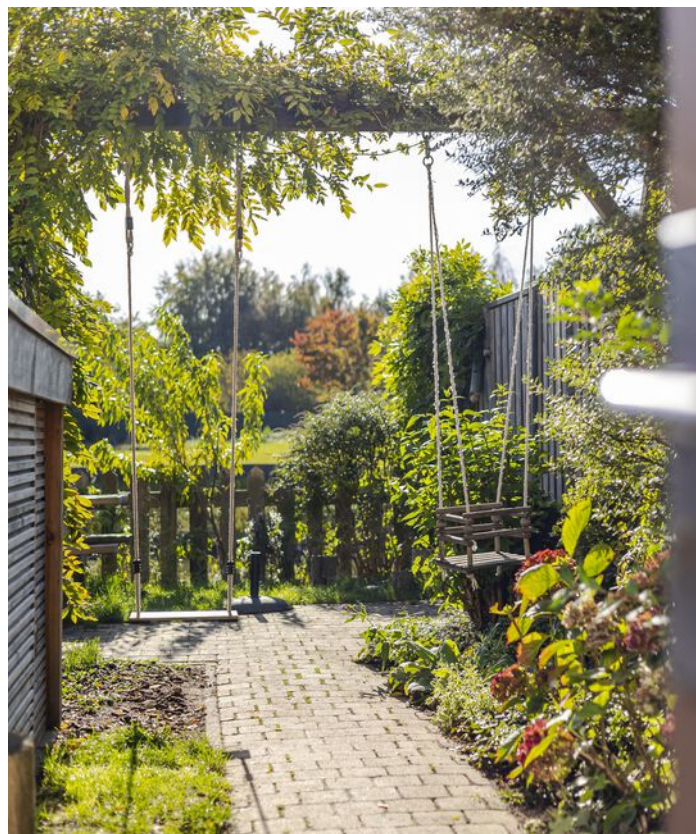


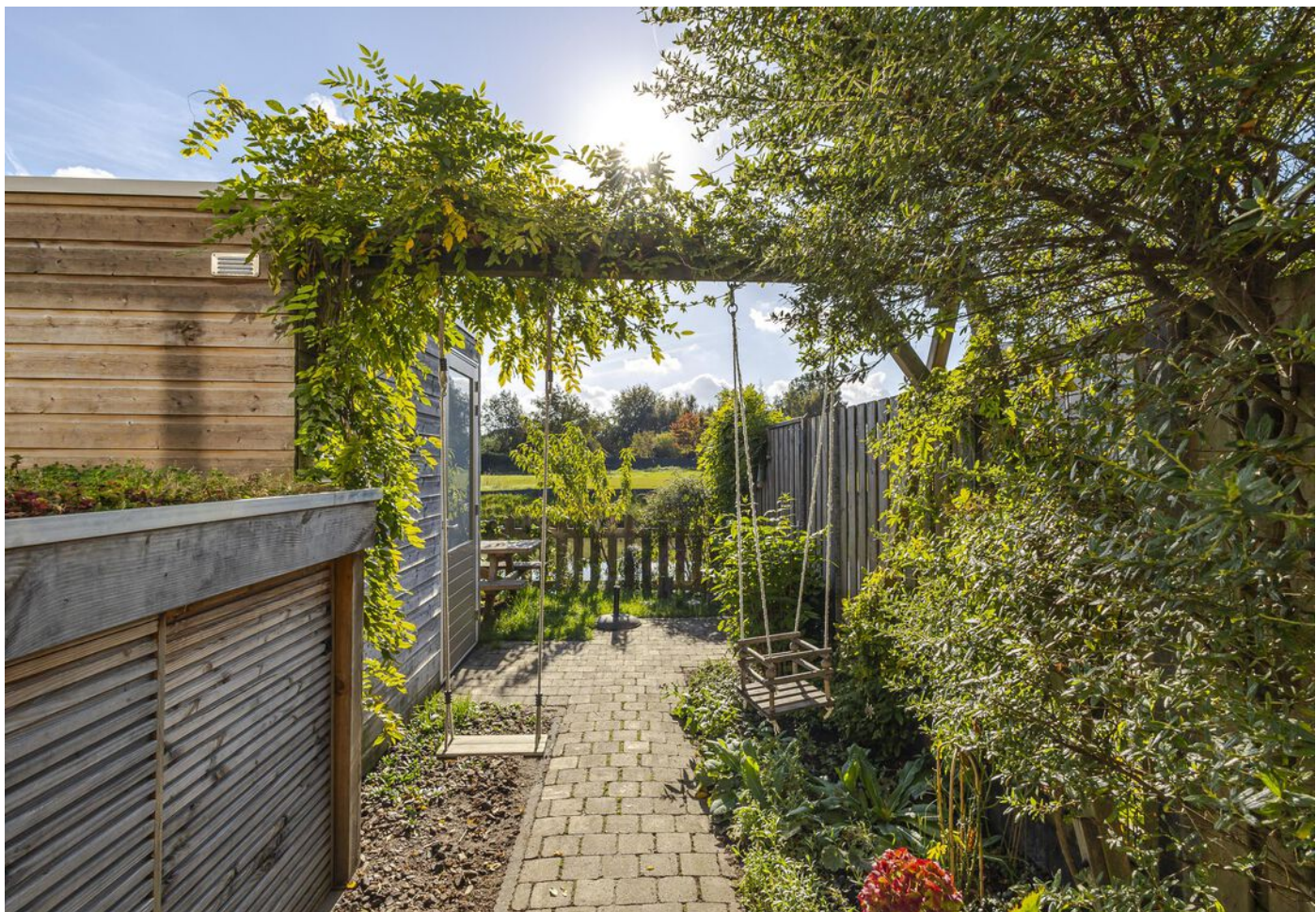


*"De tuin is passend bij de  
stijl van de woning:  
sfeervol, kindvriendelijk  
en met oog voor de  
natuur."*



*"Meerkerk ligt in de groene Alblasserwaard, een typisch Hollands poldergebied met weilanden, slootjes en knotwilgen."*







*"Zowel binnen als buiten is de woning sfeervol, dit maakt het een mooi geheel."*





*"De straat zelf is rustig met weinig verkeer, ideaal voor jonge gezinnen, een heel fijn (t)huis!"*

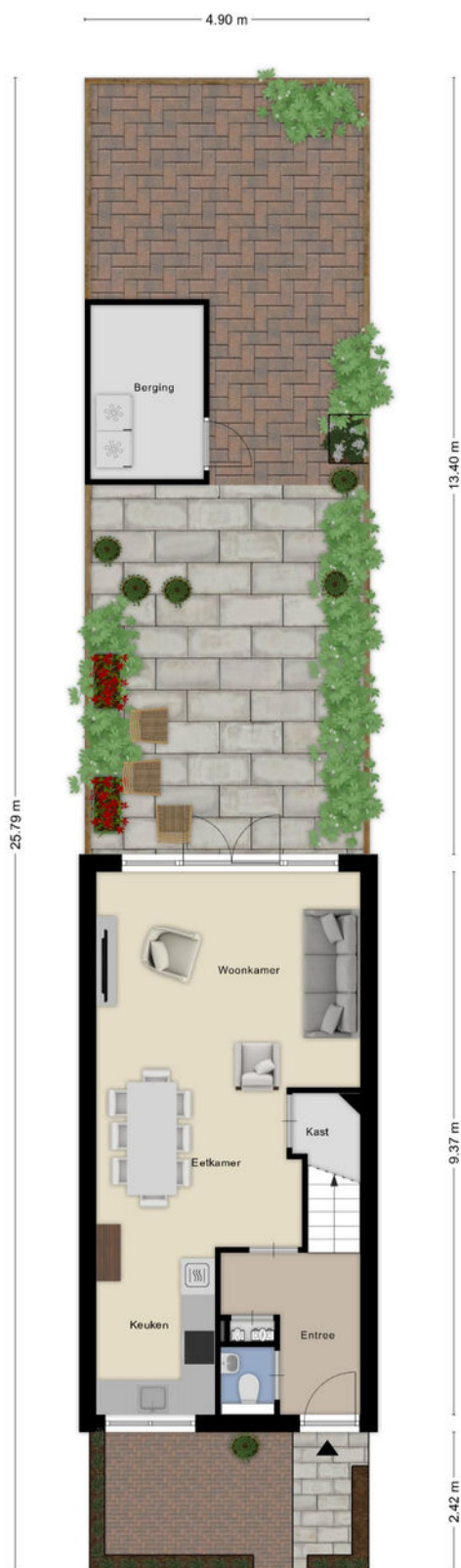


# Kadastrale kaart



# Plattegrond

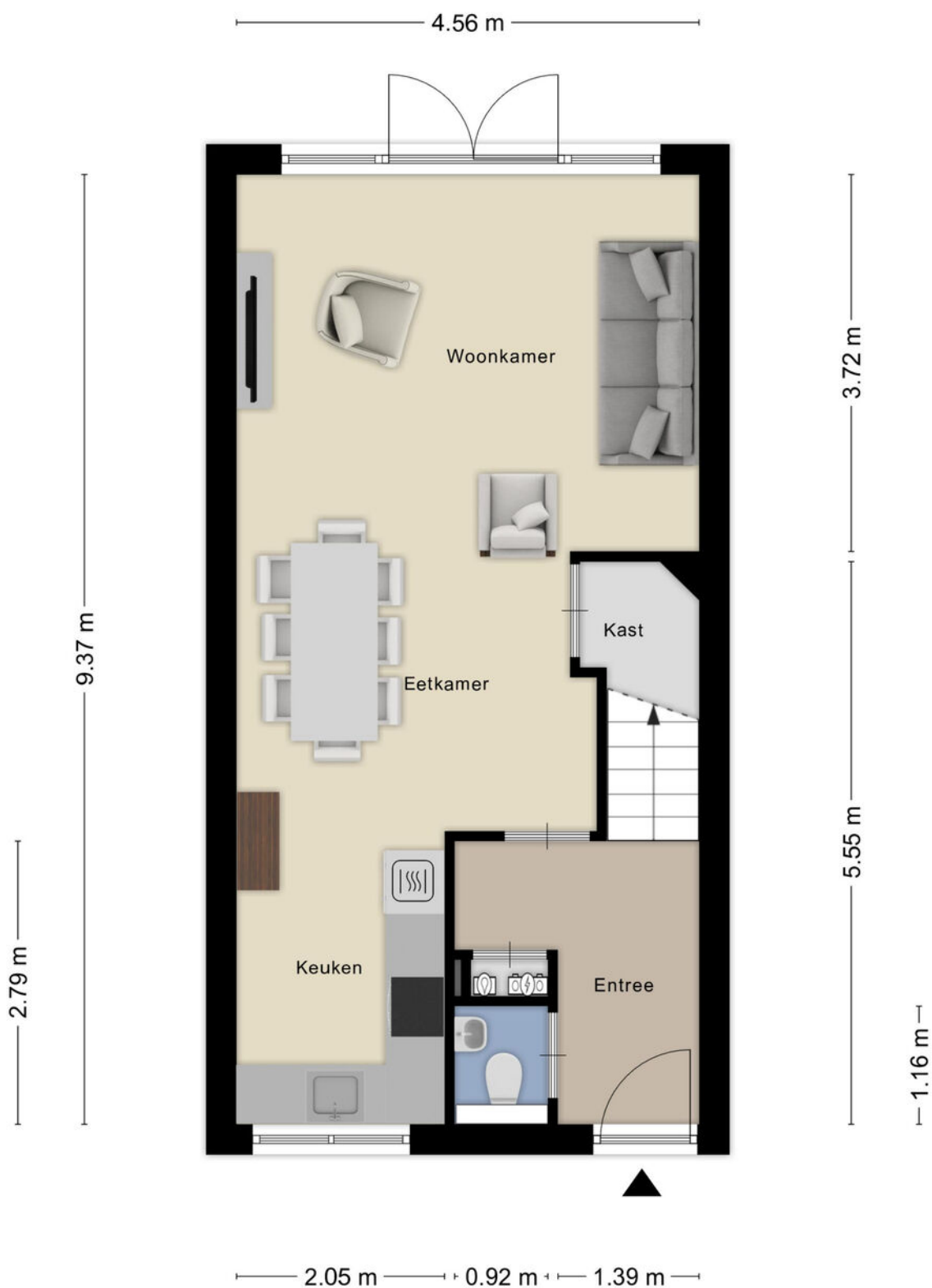
## Plattegrond perceel



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

# Plattegrond

## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

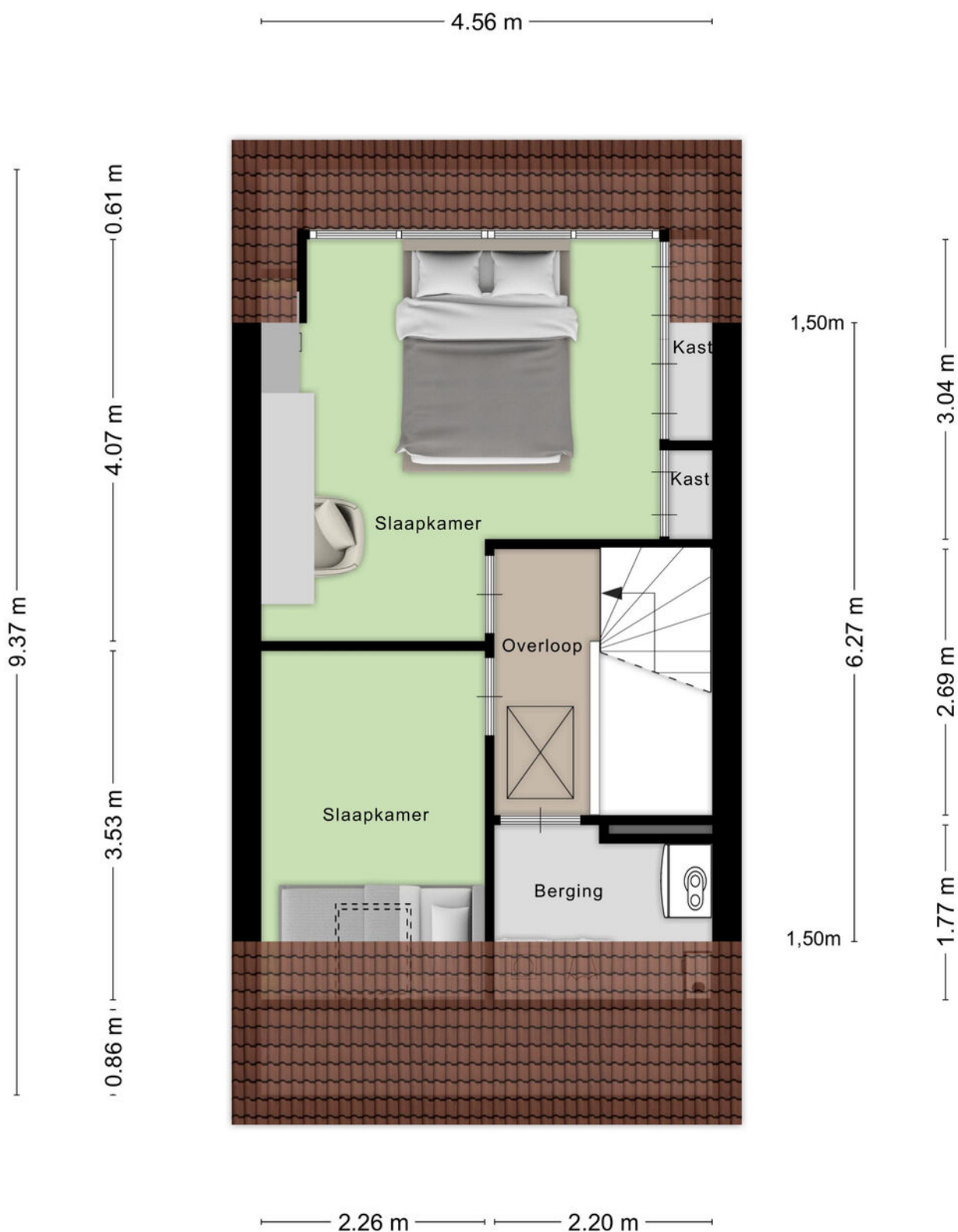
## 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

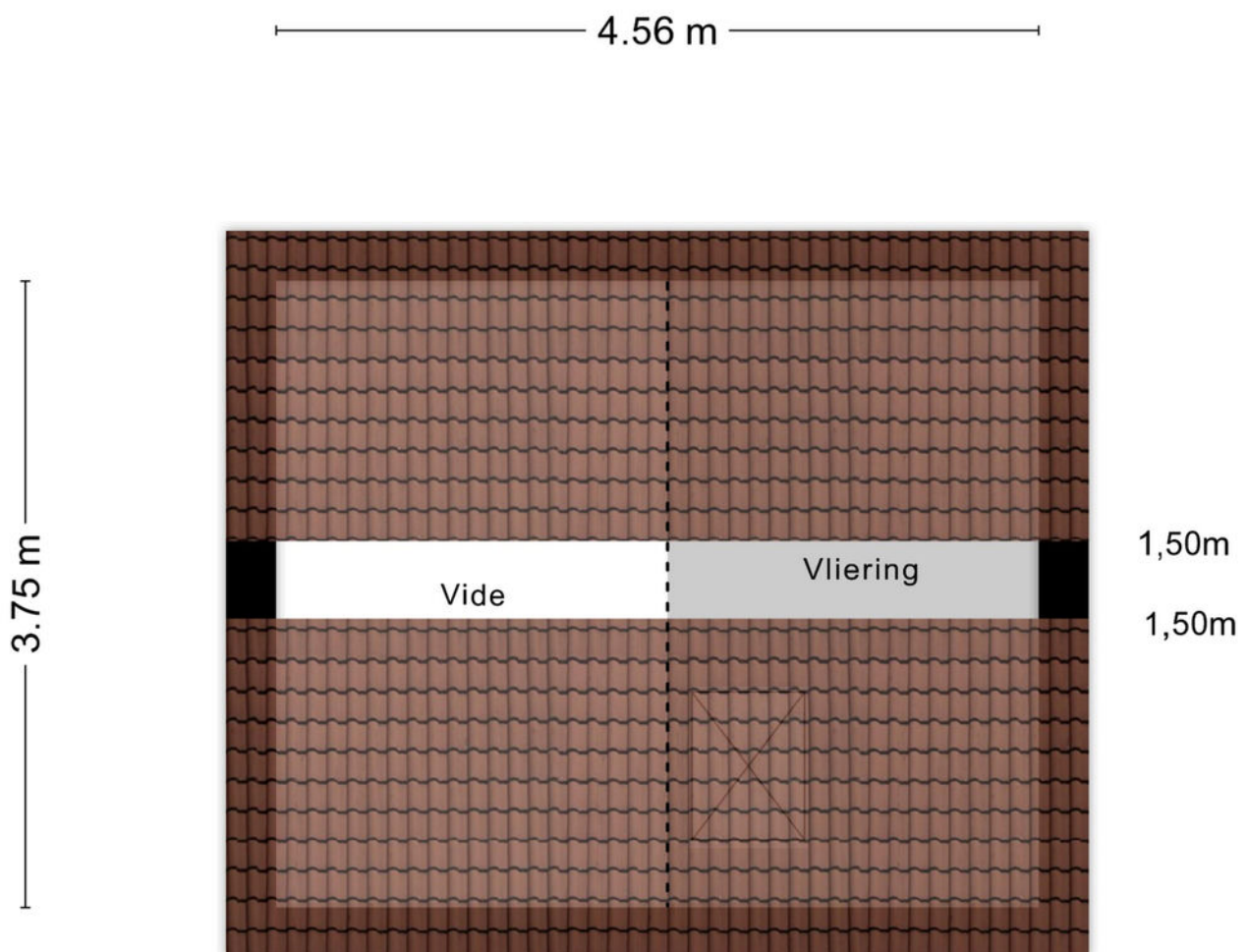
## 2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## bergzolder / vliering

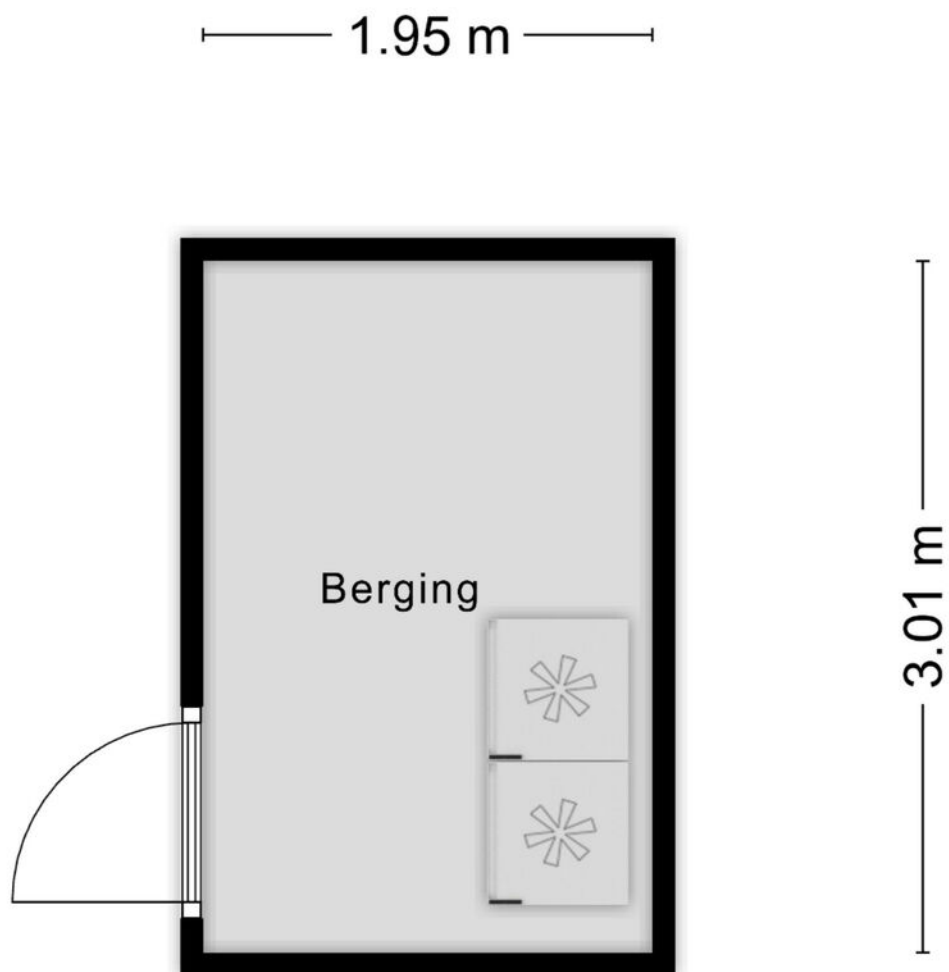


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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 waardebeoordeling 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](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://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  
**Ablasserwaard**

---

T: 0184-654010

E: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ