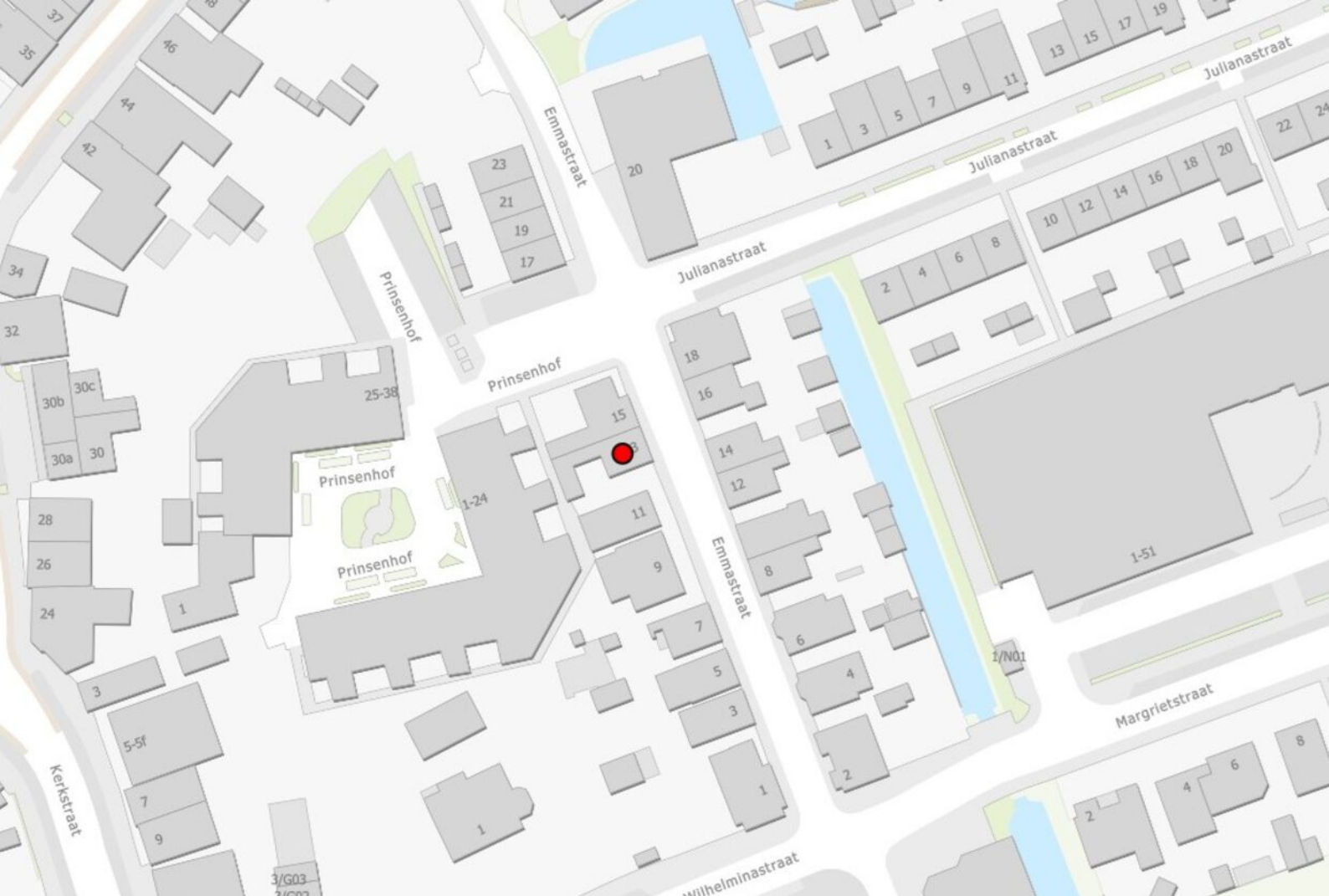


Emmastraat 13

2964 BD Groot-Ammers

Vraagprijs € 395.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	77 m ² (=exclusief zolder en aangebouwde berging)
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	323 m ³
Bouwjaar	1941
Tuin	Parkeergelegenheid op eigen terrein, tuin op het zuiden, in het centrum
Berging	Aangebouwde stenen berging van 9 m ²
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR 2014
Isolatie	Spouwmuurisolatie, dubbel glas
	Energielabel E

Karakteristieke 2/1-kapwoning met aanbouw aan de achterzijde, op diverse onderdelen gerenoveerd en verduurzaamd, gelegen op 143 m² eigen grond, met parkeergelegenheid op eigen terrein, nabij het centrum van Groot-Ammers

Voor starters die hun eerste stap op de woningmarkt willen zetten, is de Emmastraat 13 een aantrekkelijke kans. Tegelijkertijd is deze woning ideaal voor wie een groter huis achter zich wil laten en comfortabel en centraal wil wonen in het hart van het Groot-Ammers. De woning is sinds 1983 altijd met liefde en zorg bewoond en onderhouden. Wij hopen op een koper die hier met net zoveel plezier gaat wonen. De woning biedt op onderdelen mogelijkheden voor modernisering, die je geheel in eigen tempo en naar eigen wens kunt uitvoeren, zodat het echt jouw thuis wordt!

- Bouwjaar 1941
- Karakteristieke en fraaie details zoals bijvoorbeeld de getoogde voordeur (met ronde bovenkant) en de glas-in-lood ramen
- Gebruiksoppervlakte circa 91 m² (77 m² wonen en 14 m² berging + zolder)
- Perceel van 143 m² eigen grond (96 m² ondergrond woning en 47 m² perceel tussen woning en KPN gebouw)
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Zonnige onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden
- Aangebouwde berging achterzijde omstreeks 2002
- Volledig dubbel glas met uitzondering van de voordeur
- Spouwmuurisolatie (2022)
- 3 slaapkamers
- Vlizotrap naar bergzolder
- Dakkapel voorzijde en achterzijde
- Rolluiken
- Nieuwe dakbedekking platte daken

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Trapopgang
- Meterkast

Woonkamer – circa 27 m²

- Lichte doorzon woonkamer
- Hoge plafonds
- Voorzijde zithoek met zicht op de Emmastraat
- Eethoek achterzijde
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een kachel, de bestaande schoorsteen vanaf de eerste verdieping is behouden
- Inbouwkast
- Glasvezelaansluiting

Keuken – circa 9 m²

- Keuken in de aanbouw
- Vaatwasser Bosch (2020)
- 4-pitsgasfornuis met afzuigkap
- Spoelbak
- Koelkast Bosch (2017)
- Combimagnetron Bosch (2023) en oven Bosch
- Deur naar tuin
- Trapkast, praktische bergruimte direct bij je keuken

BEGANE GROND

Bijkeuken

- Opstelplaats wasmachine- en wasdroger
- Deur naar aangebouwde berging

Toilet

- Wandcloset
- Fonteintje
- Mechanische ventilatie
- Betegeld tot aan plafond

Berging – circa 9 m²

- Niveauverschil tussen hal en berging
- Wasbak
- Plaats voor fietsen etc.
- Bergzolder
- Deur naar tuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Vlizotrap naar bergzolder
- Deur naar platte dak
- Dakkapel, breedte 1,68 m¹

Slaapkamer I – circa 8 m²

- Achterzijde
- Originele schrotenplafond
- Wastafel met thermostaatkraan

Slaapkamer II – circa 8 m²

- Voorzijde
- Originele schrotenplafond
- Inbouwkast

Slaapkamer III – circa 4 m²

- Voorzijde
- Dakkapel, breedte 1,60 m¹

Badkamer – circa 2 m²

- Douche met thermostaatkraan
- Wastafel met thermostaatkraan
- Mechanische ventilatie
- Betegeld tot het plafond

ZOLDER

Bergzolder – circa 10 m²

- Vlizotrap
- Nokhoogte 1,93 m¹
- CV-ketel
- Dakbeschot in het zicht
- Verlichting en wandcontactdoos aanwezig

TUIN

- Kavel van 143 m² eigen grond (kadaster A 5191 is 96 m² ondergrond woning en kadaster A 4528 is 47 m² perceel tussen woning en KPN gebouw)
- Erfdienstbaarheid recht van overpad op A 4528 om KPN gebouw te kunnen bereiken
- Er ligt nog een rioolbuis 110 mm vanaf het KPN gebouw door perceel A 4528
- Op perceel A 4528 zijn twee aardingsputten ten behoeve van bliksemafleidingsinstallatie gepositioneerd
- Parkeergelegenheid op eigen terrein, afmeting oprit circa 3,60 x 7,00 m
- Zonnige tuin op het zuiden
- Keurig aangelegde onderhoudsvriendelijke tuin
- Afmeting tuin circa 4,50 x 7,30 m (diepte x breedte)
- Gasmeter aan de achtergevel
- Nabij het winkelcentrum met alle voorzieningen binnen handbereik

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1941
- Traditioneel gebouwd
- Aanbouw bijkeuken en berging gebouwd omstreeks 2002
- Vloeren: hout
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie (hoofdgebouw). Keuken géén spouw. Aanbouw achterzijde geïsoleerde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: houten kozijnen met volledig dubbel glas, raam woonkamer voor- en achterzijde ramen glas-in-lood ramen (vervangen achterzijde in 2014, voorzijde in 2015)- Dak hoofdgebouw: houten kapconstructie, gedekt met pannen.
- Platte daken aanbouw (keuken, bijkeuken en berging): bitumineuze dakbedekking, vervangen en na-geïsoleerd in 2022.
- Platte daken dakkapellen: bitumineuze dakbedekking. Voorzijde: vervangen en na-geïsoleerd in 2023 en achterzijde vervangen en na-geïsoleerd in 2024.
- Isolatie: spouwmuurisolatie woonkamer (na-geïsoleerd in 2022 met Knauf Supafill, Rc 1,47), aanbouw bijkeuken en berging volledig geïsoleerd vanuit de bouw omstreeks 2002, volledig dubbel glas
- Energie label E
- Rolluiken: in 2018 zijn twee elektrisch bedienbare rolluiken (voor- en achterzijde woonkamer) en twee hand bedienbare (slaapkamer I en II) aangebracht
- Schoorsteen: in 2024 is het lood van de schoorsteen vervangen en aan de buitenzijde geïmpregneerd
- Meterkast: slimme meter elektra, groepenkast met stoppen
- Riolering vernieuwd door PVC
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas Kombi Kompakt 2014
- Woning altijd met liefde en zorg bewoond sinds 1983
- Woonoppervlakte circa 77 m²
- Overige inpandige ruimte circa 14 m² (berging en zolder woning)
- Inhoud circa 323 m³

Clausules: in de koopovereenkomst zal een 'ouderdomsclausule', 'asbestclausule' en 'niet-zelfbewoningsclausule verkoper' opgenomen worden (Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte wel zelf feitelijk had gebruikt).



*"Lichte doorzon
woonkamer, hoge
plafonds, glas-in-
loodramen, mogelijkheid
tot plaatsen kachel"*









*"Keuken in de aanbouw
voorzien van Bosch
inbouwapparatuur en
deur naar de tuin op het
zuiden"*









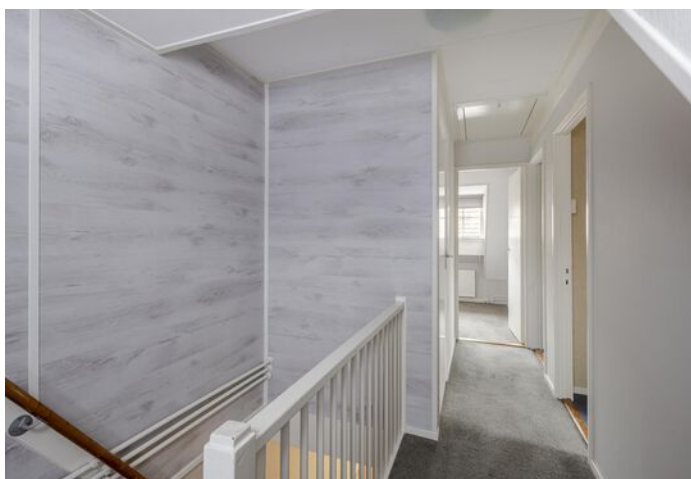
*"Aangebouwde stenen
berging, de getoogde
voordeur, op de 1e
verdieping 3 slaapkamers
en badkamer"*







*"Dakkapel slaapkamer
voorzijde en op de
overloop, badkamer met
douche en wastafel,
vlizotrap zolder"*







"Parkeergelegenheid op eigen terrein, tuin op het zuiden, in het centrum met winkels in de directe nabijheid"











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emmastraat 13



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groot-Amers

Sectie A

Perceel 5191

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 2026

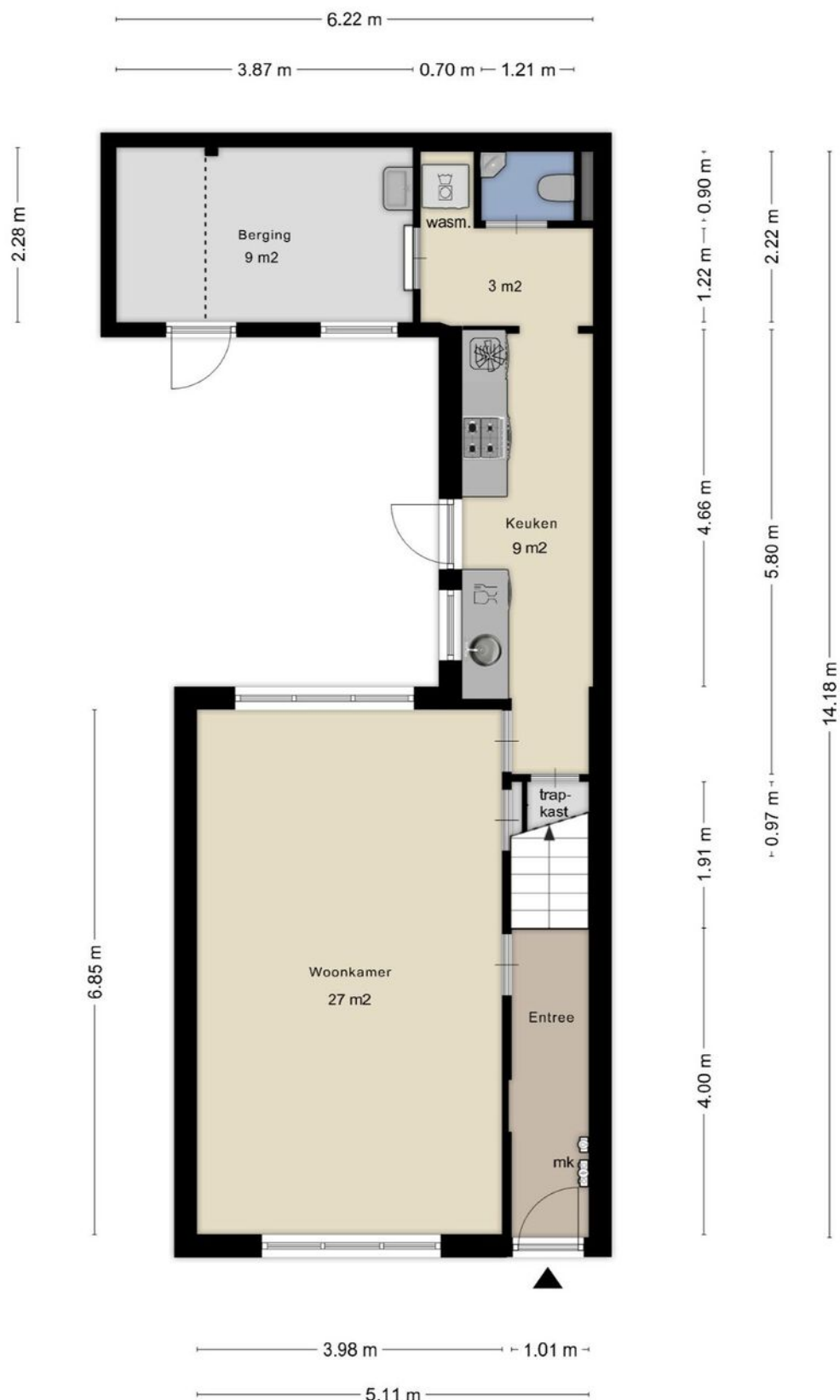
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

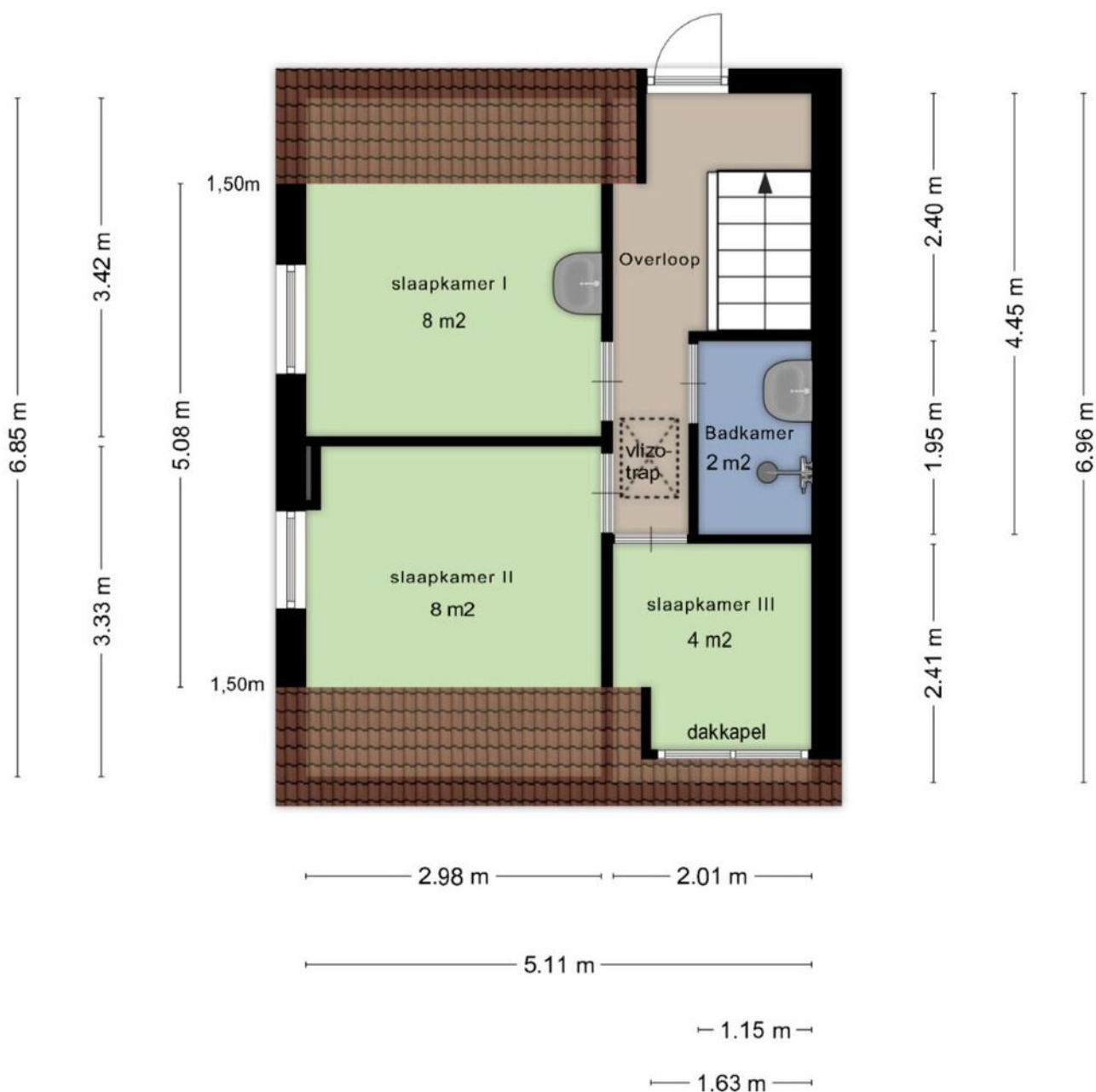
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

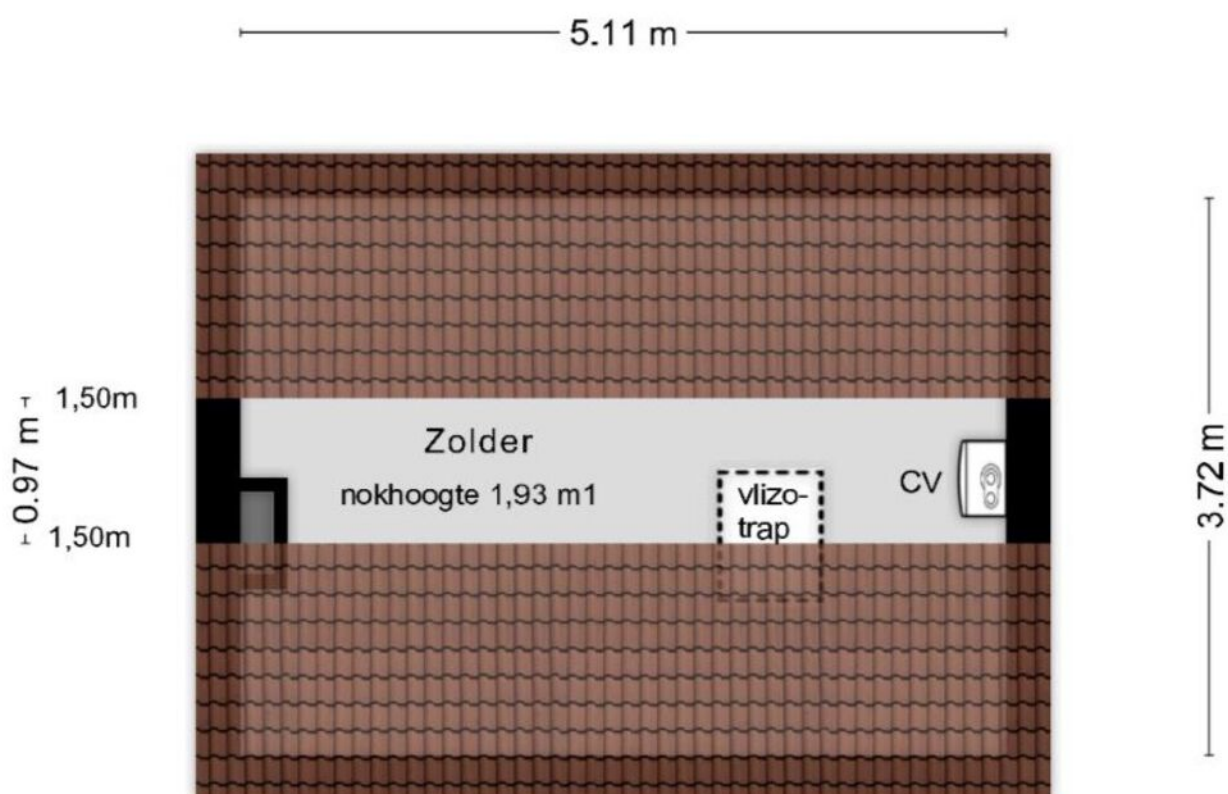
1e verdieping



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

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