

# Molenlaan 42

2964 HH Groot-Ammers

**Vraagprijs € 469.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Type</b>	Hoekwoning met aanbouw
<b>Woonoppervlakte</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	188 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	450 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1996
<b>Tuin</b>	Kindvriendelijke ligging aan groene laan, ruime tuin met veranda van 11 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	Vrijstaande stenen garage van 18 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-combiketel Intergas HR 2011
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel / HR glas, volledig geïsoleerd Energie label B

## Fraai gelegen aan de kindvriendelijke groene Molenlaan, ruime hoekwoning met aanbouw en heerlijk ruime woonkamer met open keuken, 5 slaapkamers, garage en veranda

De woning aan de Molenlaan 42 in Groot-Amers is echt een geweldige kans. Je zoekt een woning om door te kunnen stromen in een betaalbare prijsklasse, met een groter woonoppervlak, ruimere tuin en meer bergruimte. Deze woning biedt dan alles wat je zoekt!

De woning is gebouwd omstreeks 1996 en in 2004 is de royale aanbouw aan de zijkant gebouwd. Dit vergroot je woonkamer aanzienlijk, totaal heb je nu een woonkamer met open keuken van maar liefst 49 m<sup>2</sup>! Verder biedt de woning maar liefst 5 slaapkamers en een heerlijk ruime kavel van 188 m<sup>2</sup> met meerdere plekjes om altijd wel ergens in het zonnetje te zitten. Genieten is het ook in de heerlijke veranda!

- Bouwjaar 1996
- Aanbouw aan de zijkant van de woning 2004
- Aanbouw voorzijde is geplaatst vanuit de bouw
- Woonkamer en keuken van maar liefst 49 m<sup>2</sup>
- Levendig uitzicht vanuit je keuken op de brede en groene Molenlaan
- Kindvriendelijke ligging met speeltuintje in het voorgelegen plantsoen
- Op termijn staat aan de achterzijde bij de Standerdmolen de nieuwe brede school gepland
- 5 slaapkamers
- Complete badkamer met douche, ligbad, toilet en wastafelmeubel
- Volledig geïsoleerd vanuit de bouw
- Betonvloeren, alle verdiepingen
- Energie label B
- Rolluiken 1e verdieping (slim weggewerkt in het overstek)
- Woonoppervlakte van circa 126 m<sup>2</sup>
- Garage van 18 m<sup>2</sup>
- Veranda van 11 m<sup>2</sup>
- Kavel van 188 m<sup>2</sup>

Kortom: een heerlijk gezinshuis op een uitermate kindvriendelijke, mooie en gewilde locatie!

### BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang

Toilet

- Duoblok
- Fonteinje
- Mechanische ventilatie

Woonkamer – circa 49 m<sup>2</sup>

- Heerlijk ruime woonkamer door de grote aanbouw aan de zijkant
- Ruim plaats voor grote zithoek
- Grote raampartijen met veel lichtinval, zowel in de woning als in de aanbouw
- Deur naar achtertuin
- Trapkast met bergruimte
- Inbouwspots in plafond aanbouw
- Brede woonkamer van maar liefst 6,90 m
- Grenen vloer (massieve vloer, als je deze zou opschuren, weer als 'nieuw'!)

## BEGANE GROND

### Keuken

- Open keuken
- Keuken in hoekopstelling
- De inbouwapparatuur is een aantal jaren terug vernieuwd
- Vaatwasser
- Grote koelkast met vriesvak
- Carrousel
- Ronde spoelbak
- Keramische kookplaat met vlakscherm afzuiger
- Eettafel gesitueerd tussen de zithoek en open keuken
- Vrij uitzicht op de groene en brede Molenlaan, leuk plekje waar altijd iets te zien is!

## 1E VERDIEPING

### Overloop

- Vaste trap naar zolder

### Slaapkamer I – circa 12 m<sup>2</sup>

- Achterzijde
- Raam achtergevel en raam zijgevel
- Rolluiken (beide ramen)
- Toegang tot bergruimte / inloopkast (afsluitbaar met schuifdeur), gesitueerd boven de aanbouw

### Slaapkamer II – circa 10 m<sup>2</sup>

- Voorzijde
- Raam voorgevel en raam zijgevel
- Rolluiken (beide ramen)

### Slaapkamer III – circa 8 m<sup>2</sup>

- Achterzijde
- Rolluik

### Badkamer – circa 6 m<sup>2</sup>

- Compleet uitgevoerde badkamer
- Ligbad
- Douchecabine
- Thermostaatkranen
- Toilet
- Wastafelmeubel, trendy zwart uitgevoerd
- Natuurlijke ventilatie via raam, alsmede mechanische ventilatie
- Betegeld tot het plafond

## ZOLDER

### Voorzolder – circa 11 m<sup>2</sup>

- Vaste trap
- Opstelplaats wasmachine / droger (op verhoging geplaatst)
- CV-ketel
- Mechanische ventilatie
- Dakraam achterzijde
- Nokhoogte circa 4,00 m<sup>1</sup>
- Bergruimte onder de schuine kap

## ZOLDER

Slaapkamer IV – circa 6 m<sup>2</sup>

- Dakraam
- Bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer IV – circa 6 m<sup>2</sup>

- Dakraam
- Bergruimte onder de schuine kap

Bergzolder

- Bergruimte (gelegen boven slaapkamer IV en V) en bereikbaar vanaf de voorzolder met losse trap

## TUIN

-Kavel van 188 m<sup>2</sup> / kadaster E 875

- Kindvriendelijke ligging
- Gelegen aan brede en groene Molenlaan
- Diverse speeltuintjes in de directe nabijheid
- Op termijn staat aan de achterzijde bij de Standerdmolen de nieuwe brede school gepland
- Achtertuint 8,65 breed x 6,07 m diep (gemeten tot de garage, de tuin bij de veranda loopt verder door)
- Achtertuint gelegen op het oosten
- Levendig plekje waar altijd iets te zien is
- Buitenkraan achterzijde
- Diverse plekjes om heerlijk buiten en in het zonnetje te kunnen zitten (zowel in achtertuint, zijtuint als voortuint)

Veranda / overkapping – circa 11 m<sup>2</sup>

- Douglas hout
- Heerlijk plekje om overdekt te kunnen zitten!
- Stopcontacten

Garage – circa 18 m<sup>2</sup>

- Stenen garage
- Afmeting 3,02 x 6,10 m
- Halfsteens muren
- Plat dak met bitumineuze dakbedekking
- Niet geïsoleerd
- Loopdeur aan de tuinzijde en garagedeur aan de zijkant

## BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1996
- Funderingsrisico niet hoog (A,B,C)
- Aanbouw woonkamer zijkant 2004
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: betonvloeren, alle verdiepingen
- Kozijnen: hardhouten kozijnen met dubbel / HR glas (alleen dakraam voorzolder is enkel glas)
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2011
- Isolatie: volledig geïsoleerd vanuit de bouw (vloeren, gevels, dak en dubbel / HR glas)
- Energie label B
- Rolluiken 1e verdieping (slim weggewerkt in overstek)
- Mechanische ventilatie, vernieuwd in 2024
- Meterkast: slimme meters gas en elektra, aardlekschakelaar
- Woonoppervlakte circa 126 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte circa 18 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 450 m<sup>3</sup>
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning!



*"Ruime woonkamer met  
aanbouw, totale  
oppervlakte 49 m<sup>2</sup>  
inclusief open keuken,  
grote raampartijen"*









"Keuken met vrij uitzicht op de Molenlaan, hal met toilet en trapopgang, 3 slaapkamers op de 1e verdieping"









*"Compleet uitgevoerde  
badkamer, vaste trap  
naar voorzolder met  
wasmachine / droger en  
2 slaapkamers"*









*"Heerlijk ruime tuin met sfeervolle veranda van 11 m<sup>2</sup> en stenen garage van 18 m<sup>2</sup>"*









*"Meerdere plekjes om buiten te zitten, zowel zijtuin als voortuin, gelegen aan kindvriendelijke en groene Molenlaan"*





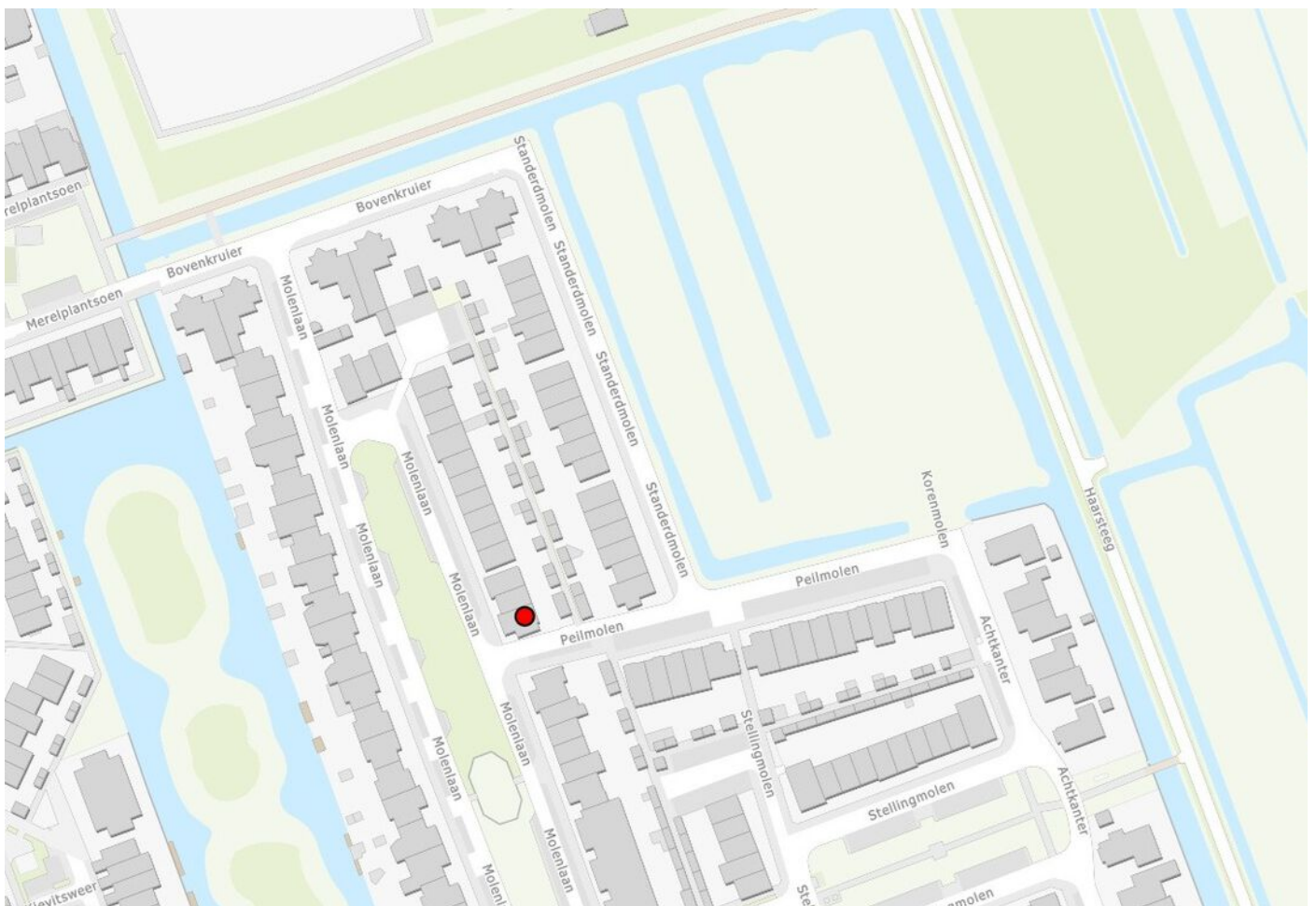






*"Speeltuintje gesitueerd  
in de Molenlaan,  
uitermate kind-  
vriendelijke ligging"*





# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenlaan 42



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Groot-Amers	
	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 875	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 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



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

# Plattegrond

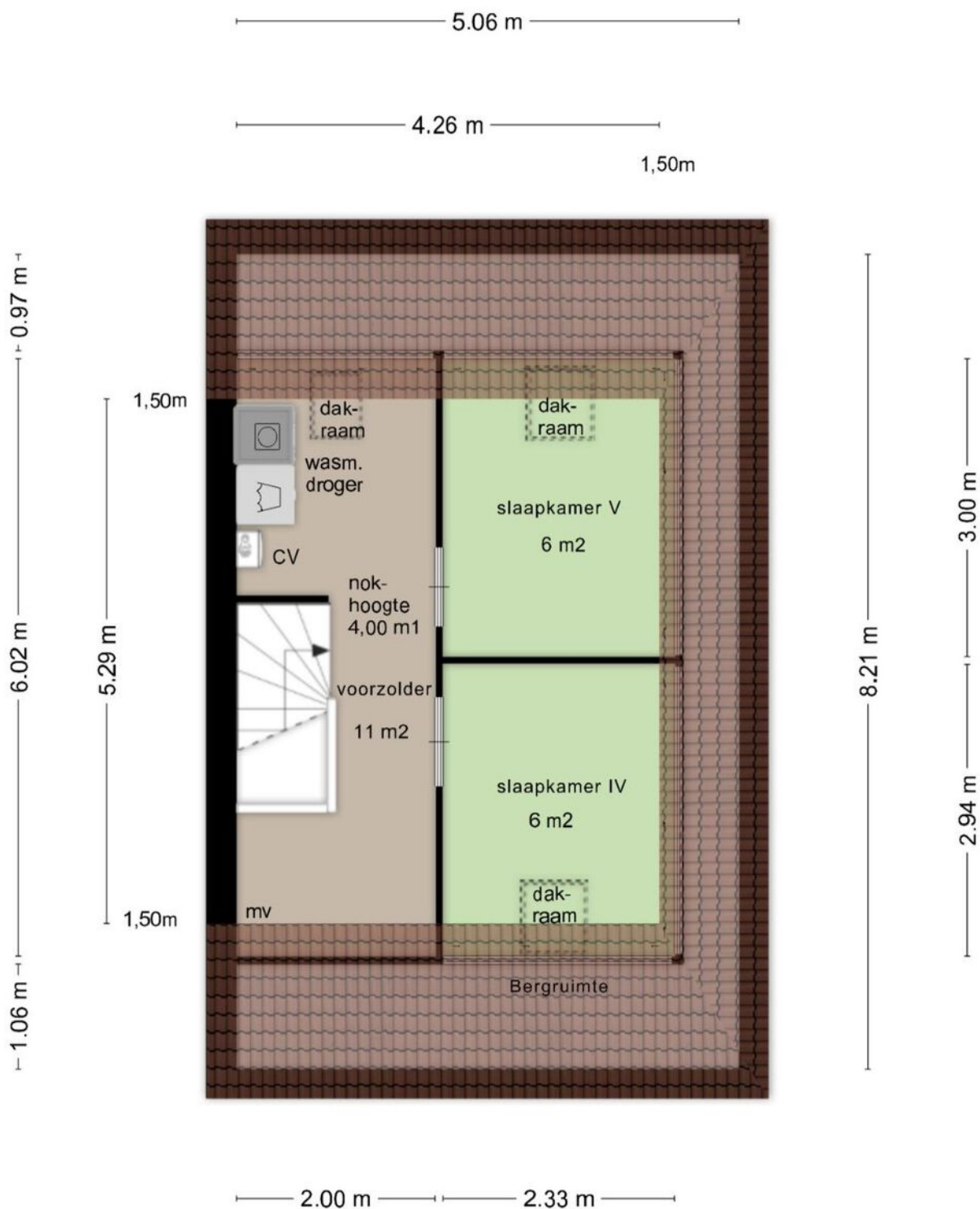
## 1e verdieping



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

# Plattegrond

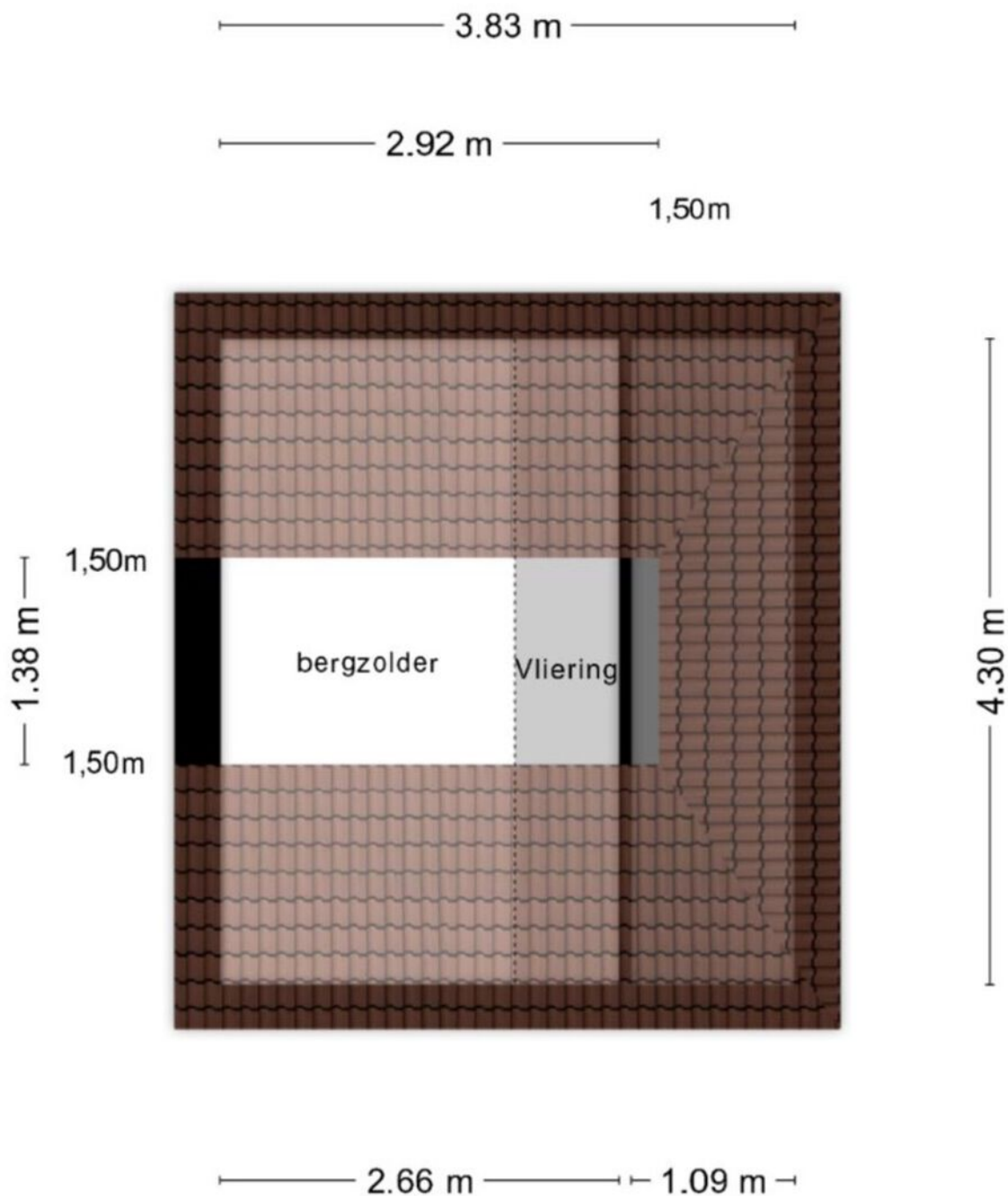
## Zolder



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

# Plattegrond

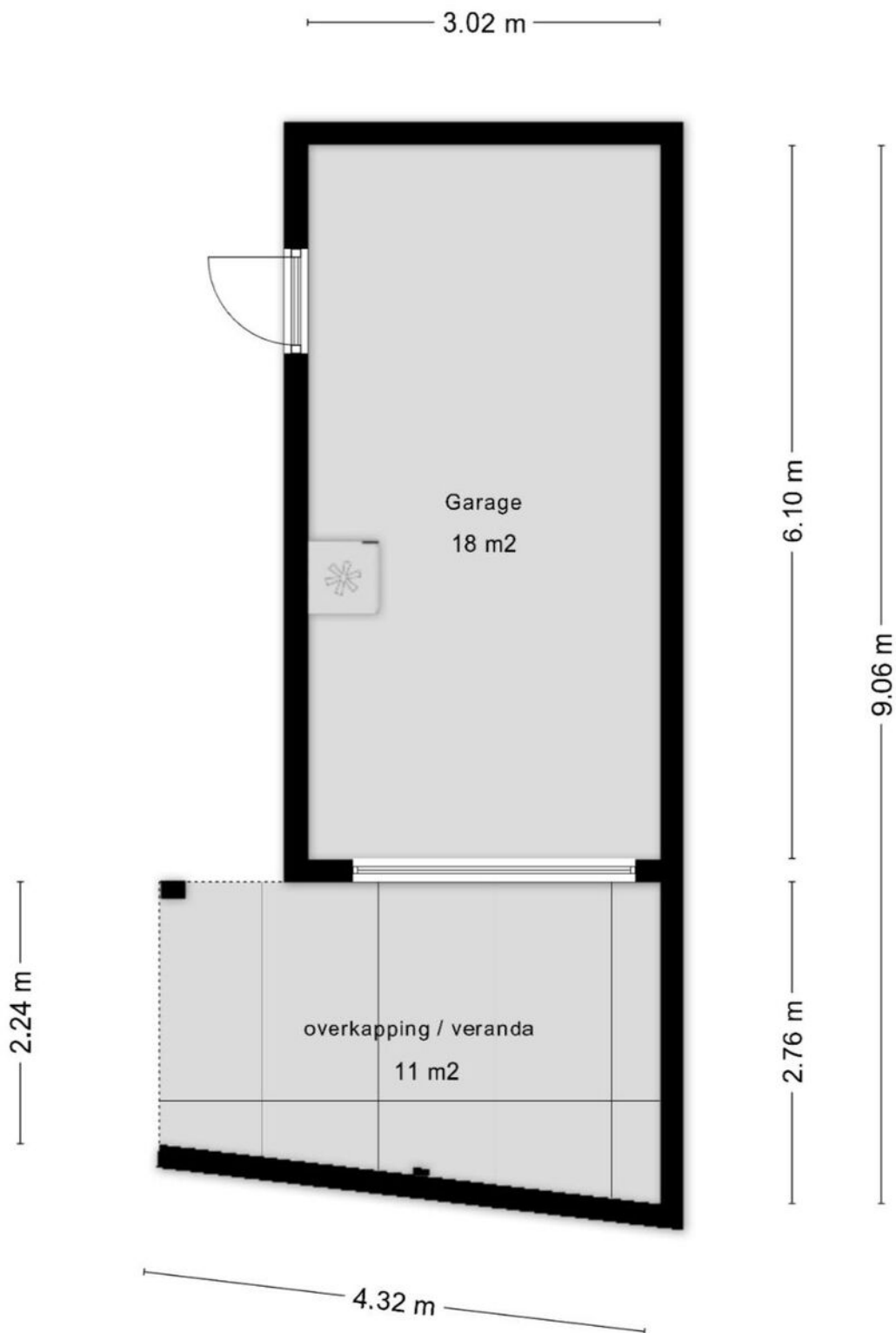
## Bergzolder



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

# Plattegrond

## Garage en veranda



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 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](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