

Meeuwenlaan 17

2964 HA Groot-Ammers

Vraagprijs € 359.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met 2 dakkapellen
Woonoppervlakte	93 m ²
Perceeloppervlakte	100 m ²
Inhoud	330 m ³
Bouwjaar	1983
Tuin	Keurig aangelegde tuin, kindvriendelijke ligging, achtertuin 8 x 4,18 m
Berging	Stenen berging van 6 m ²
Verwarming	CV-combiketel Remeha HR CW4, 2019
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel / HR glas, volledig geïsoleerd Energie label B

Moderne tussenwoning met sfeervolle houtkachel, luxe keuken, 3 slaapkamers, keurige badkamer, dakkapel voor- en achterzijde op zolder en verzorgde achtertuin met stenen berging

Starters opgelet! Eindelijk komt er weer een gewilde starterswoning in de verkoop met een uitstekende prijs/kwaliteit verhouding. In zijn geheel modern afgewerkt, goed onderhouden, compleet uitgevoerd en instapklaar!

Deze woningen zijn op de begane grond standaard voorzien van een aanbouw aan de achterzijde en dus langer uitgevoerd ten opzichte van de verdiepingen. Gebouwd omstreeks 1983, volledig geïsoleerd vanuit de bouw, energielabel B en voorzien van betonvloeren wat het wooncomfort aanzienlijk ten goede komt. Van origine waren deze woningen overigens uitgevoerd met luchtverwarming, maar de vorige eigenaar heeft dit systeem gelukkig verwijderd en vervangen door een CV-combiketel met radiatoren.

- Bouwjaar 1983
- Ruime lichte woonkamer met sfeervolle houtkachel en eiken houten vloer
- Luxe keuken vernieuwd in 2009 en voorzien van inbouwapparatuur
- Moderne badkamer 2009 met douche en wastafelmeubel
- 3 slaapkamers
- Dakkapel op zolder aan de voor- en achterzijde
- Volledig geïsoleerd vanuit de bouw
- Energietabel B
- Rolluiken
- Voorgevel opnieuw gevoeg en gereinigd
- Kindvriendelijke ligging

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)

Woonkamer – circa 26 m²

- Woonkamer achtertuin gericht
- Veel lichtinval met grote raampartijen van vloer tot plafond (kunststof pui)
- Deur naar achtertuin
- Sfeervolle houtkachel
- Eiken (toplaag) houten vloer

Keuken – circa 11 m²

- Hoekkeuken, gelegen aan de voorzijde van de woning met zicht op de Meeuwenlaan
- Keuken vernieuwd in 2009
- Hoogglans wit
- Vaatwasser
- Amerikaanse koel-/vriescombinatie
- Oven
- 5-pitsgasfornuis incl. wokbrander met daarboven RVS afzuigschouw
- Carrousel
- Rolluik

1E VERDIEPING

Overloop

-Vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 12 m²

-Achterzijde

-Vaste kast

Slaapkamer II – circa 9 m²

-Voorzijde

-Rolluik

Badkamer – circa 3 m²

-Moderne badkamer 2009

-Groot formaat tegelwerk, grijs / witte kleurstelling, betegeld tot het plafond

-Inloopdouche met glazen douchewand, thermostaatkraan

-Wastafelmeubel

-Mechanische ventilatie

-Designradiator

ZOLDER

Slaapkamer III / zolderkamer – circa 20 m²

-Vaste trap naar zolder

-Heerlijk ruime kamer over de gehele verdieping

-Dakkapel voor- en achterzijde

-Opstelplaats wasmachine / droger

-Kast met daarin de CV-ketel

-2 x bergruimte in vaste kast

-Bergzolder / luik in verlaagd plafond

TUIN

-Kavel van 100 m² / kadaster D 263

-Achtertuin gelegen op het noorden

-Kindvriendelijke ligging, diverse speeltuintjes in de directe nabijheid

-Achterzijde nabij pleintje

-Achtertuin afmeting 8,00 x 4,18 m

-Keurig aangelegd en verzorgde voor- en achtertuin

-Buitenkraan voor- en achterzijde

-Zonnescherm achterzijde

-Stenen berging van 6 m²

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1983
- Funderingsrisico niet hoog (A,B, C)
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: alle verdiepingen betonvloeren. Begane grond vloer geïsoleerd vanuit de bouw
- Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas / HR glas. Alleen de voordeur is enkel glas. Kunststof kozijn woonkamer achterzijde
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie. Voorgevel opnieuw gevoeg en gereinigd (door vorige eigenaar)
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Plat dak met bitumen op aanbouw woonkamer
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Remeha HR CW4 2019 (van origine luchtverwarming in de woning)
- Dakkapel voor- en achterzijde
- Rolluiken keukenraam, slaapkamer II voorzijde en beide dakkapellen
- Isolatie: volledig geïsoleerd vanuit de bouw (vloeren, gevels, dak en dubbel / HR glas)
- Energie label B
- Woonoppervlakte circa 93 m²
- Externe bergruimte circa 6 m²
- Inhoud circa 330 m³
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning met een uitstekende prijs/kwaliteit verhouding!



"Lichte woonkamer met grote kunststof pui, eiken vloer en sfeervolle houtkachel"









"Keurig keuken uit 2009,
hoogglans wit uitgevoerd
en voorzien van
inbouwapparatuur, toilet
met wandcloset"









"2 slaapkamers op de 1e verdieping, moderne badkamer, slaapkamer III op zolder, met dakkapel voor- en achterzijde"













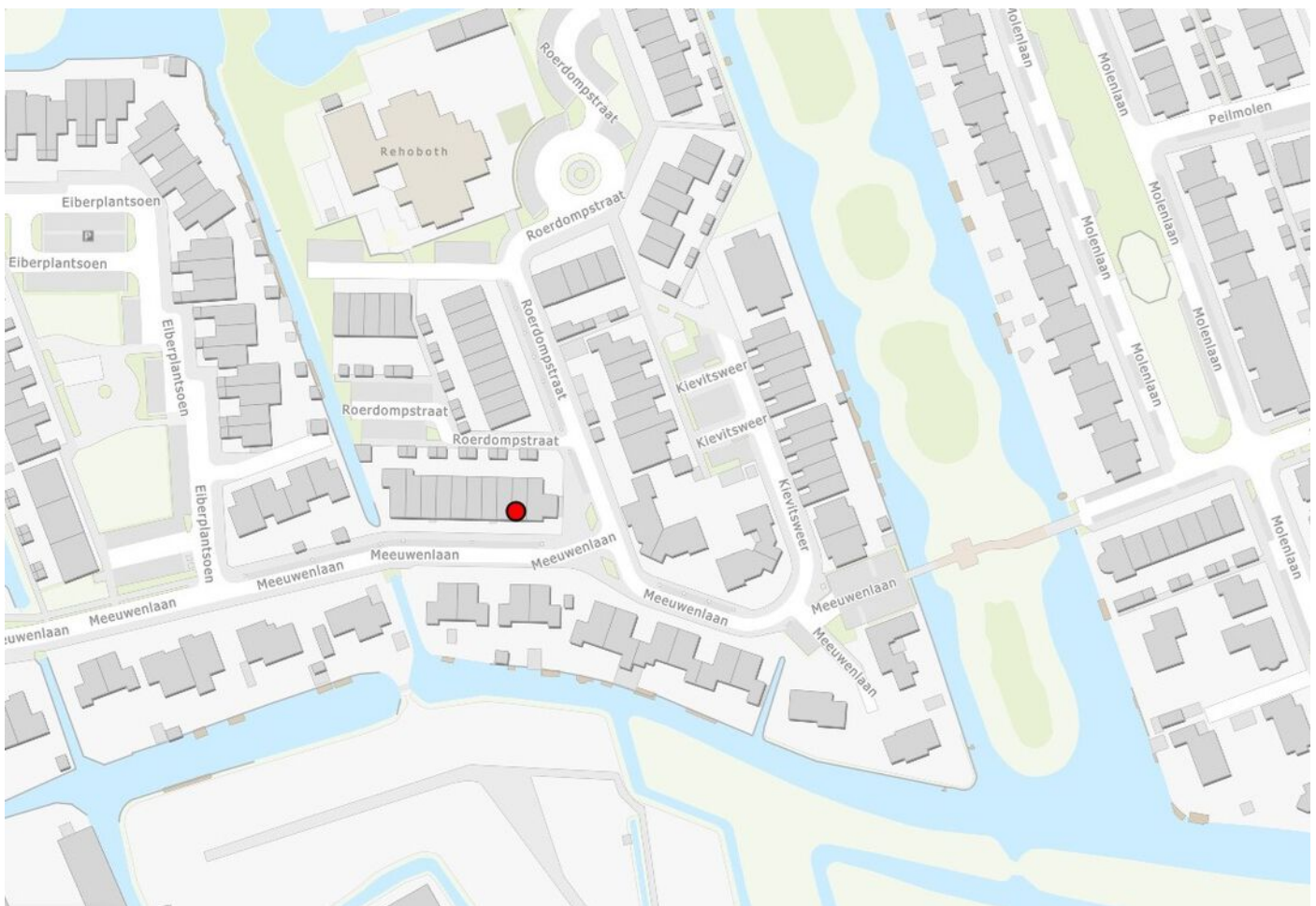
*"Keurig aangelegde voor-
en achtertuin,
kindvriendelijke ligging,
speeltuintje in de directe
nabijheid"*











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Meeuwenlaan 17

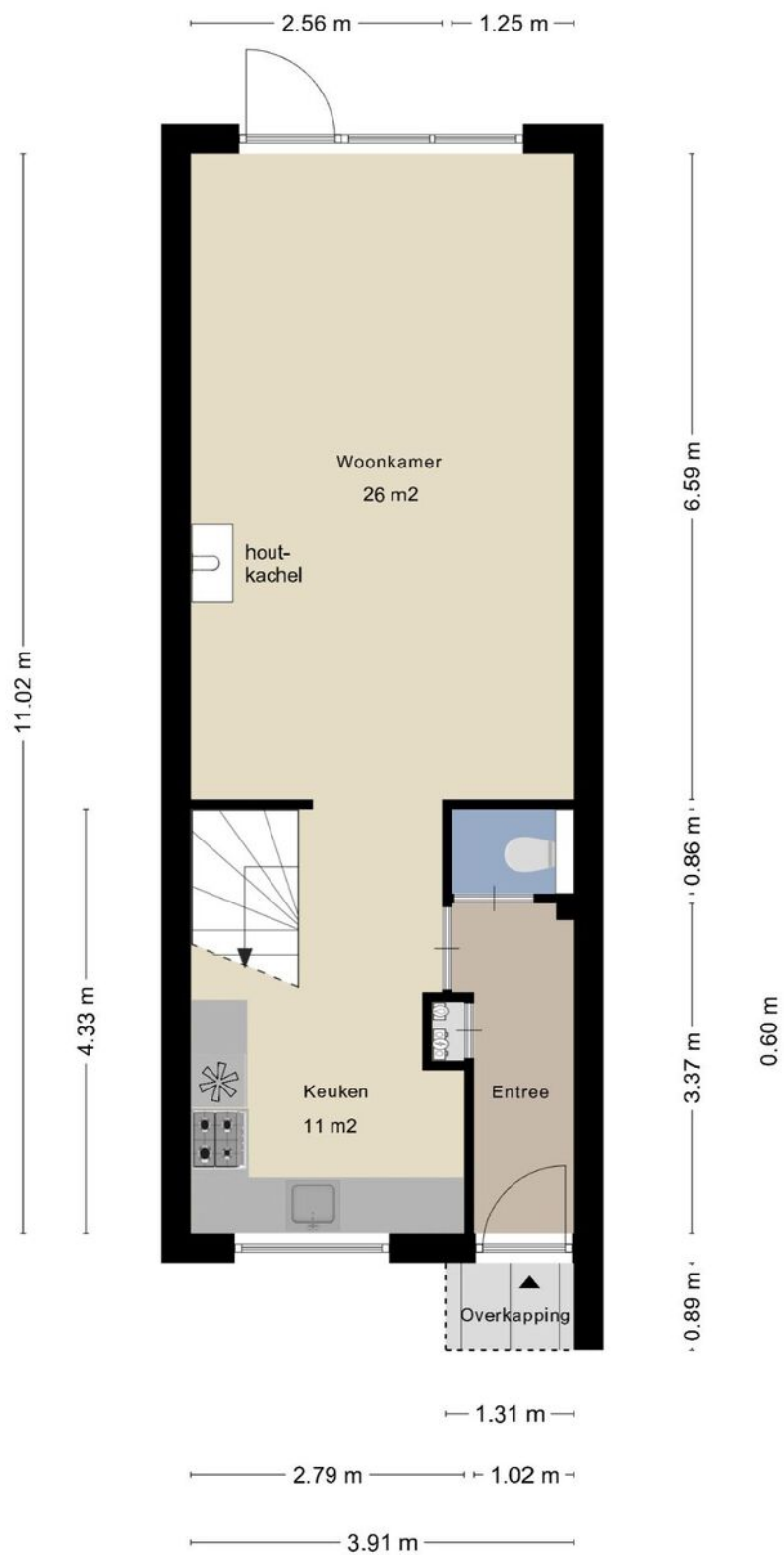


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Groot-Ammers</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 263</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond

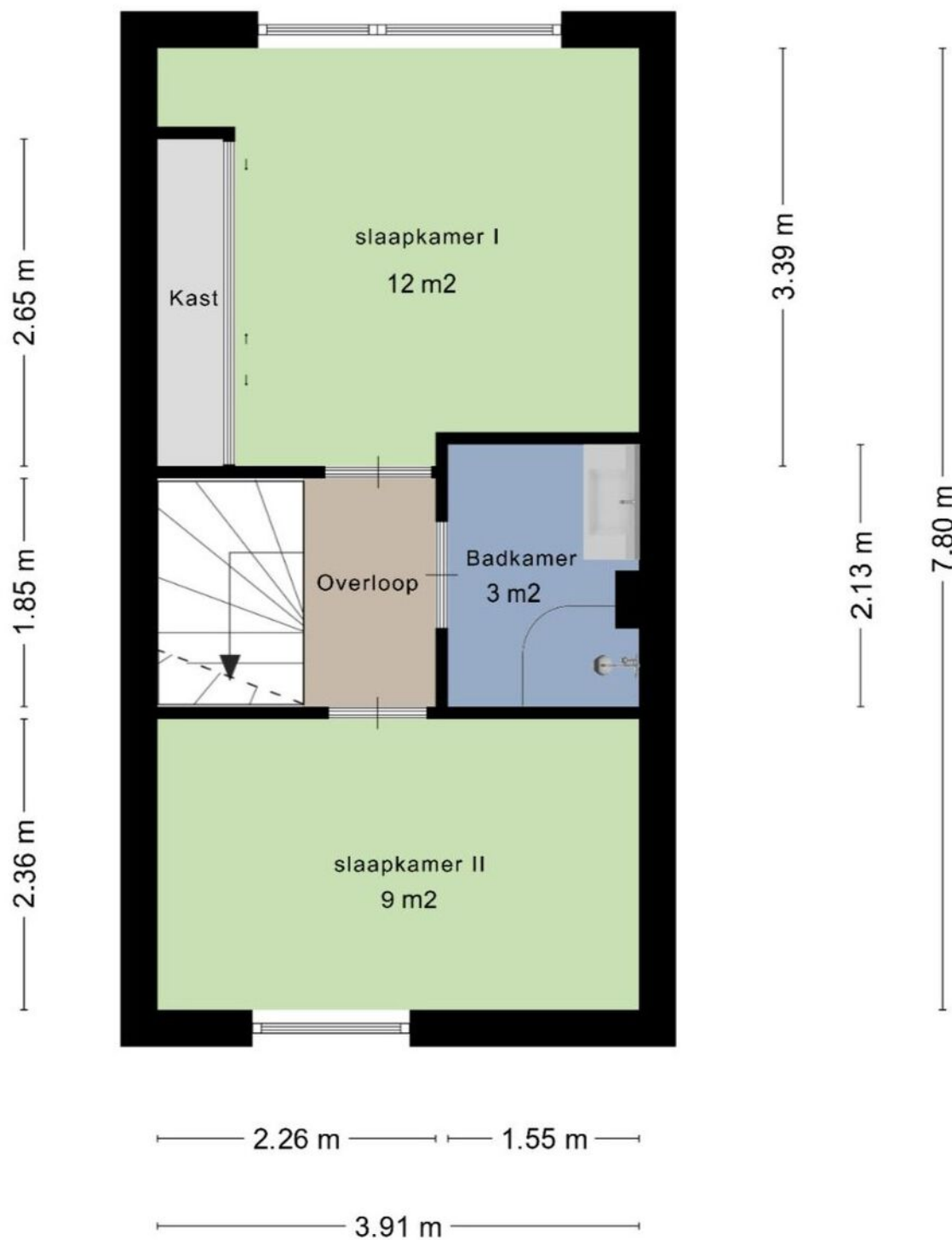
Begane grond



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

Plattegrond

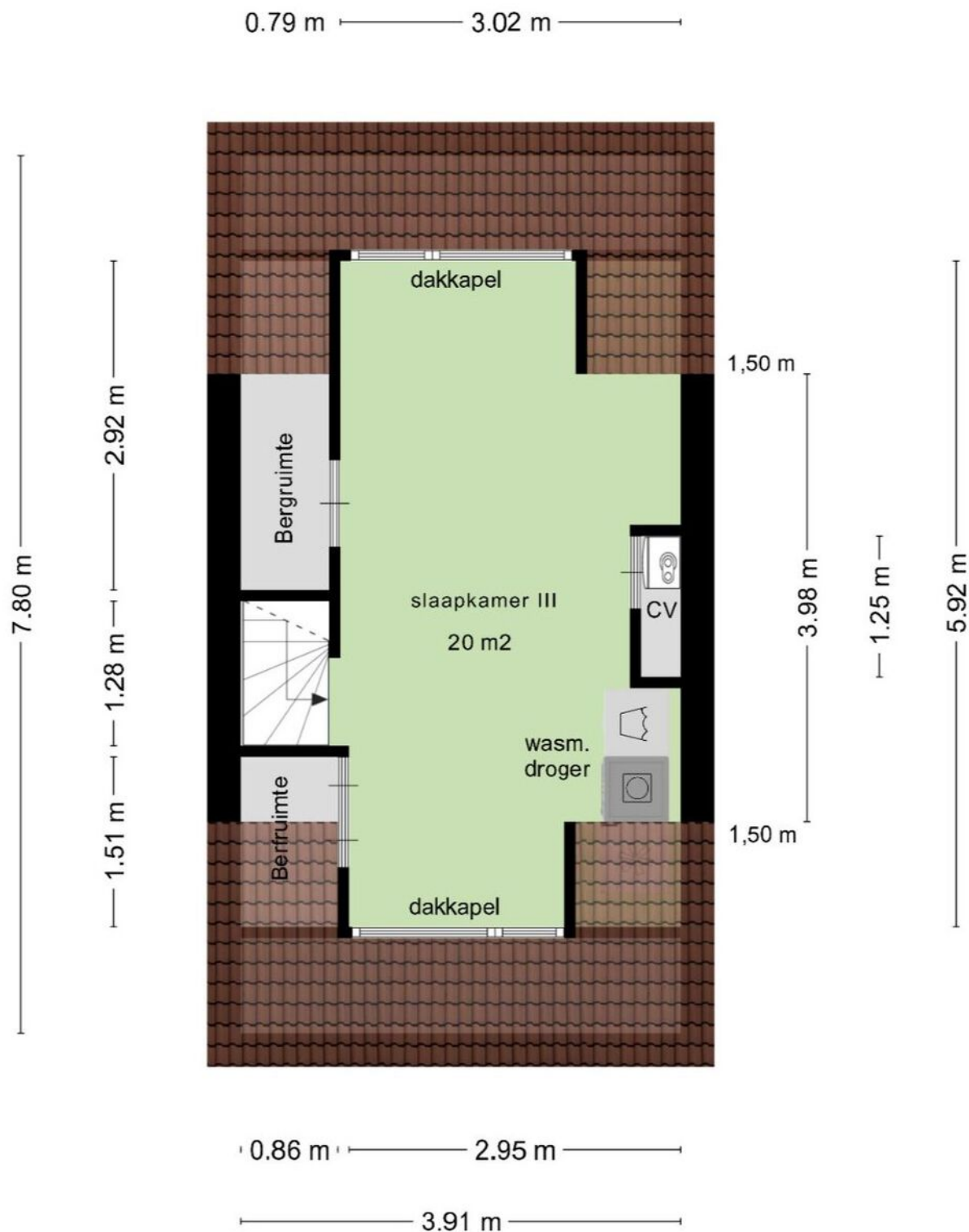
1e verdieping



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

Plattegrond

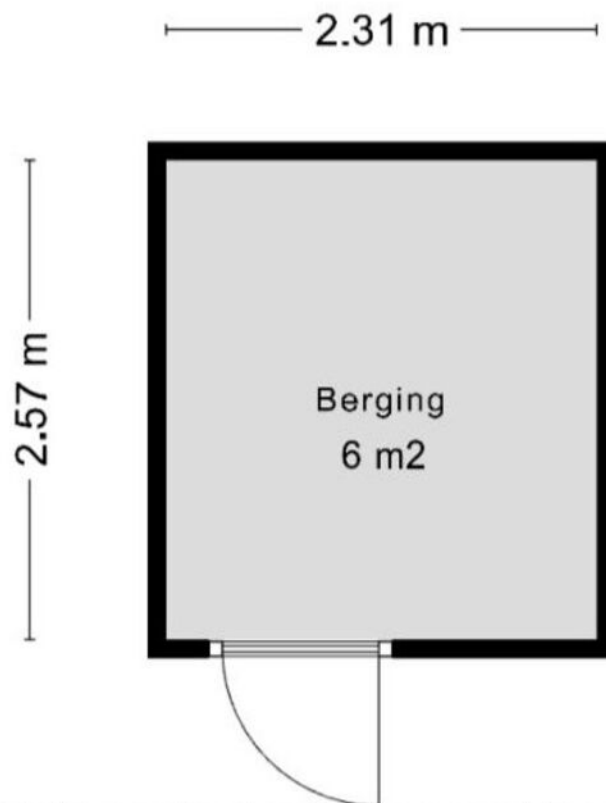
Zolder



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

Plattegrond

Berging



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 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

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

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ