

Nieuwstraat 2

4233 EG Ameide

Vraagprijs € 435.000,- k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Kamers	3
Woonoppervlakte	89 m²
Perceeloppervlakte	150 m²
Inhoud	316 m³
Bouwjaar	1923
Tuin	besloten, geheel bestrate achtertuin van ca. 7,5 x 8,5 m.
Garage	geen garage, houten berging in de achtertuin
Verwarming	c.v.-ketel, merk Intergas, bouwjaar ca. 2014
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie (voorzetwanden) en dubbel glas muv klein raampje bij de keuken en achterdeur

Sfeervol wonen in de historische dorpskern van Ameide, met een zonnige besloten tuin, veel licht in de woning en het strandje aan de Lek bijna om de hoek

Midden in de historische dorpskern van Ameide staat deze sfeervolle hoekwoning aan de Nieuwstraat op de hoek met de Fransestraat. De voormalige winkel-woning is door de jaren heen keurig onderhouden en biedt circa 89 m² woonoppervlakte en circa 316 m³ inhoud.

Een fijne woning voor starters of een jong gezin, of wanneer je de keuze maakt voor wonen met volop karakter en een praktische indeling.

De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en versterken de ruimtelijke sfeer. Authentieke details zoals het balkenplafond met robuuste balken, de glas-in-loodramen, paneeldeuren en schuiframen geven de woning daarnaast een warme en karakteristieke uitstraling. Het plafond in de woonkamer meet maar liefst circa 2.92 m.

Op de begane grond bevinden zich de royale L-vormige woonkamer, halfopen keuken en het toilet. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers, voorheen waren dit er drie, een ruime badkamer en praktische bergruimte aanwezig. De tweede verdieping biedt een bergzolder. Op de overloop is bovendien airconditioning aanwezig.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De besloten tuin is een fijne plek om in alle rust buiten te zitten en biedt volop ruimte voor een sfeervol terras. De geheel bestrate tuin beschikt over gezellige buitenverlichting, een buitenkraan en een vrijstaande houten berging. De tuin ligt op het noorden, maar profiteert dankzij de vrije ligging en het ontbreken van bebouwing naast de tuin verrassend veel van de zon. Via de eigen achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

De ligging maakt het plaatje compleet. Vanuit de Nieuwstraat wandel je zo naar de voorzieningen van Ameide én naar het strandje aan de Lek, dat vrijwel aan het einde van de straat ligt.

Wonen in Ameide

Ameide is een gezellig en levendig dorp aan de Lek, met een karakteristiek en historisch centrum en een prettige dorps sfeer. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen hoef je het dorp niet uit. De omgeving is groen en waterrijk en leent zich uitstekend voor wandelen, fietsen en recreëren.

Dankzij de centrale ligging zijn onder andere Gorinchem, Utrecht en Rotterdam goed bereikbaar. Daarmee combineert Ameide de rust en gemoedelijkheid van het dorpsleven met een goede bereikbaarheid richting de grotere steden.

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

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal met meterkast en trapopgang
- Karakteristieke doorgeefluikjes

Woonkamer

- Royale L-vormige woonkamer
- Grote raampartijen en veel lichtinval
- Grenen houten vloer en inbouwkast
- Authentieke details, waaronder glas-in-lood en een fraai balkenplafond
- Plafondhoogte circa 2,92 meter

Keuken

- Halfopen keuken in de aanbouw aan de woning
- Hoekopstelling keuken met kunststof werkblad met spoelbak en diverse kastruimte
- voorzien van: gaskookplaat, afzuigkap en koelkast
- Buitendeur naar de tuin

Hal

- Met toegang naar het toilet en trapopgang

Toilet

- Duoblok Toilet met fonteintje
- Gedeeltelijk betegeld met witte metrotegels, een zwarte bies en een zwart-witte vloer, passend bij de karakteristieke stijl van de woning
- Voorzien van mechanische ventilatie

1E VERDIEPING

Overloop

- Kastruimte met cv-opstelling
- Airconditioning

Slaapkamer 1

- Royale slaapkamer
- Voorzien van dakkapel
- Bergruimte onder het schuine dak

Slaapkamer 2

- Slaapkamer voorzien van dakkapel
- Bergruimte onder het schuine dak

Badkamer

- Ruime, geheel betegelde badkamer
- Voorzien van dakraam
- Ook hier de witte metrotegels met een zwarte bies en een zwart-witte vloer
- Met ligbad en douchecabine, Wastafel in meubel en toilet
- Voorzien van wasmachine-aansluiting

2E VERDIEPING

Bergzolder

- Praktische extra bergruimte
- Bereikbaar via vlizotrap in slaapkamer 1

TUIN & BERGING

- Besloten, geheel bestrate achtertuin van ca. 7,5 x 8,5 m.
- Veel privacy en veel zon dankzij de vrije ligging
- Ruimte voor een sfeervol terras
- Met gezellige buitenverlichting
- Buiten kraan aanwezig
- Vrijstaande houten berging met elektra
- Eigen achterom, er is een poort aanwezig.

ALGEMEEN

- Karakteristieke hoekwoning in de historische dorpskern
- Beschermd stads- en dorpsgezicht
- Perceel circa 150 m²
- De woning is traditioneel gebouwd, met een houten dakconstructie, gedekt met pannen
- Betonnen begane grondvloer en houten verdiepingsvloeren
- Houten deuren en kozijnen
- Vrijwel geheel voorzien van dubbel glas
- Voorzetwanden en dakisolatie
- Buitenzijde recent geschilderd
- Airconditioning op de overloop
- Intergas cv-combiketel, circa 2014
- Energielabel C
- Voorzieningen en strandje aan de Lek op loopafstand
- Oplevering in overleg



"Vanaf de eerste stap binnen proef je de authentieke sfeer en aantrekkelijke ligging van deze bijzondere woning."



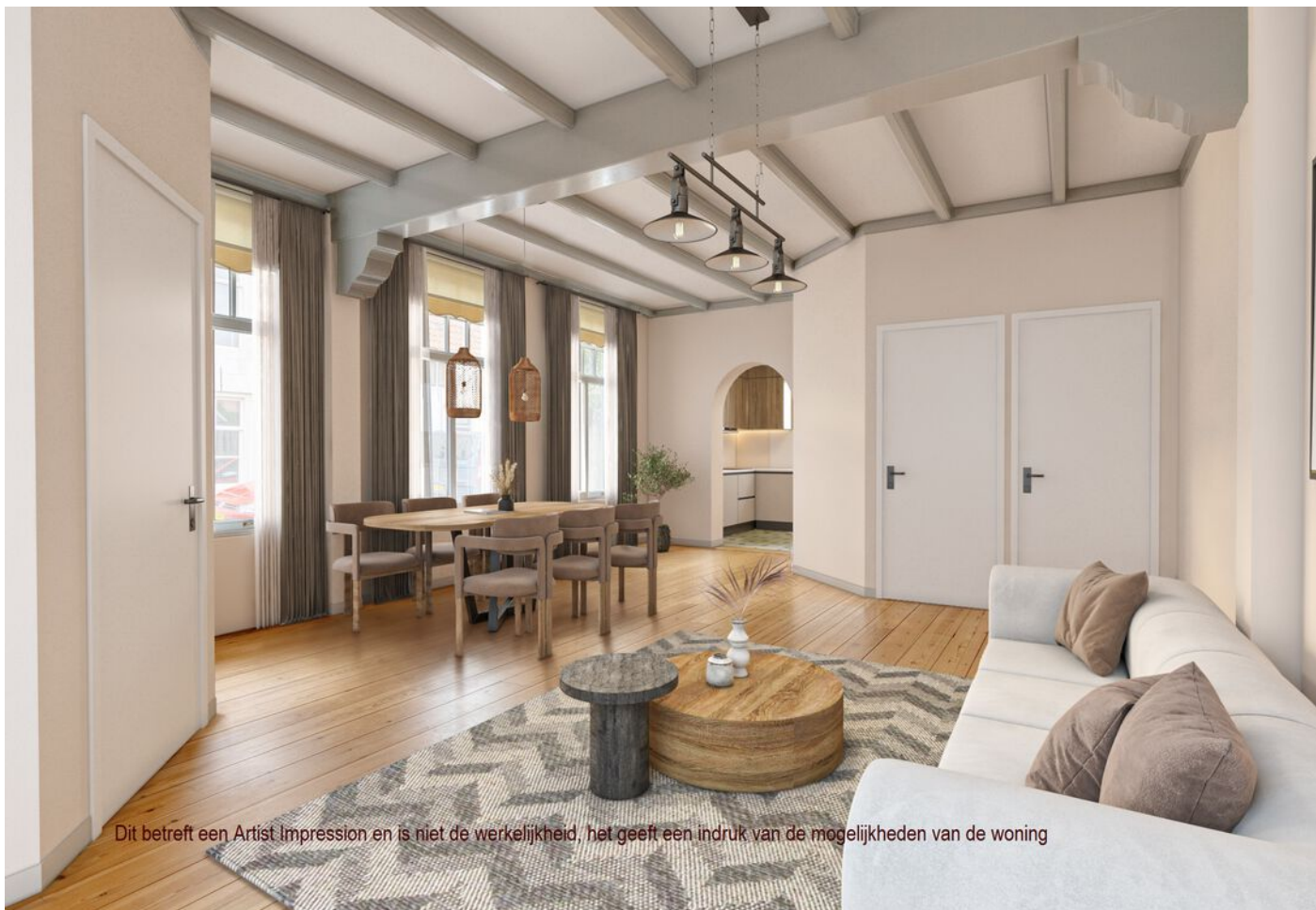




*"Een lichte woonkamer
en sfeervolle keuken,
waar authentieke details
en gezelligheid
samenkomen."*



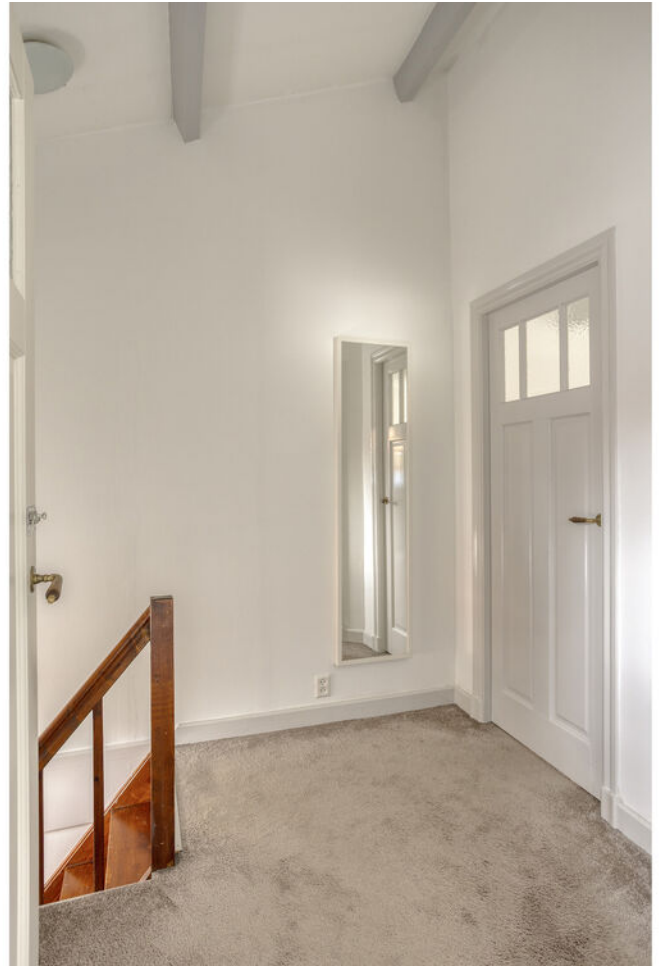




Dit betreft een Artist Impression en is niet de werkelijkheid, het geeft een indruk van de mogelijkheden van de woning

*"Via de woonkamer
bereik je de gang met
toegang tot het toilet
en de trapopgang naar
de verdieping."*







*"De eerste verdieping
biedt twee sfeervolle
slaapkamers, een
complete badkamer en
volop bergruimte."*







*"Een heerlijke ligging
midden in de
historische dorpskern,
met een zonnige,
besloten tuin en de
Lek met haar strandjes
bijna om de hoek."*









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

Indeling perceel



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

Kadaster



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