

Kerkstraat 19

2964 BT Groot-Ammers

Vraagprijs € 429.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	5
Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	195 m ²
Inhoud	463 m ³
Bouwjaar	1906
Tuin	achtertuin, zijtuin
Garage	vrijstaand steen ca 6.80 x 6.80 m met betonvloer
Verwarming	c.v.-ketel, Intergas uit 2021 en 2 houtkachels
Isolatie	dakisolatie, voorzetwanden, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas

Charmante vrijstaande woning met 4 slaapkamers, tuin, flinke garage van circa 46 m2 en dakterras op leuke locatie in Groot-Ammers

Welkom bij dit heerlijke gezinshuis in Groot-Ammers gelegen aan de authentieke Kerkstraat. De woning is de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd en heeft een sfeervolle afwerking. Een heerlijke plek waar je dagelijks geniet van het comfort van het dorp en tegelijk achterom rust, ruimte en een vrij gevoel. De woning beschikt over 131 m2 wonen met onder meer over een moderne keuken, vier slaapkamers, grotendeels dubbel glas in deels vernieuwde kozijnen en een onderhoudsvriendelijke tuin met garage. Dankzij de uitbouw is er nog een praktische bijkeuken voor extra leefruimte met nog diverse mogelijkheden van deze aanbouw.

Binnen tref je achter de voordeur direct de royale woonkamer met veel lichtinval en een fijne indeling. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden. De ruimte voelt licht en open aan en is keurig afgewerkt met een vuren houten vloer.

De keuken in de aanbouw is uitgevoerd in een moderne landelijke stijl in hoekopstelling met een granieten werkblad. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur en biedt daarnaast praktische extra ruimte. Vanuit de keuken loop je via de bijkeuken de achtertuin in.

De hal achter de keuken geeft toegang tot de bijkeuken en het toilet. De bijkeuken geeft ruimte aan de opstelling was- en droogmachine en een provisieruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich naast de ruime overloop maar liefst vier slaapkamers en de badkamer. Via een slaapkamer is de zolderruimte bereikbaar en 1 slaapkamer geeft toegang tot het ruime dakterras.

Buiten geniet je van een onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy. Langs de smeedijzeren poort komt je achterom. Het terras vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten, de garage van ca. 43 m2 is een top plek voor hobbyisten of klussers en biedt veel bergruimte.

Een aantrekkelijke woning met verrassend veel ruimte, leuk verbouwd en heeft veel mogelijkheden in en rond de woning. Een mooie kans voor gezinnen of iedereen die comfortabel en vrij wil wonen dichtbij de voorzieningen van het dorp.

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

BEGANE GROND

Entree/hal

- Entree aan de voorzijde van de woning

Woonkamer

- Zeer royale woonkamer met veel lichtinval en leuk balken plafond
- Strak afgewerkt met vuren houten planken vloer
- Met houtkachel in het zit gedeelte
- Via enkele traptreden stap je zo naar de aanbouw

Keuken

- Ruime hoekopstelling met modern-landelijke stijl met graniet werkblad in de aanbouw
- Rijk uitgerust met: inductiekookplaat, afzuigschouw, combi-magnetron, koelkast en vaatwasser
- Veel kastruimte en toegang tot de hal

Hal

- Ruime hal met toegang tot de achtertuin met toegang naar toilet en bijkeuken
- Opstelling van de CV Ketel (Intergas uit 2021)

Toilet

- Toilet met dublok en fonteintje

Bijkeuken

- Ideale praktische ruimte met provisieruimte
- Plek voor was- en droogmachine
- Met voorbereiding voor een extra doucheruimte, maar ook een mooie ruimte voor bijvoorbeeld het creëren van een tuin- of eetkamer

1E VERDIEPING

Overloop

- Toegang tot vier slaapkamers en de badkamer
- Met luik met toegang tot de bergzolder

De gehele verdieping is voorzien van laminaat vloerafwerking m.u.v. de badkamer

Slaapkamer 1

- Slaapkamer aan de achterzijde van de woning
- Met toegang naar het dakterras
- Voorzien van airconditioning (verwarmen en koelen)

Slaapkamer 2

- Ruime slaapkamer aan de voorzijde
- Met grote bergruimte onder het schuine gedeelte
- Met luik naar bergzolder

Slaapkamer 3

- Leuke (kinder) slaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Zeer geschikt als kinderkamer, met vaste kastruimte
- Met ruime dakkapel

Slaapkamer 4

- Slaapkamer aan de achterzijde van de woning
- In gebruik als werkruimte

Badkamer

- Geheel betegeld badkamer gedateerde afwerking
- Voorzien van douche-cabine, toilet en wastafelmeubel
- Met raam voor natuurlijk ventilatie

TUIN EN DAKTERRAS

- Heerlijke besloten achtertuin op het noord-oosten met voldoende ruimte voor terras en speelplek
- Dankzij de besloten ligging extra privacy
- Leuke zitplek direct achter de woning
- Ruim dakterras van ca 20 m2 bereikbaar via een van de slaapkamers

GARAGE

- Achter in de tuin staat de ruime stenen garage van ca 6.80 x 6.80 m
- Met Asbesthoudende dakplaten
- Voorzien van elektra en een stalen kantel aan de voorzijde
- De 2 koelcellen verraden dat het pand vroeger een melkboer was
- Met aansluitend 2 overkappingen aan de zijkant voor opslag, erg handige ruimte!

ALGEMEEN

- De woning is origineel gebouwd omstreeks 1906, in 2021 flink verbouwd en gemoderniseerd het was voorheen een melkboer en later verbouwd naar woonhuis
- Diverse verbouwingen plaatsgevonden sinds 2021: nieuwe keuken en dakkapel vernieuwd, goten vervangen en raampartijen deels voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel (HR+) glas
- Verwarming via cv-ketel (Intergas 2021) en 2 houtkachels en warm water via cv-ketel
- Begane grondvloer deels beton en deels hout, 1e Verdiepingsvloer hout, 2e verdiepingsvloer hout.
- Schilderwerk buiten heeft plaatsgevonden in 2023 en recent enkele delen
- Energielabel E, waarbij door eigenaar zelf nog isolerende voorzieningen zijn aangebracht
- Openbaar parkeren direct nabij de woning
- Fijne woning met een mooie combinatie van ruimte, comfort en landelijke sfeer
- Oplevering in overleg

*"Een stijlvolle entree
die direct een warm
welkom biedt en de
toon zet voor de rest
van de woning."*









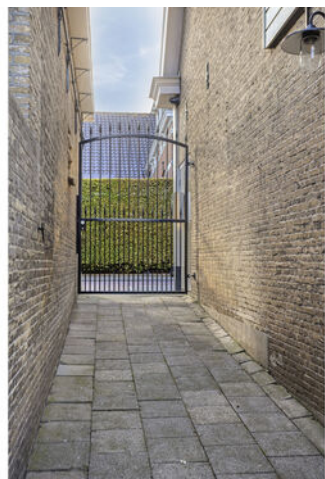
"De woonkamer heeft op en top sfeer en is ruim. Met een afstapje kom in je keuken met royale hoekopstelling".







"Via de keuken kom in je hal met toiletruimte, bijkeuken en zo bereik je ook het gezellige terras".

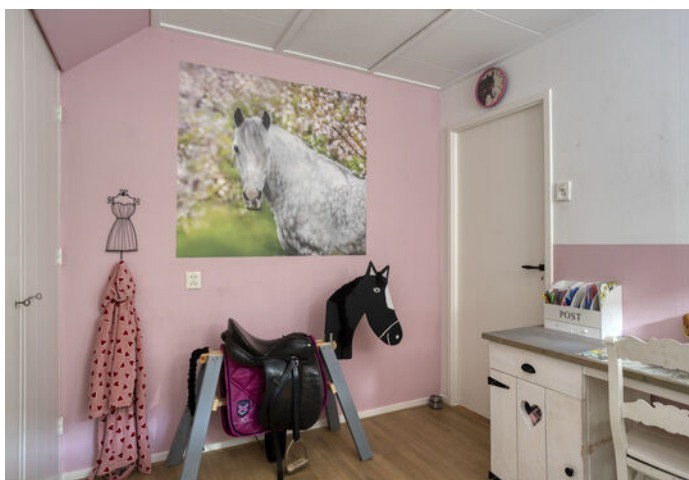








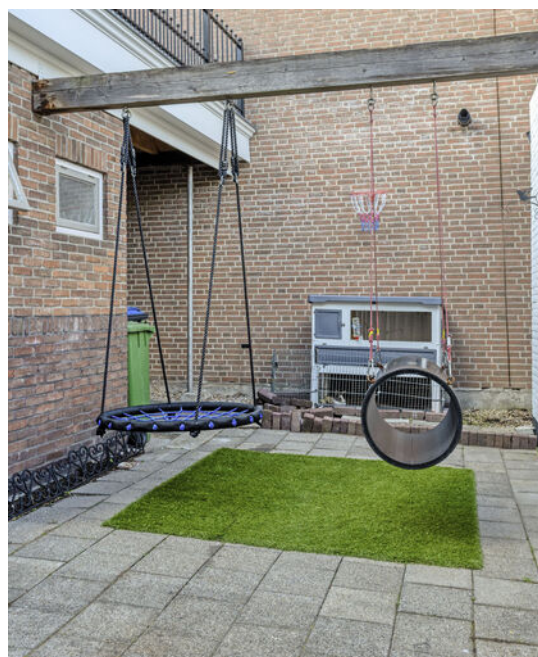
"De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, een badkamer en toegang tot het dakterras."







*"Geniet van de
landelijke ligging en de
knusse tuin, een
heerlijke plek met een
flinke garage voor
opslag of als je van
klussen houdt".*



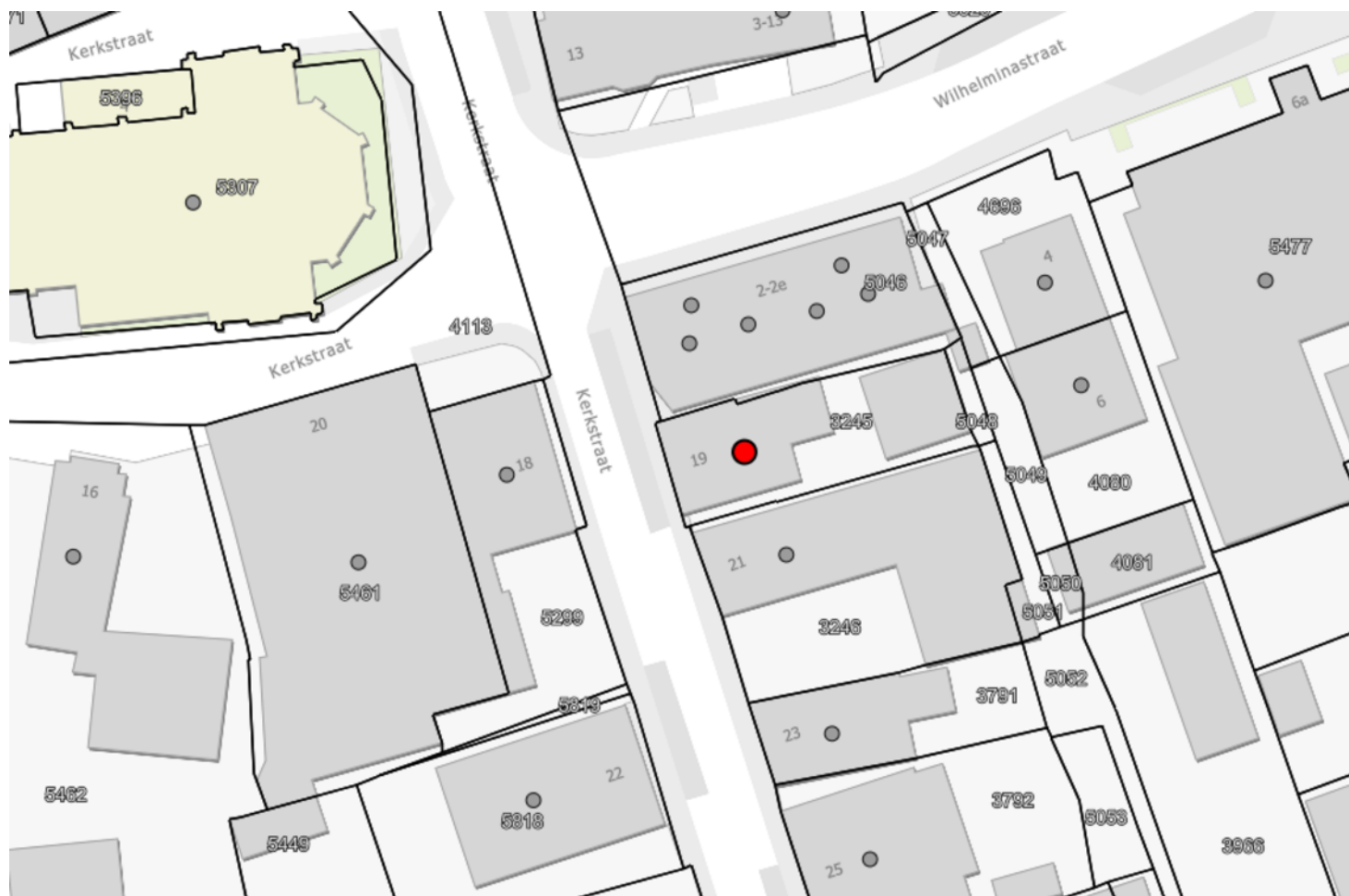




*"Bij deze woning komen
sfeer, een landelijke
ligging en comfortabel
wonen op harmonieuze
wijze samen."*



Kadaster



Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

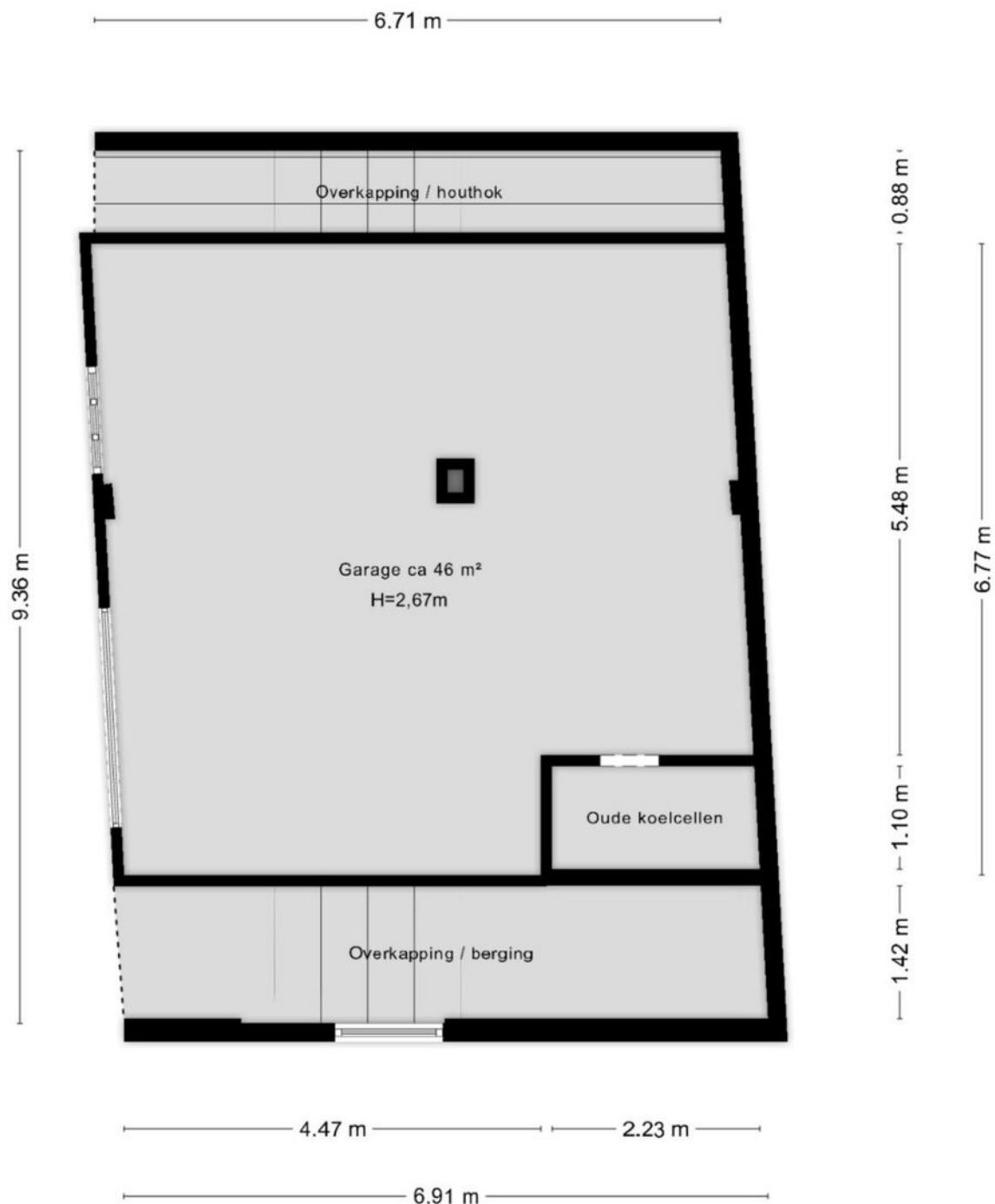
1e Verdieping



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

Plattegrond

Garage



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
Prijis & 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