



Emmastraat 26

2964 BD Groot-Ammers

Vraagprijs: € 635.000,- V.O.N.

WOONOPPERVLAKTE: **170 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **417 m²**

Kenmerken



Woonoppervlakte
170 m²



Inhoud
606 m³



Bouwjaar
2024



Aantal slaapkamers
3 (4 mogelijk)

Perceeloppervlakte	417 m ²
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water	elektrische boiler eigendom (warmtepomp)
Kozijnen	hardhout met HR++ glas
Elektra	in basis 8 groepen en een 3-fase aansluiting
Energielabel	volgens BENG-normen (Bijna-Energie-Neutraal-Gebouw)
Parkeren	parkeergelegenheid op eigen terrein en openbaar parkeren
Keuken, Badkamer en Toilet	Casco
Oplevering	verwachte oplevering 3e kwartaal 2024
Casco	<p>Bij het casco opleveren van de woning worden de volgende onderdelen niet uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none">• Binnendeurkozijnen en binnendeuren, incl. hang- & sluitwerk• Trap incl. timmerwerk en schilderwerk• Vensterbanken• Stucwerk• Sanitair en tegelwerk, incl. kitwerk• Keukenopstelling• Verwarmingsinstallatie (incl. vloerverwarming, warmtepomp, regelingen, e.d.)• Mechanische ventilatie en kanalen (gedeelte van leidingwerk in de verdiepingsvloer ligt al wel).• Gedeelte van de elektrische installatie (Meterkast en aarding van het leidingwerk wordt wel geleverd.)• Binnen riolering en waterleidingen• Gibo Scheidingswanden• Dekvloeren <p>11 zonnepanelen en binnendeurkozijnen zullen wel geleverd worden.</p>

Algemene omschrijving

Unieke kans: Creëer jouw droomhuis waar in Groot-Ammers!

Altijd al de droom gehad om vrijstaand te wonen? In het centrum van Groot-Ammers worden vrijstaande woningen gerealiseerd die casco opgeleverd kunnen worden en die jij dus helemaal kunt aanpassen, precies zoals jij het wilt. Je hebt de vrijheid om jouw creativiteit de vrije loop te laten. Stel je voor: van de indeling tot de interieurdetails, het is aan te passen naar jouw wensen en behoeften. Jij bepaalt!

Als éxtra voordeel betaal je de woning bij oplevering, waardoor je tijdens de bouw geen dubbele (hypotheek) lasten hebt!

Emmastraat 26 is één van de kavels waarop een ruime vrijstaande woning op wordt gerealiseerd. De woning wordt duurzaam én gasloos uitgevoerd én heeft de mogelijkheid voor een slaap- en badkamer op de begane grond. Maar u kunt hier natuurlijk ook een andere invulling aan geven: liever een kantoor? Speelkamer? Of sportruimte? Het is allemaal mogelijk!

De woningen worden op dit moment gebouwd en casco opgeleverd. Dit geeft u de mogelijkheid om de woning helemaal (af) te maken zoals u wilt en zo een thuis te creëren voor u en uw gezin.

Liever toch compleet laten bouwen door de aannemer of gedeeltelijk de afbouw laten uitvoeren door de aannemer? Ook dat is mogelijk.



Artist Impression Voorzijde

Indeling

Bij het oorspronkelijk ontwerp is rekening gehouden met de volgende indeling:

Begane grond

De woning heeft een indeling met een woonkamer/keuken op de begane grond, inpandige berging en daarnaast ook extra kamer op de begane grond. Dit geeft de mogelijkheid om bijvoorbeeld een praktische werkkamer te creëren.

1e verdieping:

De 1e verdieping heeft standaard een badkamer, ruime slaapkamer met inloopkast en daarnaast een 3e slaapkamer en hobbyruimte. Via een vlizotrap op de overloop van de 1e verdieping is de vliering te bereiken.

MAATWERK

Wilt u de woning toch liever compleet opgeleverd hebben zoals in de Technische Omschrijving staat beschreven (incl. bovenstaande onderdelen)? Dan is de V.O.N.-prijs: € 710.000,-.

Technische Omschrijving en bijbehorende tekeningen kunt u opvragen bij de makelaar.

Wilt u de indeling wijzigen? Bepaalde onderdelen van de afbouw laten uitvoeren door de aannemer? Dan is dat uiteraard in overleg met de aannemer mogelijk. Er zal dan een offerte op maat gemaakt worden.



Artist Impression binnenzijde Slaapkamer met badkamer en inloopkast op de begane grond

Omgeving

Groot-Ammers is een dorp midden in de Alblasserwaard en ligt langs de rivier de Lek. Een landelijk dorp met een centrale ligging.

In Groot-Ammers zijn diverse voorzieningen zoals een winkelcentrum, horeca, scholen en sportverenigingen. Deze bevinden zich op loopafstand vanaf de nieuwbouwwoningen.

Groot-Ammers wordt gekenmerkt door het polderachtige landschap. Vroeger is de boezem uitgegraven om het waterpeil in de Alblasserwaard te beheersen. Aan deze boezem staan een aantal poldermolens die karakteristiek zijn voor dit dorp. In de omgeving zijn er veel wandel- en fietsmogelijkheden met prachtige rivier- en polderzichten.

De rivier de Lek leent zich uitermate voor het beoefenen van watersporten. Op de strandjes langs de Lek kunt u verkoeling zoeken op een warme zomerdag. Aan de overkant ligt Schoonhoven en met de veerpont kunt u een dag vertoeven in de zilverstad van Nederland.



Artist Impression Extérieur achterzijde



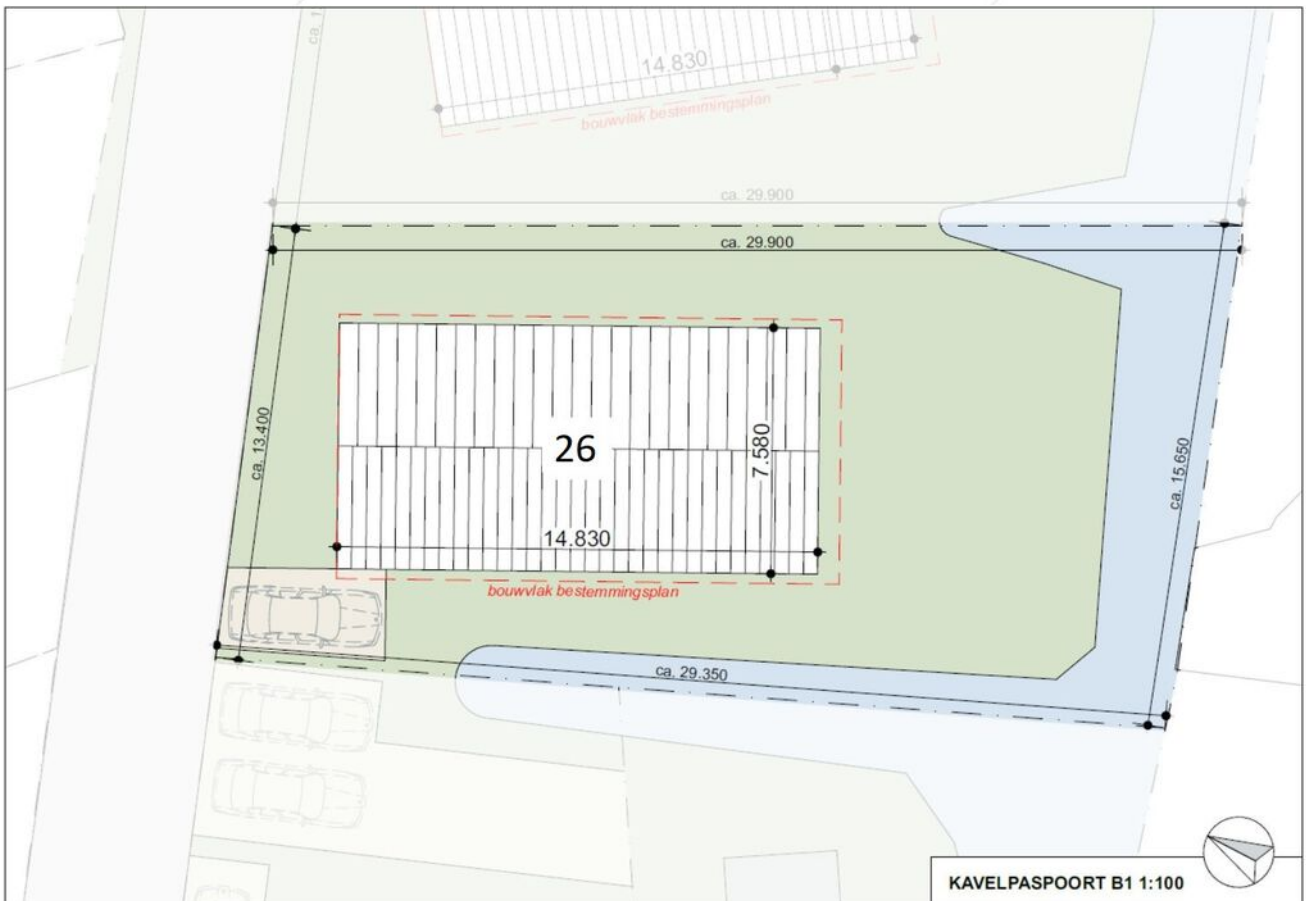
Artist Impression - Woonkamer met keuken





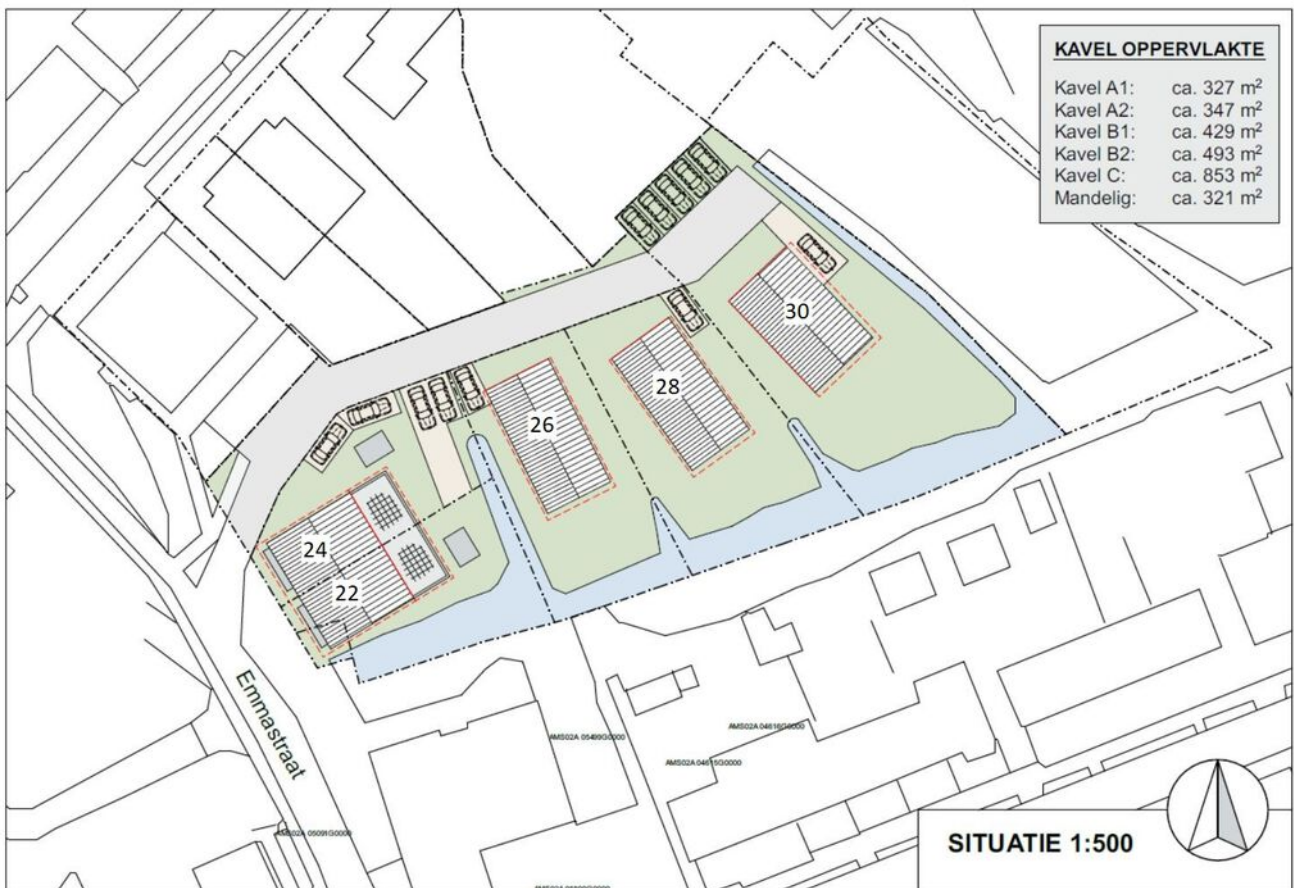
Stand van zaken maart 2024





KAVELPASPOORT B1 1:100

Kavel Emmastraat 26



SITUATIE 1:500

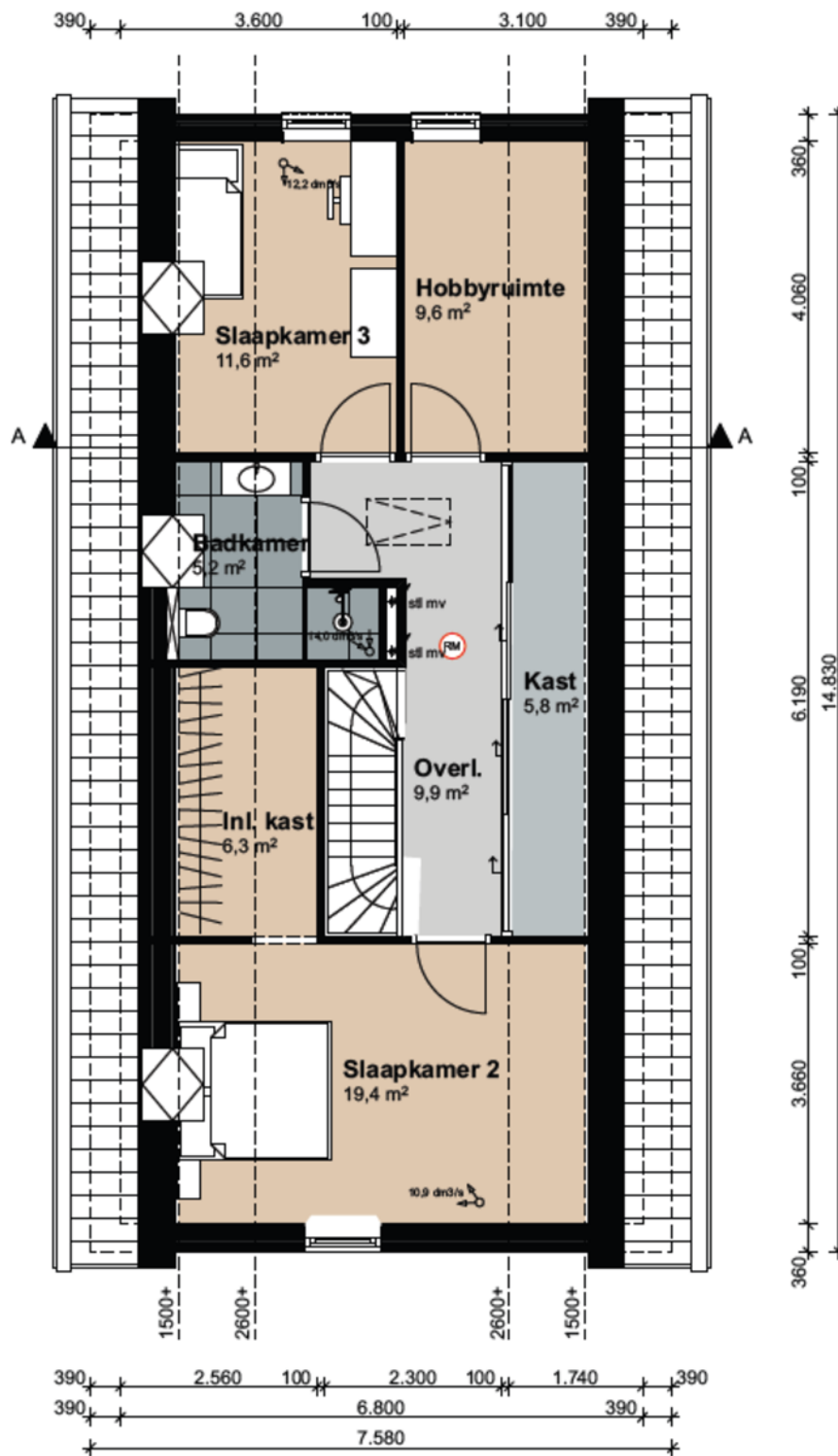
Situatietekening

Originele Plattegrond - Begane grond



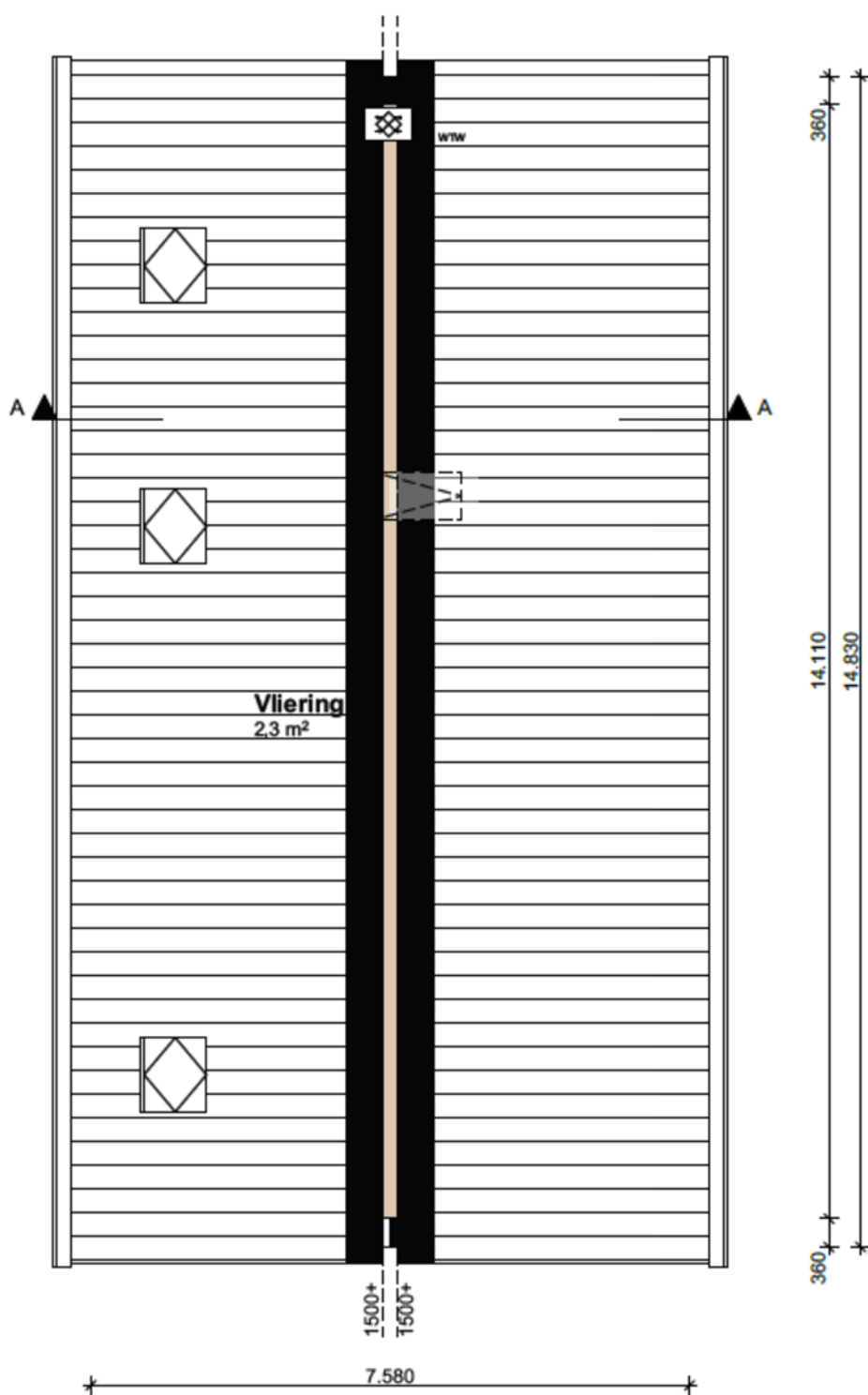
BEGANE GROND

Originele Plattegrond - 1e verdieping



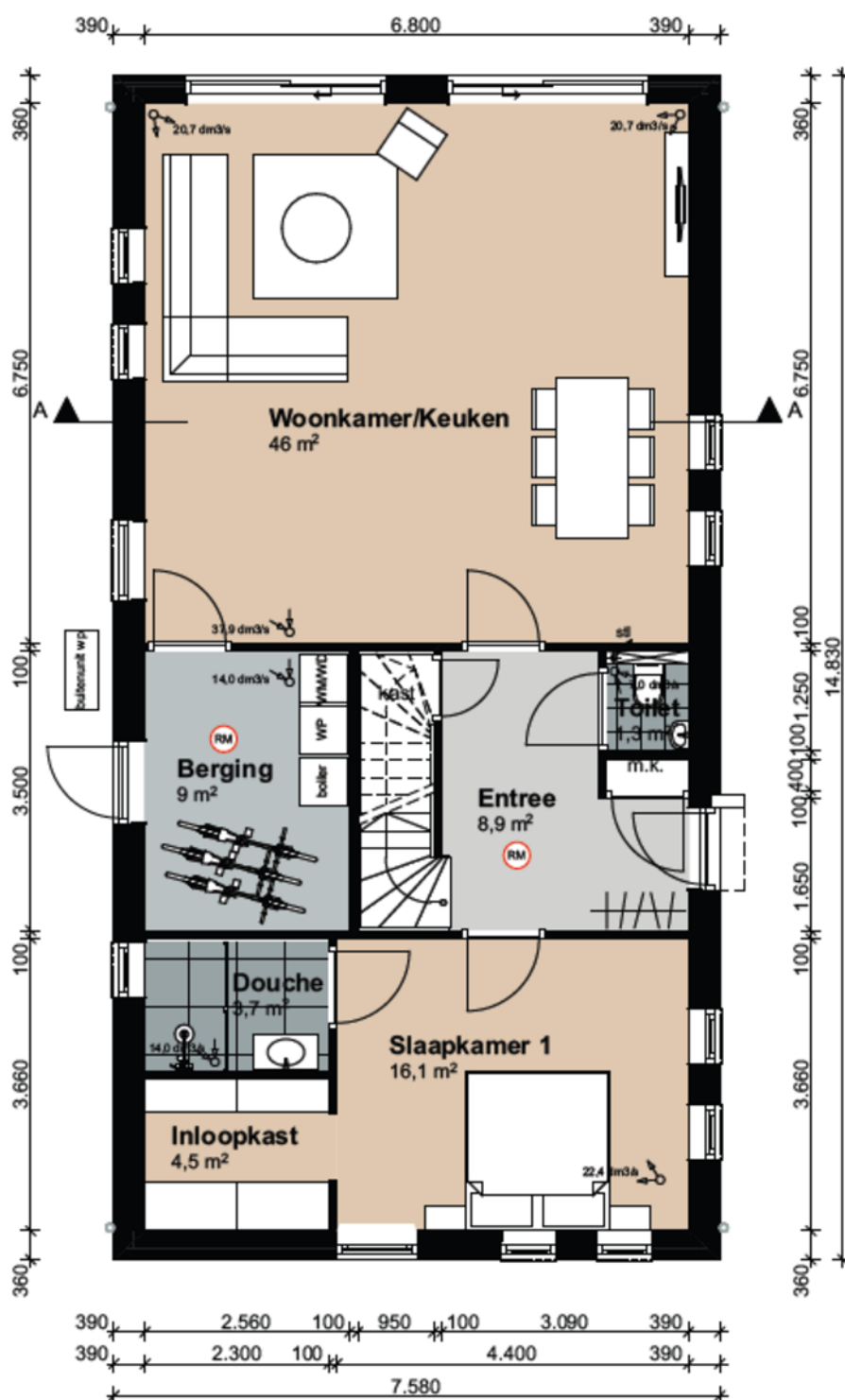
1e VERDIEPING

Plattegrond



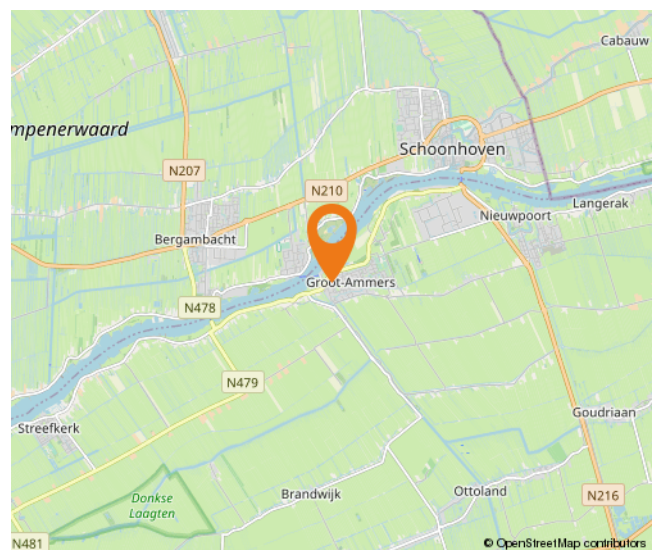
ZOLDER

Plattegrond - Alternatieve indeling



BEGANE GROND

Kaarten



Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dat betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



**Volg ons op
social media!**





Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733