

Kerkweg 20

4235 VV Tienhoven aan de Lek

Vraagprijs € 795.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	landhuis
Type	vrijstaande woning
Kamers	4
Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	7.020 m ²
Inhoud	470 m ³
Bouwjaar	origineel rond 1900, in 1994 vrijwel geheel opnieuw gebouwd
Tuin	tuin rondom
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, gashaard
Isolatie	vloer-, dakisolatie, spouwmuren en dubbel glas

PRACHTIGE VRIJSTAANDE WONING OP ZEER AANTREKKELIJKE LOCATIE MET PRACHTIGE TUIN EN GROOT PERCEEL VAN 7.020 M² MET GROTE SCHUUR/STAL VAN RUIM 70 M²

Aan de Kerkweg in Tienhoven aan de Lek mogen wij u aanbieden dit heerlijke huis welke in 1994 vrijwel geheel nieuw opgebouwd is. Een fraaie woning, perfecte onderhouden waarvan de sfeer zó typerend en bijzonder is dat dit u bij binnenkomst direct omarmt!

Wat te denken van de laperto (marmer) vloeren, grote raampartijen en prachtige vide in de hal, dit alles stijlvol afgewerkt tot een stijlvol geheel.

Zowel binnen als buiten hoogwaardig en zeer compleet afgewerkt! Hier is werkelijk over ieder detail nagedacht.

De woning, gelegen op een groot perceel van 7.020 m², biedt met een woonoppervlak van 131 m² en grote aangebouwde garage van ca. 32 m² veel ruimte en mogelijkheden. De ruime aangebouwde garage en de grote stal van ca. 70 m² achter op het perceel zijn ideaal voor mensen die werkruimte aan huis nodig hebben en paardenliefhebbers kunnen hier ook hun hart ophalen.

U wordt hier verliefd op het plekje. Zeker naar het zien van de onder architectuur (symmetrisch) aangelegde achtertuin welke echt bijzonder is en vrij ligt tussen de weilanden en boomgaarden. Een wandeling door eigen tuin is hier goed denkbaar. En geen dag zal hetzelfde te zien zijn door een bijzonder lijnenspel van hagen met een diversiteit aan beplanting, meerdere zitjes en diverse doorkijkjes waartussen wandelpaden lopen.

Via een sierhekwerk aan het einde van tuin bereikt u het gedeelte boomgaard met o.a. perenbomen, appelbomen en een notenboom. En daarachter is een ruime weide met de stal.

Bij binnenkomst in de woning valt de keuze voor authentieke en sfeervolle elementen direct op! De vide met oude armstijlen bij de trap en het gebruikte marmer van de gehele begane grondvloer, met vloerverwarming. Een stijlvolle entree! In de gang bevindt zich het toilet, geheel betegeld, met fonteintje en de slaapkamer/kantoorruimte. De fraaie hardstenen brievenbus zit fraai verstopt in de gevel en komt uit in de meterkast.

In de gezellige living, aan de voorzijde van de woning is de ruime zithoek aan de voorzijde en de gashaard siert de ruimte en bied optimale sfeer.

Aansluitend is er de keuken in tijdloze kleurstelling is voorzien van een natuursteen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Openslaande deuren geven toegang tot een van de terrassen rondom de woning en er is ruimte voor een eethoek. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met grote voorraadkast en opstelling van cv-ketel en uitstortgootsteen.

De aangebouwde garage van ca 32 m² is afgewerkt met een vloer van Grieks marmer en heeft grote openslaande deuren naar de oprit. Hier is tevens de opstelling van de was- en droogmachine en hier staat bijvoorbeeld ook de vriezer. De ruimte is voor van alles geschikt en een fijne opbergplek door de perfecte afwerking en de handige grote vaste kasten.

Middels de natuursteen trap is de 1e verdieping bereikbaar en hier zijn 2 ruime slaapkamers. De masterbedroom is aan de voorzijde van de woning en heeft een grote kastenwand. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning wordt gebruikt als logeerkamer en heeft toegang tot het dak boven de garage en via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. De nette badkamer is voorzien van ligbad, douchehoek, badmeubel en toilet.

De fraaie stal in het weiland heeft een afmeting van ca 70 m² is degelijk opgebouwd met een zand ondergrond, gedeeltelijk bestraat en paddock matten in de stallenstallen opgemetseld gedeelte met daarboven Douglas hout potdekselwerk en pannen dakbedekking. In de schuur zijn 5 paardenstallen aanwezig en een grote (hooi)zolder.

Een prachtige woning op een unieke plek!

LIGGING:

De Kerkweg is zeer rustig gelegen en heeft hoofdzakelijk bestemmingsverkeer door het doodlopende karakter. Het is een prettige buurtgemeenschap met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en typerend is de landelijke ligging. De Kerkweg ligt aan de rand van het dorp Ameide en dit is een levendig dorp met goede voorzieningen. Het beschikt over een klein winkelcentrum, het heeft een brede school met daarin twee basisscholen, peuterspeelzaal en het kinderdagverblijf en het dorp biedt diverse sportverenigingen. Door de ligging aan de Lek is het een populair fiets- en wandelgebied. Aan de overzijde ligt het recreatieterrein Salmsteke wat vanuit Ameide met een voetveer te bereiken is.

Het dorp ligt vlakbij de A2 (Utrecht / Amsterdam), A27 (Utrecht / Breda) en A15 (Rotterdam). Met een directe busverbinding sta je binnen 35 min op Utrecht Centraal.

Ervaar zelf de warmte en prachtige ligging van deze fraaie woning met unieke tuin, u bent van harte welkom!

INDELING VAN DE WONING:

Begane grond

Entree/ hal

- Entree / hal met toegang tot gang met toilet en slaap-/werkkamer
- Geeft toegang tot de meterkast, woonkamer en keuken
- Voorzien van laperto natuursteen vloer met vloerverwarming welke doorloopt over de gehele woonlaag
- Met fraaie trapopgang naar de verdieping, met vide

Toilet

- Keurig verzorgde ruimte met een duoblok toilet
- Geheel betegeld met vloer- en wandtegels
- Voorzien van fonteintje

Woonkamer – ca. 28,6 m²

- Gezellige woonkamer met rondom fraai uitzicht
- Met fraaie gashaard en doorgang naar de keuken

Keuken – ca. 13,9 m²

- De halfopen woonkeuken heeft een nette keukeninrichting in hoekopstelling
- Met een natuursteen werkblad en diverse onder- en bovenkastjes
- En er zijn de volgende aanwezige apparatuur: kookplaat met afzuiging, combi-oven (gloednieuw), koelkast en vaatwasmachine

Bijkeuken – ca. 4,5 m²

- Met ideale extra (berg)ruimte en opstelling van de CV-ketel (Nefit, bouwjaar 2012)
- Met vaste kastruimte en deuren naar de garage

Garage – ca. 32.1 m²

- Praktische (berg) ruimte met vaste kastruimte
- Voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting
- Met dubbele openslaande deuren naar de oprit en deur naar de achtertuin

1e verdieping

Slaapkamer I – ca. 19,7 m²

- Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning met dubbele raampartij
- Met aan een zijde ruime vaste kastruimte
- Met dakraam

Slaapkamer II – ca. 15,7 m²

- Ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning met deur naar het dak boven de garage
- Met aan een zijde ruime vaste kastruimte
- Luik met vlizotrap geeft toegang tot de bergzolder

Badkamer – ca. 8,8 m²

- Ruime badkamer in lichte kleurstelling, keurig onderhouden!
- De badkamer is voorzien van ligbad, douchehoek, badmeubel en toilet
- Met Velux dakvenster waardoor de ruimte heerlijk licht en ruimtelijk is en tevens zorgt voor ventilatie

2e verdieping

Bergzolder met een stahoogte van ca. 1.50 m hoogte.

TUIN:

- Groot perceel van 7.020 m² (ca 22 m breed en 320 m diep)
- Rondom de woning is een prachtige sier(wandel)tuin onder architectuur aangelegd, zeer passend bij de stijl van de woning
- De wandelpaden in de tuin, de terrassen en de oprit zijn voorzien van authentieke bestrating
- Er is een prieel direct achter de woning en er zijn diverse bestrate terrasjes, mogelijkheden te over om altijd een heerlijk plekje in of uit de zon te vinden
- Ook is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's op de geheel bestrate oprit
- Prieel/tuinhuis in de siertuin, met aansluitend terras
- Boomgaard met hoogstamfruitbomen en blokhut voor opslag van gereedschap etc.
- Er is een eigen bronbemaling met zuiveringsinstallatie en beregening systeem aanwezig in de gehele tuin
- Verlichting in de tuin en rondom het huis en er zijn meerdere stroompunten aanwezig

ALGEMEEN:

- Bouwjaar: origineel rond 1900, in 1994 is de woning vrijwel geheel nieuw gebouwd
- Bouwwijze: traditioneel gebouwd en pannen gedekt
- Betonnen begane grondvloer (met vloerverwarming) en houten verdiepingvloer
- Isolatie: voorzien van vloer-, dakisolatie, spouwmuren en dubbel glas
- Woonoppervlakte: ca. 131 m² en de aangebouwde garage meet ca. 32 m²
- Inhoud: ca. 470 m³
- Energielabel: (volgt)
- De stal/schuur is gebouwd met vakwerk en met gebruik van zeer goede kwaliteit bouwmaterialen
- Voorzien water en elektra
- Centrale verwarming in de woning, CV-ketel merk Nefit uit 2012 en extra warmwatervoorziening d.m.v. een boiler
- Oplevering in overleg



"Fraaie vrijstaande woning met ruim perceel ingericht als siertuin en weiland en gelegen op een unieke locatie. Welkom op Kerkweg 20"







"De woning heeft een ruime hal met vide. Dit is de spil van de woning en geeft toegang tot de diverse vertrekken"





"alles is tot in de puntjes stijlvol afgewerkt en de woning wordt zeer goed onderhouden"



*"Sfeervolle
woonkamer met
gashaard en
natuursteen vloer met
vloerverwarming, deze
loopt door over de
gehele begane grond"*







*"Gezellige
woonkeuken met
keurige hoekopstelling
met diverse
inbouwapparatuur en
openslaande deuren
naar de tuin"*







"Op de verdieping zijn 2 slaapkamers en de complete badkamer"





"Ruime, volledig betegelde badkamer welke compleet is ingericht en keurig onderhouden"







"De tuin is onder architectuur aangelegd met oa. wandelpaden van authentieke bestrating tussen de borders en onder de prielen"







"De siertuin is een lust voor het oog. De ligging tussen de boomgaarden is prachtig daardoor ook heerlijk rustig"



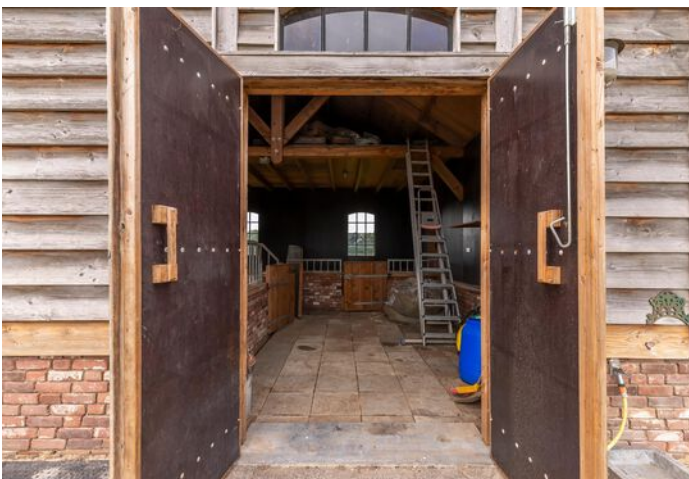




*"De stal/schuur is
gebouwd met vakwerk
en met gebruik van
hoogwaardig kwaliteit
bouwmaterialen"*













Kadastrale kaart



Plattegrond

Begane grond



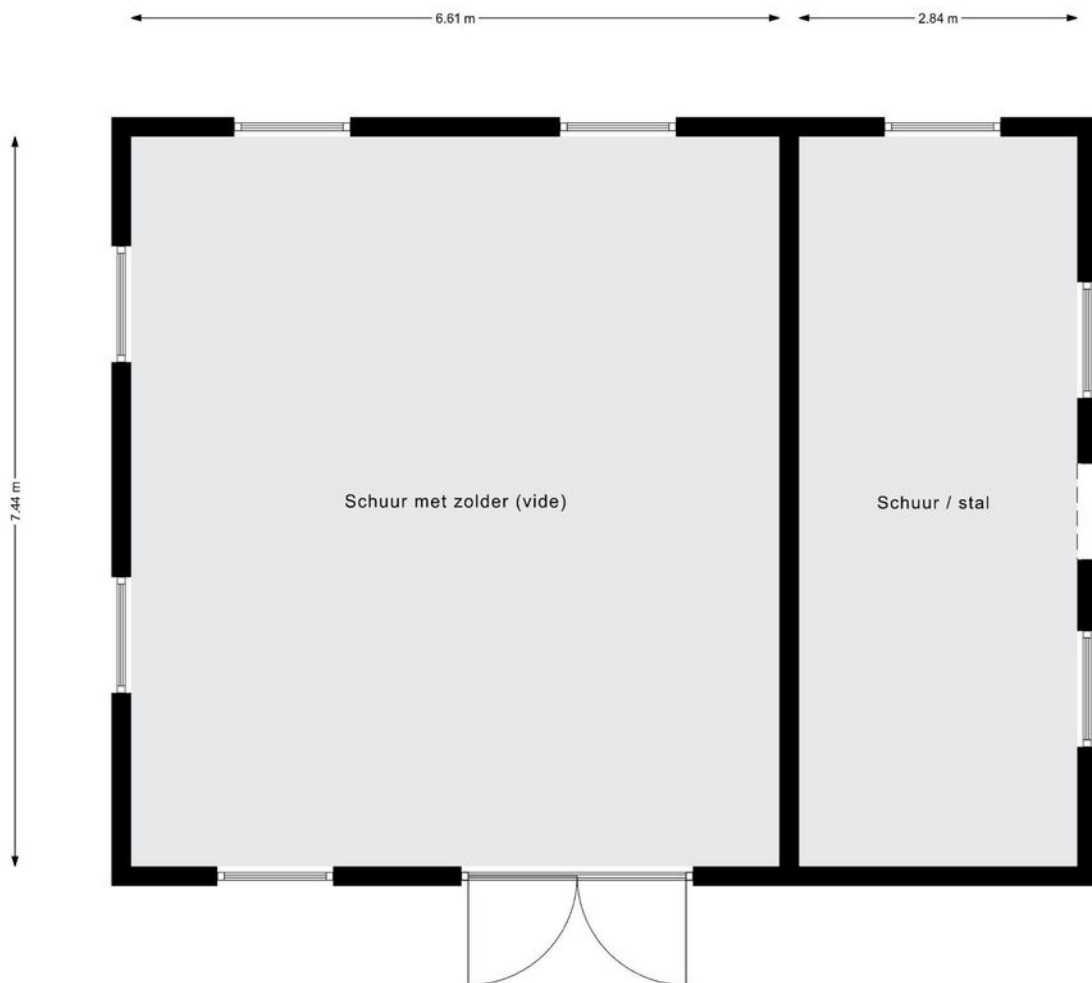
Plattegrond

1e Verdieping



Plattegrond

Schuur/stal



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 Bruinenberg-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