

Eiberplantsoen 37

2964 CX Groot-Ammers

Vraagprijs € 425.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Hoekwoning met aanbouw aan de achterzijde en zijkant van circa 1,5 meter
Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	270 m ²
Inhoud	480 m ³
Bouwjaar	1981
Tuin	Schitterend gelegen aan het water, kindvriendelijke ligging
Verwarming	CV-ketel, Intergas HR 2020
Isolatie	Dubbel glas
	Energielabel D

Schitterend gelegen aan het water op een heerlijk ruime kavel van maar liefst 270 m² met parkeergelegenheid op eigen terrein, ruime hoekwoning met uitgebouwde woonkamer van maar liefst 46 m² met vrij uitzicht op de tuin en het water, met praktische aangebouwde bijkeuken, in de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd met luxe keuken en badkamer uit 2020, nieuwe HR CV-combiketel, nieuwe houtkachel en rookkanaal, diverse algemene afwerkingen vernieuwd, sfeervol aangelegde tuin met nieuwe beschoeiing over een lengte van maar liefst zo'n 18,5 meter, nieuwe blokhut met overkapping en nieuwe fietsenberging in de tuin

De Eiberplantsoen 37 in Groot-Ammers, wat een mooi aanbod! Je bent mogelijk al jaren op zoek, maar er staat zo weinig Te Koop en je zoekt iets bijzonders. Als je op zoekt bent naar een woning met vele extra's en geweldige ligging aan het water, dan ben je hier aan het juiste adres.

Als je kijkt naar de ligging van de woning, dan zien we dat de woning kindvriendelijk gelegen is aan de voorzijde met speeltuintje en groot plein met ruime gelegenheid tot parkeren, alsmede een parkeerplaats op eigen terrein in de voortuin. Aan de achterzijde zit je heerlijk vrij aan een grote waterpartij. Vrij wonen en toch middenin een woonwijk! De kavel van 270 m² biedt je alle ruimte en meerdere plekjes om heerlijk buiten te zitten. Sinds 2020 is de tuin volledig aangepakt: nieuwe hardhouten beschoeiing van zo'n 18,5 meter, verlichting en stroom aangelegd, tuin opnieuw beplant, nieuwe blokhut met overkapping van 7 x 3,5 m, 2 nieuwe terrassen aangelegd, zijkant + oprit nieuwe bestrating, overkapping met hek geplaatst en aan de voorzijde fietsenhok geplaatst met stroom en verlichting. De tuin is nu werkelijk fantastisch aangelegd, wat is het hier genieten op zo'n goud plekje.

De woning zelf is gebouwd omstreeks 1981. In een later stadium is een aanbouw aan de woonkamer geplaatst aan zowel de achterzijde als de zijkant. Het vergroot je woonkamer aanzienlijk en nu heb je een woonkamer van maar liefst 46 m². Vanuit de woonkamer heb je heerlijk vrij uitzicht. Verder heb je op de begane grond veel ruimte met vernieuwde luxe, moderne keuken (2020) voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend de praktische bijkeuken met opstelplaats wasmachine / droger en deur naar voortuin. In de bijkeuken is een vlizotrap gemaakt, waardoor je de berging goed kunt bereiken onder de schuine kap op de 1e Verdieping.

De indeling op de 1e Verdieping is ook aangepast en biedt nu plaats voor een ruime badkamer en 2 slaapkamers. De badkamer is meer dan riant, volledig nieuw in 2020, voorzien van alle comfort / luxe en een plaatje om te zien. De woningen aan de Eiberplantsoen zijn ruim en ook de zolder biedt een volwaardige woonverdieping door de nokhoogte van 2,80 m¹. Vaste trap naar voorzolder met dakraam voorzien, CV-ketel en aansluitend de 3e slaapkamer, voorzien van dakraam aan de achterzijde.

Bekijk de foto's en plattegronden eens goed en kom dan vooral de woning eens bezichtigen, dit is de kans waar jij naar op zoek bent!

BEGANE GROND

Entree / hal

-Ruime hal, met nieuwe tegelvloer

-Trapopgang, trapbekleding gerenoveerd

-Meterkast

-Toilet (wandcloset, hangend toilet) met fonteintje

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 46 m²

- Heerlijk ruime woonkamer van circa 46 m²
- Aanbouw woonkamer, zowel achterzijde als zijkant uitgebouwd met circa 1,5 meter
- Schitterend vrij uitzicht op de tuin en waterpartij
- Eiken houten vloer
- Schuifpui 2 x
- Nieuwe houtkachel met nieuw rookkanaal

Keuken – circa 6 m²

- Nieuwe, luxe en moderne keuken (2020)
- Strak uitgevoerd in hoogglans wit
- Composiet aanrechtblad
- Ruime keuken aan 2 zijden
- Voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Inductie kookplaat met RVS afzuigschouw
- Vaatwasser
- Vriezer
- Koelkast
- Combimagnetron/oven
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Zicht op zij-tuin
- Toegang tot bijkeuken

Bijkeuken – circa 7 m²

- Praktische bijkeuken
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Verwarming
- Plaats voor bijvoorbeeld een extra koelkast en / of vriezer
- Toegang tot bergzolder, vlizotrap gemaakt
- Kraan / water
- Nieuwe tegelvloer
- Deur naar tuin

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 20 m²

- Vaste kast
- Koof met rookkanaal
- Gelegen aan de achterzijde

Slaapkamer II – circa 6 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 12 m²

- Gemoderniseerd en volledig vernieuwd in 2020
- Riante inloopdouche
- Thermostaatkranen
- Wastafelmeubel
- Spiegelkast
- Wandcloset, hangend toilet
- Elektrische vloerverwarming
- Raam voor ventilatie
- Wát een plaatje deze badkamer!

ZOLDER

Voorzolder – circa 9 m²

- Ruime zolder, nokhoogte 2,80 m¹
- CV-ketel
- Berging
- Dakraam voorzijde

Slaapkamer III – circa 15 m²

- Ruime slaapkamer
- Berguimte onder de schuine kap
- Dakraam achterzijde

TUIN

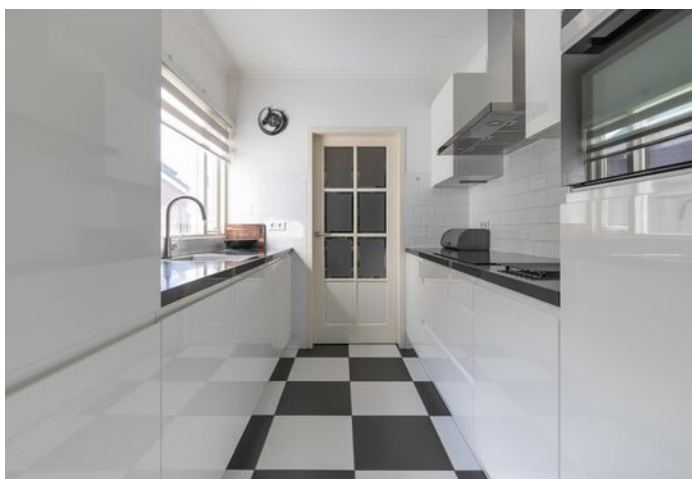
- Kavel van 270 m²
- Vrij gelegen aan het water
- Kindvriendelijke ligging met speelpleintje in de directe nabijheid
- Tuin volledig aangepakt vanaf 2020
- Nieuwe hardhouten beschoeiing (circa 18,5 meter!)
- Verlichting en stroom aangelegd
- Tuin opnieuw beplant
- Nieuwe blokhut met overkapping geplaatst van 7 x 3,5 meter, met stroom en verlichting
- 2 nieuwe terrassen aangelegd
- Zijkant + oprit nieuwe bestrating
- Zijkant een overkapping + hek geplaatst
- Voorzijde nieuwe regengoot + hemelwaterafvoer
- Voorzijde nieuw fietsenhok geplaatst met stroom en verlichting
- Vrij wonen en toch middenin een woonwijk
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en in de straat
- Tuinkast achterzijde
- Achtertuin circa 16 meter op het breedste punt gemeten, circa 5,80 m diep (let op: circa maat, gemeten vanaf de kadastrale kaart)
- Ruime en zonnige zij-tuin
- Altijd wel een plekje te vinden om in de zon of schaduw te zitten

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1981
- Betonnen vloeren alle verdiepingen (beg. grondvloer is een 'kwaaitaalvloer', géén betonrot, keuringsrapport aanwezig)
- Houten en kunststof kozijnen met dubbel glas
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR, vernieuwd in 2020
- Aanbouw woonkamer van circa 1,5 meter, aan zowel de achterzijde als de zijkant
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Isolatie: dubbel glas
- Energie label D



"Ruime woonkamer van maar liefst 46 m2, met aanbouw van 1,5 m aan achterzijde en zijkant, voorzien van houtkachel"



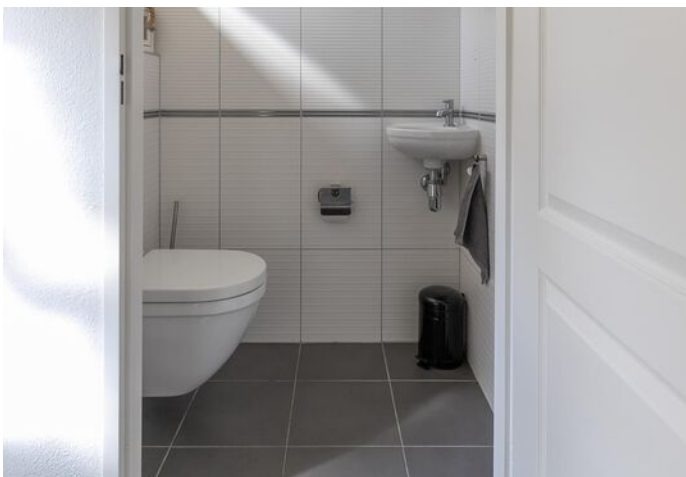
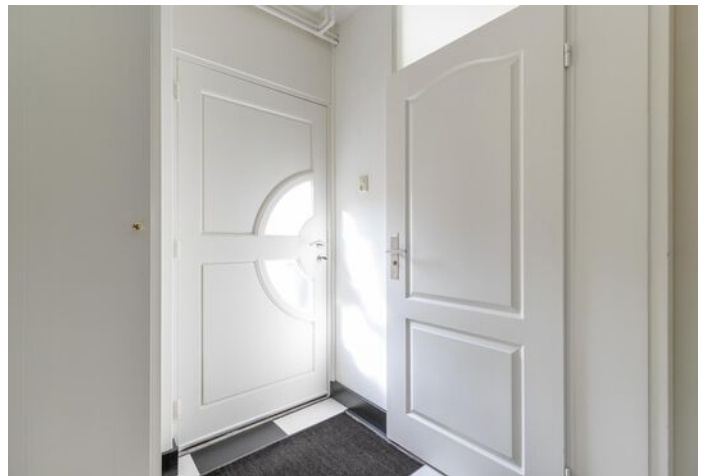






*"Luxe moderne keuken,
uitgevoerd in hoogglans
wit, met bijkeuken*

Vernieuwd toilet"

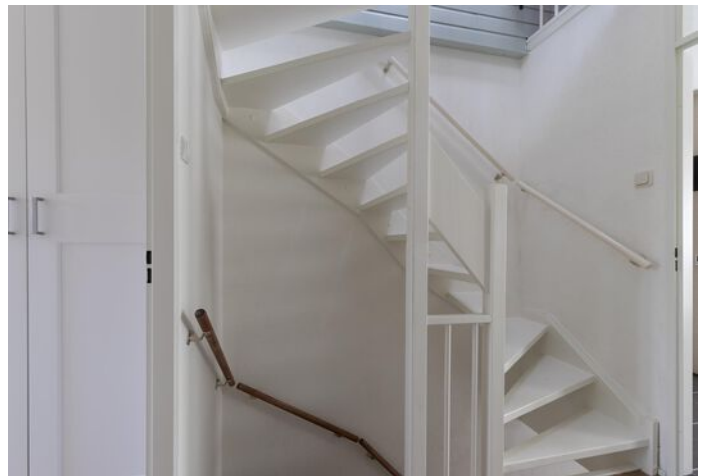


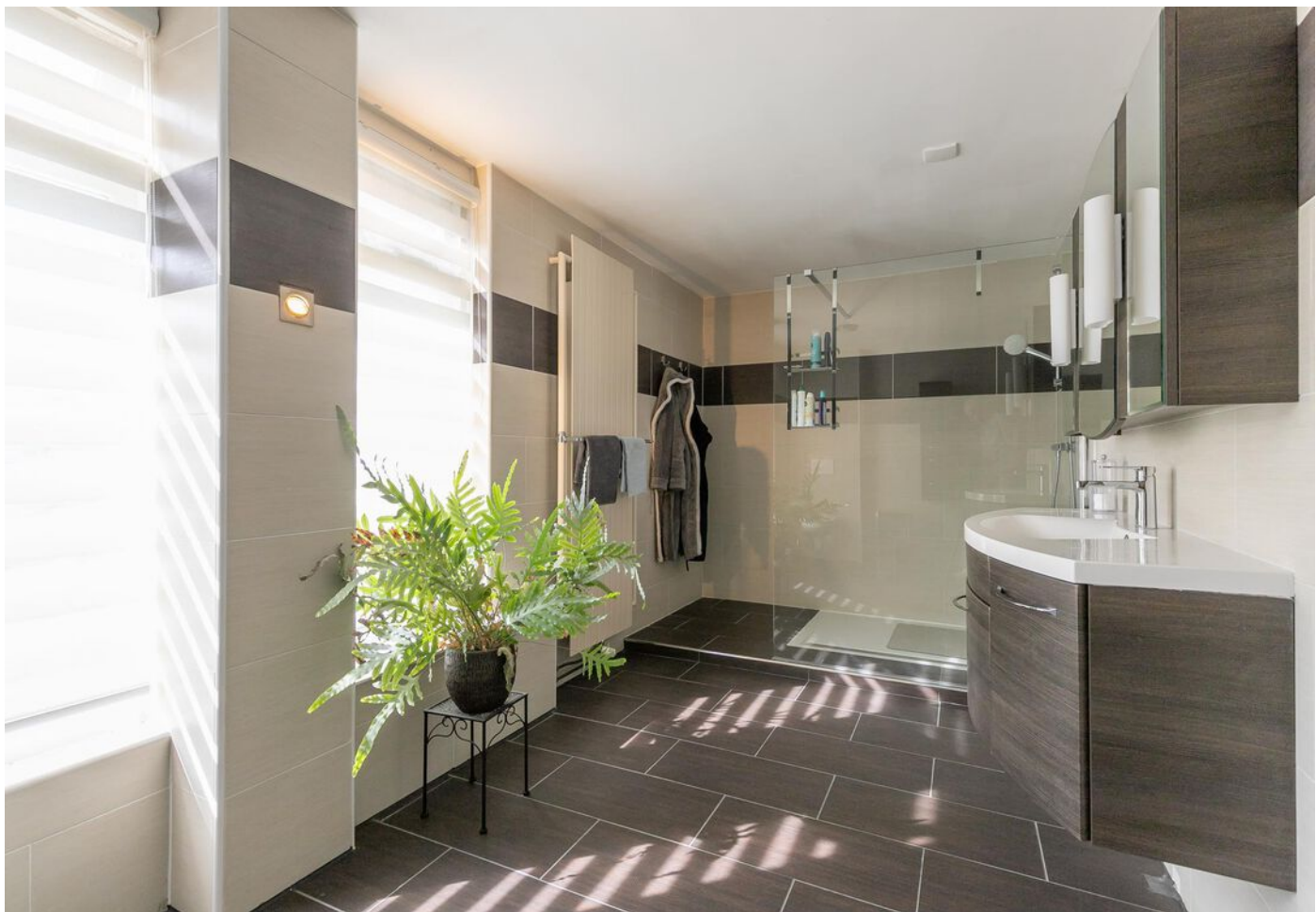






"2 slaapkamers op de 1e Verdieping, luxe badkamer uit 2020 met inloopdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel"







"Schitterend gelegen aan het water, volledig vernieuwde tuin met veranda, parkeren op eigen terrein"









*"Fietsenberging
voorzijde, berging aan
veranda, parkeren eigen
terrein en kindvriendelijke
ligging bij speeltuintje"*





Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eiberplantsoen 37



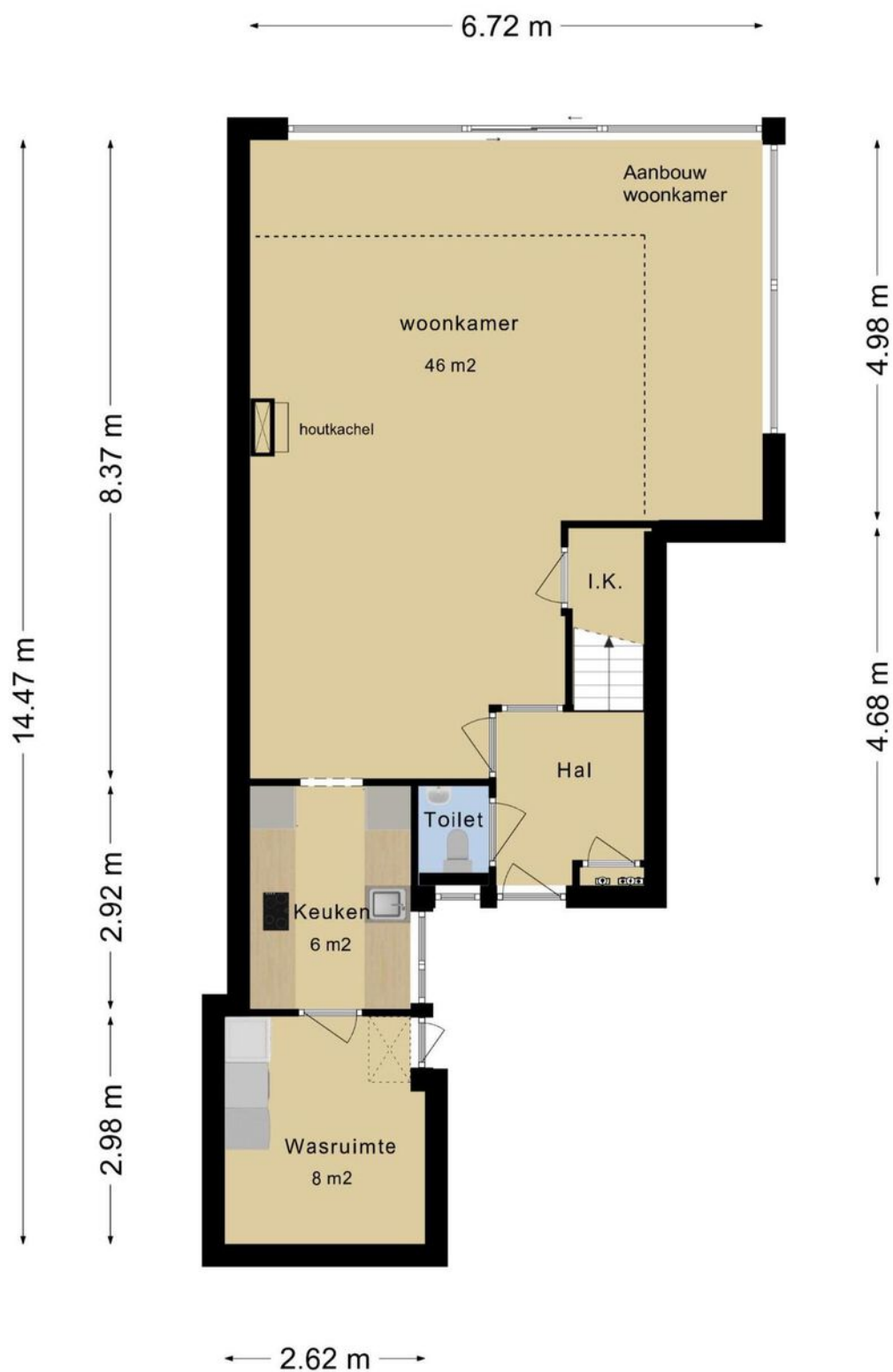
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Groot-Ammers	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 241	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Plattegrond

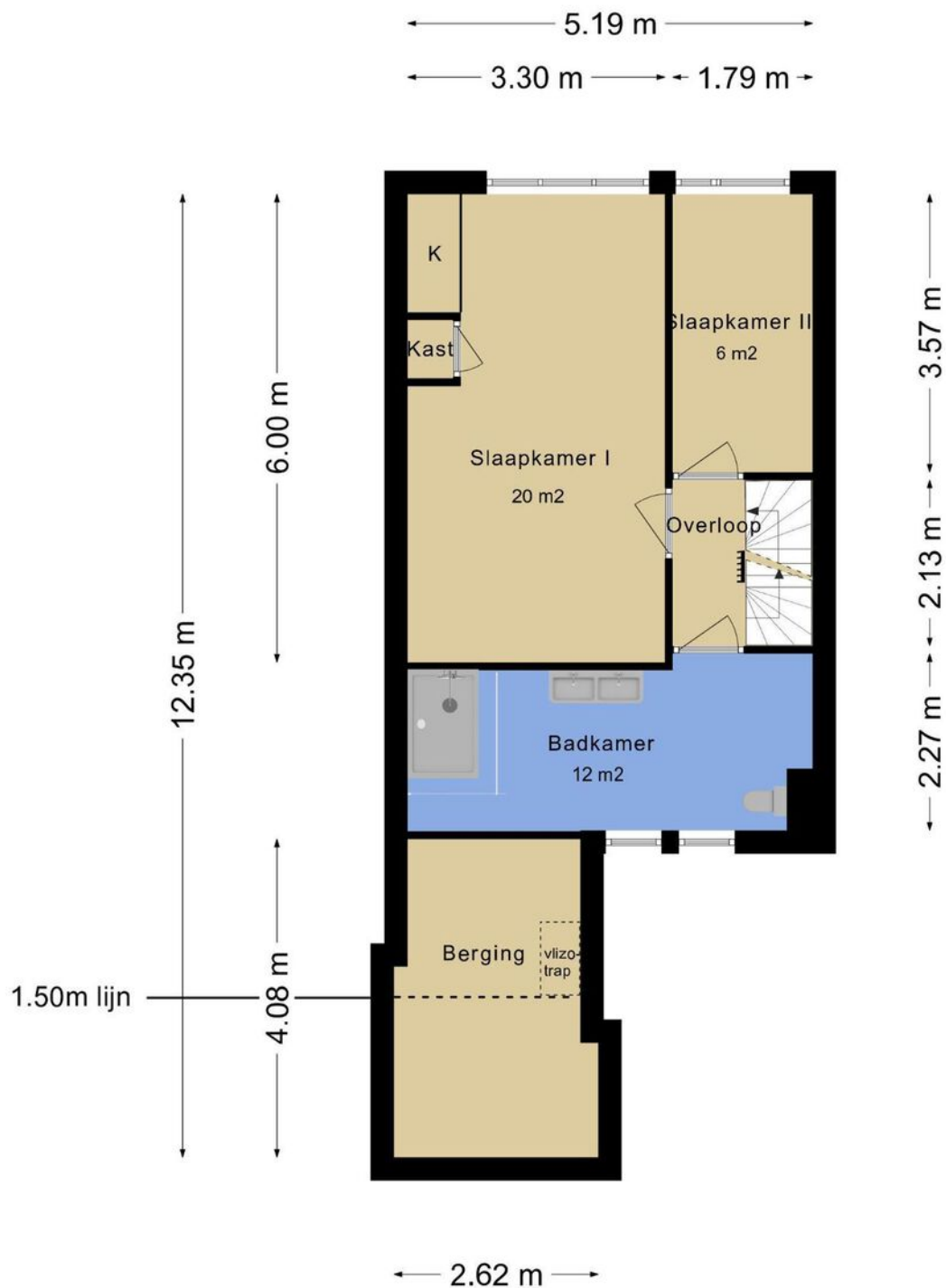
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

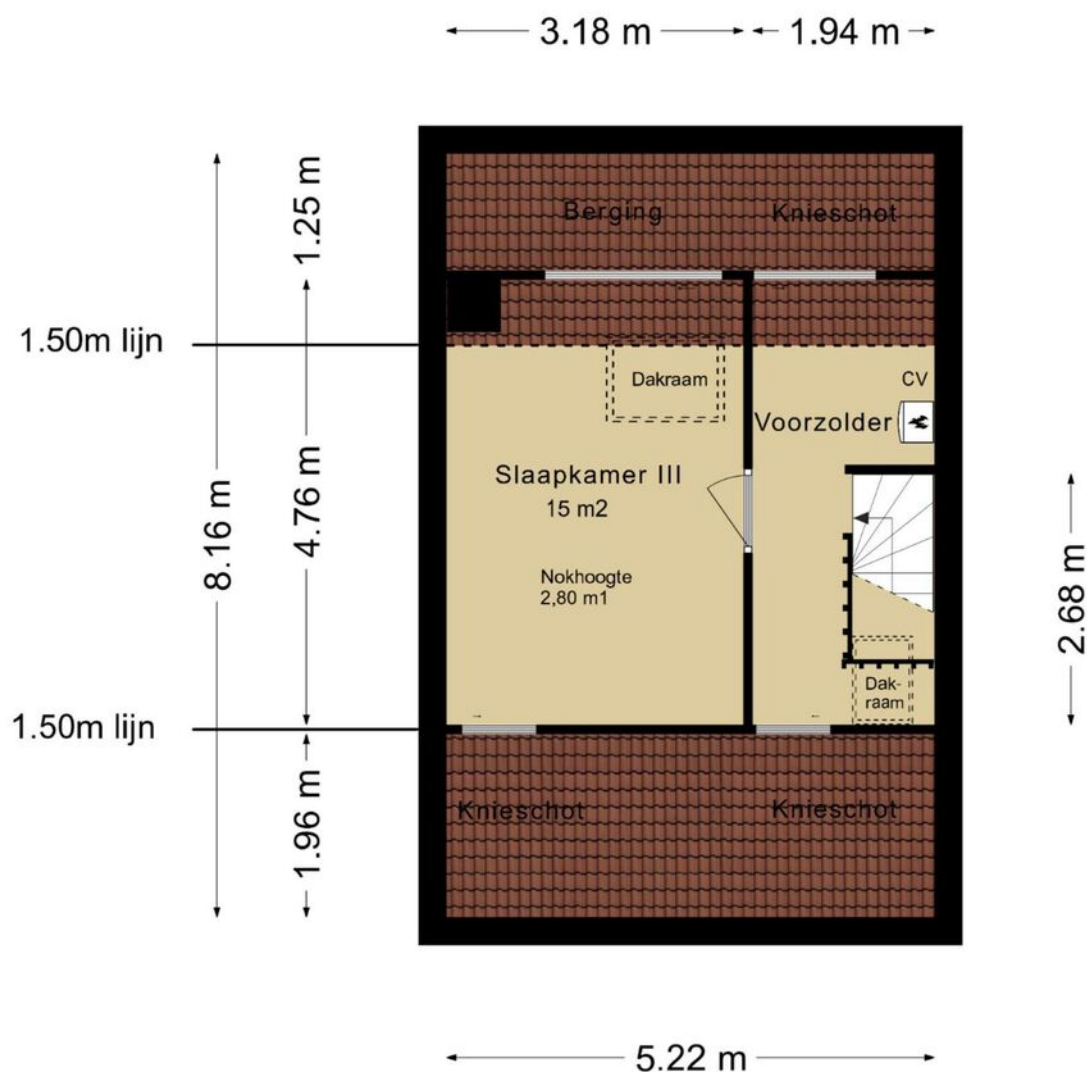
1e Verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Zolder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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