

# Meidoornlaan 63

4233 CR Ameide

Vraagprijs € 295.000 k.k.





## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type</b>	hoekwoning
<b>Kamers</b>	5
<b>Woonoppervlakte</b>	93 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	202 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	300 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1956
<b>Tuin</b>	achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Garage</b>	vrijstaand hout
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	dakisolatie en grotendeels dubbel glas

# FIJNE HOEKWONING MET 4 SLAAPKAMERS, VRIJSTAANDE GARAGE IN DE RUIME TUIN MET PARKEREN OP EIGEN OPRIT, EEN GEWELDIGE EEN KANS VOOR STARTERS!

De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving en heeft een ruime garage in de achtertuin.

Deze hoekwoning met een woonoppervlak van ca 93 m<sup>2</sup> en 4 slaapkamers is gesitueerd op een perceel van maar liefst 202 m<sup>2</sup>! Op dit moment zit er aangesloten aan de woonkamer een dichte keuken, deze beschikt over enkele inbouwapparatuur. Zie je het al voor je om hier een mooie open keuken te creëren? De 1e verdieping biedt 3 slaapkamers, een badkamer en daarnaast heb je ook nog een vaste trap naar de slaapkamer met dakkapel op de tweede verdieping! Met recht is deze fijne hoekwoning uniek aanbod, de woning is door de jaren heen goed onderhouden, echter op sommige punten dient de woning gemoderniseerd te worden. De ruime achtertuin is voorzien van een achterom en een ruime garage.

Begane grond: entree met hal, meterkast, toilet, kelderkast onder de trapopgang; woonkamer met veel lichtinval en pvc vloerafwerking, dichte keuken met enkele inbouw apparatuur en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping: overloop met bergkast en trapopgang naar tweede verdieping; 3 praktische slaapkamers, badkamer voorzien van een bad/douche combinatie en wastafel in meubel met spiegel en kastruimte.

Tweede verdieping: te bereiken middels een vaste trap een ruime slaapkamer met dakkapel en nokverhoging en o.a. veel bergruimte, voorzolder met de CV opstelling en ook bergruimte.

Dit leuke aanbod ligt in een kindvriendelijke straat met speeltuin aan de overzijde. Winkels, school, dokter en dorpshuis op loopafstand.

Kortom: een fijne gezinswoning voor vele jaren woonplezier!

## BEGANE GROND

Entree/ hal

- Entree met meterkast
- Trapopgang naar de eerste verdieping
- Trapkast met handige bergruimte

Toilet

- Geheel betegeld met duoblok toilet

Keuken

- De keuken is voorzien van een rechte opstelling met enkele inbouwapparatuur o.a. keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast
- Deur naar de tuin

Woonkamer

- Gezellige woonkamer met moderne kleurstelling
- Zithoek gesitueerd aan de voorzijde
- Met een pvc vloerafwerking (1 jaar oud)
- Met gashaard in schouw

## 1E VERDIEPING

### Slaapkamer 1

- Slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning

### Slaapkamer 2

- Grootste slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning
- Heerlijk ruime slaapkamer

### Slaapkamer 3

- Leuke slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning
- Voorzien van een vaste kast

### Badkamer

- Kleine maar functionele badkamer
- Wastafel in meubel en douche-/bad-combinatie
- De badkamer is geheel betegeld

## 2E VERDIEPING

Via vaste trap bereikbaar.

Voorzolder met opstelling van de cv-ketel en bergruimte

### Slaapkamer 4

- Ruime 4e slaapkamer met opslagruimte onder het schuine dak gedeelte
- Voorzien van een dak verhoging en dakkapel

## TUIN

- Onderhoudsvrije voortuin- en achtertuin en eigen oprit voor eventueel meerdere auto's
- De ruime achtertuin op het noordoosten heeft hoofdzakelijk bestrating en enkele borders
- Heerlijk ruim en veel mogelijkheid hier een heerlijke plek te creëren
- Ruime houten garage, met damwand bekleed, met een afmeting van ca. 30 m<sup>2</sup> voorzien van elektra
- De garage is opgedeeld in 2 gedeelten, beiden met een loopdeur aan de tuinzijde en kanteldeur aan de oprit zijde

## ALGEMEEN

- Bouwjaar 1956, onderheide woning in spouwmuur gebouwd met deels houten en deels beton vloeren
- Het houtwerk van de woning buitenom is in 2020 geschilderd
- Nokverhoging aan de achterzijde
- Perceeloppervlakte van 202m<sup>2</sup>
- Op de begane grond is aan de achterzijde is een elektrisch bedienbaar zonnenscherm en aan de voorzijde een uitvalzonnenscherm aanwezig
- Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing m.u.v. 1 slaapkamer raam
- Vernieuwde dakkapel van kunststof/trespa
- Gezien het bouwjaar van de woning zal in de koopovereenkomst een ouderdoms- & asbestclausule worden opgenomen
- Oplevering in overleg, kan snel



*"Deze hoekwoning met garage en eigen oprit is een perfecte basis voor het creëren van een eigentijdse woning, een leuke kans!"*





*"Op de 1e verdieping  
zijn 3 slaapkamers en  
de nette badkamer"*





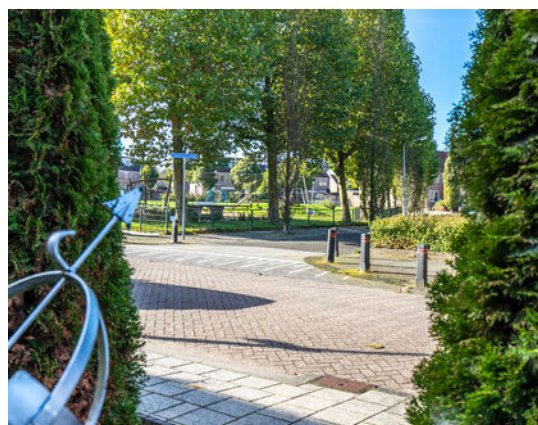
*"De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap en daar is een royale 4e slaapkamer en diverse berguimte"*







*"De woning kijkt aan de voorzijde vrij weg en in de achtertuin staat de ruime garage, een handige plek voor het opbergen van spullen of klussen aan huis"*









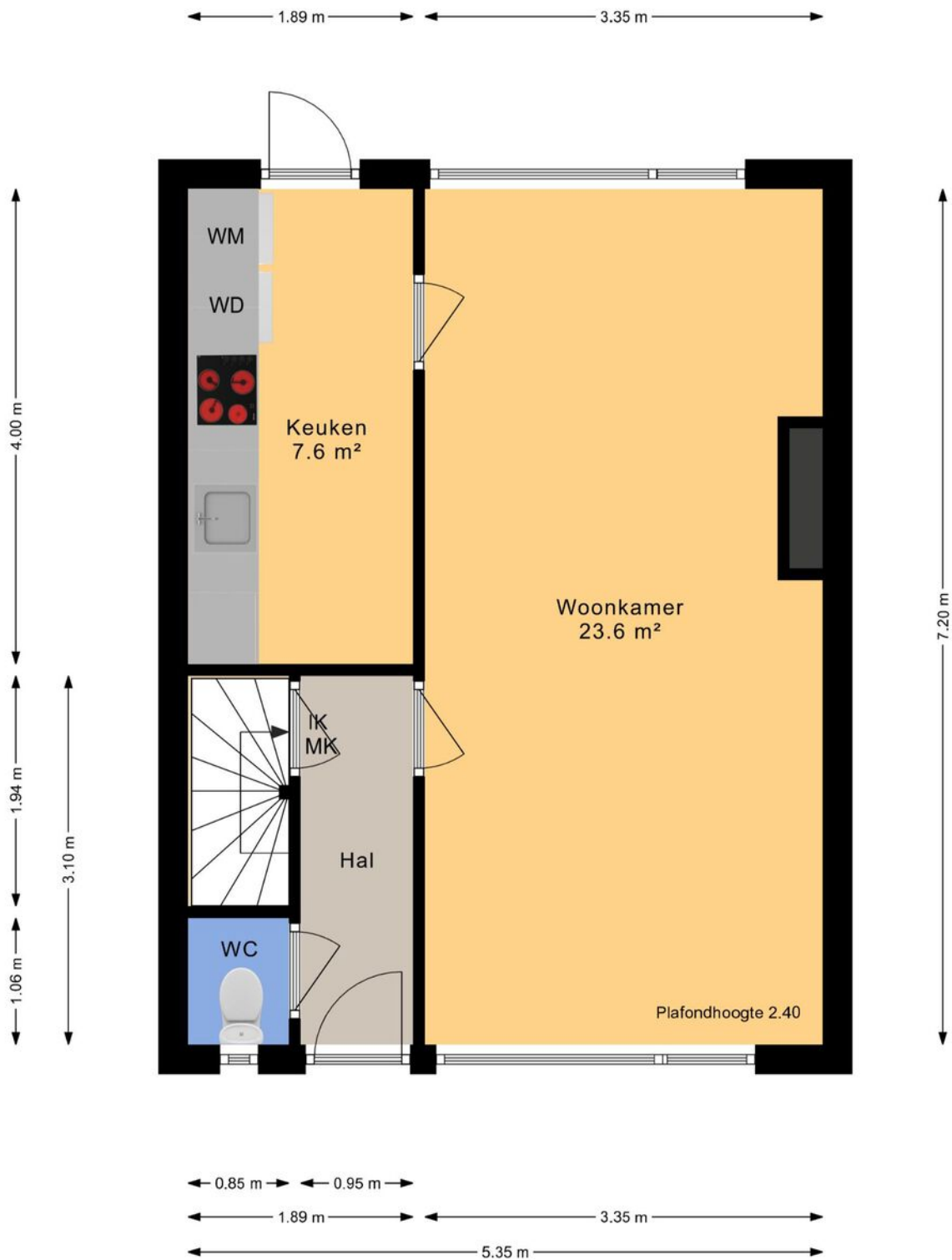


# Kadastrale kaart



# Plattegrond

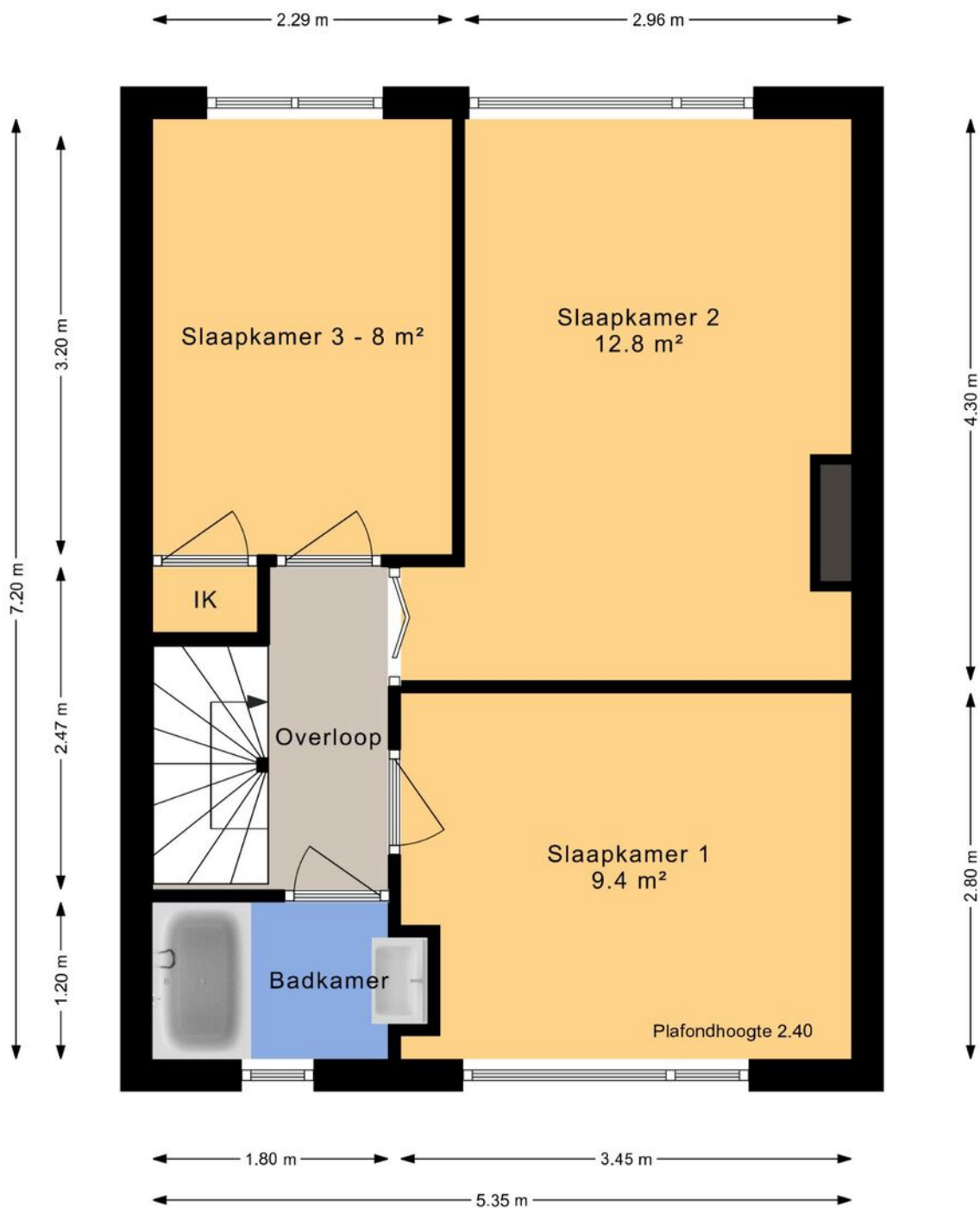
## Begane grond





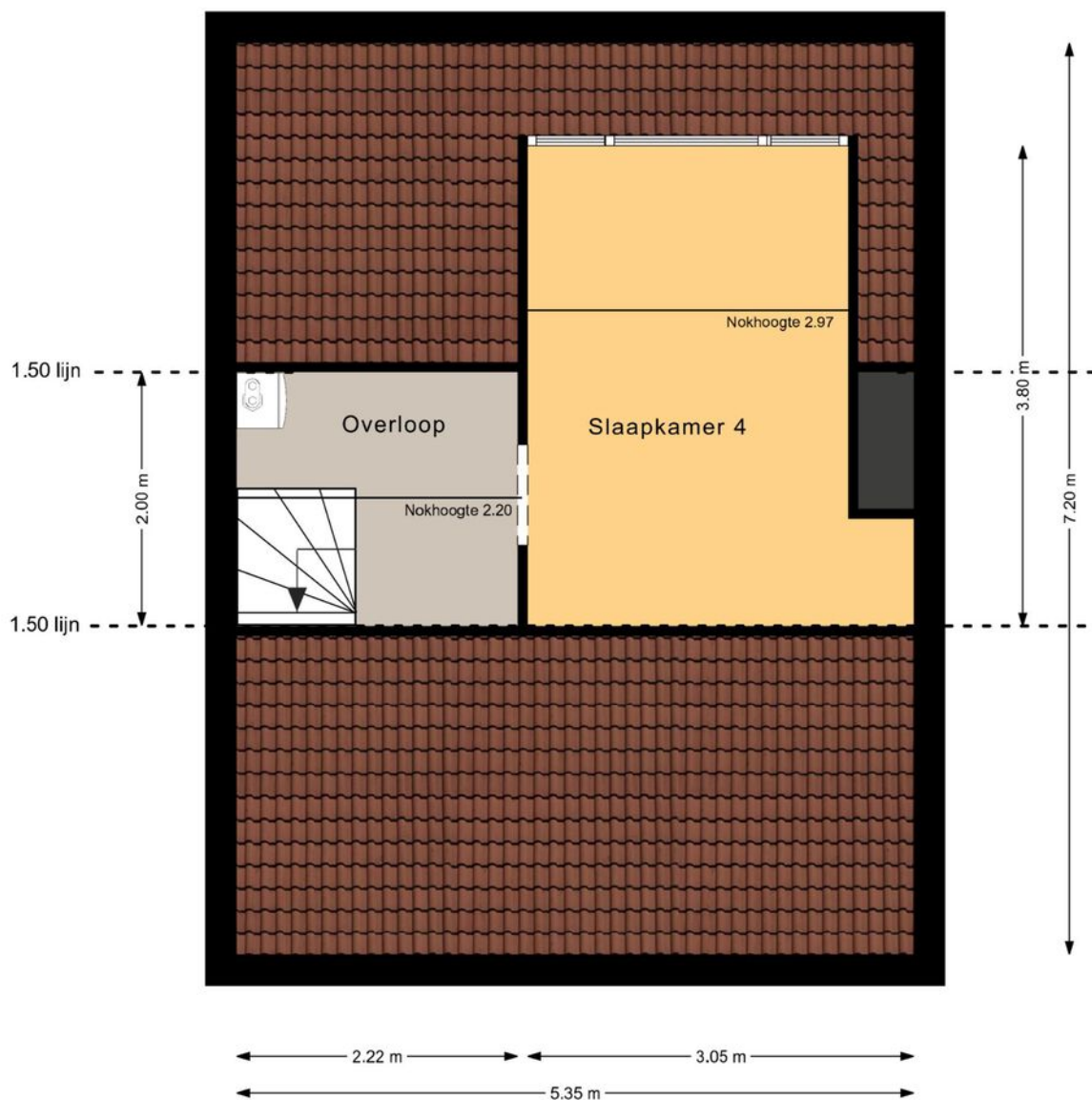
# Plattegrond

## 1e Verdieping



# Plattegrond

## 2e Verdieping



## 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](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://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](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ