

Kerkstraat 53

2964 BT Groot-Ammers

Vraagprijs € 435.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	Herenhuis, volledig gerenoveerd en geïsoleerd
Type	Vrijstaande woning
Kamers	5 (woonkamer, werkkamer, 3 slaapkamers)
Woonoppervlakte	155 m ²
Perceeloppervlakte	460 m ²
Inhoud	550 m ³
Bouwjaar	1911
Tuin	Zonnige tuin, vrij gelegen, onder architectuur, parkeren op eigen terrein
Verwarming	CV-ketel, Nefit HR 2013, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

KARAKTERISTIEK HERENHUIS UIT 1911 MET STATIGE VOORGEVEL, VOLLEDIG GERENOVEERD DOOR DE HUIDIGE EIGENAREN MET BETONNEN BEGANE GROND VLOER VOORZIEN VAN COMFORTABELE VLOERVERWARMING, NIEUWE HARDHOUTEN KOZIJNEN MET DUBBEL GLAS, NIEUWE ELEKTRA & RIOLERING EN DAARBIJ IS DE WONING VOLLEDIG GEISOLEERD

De Kerkstraat 53 in Groot-Ammers...wat een mooi pand! Kijk eerst nog eens goed naar die fraaie, karakteristieke voorgevel met knipvoeg, spekbanden en natuurstenen plint / overdekte entree. De woning is volledig in ere hersteld door de huidige eigenaren, waarbij de voorgevel hét visitekaartje is van de woning.

De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 2005 en in de jaren na de aankoop zijn er grote, belangrijke investeringen gedaan. Investeringen die jij als koper niet meer hoeft te doen! We nemen je mee: zo is de gehele woning geïsoleerd. Zeer belangrijk in een tijd met stijgende energiekosten. De originele houten balklaag is vervangen door een geïsoleerde betonnen begane grond vloer, waarbij direct comfortabele vloerverwarming is aangelegd over de gehele begane grond. Daarbij zijn de gevels geïsoleerd met voorzetwanden en is tevens het dak geïsoleerd.

In die periode bouwden ze hoge plafonds en kijk eens naar die hoge plafonds in de woonkamer met fraaie sierlijsten: maar liefst 3,11 m¹ hoog. Daarbij zie je overal de mooie detailleringen van koplatten langs de paneeldeuren, neuten aan de onderzijde en de hoge plinten. Het benadrukt het gevoel dat je in een bijzonder pand woont. De charme van een woning uit begin 1900 met het comfort anno nu!

Terug naar de investeringen die gedaan zijn: alle kozijnen zijn vervangen door hardhouten kozijnen met dubbel glas. De gehele beneden verdieping en de badkamer zijn voorzien van HR++ glas. Van de nieuwe voorramen zijn de buitenste voorzien van draai/kiepramen. Tevens is de volledige elektrische installatie vernieuwd (bedrading, groepenkast en schakelmateriaal, conform elektra- en lichtplan) alsmede de CV-installatie en de riolering. Het bitumen dak is net voor aankoop vervangen en in 2017 geheel geïnspecteerd en gecontroleerd. Vervolgens is er boerengrind op geplaatst zoals vroeger gebruikelijk was. Dit zorgt voor koelte in de zomer en in de winter heeft het een extra isolerende functie, waardoor het huis langer warmte vast houdt.

In 2017 is de voorgevel geheel professioneel gereinigd / gestraald en vervolgens in een mooie knipvoeg opgetrokken. Dit geldt ook voor de gevels aan de zuidkant / parkeerterrein en deels de achterzijde (zonder overkapping), zij hebben echter een gewone voeg. Tevens is het zinkwerk van onder andere de regenpijpen vervangen.

Een belangrijk aspect van deze renovatie is dat de eigenaren gelijktijdig met deze werkzaamheden een groot aantal RVS wapeningsstaven (wokkels) ter muurversteviging hebben laten plaatsen.

De tuin is nieuw aangelegd, volledig in stijl en past uitstekend bij de rest van de woning. Slim ingedeeld met naast de woning ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's naast elkaar. Een afscheiding tussen voor en achter, waardoor je heerlijk vrij in de tuin zit. De tuin biedt de mogelijkheid voor het bouwen van bijvoorbeeld een garage of koetshuis (tekeningen op aanvraag in te zien).

We hebben uitgebreide plattegronden gemaakt voor je die een goede indruk geven van de indeling. Op de begane grond de woonkamer over de gehele lengte, werkkamer aan de voorzijde en de keuken aan de achterzijde die toegang geeft tot de kelder. Op de 1e Verdieping zijn 3 ruime slaapkamers aanwezig, een wasruimte en een luxe, complete badkamer met ligbad, douche en toilet. Onder de gehele woning is een kruipruimte aanwezig, die te bereiken is met een toegang onder de veranda.

Er valt nog zoveel te vertellen over de woning, kom vooral sfeer proeven en laat je overtuigen door dit geweldige aanbod!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Entree door de voordeur 'met een verhaal' (vertellen we tijdens de bezichtiging...)
- Vestibule
- Tussendeur met fraai origineel glas geslepen, idem bovenlicht
- Hal die volledig doorloopt van voor naar achter

Werkkamer / kantoor – circa 6 m²

- Werkkamer aan de voorzijde gelegen, met zicht op de Kerkstraat
- Meterkast met louvredeuren

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)
- Marmeren tegels
- Opbouw wastafeltje op eiken kastje uit 1915 / 1920

Woonkamer – circa 38 m²

- Ruime woonkamer met ruim plaats voor riante zithoek en grote eetkamertafel met 6 tot 8 stoelen
- Openslaande tuindeuren (hardhout, Meranti) naar veranda / balkon
- Houten vloer (massief, Frans eiken)
- Comfortabele vloerverwarming
- Strak gestuukt plafond
- Hoge plafonds van 3,11 m¹
- Unieke en stijlvolle detailleringen: koplatten, paneeldeuren, hoge plinten etc.

Keuken – circa 9 m²

- Stijlvolle, nostalgische hoekkeuken (SieMatic: Painters Collection)
- Natuurstenen vloertegels / facet geslepen wandtegels
- Porseleinen spoelbak
- Keramische kookplaat (Siemens) met fraaie afzuigschouw
- Inbouw heteluchtoven (Siemens)
- Vanuit de keuken zicht op de achtertuin
- Toegang tot de kelder

Kelder – circa 9 m²

- De kelder is droog
- Hoogte 1,78 m¹
- Wijnkelder
- Raam voor ventilatie

1E VERDIEPING

Overloop

- De trap naar de 1e Verdieping is vervangen door een volledig massieve in Frans eiken trap met bovenkwart, in afstemming met de overloop en drie slaapkamers die zich op dit niveau bevinden.
- Dakkapel boven de trap voor 'bovenkomst' en extra lichtinval
- Houten vloer over de gehele 1e Verdieping
- Strak gestuukte wanden en plafonds

3 slaapkamers van 14 m², 15 m² en 16 m²

- Voorzien van dakkapellen
- Spantconstructie in het zicht

1E VERDIEPING

Wasruimte – circa 6 m²

- Opstelplaats wasmachine en droger (Bosch wasmachine / droger uit 2017, eventueel ter overname)
- CV-ketel
- Keramische tegelvloer
- Dakkapel

Badkamer – circa 9 m²

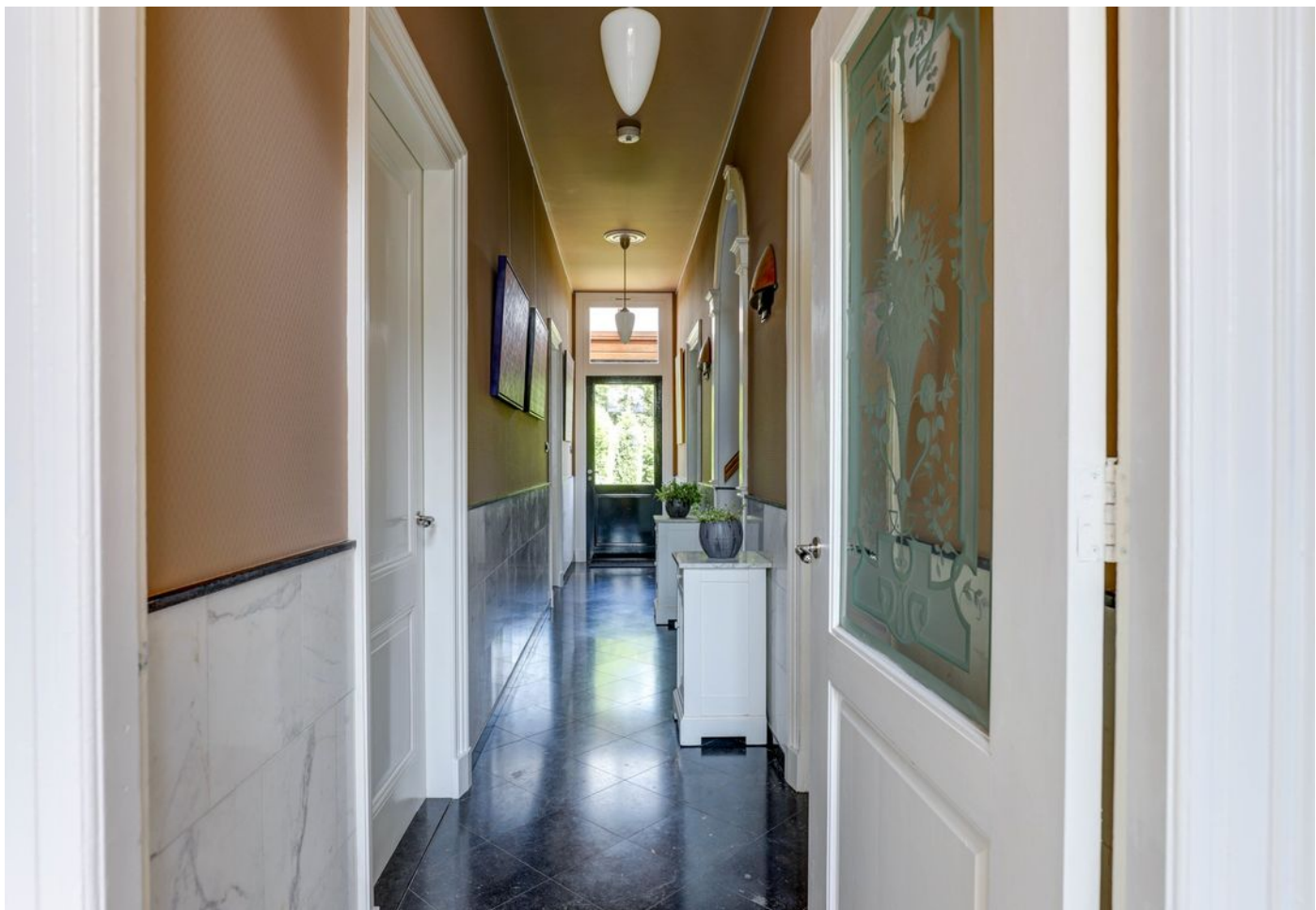
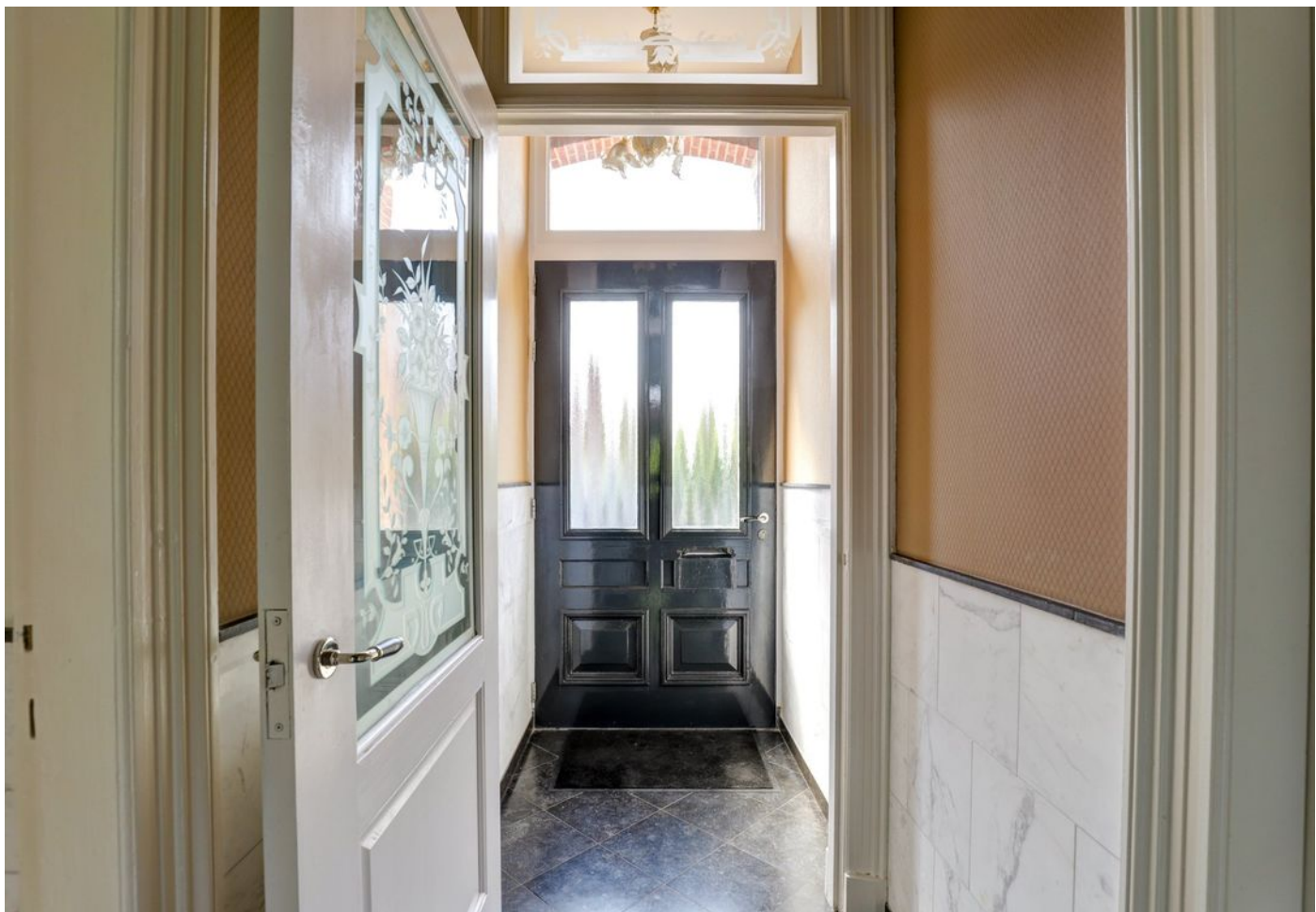
- Complete, luxe badkamer met douchecabine en hoek ligbad (met eiken bekleding)
- Wandcloset (hangend toilet)
- Goed ingedeelde badkamer
- Kranen volledig in stijl
- Designradiator
- Wastafelmeubel
- Keramische leisteen vloertegels
- Alle wanden bekleed met fraai graniet
- Buitenzijde dakkapel in 2017 vervangen en voorzien van Red Cedar
- Tevens in 2017 zijn twee naar binnen openslaande draai/kiepramen geplaatst (hardhout, Meranti), voorzien van HR++ glas

TUIN

- De woning is gelegen op 2 percelen: A 5584 (220 m²) en A 5585 (240 m²), totaal 460 m²
- Zowel de voor- als zijtuin zijn volledig in stijl aangelegd
- Siergrind bij de fraaie voorgevel met natuurstenen plint
- Veranda van circa 6,95 x 1,95 m = 14 m², met Azobé vlonder planken, verder gehele overkapping bekleed met Red Cedar, toegankelijk vanuit de tuin alsmede vanuit de openslaande deuren (hardhout, Meranti) vanuit de woonkamer. Een heerlijke plek met veel rust en privacy
- Chique tuin met buxus, grind, gazon, borders en straatwerk
- Degelijke erfafscheidingen met schutting en / of grote hagen, waardoor veel privacy
- Verschillende hoekjes zijn gerealiseerd om heerlijk buiten te zitten
- Plaats voor loungeset alsmede een tuinset
- De achtertuin is gelegen op het oosten en biedt door de breedte / diepte en naastgelegen bebouwing veel zon
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's naast elkaar
- Blokhut / tuinhuis (Lugarde Avenue), voorzien van elektra, afmeting circa 2,92 x 2,92 m = 8 m²
- Geïntegreerd tuinschaakspel met bankjes aan weerszijden
- Drainage systeem door de tuin vanuit de kruipruimte beginnend
- Plaats voor het bouwen van een garage of koetshuis (tekeningen op aanvraag in te zien...)

BOUWAARD

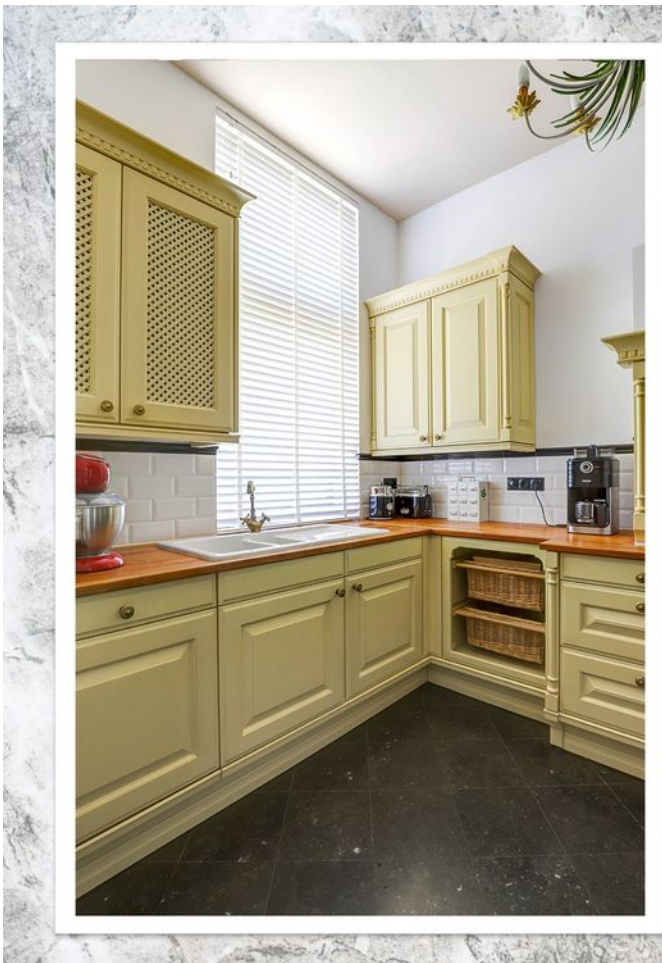
- Bouwjaar circa 1911
- Vloeren: de originele houten balklaag van de begane grond vloer is vervangen door een geïsoleerde betonnen begane grond vloer, met vloerverwarming. Verdiepingsvloer: houten balklaag
- Gevels: steensmuren met fraaie knipvoeg (voorgevel). Geïsoleerd met voorzetwanden. Gevels (deels) opnieuw gevoegd en geïmpregneerd in 2017.
- Kozijnen: nagenoeg alle kozijnen vervangen door hardhouten kozijnen met dubbel glas of HR++ glas. Kozijnen zijn in fases vervangen, niet allemaal gelijktijdig
- Dakkapellen voorzien van trespa
- Nieuwe elektrische installatie (bedrading, groepenkast, schakelmateriaal, rook-/koolmonoxidemelders, conform elektra- en lichtplan)
- Warm water en verwarming: nieuwe CV-installatie, Nefit HR, 2013. Vloerverwarming begane grond
- Nieuw zinkwerk
- Plat dak vernieuwd door bitumen
- Volledig geïsoleerd: vloeren, gevels, dak en dubbel glas
- Houten draagconstructie is direct na de aankoop behandeld tegen houtworm
- Woning is volledig gerenoveerd en gemoderniseerd waarbij aanzienlijke investeringen zijn gedaan
- Woning verkeert in een goede staat: charme van begin 1900, comfort anno nu!

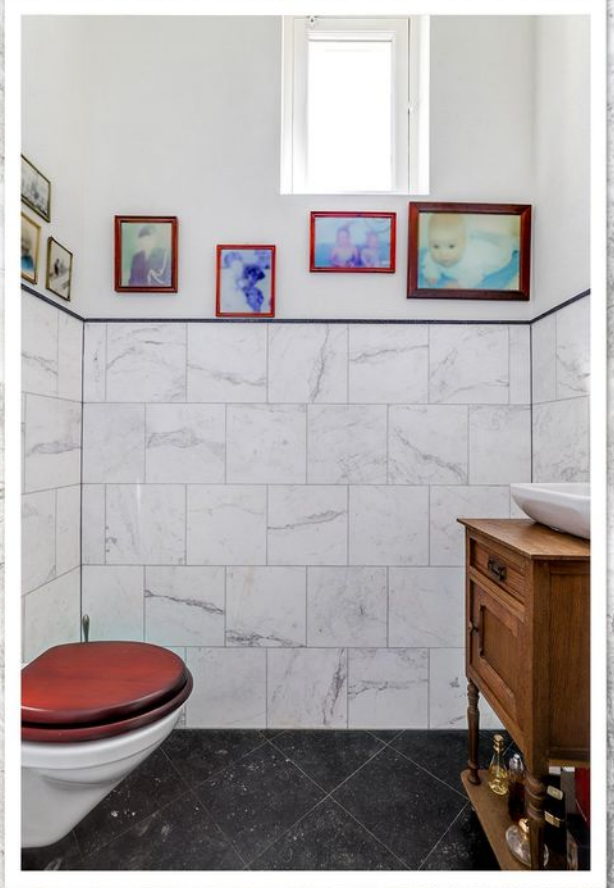
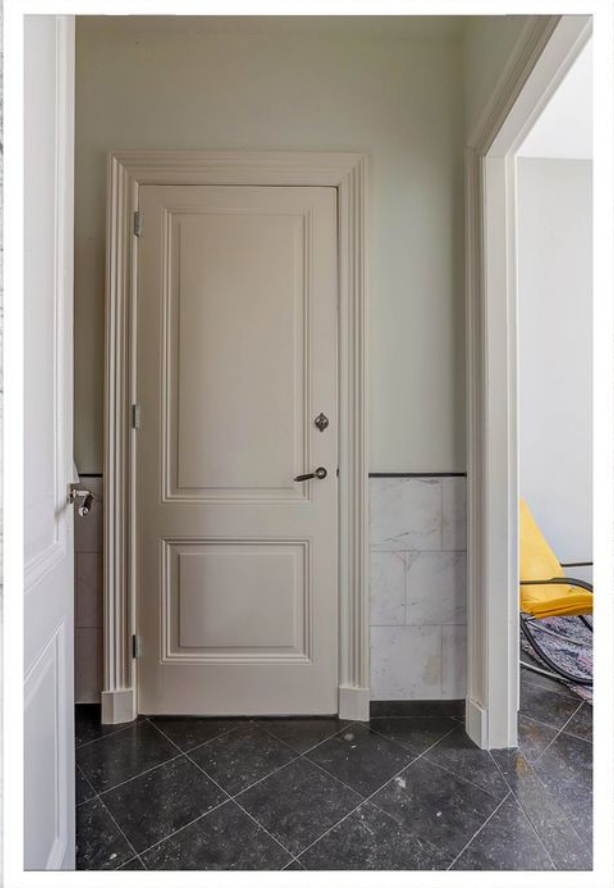






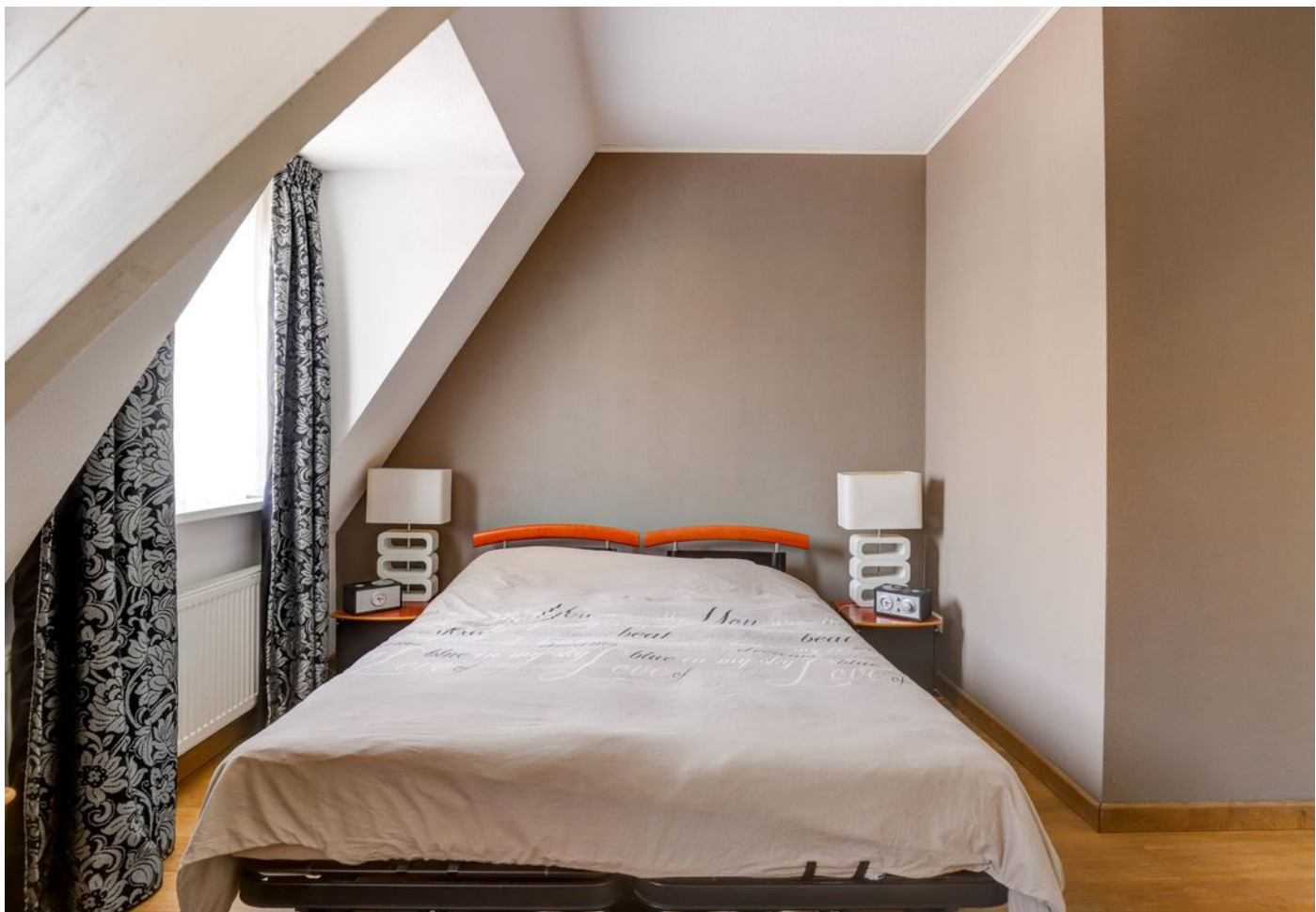




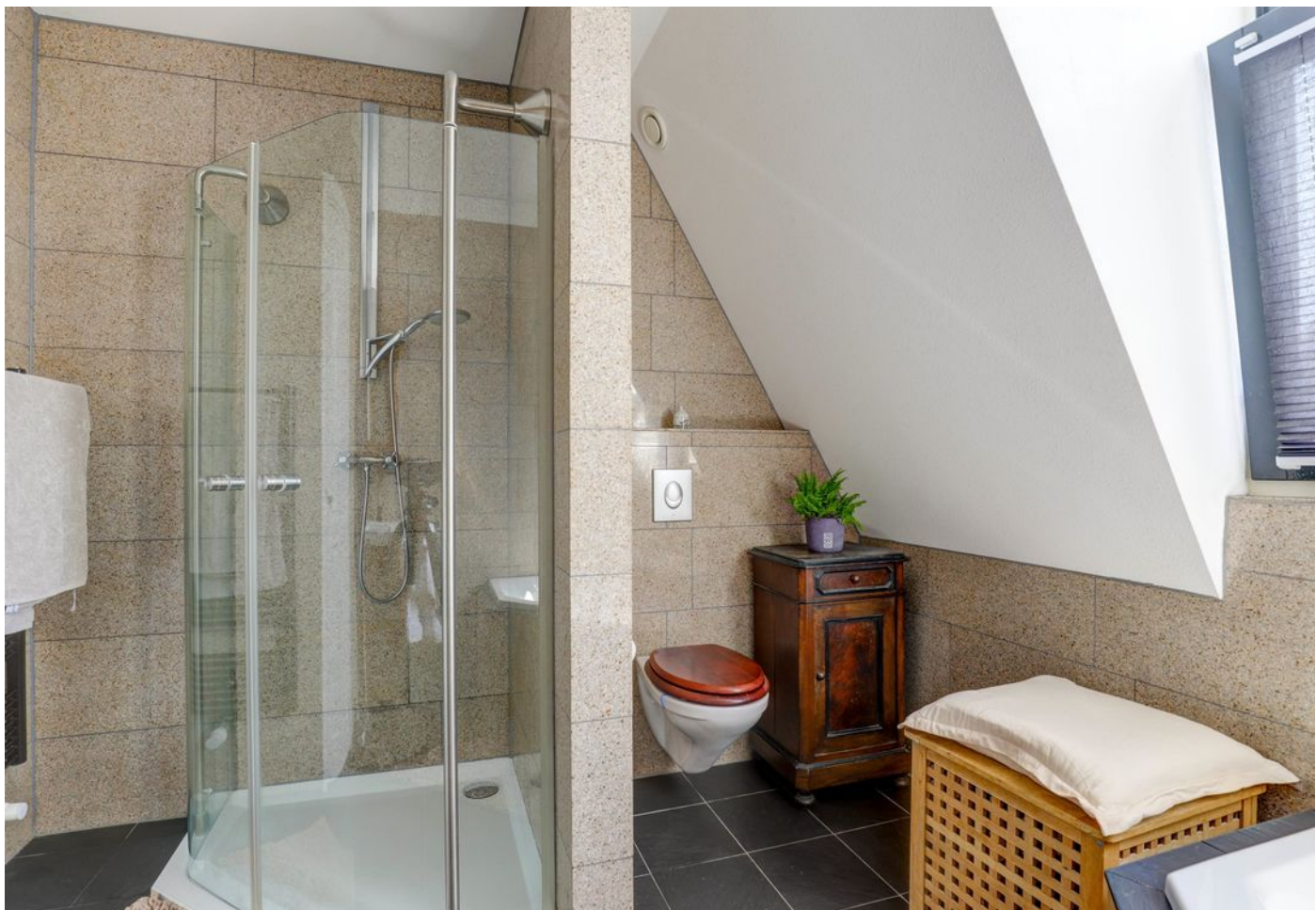




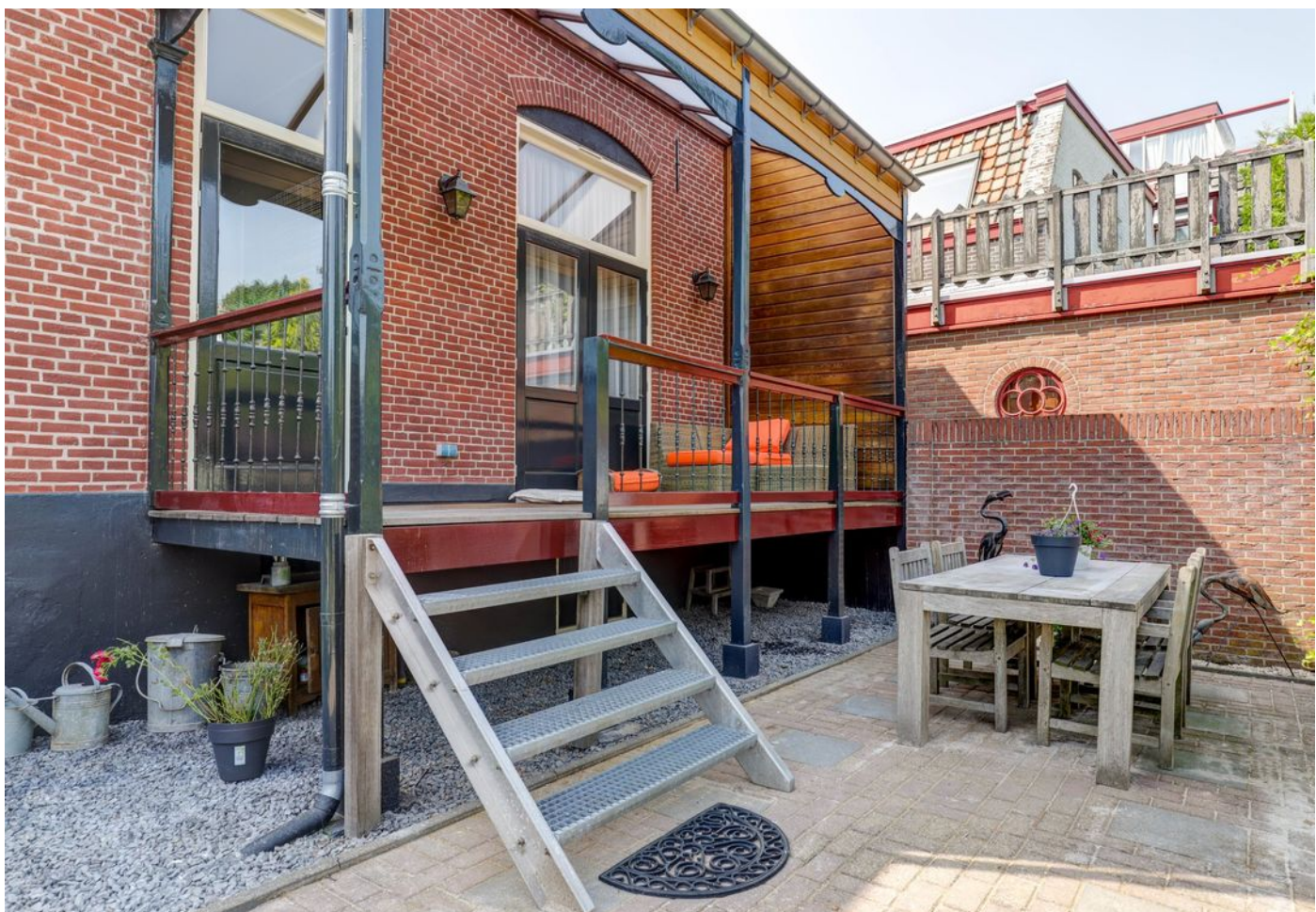
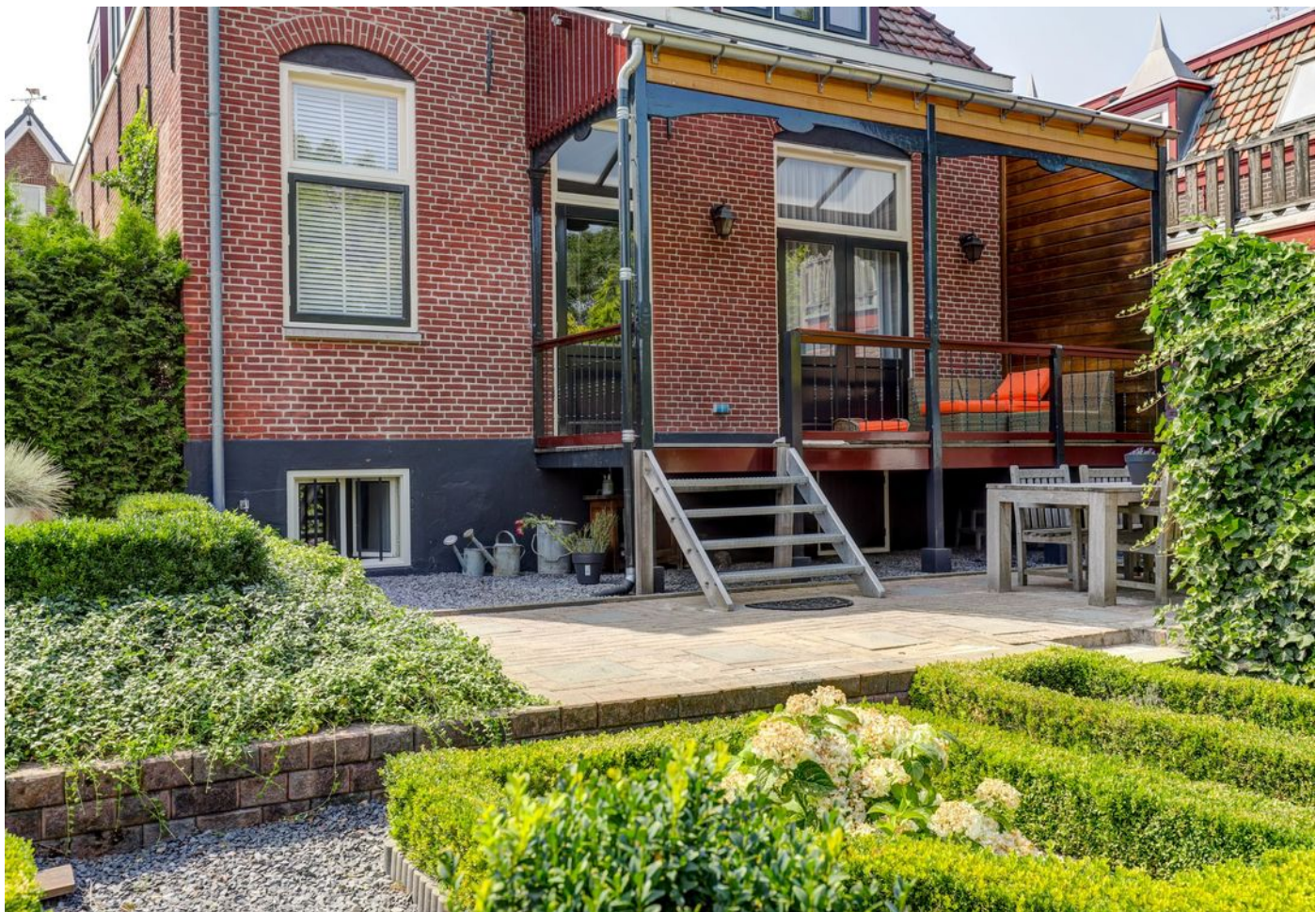






















Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Kerkstraat 53



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie
Geleverd op 4 juni 2019

Schaal 1:500
Kadastrale gemeente Groot-Ammers
Sectie A
Perceel 5584



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

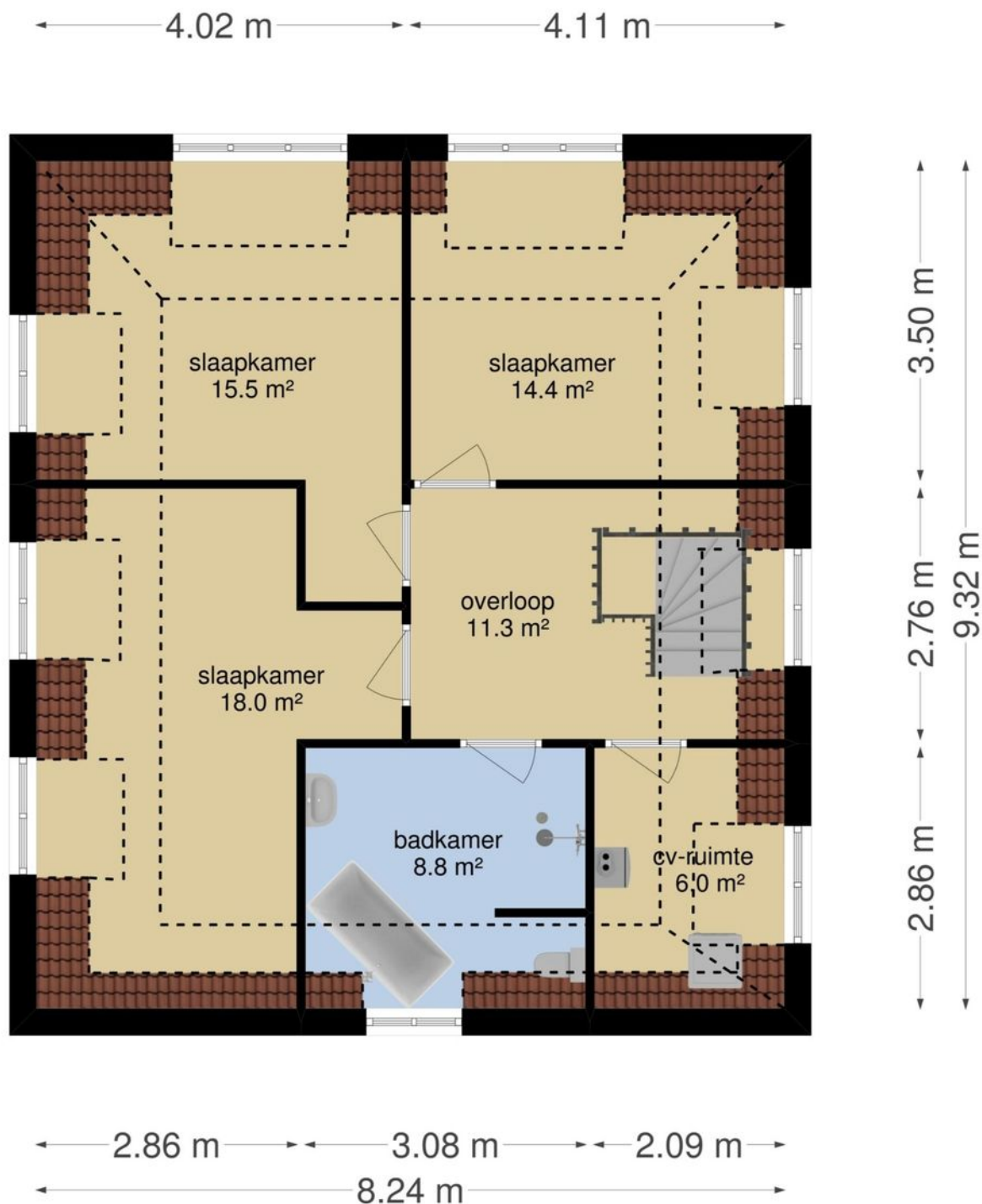
Begane grond



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

Plattegrond

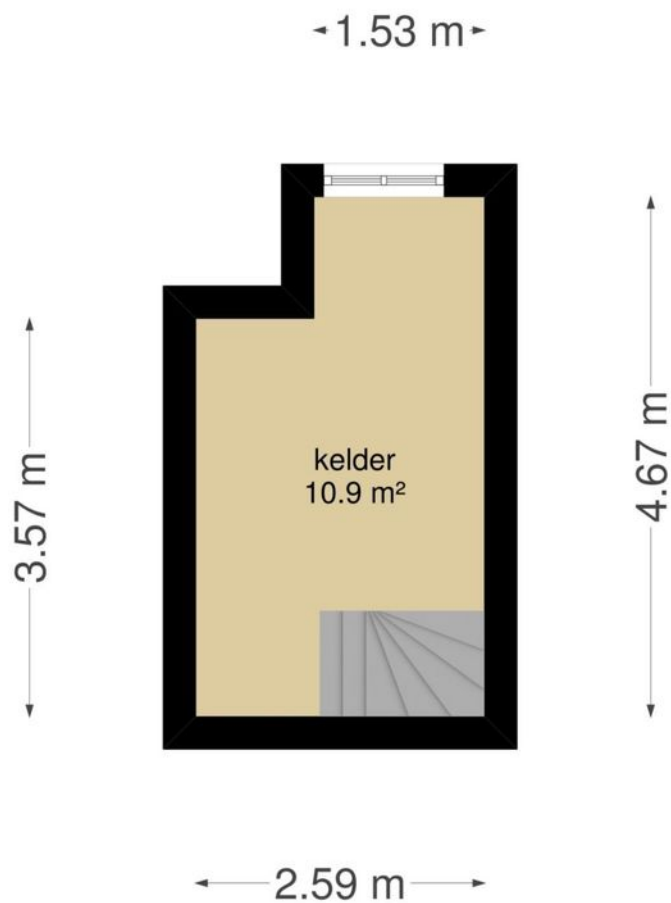
1e Verdieping



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

Plattegrond

Kelder



**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!

Peulenstraat 247
3371 AM Hardinxveld-Giessendam

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

Benedendamsestraat 5
4233 EN Ameide

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,1

Lokale marktkennis:	9,1
Deskundigheid:	9,2
Service & begeleiding:	9,3
Prijs & kwaliteit:	8,9

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,1! 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!



Aantekeningen

Aantekeningen



Dorpsstraat 28
Giessenburg



Peulenstraat 247
Hardinxveld-Giessendam



Benedendamsstraat 5
Ameide

T: 0184-654010
E: info@overduinmakelaardij.nl
I: www.overduinmakelaardij.nl

