

Sluis 47

2964 AS Groot-Ambers

Vraagprijs € 475.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	6
Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	585 m ²
Inhoud	370 m ³
Bouwjaar	1967
Tuin	tuin rondom
Garage	houten vrijstaande berging
Verwarming	gaskachels
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Schitterend gelegen aan de Ammersche Boezem ligt deze vrijstaande woning, rustig gelegen onder aan de dijk. Een unieke locatie waarbij de helft van de oever van de tuin aan water grenst. Heerlijk wonen aan water!

De woning is gelegen op een flinke kavel grond, groot 585 m² waarvan een gedeelte water is. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, dus optimale zonbeleving! Dit is echt een bijzondere locatie. Er is mogelijkheid om te varen en als het kan... zelfs te schaatsen vanuit de achtertuin! In de tuin staat een ruime houten schuur.

De woning is gebouwd in 1967. En is degelijk en solide gebouwd, waarbij het normale onderhoud voortdurend zorgvuldig is uitgevoerd. Zo zijn enkele jaren geleden vrijwel alle kozijnen door kunststof vervangen en is er dubbel glas aangebracht en zijn de dakkapellen vernieuwd.

Modernisering van de woning ligt in de lijn der verwachting, want binnen heeft de tijd stil gestaan. Zo vind er verwarming plaats d.m.v. een gaskachel. Tegelijk geeft dit de mogelijkheid om geheel naar eigen smaak de woning naar je zin te maken, opnieuw in te delen en eigentijdsvoorzieningen aan te brengen.

Begane grond: entree met hal, meterkast, toilet, badruimte, slaapkamer aan de voorzijde, de woonkamer met schitterend uitzicht over de het water en veel lichtinval en bevind zich aan de achterzijde van de woning, dichte keuken met toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping: zeer ruime overloop met grote dakkapel en vlizotrap naar de tweede verdieping, er zijn 3 slaapkamers waarvan 1 voorzien van dakkapel en hier is tevens de opstelling van de geiser t.b.v. warm water.

Tweede verdieping: te bereiken middels een vlizo trap is er een bergruimte.

De locatie is uniek, samen met joujou eigen smaak en ideeën is hier echt een droomplek van te maken!

TUIN

- De tuin rondom de woning is een prachtige locatie, gelegen aan het water zeer uniek!
- Het perceel bereik je door een voetpad (trap) vanaf de dijk.
- De ruime tuin op het zuidoosten heeft hoofdzakelijk gras, rondom de woning bestrating, een groot terras en enkele borders en leuke fruitbomen.
- Er is een ruime houten schuur, met een afmeting van ca. 18 m² voorzien van elektra en zoldertje.
- Mogelijkheid voor varen en als het even kan schaatsen vanuit de achtertuin!

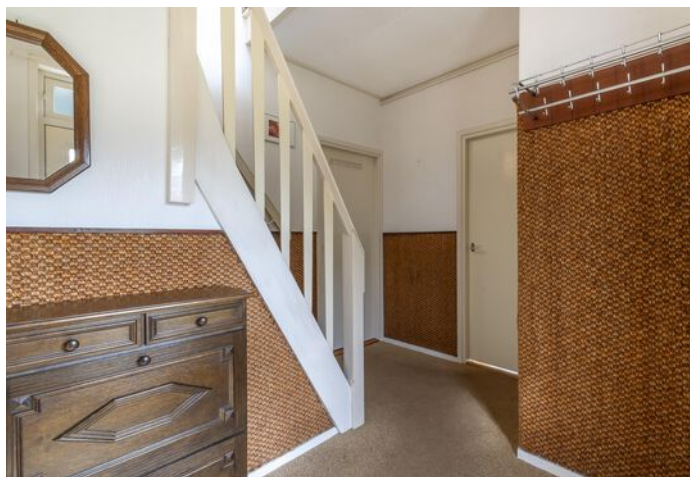
ALGEMEEN

- Het bouwjaar van de woning is 1967, de woning is gebouwd op de oude fundering
- Begane grondvloer van beton, verdiepingvloeren van hout
- Woonoppervlakte ca 101m²
- Perceeloppervlakte van 585 m²
- Deels voorzien van elektrisch bedienbare zonneschermen en aan de tuinzijde is een groot uitvalzonnenscherm aanwezig
- grotendeels kunststof kozijnen voorzien van dubbele beglazing m.u.v. de deuren en deurkozijnen
- Vernieuwde dakkapellen van kunststof/trespa
- De woning wordt verwarmd door een gaskachel
- Gezien het bouwjaar van de woning zal in de koopovereenkomst een ouderdoms- & asbestclausule worden opgenomen
- Oplevering in overleg, medio voorjaar 2024



"Welkom bij Sluis 47 in Groot-Ammers. Knus wonen op een unieke locatie aan het water"





"De begane grond heeft legio mogelijkheden om er een fantastische woning van te maken"





"De 1e verdieping is verrassend ruim. Er is een ruime overloop met dakkapel en er zijn 3 slaapkamers"





"Rondom de woning ligt de heerlijke ruime tuin. Er is ruimte genoeg voor het creëren van extra woonruimte"





*"De ruime berging in de
tuin is ca 18m² groot.
Varen of zelfs schaatsen
vanuit je eigen tuin...wat
wil je nog meer"*



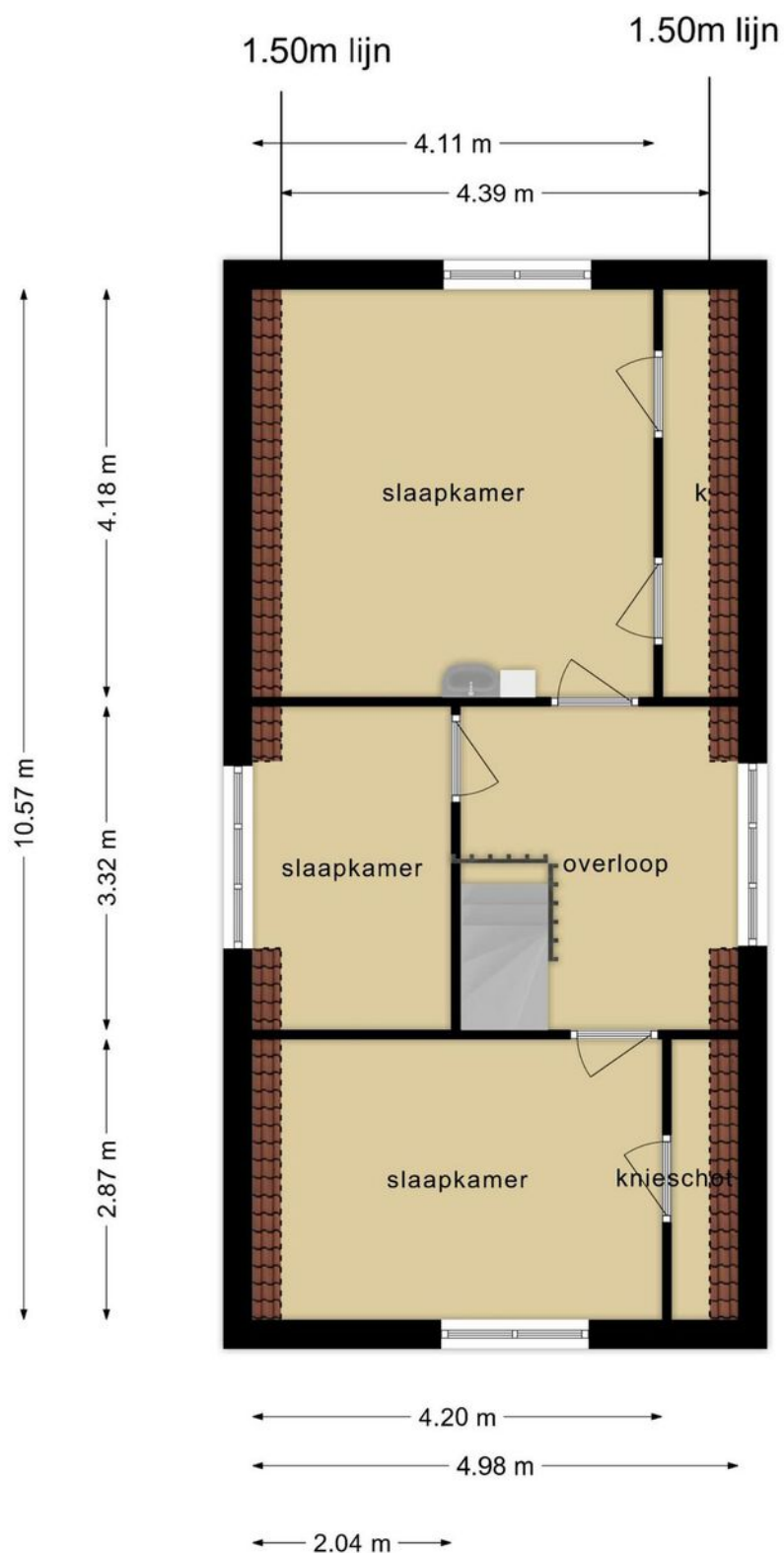


"De woning is bereikbaar via een looppad vanaf de dijk. Parkeren is mogelijk op een openbaar terrein"



Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

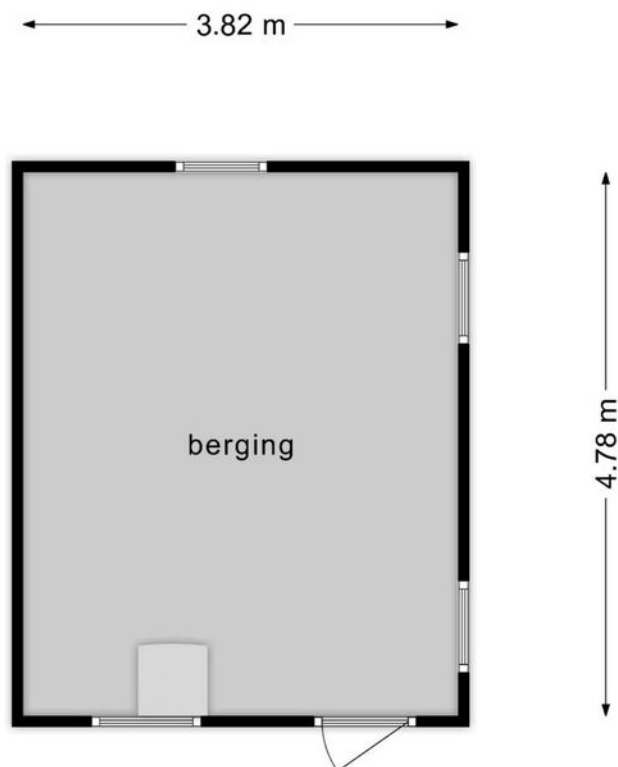
1e Verdieping



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

Plattegrond

Berging



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

Kadaster



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