

Eiberplantsoen 56

2964 CX Groot-Ammers

Vraagprijs € 420.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	128 m ² (exclusief berging begane grond)
Perceeloppervlakte	206 m ²
Inhoud	490 m ³
Bouwjaar	1981
Tuin	Achtertuint op het zonnige zuiden, kindvriendelijke ligging
Berging	Aangebouwde berging van 12 m ²
Verwarming	CV-combiketel Nefit Ecomline HR 1998
Isolatie	Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas Energie label C

Geschakelde 2/1-kapwoning met aangebouwde berging, voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, dakkapel achterzijde, verduurzaamd met 8 zonnepanelen, vloer- en spouwmuurisolatie, met energielabel C, ruime lichte woonkamer met moderne luxe keuken, aansluitend de praktische bijkeuken, 4 slaapkamers en ruime complete badkamer, met brede en diepe tuin op het zonnige zuiden, rustige en kindvriendelijke ligging nabij plein met speeltuintje en ruime parkeergelegenheid

De Eiberplantsoen 56 in Groot-Ammers is een hele mooie kans voor diegene die een woning zoeken met vele extra's. De huidige bewoners zijn al sinds 1997 eigenaar en hebben hier altijd met heel veel plezier gewoond. Nu is de tijd gekomen om kleiner te gaan wonen.

In de loop der jaren zijn er grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen! In 2013 zijn er op de begane grond en 1e verdieping kunststof kozijnen geplaatst met HR++ glas. Tevens is er in het verleden een dakkapel geplaatst (nieuwe dakbedekking 2022), deze beschikt nog wel over de originele houten kozijnen. In 2019 is de begane grond vloer geïsoleerd met Tonzon vloerisolatie. De spouwmuren zijn vanuit de bouw al geïsoleerd. In 2014 zijn er maar liefst 8 zonnepanelen geplaatst (250 Wp). In 2019 is er nog een nieuwe moderne, luxe keuken geplaatst in hoekopstelling, voorzien van diverse apparatuur. Op diverse plaatsen zijn er rolluiken / zonwering geplaatst.

De woning is ingedeeld met de eethoek aan de voorzijde en de zithoek tuingericht aan de achterzijde. De grote glazen kunststof pui biedt maximaal uitzicht op de heerlijke tuin. De open keuken is goed ingedeeld, vanwaar je ook zicht op de achtertuin hebt. Aansluitend de praktische bijkeuken met ruim plaats voor het opbergen van de nodige spullen. Aansluitend de aangebouwde berging. Op de 1e verdieping heb je 3 slaapkamers, waarvan 1 met balkon aan de voorzijde. Verder een complete badkamer met douche, ligbad, wastafelmeubel en toilet. Een vaste trap biedt toegang tot de zolderverdieping en in die zijgevel heb je ramen die voor daglicht zorgen. Op de voorzolder heb je verder veel bergruimte. Op zolder heb je een ruime 4e slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde.

Als we kijken naar de ligging dan zien we dat de woning rustig gelegen is met aan de voorzijde een doodlopende straat. Aan de achterzijde zit je aan de Meeuwenlaan. Het plein van de Eiberplantsoen is ruim opgezet, met veel parkeergelegenheid en een kindvriendelijke ligging met speeltuintje. De achtertuin is uitermate gunstig gelegen met de tuin op het zonnige zuidwesten. De achtertuin heeft een breedte van circa 8,10 x 10 meter diep (circa maten).

Bekijk de foto's / plattegronden nog eens goed en neem dan contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

-Hal

-Garderobe

-Trapopgang

-Toilet

-Meterkast

Woonkamer – circa 34 m²

-Eethoek aan de voorzijde

-Zithoek aan de achterzijde, tuingericht

-Grote glazen pui aan de achterzijde

-Leistenen vloer

BEGANE GROND

Open keuken – circa 7 m²

- Moderne, luxe keuken uit 2019
- Vaatwasser (Bosch)
- Stoomoven (Bosch)
- Gaskookplaat (ATAG)
- RVS afzuigschouw (Neff)
- Close-in boiler
- Losse koel/vriescombinatie (blijft niet achter)

Bijkeuken – circa 4 m²

- Praktische bijkeuken
- Inpandig te bereiken vanuit de keuken alsmede deur aan de voorzijde
- Deur naar achtertuin
- Opstelplaats wasmachine

1E VERDIEPING

Overloop

- Ramen in zijgevel voor extra lichtinval
- Vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Voorzijde
- Balkon
- Rolluik bij balkon
- Schuifkastenwand

Slaapkamer II – circa 12 m²

- Achterzijde

Slaapkamer III – circa 6 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 7 m²

- Ruime, compleet uitgevoerde badkamer
- Ligbad
- Douchecabine
- Thermostaatkranen
- Toilet
- Wastafelmeubel
- Designradiator
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam

ZOLDER

Voorzolder

- Berging aan zowel de voor- als achterzijde
- CV-ketel in berging

Slaapkamer IV – circa 17 m²

- Dakkapel achterzijde
- Bergruimte onder de schuine kap
- Ruime stahoogte

TUIN

- Perceel van 206 m² / kadaster D 224
- Achtertuin op het zonnige zuiden
- Voorzien van achterom
- Zonnescherm achterzijde
- Afmeting, breedte van circa 8,10 x 10 meter diep (circa maten)
- Rustige en kindvriendelijke ligging
- Ruime parkeergelegenheid op het plein bij het Eiberplantsoen
- Speeltuintje op het plein
- Sfeervolle en verzorgde tuin
- Doodlopende straat voorzijde

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1981
- Traditioneel gebouwd
- Woning is onderheid
- Vloeren: betonvloeren
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Platte dak berging is bitumineuze dakbedekking
- Kozijnen: kunststof kozijnen met HR++ glas op de begane grond, 1e verdieping en voorzijde berging (2013). Dakkapel houten kozijnen met dubbel glas
- Warm water en verwarming: CV-combiketel circa 1998. Close-in boiler keuken
- Zonnepanelen 8 (250 Wp), geplaatst in 2014
- Meterkast: voldoende groepen (stoppen), slimme meters
- Isolatie: spouwmuurisolatie (vanuit de bouw), vloerisolatie Tonzon 2019 (na-isolatie), HR++ glas en dubbel glas
- Energie label C
- Rolluiken en screens
- Keurig verzorgde woning
- Woonoppervlakte circa 128 m²
- Overige inpandige ruimte circa 12 m² (aangebouwde berging begane grond)
- Inhoud circa 490 m³



*"Ruime lichte woonkamer
van 34 m², tuingericht
Eethoek voorzijde"*

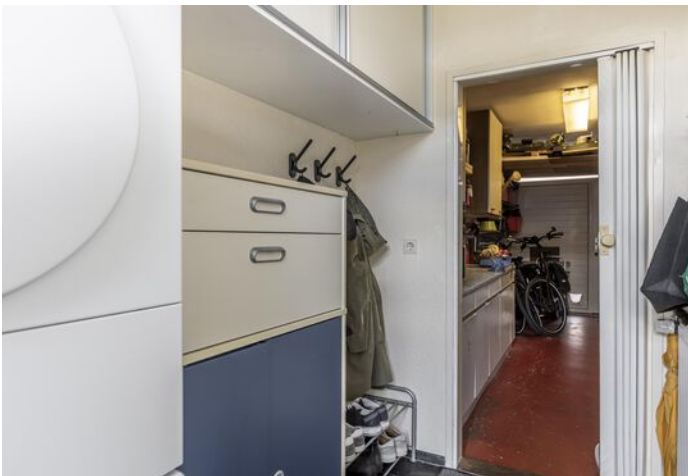








"Moderne luxe keuken uit 2019, aansluitend bijkeuken met wasmachine en berging"

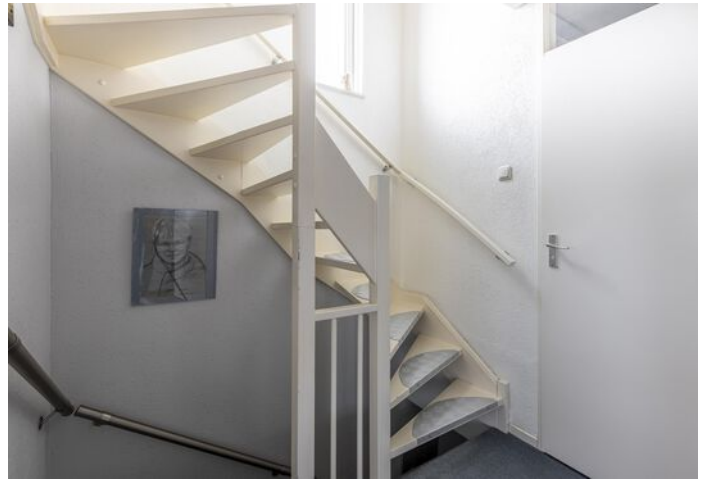






*"Inpandig te bereiken
berging begane grond*

*3 slaapkamers op de 1e
verdieping"*







"Complete badkamer met
ligbad, douchecabine,
toilet en wastafelmeubel"







"2 x berging op zolder,
aansluitend slaapkamer
IV met dakkapel aan de
achterzijde, bergruimte
onder de schuine kap"







"Heerlijke tuin op het zonnige zuidwesten, keurig verzorgde tuin, overzicht voorzijde"









*"Rustige en
kindvriendelijke ligging
met ruime
parkeergelegenheid en
speelpleintje"*







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eiberplantsoen 56



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Groot-Ammers</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 224</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Plattegrond

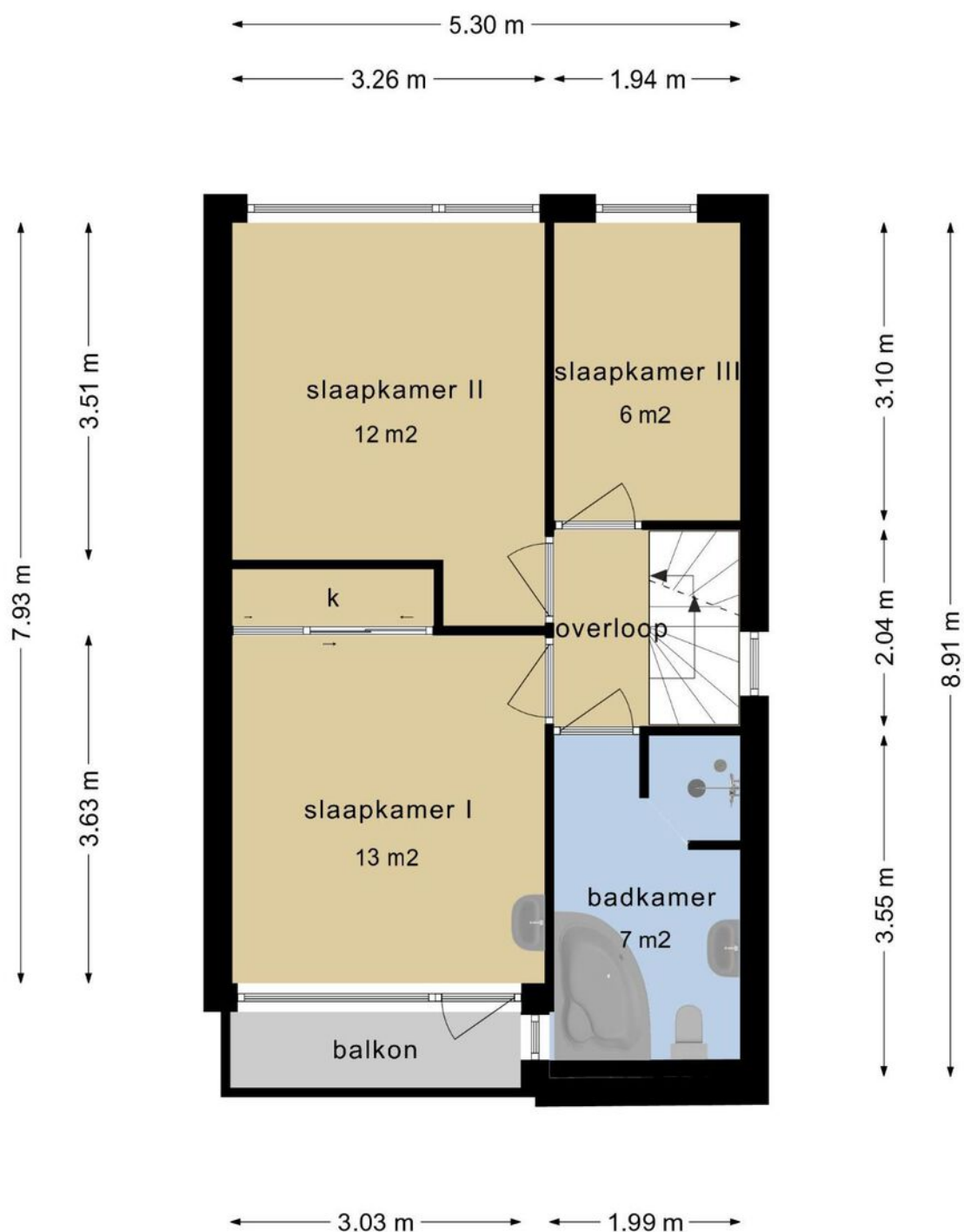
Begane grond



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

Plattegrond

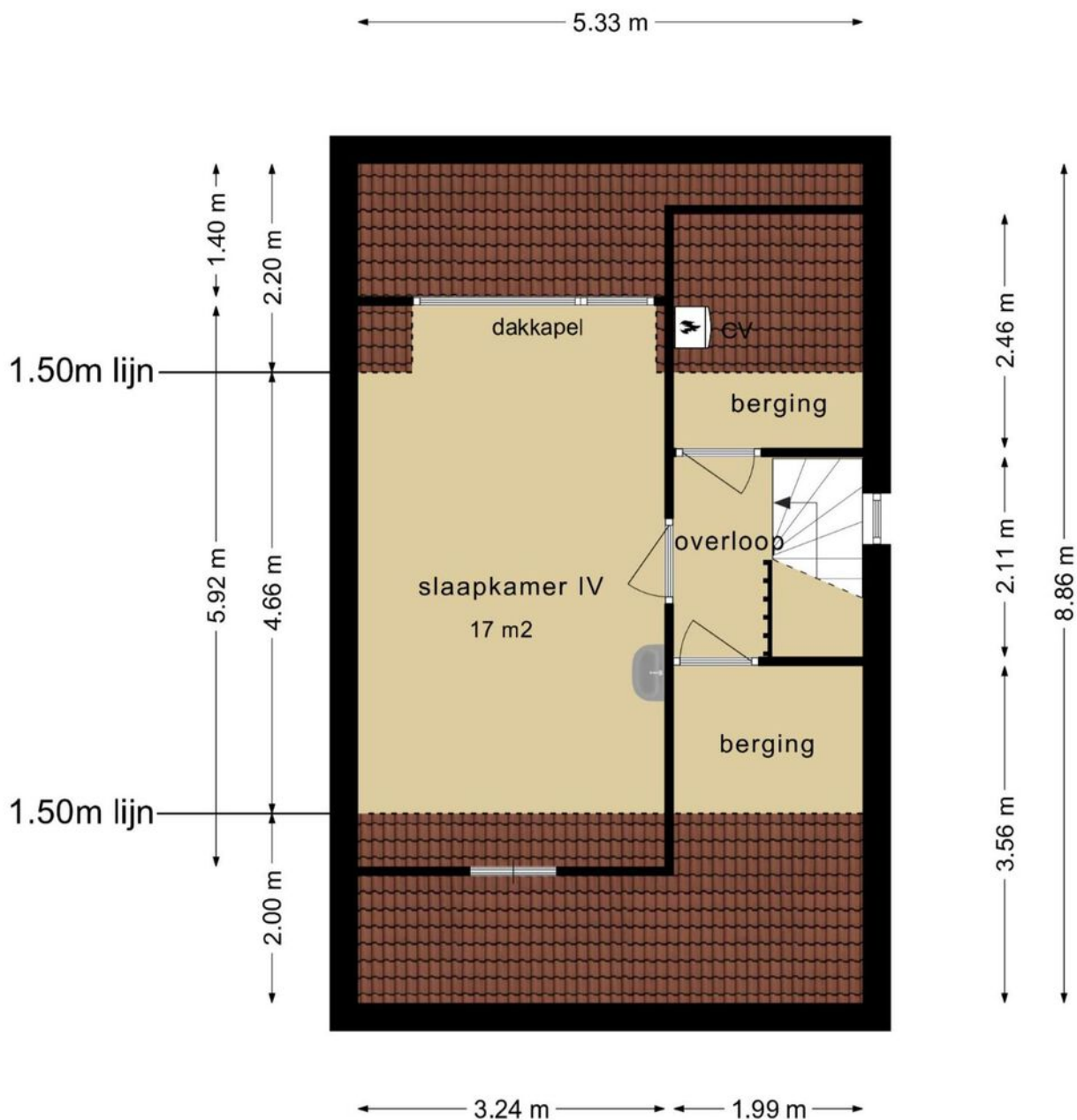
1e verdieping



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 waardebepaling 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