

# Tiendweg 15

4235 VW Tienhoven aan de Lek

**Vraagprijs € 849.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	landhuis
<b>Type</b>	vrijstaande woning
<b>Kamers</b>	8
<b>Woonoppervlakte</b>	185 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	3.470 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	671 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1975
<b>Tuin</b>	tuin rondom
<b>Garage</b>	vrijstaand stenen garage met carport en tuinhuis/jachthut
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, open haard
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, spouw-muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas

## WONEN MIDDEN IN DE NATUUR IN EEN MARKANTE WONING OP EEN UNIEKE LOCATIE EN RONDON (BLIJVEND) VRIJ UITZICHT OVER HET POLDERLANDSCHAP

Deze vrijstaande woning met grote vrijstaande garage en buitenverblijf, ligt op een zeer unieke locatie. Bereikbaar via een bruggetje waar het smeedijzeren hekwerk letterlijk de poort opent, en je als het ware op je eigen eiland thuis komt.

De woning heeft jarenlang de naam 'Omega' gehad, een naam die past bij deze plek; het einde.

Rondom de woning vind je vrijwel niets anders dan weilanden/natuur. Een locatie om naar hartenlust te wonen. Wakker worden met de opkomende zon en scharrelende eenden in en rondom je eigen tuin. Of 's avonds in alle rust de zon onder zien gaan bij de 'Jachthut', en dat alles met een geweldig weids uitzicht. In de winter schaatsen op de sloten rondom je eigen huis. Deze prachtige plek biedt het allemaal.

In 1975 is de woning traditioneel gebouwd, en nadien altijd bewoond geweest, door dezelfde eigenaar. Bij de bouw, door eigen familie, zijn daarbij zeer degelijke materialen gebruikt, zo zijn alle vloeren in de woning gemetselde vloeren. In én rondom de woning zie je terug dat er ook over details goed is nagedacht. Daarbij is de woning altijd netjes onderhouden, wel dient de woning gemoderniseerd te worden.

De woning heeft een woonoppervlak van maar liefst 185 m<sup>2</sup> en een inhoud van 671 m<sup>3</sup>.

Bij binnenkomst via de voordeur is er de royale hal met prachtige vide en ruime trapopgang.

Vervolgens is er de woonkamer aan de voorzijde, de woonkeuken en bijkeuken aan de achterzijde, garderobe, toiletruimte en slaap-/werkkamer op de begane grond.

Op de 1e verdieping zijn 3 royale slaapkamers (waarvan 2 met bergruimte), de badkamer en de ruime overloop met trapopgang naar de 2e verdieping. De 2e verdieping heeft een ruime overloop en nog 2 slaapkamers met dakraam en bergruimte.

Naast de woning staat de vrijstaande garage van ca. 26 m<sup>2</sup> met ruime zolder en naastgelegen overkapping.

Achter de woning staat 'de jachthut'. Deze is circa 5 jaar geleden gebouwd en ingericht met een keukenblok, voorzien van elektra en er staat een gezellige houtkachel. Een heerlijk buitenverblijf, de perfecte aanvulling op de woning.

Bij de woning horen 2 percelen, het totaal is 3.470 m<sup>2</sup> eigen grond en dit biedt mogelijkheden voor hobby, het houden van dieren, een moestuin of fruitbomen en meer....

Het perceel is bereikbaar via een eigen bruggetje met een elektrisch bedienbare smeedijzeren toegangspoort.

Direct rondom de woning is het perceel ingericht als siertuin. Er is een oprit langs de garage naar de achterzijde van de woning en het ruime erf biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Het overige perceel is grasland en er is een kleine eenden poel bij 'de jachthut'.

Rust, ruimte, wijds uitzicht en groen is hier optimaal aanwezig. Een prachtige woning op een unieke plek!

De woning ligt aan de Tiendweg en dit is de doorgaande weg vanuit het dorp, Ameide en Tienhoven aan de Lek, het polderlandschap in. Typisch is de landelijke ligging, tegelijk maar ca 5 minuten fietsen vanaf het centrum van het dorp. Ameide is een levendig dorp met goede voorzieningen. Het beschikt over een klein winkelcentrum, het heeft een brede school met daarin twee basisscholen, peuterspeelzaal en het kinderdagverblijf en het dorp biedt diverse sportverenigingen. Door de ligging aan de Lek is het een populair fiets- en wandelgebied. Aan de overzijde ligt het recreatieterrein Salmsteke wat vanuit Ameide met een voetveer te bereiken is.

Het dorp ligt vlakbij de A2 (Utrecht / Amsterdam), A27 (Utrecht / Breda) en A15 (Rotterdam). Met een directe busverbinding sta je binnen 35 min op Utrecht Centraal.

Ervaar zelf de unieke ligging van deze fraaie woning met zeer veel mogelijkheden, u bent van harte welkom voor een persoonlijke bezichtiging.

## BEGANE GROND

### Entree/ hal

- Entree / hal met toegang tot de slaap-werkkamer, meterkast, woonkamer en keuken
- Met open trap naar de verdieping
- Toegang naar royale garderobe en toegang naar het toilet

### Toilet

- Ruime en verzorgde toiletruimte
- Zwevend toilet / met fonteintje
- Geheel betegeld

### Woonkamer – circa 37,7 m<sup>2</sup>

- Ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning met rondom wijds uitzicht over de landerijen
- Met openhaard
- Deels schoon metselwerk wanden, stucwerk en behang wandafwerking
- Inbouwspots in deels verlaagd plafond / plavuizen vloerafwerking

### Keuken – circa 12,8 m<sup>2</sup>

- Hoekopstelling keukeninrichting
- Voorzien van; spoelbak / 4 pits kookplaat met combi-oven en wasemkap, vaatwasser en koelkast
- Met ruime vaste kast

### Bijkeuken

- De entree aan de achterzijde van de woning
- Aansluitingen voor de was- en droogmachine en opstelling cv-ketel en boiler
- Voorzien van uitstortgootsteen en vaste kastruimte

### Slaap-/werkkamer 1 – ca 7,1 m<sup>2</sup>

- Praktische slaapkamer of werkkamer op de begane grond

## 1E VERDIEPING

### Overloop

- Royale overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamer
- Trapopgang naar de 2e verdieping

### Slaapkamer 2 – ca 19,5 m<sup>2</sup>

- Ruime (ouder) slaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Met 3 x vaste kastruimte en daarachter nog één knieschotberging
- Ook vanuit deze slaapkamer is er een directe toegang naar de badkamer

### Badkamer – ca 7,8 m<sup>2</sup>

- Bereikbaar via zowel de overloop als vanuit de ouderslaapkamer
- Royale badkamer / geheel betegeld / wit/zwart tegelwerk en wit sanitair
- Voorzien van designradiator / wastafelmeubel met spiegel / douche / zwevend toilet en ligbad

### Slaapkamer 3 - ca 9,1 m<sup>2</sup>

- Leuke (kinder) slaapkamer met een nis onder de trapopgang naar de 2e verdieping

### Slaapkamer 4 – ca 13,2 m<sup>2</sup>

- Ruime slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning
- met 3 x vaste kasten en daarachter nog één knieschotberging

## 2E VERDIEPING

### Overloop

- Royale overloop met toegang tot de 2 extra slaapkamers op deze verdieping, stahoogte 2.38 m1

### Slaapkamer 5 – ca 9,0 m<sup>2</sup>

- Slaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Met dakraam en knieschotbergingen

### Slaapkamer 6 - ca 11,6 m<sup>2</sup>

- Slaapkamer aan de achterzijde van de woning
- Met groot dakraam en knieschotbergingen

## GARAGE / OVERKAPPING

### Vrijstaande garage - ca 26,2 m<sup>2</sup>

- Stenen garage met pannen dakbedekking
- Bereikbaar via zowel een loopdeur aan de zijkant als via de elektrische dubbele deuren aan de voorzijde
- Met grote bergzolder

### Overkapping – ca 14,9 m<sup>2</sup>

- Carport/overkapping aansluitend aan de garage
- Ideale plek voor het stallen voor spullen of als houtopslag

### BUITENVERVLIJF 'Jachthut' - ca 22,3 m<sup>2</sup>

- Op de fundering van de voormalige schuur gebouwd
- Opgetrokken van zwarte houten planken in potdekselwerk en pannen dakbedekking
- Voorzien van een aanrechtblokje, elektra en sfeervolle houtkachel
- Kunststof kozijnen en toegangsdeur, openslaande deuren naar de veranda/overkapping
- De overkapping van ca 14,9 m<sup>2</sup> is een fantastische plek om in alle rust én vrijheid van het buitenleven te genieten

## RONDONNOM DE WONING

- Het royale perceel bij de woning bedraagt 3.470 m<sup>2</sup>
- De voor- en zijtuin is aangelegd met hoofdzakelijk gazon en fraaie borders sieren de woning
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Meerdere zitjes om heerlijk buiten te kunnen zitten
- Unieke locatie om te wonen midden in de natuur!

## KENMERKEN / BIJZONDERHEDEN

- Bouwwijze: traditioneel gebouwd, stenen spouwmuren, houten dakconstructie en met pannen gedekt
- Geïsoleerd door grotendeels dubbele beglazing, spouwmuurisolatie en dakisolatie
- De koperen hemelwaterafvoeren zijn vernieuwd in 2008
- Woonoppervlakte: ca 185 m<sup>2</sup> en de overige inpandige ruimte (berging) is 5 m<sup>2</sup>
- Centrale verwarming d.m.v. Cv-ketel, Nefit HR excellent uit ca 2010 en warmwatervoorziening dmv een 100 L. boiler (eigendom)
- Energielabel C (voorlopig)
- Gezien het oorspronkelijke bouwjaar van de woning zal in de koopovereenkomst de zgn. 'ouderdomsclausule' worden toegepast alsmede een zgn 'niet bewoningsclausule' omdat verkoper niet woonachtig is in de woning
- Oplevering in overleg

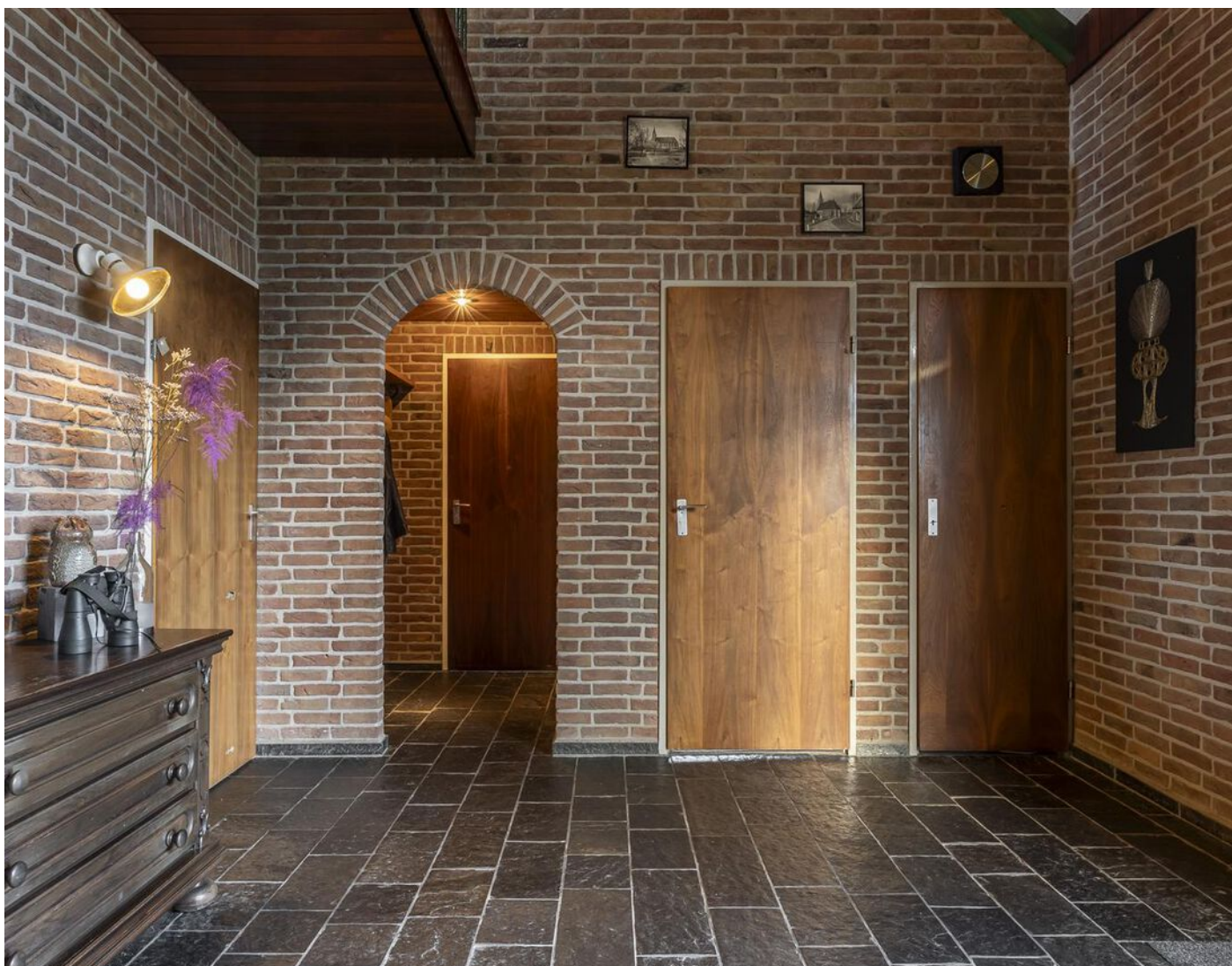


*"Markante woning  
midden in het  
polderlandschap op  
een unieke locatie"*

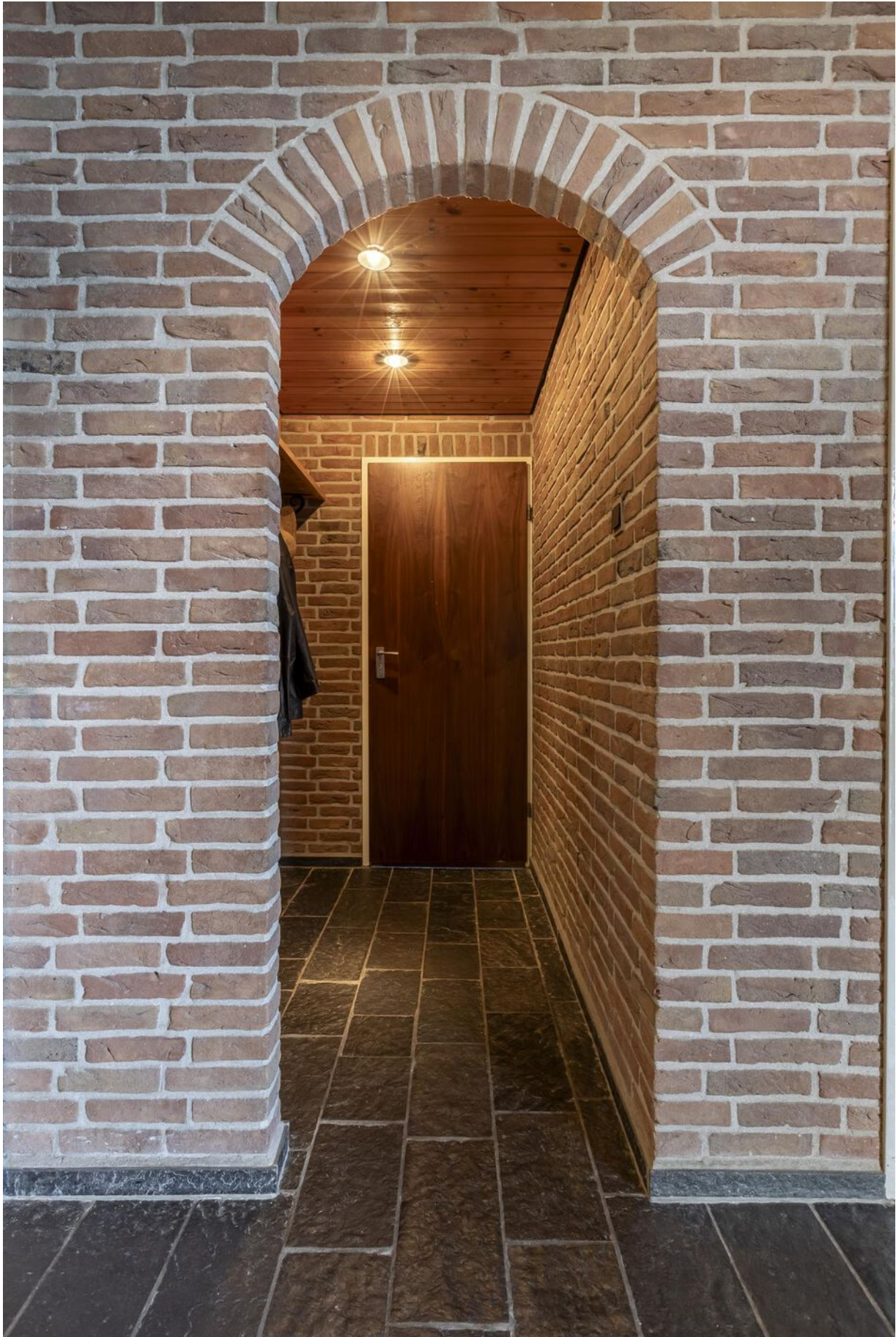




*"De hal is de spil van de woning en heeft een fraaie garderobe met toegang naar het toilet"*









*"Alle vertrekken in de woning zijn ruim, zo heeft de hal een prachtige vide en de woonkamer heeft rondom vrij uitzicht"*









*"De woonkeuken met  
hoekopstelling  
keukeninrichting,  
vaste kastruimte en  
aansluitend ligt de  
praktische bijkeuken"*







*"De eerste verdieping heeft een royale overloop, 3 slaapkamers en een ruime en compleet ingerichte badkamer"*









"De woning heeft totaal 6 slaapkamers, waarvan 2 op de tweede verdieping, waar tevens nog bergruimte is"





*"Ook rondom de woning  
is alles ruim van opzet en  
biedt de locatie veel  
mogelijkheden voor vrij  
wonen"*





*"De jachthut, zoals het  
tuinghuis wordt  
genoemd is nog maar  
3 jaar geleden  
gebouwd. Een heerlijke  
plek!"*











*"Wonen met wijds  
uitzicht, midden in de  
natuur"*











# Kadastrale kaart



# Plattegrond

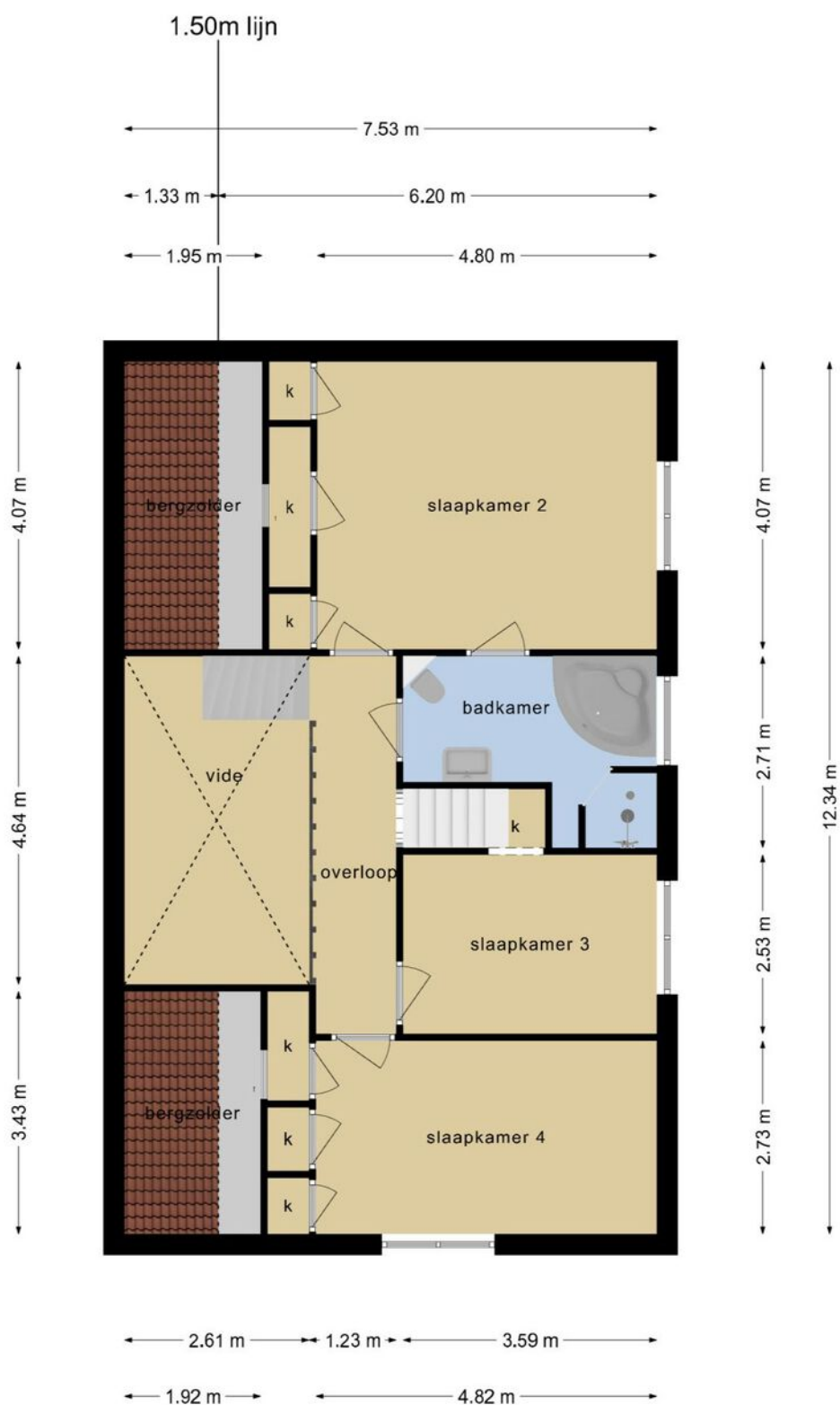
## Begane grond



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

# Plattegrond

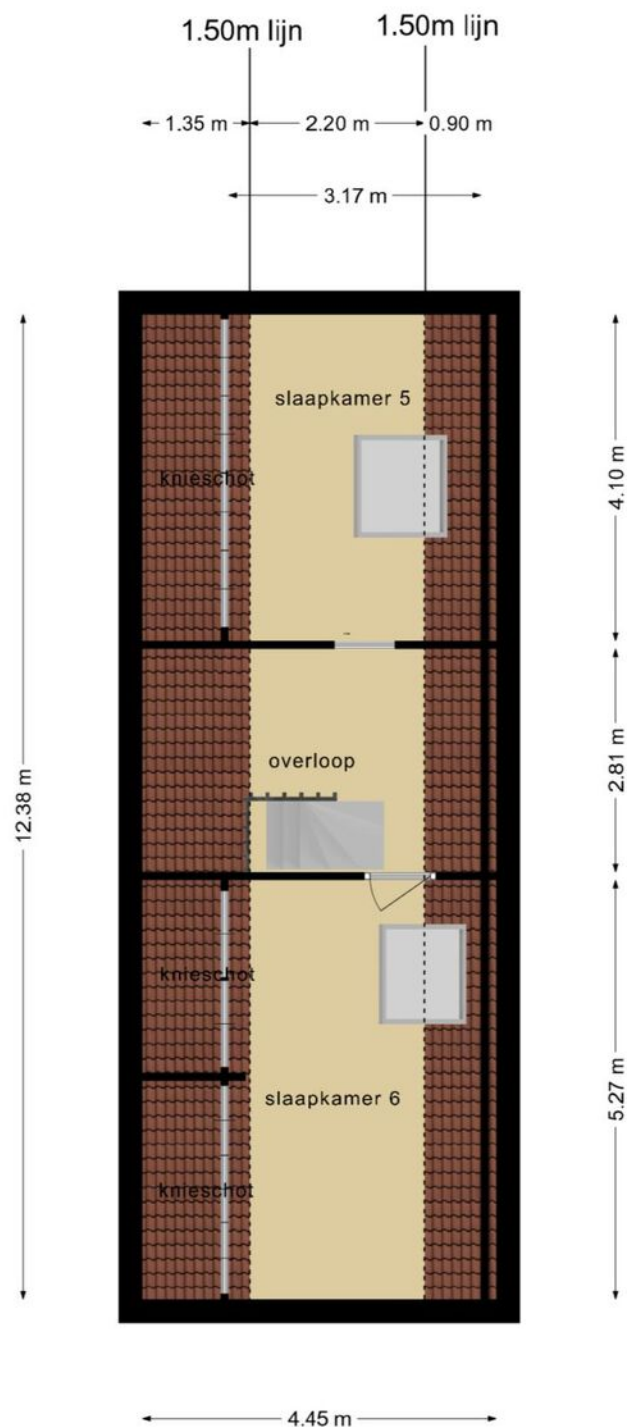
## 1e Verdieping



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

# Plattegrond

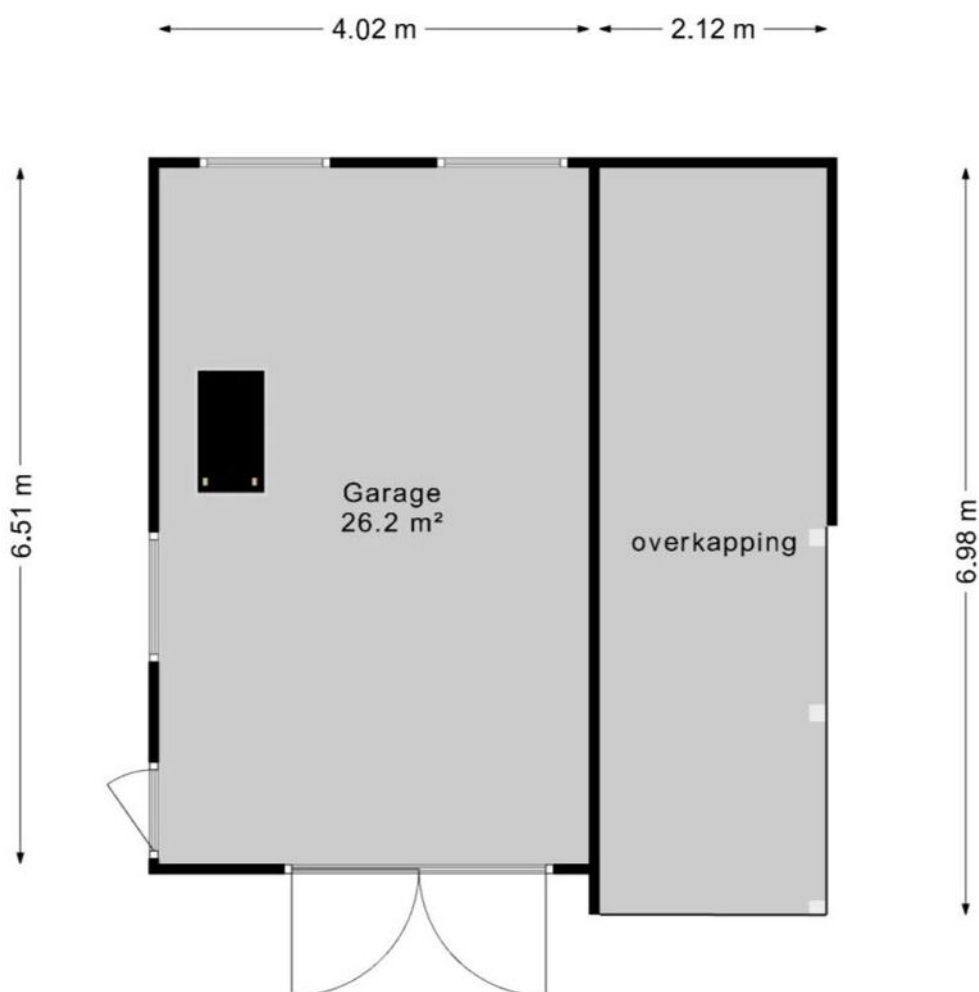
## 2e Verdieping



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

# Plattegrond

## Garage en overkapping

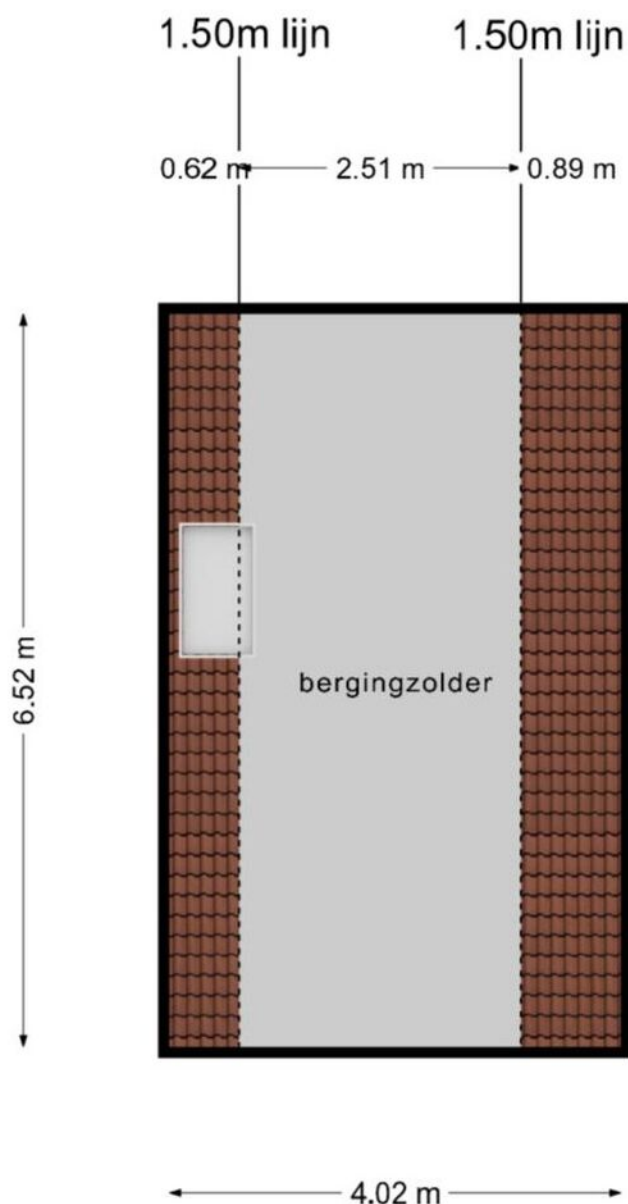


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond

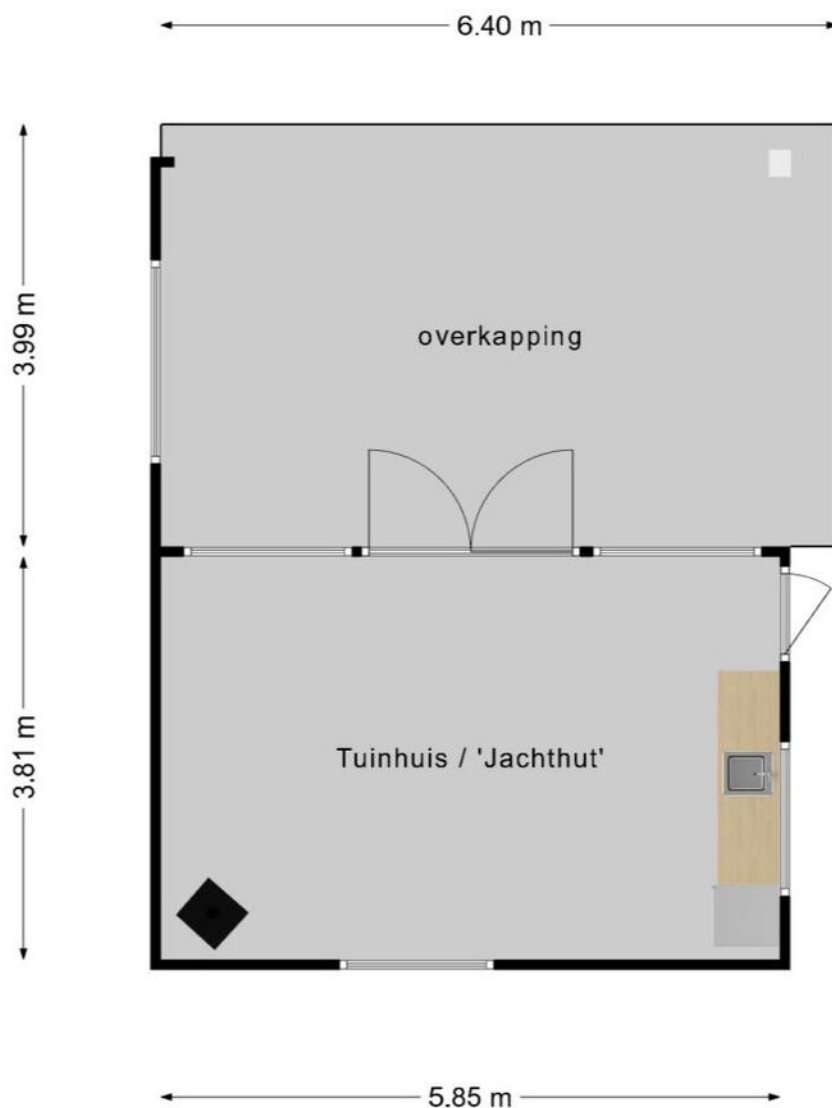
## Garage zolder



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

# Plattegrond

## Tuinhuis / 'Jachthut' met veranda/overkapping



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](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