

# Amelia'slaan 4

4235 AK Tienhoven aan de Lek

**Vraagprijs € 519.000 k.k.**







## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Kamers</b>	7
<b>Woonoppervlakte</b>	111 m <sup>2</sup> + 22 m <sup>2</sup> inpandige ruimte
<b>Perceeloppervlakte</b>	380 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	448 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1985
<b>Tuin</b>	achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Garage</b>	aangebouwd steen, parkeerplaats
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming begane grond en badkamer, gashaard
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR glas

## **DIT LEUKE HUIS IS VOOR VELEN EEN GEWELDIGE KANS! DEZE 2/1 KAPWONING MET GARAGE HEEFT 5 RUIE SLAAPKAMERS, EEN GARAGE EN LEUKE VERANDA IN DE HEERLIJKE VRIJ GELEGEN ACHTERTUIN**

Een geweldige kans voor diegene die een ruime woning zoeken in de huidige woningmarkt. De woning is ruim van opzet én compleet met 5 slaapkamers, een nette (woon)keuken en handige bijkeuken, complete badkamer en leuke veranda achter het huis in de sfeervolle achtertuin. De ligging nabij de Lek met heerlijk strandje is uniek!

De woning heeft veel extra's zoals vloerverwarming, 6 stuks zonnepanelen en alles is keurig afgewerkt. Er is aan de woning vast een ruime garage/berging en uniek is de parkeergelegenheid op eigen terrein voor minimaal 2 auto's.

Het woonoppervlak is 111 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de garage van 22 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt 448 m<sup>3</sup> en het perceel is 380 m<sup>2</sup> groot.

Hoe leuk deze woning van binnen is vertellen we ook graag...

De entree biedt toegang tot de hal met vernieuwd toilet en toegang tot het woongedeelte van de woning. De woonkamer ligt aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde van de woning en van hieruit is er via een schuifpui toegang tot de achtertuin. In het zitgedeelte van de woonkamer staat een gezellige gashaard en verder zorgt de vloerverwarming voor heerlijke comfort op de gehele begane grond.

Vanuit de keuken is, via de bijkeuken binnendoor, de garage toegankelijk.

Op de eerste verdieping is er de ruime overloop. Er zijn 3 ruime slaapkamers, waarvan er een met toegang tot het balkon aan de achterzijde. De badkamer is keurig en afgewerkt in neutrale kleurstelling en compleet met o.a. een ligbad, douche, wastafelmeubel met spiegelkast en toilet.

De tweede verdieping heeft een overloop met opstelling van de cv-ketel en bergruimte, daarnaast zijn er ook nog eens 2 slaapkamers.

Wat een heerlijk huis!

De achtertuin is met zorg aangelegd met terras en hoofdzakelijk gazon. Een walhalla is het aparte gedeelte voor de (huis)dieren. Dat dit stukje zich naast de woning bevindt, maakt het precies een mooi hoekje daarvoor. De ruimte van de tuin laat ook toe met eigen creativiteit hier echt jouw eigen plek te creëren want de ruimte is er! De boom in de achtertuin zorgt nog voor de nodige beschutting.

Achter het huis staat de overkapping ingericht als veranda en schuurruimte. Een heerlijk plek waar met de houtkachel (ter overname) heel wat uurtjes kunnen worden doorgebracht.

Enthousiast geworden? Kom eens kijken bij deze aantrekkelijke woning, wij zorgen voor een persoonlijke rondleiding!

## BEGANE GROND

### Entree/ hal

- Entree / hal met trapopgang, toegang tot toilet, meterkast en woonkamer
- Voorzien van garderobe

### Toilet

- Recent vernieuwd, ruim toilet ingericht met zwevend toilet / handwasfontein
- Deels betegeld
- Voorzien van mechanische ventilatie

### Woonkamer – ca. 45,4 m<sup>2</sup> inclusief keuken

- Ruime woonkamer, waarbij de zithoek aan de voorzijde is gesitueerd en het eetgedeelte aan de achterzijde
- Voorzien van een fraaie plavuizen vloer met daaronder vloerverwarming
- De woonkamer staat in open verbinding met de keuken

### (Woon)keuken

- De woon keuken heeft een nette keukeninrichting in L-opstelling
- Voorzien van een inrichting in strakke stijl kastjes met kunststof aanrechtblad met Rvs spoelbak
- Voorzien van de volgende inbouwapparatuur; Inductie kookplaat / RvS afzuigkap (2020) / combi-magnetron / oven / vaatwasser (2015 vernieuwd) / koel-/vrieskast

### Bijkeuken/wasruimte – ca. 3,7 m<sup>2</sup>

- Vanuit de keuken bereikbaar, een ideale ruimte met uitstortgootsteen
- Voorzien van was- en droogmachine aansluiting

### Garage/berging – ca. 17.3 m<sup>2</sup>

- De aangebouwde garage is bereikbaar via de oprit aan de voorzijde en via de achtertuin
- Een fijne ruimte voor het bergen van fietsen, werkbank etc / voorzien van elektra

## 1E VERDIEPING

Via de vaste trapopgang is de royale eerste verdieping bereikbaar.

### Overloop

- De ruime overloop verleent toegang aan de slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping

### Slaapkamer 1 - circa 14,6 m<sup>2</sup>

- Deze slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en een mooie ruime kamer

### Slaapkamer 2 - circa 10,7 m<sup>2</sup>

- Slaapkamer 2 is ook gesitueerd aan de voorzijde en ook een mooie ruime kamer

### Slaapkamer 3 - circa 8 m<sup>2</sup>

- De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning
- Deze kamer is de kleinste van de 3 op deze verdieping, en heeft ook toegang naar het balkon aan de achterzijde

### Badkamer – circa 4,2 m<sup>2</sup>

- Nette badkamer met veel comfort, voorzien van vloerverwarming
- Grijs/wit kleurstelling tegelwerk en wit sanitair / geheel betegeld
- Voorzien van mechanische ventilatie / raam in de gevel voor licht en lucht
- Ligbad met thermostaatkraan en bergkastje / wastafelmeubel met spiegelkast
- 2e zwevend toilet / douchehoek voorzien van thermostaatkraan



## 2E VERDIEPING

### Overloop

- Bereikbaar via vaste trap
- Met knieschotberging en opstelplaats van de CV-ketel, merk; Vaillant uit 2021

### Slaapkamer 4 – circa 6,9 m<sup>2</sup>

- Een leuke 4e slaapkamer aan de achterzijde met groot dakraam aan de achterzijde
- Met het mooiste uitzicht over de Lek!
- Met knieschotberging onder het schuine dak, dus flinke bergruimte

### Slaapkamer 5 – circa 6,9 m<sup>2</sup>

- Identieke slaapkamer als nummer 4, deze ligt aan de voorzijde, ook met groot dakraam en knieschotberging

## TUIN

- Mooi ruim perceel van totaal 380 m<sup>2</sup>
- De tuin heeft een fijne ligging, is gesitueerd op het noordwesten en heeft een poort naar de oprit
- Verzorgd aangelegd met terras en gazon
- Door de diverse zitjes is er mogelijkheid om te zitten in én uit de zon, eyecatcher is de boom
- De schuur is vanuit de tuin en via de oprit te bereiken

## OVERKAPPING / BERGING

- Achter het huis staat de overkapping ingericht als veranda en berging/schuur.
- Voorzien van elektra en wateraansluiting
- Een heerlijk plek, goed te verwarmen met de houtkachel (ter overname)

## BIJZONDERHEDEN

- Energielabel C
- CV combiketel vernieuwd in 2021 (Vaillant)
- Buitenzijde van de woning is recent geschilderd
- De begane grond en badkamer is voorzien van vloerverwarming
- Ideale berging/veranda in de achtertuin van ca. 20 m<sup>2</sup> voor vele doeleinden geschikt
- De ligging van de woning met aan de voorzijde vrij zicht over de parkeerplaats en dichtbij het strandje van de Lek maken het een heerlijke woonplek!
- Oplevering in overleg



*"Welkom op deze heerlijke woonplek in een woonwijk en toch zowel aan de voor- als achterzijde van de woning heerlijk vrij"*







*"De woonkamer heeft een fijne lichtinval en de vloer is afgewerkt met plavuizen welke doorlopen over de gehele begane grond"*

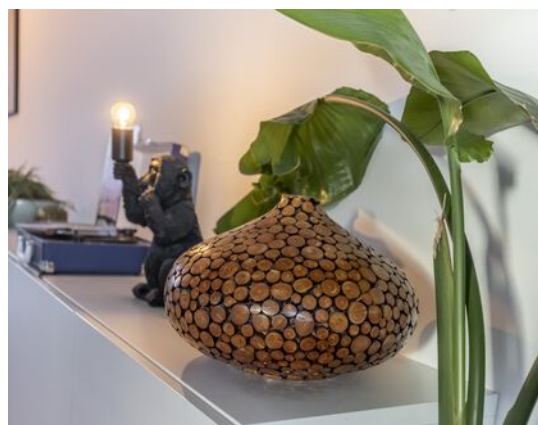








*"De (woon) keuken aan de achterzijde is ruim en van alle gemakken voorzien"*









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







*"Goed vertoeven kan je in de strakke badkamer welke compleet is ingericht en je hebt altijd lekkere warme voeten door de vloerverwarming"*















*"Binnen is de woning  
zeer compleet, ook  
buitenom is er  
aandacht besteed aan  
een leuke  
tuininrichting en  
keurige afwerking..."*







*"de woning heeft een leuke tuin en heeft ideale parkeergelegenheid zowel voor de woning als op eigen terrein"*

















# Kadastrale kaart



# Plattegrond

## Begane grond

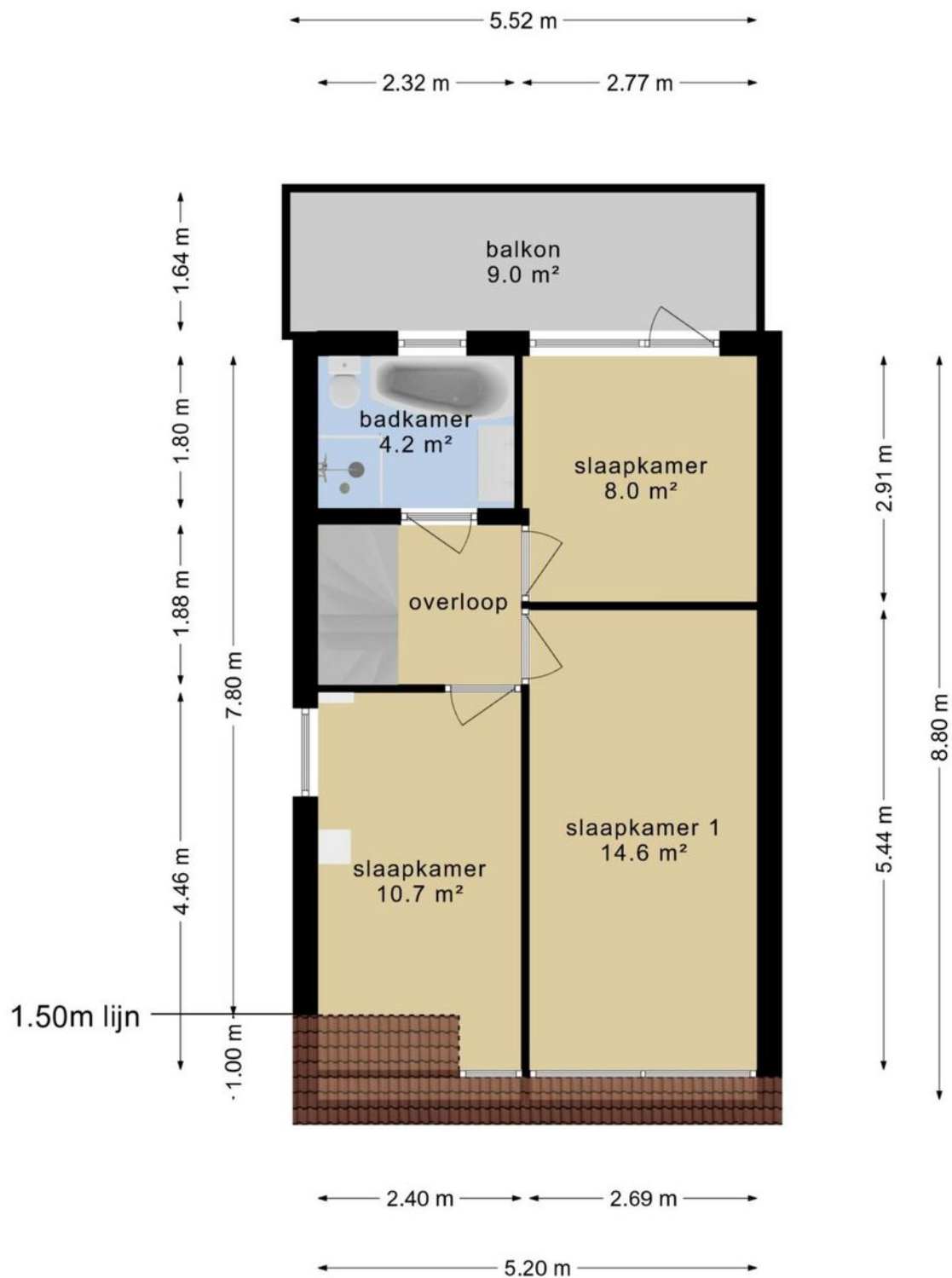


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

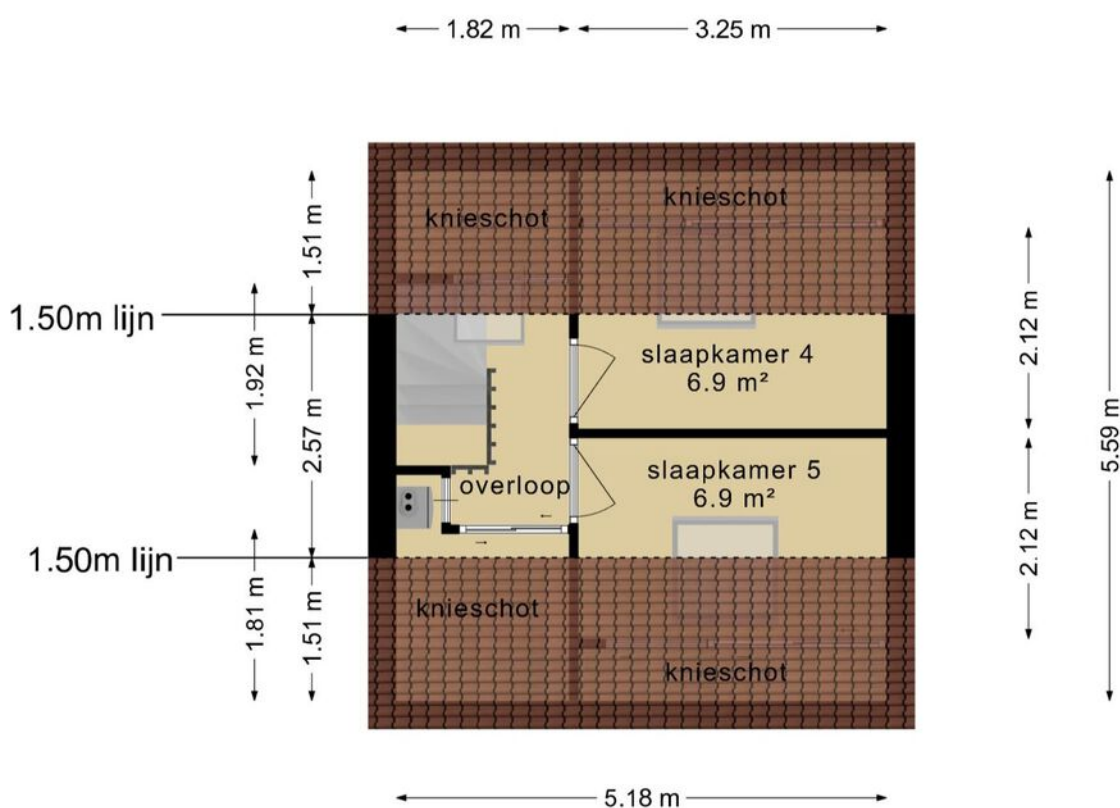
## 1e Verdieping



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

# Plattegrond

## 2e Verdieping

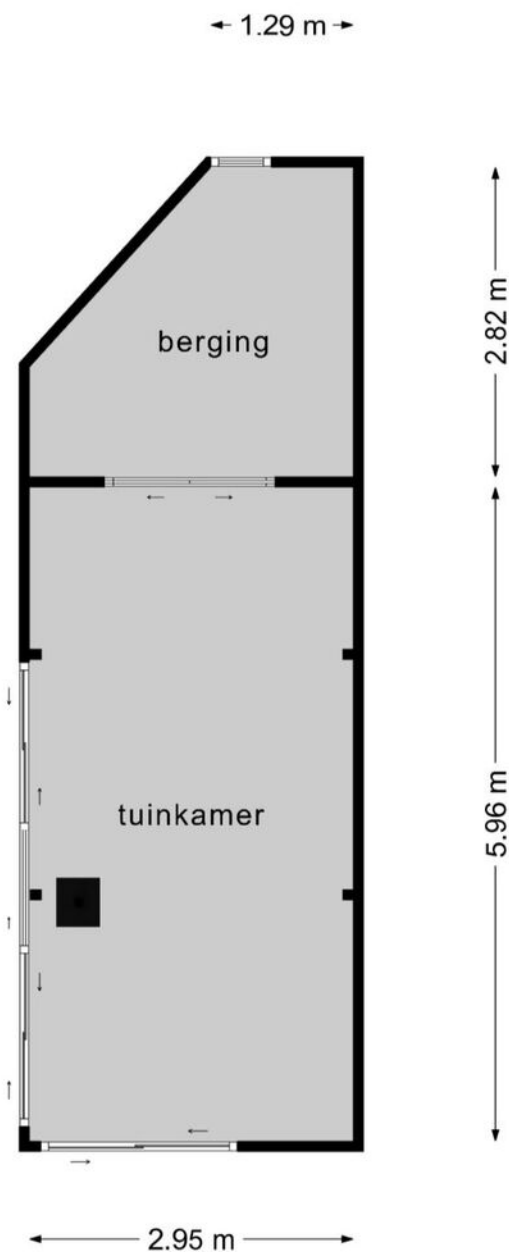


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

## Overkapping / berging



**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