

# Julianastraat 79

2964 BN Groot-Ammers

**Vraagprijs € 450.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Type</b>	2/1-kapwoning met dakkapel en vrijstaande garage
<b>Woonoppervlakte</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	394 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	510 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Tuin</b>	Fraai gelegen aan het water met vrij uitzicht
<b>Garage</b>	Vrijstaande stenen garage van 18 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-combiketel Intergas HR 2019, vloerverwarming beg. grond en badkamer
<b>Isolatie</b>	Spouwmuurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (badkamer en toilet enkel)

**Fraai gelegen aan een wetering met aan de achterzijde vrij uitzicht op een riante kavel van maar liefst 394 m<sup>2</sup>, goed onderhouden en keurig verzorgde royale 2/1-kapwoning met een woonoppervlakte van 148 m<sup>2</sup>, voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen (2007) met dubbel glas, verduurzaamd met vloer- en spouwmuurisolatie (2007) en 10 zonnepanelen (2013), nieuw aangelegde tuin en hardhouten beschoeiing, nieuwe elektrische installatie, comfortabele vloerverwarming op de begane grond en badkamer, 4 tot 5 slaapkamers, diverse rolluiken en screens, nieuwe dakbedekking op de vrijstaande garage en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein**

De Julianastraat 79 in Groot-Ammers is een geweldige kans voor diegene die een ruime 2/1-kapwoning zoeken, gelegen op een mooie locatie in het dorp Groot-Ammers.

De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 2007 en aanzienlijk in de woning geïnvesteerd. Investerings die jij als koper niet meer hoeft te doen! De woning is gebouwd in 1972 en zijn van origine niet geïsoleerd. Daarom hebben de huidige eigenaren ervoor gekozen om de begane grond vloer te isoleren en de spouwmuren van de woning. Tevens zijn nagenoeg alle kozijnen vernieuwd (zij-raam woonkamer niet) door hardhouten kozijnen met dubbel glas. Tevens is er omstreeks 2019 een nieuwe HR CV-combiketel geplaatst en zijn er in 2013 maar liefst 10 zonnepanelen geplaatst, gelegen op het zonnige zuiden. De woning is dus op de meeste onderdelen verduurzaamd! Verder is de gehele badkamer en het toilet op de begane grond vernieuwd en gemoderniseerd.

Als we kijken naar de indeling van de woning, dan zien we een ruime, goed ingedeelde woning. De woning heeft een breedte van maar liefst 7,10 meter en dat zie je overal terug in de ruime (slaap)kamers. De woning heeft een doorzon woonkamer in de lengte van de woning, met groot zij-raam voor extra lichtinval. De keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen. Op de gehele begane grond en in de badkamer heb je heerlijk comfortabele vloerverwarming. Op de 1e verdieping zijn 2 grote slaapkamers aanwezig (van origine 3, eenvoudig weer aan te passen door plaatsen muur, beide deuren zijn nog aanwezig) en een royale badkamer. Een vaste trap biedt toegang tot de zolder waar je de beschikking hebt over een berg/wasruimte met dakraam, 2 slaapkamers, waarvan 1 met dakkapel.

De woning is gelegen op een mooie locatie op een grote kavel van maar liefst 394 m<sup>2</sup> (inclusief aan deel water aan de achterzijde, zie situatietekening). De tuin is volledig opgehoogd en nieuw aangelegd, de beschoeiing is vervangen en je hebt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor circa 3 auto's. Tevens heb je een ruime, vrijstaande garage van 18 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde zit je heerlijk vrij aan een brede wetering en direct achter de woning staat géén bebouwing. Je zit op een centrale plek in het dorp, in de directe nabijheid van de winkels.

Al met al een geweldige kans, dus neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

## **BEGANE GROND**

Entree / hal

-Ruime hal

-Vaste kast met pomp vloerverwarming

-Meterkast

-Trapopgang met traplift (blijft achter), met daaronder brandkast (blijft achter)

Toilet

-Gemoderniseerd in 2007

-Wandcloset, hangend toilet

-Fonteinje

-Enkel glas

## BEGANE GROND

Woonkamer – circa 32 m<sup>2</sup>

- Lichte doorzon woonkamer
- Grote raampartijen met zij-raam voor extra lichtinval
- Tegelvloer met comfortabele vloerverwarming over gehele begane grond
- Vrij uitzicht achterzijde alsmede op de weg en kruising aan de voorzijde
- Screen voorzijde en zijkant

Keuken – circa 10 m<sup>2</sup>

- Ruime hoekkeuken
- Losse koel-/vriescombinatie (blijft niet achter, neemt verkoper mee)
- Inductie kookplaat met vlakscherm afzuiging
- Vaatwasser
- 1,5 spoelbak
- Apothekerskast
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Deur naar tuin

## 1E VERDIEPING

Overloop

- Ruime overloop

Slaapkamer I – circa 32 m<sup>2</sup>

- 2 slaapkamers samengevoegd tot 1 grote, indien gewenst eenvoudig weer aan te passen door plaatsen van een muur, beide deuren zijn nog aanwezig
- Balkon
- Interlübke kast (blijft achter)
- Rolluiken alle ramen

Slaapkamer II – circa 11 m<sup>2</sup>

- Achterzijde
- Rolluik

Badkamer – circa 6 m<sup>2</sup>

- Vernieuwd en gemoderniseerd in 2007
- Inloopdouche met thermostaatkraan
- Wastafel
- Spiegelkast
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Betegeld tot het plafond
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam
- Enkel glas
- Vloerverwarming

## ZOLDER

Voorzolder – circa 8 m<sup>2</sup>

- Vaste trap naar zolder
- Bergruimte onder de schuine kap

## ZOLDER

Was/bergruimte – circa 5,5 m<sup>2</sup>

- Opstelplaats wasmachine
- CV-ketel
- Mechanische ventilatie unit
- Dakraam

Slaapkamer III – circa 13 m<sup>2</sup>

- Dakkapel achterzijde
- Bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer IV – circa 6 m<sup>2</sup>

- Dakraam voorzijde
- Bergruimte onder de schuine kap

## TUIN

- Kavel van maar liefst 394 m<sup>2</sup> / kadaster Groot-Ammers D 152
- Tuin opgehoogd en nieuw aangelegd omstreeks 2019
- Vrij gelegen aan het water
- Nieuwe hardhouten beschoeiing 2019
- Vrij wonen en toch kindvriendelijk gelegen middenin een woonwijk
- Overzijde van het water grotendeels vrij uitzicht!
- Achtertuin op het noordwesten
- Meerdere plekjes om heerlijk in de tuin te zitten
- Parkeergelegenheid voor circa 3 auto's op grote oprit
- Kavel van circa 14,5 m breed x circa 27 m diep (incl. een deel water, perceelgrens is ongeveer midden water, zie situatietekening)

## GARAGE

- Garage van circa 2,70 x 6,69 m = 18 m<sup>2</sup>
- Plaats voor 1 auto
- Elektra
- Enkel/halfsteens garage
- Plat dak met bitumen, vernieuwd circa 2018
- Loopdeur zijkant
- Voorzijde garagedeur

## BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1972
- Begane grond: betonvloer. Verdiepingsvloeren: houten balklagen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: hardhouten kozijnen met dubbel glas, vernieuwd in 2007. Zij-raam woonkamer niet vernieuwd. Dubbel glas, toilet en badkamer is enkel glas
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Garage plat dak met bitumen
- Dakramen zolder vernieuwd
- Dakkapel zolder
- Isolatie: vloerisolatie (gespoten PUR), spouwmuurisolatie, dubbel glas
- Zonnepanelen, 10 stuks in 2013
- Meterkast: vernieuwde groepenkast en elektrische installatie, slimme meters gas en elektra, glasvezel aanwezig
- Warm water en verwarming: HR CV-combiketel Intergas (2019). Vloerverwarming begane grond (let op: zwarte slangen vloerverwarming) en badkamer
- Gipsplaten plafonds, voorzolder zachtboard
- Rolluiken en screens
- Asbest in 2007 verwijderd (destijds in plafond garage en voorzolder)
- Keurig verzorgde en goed onderhouden woning
- Woonoppervlakte 148 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte 18 m<sup>2</sup> (garage)
- Inhoud circa 510 m<sup>3</sup>



*"Lichte doorzon  
woonkamer met zij-raam,  
vloerverwarming begane  
grond en vrij uitzicht aan  
de achterzijde"*









*"Keuken aan de achterzijde, hoekopstelling en deur naar achtertuin, hal met gemoderniseerd toilet"*







*"Op de 1e verdieping zijn nu 2 slaapkamers aanwezig (mogelijkheid tot 3), met rolluiken, vaste trap naar zolder"*







*"Vernieuwde badkamer,  
op zolder wasruimte,  
bergruimte, 2 slaap-  
kamers, dakkapel en  
dakramen"*













*"Fraai gelegen aan het water, vrij uitzicht, tuin in zijn geheel opgehoogd, nieuwe beschoeiing, vrijstaande garage"*











*"Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor circa 3 auto's"*

# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Julianastraat 79



0 5 10 15 20 25m

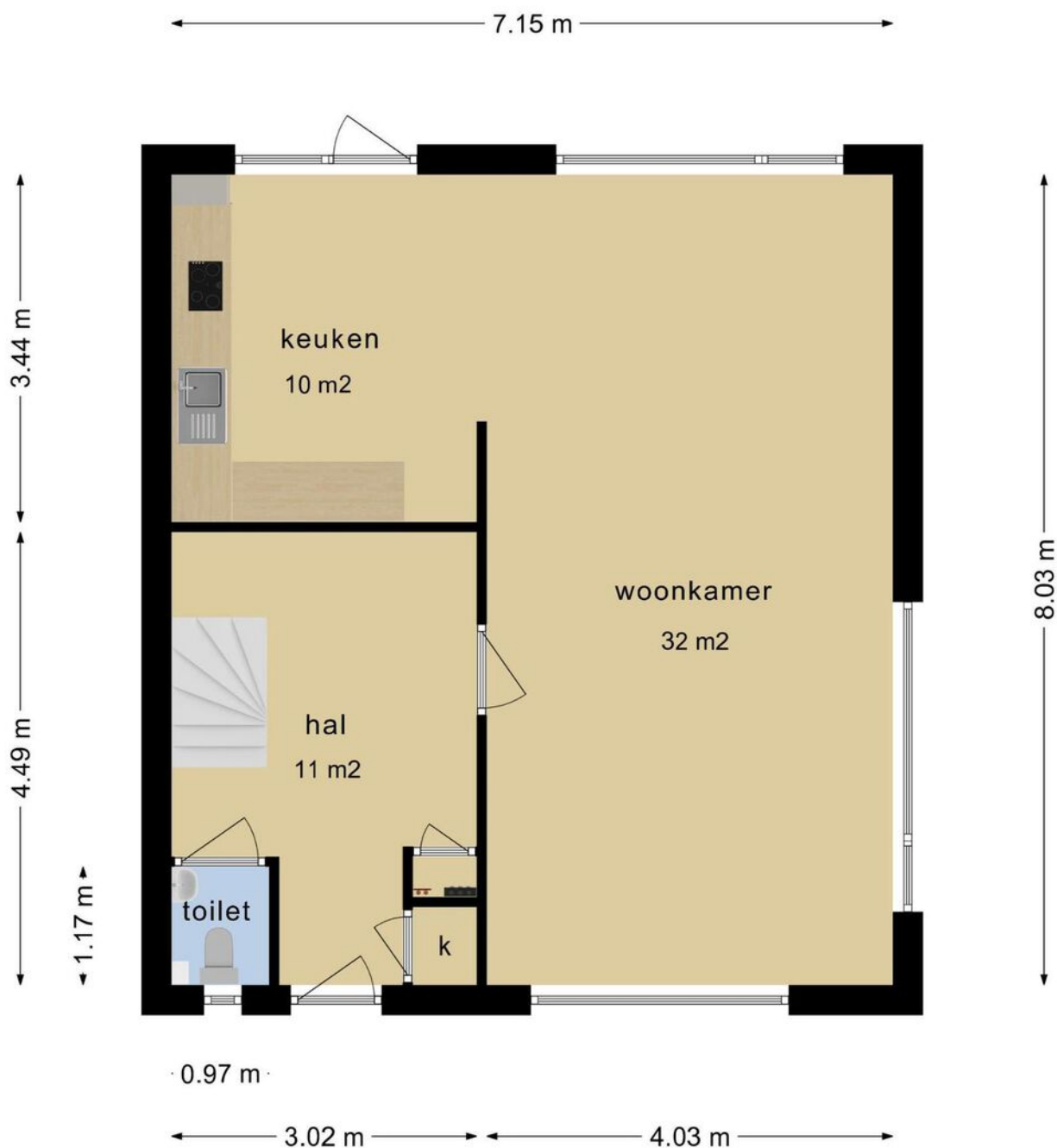
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Groot-Ammers	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 152	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

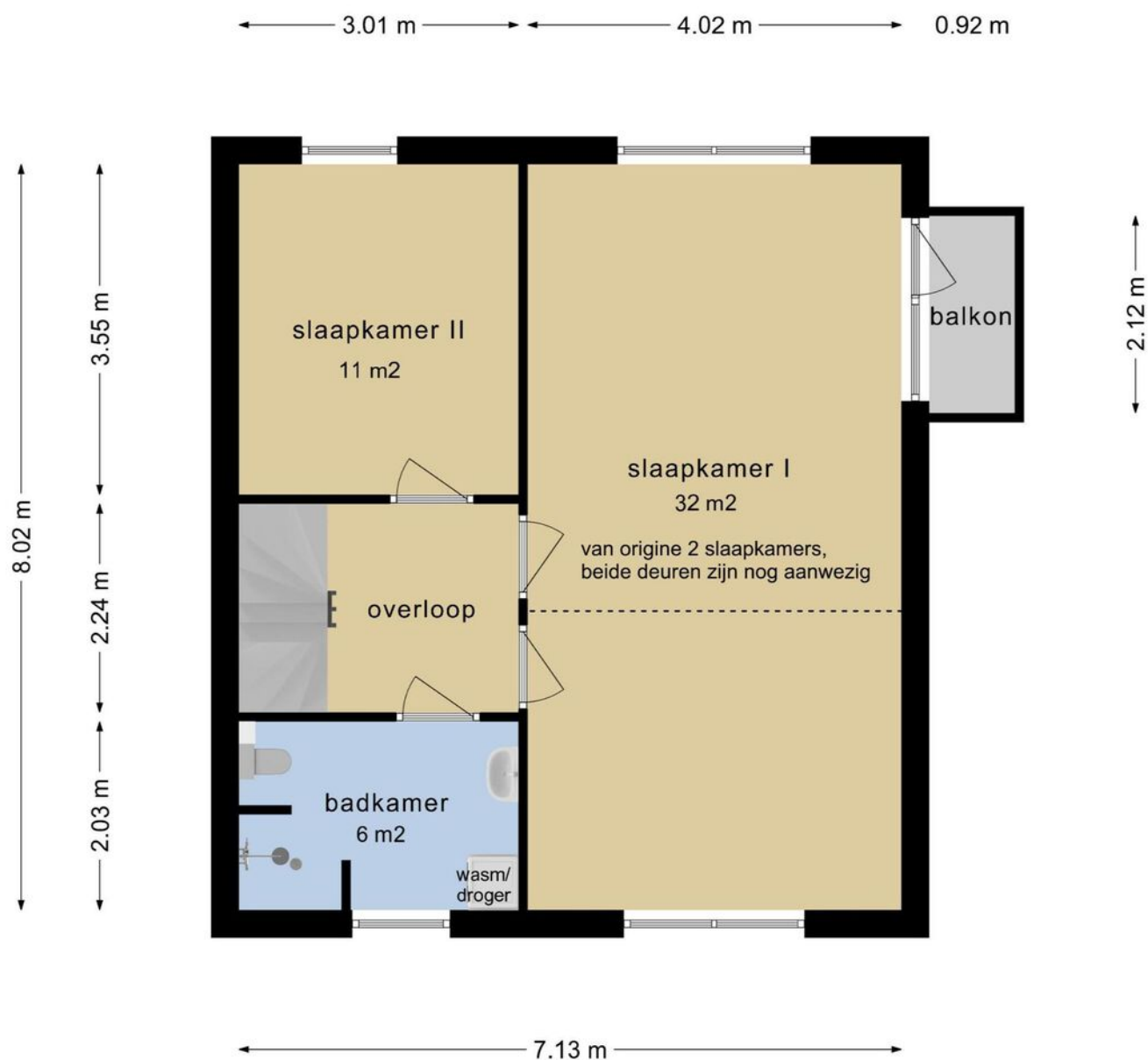
## Begane grond



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

# Plattegrond

## 1e verdieping

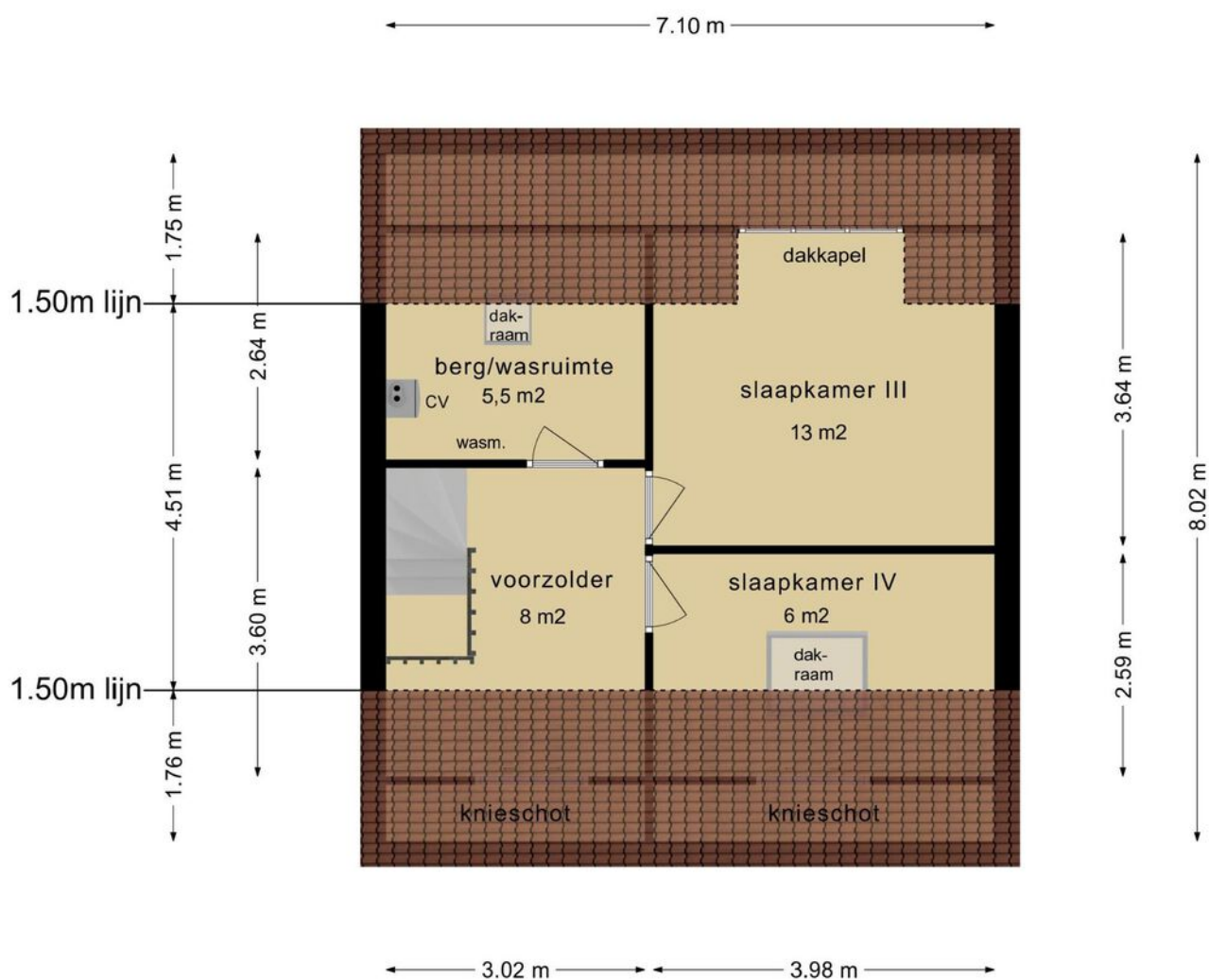


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond

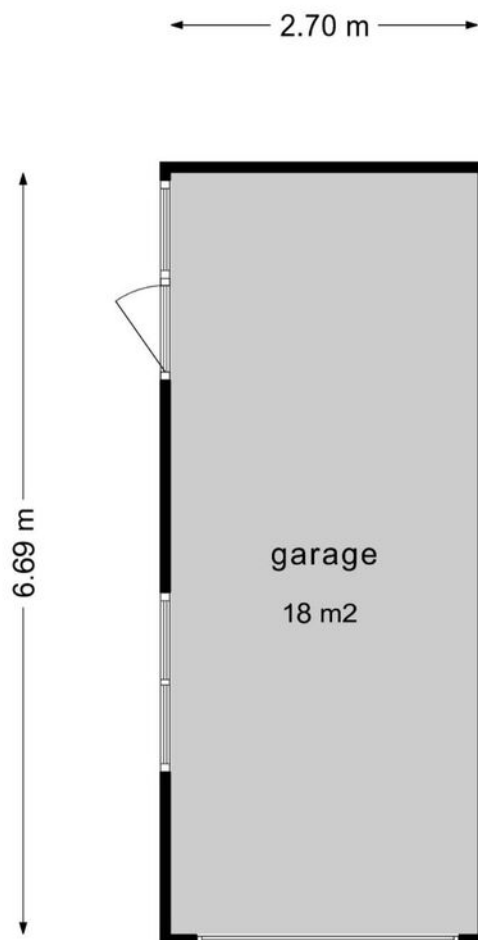
## Zolder



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

# Plattegrond

## Garage



**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