

# De Tip 25

4233 VZ Ameide

**Vraagprijs € 445.000 k.k.**







## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type</b>	hoekwoning
<b>Kamers</b>	5
<b>Woonoppervlakte</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	432 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2016
<b>Tuin</b>	achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Garage</b>	geen, veranda in de tuint en houten bergingt
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, Atagt uit 2016
<b>Isolatie</b>	volledigt geisoleerd

## **Jonge hoekwoning (2016), instapklaar, op aantrekkelijke locatie aan de rand van het dorp in een kindvriendelijke woonwijk. Dit leuke huis, net even anders ingedeeld dan de meeste nieuwbouwwoningen, is een geweldige kans. Deze ruime woning heeft 4 slaapkamers, nette badkamer en keuken en een royale tuin met zeer sfeervolle overkapping en een houten berging**

Deze leuke woning heeft veel extra's zoals vloerverwarming, 10 stuks zonnepanelen en de tuin is heerlijk ruim met een leuke veranda voorzien van houtkachel, een houten berging én achterom.

Het woonoppervlak is 121 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt 432 m<sup>3</sup> en het perceel is 247 m<sup>2</sup> groot, er is een gedeelte van de tuin later bijgekocht, daardoor is de tuin echt ruim!

Comfort, ruimte en veel lichtinval is wat deze woning typeert, daarbij is de indeling niet helemaal standaard. Hoe leuk de woning van binnen is afgewerkt vertellen we ook graag...

De entree biedt toegang tot de hal met toilet en toegang tot het woongedeelte van de woning. De woonkamer ligt aan de voorzijde en de woonkeuken aan de achterzijde van de woning en van hieruit is er toegang tot de achtertuin.

De woonkeuken is een heerlijke plek, in de complete keukeninrichting mét spoeleiland is er ruimte om tijdens het kokkerellen de kinderen zien rondspringen in de achtertuin. Lang natafelen kan ook... Een heerlijke ruimte in het huis!

De woonkamer heeft een fijne lichtinval door raampartijen aan zowel de voor- als zijkant van de woning. Onder de trap is nog een praktische bergkast en verder zorgt de vloerverwarming voor heerlijke comfort op de gehele begane grond en de vloer is afgewerkt met een houtlook PVC.

Achter een stoere 'barn' schuifdeur is de trapopgang.

Op de eerste verdieping is er de ruime overloop. Er zijn 3 ruime slaapkamers. De badkamer is keurig en afgewerkt in neutrale kleurstelling en compleet met o.a. een ligbad, douche, wastafelmeubel met spiegel en toilet.

De tweede verdieping heeft een overloop met opstelling van de cv-ketel, wasruimte en bergruimte, daarnaast is er nog een ruime slaapkamer met dakraam.

Wat een heerlijk huis!

De tuin rondom de woning is met zorg aangelegd met siertuin, de achtertuin met een leuk terras en hoofdzakelijk gazon. De sierlijke bomen, o.a. een magnolia, in de achtertuin zorgt nog voor de nodige beschutting.

In de tuin staat de overkapping ingericht als veranda. Een heerlijk plek waar met de houtkachel heel wat uurtjes kunnen worden doorgebracht. Tevens is er nog een houten berging aanwezig en een achterom.

De woning is gelegen aan de rand van Ameide, in een jonge woonwijk. De aanwezigheid van veel openbare parkeergelegenheid en een speeltuin zorgen voor een prettige en kindvriendelijke woonbeleving.

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

- Ruim toilet ingericht met zwevend toilet / handwasfontein
- Deels betegeld
- Voorzien van mechanische ventilatie

### Woonkamer – ca. 44,8 m<sup>2</sup> inclusief woonkeuken

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

### (Woon)keuken

- De woonkeuken heeft een nette keukeninrichting; een rechte wandopstelling én spoeliland
- Neutrale stijl kastfronten met granieten werkbladen en Rvs spoelbak
- Voorzien van de volgende inbouwapparatuur; 6-pits gasfornuis met oven / afzuigkap / oven / vaatwasser en koel-/vriescombinatie
- Ruimte voor een royale eethoek, met aansluiting voor tv
- Openslaande deuren naar de tuin

Achter de schuifdeur is de trapopgang waaronder een kastruimte is.

## 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 16,6 m<sup>2</sup>

- Deze slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en een mooie ruime kamer, met raam in de gevel en dakraam

### Slaapkamer 2 - circa 14,4 m<sup>2</sup>

- Slaapkamer 2 is gesitueerd aan de achterzijde en ook een mooie ruime kamer, met raam in de gevel en dakraam

### Slaapkamer 3 - circa 7,6 m<sup>2</sup>

- Deze kamer is de kleinste van de 3 op deze verdieping, nu in gebruik als werkkamer

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

- Nette badkamer met veel comfort
- Grijs/wit kleurstelling tegelwerk en wit sanitair / vrijwel geheel betegeld
- Voorzien van mechanische ventilatie / dakraam voor licht en lucht
- Ligbad met thermostaatkraan / wastafelmeubel met spiegel en bijpassend bergkastje
- 2e zwevend toilet / douchehoek voorzien van thermostaatkraan



## 2E VERDIEPING

### Overloop

- Bereikbaar via vaste trap
- Met knieschotberging en opstelplaats van de CV-ketel, merk; Atag uit 2016
- Handige wasruimte en kleine bergzolder boven de slaapkamer op deze verdieping

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

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

## TUIN

- Mooi ruim perceel van totaal 247 m<sup>2</sup>, zeer verzorgd aangelegd
- De tuin heeft een fijne ligging, is gesitueerd op het noordoosten, maar door de vrije ligging is er altijd mogelijkheid een plekje te vinden in de zon
- Met poort naar achterom
- Verzorgd aangelegd met terras en gazon
- Door de diverse zitjes is er mogelijkheid om te zitten in én uit de zon, eyecatchers zijn de leuke bomen in de tuin; een fraaie Magnolia en Gleditsia

## OVERKAPPING / BERGING

- In de tuin staat de overkapping ingericht als veranda
- Met sedum dakbedekking
- Een heerlijke plek, want het is goed vertoeven met de houtkachel welke zorgt voor sfeer én heerlijke warmte
- De houten berging is een handige bergruimte voor tuinspullen, fietsen en andere zaken, en is voorzien van elektra

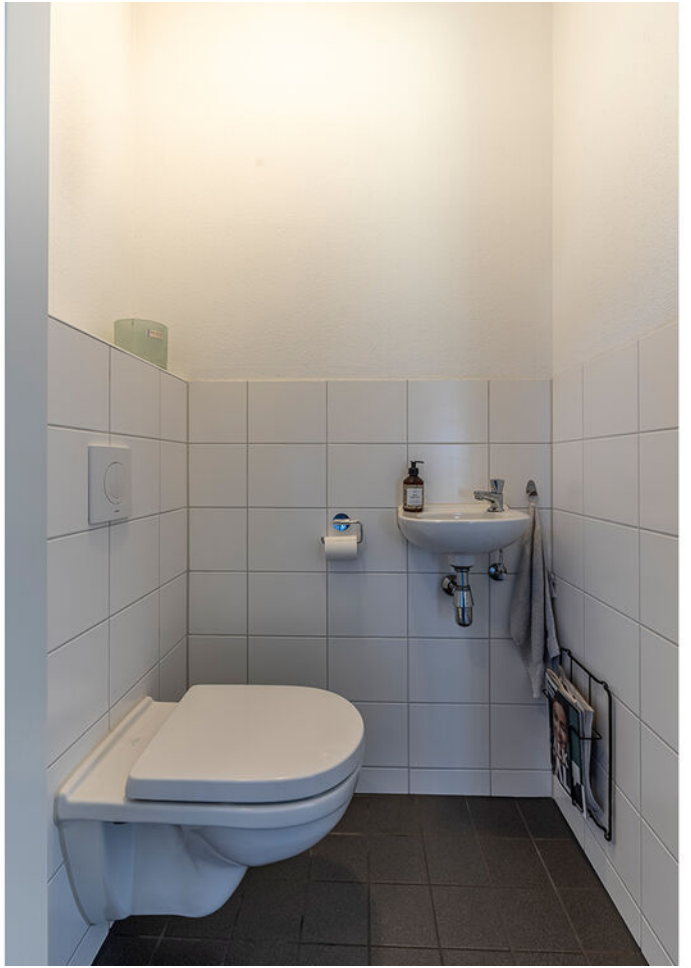
## BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A;
- CV combiketel uit 2016 (Atag);
- Voorzien van 10 stuks zonnepanelen, in 2023 aangebracht;
- Buitenzijde van de woning is geschilderd in 2022;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- Fraaie veranda in de achtertuin;
- Keurig onderhouden woning, instapklaar;
- De ligging van de woning met aan de voorzijde vrij zicht en dichtbij de voorzieningen van dorp maken het een heerlijke woonplek!
- Oplevering in overleg

*"Comfortabel wonen in  
een jonge  
nieuwbouwwoning  
met stijl, welkom op  
De Tip 25"*















*"De woonkamer heeft een fijne lichtinval en vanuit de woonkeuken loop je zo, via de openslaande deuren, de tuin in"*















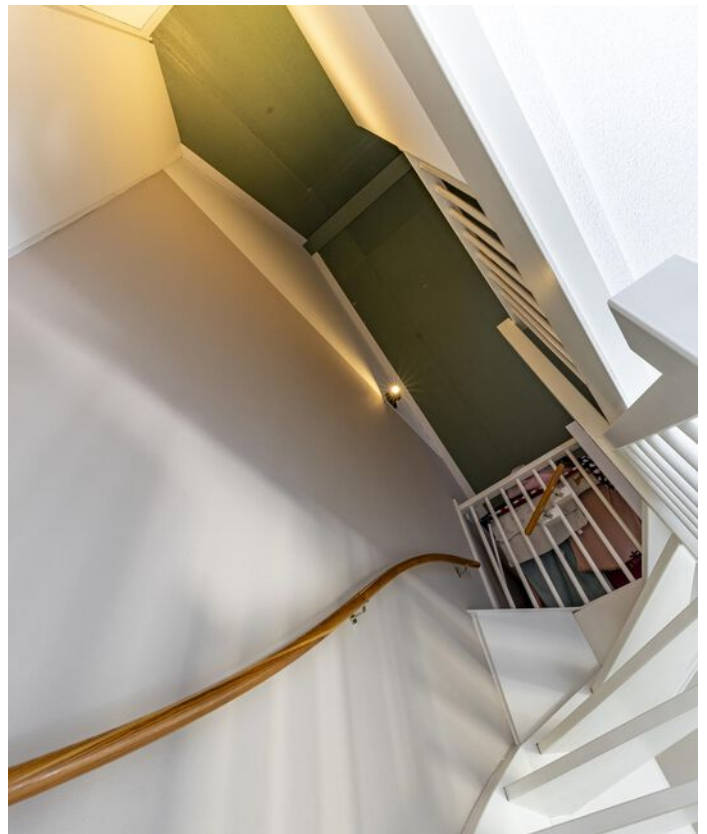
*"Op de 1e verdieping  
zijn 3 ruime  
slaapkamers en de  
complete badkamer"*







*"Op de tweede verdieping is er naast de cv-ketel en wasruimte nog een ruime 4e slaapkamer"*









*"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 is kindvriendelijk gelegen met een speeltuin naast en parkeergelegenheid achter de woningen"*













# Het zomerse plaatje...






# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: de Tip 25



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ameide	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie C	
— (red line) Bebouwing		Perceel 646	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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

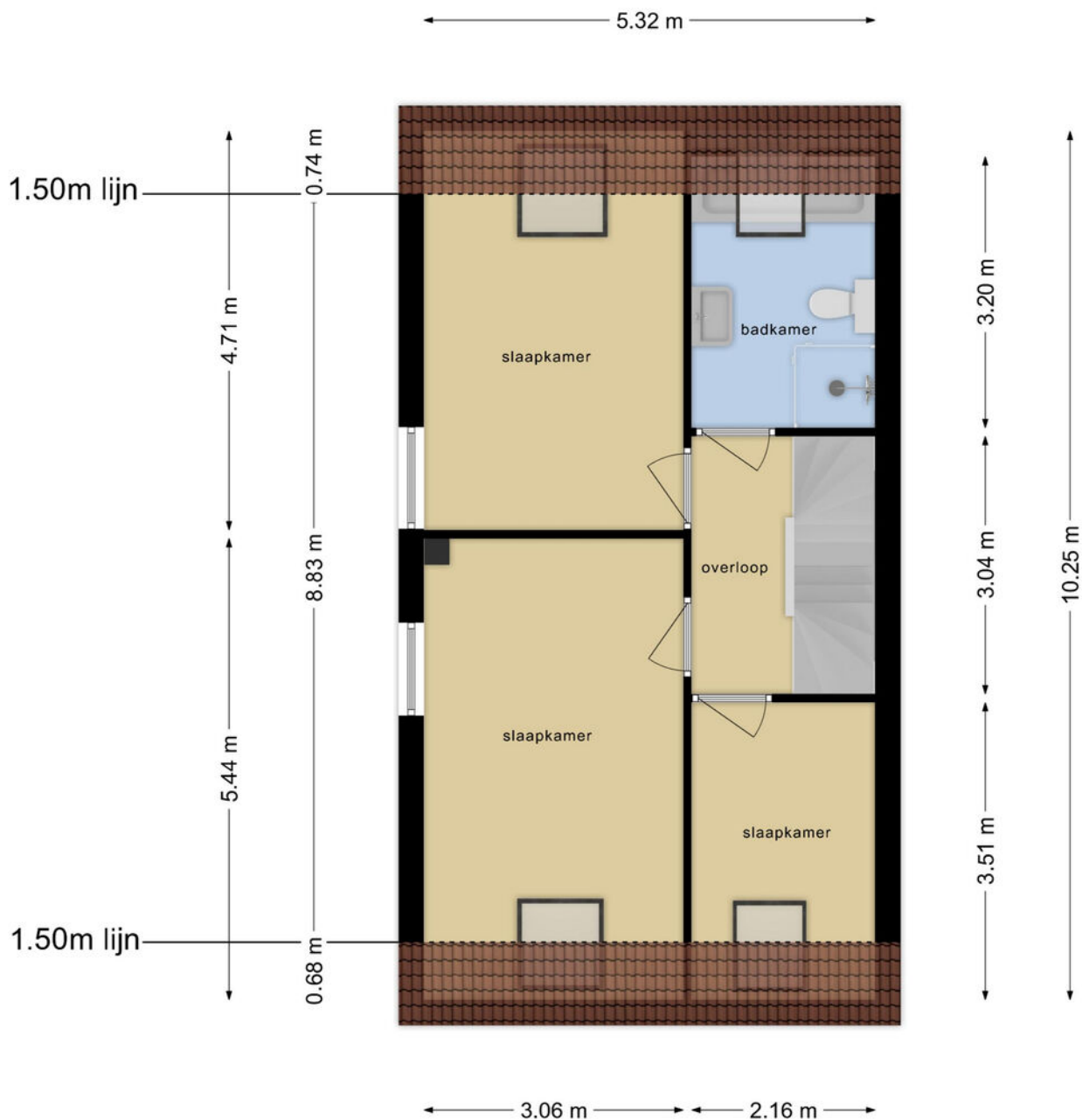


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

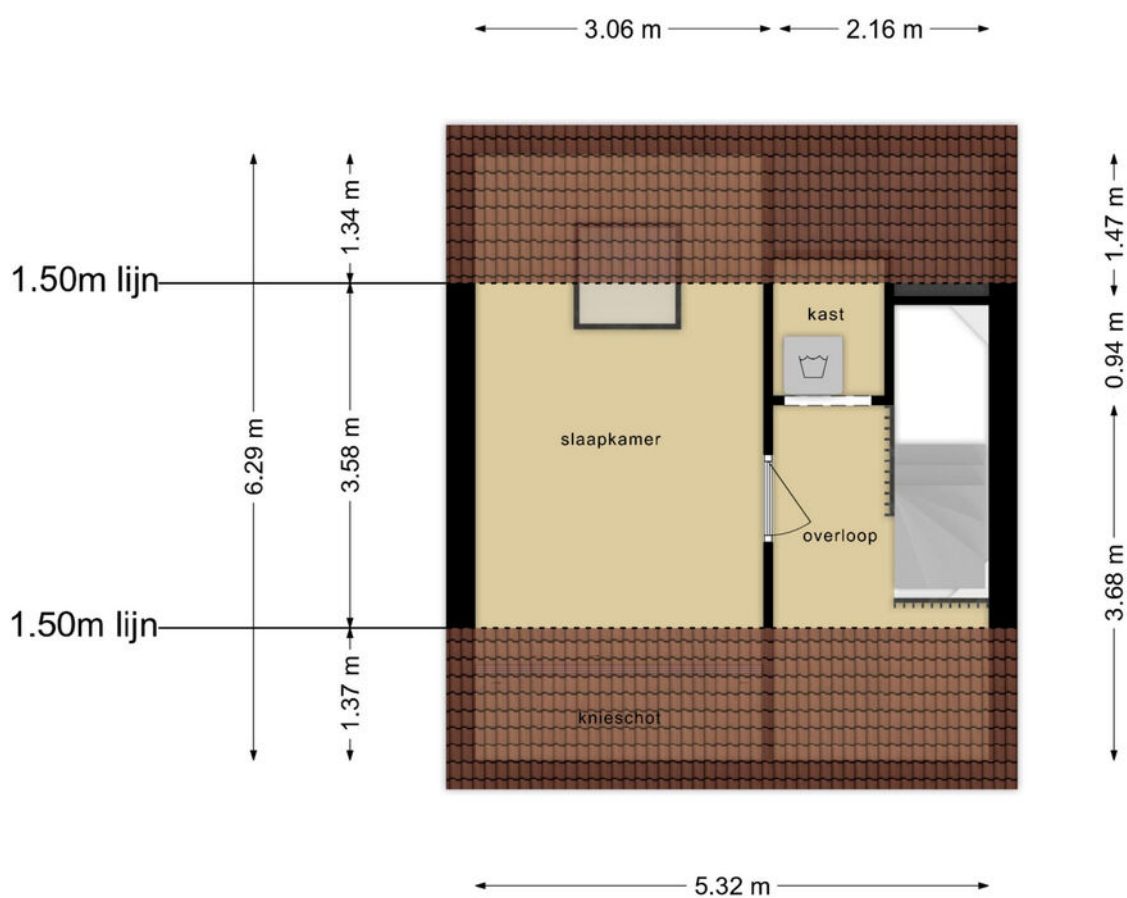
## 1e verdieping



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

# Plattegrond

## 2e verdieping

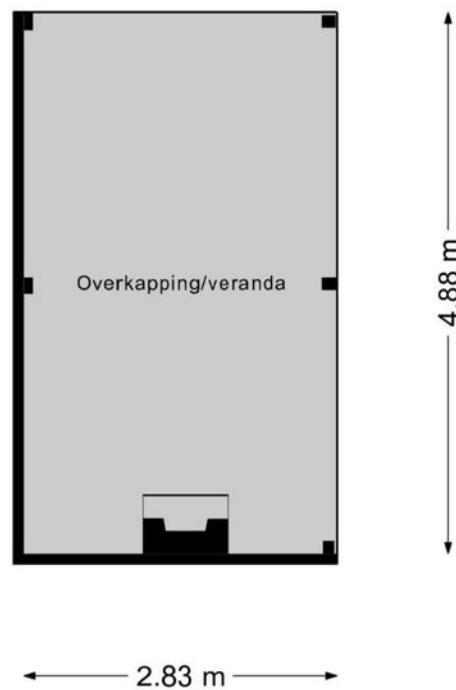


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond

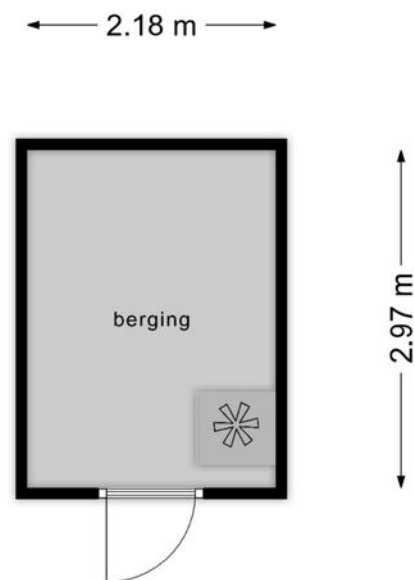
## Veranda/overkapping



**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.**



## 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](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