OVERDUIN
MAKELAARDIJ

Nieuwstraat 27

4233 EE AMEIDE

Vraagprijs € 489.000 k.k.









0184 65 4010

www.overduinmakelaardij.nl



Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	halfvrijstaande woning
Kamers	4
Woonoppervlakte	118 m²
Perceeloppervlakte	131 m²
Inhoud	417 m³
Bouwjaar	1920
Tuin	besloten achtertuin op het westen
Garage	geen garage, aangebouwde berging/bijkeuken
Verwarming	c.v.-ketel, merk Nefit uit 2014 en houtkachel in de woonkamer
Isolatie	voorzetwanden, grotendeels dubbelglas (muv raampje bij voordeur)

OVERDUIN MAKELAARDIJ

Karakteristieke halfvrijstaande woning met moderne afwerking, 3 slaapkamers, zonnige achtertuin en dakterras in het centrum van Ameide

Karakter, comfort en een fijne ligging komen hier mooi samen! Aan de Nieuwstraat 27 in Ameide staat deze charmante halfvrijstaande woning uit circa 1920. Een woning waar je bij binnenkomst direct merkt dat alles klopt. Achter de karakteristieke voorgevel gaat een verrassend ruime woning schuil, die de afgelopen jaren met zorg is afgewerkt en helemaal klaar is voor nieuwe bewoners.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een fijne leefruimte is ontstaan van totaal 118 m2. De woonkamer valt direct op door de drie grote ramen aan de voorzijde, die zorgen voor een prettige lichtinval. De houtkachel geeft de ruimte een warme uitstraling en vormt samen met de moderne open keuken een sfeervol geheel. De keuken is strak uitgevoerd en beschikt over een extra werkeiland dat de verbinding vormt met het eetgedeelte. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming en strak afgewerkte wanden en plafonds.

Ook aan praktisch wooncomfort is gedacht. Zo beschikt de woning over een complete badkamer op de begane grond, met ligbad, regendouche en wastafelmeubel. Daarnaast is er een handige bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Dankzij de aanwezige dakkapellen is er volop ruimte en heeft iedere kamer een eigen indeling. De master bedroom beschikt over een leuke kleine vide en de slaapkamer aan de achterzijde heeft een grote inbouwkast met schuifdeuren. Vanaf de overloop bereik je bovendien het dakterras, een fijne extra buitenruimte.
Achter de woning ligt een besloten, bestrate achtertuin op het westen, met een praktische achterom.

Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Direct achter de woning bevinden zich diverse parkeerplaatsen en een klein speeltuintje. Vanuit de Nieuwstraat wandel je zo naar de winkels en andere voorzieningen van Ameide, maar ook naar het strandje aan de Lek, dat vrijwel aan het einde van de straat ligt. Een fijne plek om even te genieten van het water en de omgeving.

Een verzorgde woning met karakter, een praktische indeling en een fijne ligging midden in Ameide. Ideaal voor wie comfortabel wil wonen en graag alle voorzieningen én de Lek op loopafstand heeft.

Neem contact met ons op voor een bezichtiging, we laten je deze woning graag zien!

Wonen in Ameide

Ameide is een gezellig en levendig dorp aan de Lek, met een karakteristiek en historisch centrum en een prettige dorpssfeer. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen hoef je het dorp niet uit. De omgeving is groen en waterrijk en leent zich uitstekend voor wandelen, fietsen en recreëren.

Dankzij de centrale ligging zijn onder andere Gorinchem, Utrecht en Rotterdam goed bereikbaar. Daarmee combineert Ameide de rust en gemoedelijkheid van het dorpsleven met een goede bereikbaarheid richting de grotere steden.

BEGANE GROND

Entree/hal
- Entree aan de voorzijde van de woning
- Toegang tot de woonkamer, badkamer en toilet
- Meterkast

Woonkamer
- Sfeervolle woonkamer met veel natuurlijke lichtinval dankzij de drie grote ramen aan de voorzijde, die tevens zorgen voor een karakteristieke uitstraling
- Modern afgewerkt met een gezellige houtkachel als sfeervol middelpunt
- Open trap naar de eerste verdieping
- Open verbinding met de keuken aan de achterzijde
- Strak afgewerkte wanden en plafonds
- De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming

Keuken
- Moderne en strak uitgevoerde open keuken aan de achterzijde van de woning
- Voorzien van diverse inbouwapparatuur: gaskookplaat, RVS-afzuigschouw, koelkast en vaatwasser
- Praktische opstelling met een dubbel werkblad van zwart graniet
- Rechte wandopstelling met de benodigde apparatuur
- Extra kookeiland dat een mooie verbinding vormt tussen de keuken en het eetgedeelte, met extra werk- en bergruimte en gezellige zitplaatsen
- Directe toegang tot de achtertuin

Badkamer
- Complete badkamer op de begane grond
- Voorzien van een comfortabel ligbad en een regendouche
- Wastafelmeubel
- Vloer en wanden volledig betegeld
- Met raam voor licht en natuurlijke ventilatie

Toilet
- Toilet op de begane grond
- Afgewerkt in dezelfde stijl als de badkamer met vrijhangend toilet en fonteintje

Bijkeuken
- Praktische bijkeuken aan de achterzijde
- Opstelling van de cv-combiketel
- Aansluitingen voor wasmachine en droger
- Met toegang naar achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop
• Overloop met toegang tot drie slaapkamers
• Veel praktische bergruimte
• Via een deur toegang tot het dakterras

Slaapkamer 1 – Master bedroom
• Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning
• Leuke kleine vide, ideaal als extra bergruimte

Slaapkamer 2
• Slaapkamer aan de voorzijde van de woning
• Ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer
• Voorzien van een eigen wastafel

Slaapkamer 3
• Slaapkamer aan de achterzijde van de woning
• Grote praktische inbouwkast voorzien van schuifdeuren

Afwerking verdieping
• De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer
• Wanden zijn netjes gesausd
• Dankzij de aanwezige dakkapellen is er een prettige hoeveelheid ruimte en lichtinval

TUIN EN DAKTERRAS

Achtertuin
• Knusse en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen
• Afmetingen circa 5,20 x 6,00 meter
• Volledig bestraat en daardoor praktisch in onderhoud
• Achterom bereikbaar via een recht van overpad
• Afsluitbaar middels een hek
• Met groot uitvalzonnescherm

Dakterras
• Dakterras bereikbaar vanaf de overloop op de eerste verdieping
• Voorzien van houten vlonderdelen
• Een heerlijke extra buitenruimte om van de zon te genieten

ALGEMEEN

• De woning is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1920
• Karakteristieke halfvrijstaande woning in de historische dorpskern
• Beschermd stads- en dorpsgezicht
• Perceel circa 131 m²
• De woning is traditioneel gebouwd, met een houten dakconstructie, gedekt met pannen
• Betonnen begane grondvloer en houten verdiepingsvloeren
• Houten deuren en kozijnen
• Vrijwel geheel voorzien van dubbel glas, muv raampje boven de voordeur
• Energielabel G
• Een verzorgde woning die direct te betrekken is
• Voorzieningen en strandje aan de Lek op loopafstand
• Oplevering in overleg



"Vanaf de eerste stap binnen proef je de authentieke sfeer in combinatie met het moderne comfort van deze woning."







OVERDUIN MAKELAARDIJ







OVERDUIN
MAKELAARDIJ





“Een lichte, sfeervolle woonkamer met open trap en een mooie verbinding met de moderne keuken.”











OVERDUIN MAKELAARDIJ

“De keuken is een fijne leefruimte waar koken, tafelen en ontspannen samenkomen.”





OVERDUIN MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ



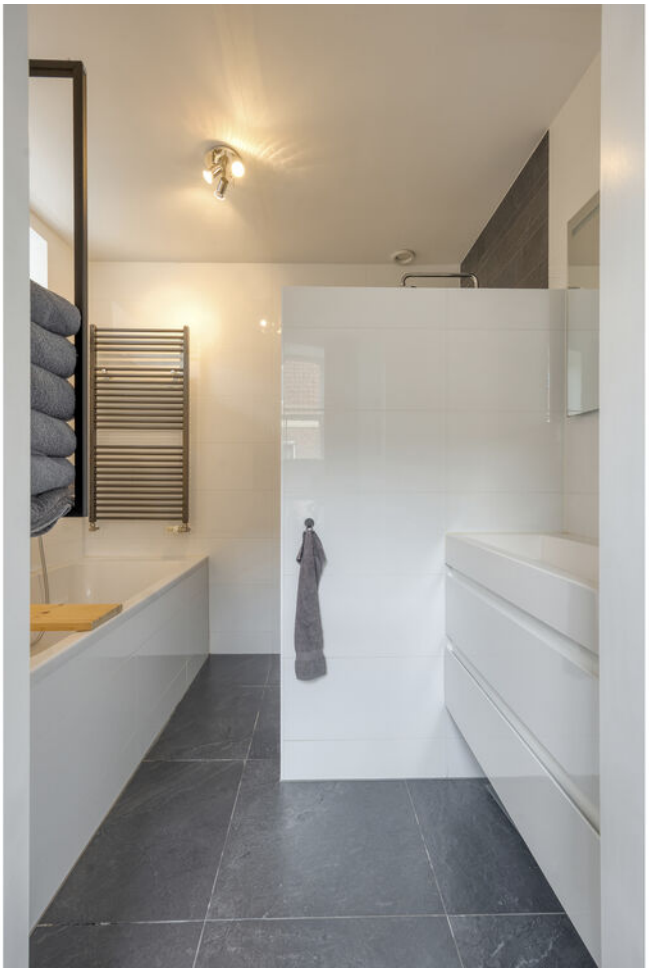


OVERDUIN
MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ









“Op de verdieping komen karakter en comfort samen, met drie slaapkamers en een master bedroom met speelse vide.”







OVERDUIN MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ





“Dankzij de dakkapellen volop ruimte in de slaapkamers, bergruimte én een zonnig dakterras om van te genieten.”











OVERDUIN MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ



"Een heerlijke ligging midden in de historische dorpskern, met een zonnige, besloten tuin en de Lek met haar strandjes bijna om de hoek."







OVERDUIN MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ





“Gelegen aan een fijne straat, met parkeergelegenheid, de voorzieningen én de Lek dichtbij.”











OVERDUIN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

OVERDUIN MAKELAARDIJ

Plattegrond

1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

OVERDUIN MAKELAARDIJ

Plattegrond

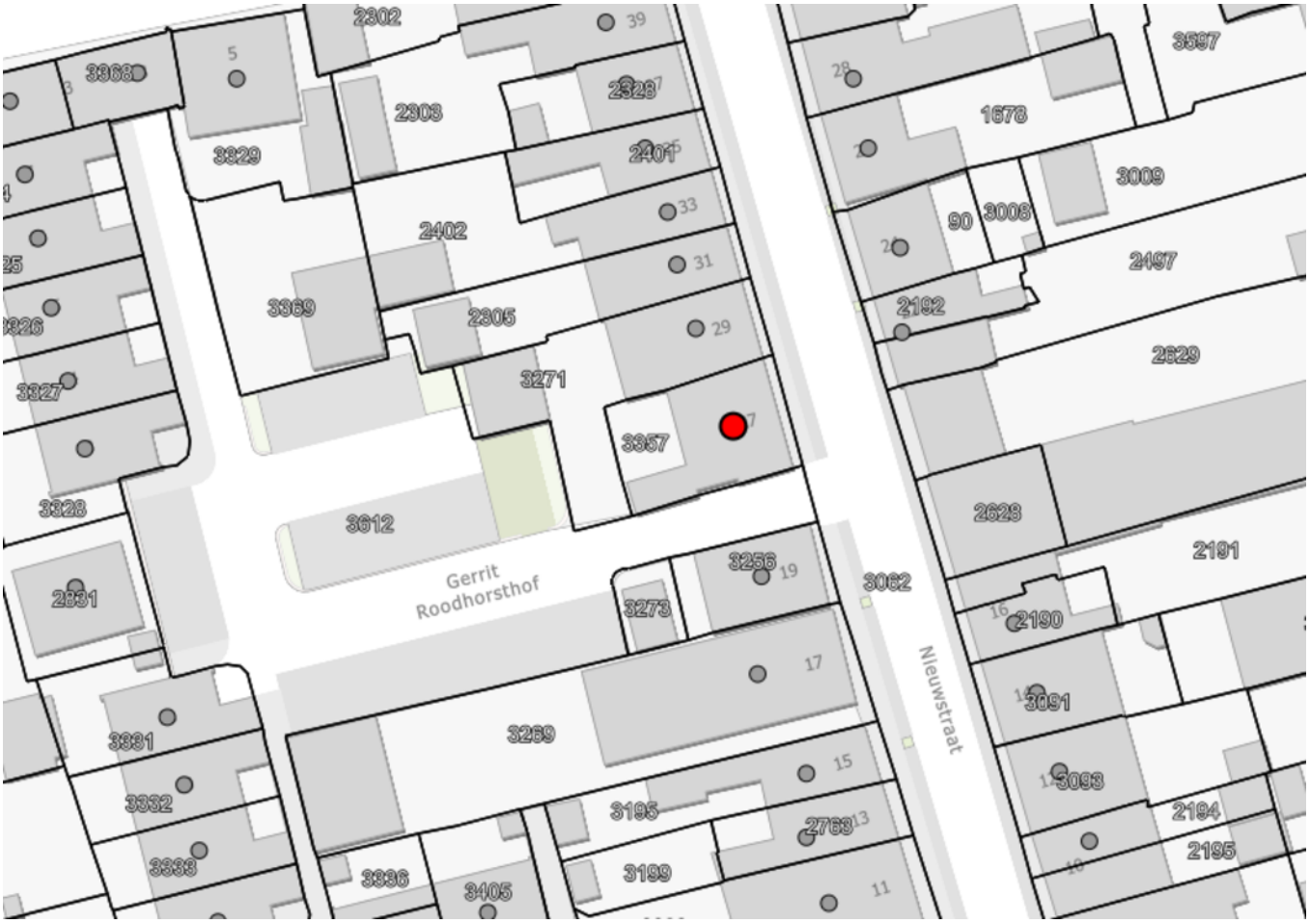
Indeling perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

OVERDUIN MAKELAARDIJ

Plattegrond



OVERDUIN
MAKELAARDIJ

OVERDUIN MAKELAARDIJ

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 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.

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!

Interesse in deze woning?

Neem contact op!



Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

OVERDUIN MAKELAARDIJ



Dorpsstraat 28

Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de **Alblasserwaard**

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

OVERDUIN MAKELAARDIJ