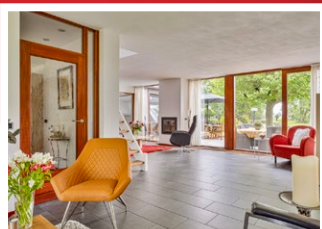




## Groot-Ammers • Sluis 53

Riante, twee-onder-een-kapwoning gelegen op een landelijke locatie



Woonkamer



Keuken



Tuin



Groot-Ammers • Sluis 53

Vraagprijs € 895.000,-- k.k.

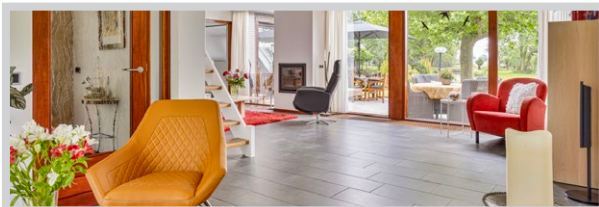


Deze meer dan **riante twee-onder-een-kap-woning**, ligt op een fantastische locatie: aan de rand van het dorp Groot-Ammers, met het polderlandschap aan de achterzijde en de rivier De Lek aan de voorzijde. De woning biedt naast een royale living en moderne keuken ook een slaapkamer met een badkamer op de begane grond. Verdeeld over de twee verdiepingen zijn nog eens vijf slaap/werk/hobbykamers en twee badkamers te vinden, evenals een berg/wasruimte en een klein balkon. De inpandige garage biedt tot toegang tot de kelders.

In de tuin is het heerlijk toeven op een van de terrassen, met de keuze voor het zonnetje of juist de schaduw op een warme zomerdag!

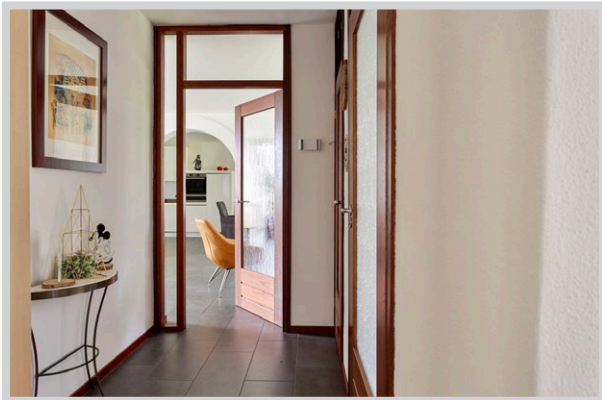
De verzorgde tuin ademt een sfeer van rust en privacy met een fraai gazon en volwassen beplanting en bomen. De hoge haag langs de Ammerse Kade zorgt voor een groene afscheiding en aan de achterzijde, grenzend aan de Tiendweg, staan de zo kenmerkende wilgenbomen van het polderlandschap.

In het dorp zijn de supermarkt en overige winkels te vinden, alsmede de basisscholen en overige sportvoorzieningen.





## Groot-Ammers • Sluis 53



### Begane grond

#### Entree, hal:

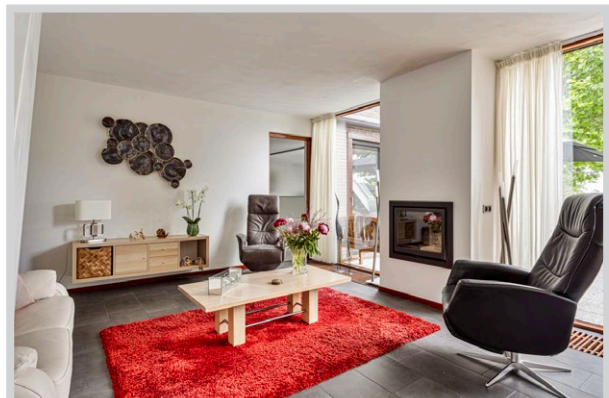
de royale entree biedt toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de inpandige garage. De afwerking bestaat uit antracietkleurige plavuizen, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

#### Toilet:

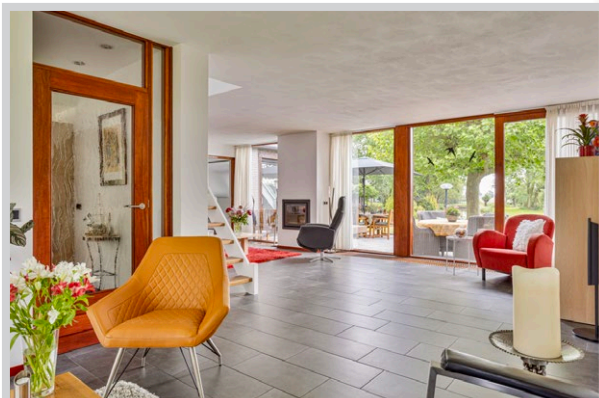
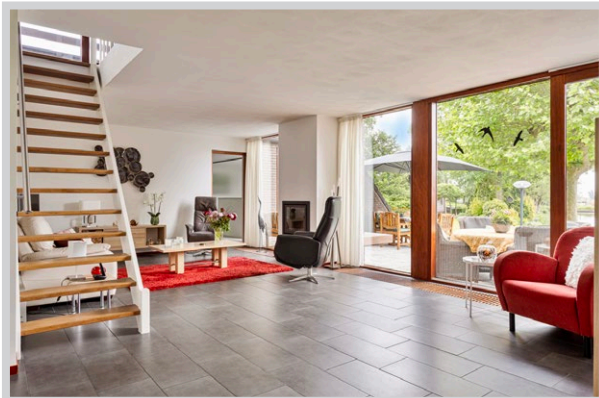
2.09 x 1.62, royale toiletruimte ingericht met een badmeubel met spiegelkast, een wandtoilet en een bidet. Zowel de vloer als de wanden zijn geheel wit betegeld en het plafond is gestuukt.

#### Woonkamer:

7.95/4.46 x 7.65/2.96, de L-vormige living heeft aan de achterzijde een kamerhoge raampartij over de volledige breedte met een schuifpui die toegang biedt tot het beschutte terras. De modern afgewerkte open haard in deze wand zorgt voor een gezellige sfeer in deze leefruimte. De voorzijde bij de openslaande deuren is bij uitstek geschikt voor een gezellig zithoekje. Toegang tot de slaapkamer en de bovenverdieping via de trap. De antracietkleurige plavuizenvloer is vanuit de hal doorgelegd in de woonkamer en de keuken. Ook hier zijn de wanden en het plafond gestuukt.

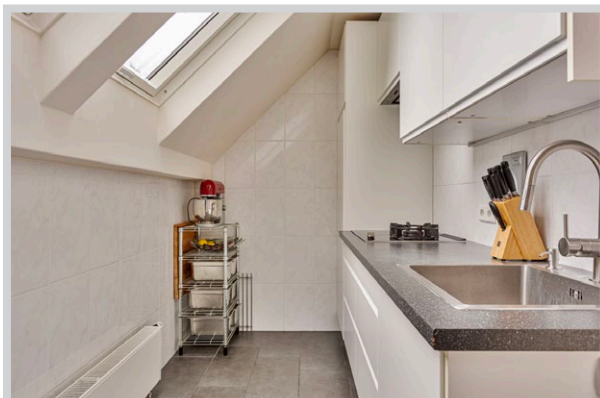
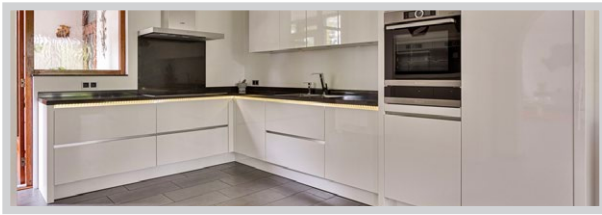


Groot-Ammers • Sluis 53





Groot-Ammers • Sluis 53



**Keuken:**

7.95 x 3.53, de moderne keuken in hoekopstelling is ingericht met witte hoogglans keukenkasten en een zwart gepolijst composiet aanrechtblad. De inbouwapparatuur bestaat uit een inductiekookplaat, een afzuigkap, een oven, een combimagnetron, een espressoapparaat, een warmhoudlade en een koelkast. Dit is een ideale ruimte om hier een gezellige woonkeuken te creëren. Ook hier zijn openslaande deuren naar de tuin en aan de achterzijde is de doorgang naar de tweede keuken en de berging. Ook hier is dezelfde afwerking als de woonkamer toegepast met gestuukte wanden en plafond.

**Tweede keuken/berging:**

3.53 x 1.93, deze keuken is voorzien van een inductiekookplaat met een 1-pits gaskookplaat, een koelkast en een vriezer. De gang biedt toegang tot het terras en de inpandige berging.



## Groot-Ammers • Sluis 53

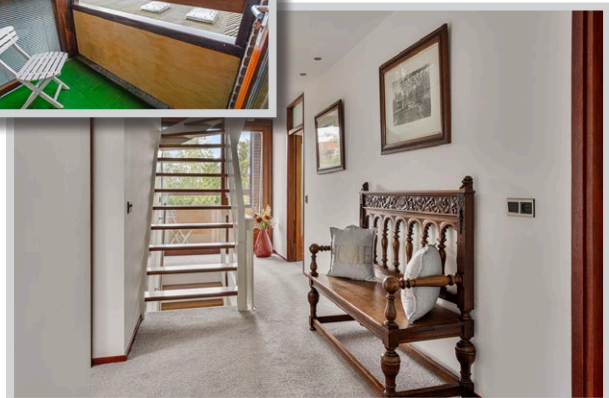


### Slaapkamer begane grond:

5.73 x 4.94, heerlijk lichte slaapkamer met drie dakramen uitkijkend op de achtertuin en de schuifpui die toegang biedt tot het terras. Door middel van een (deels glazen) wand is de ruimte verdeeld in een slaap- en een douchegebied dat is ingericht met een inlopdouche, een wastafel en een wandcloset. Dit gedeelte is afgewerkt met grijze tegels op de vloer (voorzien van vloerverwarming) en wit betegelde wanden. Bij het slaapgedeelte is de vloer comfortabel afgewerkt met tapijt.

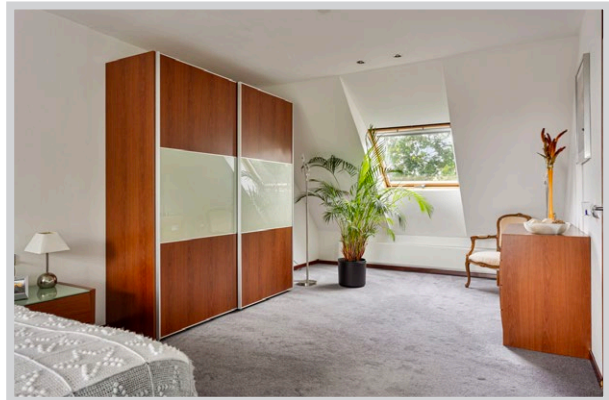
### Garage:

5.03 x 4.94, de inpandige garage is vanuit de entree bereikbaar en heeft een elektrisch bedienbare deur. Verder is deze ruimte voorzien van elektra, verwarming en een spoelbak met warm- en koudwateraansluiting. Via de trappen zijn de 2 kelders en de eerste verdieping te bereiken. De lichtkoepels zorgen voor daglicht in deze multifunctionele ruimte.





## Groot-Ammers • Sluis 53



### Eerste verdieping

#### Overloop:

6.85 x 1.85 de overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers, de berging/wasruimte en de twee badkamers. Aansluitend is een balkon van ca. 2 m<sup>2</sup>.

#### Slaapkamer 1, rechts

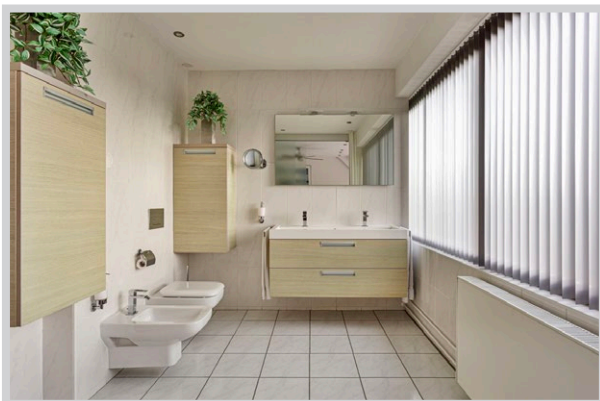
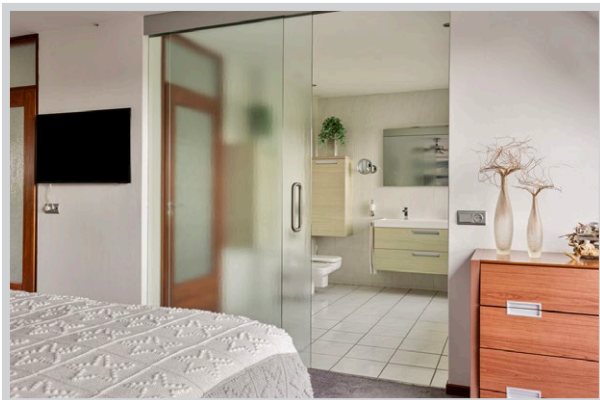
9.09 x 3.46, royale slaapkamer over de volledig lengte van de woning en aan beide zijden voorzien van Velux-dakramen. Afgewerkt met tapijt op de vloer, gestuukte wanden en plafond. Via een glazen wand en een schuifdeur afgescheiden van de badkamer en-suite.

#### Badkamer 1:

3.00 x 2.50, toegankelijk vanuit de slaapkamer en de overloop. Ingericht met een badmeubel met een dubbele wastafel, een wandcloset, een bidet en twee wandkasten.

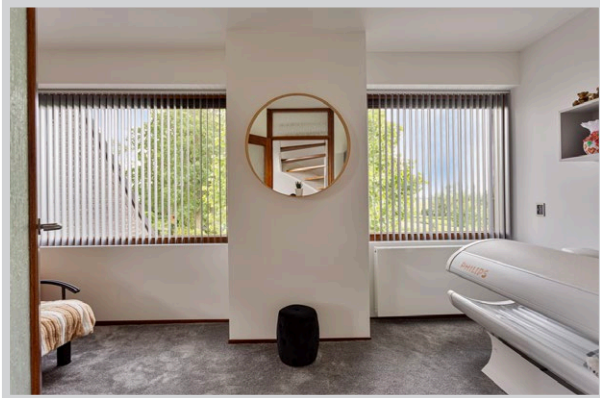
#### Badkamer 2:

3.44 x 2.75, royale doucheruimte met een inloopdouche in de hoek, een wastafel, een wandcloset en een bidet. Zowel de vloer als de wanden zijn betegeld. Een dakraam zorgt voor extra daglicht en ventilatie.





Groot-Ammers • Sluis 53



**Slaapkamer 2, achterzijde:**

4.61 x 2.57, heerlijk lichte kamer met twee grote ramen naast het rookkanaal. Afgewerkt met tapijt op de vloer en gestuukte wanden en plafond.

**Slaapkamer 3, voorzijde:**

5.01 x 3.44, momenteel in gebruik als wasruimte met een aanrechtblok, waarin de wasmachine en de droger zijn geplaatst en is voorzien van een spoelbak. Uiteraard is deze kamer aan te passen naar een volwaardige slaapkamer. In het dak is een dakraam geplaatst en achter de knieschotten is extra bergruimte.

**Hobbykamer achterzijde:**

4.94 x 4.85, bereikbaar via de garage op de begane grond en voorzien van 3 dakramen met prachtig zicht op de achtertuin en het polderlandschap. Afgewerkt laminaat op de vloer en gestuukte wanden en plafond.





Groot-Ammers • Sluis 53



**Tweede verdieping**

**Overloop:**

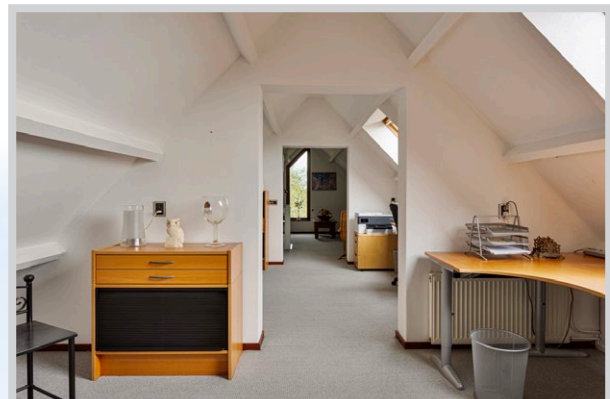
5.54 x 4.63, de overloop geeft toegang tot de twee studeerkamers. Deze verdieping is helemaal afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden en plafond.

**Studeerkamer 1,**

5.54 x 3.03, studeerkamer voorzien van een dakraam en toegang tot de achterste studeerkamer.

**Slaap/studeerkamer 2,**

5.54 x 3.46, momenteel in gebruik als studeerkamer maar uiteraard ook geschikt als slaapkamer, eventueel door het voorste gedeelte hierbij te betrekken.





Groot-Ammers • Sluis 53



**Terras en tuin**

Het terras achter de woning ligt heerlijk beschut tussen de slaapkamer enerzijds en de uitbouw aan de andere zijde. Gesitueerd op het zuiden, grenzend aan een waterpartij is het hier het hele jaar door heerlijk toeven.

De tuin is een groene oase met een prachtig onderhouden gazon dat is omzoomd door fraaie beplanting met volwassen bomen en hoge groene haagbeplanting waardoor privacy gegarandeerd is. Een betegeld pad vormt de verbinding met de schuur die halverwege en de blokhut die achterin de tuin zijn geplaatst. Op een van de hier aangelegde terrassen kan tijdens warme zomerperiodes ook de schaduw opgezocht worden.





Groot-Ammers • Sluis 53





## Groot-Ammers • Sluis 53



### Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Nefit-combiketel, bouwjaar 2015
- vloerverwarming in de badkamer begane grond
- hardhouten kozijnen
- balkon eerste verdieping af te sluiten middels rolluik
- dubbele carport voorzien van buitenkraan
- houten schuur en blokhut beiden voorzien van elektriciteitsaansluiting
- sproeiinstallatie aangelegd in de tuin
- Ring-deurbelinstallatie





## Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar	1975
Ligging	aan dorpsrand
Aantal slaapkamers	6 (7 mogelijk)
Perceelgrootte	2390 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	247 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimte	70 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	34 m <sup>2</sup> + 36 m <sup>2</sup> (externe bergruimte)
Inhoud woning	1176 m <sup>3</sup>
Energielabel	B

### Isolatievoorzieningen

- dak- en spouwmuurisolatie
- dubbele beglazing

### Huidige lasten

- |  |        |
|--|--------|
| • energiekosten (per maand)  | € 388* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar)                                 | € 496  |
| • rioolrecht (per jaar)  | € 106  |
| • BSR - waterschapslasten, zuiverings- en reinigingsrecht (per jaar) | € 636  |

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

**Oplevering:** in overleg



	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Exterieur:</b>			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging		x	
bewegingsmelder / tijdschakelaar		x	
<b>Veiligheid / Alarm:</b>			
veiligheidssloten		x	
alarminstallatie			x
rookmelders		x	
<b>Rolluiken / Zonwering / Horren:</b>			
rolluiken buiten		x	
zonwering buiten		x	
losse horren / rolhorren		x	
<b>Jaloezieën / Lamellen:</b>			
Begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage		x	
<b>Rolgordijnen:</b>			
Begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage		x	
<b>Gordijnrails:</b>			
Begane grond		x	
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Gordijnen:</b>			
Begane grond		x	
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Vitrage:</b>			
begane grond		x	
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Vloerbedekking / Linoleum:</b>			
begane grond			x
eerste etage		x	
tweede etage		x	
<b>Parket / Laminaat / PVC:</b>			
begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
<b>Open haard met toebehoren:</b>			
open haard / houtkachel / gas haard		x	
toebehoren t.b.v. open haard			

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV:</b>			
geiser			x
cv type: Nefit combiketel		x	
close-in-boiler			x
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur			x
zonnepanelen, aantal: .....			x
zonnecollectoren, aantal: .....			x
mechanische ventilatie		x	
<b>Isolatievoorzieningen:</b>			
voorzetramen			x
radiatorfolie			x
<b>Keukenblok + kastjes:</b>			
keukenblok + kastjes		x	
<b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven		x	
(combi-) magnetron		x	
vaatwasser		x	
koelkast		x	
vriezer		x	
warmhoudlade		x	
espressoapparaat		x	
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>			
inbouwspots		x	
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>			
wastafels, aantal: 4		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine		x	
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>			
<b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:</b>			
<b>Overige zaken:</b>			



# Tekeningen

niet op schaal



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

# Tekeningen

niet op schaal

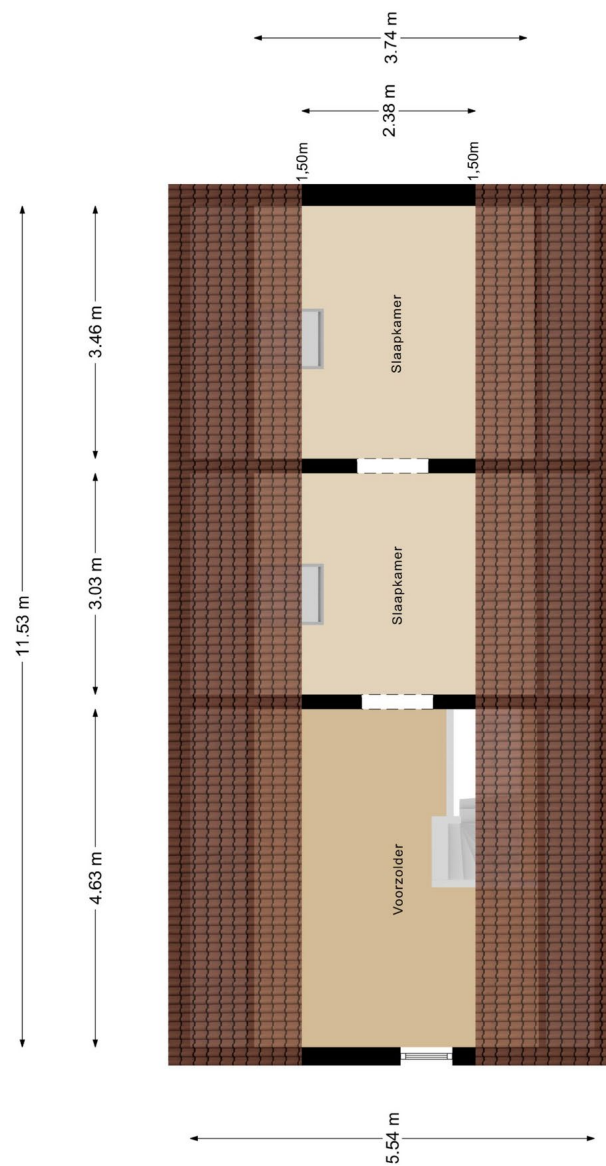


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Tekeningen

niet op schaal




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



# Kadastrale kaart

niet op schaal



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente    Streefkerk</p> <p>Perceel                      F</p> <p>   536</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 april 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.

## Checklist voor het kopen van een huis

### De bezichtiging

Tijdens de bezichtiging is een makelaar van Kooyman Eigen Huis aanwezig om u rond te leiden door de woning. De makelaar kan u alles vertellen over de woning en de omgeving. Gaat uw interesse uit naar de woning, dan kunt u een optie bespreken. In deze tijd kunt u nadenken of u de woning wilt kopen en zo ja, of het voor u ook financieel mogelijk is. De verkoper en wij waarderen het wanneer u binnen enkele dagen uw reactie doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

### Brochure

De brochure van de woning is met zorg opgesteld, voor de juistheid van de informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. De door Kooyman Eigen Huis b.v. verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Alle genoemde maten en genoemde lasten zijn indicatief. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

### Lijst van (on)roerende zaken

Op deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning achterblijven, welke zaken de verkoper meeneemt en welke zaken u eventueel tegen een vergoeding kunt overnemen.

### Financiering

Indien u interesse heeft, zal een medewerker van Kooyman Hypotheken & Verzekeringen contact met u opnemen voor een vrijblijvend hypotheekadvies. Een financieringsdeskundige zal met u kijken naar uw financiële mogelijkheden, de meest geschikte hypotheekvorm, de bruto- en nettomaandlasten en de bijkomende kosten (zoals kosten koper).

### Kosten koper

Dit zijn de kosten die een koper moet voldoen bij de aankoop, hierin vallen: 2% overdrachtsbelasting over de koopsom, kadastrale kosten, de notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte en de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

### Onderhandeling

De onderhandelingen over de prijs, de opleveringsdatum en de roerende zaken voert u rechtstreeks met de makelaar.

### Overeenkomst over de prijs

Als u het eens bent geworden over de prijs, heeft u de woning gekocht en is er een overeenkomst tot stand gebracht. De koopakte wordt opgesteld door Kooyman Eigen Huis b.v., conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en de diverse benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er overlegd moeten worden i.v.m. het aanvragen van bijv. de Nationale Hypotheek Garantie.

### De koopakte

De koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. U kunt de akte op uw gemak doornemen. Op korte termijn wordt een afspraak met u en de verkoper gemaakt voor digitale ondertekening of ondertekening op het betreffende kantoor van Kooyman Eigen Huis. In de koopakte kunnen de volgende zaken opgenomen zijn:

#### Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van de gekochte woning. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende zaak belasting.

#### Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats bij de notariële overdracht.

#### Ontbindende voorwaarde voor financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 6-8 weken na datum van overeenkomen.



## Checklist voor het kopen van een huis

### Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 8 weken na het overeenkomen van de koop een waarborgsom te storten bij de gekozen notaris, van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

### Notaris

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

### Ouderdomsclausule

Indien de woning een ouder object betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kijker uit zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

### Onderzoeksplicht koper

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, heeft u als koper ook een onderzoeksplicht.

### Verschil afmetingen NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### Oplevering en inspectie

Voorafgaand aan het notarieel transport heeft u de mogelijkheid om de gekochte woning te inspecteren. Een makelaar van Kooyman Eigen Huis en de verkopende partij zullen hierbij aanwezig zijn, om te constateren of de woning in dezelfde staat is zoals tijdens het tot stand komen van de overeenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Na ondertekening**

Als beide partijen de koopakte hebben ondertekend, beide partijen een kopie hebben ontvangen en koper heeft gedurende de wettelijke bedenktijd niet opgezegd, wordt de originele koopakte naar het betreffende notaris kantoor verzonden. Zij zullen verder zorgdragen voor de afwikkeling en zullen beide partijen uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Tevens wordt er nu een verkochtsticker over het verkoopbord geplakt en zal de woning op internet als verkocht staan. Voor de financiering zult u een taxatierapport nodig hebben, dit kunnen wij eventueel voor u regelen.

### **Eigendomsoverdracht**

Circa één week voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. Tevens ontvangt u, indien nog niet bekend, de definitieve datum en tijdstip voor het overdragen van de woning. Indien u gebruik maakt van de inspectie, direct vóór afgaand aan de overdracht, dan zal de makelaar aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens gaan alle partijen naar de notaris. Op de dag van overdracht gaat de brandverzekering in. Gas-, elektra- en waterlevering moeten worden overgeschreven op uw naam. U dient zelf zorg te dragen voor de aanmelding hiervan. Voor de levering van energie geldt dat u de aansluiting kunt regelen bij de energieleverancier naar eigen keuze.

Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



#### Hypotheken

- Onafhankelijk en deskundig advies van erkende hypotheekadviseurs
- Altijd als eerste de laagste rente
- Ruime keuze uit méér dan 20 hypotheekverstrekkers
- 's Avonds en op zaterdag geopend!
- Bel voor een afspraak: 078-6156722



**kooyman**  
Hypotheken  
& Verzekeringen



15%  
korting

#### Verzekeringen

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af. Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u 15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!

Bel 078-6156722 voor meer informatie.



**kooyman**  
Hypotheken  
& Verzekeringen



#### Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij NRV en VBO, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Zij stellen voor u graag een NWWI-gevalideerd taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



**kooyman**  
eigen huis



#### Aankoopbegeleiding

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio. Leuke woning gezien? Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

Ablasserdam  
Oud-Alblas  
Papendrecht  
Sliedrecht

tel. 078-6918111  
tel. 0184-691773  
tel. 078-6150600  
tel. 0184-499444



**kooyman**  
eigen huis