

Achtkanter 22

Groot-Ammers



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
2022



Woonoppervlakte
182 m²



Inhoud
780 m³



Perceeloppervlakte
430 m²



Energie­label
A+++

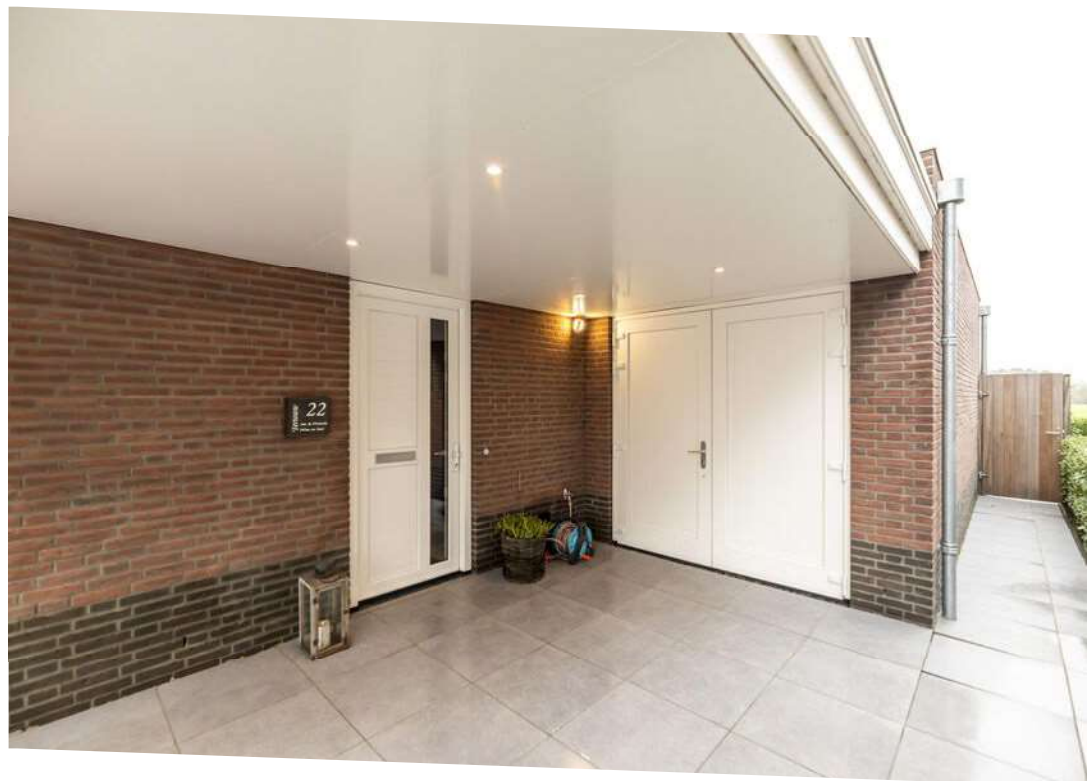


Woonlagen
3



WAUW!

Luxeus, vitaal en robuust zijn enkele typeringen die in uw gedachten spelen bij het zien van deze prachtige, vrijstaande woning met garage. Het is vooral de ligging in combinatie met de karakteristieke uitstraling wat dit zo bijzonder maakt. De huidige eigenaren hebben bij de bouw slimme keuzes gemaakt in aanpassingen en uitbreidingen, wat zorgt voor veel wooncomfort. Daarbij zijn er hoogwaardige, maar ook solide bouwmaterialen gebruikt wat zich resulteert in een verrassend eindresultaat. Het geheel heeft een hoog afwerkingsniveau waarbij stijl en perfectie naadloos op elkaar aansluiten. Uiteraard is de woning energiezuinig met energielabel A+++ en biedt deze een zee van ruimte! Buiten ervaart u de stilte van het landelijke leven alsook het weidse uitzicht over de groenrijke landerijen. Laat u verleiden met een bezichtiging en wordt verliefd op deze schitterende stek!



Aantal slaapkamers
4



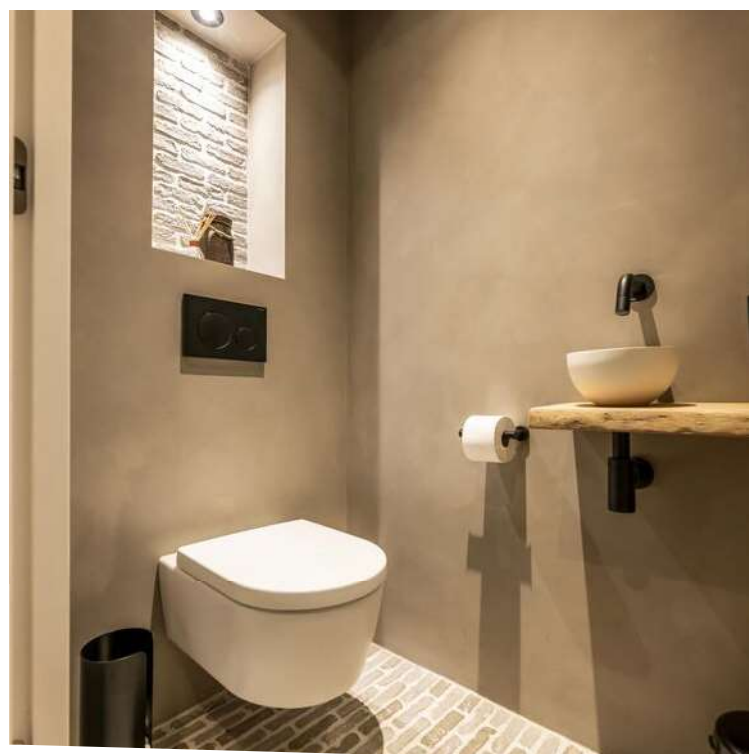
Garage
17 m²



Verwarming
Warmtepomp



Warm water
Boiler



Welkom!

ENTREE

Aan de rand van het dorp Groot-Amers zijn nog maar enkele jaren geleden diverse woningen gebouwd, waaronder deze woning op huisnummer 22 welke schittert in zijn omgeving. De oprit en de garage naast de woning zorgen voor een heerlijke thuiskomst.

HAL

Met een warm onthaal wordt u welkom geheten in de hal. U proeft direct al iets van de sfeer die binnenshuis schuil gaat. De donkere hardhouten trap met de sierlijke afwerking in combinatie met de Castle Stones Bricks zorgen voor een landelijk sfeer. In de hal heeft u de toiletruimte, meterkast en de toegang tot de living. De gehele begane grond is niet alleen voorzien van vloerverwarming, maar ook van vloerkoeling. Daarnaast zijn er kunststof kozijnen met HR++ beglazing en natuurstenen vensterbanken.

Maatvoering: Circa 7 m²

Vloerafwerking: Castle Stones Bricks

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

TOILET

Tot in de kleinste details zult u de landelijke sfeer zien, zo ook in de toiletruimte. Er is beschikking over een vrijhangend closet en op de wandplank staat u een waskom.

Maatvoering: Circa 1.30 x 0.92m

Vloerafwerking: Castle Stones Bricks

Wandafwerking: Beton ciré

Plafondafwerking: Stucwerk

WOONKEUKEN

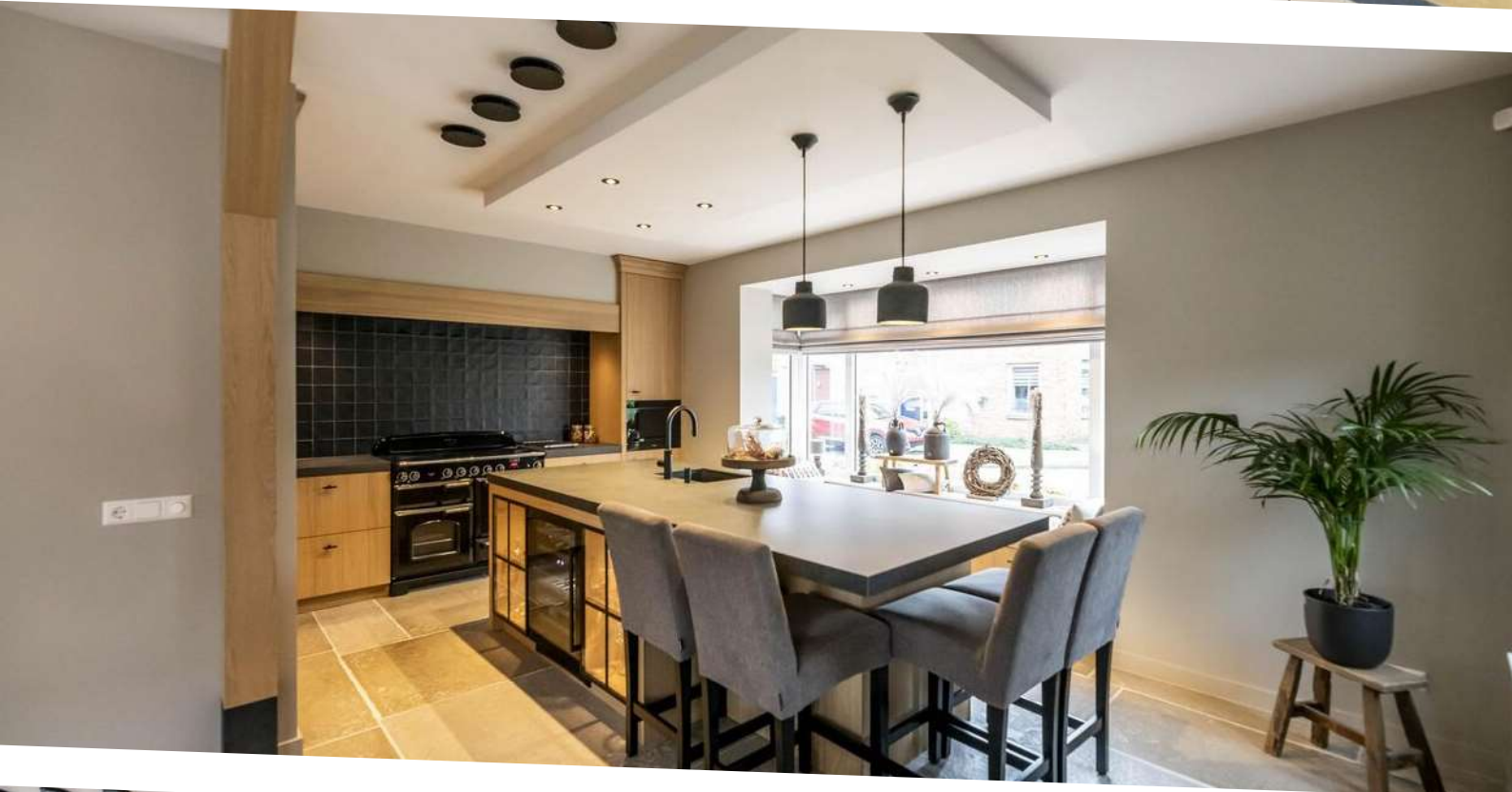
Aan de voorzijde is de woonkeuken gesitueerd. Alle denkbare luxe die u zich maar kunt wensen zult u hier vinden. De keuken is voorzien van een keramiek aanrechtblad met houtfineer kasten. Er is naast de apothekerskast een grote koelkast en vriezer. Aan het grote fornuis van het bekende merk Falcon kunt u naar hartelust kokkerellen. Deze heeft een inductiekookplaat, een tweetal heteluchtovens en een grill oven. Daarnaast is er ook een hoge druk stoomoven. In het midden staat een keukeneiland waar u de vaatwasser en de Quooker treft. Eyecatcher is de wijnkoeler waar sfeervolle verlichting in is verwerkt. Een lekkere zit doet u op één van de barstoelen en op de erkerbank met (binnen-)laden. Deze bieden plaats om een heerlijk wijntje te gaan drinken!

Maatvoering: Circa 24 m²

Vloerafwerking: Castle Stones

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk





Heerlijke living!



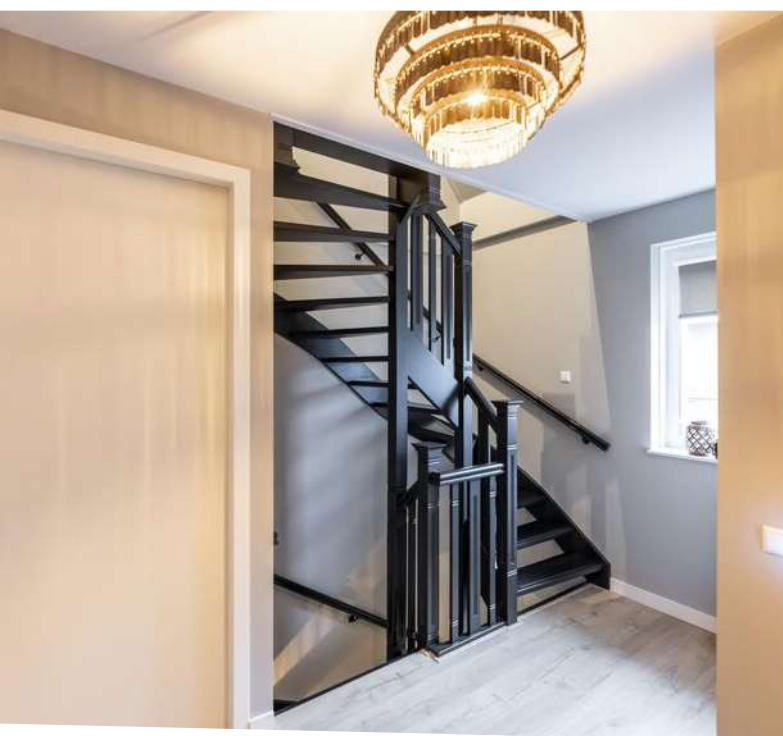
Hier wilt u wonen! Vanuit de living is er prachtig zicht over de groene landerijen. Terwijl u geniet op de bank van een kop koffie of thee, lopen de paarden voorbij. Niet alleen het vrije zicht over de omgeving maakt deze living uniek, ook de vele lichtinval dankzij de lichtstraat (ook af te sluiten met zonwering) en de schitterende haard. Deze staat centraal en geeft behaaglijke warmte voor alle leefvertrekken op de begane grond. De living loopt in een vloeiende lijn over in de eetkamer, welke gedeeltelijk in de erker aan de zijde zich bevindt, met daarachter de woonkeuken.

Maatvoering: Circa 55 m²

Vloerafwerking: Castle Stones

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Vanaf de overloop komt u in alle vertrekken. Ook op deze verdieping is er vloerverwarming en -koeling. Daarnaast zijn alle slaapkamers voorzien van een airco en een internetaansluiting.

Maatvoering: Circa 10 m²
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER I

Dit is de master bedroom en gesitueerd aan de achterzijde. Deze bestaat uit een slaapgedeelte en een dressingroom. Hier droomt u toch van! Vanuit de kamer komt u op het achtergelegen dakterras.

Maatvoering: Circa 24 m²
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer treft u aan de voorzijde. Het voordeel van vrijstaand wonen is dat er niet alleen in de voor- en achtergevel ramen zijn, maar ook in de zijgevel. Daardoor zijn slaapkamers heerlijk licht, zo ook deze kamer.

Maatvoering: Circa 3.86 x 3.19m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk

DAKTERRAS

Zoals gezegd kunt u vanuit de master bedroom naar het dakterras. Deze is circa 5.74 x 2.77m groot. Wat gemakkelijk is, is dat u de ramen van de lichtstraat goed kunt schoonmaken.







BADKAMER

Baden in luxe! De badkamer is met zorg en oog voor detail samengesteld. Kijk alleen al wat het effect heeft van het donkere plafond met de afwerkingen in het tegelwerk. Het vrijstaande bad nodigt u uit voor een relaxmoment voor uzelf. Maar ook de grote inlopdouche met dubbele douche en sunshower nodigen u uit! Verder is er een groot wastafelmeubel met een tweetal waskommen.

Maatvoering: Circa 3.85 x 2.42m

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Betegeld / stucwerk / Castle Stone Bricks

Plafondafwerking: Stucwerk

TOILET

Naast de badkamer is er een separaat toilet en deze heeft dezelfde afwerking als de toiletruimte op de begane grond. Er is een vrijhangend closet en een waskom.

Maatvoering: Circa 1.09 x 0.92m

Vloerafwerking: Castle Stone Bricks

Wandafwerking: Betonciré

Plafondafwerking: Stucwerk

WASRUIMTE

De naam zegt het al; in deze ruimte heeft u de aansluitingen voor uw wasapparatuur.

Maatvoering: Circa 2.28 x 2.06m

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling tweede verdieping

OVERLOOP

Vanaf de overloop heeft u aan weerszijden een tweetal (slaap-)kamers en is er toegang tot een grote inloopberging van circa 2.30 x 1.37m. De omvormer van de zonnepanelen bevindt zich in deze ruimte.

Maatvoering: Circa 7 m²
 Vloerafwerking: Laminaat
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER III

Grote slaapkamer gelegen aan de voorzijde met aan weerszijden bergruimte. In de kamer is een dakkapel, tuimelraam en een airco.

Maatvoering: Circa 20 m²
 Vloerafwerking: Laminaat
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER IV

Aan de achterzijde treft u deze kamer welke momenteel in gebruik is als werkkamer. Vanuit het raam in de dakkapel kijkt u heerlijk vrij weg over de omgeving. Ook in deze kamer is er bergruimte en een airco.

Maatvoering: Circa 13 m²
 Vloerafwerking: Laminaat
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Stucwerk



Rondom de woning

De woning is op een perceel van 430 m² gelegen. Een keurige, strakke tuin ligt rondom de woning! Nagenoeg de hele tuin is onderheid, behalve het looppad aan de linkerkant naast de woning. Loopt u met ons mee een rondje door de tuin?

Vanuit de woonkamer doet u de openslaande tuindeuren open en u stapt direct op het terras. Tevens heeft u daar ook de toegangsdeur naar de garage. Langs de waterkant ligt een houten vlonder (onderheid) en staan er sierlijke struiken. Loopt u verder dan komt u bij een gezellig terras aan de waterzijde. Daarvoor heeft u het kunstgras waar de ligstoelen u al uitnodigen voor heerlijk relaxmoment! Her en der ziet u diverse beplantingen en struiken.

Terwijl u daar staat ziet u meteen de grote overkapping naast de berging. Tot in de late avonduren kunt u hier optimaal vertoeven! Plaats een loungeset, leg er een paar kussens op, zorg voor een barbecue en plan een gezellige avond met uw gezin, familie en vrienden!

Door de gehele tuin zijn er diverse verlichtingen waardoor ook in de donkere avonden uw tuin er mooi bij staat. Daarnaast zijn er nieuwe beschoeiingen onlangs geplaatst en zijn de hardhouten schuttingen ook onderheid.

De berging is circa 3.67 x 3.18m groot en naast de berging is een toegangspoort zodat u de tuin vanaf de voorzijde kunt betreden. In de berging is bedraad internet en zijn er twee aparte stroomgroepen voor de tuin aanwezig.

En dan hebben we nog niet gesproken over het fantastische uitzicht.... Wat een heerlijk vrij zicht over de groene landerijen!

GARAGE

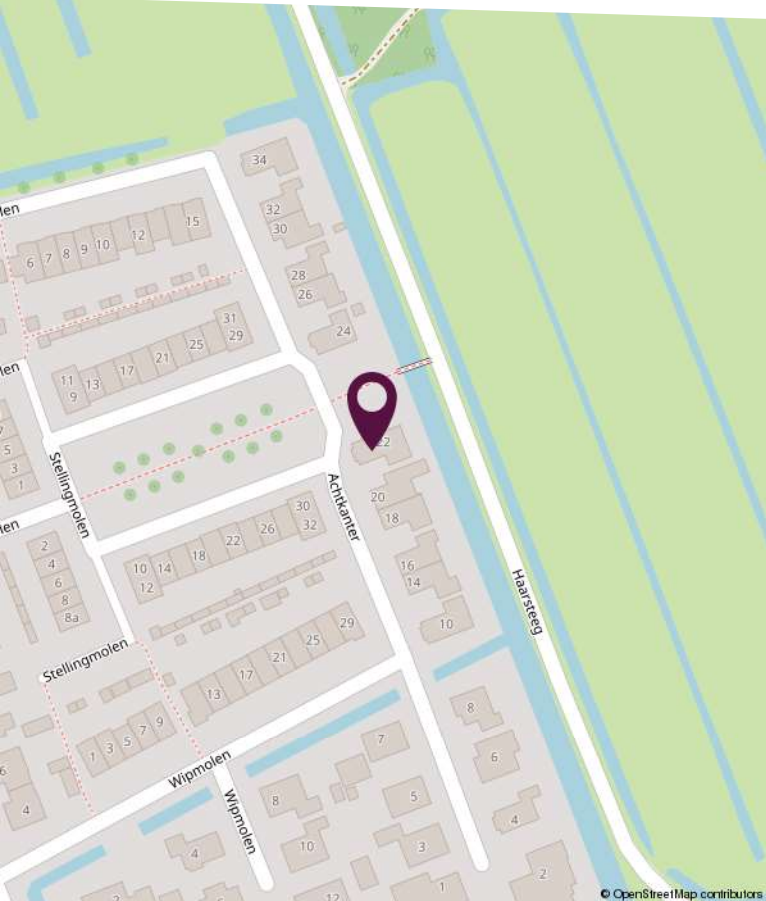
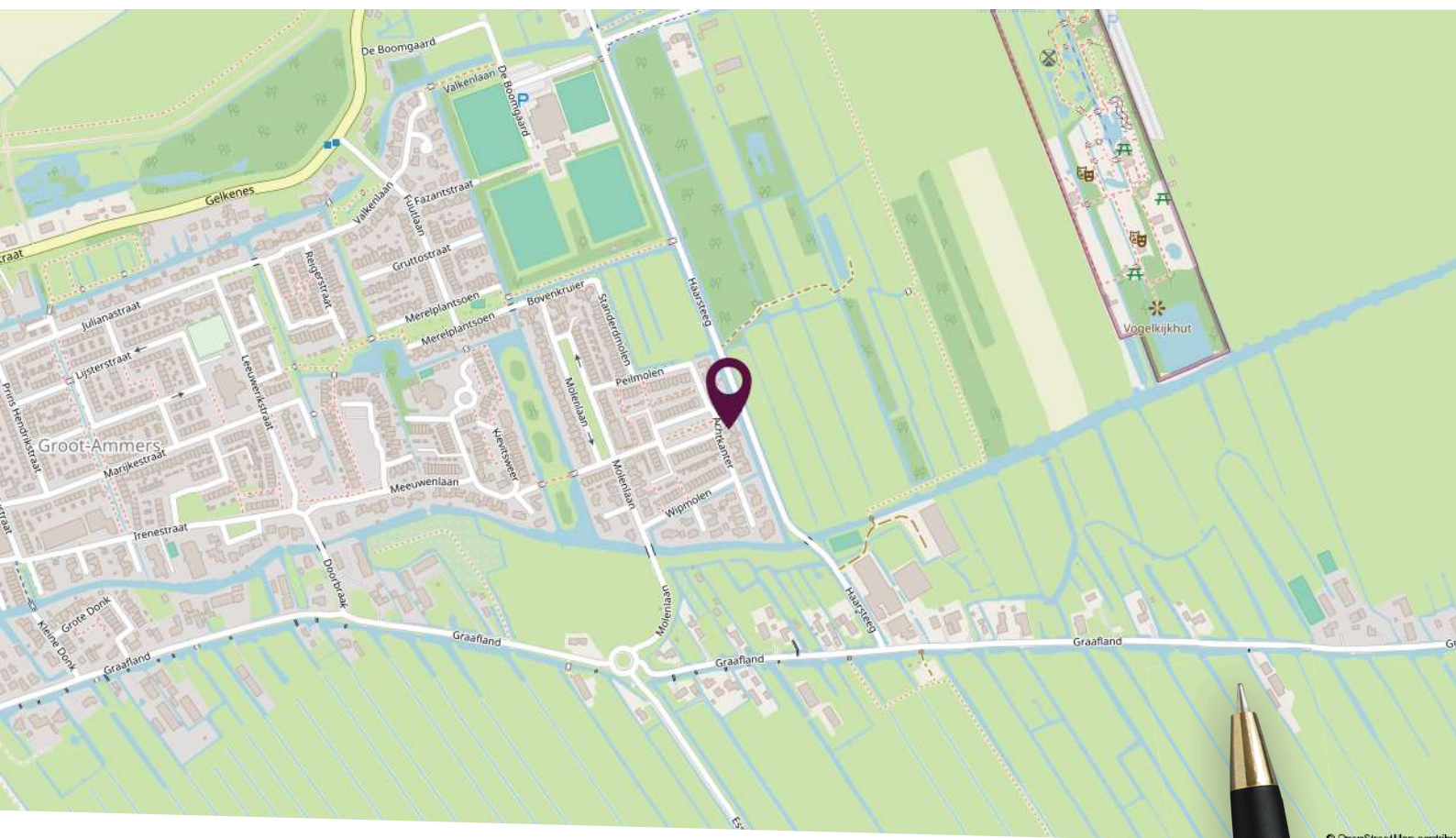
Vanuit de woonkamer kunt u naar de naastgelegen garage. Deze hebben de huidige eigenaren momenteel in gebruik als opslagruimte, maar u kunt ook uw auto parkeren. Verder staat hier de 400L boiler en een keukenblok. Aan de voorzijde zijn openslaande deuren naar de oprit.

Maatvoering: Circa 6.49 x 2.65m

ALGEMENE INFORMATIE

- Alle ramen zijn voorzien van Luxaflex screens met bediening d.m.v. Somfy motor
- De screen van de lichtstraat en zonnescerm achterzijde zijn van Bruster.
- Op de woning liggen 16 zonnepanelen





Locatie op de kaart

Fantastische ligging aan de rand van het dorp!

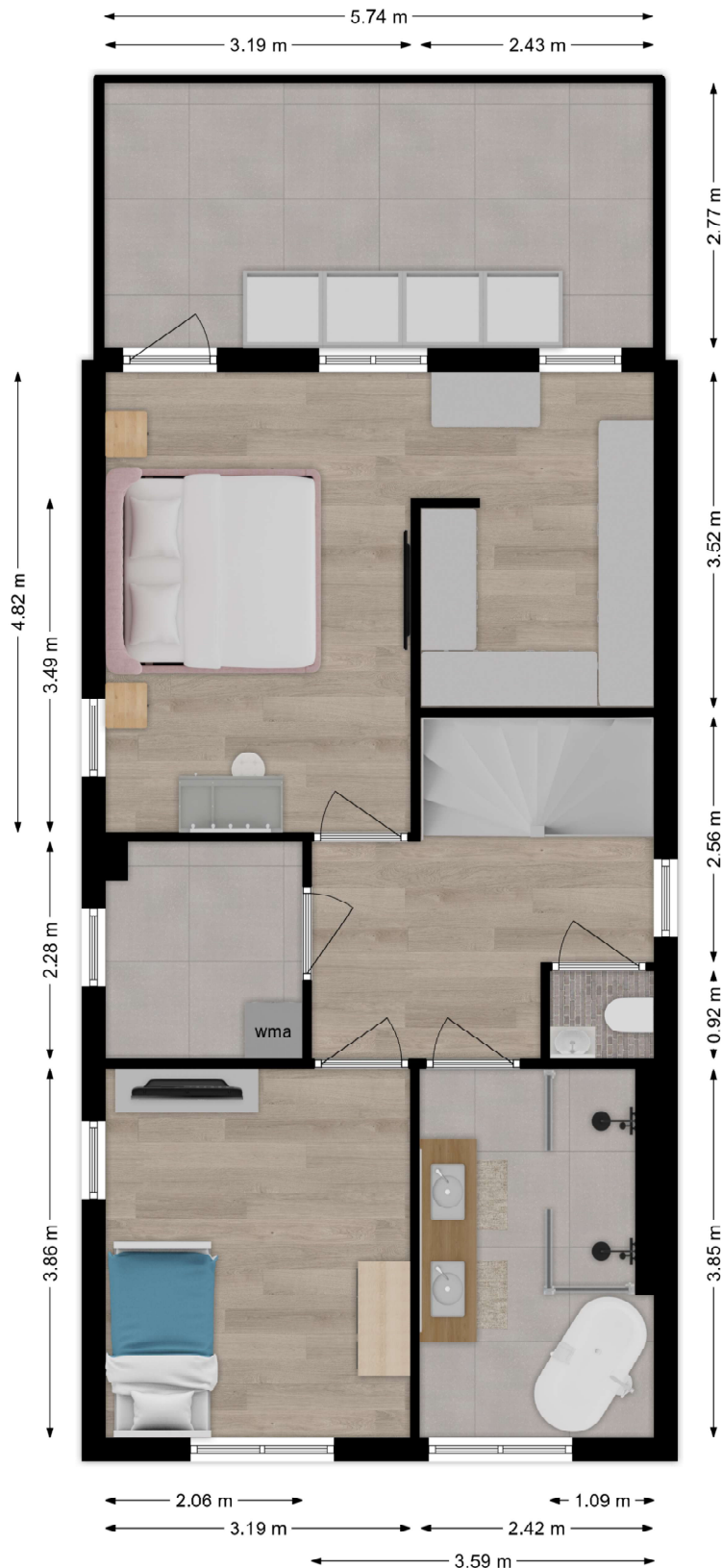


Plattegrond begane grond



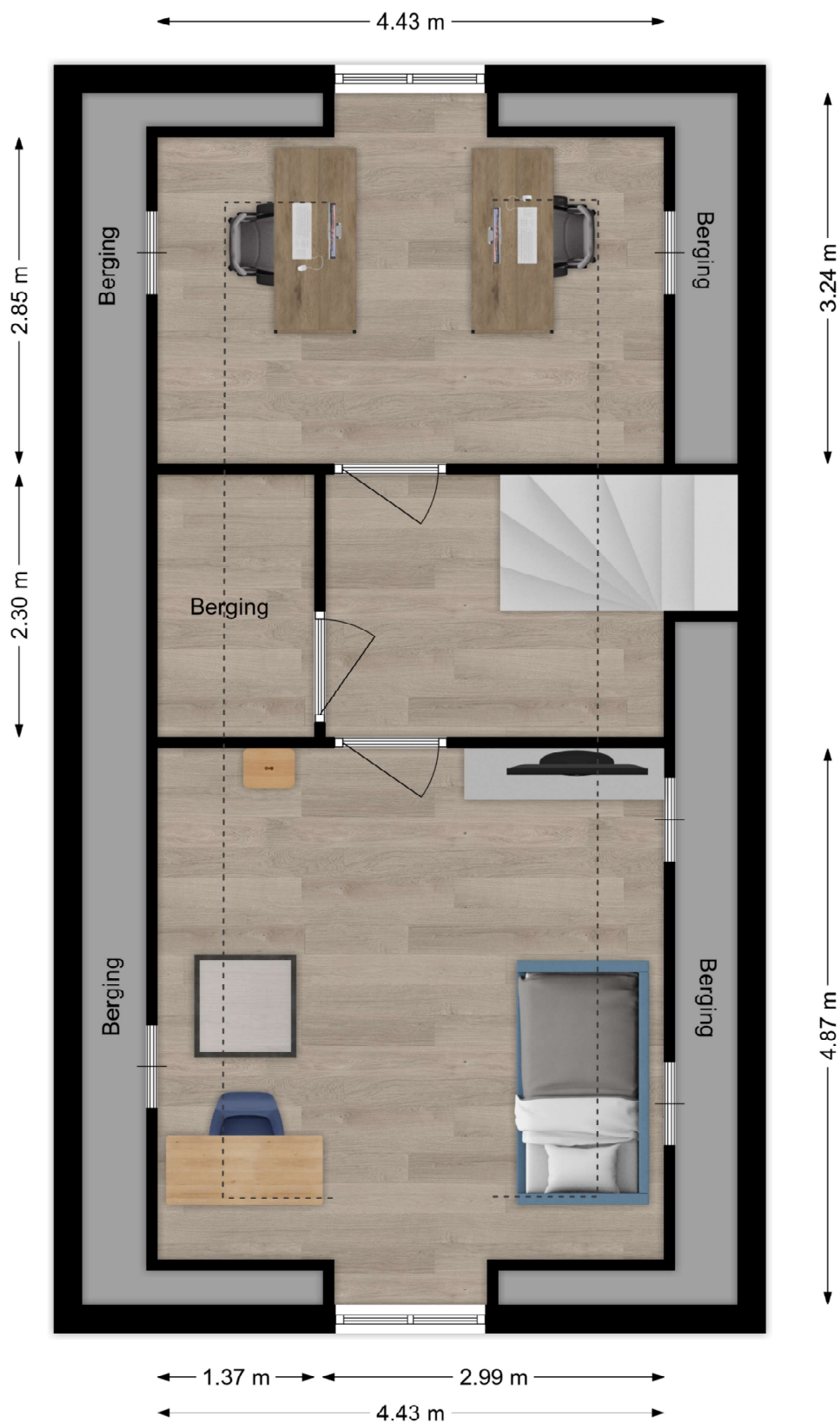
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond tweede verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Achtkanter



| | | |
|--|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Groot-Ammers Sectie E Perceel 1732</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> |  |
|--|---|---|

Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Gas)kachels | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |

Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - Sunshower | | | X |
| | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Alarminstallatie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Screens | X | | |
| Zonwering buiten | | | X |
| Zonnepanelen | X | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |

Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |



Slimr[®] is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr[®].

Een hypotheek afsluiten kan Slimr[®]

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

De voordelen van Slimr[®]:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr[®]
hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website
slimrhypotheekadvies.nl



Persoonlijk in wonen



LAMP & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasterdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, nog Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.