



## Haarsteeg 1

2964 AE Groot-Amers



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 1.300.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1995
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	4.100 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	186,5 m <sup>2</sup>
Inhoud	907 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	50 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Vrij uitzicht
---------	---------------

## Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

## Uitrusting

# Kenmerken

---

Verwarmingssysteem	Airconditioning Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage Vrijstaande houten garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja



## Inleiding

---

Welkom in deze royale vrijstaande woning, gelegen op een riant perceel van circa 4.100 m<sup>2</sup> in het rustige en groene Groot-Ammers! Deze goed onderhouden woning biedt een perfecte balans tussen ruimte, comfort en privacy. De lichte en ruime woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen, met openslaande deuren die direct toegang bieden tot het terras en de prachtig aangelegde tuin. De begane grond straalt comfort en gezelligheid uit, en is volledig ingericht om te genieten van een ontspannen woonomgeving. Hier ervaart u écht thuis zijn.

Op de eerste verdieping vindt u twee ruime slaapkamers en een toilet. Boven de garage bevindt zich een verrassend grote vliering. De royale ruimte biedt diverse mogelijkheden, zoals een hobbyruimte of een thuishkantoor. Buiten heeft u een prachtig aangelegde tuin met meerdere terrassen, ideaal voor lange zomerdagen of gezellige avonden buiten. De tuin is niet alleen een plek voor ontspanning, maar biedt ook tal van mogelijkheden voor tuinliefhebbers.

De woning is gelegen in het landelijke Groot-Ammers, maar heeft tegelijkertijd uitstekende verbindingen naar omliggende steden, zoals Gorinchem en Rotterdam. Dit is dé ideale plek voor wie van de rust van het buitenleven houdt, maar toch dicht bij alle voorzieningen wil wonen. Kortom, een unieke kans voor de liefhebber van ruimte, privacy en veelzijdigheid. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek alles wat deze woning te bieden heeft!





## Begane grond

---

Bij binnenkomst in deze woning wordt u verwelkomd door een centraal gelegen hal die toegang biedt tot de L-vormige woonkamer, een apart toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is een oase van licht door de vele raampartijen, die zorgen voor een prachtig uitzicht over de voor-, zij- en achtertuin. De openslaande deuren bieden een directe verbinding met het terras, waardoor de tuin het verlengde van de woonkamer wordt. De gezellige gashaard voegt extra sfeer en warmte toe, ideaal voor de koelere maanden.

De keuken, gelegen aan de achterzijde van de woning en bereikbaar vanuit de woonkamer, is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser en oven. Vanuit de keuken heeft u zicht op de royale achtertuin. De praktische hoekkeuken biedt veel werk- en opbergruimte en heeft toegang tot de bijkeuken, waar de aansluitingen voor witgoed en een wasbak aanwezig zijn. Via de bijkeuken komt u in het kantoor en de inpandige garage, die zowel via de voorzijde als achterzijde toegankelijk is. De garage is uitgerust met een elektrische stalen roldeur, ideaal voor het parkeren van uw auto, en biedt daarnaast voldoende opslagruimte voor bijvoorbeeld fietsen of gereedschap.

Een groot pluspunt van de begane grond is de aanwezigheid van zowel een slaapkamer als een badkamer, wat bijdraagt aan extra gemak en toegankelijkheid. U kunt hierdoor volop genieten van ultiem comfort zonder de trap op te hoeven.



## Eerste verdieping

---

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping, waar twee ruime slaapkamers zich bevinden. Beide kamers zijn met zorg ingericht en bieden een oase van rust en comfort. Onder het schuine dak zijn handige vaste kasten gerealiseerd, waardoor er volop opbergruimte beschikbaar is. Daarnaast vindt u op deze verdieping een apart toilet, wat extra gemak biedt.

Via een vaste trap in de inpanidige garage bereikt u de ruime vliering. Deze vliering biedt volop bergruimte voor al uw spullen en herbergt tevens de combi-ketel. Een praktische en functionele verdieping die bijdraagt aan het comfort en de opslagmogelijkheden van de woning.





## Buiten en tuin

---

Bewonder de prachtige tuin van deze woning, waar zorg, rust en groen samenkomen. De voortuin is smaakvol aangelegd en biedt het huis een verzorgd aanzicht vanaf de straatzijde, terwijl de royale achtertuin zich rondom de woning uitstrekt. Gelegen op het westen, profiteert deze tuin van de perfecte zoninval, zodat u kunt genieten van het buitenleven op elk moment van de dag.

De tuin is zorgvuldig aangelegd met diverse borders, terrassen en een sfeervolle waterpartij die het geheel een luxe uitstraling geeft. De aanwezigheid van solitaire bomen, struiken en hagen zorgt niet alleen voor een natuurlijke afscheiding, maar biedt ook heerlijke schaduwplekken in de zomermaanden. Of u nu een kopje koffie drinkt in de zon of met vrienden dineert terwijl de avond valt, de tuin biedt altijd het perfecte plekje om te ontspannen of samen te komen.

Daarnaast biedt de tuin volop ruimte om te tuinieren, met een keur aan beplanting in de verhoogde borders en een zorgvuldige opzet die het hele jaar door voor kleur en leven zorgt. Dankzij de robotmaaier, beregeningsinstallatie (met toegang tot oppervlaktewater), buitenkranen en stopcontacten is de tuin eenvoudig te onderhouden en blijft deze in topconditie, zelfs tijdens droge periodes. Het charmante tuinhuis biedt extra opslagruimte en maakt de tuin nog functioneler. Dit is de ideale tuin voor wie houdt van tuinieren, buiten leven en genieten van de natuur, maar ook op zoek is naar comfort en privacy. Hier leeft u écht buiten!





## De omgeving

---

Groot-Ammers is een sfeervol dorp, gelegen in het hart van de Alblasserwaard, een streek die beroemd is om haar historische molens, eindeloze polders en charmante dorpen. Met ruim 3.000 inwoners, ligt het aan de oever van de rivier de Lek en biedt het een perfecte balans tussen landelijke rust en een centrale ligging. De rijke historie van Groot-Ammers, die teruggaat tot de middeleeuwen, is nog altijd zichtbaar in de karakteristieke dijkhuizen en oude boerderijen.

Dit gezellige dorp is een ideale plek voor natuurliefhebbers. Ontdek de schilderachtige polderlandschappen en wandel- en fietsroutes langs de Lek. Bovendien ligt het wereldberoemde molengebied van Kinderdijk op korte afstand. Tegelijkertijd is Groot-Ammers een hechte gemeenschap met een actief verenigingsleven, twee basisscholen en diverse sportfaciliteiten, zoals voetbalclub VV Groot-Ammers en sporthal De Reiger. Voor een hapje en een drankje kunt u terecht bij lokale favorieten zoals Het Posthuys of Eeterij Molenzicht. In het dorp zit ook een supermarkt.

De uitstekende bereikbaarheid maakt Groot-Ammers extra aantrekkelijk. Via de N216 en de A15 bent u snel in Gorinchem, Rotterdam of Utrecht, terwijl omliggende plaatsen zoals Nieuwpoort en Gorinchem extra voorzieningen bieden, zoals middelbare scholen en winkels. Groot-Ammers biedt een unieke mix van rust, ruimte en bereikbaarheid, en is daarmee een prachtige plek om te wonen en te genieten van het buitenleven.





## Bijzonderheden

---

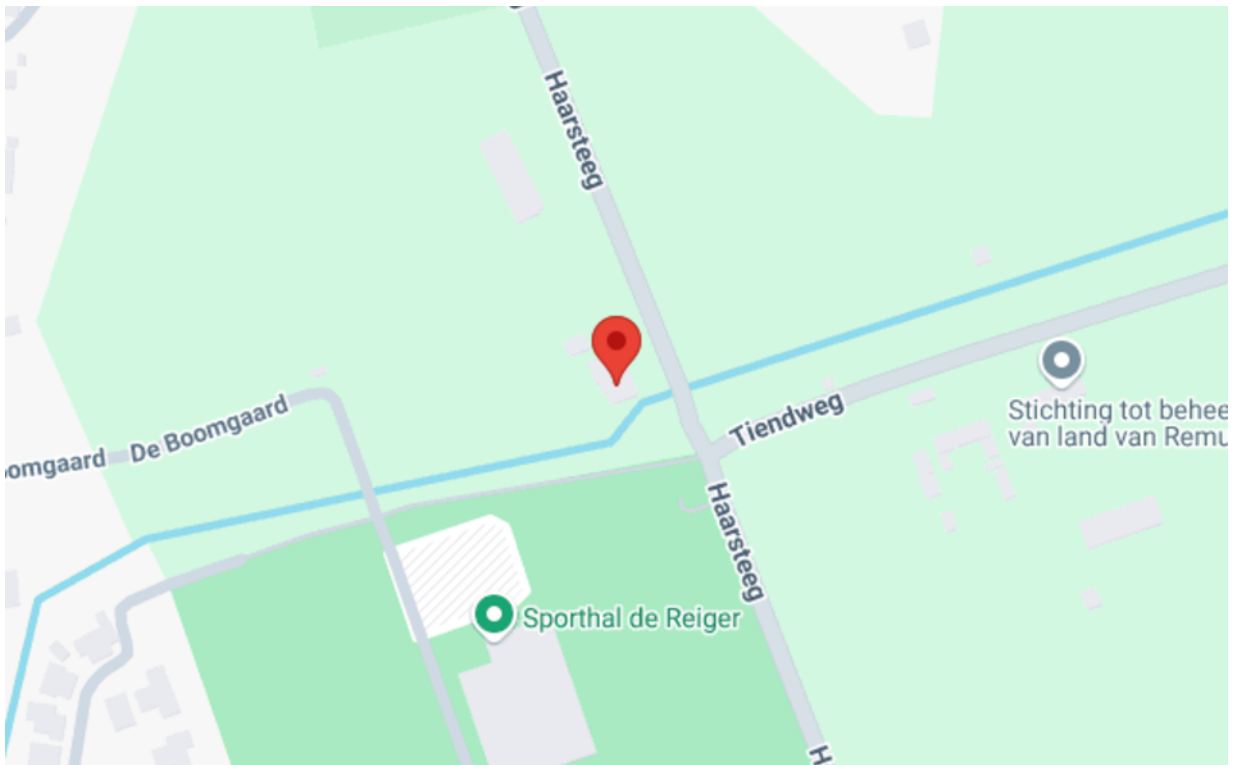
- Bouwjaar: 1995
- Woonoppervlakte: 236,5 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 907 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 4.100 m<sup>2</sup>
- Energielabel: B, met maar liefst 16 zonnepanelen
- Schuur: 43 m<sup>2</sup>, geschikt voor verschillende doeleinden
- Tuin: royaal en goed onderhouden met meerdere terrassen
- Parkeergelegenheid: meerdere auto's op eigen oprit

Kortom, deze woning is een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, mogelijkheden en een prachtige landelijke ligging. Met het royale perceel, de veelzijdige schuur en de riante woonruimte biedt deze woning alles om uw woon- en werkdromen te realiseren. Bent u klaar om deze bijzondere plek uw eigen te maken? Wacht niet langer en plan vandaag nog een bezichtiging!



# Google maps

---





# Tekeningen

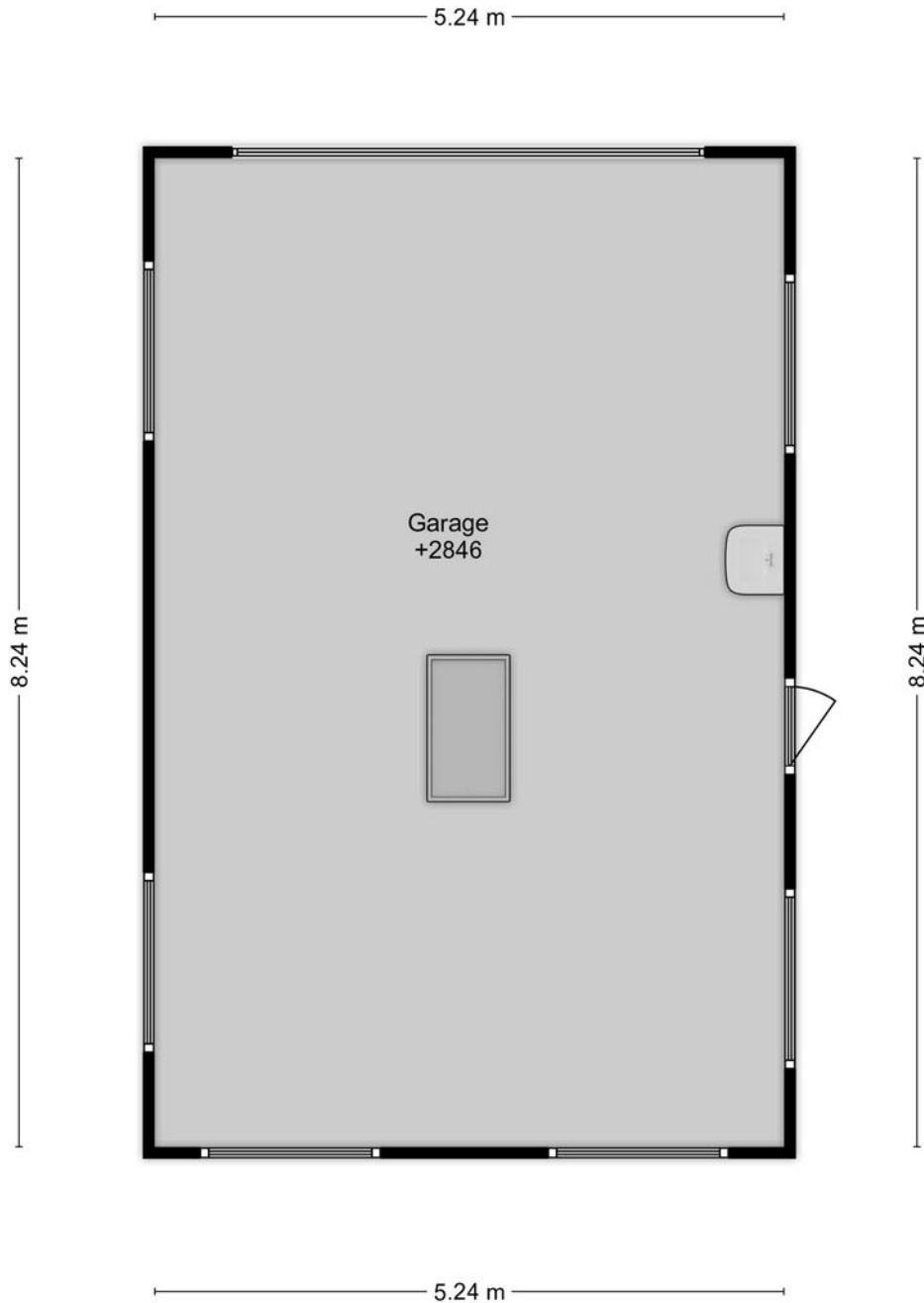




# Tekeningen



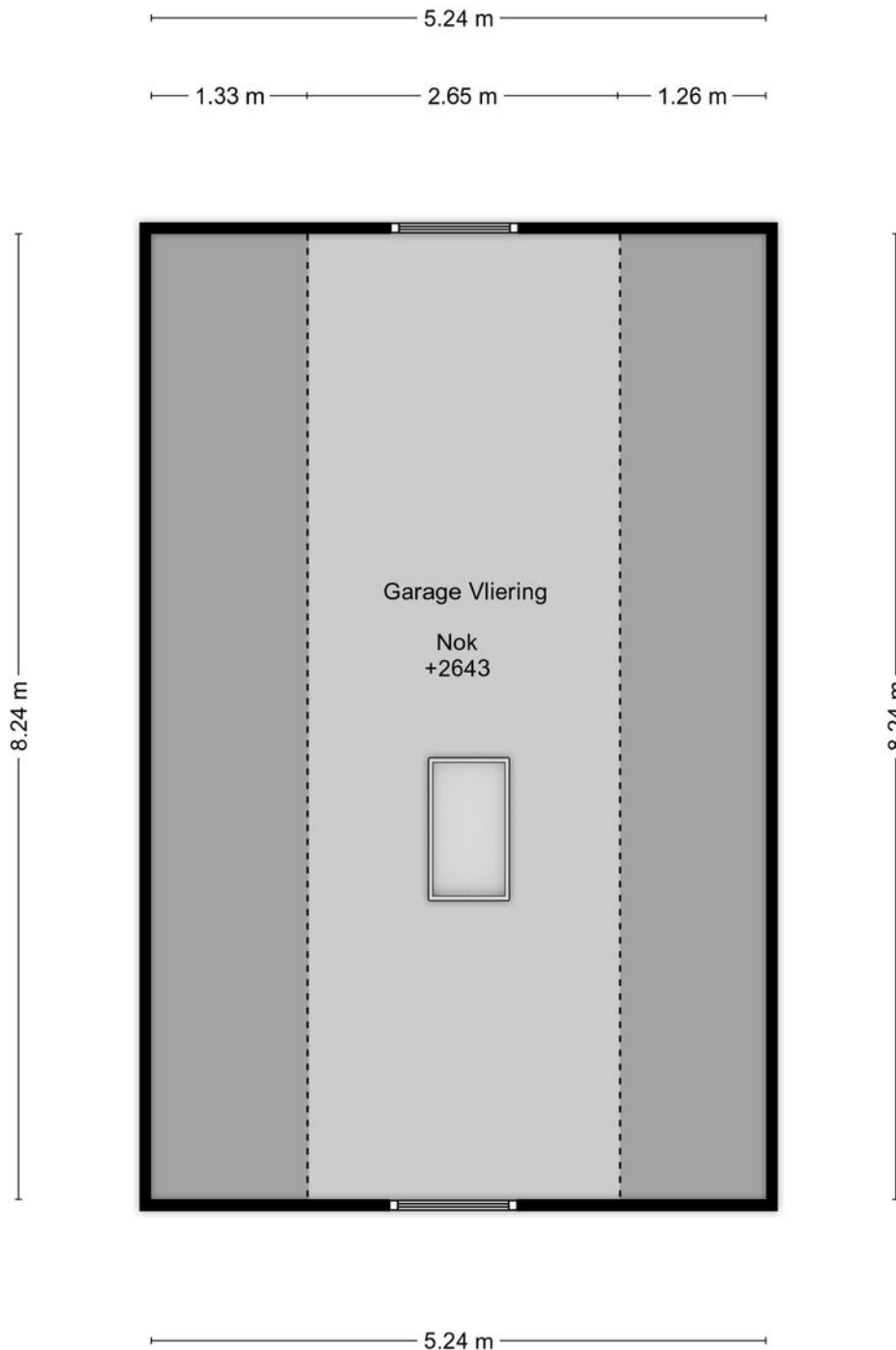
## HAARSTEEG 1 GARAGE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



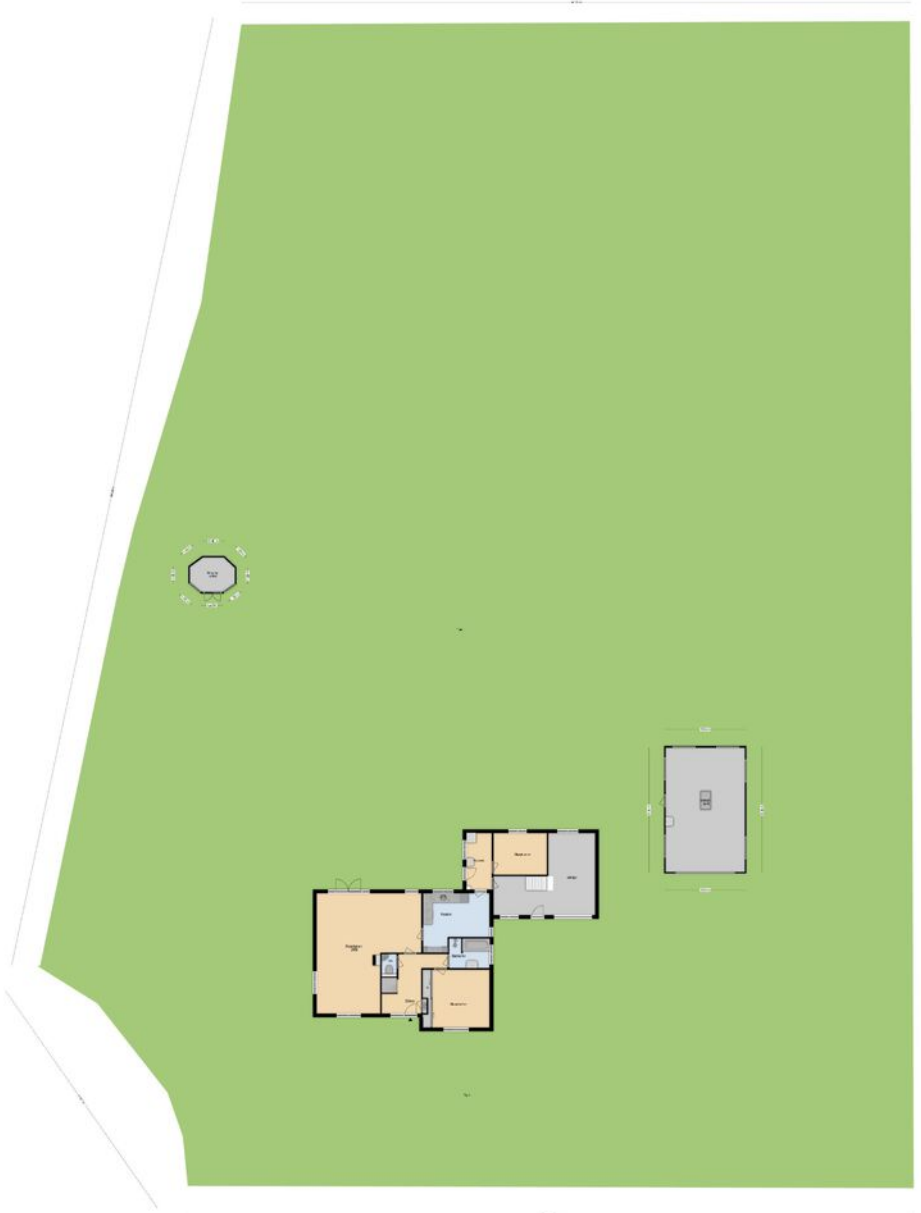
## HAARSTEEG 1 GARAGE VLIERING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Tekeningen

HAARSTEEG 1  
SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



# Foto's

---



# Foto's

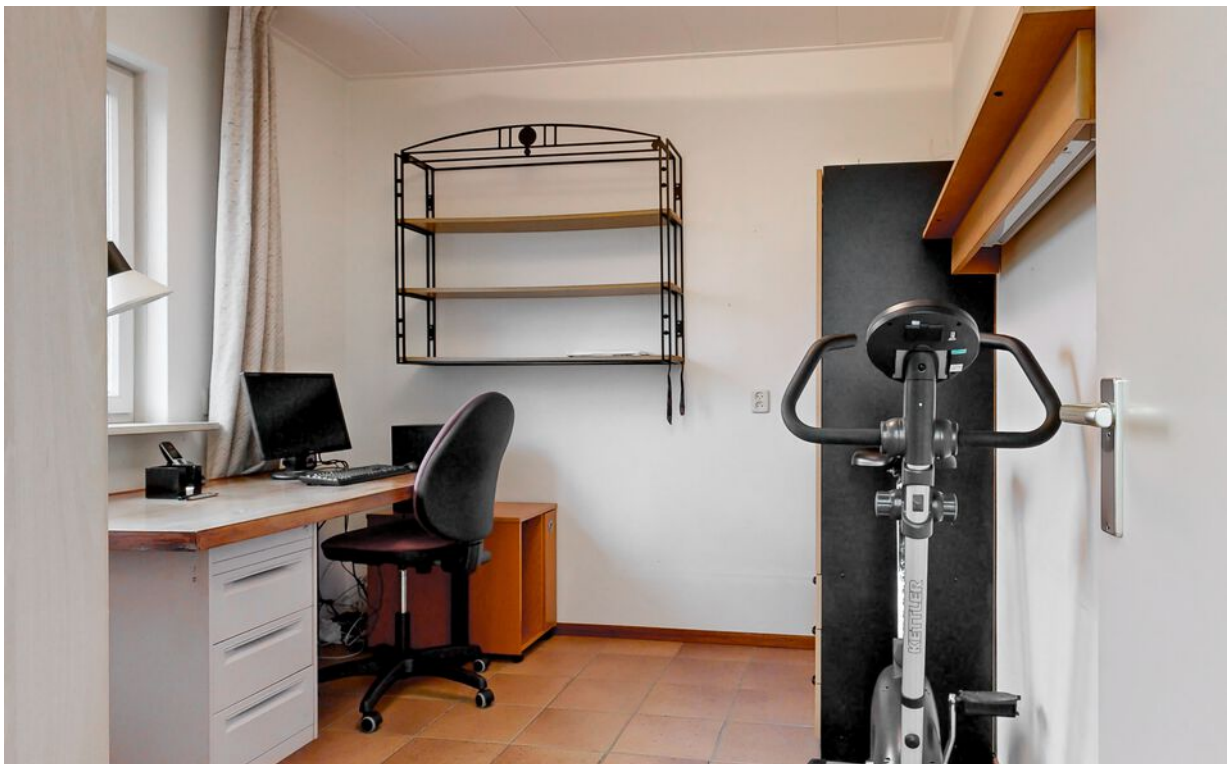
---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---







# Haarsteeg 1, Groot-Ammers

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden."

VG Makelaardij  
Roodseweg 11a  
4156 AP Rumpt  
0345-651635  
info@vg-makelaardij.nl