

**TE KOOP**  
**€ 599.000 K.K.**

**De Vastgoed Experts B.V.**

Raadhuisplein 4  
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
088-1669500  
kantoor@devastgoedexperts.nl

**Aan De Vriensloot 30**

**2865 WX Ammerstol**





# Aan De Griendsloot 30 2865 WX Ammerstol

## Inleiding

---

AAN DE GRIENDSLOOT 30: de perfecte thuisbasis voor wie midden in het leven staat!

| energielabel A | 5 slaapkamers | 2 badkamers | ruim 20 meter diepe achtertuin | garage |

### DE WONING

Ben jij op zoek naar een woning waarin je, zowel binnen als buiten, méér dan genoeg ruimte hebt om te wonen, werken en ontspannen? Lees dan vooral verder, want De Vastgoed Experts bieden je met deze woning een jonge twee-onder-een-kapper aan met precies die proporties waar jij naar verlangt!

Met de vijf slaapkamers, de twee badkamers, de riante woonkamer en de moderne keuken zal zelfs een groot gezin geen ruimte tekortkomen. De indeling van het huis zal in het bijzonder in de smaak vallen bij thuiswerkers, momenteel zijn namelijk beide slaapkamers op de tweede verdieping in gebruik als thuishkantoor. Ideaal wanneer remote werken jouw standaard is!





Aan De Griendsloot 30  
2865 WX Ammerstol

## Inleiding

---

Ook buiten vind je alles wat je maar nodig hebt. De achtertuin is fraai aangelegd met aandacht voor groen en privacy en grenst aan het water. De sfeervolle, houten overkapping aan de achterzijde fungeert als de ideale loungeplek voor jong en oud en de aanpandige garage biedt een zee aan opbergruimte en is voorzien van een handmatig bedienbare roldeur.





# Aan De Griendslot 30 2865 WX Ammerstol

## Inleiding

---

### HET DORP

Ammerstol is een voormalig vissersdorp in de Krimpenerwaard, een landelijke gemeente in het Groene Hart. Het dorp bevindt zich nagenoeg in het midden van Rotterdam en Utrecht en biedt daarmee het beste van twee werelden: een dorpsse gemoedelijkheid en bereikbare steden. Met de N210 in de nabijheid sta je binnen 45 minuten met de auto in hartje centrum en ben je, belangrijker nog, na een dag hard werken ook weer thuis. Ammerstol vormt dan ook niet voor niets een gewilde thuishaven voor forensen!

Het ruim 1.700 inwoners tellende dorp leunt voor de meeste voorzieningen op Bergambacht of het naastgelegen Schoonhoven, maar beschikt zelf wel over een openbare basisschool en een actief verenigingsleven. Zo kan er bijvoorbeeld een balletje worden geslagen bij de tennisvereniging, vindt menig kind er zijn/haar weg naar de plaatselijke voetbalclub en kan er door de inzet van vrijwilligers van de ijsvereniging bijna elk jaar geschaatst worden. De ijsbaan zelf is het jaar rond toegankelijk als skeelerbaan.





# Aan De Griendsloot 30 2865 WX Ammerstol

## Inleiding

---

Recreëren doe je hier door lange wandelingen of fietstochten te maken langs de Lek, in de zomer het buitendijkse natuurgebied de Looy en de strandjes te bezoeken of gezellig een hapje te eten bij één van de plaatselijke horecagelegenheden.

### Supermarkt

Na een tijdje zonder te hebben gezeten beschikt Ammerstol vanaf begin november weer over een eigen buurtsuper. Hier kunnen weer de dagelijkse boodschappen worden gedaan, kunnen pakketjes worden weggebracht/ afgehaald, kan geld worden gepind en kunnen OV-chipkaarten worden opgeladen. Naast voorzien in al deze praktische zaken zal de buurtsuper ook een sociale functie hebben en plaats bieden aan een koffietafel. 'Buurtsuper Het Zonnetje' combineert hiermee vele behoeften en zal een ongedwongen ontmoetingsplaats zijn voor jong én oud.





# Ligging en indeling

---

## BEGANE GROND

Entree in lichte hal met toegang tot de woonkamer, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de meterkast (11 groepen). De gehele begane grond is, met uitzondering van het toilet, voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming in een neutrale kleurstelling.

## Woonkamer

Riante woonkamer met een zeer prettige lichtinval door de aanwezigheid van een grote schuifpui aan de achterzijde van de woning, twee hoge ramen aan de zijkant en een grote raampartij in de open keuken aan de voorzijde. De zonlichtinval kan in deze ruimte worden gereguleerd door het kamerbrede elektrisch bediende zonnescerm aan de achterzijde.

## Keuken

De moderne keuken is greeploos uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een (stoom)oven, een combimagnetron, een downdraft werkbladafzuiging, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.



# Ligging en indeling

---

## Toilet

De toiletruimte op de begane grond is voorzien van een zwevende closetpot en een fonteintje.

## EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot de slaapvertrekken, de badkamer, het tweede (separate) toilet en de trap naar de tweede verdieping.

## Slaapkamer 1

De ruime ouderslaapkamer strekt zich uit over de gehele breedte van de woning en bevindt zich aan de voorzijde.

## Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is prima van formaat, laat zich gemakkelijk indelen en bevindt zich aan de achterzijde van de woning.



## Ligging en indeling

---

### Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is tevens aan de achterzijde van de woning gelegen en is perfect geschikt voor meerdere doeleinden.

### Badkamer

De volledig betegelde badkamer is in moderne kleurstelling opgetrokken en voorzien van een riante inloopdouche met regenfunctie, een dubbele wastafel en een badkamerkast.

### Toilet

Separate toiletruimte voorzien van een zwevende closetpot en fonteintje.





# Ligging en indeling

---

## TWEEDE VERDIEPING

Ruime overloop met opstelplaats voor cv-installatie en wasmachine aan de ene zijde van de trap en de droger aan de andere zijde. De overloop biedt toegang tot slaapkamer 4, slaapkamer 5 en kent een flinke dosis daglicht door de aanwezigheid van een groot dakraam.

### Slaapkamer 4

Deze slaapkamer is thans in gebruik als werkkamer en bevindt zich aan voorzijde van de woning. De kamer beschikt over meer dan voldoende daglicht door een raampartij aan de zijgevel en een groot dakraam aan de voorkant.

### Slaapkamer 5

De vijfde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is net als de vierde slaapkamer in gebruik als kantoor. Ook deze ruimte kent een behoorlijke dosis daglicht door de aanwezigheid van een dakraam en zijraam.





## Ligging en indeling

---

### Tweede badkamer

De extra badkamer op de tweede verdieping van het huis is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een bad-/douchecombinatie en een wastafel met spiegel.

### VLIERING

De ruime vliering vormt een zeer praktische bergruimte voor het uit het zicht opbergen van allerhande spullen.

### BUITEN

De woning beschikt over een fraai aangelegde voortuin, een oprit aan de voorzijde met plaats voor 2 auto's achter elkaar, een aangrenzende garage en een flinke, op het westen gelegen achtertuin.



# Foto's

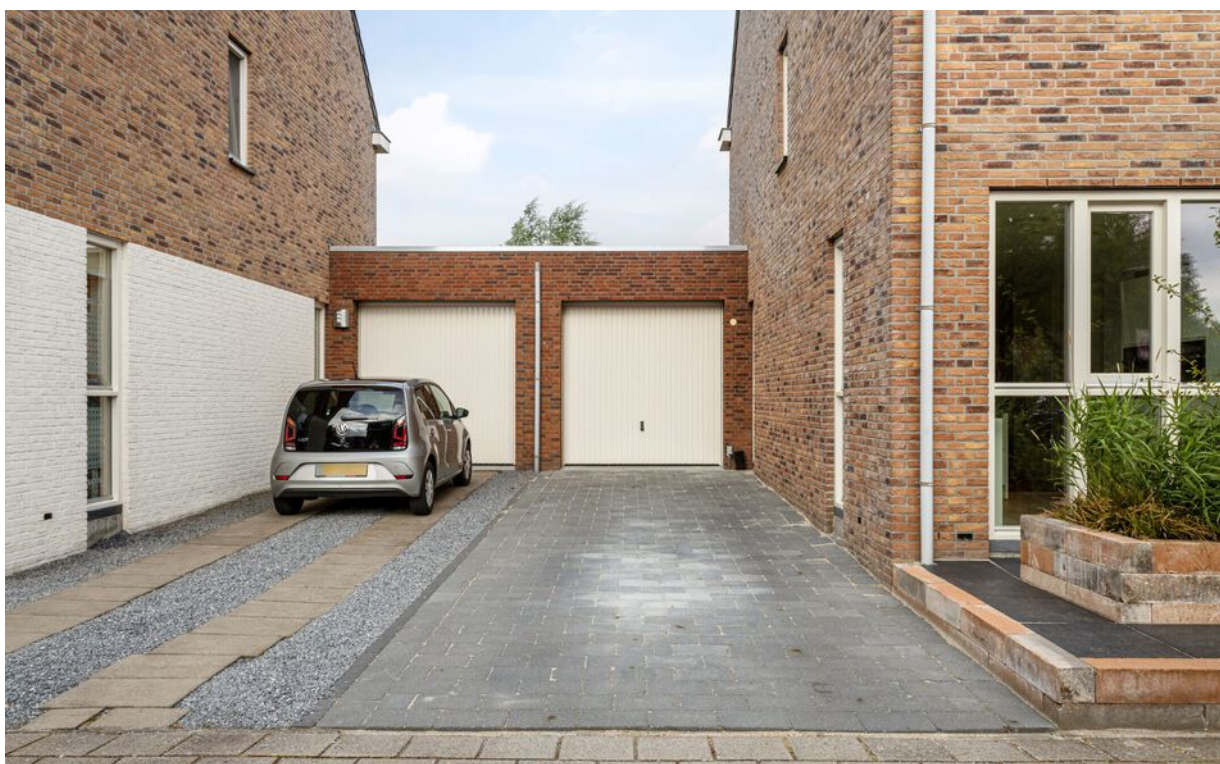
---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

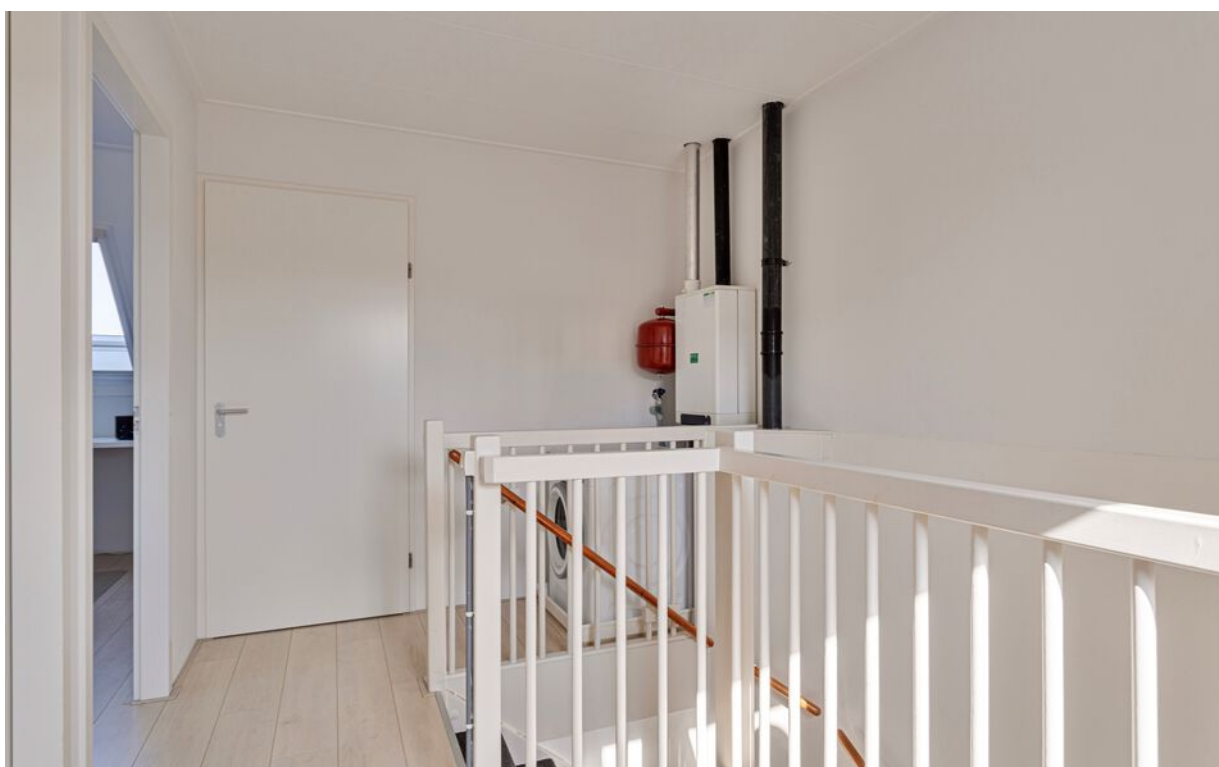
---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

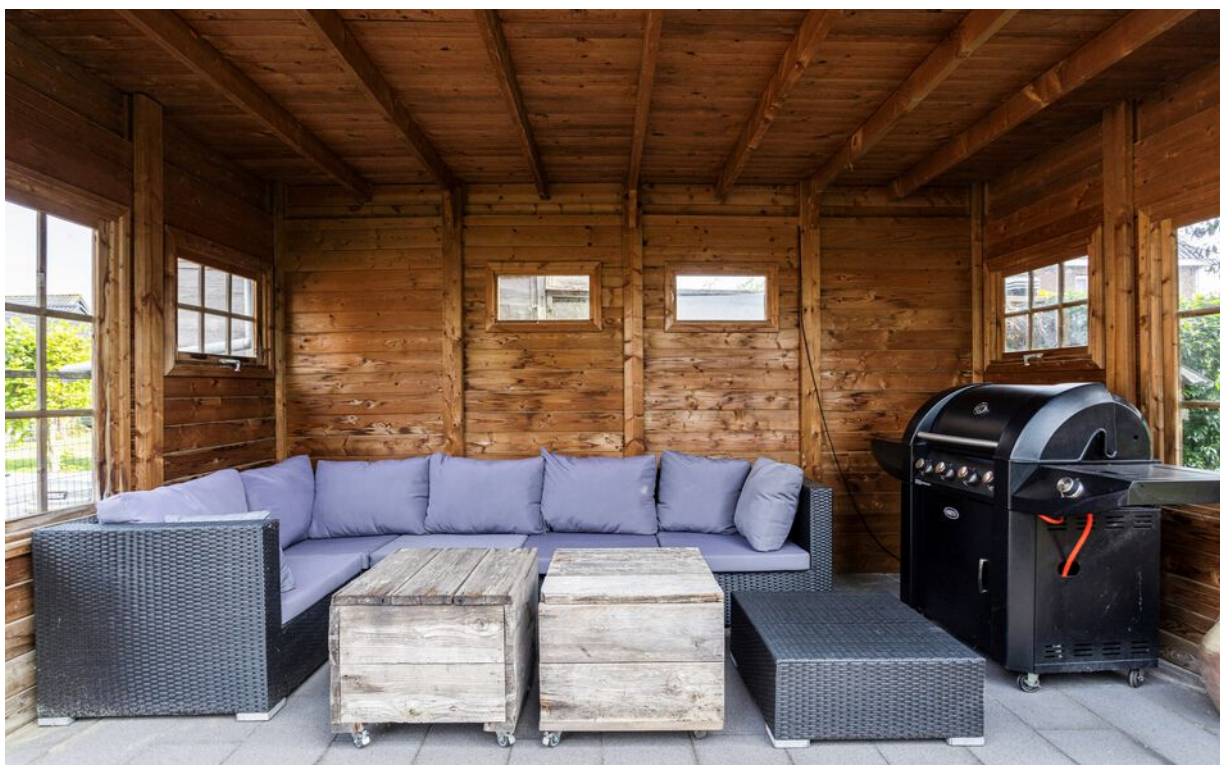
---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---



# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibor www.zibor.nl



# Tekeningen



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

# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



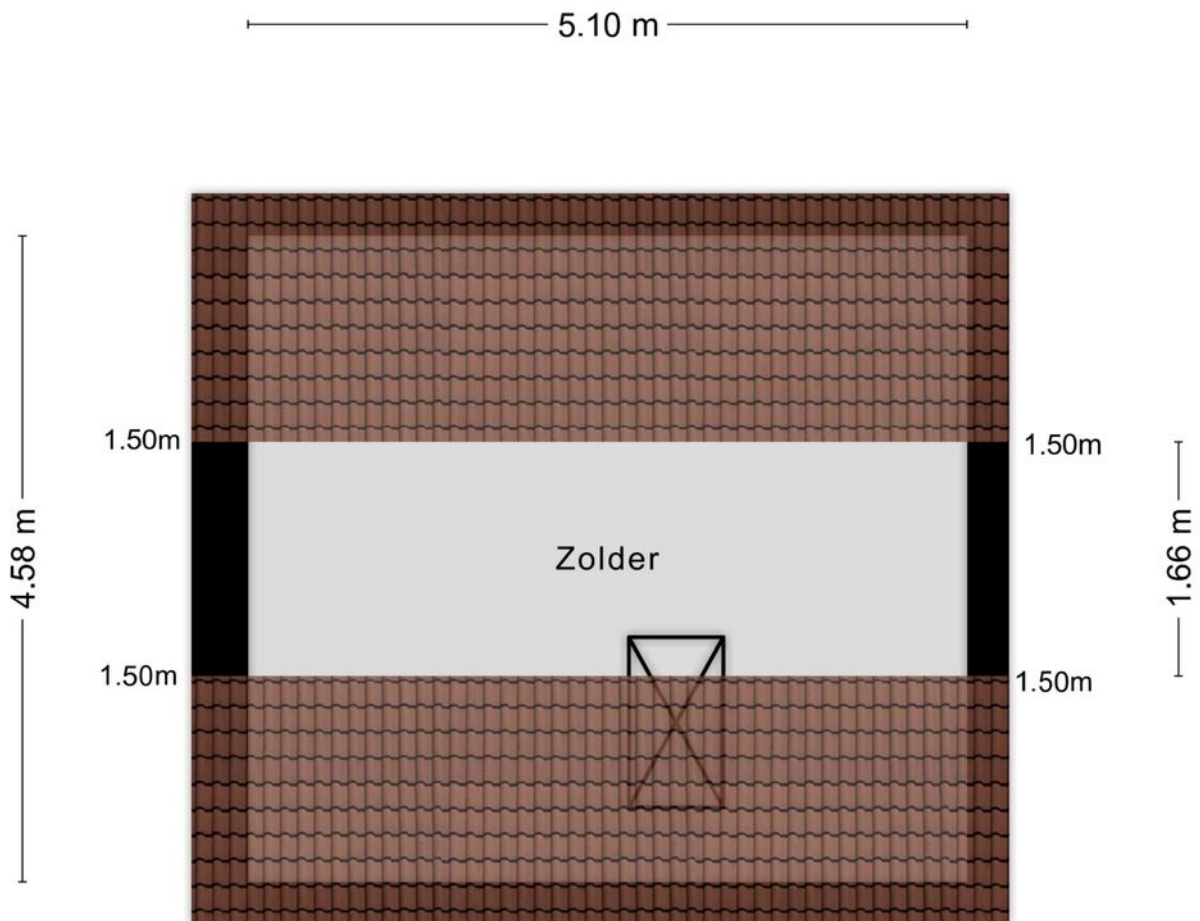
# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tekeningen

---

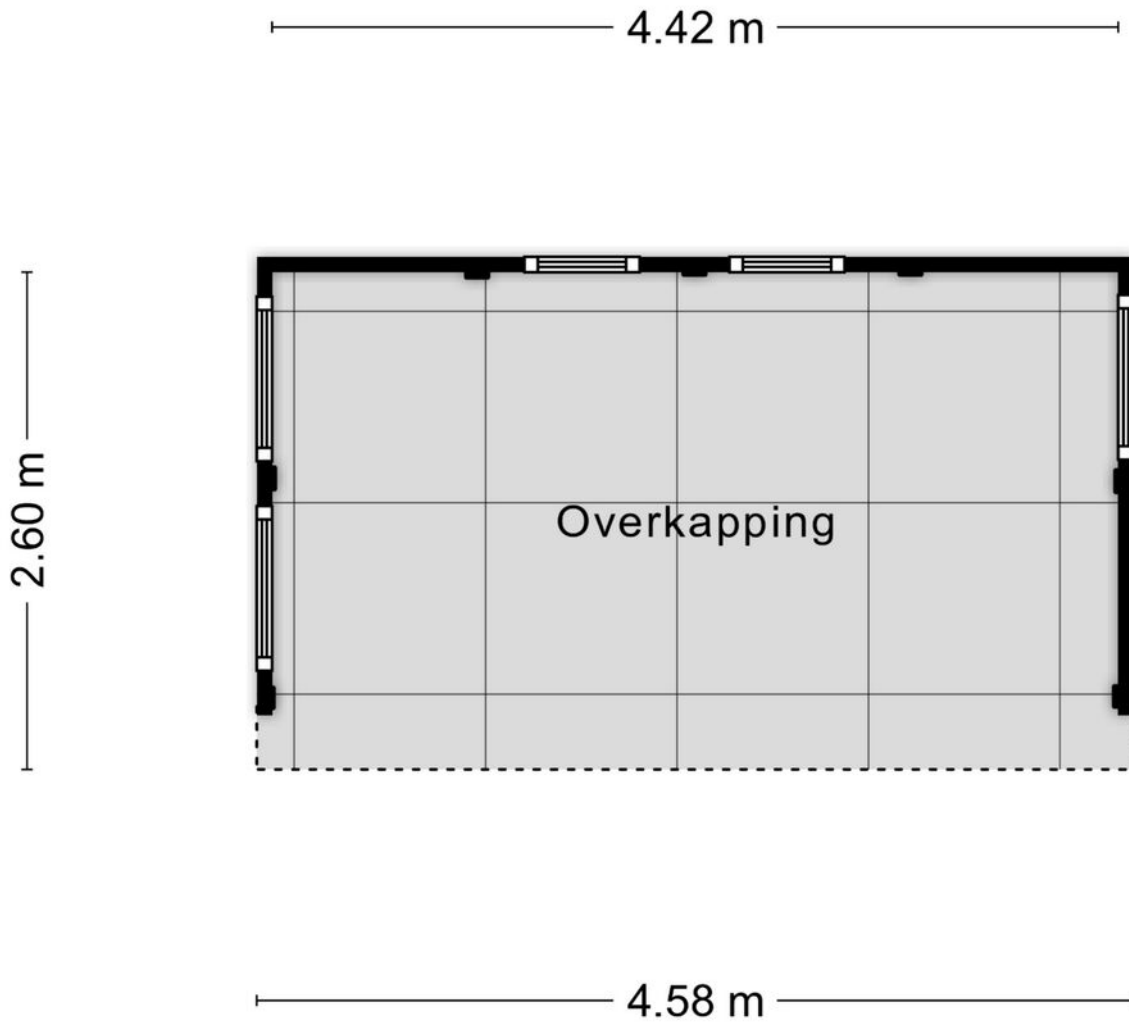


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Tekeningen

---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Bijzonderheden:

- energielabel A
- oprit voor 2 auto's
- maar liefst 5 slaapkamers
- gelegen op een ruim perceel van 330m<sup>2</sup>
- oplevering in overleg

*Afmetingen onder het schuine dakvlak zijn gemeten op 1.50 meter hoogte. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

*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.*



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 599.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2012
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	330 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	147 m <sup>2</sup>
Inhoud	628 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	28 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	West
Tuin 2 - Type	Voortuint
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten

## Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

# Kenmerken

---

## CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja



# De Vastgoed Experts B.V.

Raadhuisplein 4  
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
088-1669500  
[kantoor@devastgoedexperts.nl](mailto:kantoor@devastgoedexperts.nl)