



Leeuwerikstraat 3 - Groot-Ammers

Vraagprijs € 399.000,00 kosten koper

Omschrijving

Deze royale eengezinswoning (1971) in een kindvriendelijke woonwijk in Groot-Ammers biedt met 4 slaapkamers volop ruimte voor een gezin met kinderen. De voorkant is in het begin van 2026 de hardhouten kozijnen hersteld en voorzien van nieuwe HR++ beglazing en het is compleet geschilderd aan de buitenzijde. De intergas combinatie verzorgt de cv en het warme water. Het dak is geïsoleerd en het huis is voorzien van dubbelglas. In 2017 heeft het huis energielabel C gekregen.

Het huis ligt aan een plein waar kinderen kunnen spelen en waar voldoende ruimte is voor het parkeren van auto's. In 2026 is het grote grasveld omgetoverd naar een wadi en ingezaaid en beplant met bloemen, struiken en bomen. Het is een gezellige, rustige maar kindvriendelijke buurt. Aan de voorkant is er parkeergelegenheid in de straat. Aan de voorkant is er vrij uitzicht op de goed onderhouden speeltuin die tevens van veel groen is voorzien. Groot-Ammers is een leuk dorp, met 3 scholen die als 1 brede school verder gaan in de nabije toekomst. Het biedt aan winkels alles om iedereen in de dagelijkse behoefte te voorzien. Het ligt in de prachtige polders waar heerlijk gefietst kan worden. Het dorp ligt aan de rivier de Lek met leuke strandjes en watersport plezier. En in de zomer kan er worden gevaren op de boezem en als het in de winter genoeg vriest verzorgt de ijsclub een mooie schaatsbaan. Er zijn sportverenigingen zoals voetbal, volleybal en gymvereniging maar ook een sportschool met verschillende mogelijkheden en lessen. Er zijn diverse middelbare scholen op fietsafstand.

Kortom een mooi gelegen dorp met ruim voldoende voorzieningen en toch genieten van de rust in een natuurlijke omgeving!

Indeling begane grond:

Via de voordeur komen we het huis binnen in de brede hal. Links in de hal bevinden zich de meterkast, een bergkast, de trap naar de 1e verdieping en een toilet. Aan de rechterkant is er ruimte voor een ruime kapstok en een kast voor de schoenen. De radiator is netjes afgewerkt. Rechts is ook de toegang tot de woonkamer, rechtdoor is toegang naar de keuken.

Woonkamer:

De ruime doorzon woonkamer is afgewerkt met spachtelputz. Het plafond is geschuurd met inbouwspots. De vloer is een lichte marmeren tegelvloer, deze is doorgelegd over de hele begane grond. Er is toegang naar de hal en naar de keuken

Keuken:

De keuken is een gesloten keuken, aan weerszijde een strak modern keukenblok uit 2024. Het keukenblok bestaat uit laden en kasten met diverse apparatuur, te weten: vaatwasser, grote brede wasbak met uittrek kraan, heteluchtoven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vriezer. Boven het aanrechtblad een verlaagd plafond met inbouwspots. Toegang tot de achtertuin, woonkamer en hal.

Eerste verdieping

Overloop biedt toegang aan de 3 slaapkamers, walk in closet, badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. Er ligt een grijze eiken-look laminaatvloer die doorloopt in de 2 grote slaapkamers en de walk-in closet.

Slaapkamer 1 achterzijde

Deze kamer is voorzien van een laminaatvloer, de wanden zijn afgewerkt met strakke lambrisering met

daarboven vrolijk behang. Het plafond is van gipsplaten. De linker wand is voorzien van geluidsisolatie.

Slaapkamer 2 achterzijde

Deze ruime slaapkamer is voorzien van dezelfde lambrisering als in slaapkamer 1 en ook afgewerkt met behang. Deze kamer is voorzien van de grijze eiken-look laminaatvloer die doorloopt naar de overloop, walk-in closet en slaapkamer 3. De rechter muur is voorzien van geluidsisolatie.

De walk-in closet

De walk-in closet is ingericht met een bergsysteem en biedt zeer veel ruimte voor het opbergen van kleding en overige textiel en accessoires. Op de vloer ligt hetzelfde grijs eiken look laminaat als op beide grote slaapkamers en overloop.

Slaapkamer 3 voorzijde

In deze ruime slaapkamer komt dezelfde lambrisering terug als in slaapkamer 1 en 2. Eveneens zijn hierboven de muren en wanden afgewerkt met behang. De muur, grenzend aan de naastgelegen woning, is voor geluid geïsoleerd. Deze kamer is voorzien van hetzelfde grijs eiken look laminaat als in slaapkamer 2, walk-in closet en de overloop.

Badkamer

De compleet betegelde badkamer in kleurstelling wit en antraciet is voorzien van een tweede toilet, een wastafel met inbouwkast, zwevend inbouw toilet met daarboven nisjes, en een inloopdouche met waterbesparende douchekop en regendouche! De ruimte is efficiënt ingedeeld.

Tweede verdieping

Overloop met 2 opbergkasten onder het schuine dak waarvan 1 voorzien is van afvoer en wasmachine kraan, het is een wasmachine te plaatsen in de kast. In de schuine kap is een dakraam geplaatst.

Wasruimte

De wasruimte is betegeld met witte tegels op de vloer en wanden. In de ruimte hangt de voorziening van verwarming en warmwater. Er is een wastafel en een tweede wasmachine aansluiting en afvoer. Daarnaast is er nog ruimte voor een kast.

Zolderkamer 4e slaapkamer

Ruime kamer met dakraam, veel bergruimte met inbouwkasten voor dagelijks gebruik. Aan weerszijden van de kamer bevinden zich ruime berghokken onder het schuine dak. De kamer is afgewerkt met hout en behang. Er is een groot dakraam.

Perceel

Achtertuintuin

De afgesloten achtertuin ligt richting het oosten. Het is een zonnige tuin voorzien van een stenen berging en overkapping. Er zijn 2 betegelde terrassen en kunstgras. Ook een tuin met beplanting en een appelboom. Weerszijde biedt de tuin door schuttingen veel privacy. De tuin is toegankelijk via een poort vanaf het achtergelegen plein met veel parkeerruimte.

De afmetingen van de tuin zijn 6.30 bij maar liefst 13 meter!

Voortuin

De voortuin is omheind door een half hoge beukenhaag, een betegeld pad naar de voordeur en een klein terrasje voor het raam. Beplant met rozenstruiken en sneeuwballen. Langs de voordeur groeit een mooie blauwe regen!

De afmetingen van de voortuin 6.30 breedte x 4.20 lang

Kenmerken

Vraagprijs	: € 399.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 382 m ³
Perceel oppervlakte	: 157 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 111 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1971
Tuin	: Achtertuin, voortuin 85 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

Leeuwerikstraat 3
2964 CA GROOT-AMMERS



















































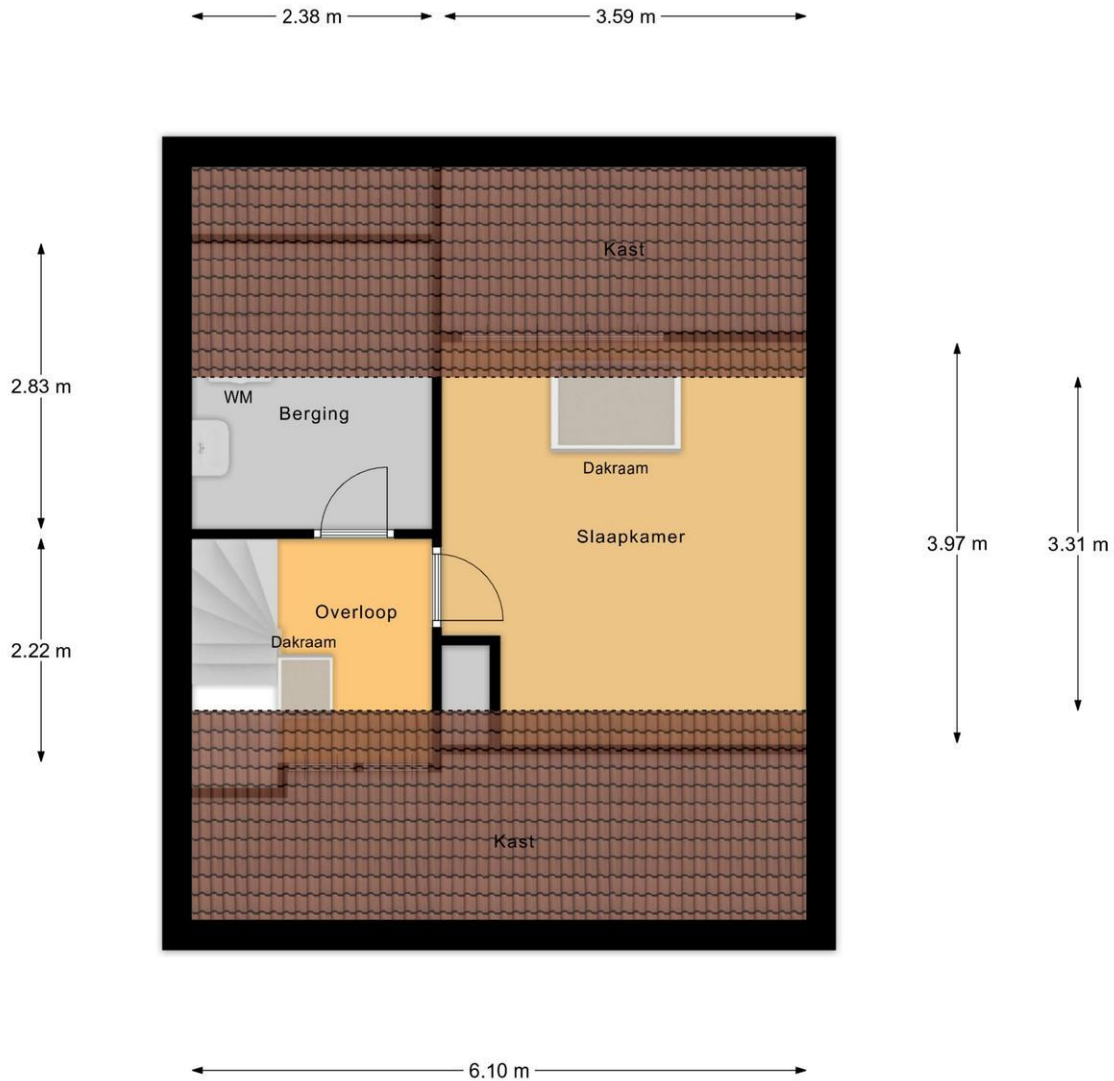




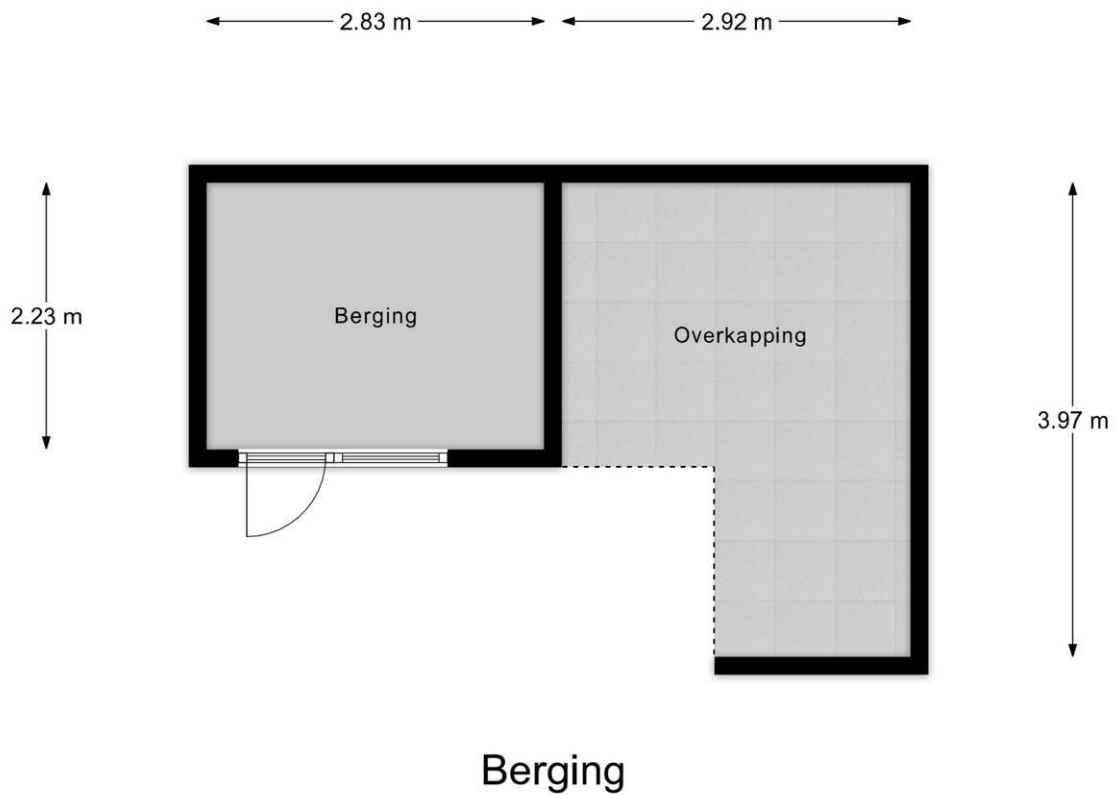
Begane Grond

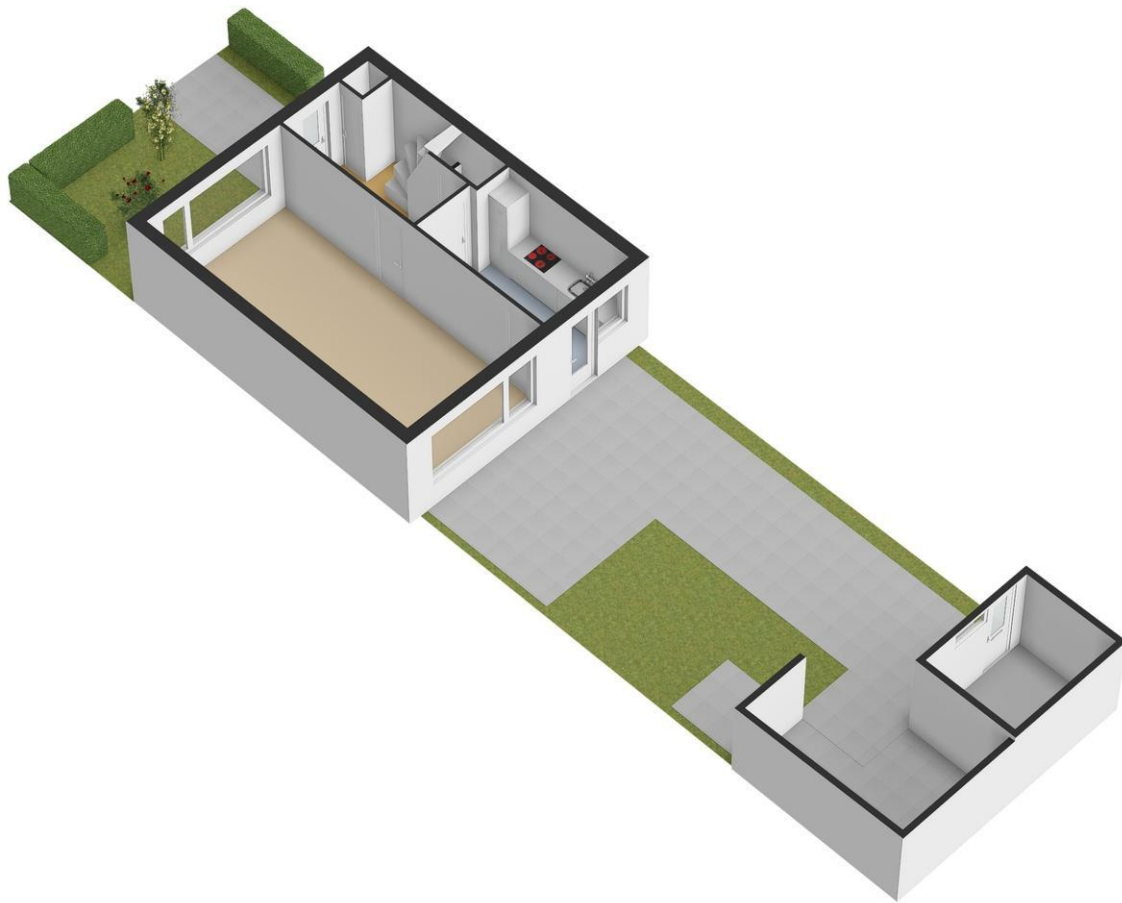


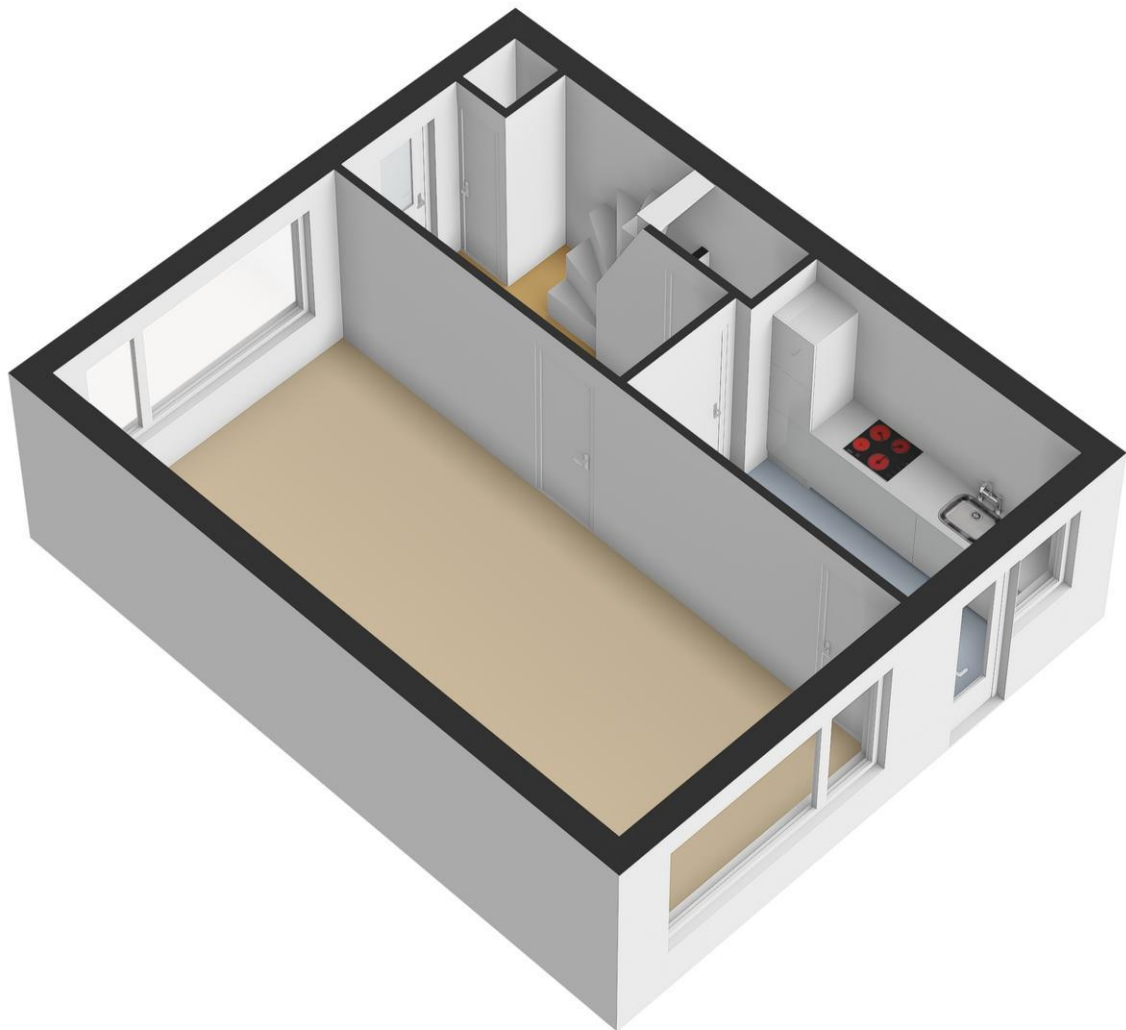
1e Verdieping

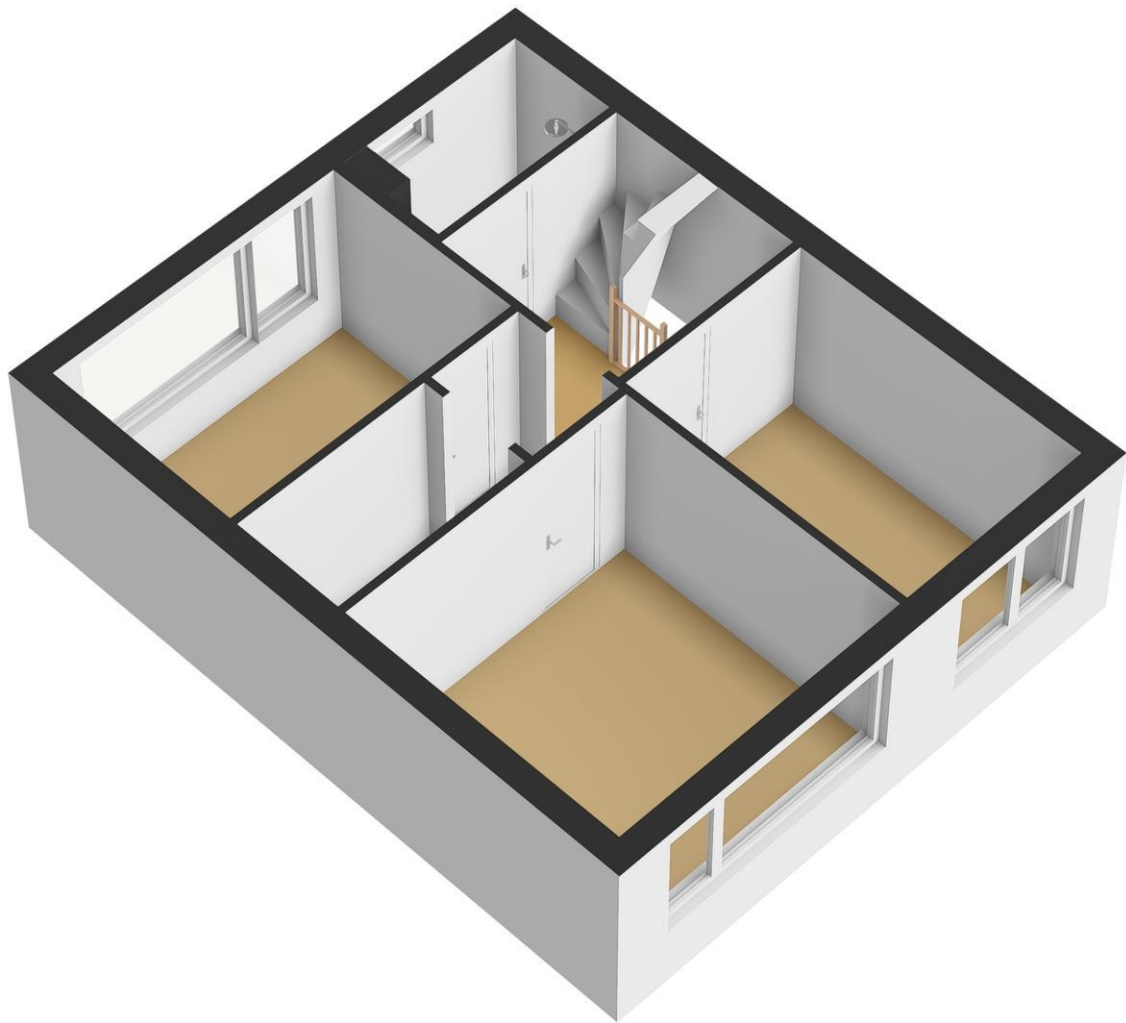


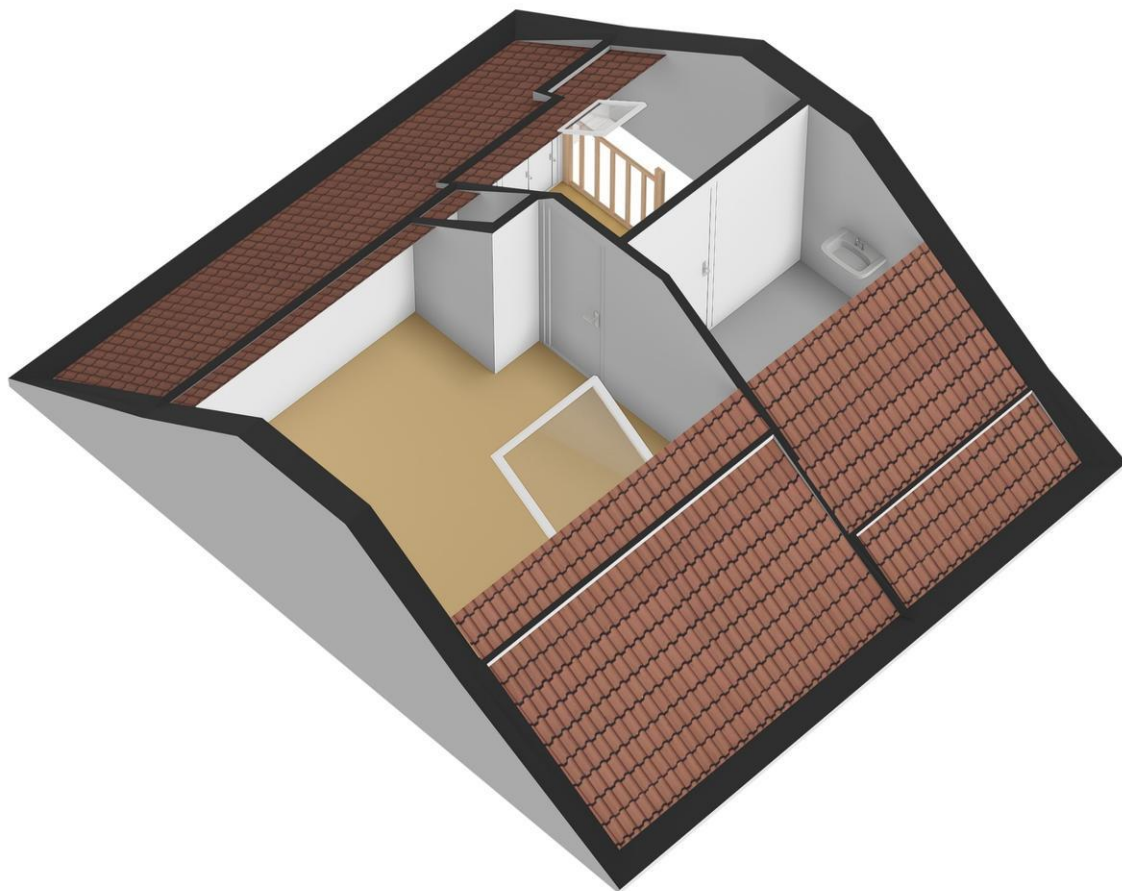
2e Verdieping

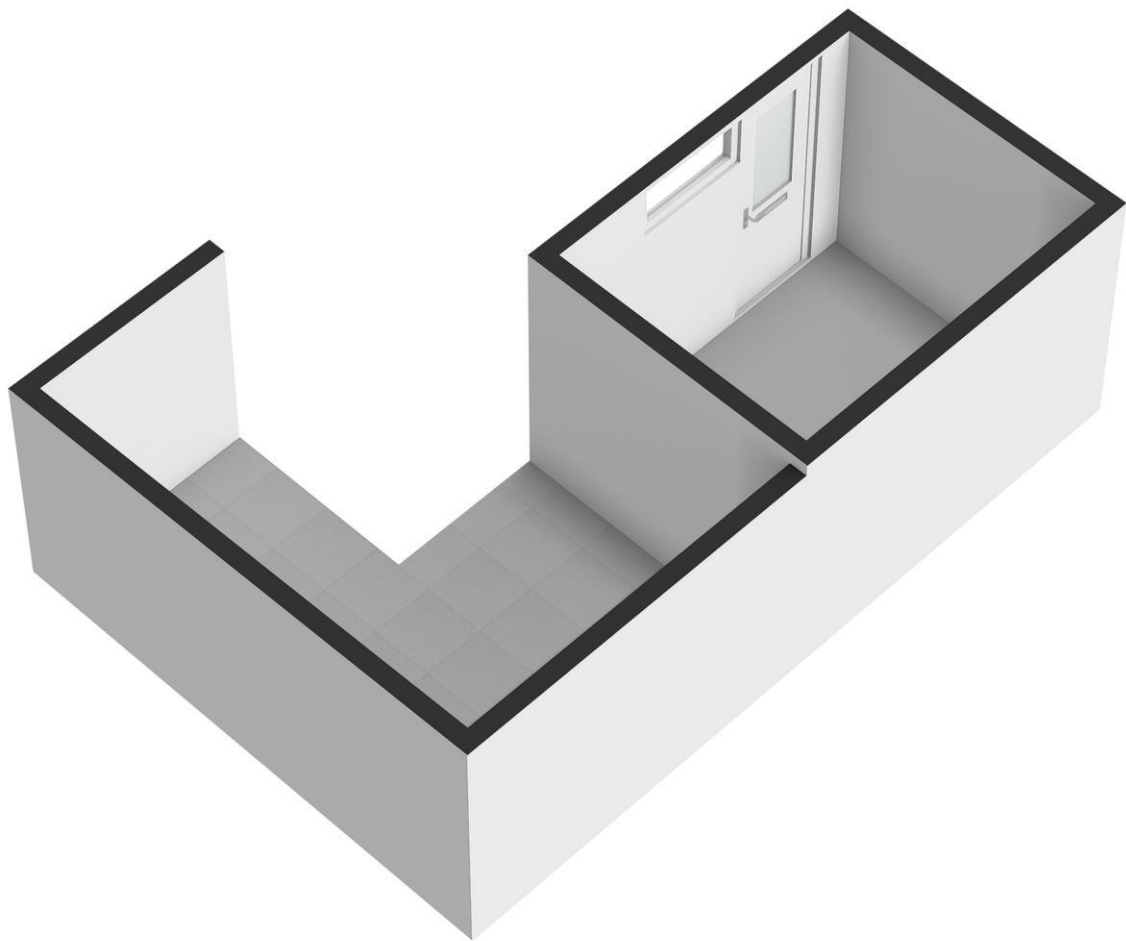












Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar bezichtiging@zelfverkopen.nl. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl