

Te koop



Voorstraat 3 Groot-Ammers

Vraagprijs: € 399.000,- k.k.



Hofstede
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

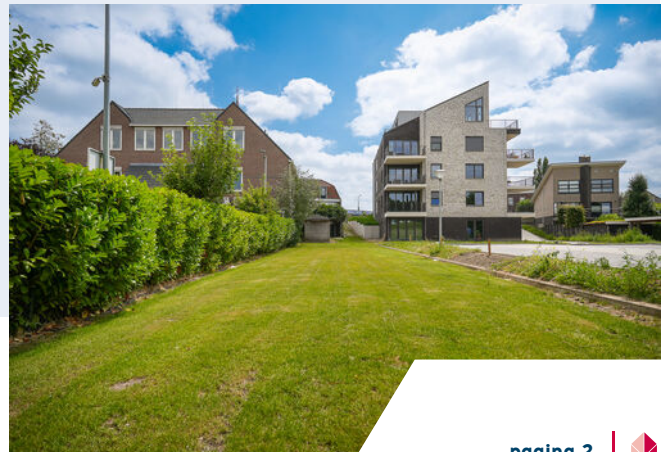
Voorstraat 3 – Karakteristiek wonen met een riante diepe tuin in hartje Groot-Amers

Midden in de levendige dorpskern van Groot-Amers staat deze historische woning uit 1910. Achter de gevel gaat een verrassende indeling over drie woonlagen schuil, met als praktische toevoeging het souterrain aan de achterzijde. Binnen zorgen de authentieke details, zoals het robuuste balkenplafond en de in het zicht gelaten kapconstructie, voor een karakteristieke sfeer. De buitenzijde van de woning is recent geschilderd.

Wat u vanaf de straatzijde niet direct ziet, is de enorme buitenruimte die bij dit object hoort. Met een totale perceeloppervlakte van maar liefst 455 m² beschikt de woning over een ongekend diepe achtertuin met houten berging en overdekte veranda. Belangrijk pluspunt is ook de inrit via naastgelegen parkeerterrein, zodat de achtertuin goed bereikbaar is en de auto geparkeerd kan worden! Bovendien biedt de 'gemengde' bestemming interessante gebruiksmogelijkheden voor de toekomst.

Dit alles bevindt zich te midden van het Hollandse polderlandschap, met de rivier de Lek op korte afstand.

Kortom: Voorstraat 3 is een unieke kans voor wie houdt van een huis met karakter.



Kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	2
Perceeloppervlakte	455 m ²
Woonoppervlakte	60 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1910
Ligging	in centrum
Voorzieningen	natuurlijke ventilatie
Energielabel	D

Indeling

Begane grond: Via de entree met de toiletruimte stapt u direct de sfeervolle woonkamer binnen. De ruimte valt op door de warme houten vloer en het authentieke balkenplafond. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd in een dieprode kleurstelling met een robuust fornuis. Vanuit het eetgedeelte bieden de openslaande deuren toegang tot het balkon dat prachtig is omzoomd met Blauweregen.

Centraal in de ruimte, op de overgang tussen het zit- en eetgedeelte, bevindt zich de trapopgang naar de eerste etage. Hier treft u tevens de trap naar het souterrain aan, met direct bovenaan de meterkast.

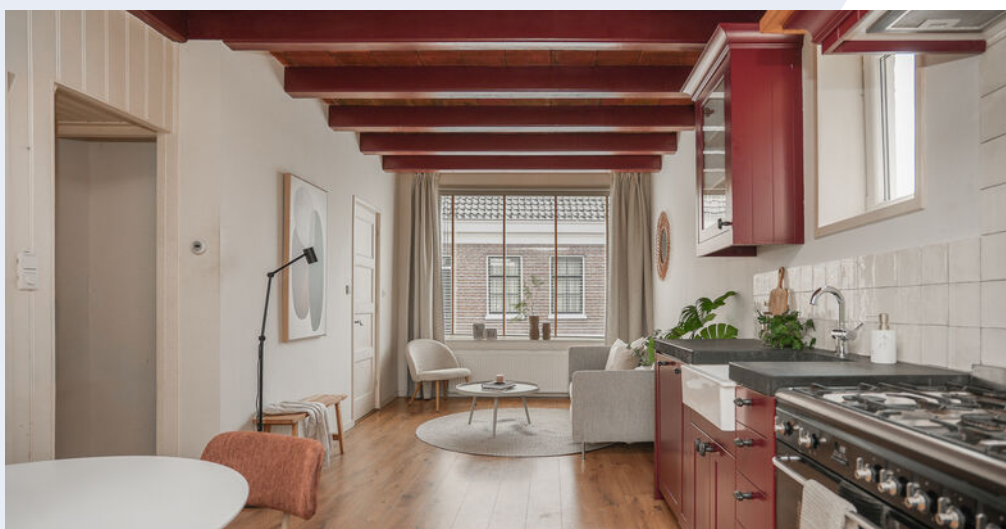
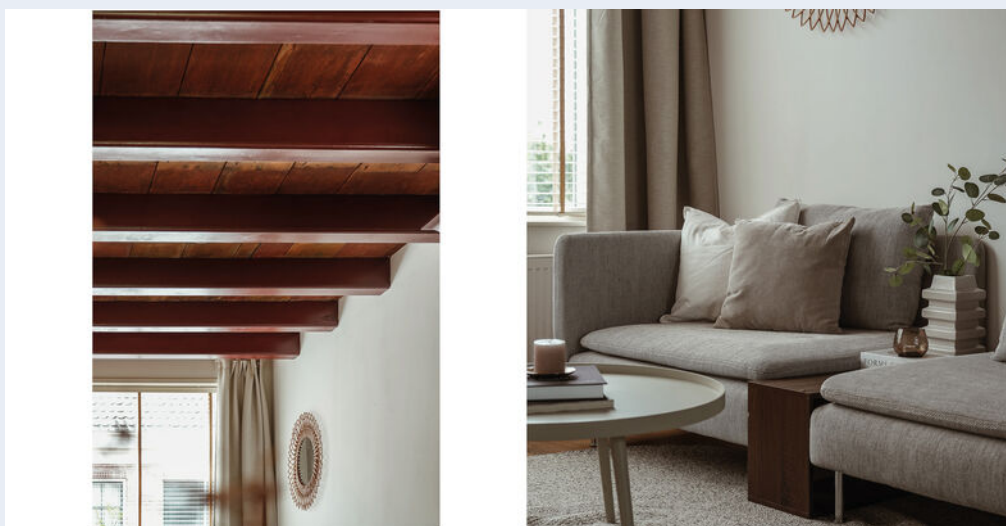
Eerste verdieping: Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevindt zich een royale, sfeervolle slaapkamer met een opvallend vrije hoogte van ruim 3 meter tot aan de nok. De stoere, in het zicht gelaten houten spanten en de twee dakramen geven de kamer een open en ruimtelijk gevoel. Aan de rechterzijde beschikt u over een praktische, afsluitbare inloopkast. Vanuit de slaapkamer biedt een loopdeur toegang tot het aangrenzende platte dak.

De badkamer bevindt zich eveneens op deze etage en is compleet ingericht met een hoekbad, een aparte douchecabine, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

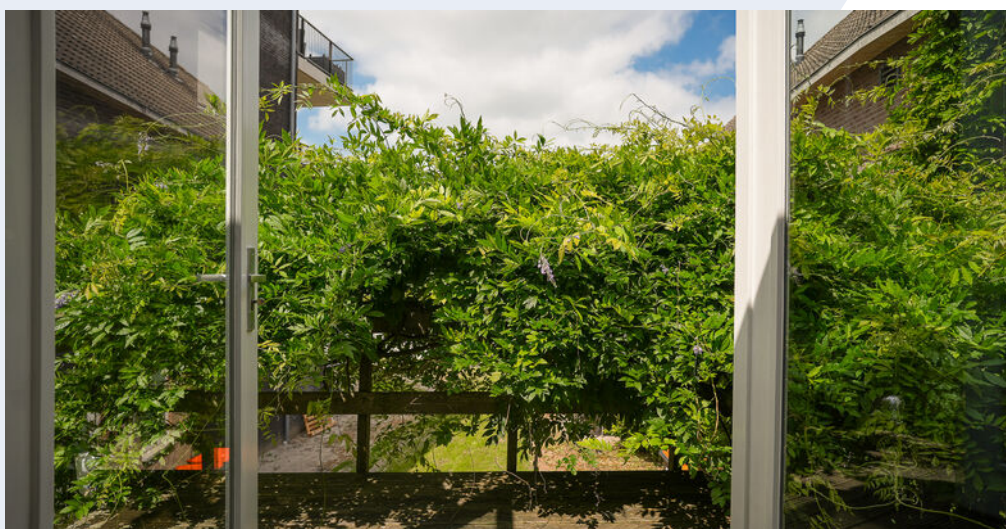
Souterrain: Onder de woning bevindt zich het souterrain (ca. 22 m²), bereikbaar via een vaste open trap vanaf de begane grond. U komt eerst binnen in de praktische wasruimte. Deze ruimte is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een eenvoudig extra keukenblokje van metselwerk en hout, en de opstelling van de CV-ketel (2012). Aangrenzend bevindt zich een berging, die is voorzien van een vaste kastenwand. Vanuit het souterrain biedt een buitendeur direct toegang tot de achtertuin onder de overkapping.



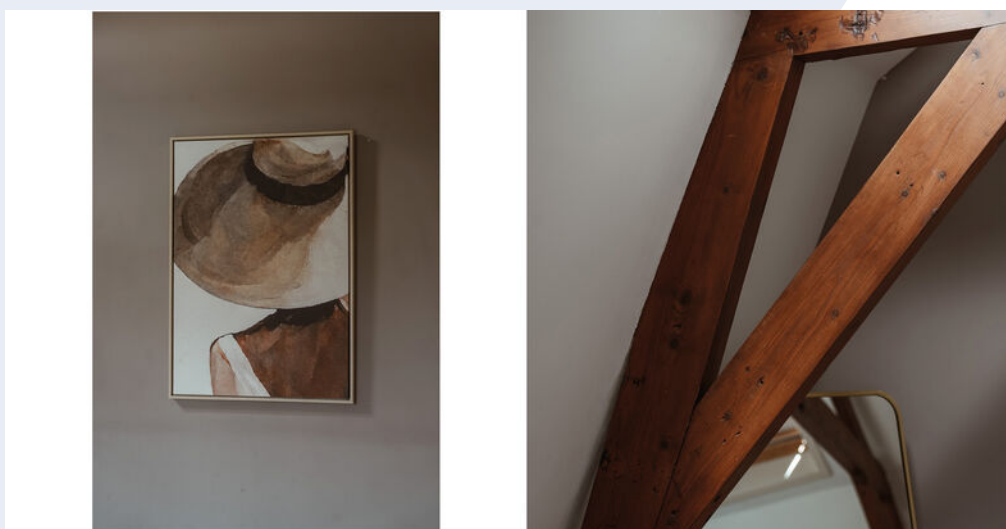


















De achtertuin is hét grote pluspunt voor wie graag de handen uit de mouwen steekt. Met een totale perceeloppervlakte van 455 m² (verdeeld over twee kadastrale percelen) heeft u hier letterlijk de ruimte om flink uit te pakken. Belangrijk pluspunt is ook de inrit via naastgelegen parkeerterrein, zodat de achtertuin goed bereikbaar is en de auto geparkeerd kan worden! Het uitzonderlijk diepe, langgerekte perceel bestaat momenteel voornamelijk uit een strak gazon, maar biedt een zee aan mogelijkheden. Of u nu de ruimte zoekt voor een grote moestuin of gewoon een flinke lap grond nodig heeft voor uw tuinprojecten; deze buitenruimte leent zich er uitstekend voor. Aan de achterzijde wordt het perceel landelijk begrensd door een sloot en groen. Midden op het perceel staat een houten berging. Deze is opgedeeld in twee afzonderlijke ruimtes: een schuurgedeelte met dubbele openslaande deuren (met een fijne nokhoogte van 2,50 meter) en een daaraan vastgebouwde dichte berging aan de achterzijde. Direct aan de schuur vast bevindt zich de riante overkapping van ruim 3 meter diep. De ligging aan de Voorstraat is ideaal: de dagelijkse voorzieningen zoals winkels, een supermarkt en basisscholen bevinden zich op loopafstand. Groot-Amers biedt een gemoedelijke woonsfeer en is er genieten voor natuurliefhebbers. U wandelt of fietst bijvoorbeeld richting de uiterwaarden en de schitterende routes langs de rivier de Lek of het binnenwater. Via het nabijgelegen veer bent u bovendien in korte tijd in het historische zilverstadje Schoonhoven.









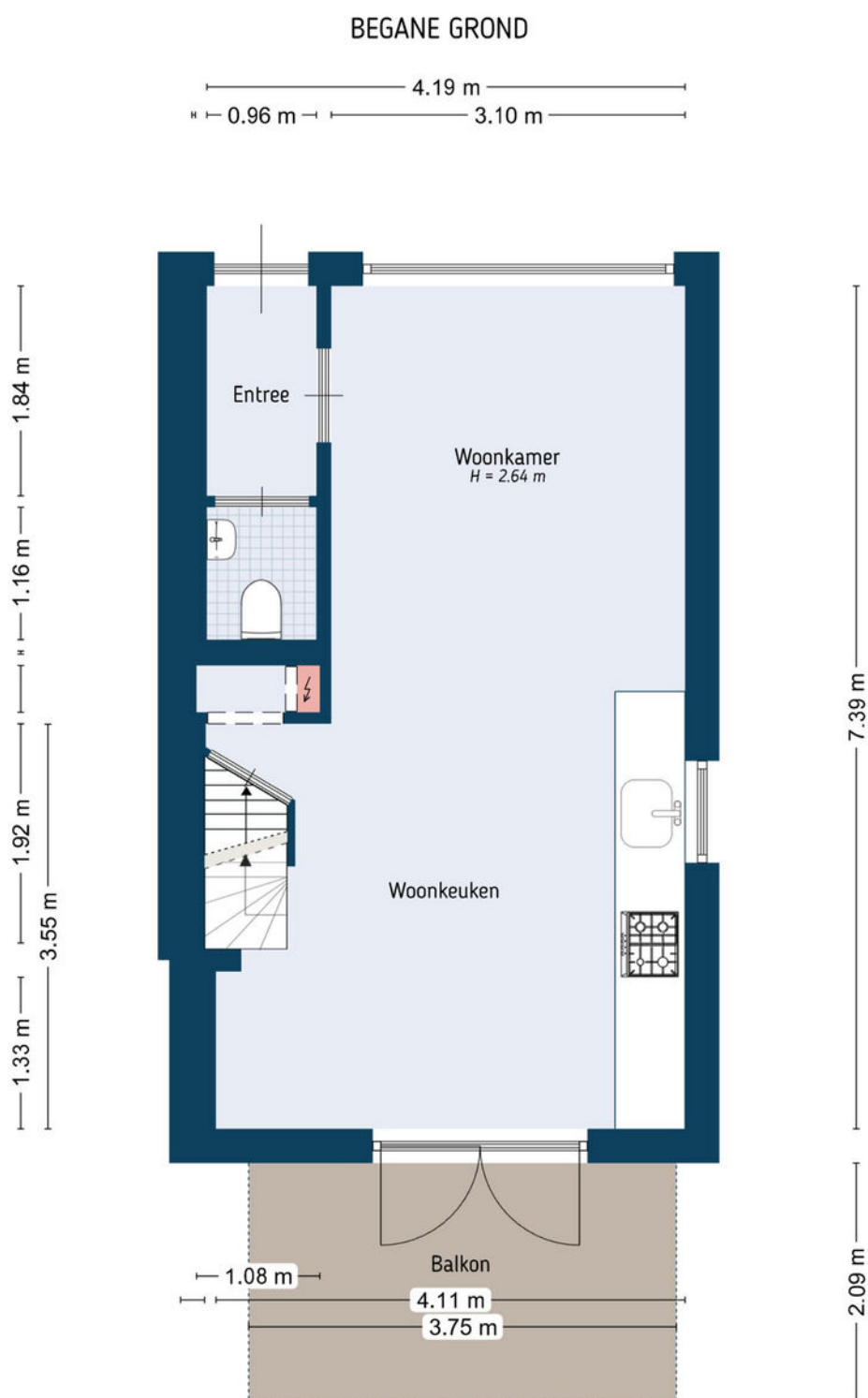








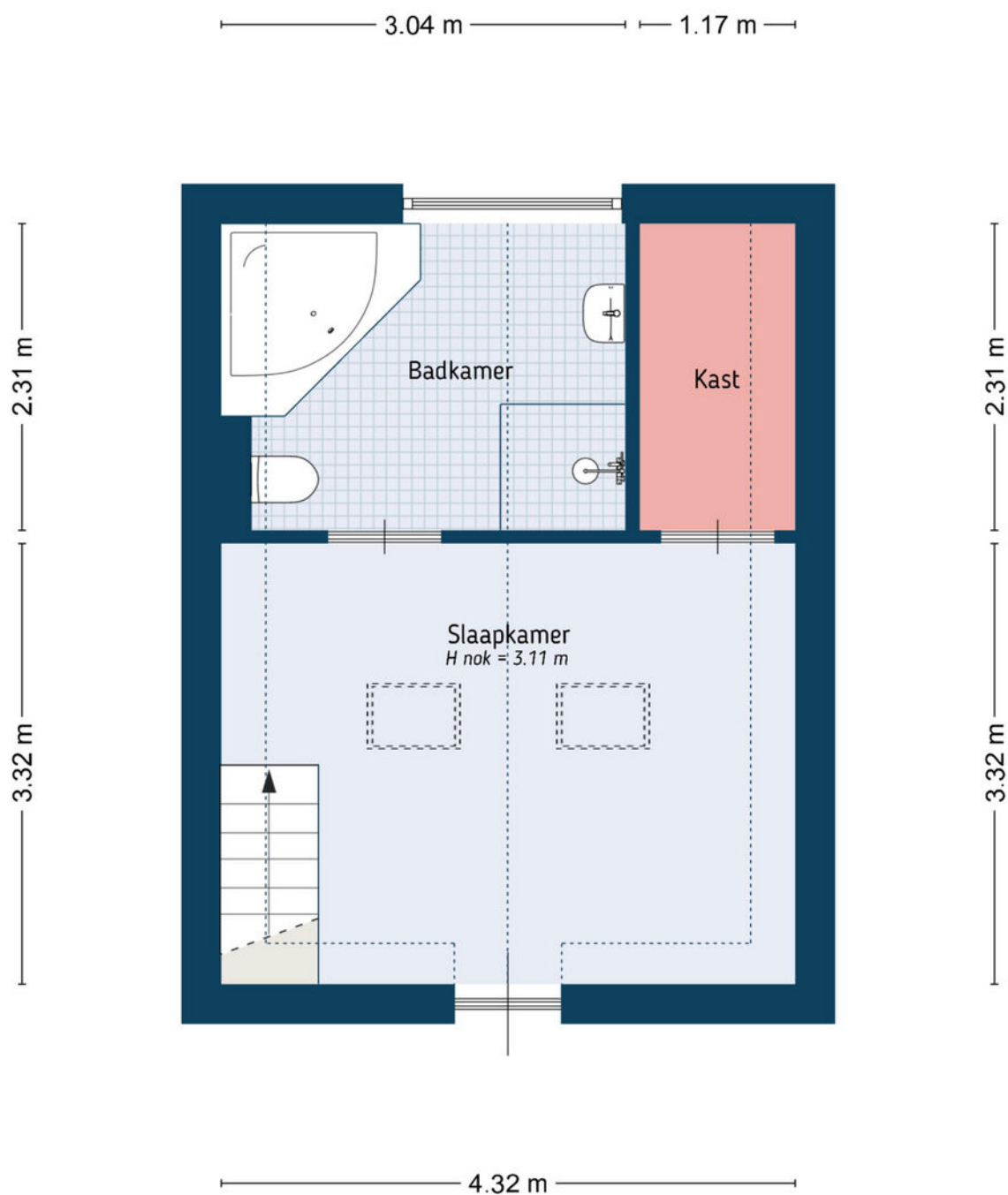
Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling

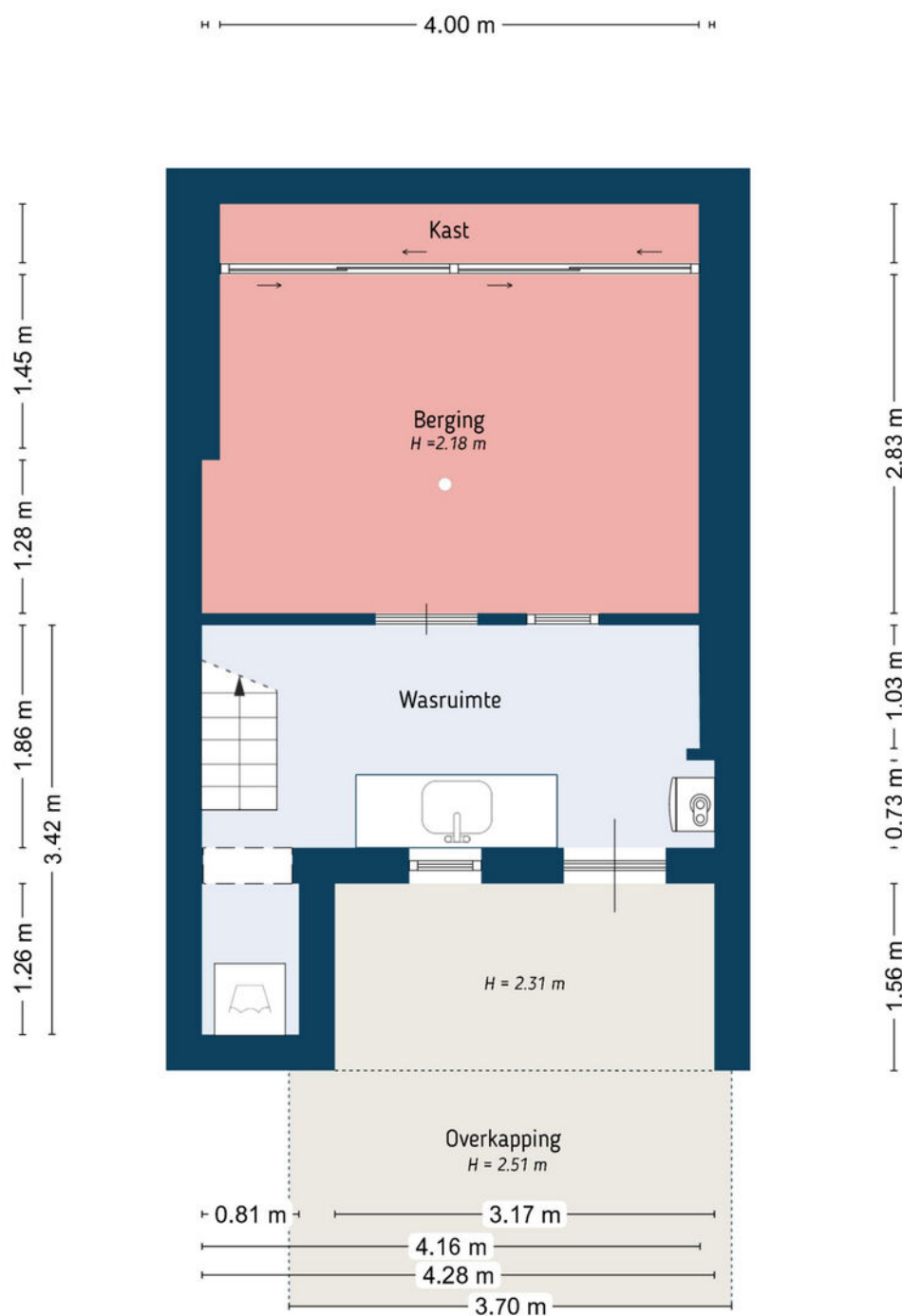
EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

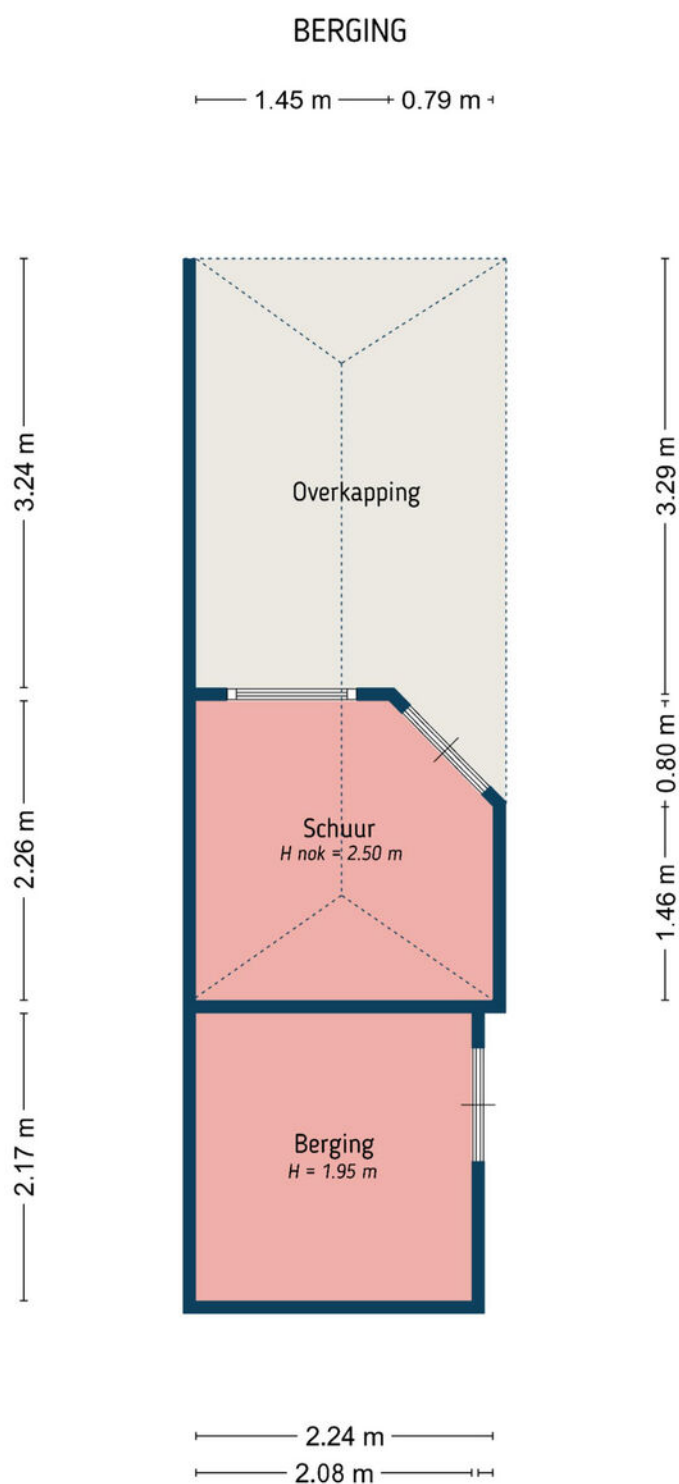
Indeling

SOUTERRAIN



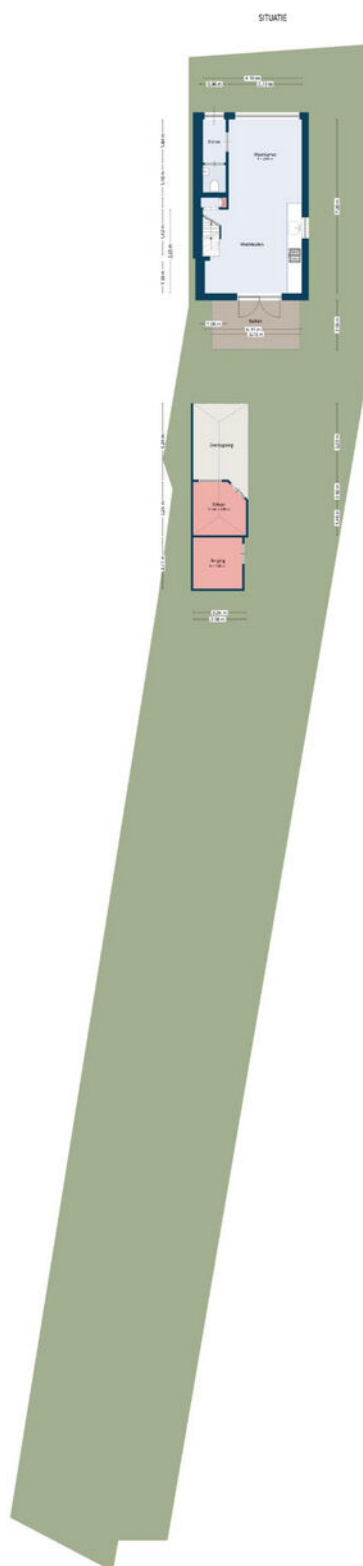
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling

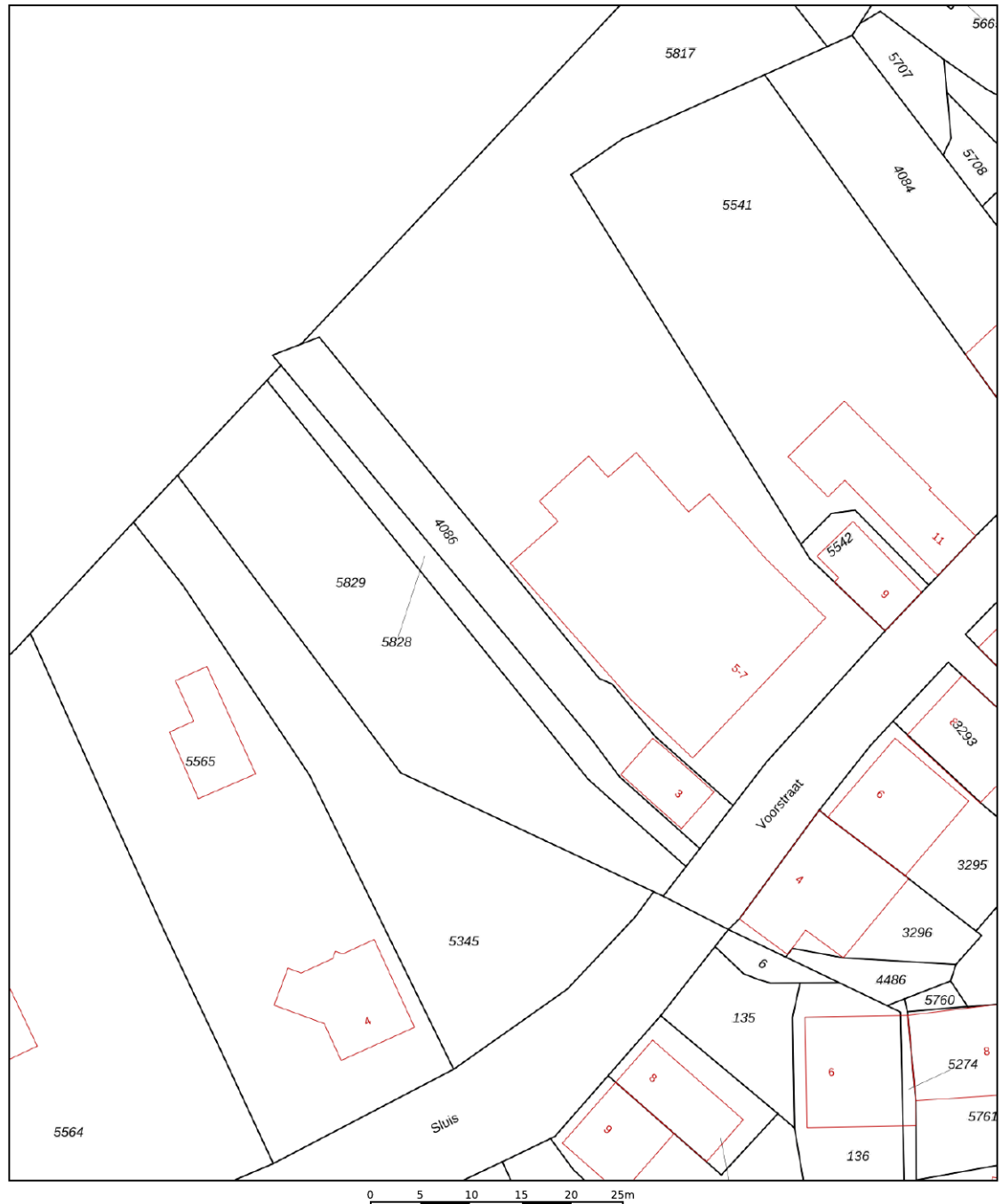


De passagiers zijn door Mafage geprojecteerd naar promotorale studenten en toebedeeld aan de passagiers en de afsluiting kunnen geen rechten worden verleend.
15 maart 19

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Groot-Ammers	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4086	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2026			
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.			

*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

De woning wordt verkocht waarbij de volgende aanvullende clausules in de koopakte zullen worden opgenomen:

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 110 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom (waaronder begrepen maar niet beperkt tot gebreken aan funderingen, vloeren, daken, installaties, leidingen, elektriciteit, water en gas, de riolering, vochtproblemen en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te (laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Niet-bewoningsclausule:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te (laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. 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 onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgesteld door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 555.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor woningen die geen hoofdverblijf zijn: 8% en voor niet-woningen: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).



Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

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

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.



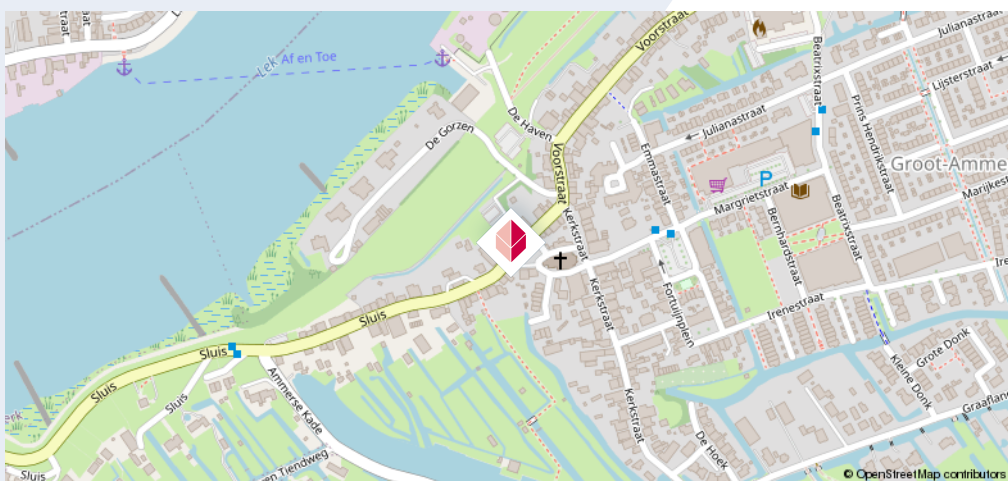


Wonen in Groot-Ammers

Groot-Ammers typeert zich door zijn prachtige uitgestrekte polders met boezems en authentieke windmolens én door zijn ligging aan rivier de Lek.

In het dorpscentrum zijn de meeste dagelijkse voorzieningen van het dorp aanwezig. Daarnaast is er ook een medisch centrum, zijn er drie basisscholen, een peuterspeelzaal en een buitenschoolse opvang. Naast de diverse sport- / en hobbyverenigingen is er ook een jachthaven aanwezig. Zilverstad Schoonhoven ligt aan de overzijde van de rivier en is via de pont te bereiken.

In het buitengebied van Groot-Ammers ligt avonturenboerderij Molenwaard, een landelijk bekend speelpark! Het park is georiënteerd op (jonge) kinderen met shows en entertainment door de gezichten van het park: Fien en Teun.





Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl