

Te koop



Vraagprijs
€ 390.000,- k.k.

Julianastraat 17
2964 BM Groot-Ammers

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

Medio december
2025

Bouwjaar

1951

Energie label

C





Een introductie

Op een gewilde locatie, grenzend aan water, vind je deze stijlvolle en tot in de puntjes verzorgde 5-kamerwoning met diepe tuin en ruime buitenberging.

De woning is in de afgelopen jaren met aandacht en oog voor comfort gemoderniseerd. Zo is in 2015 aan de achterzijde een volledig geïsoleerde uitbouw met openslaande deuren gerealiseerd en is in 2021 de etage heringedeeld en vergroot met een kunststof dakkapel.

Het gehele aanbod is smaakvol afgewerkt met strak gestucte wanden, een schuurwerk stucplafond en een doorgelegde PVC-vloer met estrische fermacell op de etage.

De keurige achtertuin biedt volop privé en is schitterend gelegen aan een wetering, waardoor je het hele jaar door kunt genieten. Van varen of vissen in de zomer, tot schaatsen in de winter.

Kortom, een instapklare woning op een gewilde locatie die je niet mag missen! Ben je nieuwsgierig geworden? Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging – we verwelkomen je graag!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning
Type woning
Kadastrale gegevens
Bouwjaar
Aantal woonlagen
Type dak
Ligging

Eengezinswoning
Tussenwoning
Groot-Ammers sectie A nummer 4620
1951
2 en een bergzolder
Zadeldak bedekt met pannen
Gelegen aan een rustige weg in de nabijheid van de polder en rivier

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Externe bergruimte

189 m²
100 m²
340 m³
11 m²

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten

5
4 slaapkamers
1 badkamer en 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?

Ja, voortuin en een achtertuin met achterom, buitenberging, vlonder en grenzend aan.

Parkeergelegenheid

Voldoende openbare parkeermogelijkheden in de nabijheid

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen

Dubbel glas, vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie

Energielabel met geldigheid tot datum

C, geldig tot 17 juni 2035

Installaties

CV- ketel Intergas (2006)

Overige voorzieningen / uitrusting

Mechanische ventilatie, horren, rolluiken



De begane grond

Entree / hal

Entree in de hal voorzien van de toiletruimte, de garderobe, de trapopgang en een trapkast met de meterkast.

Toiletruimte

Keurige toiletruimte voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

Woonkamer

Dankzij de uitbouw met openslaande deuren geniet de sfeervolle doorzon woonkamer van extra ruimte en volop daglicht.

Keuken

De keuken is in 2015 geplaatst en voorzien van een 4-pits kookplaat, afzuigkap en oven. Van hieruit toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken

De ruime bijkeuken biedt de wasmachine-aansluiting met een werkblad, opbergkasten en een deur naar de tuin.















De etages

Overloop

De overloop staat in directe verbinding met de slaapkamers en de badkamer, de bovenliggende bergzolder is bereikbaar middels een vlizotrap.

Badkamer

De nette badkamer is voorzien van een douchecabine en een stijlvolle wastafel. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.

Slaapkamer I t/m IV

In 2021 is aan de achterzijde een kunststof dakkapel geplaatst, waarbij tevens de indeling is aangepast: Aan de achterzijde vind je 3 slaapkamers, alle uitgerust met een rolluik. De ouderslaapkamer vind je aan de voorzijde van de woning.

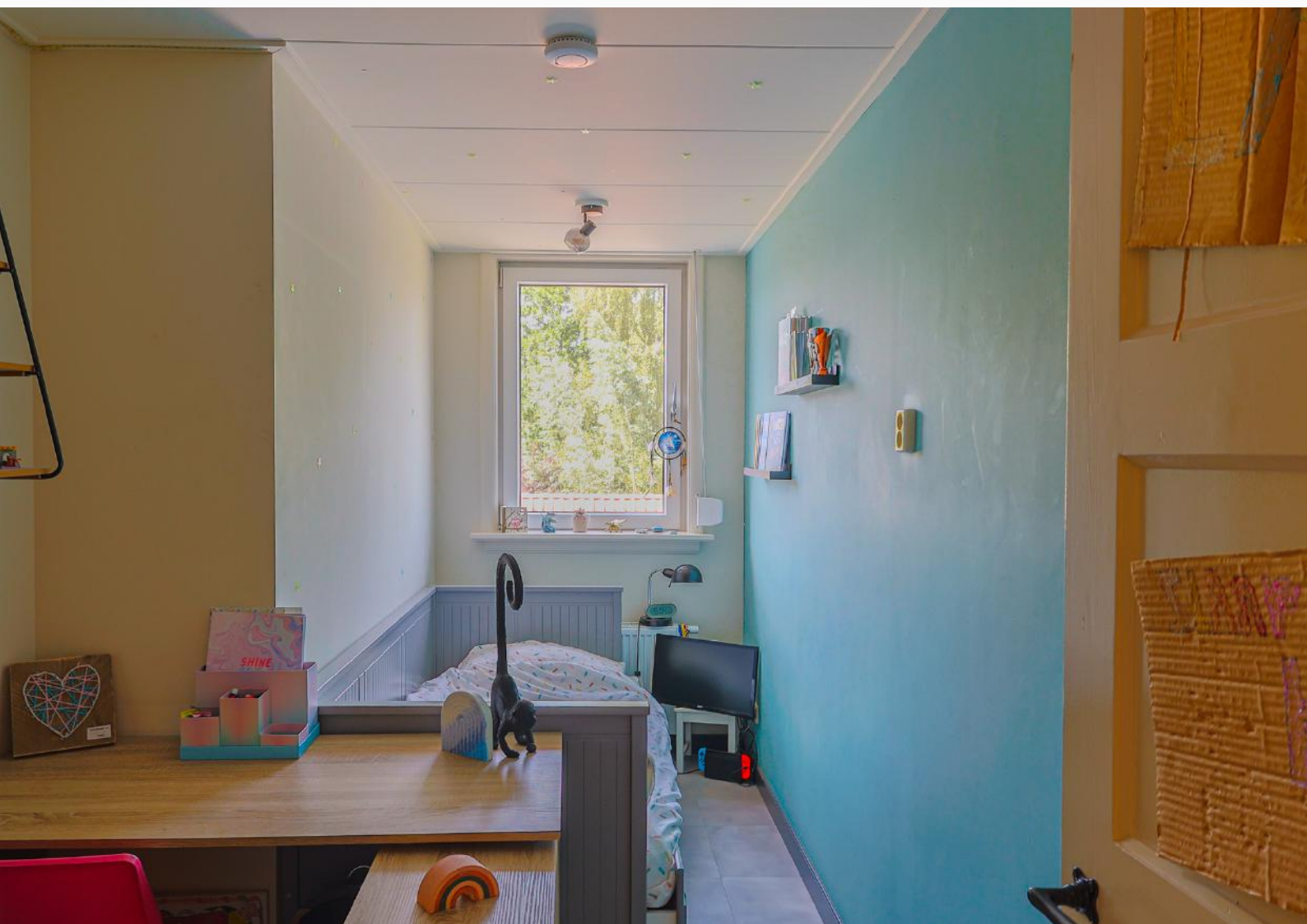
Bergzolder

De bergzolder met CV-installatie is uitermate geschikt als opslagruimte voor spullen die je niet dagelijks gebruikt. De nokhoogte bedraagt ca. 1,60 meter.











Tuin en algemeen

Voortuin

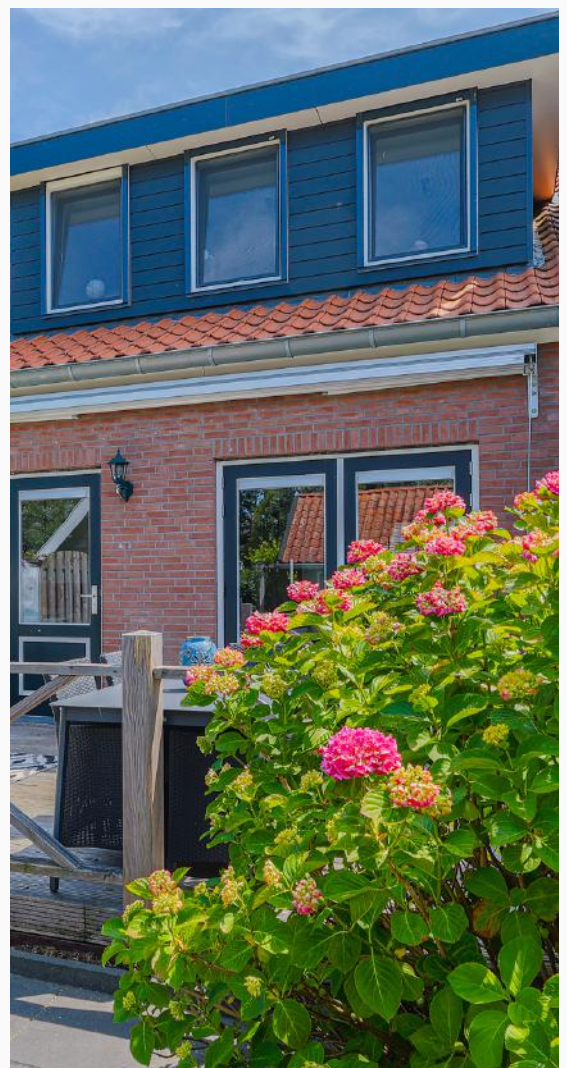
De voortuin is netjes aangelegd met een centraal looppad naar de voordeur. Aan weerszijden van het pad zijn grindborders aangebracht, afgewisseld met kleurrijke en verzorgde beplanting.

Achtertuin

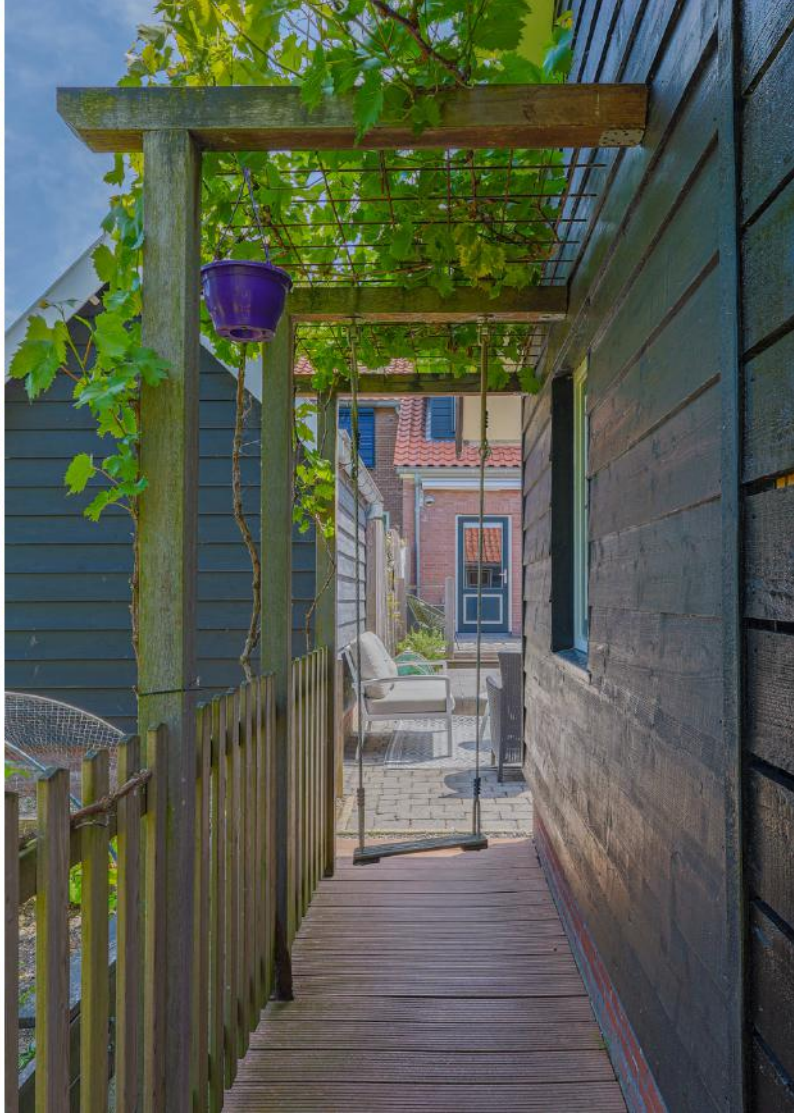
Aan de achterzijde stap je via de openslaande deuren zo het vlonderterras op, waar ruimte is voor een comfortabele zithoek. Aansluitend is de tuin grotendeels betegeld met achterop het perceel een ruime, vrijstaande schuur met gepotdekselde gevel. Langs de zijde loopt hier een vlonderpad naar het achtergelegen vlonder aan het water – een heerlijke plek om in de zomer van het buitenleven te genieten.

ALGEMEEN

- Aan de achterzijde loopt een (voet)pad waarop een recht van overpad is gevestigd ten behoeve van dit perceel zodat de Julianastraat vanuit de achtertuin bereikbaar is.











Plattegronden begane grond

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegronden etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

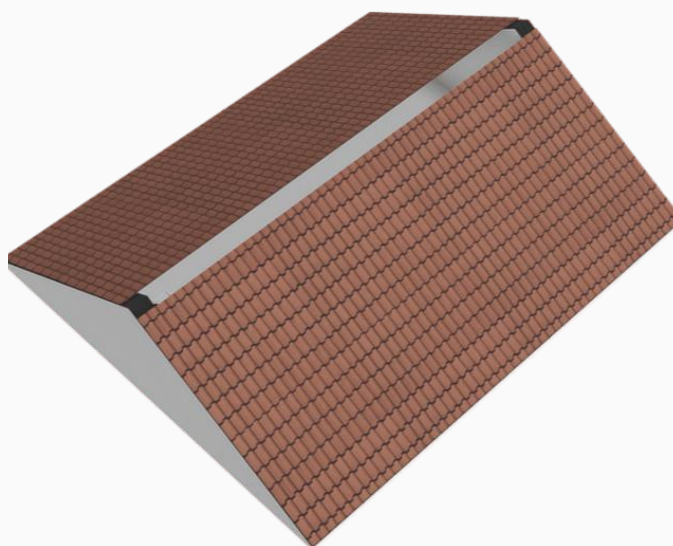
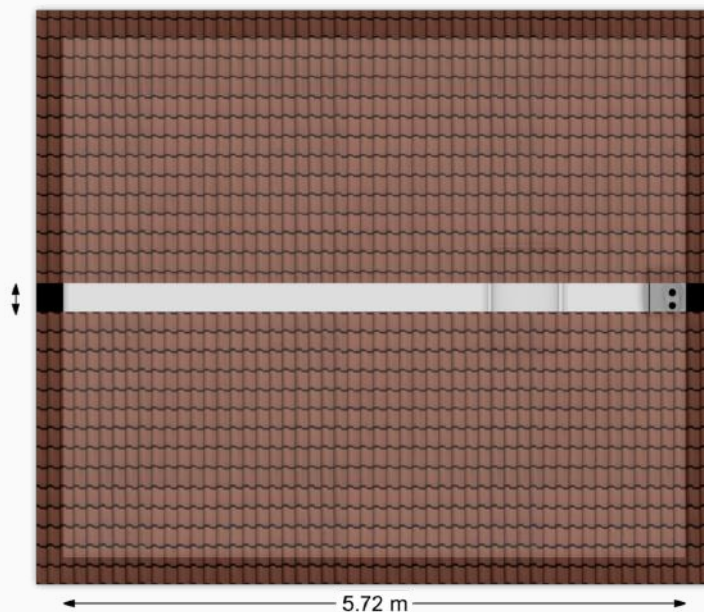
Plattegronden bergzolder

2D

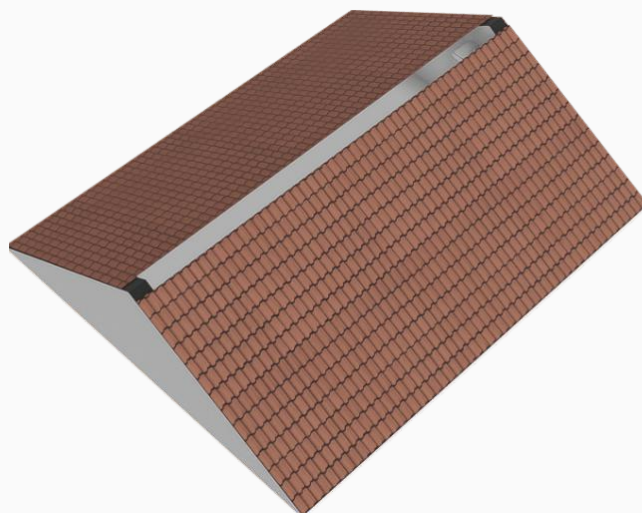
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerking en kenmerken

BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Stucwerk	Schuurwerk stuc	– Trapkast met meterkast
Toiletruimte	Vloertegels	Deels wandtegels / deels stucwerk	Stucwerk	– Zwevend toilet – Fonteintje
Woonkamer	Laminaat	Stucwerk	Schuurwerk stuc	– Openslaande deuren naar tuin
Keuken	Vloertegels	Stucwerk	Schuurwerk stuc	– Gaskookplaat – Oven – Afzuigkap
Bijkeuken	Vloertegels	Deels wandtegels / deels stucwerk	Schuurwerk stuc	– Wasmachine-aansluiting – Deur naar tuin

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	PVC met estrische fermacell	Stucwerk	Sauswerk	– Vlizotrap naar bergzolder
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk	– Inloopdouche – Wastafel
Slaapkamer I	PVC met estrische fermacell	Stucwerk	Sauswerk	
Slaapkamer II	PVC met estrische fermacell	Stucwerk	Sauswerk	– Vaste kast – Rolluik
Slaapkamer III	PVC met estrische fermacell	Stucwerk	Sauswerk	– Rolluik
Slaapkamer IV	PVC met estrische fermacell	Stucwerk	Sauswerk	– Rolluik

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		✓	
▪ Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Rolgordijnen / jaloezieën	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ PVC	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Plavuizen	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Losse kasten		✓	
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Magnetron		✓	
– Oven	✓		
– Koelkast		✓	
– Vriezer		✓	
– Koelkast/vriezer (combi)		✓	
– Vaatwasmachine			✓
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet en fontein	✓		
▪ Toilettrolhouder / - borstel(houder)		✓	
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel en planchet		✓	
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Houtkachel		✓	
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders		✓	
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Brievenbus / voordeurbel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Rolluiken	✓		
▪ Zonwering buiten		✓	
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating / beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting		✓	
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

Welkom in Molenlanden!

De rust van het buitenleven en tegelijkertijd genieten van alle faciliteiten die een dorp te bieden heeft. Zo kan wonen in de Molenlanden misschien wel het best worden omschreven. De bijzondere ligging in de Alblasserwaard, omringt door rivieren de Lek, de Graafstroom en de Alblas middenin een groen polderlandschap, maakt dit een fraaie woonomgeving.

De gemeente Molenlanden is recent ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de innovatieve plattelandsgemeente behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allen over een uniek polderachtig uitzicht beschikken.

Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar nieuwbouwwijken tot het authentieke Bleskensgraaf en Oud-Alblas. De praktische faciliteiten verschillen sterk per woonplaats en lopen uiteen qua diversiteit.

Nieuw-Lekkerland is één van de grotere plaatsen in de Molenlanden. Het dorp ligt onderaan een dijk, wat zorgt voor een idyllisch en heel eigen karakter. Oorspronkelijk bestond het dorp uit twee woonwijken: Dorp en Middelweg. Deze wijken lagen zo'n twee kilometer uit elkaar. Inmiddels is er zoveel bijgebouwd in het zogenaamde Middengebied, dat beide wijken nu praktisch met elkaar zijn verbonden.

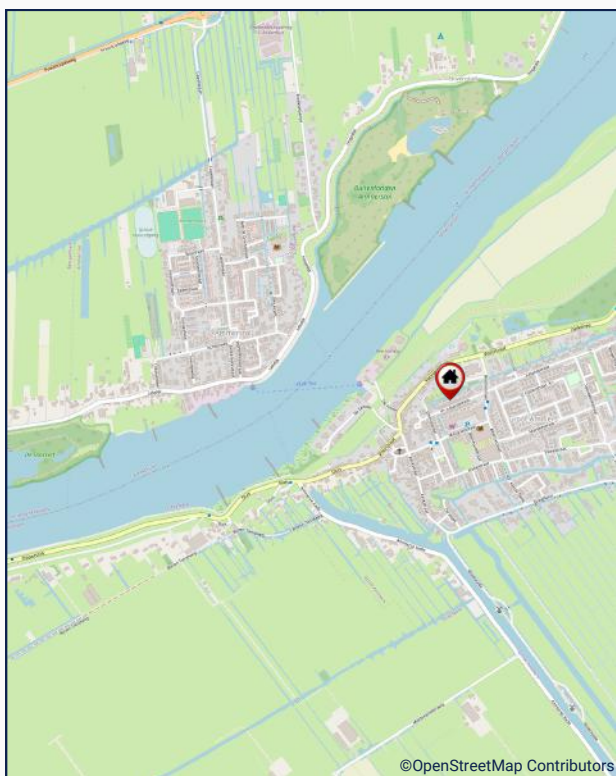


Extra bijzonder is het molengebied van Kinderdijk, dat deel uit maakt van Nieuw-Lekkerland. Kinderdijk bevindt zich op het punt waar de rivieren de Noord en de Lek samenkomen. De kern heeft wereldwijde bekendheid vanwege de 19 molens die sinds 1997 op de UNESCO Werelderfgoedlijst staan. Kinderdijk heette vroeger Elshout. Het bekendste verhaal over het ontstaan van de naam Kinderdijk gaat terug naar de Sint Elisabethsvloed in 1421. Nadat de storm geluud was dreef op de rivier een wiegje met een kat die het in evenwicht probeerde te houden. Eenmaal op de dijk bleek er een baby in te liggen die de ramp slapend en droog overleefd had.

Een sterke verbindende factor tussen al deze woonplaatsen is de ligging aan het water. Huur een bootje om heerlijk op te genieten van het mooie weer of neem een verfrissende duik in de Alblas. Ga je liever actief aan de slag bij één van de tientallen sportverenigingen?

Op het gebied van recreatie zijn de mogelijkheden in de Molenlanden eindeloos. Ook de horeca is sterk vertegenwoordigd met verschillende sfeervolle (sterren-) restaurants, heerlijke terrassen aan het water en gezellige kroegen waar tot in de late uurtjes kan worden geborrel.

Woont u binnenkort hier?



Kadastrale Kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Groot-Ammers
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4620
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

Gewoon alles onder één dak.

van Dijk
VERZEKERINGEN
EN HYPOTHEKEN

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek