

# Achterambachtseweg 10 A

## Hendrik-Ido-Ambacht





**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS







## Kenmerken

 **Bouwjaar**  
**1963**

 **Woonoppervlakte**  
**172 m<sup>2</sup>**

 **Inhoud**  
**615 m<sup>3</sup>**

 **Perceeloppervlakte**  
**Circa 8.000 m<sup>2</sup>**

 **Energie label**  
**F**

 **Woonlagen**  
**2**





## Wonen op een droomlocatie!

Deze betoverde locatie met een stijlvol, witgestuct landhuis, een fraaie vijverpartij en een verstillend pad over uw eigen perceel vormen tezamen het levend bewijs van frisgroene natuur en stilte. Bij het binnenrijden van de poort, laat u de hectiek van de dag achter u en komt u thuis. Achter het landhuis bevindt zich een fraaie garage, geschikt voor diverse doeleinden, een dierenverblijf en een voormalige jachthut. Bent u op zoek naar rust en ruimte? Unieke plekken zijn zeldzaam, maar niet onvindbaar! Deze unieke locatie zal u zeker niet gaan teleurstellen!



Aantal slaapkamers  
**3**



Type CV ketel  
**Intergas**

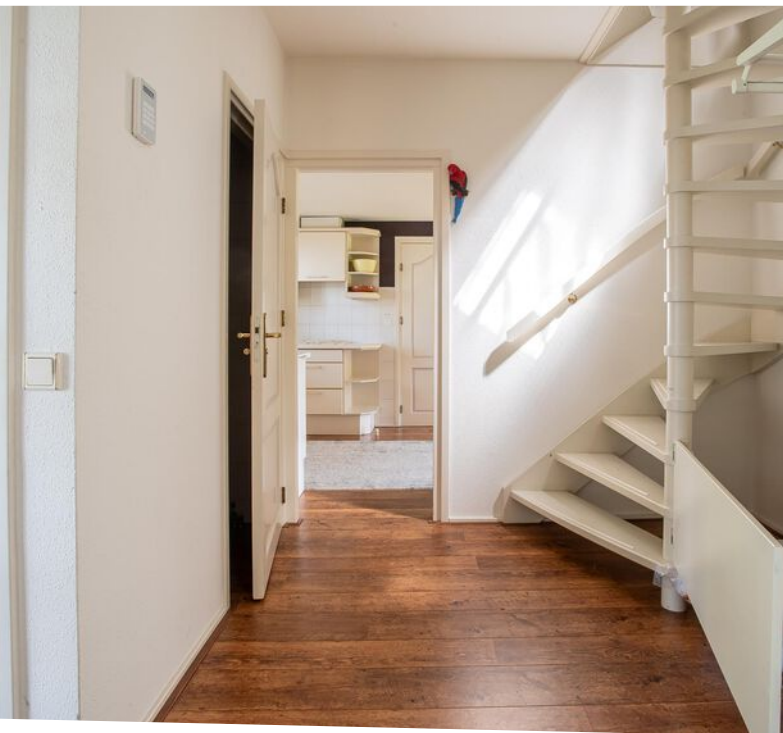


Externe bergruimte  
**52 m<sup>2</sup>**



Jaar CV ketel  
**Onbekend**





## Welkom

Via de statige entree voorzien van elektrisch toegangshek en intercomsysteem, rijdt u over de sierlijke oprijlaan naar het landhuis. U wordt begroet met wuivende bomen langs de oprijlaan. De naastgelegen gelegen carport geeft u gelegenheid voor het parkeren van uw auto.

### HAL

Ruime ontvangstruimte met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de living en keuken.

Maatvoering: Circa 11 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

### TOILET

In de toiletruimte is een vrijhangend wandcloset met een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.42 x 1.23m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitwerk

### WOONKEUKEN

Via de hal en living bereikt u de landelijke keuken welke is voorzien van een U-opstelling met veel kast- en werkruimte. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, vaatwasser en koelkast.

De woonkeuken zorgt voor een gezellige sfeer doordat u aan de andere zijde een grote eethoek kunt creëren. Dit gaat zorgen voor een fijn samenzijn tijdens maaltijden en in uw vrije tijd, terwijl u onderwijl geniet van het groene uitzicht! Doe de twee openslaande tuindeuren open en u heeft het ultieme genot van de combinatie met het buitenleven.

Maatvoering: Circa 26 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

### BIJKEUKEN

Naast de keuken ligt de bijkeuken welke ook vanaf de carport bereikbaar is. In de bijkeuken is de opstelling van de C.V.-ketel en zijn de aansluitingen voor uw wasapparatuur.

Maatvoering: Circa 3.13 x 1.97m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Stucwerk









## Riante living



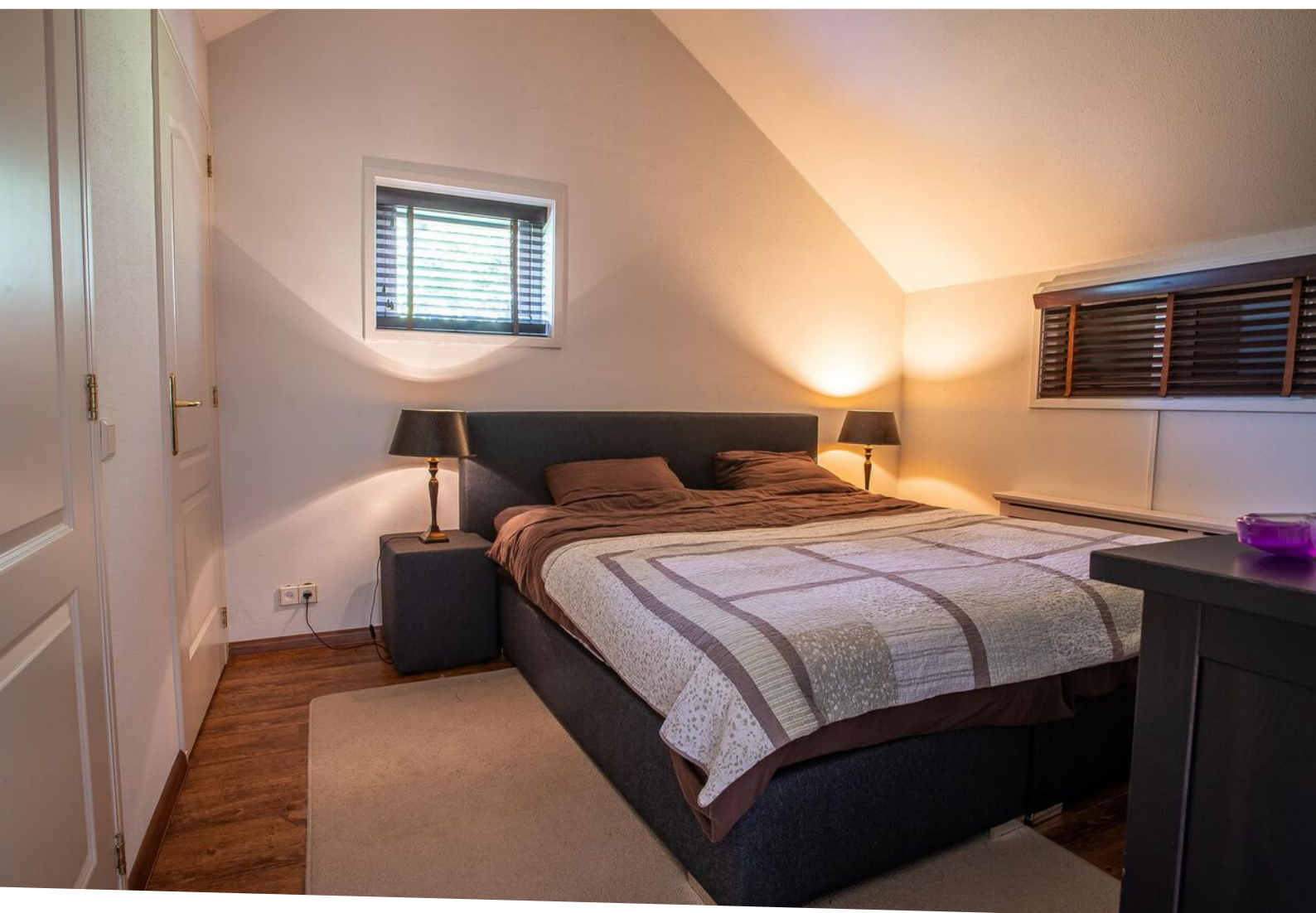


Kenmerkend voor de living zijn de raampartijen met roede-verdeling waardoor u blijvend weids uitzicht houdt over uw tuin! De twee tuindeuren aan de zijzijde brengen u in de achtertuin. Rondom de sfeervolle openhaard is de zithoek gegroepeerd en loopt u verder naar de andere zijde, dan komt u door de halfronde deuren in de gezellige woonkeuken.

Maatvoering: Circa 64 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz  
Plafondafwerking: Spuitwerk





## Slapen en baden

### **SLAAPKAMER I**

Vanuit de woonkeuken is deze slaapkamer te bereiken met de ernaast gelegen badkamer. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast.

Maatvoering: Circa 3.75 x 3.46m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz / behang

Plafondafwerking: Stucwerk

### **BADKAMER**

De badkamer is voorzien alle gemakken. Er is namelijk een verdiept ligbad, douchecabine, separaat toilet en een tweetal wastafels.

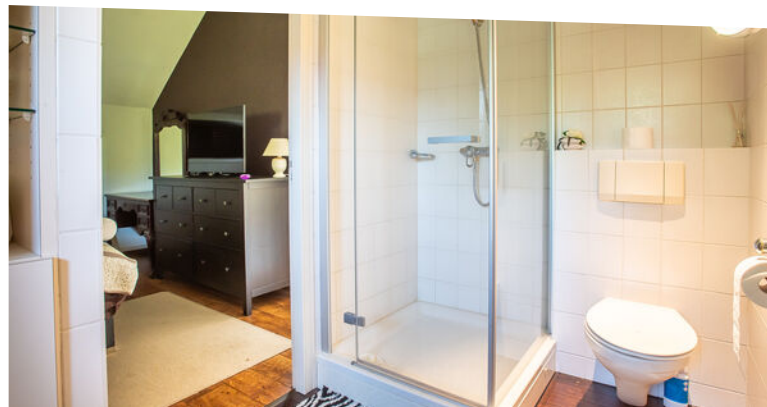
Maatvoering: Circa 6 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Houten delen

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Stucwerk









## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

Vanaf de overloop is er toegang tot de twee slaapkamers. Er is een groot tuimelraam aanwezig.

Maatvoering: Circa 3.40 x 2.55m (vanaf 1.50m lijn)

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer staat in open verbinding met de naastgelegen badkamer en is voorzien van een tweetal tuimelramen.

Maatvoering: Circa 3.66 x 2.55m (vanaf 1.50m lijn)

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

### BADKAMER

In de badkamer heeft u de beschikking over een ligbad met douche en wastafel.

Maatvoering: Circa 1.30 x 2.55 (vanaf 1.50m lijn)

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER III

Aan de andere zijde treft u deze slaapkamer, eveneens voorzien van een tuimelraam.

Maatvoering: Circa 4.90 x 2.55m (vanaf 1.50m lijn)

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk





## Rondom de woning

‘Stilte is de nieuwe luxe..’ Dat past zeker bij deze schilderachtige tuin. Het landhuis is goed op de kavel gelegen, waardoor het genieten is in de heerlijke tuin rondom. De uitstekende gazonpartijen, fraaie vijverpartij, en sierlijke bomen zorgen voor een tijdloze schoonheid.

De oprijlaan loopt door tot aan de achterzijde van het perceel, waar u tussen de coniferen door een statige weg heeft naar de garage (circa 9.47 x 5.47m). Laat uw creatieve gedachten maar alvast naar de voorgrond komen, want met deze ruime garage met voorgelegen carport en wasplaats heeft u allerlei mogelijkheden! Inspiratie nodig? Wat dacht u van een mantelzorgwoning, misschien wel een B&B huisje creëren, een fijne werkplaats, of een handige ruimte voor uw hobby uit te oefenen! De garage is voorzien van een eigen meterkast, C.V.-ketel (Vaillant), een heater, overheaddeur en een entresolvloer

Verscholen tussen het groen staat een voormalige jachthut (circa 9.47 x 5.41m) welke de toepasselijke naam ‘in de Hut’ draagt. Een knus gebouw met een hal, toiletruimte met toilet en handwasfonteinje en een grote ruimte waarin zich een open haard en pantry bevindt.

Naast de jachthut treft u het dierenverblijf ‘Achter-Ambacht’ met een royale dierenweide.

Aan de overzijde van de Achterambachtseweg is nog een afgesloten perceel van 317 m<sup>2</sup> gelegen aan het water ‘Waal’. Een leuke plek om bijvoorbeeld schapen te houden.





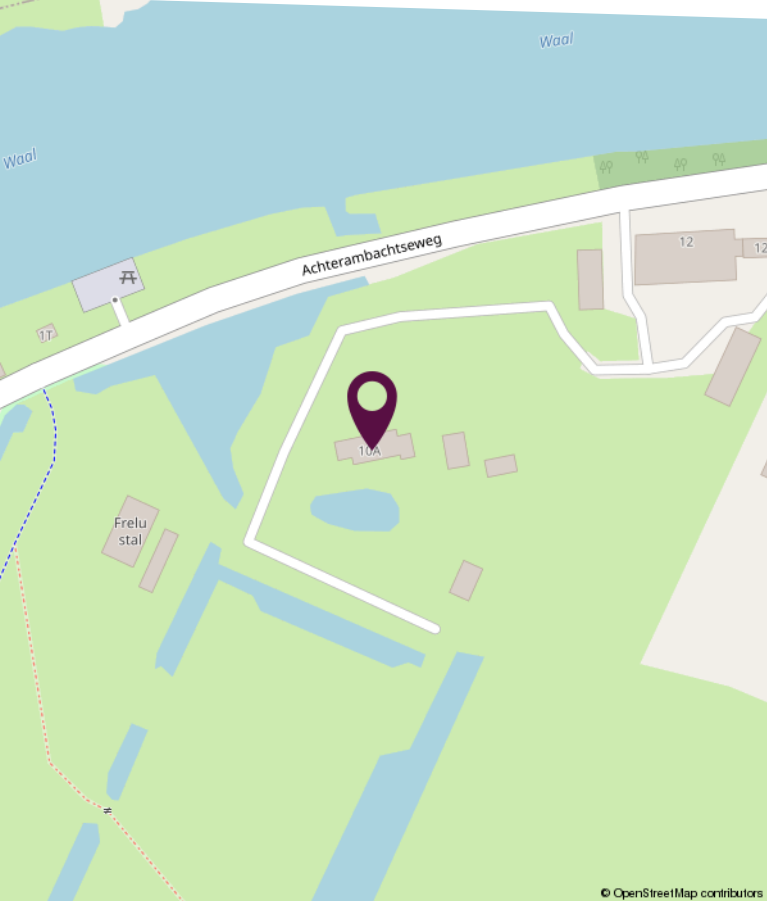
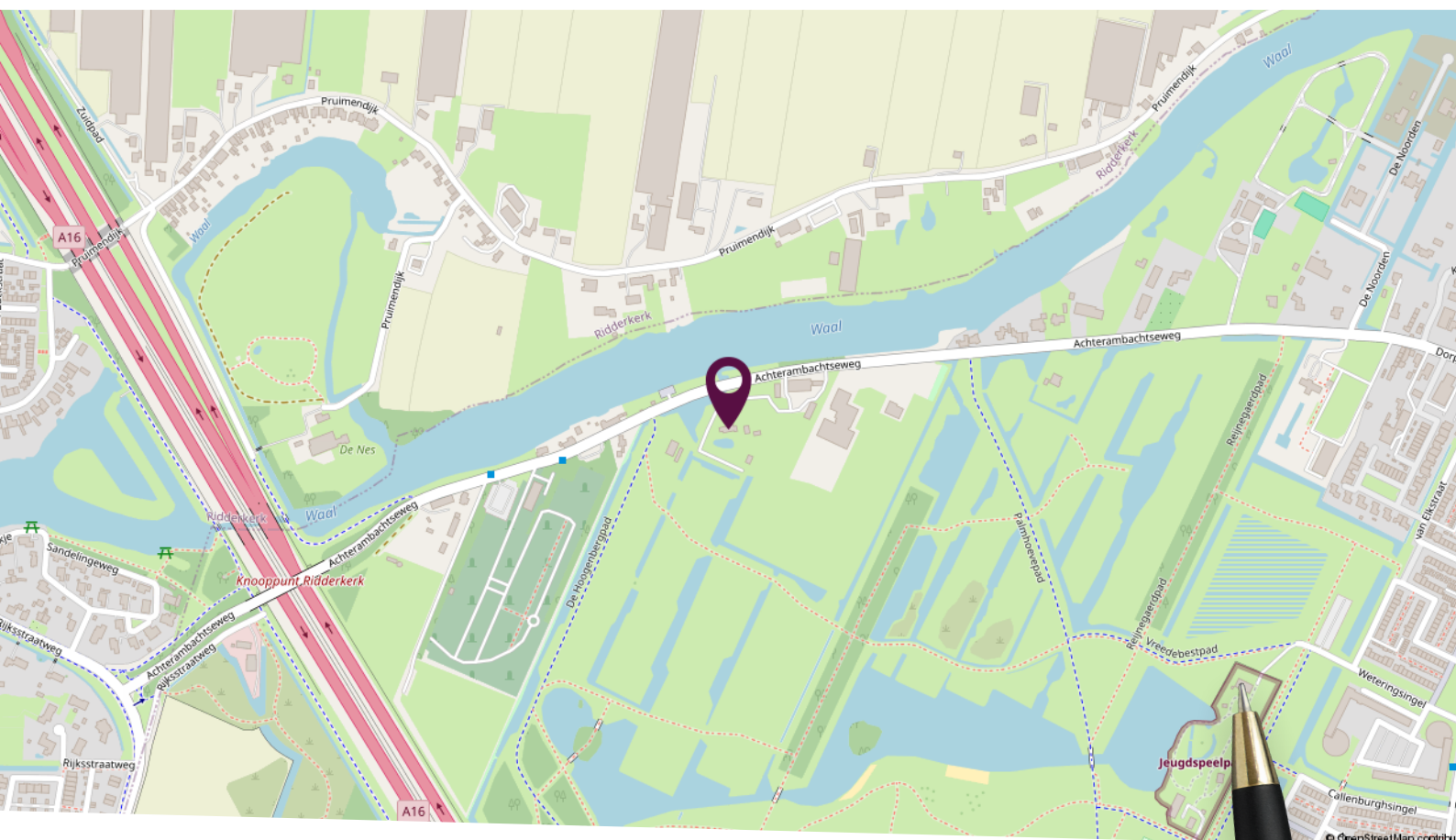




## Algemene informatie

- Alle ramen op de begane grond zijn voorzien van rolluiken.
- De woning is voorzien van energielabel F.
- Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk.
- In de Jachthut is asbest verwerkt.
- De brug tussen huisnummer 10a en 12/12a zal worden verwijderd en er zal in de sloot een nieuwe kadastrale grens getrokken worden.
- Aan de overzijde van de Achterambachtseweg ligt perceel 2195, dit is in eigendom van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Deze is in gebruik bij de eigenaar en hiervoor is een overeenkomst van ingebruikgeving en -neming.





## Locatie op de kaart

Gelegen in het buitengebied van Hendrik-Ido-Ambacht en dichtbij de omliggende steden!





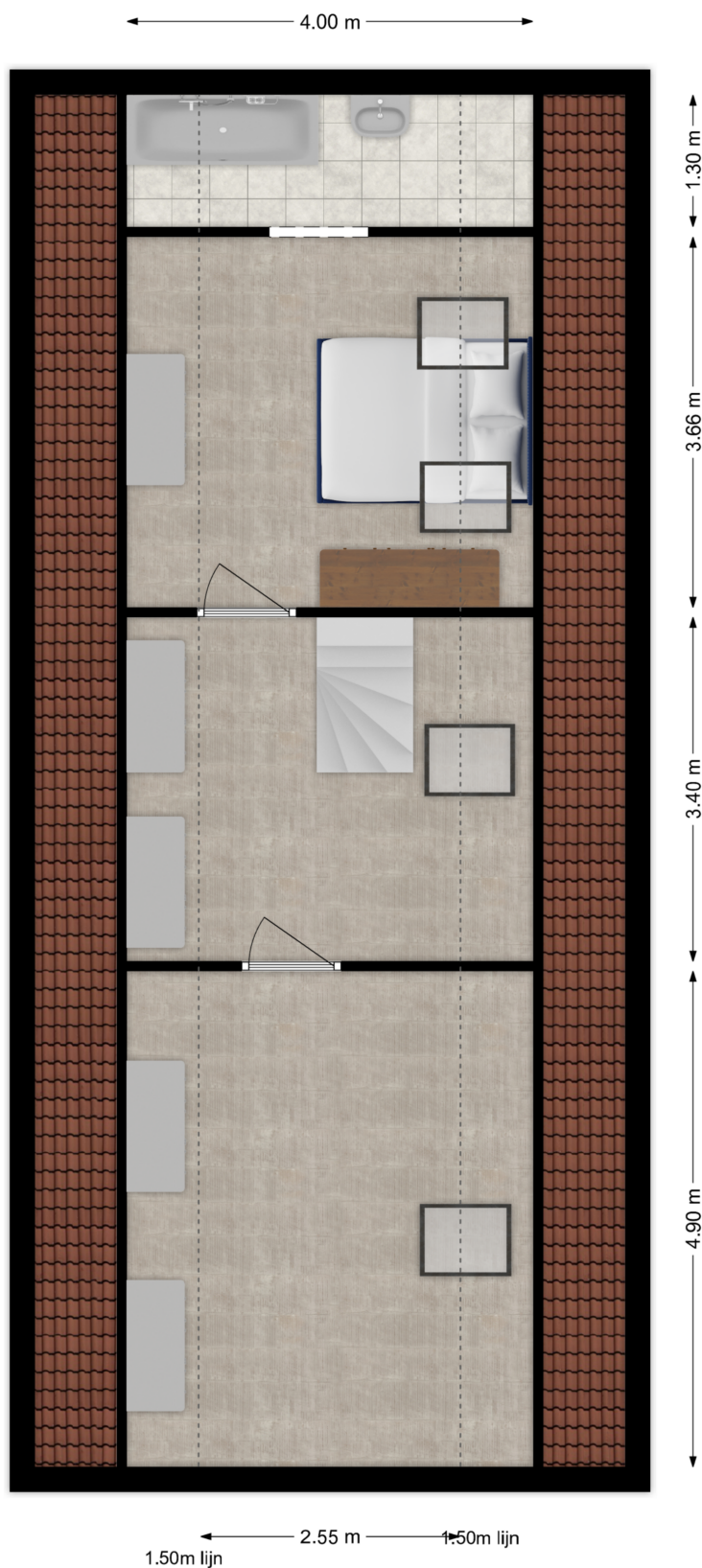
# Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



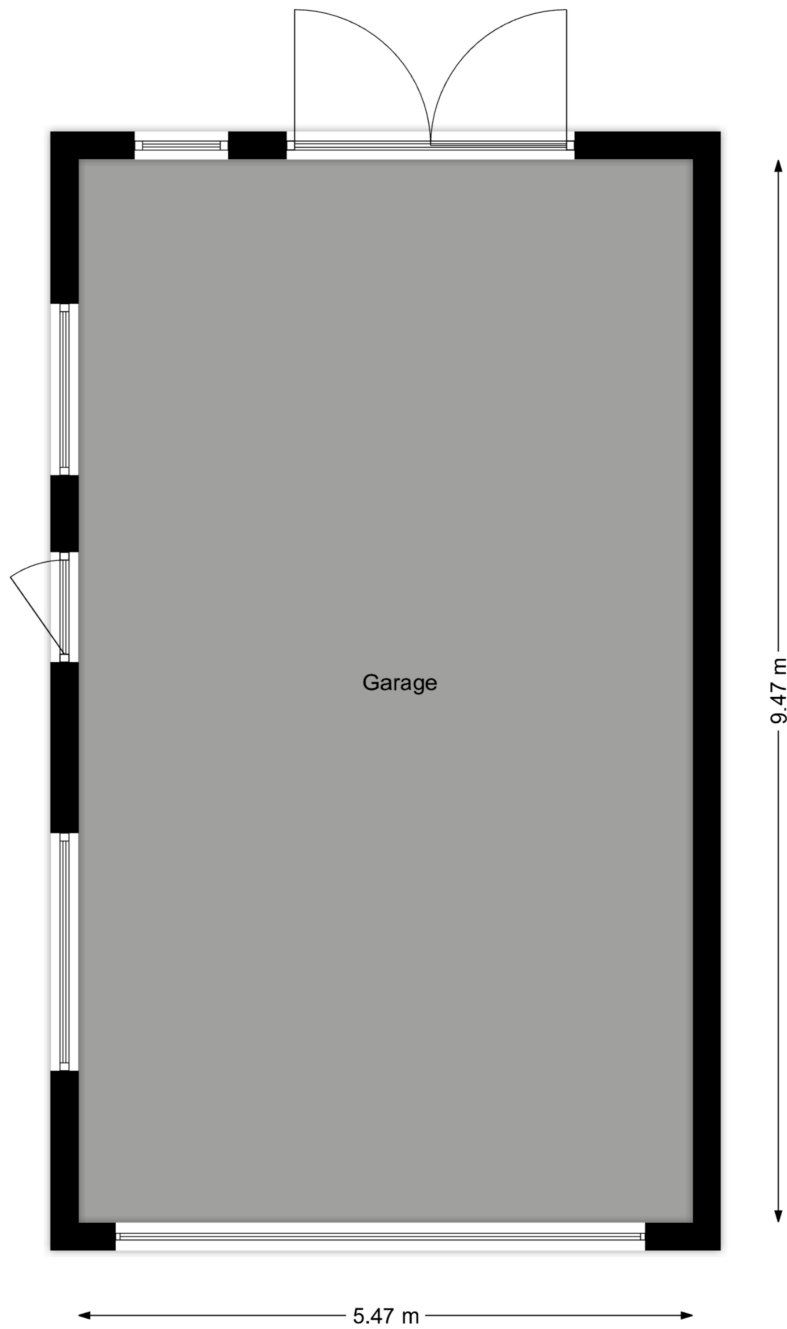
# Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



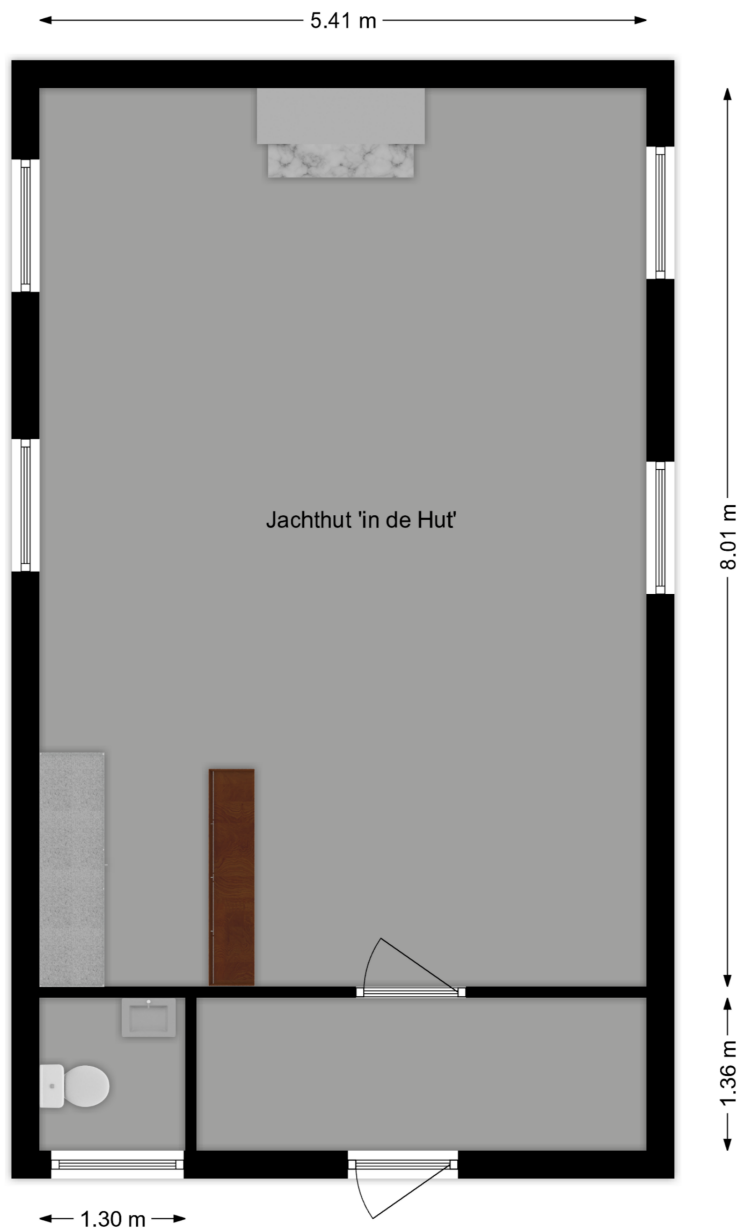
## Plattegrond garage



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



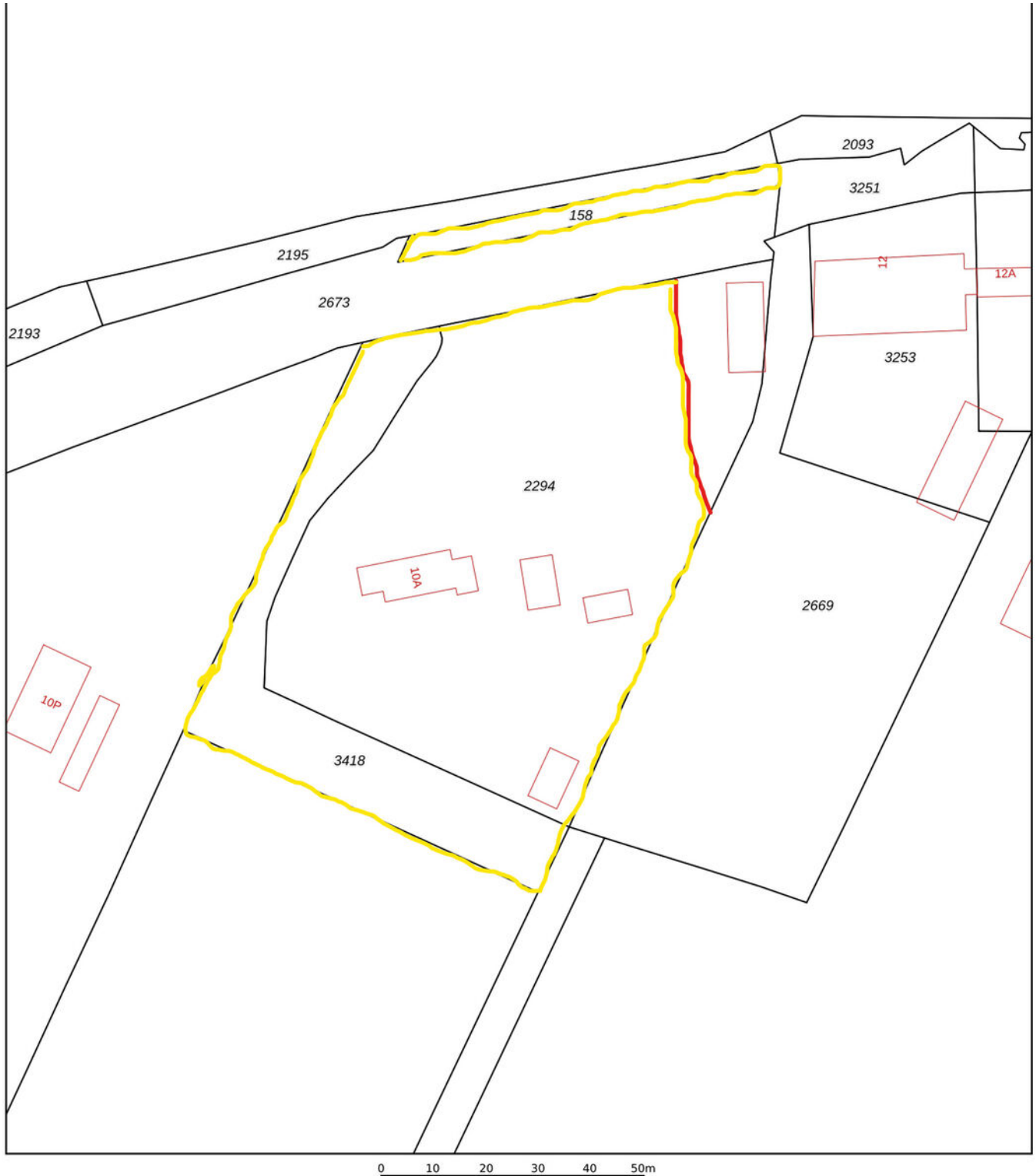
# Plattegrond jachthut



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht Sectie D</p>	
--	---	---



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
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		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		





# Slimr<sup>®</sup> is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr<sup>®</sup>.

## Een hypotheek afsluiten kan Slimr<sup>®</sup>

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

## De voordelen van Slimr<sup>®</sup>:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr<sup>®</sup>  
hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website  
[slimrhypotheekadvies.nl](https://slimrhypotheekadvies.nl)



# Persoonlijk in wonen



**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Plantageweg 72 - Alblasterdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl  
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, nog Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.