

# Dam 8

4233 EB Ameide

**Vraagprijs € 549.000 k.k.**







## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	herenhuis
<b>Type</b>	geschakelde woning
<b>Kamers</b>	5
<b>Woonoppervlakte</b>	177 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	227 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	690 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1668
<b>Tuin</b>	achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Garage</b>	geen garage, vrijstaande schuur in de tuint van ca. 15 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

## LUXE WONEN IN MONUMENTALE WONING

In het karakteristieke centrum van Ameide is dit bijzondere woonhuis te koop.

Het monumentale woonhuis is de afgelopen jaren uiterst zorgvuldig en met karakter verbouwd en gerenoveerd tot een heerlijk comfortabel woonhuis.

Alles wat je zoekt is in dit pand is aanwezig. Zoals de roede verdeling in de ramen, hoge balkenplafonds, luiken en de daarbij behorende afwerking van materiaal én kleurgebruik zijn perfect op elkaar afgestemd.

De woning is luxe en compleet. Het is een 17e eeuws pand, het originele bouwjaar pronkt mooi aan de zijgevel in de muurankers; 1668, maar het ontbreekt niets aan comfort en biedt juist meer dan dat. Zo is de begane grond vrijwel geheel voorzien van vloerverwarming en zijn alle vertrekken eigentijds afgewerkt. De kap van de woning is van binnenuit geïsoleerd en ook het dak is enkele jaren geleden opnieuw gedekt met vernieuwd lood en zinkwerk.

Met een woonoppervlak van 177 m<sup>2</sup> is het qua afmeting tevens een écht (gezins)huis. De inhoud bedraagt circa 690 m<sup>3</sup> en het geheel is gelegen op een perceel van 227 m<sup>2</sup> eigen grond.

Het is een gezellig, comfortabel en bijzonder sfeervol woonhuis met een heerlijke tuin op het zuiden mét privacy en dat op een unieke locatie midden in het dorp.

De riante entree is al een fantastische blikvanger. De authentieke voordeur met gesneden ornament in het bovenlicht geeft entree tot de ruime hal. In de hal valt direct de hoogte van het plafond op. Hier is de trap naar de 1e verdieping en via de hal is de eetkamer en keuken bereikbaar. Glas-in-lood- in de deuren ontbreekt uiteraard niet en een fraaie terrazzo vloer siert de hal. De hal geeft toegang tot de kelder en het toilet.

Kamer-en-suite schuifdeuren geven toegang tot de eetkamer, of misschien wel beter gezegd; het hart van het huis. Hier kan heerlijk worden getafeld met de keuken om de hoek. De houtkachel kan de sfeer nog meer verhogen op koele dagen.

De achtergelegen half open keuken is voorzien van een handgemaakte houten keuken. Deze is compleet ingericht met diverse inbouwapparatuur zoals een Boretti fornuis met een 4-pits gaskookplaat met frytop en oven, en een ingebouwde vaatwasser. In het Belgische hardsteen werkblad met gefrijnde rand ligt een massief hardstenen spoelbak. De authentieke schappen kast boven het aanrecht verraad dat hier vroeger een bakkerij was, evenals het meelzoldertje.

Aan de achterzijde is enkele jaren geleden het achterhuis verbouwd. Hier is een ruime en praktische bijkeuken gecreëerd met o.a. een handige werkplek en diverse bergruimte. Openslaande deuren geven toegang tot de verrassende tuin.

Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de wasruimte en naastgelegen badkamer met o.a. een nostalgisch ligbad en douchehoek. Een flinke zolder boven de aanbouw biedt veel bergruimte.

Op de 1e verdieping is de sfeervolle woonkamer gesitueerd. Een prachtige marmerschouw siert de ruimte. Met rondom raampartijen, sommige met antiek glas, is het een genot rond te kijken van het vrije uitzicht wat elk raam biedt. Aan de voorzijde is er een slaapkamer met dubbele bedstede en kastruimte.

De 2e verdieping biedt met zijn fraaie originele details ruimte aan 2 ruime slaapkamers en hier is een toiletruimte. Ook hier heeft de slaapkamer aan de voorzijde een fraaie bedstede.

Misschien wel onverwachts heeft de woning een heerlijk ruime tuin op het zuiden, met volop privacy en een riante vrijstaande schuur. In de achtertuin voel je de sfeer van wonen in een historische omgeving.

Ameide was een oude handelsstad langs de Lek. Nu is Ameide een heel prettig en levendig dorp met goede voorzieningen. Het beschikt over een klein winkelcentrum, het heeft een brede school met daarin twee basisscholen, peuterspeelzaal en het kinderdagverblijf en het dorp biedt diverse sportverenigingen. Door de ligging aan de Lek is het een populair fiets- en wandelgebied. Aan de overzijde ligt het grote groene recreatieterrein Salmsteke wat vanuit Ameide met een voetveer te bereiken is.

Het dorp ligt vlakbij de A2 (Utrecht / Amsterdam), A27 (Utrecht / Breda) en A15 (Rotterdam). Met een directe busverbinding sta je binnen 35 min op Utrecht Centraal.

Een heerlijke plek om te wonen in een uniek huis. Kom kijken om de sfeer van deze woning en zijn ligging te ervaren.

## BEGANE GROND

Entree/ hal

- Entree / hal met toegang tot gang
- Voorzien van Belgische hardsteen vloer met vloerverwarming
- Met fraaie trapopgang naar de verdieping, met ruime trapkast
- Plafondhoogte 3,10 m!

Gang

- De spil in het huis en geeft toegang tot diverse vertrekken
- Met garderobekast en dubbele deuren en-suite naar de eetkamer
- Met toegang tot de toiletruimte
- Geeft via een luik toegang naar de kelder

Kelder – ca. 13,5 m<sup>2</sup>

- Authentieke gewelkelder onder de woning waar vroeger de kolen werden opgeslagen, stahoogte ca 1,5 m1
- De uitgesleten traptreden zijn het bewijs dat hier veel gebruik van is gemaakt
- De ruimte kan een nieuwe functie krijgen zoals wijnkelder etc.

Toilet

- Keurig verzorgde ruimte met een zwevend toilet
- Geheel betegeld met hardsteen vloer- en wandtegels

Eetkamer – ca. 15,2 m<sup>2</sup>

- Bijzonder sfeervolle eetkamer met vrij uitzicht de straat in, een fijne plek
- Staat in open verbinding met de keuken
- En heeft prachtige vloerafwerking van oude, antieke Belgisch hardsteen welke doorloopt tot in de keuken
- In de hoek pronkt een Janus houtkachel in de antieke zandsteenschouw
- Deze ruimte heeft fraaie binnenluiken ook hier zijn de robuuste balken in het zicht gelaten

Keuken – ca. 13,5 m<sup>2</sup>

- De keuken is voorzien van een handgemaakte houten keukeninrichting met een dubbele opstelling
- Aan één zijde heeft de keuken een Belgische hardsteen werkblad met gefrijnde rand met een massief hardstenen spoelbak en diverse onderkastjes en de vaatwasser
- Het pronkstuk in de keuken is de authentieke schappenkast boven het aanrecht
- Het kookgedeelte heeft een vrijstaand Boretti fornuis met 4-pits gaskookplaat met frytop en oven en in de houten schouw bevindt zich de afzuiging
- De wanden zijn deels afgewerkt met originele witjes

Bijkeuken – ca. 13 m<sup>2</sup>

- Ideale extra ruimte op de begane grond
- Met vaste kastruimte en openslaande deuren naar de tuin



#### Wasruimte

- Praktische ruimte met vaste kastruimte
- Voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting
- Met natuurlijke ventilatie via raam in de achtergevel
- Een vlizotrap geeft toegang tot de ruime zolder met o.a. de opstelling van de cv-combi-ketel en veel bergruimte

#### Badkamer – ca. 6,6 m<sup>2</sup>

- Ruime badkamer in blauw/wit kleurstelling, een fraaie combinatie van authentieke vloer- en wandtegels met daarboven stucwerk
- Met vrijstaand nostalgische ligbad met mengkraan
- Handgemaakte wastafel van Belgisch hardsteen met nostalgische mengkranen
- Nostalgische radiator
- Doucheruimte met glazen deur en thermostaatkraan
- 2 Velux dakvenster waardoor de ruimte heerlijk licht en ruimtelijk is en tevens zorgt voor ventilatie

## 1E VERDIEPING

#### Woonkamer – ca. 39,6 m<sup>2</sup>

- Gezellige woonkamer met rondom fraai uitzicht
- Met een fraaie eiken houten vloer welke doorloopt over de gehele verdieping
- Marmeren schouw met openhaard
- Een massief eiken trap geeft toegang tot de 2e verdieping

#### Slaapkamer I – ca. 17,6 m<sup>2</sup>

- Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning met dubbele raampartij
- Met fraaie dubbele bedstede en vaste kastruimte
- Deze kamer heeft een fantastisch uitzicht op het Stadhuis en nog iets verder kijk je zelfs uit over de Lek

## 2E VERDIEPING

#### Slaapkamer 2 - circa 18 m<sup>2</sup>

- Ruime (ouder) slaapkamer aan de achterzijde van de woning
- Diverse kastruimte
- De vloer is afgewerkt met eiken houten vloerdelen
- De spanten in het zicht en volledige open nok waardoor heerlijk ruim!

#### Toilet

- Met sanibroyeur en fonteintje

#### Slaapkamer 3 - circa 9 m<sup>2</sup>

- Leuke slaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Met dubbele raampartij waardoor ook weer een geweldig uitzicht!
- Met bijzondere, authentieke, bedstede
- Grenen planken vloerafwerking
- Ook hier zie je de spanten in het zicht en volledige open nok waardoor heerlijk ruim en vooral een ruimtelijk gevoel!

## TUIN

- Perceel van 227 m<sup>2</sup>, waarbij vrijwel alle tuin aan de achterzijde van de woning ligt
- Een leuke stadstuin, onverwachtse ruim (ca 13,3 m diep en 7,5 breed) en gelegen op het zuiden
- Zonneterras direct bij de openslaande deuren
- De tuin is aangelegd met hoofdzakelijk terras
- Fraaie borders met beplanting en pergola's met klimbeplanting kleden het geheel aan
- In de tuin staat een stenen riante vrijstaande schuur van ca. 15,4 m<sup>2</sup> (ca 4.45m x 3.55 m) voorzien van elektra
- De tuin is bereikbaar via de poort achter in de tuin
- Er is een buitenkraan aanwezig en aan de achtergevel van het huis sier een Belgisch hardsteen fontein

## ALGEMEEN

- De woning is origineel gebouwd in 1668 en heeft lange tijd (deels) dienst gedaan als Bakkerswinkel
- Gezien het oorspronkelijke bouwjaar van de woning zal in de koopovereenkomst de zgn 'ouderdomsclausule' worden toegepast
- De woning is een Rijksmonument en ligt in het beschermd stads- en dorpsgezicht
- Compleet omgebouwd en verbouwd naar een comfortabel woonhuis met hedendaagse eisen
- Het achterhuis (bijkeuken) heeft deels een spouwmuurconstructie, de overige wanden zijn steens metselwerk met geïsoleerde voorzetwanden
- De begane grondvloer is van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout
- Centrale verwarming is opnieuw aangelegd, CV-ketel merk Nefit Excellent uit 2010 en extra warmwatervoorziening d.m.v. een boiler
- Het schilderwerk wordt jaarlijks bijhouden
- Oplevering in overleg

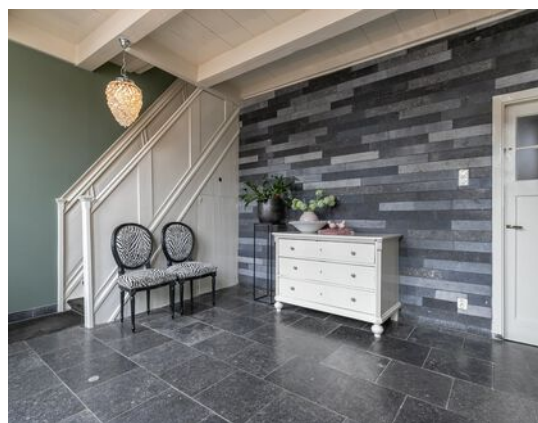








*"Bij de entree van de woning is direct te zien dat bij renovatie over elk detail is nagedacht deze te behouden. Welkom!"*













*" De eetkamer is een  
heerlijke comfortabele  
ruimte, samen met de  
keuken een heerlijke  
plek in het huis"*







*"De keuken is  
handgemaakt en van  
alle gemakken  
voorzien"*









*"De bijkeuken is een ideale extra ruimte en heeft openslaande deuren naar de sfeervolle tuin"*

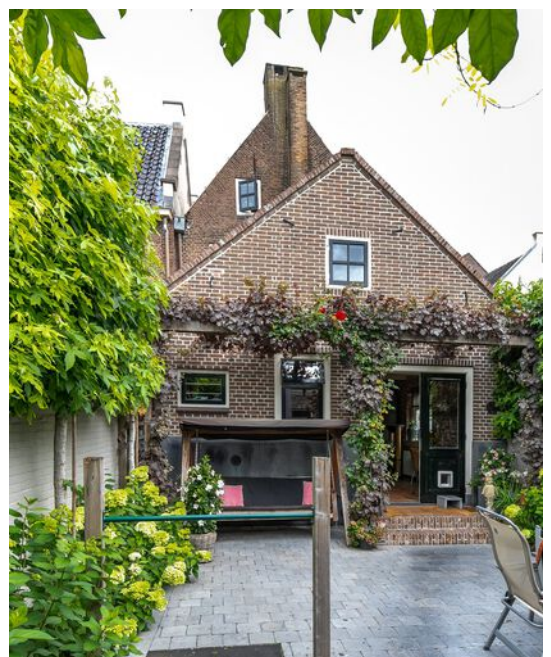








*"De wasruimte en badkamer zijn compleet ingericht en bevinden zich in het achterhuis van de woning"*











*"De woonkamer is bijzonder sfeervol en heeft een uniek uitzicht"*



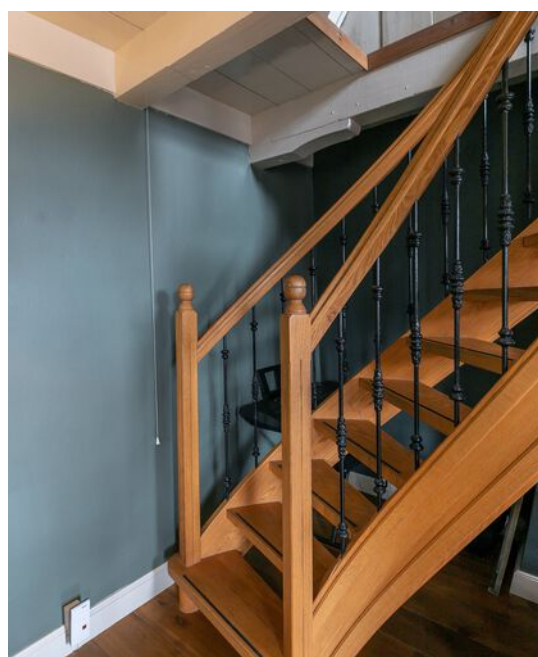








*"De fraaie details van dit 17e eeuwse pand zie je terug in ieder plekje van het huis, net als het unieke uitzicht rondom"*















*"De leuke achtertuin  
op het zuiden is  
bereikbaar via een  
poort achter in de tuin"*











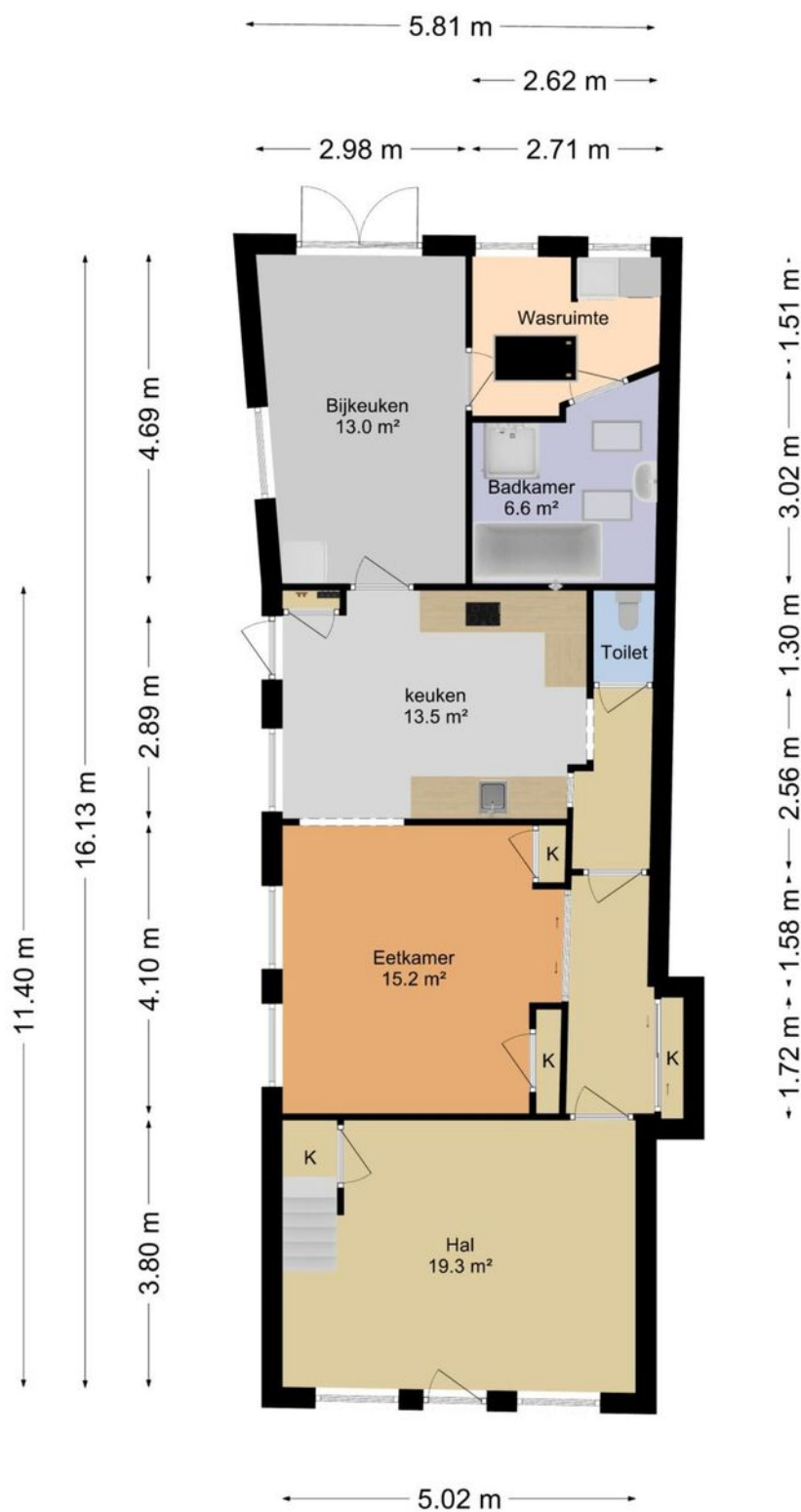
*"Deze woning is uniek  
gelegen in een  
prachtige omgeving  
midden in het  
historische centrum en  
biedt toch veel  
privacy"*





# Plattegrond

## Begane grond

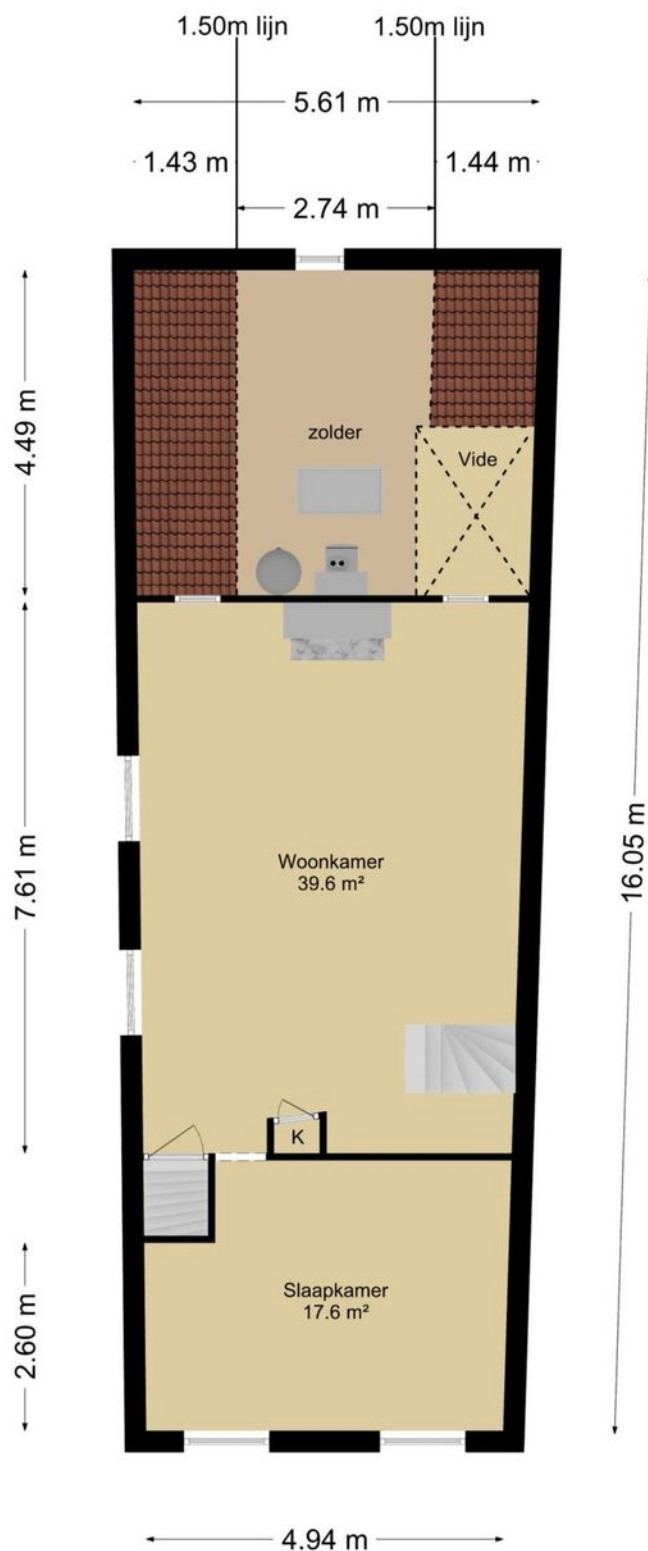


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

## 1e Verdieping

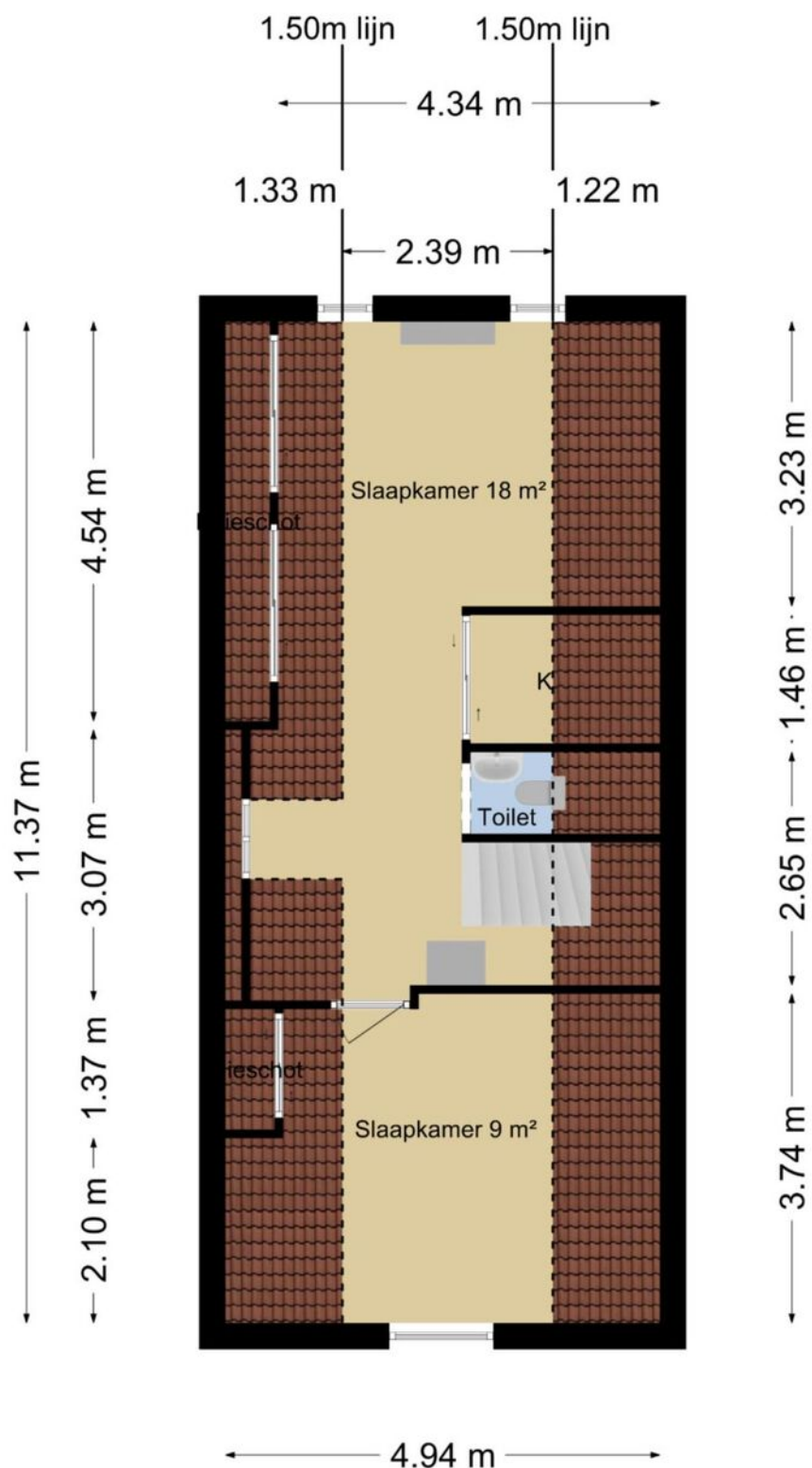


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

## 2e Verdieping

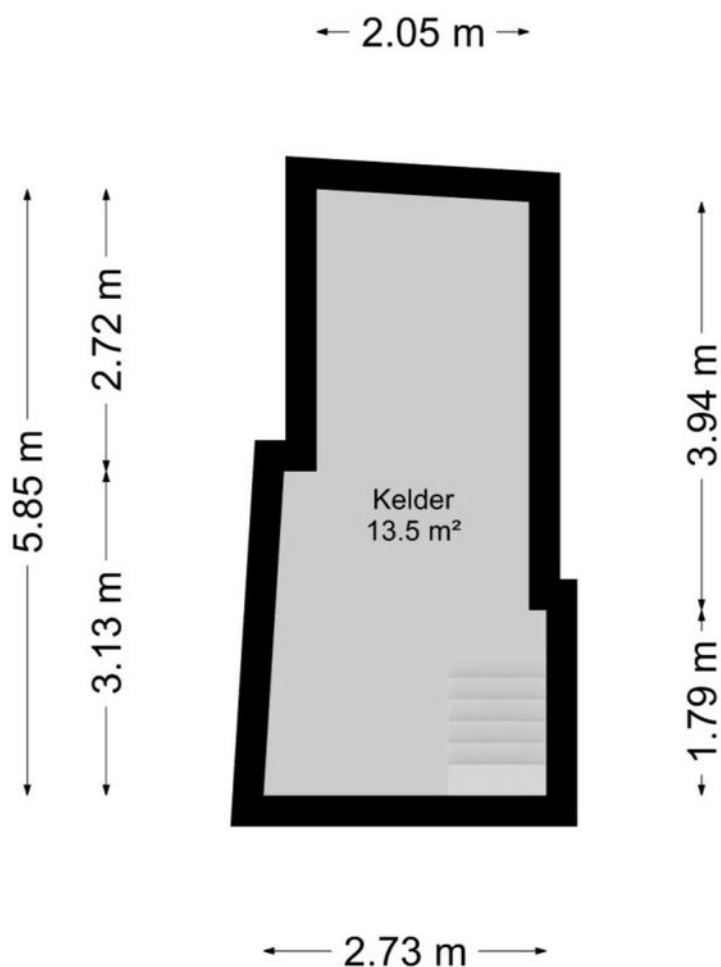


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

## Kelder

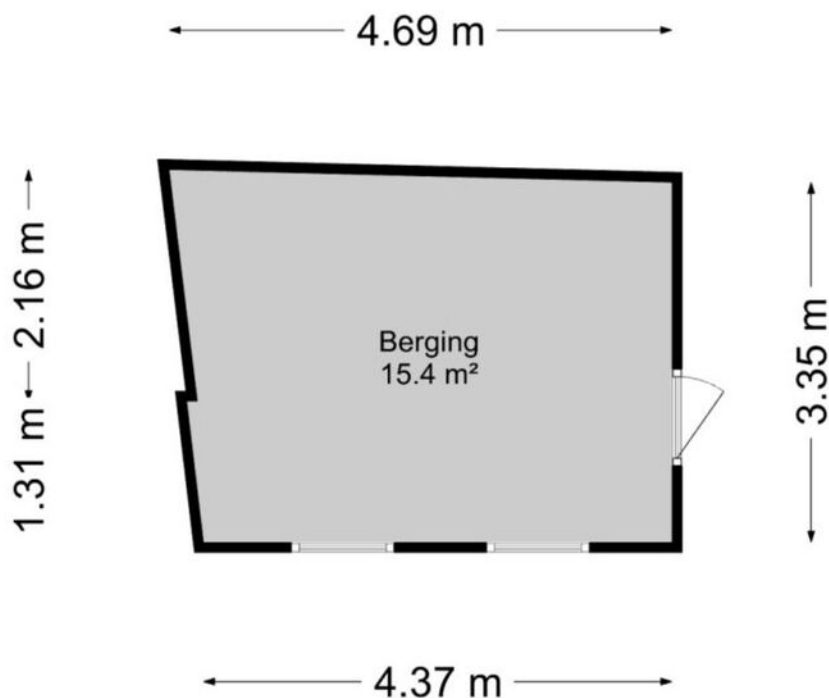


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond

## Berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



## Ervaren en ondernemende makelaars

*Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.*

Jantine Bruinenberg-Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

### Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

# Interesse in deze woning?

## Neem contact op!

Peulenstraat 247  
3371 AM Hardinxveld-Giessendam

Dorpsstraat 28  
3381 AG Giessenburg

Benedendamsestraat 5  
4233 EN Ameide

t: 0184-654010  
e: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

### Beoordeling

# 9,1

Lokale marktkennis:	9,1
Deskundigheid:	9,2
Service & begeleiding:	9,3
Prijs & kwaliteit:	8,9

### Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,1! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

*" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."*

*" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."*

*Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!*





**Dorpsstraat 28**  
**Giessenburg**

De actieve regiomakelaar van de  
**Ablasserwaard**

---

T: 0184-654010

E: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ