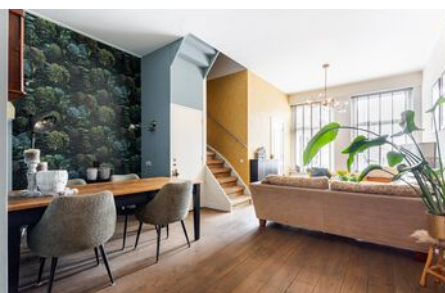


# Dam 6

4233 EB Ameide

**Vraagprijs € 470.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	herenhuis, eengezinswoning
<b>Type</b>	tussenwoning
<b>Kamers</b>	5
<b>Woonoppervlakte</b>	104 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	66 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	370 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2000, volledig gerenoveerd
<b>Tuin</b>	achtertuin en dakterras
<b>Garage</b>	geen garage, stenen berging
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, (Bosch HR uit 2010) en vloerverwarming
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

## Karaktervol wonen aan de historische Dam van Ameide met kleine tuin, sfeervol dakterras en verrassend veel ruimte zoals 3 ruime slaapkamers en een fantastische werkplek met geweldig uitzicht over de Lek

Midden in het bruisende hart van het pittoreske Ameide staat dit fraaie en karaktervolle herenhuis aan de geliefde Dam. Een woning waar sfeer, historie en hedendaags wooncomfort perfect samenkomen. Vanuit de woonkamer geniet je dagelijks van een prachtig uitzicht over de historische Dam met haar authentieke gevels en het monumentale stadhuis, terwijl je op het dakterras heerlijk kunt ontspannen met een fraai doorkijkje richting de Lek. Hier woon je midden in de gezelligheid van het dorp, met winkels, horeca en voorzieningen letterlijk op loopafstand.

Achter de charmante gevel schuilt een verrassend ruime woning die in 2000 volledig is gerenoveerd en sindsdien uitstekend is onderhouden. Binnen word je direct verrast door de stijlvolle afwerking, de hoge plafonds van maar liefst circa 3.15 meter op de begane grond en de prachtige lichtinval. De combinatie van glad gestuukte wanden, een massieve houten vloer en authentieke details zorgt voor een warme en eigentijdse sfeer.

De woonkamer heeft grote raampartijen aan de voorzijde en biedt een levendig uitzicht over de Dam en verder kijk je uit over de Fransestraat. De fraaie houten vloer en de royale plafondhoogte geven de ruimte extra karakter en allure. Onder de trap bevindt zich praktische bergruimte. Aansluitend ligt de sfeervolle halfopen eetkeuken, uitgevoerd in een tijdloze stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur en vloerverwarming. Vanuit de keuken stap je direct het gezellige stadstuinje in, een leuk plekje om buiten te zitten in alle rust.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de complete badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het heerlijke dakterras, waar je beschut kunt genieten van de buitenlucht en het uitzicht richting de Lek. De badkamer is uitgevoerd in een nette, tijdloze kleurstelling en voorzien van onder andere een ligbad, douche, tweede toilet en vloerverwarming.

Ook de tweede verdieping is verrassend sfeervol ingedeeld. Aan de achterzijde bevindt zich een bijzonder leuke werkplek met dakkapel en een charmant doorkijkje richting het voetveer over de Lek. Daarnaast zijn er een praktische wasruimte, bergruimte met cv-opstelling én een royale slaapkamer aan de voorzijde, eveneens voorzien van een dakkapel. Een heerlijke verdieping met veel licht en volop mogelijkheden voor werken, logeren of ontspannen.

Buiten geniet je van een knus stadstuinje en dakterras met veel sfeer en privacy. Bovendien wandel je vanuit de woning zo naar het strandje aan de Lek of één van de gezellige terrassen in het dorp. Ameide ligt midden in een prachtig rivierenlandschap, terwijl steden als Utrecht, Rotterdam en Breda binnen circa 30 minuten bereikbaar zijn.

Een unieke kans voor liefhebbers van karakter, sfeer en comfortabel wonen op één van de mooiste plekjes van Ameide.

Neem contact met ons op voor een bezichtiging, wij laten je deze bijzondere woning graag zien!

## BEGANE GROND

### Entree/hal

- Binnenkomst via de hal met meterkast en trapopgang
- Hoge plafonds van circa 3.15 meter zorgen voor een ruimtelijk gevoel
- Toegang tot de toiletruimte

### Toilet

- Half betegelde toiletruimte
- Voorzien van vrijhangend toilet, fonteintje en mechanische ventilatie

### Woon-/eetkamer – circa 28,6 m<sup>2</sup>

- Sfeervolle woonkamer met fraaie grote raampartijen
- Prachtig uitzicht over de historische Dam
- Strak afgewerkt met massieve houten vloer
- Praktische bergruimte onder de trap

### Keuken – circa 12,5 m<sup>2</sup>

- Sfeervolle halfopen eetkeuken in tijdloze stijl
- Voorzien van vaatwasser, magnetron, koelkast, vriezer, oven, 4-pits gaskookplaat en RVS-afzuigschouw
- Vloerverwarming aanwezig
- Directe toegang tot het gezellige stadstuintje

## 1E VERDIEPING

### Overloop

- Toegang tot twee slaapkamers en de badkamer
- Vaste trap naar de tweede verdieping

### Slaapkamer 1 – circa 4.90 x 2.74 m

- Royale slaapkamer aan de voorzijde
- Mooie lichtinval en uitzicht over de Dam

### Slaapkamer 2 – circa 4.13 x 2.25 m

- Slaapkamer aan de achterzijde
- Voorzien van deur naar het dakterras

### Dakterras

- Bereikbaar via de slaapkamer aan de achterzijde, een heerlijk beschut dakterras!
- Fijne plek om buiten te zitten in alle rust
- Fraai doorkijkje richting de Lek

### Badkamer – circa 2.34 x 2.25 m

- Complete badkamer in tijdloze kleurstelling
- Voorzien van ligbad, douche, wastafel en tweede toilet
- Designradiator, mechanische ventilatie en vloerverwarming aanwezig

## 2E VERDIEPING

### Overloop / werkplek

- Sfeervolle overloop met werkplek aan de achterzijde
- Voorzien van dakkapel en leuk doorkijkje richting het voetveer over de Lek
- Praktische wasruimte en bergruimte met cv-opstelling aanwezig

### Slaapkamer 3 – circa 13,2 m<sup>2</sup>

- Royale slaapkamer aan de voorzijde
- Voorzien van dakkapel en laminaatvloer
- Fijne lichte ruimte met praktische indeling

## TUIN / DAKTERRAS

- Gezellig stadstuinje met veel sfeer en privacy afmeting ca: 3.40 x 2.30 m
- Mandelig achterom met toegang tot de berging en tuin
- Dakterras op de 1e verdieping boven de keuken, afmeting ca: 3.00 x 2.35 m
- Ommuurd en ruimte voor leuk zitje met fraaie doorkijk tussen omliggende woningen richting de Lek

## BERGING

- Praktische berging achter de woning, afmeting ca: 2.90 x 1.60 voorzien van elektra
- Bereikbaar via de tuin en achterom via de poort om de hoek aan de Oudendijk

## ALGEMEEN

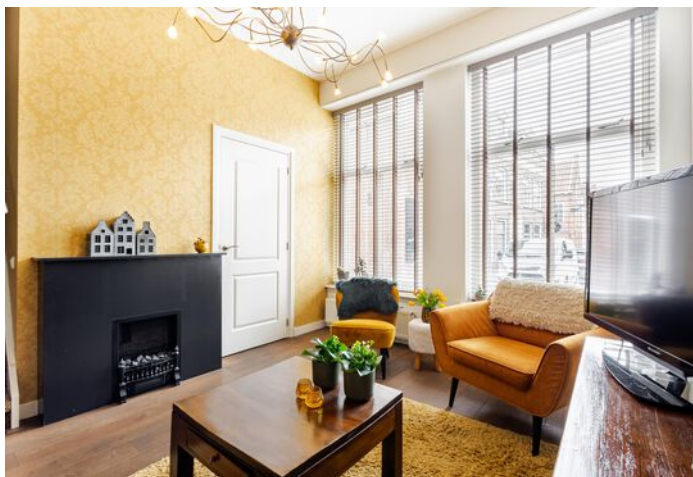
- Karakteristiek herenhuis gelegen aan de historische Dam in Ameide
- Volledig gerenoveerd in 2000
- Gemeentelijk monument, beschermd Stads- en dorpsgezicht
- Authentieke details gecombineerd met modern wooncomfort
- Geheel voorzien van dubbel glas HR en dakisolatie
- Energielabel B
- Alle wanden zijn glad gestuukt, hier en daar gecombineerd met sfeervol behang
- Begane grond voorzien van massieve houten vloer
- Keuken en badkamer voorzien van vloerverwarming
- Verwarming en warm water via cv-combiketel (Bosch HR, bouwjaar 2010)
- Elektrische installatie volledig vernieuwd en voorzien van ruim voldoende groepen
- Fraai uitzicht over de Dam en het monumentale stadhuis
- Dakterras met uitzicht richting de Lek
- Oplevering in overleg

*"Karaktervol wonen  
aan de historische  
Dam van Ameide. Een  
fijn herenhuis op  
unieke plek in sfeervol  
Ameide. Van harte  
welkom!"*







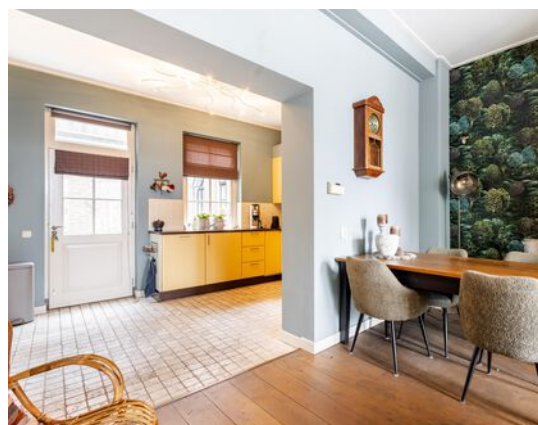


*"De grote raampartijen en het hoge plafond dragen bij aan de sfeer in de woonkamer met half open keuken."*

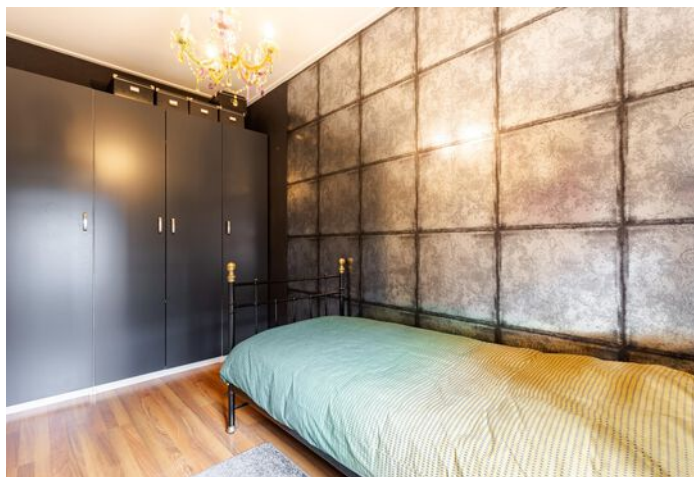
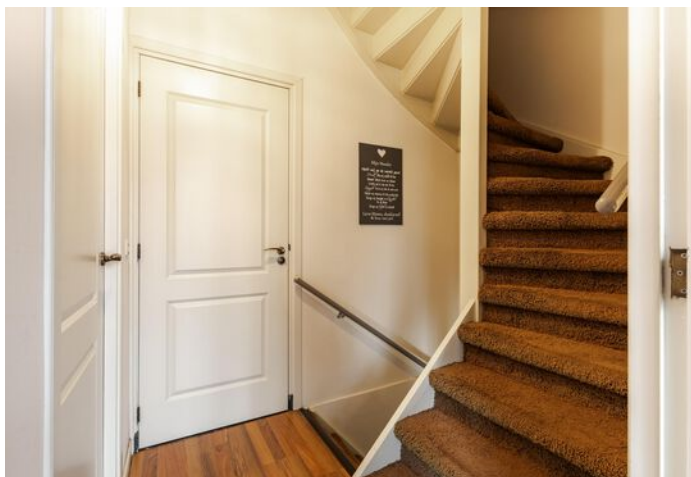




*"De keuken is van alle gemakken voorzien en geeft toegang naar het gezellige stadstuintje."*



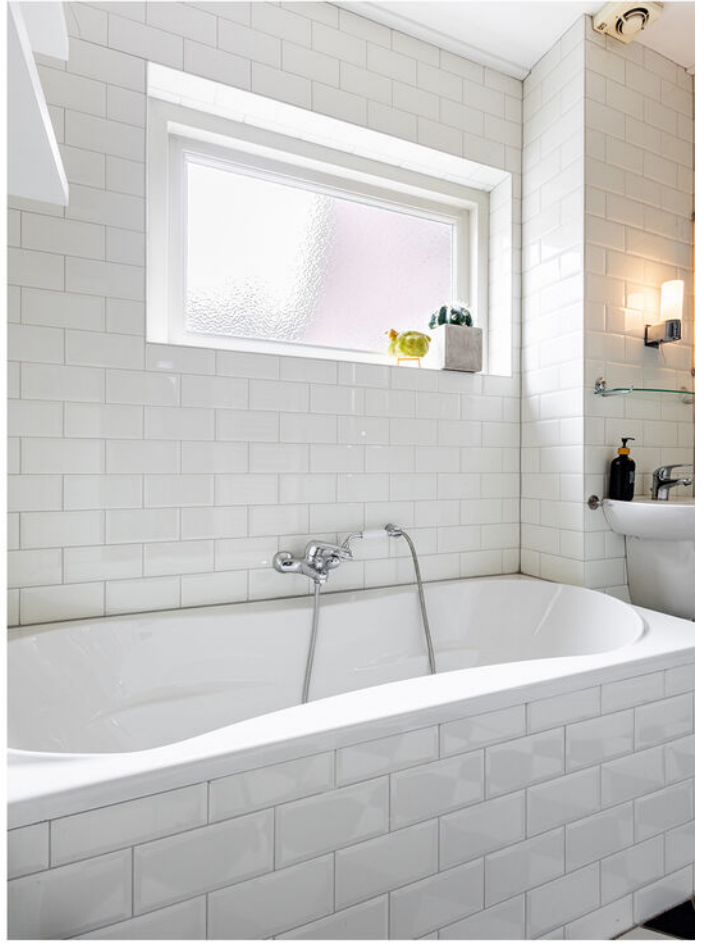




*"Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers, één met toegang naar het dakterras, en er is een complete badkamer."*











*"De werkplek op de 2e verdieping heeft een charmant doorkijkje richting het voetveer over de Lek."*





*"Buiten geniet je van een knus stadstuinje en dakterras met veel sfeer en privacy."*







*"De ligging is uniek van dit fraaie herenhuis aan de geliefde Dam met zijn authentieke gevels en tevens nabij het strandje van de Lek."*





*"De berging en tuin zijn ook bereikbaar via de poort aan de Oudendijk. Waar ook de fietsroute of wandeling langs de Lek kan beginnen."*





# Plattegrond

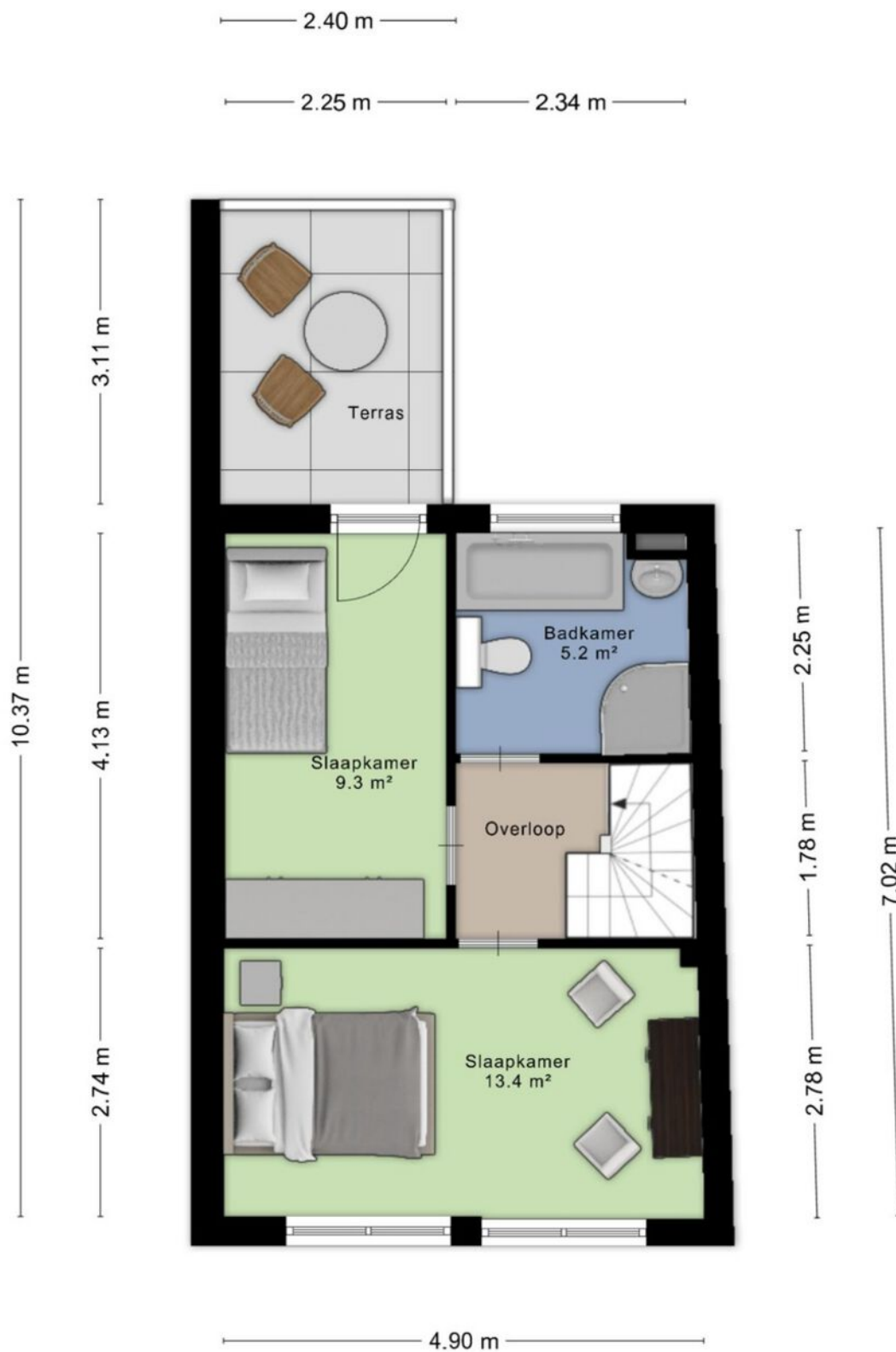
## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

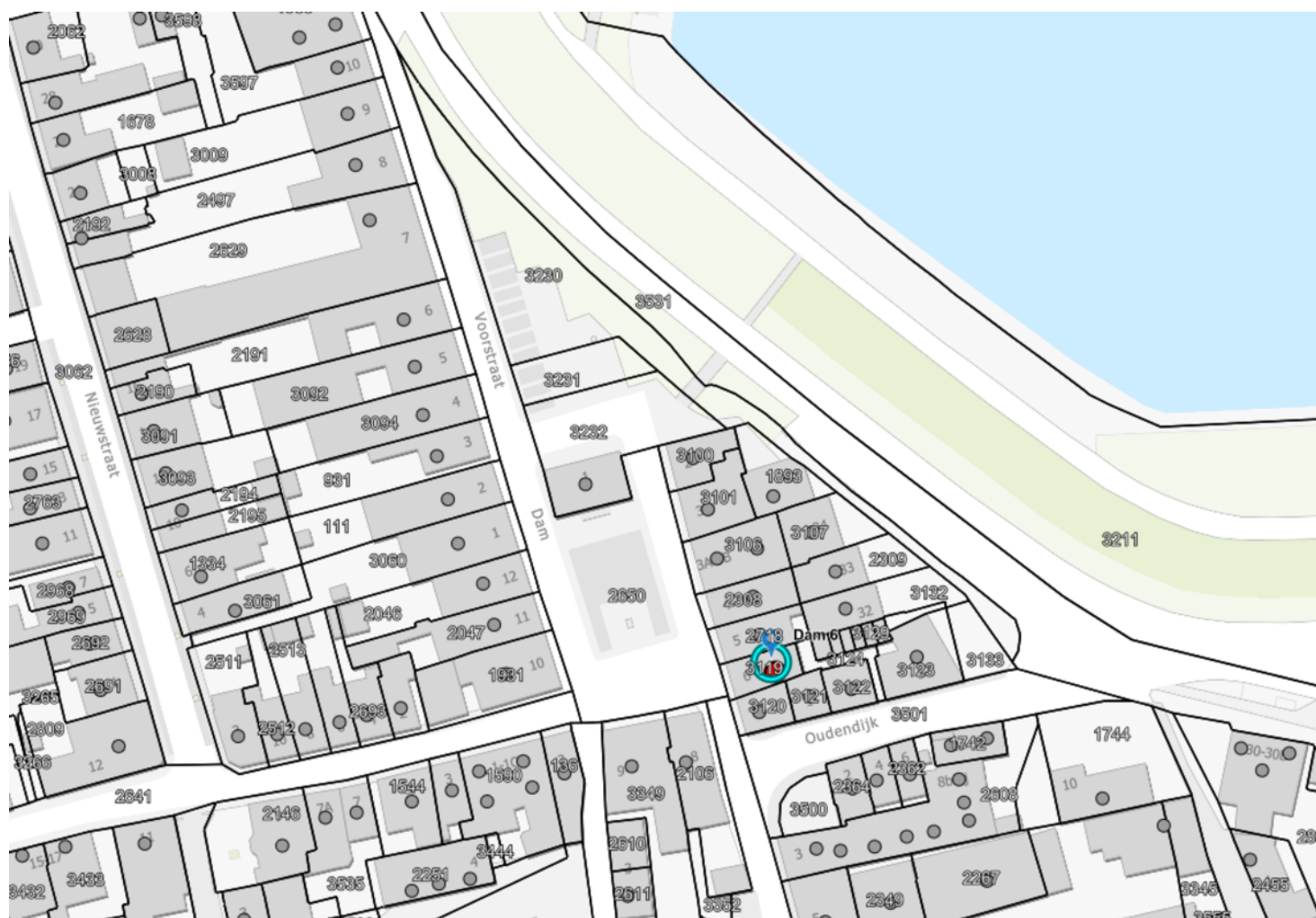
# Plattegrond

## 2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadaster



## 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 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 waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

# Interesse in deze woning?

## Neem contact op!

Dorpsstraat 28  
3381 AG Giessenburg

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

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

### Beoordeling

# 9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

### Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! 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