

Te koop



Zouwendijk 21

Ameide

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.



Hof  stede
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

Wie houdt van landelijk wonen, ruimte én een huis met historie, voelt zich hier waarschijnlijk direct thuis.

Onderaan de dijk, in het sfeervolle buurtschap Sluis aan de rand van Ameide, ligt deze bijzondere 2-onder-1-kapwoning verscholen op een prachtig groen perceel van maar liefst 660 m². Een plek waar je de drukte van alledag achter je laat en waar het buitenleven vanzelfsprekend onderdeel wordt van het dagelijks leven.

De woning vindt haar oorsprong rond 1910 als voormalige mandwerkerswoning en ademt nog altijd de sfeer van vroeger. Diverse authentieke details zijn zorgvuldig behouden en vormen juist in combinatie met het comfort van nu een bijzonder geheel. Zo liggen op de begane grond prachtige estriken vloertegels, afkomstig uit een Franse boerderij, en geeft het houten spant in de master bedroom een warme, sfeervolle uitstraling. Tegelijkertijd is de woning de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd, met onder andere vloerverwarming op de begane grond (met uitzondering van de badkamer), muur- en dakisolatie, grotendeels HR++ beglazing uit 2018 en 10 zonnepanelen.



Maar misschien is het juist de plek die deze woning zo bijzonder maakt. Achter de woning ontvouwt zich een verrassend groene wereld. De royale tuin biedt volop privacy en ruimte om te genieten van het buitenleven, met een kruidentuin, diverse fruit- en notenbomen en een grote schuur met overkapping. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, tuinieren, buiten eten of simpelweg genieten van de rust en het groen om je heen.

En voor wie graag naar buiten gaat, is er nog veel meer. Het Natura 2000-gebied De Zouweboezem ligt letterlijk om de hoek. Hier wandel en fiets je door een uniek Hollands landschap, omringd door water, rietlanden en bijzondere natuur. Ook de Lek is dichtbij, met haar uiterwaarden en fijne zwemstrandjes voor een verkoelende duik op warme dagen.

Een huis met karakter. Een tuin om in te leven. En vooral: een plek waar je iedere dag opnieuw kunt genieten van de rust, het groen en de vrijheid.



Kenmerken

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	3
Perceeloppervlakte	660 m ²
Woonoppervlakte	88 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1910
Ligging	aan rustige weg, beschutte ligging, landelijk gelegen
Voorzieningen	buitenzonwering (luiken), dakraam, glasvezel kabel, rookkanaal, zonnepanelen, openslaande deuren
Energielabel	C

Indeling

Begane grond: de sfeervolle woonkamer vormt één van de belangrijkste eyecatchers van de woning. Authentieke details zoals de estriken vloer, het houten balkenplafond en de sfeervolle houtkachel komen hier prachtig samen. De openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de tuin. Aansluitend bevindt zich de knusse woonkeuken. Er is voldoende plaats voor een royale eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om uitgebreid te tafelen of gezellig samen te komen. De keuken is ingericht met een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De inductiekookplaat, oven en vaatwasser zijn recent nog vernieuwd. In de keuken bevindt zich tevens de trap naar de verdieping. De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en geeft toegang tot het toilet en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad met handdouche en een wastafelmeubel. De gehele begane grond, met uitzondering van de badkamer, is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Voor extra warmte en sfeer zijn daarnaast een houtkachel in de woonkamer en een gaskachel in de keuken aanwezig.

Eerste verdieping: de master bedroom is een sfeervolle ruimte met een karakteristiek houten spant en een brede dakkapel. Vanuit hier kijk je prachtig uit over de groene achtertuin. De tweede slaapkamer beschikt over een houten vloer en geeft via een luik toegang tot het bergzoldertje. Op de overloop vinden we nog een praktische inloopkast. Deze biedt, door het plaatsen van een dakkapel, ook de mogelijkheid om hier indien gewenst een extra slaapkamer te realiseren.















Buiten is het minstens zo bijzonder als binnen. De tuin op het zuidwesten voelt als een stukje buitengebied, met fruit- en notenbomen, bessenstruiken, een kruidentuin en volop ruimte om te genieten van het groen. Of je nu kiest voor het terras direct achter de woning, een plek onder de overkapping of een stoel ergens in het gras: op ieder moment van de dag is er wel een fijne plek te vinden. De moderne gepotdekselde schuur met overkapping uit 2021 biedt bovendien volop praktische ruimte. De schuur is voorzien van elektra, water, witgoedaansluiting en een vliering. Ook zijn er aansluitingen voor een buitenkeuken aanwezig. Op het dak liggen 10 zonnepanelen.

Ook voor de toekomst zijn er mooie mogelijkheden. Voor het realiseren van een tuinhuis, met thuiswerkplek of bijvoorbeeld een logeerplek, en het plaatsen van dakkapellen zijn inmiddels omgevingsvergunningen verleend. Daarmee zijn er mogelijkheden om zowel de woonruimte als het buitenleven verder uit te breiden.



Wonen in Ameide betekent buitenleven, ruimte en een actief dorpsleven. De Lek en de Zouweboezem liggen dichtbij en nodigen uit tot wandelen, fietsen en genieten van het landschap. Stap op de fiets voor een tocht langs de Lekdijk, door de polders of richting de omliggende dorpen, of trek de wandelschoenen aan voor een van de routes in de omgeving.

Ook voor wie graag rondstruint en op zoek gaat naar iets bijzonders is er genoeg te ontdekken. In Ameide en de omliggende dorpen vind je kringloopwinkels, brocante en antiek, naast lokale markten en evenementen. Het historische centrum van Ameide biedt daarnaast winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen. En soms hoeft je helemaal niet ver. Voor een lekker frietje, uitgebreid diner of een drankje zijn er verschillende plekjes langs de Lek en in de omgeving te vinden.

Ameide ligt centraal tussen de A2 en A27, waardoor onder andere Utrecht en Gorinchem goed bereikbaar zijn. Ook met het openbaar vervoer is Utrecht rechtstreeks bereikbaar.







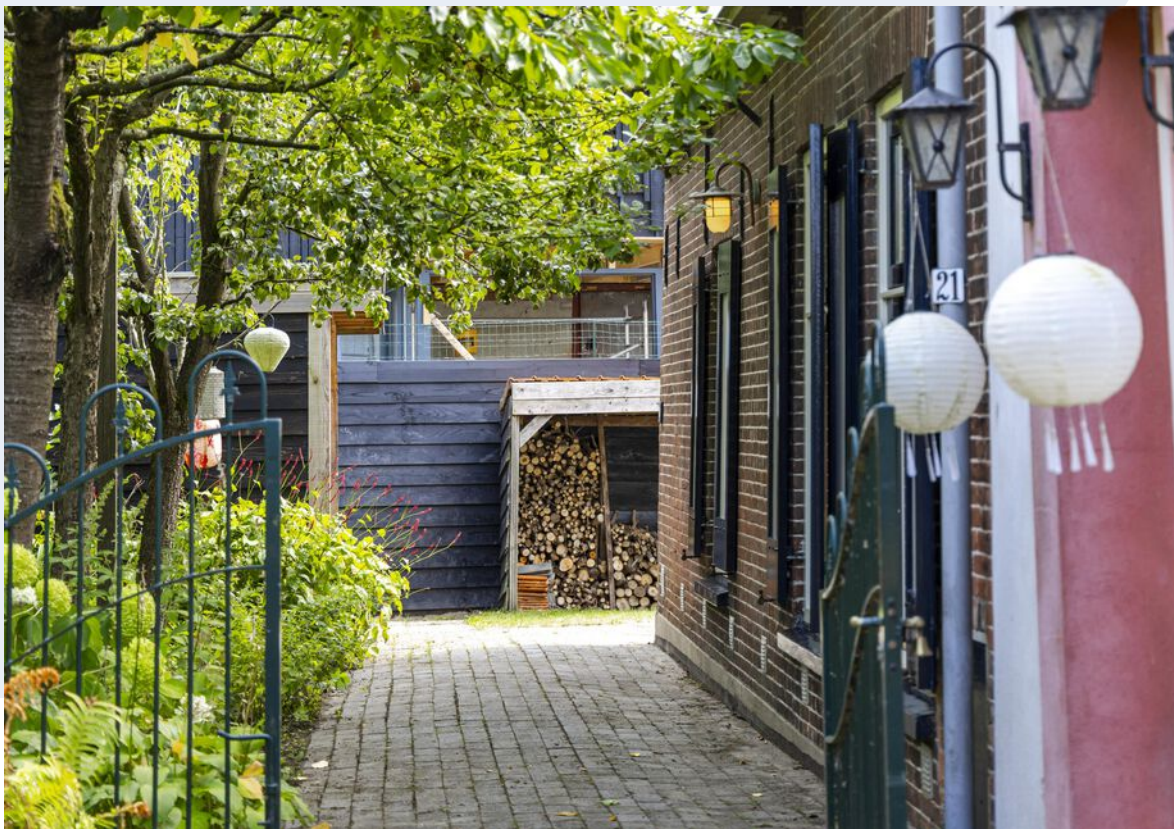








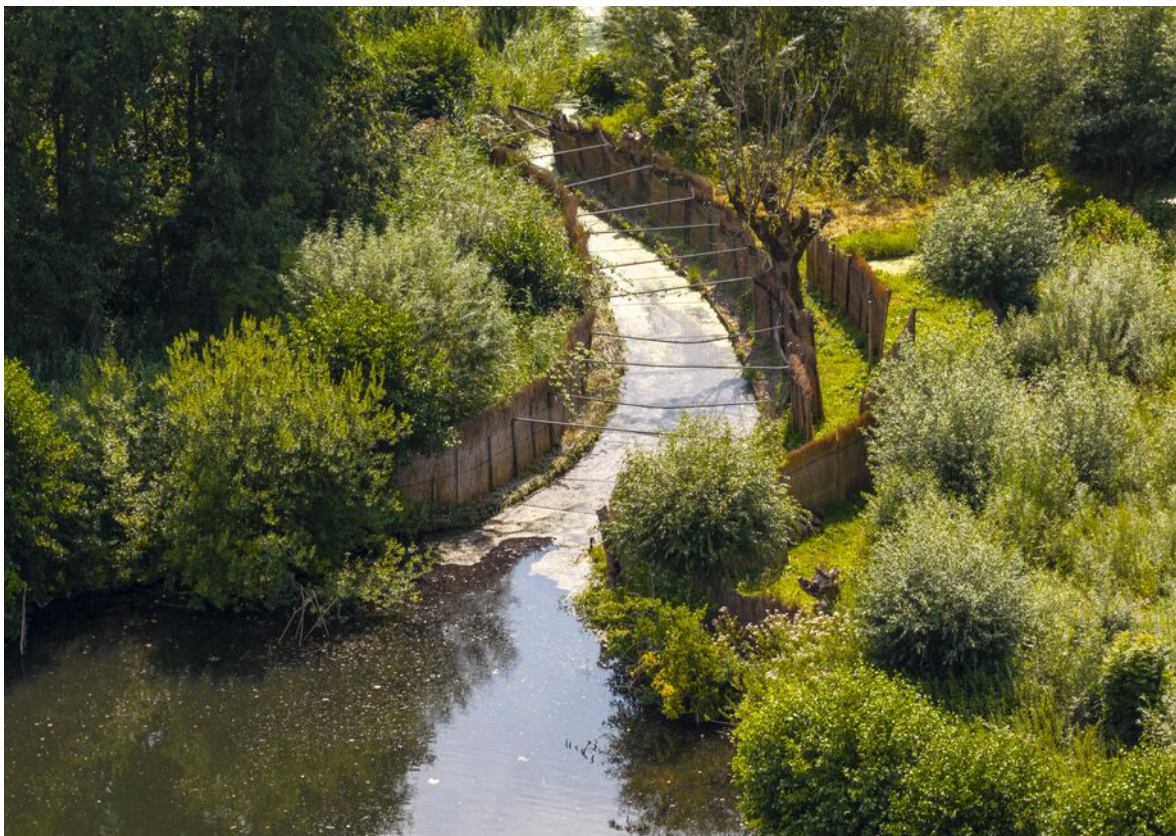








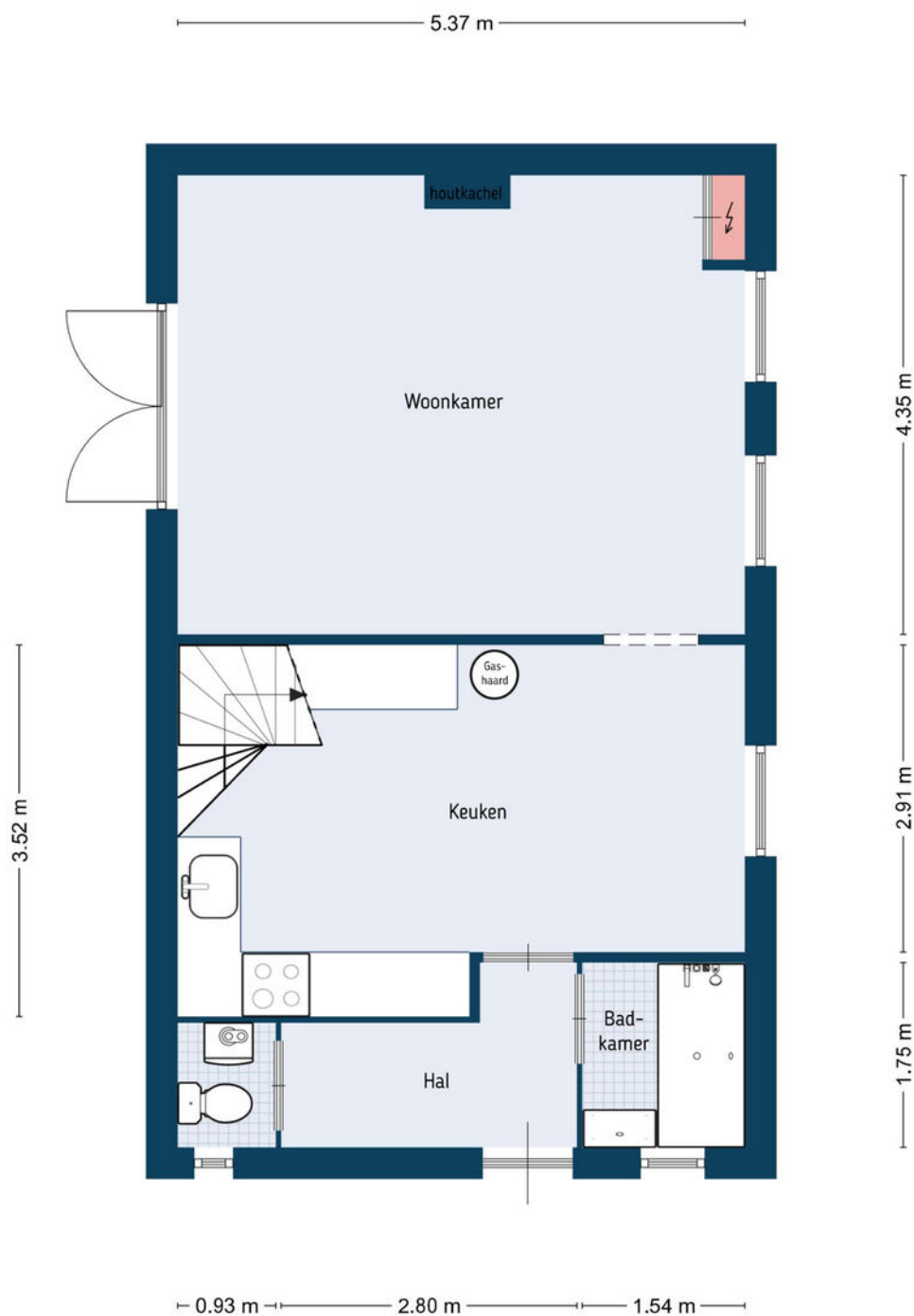






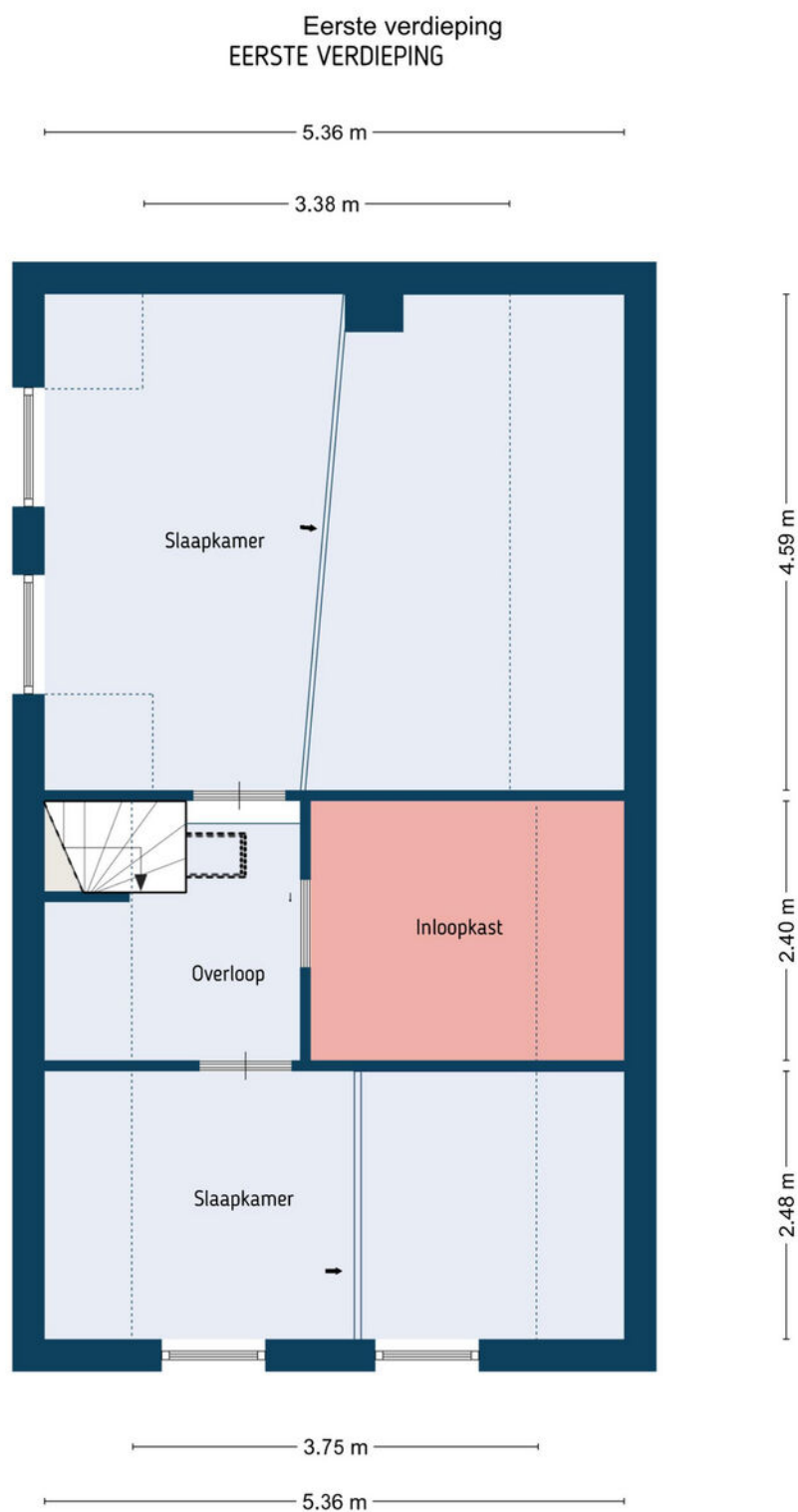
Indeling

BEGANE GROND



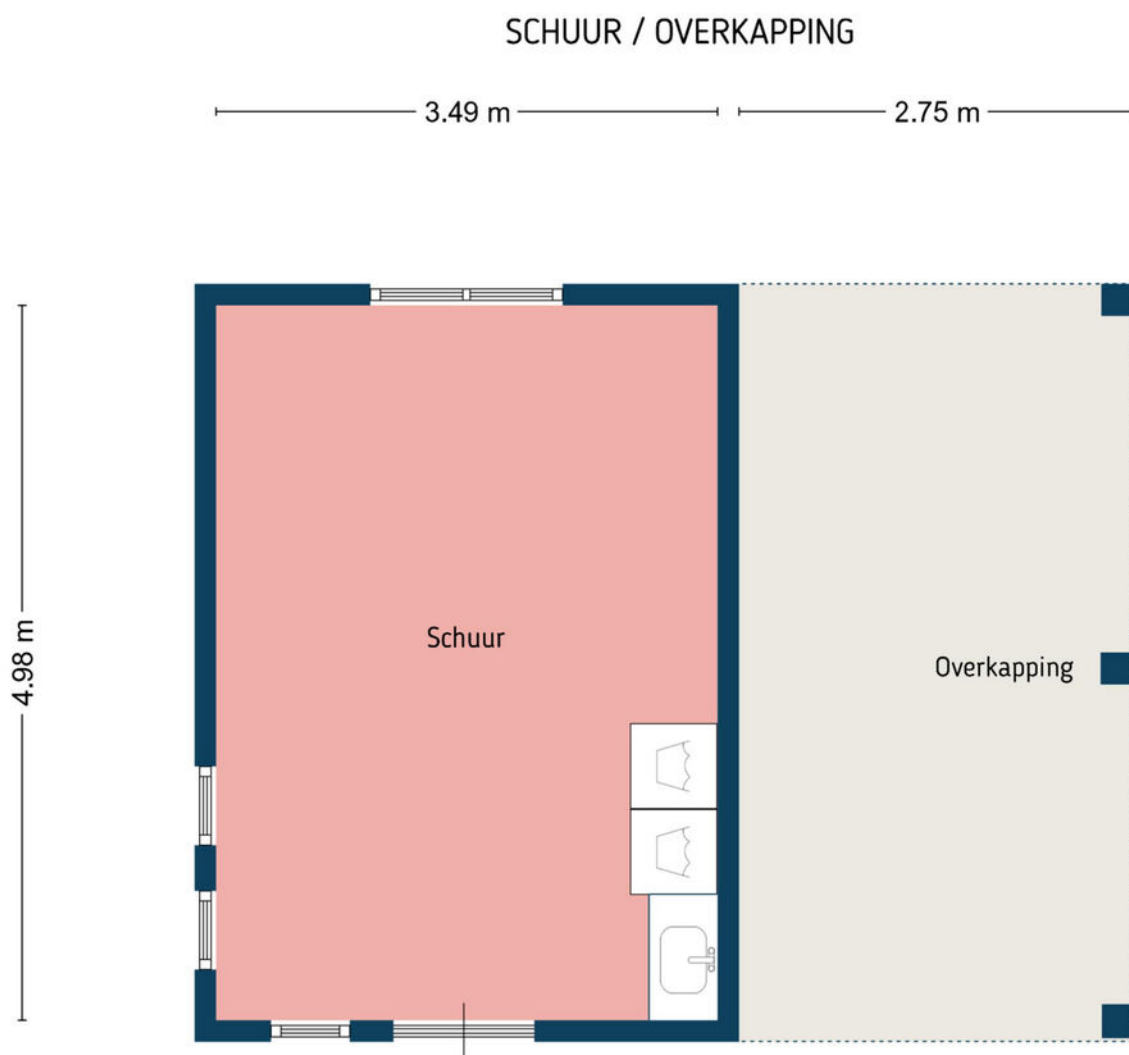
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ameide
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	222
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Smart deurbel/camera	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
-(sier)hek	X		

De woning wordt verkocht waarbij de volgende aanvullende clause in de koopakte zal worden opgenomen:

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak rond 1910 gebouwd 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 clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. 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.

OVERIGE INFORMATIE:

De mogelijkheid om de woning uit te breiden met dakkapellen en het realiseren van een vrijstaand bijgebouw in de tuin is door de huidige eigenaren al onderzocht/voorbereid. De informatie hierover is op verzoek beschikbaar.

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.



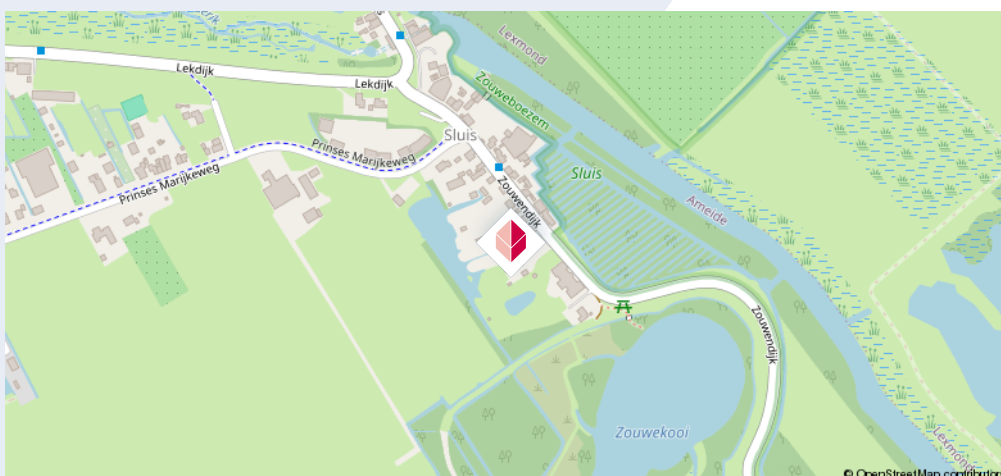


Wonen in Ameide

Ameide kent een grote historie, die nog steeds is terug te vinden in het karakteristieke centrum, doordat het vroeger stadsrechten had. Het dorp kent relatief veel monumenten, waaronder het authentieke stadhuis op de Dam.

Er is een dorpsplein met alle dagelijkse voorzieningen. Ook is er een medisch centrum en een brede school met buitenschoolse opvang in het dorp te vinden. Aan de culinaire mens is ook gedacht, zo zijn er diverse leuke horecagelegenheden in het dorp.

Met de ligging aan rivier de Lek zijn er diverse recreatiestrandjes. En met de nabijheid van natuurgebied Zouweboezem is er ook voor de natuurliefhebber genoeg te beleven... in Ameide is het in alle jaargetijden genieten!





Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl