

TE KOOP



Veersedijk 38, Hendrik-Ido-Ambacht

Vraagprijs € 375.000 k.k.

De Mooij Makelaardij b.v.
Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

(078) 612 87 33
info@demooijmakelaardij.nl
demooijmakelaardij.nl

 **De Mooij**
makelaardij b.v.



Kenmerken

Woonoppervlakte
80 m²

Perceeloppervlakte
156 m²

Inhoud
365 m³

Bouwjaar
1914

Omschrijving

Karakteristieke dijkwoning in het oude centrum van Ambacht, met het comfort van nu.

Ben je op zoek naar een huis met historie, karakter en sfeer? Kom dan vooral sfeerproeven in deze bijzondere woning!

Veersedijk 38 is een helft van een dubbel woonhuis met 3 slaapkamers, een inpandige garage/berging en een achtertuin. Deze sfeervolle dijkwoning dateert uit circa 1914 en is in de periode 2015-2017 grondig gerenoveerd.

Authentieke elementen, zoals de balkenplafonds, zijn daarbij mooi gecombineerd met een moderne afwerking en het comfort van nu. De woning ligt aan de rand van het centrum van Hendrik-Ido-Ambacht, op een locatie waar het dorpse karakter van de dijk en de levendigheid van de voorzieningen mooi samenkomen.

Voor de dagelijkse boodschappen, winkels en andere voorzieningen kun je terecht bij onder andere winkelcentrum De Schoof. Ook scholen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand.

De woning heeft energielabel C en is daarnaast bijna volledig geïsoleerd.

Deze woning moet je gewoon zelf komen ervaren.... Van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Dijkniveau:

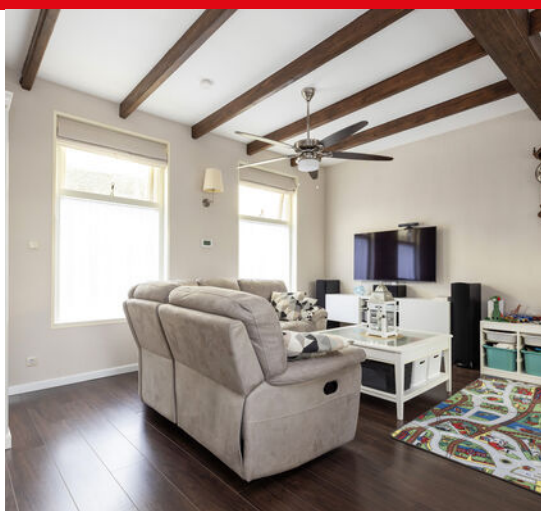
Via de entree op dijkniveau kom je binnen in de hal.

Vanuit de hal stap je direct de sfeervolle woonkamer met open leefkeuken binnen.

Voor extra wooncomfort zijn de woonkamer/keuken en benedenverdieping grotendeels voorzien van vloerverwarming.

De woonkamer en leefkeuken vormen samen een royale leefruimte van circa 30 m².

Het karakteristieke balkenplafond geeft de ruimte een warme en sfeervolle uitstraling.





De open keuken sluit mooi aan op het woongedeelte en vormt daarmee een fijne plek om samen te koken en te ontspannen. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Aan de achterzijde biedt een balkondeur toegang tot het royale balkon van circa 5,67 x 1,24 meter.

Een heerlijke plek om vanuit de woonkamer op de achtertuin te kijken en van de buitenlucht te genieten.

Vanuit de woonkamer zijn zowel de slaapverdieping als het onderhuis bereikbaar.

Slaapverdieping:

Via de open trap vanuit de woonkamer bereik je de slaapverdieping.

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en een inloopkast voor kleding.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk circa 3,13 x 2,80 meter en 3,24 x 2,77 meter.

Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel, waardoor de ruimte optimaal wordt benut.

De 3e slaapkamer ligt aan de achterzijde en is circa 2,77 x 2,38 meter groot.

Ook deze kamer beschikt over een dakkapel.

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de praktische vliering bereikbaar.

Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Onderhuis:

Via de trap vanuit de woonkamer kom je in het onderhuis. De vloer is hier (m.u.v. van de garage/berging) voorzien van vloerverwarming.

Hier bevindt zich een ruime overloop met aansluiting voor de wasapparatuur, kastuimte en toegang tot het moderne toilet en de badkamer.

Deze is modern uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel.

Een korte trap brengt je naar het nog iets lager gelegen niveau.

Hier bevinden zich de gemoderniseerde meterkast, de toegang tot de achtertuin en de inpandige garage/berging van circa 3,68 x 2,77 meter.

Indien gewenst kan deze garageruimte ook worden verbouwd tot slaapkamer; een extra groep voor de vloerverwarming is al aanwezig in het onderhuis.

Vanuit de garage/berging is bovendien de kantoor-/werkkamer bereikbaar van circa 2,67 x 2,15 meter.

Een fijne extra ruimte voor thuiswerken, een hobby of gewoon als bergruimte.

Tuin en berging:

Vanuit het onderhuis stap je zo de achtertuin in.

Deze is ca 12,5 meter diep en 7 m breed, gelegen op het zuidwesten.

In de tuin staat daarnaast een vrijstaande berging van circa 3,01 x 2,99 meter.

Deze biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.



De woning is in de periode 2015-2017 grondig gerenoveerd:
 De dakkapellen zijn voorzien van nieuwe dakbedekking.
 Voor extra wooncomfort zijn de woonkamer en benedenverdieping grotendeels voorzien van vloerverwarming.
 Daarnaast beschikt de woning over een Remeha Calenta cv-ketel uit 2017 en een Blauberg WTW-installatie uit 2024.
 De gevels aan de voorzijde en de volledige zijkant van de woning zijn in 2015-2016 volledig gerenoveerd (opnieuw gevoegd en geïmpregneerd). Alle elektra is vervangen en er is een volledige nieuwe groepenkast aangelegd en rookmelders zijn op alle verdiepingen geïnstalleerd. Het balkon is in 2024 volledig voorzien van nieuw hout. Het schilderwerk aan de buitenzijde op dijkniveau, inclusief het balkon, en aan het onderhuis is in 2026 opnieuw uitgevoerd. De woning heeft energielabel C en is bijna volledig geïsoleerd.

Kenmerken:

Karakteristieke dijkwoning uit 1914.
 Grondig gerenoveerd in 2015-2017.
 Gevels aan voorzijde en volledige zijkant gerenoveerd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.
 Sfeervolle woonkamer met open leefkeuken.
 3 slaapkamers met dakcapellen.
 Praktische inloopkast voor kleding.
 Moderne badkamer.
 Balkon én achtertuin.
 Mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein.
 Inpandige garage/berging.
 Mogelijkheid om garage/berging te verbouwen tot extra slaapkamer.
 Praktische kantoor-/werkkamer.
 Vliering en extra tuinberging.
 Grotendeels vloerverwarming.
 Volledig vernieuwde elektra en groepenkast.
 Rookmelders op alle verdiepingen.
 WTW-installatie uit 2024.
 Balkon in 2024 volledig voorzien van nieuw hout.
 Buitenschilderwerk dijkniveau en onderhuis 2026 uitgevoerd.
 Energielabel C. Bijna volledig geïsoleerd.

Van belang zijnde informatie:

Alle aanbiedingen worden gedaan onder de navolgende voorwaarden:

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd en niet meer is dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en wijzigingen zijn voorbehouden. De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor.

Tussentijdse verkoop voorbehouden.

Het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent.

Bij meerdere serieuze kandidaten kan verkoper besluiten tot een inschrijving.



“Kom binnenkijken!”





















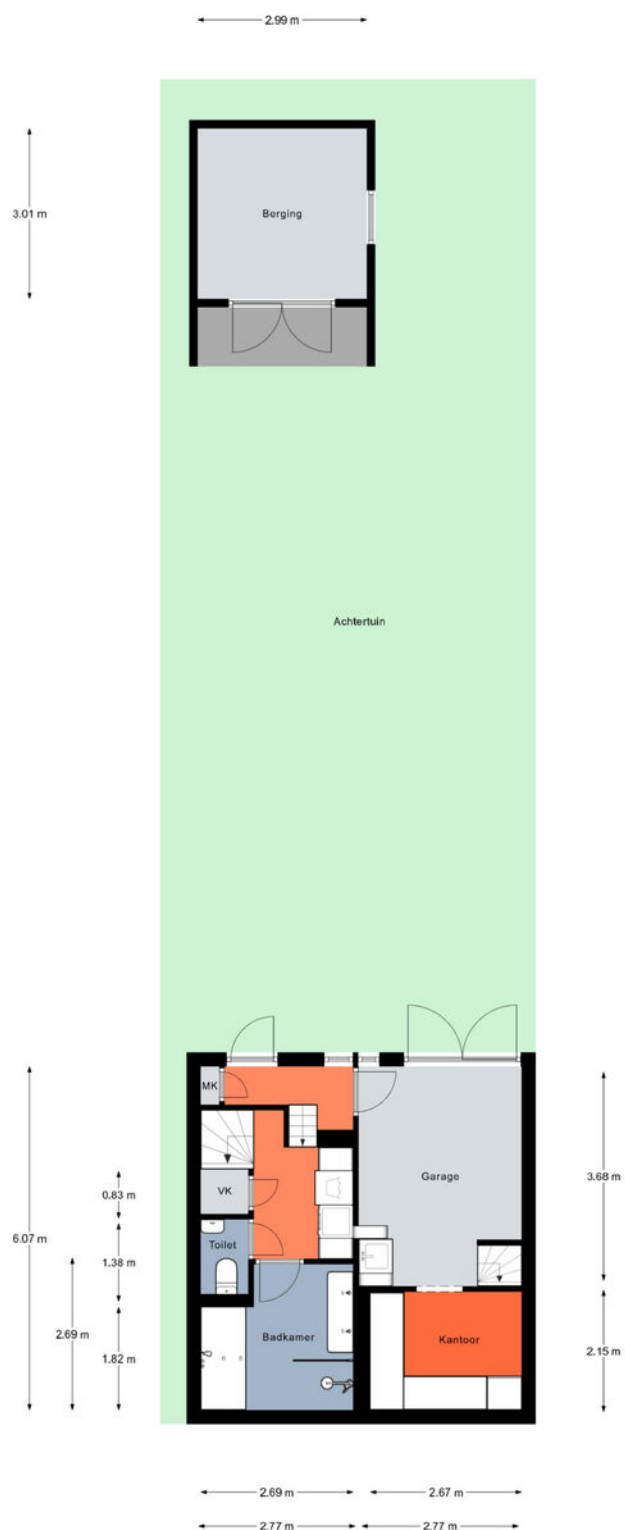






Plattegrond

Ontdek de tuin en indeling...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond

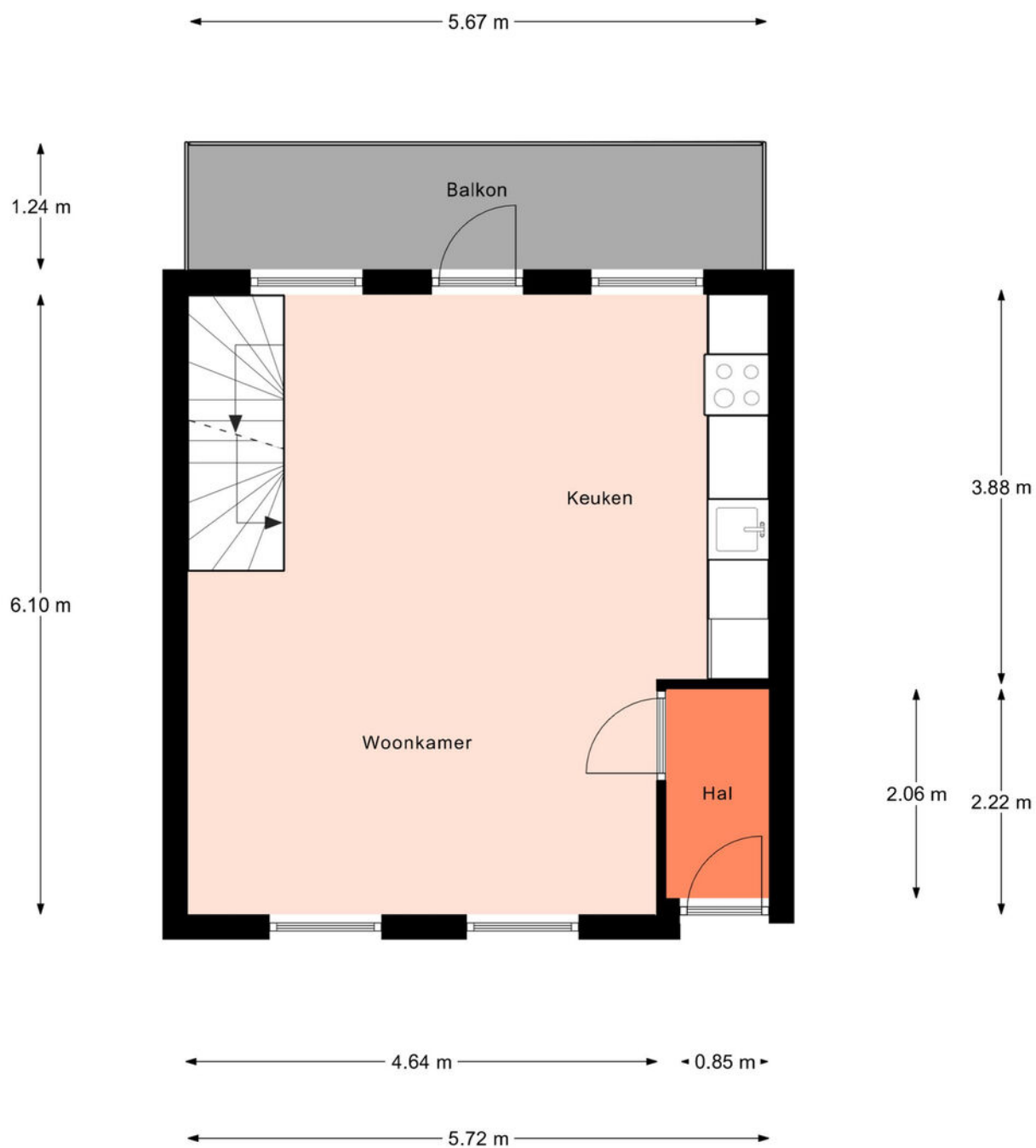
Ontdek het onderhuis...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond

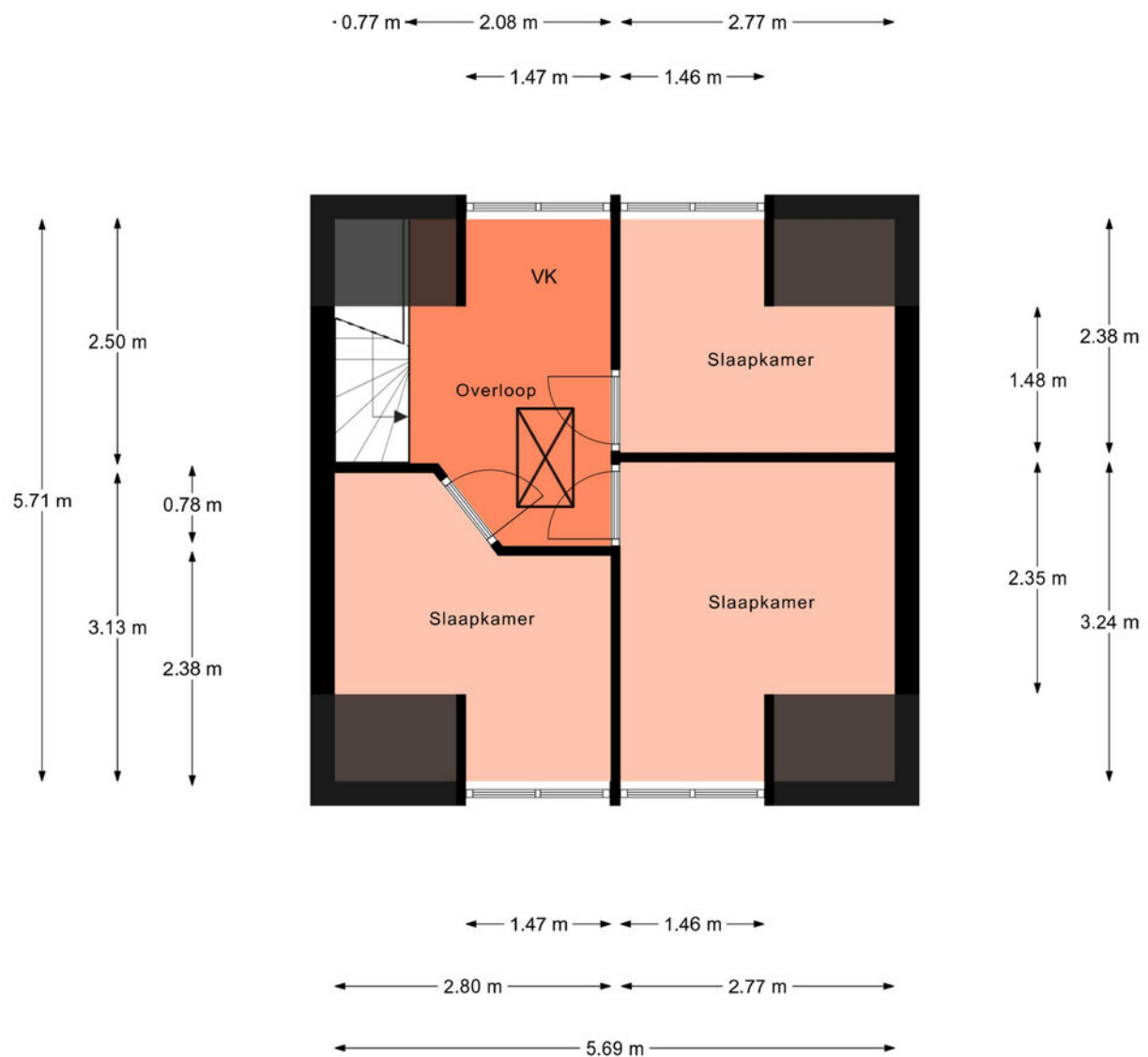
Ontdek het dijkniveau (begane grond)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond

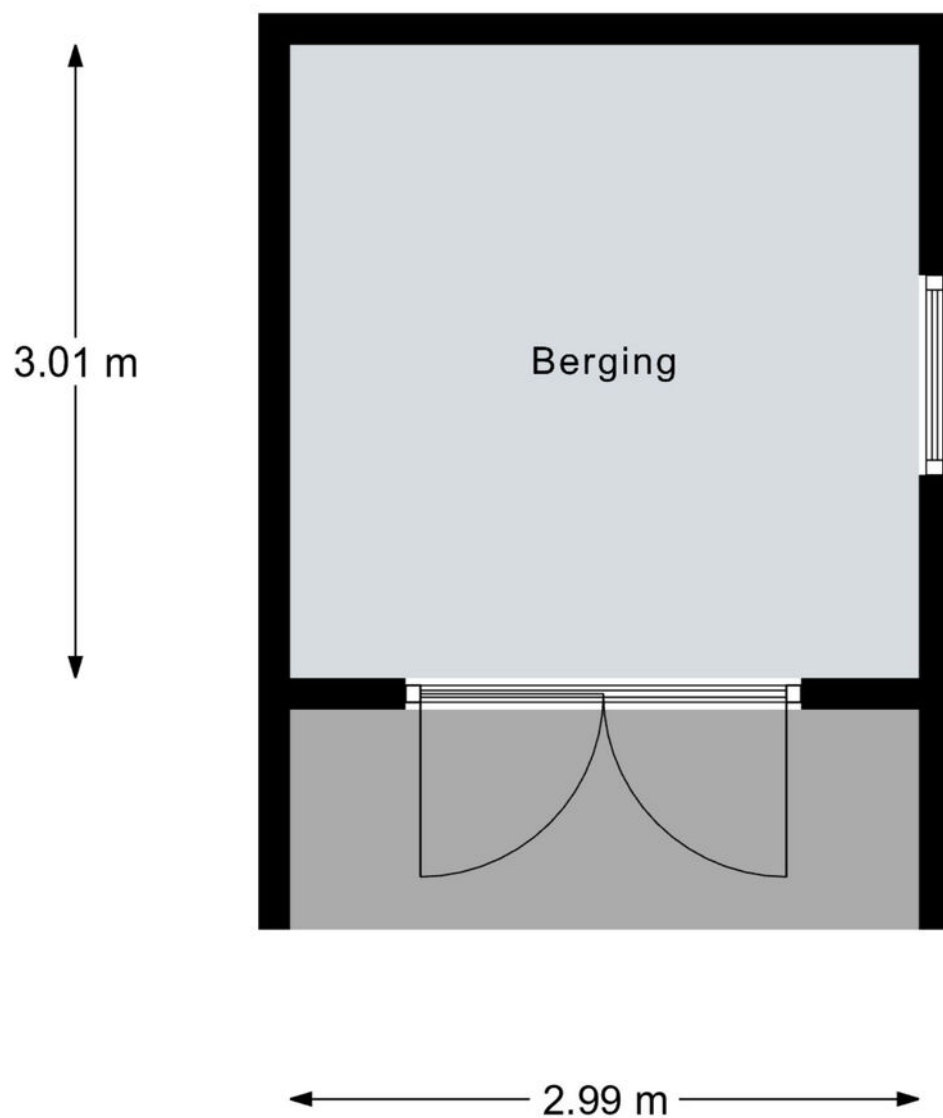
Ontdek de eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond

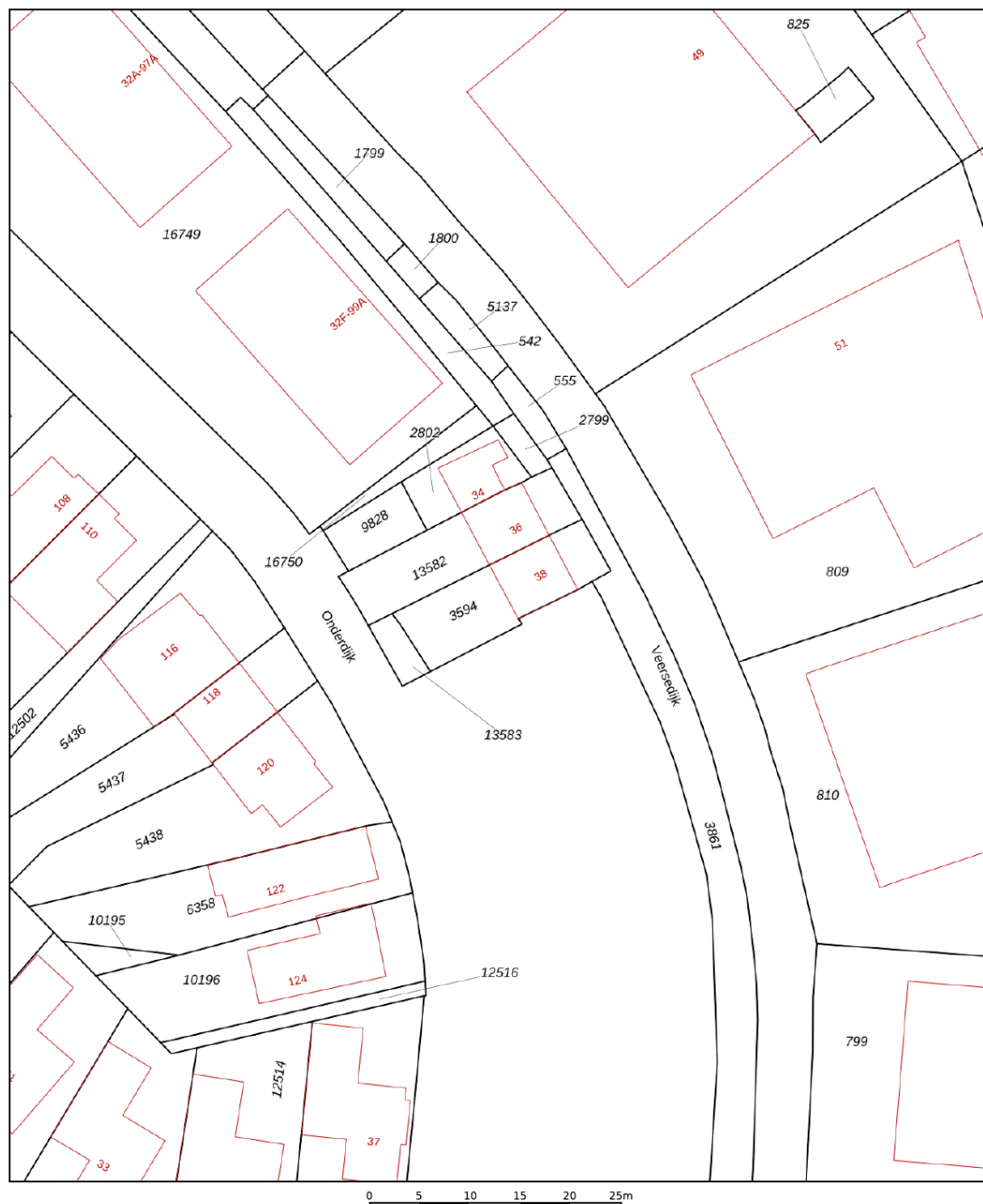
Ontdek de berging...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1234



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Sectie

Perceel

Hendrik-Ido-Ambacht

E

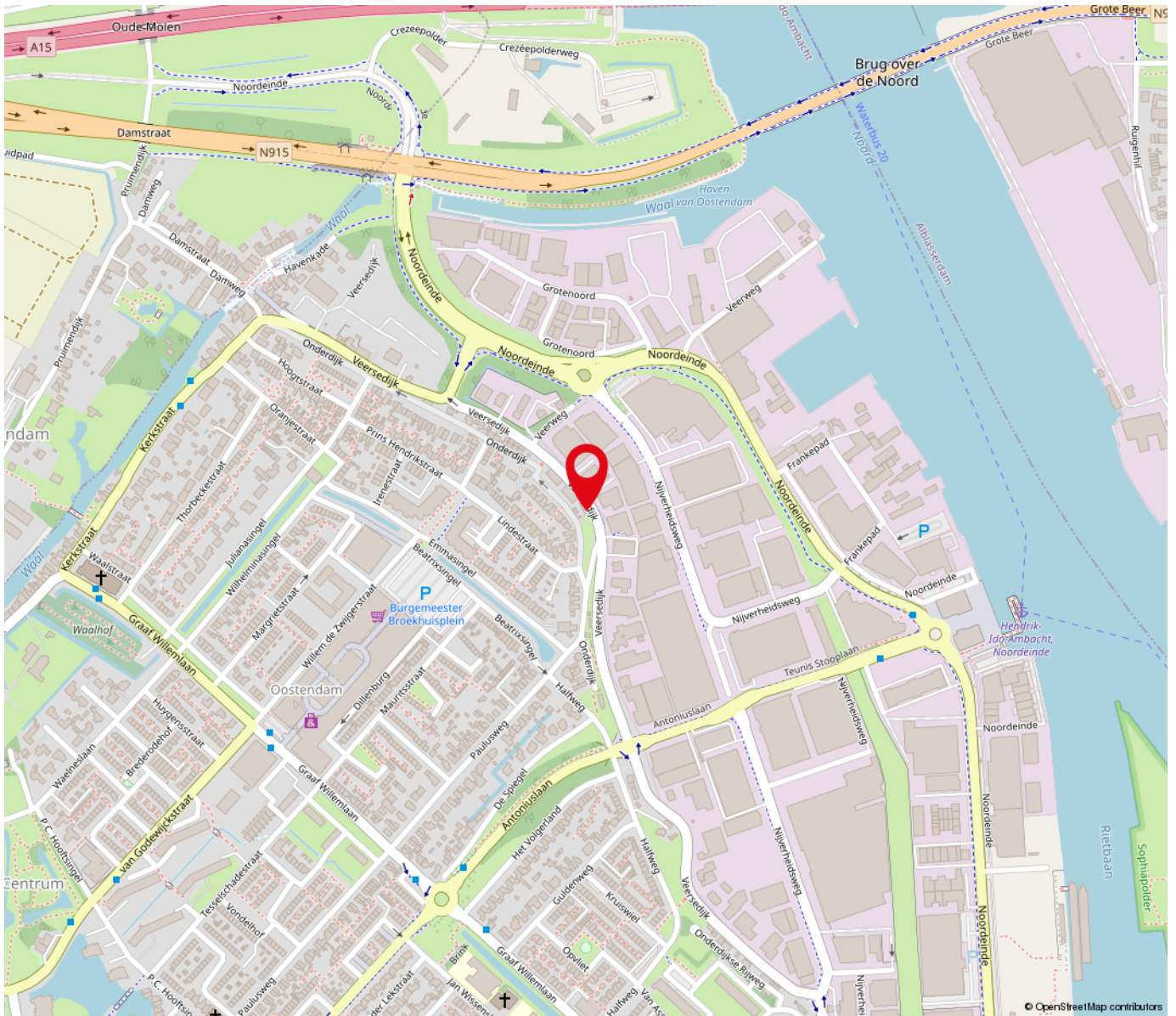
3594

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

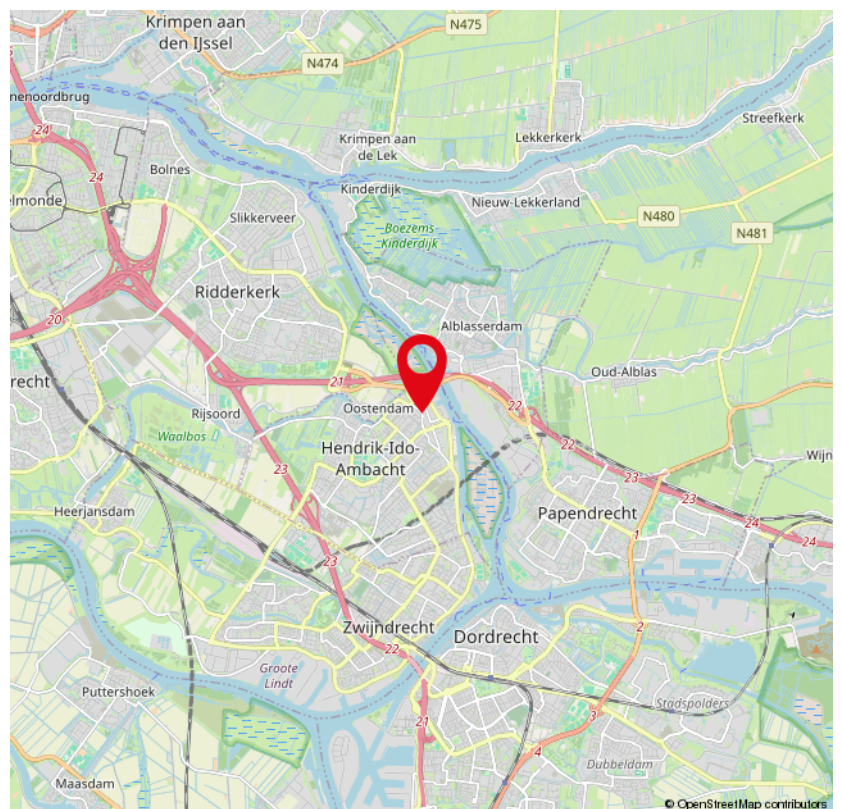
kadaster





“Woon jij straks op deze locatie?”

Veersedijk 38 Hendrik-Ido-Ambacht



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- inbouwkast op overloop	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen		X		
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)		X		
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Over ons

De Mooij makelaardij, uw betrokken NVM makelaar in Zwijndrecht en omstreken!

De Mooij Makelaardij is een vertrouwd begrip op het gebied van onroerend goed. Wij zijn sinds 1985 actief in de regio Zwijndrecht.

Met een ruime ervaring en een aanzienlijk opgebouwd klantenbestand staat De Mooij Makelaardij vandaag de dag nog steeds centraal in de lokale woningmarkt. Persoonlijke aandacht, deskundigheid en betrouwbaarheid vormen al jaren de visie van ons kantoor. Als aangesloten NVM makelaar met een uitstekende klantenbeoordeling zijn wij dé betrouwbare partner bij het verkopen of aankopen van uw woning!

Staat u op het punt uw woning te verkopen en u wilt een deskundig advies?

Vraag dan eenvoudig een gratis waardebepaling aan en wij komen geheel vrijblijvend bij u thuis. Tijdens dit gesprek brengen wij samen met u in kaart wat de wensen zijn en stellen we een verkoopadvies op.

Met deze persoonlijke aanpak streven wij ernaar om het beste verkoopresultaat te realiseren!

Bent u benieuwd wat wij als De Mooij makelaardij kunnen betekenen voor de verkoop van uw woning?

Neem dan contact met ons op: 078-6128733 of info@demooijmakelaardij.nl

Ons kantoor is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur. Op zaterdag op afspraak van 10.00 tot 12.00 uur. Overige tijden op afspraak.

Wij zijn te vinden aan de Burgemeester Jansenlaan 57 (Winkelboulevard Noord) met een uitstekende bereikbaarheid en parkeergelegenheid.

Graag tot ziens!

De Mooij Makelaardij b.v.
Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

(078) 612 87 33
info@demooijmakelaardij.nl
demooijmakelaardij.nl

Extra informatie

Bezichtiging:

Wanneer u wilt bezichtigen gebeurt dit na het maken van een afspraak met De Mooij makelaardij bv.

Bij bezichtigingen is altijd een makelaar aanwezig en deze zijn verder vrijblijvend en vinden bij voorkeur overdag plaats.

Indien dit niet uitkomt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonden of op zaterdag.

Let wel op dat het in de winter al vroeg donker wordt en dat u dan 's avonds een minder goede indruk krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde binnen enkele dagen na een bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar.

Negatief? ... geen probleem maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte.

Positief? ... Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

Bod:

Besluit u tot aankoop van een woning, denkt u dan aan een NVM aankoopmakelaar voor het behartigen van uw belangen.

U kunt ook zelf de biedingen doen. Het doen van een bod kan mondeling, schriftelijk of per e-mail plaatsvinden.

Bedenk goed wat u wilt bereiken met een bod, want met een te laag bod krijgt u minder snel de gewenste reactie van de verkoper.

Overweeg of er nog andere belangrijke zaken spelen, zoals de opleverdatum of een voorbehoud voor het verkrijgen van de financiering voor aanschaf van de woning.

Koop:

De koopovereenkomst komt pas tot stand nadat beide partijen de koopakte hebben ondertekend.

Een mondelinge overeenkomst is dus niet rechtsgeldig.

De koper heeft na ondertekening van de koopakte nog 3 dagen bedenktijd, dit is wettelijk zo geregeld.

Bovendien is het gebruikelijk dat voor de koper een voorbehoud wordt gemaakt voor het verkrijgen van een financiering.

Dit geldt voor natuurlijke personen. Is de koper geen natuurlijk persoon, bijvoorbeeld een belegger, dan is een mondelinge overeenkomst wel rechtsgeldig en is er geen sprake van bedenktijd.

Oplevering:

Op de dag van oplevering, welke in de koopakte is vastgelegd, wordt het huis zowel juridisch als feitelijk uw eigendom.

Juridisch = eigendomsoverdracht bij de notaris waarbij u de akte van levering tekent welke bij het kadaster in de openbare registers wordt ingeschreven en

vervolgens uw bewijs van eigendom wordt.

Feitelijk = sleuteloverdracht welke meestal direct samenvalt met het tekenen van de akte van levering bij de notaris.

Voor de eigendomsoverdracht bij de notaris heeft De Mooij makelaardij de gewoonte eerst bij de woning af te spreken om met elkaar de lege woning te

doorlopen en te controleren of de oplevering naar wens is.

Gelijktijdig worden de meterstanden van gas, licht en water opgenomen en bevestigd aan partijen.

Disclaimer:

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstreking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie).

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Besluit u tot aankoop van een woning, denkt u dan aan een NVM aankoopmakelaar voor het behartigen van uw belangen.

Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

(078) 612 87 33

info@demooijmakelaardij.nl

demooijmakelaardij.nl



078-6120104

WWW.TRANSPARANTFINANCIEELADVIES.NL

Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

Hypotheken

Verzekeringen

Kredieten



Ben je op zoek naar een transparant en eerlijk hypotheekadvies waarbij niet de cijfers maar jij als mens centraal staat? Bij Financieel Transparant Advies helpen we je graag.

Oriënteer je je op jouw mogelijkheden of heb je jouw droomwoning al gevonden of zelfs al gekocht? Wij staan voor je klaar! Ook voor advies met betrekking tot levens- en schadeverzekeringen of kredieten kun je bij ons terecht.

Onze adviseurs zijn deskundig en onafhankelijk. We hebben toegang tot nagenoeg elke geldverstrekker en verzekeraar.

Het eerste oriënterende gesprek is kosteloos en geheel vrijblijvend. We maken graag een afspraak bij ons op kantoor, bij jou thuis en zelfs online is mogelijk. Bel ons of stuur een e-mail om een afspraak in te plannen.

Telefoon: (078) 612 01 04

E-mail: info@trfa.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

De Mooij Makelaardij b.v.
Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

(078) 612 87 33
info@demooijmakelaardij.nl
demooijmakelaardij.nl

 **De Mooij**
makelaardij b.v.