

Schoonhovenseveer 13

2964 GB Groot-Ammers

Vraagprijs € 795.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	207 m ² (dit is exclusief 126 m ² souterrain)
Perceeloppervlakte	895 m ²
Inhoud	1.238 m ³
Bouwjaar	1920
Tuin	Gelegen aan de rivier De Lek, wonen aan het water, parkeren eigen terrein
Berging	Vrijstaande houten berging met overkapping / veranda van 14 m ²
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR, 2010. Diverse airco's (koelen en verwarmen)
Isolatie	Dakisolatie, deels vloerisolatie, HR++ glas, deels voorzetwanden
	Energielabel A+

Wonen aan het water met eindeloze mogelijkheden!

Schoonhovenseveer 13 – Groot-Ammers

Welkom bij deze unieke vrijstaande woning, direct gelegen aan de prachtige rivier de Lek en met een adembenemend uitzicht op de historische Zilverstad Schoonhoven. Een droomlocatie voor wie houdt van rust, ruimte én veelzijdigheid.

Deze karaktervolle woning met een royale **gebruiksoppervlakte van maar liefst 333 m²** biedt legio mogelijkheden: dubbele bewoning, kangoeroewoning, bed & breakfast, praktijk aan huis of een fijne combinatie van wonen en werken – alles is hier mogelijk!

Toplocatie met een weids uitzicht

Gelegen op twee percelen (totaal 895 m² eigen grond), bevindt deze woning zich aan een rustige ventweg van de Lekdijk. Aan de voorzijde heb je de beschikking over twee eigen parkeerplaatsen en aan de achterzijde geniet je van een fenomenale ligging direct aan de rivier, met een **40 meter diepe tuin op het westen**. Een unieke plek waar je iedere dag kan genieten van het water, de natuur met talloze vogels én de ondergaande zon.

Rijk aan historie én vernieuwd comfort

De woning bestaat uit twee delen: het rechtergedeelte stamt uit 1920 (voorheen een winkel), het linker gedeelte uit 1950. In de afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in comfort en duurzaamheid. Denk aan:

- Kunststof kozijnen en buitendeuren (antraciet, HR++ glas) geplaatst in 2021/2022
- Strak gestuukte muren en moderne vloerafwerking (PVC visgraat op de 1e etage, laminaat op de begane grond) (2021/2022)
- Diverse airco-units voor verwarming én koeling (2021/2022)
- Vernieuwd plat dak met bitumen (2024)
- Zinken hemelwaterafvoeren en nieuwe daklijsten (2024)
- Maar liefst **20 zonnepanelen** goed voor circa 9.000 kWh opbrengst (2025), met **energielabel A+**
- Volledig vernieuwde meterkast en uitgebreide elektra-upgrades (2025)

Souterrain met veelzijdige potentie

Het souterrain met eigen entree en uitzicht op de tuin en de Lek, is al grotendeels voorbereid op een nieuwe indeling met o.a. een betonnen vloer, vloerisolatie, muurdoorbraken en aanleg van afvoeren. Perfect om een extra woonlaag met te realiseren met slaapkamers, keuken, badkamer en toilet. De ideale kans om het geheel naar eigen smaak af te maken!

Kortom: een woning met karakter, ruimte én visie!

Dit object is werkelijk uniek in zijn soort. Of je nu zoekt naar een woonhuis met zakelijke mogelijkheden, een meer-generatiewoning, of een investering met toekomst –

Schoonhovenseveer 13 biedt het allemaal.

Laat je verrassen door de ruimte, het uitzicht en het enorme potentieel van deze woning. **Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!**

BEGANE GROND

Entree / hal

- Ruime hal
- Trapopgang
- Garderobe
- Deur / afgesloten trap naar toegang souterrain

Toilet

- Wandcloset
- Gemoderniseerd

Woonkamer voorzijde – circa 41 m²

- Royale woonkamer met ruime zithoek en eetkamertafel
- Grote raampartijen met veel lichtinval
- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)
- Zicht op de voorgelegen weg, voortuin en de zij-/achtertuin

Woonkamer achterzijde – circa 24 m²

- Schitterend vrij uitzicht op de achtertuin, rivier de Lek en Zilverstad Schoonhoven
- Open haard (sier, niet meer in gebruik)

Keuken – circa 13 m² met nieuwe handvatten, nieuwe

- Halfopen keuken (2012), gepimpt in 2024 met nieuwe handvatten, nieuwe keukenkraan en extra hangkast
- Openslaande deuren naar balkon (te vernieuwen met potentie voor heerlijk balkon)
- Natuurstenen aanrechtblad
- 5-pitsgaskookplaat
- RVS afzuigschouw
- Oven
- Koel-/vriescombinatie
- Vaatwasser

Werkkamer – circa 10 m²

- Praktische werkkamer, gesitueerd tussen de hal en woonkamer voorzijde
- Meterkast
- Airconditioning
- Ideale plek voor een nieuwe vaste trap naar het souterrain

1E VERDIEPING

Overloop

- Toegang tot de diverse vertrekken en (ruim) balkon op het zuiden

Slaapkamer I – circa 24 m²

- Ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde
- Panoramisch uitzicht met diverse raampartijen
- Deur naar plat dak (optie om evt. te bebouwen)

Slaapkamer II – circa 18 m²

- Gelegen aan de voorzijde
- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)

1E VERDIEPING

Slaapkamer III – circa 18 m²

- Gelegen aan de voorzijde
- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)

Wasruimte – circa 10 m²

- Opstelplaats wasmachine / droger
- Bergruimte

Badkamer – circa 9 m²

- Moderne, luxe badkamer
- Whirlpool voorzien van radio en verlichting
- Inloopdouche
- Breed houten wastafelmeubel met twee nieuwe keramieken waskommen
- Wandcloset (hangend toilet)
- Betegeld tot het plafond
- Mechanische ventilatie
- Lichtkoepel in het platte dak, elektrisch met afstandsbediening te openen en verduisteren en met regensensor

Balkon – circa 11 m²

- Ruim balkon op het zonnige zuiden
- Uitzicht aan de voorzijde en doorgaande weg

SOUTERRAIN

Algemeen

- Het souterrain is in 2024 / 2025 grotendeels aangepakt met het plan om hier een geheel nieuwe woonlaag van te maken met extra (slaap)kamers, 2e badkamer, extra toilet en 2e keuken. Er zijn extra muurdoorbraken gemaakt, nagenoeg de gehele keldervloer is voorzien van tempex vloerisolatie met nieuwe betonvloer, het plafond van de begane grond vloer is grotendeels geïsoleerd, elektra op diverse punten aangepast alsmede een nieuwe extra meterkast (voor de zonnepanelen, laadpaal en extra uitbreidingsmogelijkheden), leidingwerk van de CV aangepast door de plafonds en afvoeren geplaatst voor toilet, badkamer en keuken.
- Aan de voorzijde, bij de entree van de woning op het platte deel, zat een lekkageprobleem. Deze is volledig verholpen. De houten balklagen in het souterrain zijn deels afgekort en professioneel verstevigd met houten stijl- en regelwerk
- Multifunctionele ruimtes met legio gebruiksmogelijkheden zoals dubbele bewoning / kangeroewoning, bed and breakfast, combinatie wonen en werken, praktijk aan huis etc.

Multifunctionele ruimte – circa 16 m²

- Vaste trap naar souterrain
- Op dit moment in gebruik als bergruimte
- Afvoeren voor keuken/pantry aanwezig
- Gelegen linker deel (westzijde)

Multifunctionele ruimte – circa 16 m²

- Klepraam
- Water / glasvezel komt hier binnen
- Gelegen voorzijde / linker deel (westzijde)
- Een ideale ruimte voor een nieuwe technische ruimte i.c.m. berging/opslag

SOUTERRAIN

Gang – 6 m²

- Afvoer toilet
- Ideale ruimte voor een extra toilet, bij verwijdering huidige trapopgang

Multifunctionele ruimte – circa 24 m²

- Deze ruimte biedt legio mogelijkheden!
- Deur naar achtertuin
- Grote raampartijen
- CV-ketel
- Afvoeren optie badkamer
- Gelegen achterzijde / linker deel (westzijde)
- Ideale ruimte om een indeling te maken met een badkamer

Multifunctionele ruimte – circa 23 m²

- Deze ruimte biedt legio mogelijkheden!
- Meterkast
- Grote raampartijen
- Hoogte circa 2,32 m¹
- Gelegen linker deel (westzijde)

Multifunctionele ruimte – circa 36 m²

- Deze ruimte biedt legio mogelijkheden!
- Deur naar achtertuin
- Voorzijde is lager i.v.m. de versteviging naar de dijk
- Gipsplaten plafond
- Hoogte circa 2,02 m¹
- Verdeler zonnepanelen
- Gelegen linker deel (oostzijde)

TUIN

- Gelegen op totaal 895 m² eigen grond (735 m² / kadaster E 503) en (160 m² / kadaster E 504)
- Direct gelegen aan rivier de Lek
- Wonen aan het water met mogelijkheden voor zwemmen, boot, steiger, uitbreiding met een zwevend terras/vlonder, etc.
- Hier valt altijd wel iets te zien: het leven van Zilverstad Schoonhoven, de levendigheid aan het water, de aanwezigheid van talloze vogelsoorten en de magische zonsondergangen
- Achtertuin van maar liefst zo'n 40 meter diep x 16 meter breed (circa maten) met eindeloze mogelijkheden: een extra schuur, siertuin, speeltuin, sauna, zwembad, etc.
- Nabij de veerpont naar Zilverstad Schoonhoven en zo diverse gezellige horeca en winkels op loopafstand
- Houten berging met ruime gedeeltelijk overkapte veranda
- Tuin grotendeels nieuw aangelegd en opgeknapt (straatwerk, siertuin, elektra aangelegd, laadpaal voortuin – 2024/2025)
- Voorzijde gelegen aan een ventweg van de doorgaande Lekdijk / Schoonhovenseveer
- Voortuin gelegen op het zonnige zuiden met de mogelijkheid voor 2 parkeerplaatsen voor het huis of aanleg van een mooie voortuin
- Het portaal voor de entree is bekleed met bitumen en geschikt voor een mooi terras met bijvoorbeeld een vlonder
- Het brede pad langs de woning op eigen grond biedt een toegang tot de achtertuin, welke afsluitbaar is met een poort. De vriendelijke burens hebben het recht van overpad.

BOUWAARD / KENMERKEN

- Traditioneel gebouwd
- Bouwjaar 1920 & 1950
- Fundering: de woning is niet onderheid, maar heeft een fundering van 'staal op zand'
- Vloeren: betonnen vloer souterrain (grotendeels vernieuwd in 2024 / 2025), overige houten balklagen
- Gevels: metselwerk, steensmuren, deels met voorzetwanden (rechter deel / oostzijde). Eind 2024 diverse voegen en metselwerk vervangen en hersteld. Gehele achtergevel is gereinigd. Voorzijde gedeelte bij balkon met houten delen betimmerd
- Dak: volledig nieuw plat dak met bitumineuze dakbedekking (eind 2024). Het dak is reeds in 2021/2022 geïsoleerd. Alle uitstekende 'schoorstenen' zijn verwijderd. Daklijsten zijn vervangen door triplex in dezelfde kleurstelling als de kozijnen
- Kozijnen: nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas, in antraciet kleurstelling (2021). Houten kozijnen alleen nog de openslaande deuren keuken, het kozijn in de woonkamer achterzijde en kozijn / deur oostzijde slaapkamer I. Volledig dubbel glas
- Isolatie: vloerisolatie, dakisolatie, HR++ glas, gevels: deels met voorzetwanden
- Energielabel A+
- Zinken hemelwaterafvoeren (eind 2024)
- Elektra: meterkast begane grond volledig vernieuwd. Meterkast souterrain aangelegd. Diverse elektrabedrading aangelegd en vernieuwd (2025)
- Zonnepanelen, aantal 20 met een opbrengst van zo'n 9.000 kWh (2025)
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR, circa 2010. Airconditioning is tevens om mee te koelen als verwarmen (2021/2022)
- Open haard in woonkamer is niet meer te gebruiken. Is dicht gemaakt op het platte dak, asbest pijp verwijderd
- De woning is in de afgelopen jaren op diverse punten gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd
- Woonoppervlakte circa 207 m²
- Overige inpandige ruimte circa 126 m² (souterrain)
- Totaal gebruiksoppervlakte woning circa 333 m²
- Externe bergruimte circa 6 m²
- Overkapping / veranda circa 14 m²
- Inhoud woning circa 1.238 m³



*"Direct gelegen aan de
prachtige rivier De Lek.
Een droomlocatie voor
wie houdt van rust,
ruimte en veelzijdigheid"*





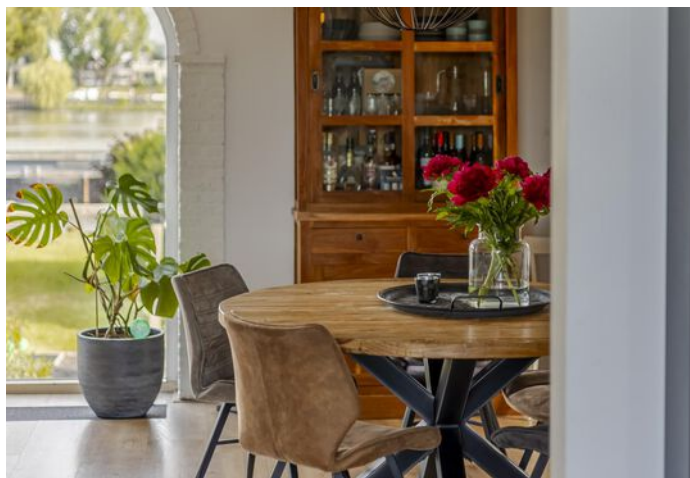


*"Geniet van de
mogelijkheid van 2
woonkamers. Beide
woonkamers hebben veel
lichtinval"*





"Aan de achterzijde een heerlijke 2e woonkamer met schitterend vrij uitzicht"









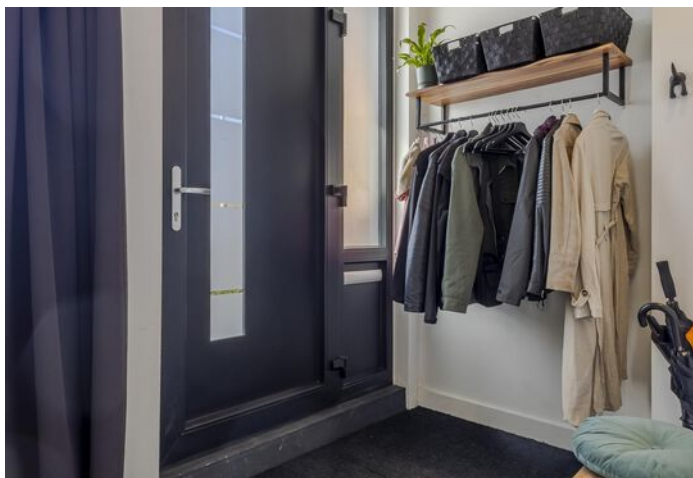
*"Een heerlijke leefkeuken
van alle gemakken
voorzien en met een
prachtig uitzicht"*







"Werkkamer op de begane grond en ruime hal met trapopgang naar de 1e verdieping en naar het souterrain"





"Op de 1e verdieping zijn er 3 ruime slaapkamers aanwezig, met toegang naar het balkon op het zonnige zuiden"







*"Een aparte wasruimte,
de complete badkamer
met whirlpool,
inloopdouche, toilet en
dubbel wastafelmeubel"*

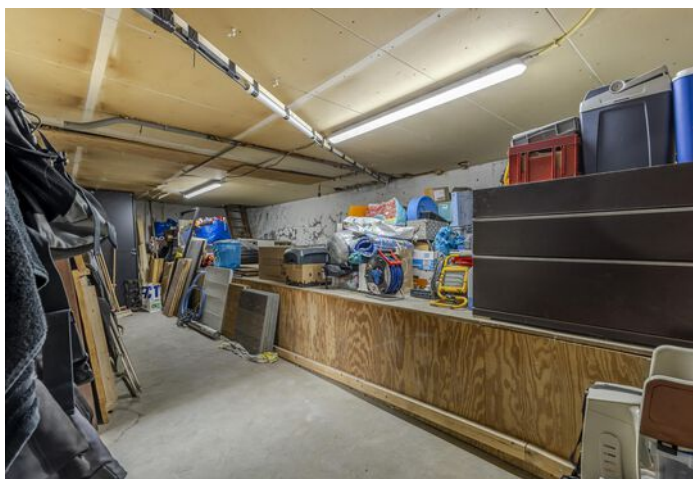








"Een overzicht van de multifunctionele ruimtes van het souterrain, van maar liefst 126 m2 met legio mogelijkheden"









"Er zijn meerdere plekjes om heerlijk buiten te zitten, in de voortuin, balkon, veranda of aan het water"







*"De tuin is deels nieuw
aangelegd, wat een
heerlijke ruimte en
vrijheid"*













*"Wonen aan het water is
iedere dag genieten, zicht
op de Zilverstad
Schoonhoven, gelegen
nabij de pont"*







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schoonhovenseveer 13



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Groot-Ammers
Sectie	E
Perceel	503

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.

kadaster

Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

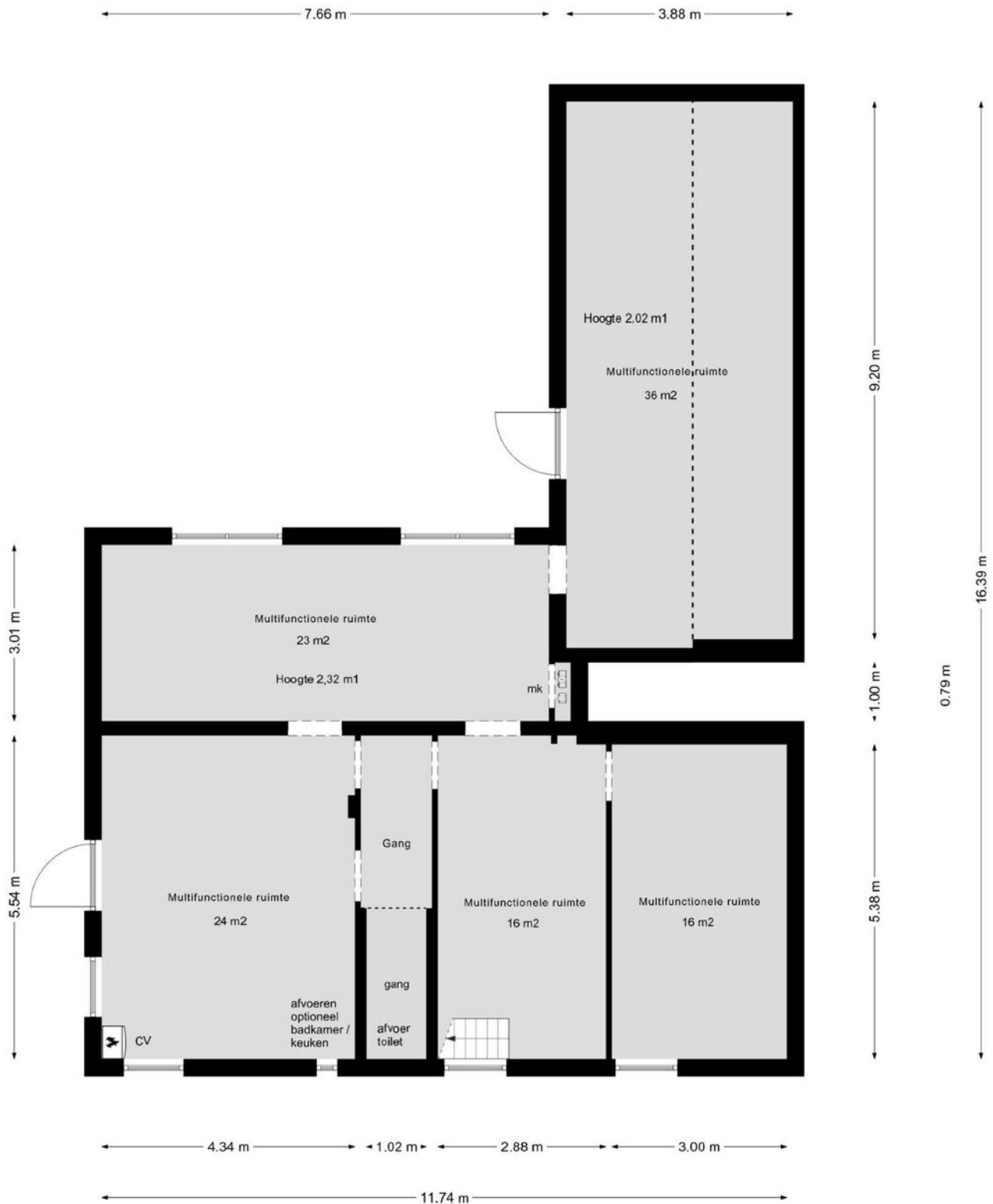
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

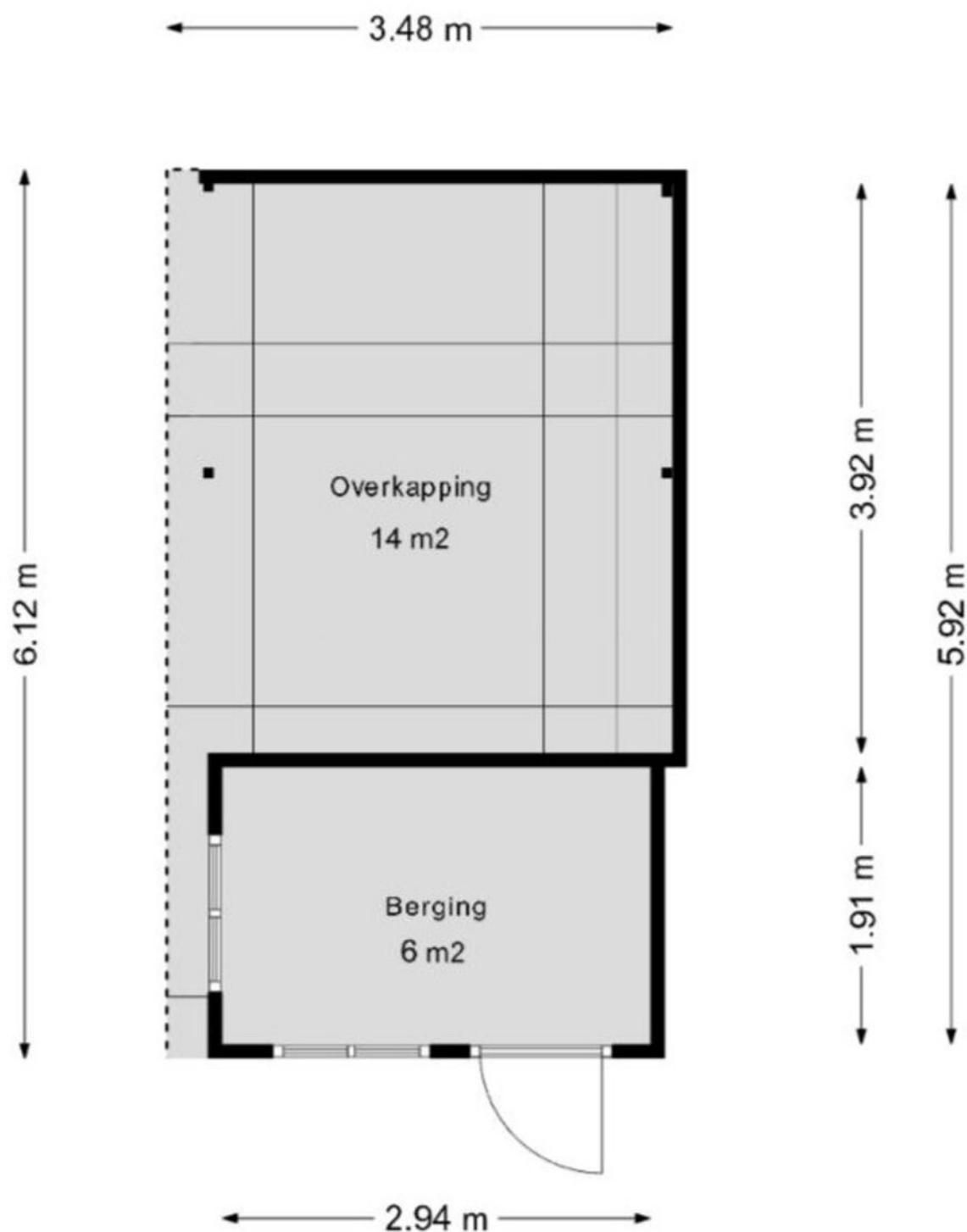
Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Berging met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis: 9,2
Deskundigheid: 9,3
Service & begeleiding: 9,5
Prijis & 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
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ