

DORPSSTRAAT 23

HENDRIK-IDO-AMBACHT



Bremmer
MAKELAARS

Vraagprijs
€ 2.375.000 K.K.

078-6772792
info@bremmer.nl
www.bremmer.nl

WONEN IN HENDRIK-IDO-AMBACHT

Welkom in het levendige Hendrik-Ido-Ambacht. Of je nu op zoek bent naar leuke activiteiten, onspanning in de natuur of een bruisend sociaal leven, Hendrik-Ido-Ambacht heeft voor iedereen iets te bieden.

Maak een wandeling langs de oevers van de rivier de Noord, door een van de vele groene parken en recreatiegebieden of ga picknicken in het Sandelingenpark. Wil je fietsen dan zijn er mooie routes langs de Oude Maas en het Waaltje.

Voor de sportliefhebbers biedt Hendrik-Ido-Ambacht diverse mogelijkheden, waaronder:

- watersport
- tennis
- voetbal
- sportscholen

Met een wekelijkse markt van versproduction, vele evenementen en festivals, muziektredens tot kunsttentoonstelling, culturele vieringen en vele restaurants en terrassen is er altijd wel iets gaande in Hendrik-Ido-Ambacht.

Hendrik-Ido-Ambacht ligt aan de splitsing van de rijkswegen A15 en A16 en zorgen dus voor een goede verbinding naar Rotterdam en Dordrecht.



WOONOPPERVLAKTE

852M²

PERCEELOPPERVLAKTE

1810M²

INHOUD

3436M³

AANTAL KAMERS

11

SLAAPKAMERS

9

BOUWJAAR

1870

ENERGIELABEL

-



BESCHRIJVING

SFEERVOLLE
WOONBOERDERIJ
'APPELGAARD' - EEN
MONUMENTAAL THUIS IN HET
HART VAN HENDRIK-IDO-
AMBACHT

* English below*

Aan de karakteristieke Dorpsstraat 23 bevindt zich een bijzondere vrijstaande woonboerderij met een rijke geschiedenis: "Appelgaard", gebouwd in 1870. Deze charmante en royale woning is prachtig gelegen nabij het historische centrum van Hendrik-Ido-Ambacht en combineert de allure van vroeger met het comfort van nu. Met een riante tuin rondom, een verwarmd buitenzwembad en een sauna is het hier elke dag genieten van rust, ruimte en luxe.

KARAKTER, KLASSE EN
MOGELIJKHEDEN

Deze voormalige boerderij is niet alleen een gemeentelijk monument, maar ook een geliefd herkenningspunt in de regio. De woning ademt sfeer, karakter en grandeur. Dankzij de centrale ligging bent u binnen korte tijd in Rotterdam, terwijl u profiteert van de rust en gemoedelijkheid van Hendrik-Ido-Ambacht. Een unieke combinatie van bereikbaarheid en privacy.

WONEN MET FLEXIBILITEIT

De woning is bij uitstek geschikt voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte en veelzijdigheid. De slimme indeling biedt talloze mogelijkheden. Denk aan kantoor aan huis en/ of samenwonen met ouders, volwassen kinderen of een au pair – het zelfstandige appartement met eigen lift maakt dit eenvoudig realiseerbaar. Zo groeit het huis mee met uw levensfase.

DUURZAAM EN KLAAR VOOR
DE TOEKOMST

In de afgelopen jaren is "Appelgaard" met zorg gemoderniseerd en verduurzaamd. De woning is onder meer voorzien van een (hybride) warmtepomp en zonnepanelen met batterijopslag en een oplaadpunt voor uw auto. Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd (2025) en de gevel is opnieuw gevoegd en gehydrofobeerd. Zo geniet u niet alleen van het heden, maar bent u ook voorbereid op de toekomst.

EEN KANS VAN UNIEKE
KLASSE

"Appelgaard" biedt een zeldzame mix van historie, comfort en mogelijkheden op een centrale locatie. Laat u betoveren door de charme en veelzijdigheid van deze bijzondere woonboerderij. Misschien wordt dit wel uw nieuwe thuis – een plek waar verleden en toekomst samenkomen.



BESCHRIJVING

ATMOSPHERIC FARMHOUSE 'APPELGAARD' - A MONUMENTAL HOME IN THE HEART OF HENDRIK-IDO- AMBACHT

At the characteristic Dorpsstraat 23 you will find a special detached farmhouse with a rich history: "Appelgaard", built in 1870. This charming and spacious home is beautifully situated near the historic centre of Hendrik-Ido-Ambacht and combines the allure of the past with the comfort of today. With a spacious garden all around, a heated outdoor swimming pool and a sauna, you can enjoy peace, space and luxury here every day.

CHARACTER, CLASS AND POSSIBILITIES

This former farmhouse is not only a municipal monument, but also a popular landmark in the region. The home exudes atmosphere, character and grandeur. Thanks to its central location, you can be in Rotterdam in no time, while you benefit from the peace and cosiness of Hendrik-Ido-Ambacht. A unique combination of accessibility and privacy.

LIVING WITH FLEXIBILITY

The house is ideally suited for families looking for space and versatility. The smart layout offers countless possibilities. Think of a home office and/or living together with parents, adult children or an au pair - the independent apartment with its own elevator makes this easy to realize. In this way, the house grows with each phase of life.

SUSTAINABLE AND READY FOR THE FUTURE

In recent years, "Appelgaard" has been carefully modernized and made more sustainable. The house is equipped with a (hybrid) heat pump and solar panels with battery storage. The exterior painting was recently carried out (2025) and the facade has been repointed and hydrophobized. This way, you can not only enjoy the present, but you are also prepared for the future.

AN OPPORTUNITY OF UNIQUE CLASS

"Appelgaard" offers a rare mix of history, comfort and possibilities in a central location. Let yourself be enchanted by the charm and versatility of this special farmhouse. Perhaps this will become your new home – a place where past and future come together.















BESCHRIJVING

'VOORHUIS'

Via de fraaie entree komt u in de royale hal met trap naar de verdieping en toegang tot de diverse vertrekken; garderobe en toilet.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime living. Deze ruimte is voorzien van een eetkamer (afsluitbaar d.m.v. dubbele deuren) met houtkachel; zitkamer en opkamer. (Het totale oppervlakte is ca. 97 m²). De living is voorzien van een airco.

Kelder:

Onder de opkamer vindt u de wijnkelder.

Eetkeuken:

De sfeervolle eetkeuken voorzien van inbouw apparatuur, houtkachel, veel kastruimte, deur naar de tuin en toegang tot de bijkeuken. De gezellig hoekbank maakt het een fijne ruimte om te verblijven.

Bijkeuken

Praktische, ruime bijkeuken met aansluiting voor was- en droog apparatuur en opstelplaats voor waterontharder.

Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de garage en de 'Gym'

De multifunctionele ruimte tussen het voorste deel van de boerderij en de ruimte aan de achterzijde is nu in gebruik als royale garage en Gym. De openslaande deuren geven toegang tot de tuin/ oprit. Hier is voldoende ruimte voor het parkeren van diverse auto's, tevens vindt u hier een oplaadpunt voor een elektrische auto. Nu is een deel van de ruimte in gebruik als privé gym.

Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot de extra badkamer met douche, wastafel, toilet en infrarood cabine.

Berging

Grote berging bereikbaar vanuit de garage. Hiervandaan heeft u tevens toegang tot de tuinkamer / kantoor / hobby kamer.

Hobbykamer/ tuinkamer:

Deze heerlijke ruimte is sfeervol ingericht met diverse zithoeken, houtkachel en heeft d.m.v. openslaande deuren toegang tot de tuin met het verwarmde zwembad. Tevens bevindt zich hier de personenlift naar het boven gelegen appartement.

** ENTREE APPARTEMENT**

Eigen entree met toegang tot hal 2.

Vanuit de hal heeft u een eigen trap naar het appartement op de verdieping. Dit appartement is ook bereikbaar met de lift vanuit de hobbykamer/ tuinkamer aan de achterzijde van het pand.



BESCHRIJVING

'FRONT HOUSE'

Through the beautiful entrance you enter the spacious hall with stairs to the first floor and access to the various rooms; wardrobe and toilet.

At the front of the house is the spacious living room. This space has a dining room (lockable by means of double doors) with wood stove; sitting room and a loft sitting room. (The total surface area is approx. 97 m²). The living room has air conditioning.

Cellar:

Under the loft sitting room you will find the wine cellar.

Dining kitchen:

The attractive dining kitchen equipped with built-in appliances, wood stove, plenty of cupboard space, door to the garden and access to the utility room. The cozy corner sofa makes it a nice space to stay.

Utility room

Practical, spacious utility room with connection for washing and drying equipment and space for a water softener.

From the utility room you have access to the garage and the 'Gym'

The multifunctional space between the front part of the farmhouse and the space at the back is now used as a spacious garage and Gym. The French doors give access to the garden/driveway. There is enough space here to park several cars. Part of the space is now used as a private gym.

From this space you have access to the extra bathroom with a shower, sink, toilet and infra-red cabin.

Storage

Large storage accessible from the garage. From here you also have access to the garden room / office / hobby room.

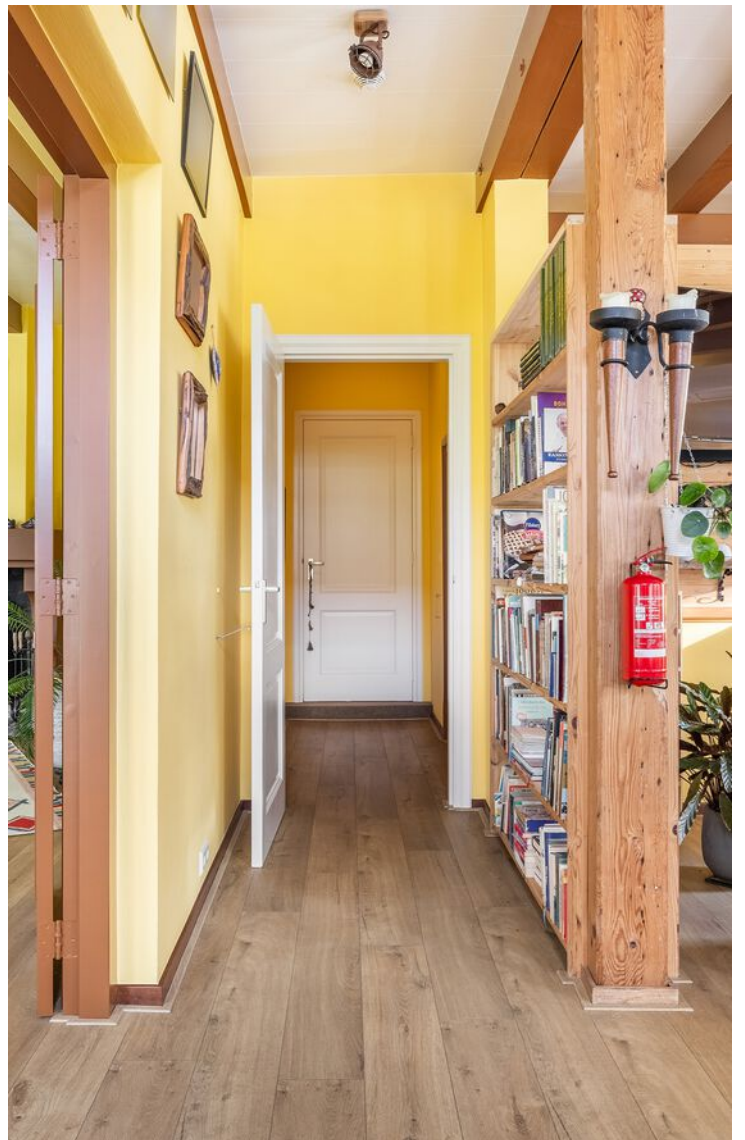
Hobby room / garden room:

This lovely space is tastefully decorated with various sitting areas, wood stove and has access to the garden with the heated swimming pool through French doors. The passenger lift to the apartment above is also located here.





































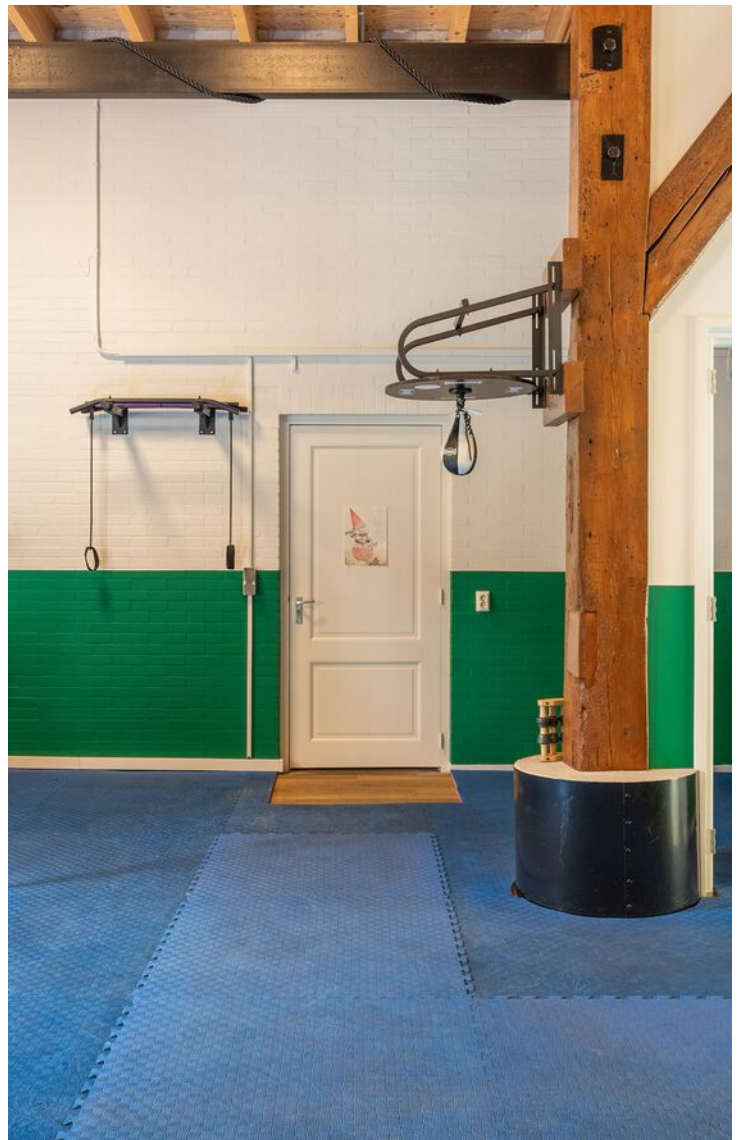


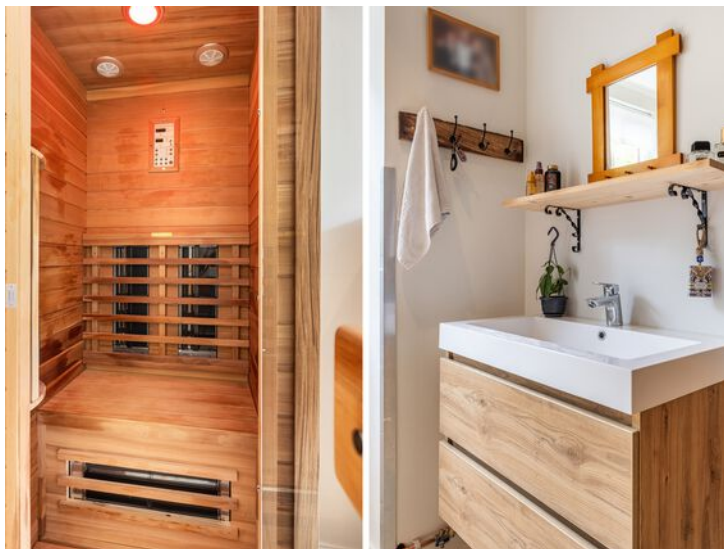












BESCHRIJVING

VERDIEPING 'VOORHUIS':

Overloop met vide.

Vanaf de ruime overloop heeft u toegang tot een tussenhal met toegang tot badkamer 1 en ouderslaapkamer. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en ligbad. De slaapkamer is voorzien van airco en heeft een eigen toegang tot de badkamer.

Hal 2 met toegang tot de slaapvertrekken aan de voorzijde van het huis. Hier bevinden zich vier ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Tevens bergruimte met opstelplaats voor hybride warmte pomp en elektrische warmwater boiler. De 2e badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel meubel en toilet.

De slaapverdieping boven het 'voorhuis' is dus in het totaal voorzien van 5 ruime slaapkamers en twee badkamers.

**VERDIEPING APPARTEMENT *

Compleet uitgerust appartement voorzien van eigen entree. Totaal GO-wonen ca. 197 m².

Indeling:

Overloop met vide.

Openslaande deuren naar royale hal met toegang tot de vertrekken. Tevens bevindt zich hier een berging met aansluiting voor was apparatuur en opstelplaats voor de warmte pomp en 2 accu's voor de stroomopslag.

Dit comfortabele appartement is ca. 6 jaar geleden gerealiseerd en is voorzien van een sfeervolle woonkamer (v.v. airco en houtkachel) , een compleet uitgeruste, half open keuken, 3 ruime slaapkamers en een ruime badkamer. Het appartement is ook bereikbaar d.m.v. een huislift.

Vanuit de woonkamer kunt u met de lift naar de begane grond (in de hobbyruimte / tuinkamer). De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van het pand en heeft heerlijk veel daglicht door diverse dakramen en ramen aan de achterzijde met uitzicht op de tuin.



BESCHRIJVING

APARTMENT ENTRANCE:

Private entrance with access to hall 2.

From the hall you have your own staircase to the apartment on the first floor. This apartment can also be reached by elevator from the hobby room/garden room at the rear of the building.

FLOOR 'FRONT HOUSE':

Landing with vide.

From the spacious landing you have access to an intermediate hall with access to bathroom 1 and master bedroom. The modern bathroom has a walk-in shower, washbasin, toilet and bath. The bedroom has air conditioning.

Hall 2 with access to the bedrooms at the front of the house. Here you will find four spacious bedrooms and a second bathroom. Also, storage space with space for a hybrid heat pump and electric hot water

boiler. The 2nd bathroom has a walk-in shower, washbasin and toilet.

The sleeping floor above the 'front house' therefore has a total of 5 spacious bedrooms and two bathrooms

FLOOR APARTMENT

Fully equipped apartment with private entrance. Total GO-wonen approx. 197 m².

Layout:

Landing with vide.

French doors to spacious hall with access to the rooms. There is also a storage room with connection for washing equipment and space for the heat pump and 2 batteries for power storage.

This comfortable apartment was built approx. 6 years ago and has an attractive living room (with air conditioning and wood stove), a

fully equipped, semi-open kitchen, 3 spacious bedrooms and a spacious bathroom. The apartment is also accessible by a home lift.

From the living room you can take the elevator to the ground floor (in the hobby room / garden room). The living room is located at the rear of the building and has a lot of daylight through various skylights and windows at the rear with a view of the garden.

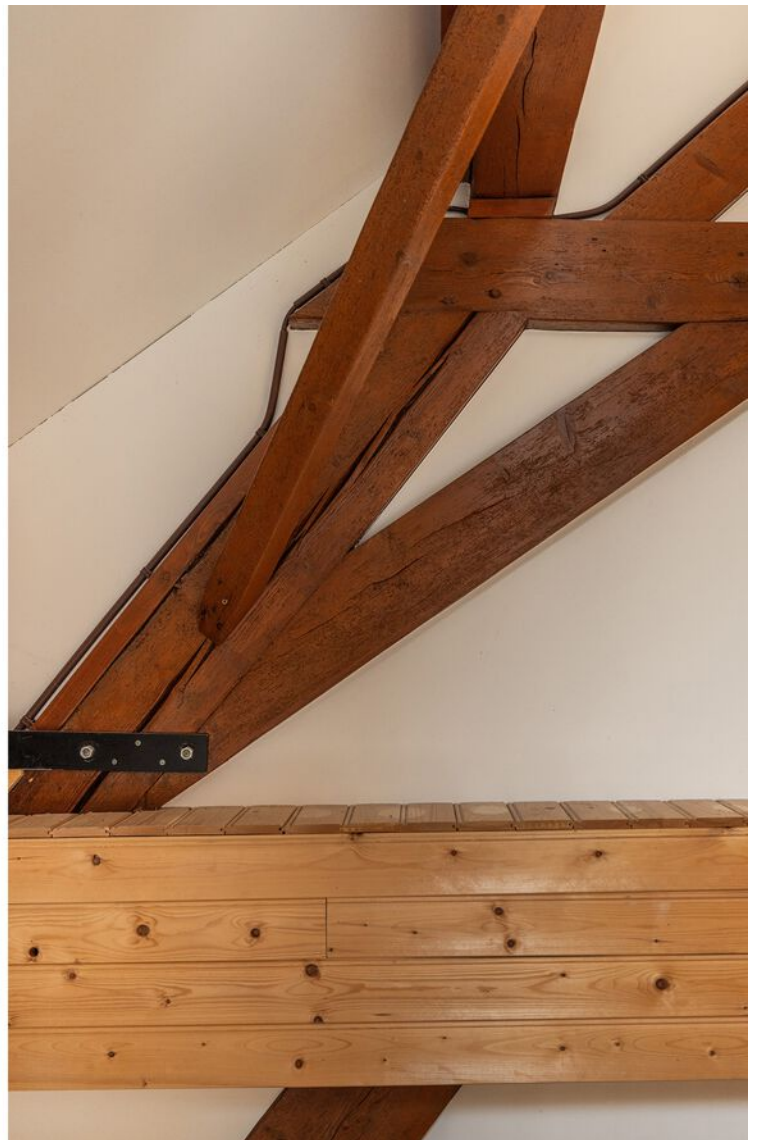
GARDEN

Beautifully landscaped garden with various terraces, canopy and heated outdoor swimming pool (2024). Storage room with space for equipment for the swimming pool.

At the front you have access to the driveway to the garage via an electrically operated gate. There is enough space to park here as well.

The garden is a wonderful green oasis with various options for sitting in the sun or shade. The heated swimming pool and sauna provide a private wellness feeling that you can enjoy most of the year.

























TUIN

Fraai aangelegde tuin met diverse terrassen, overkapping en verwarmd buitenzwembad (2024).
Berging met opstelplaats voor apparatuur t.b.v. het zwembad.

Aan de voorzijde heeft u via een elektrisch bediend hek toegang tot de oprit naar de garage. Er is voldoende ruimte om hier ook te parkeren.

De tuin is een heerlijk groene oase met diverse mogelijkheden om te zitten in de zon of de schaduw. Het verwarmde zwembad en de sauna geven een privé wellness gevoel waar u het













PLATTEGROND

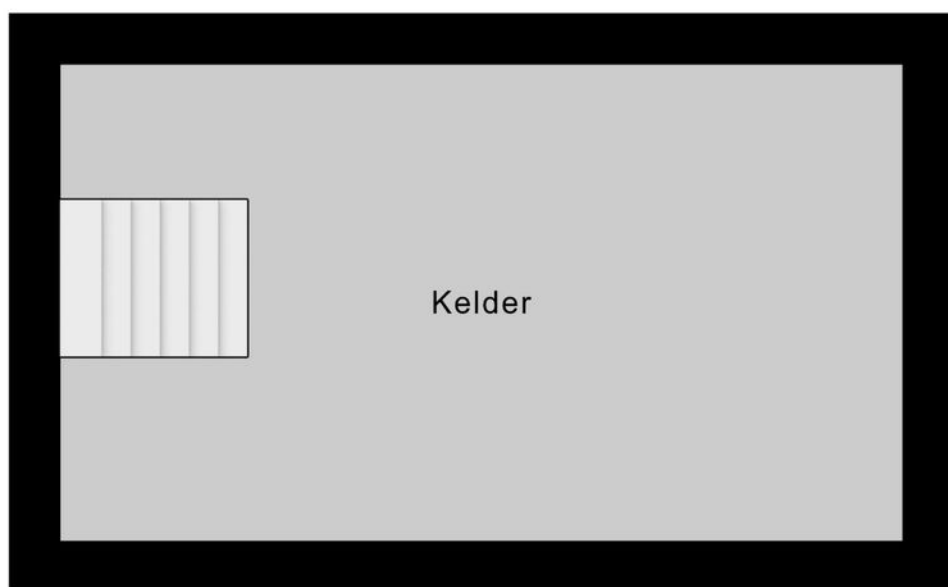


Begane Grond

PLATTEGROND

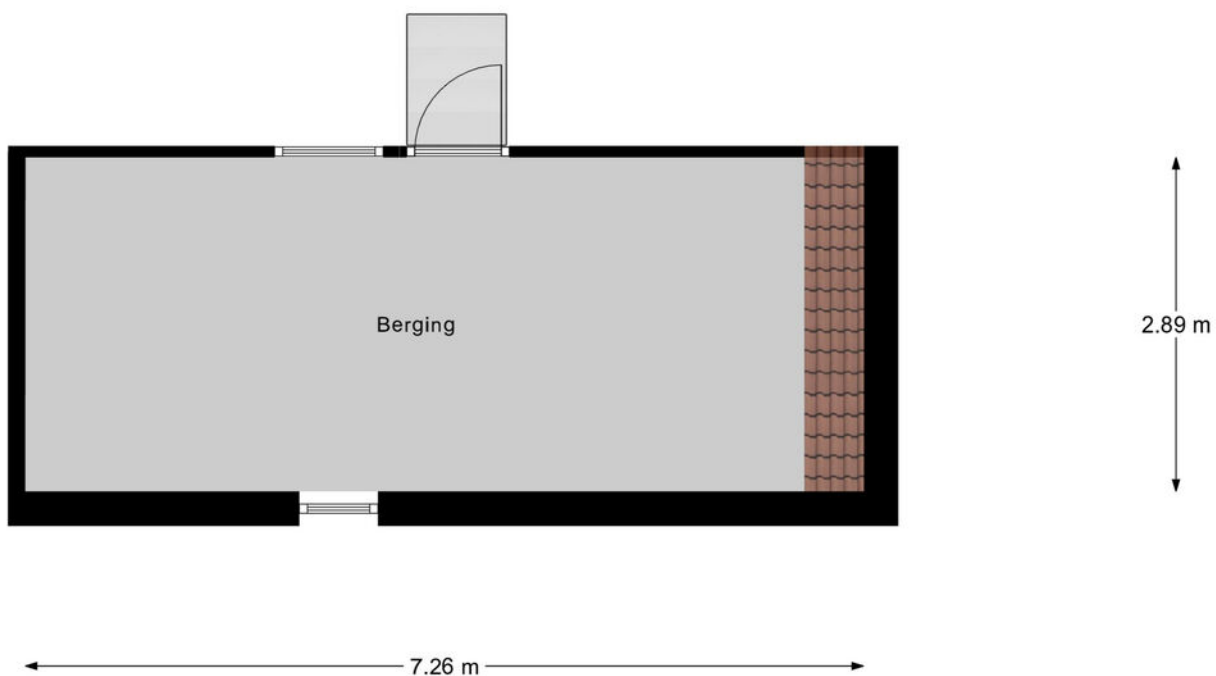
← 4.90 m →

↑
2.77 m
↓



Kelder

PLATTEGROND



Tussen Berging

PLATTEGROND

← 2.98 m →



↑
6.01 m
↓

Overkapping

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: mtl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hendrik-Ido-Ambacht

D

3590

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025

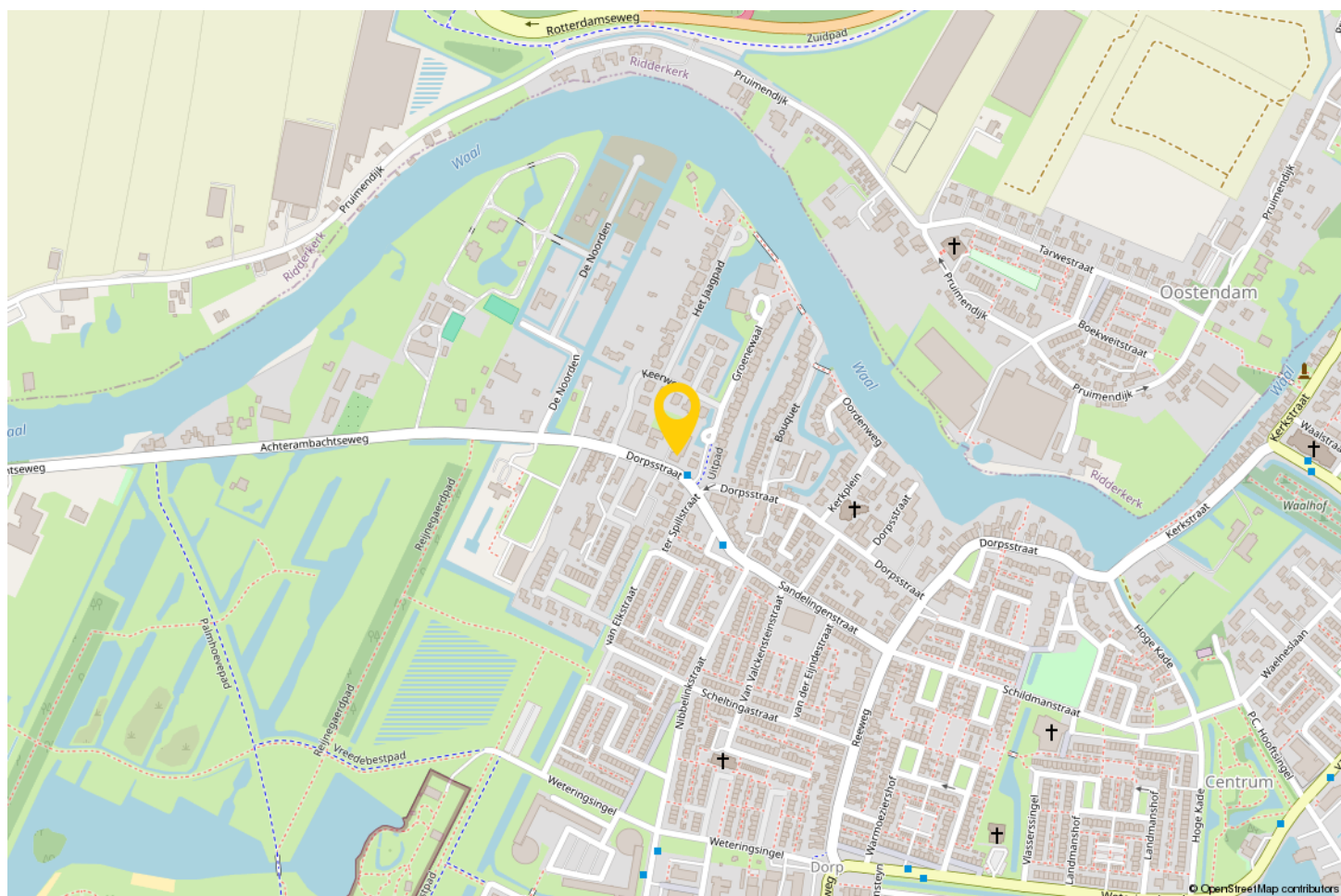
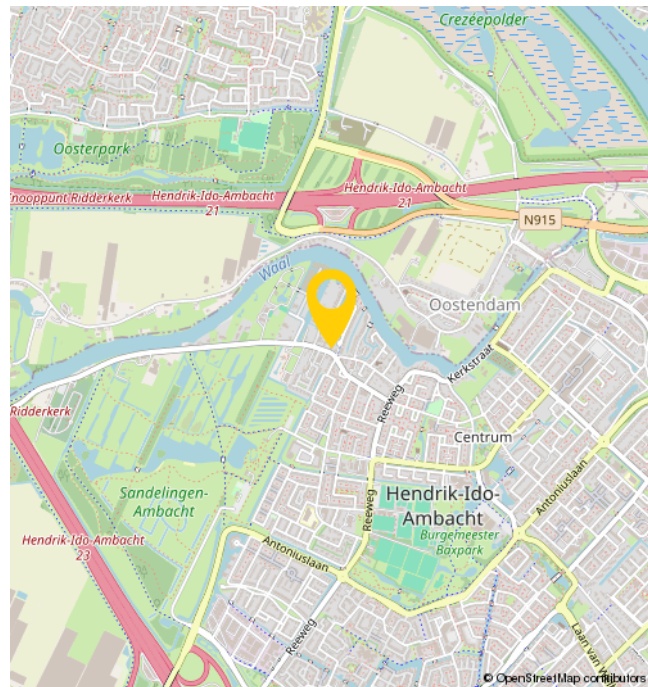
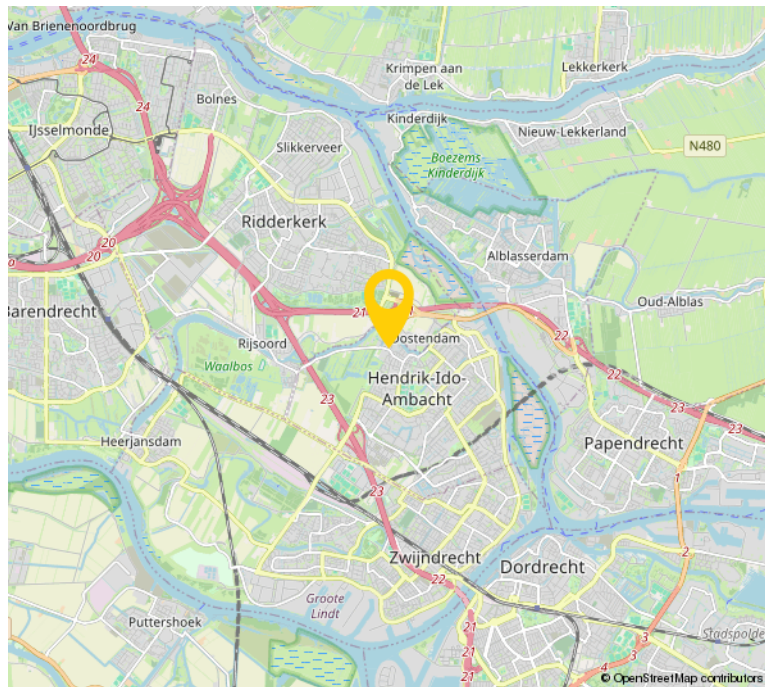
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



EXTRA INFORMATIE

- Gemeentelijk Monument (geen energielabel verplicht)

- Het voorhuis is voorzien van een hybride warmtepomp

- Het appartement is voorzien van een eigen warmtepomp

- Airco's voor verwarmen en koelen

- Huislift t.b.v. het appartement op de verdieping

- Verwarmd buitenzwembad (2024)

- 32 zonnepanelen met 2 batterijen t.b.v. stroomopslag (allen 2023)

- Waterontharder en hydrofoorpomp

- Sauna, en infraroodkamer

- Fietsenberging, hondenhok en tuinkas blijven achter

- Er zal een niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de overeenkomst.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzag in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Bremmer Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

EXTRA INFORMATIE

GENERAL

- Municipal Monument (no energy label required)
- The front house is equipped with a hybrid heat pump
- The apartment is equipped with its own heat pump
- Air conditioners for heating and cooling
- Home lift for the apartment on the floor
- Heated outdoor pool (2024)
- 32 solar panels with 2 batteries for power storage (all 2023)
- Water softener and hydrophore pump
- Sauna and infrared room
- Bicycle shed, dog kennel and greenhouse remain

Explanatory clause NEN2580

The Measurement Instruction is based on the NEN2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface area. The Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations when performing the measurement.

The buyer is invited to check the specified surface area(s) of the purchased property for accuracy and has access to the measurement report in which living space and other space are divided.

This information has been compiled with the necessary care by Bremmer Makelaars. However, no liability is accepted on our part for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, or the consequences thereof. All specified sizes and surface areas are indicative.

OVER ONS

Bremmer Makelaars is de makelaar voor uw nieuwe huis, appartement, villa of bungalow in o.a. Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Barendrecht, Alblasserdam, Ridderkerk en Dordrecht. Bekijk het aanbod woningen en bedrijfspanden op de site of kom naar ons makelaarskantoor in Zwijndrecht om persoonlijk kennis te maken.

Met ons makelaarskantoor, gevestigd in het centrum van Zwijndrecht, kiezen wij nadrukkelijk voor een directe en persoonlijke benadering.

Dit uit zich o.a. in een flexibele opstelling, persoonlijk contact en een klantvriendelijke benadering. Wij hanteren korte lijnen zodat u weet met wie u te maken heeft en visa versa.

Bremmer Makelaars opereert 100% onafhankelijk en maken graag nader kennis met u.



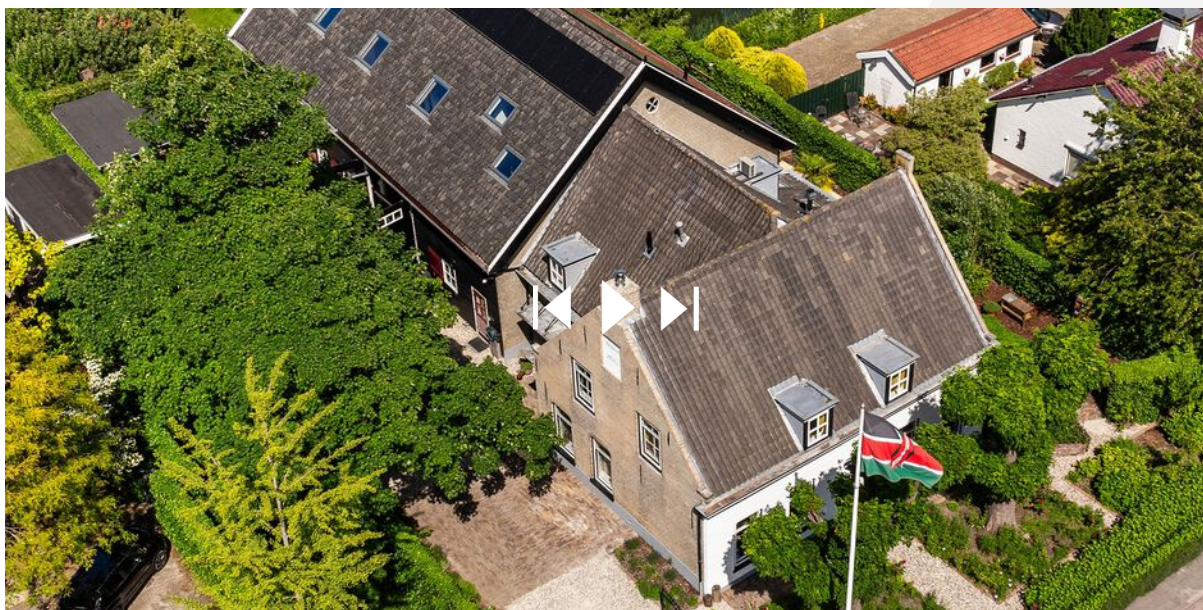


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

dorpsstraat23.nl

fremmer
MAKELAARS

Dorpsstraat 23, Hendrik-Ido-Ambacht



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



INTERESSE?



Bremmer Makelaars

078-6772792

info@bremmer.nl

www.bremmer.nl