

te koop



Ameidsedam 3 – 5

Spijk

Vraagprijs € 750.000 K.K.

 **ten Vaarwerk**
TAXATIES & MAKELAARDIJ

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 750.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.730 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	289 m²
Inhoud	1.322 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	73 m²
Oppervlakte externe bergruimte	37 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	16 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	3

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water Buiten bebouwde kom
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Kenmerken

Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	HR 107
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
289m²

PERCEELOPPERVLAKE
1730m²

INHOUD
1322m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1992

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Unieke vrijstaande woning met aanleunwoning én B&B op een droomlocatie!

Wakker worden met uitzicht over de Rijn en de overnachtingshaven, je favoriete koffiemok in de hand, de ochtendzon op je gezicht en dan die rust... Dat is dagelijks genieten aan de Ameidsedam 3-5 in Spijk! Deze vrijstaande eengezinswoning, opnieuw opgebouwd in 1992, biedt jou én je gezin een leven vol ruimte, comfort én mogelijkheden. Pak deze unieke kans om samen te wonen met ouders (of juist kinderen!) óf om je passie voor gastvrijheid waar te maken met een goedlopende Bed & Breakfast.

Groot wonen én groot dromen

Met een perceel van maar liefst 1730 m² heb je aan tuin geen gebrek. Of je nu wilt tuinieren, voetballen met de kids, een feestje wilt geven of gewoon wilt relaxen met vrienden – het kan hier allemaal! De riante achtertuin met monumentale kastanjeboom zorgen altijd voor een plekje in de zon of in de schaduw. En als kers op de taart kijk je aan de achterzijde uit over het water. Mooi hè?

Achter in de tuin staat een fraaie houten overkapping (2021) met screens, een werkblad en kastruimte. Ook is er een vrijstaande berging, deze is opgedeeld in 2 delen; een berging en een werkruimte.

Dubbel woongenot: samen, apart of allebei

De goed onderhouden woning is in 1992 opnieuw opgebouwd op de solide fundering van 1909. Er is een oprit met voldoende ruimte voor 2 grote of 3 kleine auto's.

In de gang is de centrale meterkast aanwezig, maar zowel de aanleunwoning als de B&B hebben een eigen groepenkast.

De keuken is voorzien van een inductie kookplaat, combi-oven en koelkast. In de bijkeuken zijn de wasmachine, droger en vaatwasser mooi weg gewerkt in de kast. Hier is ook een deur, met een hor, naar de oprit. De serre met schuifpui is een mooie plek om te borrelen of dineren met je familie en vrienden. Doe je de schuifpui open en je kunt ook heerlijk op het zonnige terras zitten of onder de overkapping.

Via de woonkamer met de gezellige gashaard kom je in de slaapkamer met de ensuite badkamer (2025). Deze prachtige en ruime badkamer is voorzien van een grote in loop regendouche, een toilet en dubbele wastafel. Er is een radiator voor je handdoeken en vloerverwarming voor warme voeten.

Gelijkvloers wonen is dus ook in dit deel al mogelijk!

Boven is er een ruime ovenloop en 1 slaapkamer met een airco aanwezig, waar eventueel nog een tweede slaapkamer gerealiseerd kan worden. Ook is hier een sanitaire ruimte met een 3e toilet en een wastafel. In de inbouwkasten en achter de knieschotten is extra bergruimte gecreëerd, altijd handig!

Via de keuken kun je naar de riante kelder. Deze bestaat uit een hal en 3 ruimtes; een provisieruimte, een kamer en een grote ruimte, nu in gebruik als atelier. Tevens is er toegang naar buiten.

De aanleunwoning:

Ideale ruimte voor je nog thuiswonende kinderen of je (schoon)ouders! De serre met schuifpui is betegeld en voorzien van vloerverwarming. Er is toegang tot een afgesloten deel van de tuin, zo heeft ieder nog zijn eigen privacy. De woonkamer is nu ingedeeld als eetkamer/slaapkamer. De eenvoudige maar keurige badkamer heeft een bad, douche en wasmeubel. In de keuken kook je op gas en is er een koelkast aanwezig.

De kozijnen zijn voornamelijk van kunststof en hebben overal rolluiken. Er is een vlizotrap met wat extra bergruimte op de vliering.

De Bed & Breakfast (nr 5):

Extra bijzonder: er draait al een bed & breakfast! Deze B&B (2017) ligt op de route van het Pieterpad en gasten uit binnen- en buitenland weten de weg naar deze heerlijke stek al te vinden.

Er is een overkapping met een zitje en een fantastische ligging met zicht over het water en de weilanden. De keurige badkamer is voorzien van een douche, toilet en wasmeubel. De open keuken heeft een gasfornuis, vaatwasser, oven en een koelkast met vriesvak. De met Keralit afgewerkte gevels zorgen ervoor dat je weinig onderhoud hebt. De B&B heeft 1 slaapkamer en wordt verkocht inclusief de inventaris.

Dus: droom je van een eigen B&B, of wil je extra inkomsten genereren naast je werk? Die sprong wagen wordt hier wel héél aantrekkelijk!

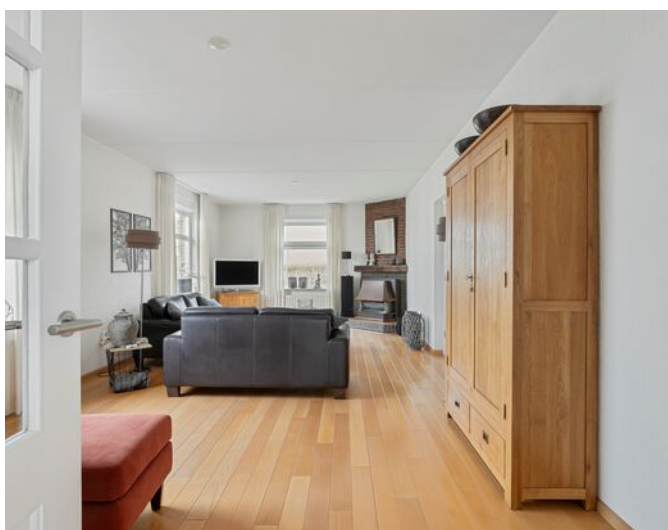
De ligging: rustig én alles binnen bereik

De Ameidsedam 3-5 ligt op een heerlijk rustige plek in Spijk. Alle dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, gezondheidscentrum, scholen en sportclubs vind je in gezellige omliggende dorpen zoals Tolkamer, Lobith en het Duitse Elten. Achter de woning loopt een vrij gelegen fietspad richting Lobith- Tolkamer en in ca een half uur rijden ben je in Arnhem of Doetinchem.

Wat je zeker niet over het hoofd mag zien: het indrukwekkende uitzicht. Vanuit de slaapkamer boven kijk je zo over de Rijn en de haven van Spijk. Een plaatje dat nooit verveelt! De natuur begint letterlijk bij de achterdeur. Maak een wandeling langs de rivier, spring op de fiets voor een tochtje over de dijken of duik het nabijgelegen Montferland in voor een frisse boswandeling.

BIJZONDERHEDEN:

- Goedlopende B & B
- Woning met aanleunwoning
- Energielabel B
- Goed onderhouden, kunststof kozijnen
- 3 groepenkasten, 3 CV ketels
- 3 ½ badkamer , 3 keukens







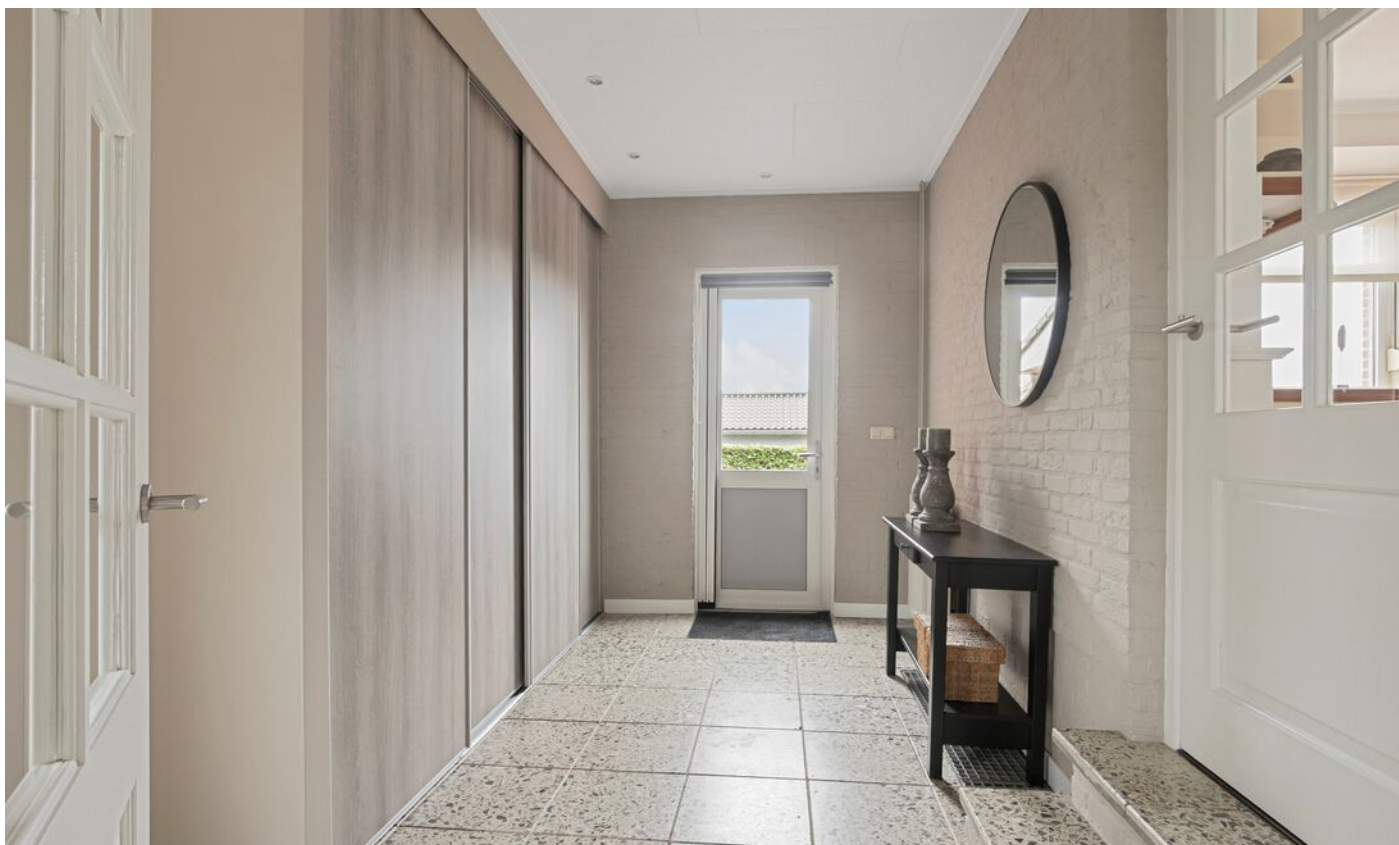


















































Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

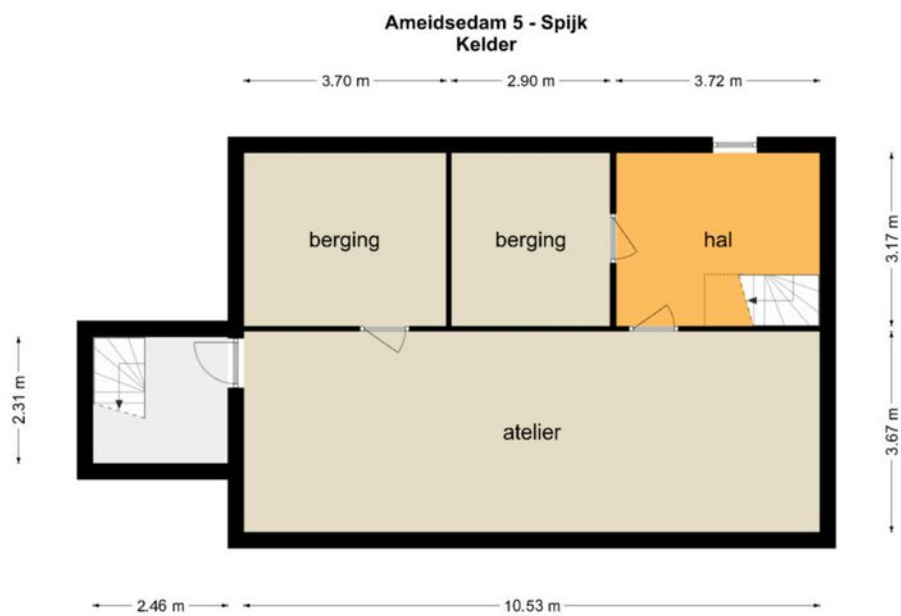
Plattegrond



Plattegrond

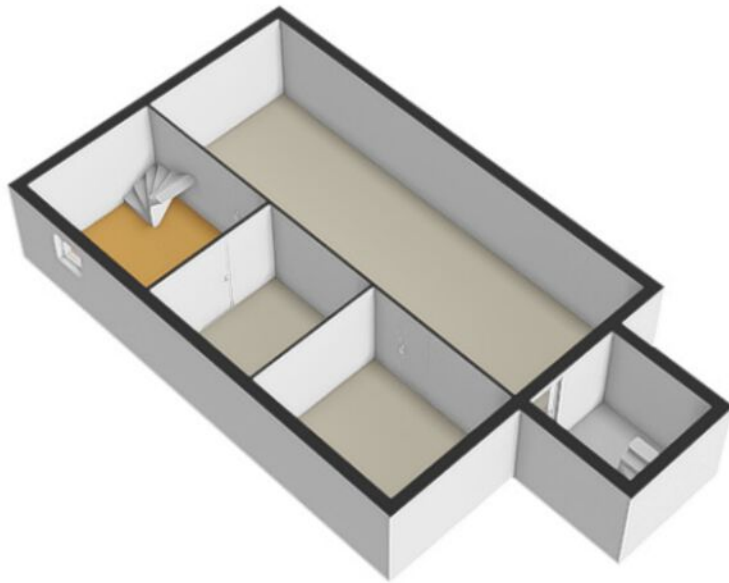


Plattegrond

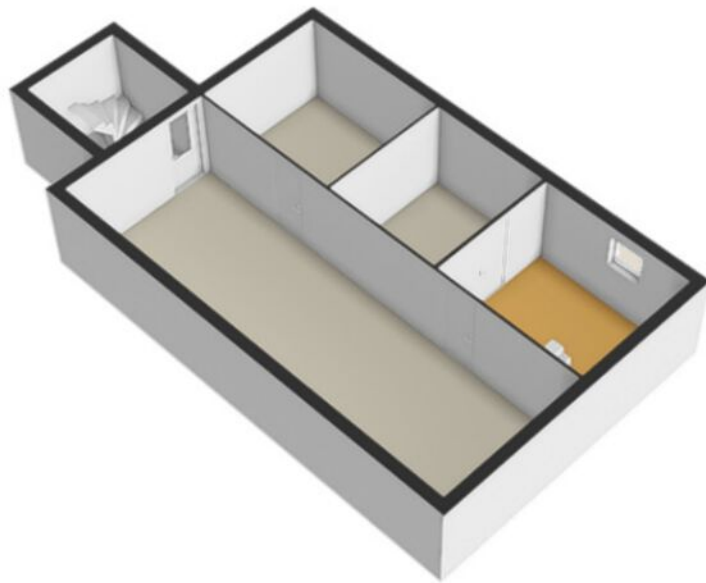


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

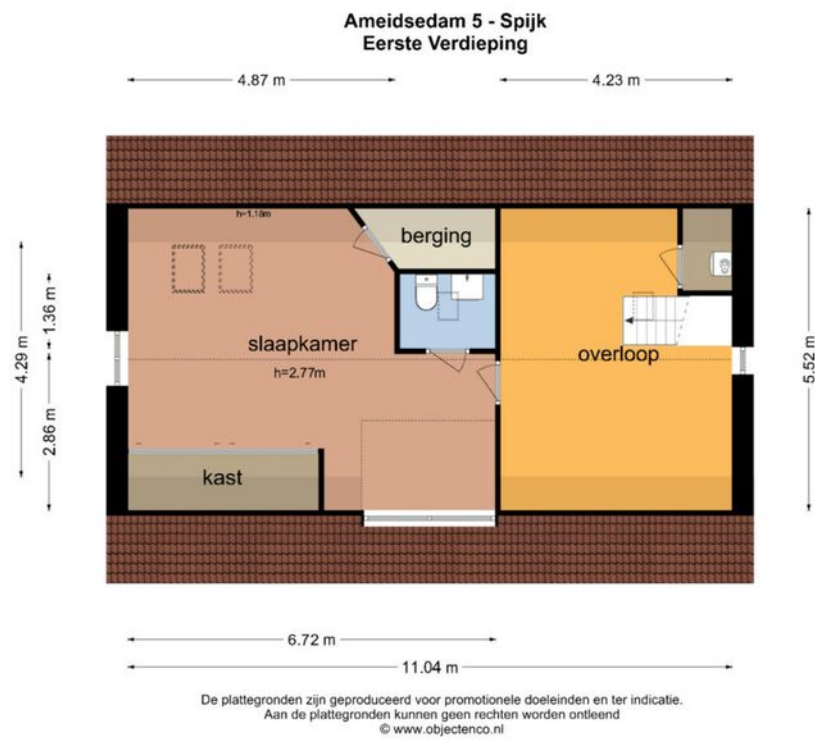
Plattegrond



Plattegrond



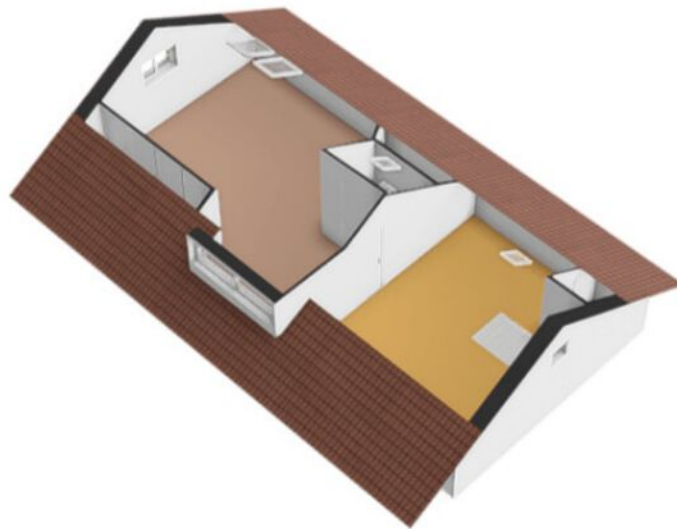
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

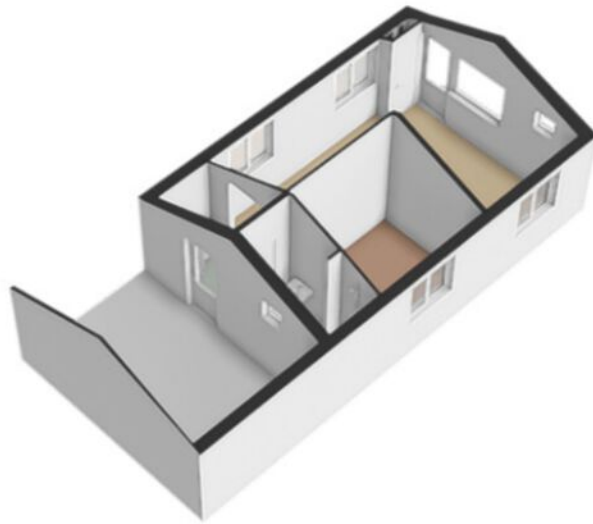


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

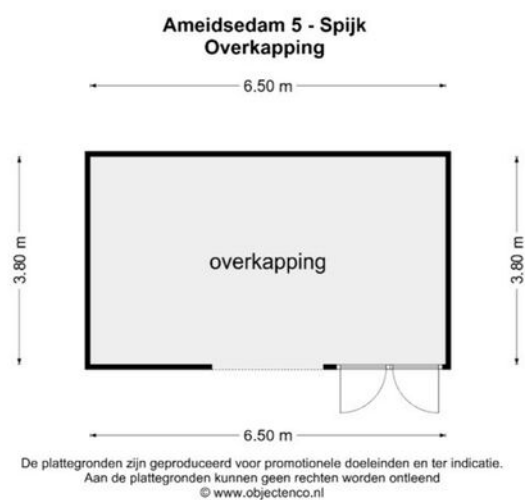
Plattegrond



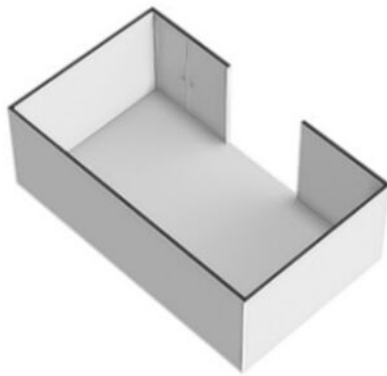
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

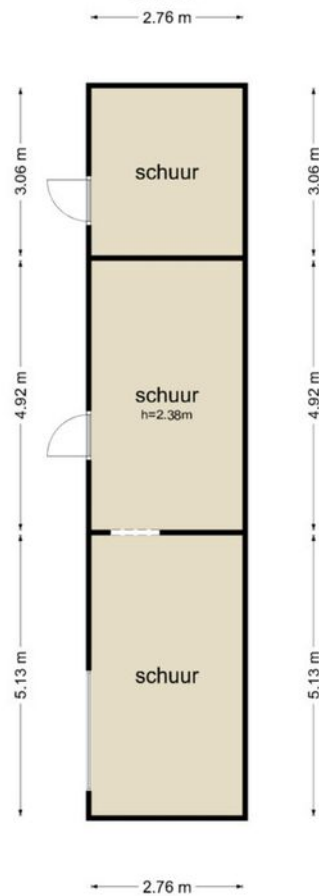


Plattegrond



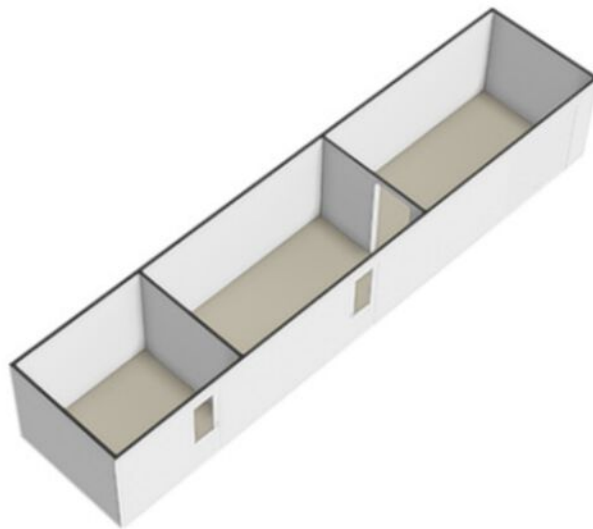
Plattegrond

Ameidsedam 5 - Spijk
Schoor

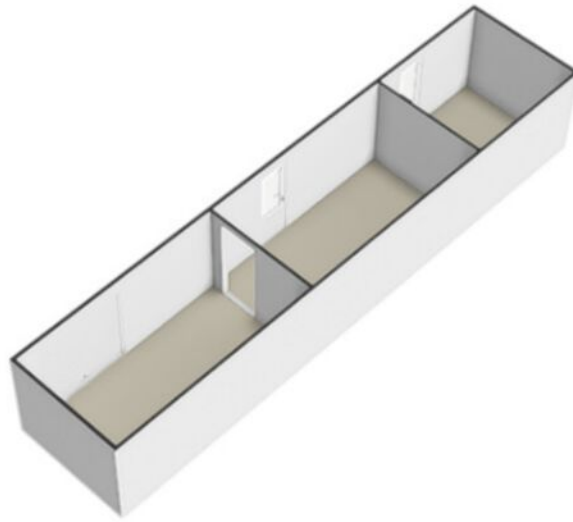


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

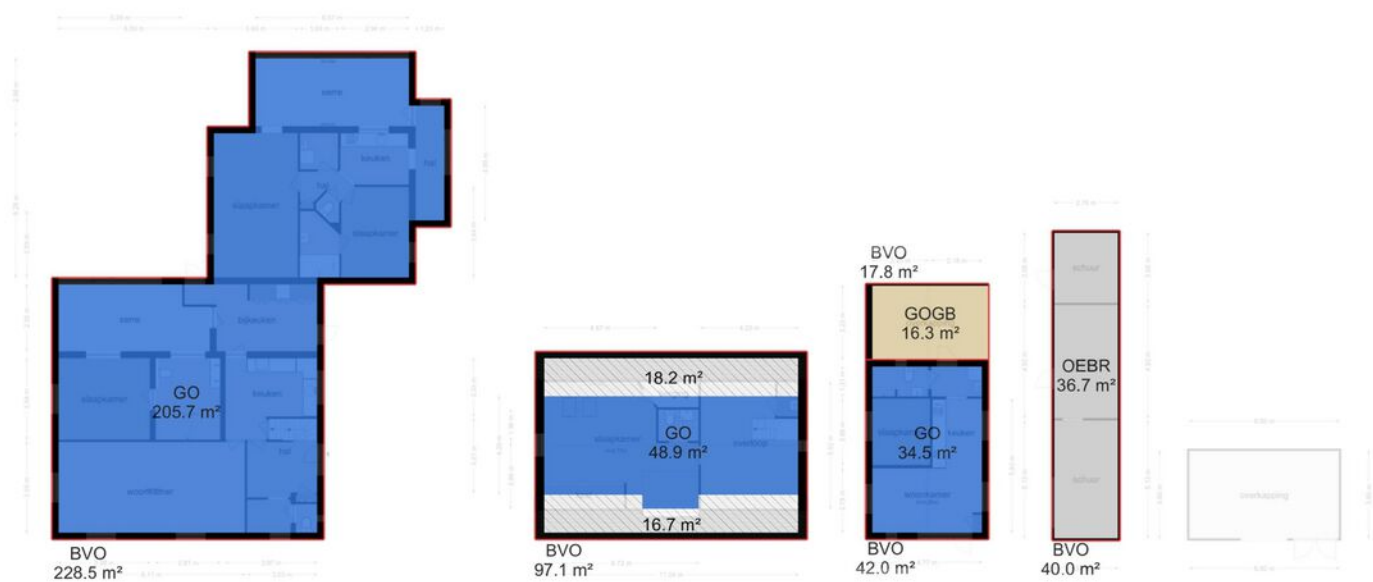
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lobith en Spijk

Sectie A

Perceel 1620

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

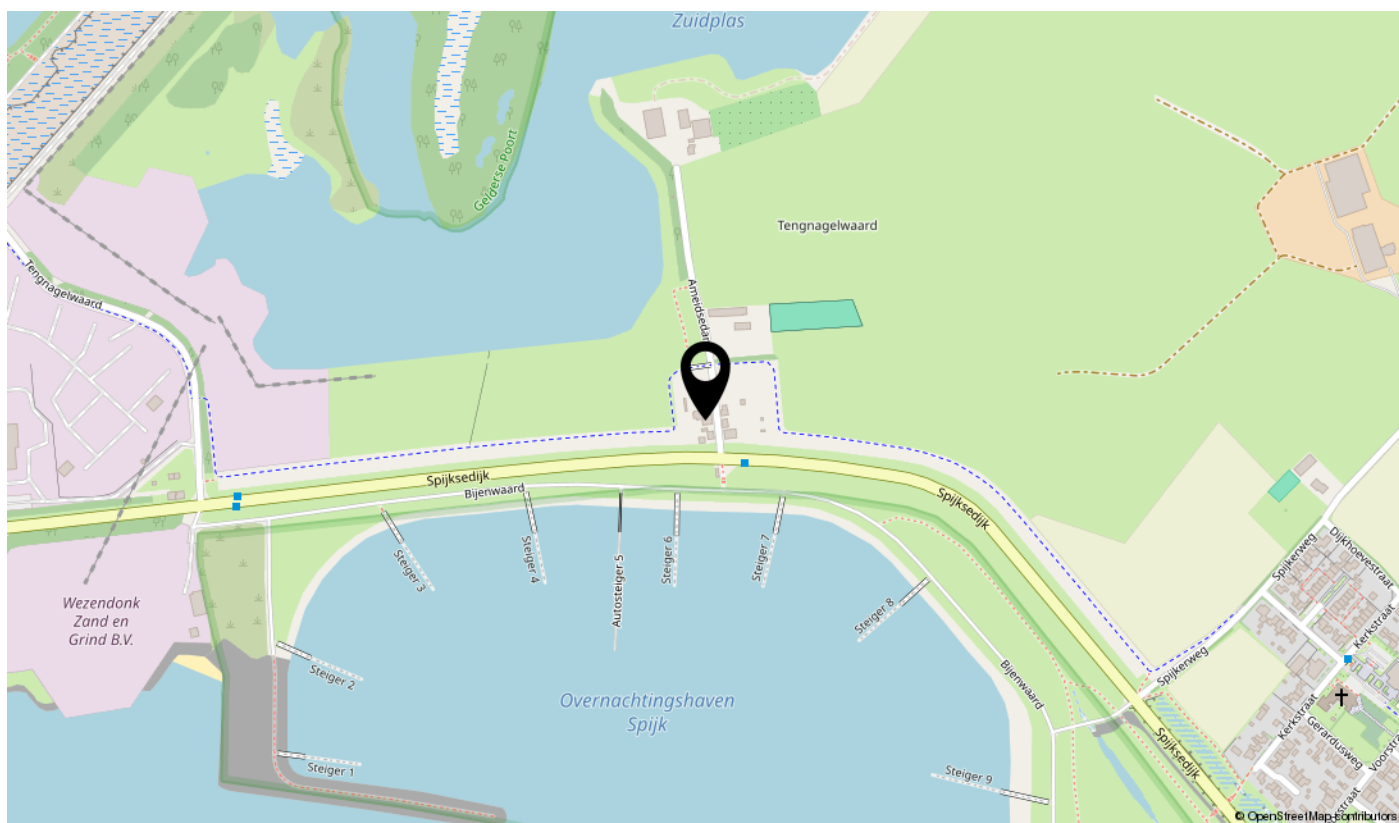
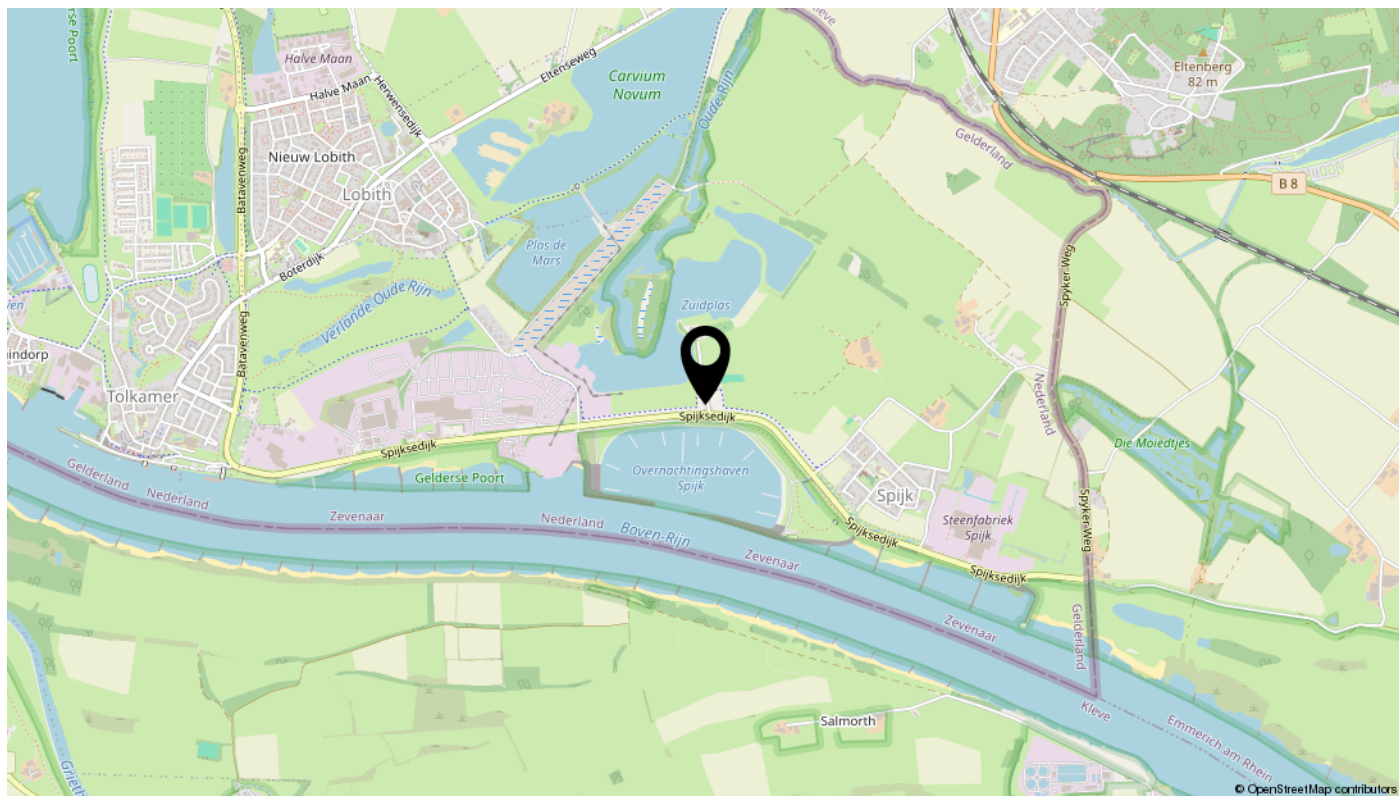
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Bekijk deze woning online!

vaarwerk.nl

ten Viewwerk

Ameidsedam 3 5, Spijk



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning ?



 **ten Vaarwerk**
TAXATIES & MAKELAARDIJ