WALTMANN makelaars

078 620 57 77
zwijndrecht@waltmann.com
www.waltmann.com



DE PANNEBOETER 55 | HENDRIK-IDO-AMBACHT

Vraagprijs: € 445.000 k.k.

www.depanneboeter55.nl

De Panneboeter 55, Hendrik-Ido-Ambacht

Wat een fijne plek om thuis te komen! Instapklaar wonen aan De Panneboeter 55 in Hendrik-Ido-Ambacht

Op zoek naar een heerlijk huis waar je zó in kunt trekken, waar alles fris en modern aanvoelt én waar je binnen en buiten volop kunt genieten? Dan zou De Panneboeter 55 zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

Deze fijne tussenwoning in de geliefde wijk Krommeweg heeft verrassend veel te bieden. Een sfeervolle woonkamer, een royale keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer, vloerverwarming, airconditioning en een heerlijke achtertuin. En dat allemaal op een fijne, kindvriendelijke locatie!

Zodra je binnenstapt, merk je dat deze woning op belangrijke punten is vernieuwd. De badkamer en het toilet zijn vernieuwd, de vloeren zijn vervangen en de wanden en plafonds zijn strak gestuct en neutraal afgewerkt. Geen grote verbouwplannen of eindeloze to-do-lijstjes, maar lekker je meubels neerzetten, je favoriete accessoires toevoegen en genieten van je nieuwe plek!

De combinatie van de moderne afwerking, de praktische indeling en de fijne buitenruimte maakt dit een woning waar je je snel thuis voelt. Of je nu een jong gezin hebt, een extra kamer nodig hebt om thuis te werken of gewoon op zoek bent naar een comfortabel huis op een prettige locatie: hier liggen volop mogelijkheden!

Gelegen in de geliefde wijk Krommeweg in Hendrik-Ido-Ambacht. Een prettige woonomgeving waar je rustig woont, maar dagelijkse voorzieningen nooit ver weg zijn.
Voor de boodschappen wandel je gemakkelijk naar winkelcentrum Louwersplein, met diverse winkels en supermarkten. Ook basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. De uitvalswegen richting Rotterdam, Dordrecht en Breda zijn goed bereikbaar.

Indeling
Begane grond:
De begane grond heeft een verzorgde, eigentijdse uitstraling. De plavuizenvloer, strak gestucte wanden en plafonds en de comfortabele vloerverwarming zorgen voor een fijne basis. Heerlijk warme voeten op koude dagen en een nette uitstraling die bij verschillende woonstijlen past!

Aan de voorzijde bevindt zich de royale U-vormige keuken. De praktische opstelling biedt volop werkruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Of je nu uitgebreid wilt koken, snel een ontbijtje klaarmaakt of gezellig met vrienden aan de slag gaat in de keuken. Hier heb je alle ruimte om er iets gezelligs van te maken.

Aan de achterzijde ligt de tuingerichte woonkamer. Dit is zo'n plek waar je na een drukke dag heerlijk neerploft op de bank, samen eet of gezellig een avondje doorbrengt met familie en vrienden. De kunststof schuifpui zorgt voor een fijne verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je de deur open, haal je buiten naar binnen en geniet je optimaal van het buitenleven!

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Een fijne indeling voor bijvoorbeeld een hoofdslaapkamer en een kinderkamer, maar natuurlijk ook ideaal als je een werk- of hobbykamer nodig hebt. Heb je liever drie slaapkamers op deze verdieping? De oorspronkelijke indeling is eenvoudig weer terug te brengen.

Ook de badkamer mag er zijn! Deze is volledig vernieuwd en modern uitgevoerd met een inloopdouche, een tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel. Een frisse, eigentijdse ruimte waar je de dag prettig begint en ontspannen afsluit.

Tweede verdieping:
Hier vind je een royale derde slaapkamer met een brede dakkapel, waardoor je profiteert van extra ruimte en een prettige lichtinval. Met de kunststof kozijnen en sfeervolle inbouwspots is dit een heerlijke plek om te slapen, te werken of je even terug te trekken. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en de CV installatie.

Dankzij de praktische indeling groeit de woning gemakkelijk met je mee. Een kinderkamer, logeerkamer, thuiswerkplek of creatieve ruimte? Je kunt er alle kanten mee op!

Buitenzijde:
Zodra de zon zich laat zien, wil je natuurlijk naar buiten. Genoeg ruimte om een gezellig terras te maken, lekker buiten te eten, te tuinieren of gewoon met een kop koffie van een rustig moment te genieten.

De tuin ligt op het noordoosten en biedt volop mogelijkheden om hem helemaal naar jouw wensen in te richten. Denk aan een fijne loungehoek, een gezellige eettafel of juist een groene tuin waar je heerlijk kunt ontspannen. Achterin staat een praktische stenen berging voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Ook voor gezinnen is dit een fijne plek. Schuin voor de woning ligt een speeltuin, waar kinderen lekker kunnen spelen. Zo combineer je het comfort van je eigen huis met een prettige, kindvriendelijke omgeving.

Bijzonderheden/kenmerken:
- Bouwjaar 1981;
- Energielabel B;
- Verzorgde, modern afgewerkte tussenwoning waar je zo in kunt trekken;
- Gelegen in de geliefde, kindvriendelijke wijk Krommeweg;
- Vernieuwde badkamer en toilet;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Drie slaapkamers, waaronder een royale slaapkamer met brede dakkapel;
- Mogelijkheid om op de eerste verdieping de oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers terug te brengen;
- Airconditioning;
- Rolluiken op diverse plaatsen;
- Winkelcentrum, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer dichtbij;
- In de koopovereenkomst zal een “niet zelf bewoond clausule” worden opgenomen;
- De koper zal gevraagd worden om een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom;
- Oplevering in overleg.

ONZE TIP
Aankopen? Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in! Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind u op Funda.

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. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 445.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1981
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	109 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m²
Externe Bergruimte	6 m²
Perceeloppervlakte	132 m^2
Inhoud	385 m^3

Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 toilet en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Airconditioning

Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas gas gestookt uit 2017, eigendom

Kadastrale gegevens

Hendrik-Ido-Ambacht E 12149	
Oppervlakte	132 m^2
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuin en voortuin

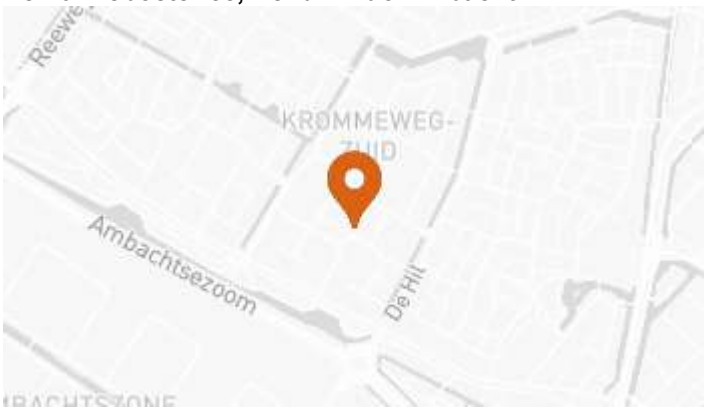
Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande stenen berging (1)

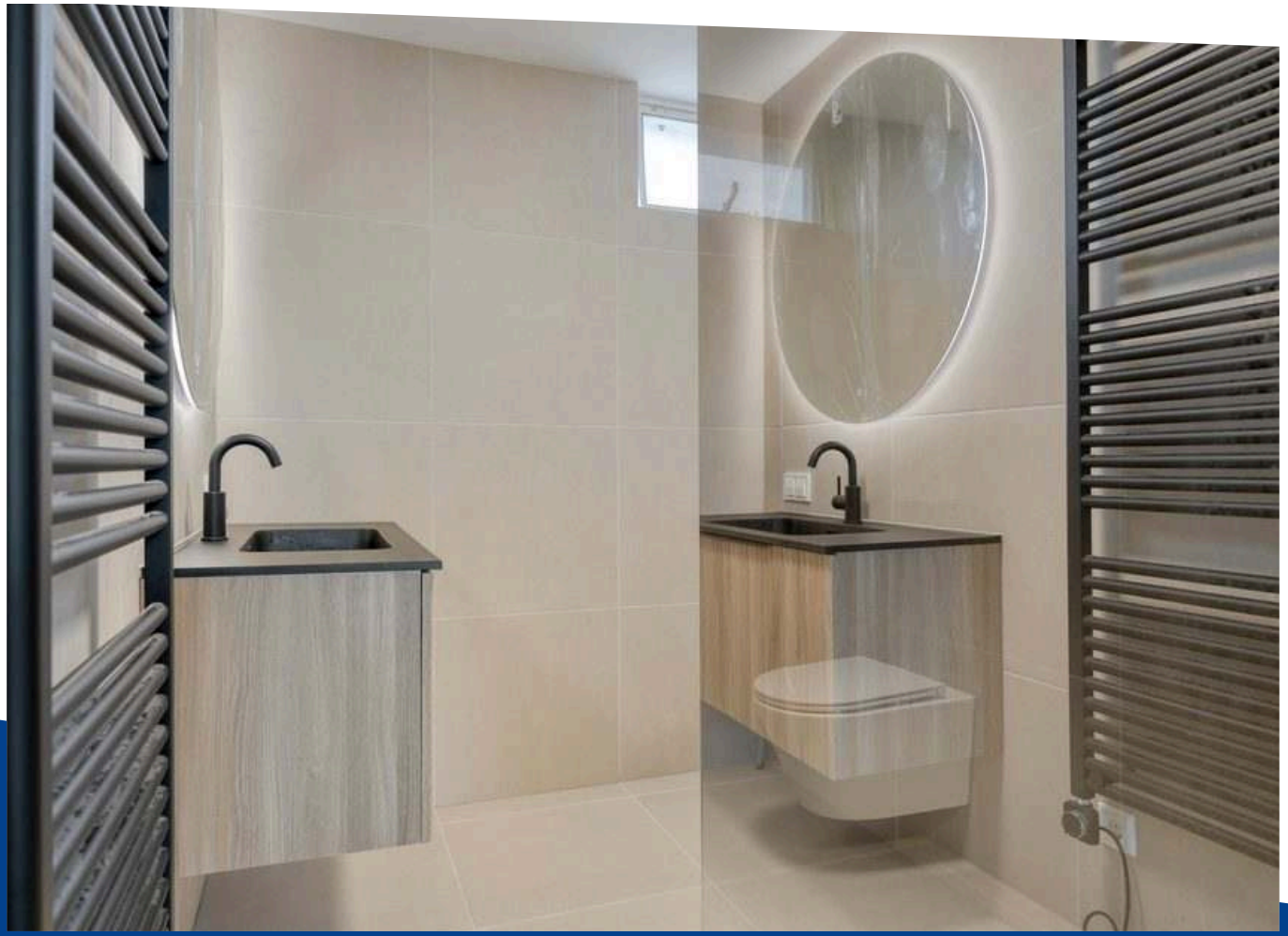
Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

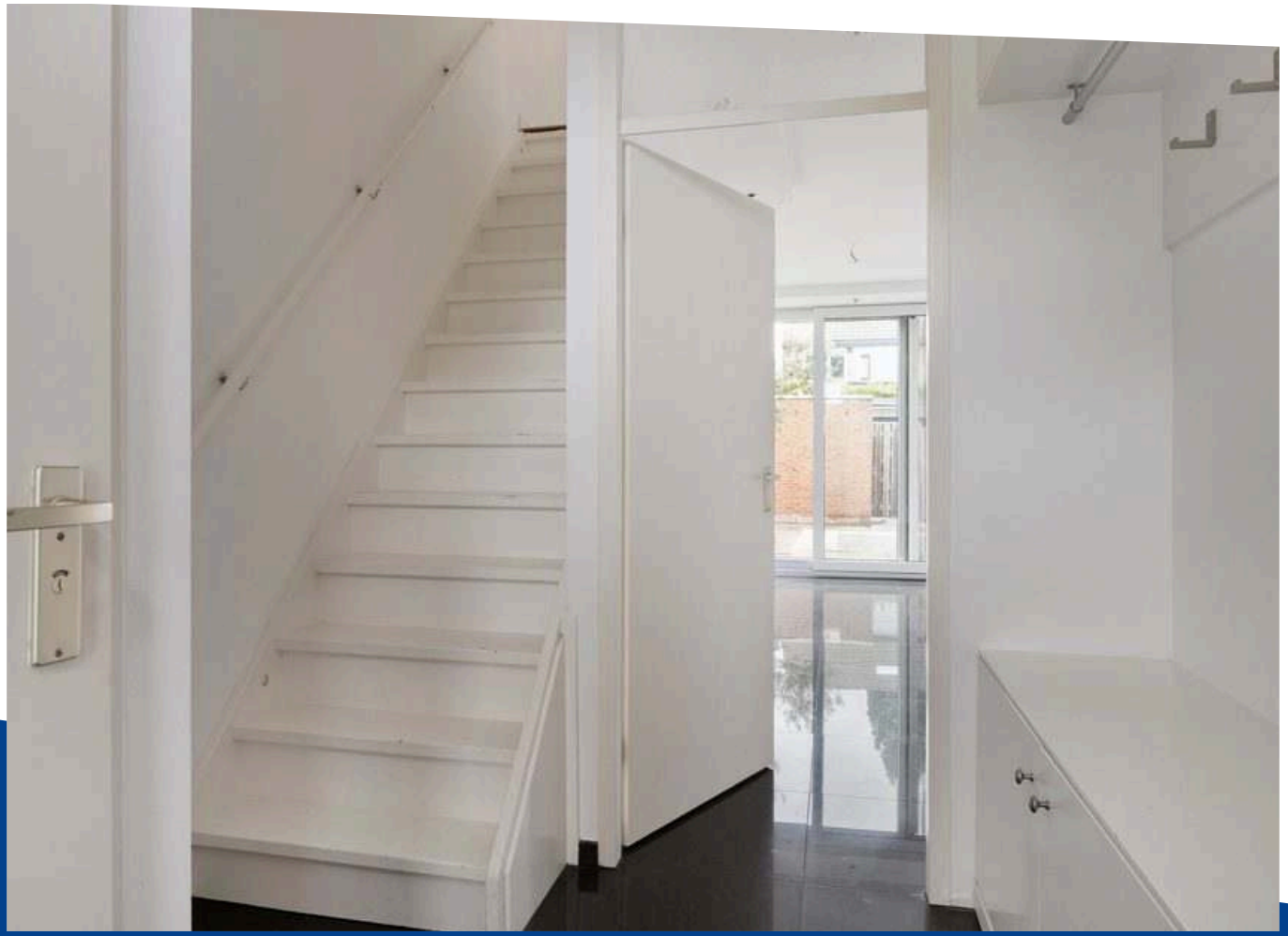
De Panneboeter 55, Hendrik-Ido-Ambacht

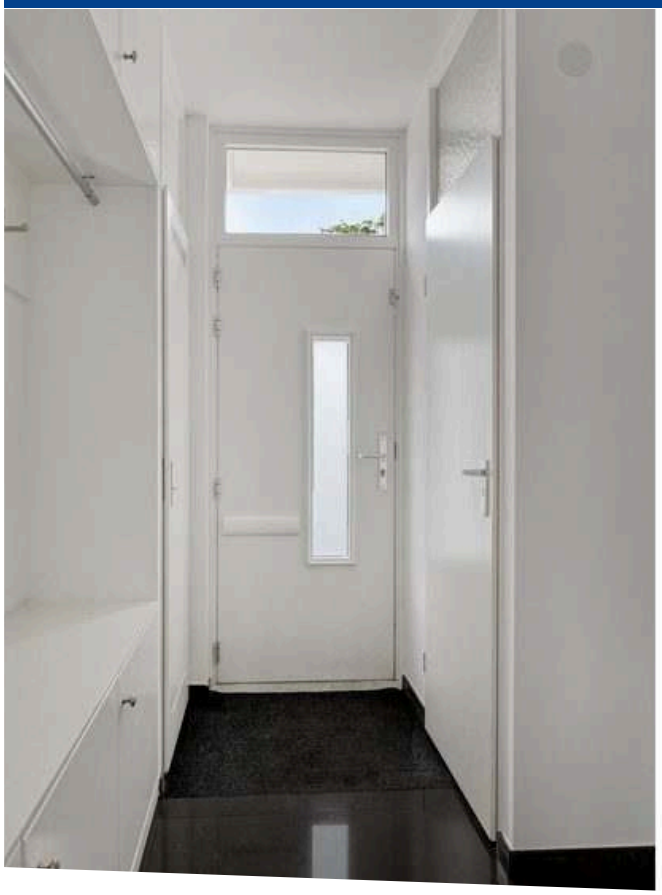




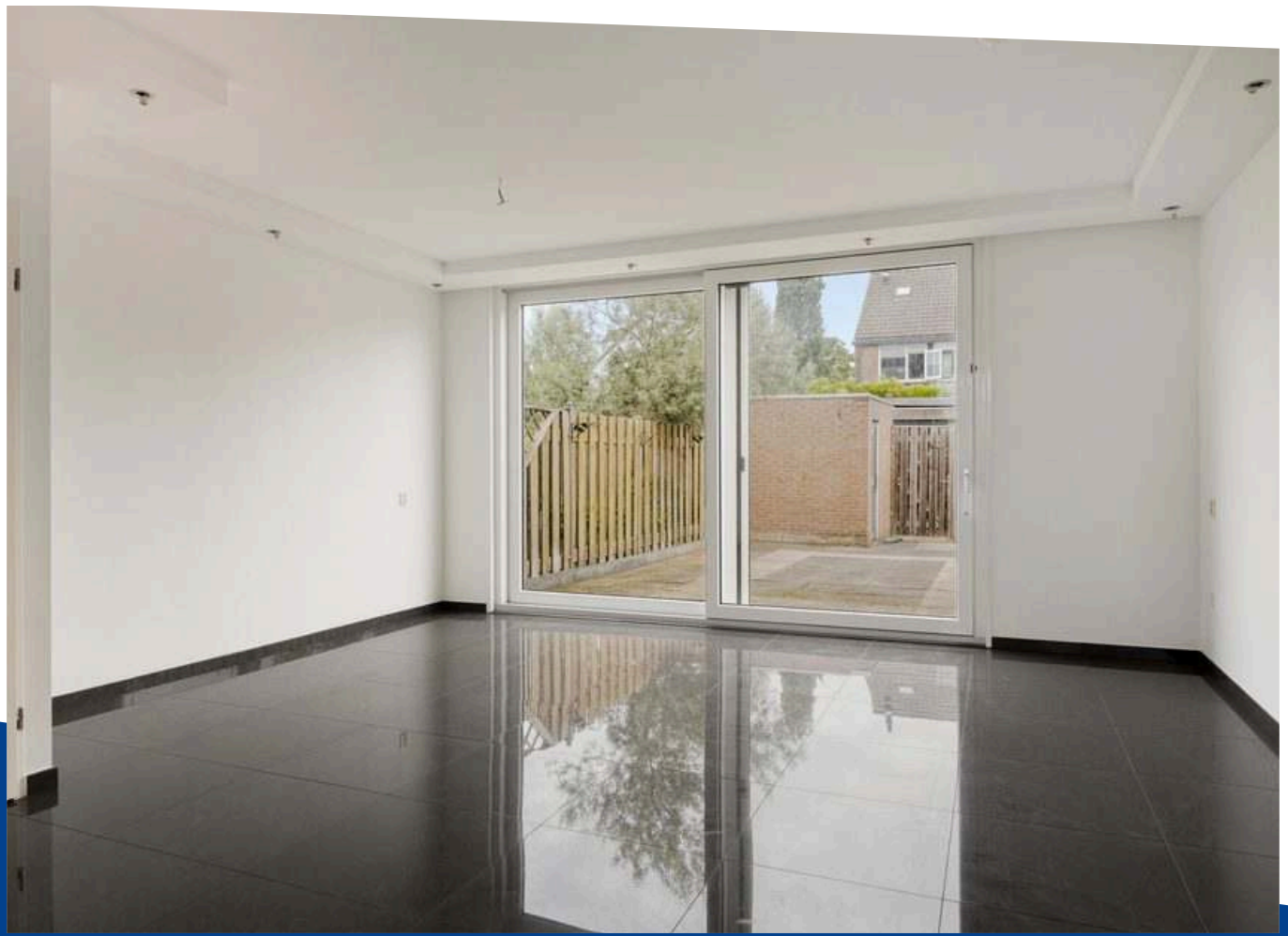


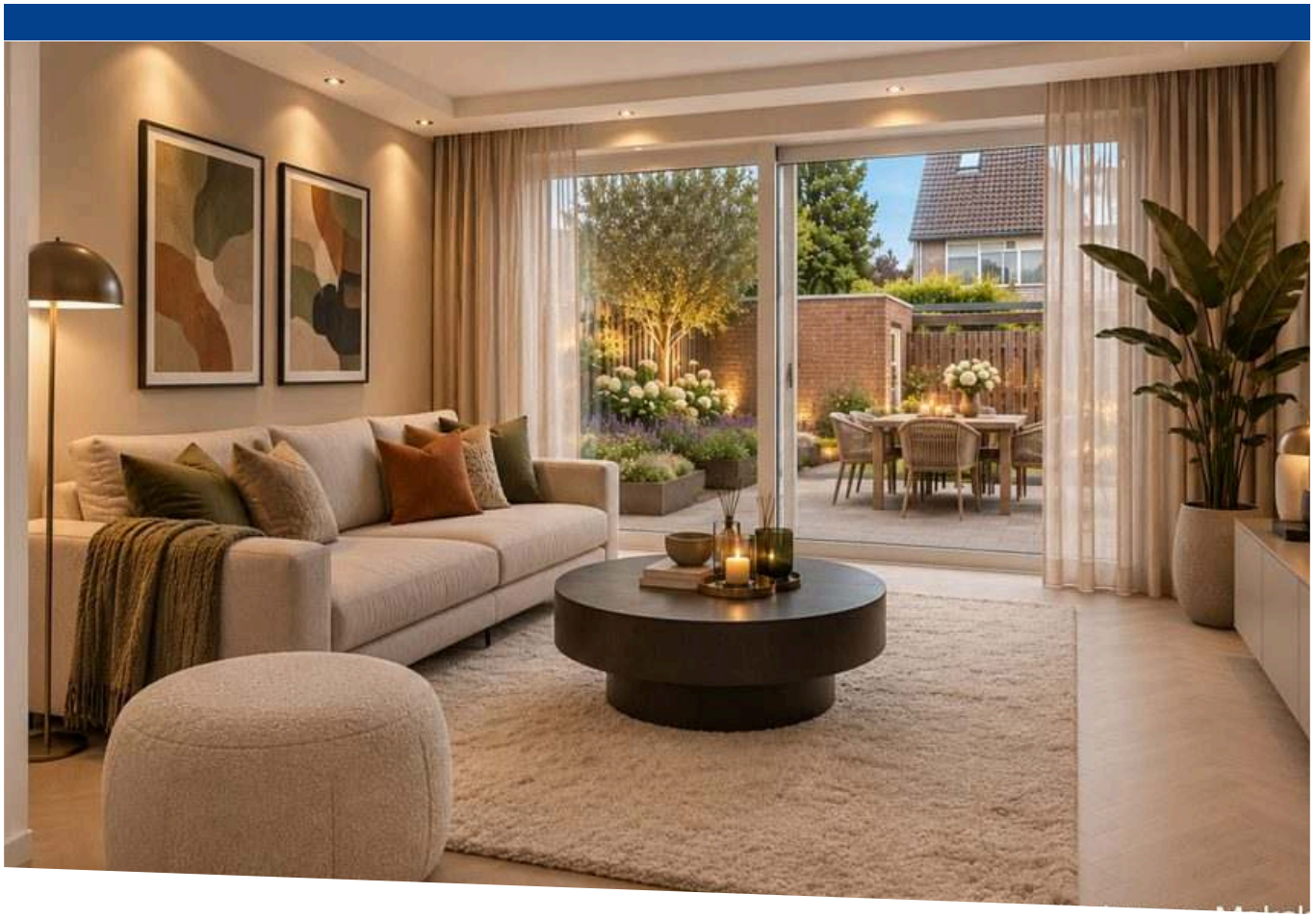


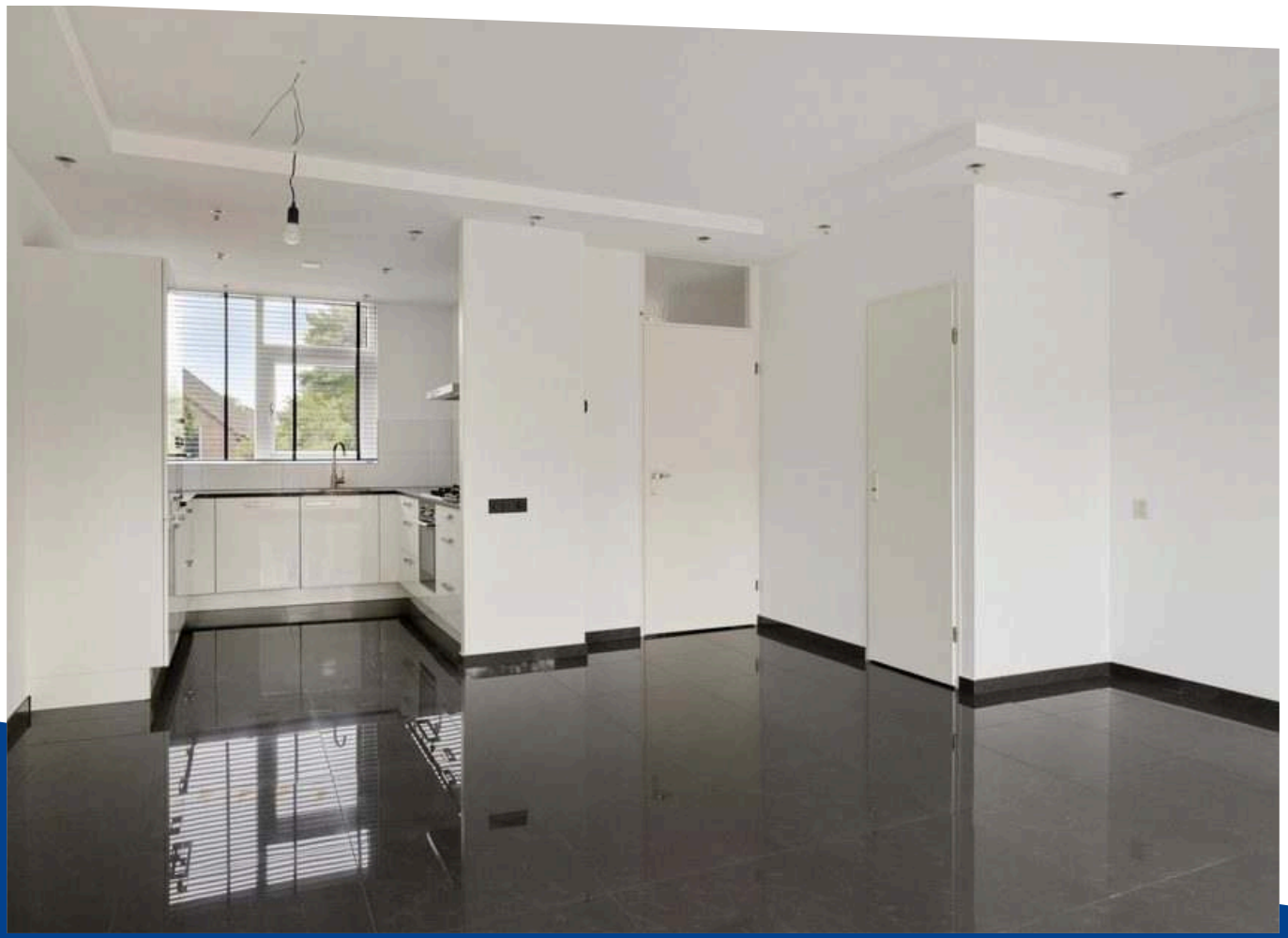


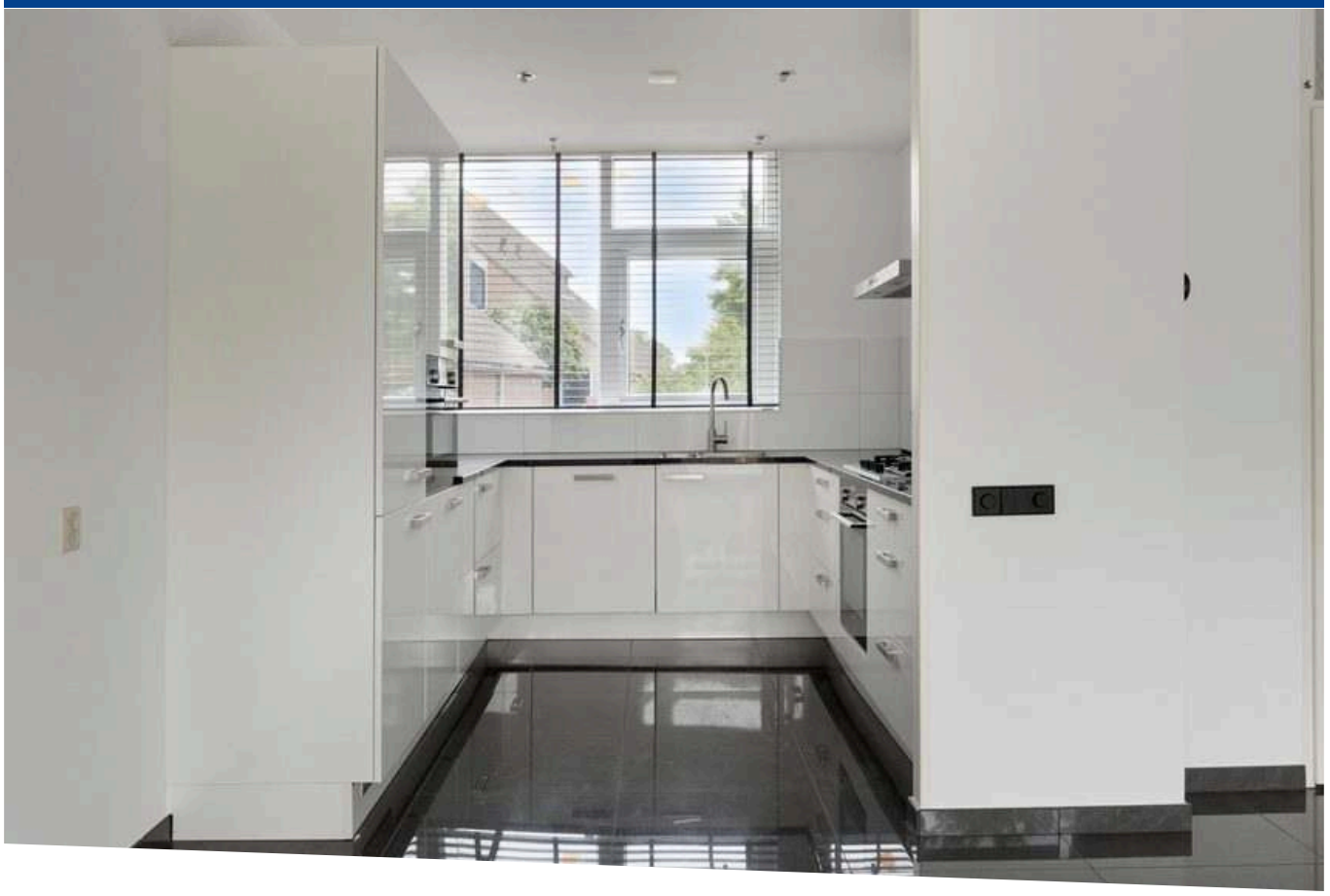


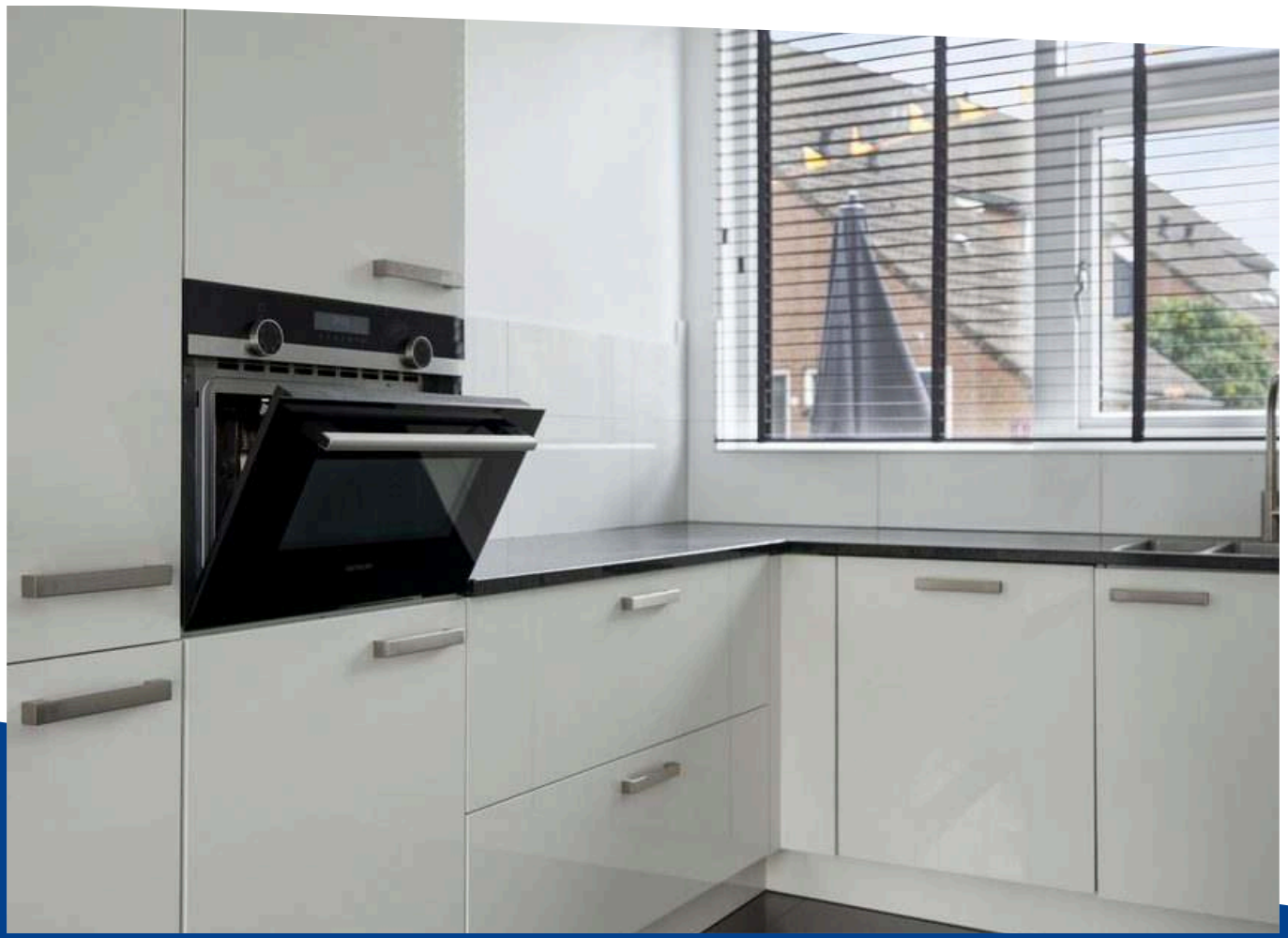




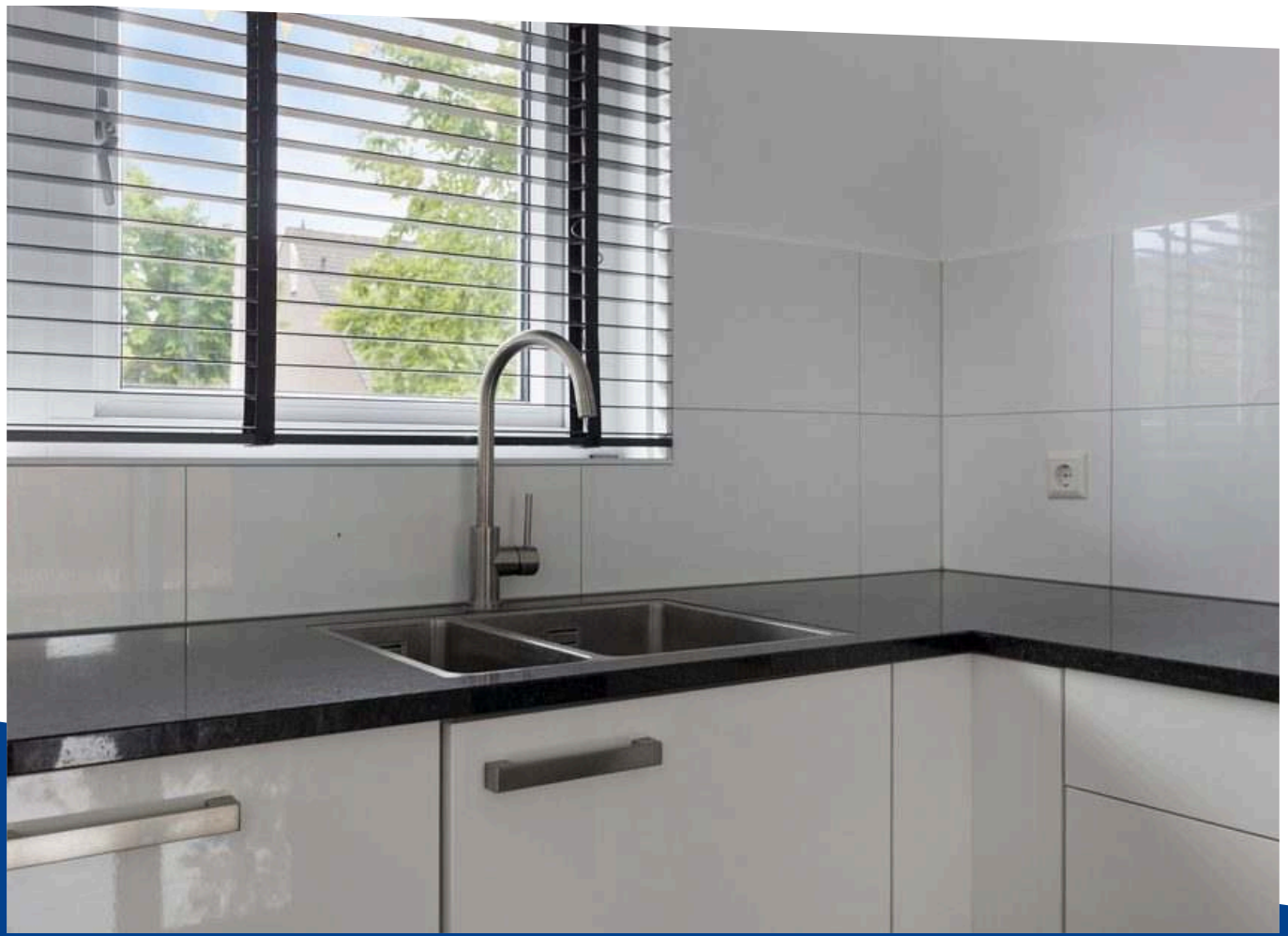


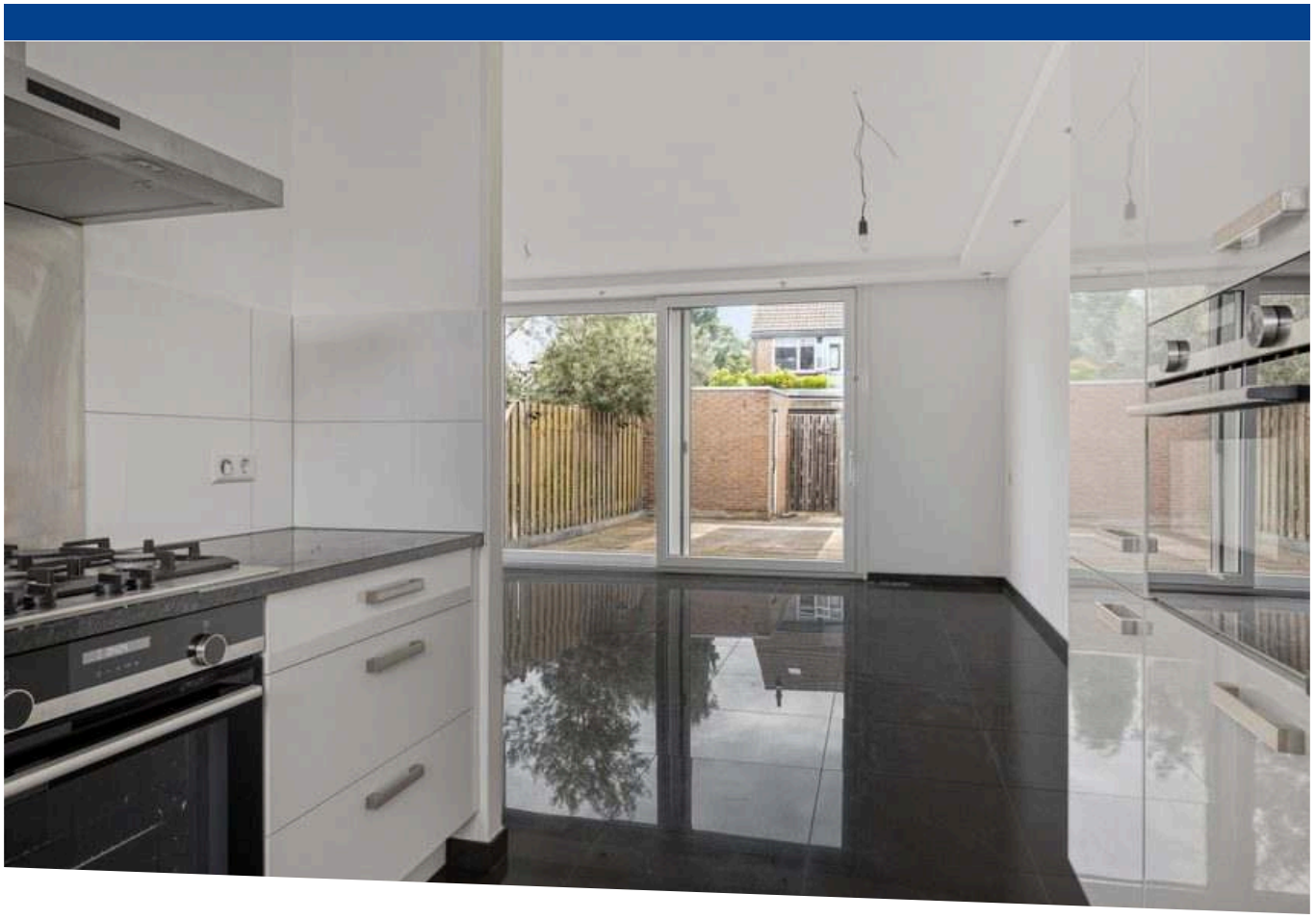


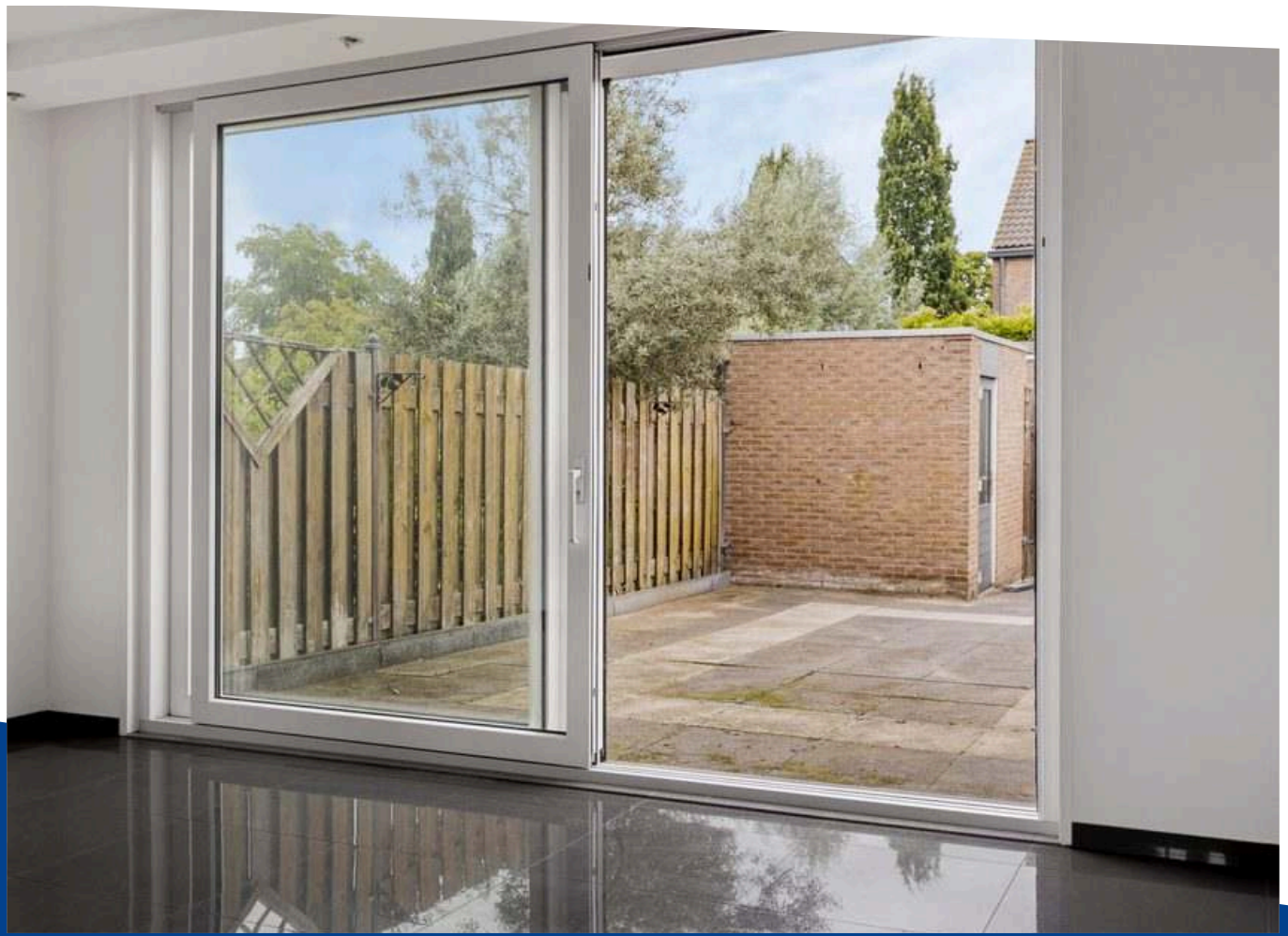


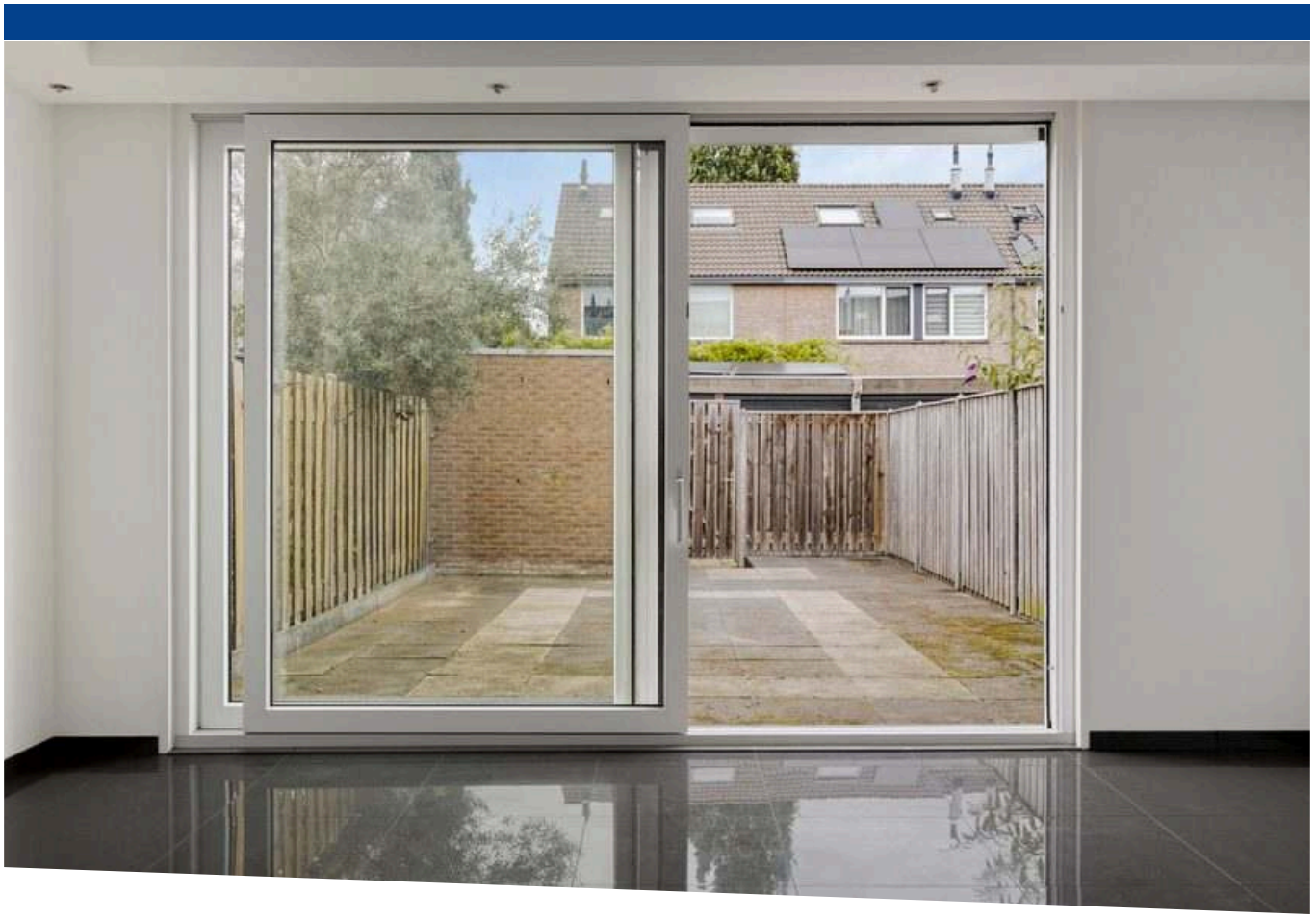










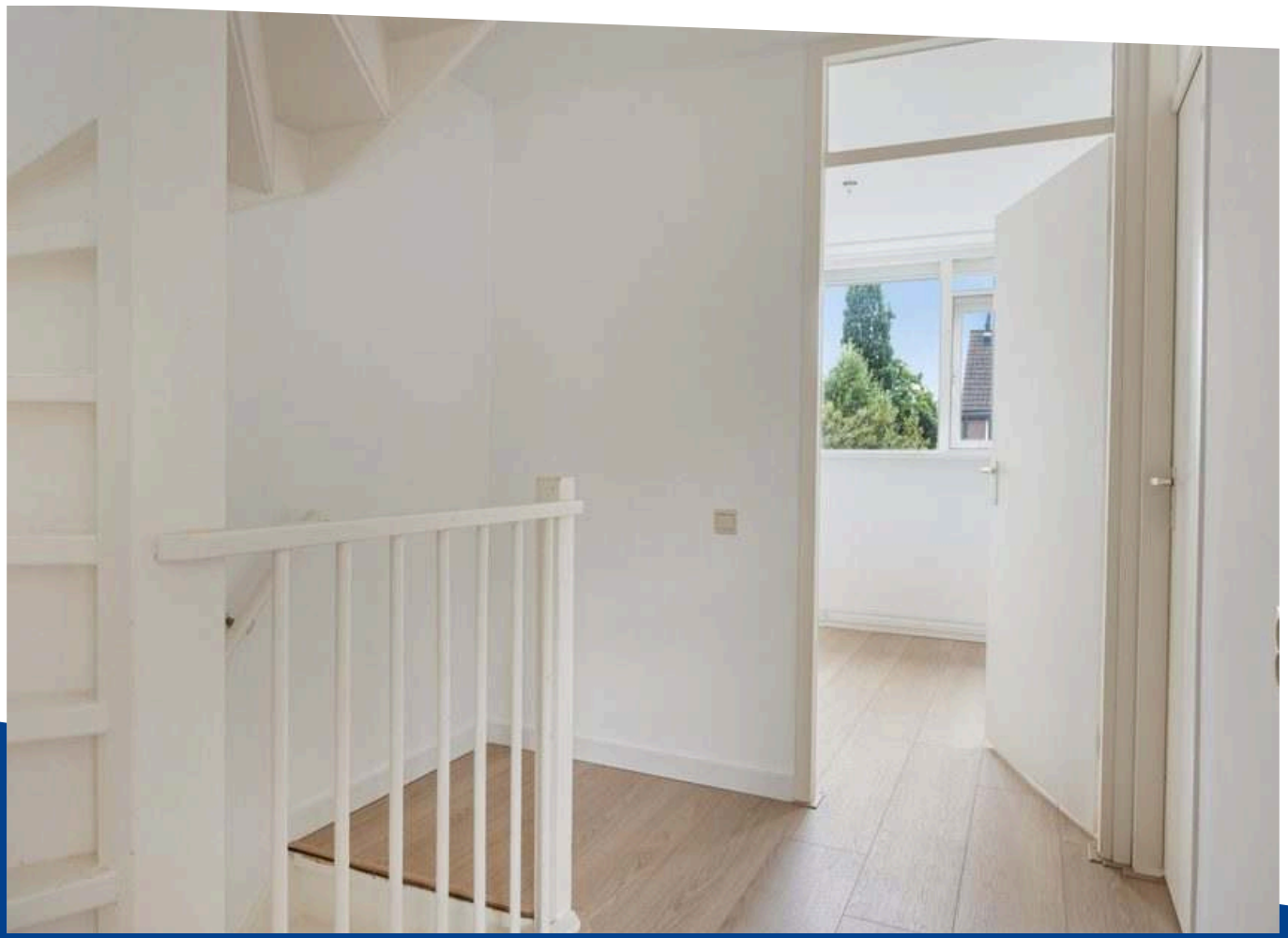


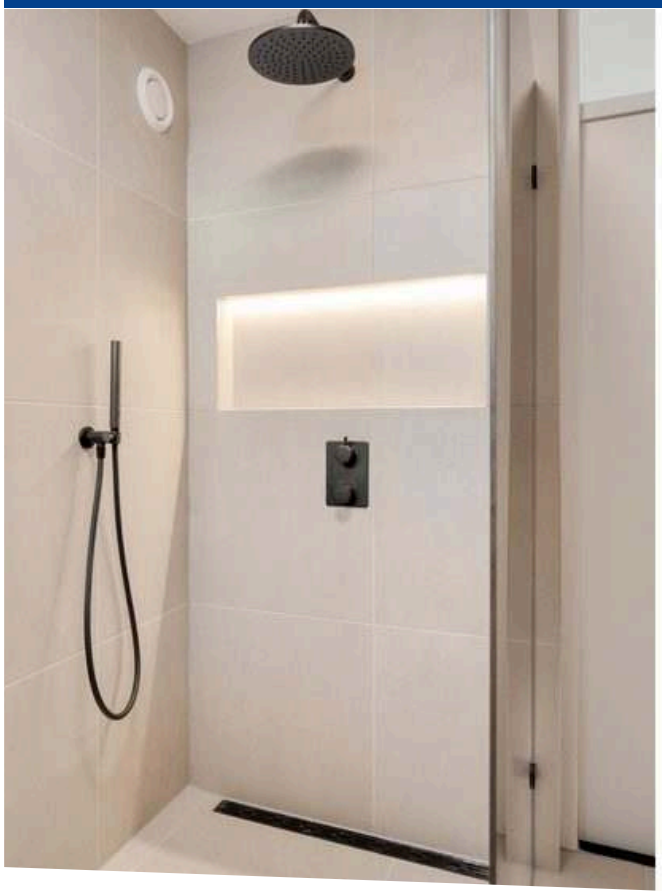




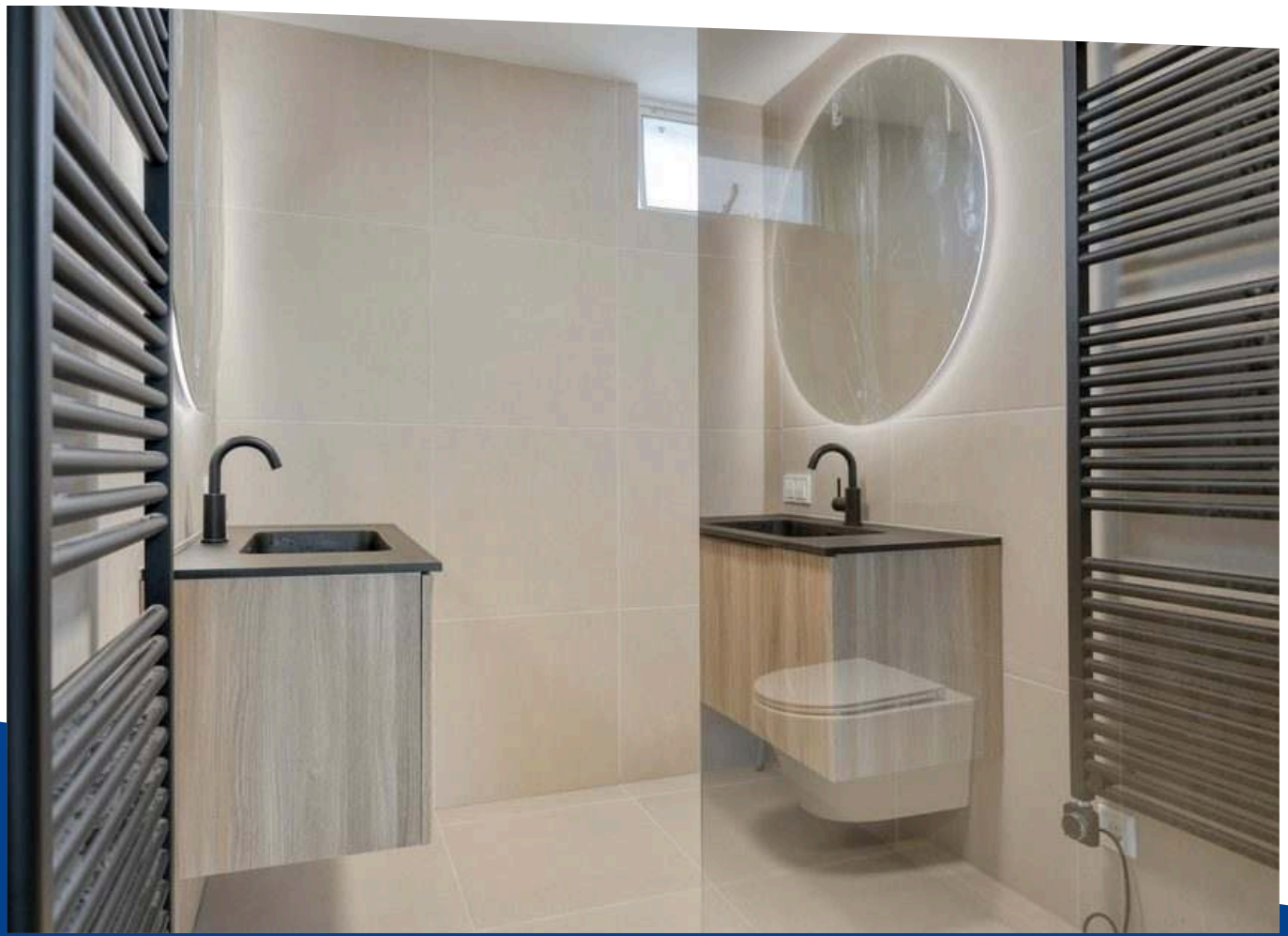


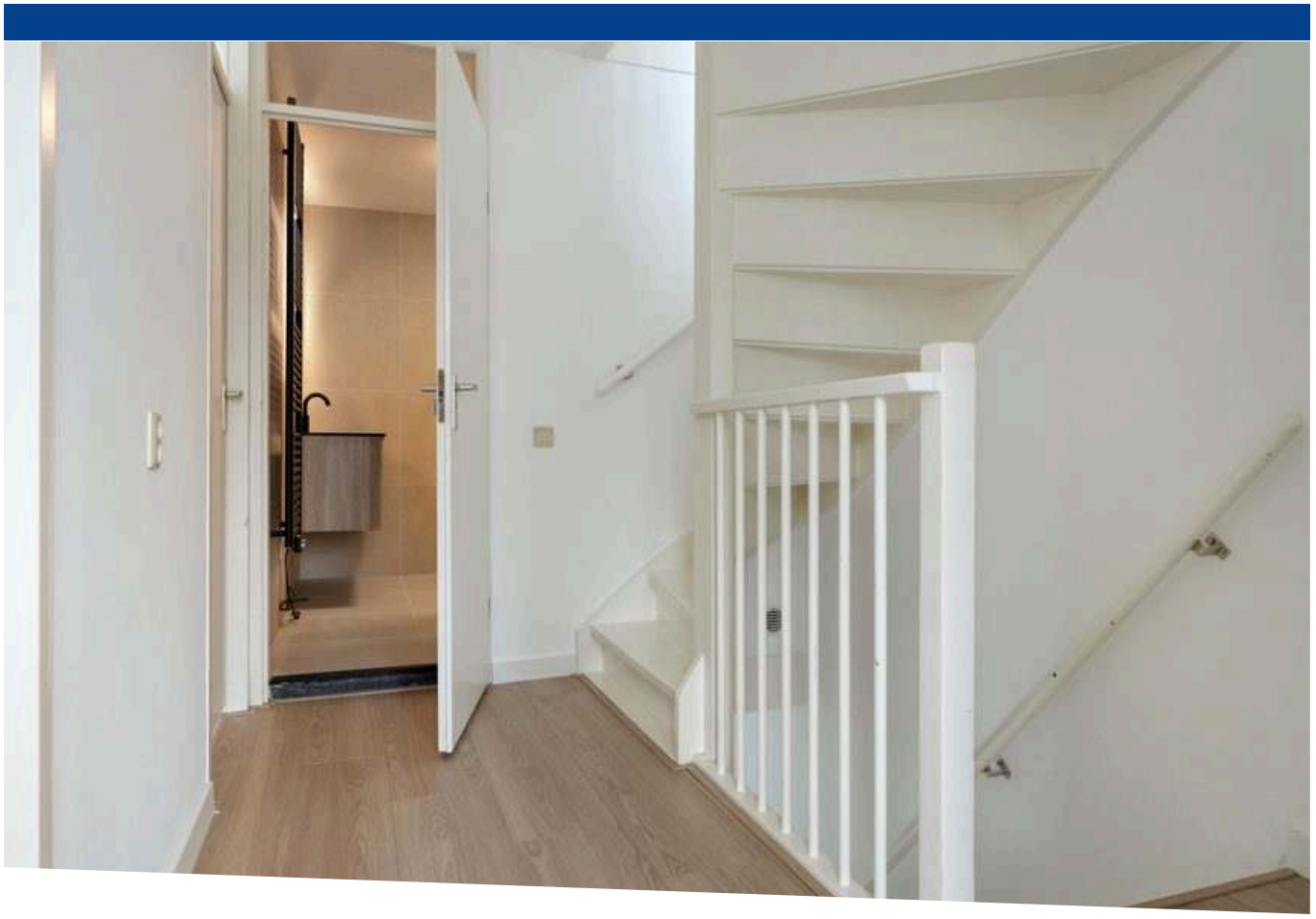




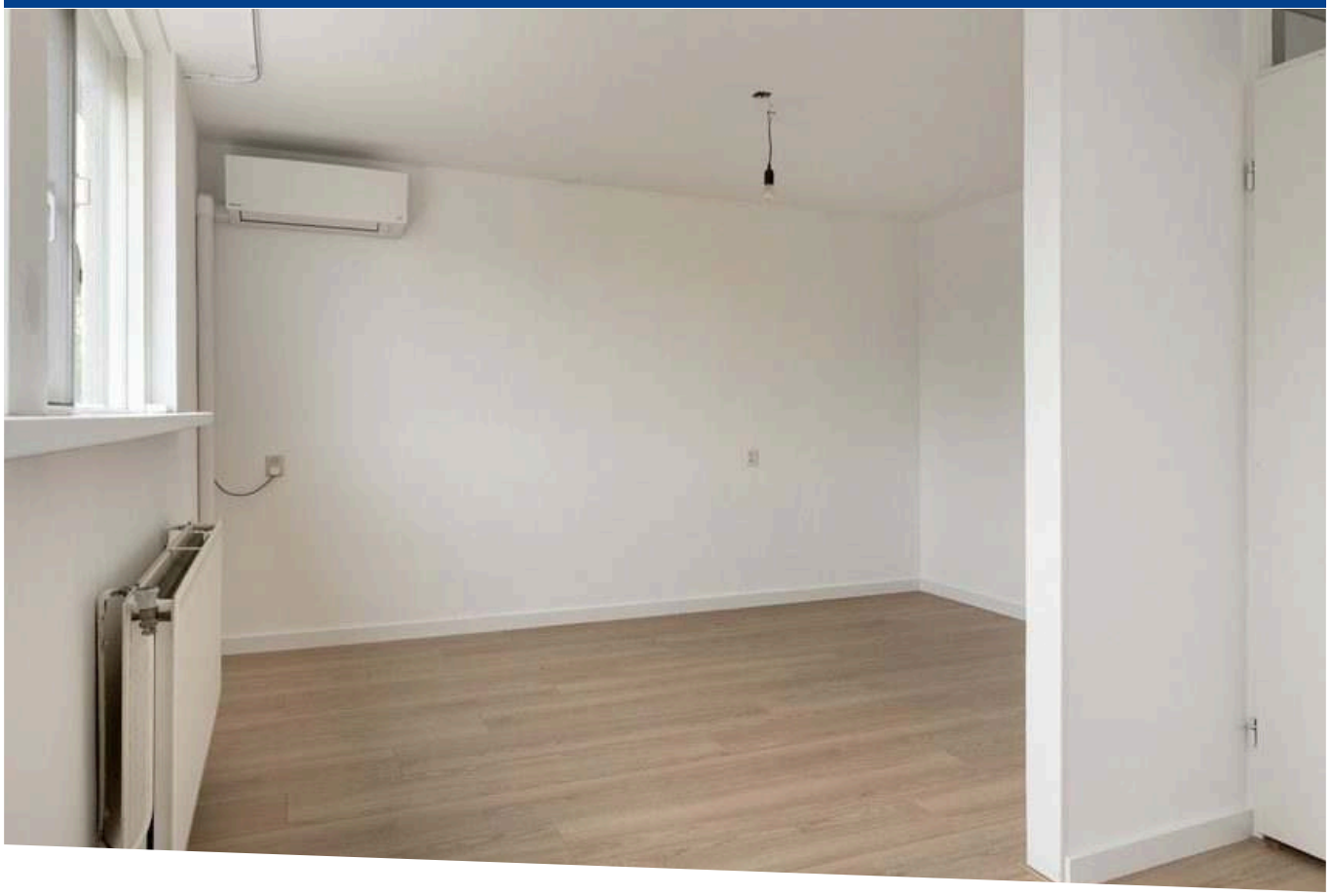


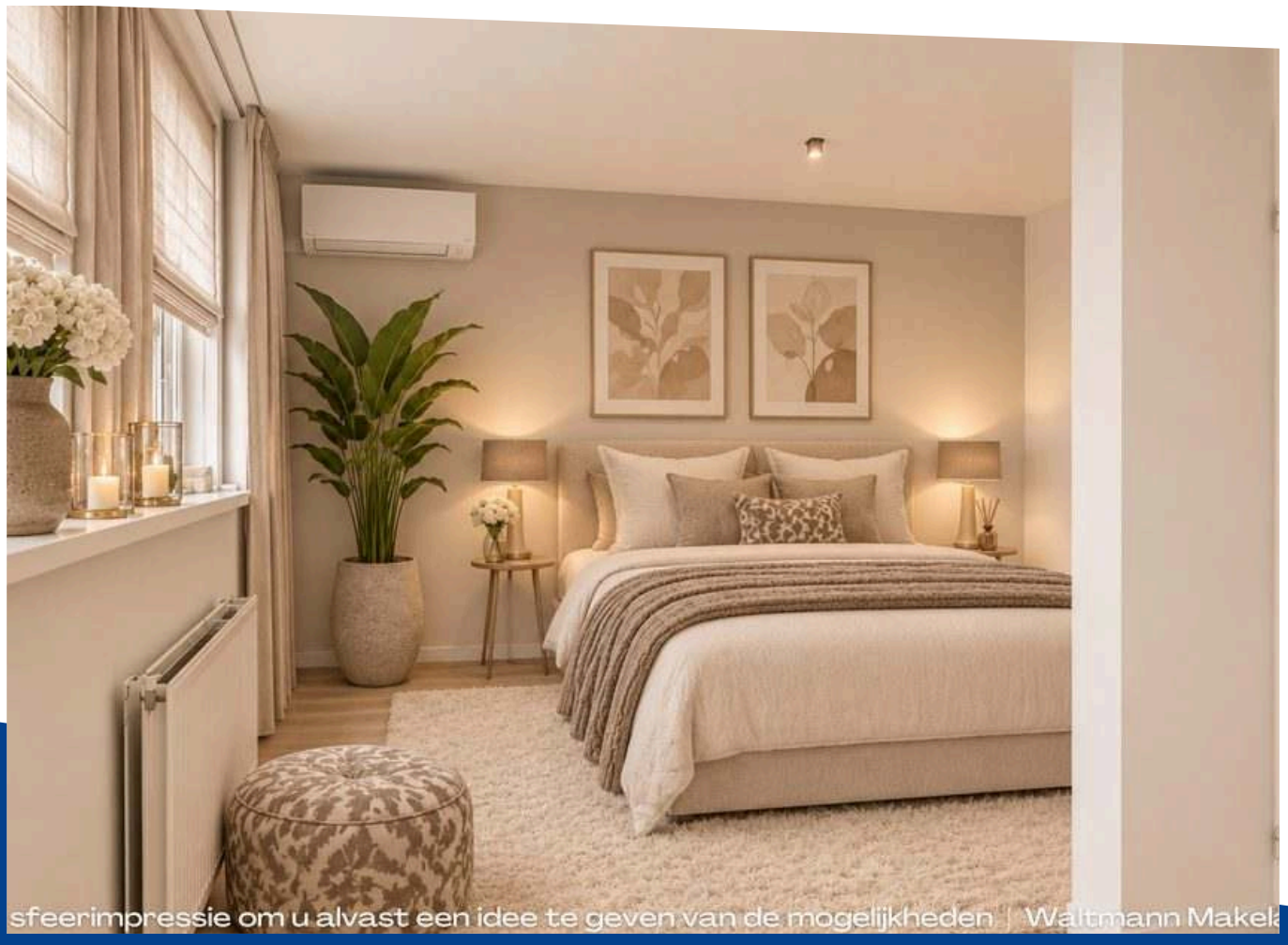




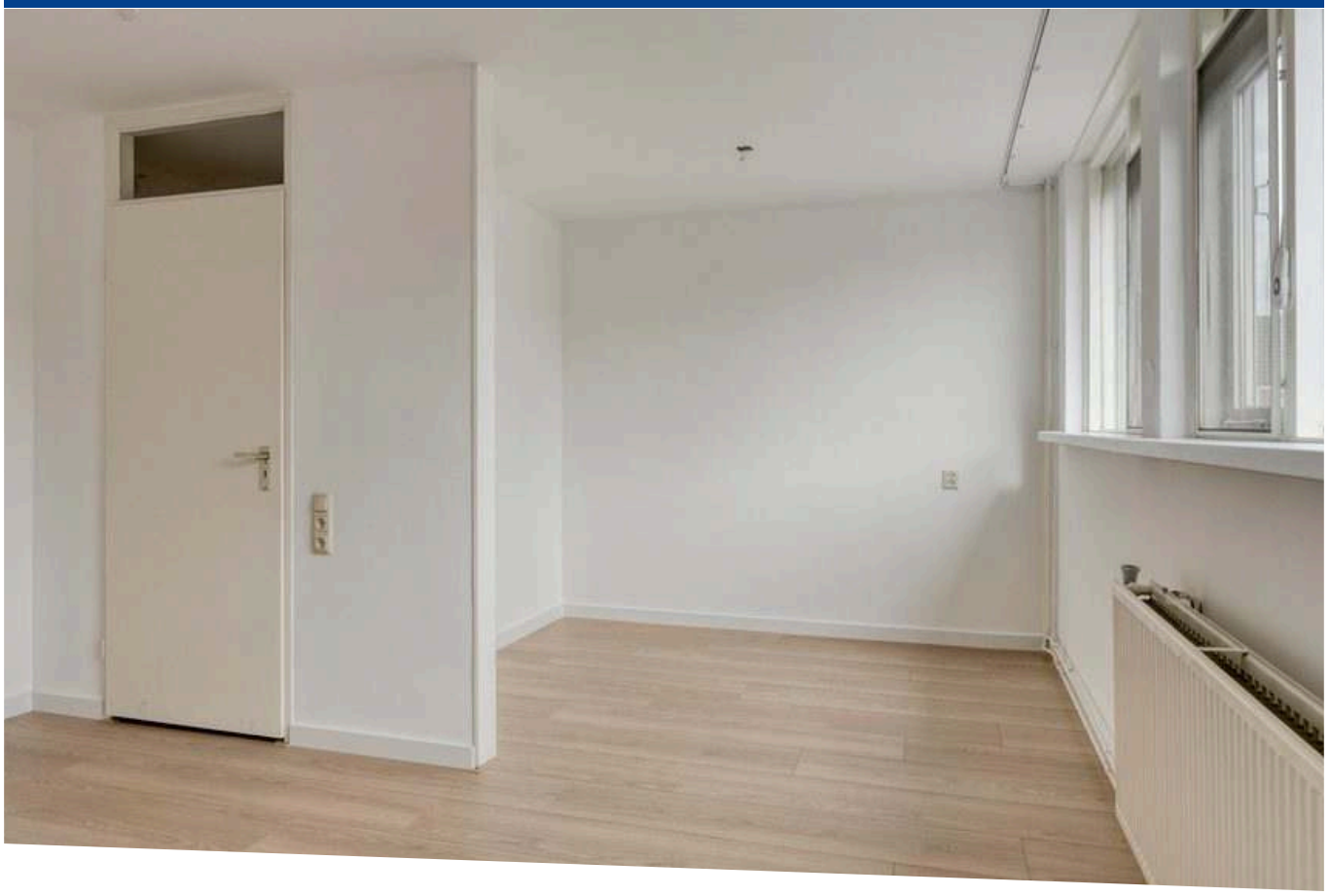


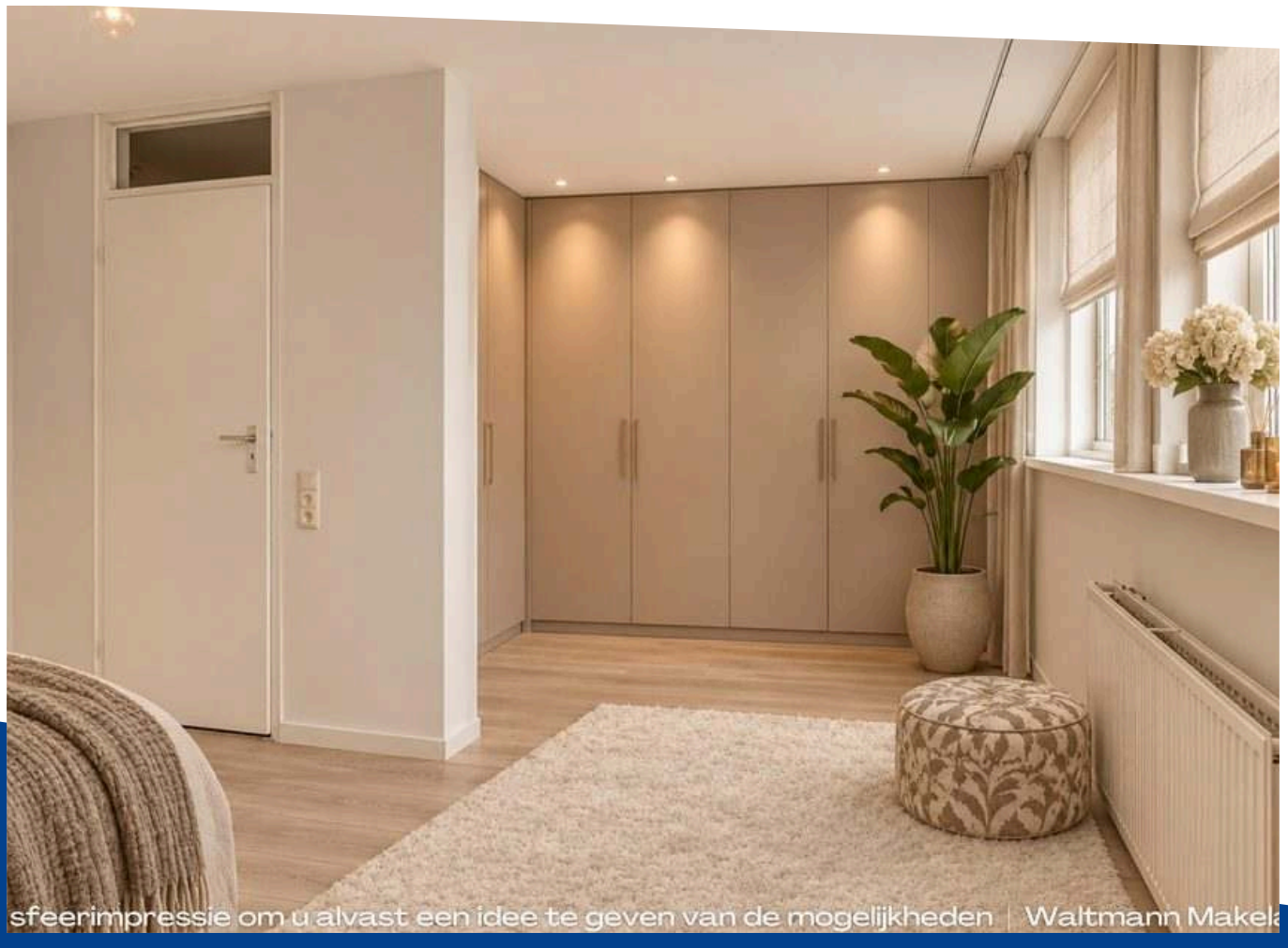


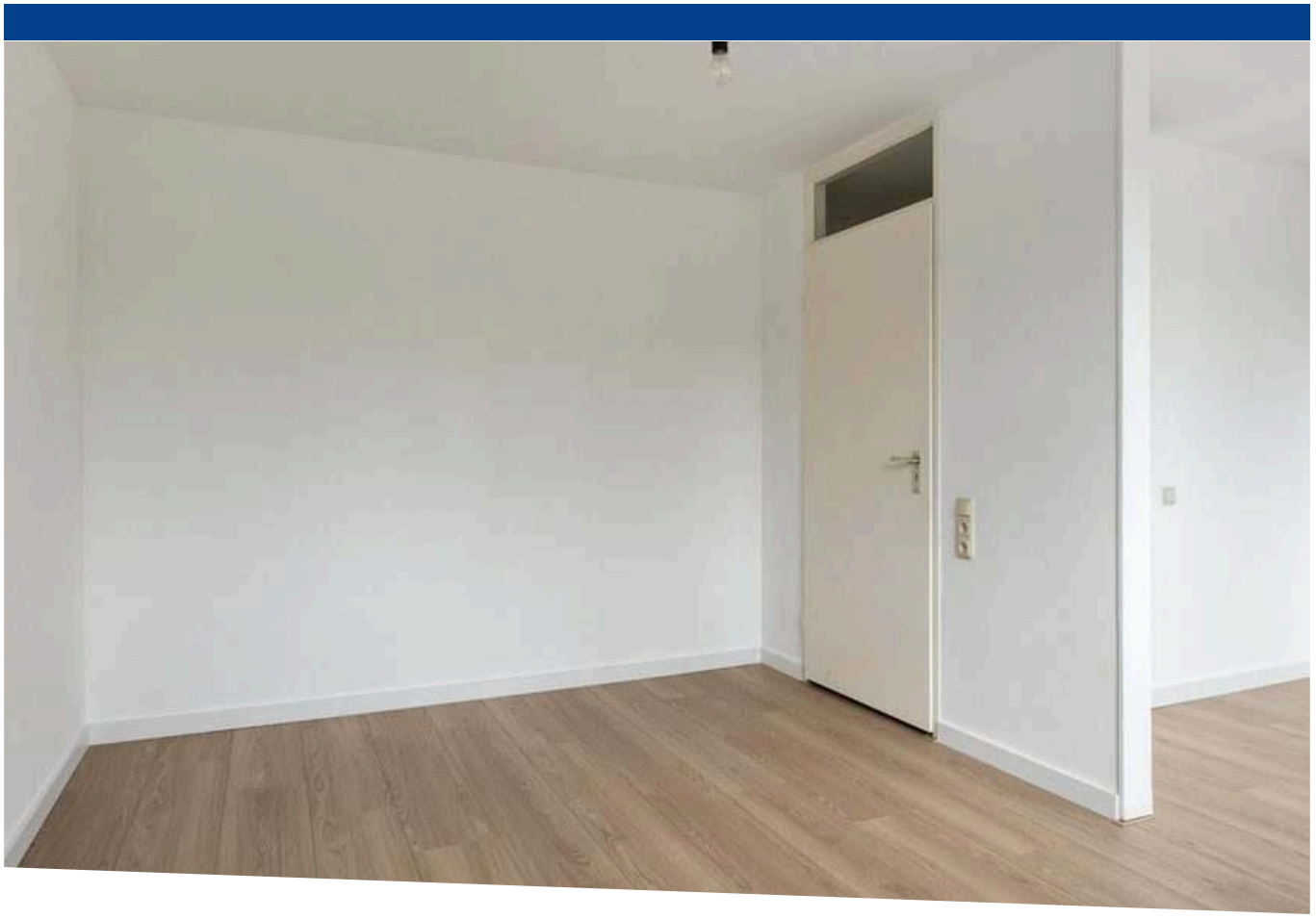




sfeerimpressie om u alvast een idee te geven van de mogelijkheden | Waltmann Makela

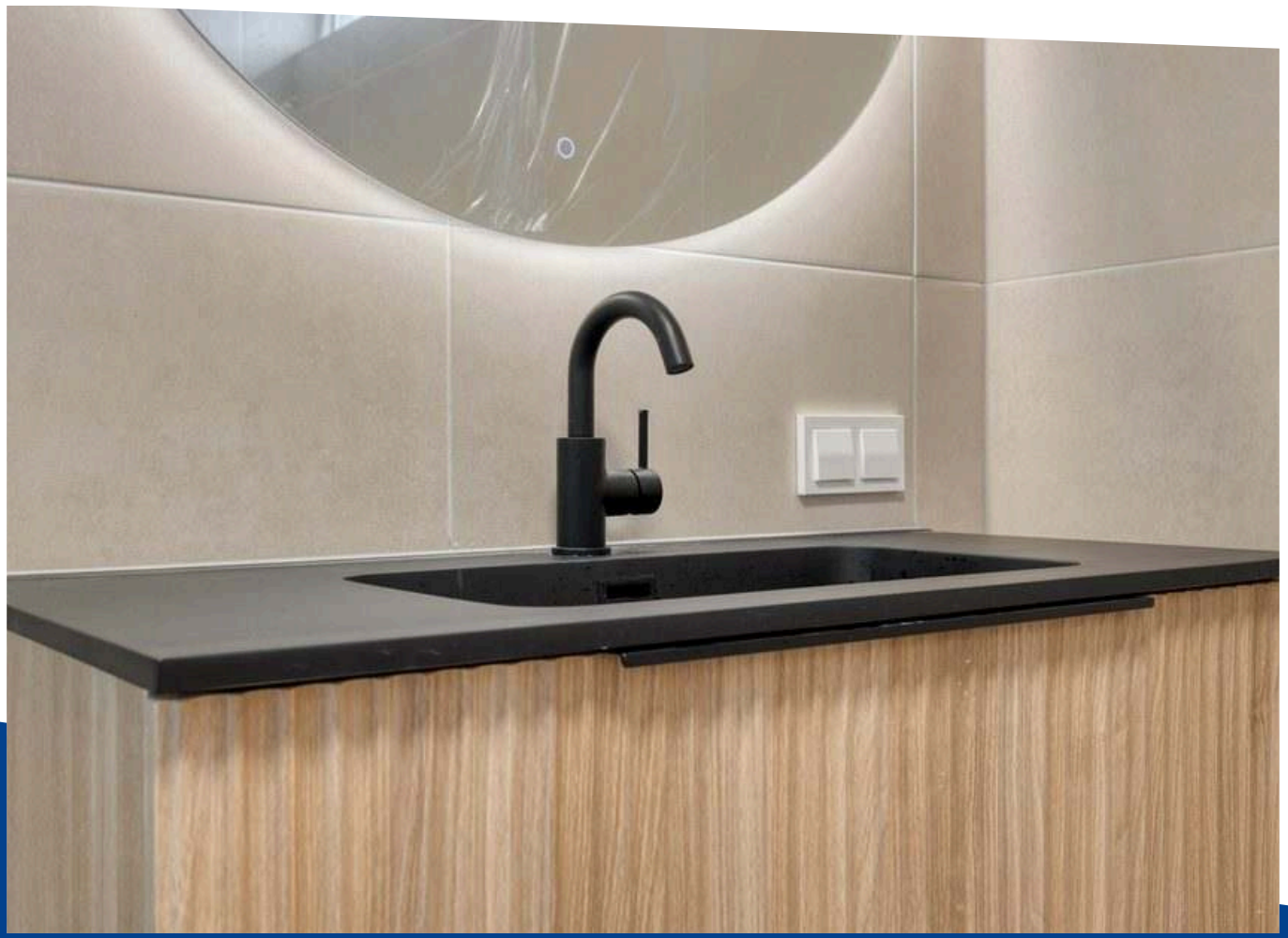



sfeerimpressie om u alvast een idee te geven van de mogelijkheden | Waltmann Makela

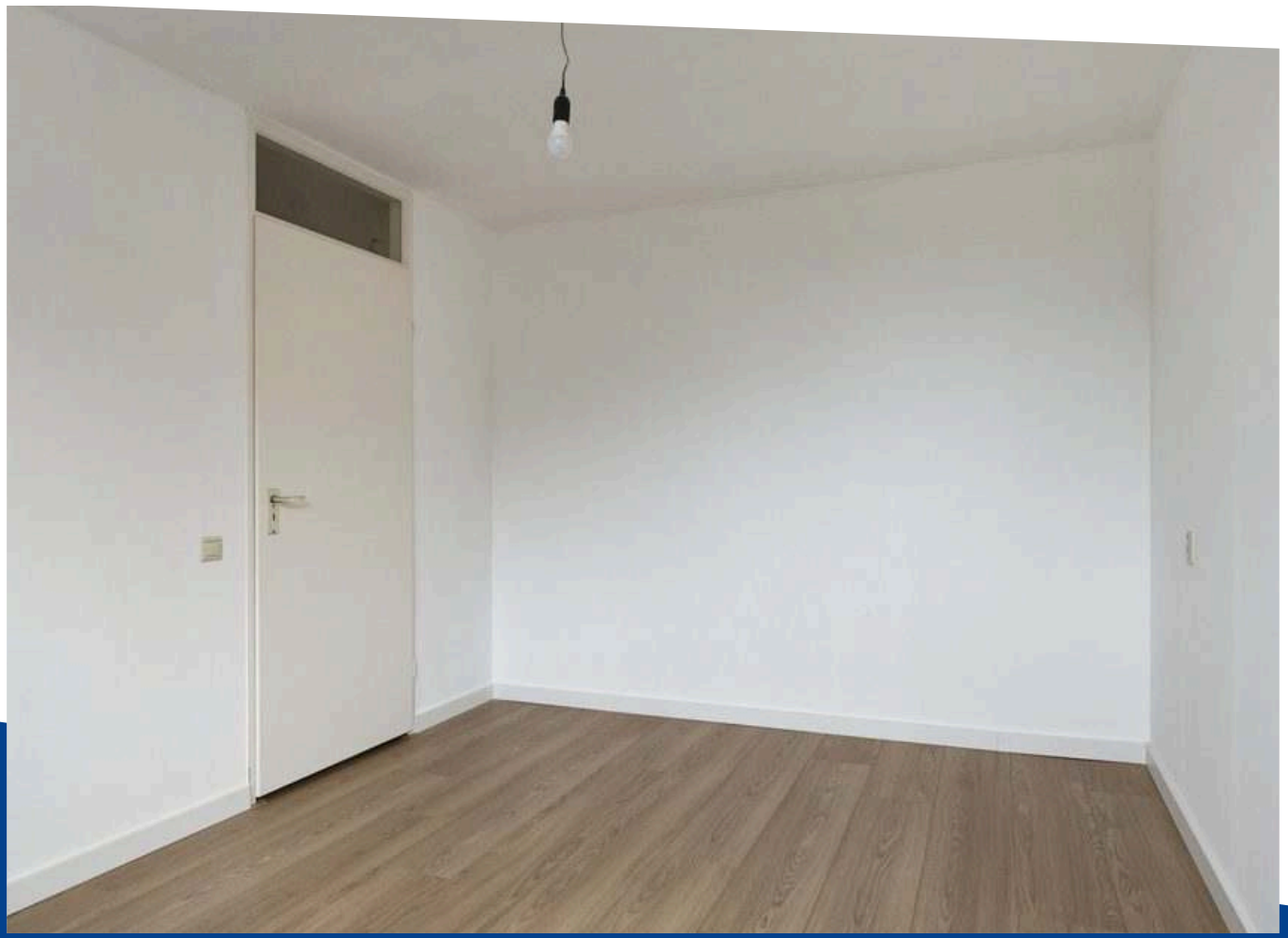


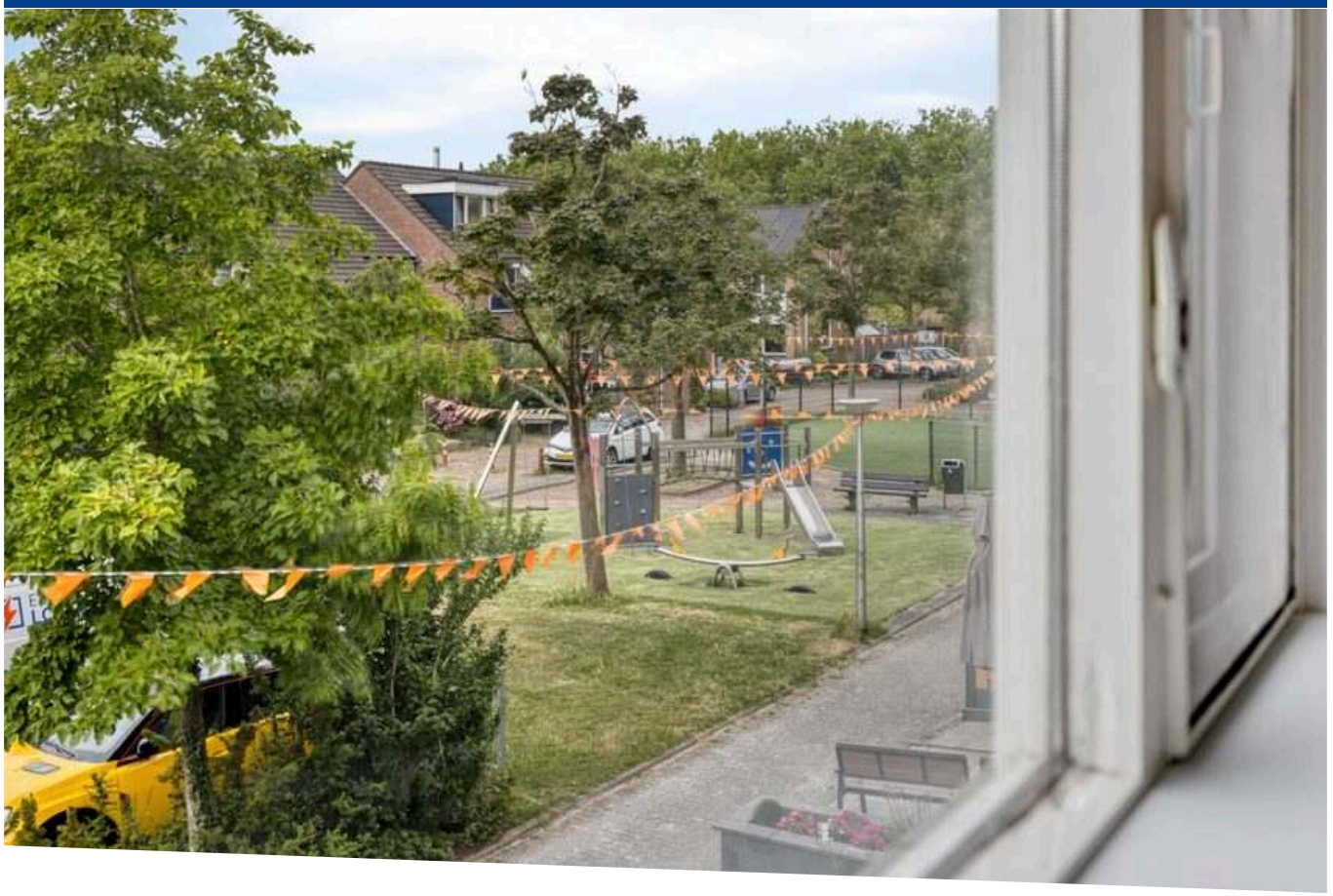


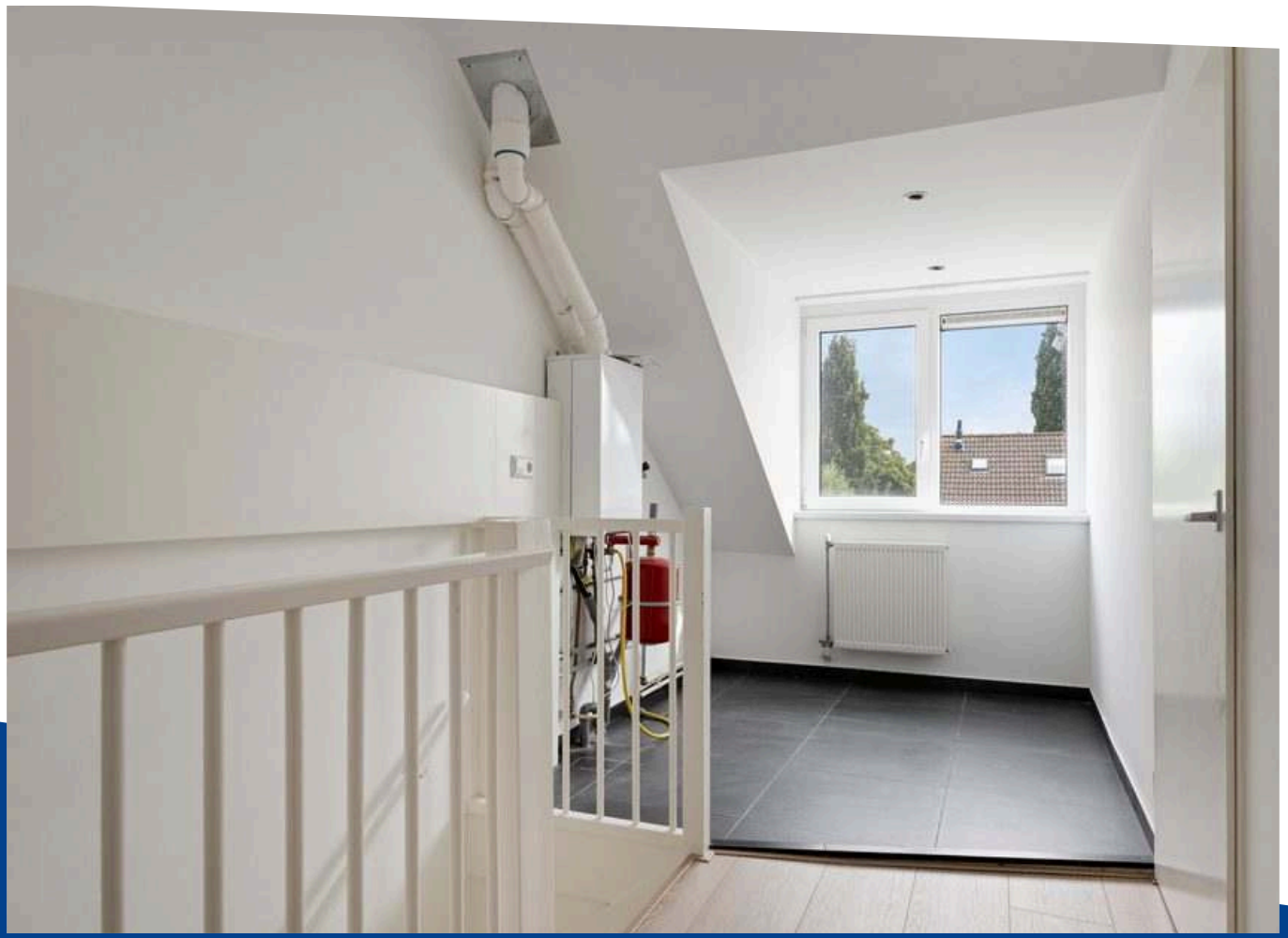


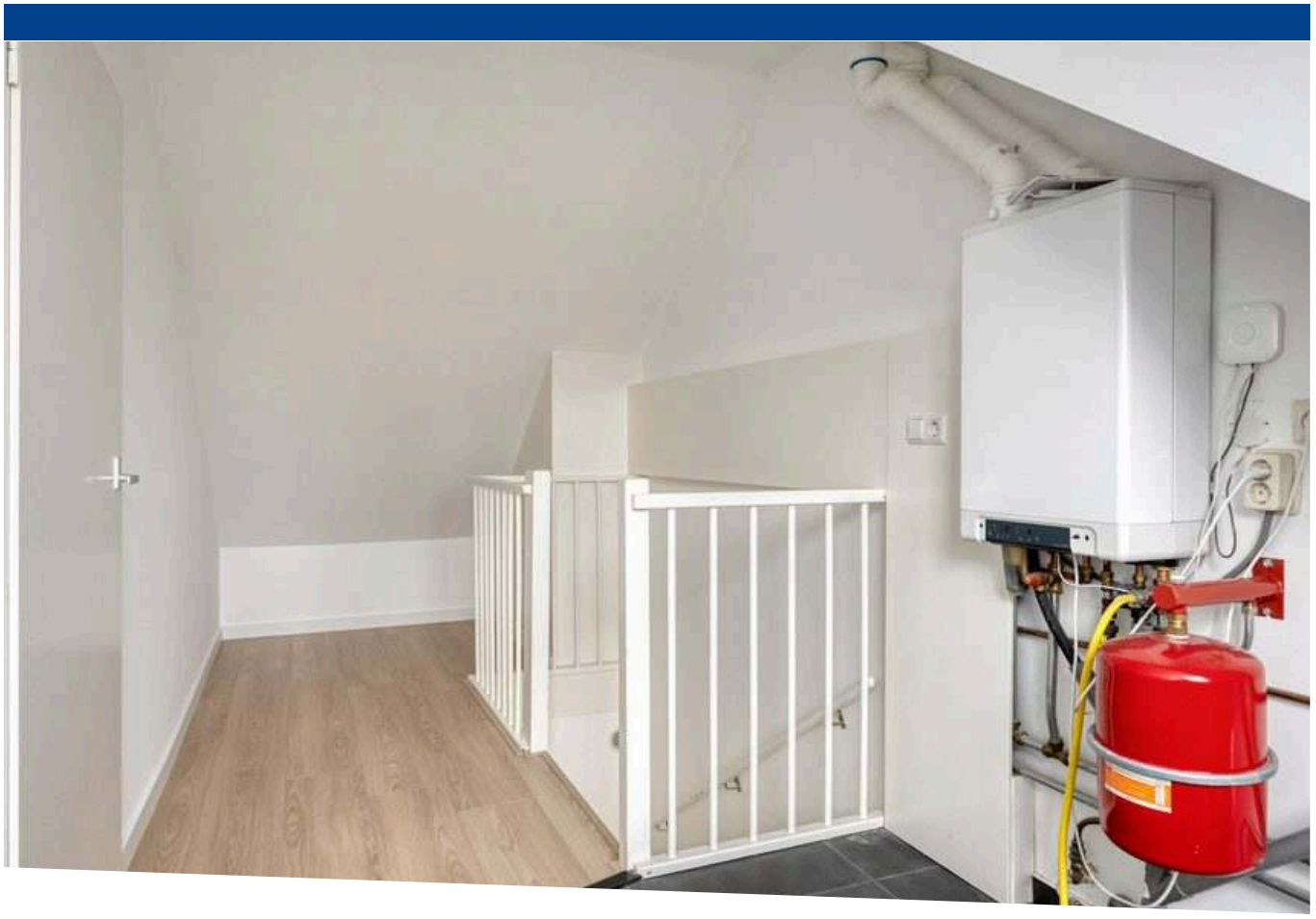




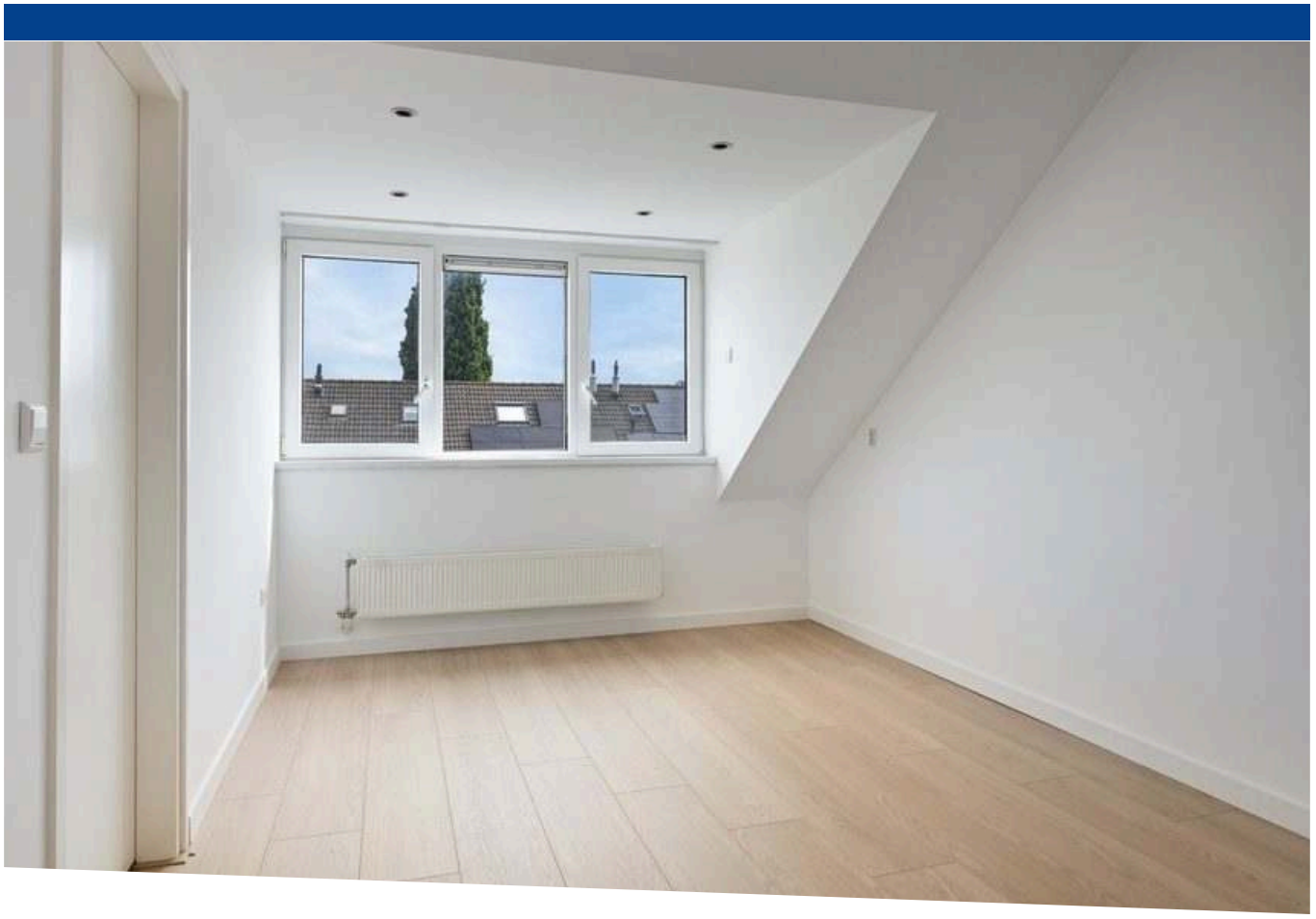






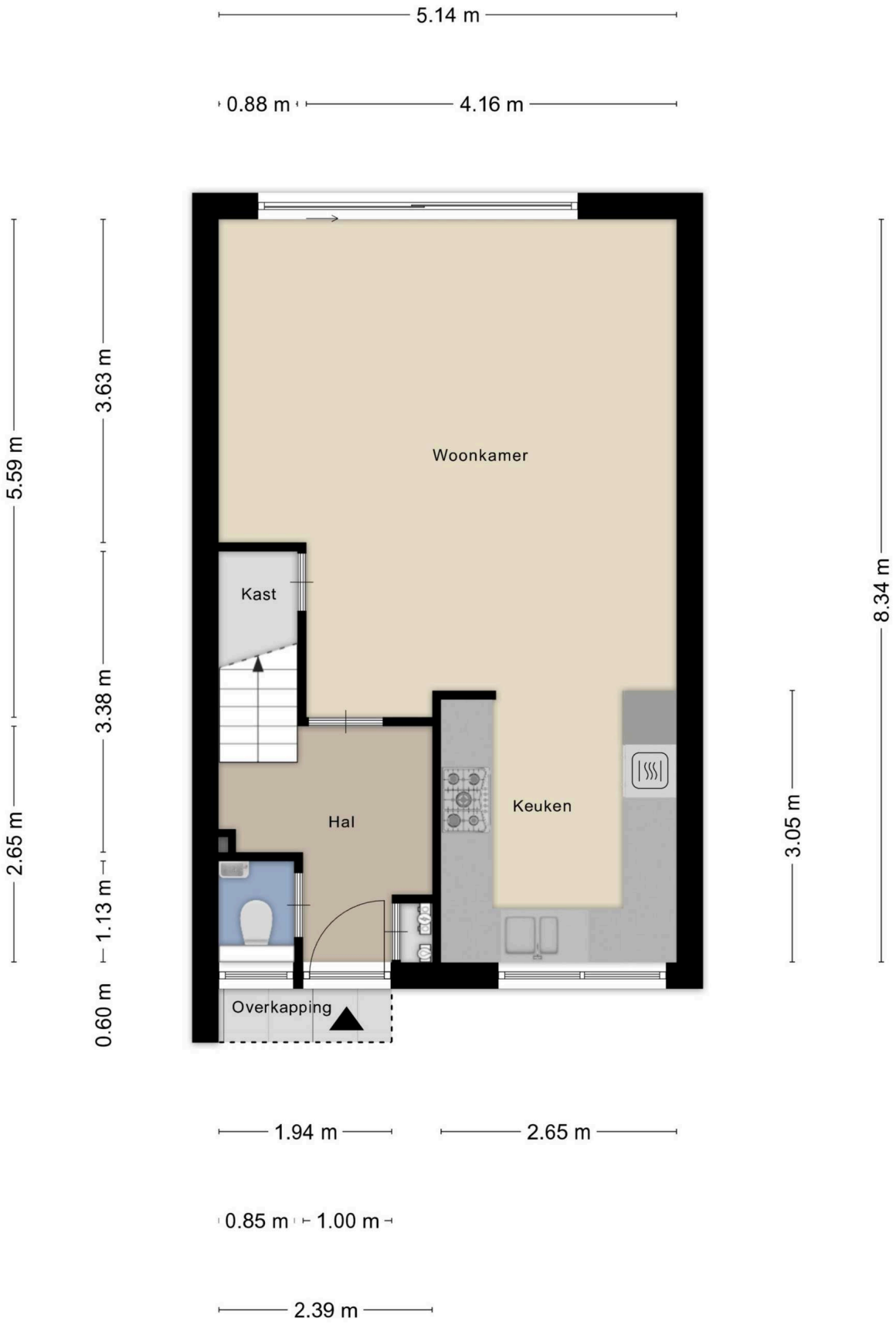








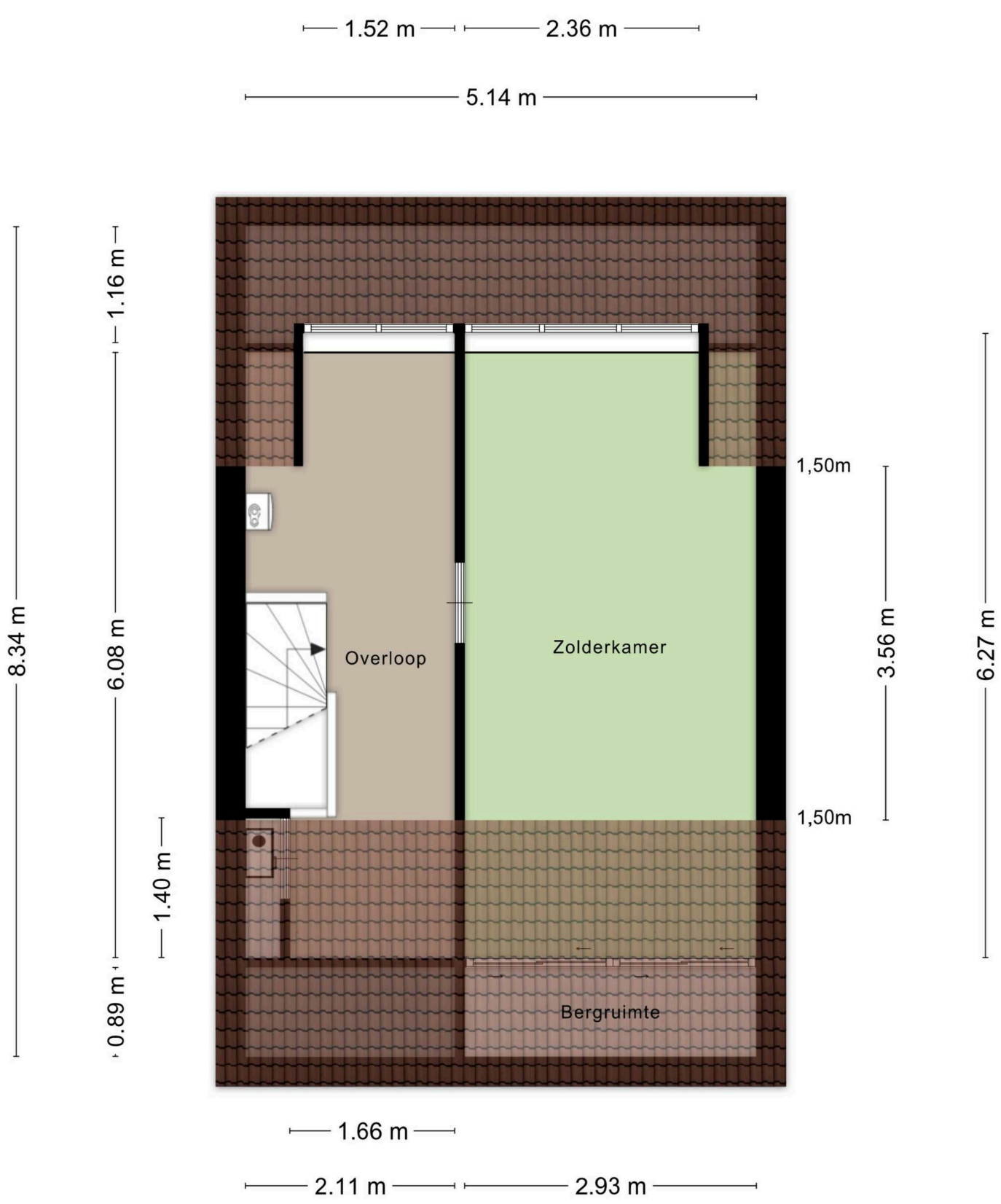
Plattegronden



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

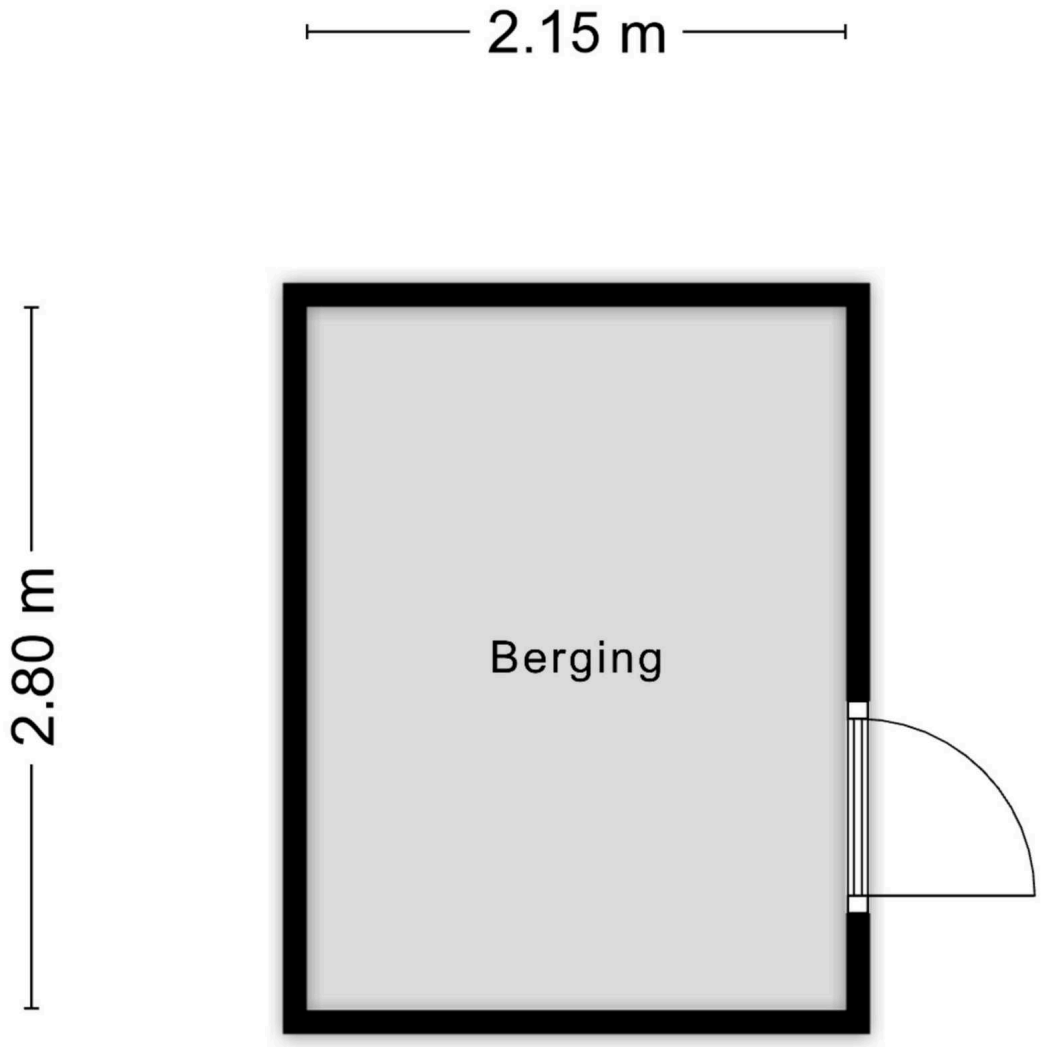


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Uw woningmakelaar in de regio Drechtsteden
Waltmann Makelaars is al meer dan 120 jaar de woningmakelaar in de regio Drechtsteden. Dat is natuurlijk niet zonder reden. Wij staan als een huis voor de belangen van onze klanten.

Persoonlijk en dichtbij
Waltmann Makelaars biedt persoonlijke dienstverlening van hoge kwaliteit en vindt het zeer belangrijk dat onze klanten tevreden zijn met onze dienstverlening. In 2020 is dit beloond met een gemiddelde klantbeoordeling van 8,9. Met onze vestigingen in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Een ervaren en betrouwbare NVM Makelaar
Waltmann Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, een organisatie die borg staat voor continue kwaliteit en betrouwbaarheid. Onze medewerkers zijn professioneel, deskundig en ervaren. Met meer dan 120 jaar praktijkervaring in huis hebben wij veel kennis van de lokale vastgoedmarkt in regio Drechtsteden.

7 redenen om Waltmann als Woningmakelaar in te schakelen
- Marktkennis: met meer dan 120 jaar ervaring kennen wij de regio Drechtsteden als geen ander.
- NVM Makelaar: onze gecertificeerde makelaars begeleiden en ontzorgen u gedurende het gehele proces.
- Hoge tevredenheid: in 2020 beoordeelden klanten ons met een score van 8,9.
- No Cure, No Pay: u betaalt pas courtage wanneer uw woning is verkocht. Verkopen wij uw woning niet, dan zullen wij ook geen intrekkingskosten in rekening brengen.
- De beste presentatietechnieken: Dit doen wij door middel van professionele fotografie, styling, 3D plattegronden en een indrukwekkende virtual reality tour.
- Online marketingdiensten: onze online marketingactiviteiten waaronder social media helpen uw woning extra onder de aandacht te brengen.
- Persoonlijk en dichtbij: met fysieke locaties in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Nog meer bij Waltmann
Naast de particuliere huizenmarkt zijn wij ook gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed, projectontwikkeling, financiële dienstverlening en verzekeringen.

Waltmann Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

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

Laan van Walburg 8
3332 GJ Zwijndrecht
078 620 57 77
zwijndrecht@waltmann.com