WALTMANN makelaars

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



LAAN VAN NEDERHOVEN 15 | ZWIJNDRECHT

Vraagprijs: € 1.225.000 k.k.

www.laanvannederhoven15.nl

Laan van Nederhoven 15, Zwijndrecht

RIANT WONEN IN EEN VRIJSTAANDE SEMI-BUNGALOW MET EEN HEERLIJKE TUIN!

Ben je op zoek naar ruimte, vrijheid en volop mogelijkheden? Dan is deze zeer ruime vrijstaande semi-bungalow aan de Laan van Nederhoven absoluut een woning om te komen bekijken! Gelegen in een kleinschalige villawijk, op een riant perceel van ruim 1.100 m², vind je hier een combinatie van comfortabel wonen, een heerlijke tuin en verrassend veel leefruimte. Met een woonkamer van maar liefst 70 m² en een dubbele garage is dit een uitgelezen kans om echt riant te wonen!

Begane Grond:

Via het ruime pad bereik je de overdekte entree. De royale hal vormt het centrale vertrekpunt van de woning en geeft toegang tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers en een complete, volledig betegelde badkamer. Deze is voorzien van vloerverwarming, een jacuzzi, een ruime inloopdouche, een vaste wastafel, een toilet én een bidet. Aan comfort geen gebrek!

Ook aan de verduurzaming is gedacht. In het separate stookhok vind je een Nefit CV-combiketel uit 2018, gecombineerd met twee warmtepompen die in 2026 zijn geïnstalleerd. Daarnaast beschikt de woning over een ruim separaat toilet.

Via de multifunctionele ruimte loop je door naar de bijzonder ruime garage van circa 40 m². Twee auto's parkeren? Geen probleem! Dankzij de hoogte is er bovendien ruimte om extra bergruimte te creëren.

En dan de woonkamer! Met een oppervlakte van ruim 70 m², een indrukwekkende hoogte en veel glaspartijen is dit werkelijk een fantastische leefruimte. Het zicht op de tuin zorgt voor een heerlijk gevoel van vrijheid. De keuken en bijkeuken bevinden zich aan de achterzijde. Door deze ruimtes eventueel samen te voegen, ontstaat hier de mogelijkheid voor een riante leefkeuken!

Eerste Verdieping:

De entresol biedt volop mogelijkheden. Denk aan meerdere werkplekken, een hobbyruimte of juist een rustig leeshoekje. Daarnaast vind je hier een separate berging voor bijvoorbeeld seizoensspullen en administratie. Achter deze berging ligt nog een zeer ruime kamer, momenteel ingericht als kantoor, maar ook uitstekend geschikt als extra slaapkamer.

Buiten:

De fraai aangelegde tuin biedt volop privacy en ruimte om heerlijk buiten te genieten. De ruime oprit maakt parkeren op eigen terrein eenvoudig, ook voor meerdere auto's. Achter in de tuin staat bovendien een houten tuinhuis voor het netjes opbergen van tuinspullen.

De wijk Nederhoven:

Nederhoven staat bekend om het groene en rustige karakter. De combinatie van volwassen bomen, groene tuinen en de nabijheid van natuur maakt dit een fijne woonomgeving. Hier woon je in alle rust, terwijl het groen van de Develzoom en de Oude Maas dichtbij te vinden is.

Kortom: een bijzonder ruime woning met volop mogelijkheden, een royale tuin en een garage die je niet iedere dag tegenkomt. Kom jij de ruimte en vrijheid zelf ervaren?

Bijzonderheden:
* Verzorgde en goed onderhouden villa;
* Wat een ruimte! Bijna 300 m2 woonoppervlakte;
* Een kavel van 1.102 m2;
* Prachtig aangelegde tuin;
* Dubbele inpandige garage;
* Parkeren op terrein;
* Energielabel B;
* 2 hybride warmtepompen;
* Vernieuwde meterkast 2026;
* Woonkamer van ca. 70 m2;
* Vele mogelijkheden om de woning aan te passen naar jouw specifieke wensen;
* Dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving;
* Diverse uitvalswegen zoals A15 en A16 zeer dichtbij;
* In de koopovereenkomst zal een ouderdoms-/asbest artikel worden toegevoegd;
* 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 vindt 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	€ 1.225.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1973
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	297 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	68 m²
Externe Bergruimte	12 m²
Overige inpandige ruimte	40 m²
Perceeloppervlakte	1102 m^2
Inhoud	1162 m^3

Indeling

Aantal kamers	5 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 bidet, 1 inloopdouche, 1 stoomcabine, 1 vloerverwarming, 1 wastafel, 1 wastafelmeubel en 1 whirlpool
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, jacuzzi, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rolluiken, schuifpui en stoomcabine

Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas en grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk en warmtepomp
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Nefit gas gestookt uit 2018, eigendom

Kadastrale gegevens

Zwijndrecht D 4999	
Oppervlakte	1102 m^2
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan park, beschutte ligging en in woonwijk
Tuin	Achtertuin, tuin rondom, voortuin en zijtuin
Voortuin	824 m² (34.47m diep en 33.28m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

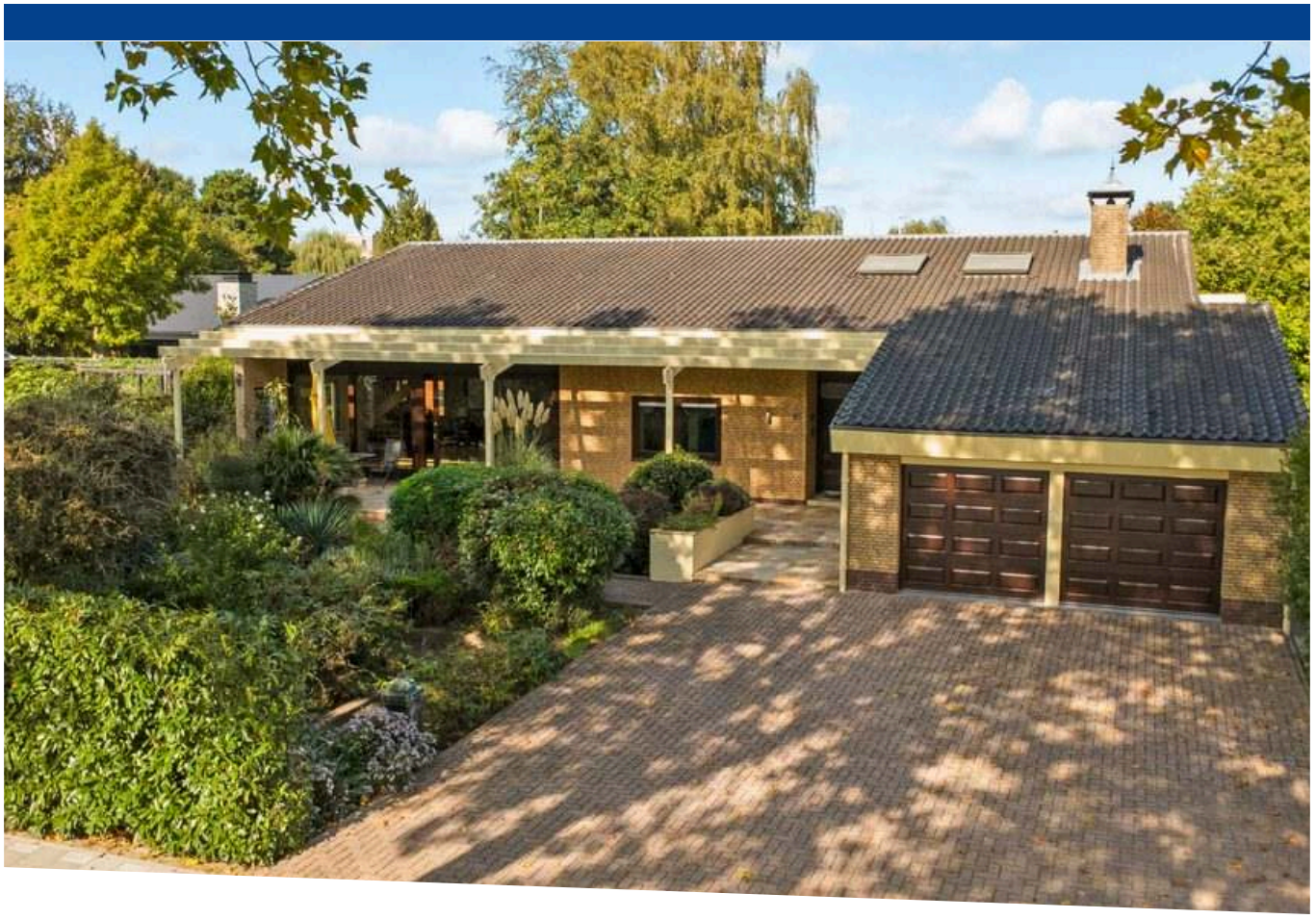
Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein

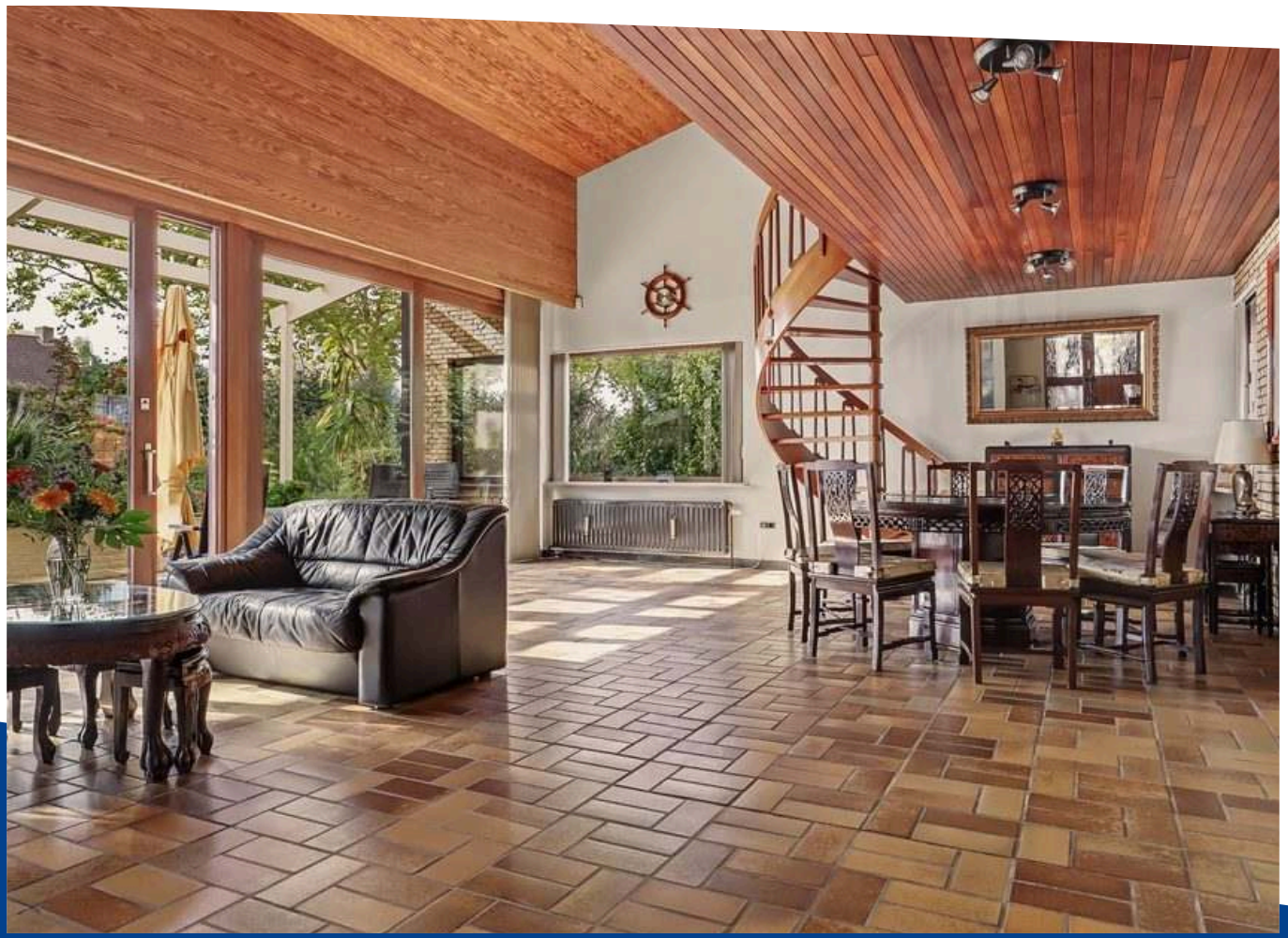
Garage

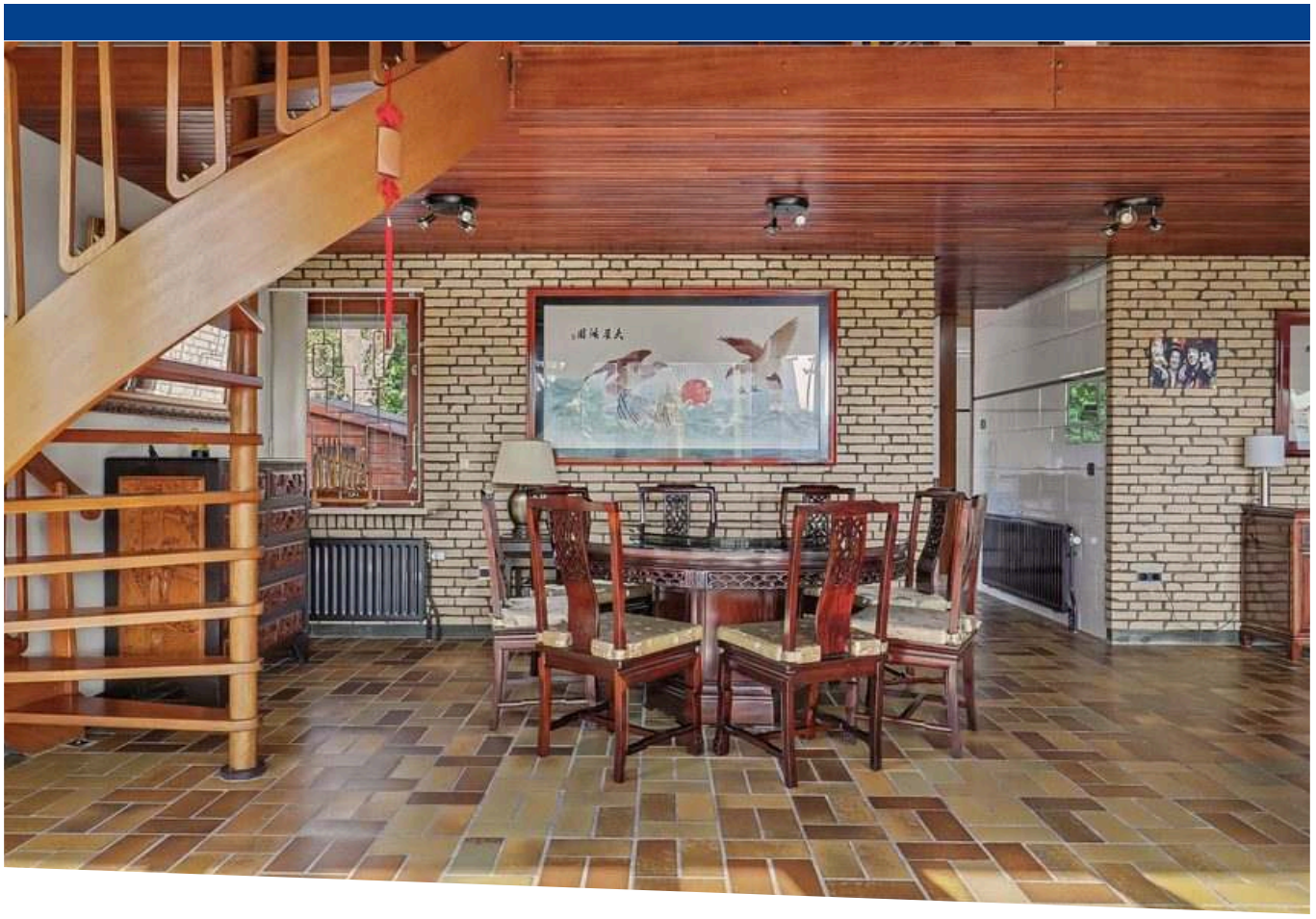
Soort garage	Inpandig en parkeerplaats
Capaciteit	2 auto's
Voorzieningen	Met elektrische deur, voorzien van elektra en voorzien van water

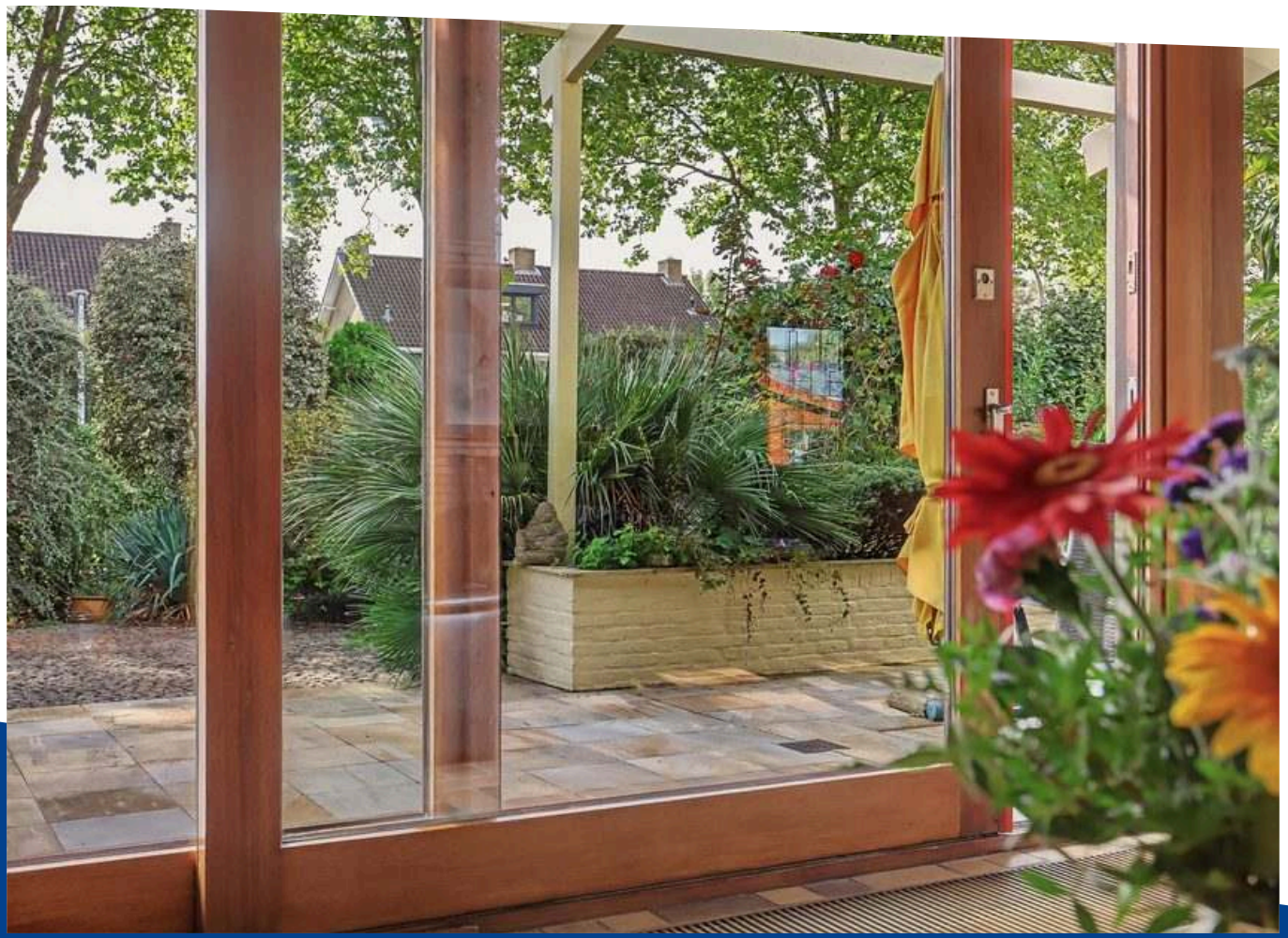
Laan van Nederhoven 15, Zwijndrecht



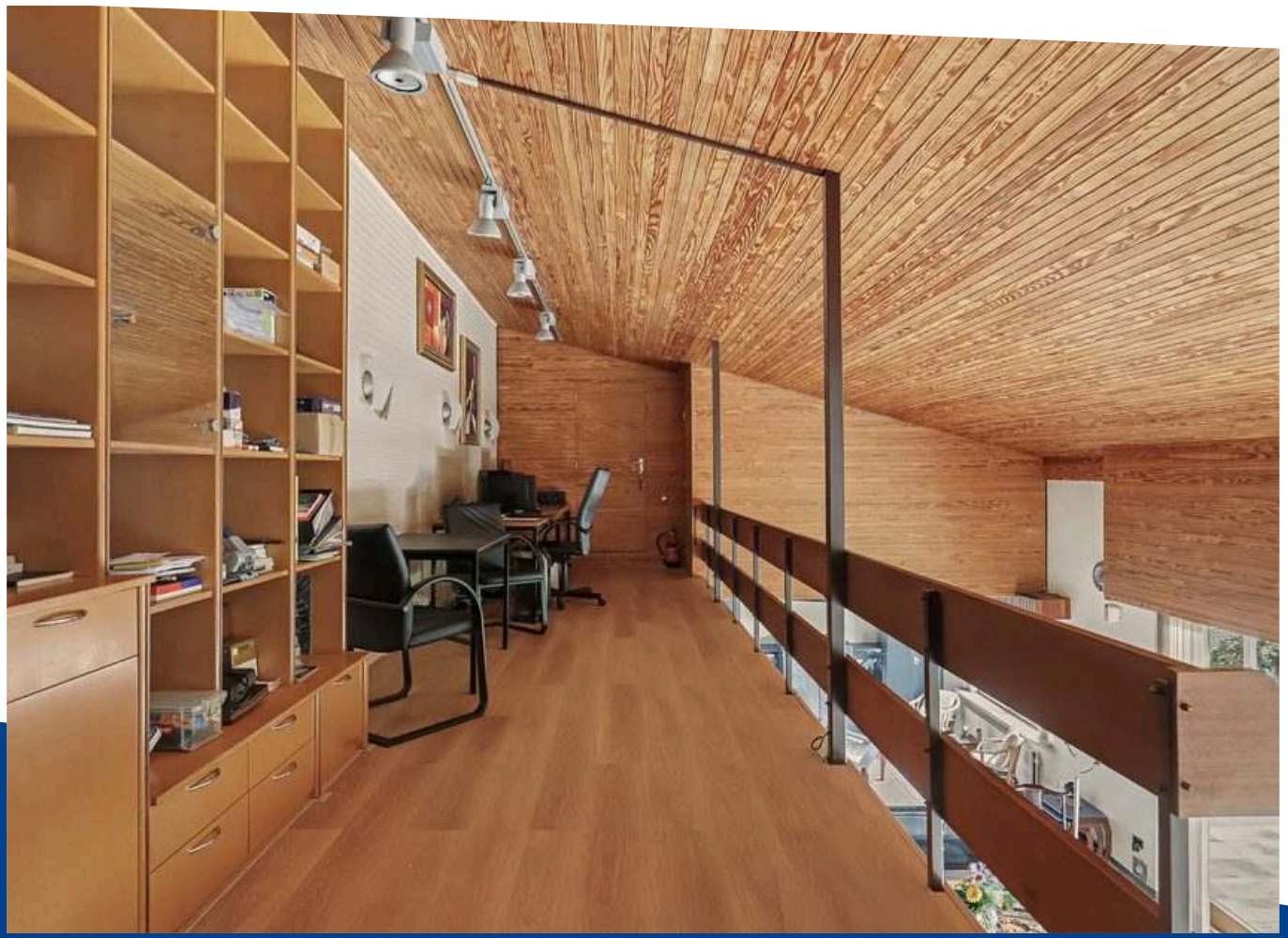






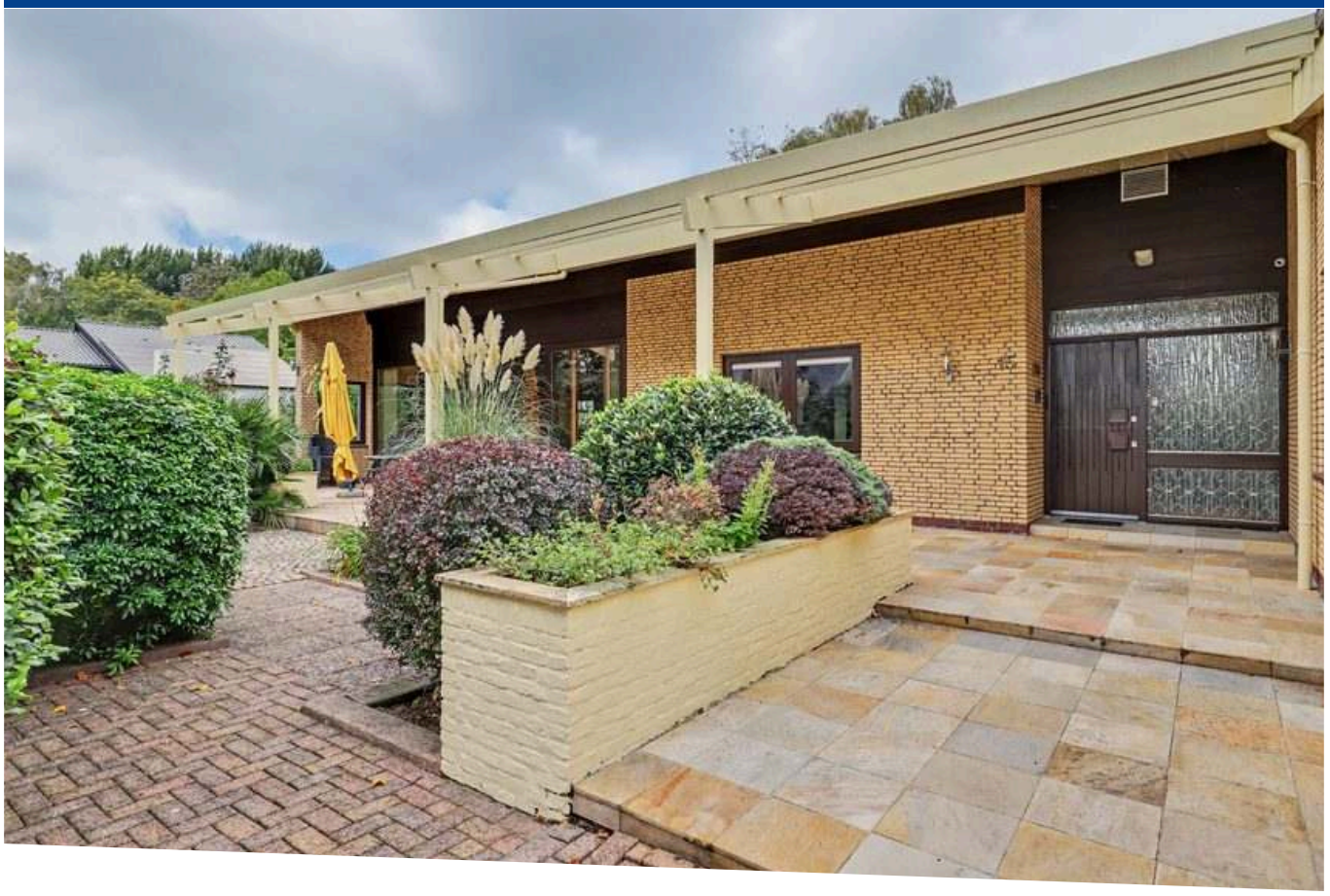






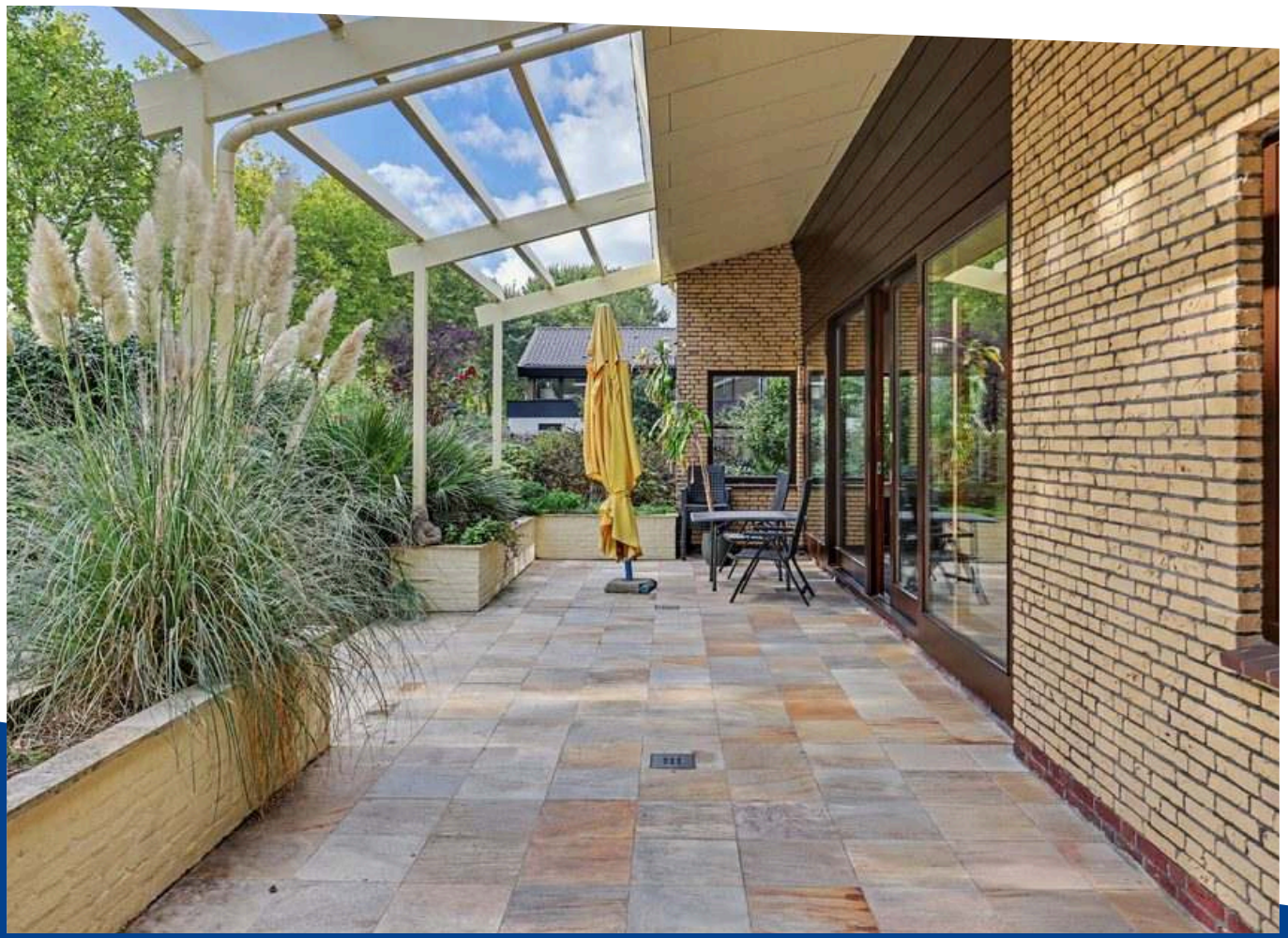




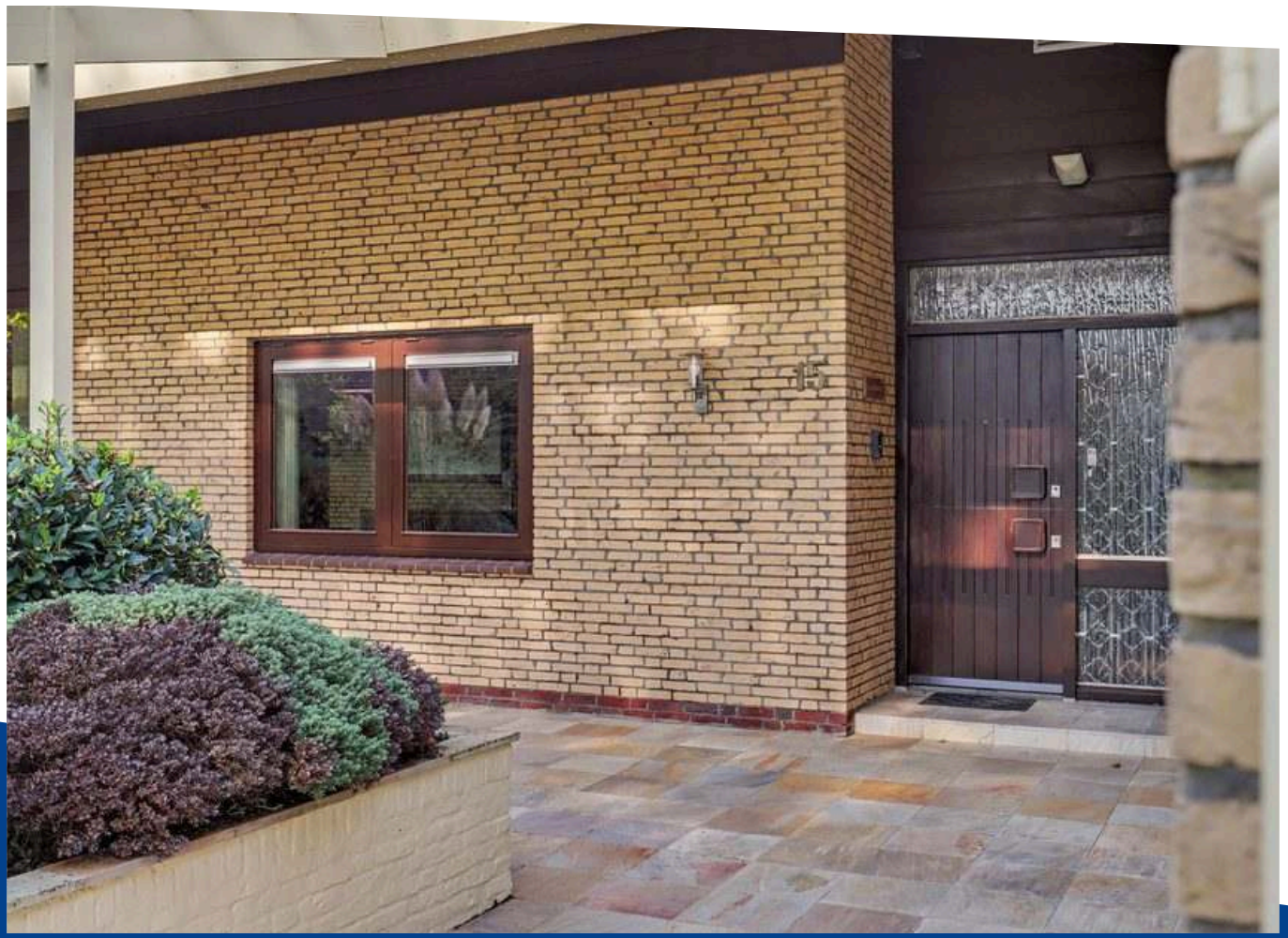






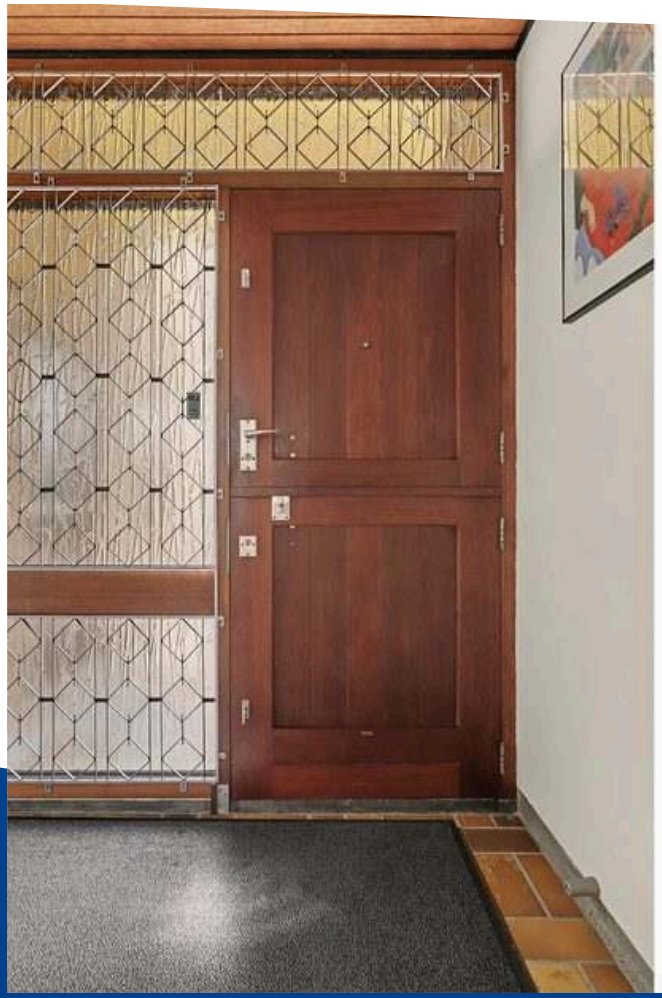




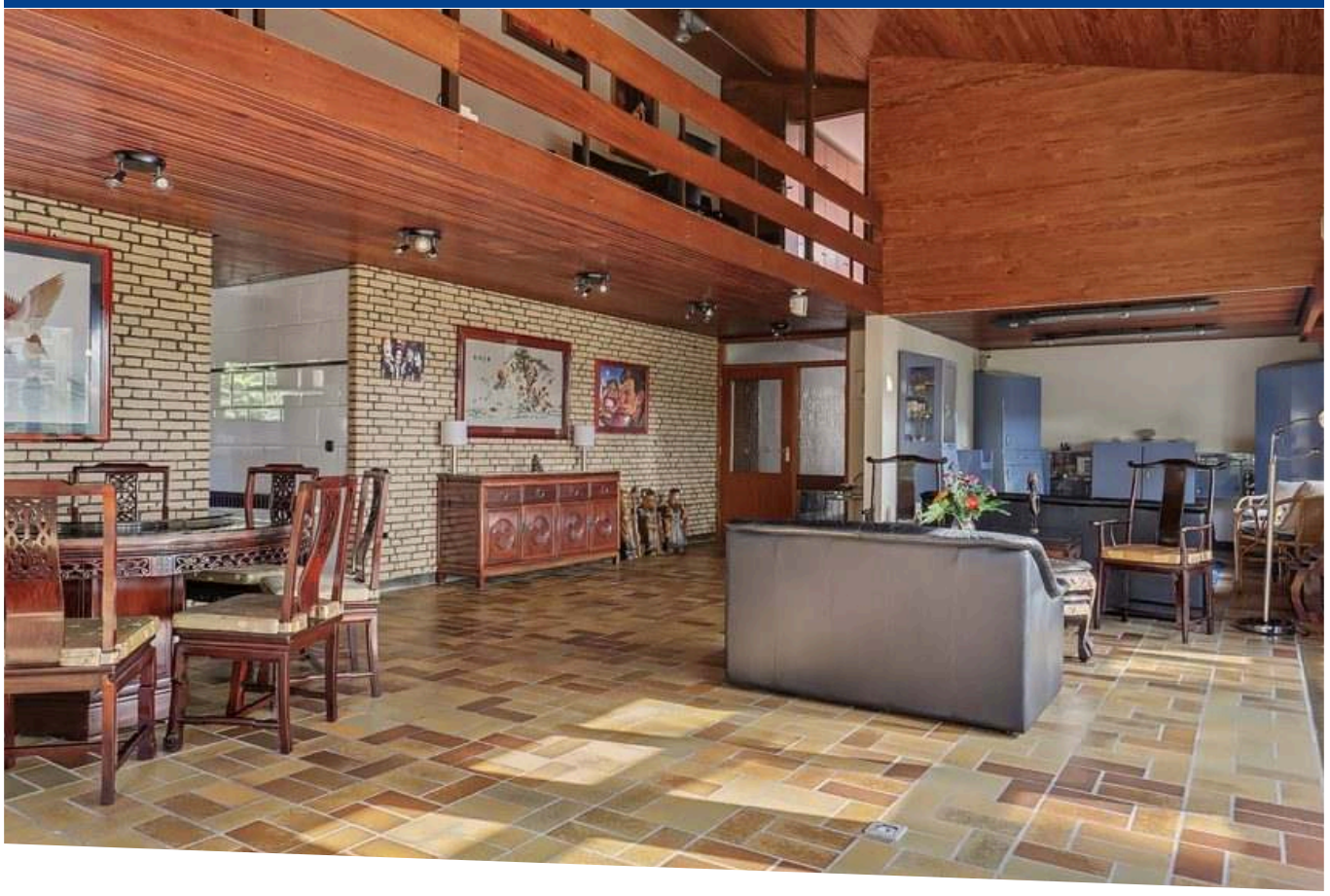


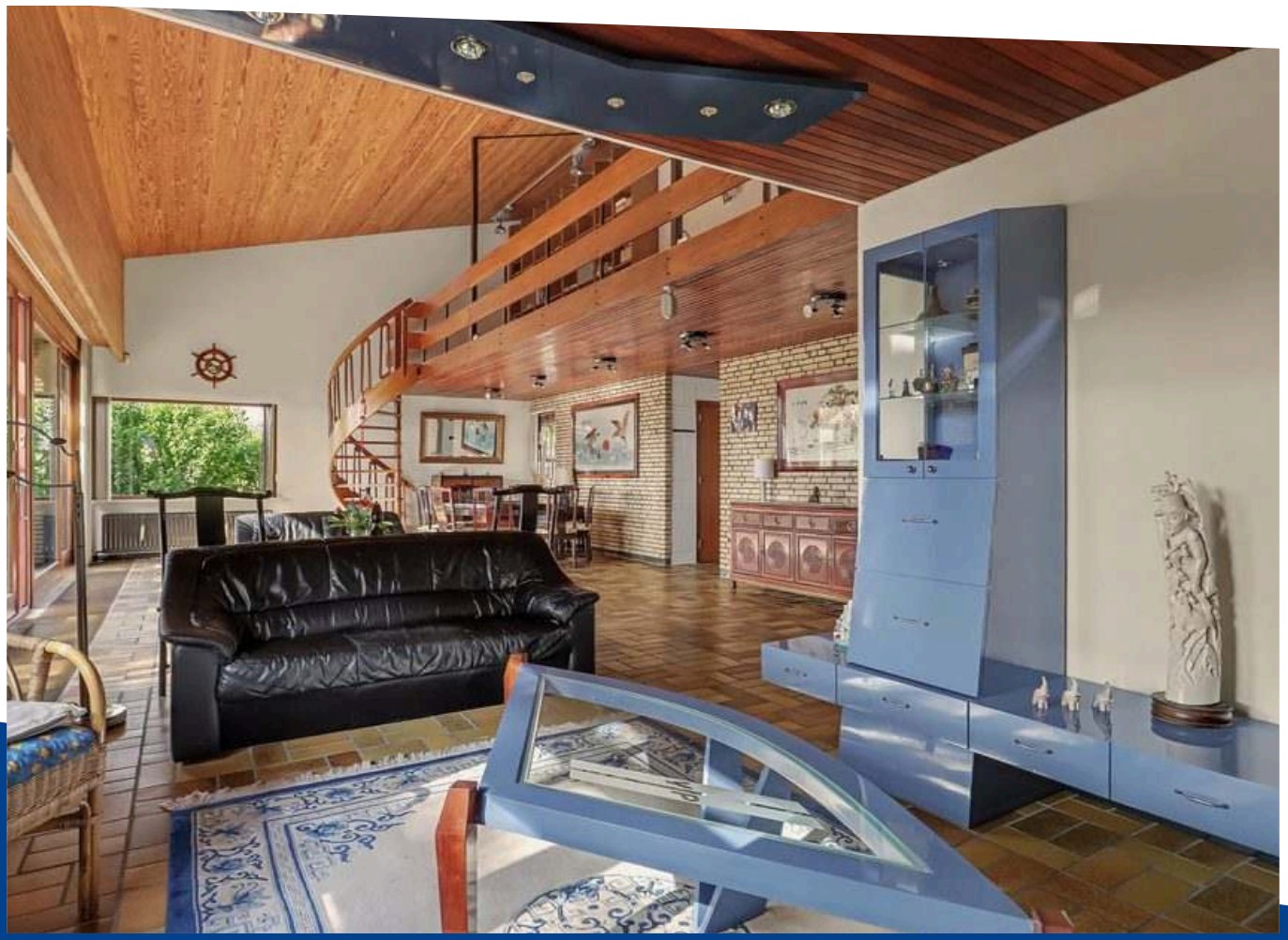


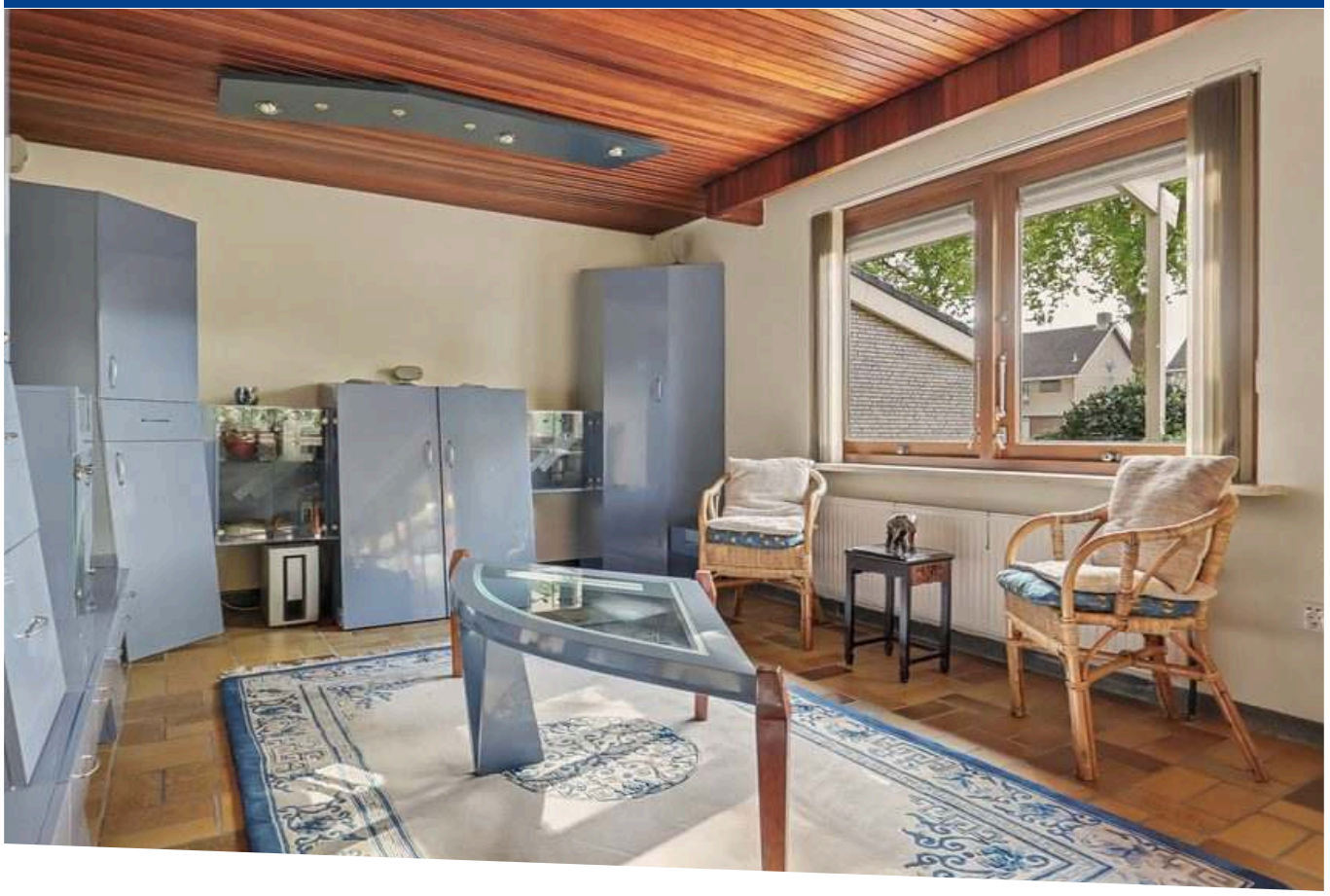


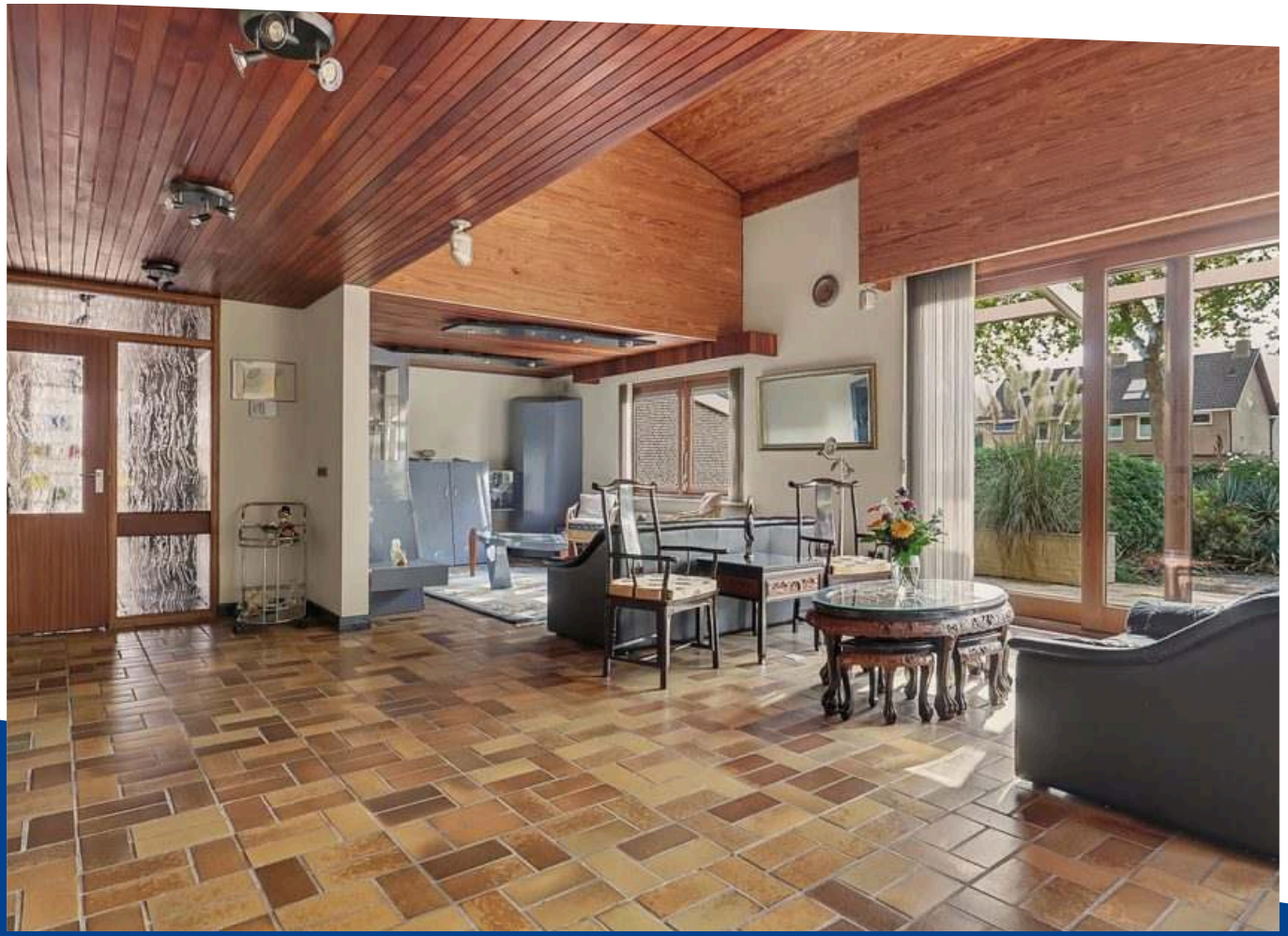




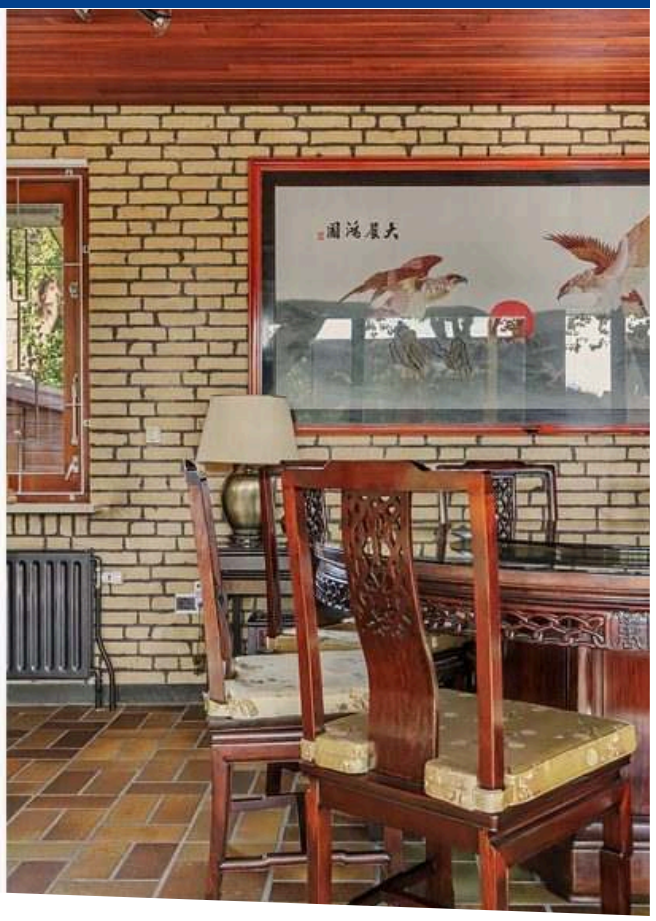




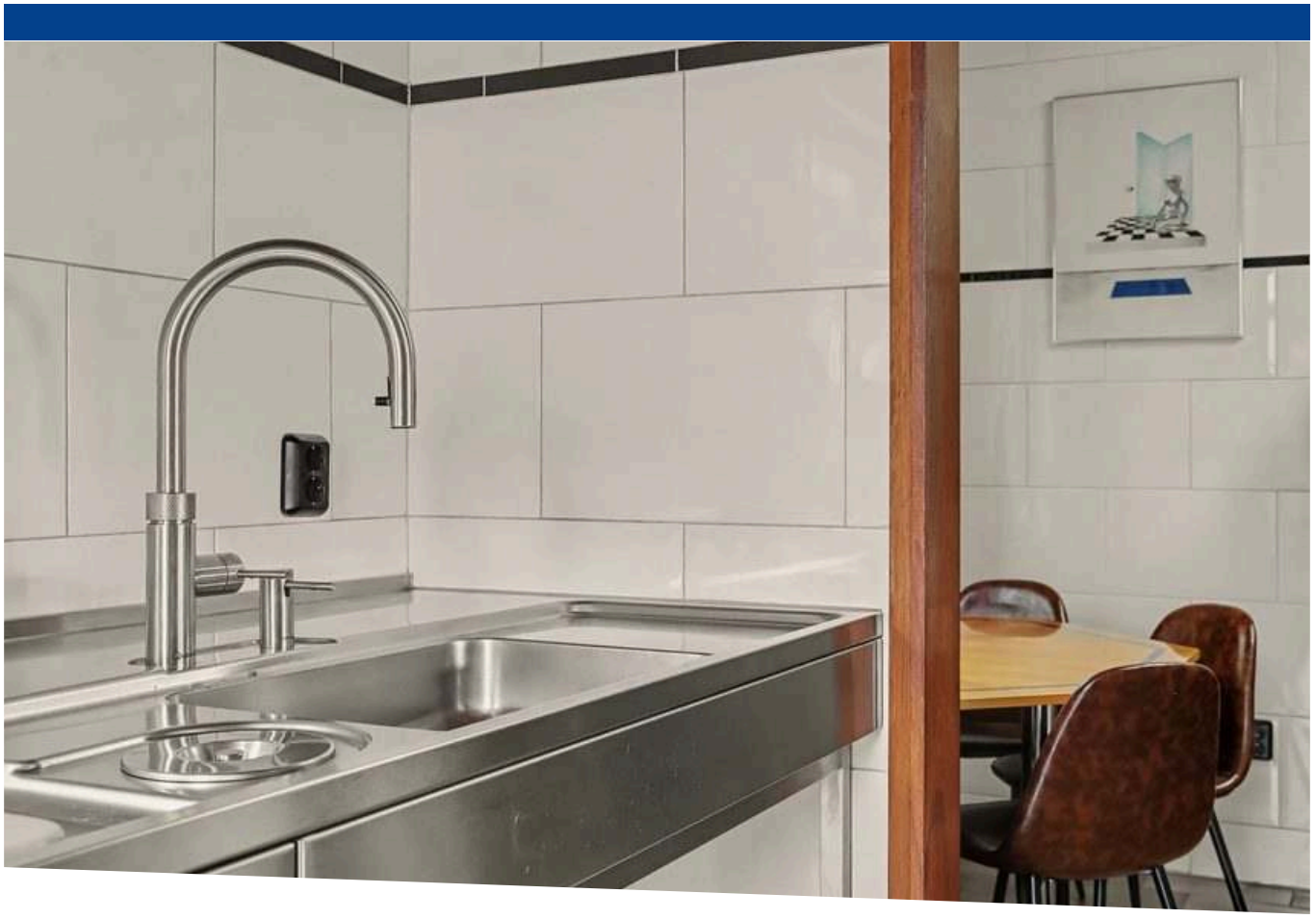




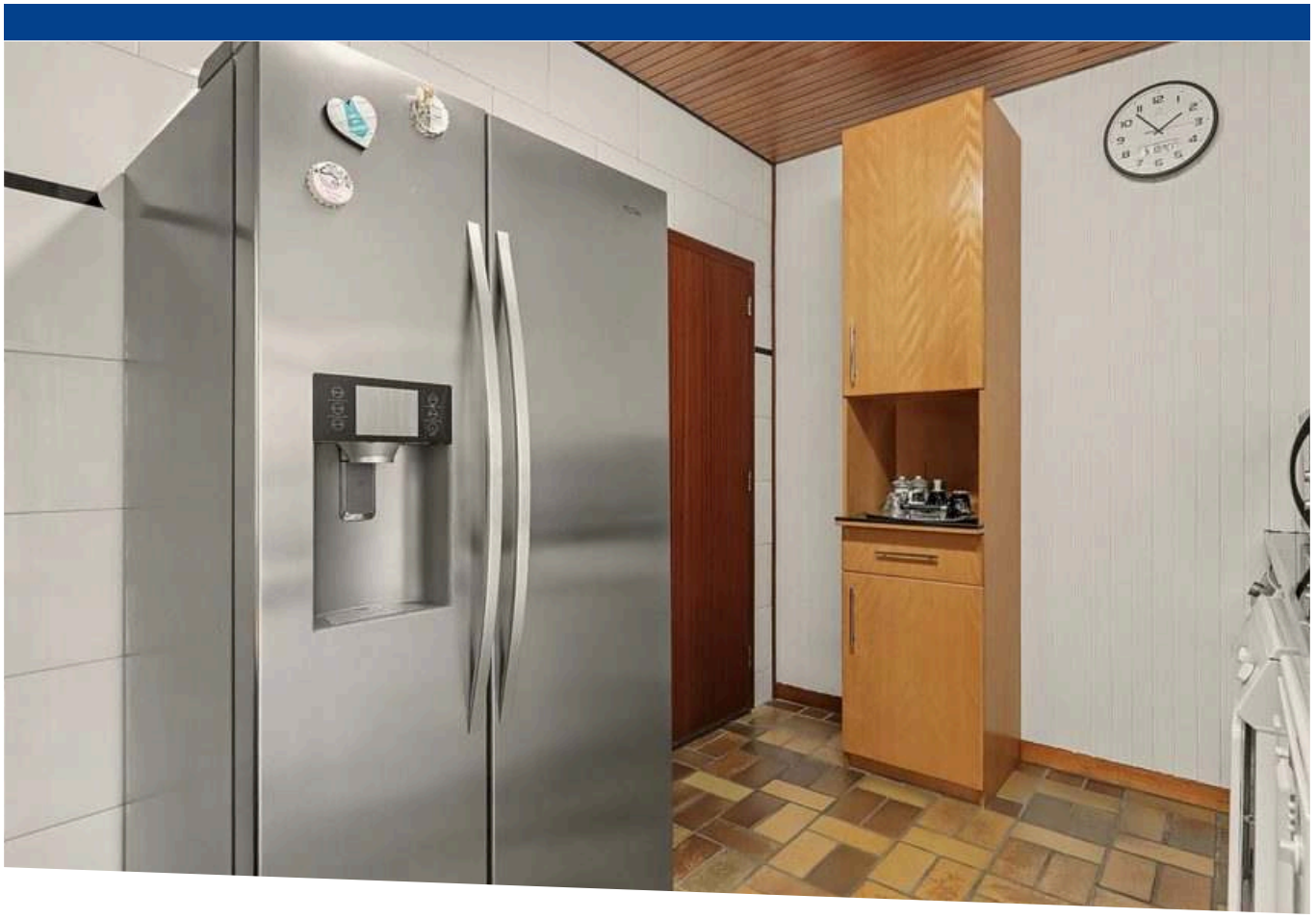


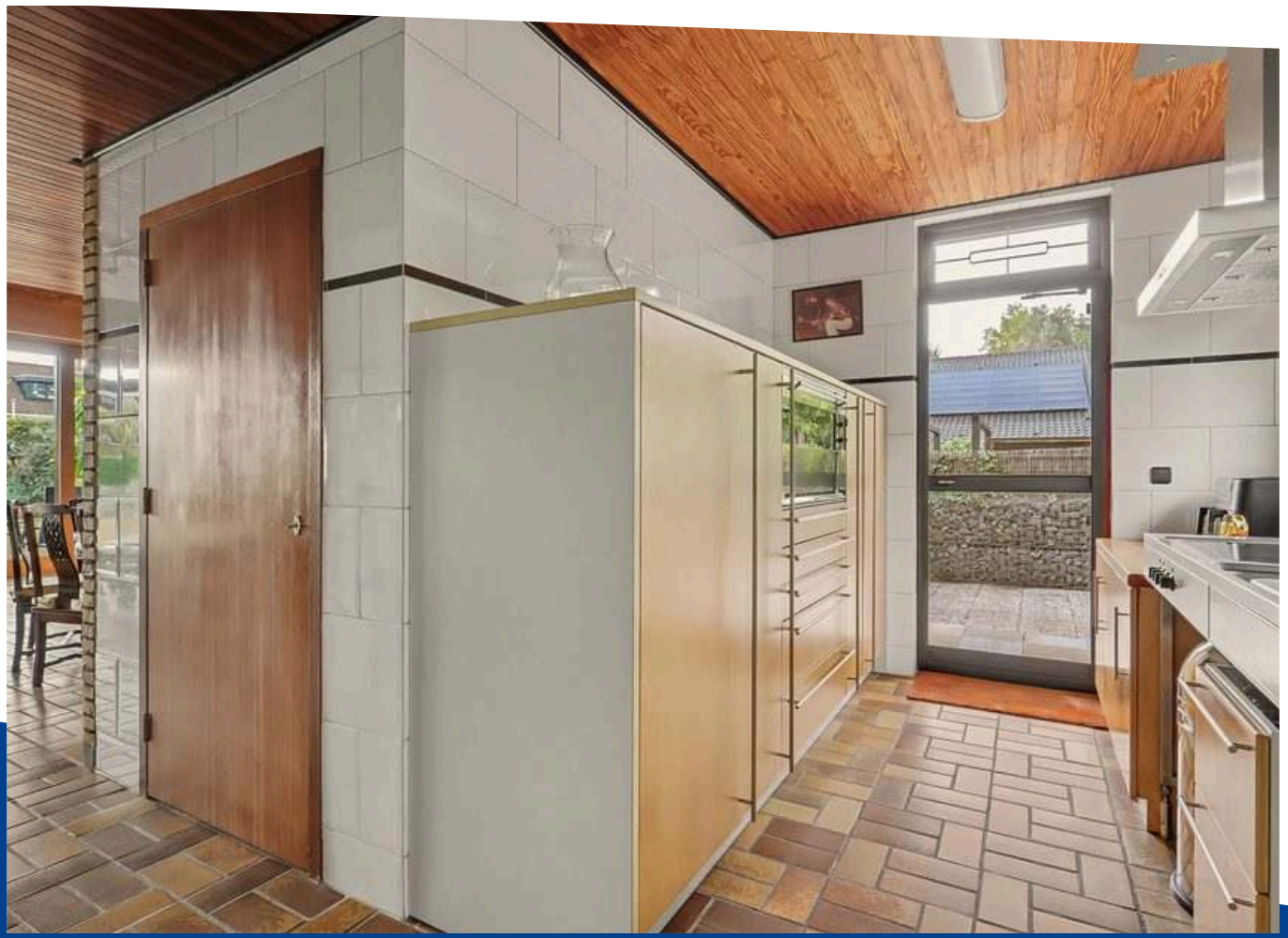


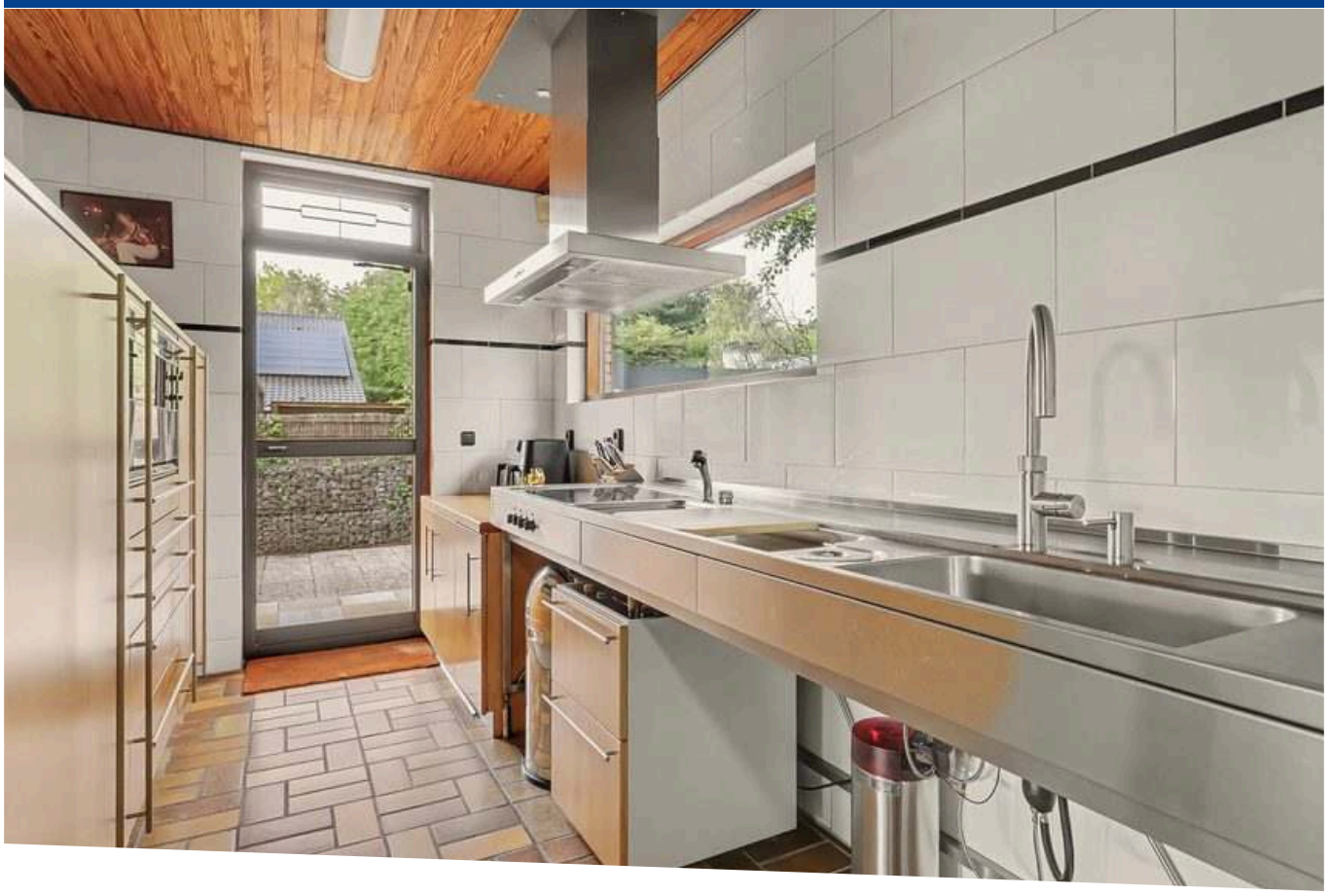




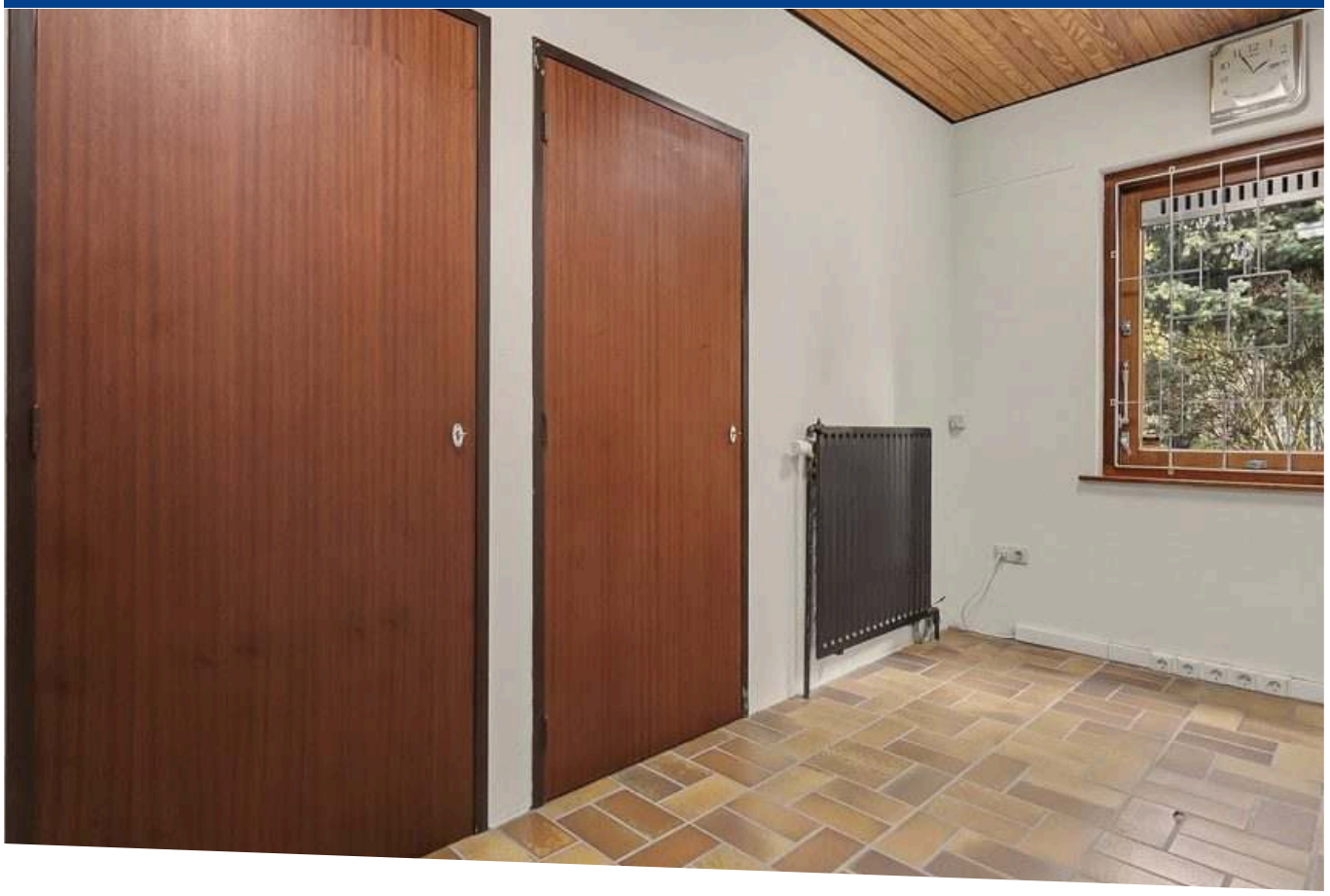






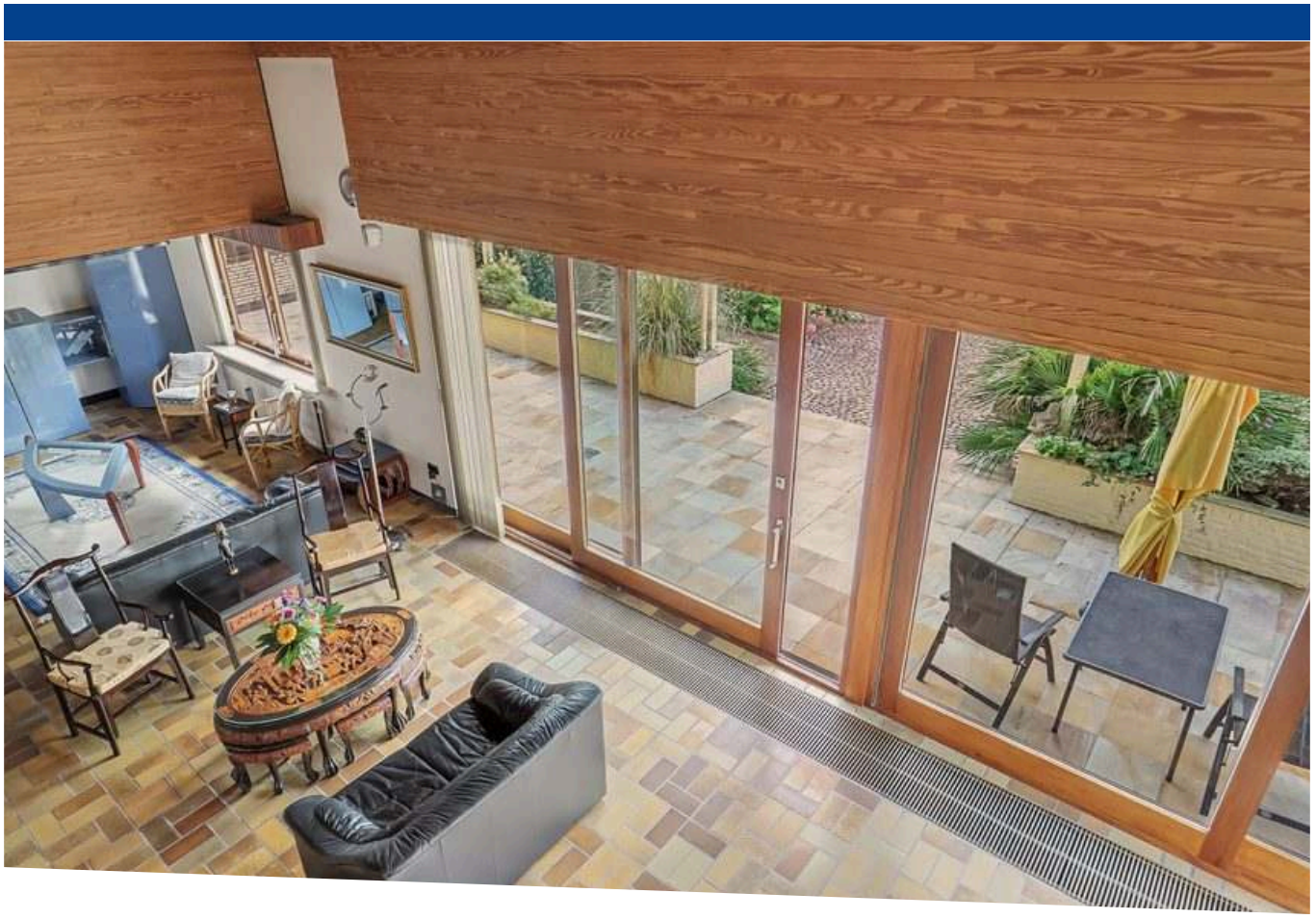


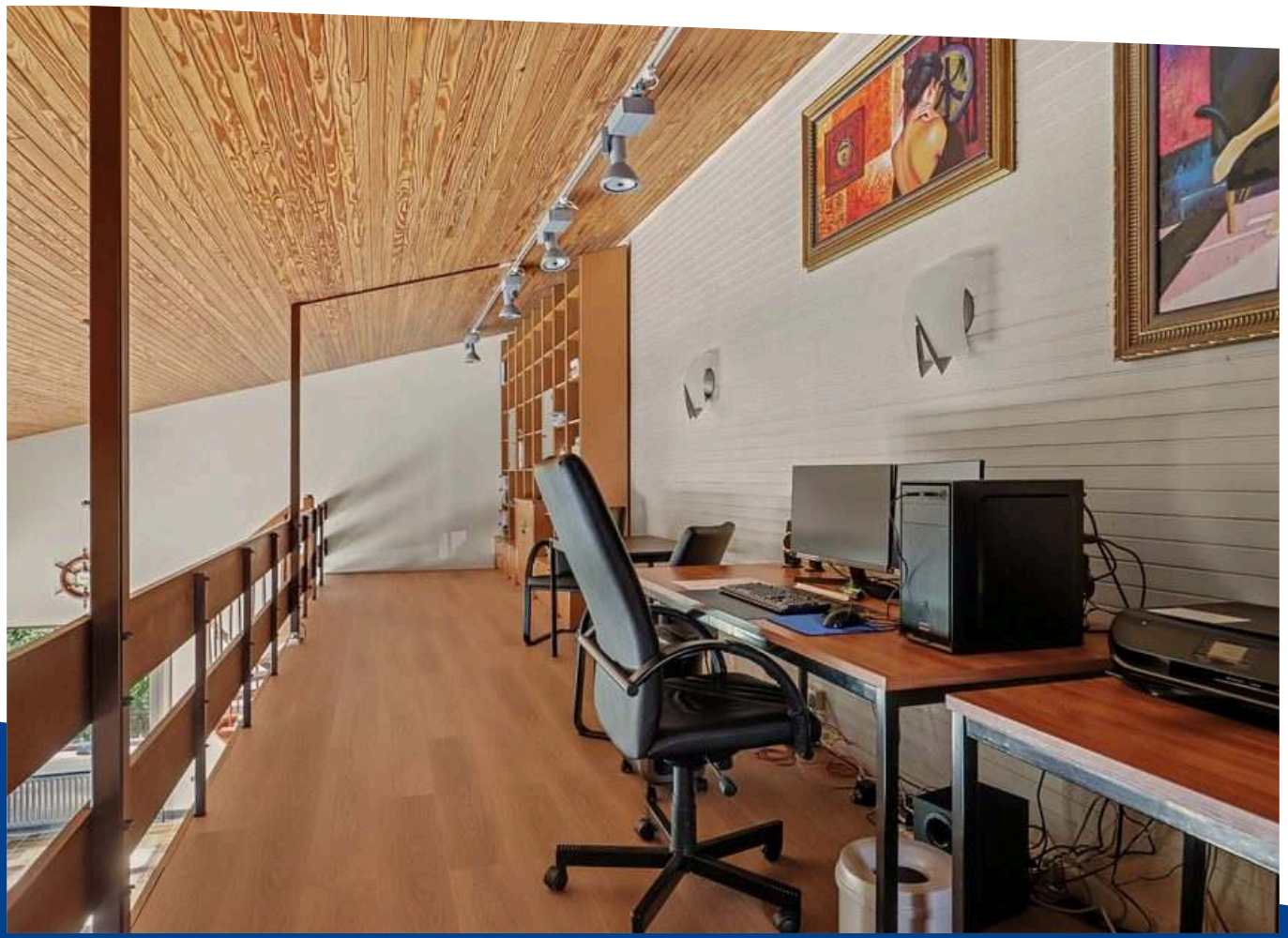


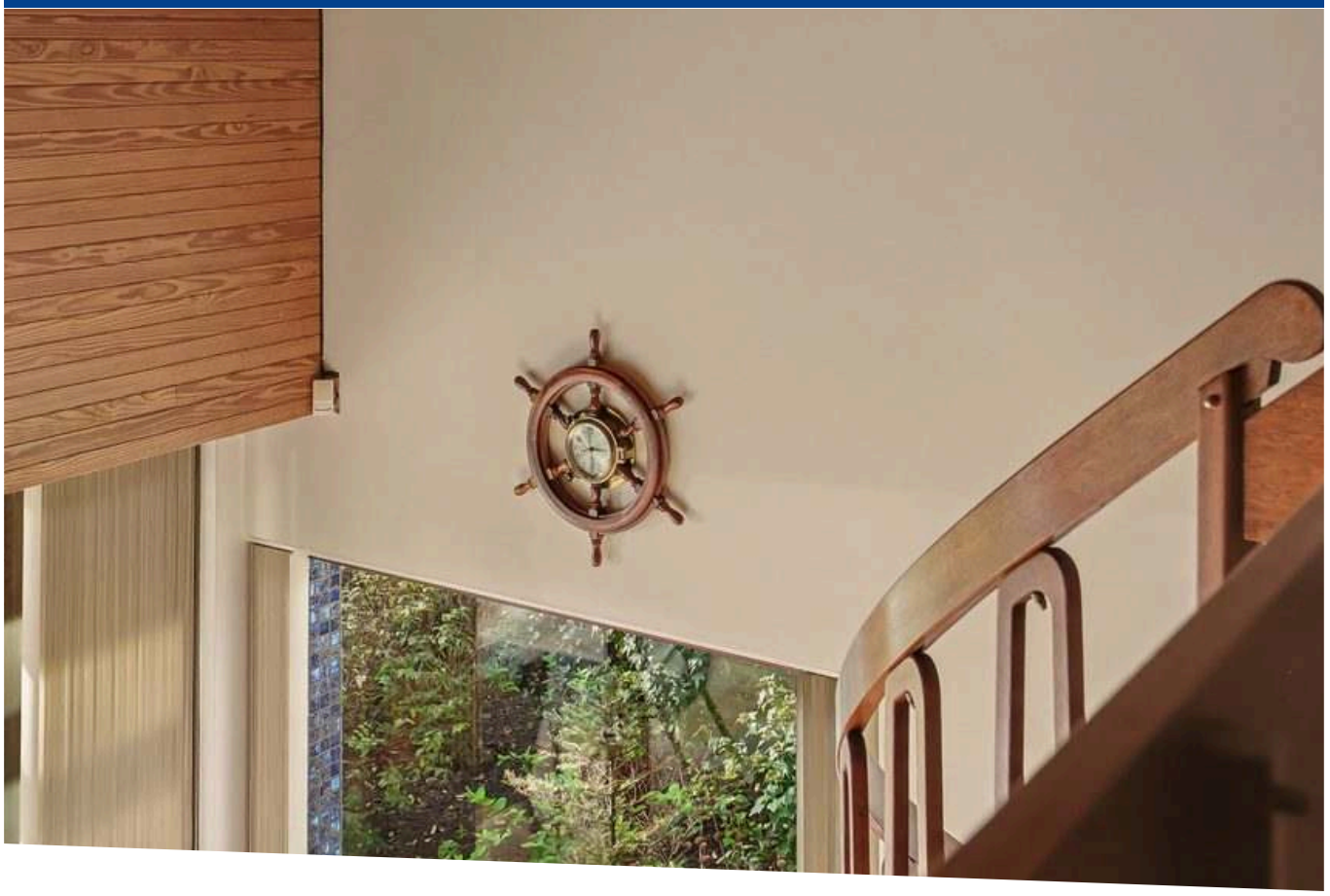


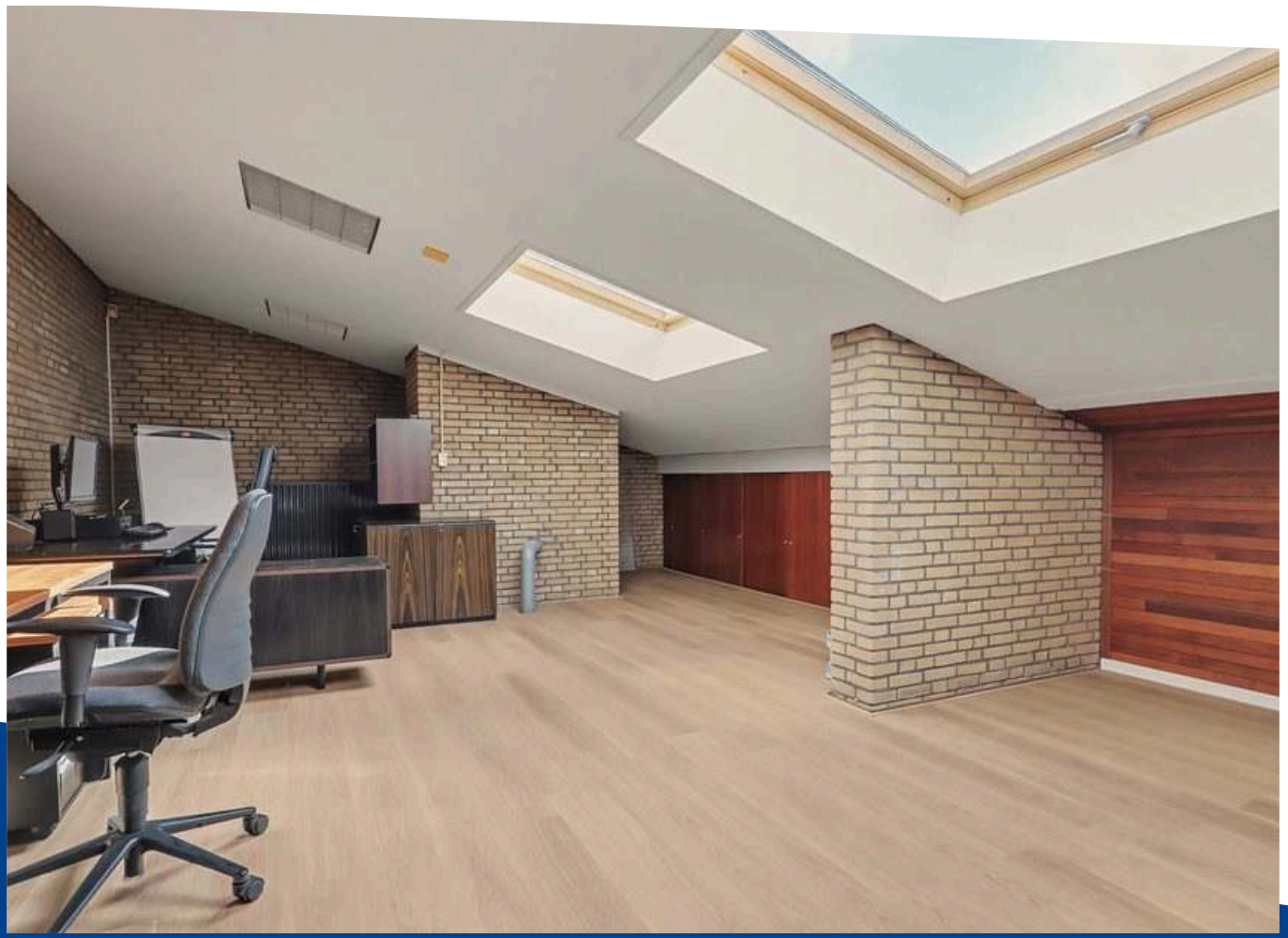


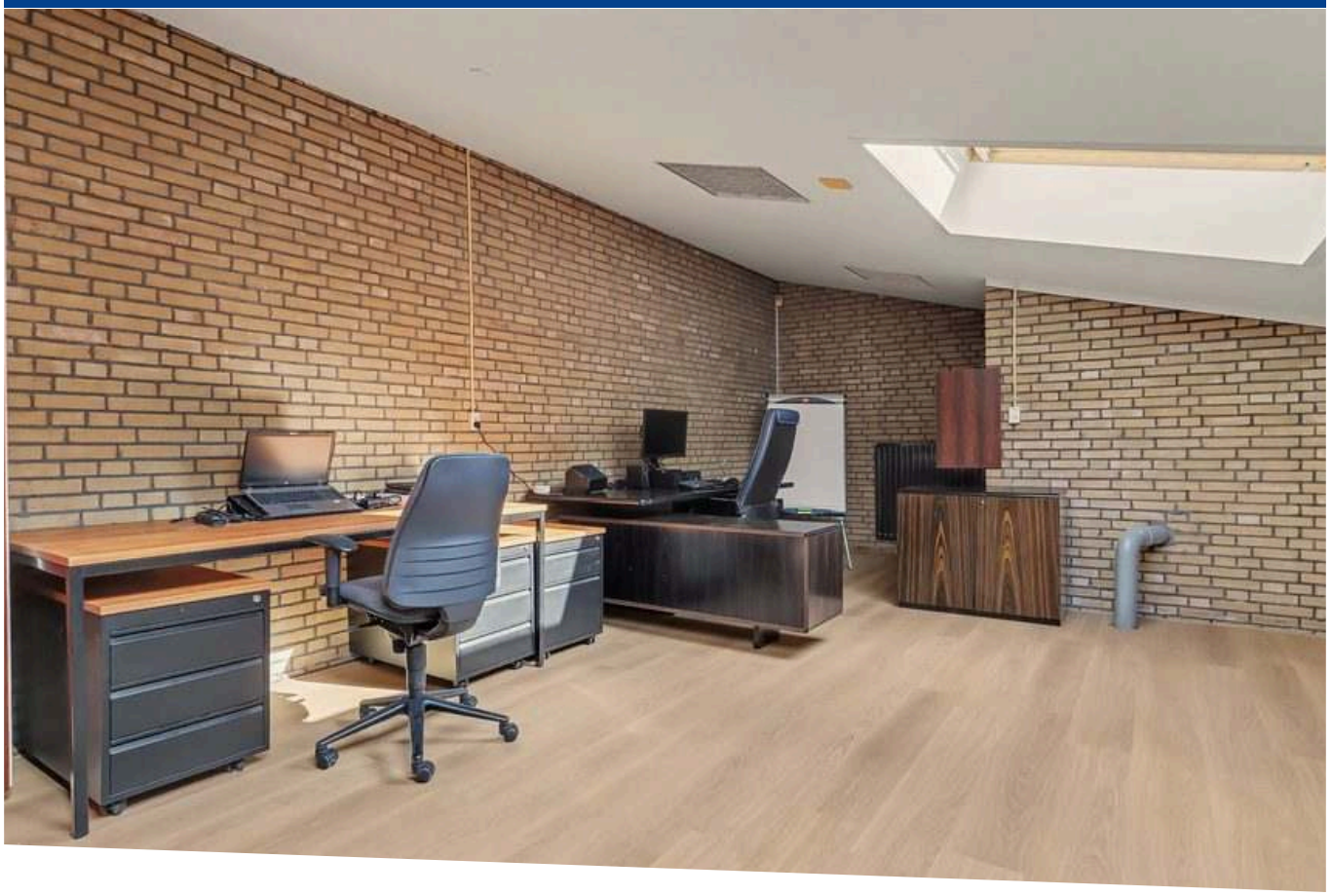


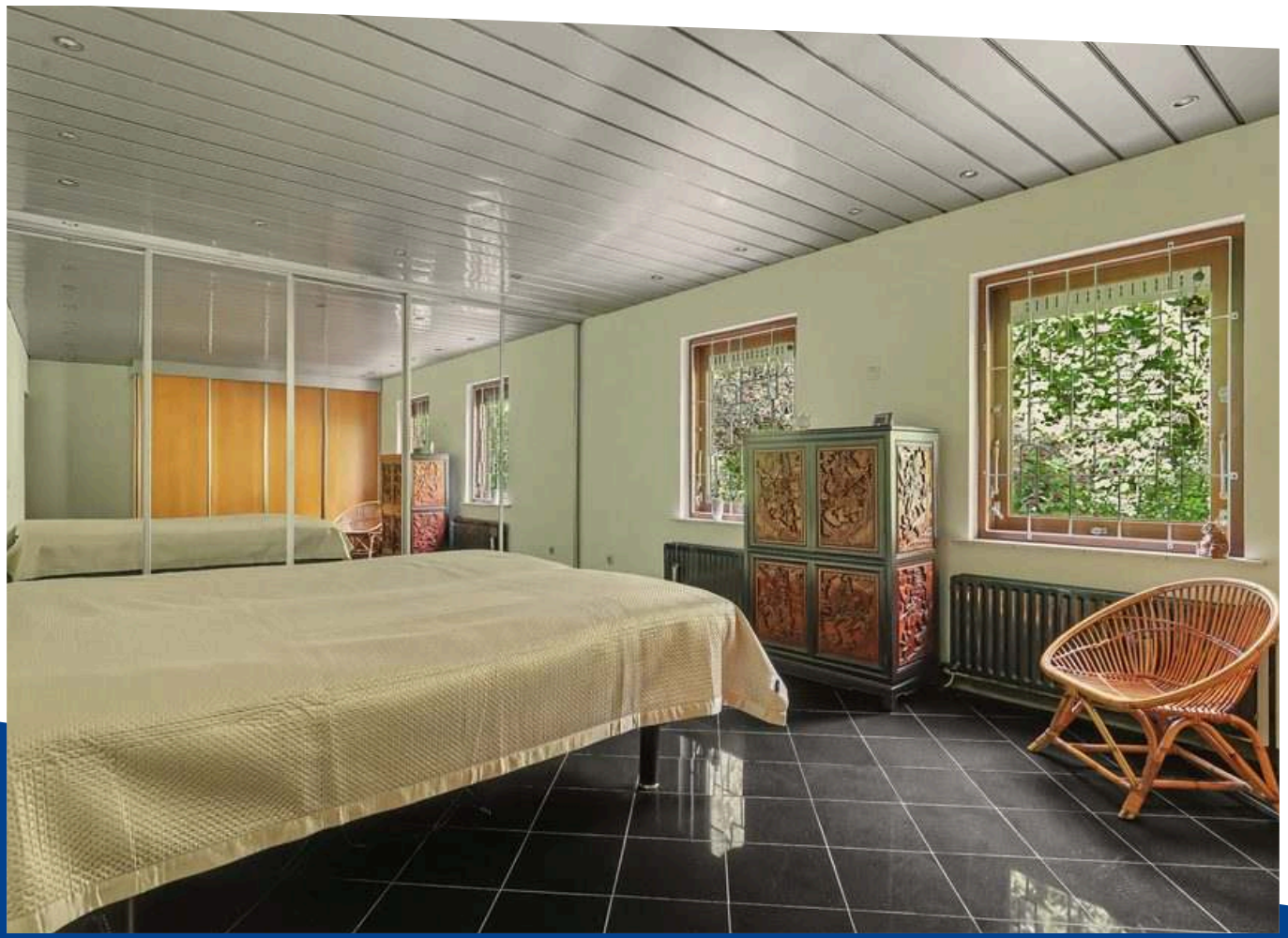


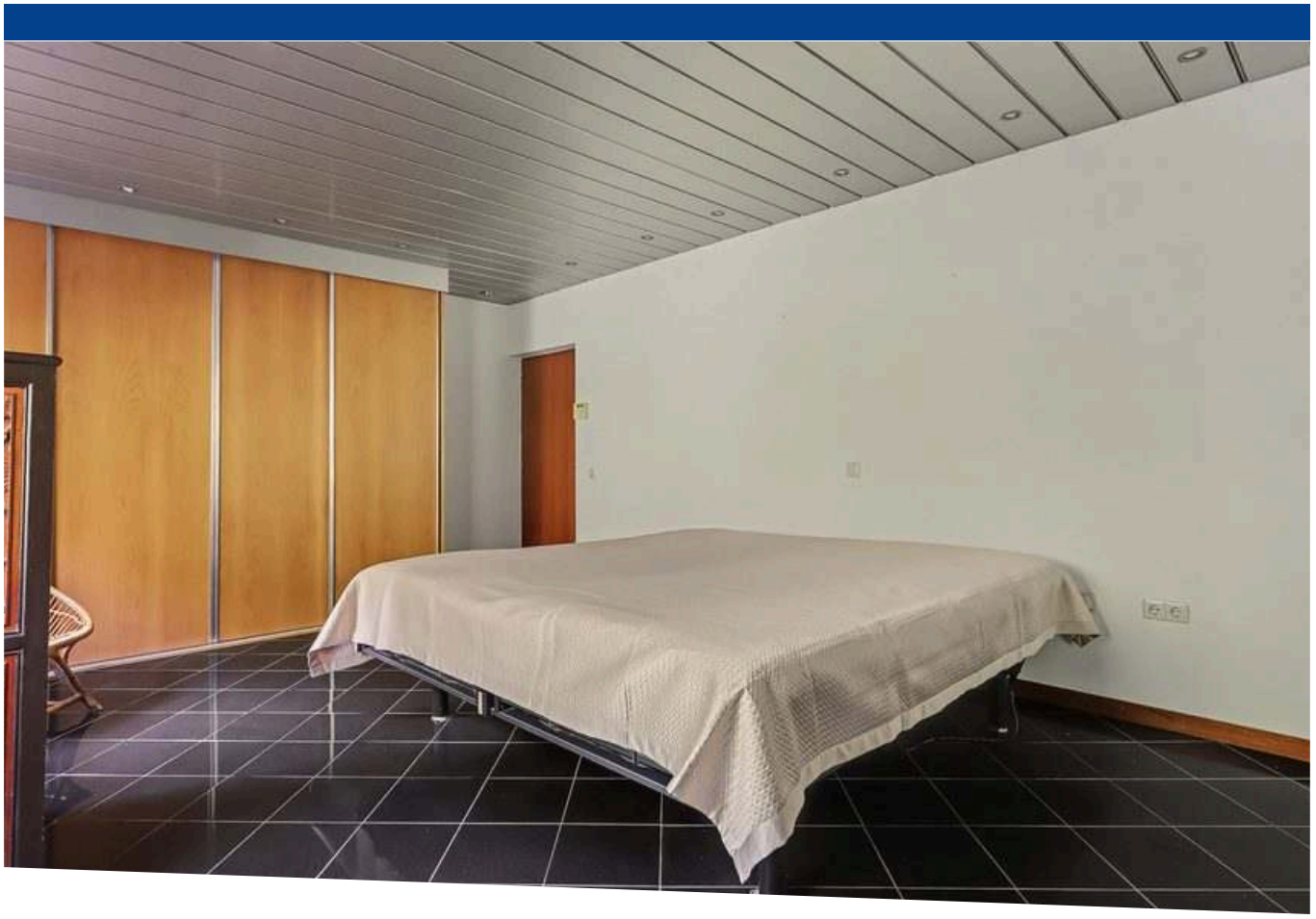


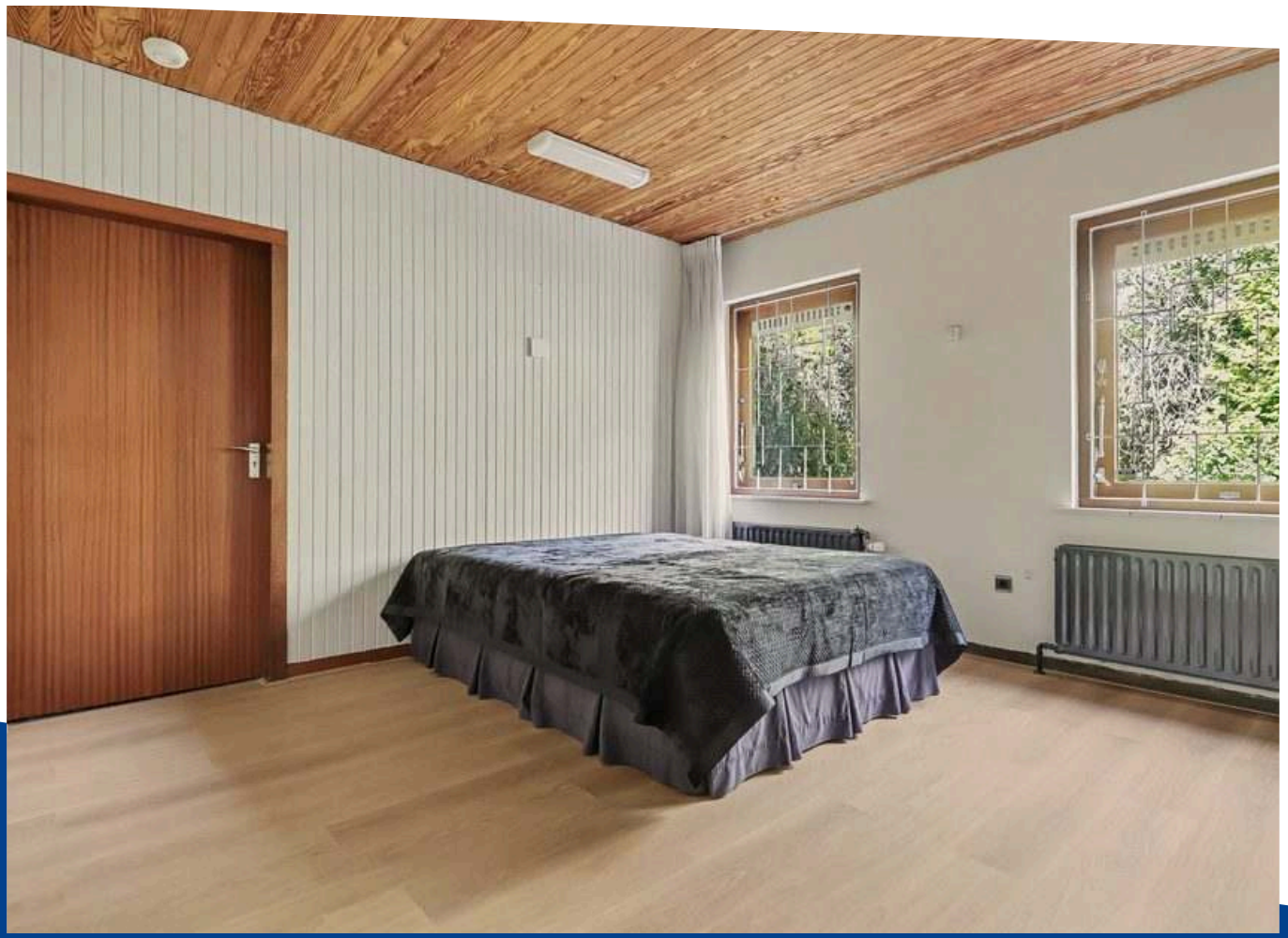


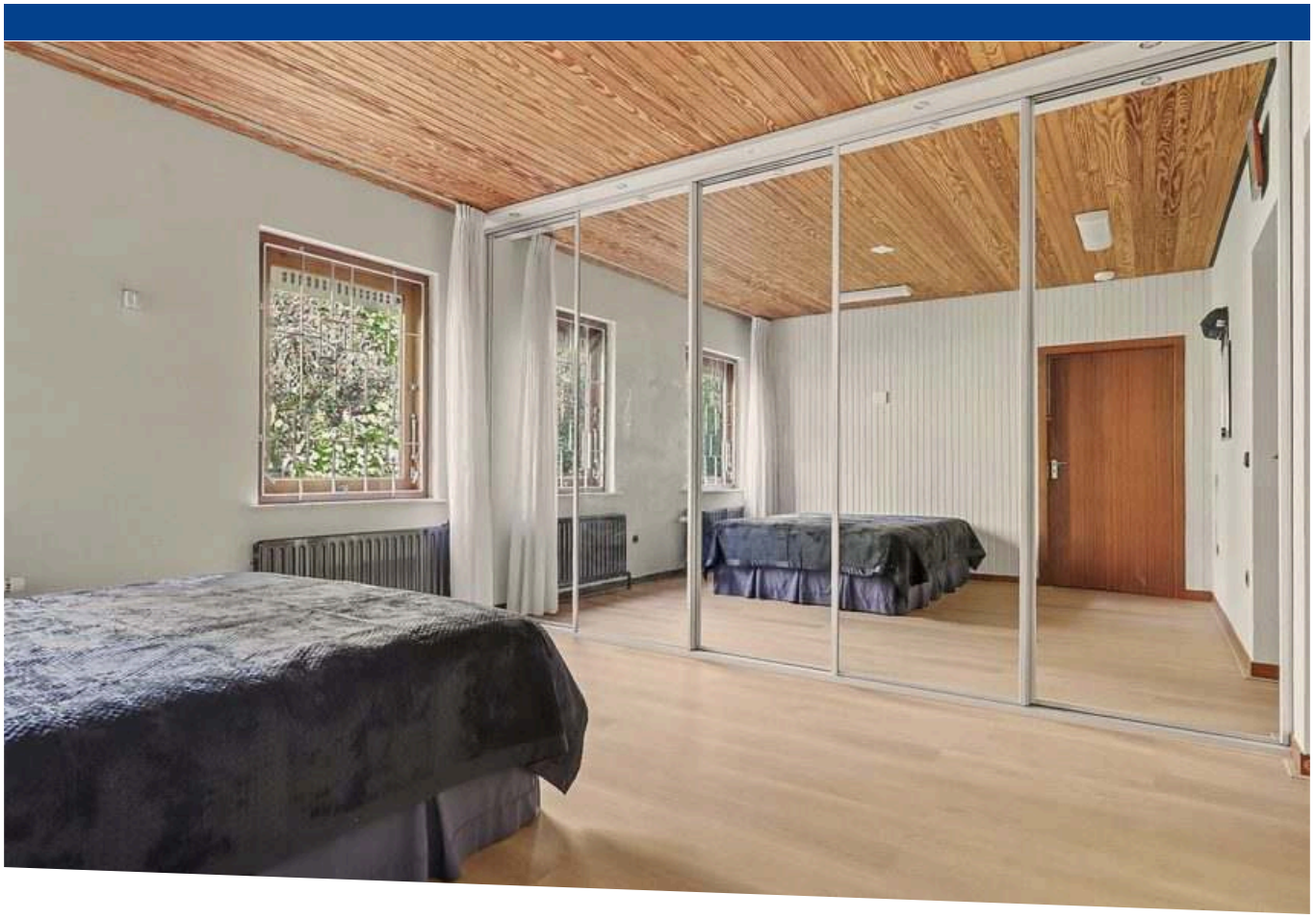


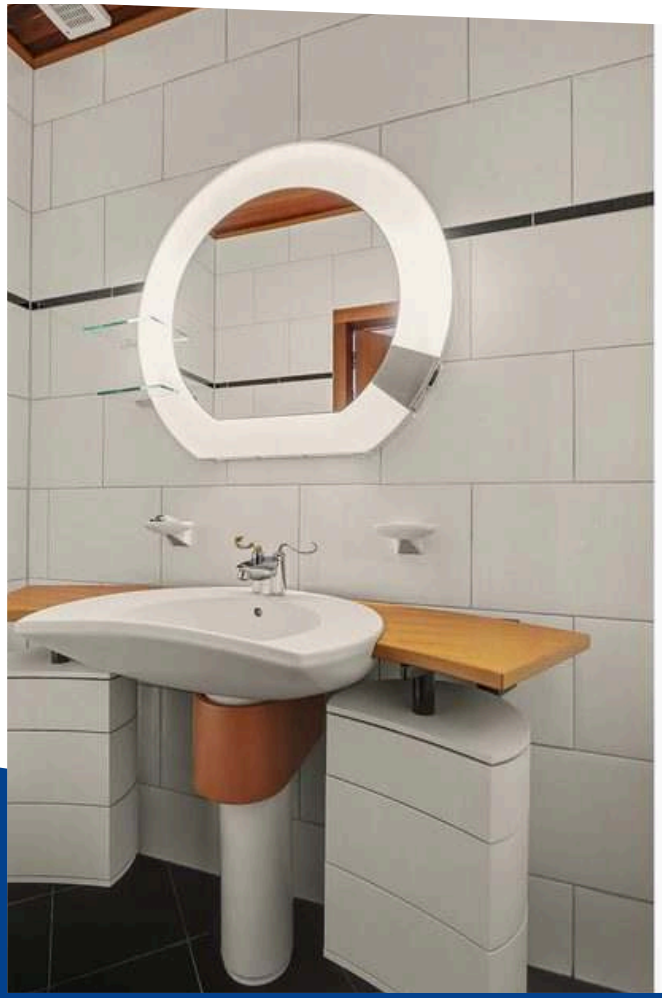


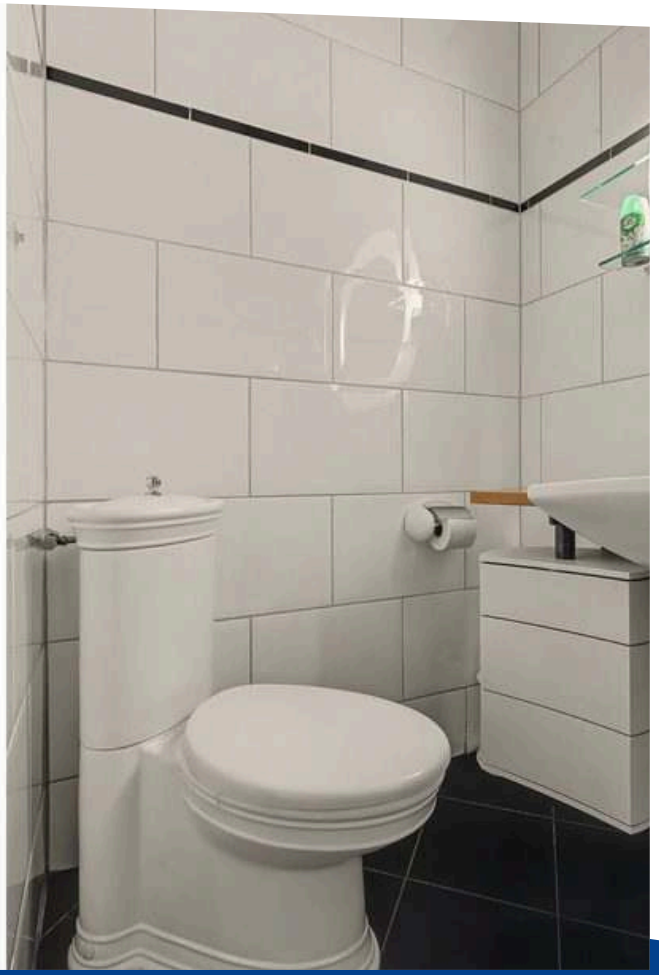


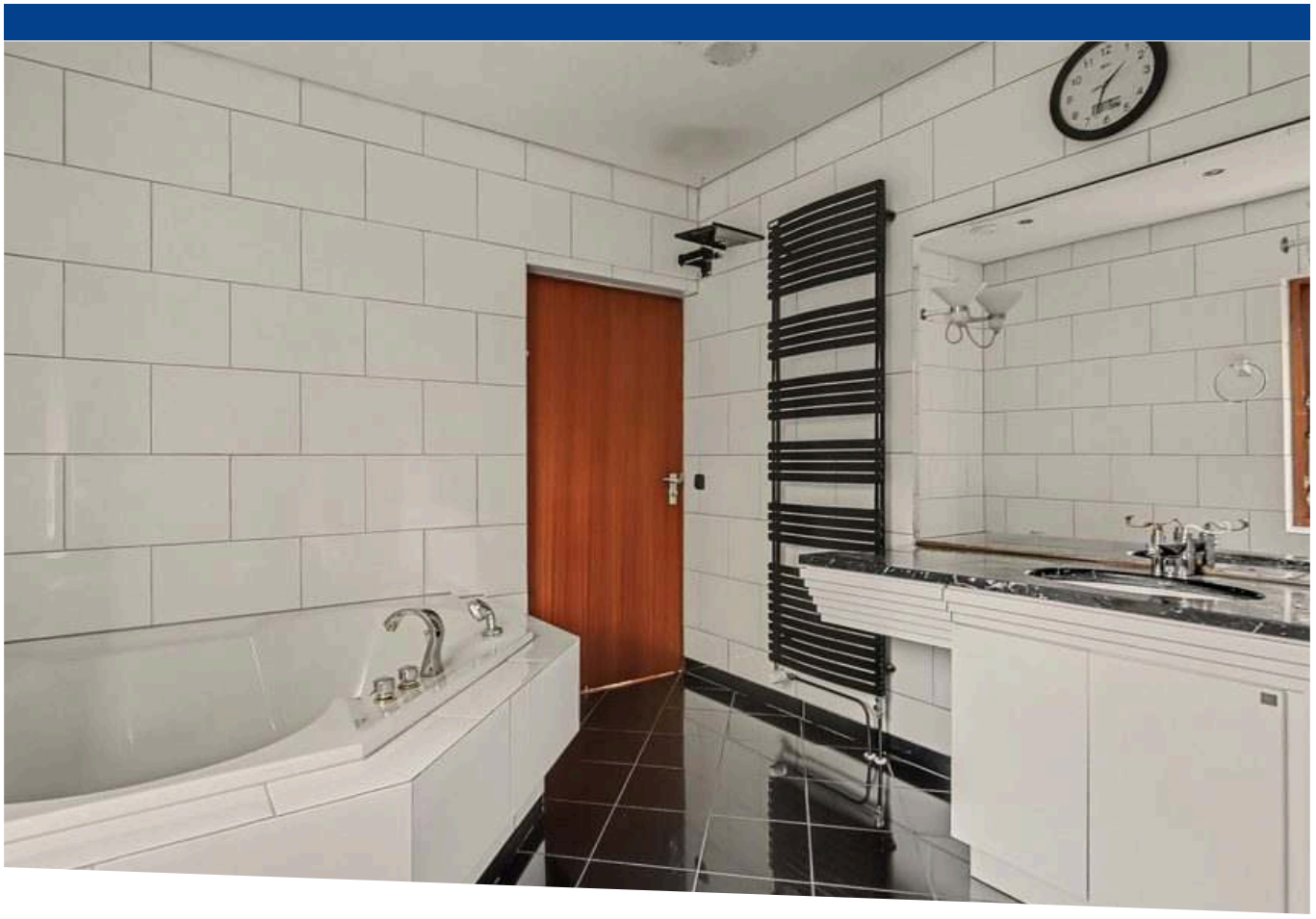


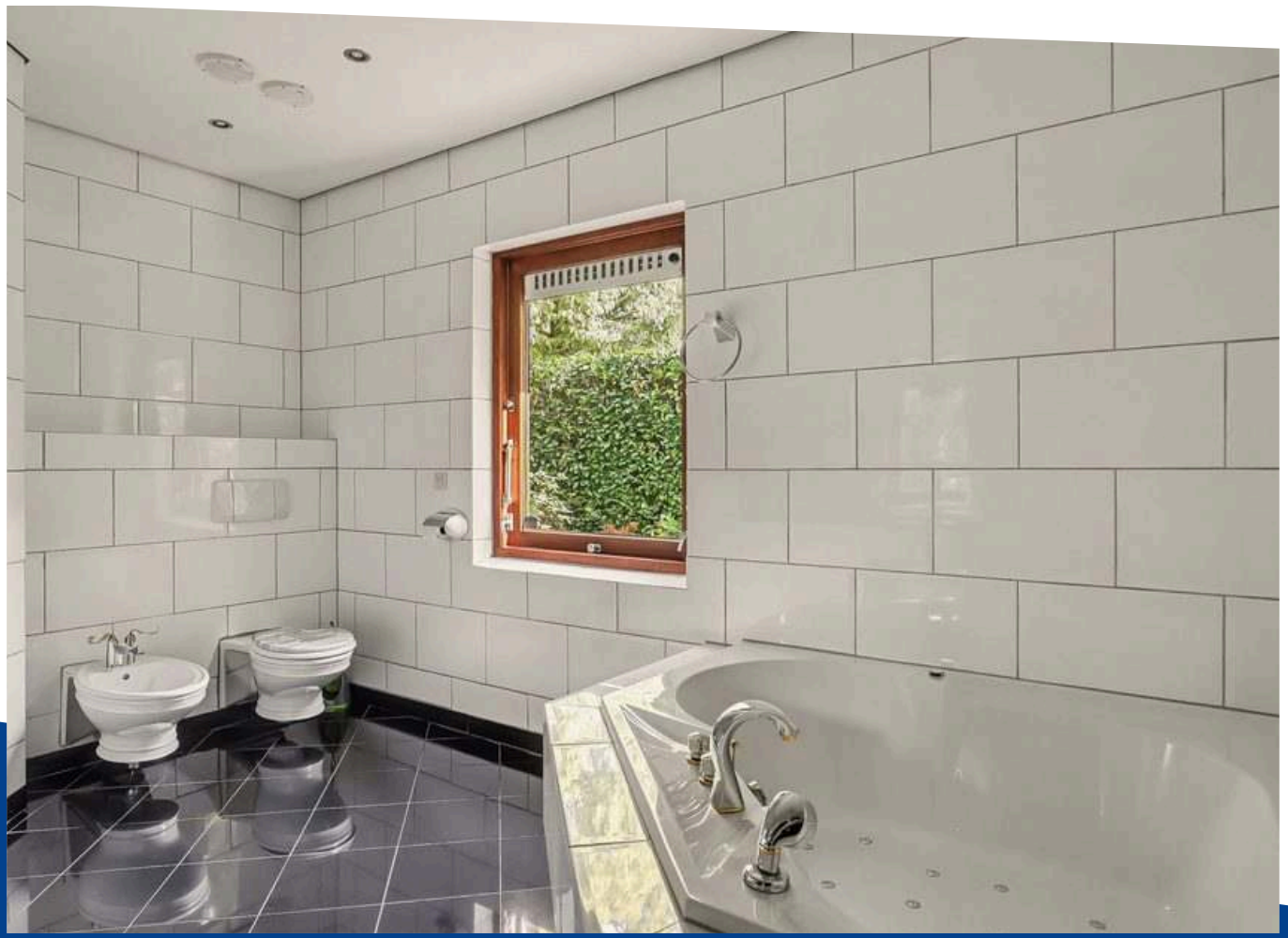


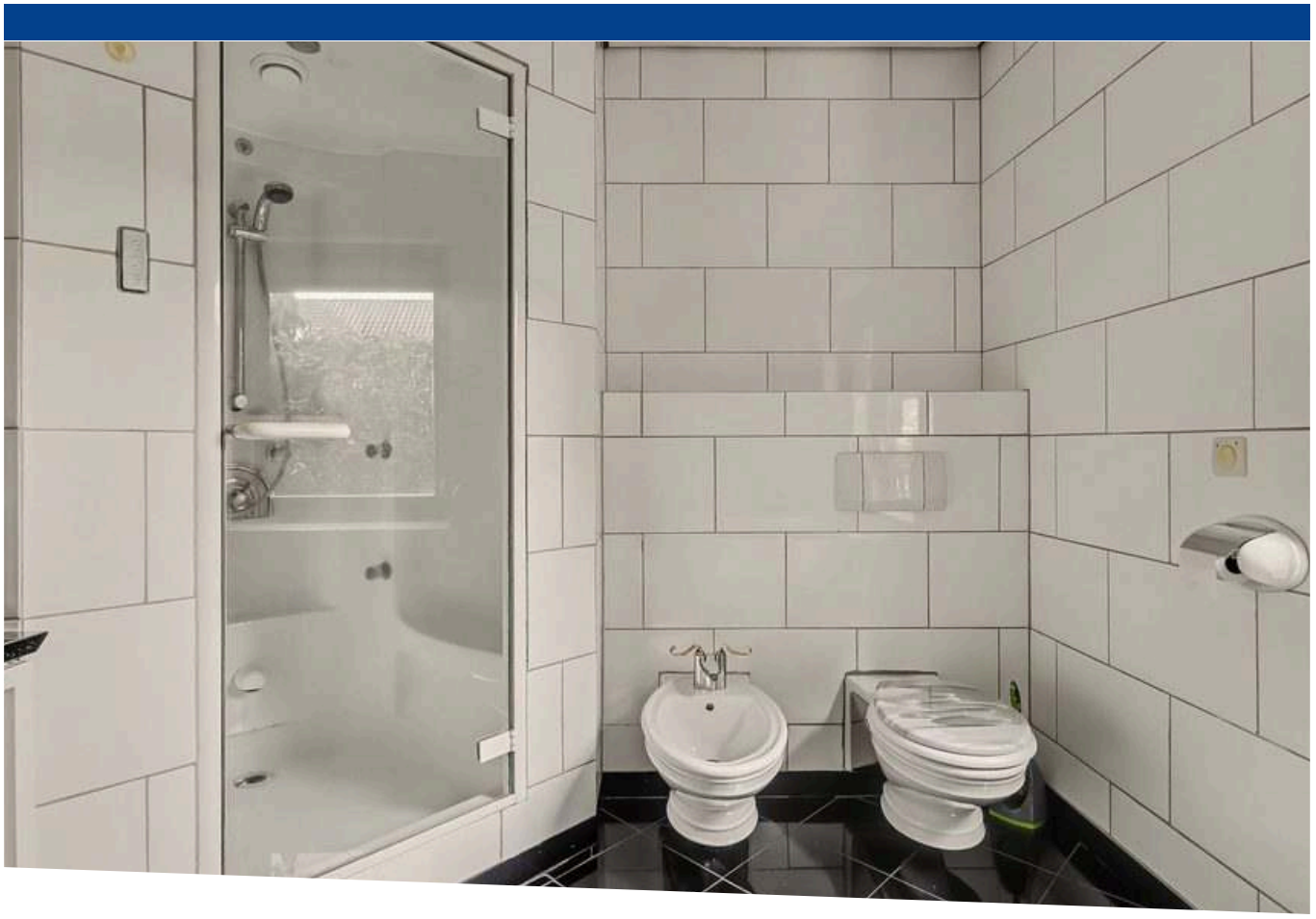


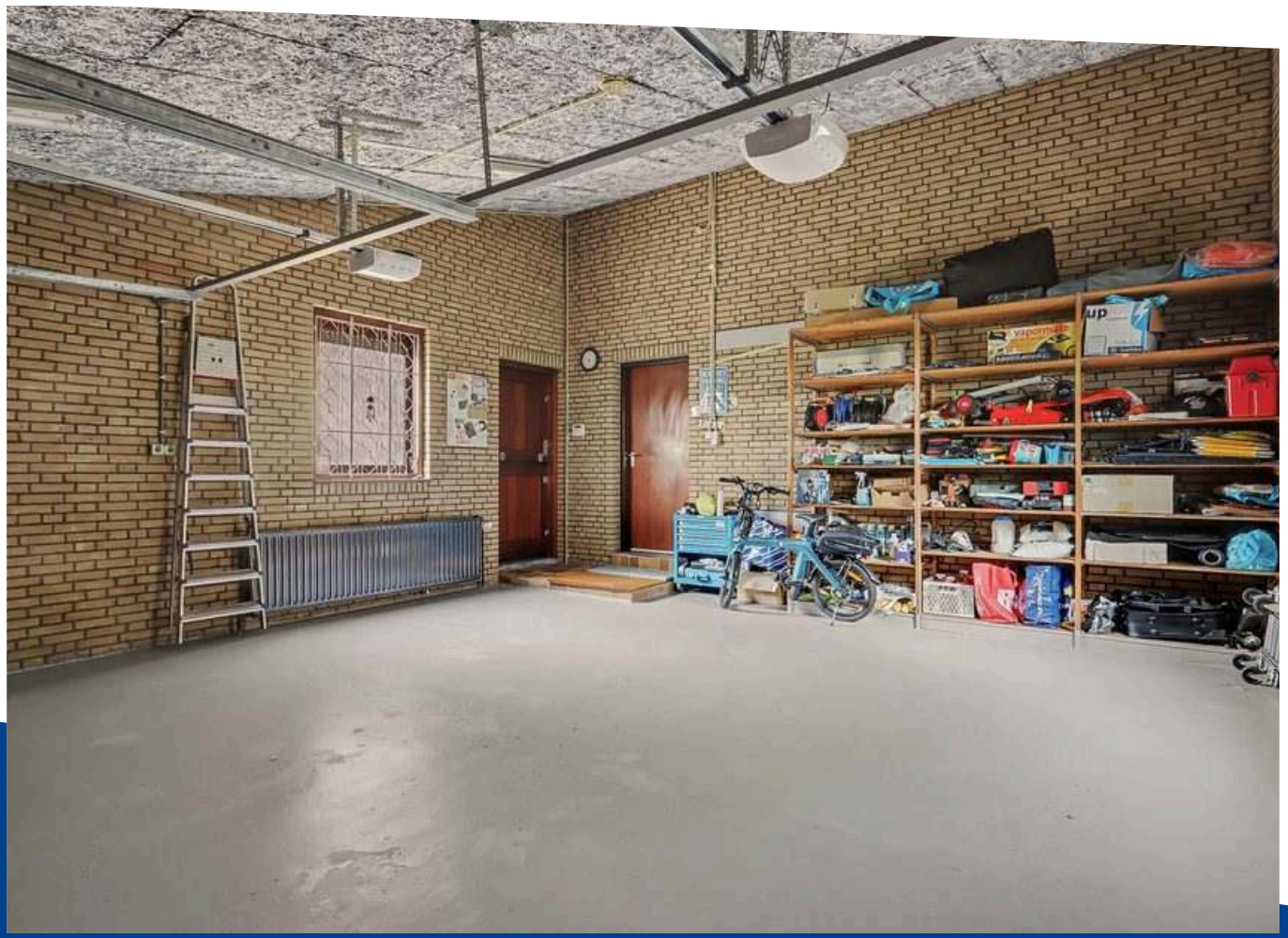


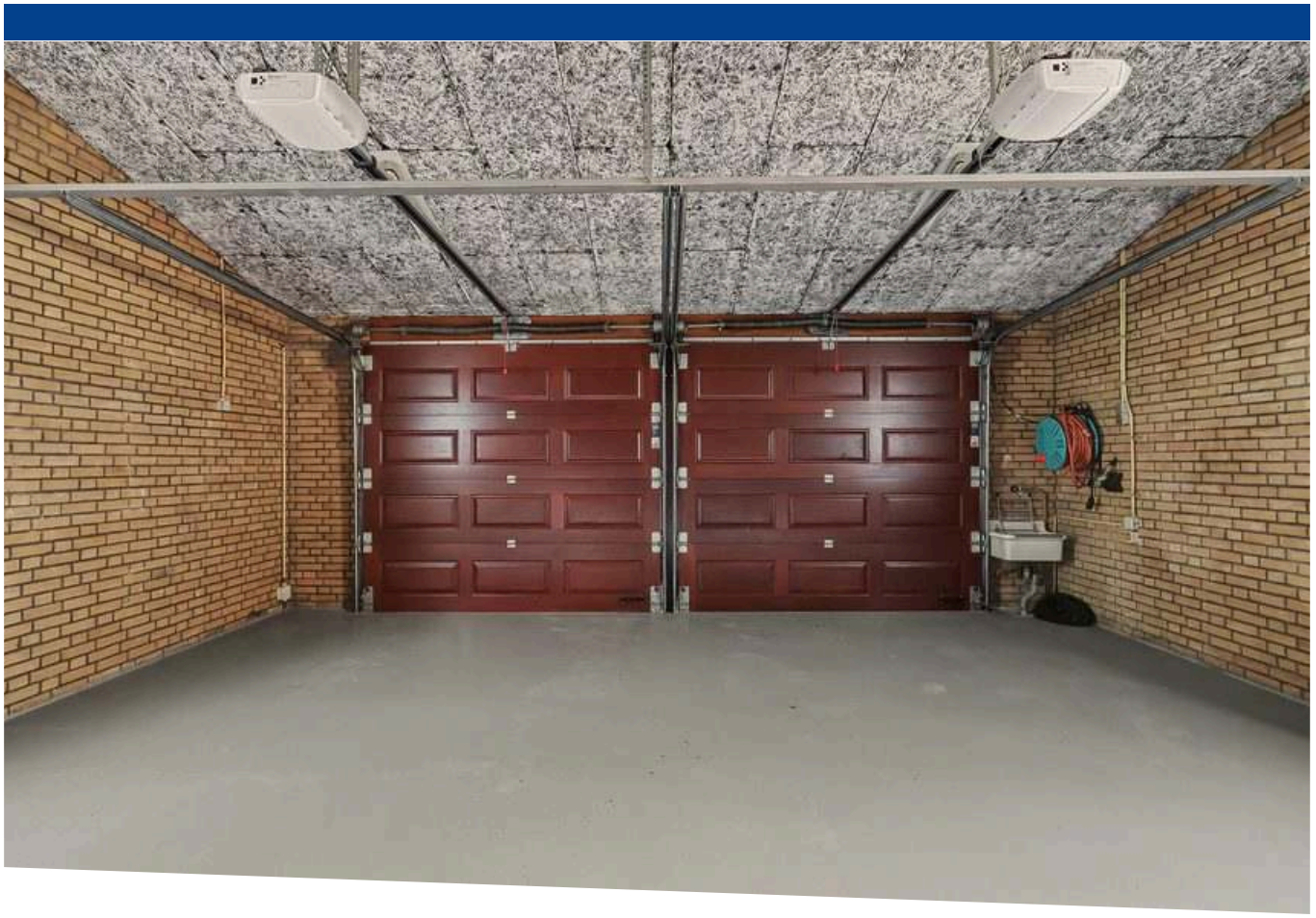










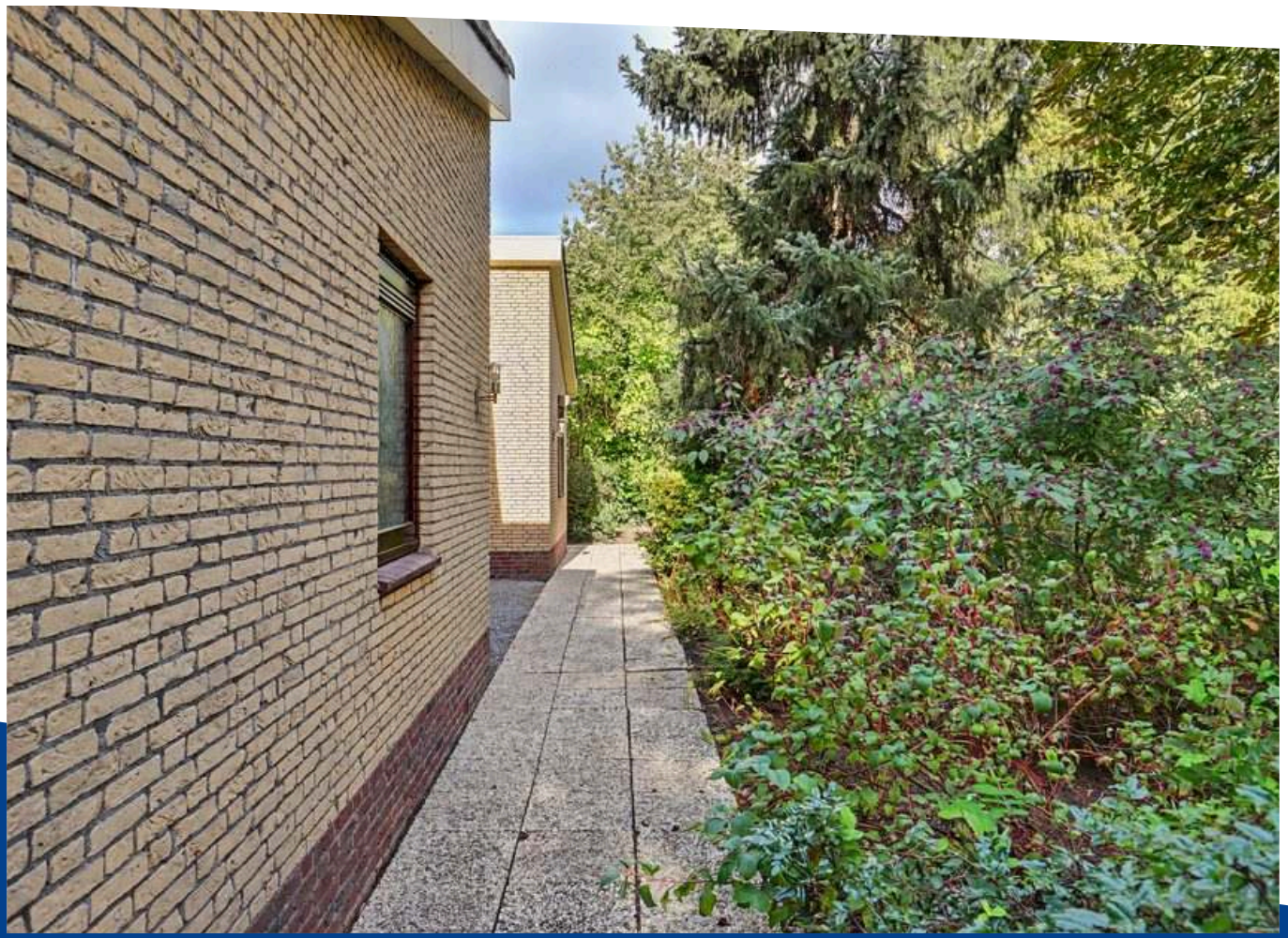




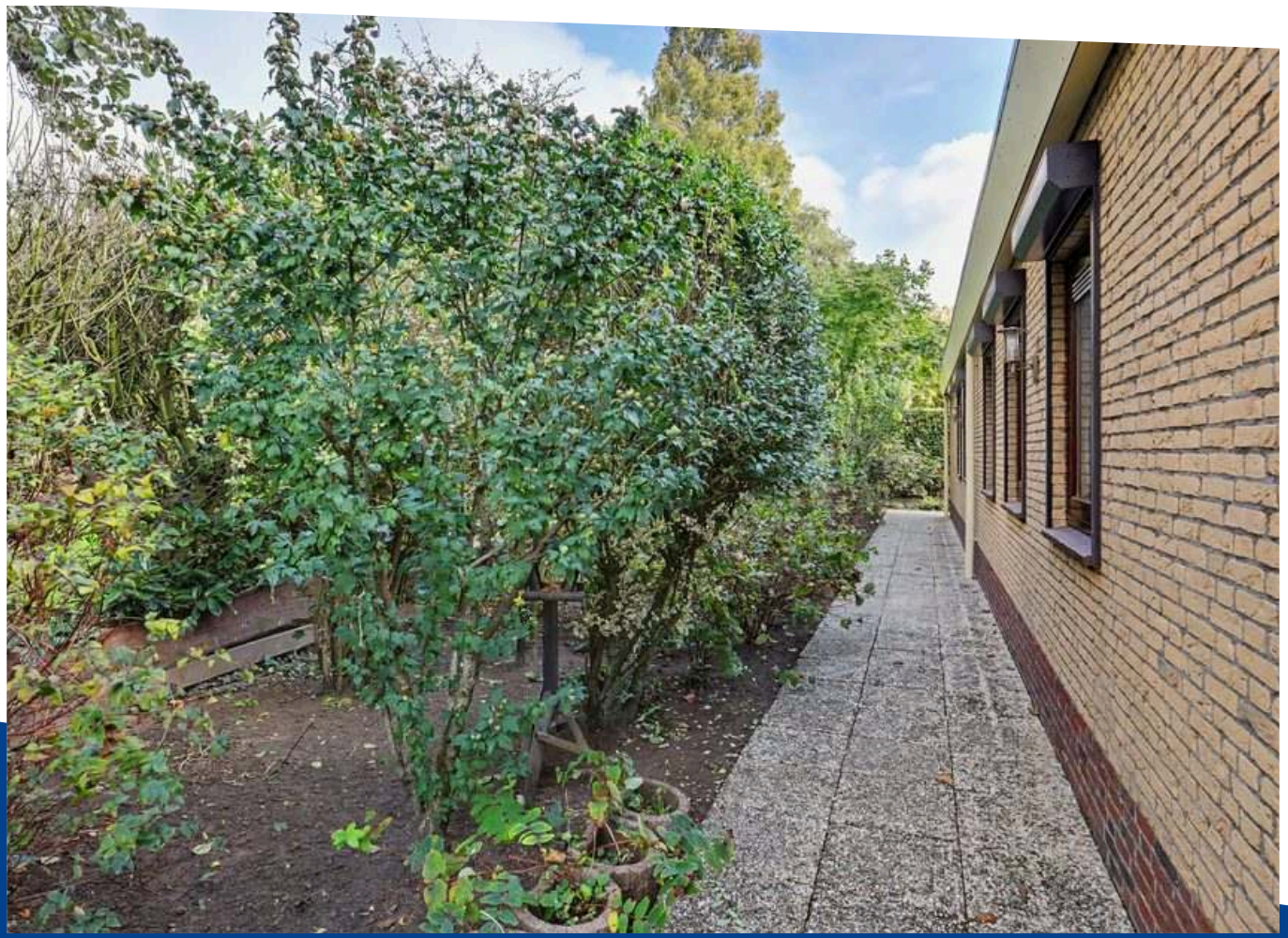


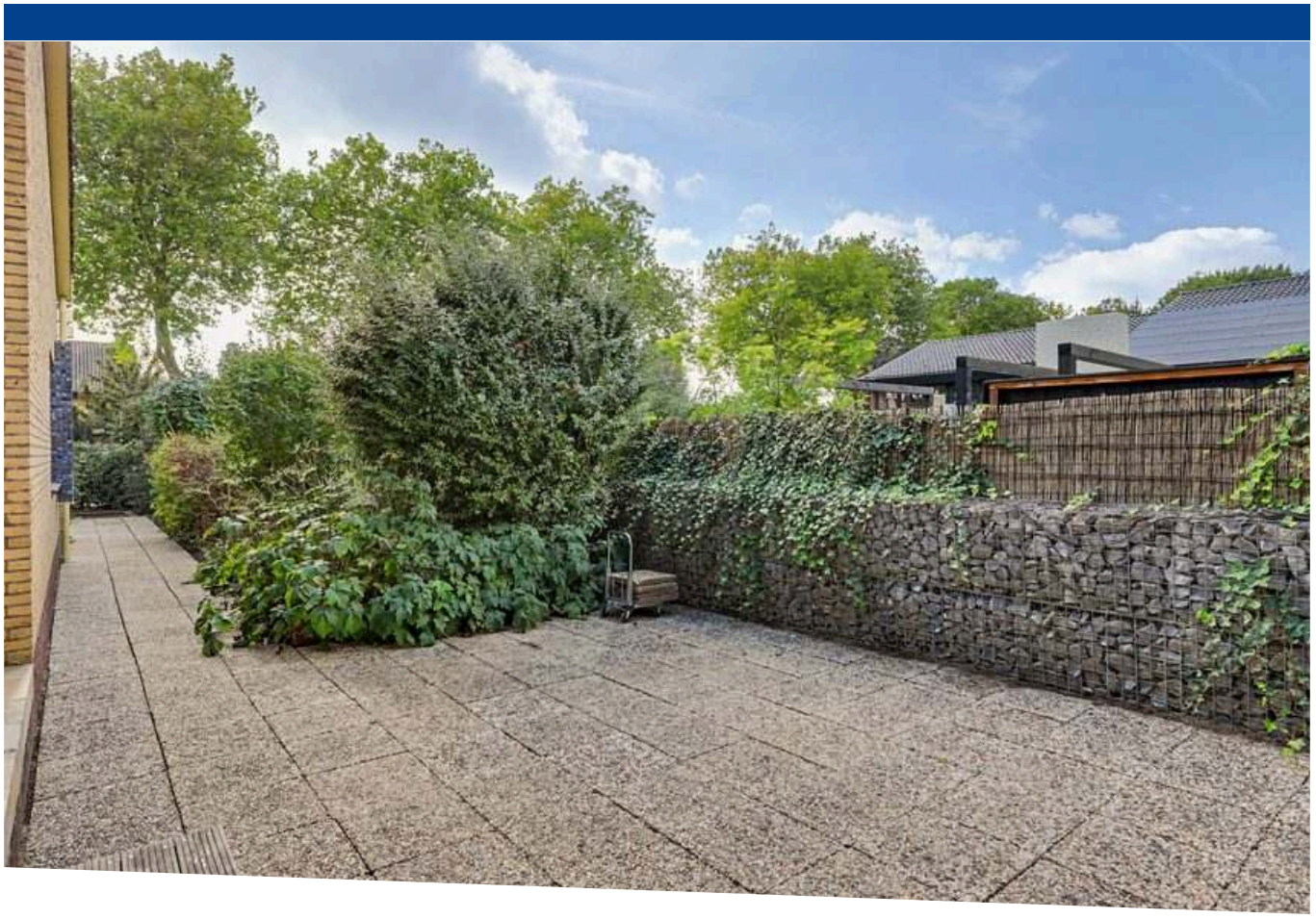


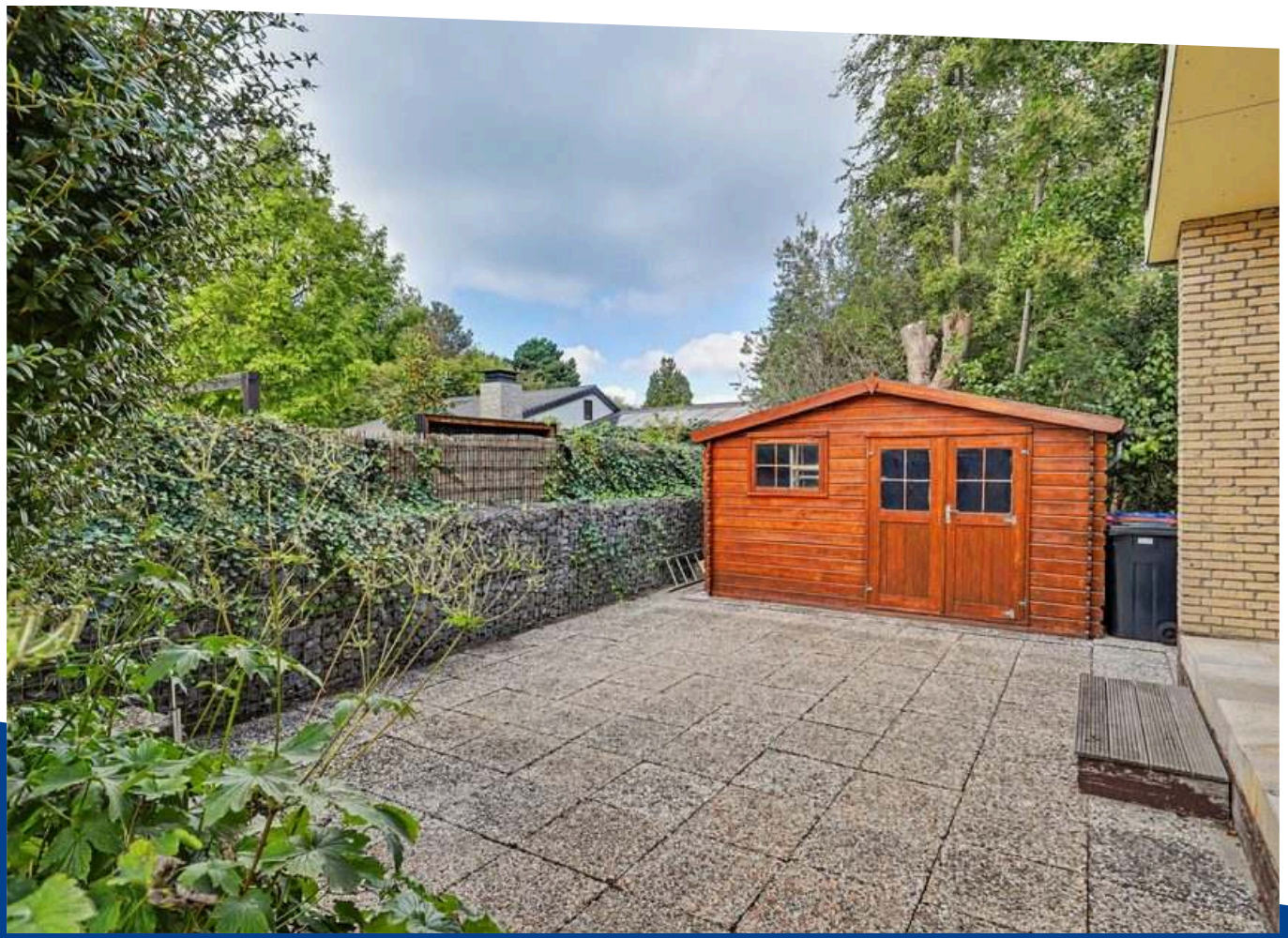














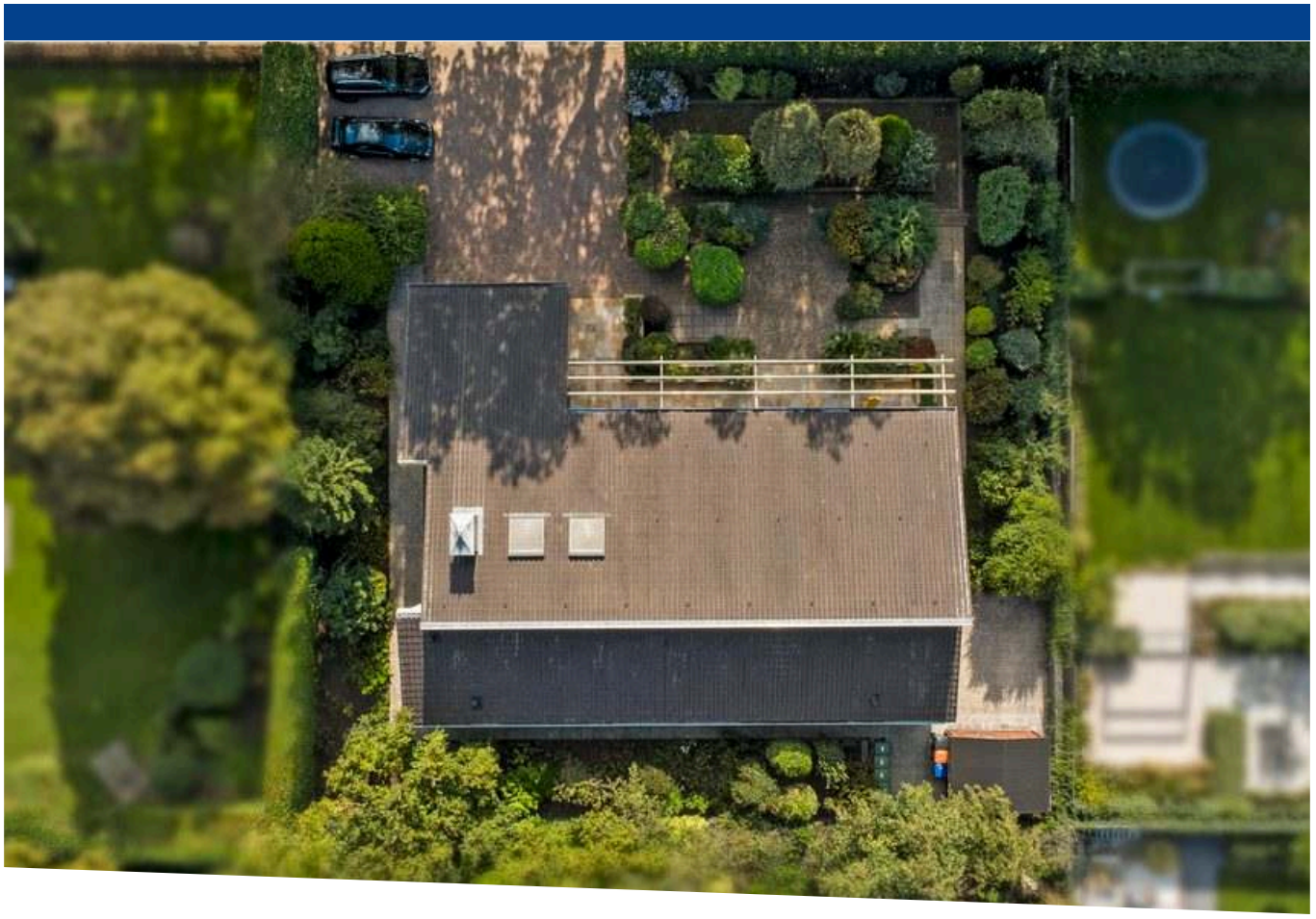




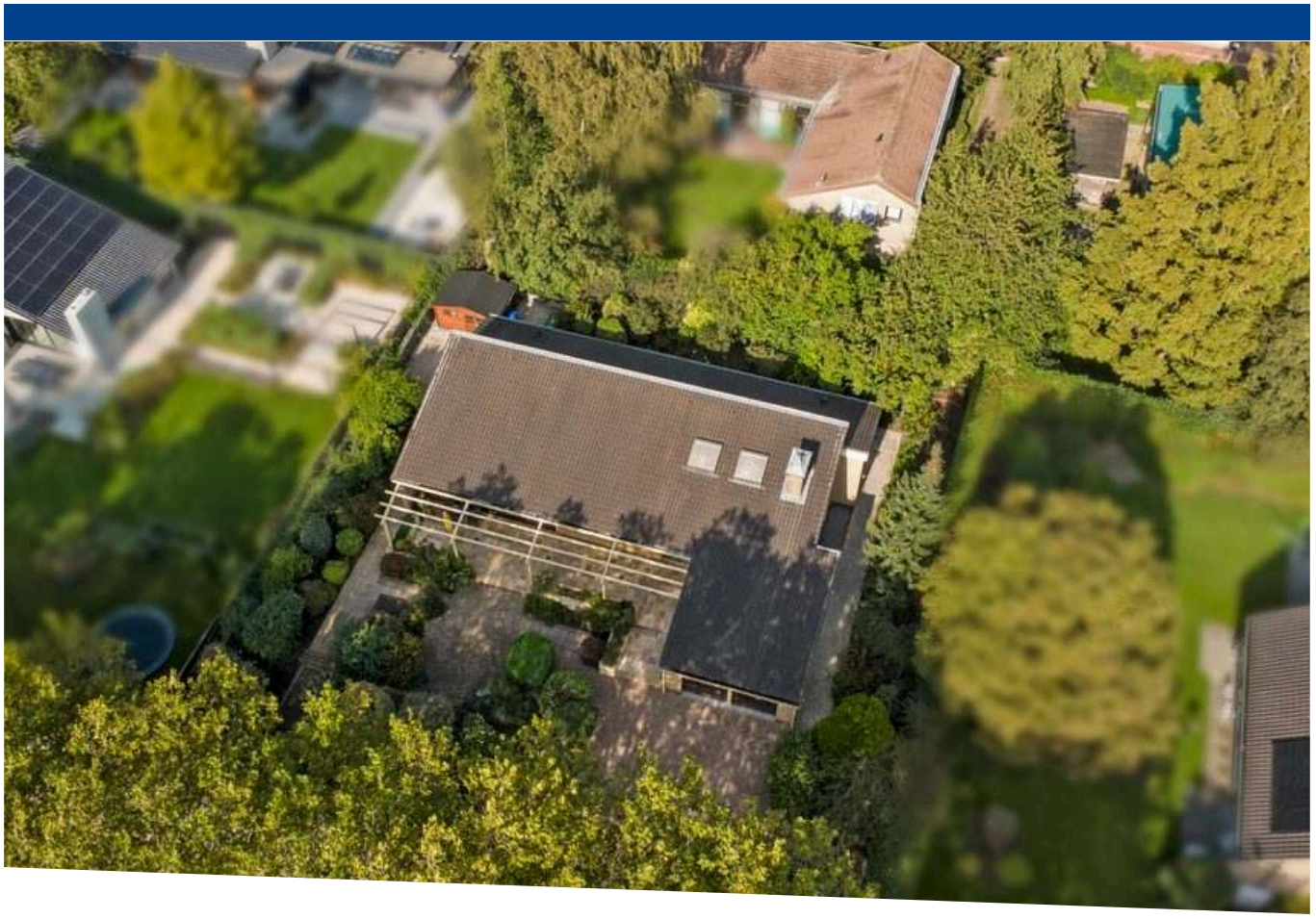


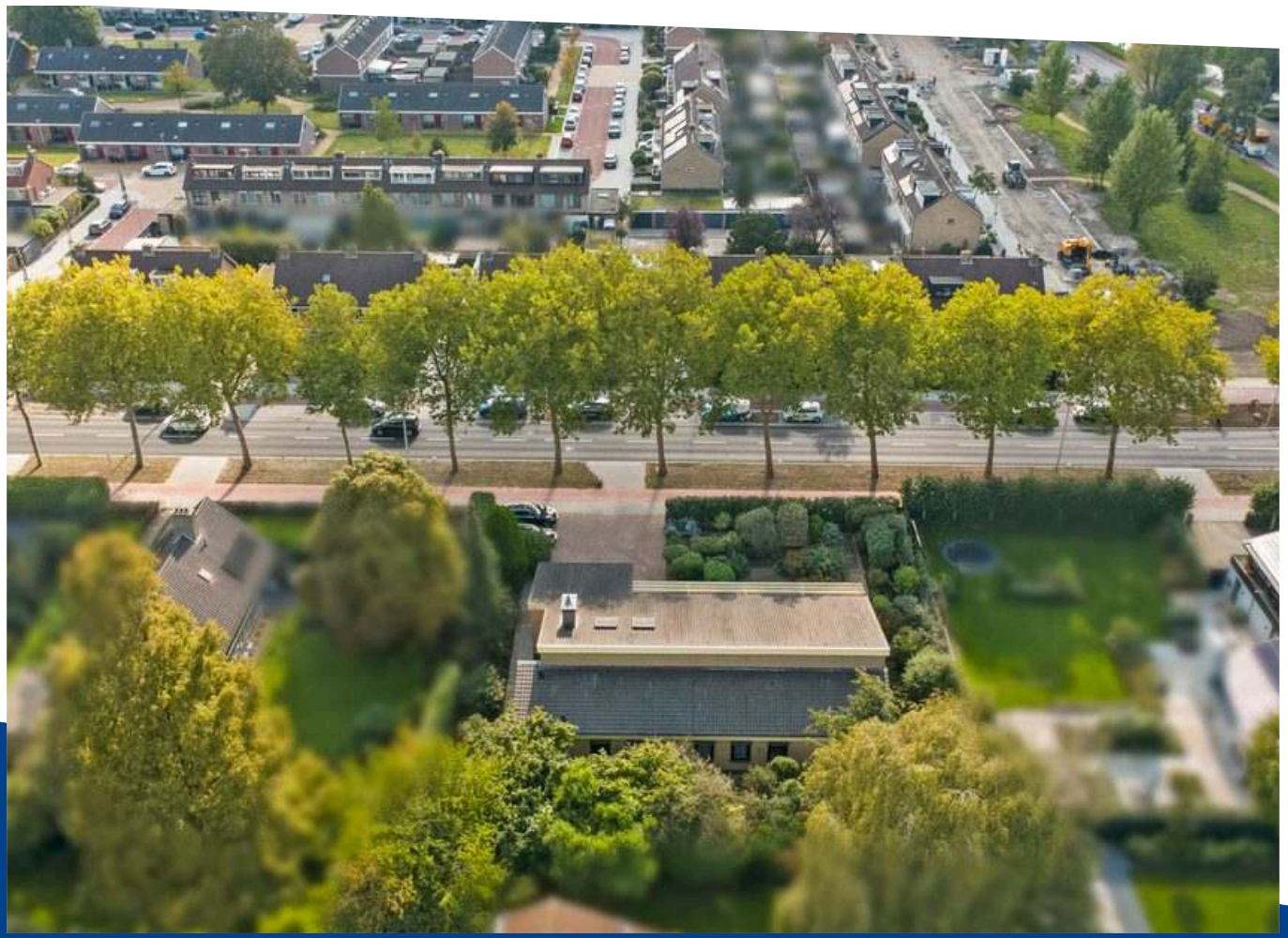


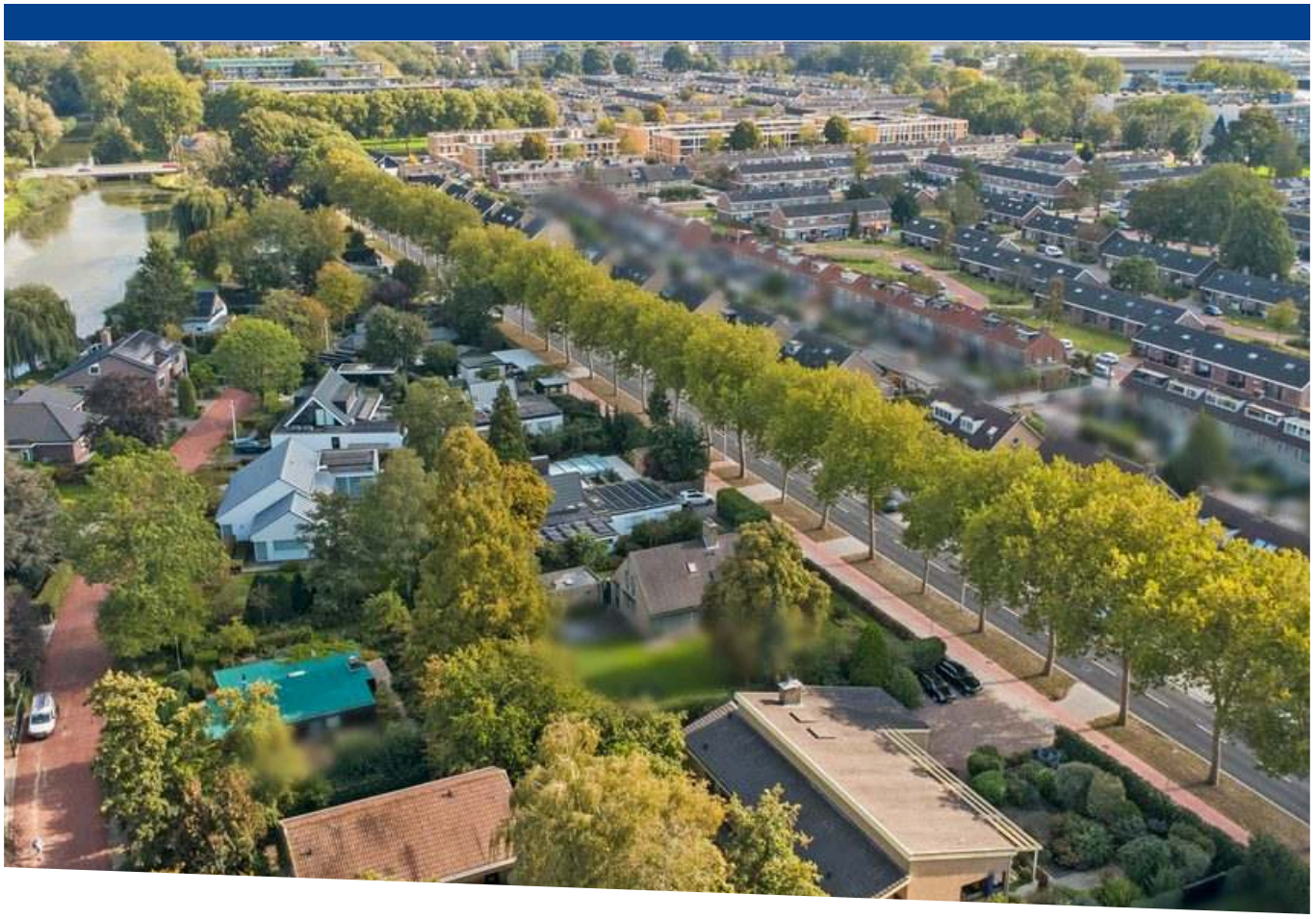










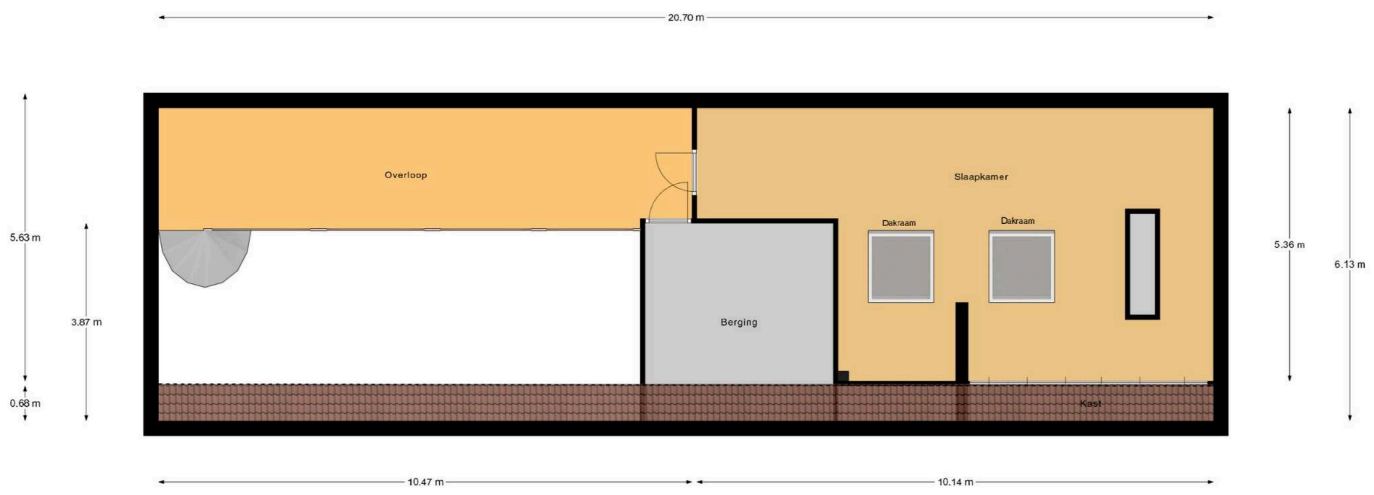




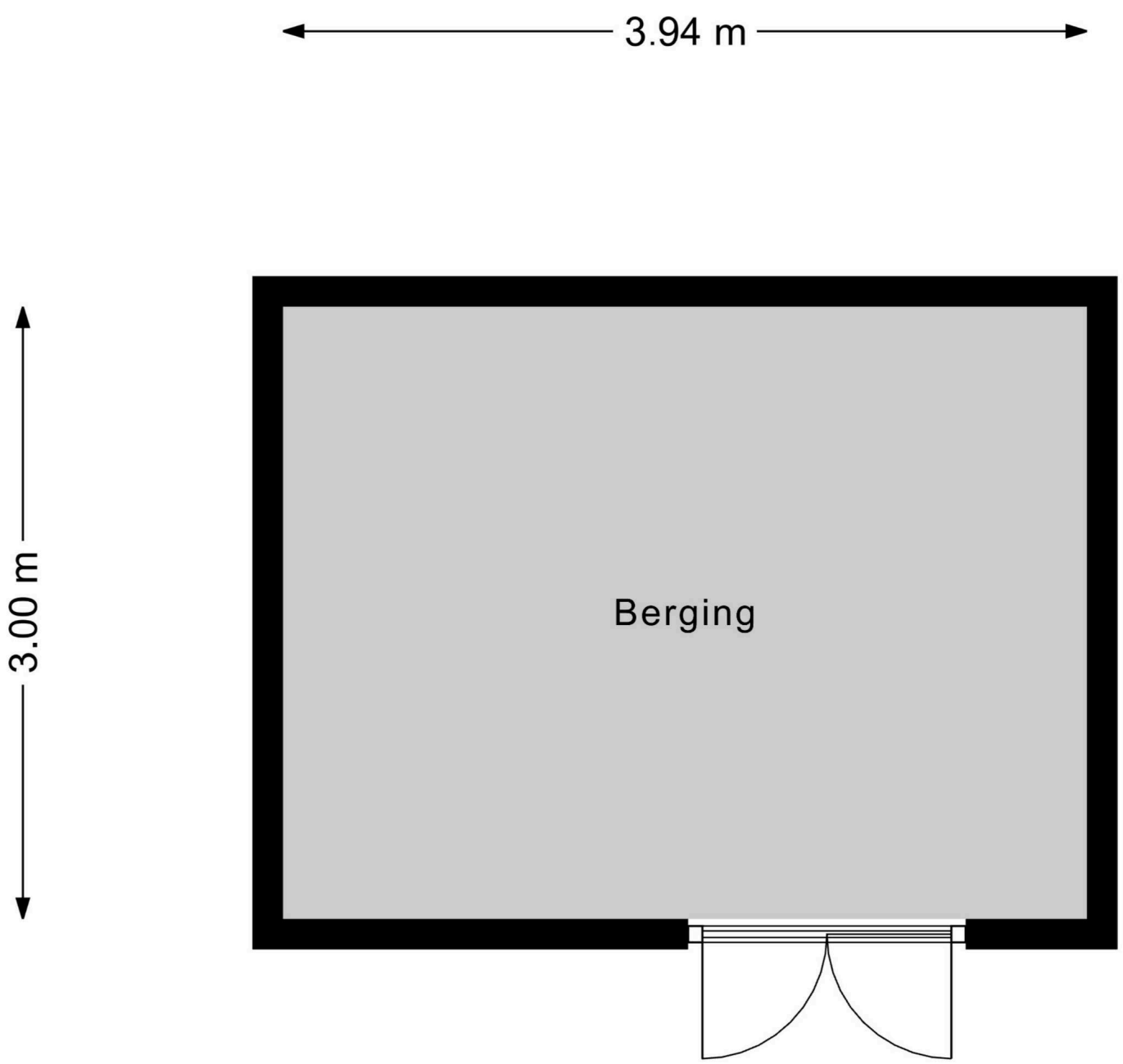
Plattegronden



Begane Grond



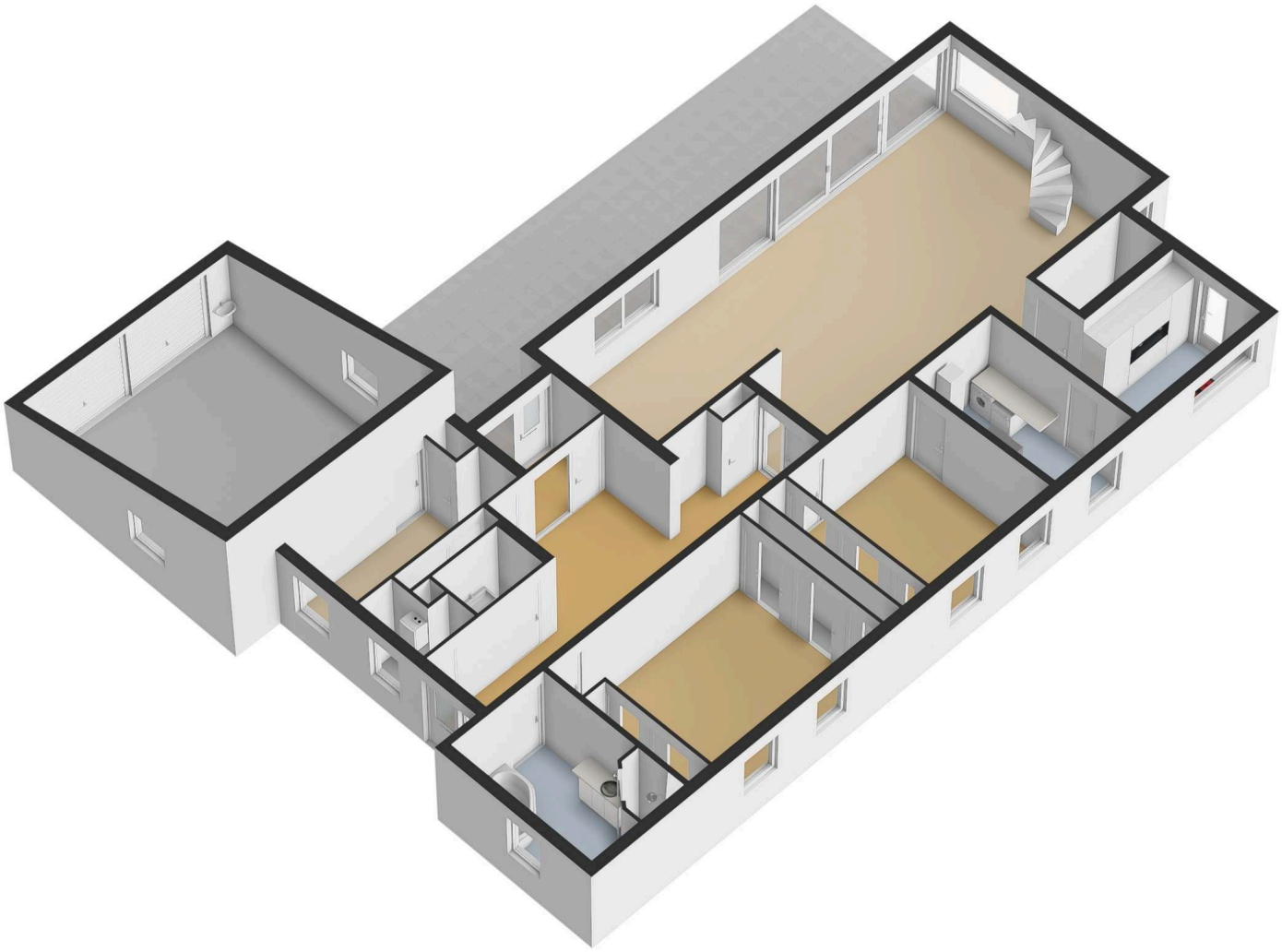
1e Verdieping

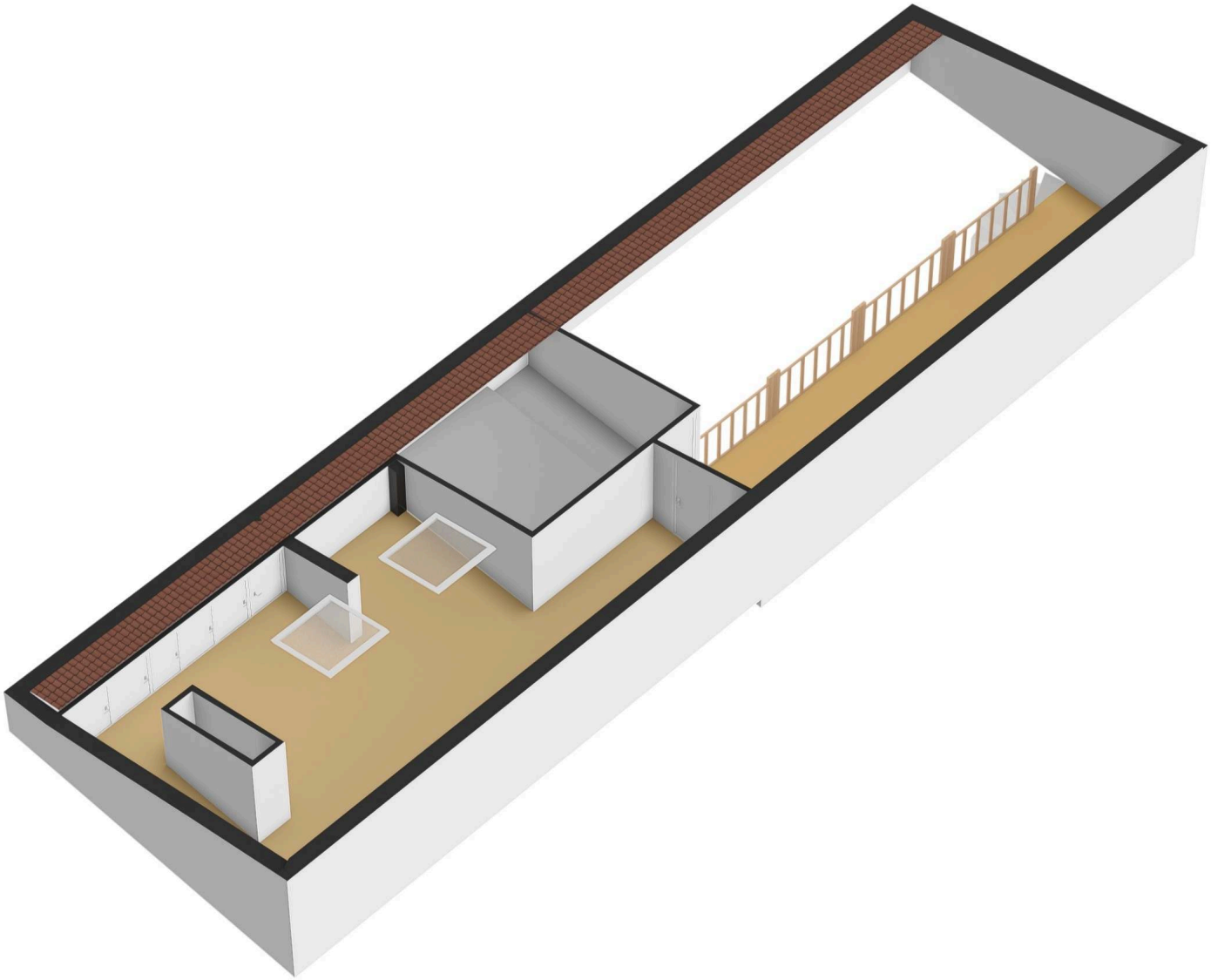


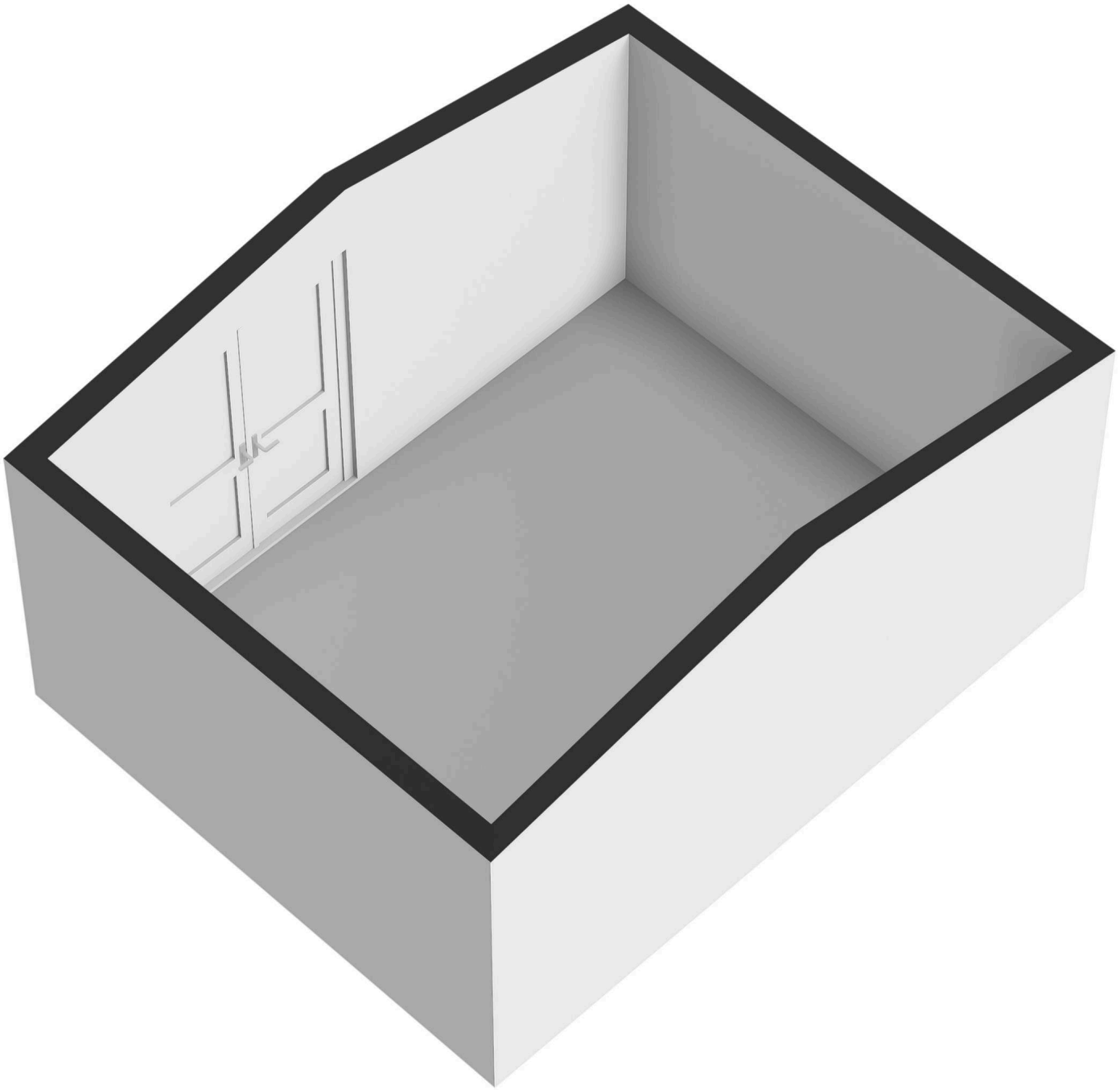
Berging

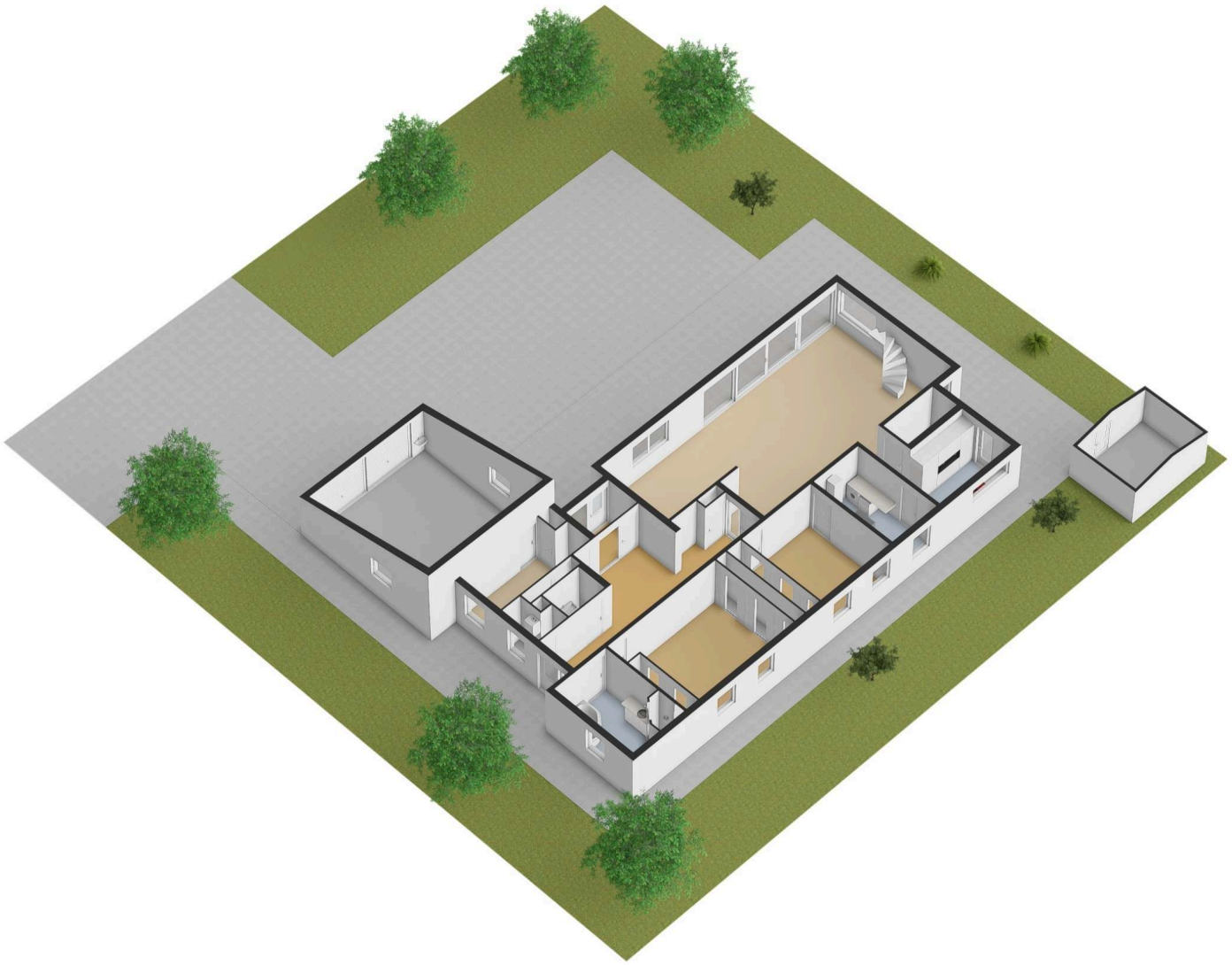


Begane Grond Tuin











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