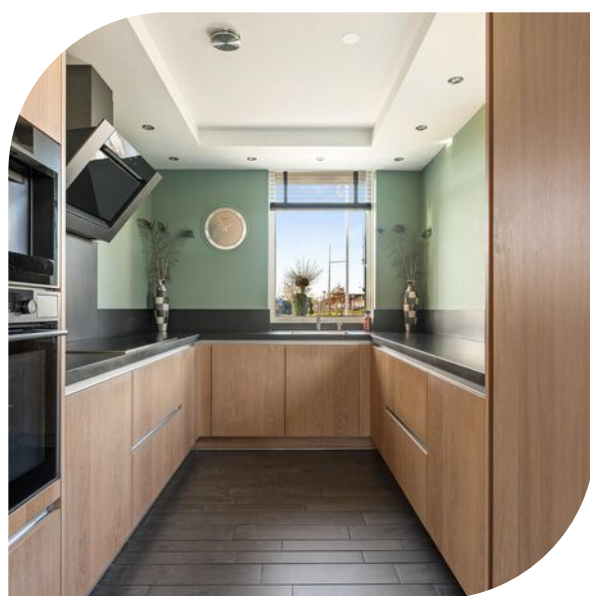


Koningsvaren 1
Hendrik-Ido-Ambacht


Nolten Makelaardij
Thuis in wonen

Vraagprijs € 865.000 k.k.



info@noltenmakelaardij.nl
078-2034030
www.noltenmakelaardij.nl

● Kenmerken

Woonoppervlakte	218 m²
Perceeloppervlakte	510 m²
Inhoud	742 m³
Tuin	voor-, zij- en achtertuin
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2004
Energielabel	A++
Isolatie	volledig geïsoleerd



Vraagprijs € 865.000 k.k.



Omschrijving

Eén van de mooiste woningen van Hendrik-Ido-Ambacht mogen wij u te koop aanbieden.

De kernwoorden van deze prachtige woning zijn Ruimte, Vrijheid en extreem Energiezuinig (A+).

Deze in 2004 gebouwde halfvrijstaande woning biedt zo ontzettend veel!

Wat dacht u van een gebruiksoppervlakte wonen van 218m²!

Een woonkamer van bijna 50m² met openslaande deuren naar de serre

Een aangebouwde serre (bouwjaar 2013) met een oppervlakte van ruim 33m² met glazen schuifdeuren, glazen dak, zonwering, verlichting, heater en TV aansluiting

Een grote inpandige garage annex bijkeuken met speciale gietvloer (circa 24m²)

Vloerverwarming op alle verdiepingen

WTW installatie

Een warmtepomp vernieuwd in 2016

Volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas

4 grote slaapkamers

2 moderne badkamers

Parkeren op eigen terrein voor 4 auto's

Een exclusieve keuken vernieuwd in 2020

Een tuin met heel veel verschillende plekken om te genieten

En nog veel, veel meer. Completer dan deze woning gaat u ze niet vinden...

De ligging is subliem, want de Koningsvaren 1 ligt op een unieke plek. De woning is gebouwd op een perceel van 510m² en eenmaal op eigen terrein voel je volledige vrijheid. En dan ook nog eens gelegen in de mooiste en meest aantrekkelijke wijk van de Drechtsteden met een mooie diversiteit aan woningen en uitstekende voorzieningen in de directe

omgeving: Winkelcentrum Hoogambacht, het Sophiapark, scholen, kinderopvang, sportclubs, de bushalte... We zijn ervan overtuigd dat deze woning u heel veel woonplezier zal gaan geven.

INDELING:

Begane grond: Entree, ruime hal met garderobe, zeer uitgebreide meterkast, trapopgang en toiletruimte. Toilet met vloertegels en gedeeltelijk wandtegels en voorzien van vrijhangend toilet en handwasbakje, inpandig bereikbare garage met onder andere uitstort gootsteen, opstelplaats warmtepomp, WTW en openslaande deuren naar de voorzijde van de woning. Vanuit de hal openslaande deuren naar de woonkamer met een ruime zithoek en eethoek en opmaat gemaakte kasten welke indien gewenst kunnen worden overgenomen. De keuken is vernieuwd in 2020 en ook deze is kwalitatief zeer hoogstaand. De keuken is ingericht met een keukenblok in U-opstelling met een graniet zwart leatherlook aanrechtblad, alle denkbare inbouwapparatuur en niet te vergeten een verlaagd plafond met dimbare spots, zodat u ruim voldoende licht heeft op uw aanrechtblad. Vanuit de woonkamer openslaande deuren naar de serre. Gezien de ruimte en de voorzieningen die deze serre biedt, wordt hier heel veel quality time benut met de familie.

1e verdieping: Overloop met zijraam, 3 ruime slaapkamers allen voorzien van een onderhoudsarme, vloeistofdichte grindvloer. Apart toilet met vloertegels en wandtegels en voorzien van vrijhangend toilet en handwasbakje. Moderne Badkamer met vloertegels en wandtegels en voorzien van ligbad met douchewand, dubbele wastafel en

● Vervolg

2e verdieping: Overloop met zijraam, grote wasruimte met witgoed aansluitingen en schuifkastenwand met heel veel opslagruimte. Een 2e badkamer met vloertegels en wandtegels en voorzien van douchecabine, wastafelmeubel voorzien van mengkraan en laden en een vrijhangend toilet. In deze badkamer zit nog een aparte kast met opstelplaats mechanische ventilatie. Ook de master bedroom is gesitueerd op de zolder. Deze slaapkamer is liefst 29m² groot en voorzien van een grote schuifkastenwand. Ook deze hele verdieping is voorzien van een zeer praktische en tijdloze grindvloer.

AFMETINGEN:

Woonkamer 979 x 464/509

Keuken 318 x 257

Serre 979 x 297/360

Slaapkamer 354 x 315 en 272 x 222

Slaapkamer 466 x 247

Slaapkamer 437 x 294

Badkamer I 309 x 188

Wasruimte 330 x 310

Badkamer II 242 x 330/261

Master bedroom 551 x 550/491

Garage 608 x 295 en 266 x 243

Buitenberging 400 x 250

raagprijs € 865.000,00 k.k.

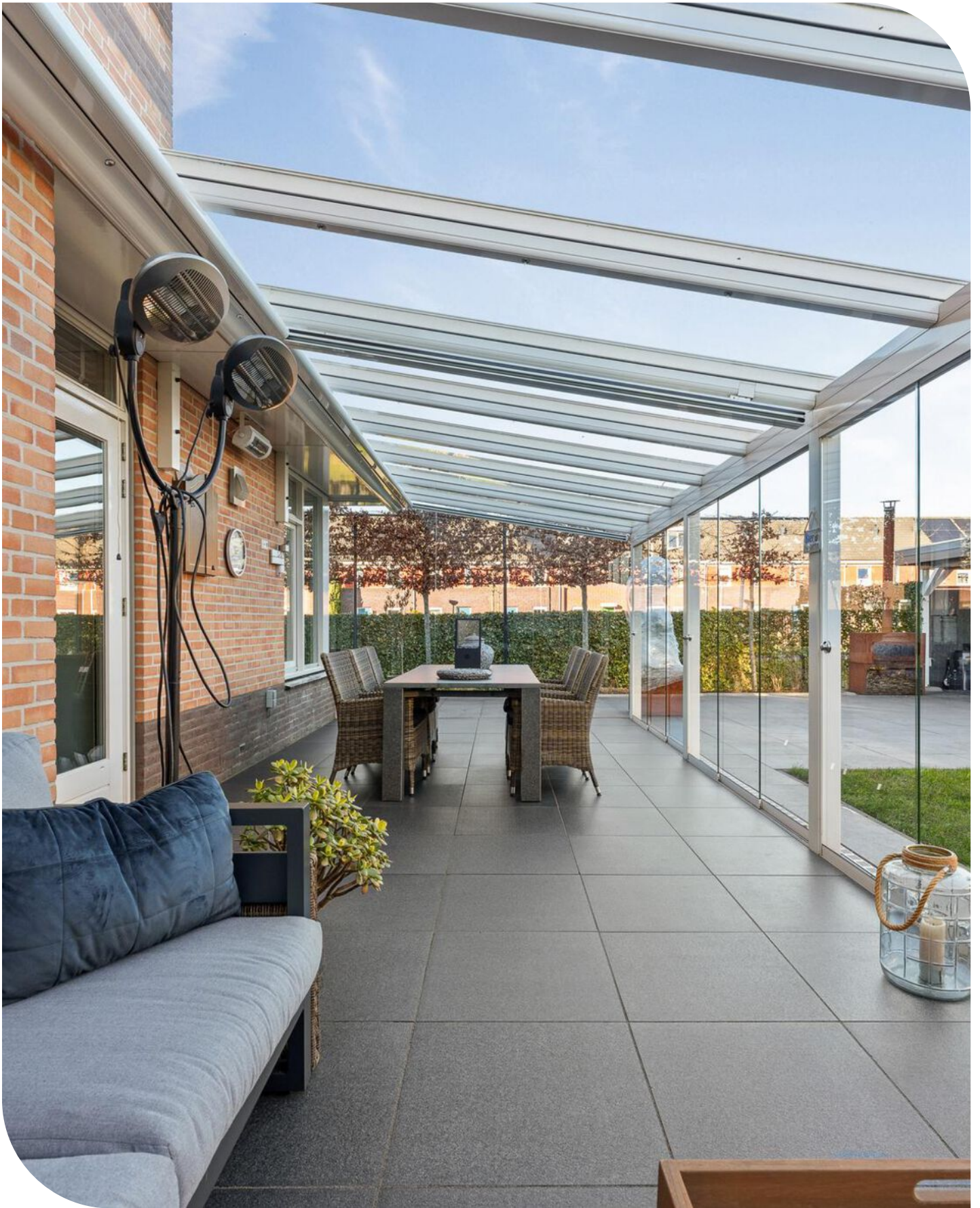
Oplevering ca 1e kwartaal 2025

Het is knap lastig om het woongenot welke de huidige bewoner beleeft in deze woning in een paar woorden te vangen. We hebben geprobeerd een opsomming te maken, maar door een bezichtiging zult u een betere kennismaking krijgen en dit smaakt mogelijk naar meer....

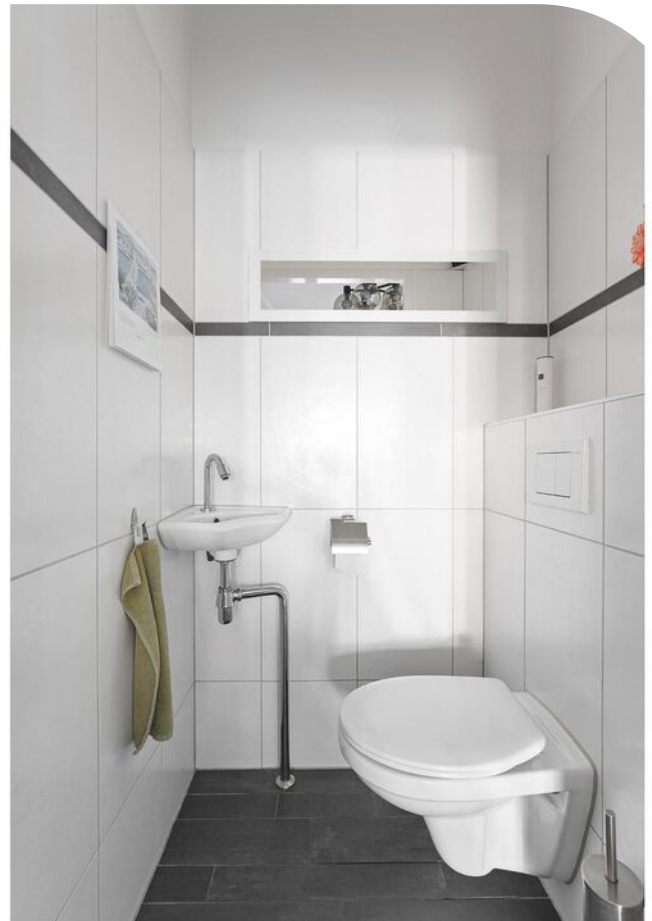
Nieuwsgierig geworden?

Bel of mail ons en we leiden u graag rond.

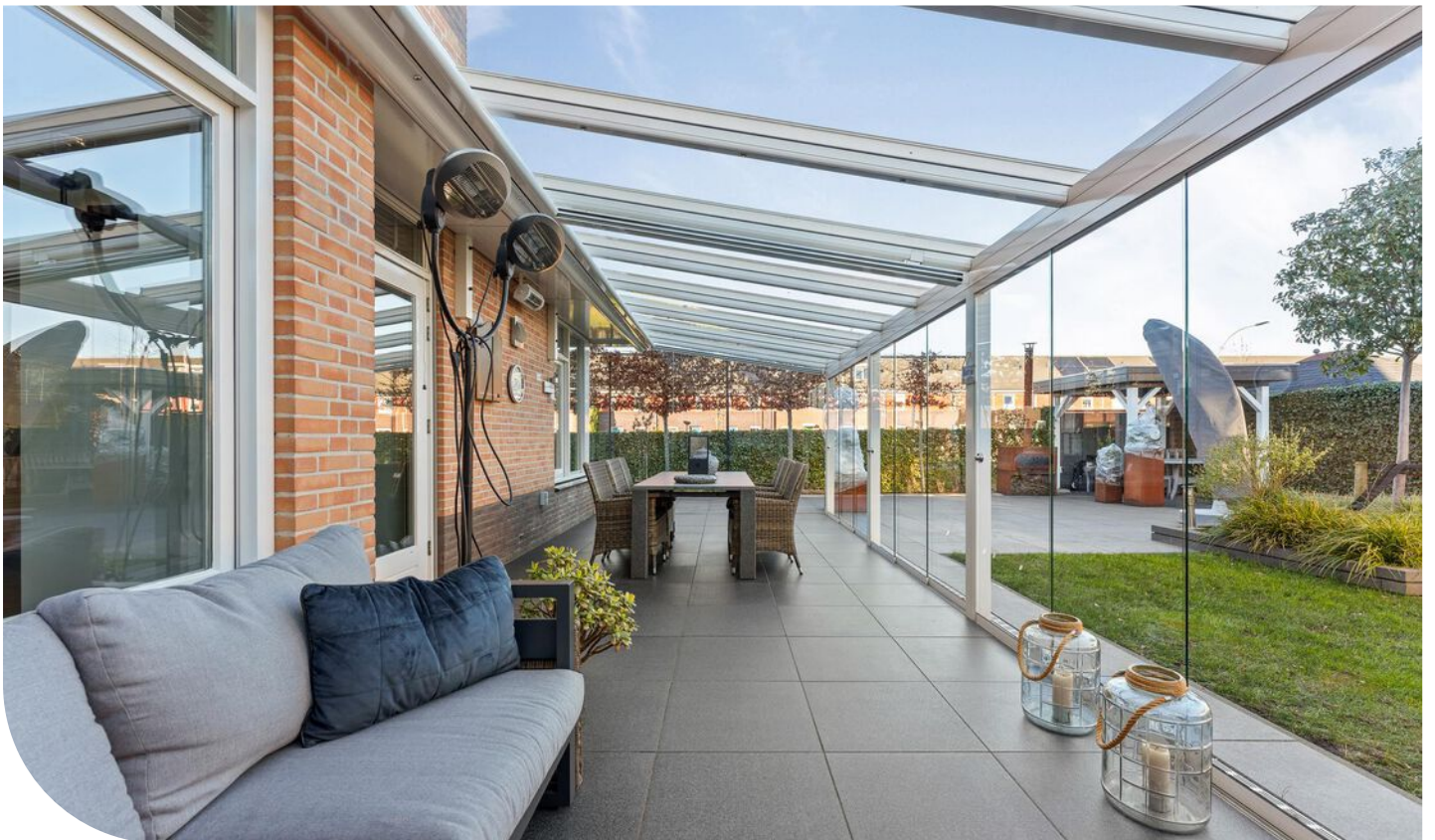
Deze woning heeft een eigen website met een complete presentatie. Tik het adres en het huisnummer in uw browser gevolgd door .nl

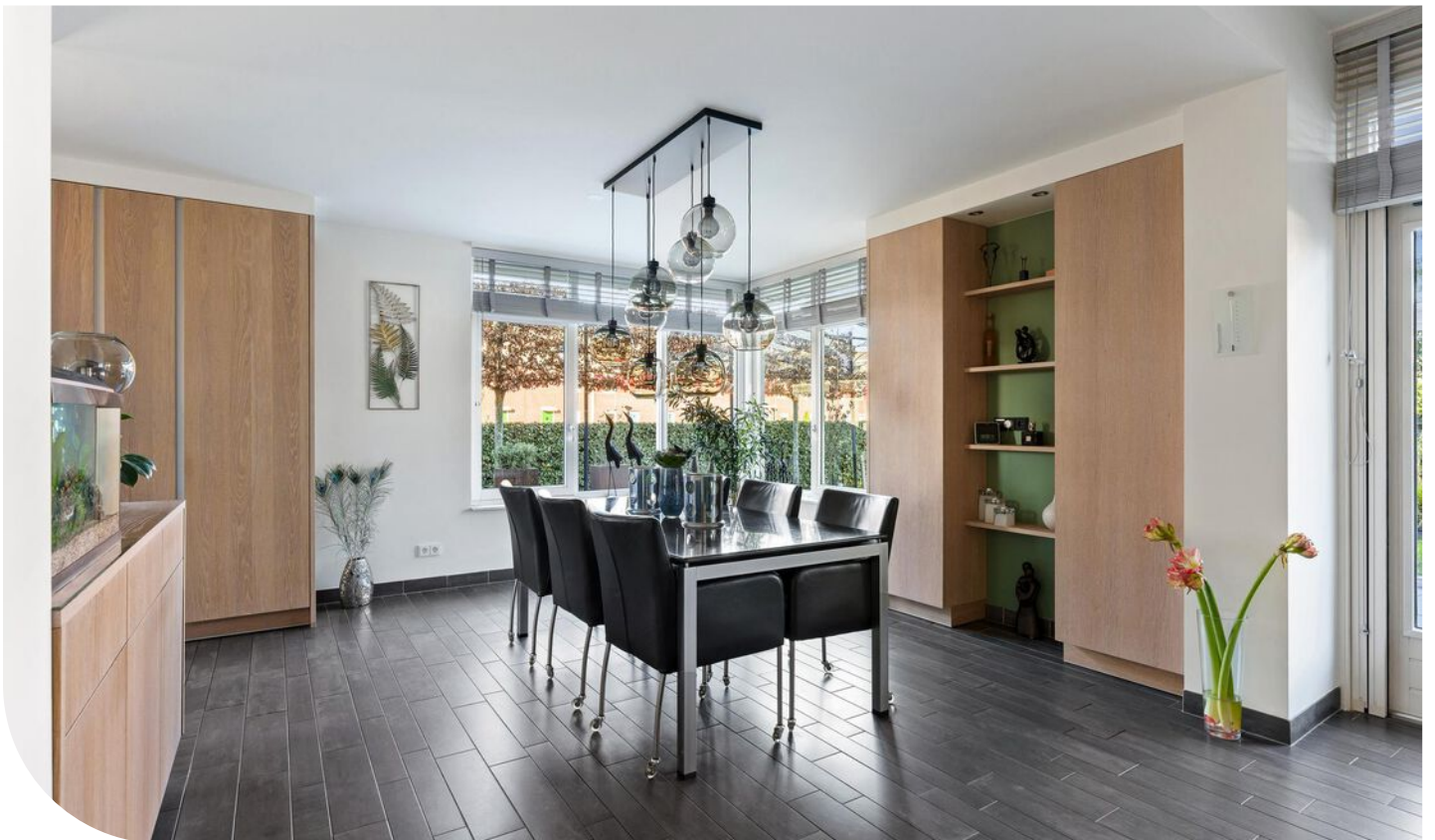




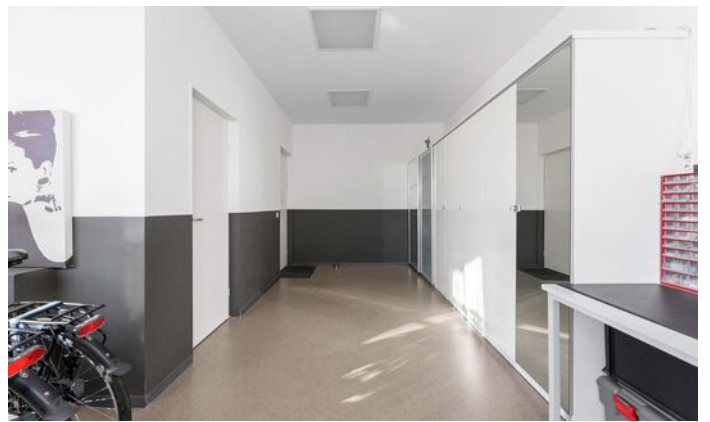


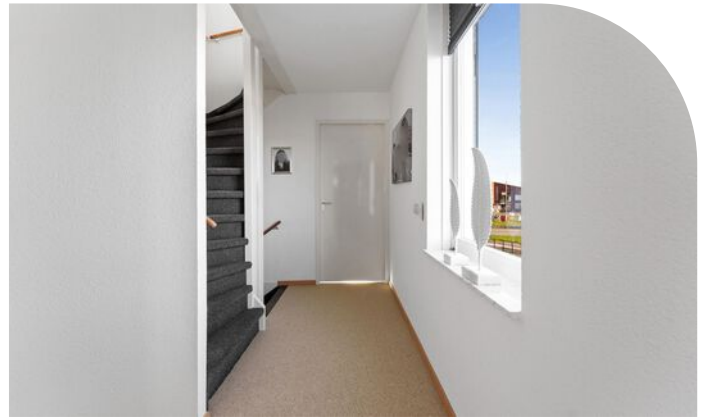


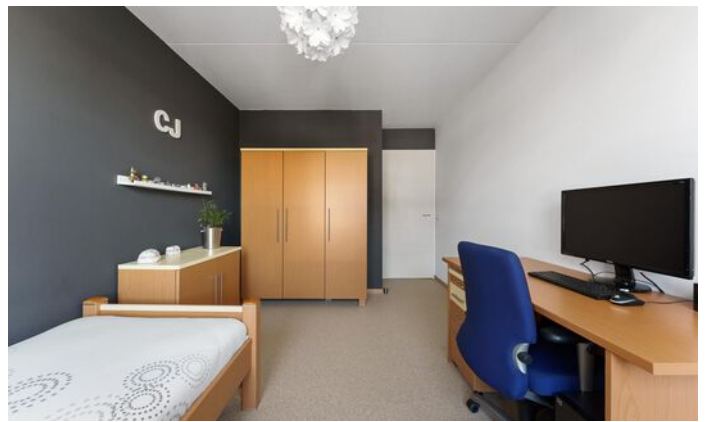






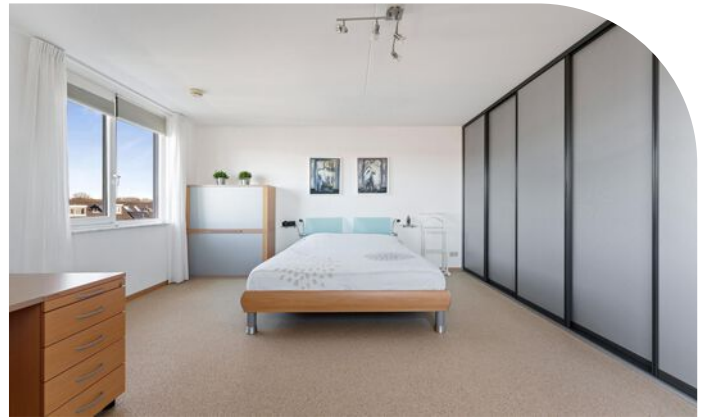








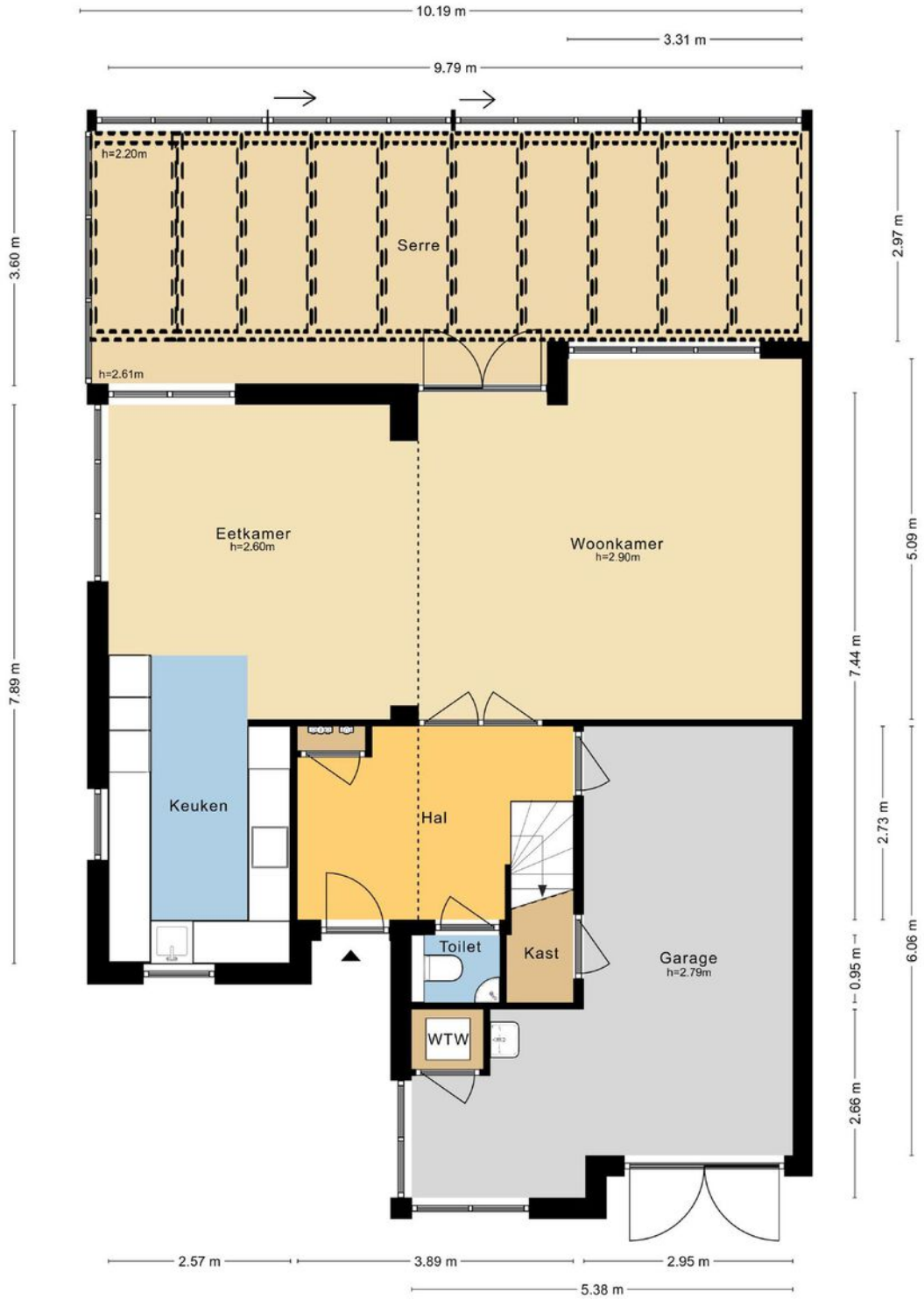






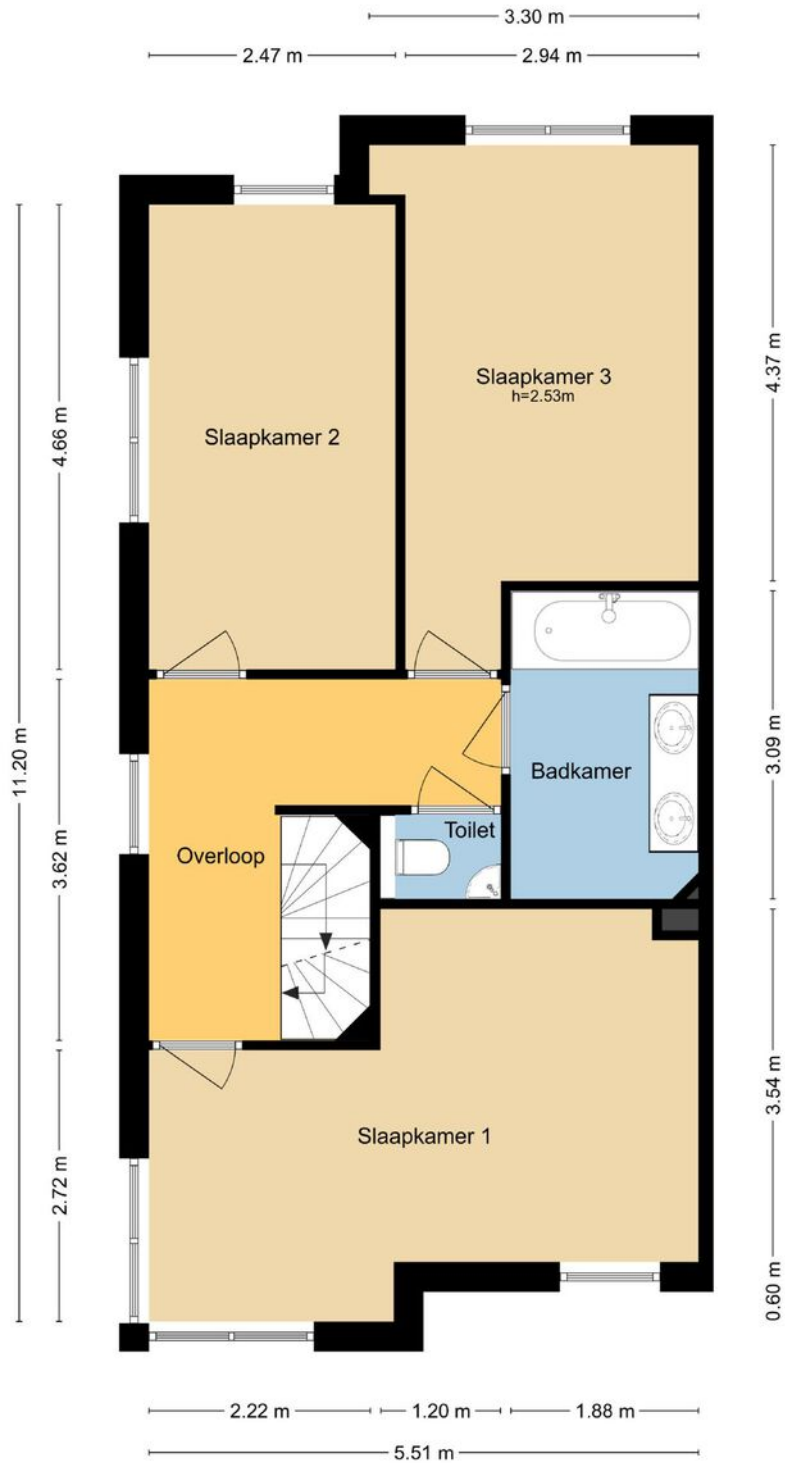


● Plattegrond



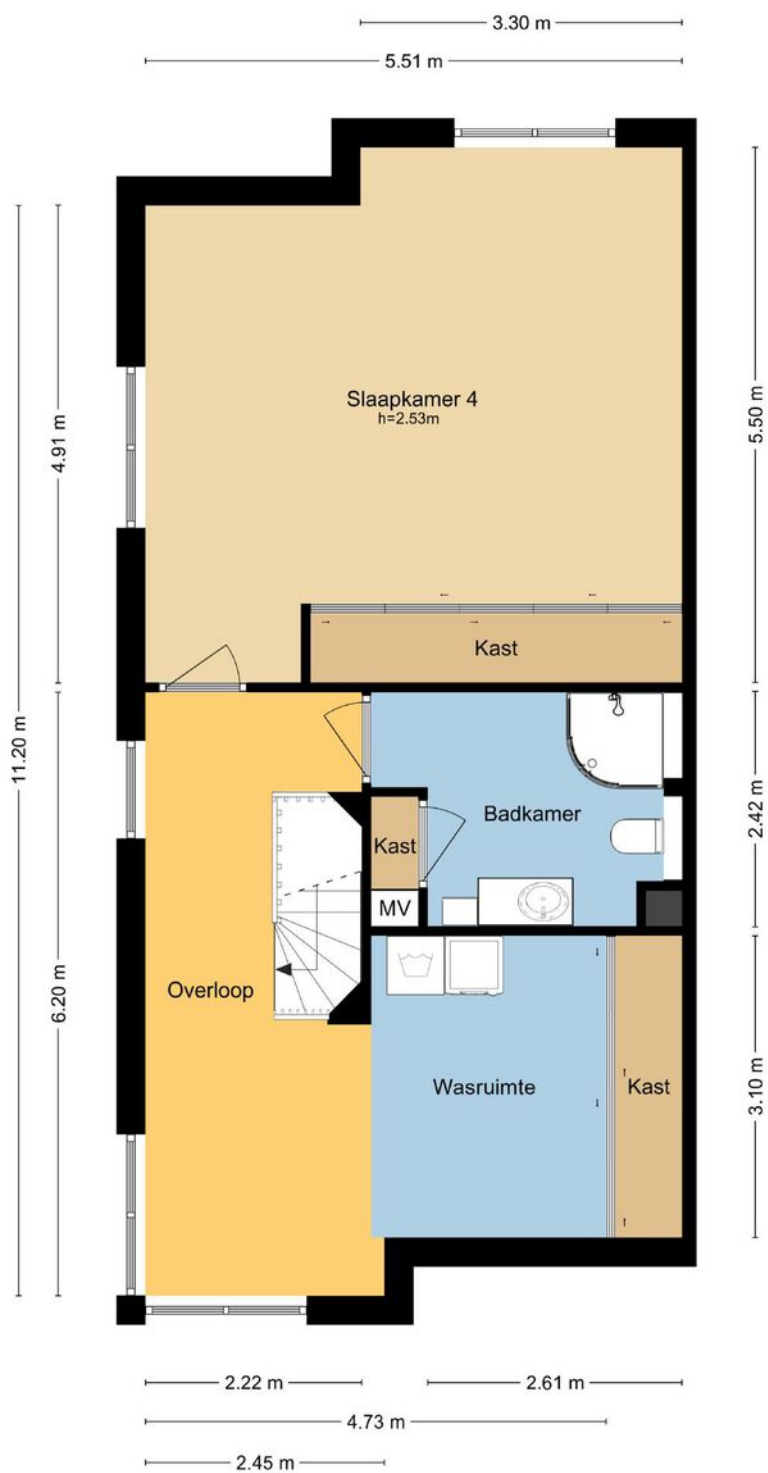
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Wij-Zien.nl

● Plattegrond



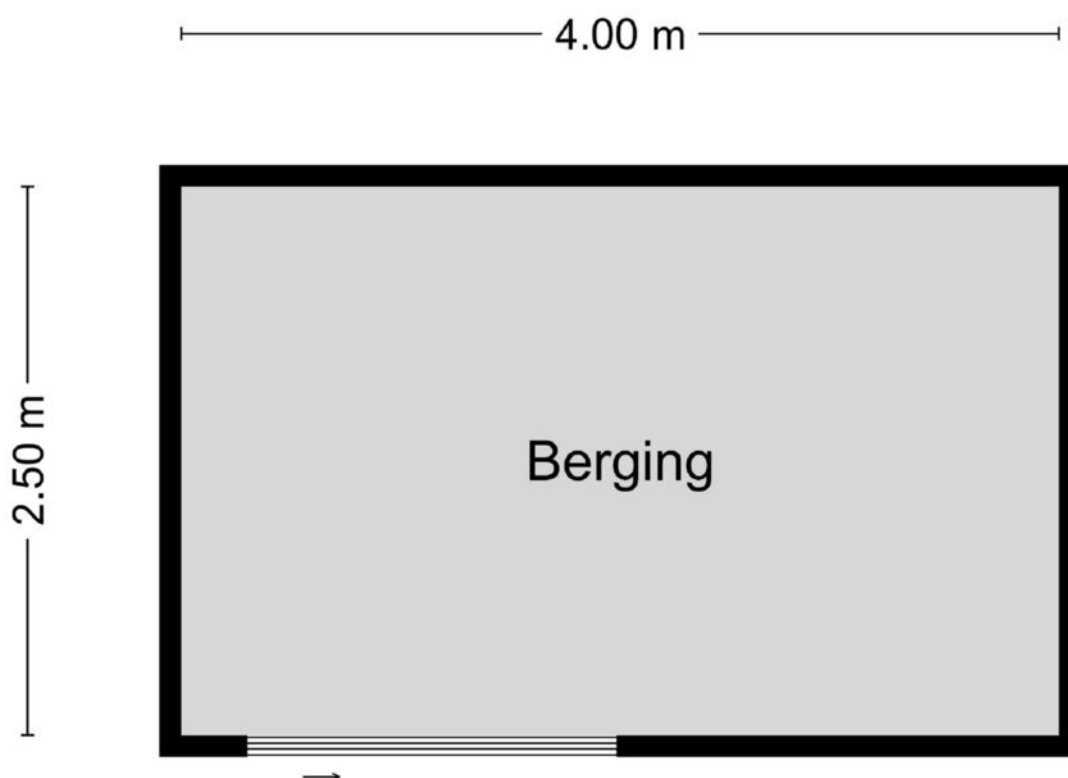
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

● Plattegrond



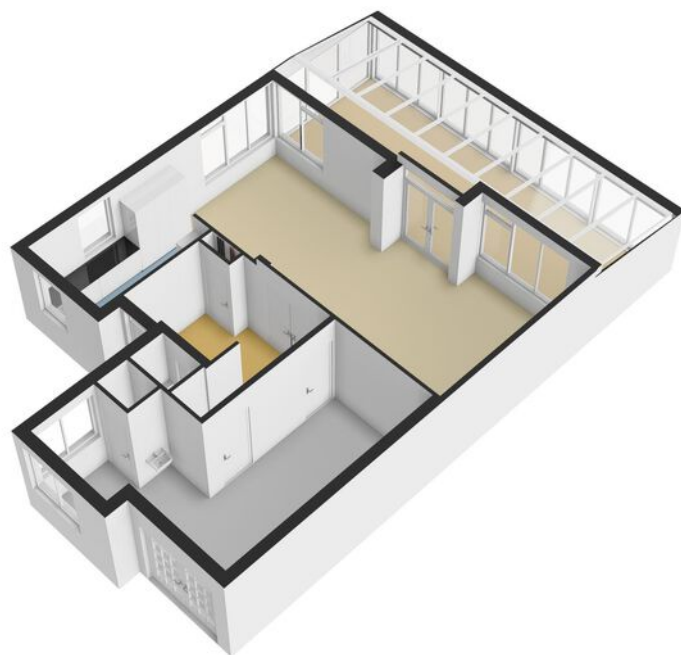
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

● Plattegrond

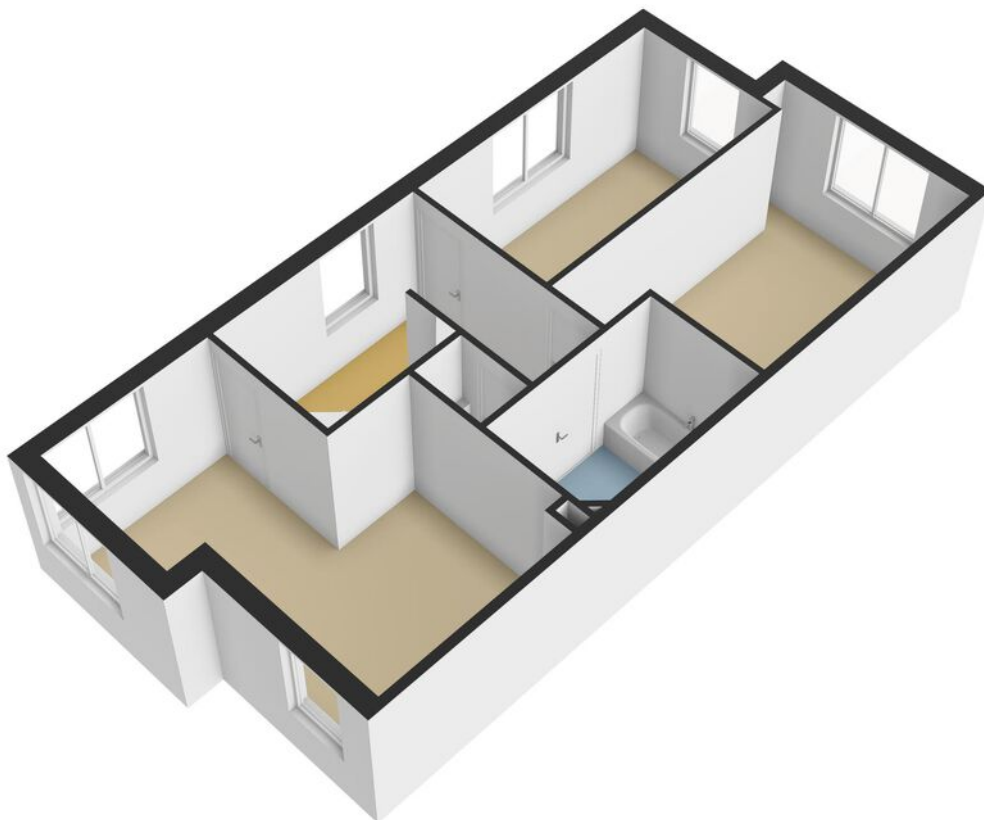


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

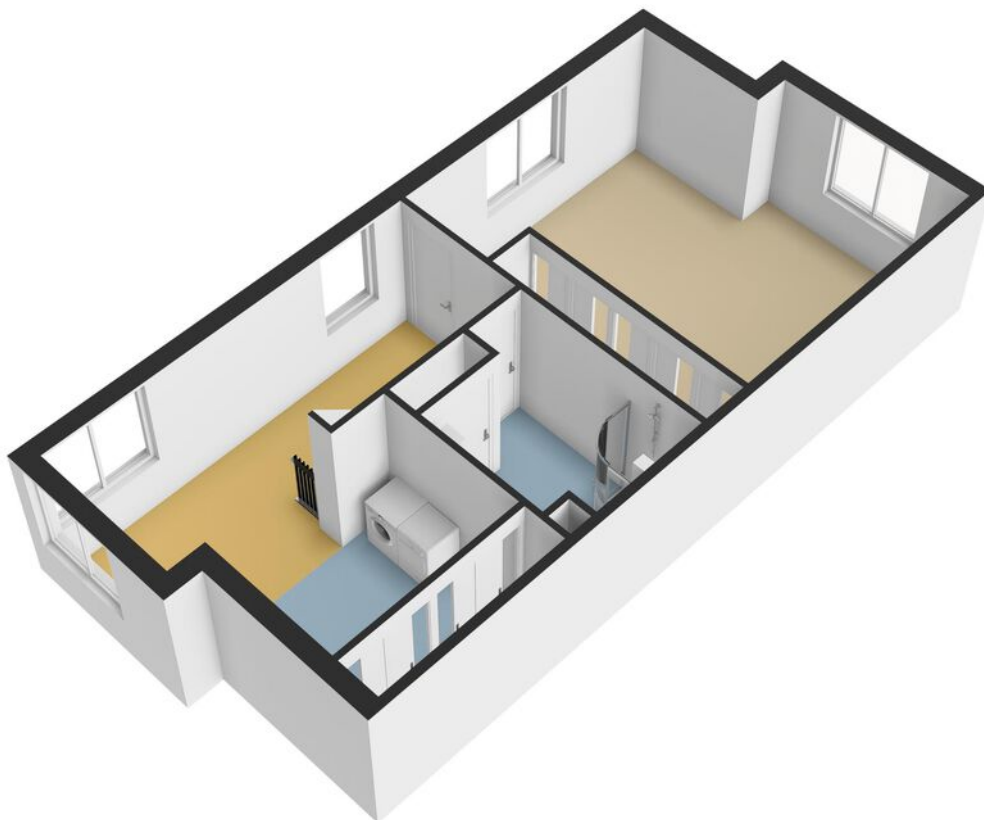
● Plattegrond



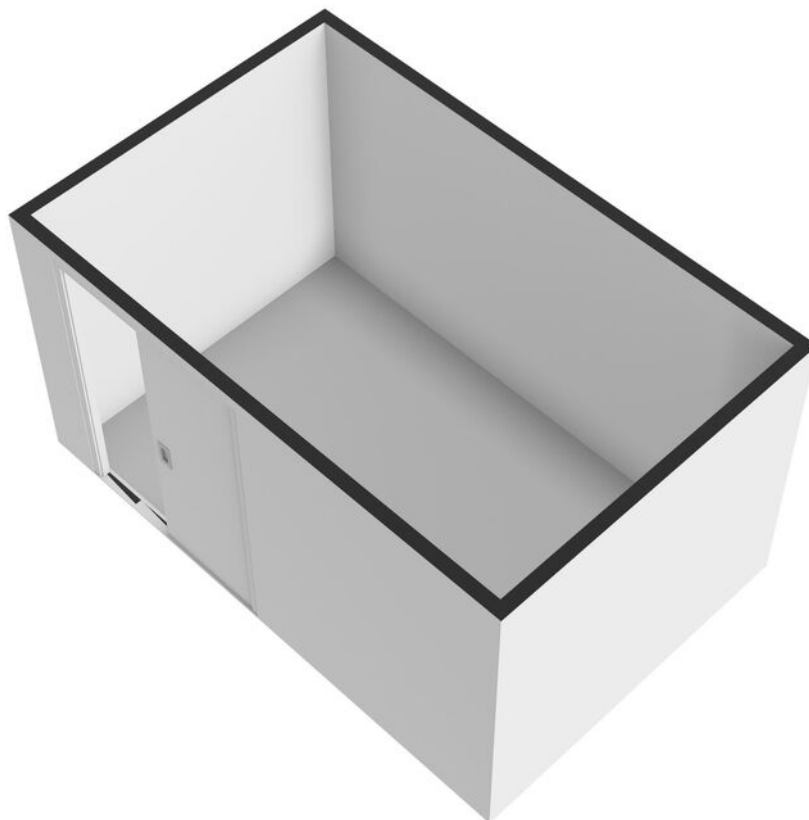
● Plattegrond



● Plattegrond



- Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koning1HIA

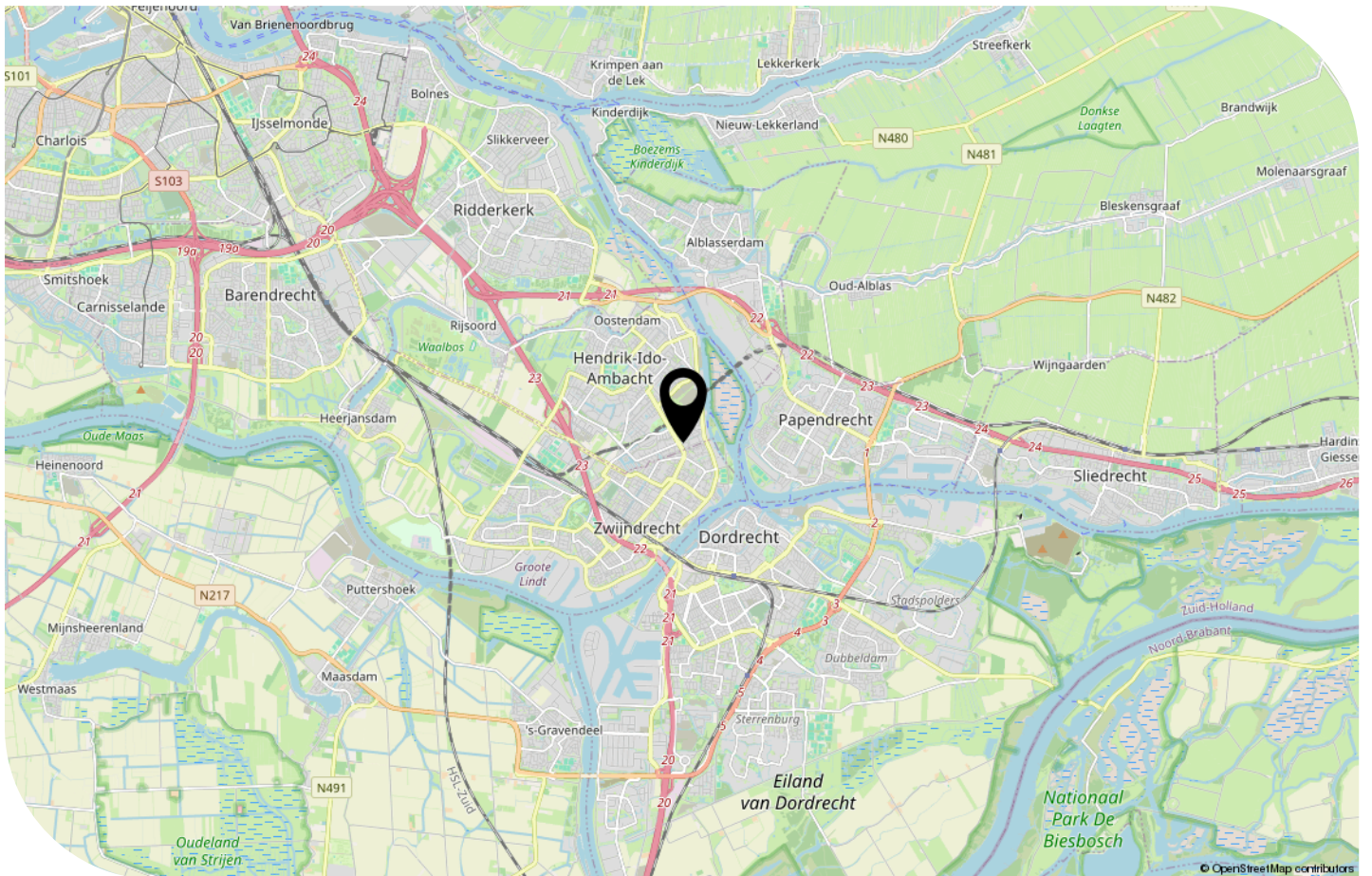
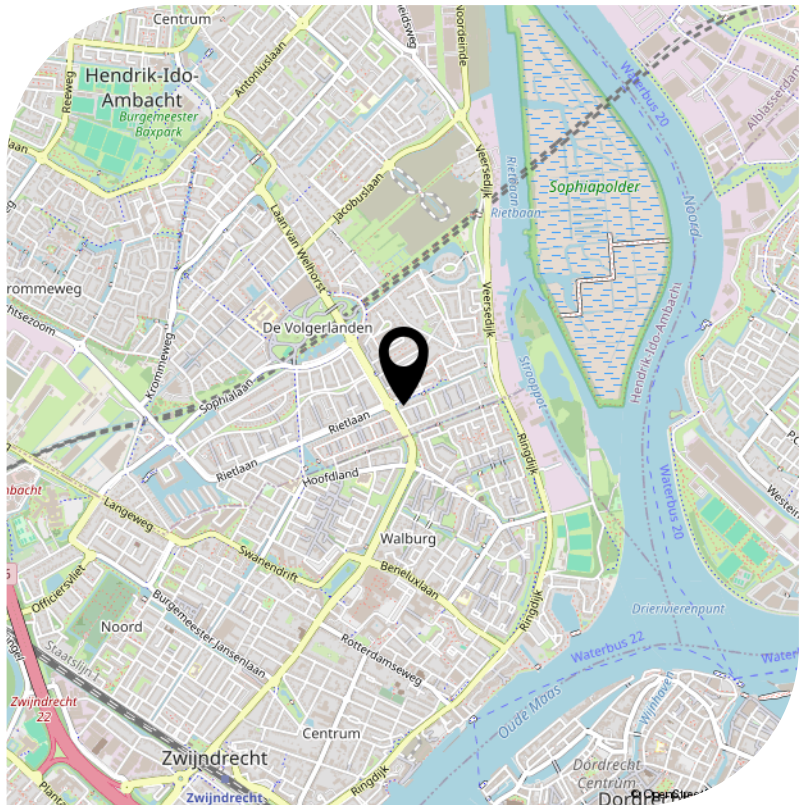


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 11449	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2023
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Straluma verlichting woonkamer: hanglamp eetkamertafel, hanglamp salontafel, staande lamp, tafellamp, wandlamp, plafondlamp hal			X
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
- Tristar dressoir, Tristar TV meubel incl. led verlichting, Tristar kasten incl. inbouw spots			X
- 1e verdieping 3 complete slaapkamers, bed, kast, bureau (voor grote slaapkamer is bijpassend 1 persoons bed beschikbaar, 2 pers. bed zwart gaat mee!) kasten garage			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

● Lijst van zaken

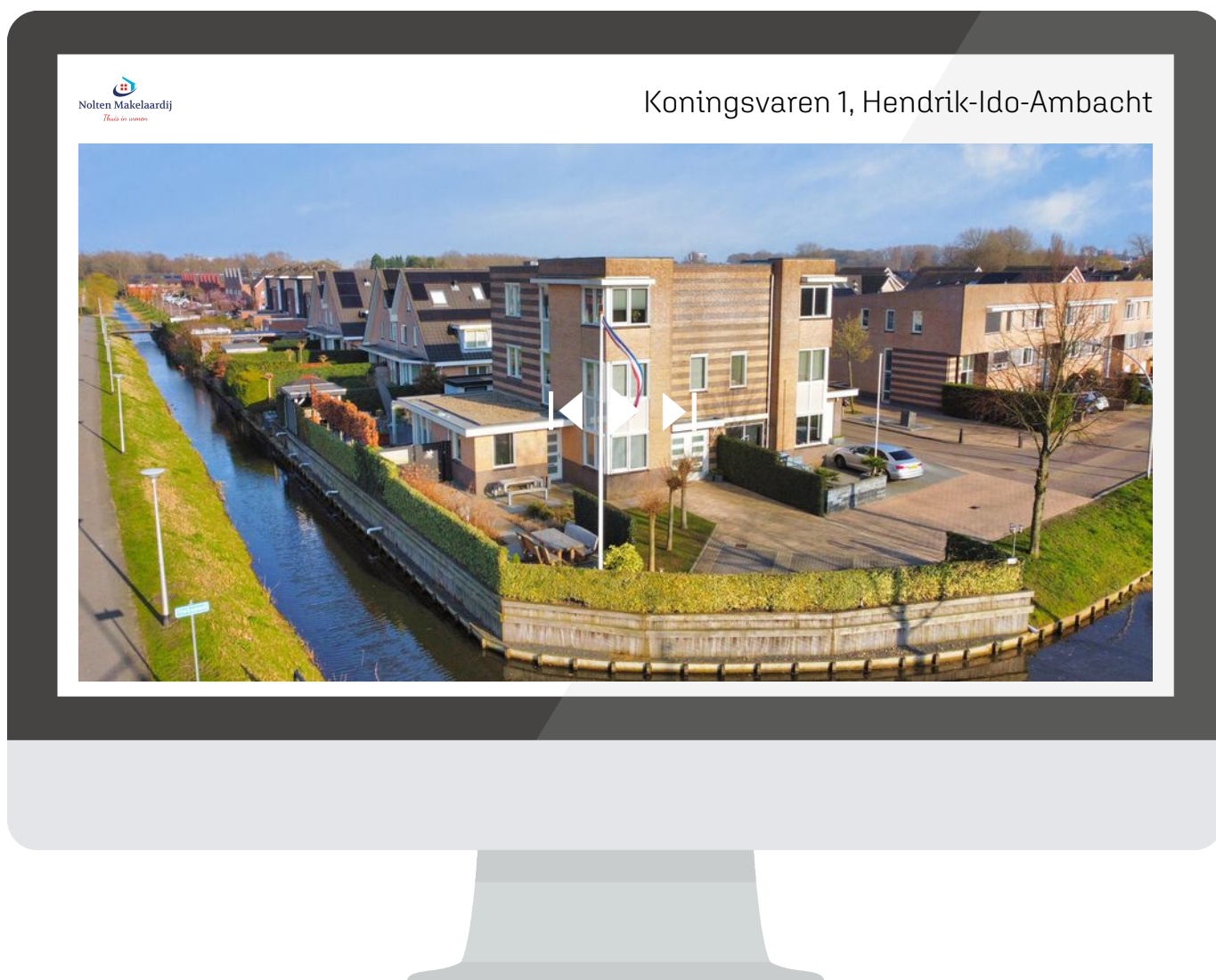
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		

● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			X

● Bekijk deze woning online!

koningsvaren1.nl



*Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!*



Interesse?

Neem contact
met ons op.

Burgemeester de Bruïnelaan 131

3331 AD Zwijndrecht

info@noltenmakelaardij.nl

078-2034030

www.noltenmakelaardij.nl



Nolten Makelaardij

Thuis in wonen