



Nolten Makelaardij

*Thuis in wonen*

078-2034030

info@noltenmakelaardij.nl

[www.noltenmakelaardij.nl](http://www.noltenmakelaardij.nl)



# OPVLIET 28

## HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**

140 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE**

153 m<sup>2</sup>

**INHOUD**

450 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**

1971

**ENERGIELABEL**

B

# OMSCHRIJVING

Zeer sfeervolle eengezinswoning met speelse woonkamer met prachtig vrij uitzicht, open haard, 4 slaapkamers, heerlijke tuin met lounge-overkapping, balkon en brede dakkapel.

Opvliet is rustig gelegen in de kindvriendelijke wijk Kruiswiel op korte afstand van basisscholen, kinderopvang, winkelcentrum De Schoof, het Baxpark, sportaccommodaties en zwembad De Louwert. De woning kijkt uit op een plantsoen waar kinderen veilig kunnen spelen, terwijl je vanuit de woonkamer een oogje in het zeil kunt houden.

Hendrik-Ido-Ambacht heeft goede verbindingen met openbaar vervoer (bus, waterbus) en uitvalswegen richting Dordrecht en Rotterdam. Je zult je snel thuisvoelen in deze woning en omgeving!

## DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

- grotendeels dubbel glas (HR ++)
- betonvloer begane grond en houten verdiepingsvloeren
- vloer-dak- en gevelisolatie
- warm water en verwarming middels CV-ketel (2024)
- woonkamer met open haard en vrij uitzicht, en openslaande deuren naar de achtertuin
- verzorgde voor- en achtertuin.
- achtertuin op het zuidoosten
- gezellig aangelegde tuin met stenen berging en overkapping
- 4 slaapkamers (3 op de eerste verdieping en 1 op de tweede verdieping)
- ruim balkon
- 2 toiletten
- extra brede dakkapel op de tweede verdieping
- veel bergruimte
- plantsoen met speeltuintje aan de voorzijde van de woning
- zeer goede ligging t.o.v. diverse voorzieningen
- energielabel B (geldig tot en met 06-10-2035)

Woonoppervlak: 142m<sup>2</sup>. Perceelgrootte: 153m<sup>2</sup>.  
Bouwjaar: 1971.

## INDELING:

### Begane grond:

Entree. Hal. Meterkast. Toiletruimte met duoblok toilet en handwasbakje. Trapkast. Trap naar eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

L-vormige woonkamer voorzien van laminaatvloer met veel lichtinval door grote ramen, een open haard en openslaande deuren naar de achtertuin.

Open keuken met boven- en onderkastjes, spoelbak, losse grote koelkast (Smeg), losstaand gasfornuis (Smeg) met afzuigkap en inbouw vaatwasser en oven.

De achtertuin is gezellig ingericht met een terrasoverkapping en beplanting en heeft een vrijstaande stenen berging en achterom.

### Eerste verdieping:

Een slaapkamer aan de voorzijde.

Twee slaapkamers aan de achterzijde waarvan de hoofdslaapkamer met toegang tot het balkon.

Badkamer (2020) met inloopdouche, brede wastafel met meubel, vrij-hangend toilet.

Trap naar tweede verdieping.

### Tweede verdieping:

Voorzolder met opstelling CV-ketel. Bergruimte.

Slaapkamer met hoge nok en extra brede dakkapel en veel bergruimte.



## AFMETINGEN:

Woonkamer: 800 x 370/622

Keuken: 311 x 241

Slaapkamer 1: 371 x 449/512

Slaapkamer 2: 337 x 238

Slaapkamer 3: 371 x 281/345

Badkamer: 238 x 171

Slaapkamer 4: 440 x 371

Vraagprijs: € 475.000,00 kosten koper

Oplevering: Ca maart 2026

Ziet u zichzelf hier al wonen? Plan dan een  
bezichtiging via de aanvraag button of bel ons.

Wij leiden u graag rond.

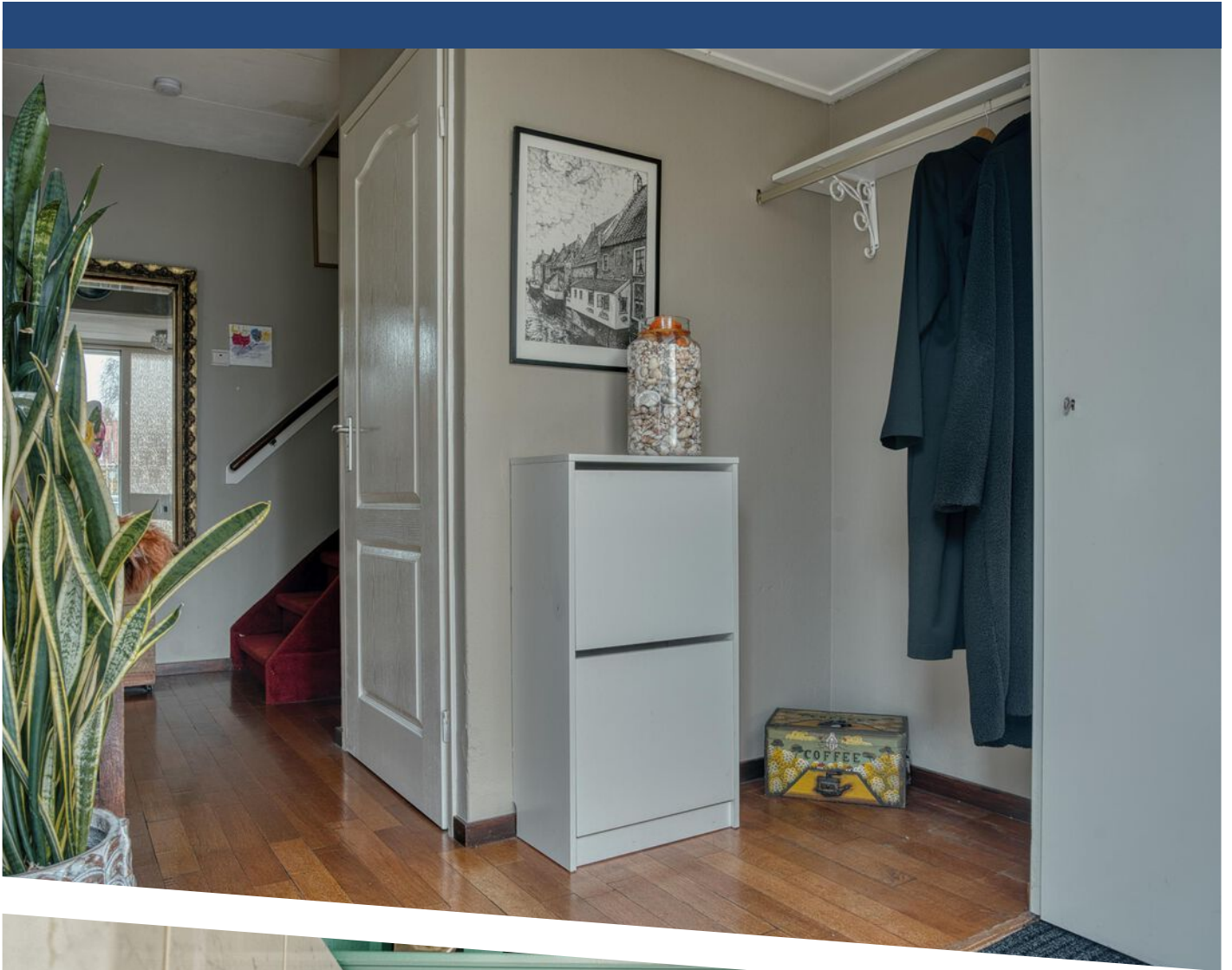




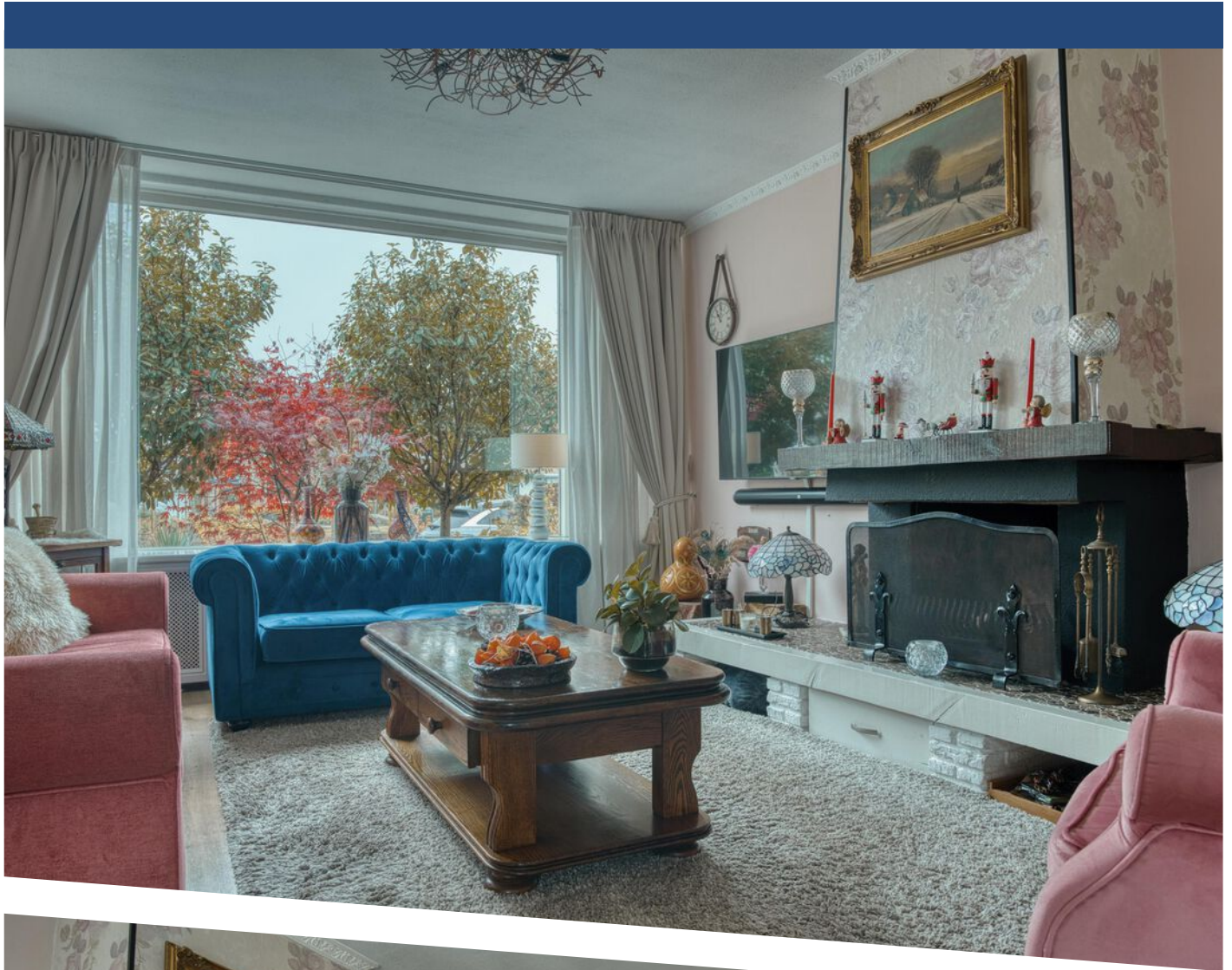












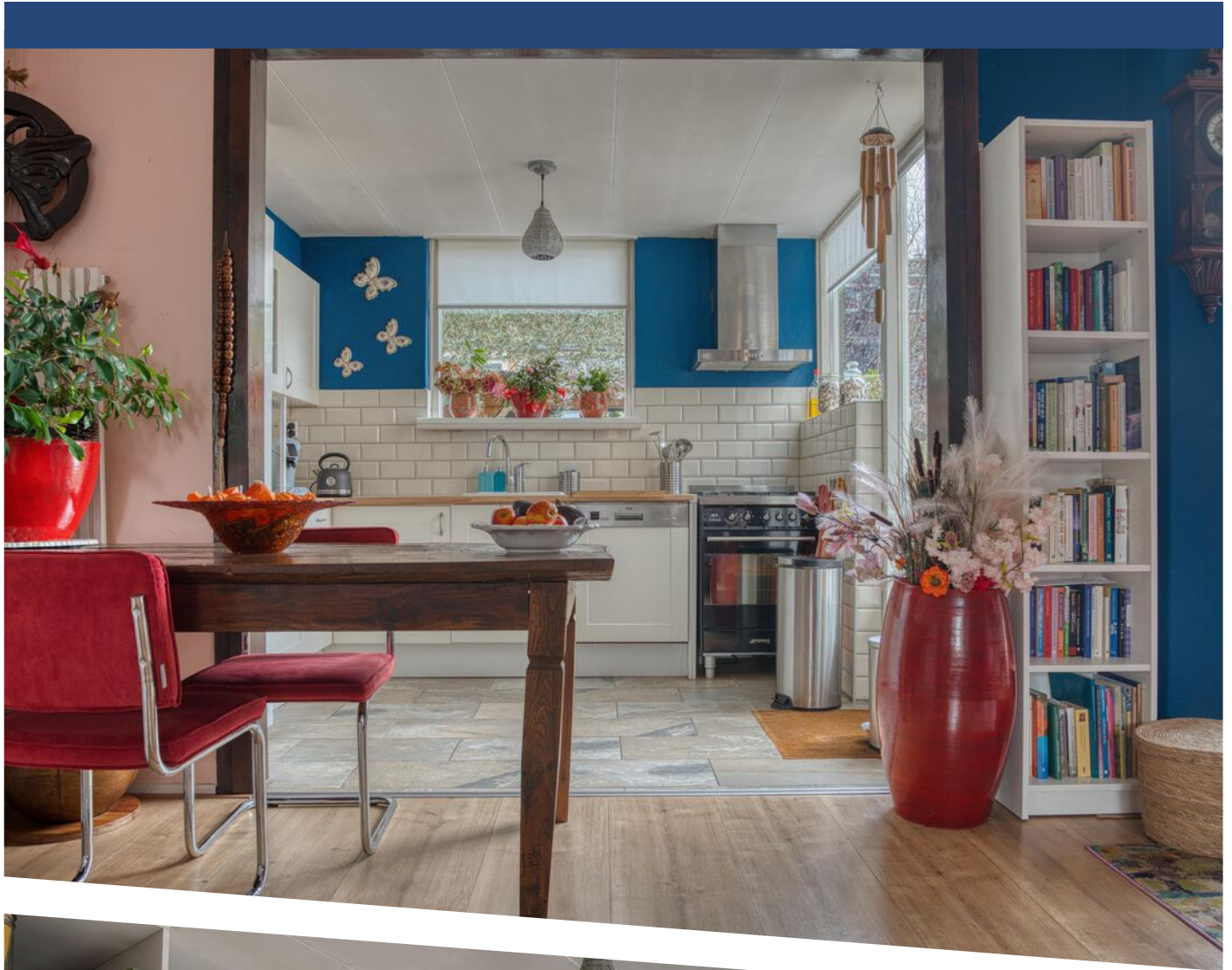




























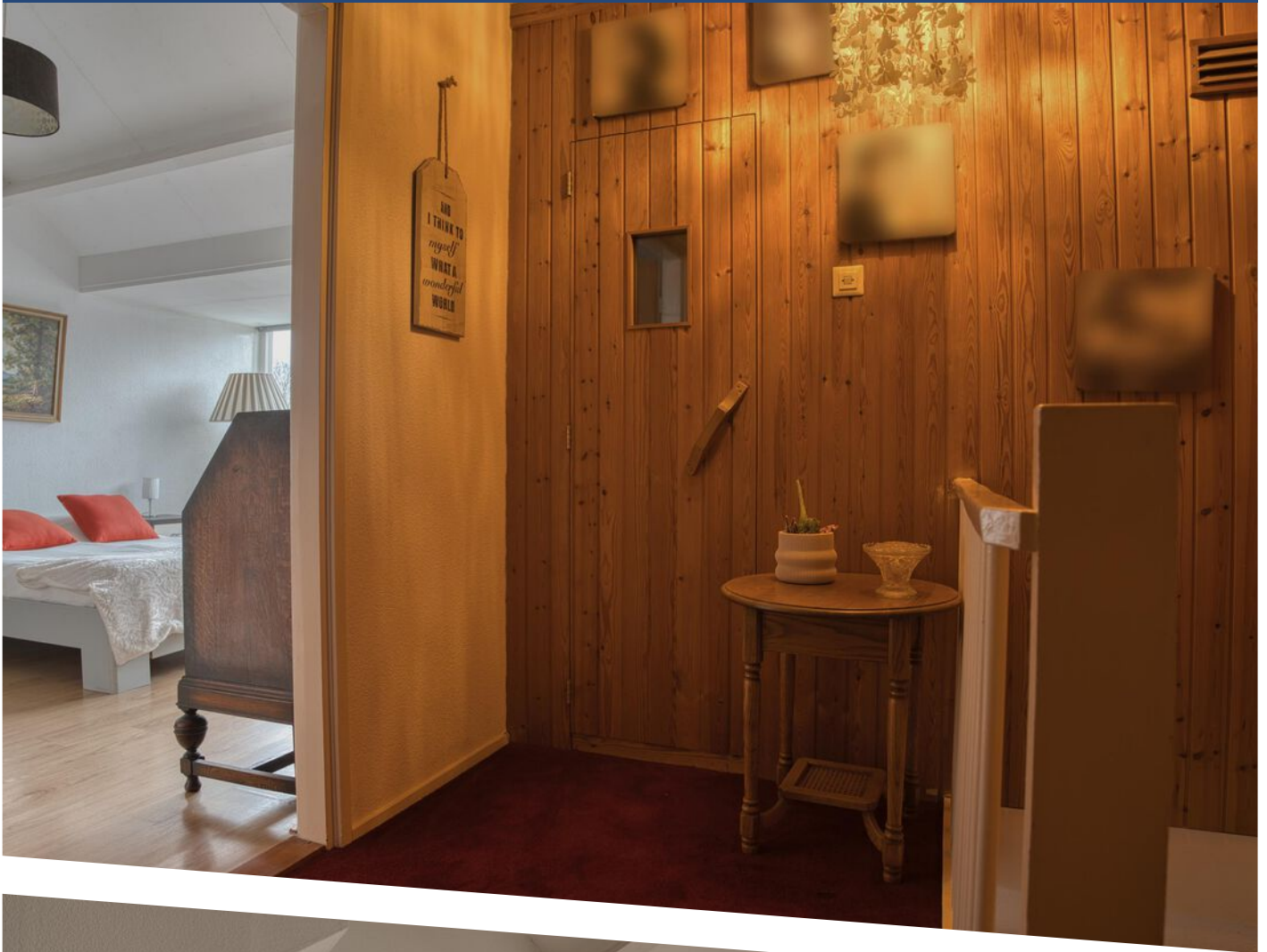








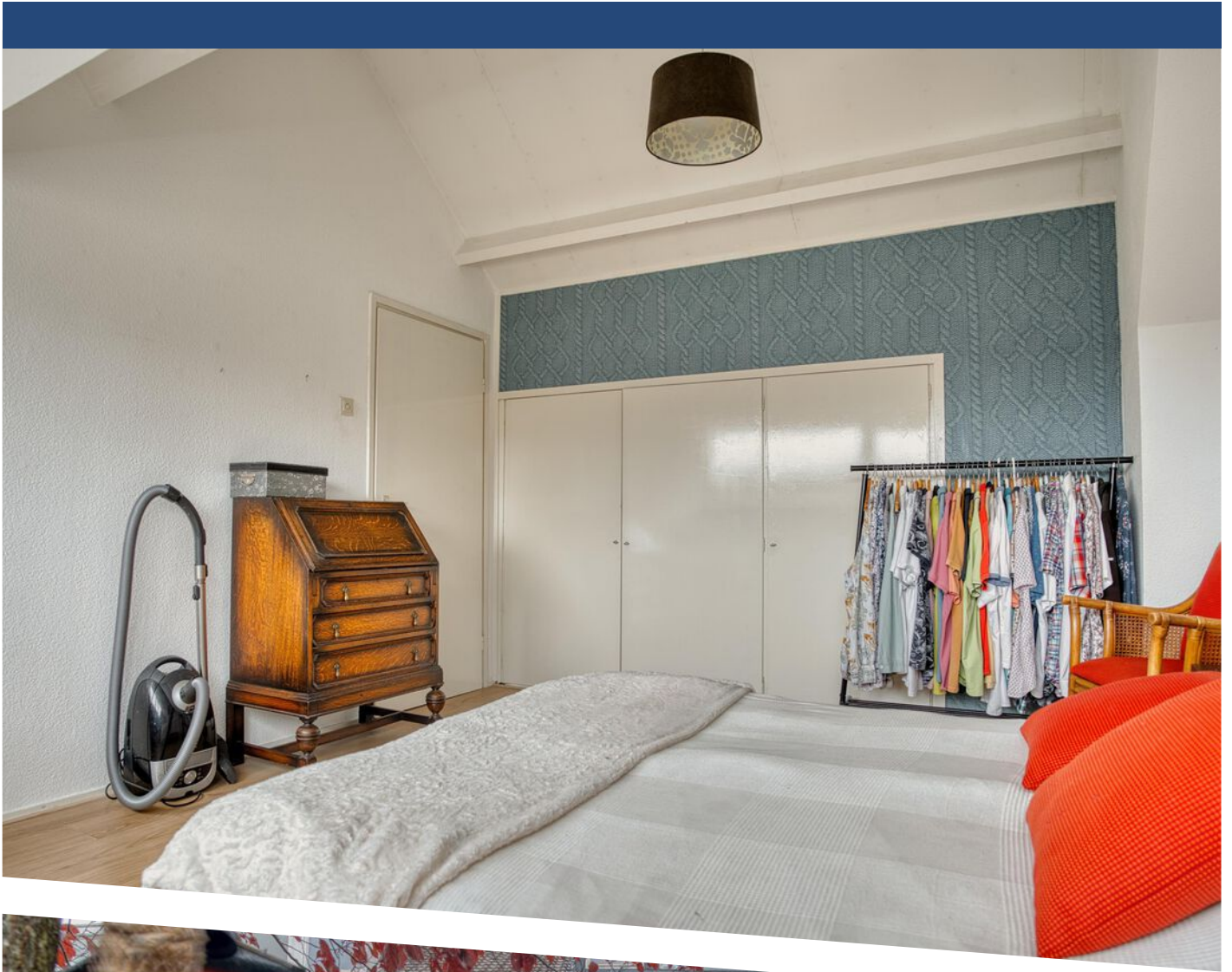




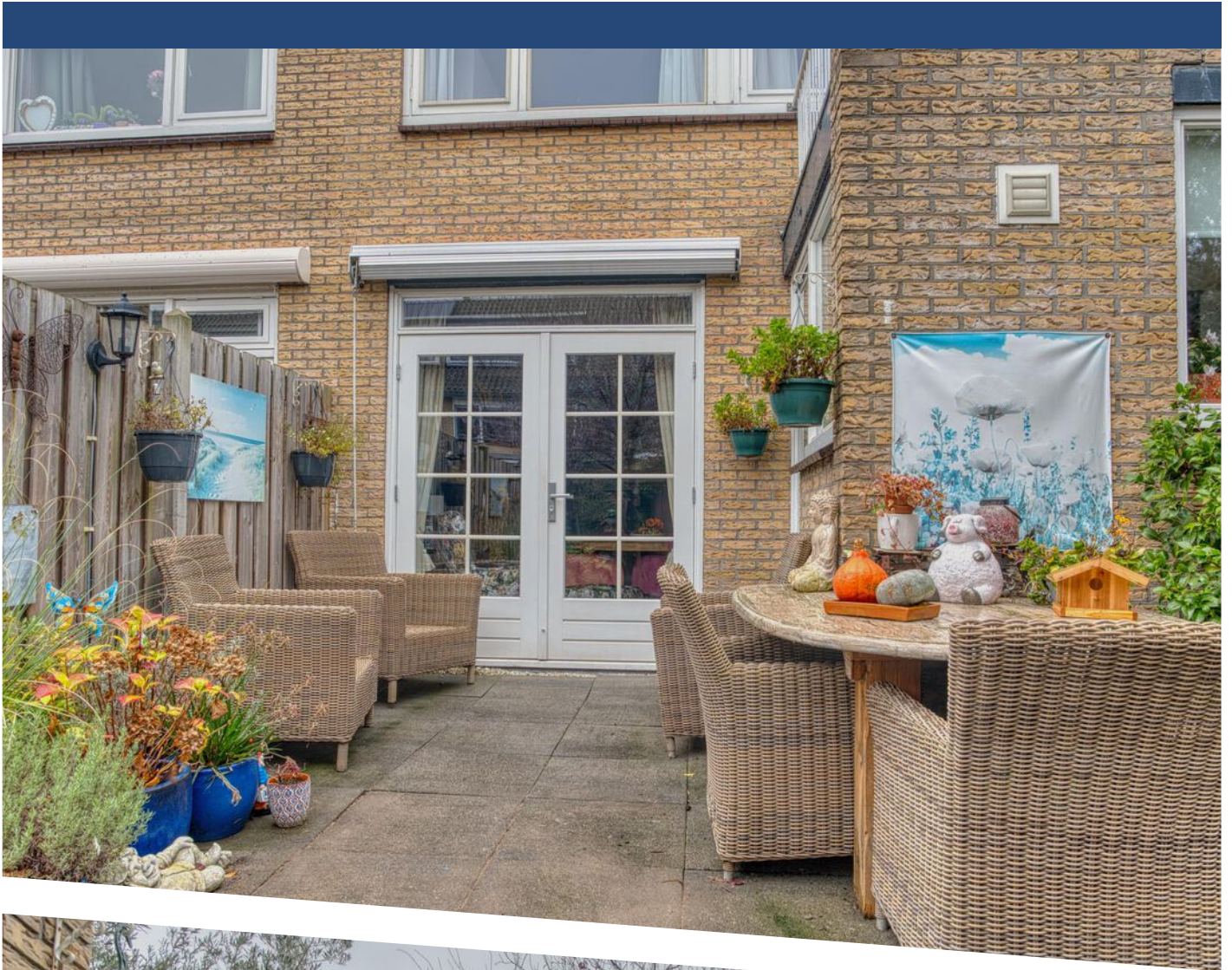




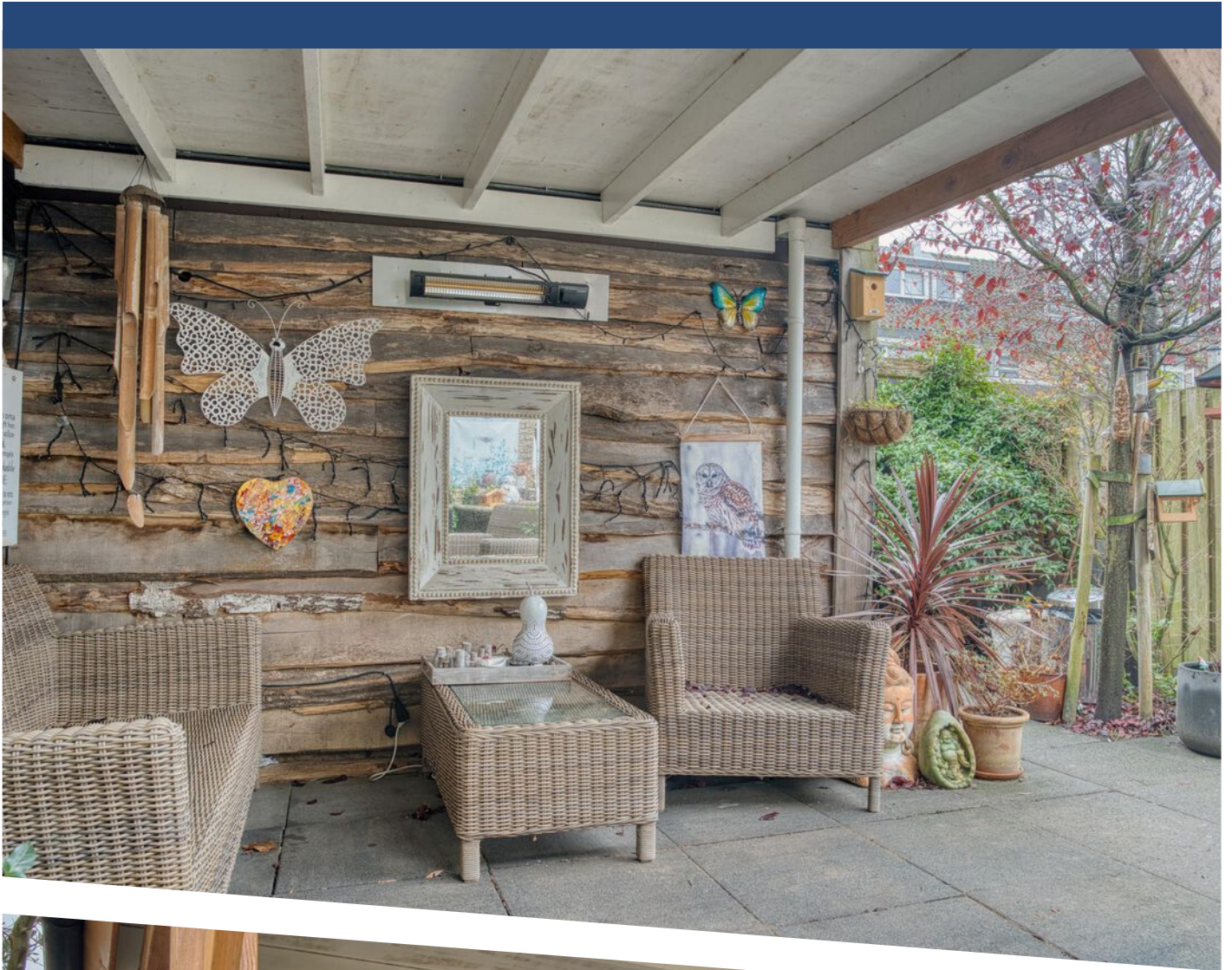








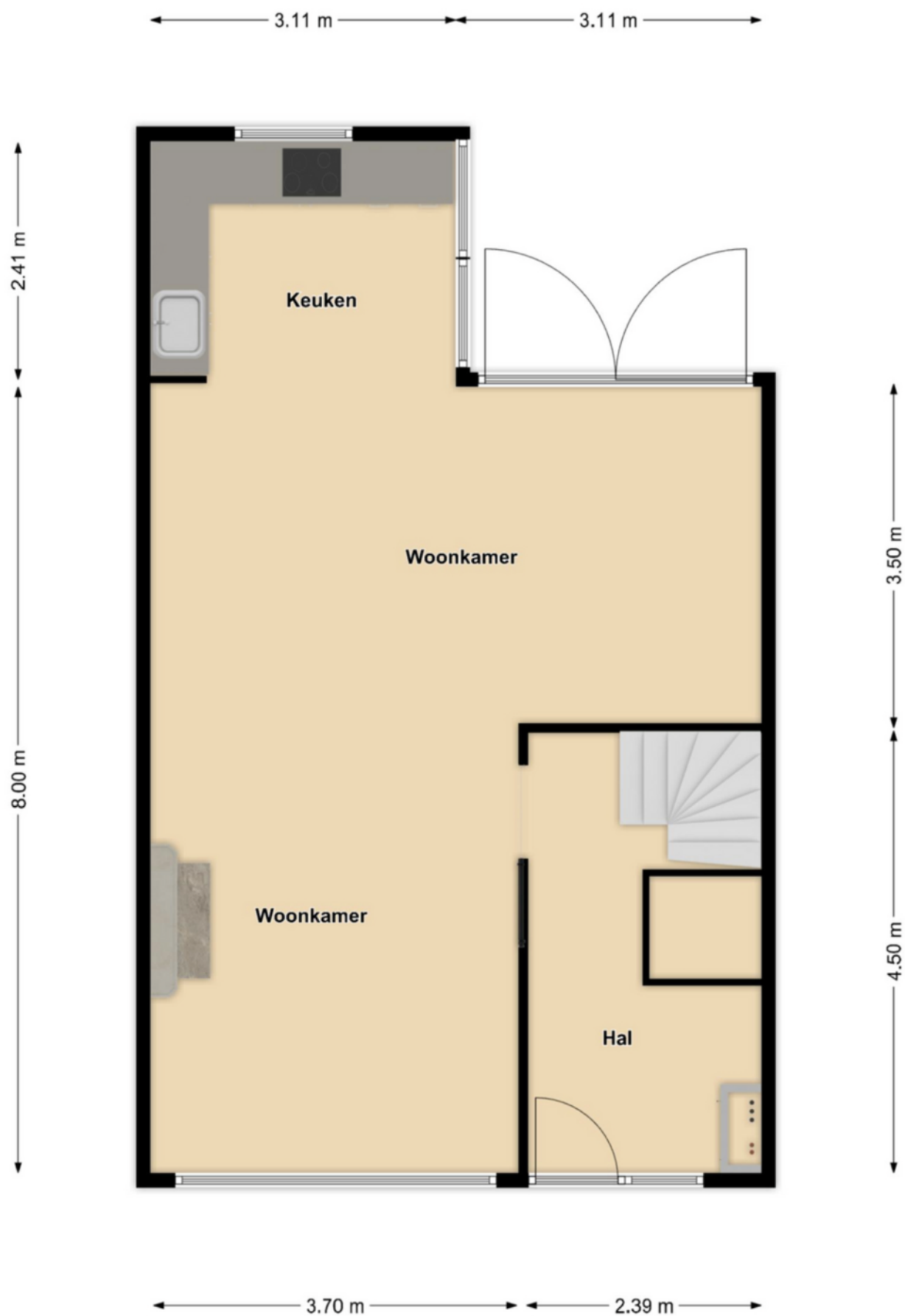






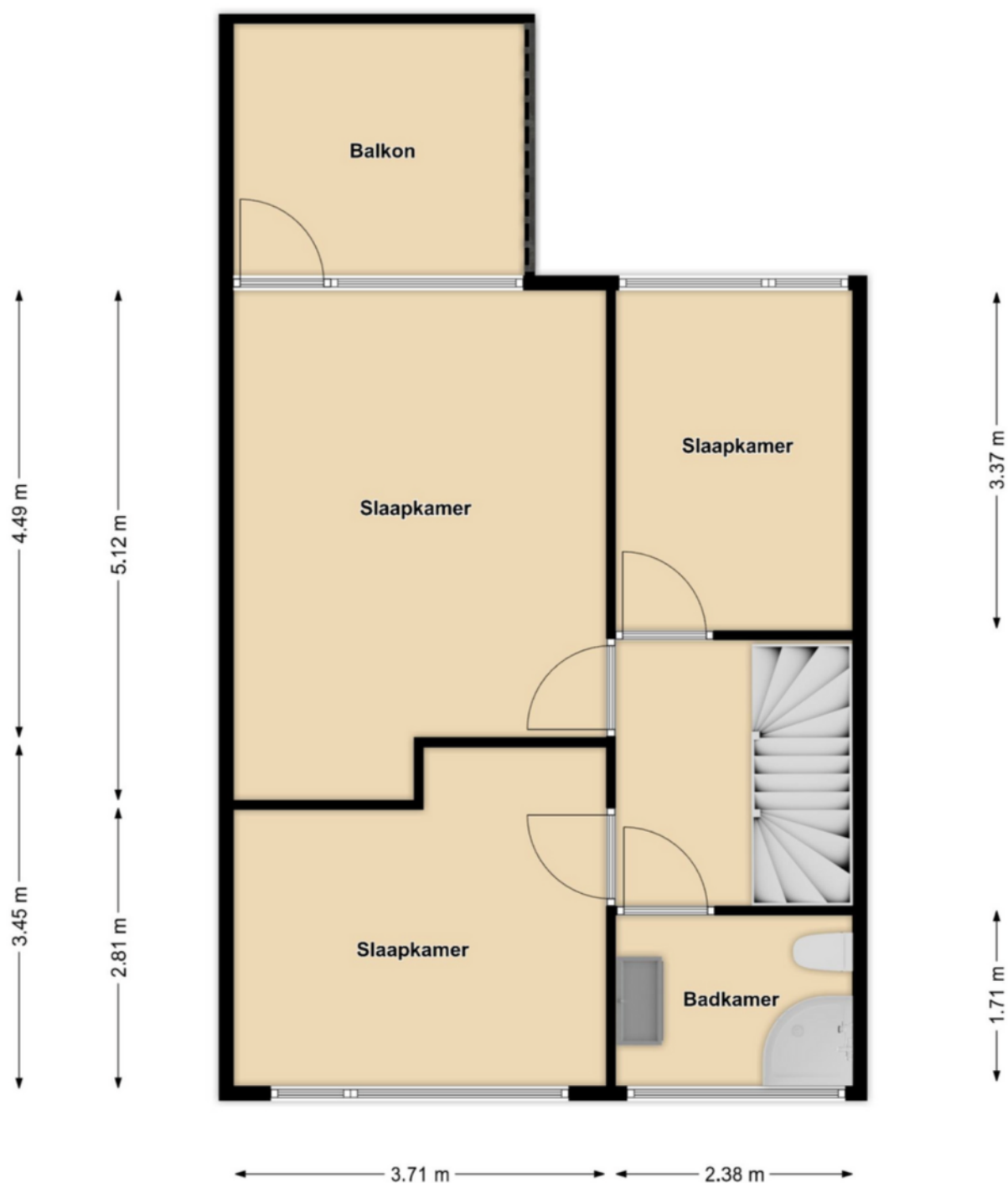






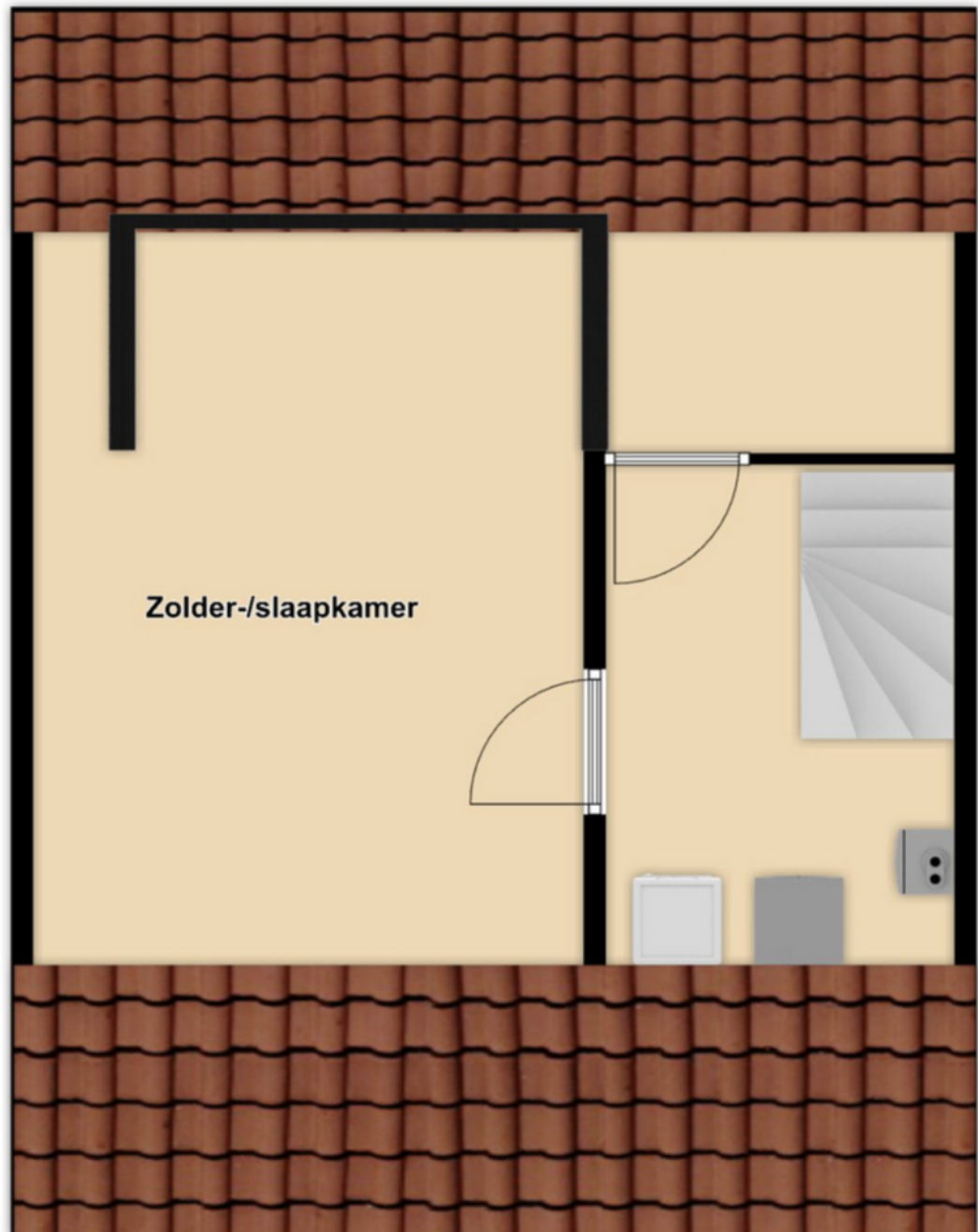
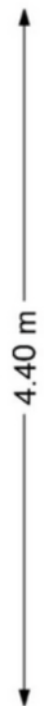
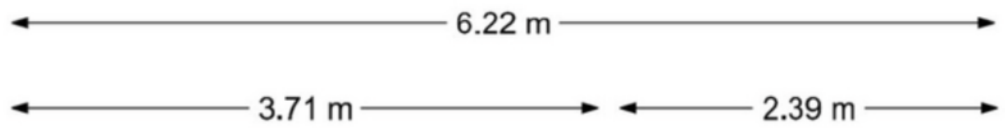
# PLATTEGROND





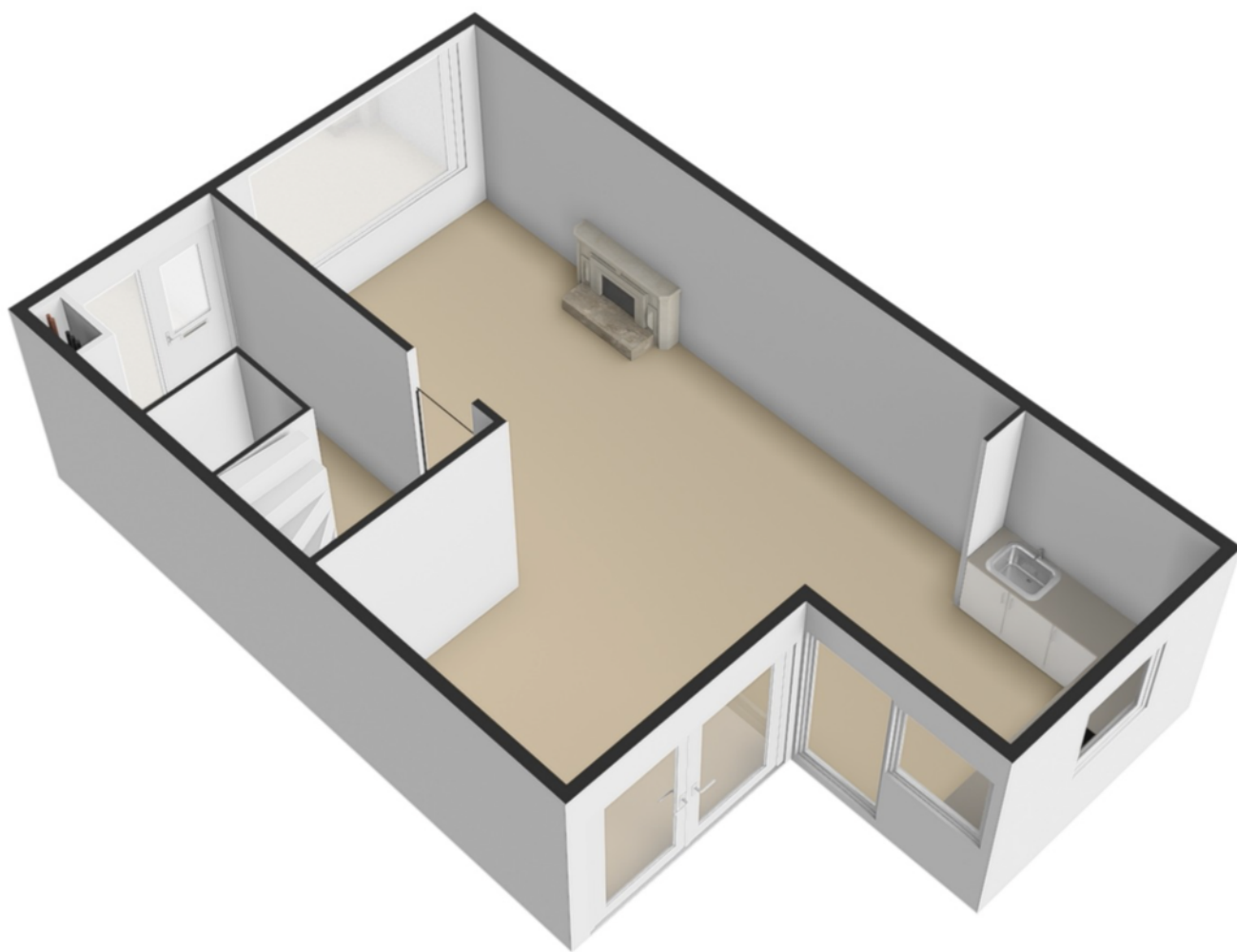
PLATTEGROND





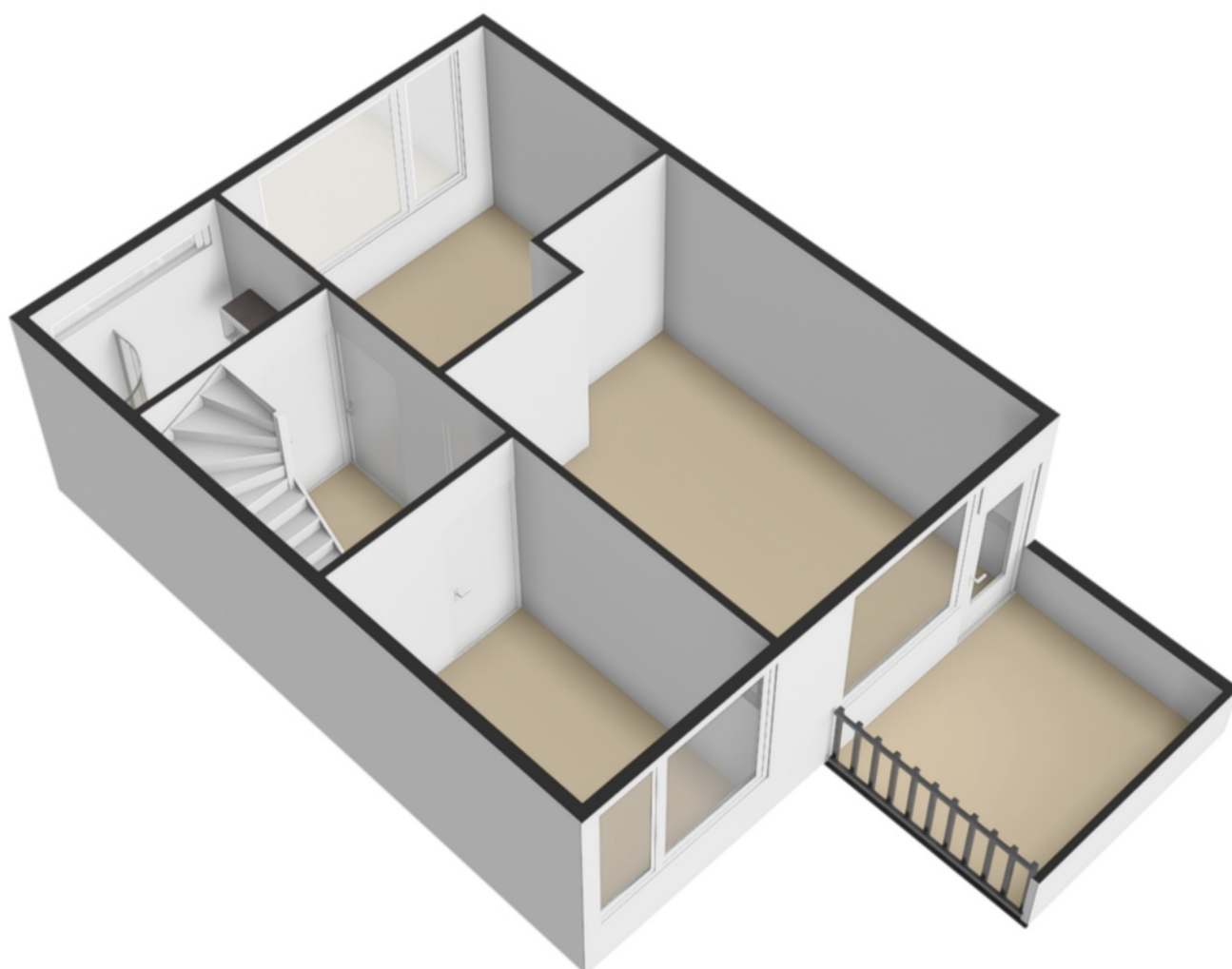
PLATTEGROND





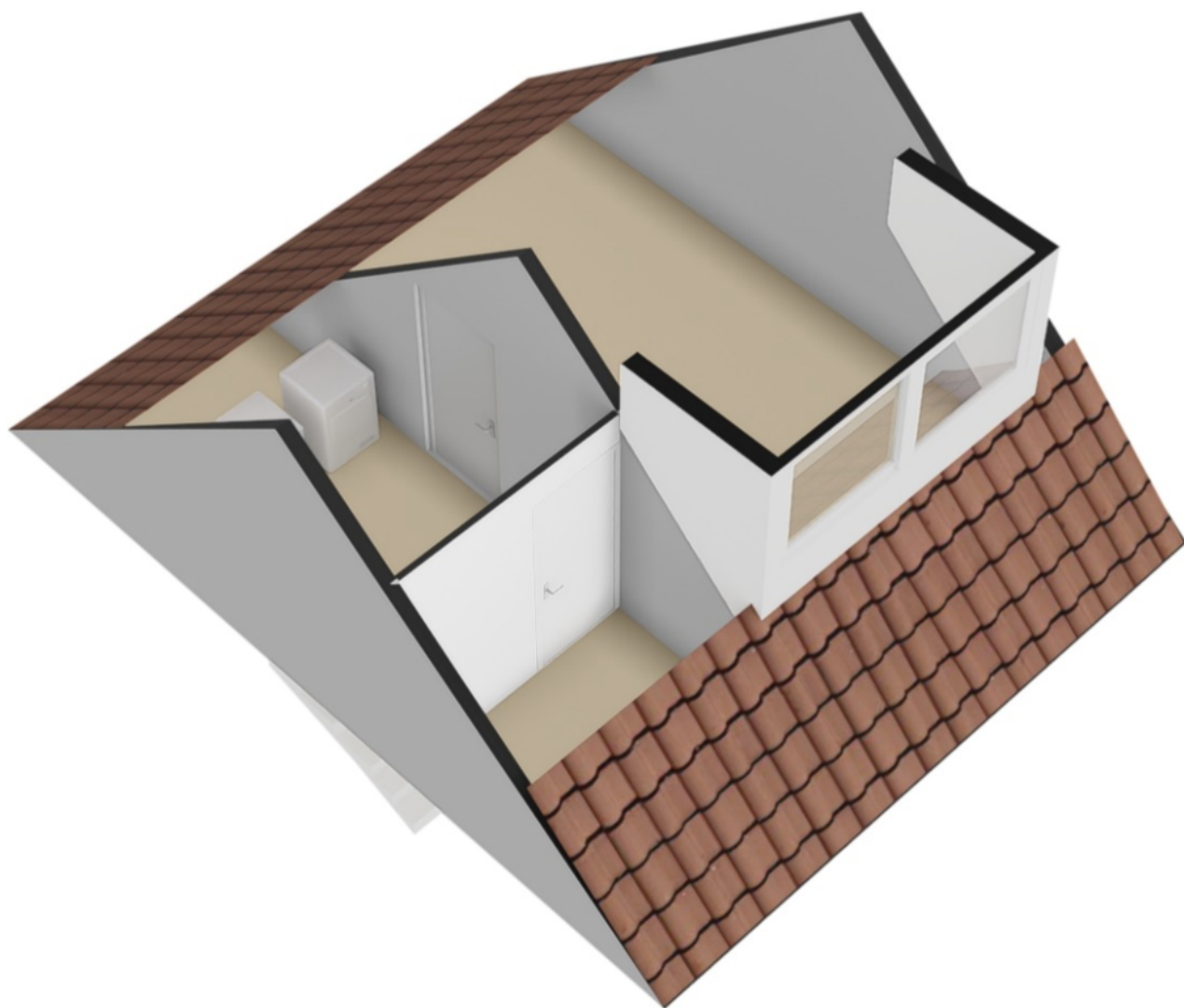
PLATTEGROND





PLATTEGROND





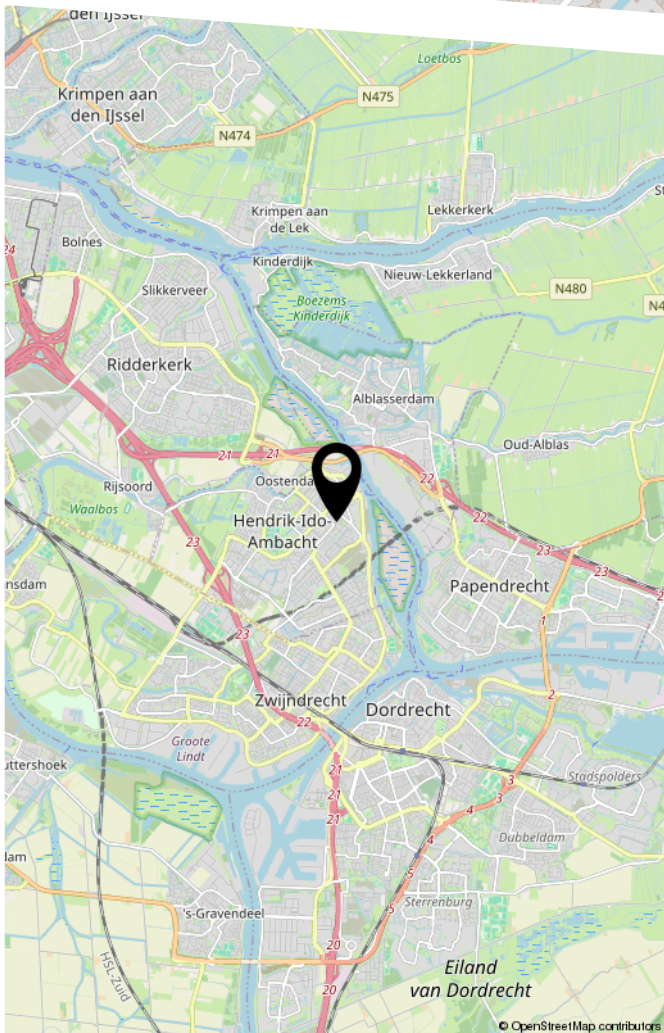
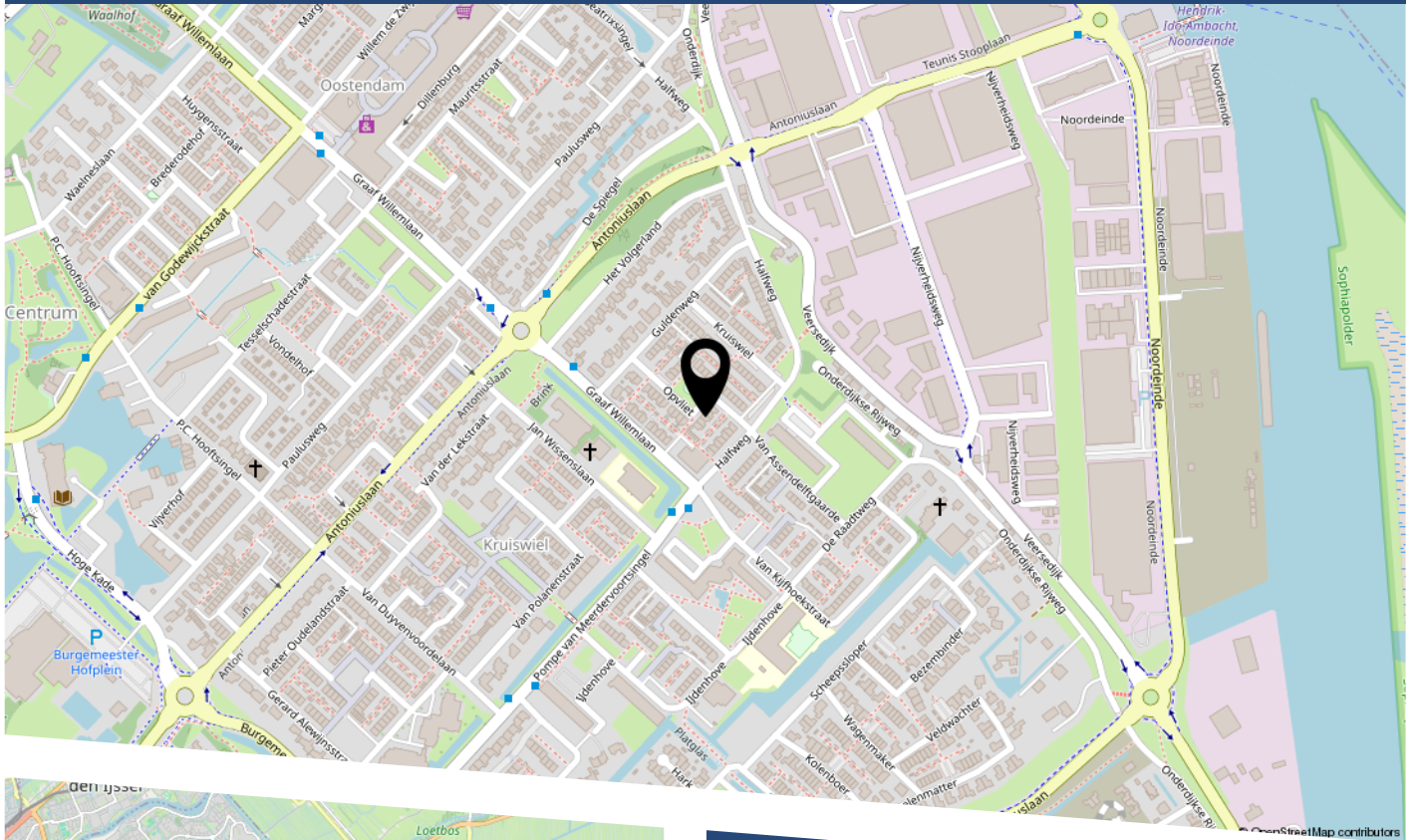
PLATTEGROND







# LOCATIE OP DE KAART



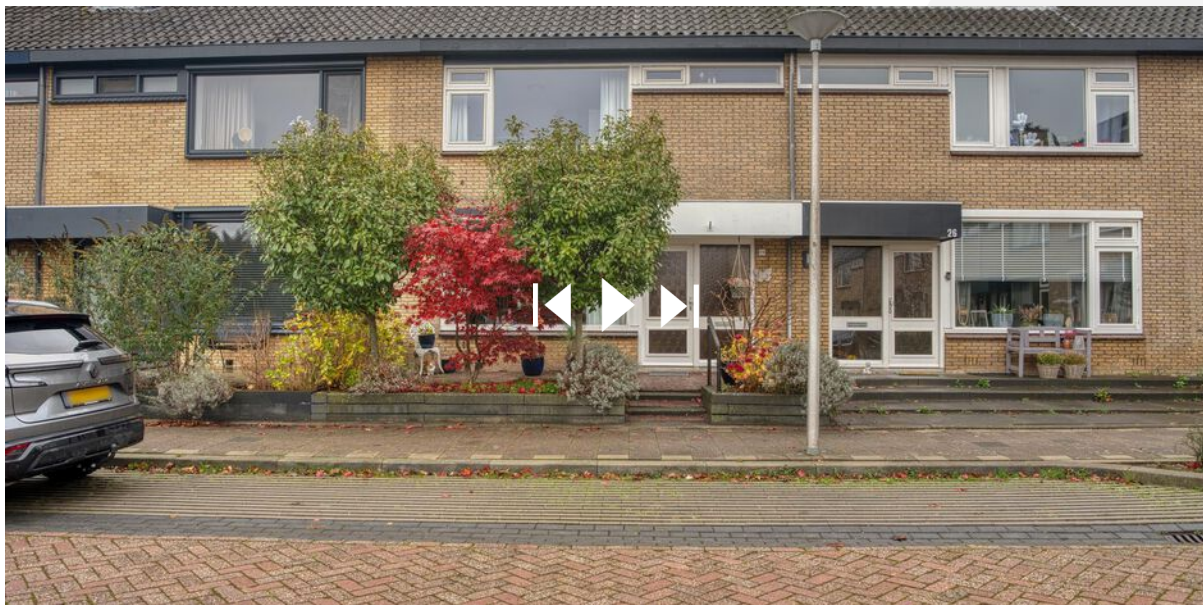


# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**opvliet28.nl**

Nolten Makelaardij  
*Thuis in samen*

Opvliet 28, Hendrik-Ido-Ambacht



Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!





**Nolten Makelaardij**

*Thuis in wonen*

# HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

NOLTEN MAKELAARDIJ  
Burgemeester de Bruïnelaan  
131  
3331 AD, Zwijndrecht

078-2034030  
[info@noltenmakelaardij.nl](mailto:info@noltenmakelaardij.nl)  
[www.noltenmakelaardij.nl](http://www.noltenmakelaardij.nl)