



Nolten Makelaardij

*Thuis in wonen*

078-2034030

info@noltenmakelaardij.nl

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

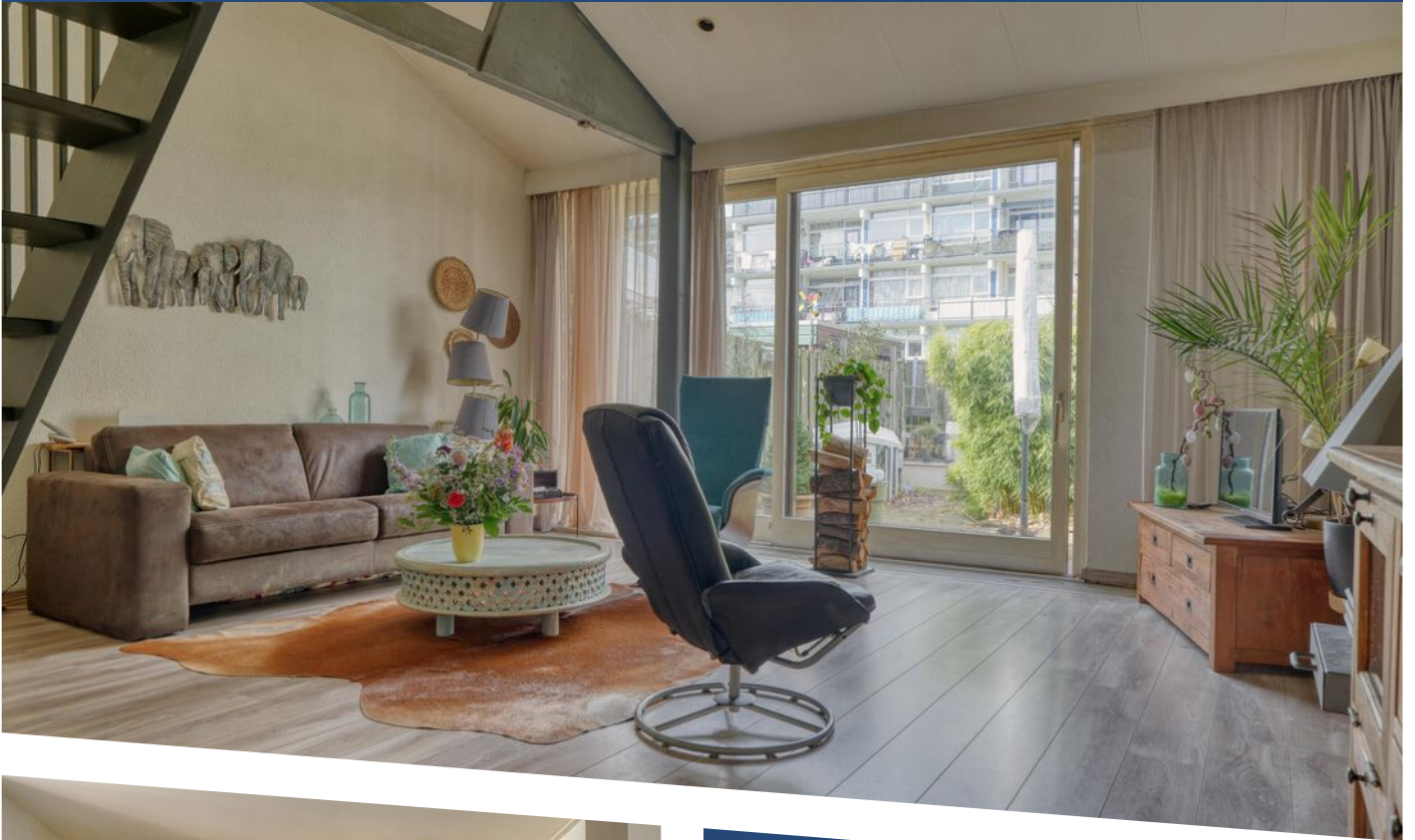


# NACHTEGAALSTRAAT 13

## ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
85 m<sup>2</sup>

**PERCELOPPERVLAKE**  
137 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
290 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1976

**ENERGIELABEL**  
C

# OMSCHRIJVING

Gezellige 2-kamer tussenwoning met ruime tuin gelegen aan de rand van Zwijndrecht in de rustige en groene wijk Nederhoven.

Deze woning is ideaal voor zowel starters en voor wie een woning zoekt die anders is dan de doorsnee eengezinswoning. In de basis betrof dit een semi bungalow met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer is bij de keuken getrokken waardoor er een riante woonkeuken is ontstaan. Indien gewenst kan de indeling weer worden gewijzigd naar een levensloopbestendige woning.

De woning ligt op gunstige afstand van snelweg A16, winkelcentrum Kort-Ambacht, het Develpark, parkboerderij de Kiboe-hoeve, sportaccommodatie Develhal en zwembad De Hoge Devel, scholen en openbaar vervoer (bus, trein, waterbus). Zwijndrecht heeft een rijk sport- en verenigingsleven met voor ieder wat wils.

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DEZE WONING:

- Betonvloeren
- Houten kozijnen
- Verwarming en warm water middels CV combiketel (Intergas HR 2020)
- Woonkamer en keuken met veel lichtinval
- Open haard
- Badkamer op de begane grond
- Ruime slaapkamer met dakkapel op de eerste verdieping
- Extra ruime tuin (huidige eigenaar heeft grond bijgekocht van de gemeente)
- Energielabel C (geldig tot 25-03-2036)

Bouwjaar 1976. Gebruiksoppervlakte wonen ca 82m<sup>2</sup>. Perceelgrootte 137m<sup>2</sup> eigen grond.

## INDELING:

### Begane grond:

Aangebouwde stenen berging, entree, hal met meterkast, toegang naar het toilet (vrijhangend), de badkamer met douche en wastafelmeubel en moderne halfopen keuken L-vorm met inbouwapparatuur. Gezellige woonkamer met open haard, schuifpui naar de achtertuin en trap naar de slaapverdieping.

### Verdieping:

Ruime slaapkamer met dakkapel, Velux dakvenster en vaste (kleding)kast.

Voor de afmetingen verwijzen wij naar de plattegronden.

Vraagprijs: € 325.000,00 kosten koper

Oplevering kan op korte termijn.

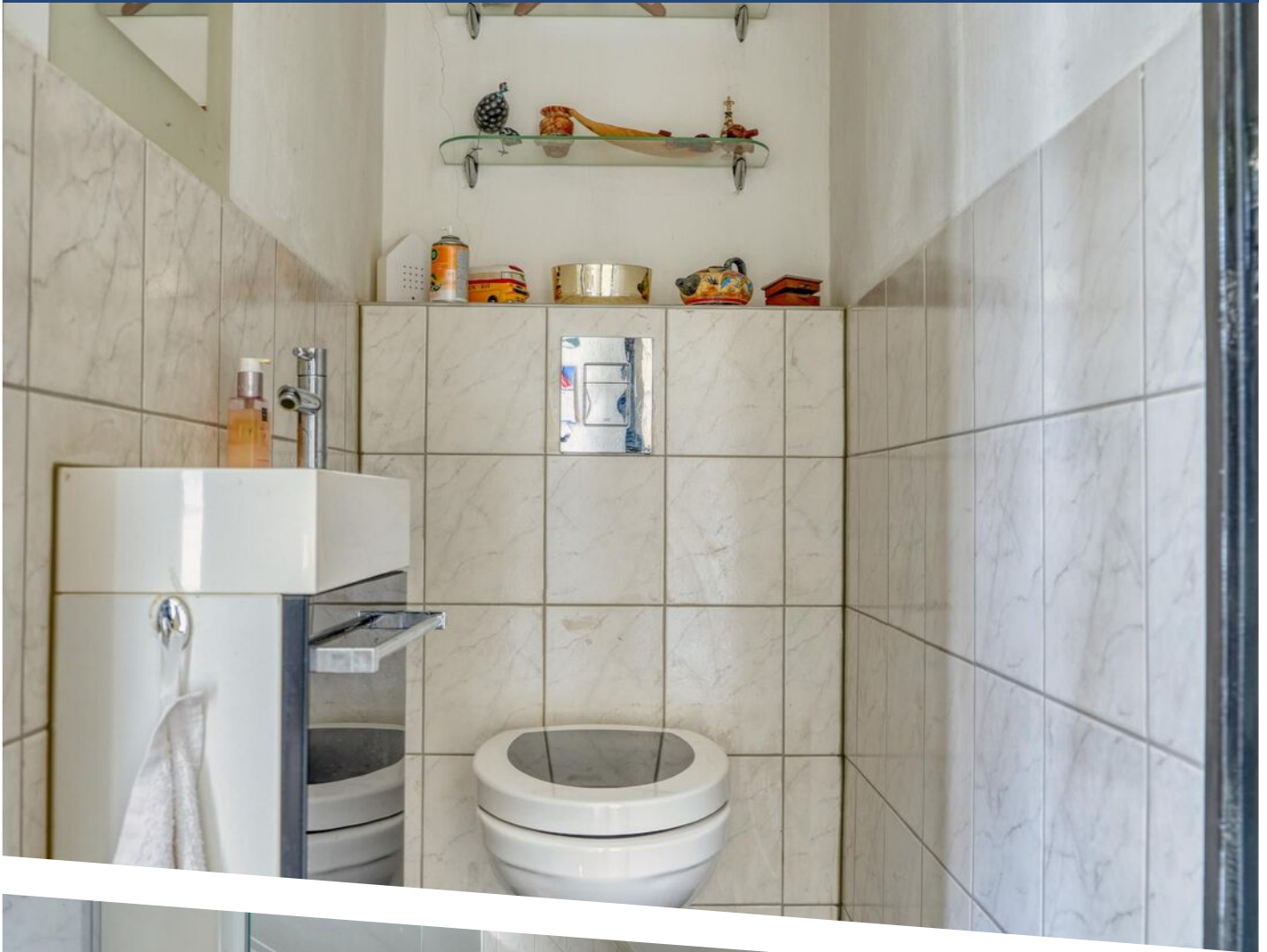
Enthousiast geworden?

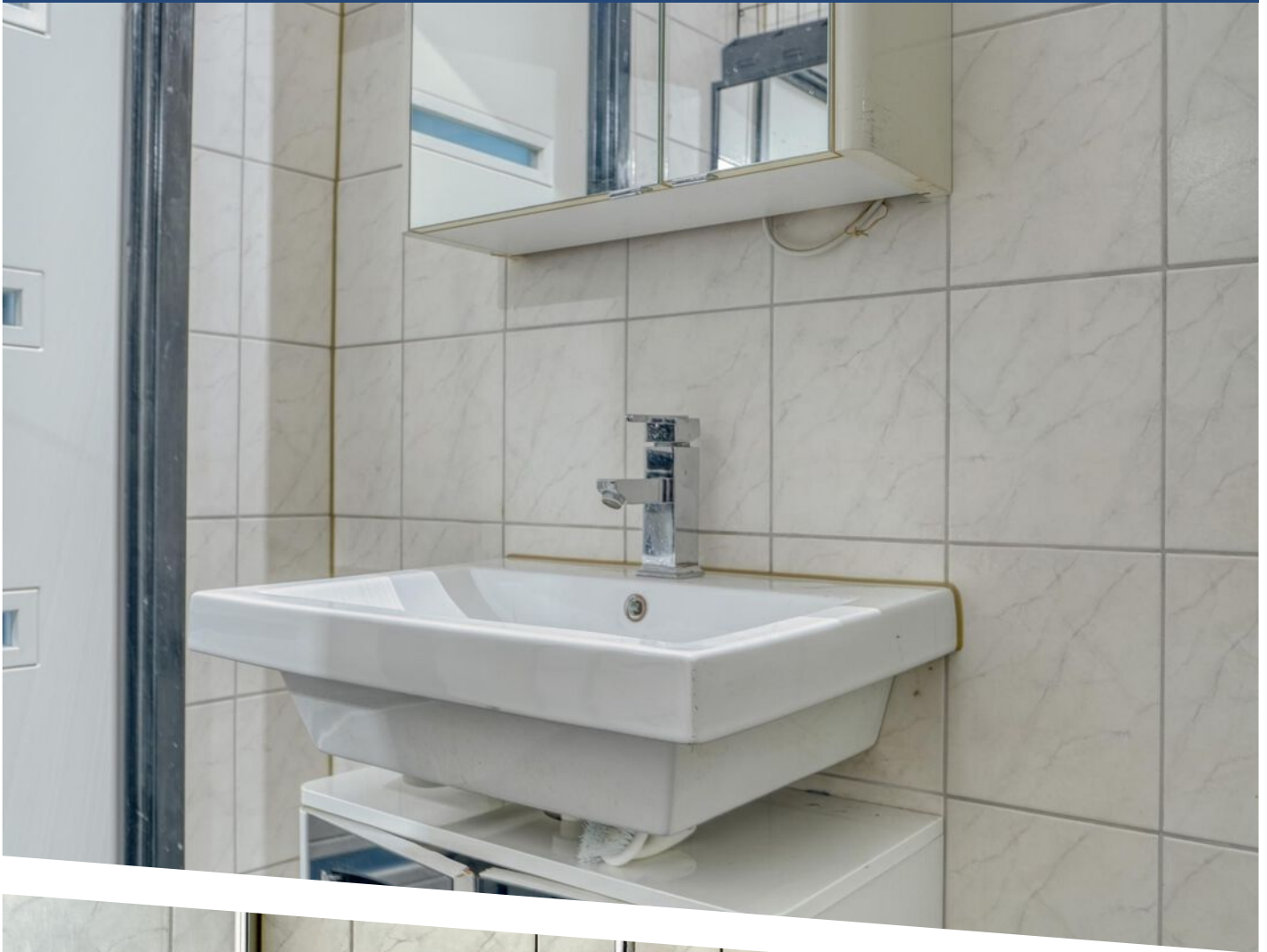
Plan dan direct een afspraak in via Funda of onze website of bel ons. Wij leiden u graag rond.



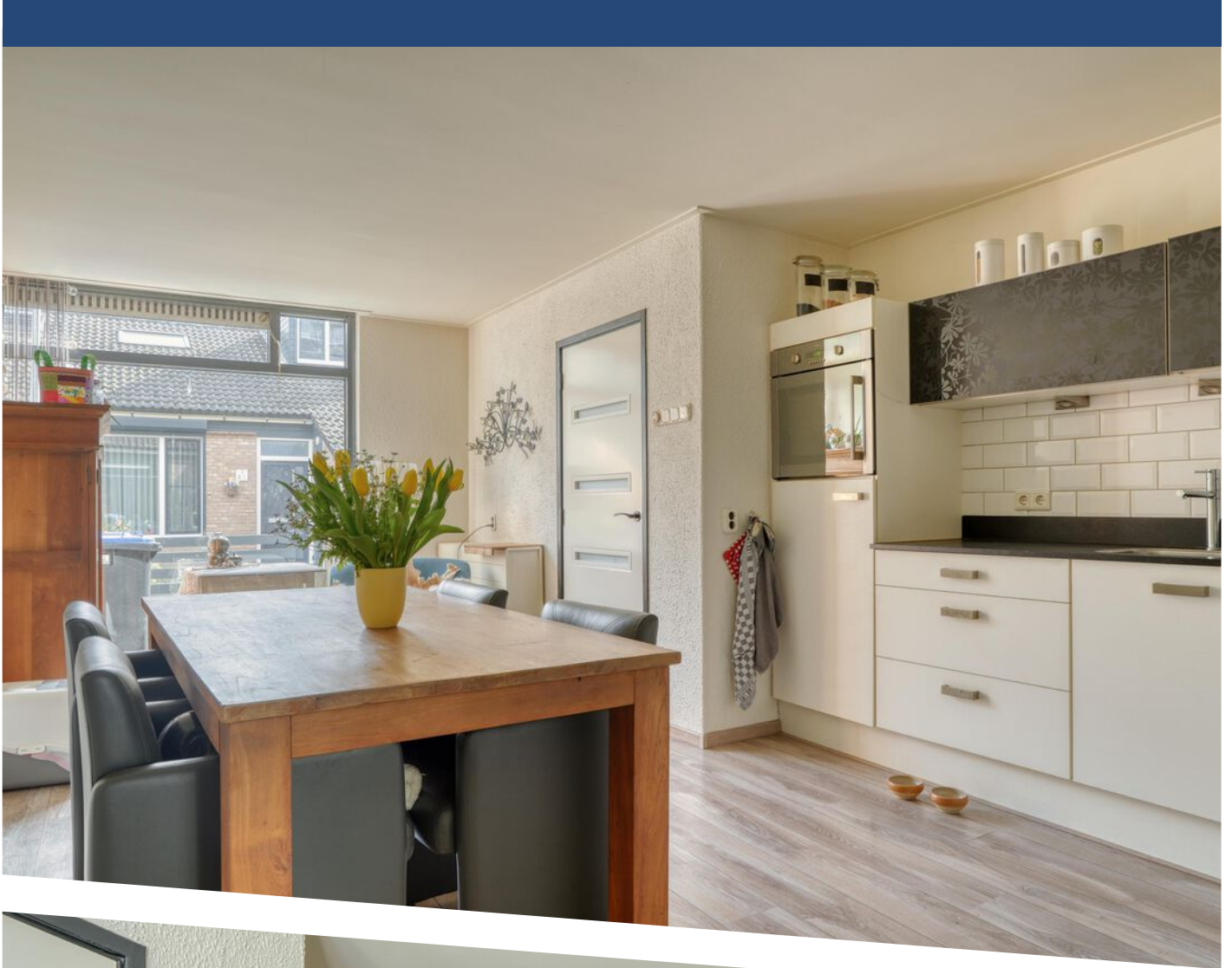




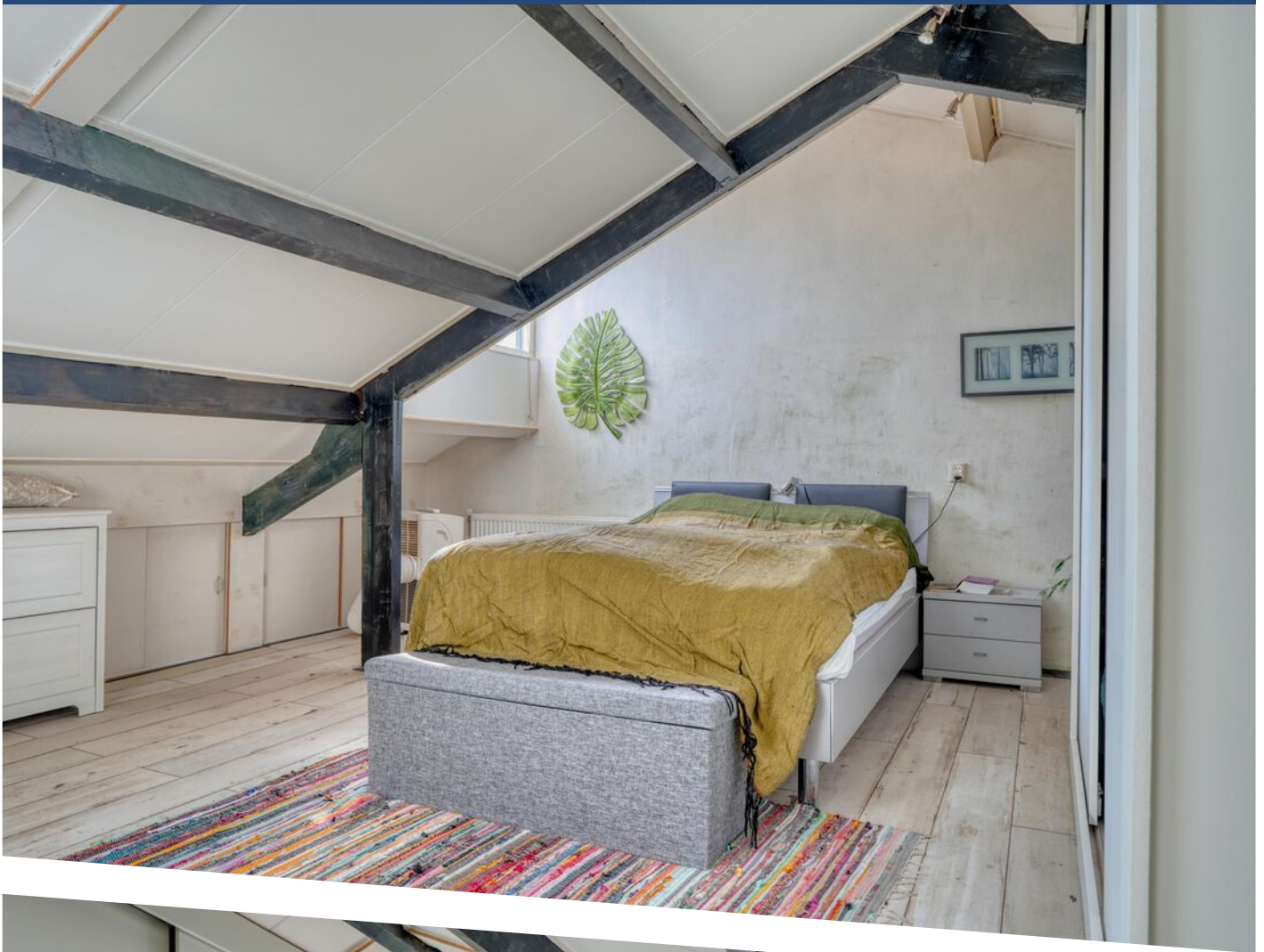






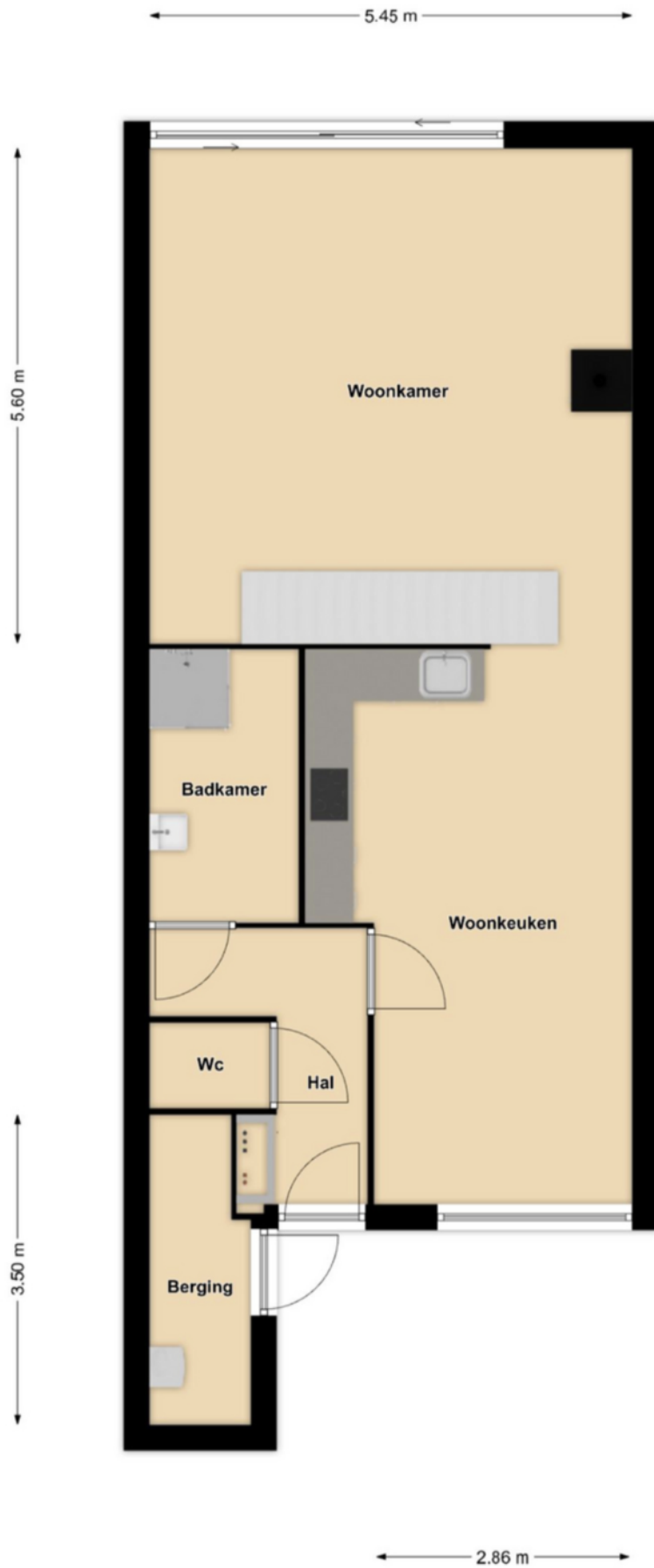






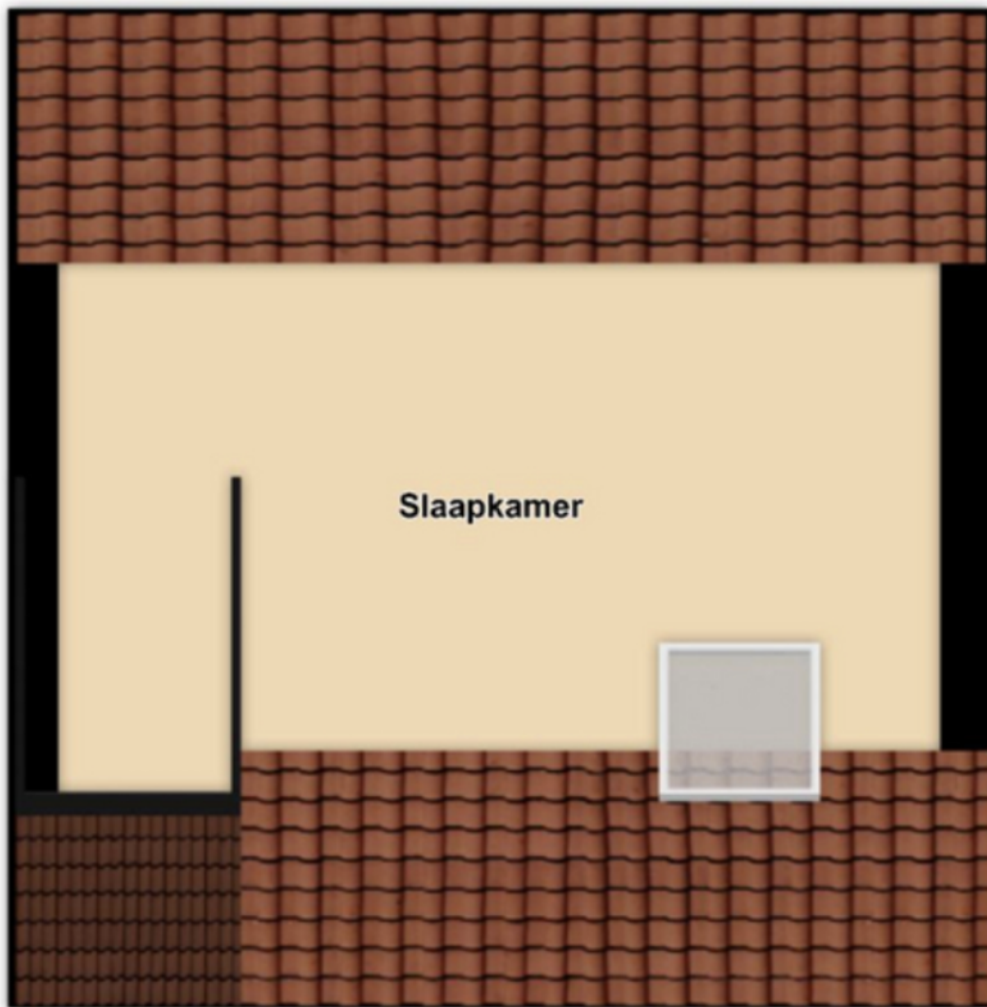




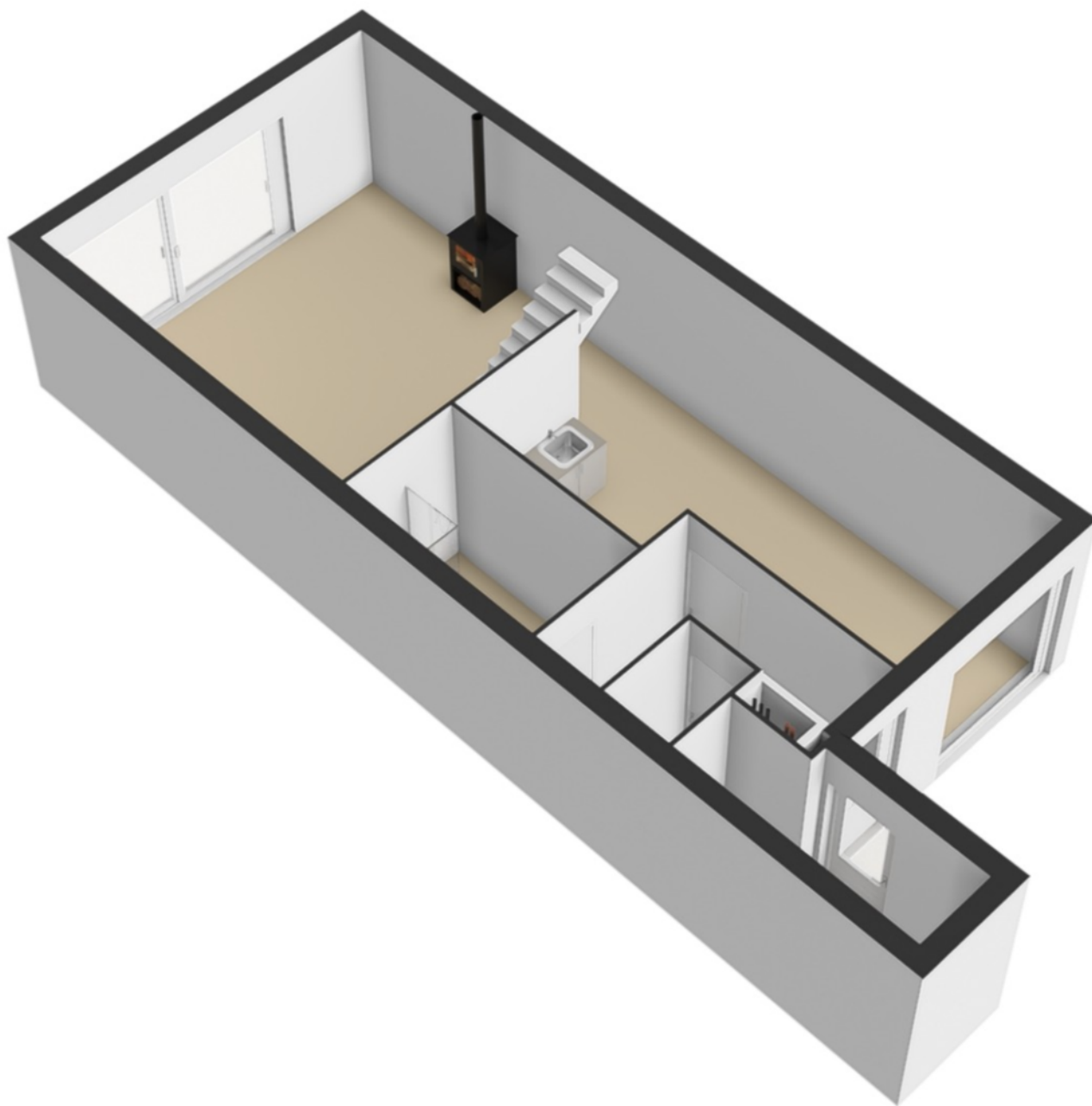


# PLATTEGROND

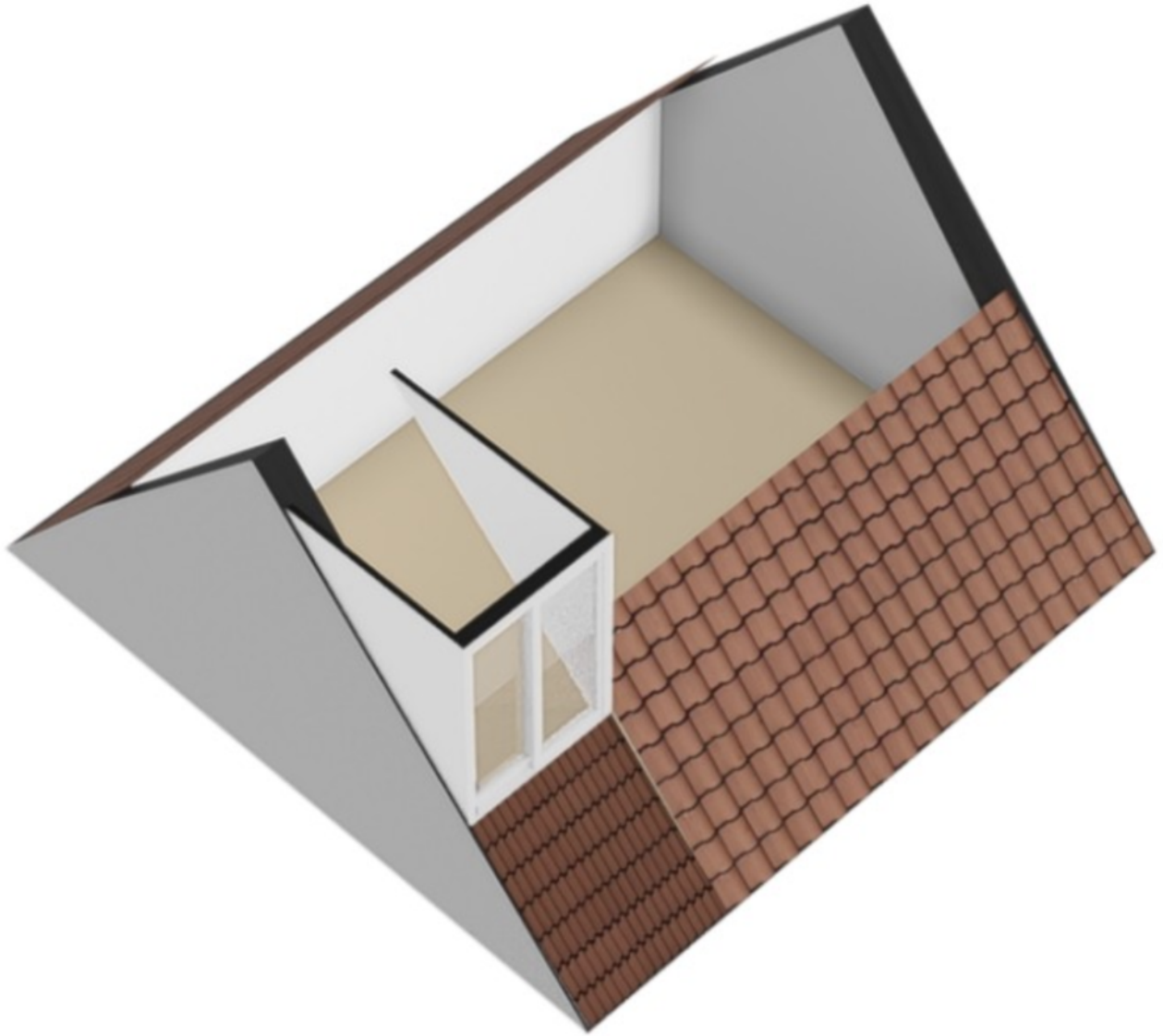
← 5.45 m →



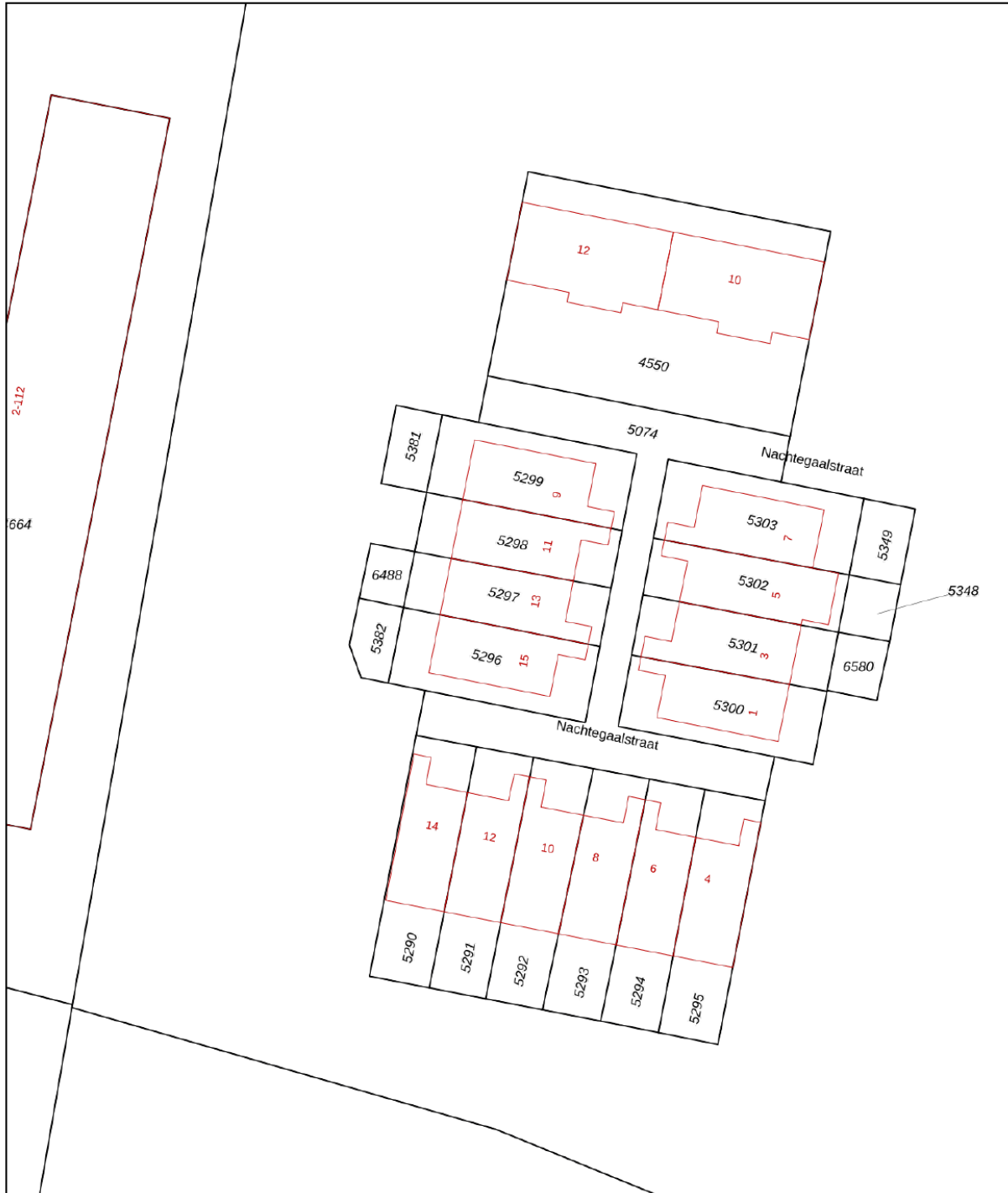
PLATTEGROND




PLATTEGROND



PLATTEGROND



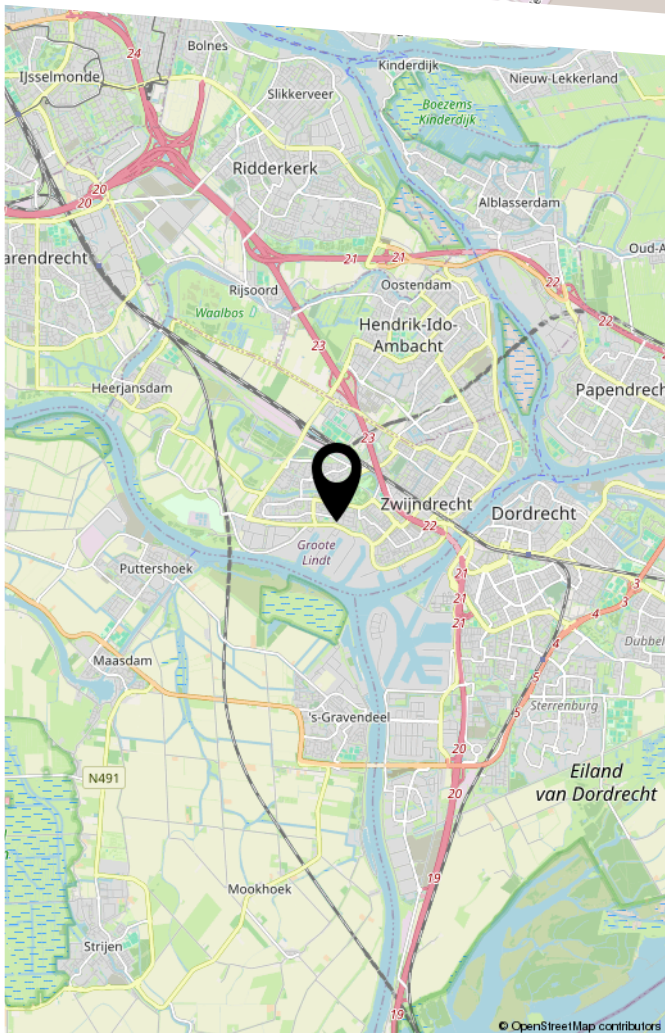
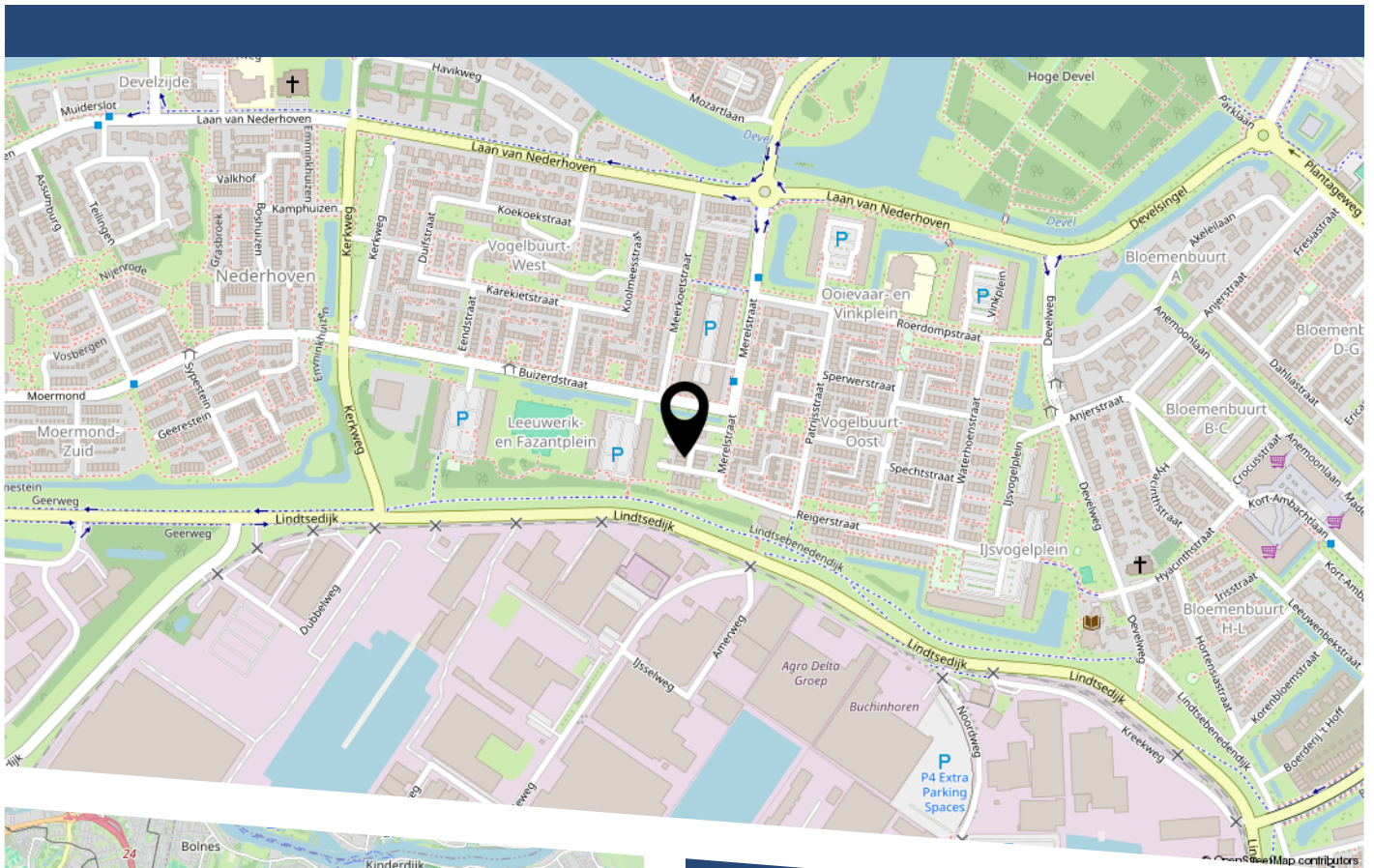
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwijndrecht Sectie D Perceel 5297</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026  
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.

# KADASTRALE KAART

# 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		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**nachtegalstraat13.nl**

Nolten Makelaardij  
*Huis in samen*

Nachtegalstraat 13, Zwijndrecht



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)