



Zwaluwenburg 18 - Dordrecht

Vraagprijs € 575.000,- k.k.



Omschrijving

Zwaluwenburg 18 - Dordrecht

Rustig wonen aan het water in een royale twee-onder-een-kapwoning met een multifunctionele praktijk-/kantoorruimte en veel leefruimte!

Op een prachtige locatie in de wijk Sterrenburg III staat deze geschakelde en uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met een multifunctionele praktijk-/kantoorruimte op de begane grond, voorzien van een eigen entree. De woning biedt veel leefruimte met een royale woonkamer, een halfopen keuken, vier slaapkamers, een aparte wasruimte en twee badkamers. De achtertuin is fraai aangelegd en grenst aan groen en water, dat via een achterom met tuinhek direct toegankelijk is, waardoor u hier in alle rust kunt genieten van privacy en een groene woonomgeving.

De woning is door de jaren heen op diverse onderdelen vergroot, gemoderniseerd en verduurzaamd. Dankzij de opgemetselde nokverhoging over de volledige breedte is een volwaardige tweede verdieping ontstaan. Daarnaast is de woning grotendeels voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++ beglazing, is het dak vernieuwd en voorzien van nieuwe dakpannen en isolatie. Met energielabel A, 16 zonnepanelen en airconditioning beschikt u bovendien over een comfortabele en energiezuinige woning die klaar is voor de toekomst.

De ligging is ideaal: alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en recreatie bevinden zich in de directe omgeving. Ook de uitvalswegen A16 en A15 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Entree, hal met toiletruimte en toegang tot de praktijk-/kantoorruimte. Deze multifunctionele ruimte beschikt over een wastafel en is geschikt als praktijk aan huis, kantoor, salon of hobbyruimte.

De royale woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, een sfeervolle open haard en biedt een prettig uitzicht op de achtertuin en het omliggende groen.

De keuken is uitgevoerd met een granieten werkblad, dubbele RVS-spoelbak en een deels betegelde, deels granieten achterwand. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (vernieuwd in 2025), vaatwasser (2026), oven, magnetron en afzuigkap.

Eerste verdieping

Overloop met vaste bergkast.

Royale hoofdslaapkamer (voorheen twee kamers), slaapkamer 2 en een badkamer voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.

Via de overloop is tevens via een tussenhal de wasruimte en slaapkamer 3 bereikbaar, welke zijn gesitueerd boven de garage.

Tweede verdieping

Door de gerealiseerde nokverhoging is een volwaardige extra verdieping ontstaan.

Hier bevinden zich de overloop met cv-opstelling en bergruimte, slaapkamer 4 en een tweede badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet.

Tuin

De voortuin biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en toegang tot zowel de woning als de praktijk-/kantoorruimte.

De achtertuin is circa 14 meter diep, gelegen op het noordoosten en verzorgd aangelegd met diverse terrassen, beplanting en een vrijstaande houten berging. Via een achterom met tuinhek is er toegang tot het achterliggende groen en water, waardoor de ligging ruimtelijk en groen aanvoelt met veel privacy.

Algemeen:

- Woonoppervlakte: 160 m²
- Inhoud: 539 m³
- Perceel: 235 m²
- Bouwjaar: 1977
- Energielabel: A
- CV-ketel: Remeha uit 2025
- Airconditioning: LG uit 2022
- Zonnepanelen: 16 stuks
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Nieuw dak met nieuwe dakpannen en isolatie
- Oplevering in overleg

Disclaimer:

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld door Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht. Aan de inhoud van deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle vermelde gegevens, waaronder maatvoeringen, oppervlakten, inhoudsmaten, bouwjaar, tekeningen, plattegronden, foto's en overige informatie zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kopers hebben een eigen onderzoeksplicht naar alle voor hen relevante zaken betreffende de woning. Wij adviseren geïnteresseerden om zich te laten begeleiden door een deskundige aankoopmakelaar en/of bouwkundig adviseur. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht en verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.

Informatie met betrekking tot parkeervergunningen, parkeermogelijkheden, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, gebruiksvergunningen, splitsingsvergunningen, bouwmogelijkheden en overige gemeentelijke regelgeving is gebaseerd op informatie die beschikbaar was ten tijde van het samenstellen van deze brochure.

Regelgeving, voorwaarden, beschikbaarheid en tarieven kunnen wijzigen. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht kan niet garanderen dat een vergunning wordt verleend of behouden blijft. Geïnteresseerden dienen zelfstandig bij de betreffende gemeente en/of bevoegde instanties onderzoek te doen naar de actuele mogelijkheden, voorwaarden en kosten.

Aan de in deze brochure opgenomen informatie over vergunningen, parkeren en gemeentelijke voorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1977

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	539 m ³
Perceel oppervlakte	235 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	160 m ²
Woonkamer	46 m ²

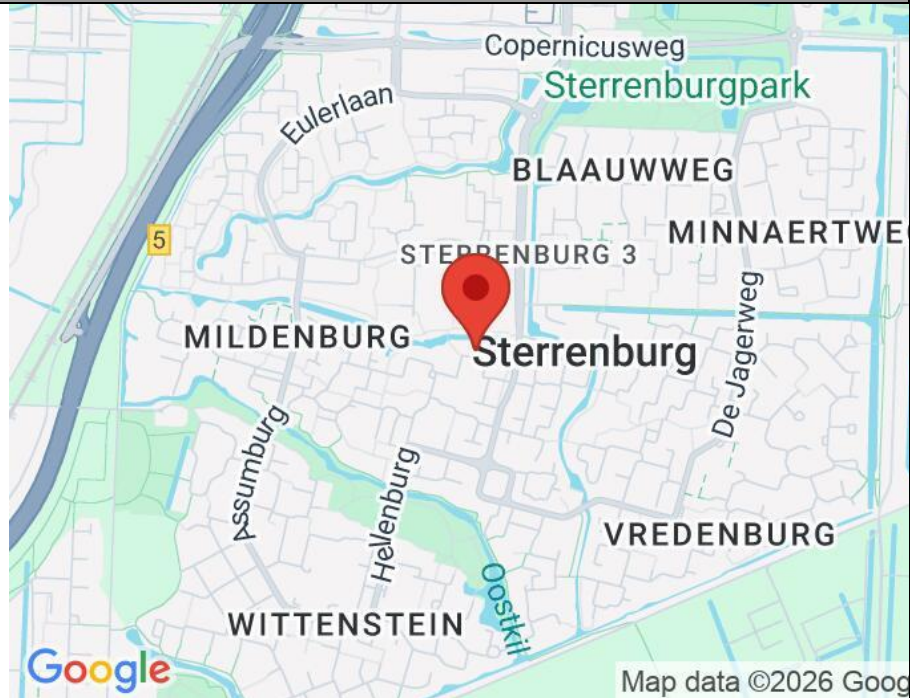
Details	
Ligging	Aan water, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.426
Tuin breedte (cm)	770
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Verzorgd

Locatie

Adres gegevens

Zwaluwenburg 18
3328 CN DORDRECHT















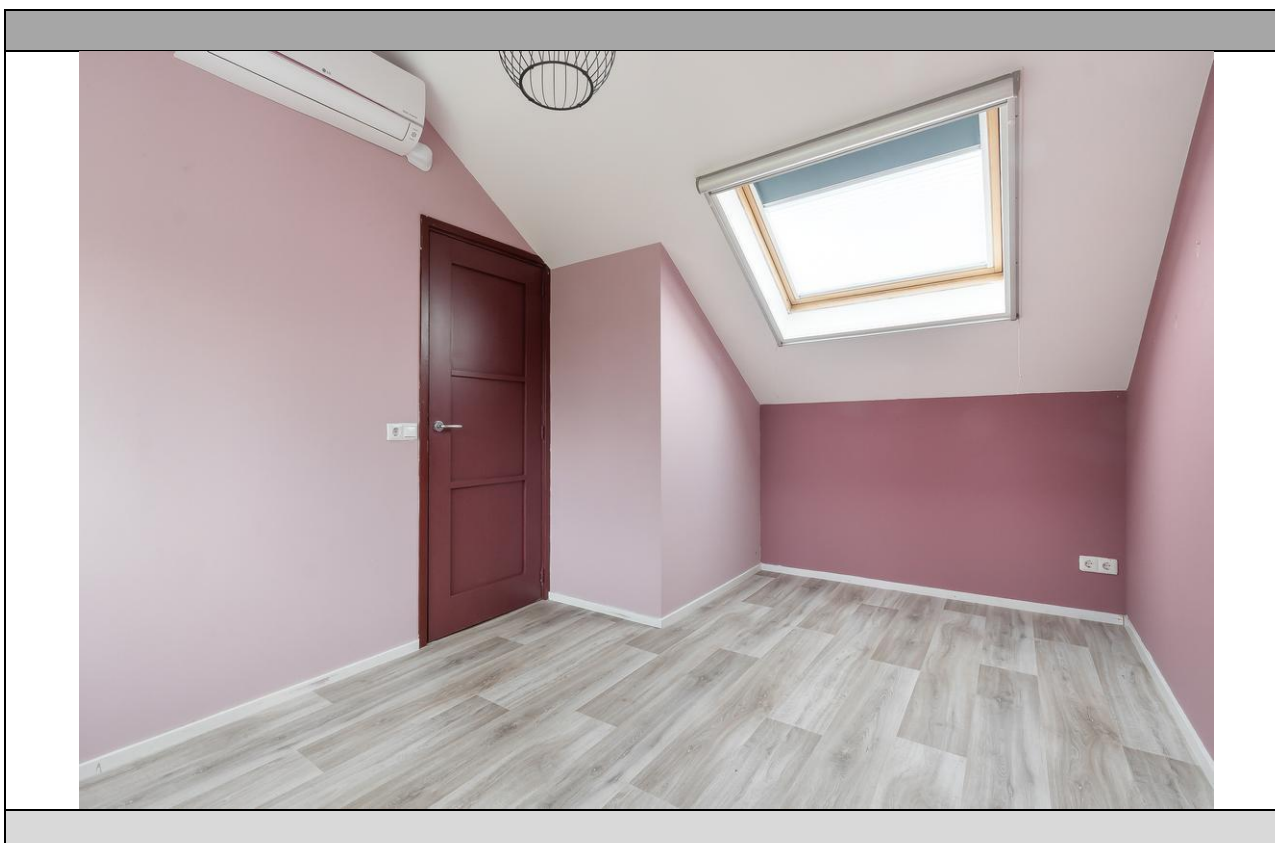
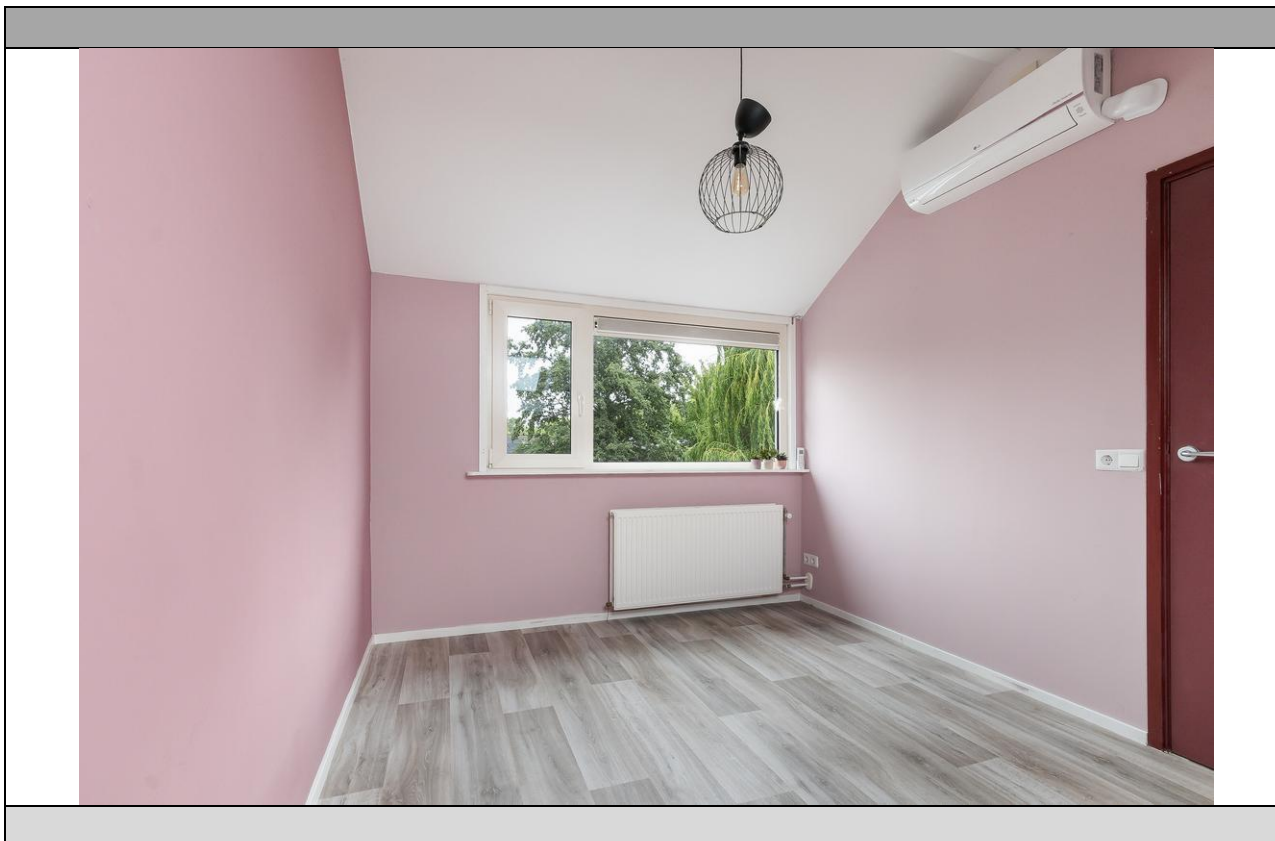






















Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Zwaluwenburg 18
Postcode / Plaats	3328 CN Dordrecht
Gemeente	Dordrecht
Sectie / Perceel	Q / 4084
Oppervlakte	235 m ²
Soort	Volle eigendom



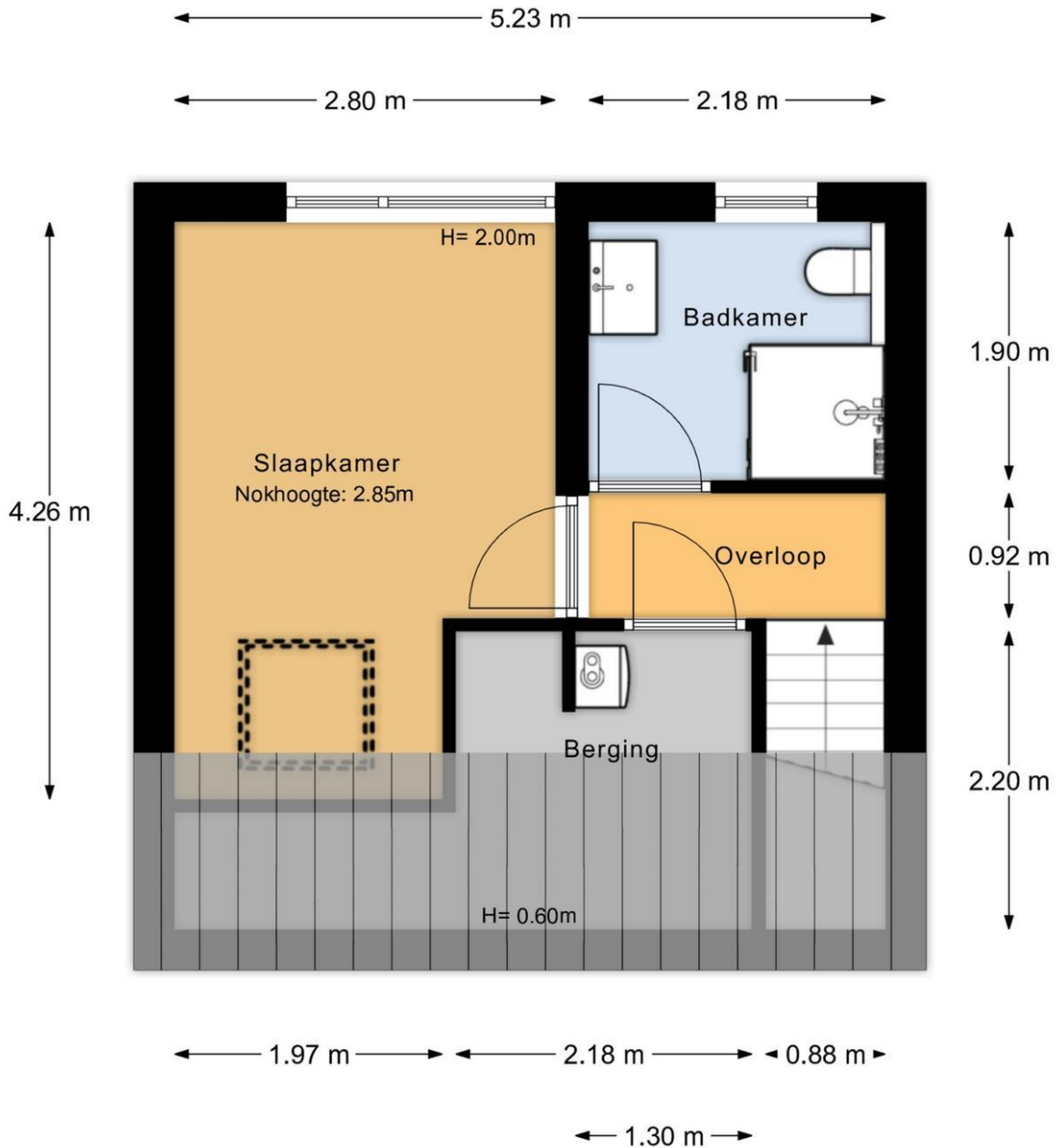
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



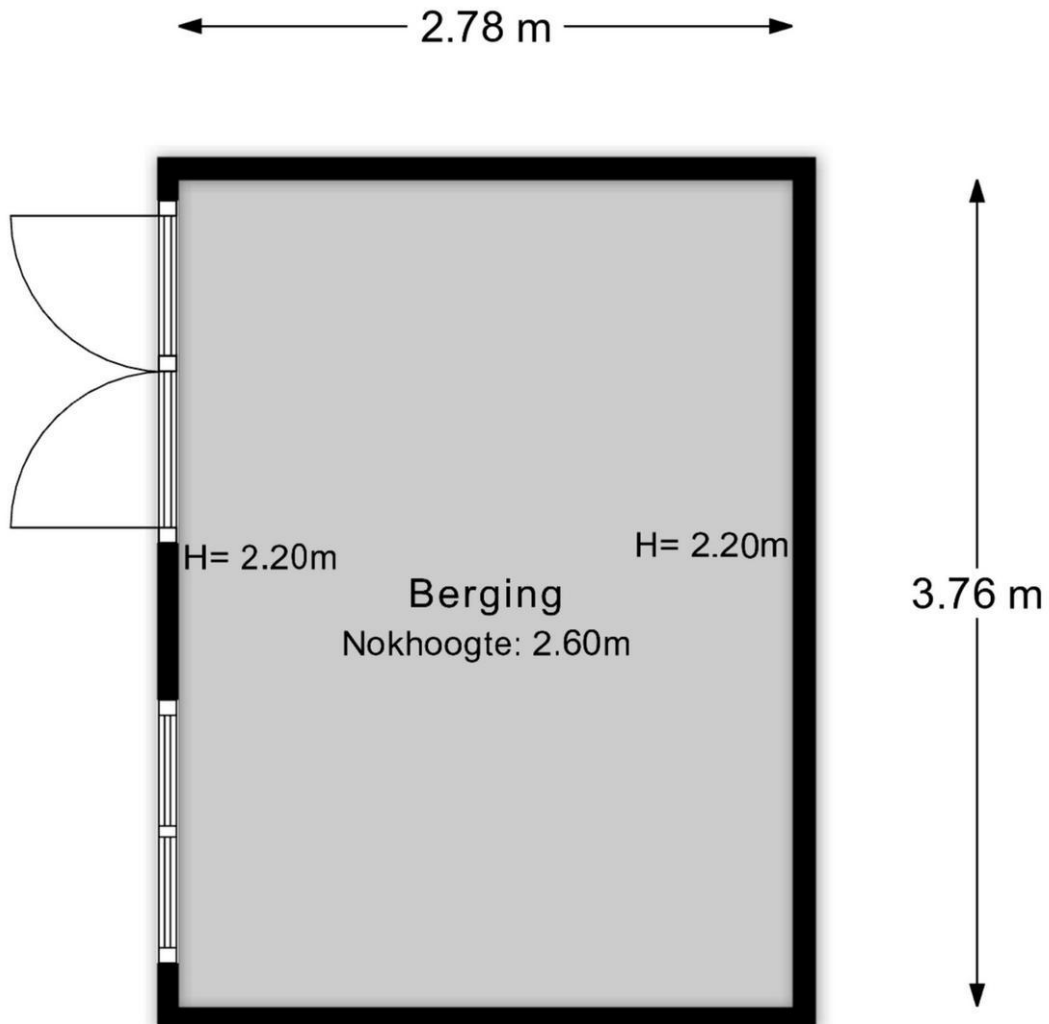
1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Perceeloverzicht

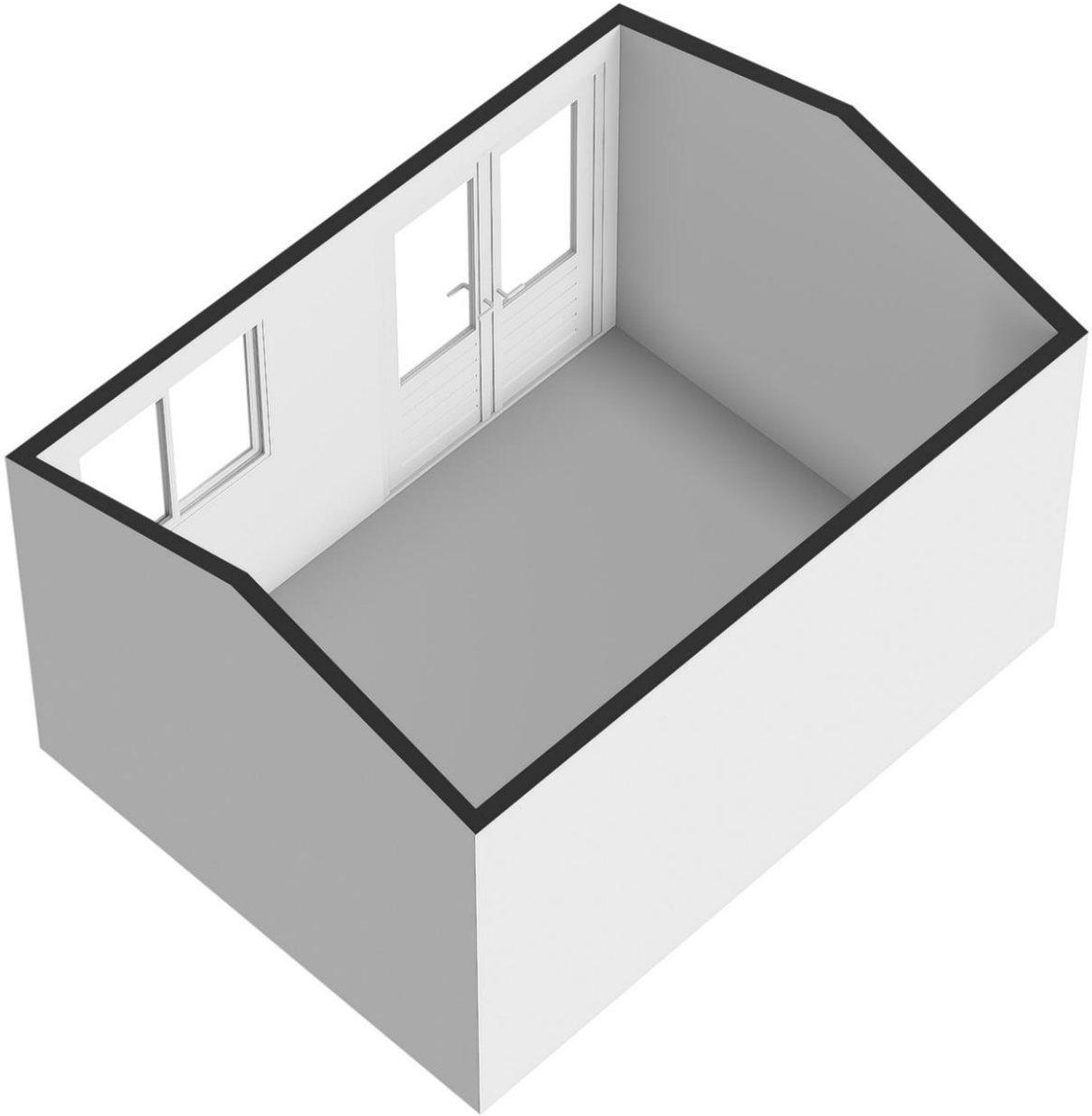
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF

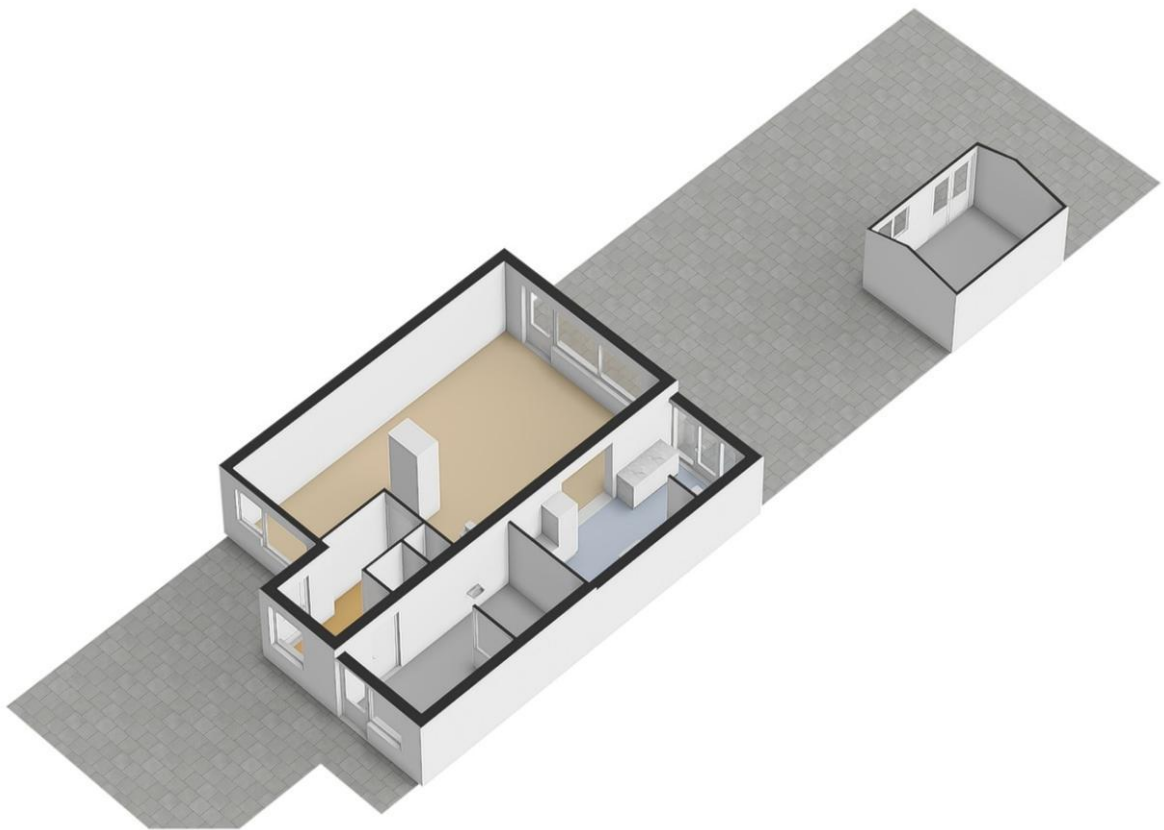
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend











RUIM 60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt hebben wij bij Stad & Land Makelaars Dordrecht jarenlange ervaring opgebouwd.

Ons team van deskundigen beschikt over ruime kennis en is goed vertrouwd met de lokale marktomstandigheden. We hebben gedegen inzicht in de buurt, zijn op de hoogte van prijstrends en volgen nauwlettend ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

Lidmaatschap bij de NVM

Stad & Land Makelaars Dordrecht is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoeddeskundigen in Nederland sinds 1898. De NVM vormt een professioneel netwerk van makelaars die aan strikte opleidings- en kwaliteitsnormen voldoen. Wanneer jij kiest voor een NVM-makelaar bij de verkoop van je woning of de aankoop van een nieuwe woning, kun je vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

Waarom Stad & Land Makelaars Dordrecht?

Al ruim 60 jaar bieden wij jou uitgebreide dienstverlening op het gebied van vastgoed:

- Ruime ervaring in de vastgoedmarkt
- Lidmaatschap bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)
- Een omvangrijk netwerk, versterkt door onze twee vestigingen
- Uitgebreide expertise van de lokale markt en actuele omstandigheden
- Eerlijk advies en helder inzicht in zowel het verkoop- als aankoopproces
- Volledige dienstverlening van begin tot eind
- Moderne (online) marketingstrategieën
- Persoonlijke aandacht voor jou als klant
- Positieve beoordelingen van tevreden klanten

Kortom, wij staan voor jou klaar met een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.



VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Bij Stad & Land Makelaars Dordrecht vinden wij het belangrijk dat jouw vastgoedervaring niet alleen succesvol is, maar ook financieel goed onderbouwd.

Daarom verwijzen wij je graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Sense Financieel Advies ondersteunt starters, doorstromers, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het vinden van passende hypotheekoplossingen en het inzichtelijk maken van financiële mogelijkheden.

Zij bieden jou:

- Persoonlijk en deskundig advies
- Maatwerkoplossingen die aansluiten op jouw situatie
- Onafhankelijk advies met toegang tot een breed aanbod aan hypotheekproducten
- Volledige transparantie over kosten en voorwaarden

Voor vragen of meer informatie kun je altijd contact opnemen met Sense Financieel Advies. Zij helpen je graag verder.



VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES