

MAKELAAR
ANOUK.



TE KOOP

Zwaluwenlaan 3 Wieringerwaard

vraagprijs

€ 485.000,-

kosten koper



Vrijstaand wonen met ruimte, comfort én een heerlijke
tuin aan het water!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning waar je direct het gevoel van thuiskomen ervaart? Dan is deze verrassend ruime woning aan de Zwaluwenlaan 3 in Wieringerwaard precies wat je zoekt!

Deze uitstekend onderhouden woning combineert ruimte, comfort en een prachtige ligging. Dankzij de uitgebouwde woonkamer, de royale garage, drie ruime slaapkamers en de zonnige tuin dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met speeltuinen, een basisschool en sportvoorzieningen op korte afstand. Daarnaast bevinden het Amstelmeer, de Noord-Hollandse kust en diverse uitvalswegen zich binnen handbereik. Hier geniet je iedere dag van rust, ruimte en natuur.

U bent van harte welkom!

w i j s t a a n a l s e e n h u i s v o o r u



Begane grond:

Via de ruime hal bereik je het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping, de garage en de woonkamer. Direct bij binnenkomst valt de royale leefruimte op. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren naar de achtertuin. De natuurstenen vloer met comfortabele vloerverwarming zorgt voor een luxe uitstraling en extra wooncomfort.



Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een nette badkamer met douche en wastafelmeubel. Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar.



Buitenleven:

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier tot in de avond kunt genieten van de zon. Bovendien grenst de tuin aan het water, wat zorgt voor een vrij en rustig uitzicht. Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde tuin met sierlijk smeedijzeren hekwerk en parkeergelegenheid op eigen terrein.







MAKELAAR
ANOUK.

Wij staan als een huis voor u













KENMERKEN

al het moois
samengevat

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning
- Bouwjaar 1989
- Perceeloppervlakte 346 m²
- Woonoppervlakte 99 m²
- Garage van ca. 33 m²
- Uitgebouwde woonkamer
- Royale uitgebouwde garage
- Drie ruime slaapkamers
- Moderne woonkeuken met inbouwapparatuur
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Natuurstenen vloer
- Achtertuin op het westen aan het water
- Eigen oprit met parkeergelegenheid
- Zonwering aanwezig
- Bergzolder bereikbaar via vlizotrap
- Mogelijkheid om de eerste verdieping verder uit te bouwen
- Rustige, kindvriendelijke woonomgeving

vraagprijs

€ 485.000,-

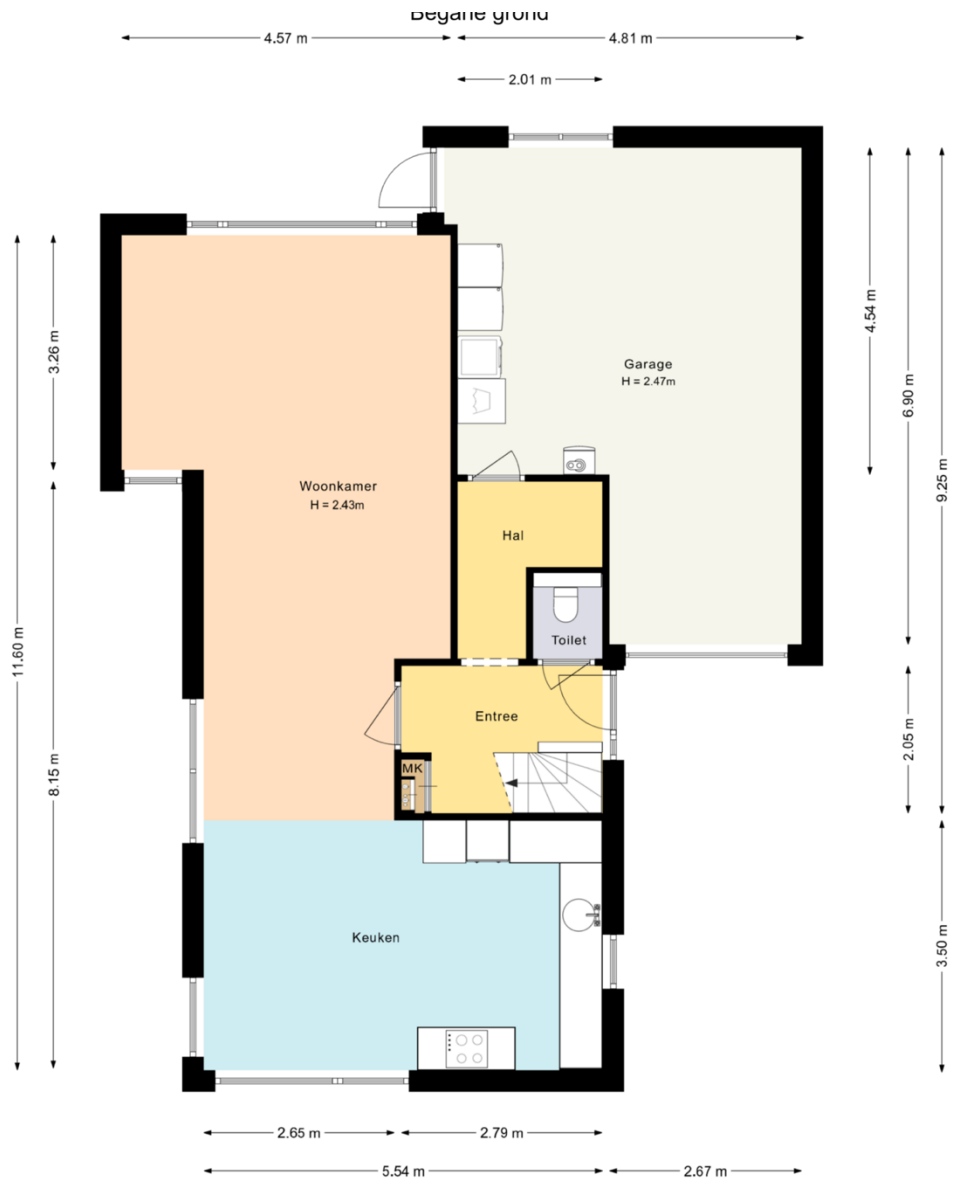
kosten koper

oppervlakte

99 m²

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft!

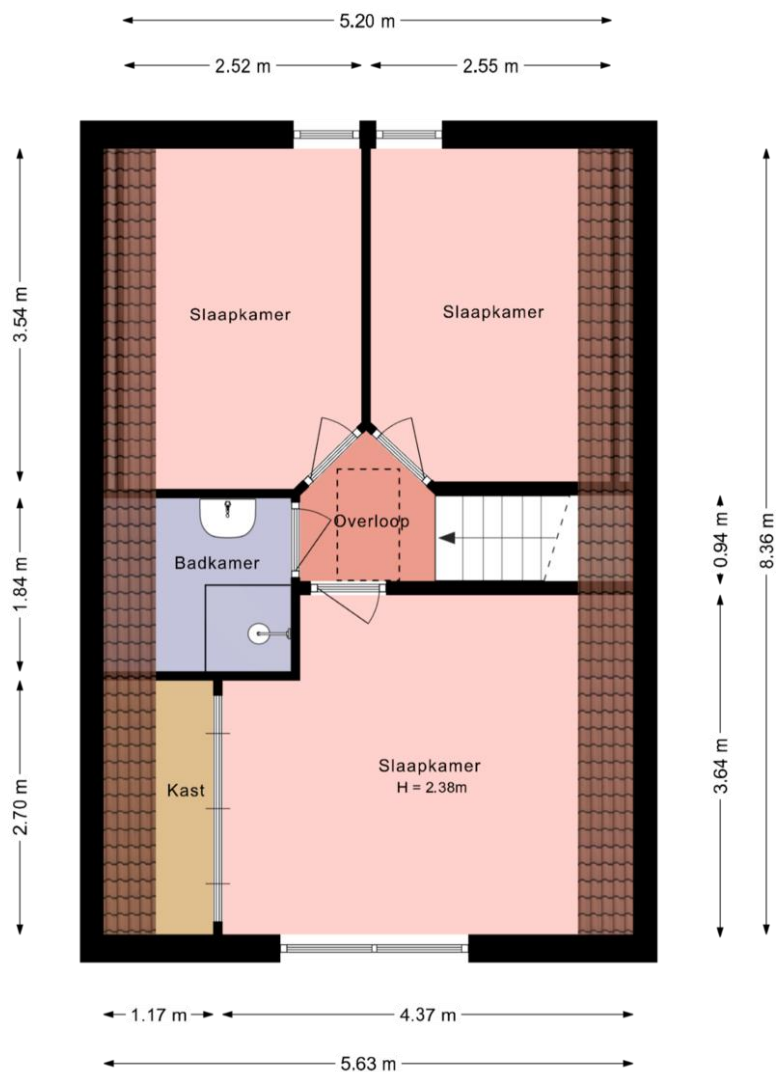
BEGANE GROND



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.

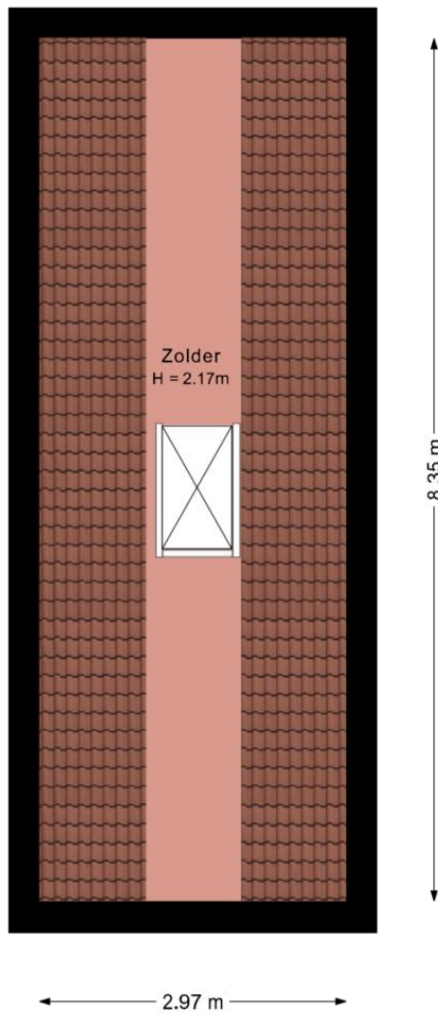


1e VERDIEPING



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

ZOLDER



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

UITREKSEL KADASTRALE KAART



I2345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wieringerwaard	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1653	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		



ENERGIE

LABEL

Energie label woning

Zwaluwenlaan 3
1766KB Wieringerwaard

BAG-ID: 036601000006675

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer 616610506
Datum van registratie 16-06-2020
Geldig tot 16-06-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning	
Bouwperiode	1988 t/m 1991	
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruiimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Maurice Donath
Examennummer 62481878
KvK nummer 62326996

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie labelvoorwoningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.





ALLES DUIDELIJK?

Met deze brochure en bij de bezichtigingsafspraak proberen wij u, namens de verkoper, zoveel mogelijk relevante informatie te geven om een goede indruk van de woning te vormen. Maar er is natuurlijk nog veel meer informatie beschikbaar. Als u geïnteresseerd bent in deze woning en meer wilt weten, laat het ons dan gerust weten. En wij helpen u graag verder.

Als u besluit een voorstel te willen doen is het belangrijk deze van de volgende informatie te voorzien:

**EEN BOD DOEN? DIT
ONTVANGEN WIJ ALTIJD
GRAAG SCHRIFTELIJK:**

Uw volledige gegevens, de hoogte van uw bieding, de

eventuele aanvullende condities zoals bijvoorbeeld financieringsvoorbehoud, bouwtechnische keuring, voorgestelde overdracht datum en eventueel al uw notariskeuze. Mocht u behoefte hebben aan deskundige hulp dan kunt u contact opnemen en helpen wij u graag verder.

Belangrijk is ook dat u zich goed heeft geïnformeerd over uw financiële mogelijkheden en consequenties bij een bepaald hypotheekbedrag. In de huidige markt is het verstandig adequaat te kunnen handelen, maar dit natuurlijk wel op een verantwoorde manier. Wij kunnen u altijd vrijblijvend doorverwijzen naar onze fijne hypotheekadviseur. Mocht u een taxatie nodig hebben, ook daar helpen wij u graag mee verder.



wij staan als een huis voor u

Bij het samenstellen van deze brochure streefden wij naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de gegevens. Wij moeten u erop wijzen dat de informatie slechts indicatief is. Zowel wij als verkopend makelaar als de eigenaar van het huis zijn niet aansprakelijk voor de juistheid van de gegevens in deze verkoopbrochure. Een koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die hij/zij belangrijk vindt. Bel ons gerust met uw vragen over de woning.



INFO@MAKELAARANOUK.NL | WWW.MAKELAARANOUK.NL

TEL (0226) 23 70 90 | 06 20 94 47 42

ANOUK.



Woning kopen of verkopen? Daarvoor ben je bij **MAKELAAR ANOUK.** aan het juiste adres!

Zoekt u net dat ene fantastische huis in je favoriete wijk? Of wilt u juist uw woning of appartement verkopen? Om welke buurt of prijsklasse het ook gaat: wij helpen u graag. Bij **Makelaar Anouk.** staat persoonlijk contact voorop waar uw tevredenheid het allerbelangrijkste is.

Een makelaar met passie voor het vak. Betrouwbaar, enthousiast en ervaren. Laagdrempelig, integer en servicegericht. Met onze duidelijke, eenvoudige en persoonlijke aanpak helpen wij u bij het kopen of verkopen van uw woning.



wij staan als een huis voor u



Heeft u interesse in
onze dienstverlening?

bel of mail ons voor een
vrijblijvend gesprek.



info@makelaaranouk.nl



[@makelaaranouk](https://www.instagram.com/makelaaranouk)



www.makelaaranouk.nl



[@makelaaranouk](https://www.facebook.com/makelaaranouk)

CONTACT



TEL (0226) 23 70 90 | 06 20 94 47 42