



# PAGANINISTRAAT 8

## ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 431.500 K.K.

# KENMERKEN



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

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
125 m<sup>2</sup>

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

**BOUWJAAR**  
1981

**ENERGIELABEL**  
A

# OMSCHRIJVING

## **Voel je direct thuis in deze ruime en uitstekend onderhouden eengezinswoning, gelegen op een rustige locatie in de geliefde woonwijk Heer Oudelands Ambacht.**

Deze verzorgde tussenwoning biedt circa 117 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, maar liefst vijf slaapkamers, een moderne keuken uit 2023 en een zonnige tuin. Dankzij energielabel A, volledige isolatie en diverse comfortverhogende voorzieningen woon je hier energiezuinig én comfortabel.

### **Rustig wonen in een geliefde woonwijk**

De woning ligt in de populaire wijk Heer Oudelands Ambacht, een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving. Je woont aan een autoluwe straat, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Scholen, winkelcentrum Oudeland, openbaar vervoer en uitvalswegen liggen op korte afstand. Een ideale locatie voor iedereen die comfortabel en rustig wil wonen.

### **Sfeervolle leefruimte en moderne keuken**

Via de hal kom je in de lichte en sfeervolle woonkamer, waar volop ruimte is voor een gezellige zithoek en een royale eethoek. De aangebouwde serre vormt een heerlijke verlenging van de woonkamer, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van extra leefruimte en veel lichtinval. De open keuken is in 2023 vernieuwd en modern uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. Een fijne plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn met familie en vrienden.

Vijf slaapkamers en een complete badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. Deze is compleet ingericht met een ligbad met douche, een toilet en een dubbele wastafel.

De tweede verdieping is verrassend ruim dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor zijn hier twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de witgoed, de cv-opstelling en de mechanische ventilatie.

### **Genieten van het buitenleven**

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De verzorgde voor- en achtertuin bieden volop mogelijkheden om van de zon te genieten. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten en de aangebouwde serre is er altijd een fijne plek om te ontspannen of gezellig buiten te eten. De berging biedt bovendien praktische ruimte voor fietsen, tuinspullen en gereedschap.

### **Comfortabel en energiezuinig wonen**

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van dubbele en HR++ beglazing en beschikt over energielabel A. Daarnaast zorgen de onderhoudsarme kunststof kozijnen, de zonnepanelen en de airconditioning voor extra wooncomfort en lage energielasten.

### **Bijzonderheden**

- Circa 117 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Maar liefst vijf slaapkamers
- Moderne keuken (2023)
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Onderhoudsarme kunststof kozijnen
- Airconditioning en zonnepanelen
- Verzorgde voor- en achtertuin op het zuidoosten
- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Heer Oudelands Ambacht

### **Algemene informatie:**

NEN2580: de Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden geven slechts een indicatie van de indeling.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor. Tussentijdse verkoop voorbehouden. Het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent. Bij meerdere serieuze kandidaten kan verkoper besluiten tot een inschrijving.

De koopovereenkomst betreft een standaard-NVM koopovereenkomst met een aantal aanvullende artikelen, zoals:

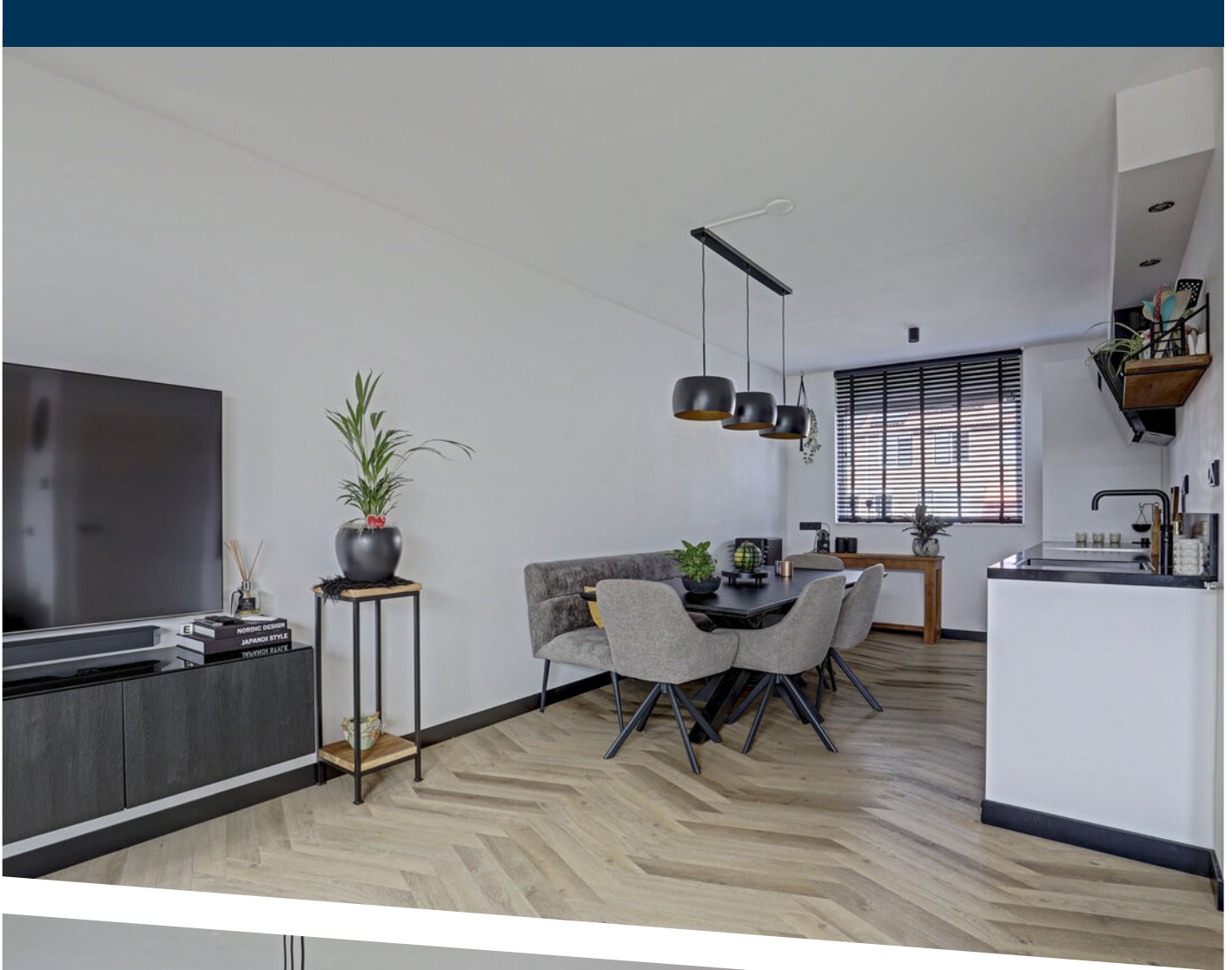
- ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)
- asbestclausule (bij woningen van voor 1993)
- notarisclausule (maximum aan kosten voor verkoper en tijdsbepaling)
- meetclausule (aansprakelijkheid verkoper en makelaar)
- voorbehoud akkoord hypotheekbank verkoper (indien van toepassing)
- niet-bewonersclausule (indien van toepassing)
- overige clausules voor zover van toepassing

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Voor de NVM-privacyverklaring verwijzen wij u naar onze website.





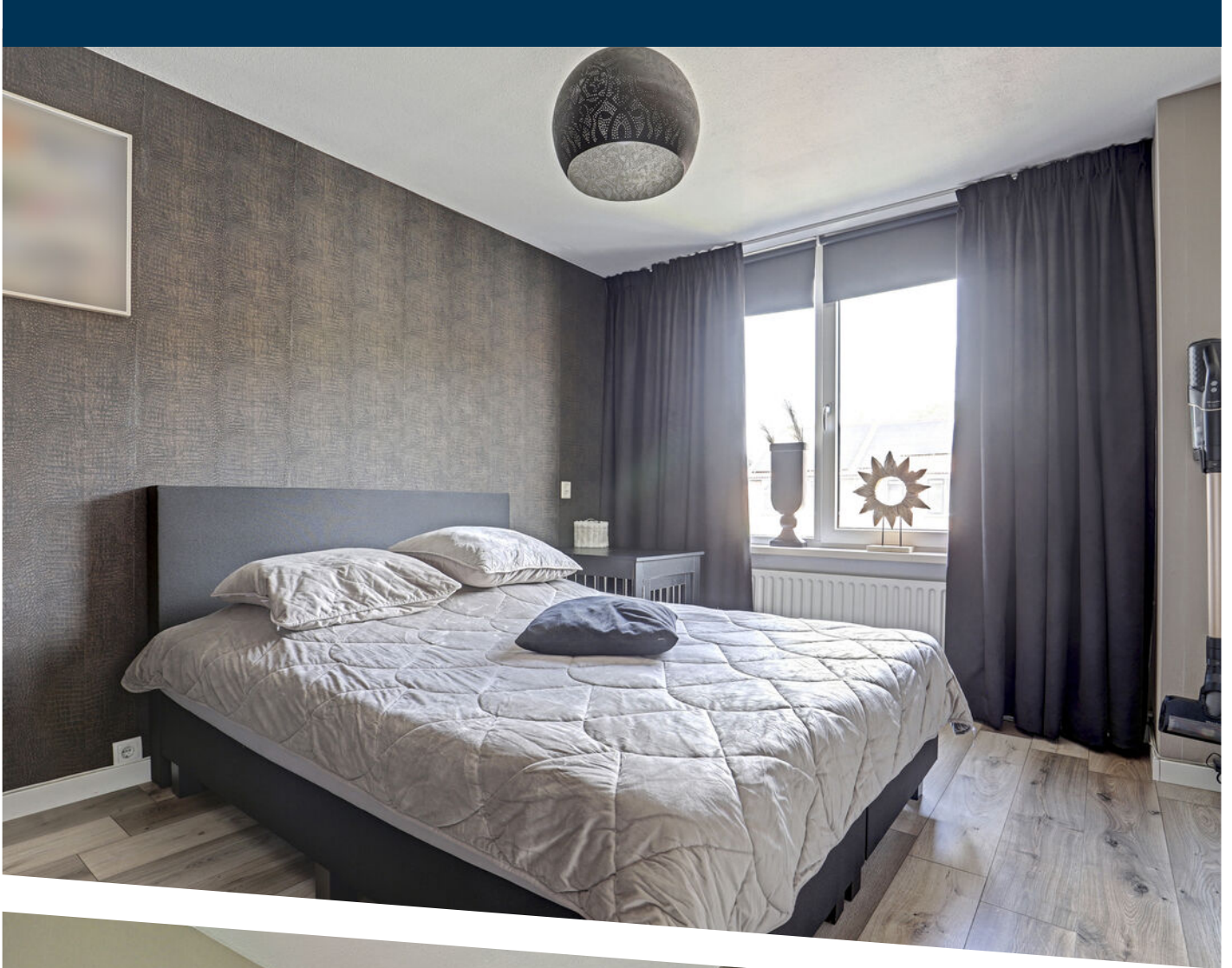












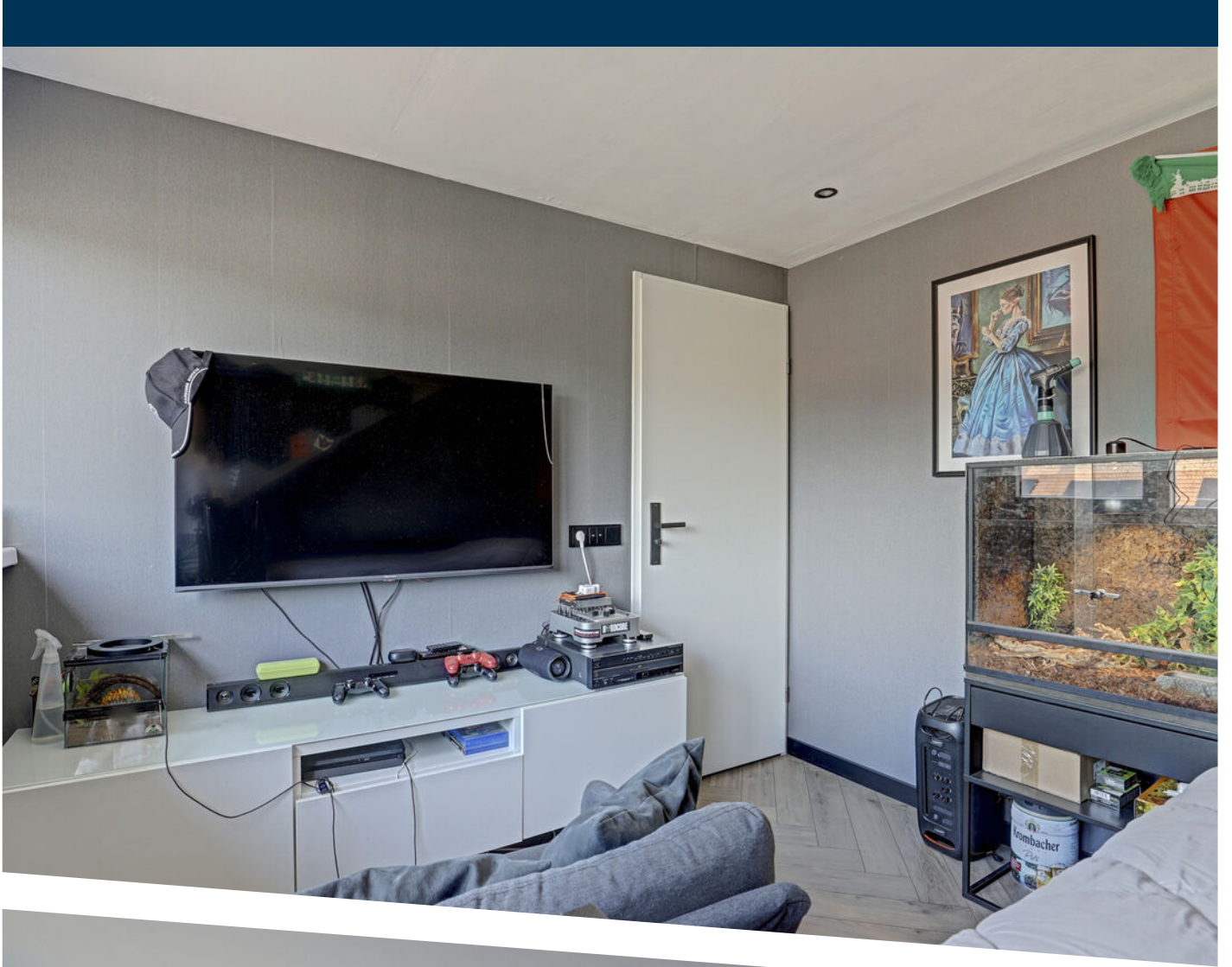






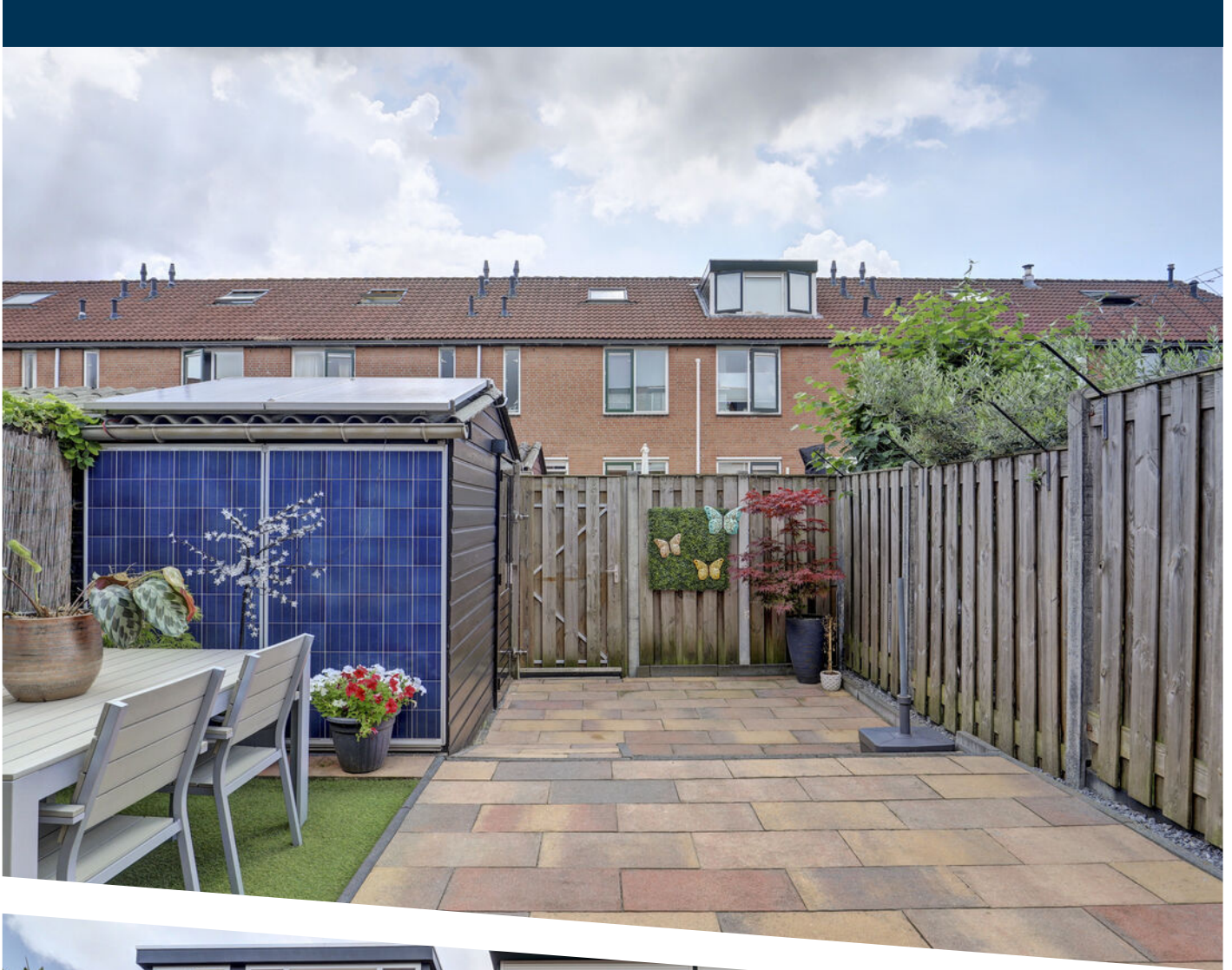












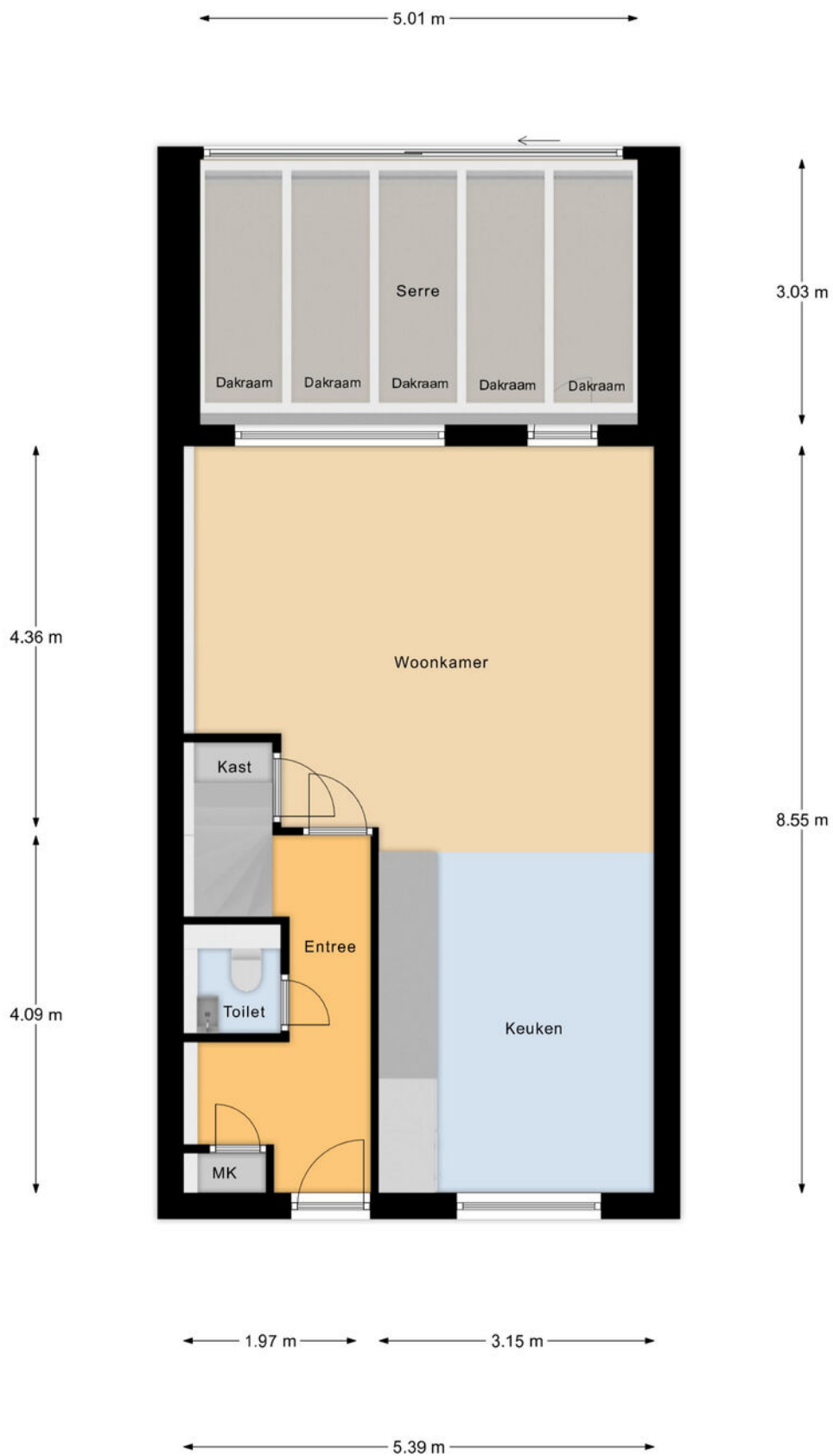






Begane Grond Tuin

# PLATTEGROND



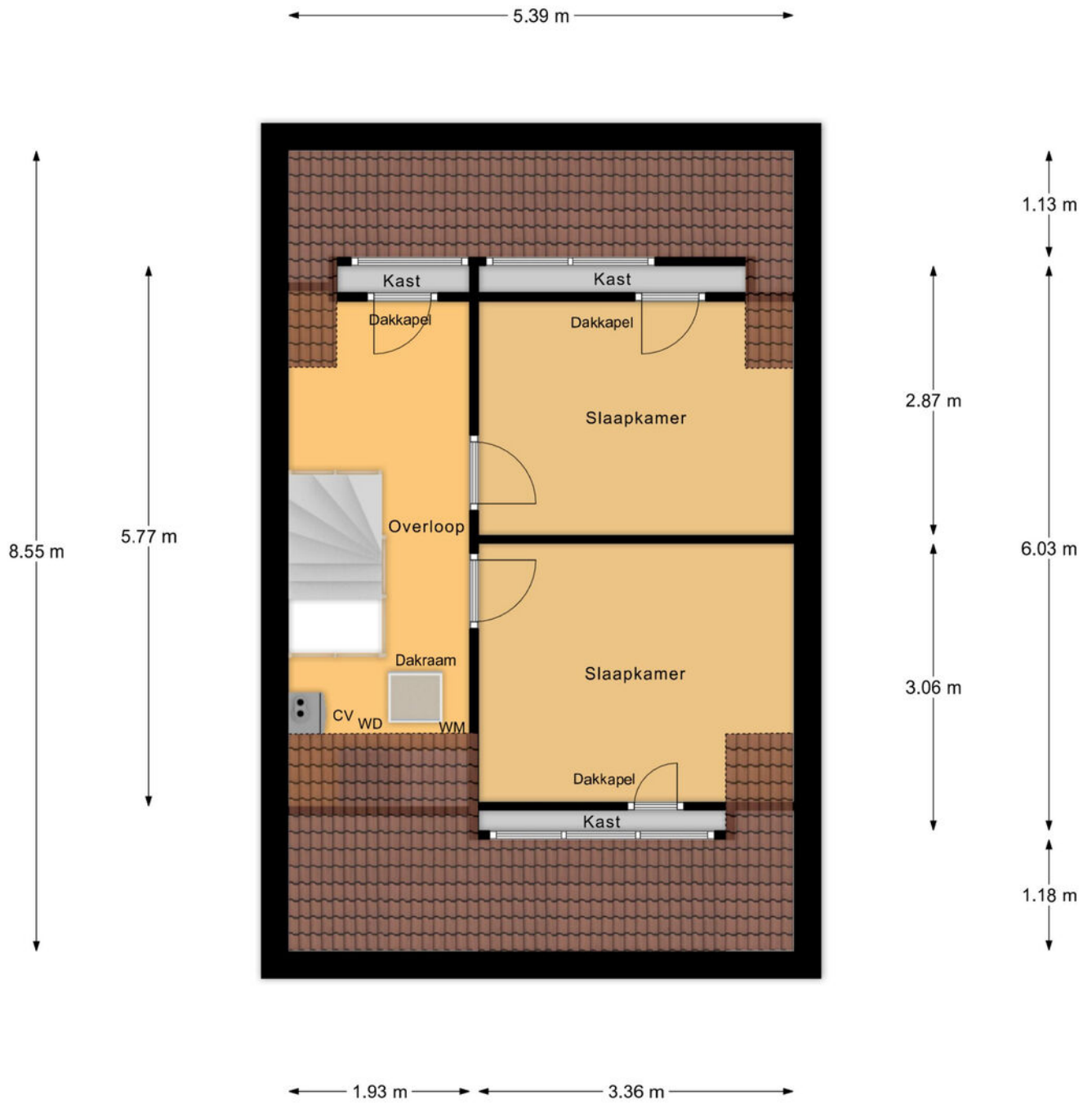
Begane Grond

# PLATTEGROND



1e Verdieping

# PLATTEGROND

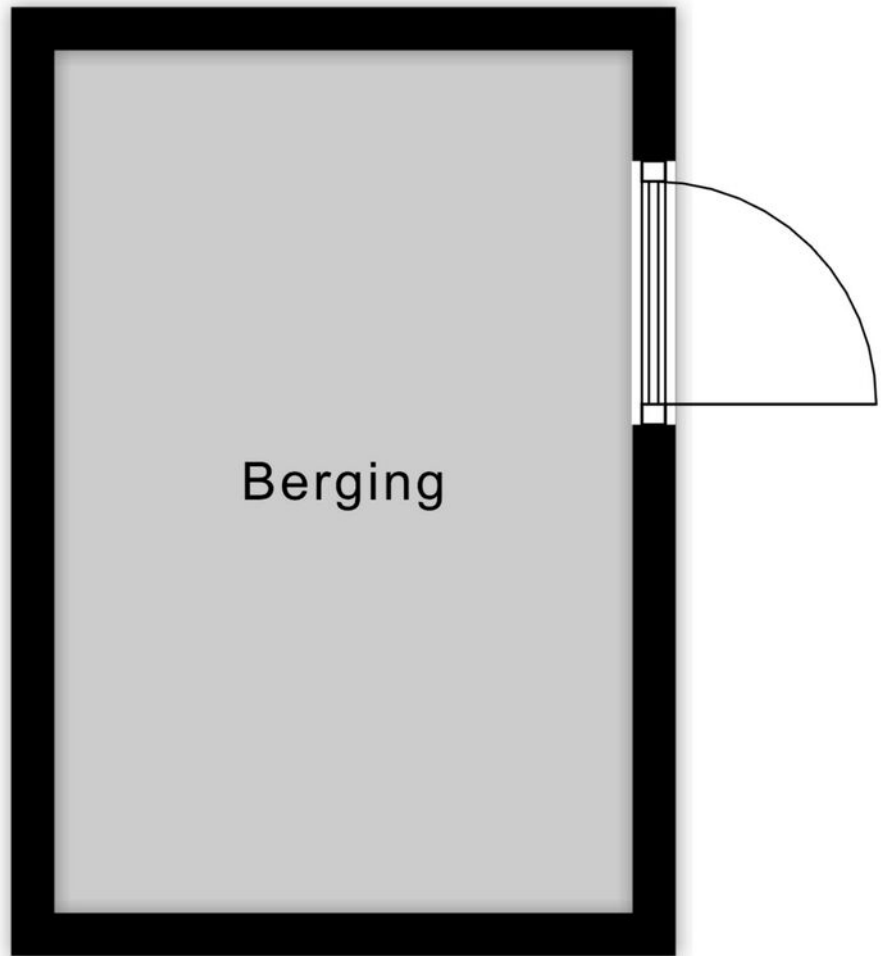


2e Verdieping

# PLATTEGROND

← 1.97 m →

↑  
2.94 m  
↓

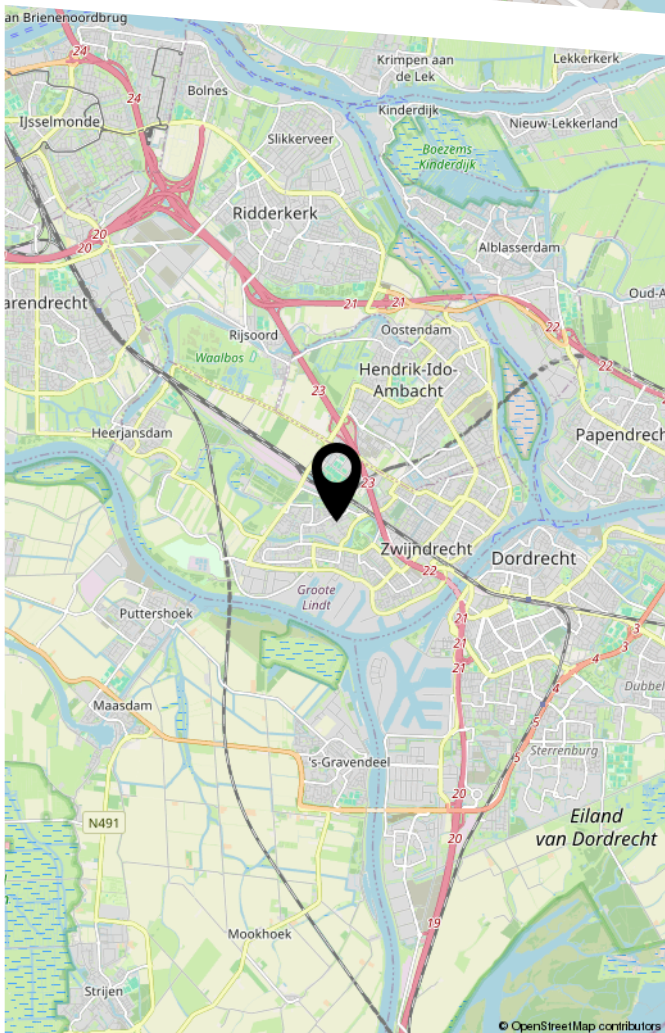
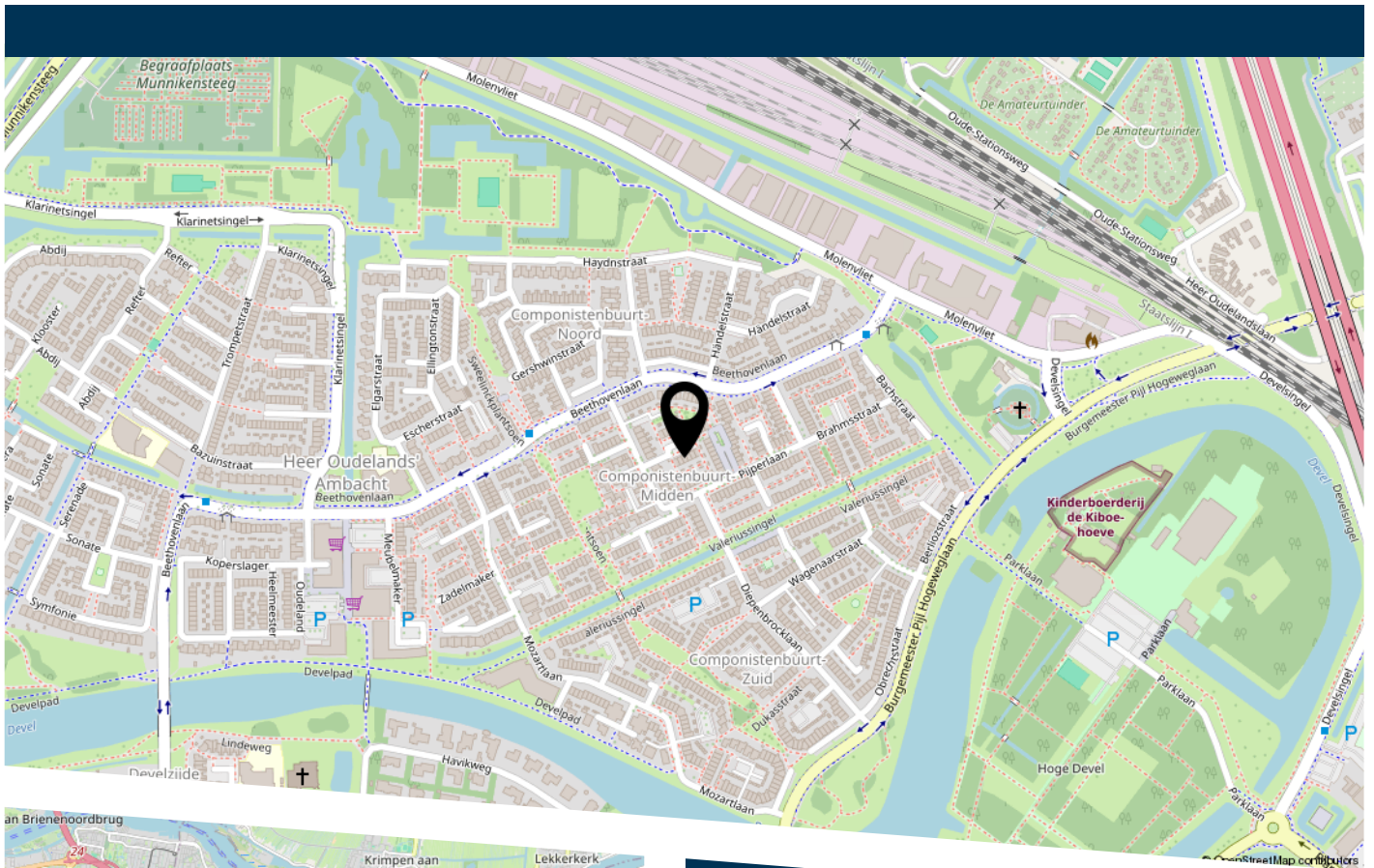


Berging

PLATTEGROND



# LOCATIE OP DE KAART



Paganinistraat 8 Zwijndrecht

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kledingkasten op slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Pvc vloer gehele benedenverdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

VIA BERT  
Koninginneweg 1  
3331 CD, Zwijndrecht

0782034036  
info@viabert.nl  
<https://www.viabert.nl>