



NOUWEN.NL

Te koop
Zwaluwenburg 32
Dordrecht



Nouwen makelaardij

NOUWEN Makelaardij: een jong en fris NVM kantoor in Dordrecht en omstreken. Al ruim 38 jaar helpen wij verkopers met de verkoop van hun woning, maar ook van winkelruimtes en bedrijfspanden, in bestaande- als in nieuwbouw.

NWWI taxatie

Taxatie nodig voor de aankoop van je woning of een hypotheek oversluiting? Wij helpen je graag dan heb je snel een gevalideerd taxatierapport in huis.

Aankoopmakelaar nodig?

We besteden tijd aan wat jij belangrijk vindt. Van kennismaking tot bezichtiging en onderhandeling. Als er één ding is dat we kunnen garanderen in ons team dan is dat: kennis. En we maken het niet mooier dan het is. Bij ons kun je een eerlijk en duidelijk verhaal verwachten.

Onafhankelijk Hypotheekadvies:

bij uw droomhuis hoort natuurlijk ook uw droomhypotheek! Wij verwijzen u graag door naar een hypotheekadviseur waar wij mee samenwerken. Hun helpen je graag snel, nauwkeurig en op tijd uw maatwerkhypotheek.

Heeft u nog vragen of wensen omtrent onze activiteiten en dienstverlening, dan kunt u te allen tijde vrijblijvend een afspraak maken voor een professioneel, eerlijk en deskundig adviesgesprek. Onder het genot van een vers kopje koffie of thee nemen we rustig de tijd om al uw wensen te inventariseren.





Ons Team



Jelmer Balm
Register Makelaar & Taxateur



Anniek Booij
Commercieel medewerker



Delores Peters
Assistent Makelaar



Kenmerken:

Type woning:	Tussenwoning
Woonoppervlakte:	143 m ²
Aantal slaapkamers:	4 slaapkamers
Buiten:	Voortuin & achtertuin
Bouwjaar:	1977
Energie label:	B
Vraagprijs:	€ 600.000,- k.k.



Omschrijving

Heerlijk rustig wonen aan het water met volop leefruimte!

Welkom bij de Zwaluwenburg 32! Op een rustige en fijne locatie in Sterrenburg III staat deze verrassend ruime geschakelde twee-onder-een-kapwoning. Een woning met nét dat beetje extra, dankzij de speelse plafondhoogtes, de vele raampartijen, de fijne hoeveelheid leefruimte én een heerlijke groene tuin.

Binnen is er ruimte genoeg voor het hele gezin. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers waarvan één in gebruik is als werkkamer, en een inpandige berging. De verschillende plafondhoogtes geven de ruimtes een speels en ruimtelijk karakter. Samen met de grote kunststof raampartijen zorgt dit voor een lichte en prettige sfeer in de woning.

En dan de tuin... een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten! Door de diepe ligging zijn er verschillende plekken waar u lekker van de zon kunt genieten. Liever wat meer beschut zitten? Onder de overkapping is het heerlijk vertoeven met een goed boek of een drankje. Het vele groen zorgt niet alleen voor sfeer, maar ook voor veel privacy. Hier geniet u volop van uw eigen stukje buitenleven, zonder dat u voortdurend zicht heeft op de burens.

De Zwaluwenburg is rustig gelegen, maar toch zijn veel voorzieningen dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Sterrenburg praktisch om de hoek. Ook het Sterrenburgpark, het Albert Schweitzer ziekenhuis, diverse sportverenigingen en basisscholen bevinden zich op korte afstand.

Bent u opzoek naar een ruime geschakelde twee-onder-een-kapwoning met prachtige tuin én gelegen op een goede locatie in Dordrecht? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard!

De oplevering is gewenst in Q2 van 2027.

INDELING

Begane grond:

- Entree in de hal met doorgang richting de inpandige berging.
- Moderne toiletruimte.
- De keuken aan de voorzijde beschikt over een 5-pits gaskookplaat (werkt niet naar behoren), afzuiging, vaatwasser, 1,5 spoelbak met close in boiler, koelkast met vriesvak, stoomoven, combimagnetron en diverse laden en kasten.
- Vaste kast met de meterkast.
- De woonkamer beschikt over een convectieput, veel natuurlijk lichtinval en een grote kunststof schuifpui.
- De eetkamer beschikt over een dubbele velux dakraam en biedt toegang tot de achtertuin via een tweede schuifpui. Vanwege de vide is de plafondhoogte hier hoger, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel.
- De voormalige garage is momenteel in gebruik als berging, hier bevindt zich de opstelplaats voor de wasapparatuur. Via de loopdeur in de kunststof pui (geplaatst in 2024) is de voortuin te bereiken.
- De begane grond is voorzien van een natuurstenen vloer.



Omschrijving

Eerste verdieping:

- Overloop met vaste kast.
- De slaap/werkkamer (ca. 4.92 x 2.50 m) is boven de garage gesitueerd. Dankzij de vide en de raampartijen profiteert de ruimte van een fraaie lichtinval en is vanuit hier ook de nokhoogte zichtbaar. Aan de voorzijde zorgt een dakraam voor extra daglicht. De hoogte van de ruimte is bovendien slim benut, er is een praktische oplossing gecreëerd die zowel als bergruimte of als hoogslaper kan worden gebruikt.
- De moderne badkamer beschikt over een hangcloset, designradiator, wastafelmeubel, een inloofdouche met twee douchekoppen en vloerverwarming.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.82 m x 2.43 m) beschikt over een wastafel.
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.92 m x 5.23 m) beschikt over een vaste kastenwand en een speelse plafondhoogte.

Tweede verdieping:

- Overloop met doorgang richting bergruimte. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de c.v.-combiketel (2013).
- Slaapkamer (ca. 2.94 m x 5.25 m) beschikt over een wastafel, bergruimte en een dakraam.

Buitenshuis:

- De voortuin is keurig strak aangelegd met sierbestrating en beschikt over een vrijstaande houten berging. In de voortuin is plaats voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein.
- De achtertuin grenst aan een waterpartij en is maar liefst 13 meter diep! De tuin is groen aangelegd, heeft een mooie overkapping en een geheel groen uitzicht.

Diversen:

- Energielabel B (geldig tot 11-08-2036).
- De woning beschikt over kunststof kozijnen met HR++ glas en twee Velux dakramen met dubbel glas.
- De betonnen vloer in de berging is iets verzakt.

- De begane grond vloer is van het type kaaaitaal. Hier is door Argos een rapportage van gemaakt. Dit rapport is beschikbaar in move documenten.
- Op het dakvlak voor liggen 11 zonnepanelen (geplaatst in 2016).

KADASTRALE AANDUIDING

- Gemeente Dordrecht, sectie Q, perceelnummer 4110, oppervlakte 217 m².

Toelichting NEN2580

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.

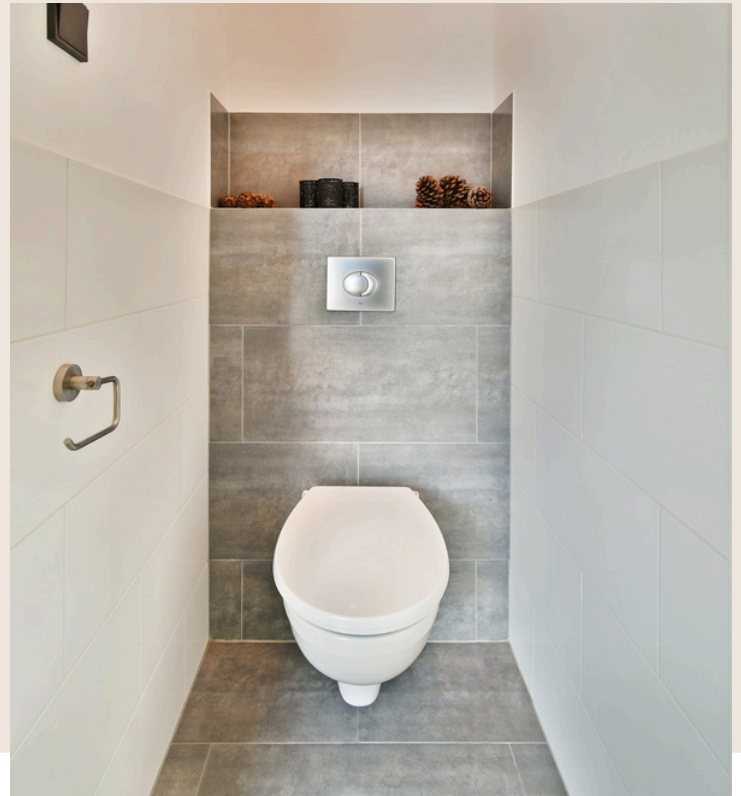
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een tip van ons:

Nouwen Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Denk er bij het aankopen van een huis eens aan om een eigen, onafhankelijke adviseur in de arm te nemen: een NVM-aankoopmakelaar!

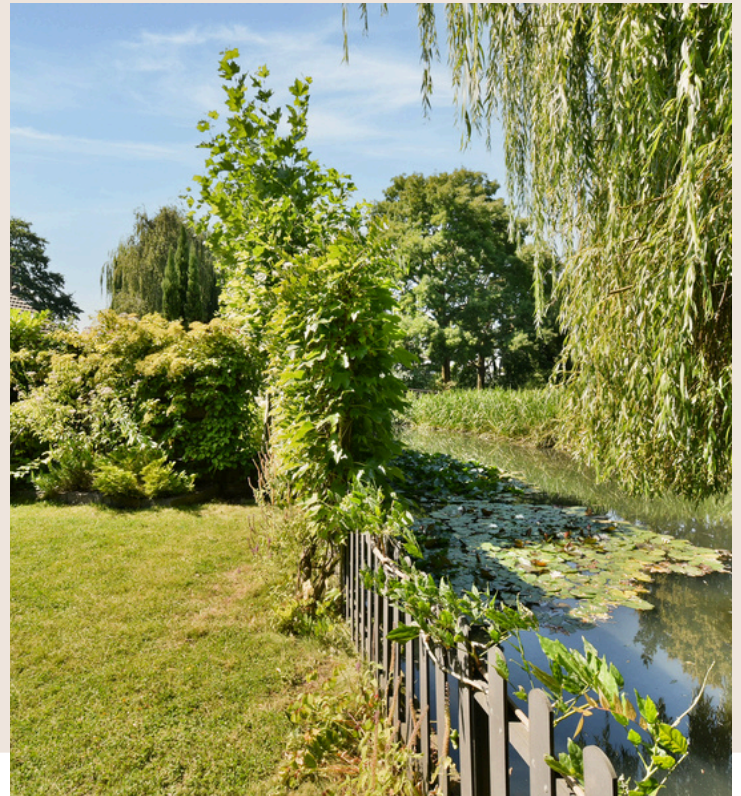
Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend adviesgesprek, hierdoor bent u goed voorbereid bij een nieuwe aankoop.

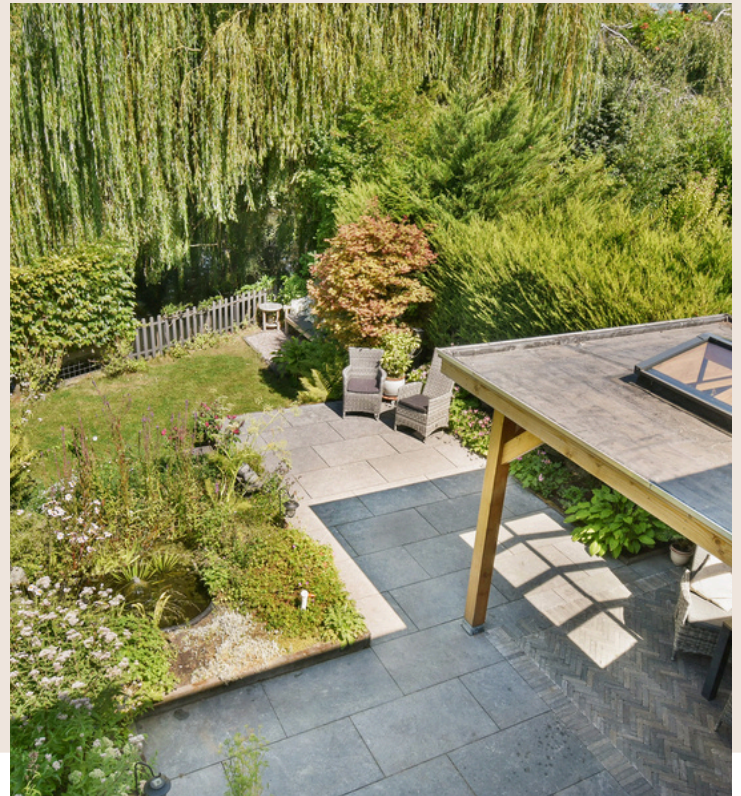








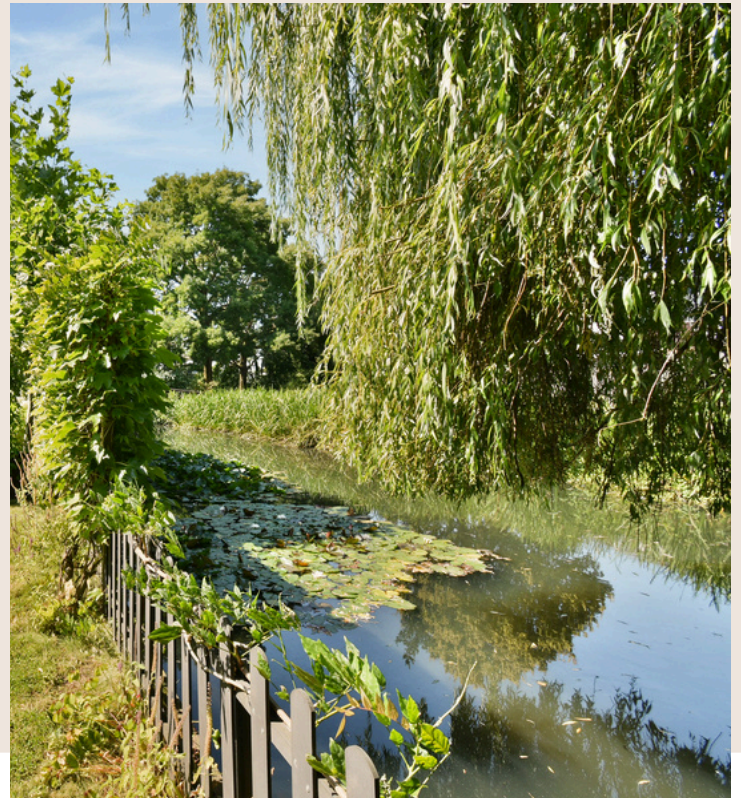






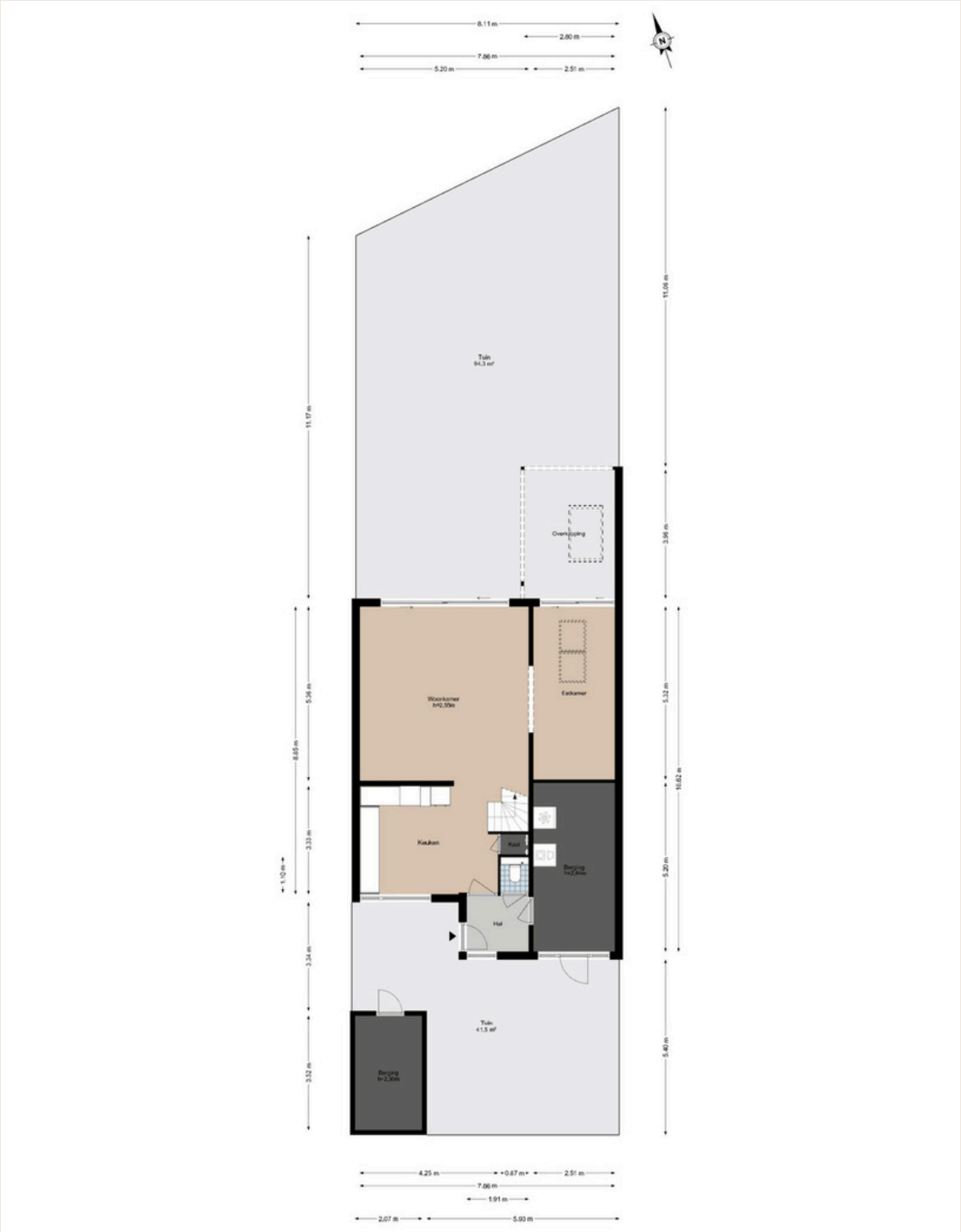








Begane grond



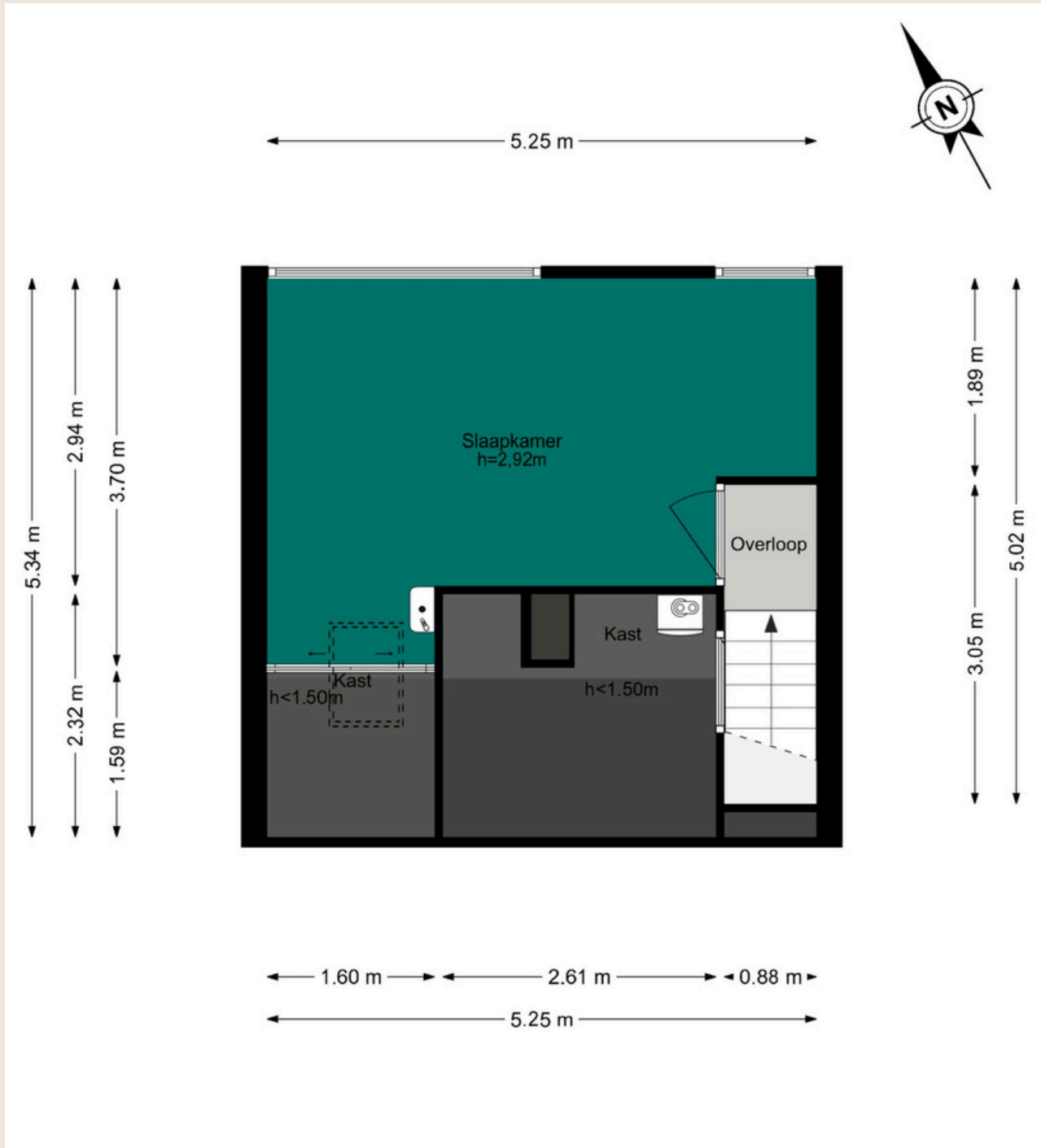


Eerste verdieping





Tweede verdieping



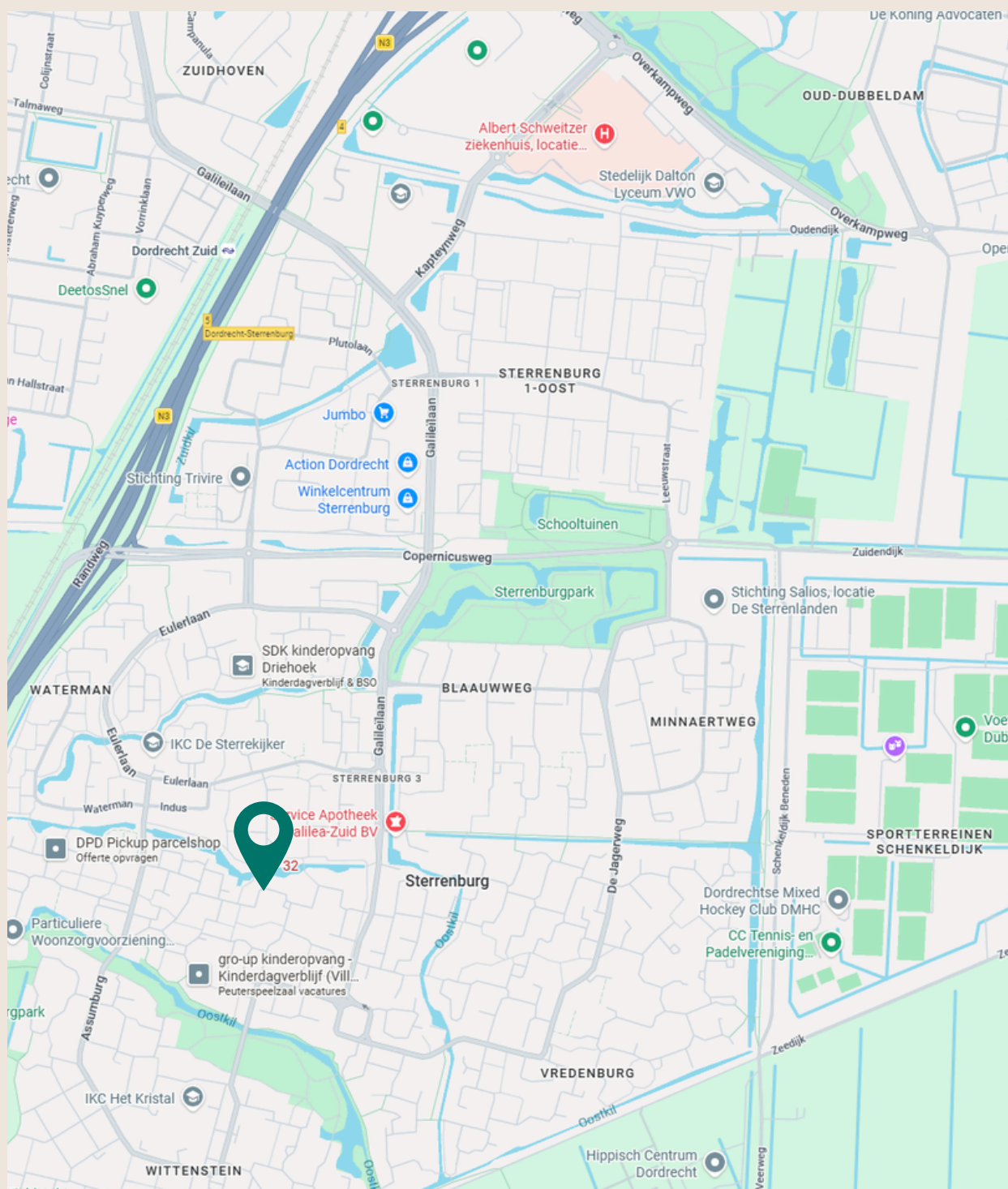


Kadastrale kaart





Omgeving





Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

- Inbouwspots/dimmers
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- Losse (hang)lampen
- Witte vierdeurs kast op de eerste verdieping

X

X

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails
- Gordijnen
- Overgordijnen
- Rolgordijnen
- (Losse) horren/rolhorren

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten:

- Parketvloer
- Laminaat
- Plavuizen

X

X

X



Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

- Inbouwspots/dimmers
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- Losse (hang)lampen
- Witte vierdeurs kast op de eerste verdieping

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails
- Gordijnen
- Jaloezieën
- (Losse) horren/rolhorren
- Rolgordijnen (begane grond)
- Rolgordijnen (begane grond)

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X



Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

Overige, te weten:

- | | Blijft achter | Gaat mee | Ter Overname |
|--------------------------------|---------------|----------|--------------|
| • Spiegelwanden | X | | |
| • Schilderij ophangstelsysteem | X | | |
| • Televisie muursteun | | | X |

Keuken

- | | | | |
|--------------------------------|---|--|--|
| • Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
|--------------------------------|---|--|--|

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- | | | | |
|-----------------------------|---|---|--|
| • (Gas) fornuis | X | | |
| • Afzuigkap | X | | |
| • Oven | | X | |
| • Combi-oven/combimagnetron | | X | |
| • Koelkast | X | | |
| • Koel-vriescombinatie | | X | |
| • Vaatwasser | X | | |



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Sanitair/Sauna			
Toilet met de volgende toebehoren:			
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel (houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren:			
• Douche (cabine/scherf)	X		
• Wastafel	X		
• Wastafelmeubel	X		
• Planchet	X		
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel (houder)		X	
• Toiletkast	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing			
• (Voordeur) bel	X		
• Brievenbus	X		
• Rookmelders	X		
• (Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
• CV-installatie	X		
• Boiler	X		
• Screens	X		
• Rolluiken	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
• Zonnepanelen	X		
• Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- stroompje, fontein, pomp en losse planten potten gaat mee. De vijver blijft.

X

X

X

Verlichting/installaties

- Buitenverlichting
- Twee wandlampjes in de overkapping

X

X



NOUWEN Makelaardij

**Damplein 50
Dordrecht**



078 – 61 41 800



info@nouwen.nl



nouwenmakelaardij_



NOUWEN makelaardij