



**VAN POLANENSTRAAT 47 | HENDRIK-IDO-AMBACHT**

**Vraagprijs: € 1.195.000 k.k.**

[www.vanpolanenstraat47.nl](http://www.vanpolanenstraat47.nl)



## Van Polanenstraat 47, Hendrik-Ido-Ambacht

Vrijstaand wonen met ruimte, licht en een speelse indeling!

Deze vrijstaande woning uit 1974 is gesitueerd op een royaal perceel van 716 m<sup>2</sup> en wordt omringd door een mooi aangelegde tuin. Het huis biedt niet alleen nu al volop leefruimte, maar ook de flexibiliteit om in de toekomst mee te groeien met diverse woonwensen. Eenmaal binnen ervaar je licht, ruimte en karakter welke hier samenkomen. De speelse en ruime indeling van toen is behouden, terwijl de woning op veel punten helemaal van nu is.

Een warm welkom

De groene voortuin en het bordes vormt de entree naar het huis. Aan de voorzijde van de woning is tevens de dubbele inpandige garage, voorzien van een loopdeur, met een oprit voor twee auto's om eventueel te parkeren op eigen terrein.

Binnen word je verwelkomd in een lichte hal met een open trap, garderobe, vernieuwde meterkast, vaste opbergkast en een modern toilet met wandcloset en fonteinkastje (vernieuwd in juni 2025). Geheel voorzien van een warme gietvloer (2025)

Praktisch én ruim.

Een ruime woonkamer met verschillende zitjes

Een glazendeur vormt de verbinding tussen hal en woonkamer. Hier valt meteen op; ruimte en licht. De indeling is speels, met verschillende plekken om te zitten, te eten of gewoon even te ontspannen.

De moderne gietvloer (2025) en de op maat gemaakte kasten geven het geheel een strakke uitstraling, terwijl een paar treden lager juist weer een gezellige zithoek is met parketvloer, een roestvrijstalen houthaard en een verlaagd plafond met inbouwspotjes.

Dankzij de hoeveelheid ramen en de schuifpui voelt het overal licht en open. Aan de voorzijde van de woning is een fijne ruime zithoek, terwijl aan de achterzijde naast de extra zithoek, ook een plek is voor een grote eettafel om lange avonden te tafelen.

Buiten wordt binnen

En dan loop je via de schuifpui of de achterdeur zo de overdekte veranda op... en dat is echt een verlengstuk van je huis! Met een oppervlakte van zo'n 40 m<sup>2</sup>, plafondspots en heaters zit je hier eigenlijk het hele jaar door goed.

Zoals de huidige bewoners zeggen: "Wij hebben hier menig kinderfeestje of verjaardag gevierd in elk seizoen. Je kunt er het hele jaar door heerlijk vertoeven"

Een paar traptreden lager is de tuin, welke ook via de zijkant van het huis toegankelijk is. Groen, verzorgd en met meerdere mogelijkheden om te zitten. Of dat nu in de zon is, bij de buitenhaard of juist even rustig aan het water, het kan hier allemaal. Dit is zo'n tuin waar je blijft rondlopen en steeds weer een nieuw favoriet plekje ontdekt.



De keuken waar alles aan gedacht is

De moderne keuken (ca. 2 jaar oud) is licht, ruim en van alle gemakken voorzien. Met Smeg apparatuur, een dubbele oven en inductie koken en genoeg werkruimte is dit echt een plek voor kookliefhebbers. De opmaat gemaakte hoge tafel, de gietvloer en de designradiator maken de ruimte af.

Extra fijn: er is een aparte boiler, dus altijd direct warm water.

Vanuit de keuken is er toegang tot de dubbel inpandige garage (met loopdeur naar de voortuin van het huis), waar ook de wasmachine en droger staan. Deze ruimte is thans volledig in gebruik als opslag maar kan met enkele aanpassingen dienen als kantoor/thuiswerkplek, kinderspeelkamer of extra slaapkamer.

Ruim en gezellige slaap etage

Op de eerste verdieping van de woning komt direct het gevoel op van een echt familiehuis: hier bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers, allemaal op dezelfde etage.

De royale hoofdslaapkamer is comfortabel ingericht en voorzien van airconditioning (zowel koelen als verwarmen), een zonnescherm en een vaste kast. Vanuit deze kamer is er toegang tot het dak van de veranda. De slaapkamer zelf is licht en ruim opgezet en beschikt bovendien over een en suite badkamer met een ligbad, dubbele wastafel en een nette afwerking. De kamer is voorzien van een mooie parketvloer.

Daarnaast zijn er twee identieke, volwaardige slaapkamers, beide uitgerust met zonwering, horren en eveneens een parketvloer. De vierde slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand, parketvloer en biedt toegang tot een eigen balkon.

De vijfde slaapkamer is juist weer verrassend van karakter, met hoge schuine wanden met aan een zijde volledige inbouwkasten en een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een speelse en sfeervolle ruimte.

Tot slot bevindt zich op deze verdieping nog een extra, volledig betegelde badkamer, voorzien van een douche en toilet.

Extra ruimte zat

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar, die over de hele breedte van het huis loopt. Ideaal voor opslag van alles wat niet dagelijks nodig is. Hier staat ook de CV-ketel uit 2019.

Fijne ligging

De ligging maakt het plaatje compleet. Scholen, kinderopvang, winkels, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn allemaal dichtbij. Gewoon een plek waar je alles bij de hand hebt.



### Kort gezegd

Deze vrijstaande woning uit 1974 op een perceel van 716 m2 grond verrast direct door ruimte, zowel binnen als buiten. Hierdoor biedt het naast de huidige bewoning ook veel potentie voor gewenste aanpassingen nu of in de toekomst.

Binnenshuis ervaar je hoeveel licht, ruimte en karakter hier samenkomen. De speelse indeling van toen is behouden, terwijl de woning op veel punten helemaal van nu is. Buitenshuis door de veranda en ruime tuin, een optimale buitenbeleving.

Een vrijstaand familiehuus met karakter. Een plek waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

### Bijzonderheden:

- Het prachtige uitzicht;
- De speels ingedeelde, ruime tuin;
- De goede balans tussen binnenruimte en buitenleven;
- Twee badkamers;
- CV-ketel uit 2019;
- Modern toilet (net vernieuwd in juni 2025);
- Mogelijkheid en ook al toestemming om de woning aan de achterzijde uit te breiden
- De koper zal gevraagd worden om een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom;
- Oplevering in overleg.

### ONZE TIP

Aankopen? Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in! Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

### Toelichtingsclausule NEN2580:

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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



## Kenmerken

### Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 1.195.000 k.k. |
| Status      | Beschikbaar      |
| Aanvaarding | In overleg       |

### Bouw

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Soort woonhuis | Villa, vrijstaande woning  |
| Soort bouw     | Bestaande bouw             |
| Bouwjaar       | 1974                       |
| Soort dak      | Zadeldak bedekt met pannen |

### Oppervlakte en Inhoud

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 189 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 39 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte    | 60 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte          | 716 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                      | 945 m <sup>3</sup> |

### Indeling

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 7 (5 slaapkamers)                                      |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 1 apart toilet                          |
| Badkamervoorzieningen | 1 dubbele wastafel, 1 ligbad, 1 douche en 1 toilet     |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen en een vliering                            |
| Voorzieningen         | Airconditioning, buitenzonwering, dakraam en schuifpui |

### Energie

|                         |                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------|
| Definitief energielabel | <b>D</b>                                          |
| Isolatie                | Dubbel glas en geen isolatie                      |
| Verwarming              | Cv-ketel en open haard                            |
| Warm water              | Cv-ketel en elektrische boiler eigendom           |
| Type ketel              | Combiketel Remeha gas gestookt uit 2019, eigendom |

## Kadastrale gegevens

Hendrik-Ido-Ambacht E 6454

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 716 m <sup>2</sup> |
| Omvang            | Geheel perceel     |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Buitenruimte

|                  |                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Ligging          | Aan rustige weg, aan water, beschutte ligging, in woonwijk en vrij uitzicht |
| Tuin             | Tuin rondom                                                                 |
| Balkon/dakterras | Balkon aanwezig                                                             |

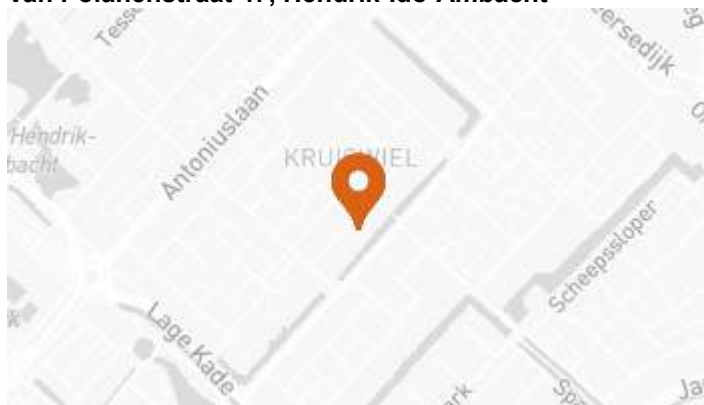
## Parkeergelegenheid

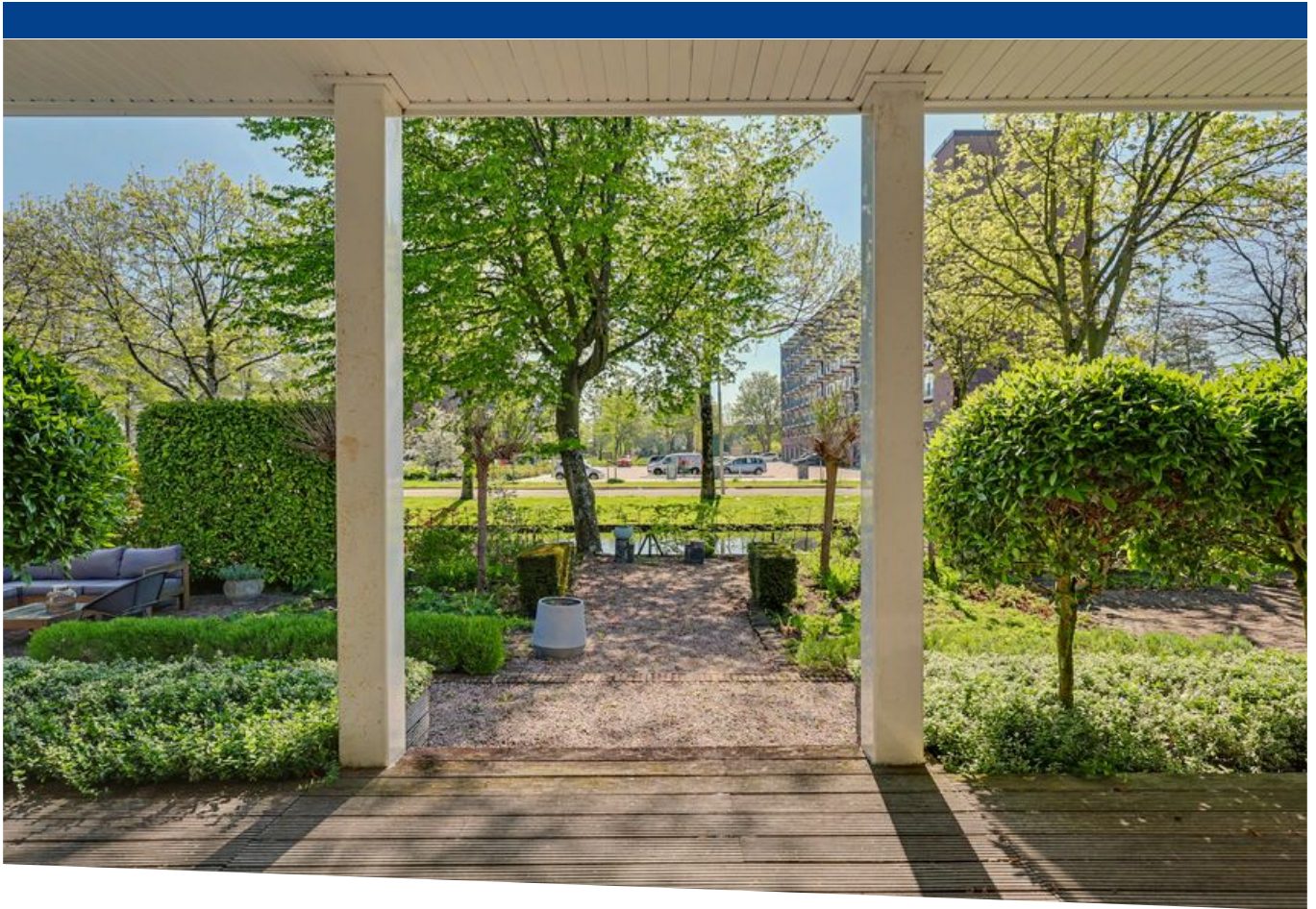
|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Op eigen terrein en openbaar parkeren |
|--------------------------|---------------------------------------|

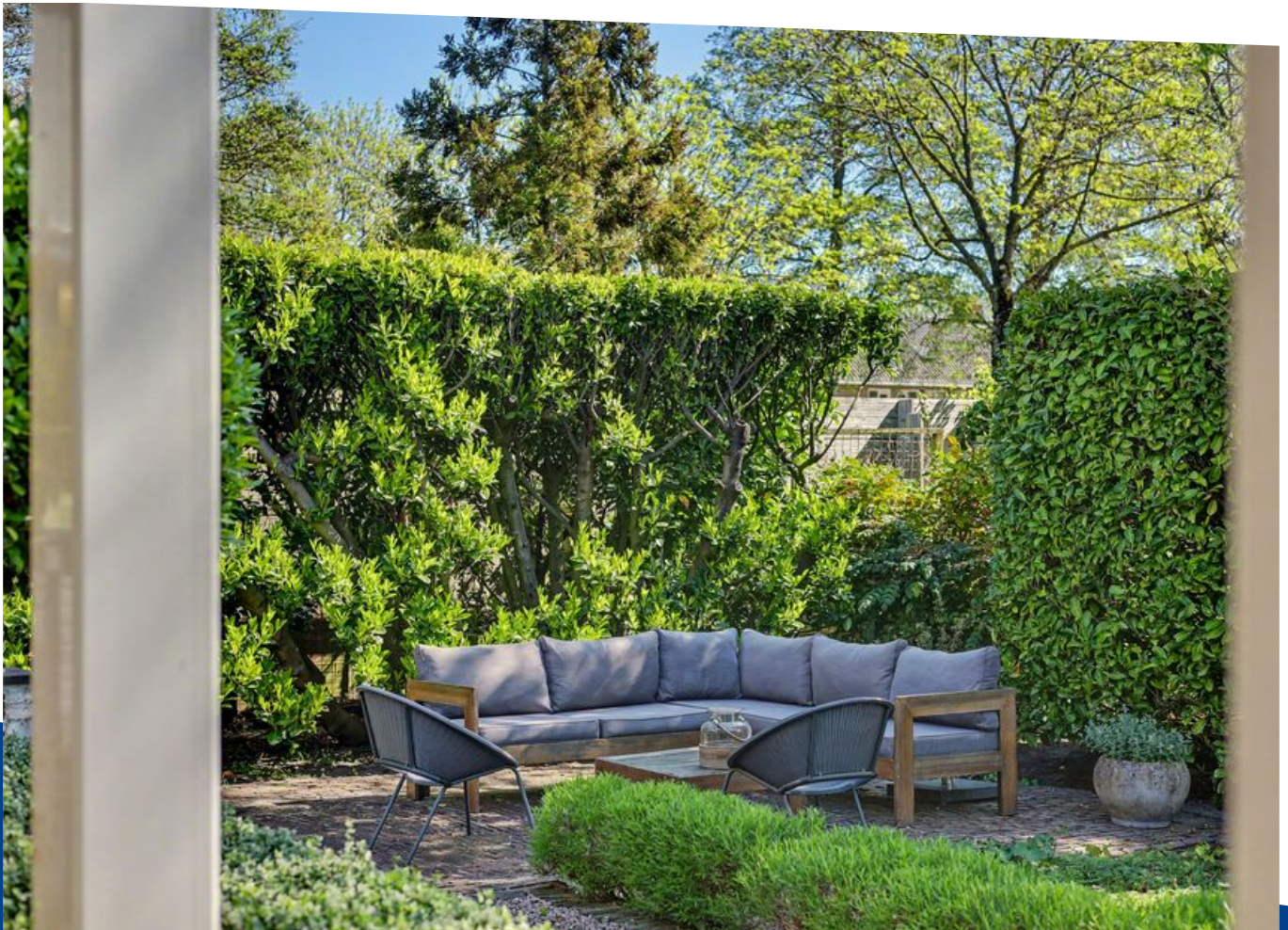
## Garage

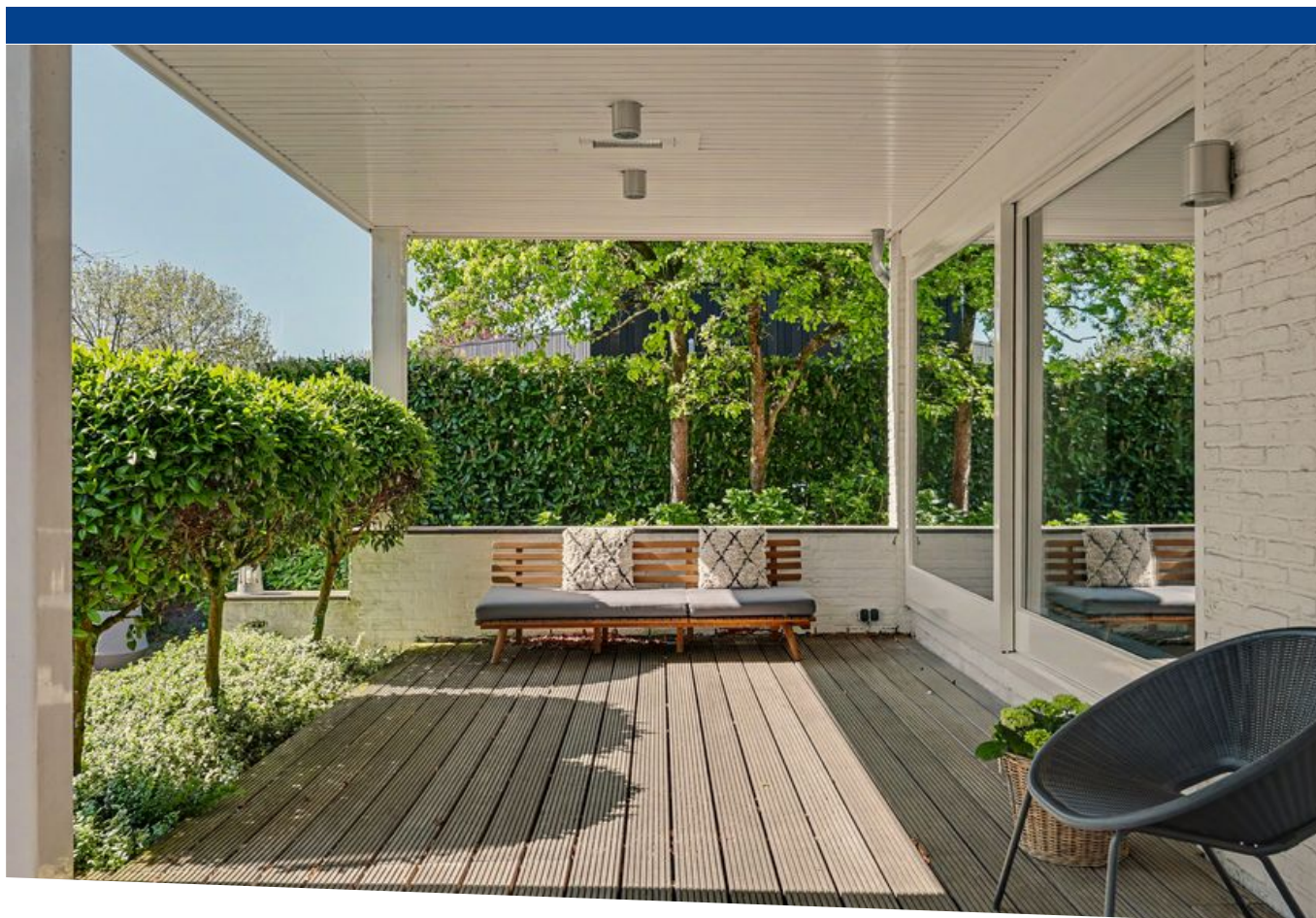
|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Soort garage  | Inpandig en parkeerplaats                  |
| Capaciteit    | 1 auto                                     |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra en voorzien van water |
| Isolatie      | Geen isolatie                              |

## Van Polanenstraat 47, Hendrik-Ido-Ambacht



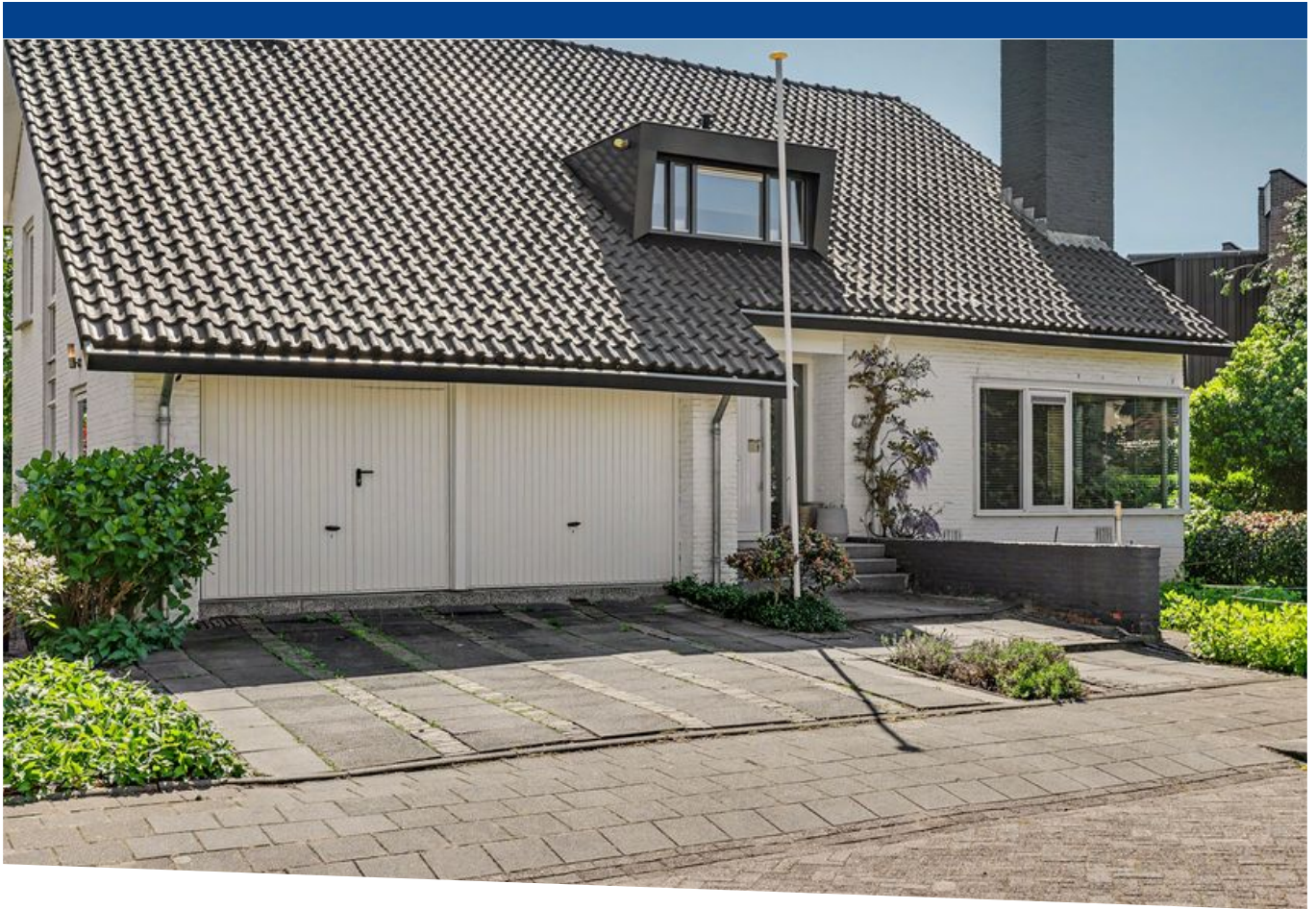




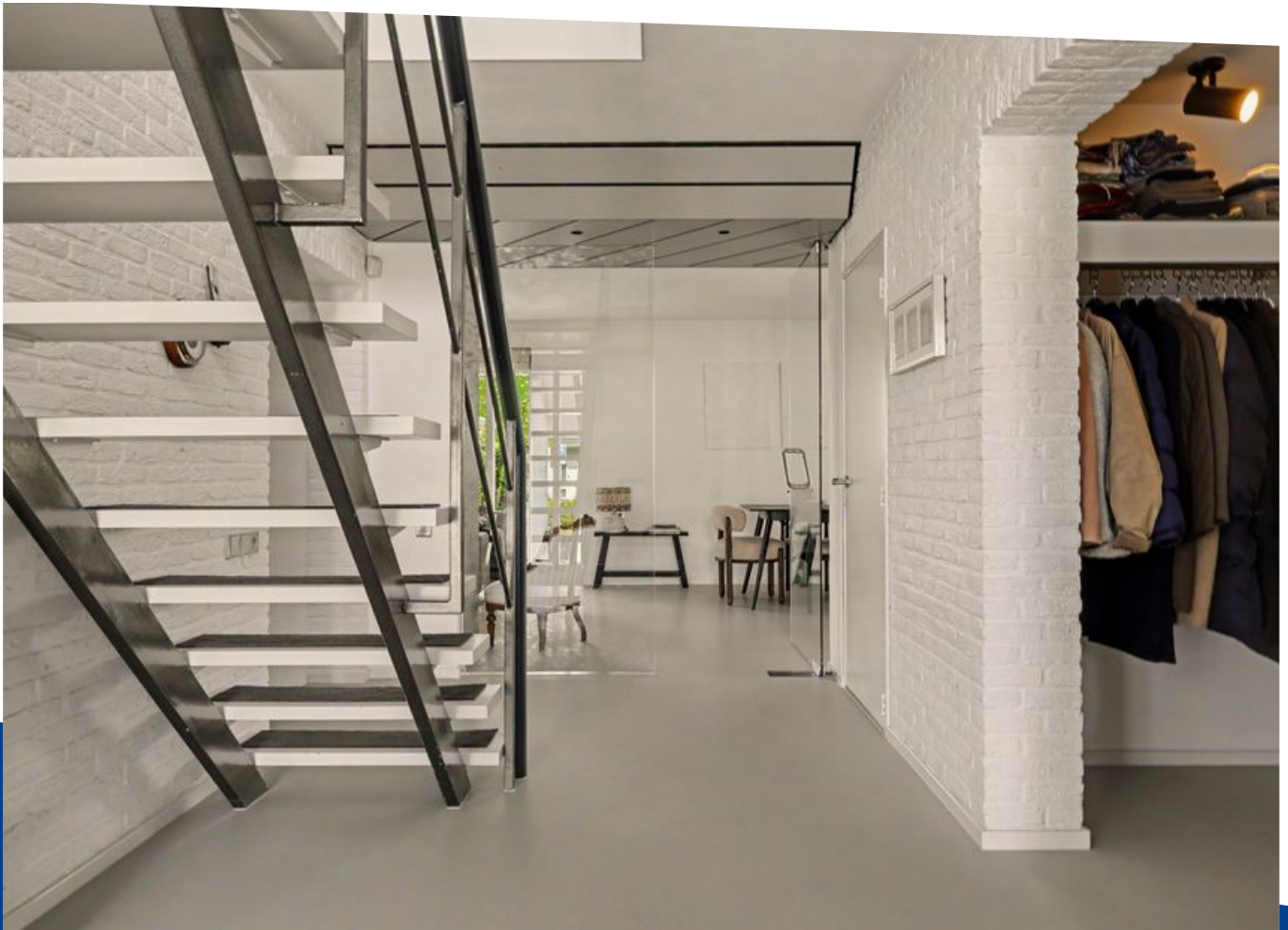


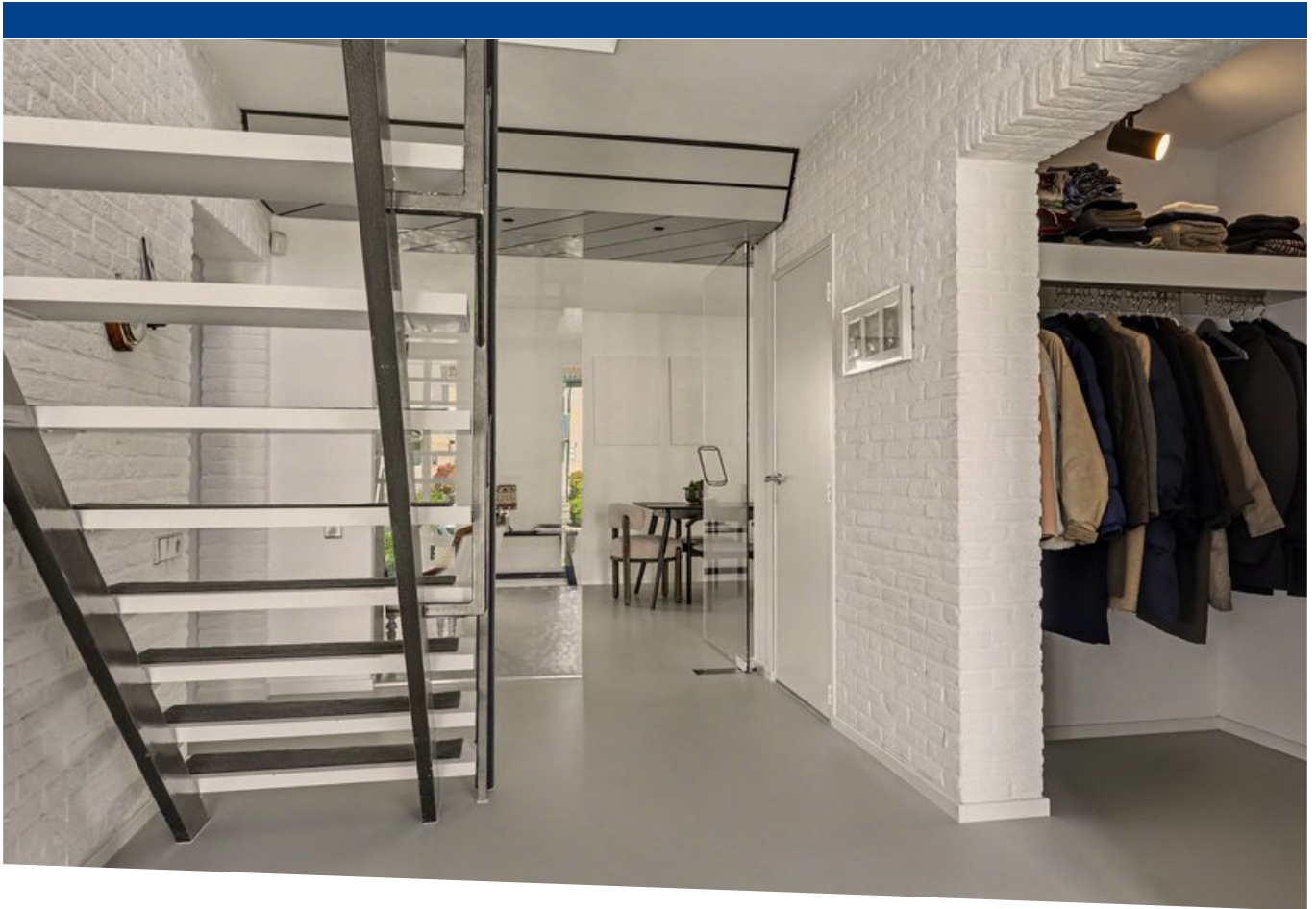
## Ruimte, licht én karakter

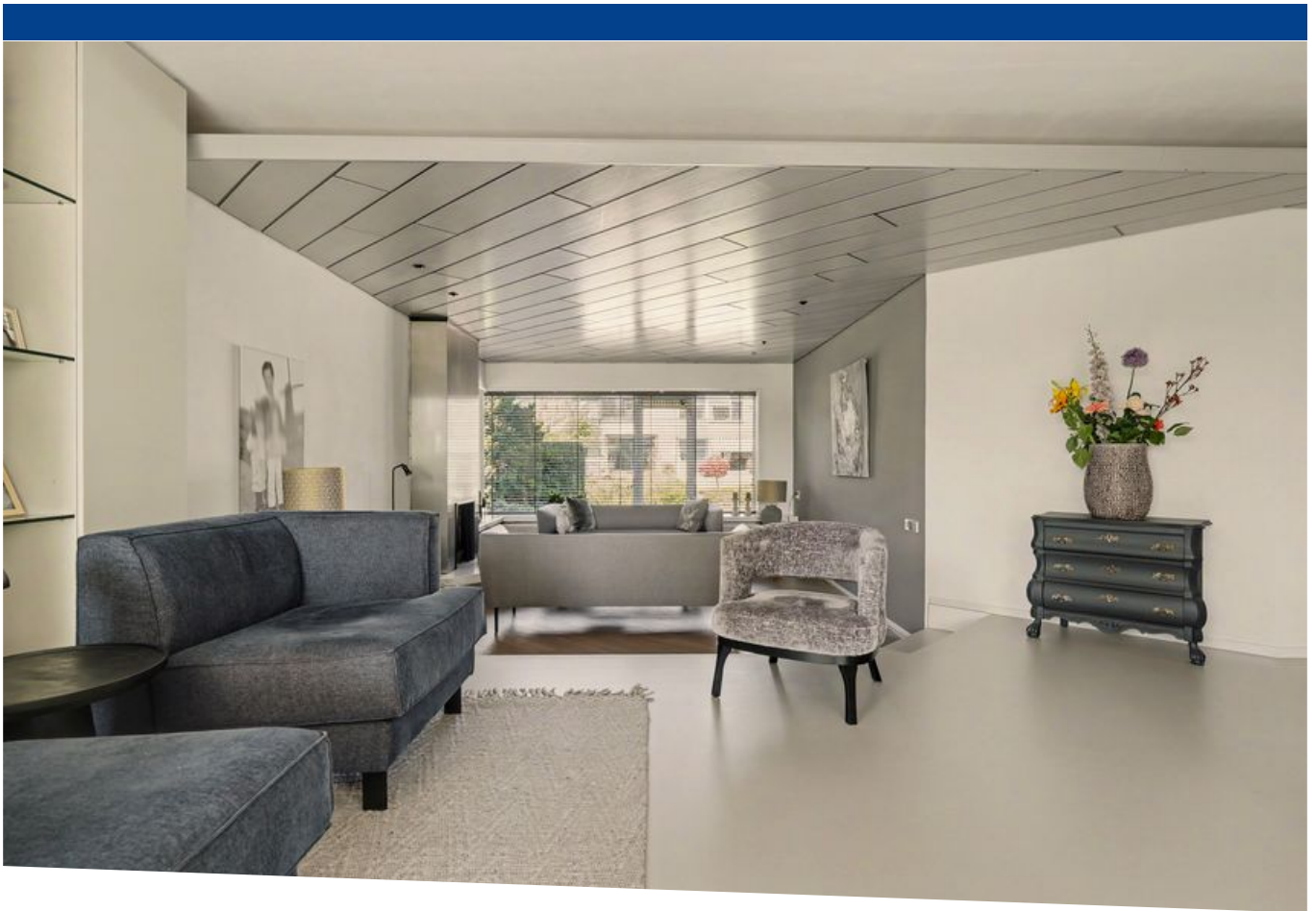
“ Ruimte om te leven, buiten te genieten en alle kanten op te kunnen. Met vijf slaapkamers, een royale veranda van 40 m<sup>2</sup>, speelse tuin én volop licht voelt dit vrijstaande familiehuis als een plek waar het leven vanzelf wat langer buiten blijft ”

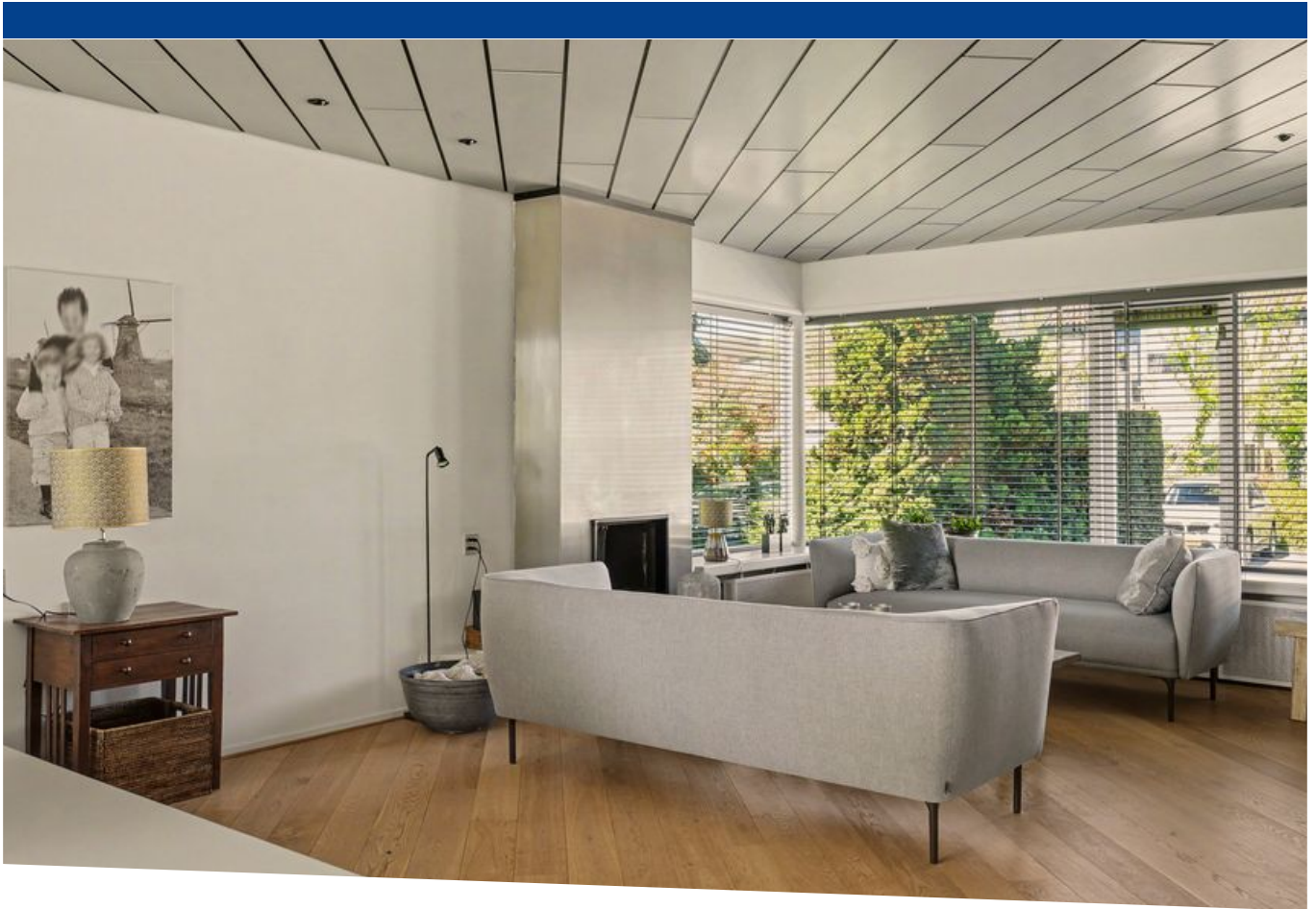


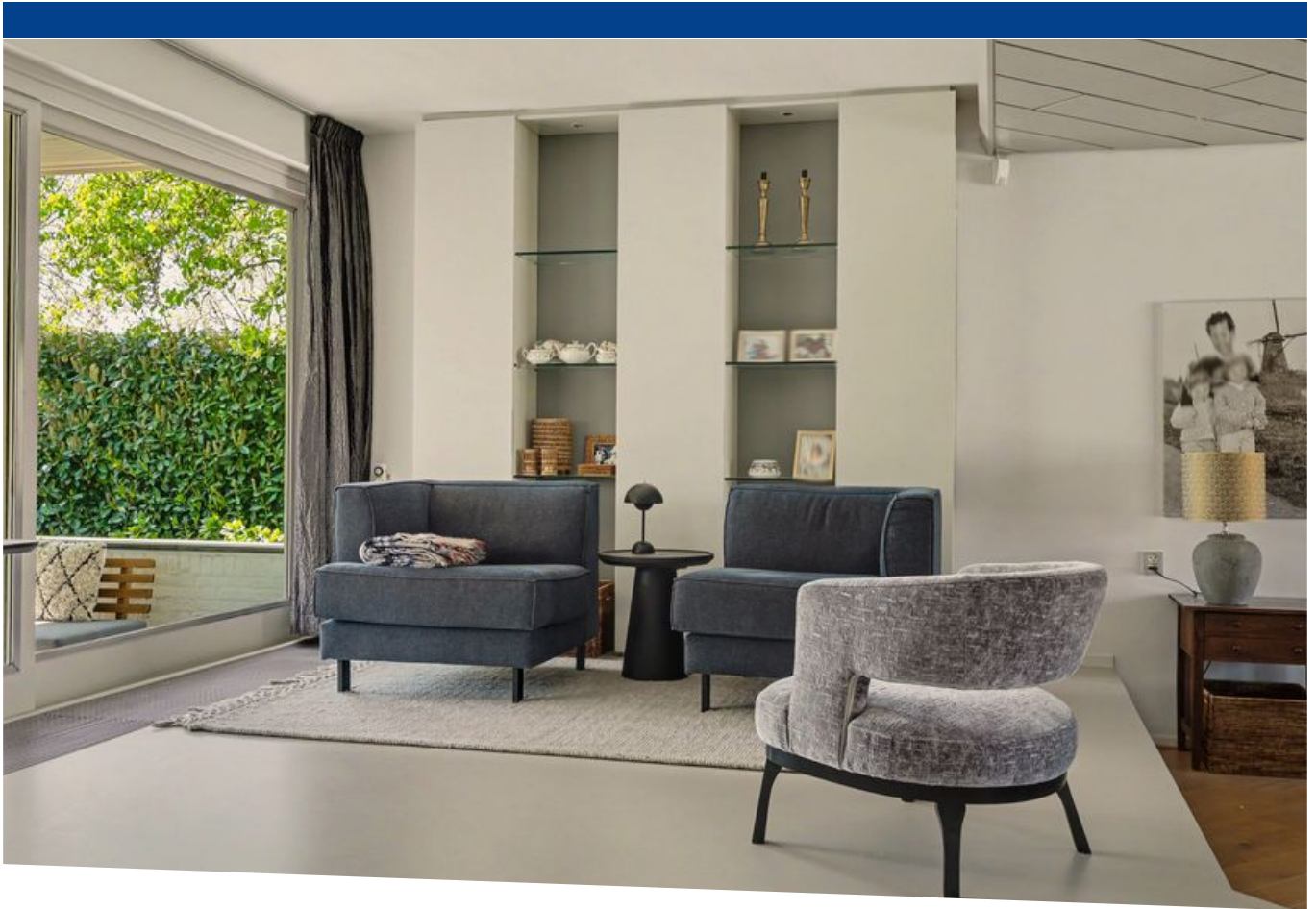




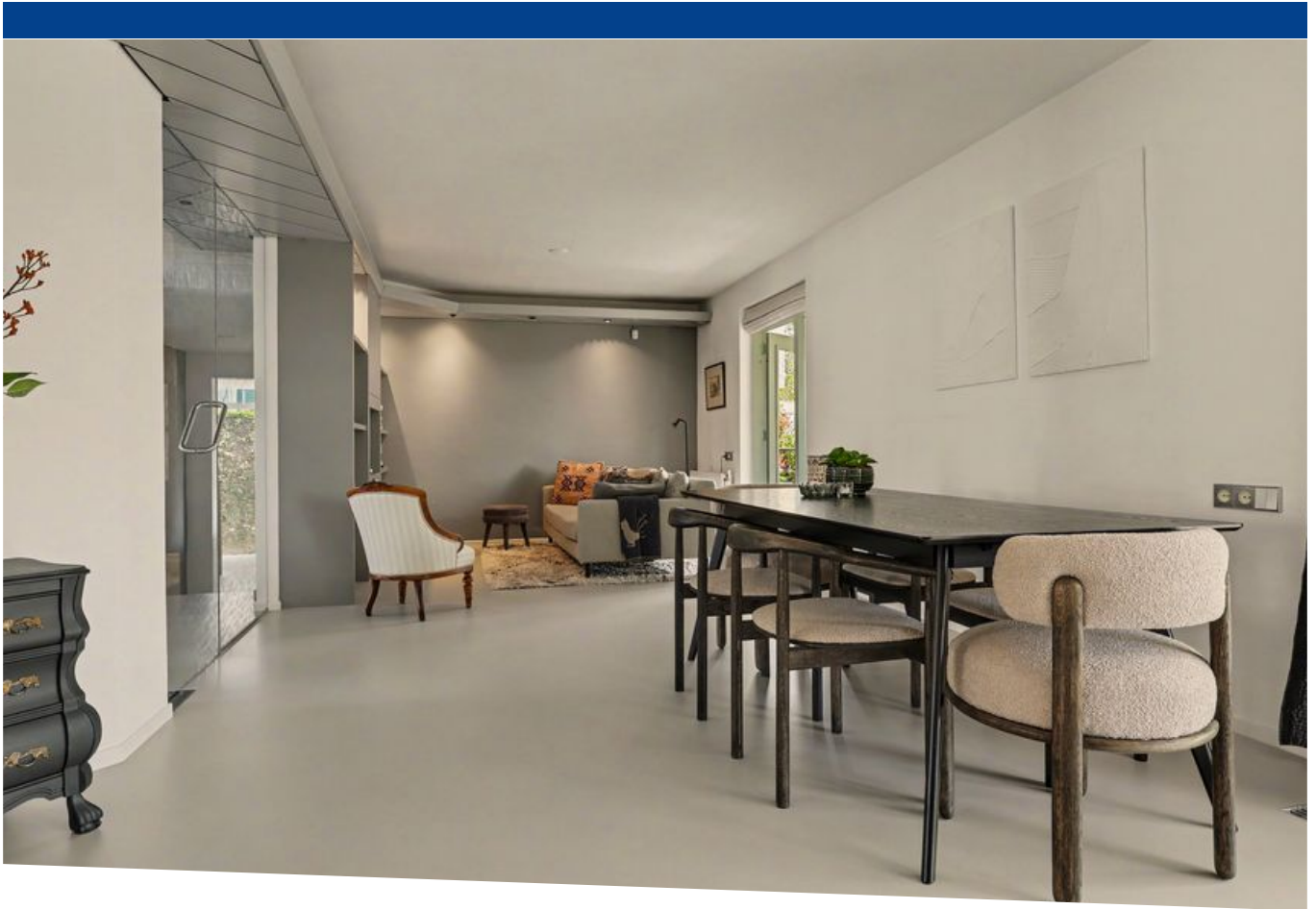


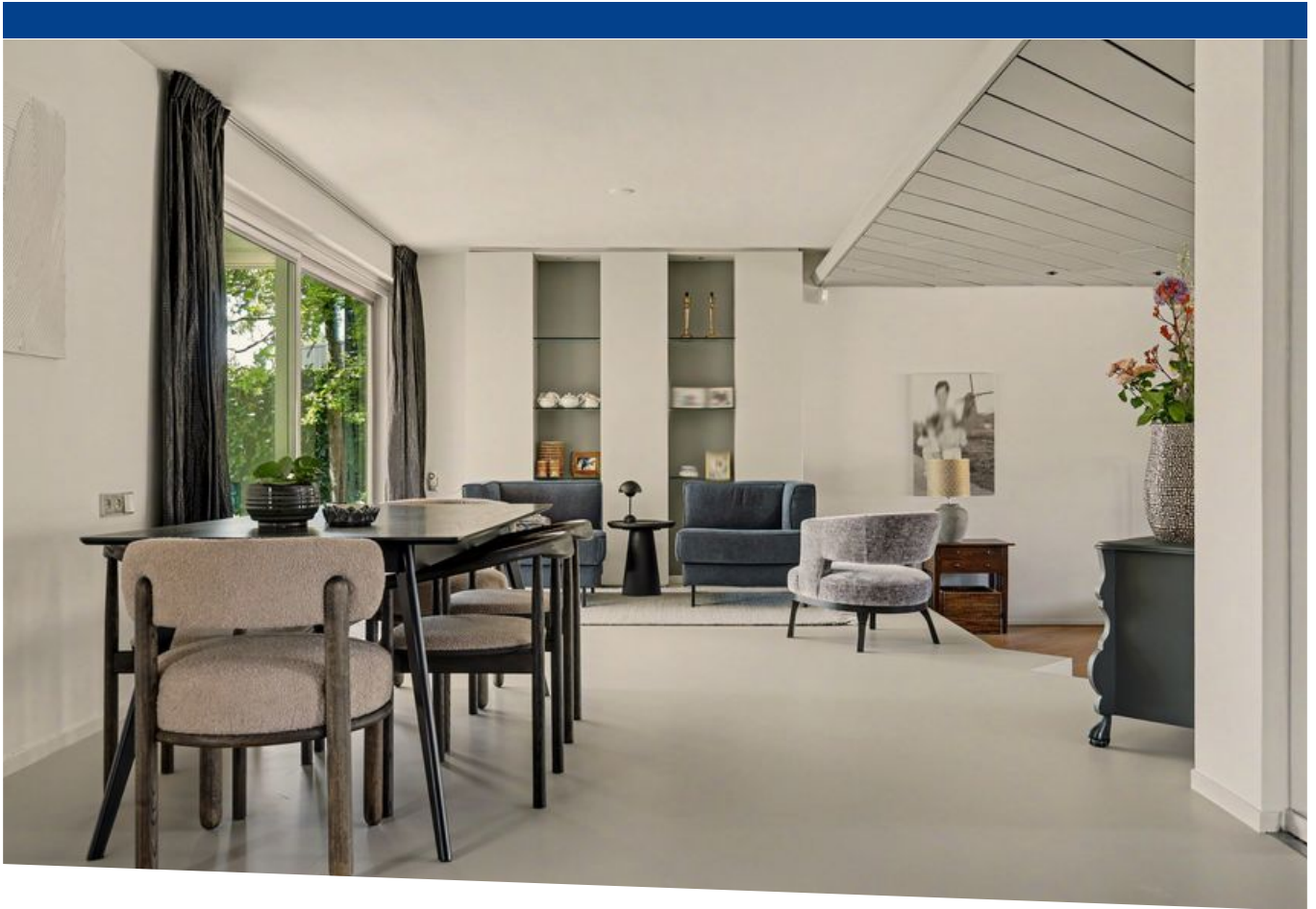


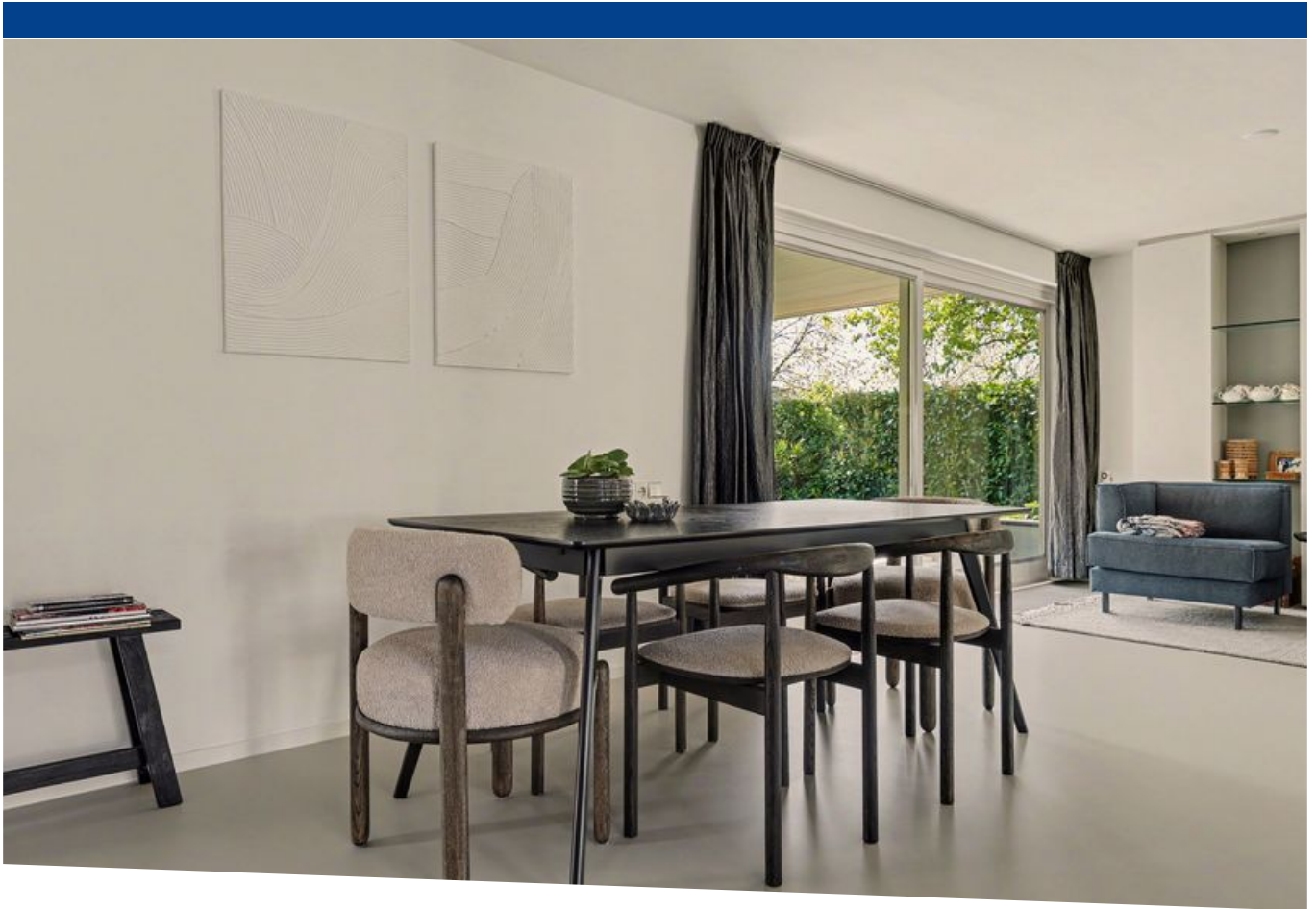




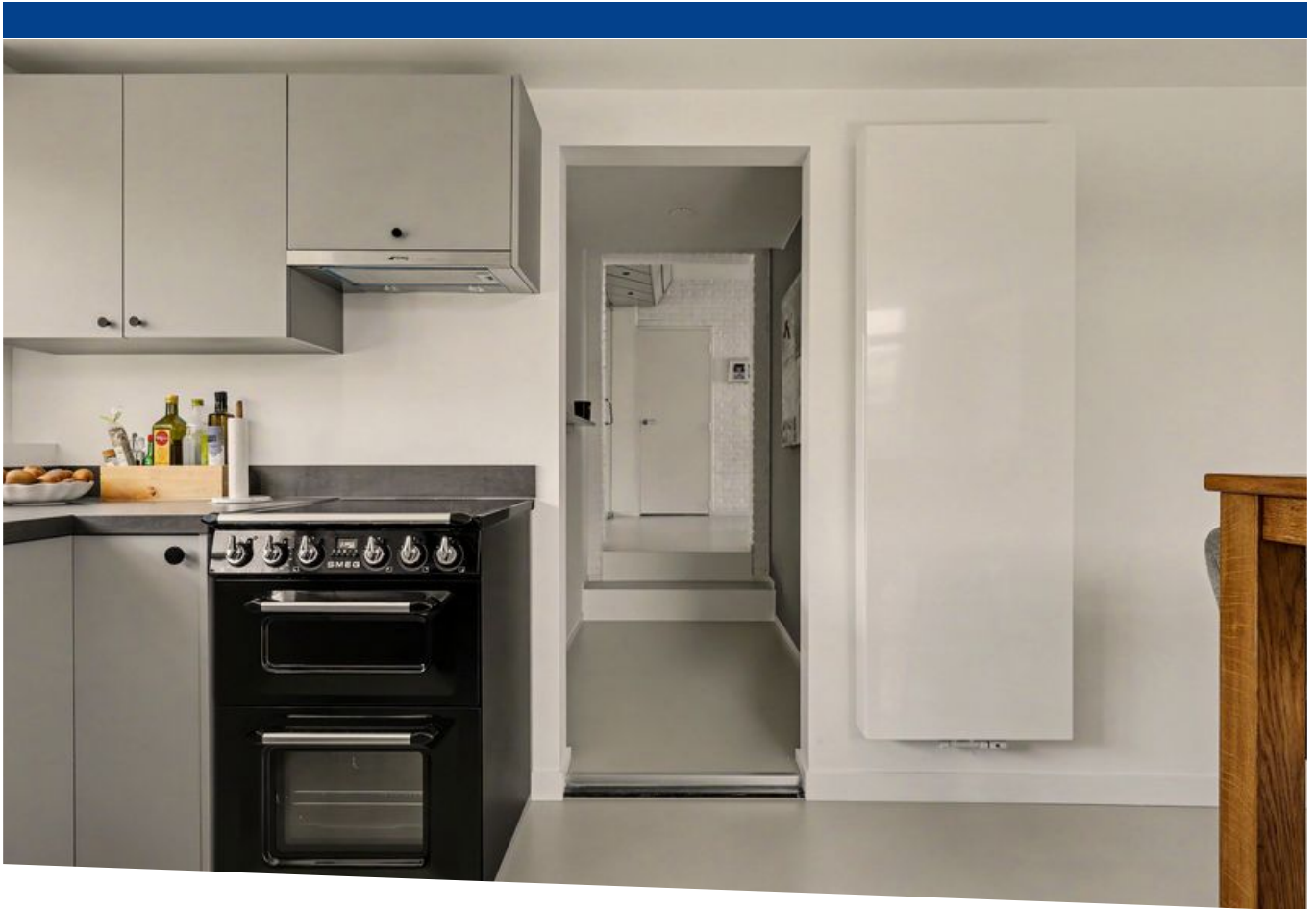




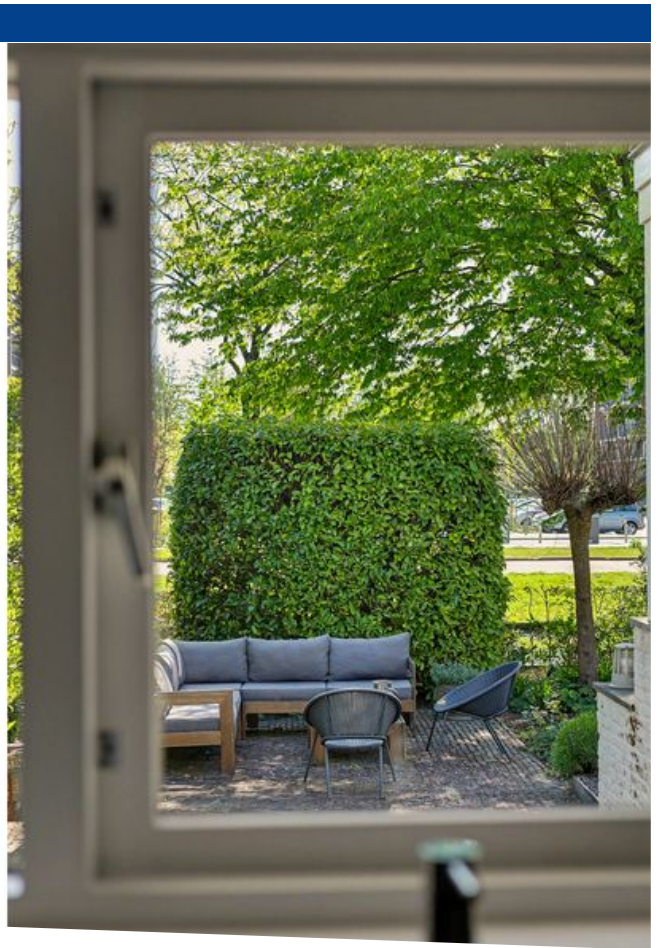


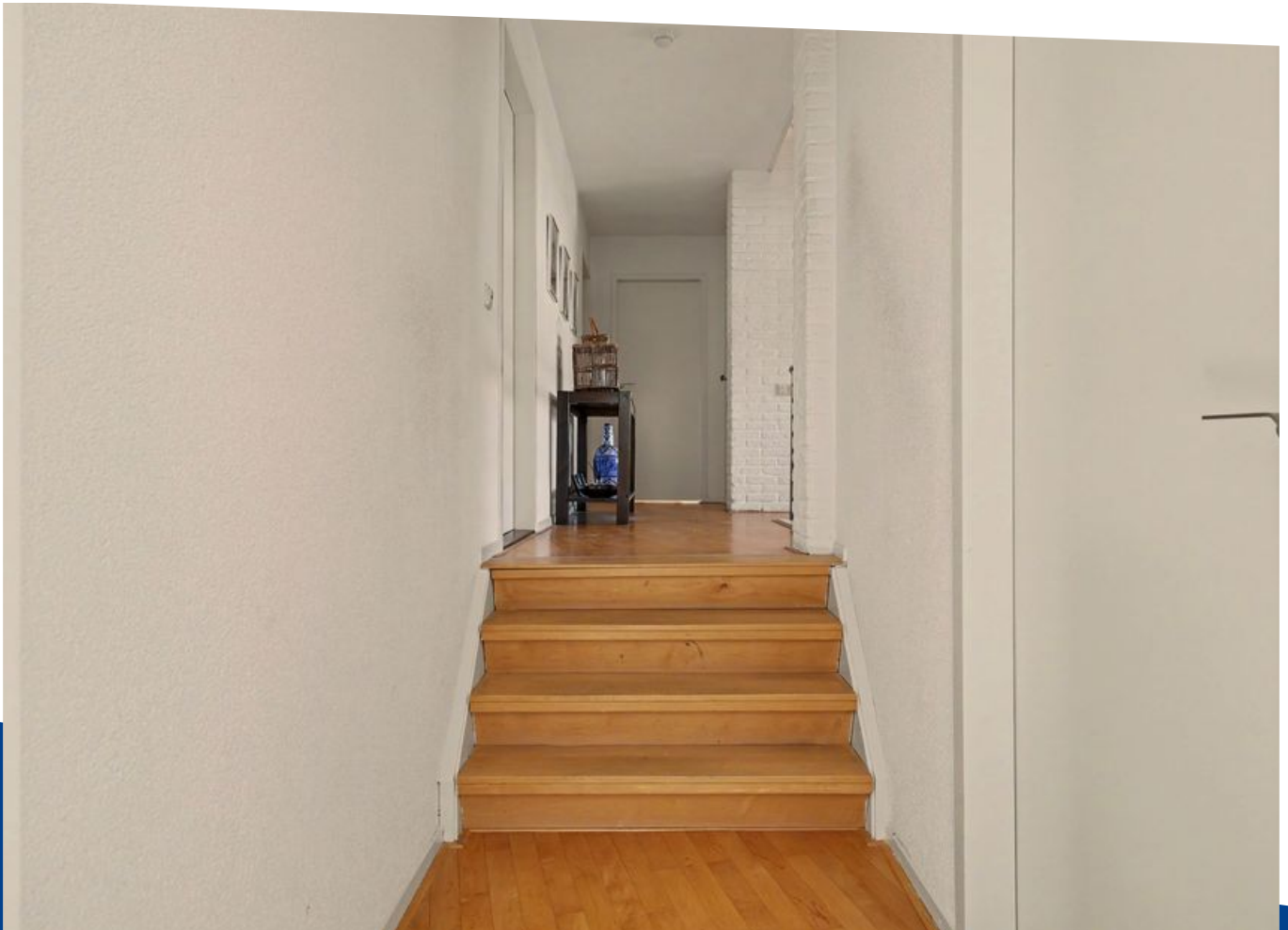


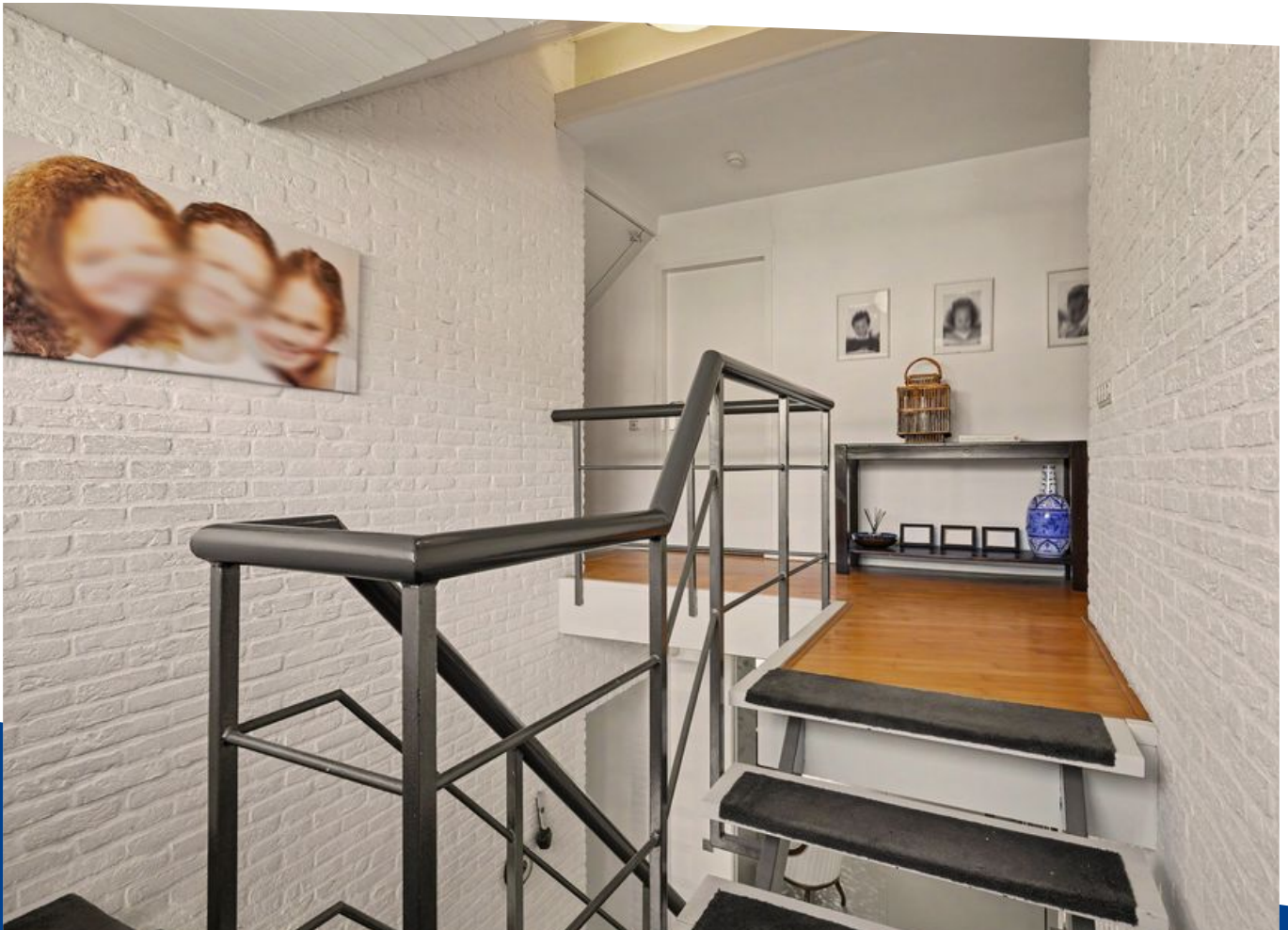
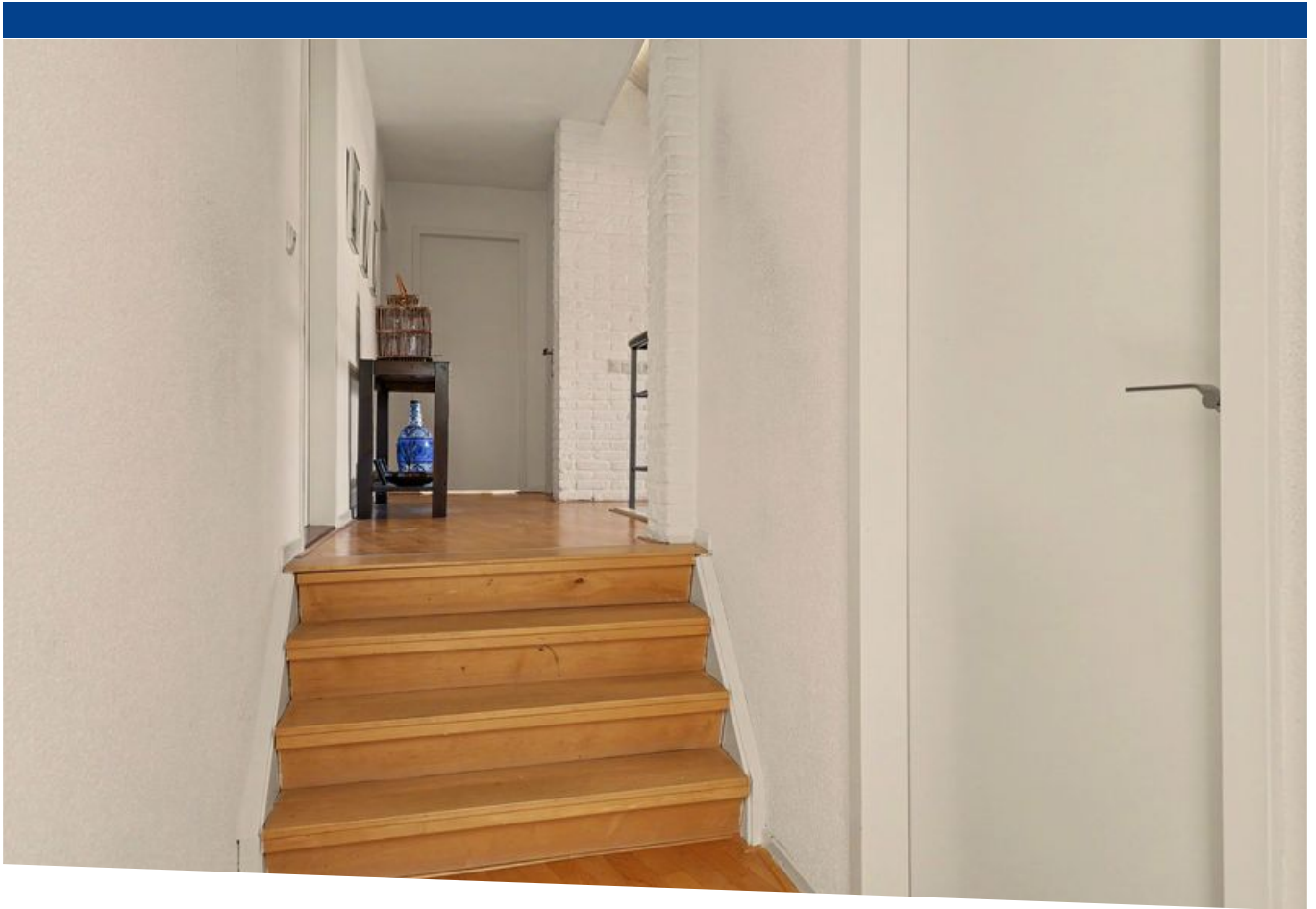


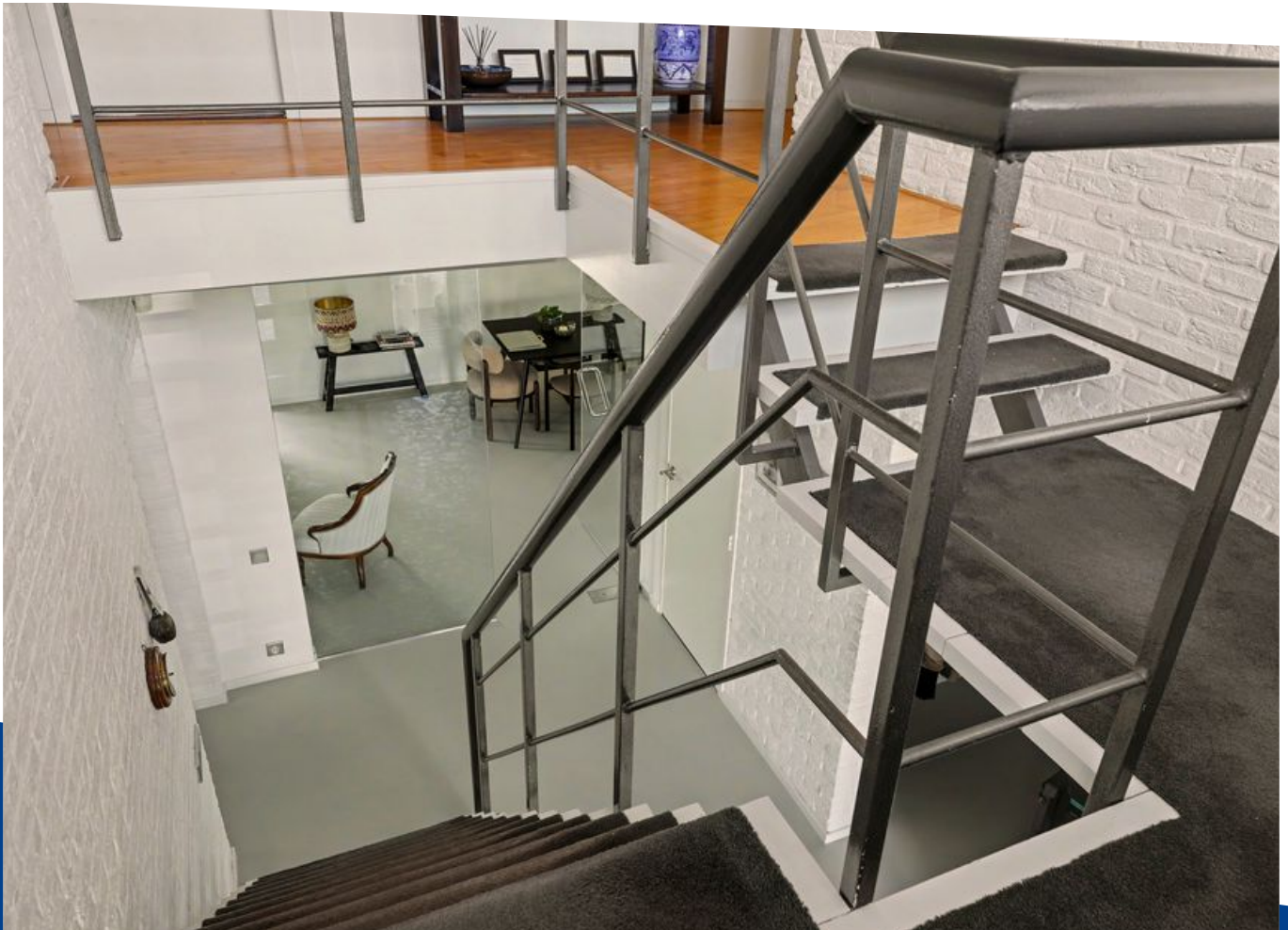
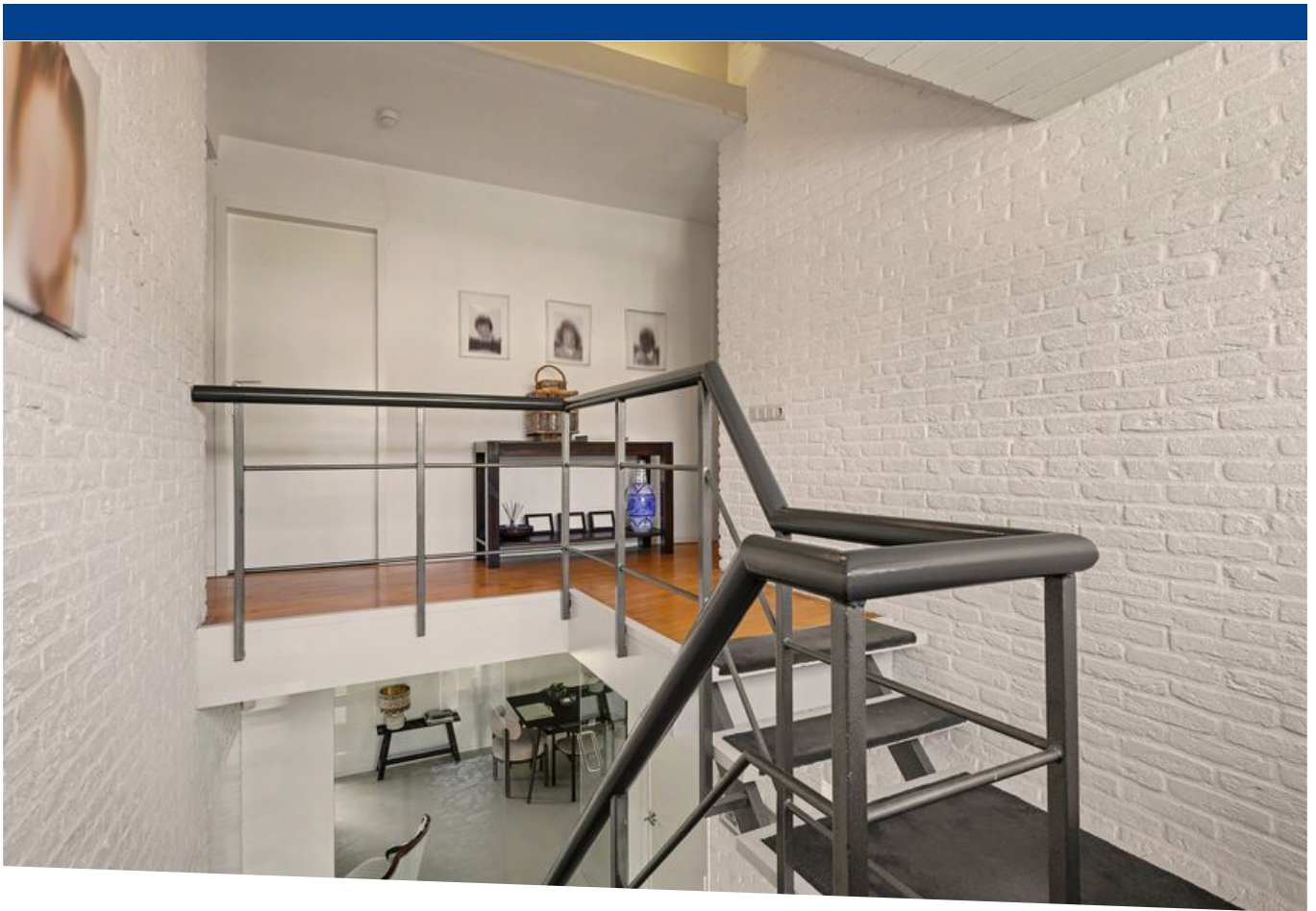


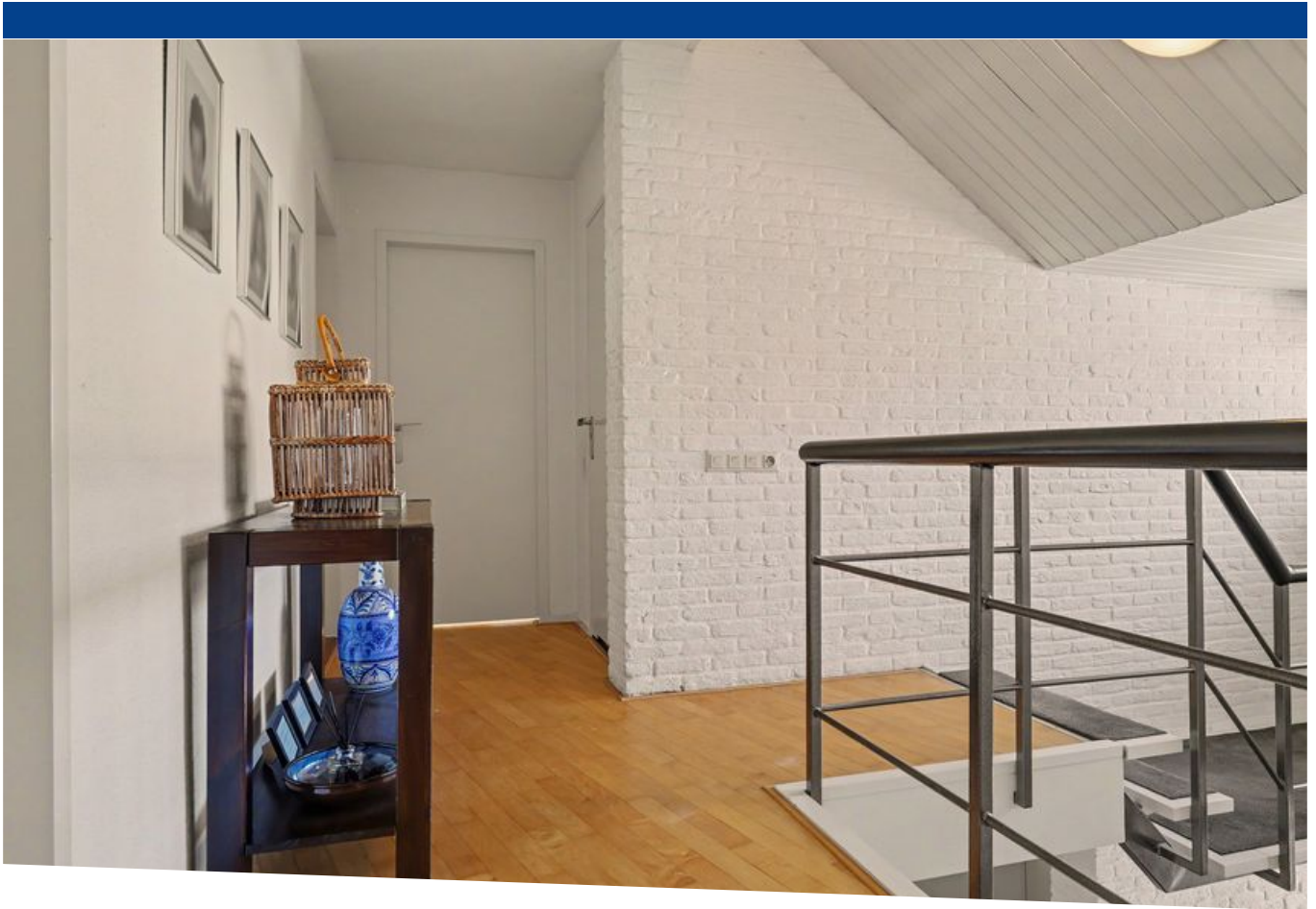


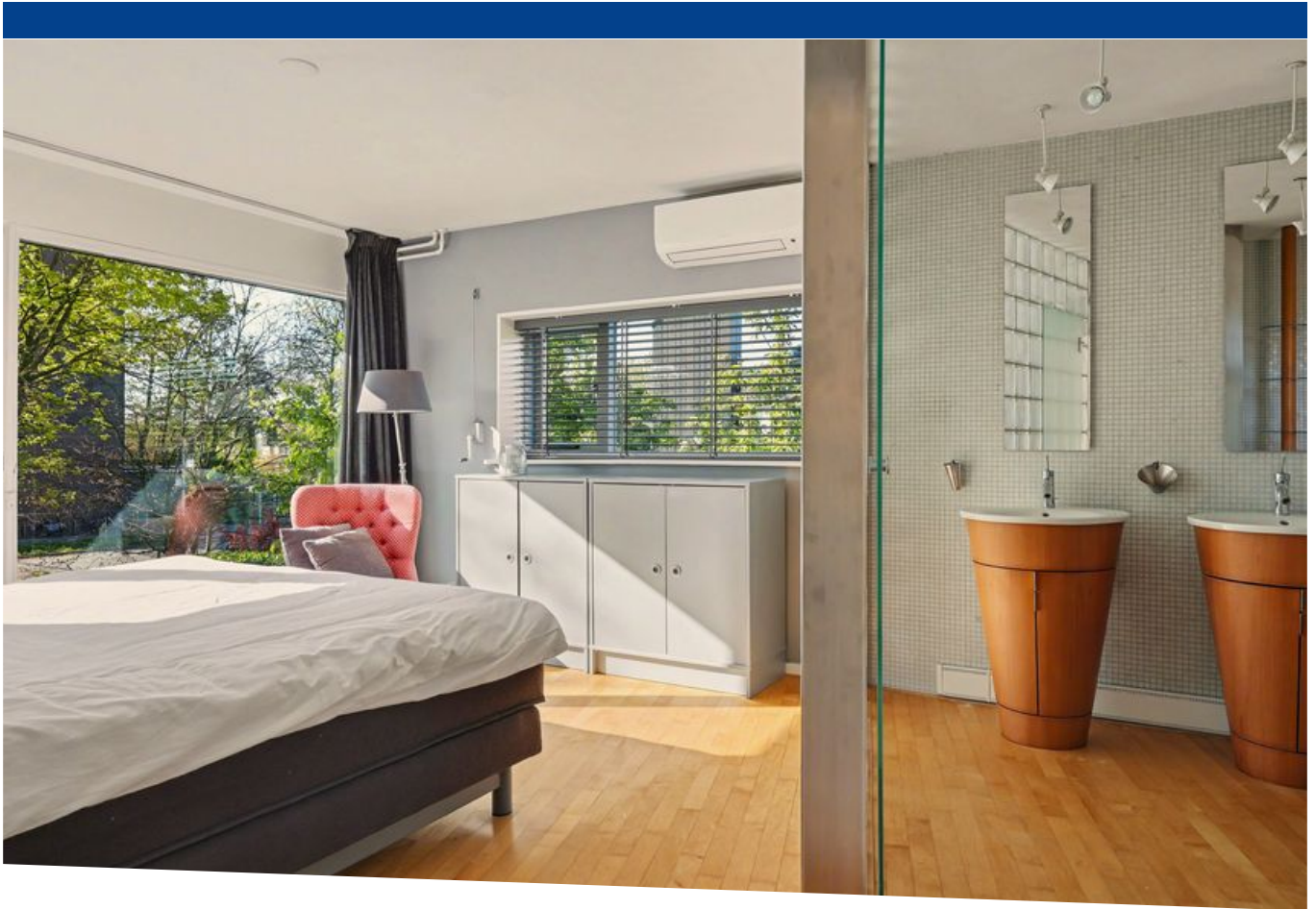


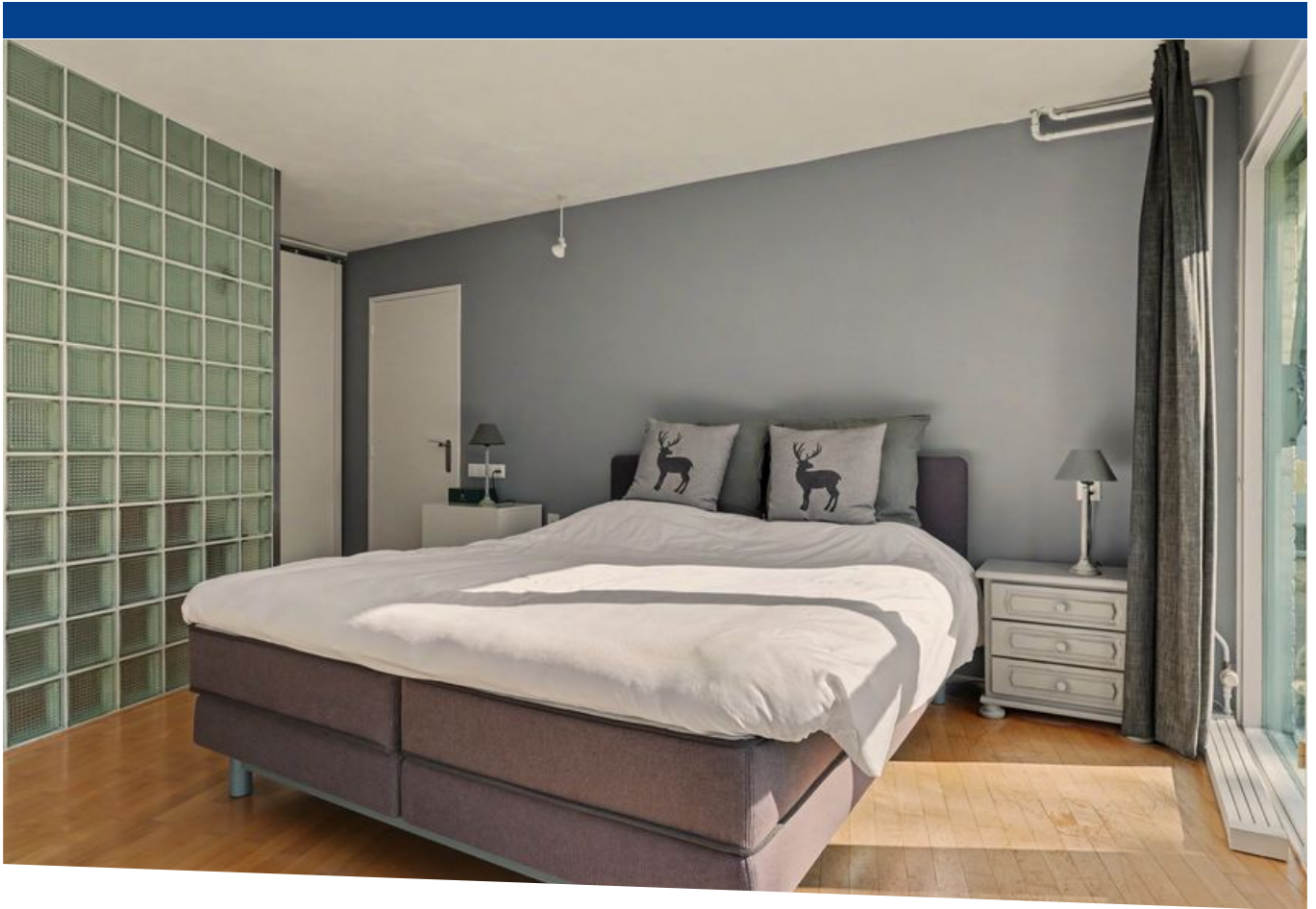


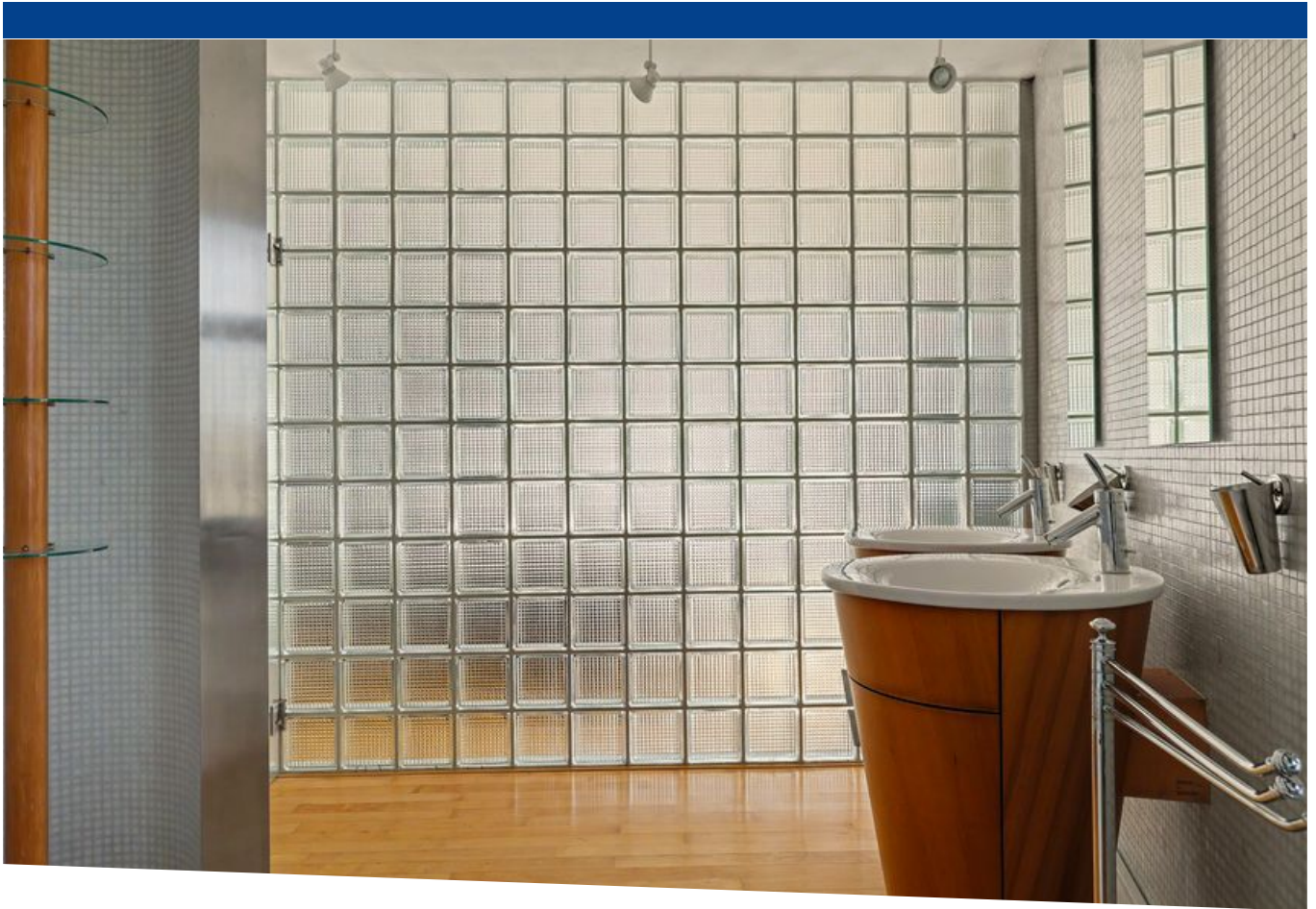


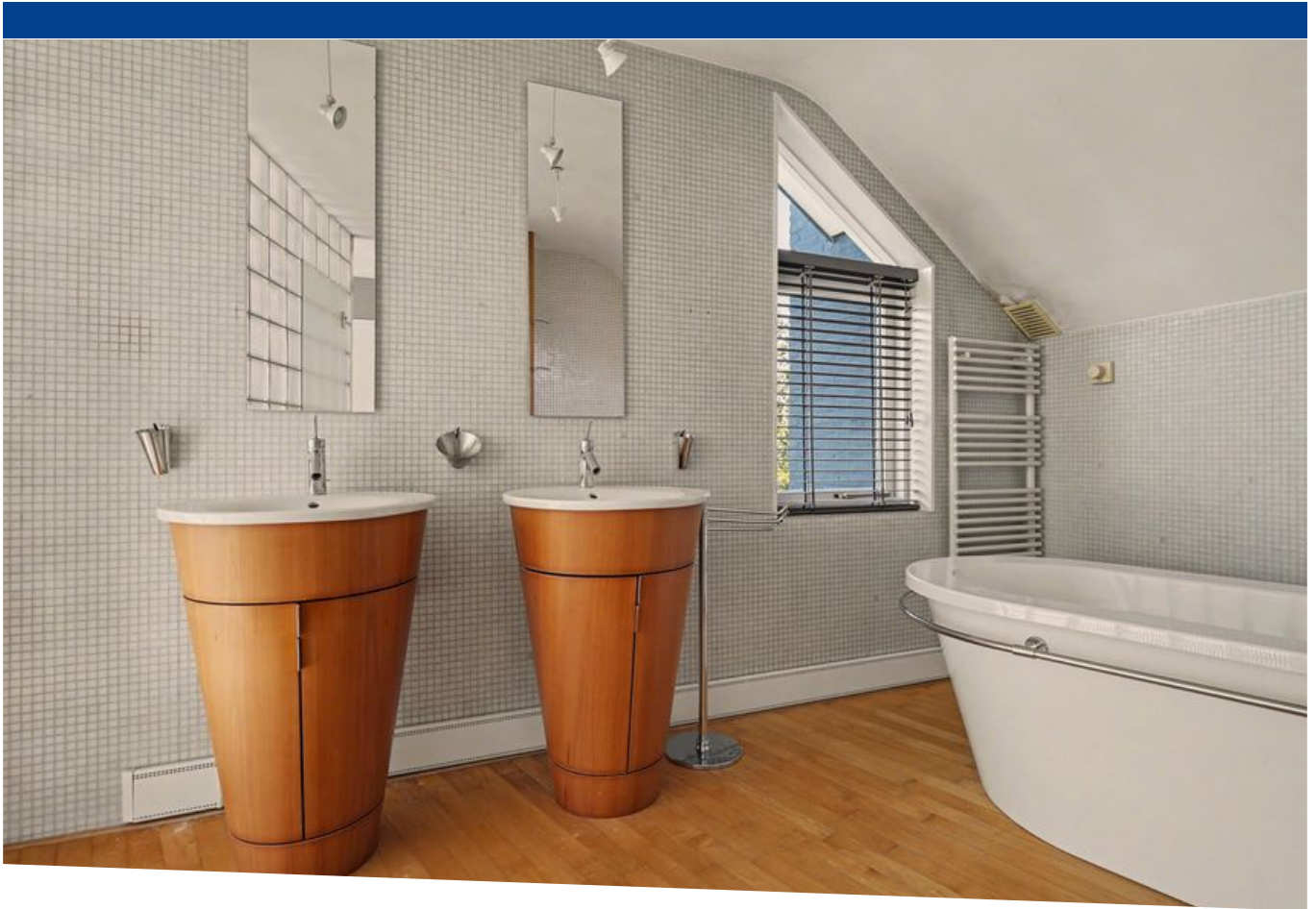


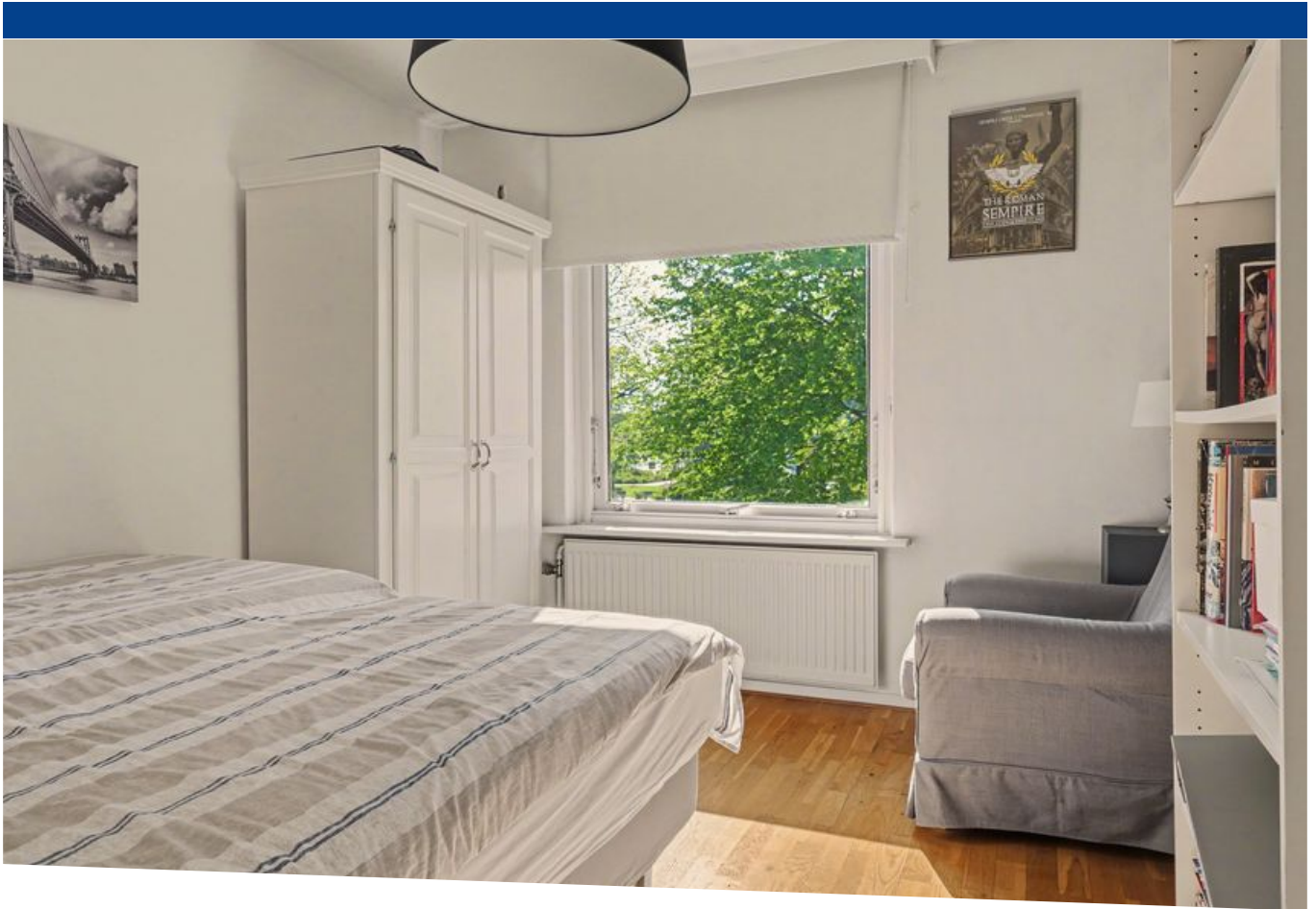


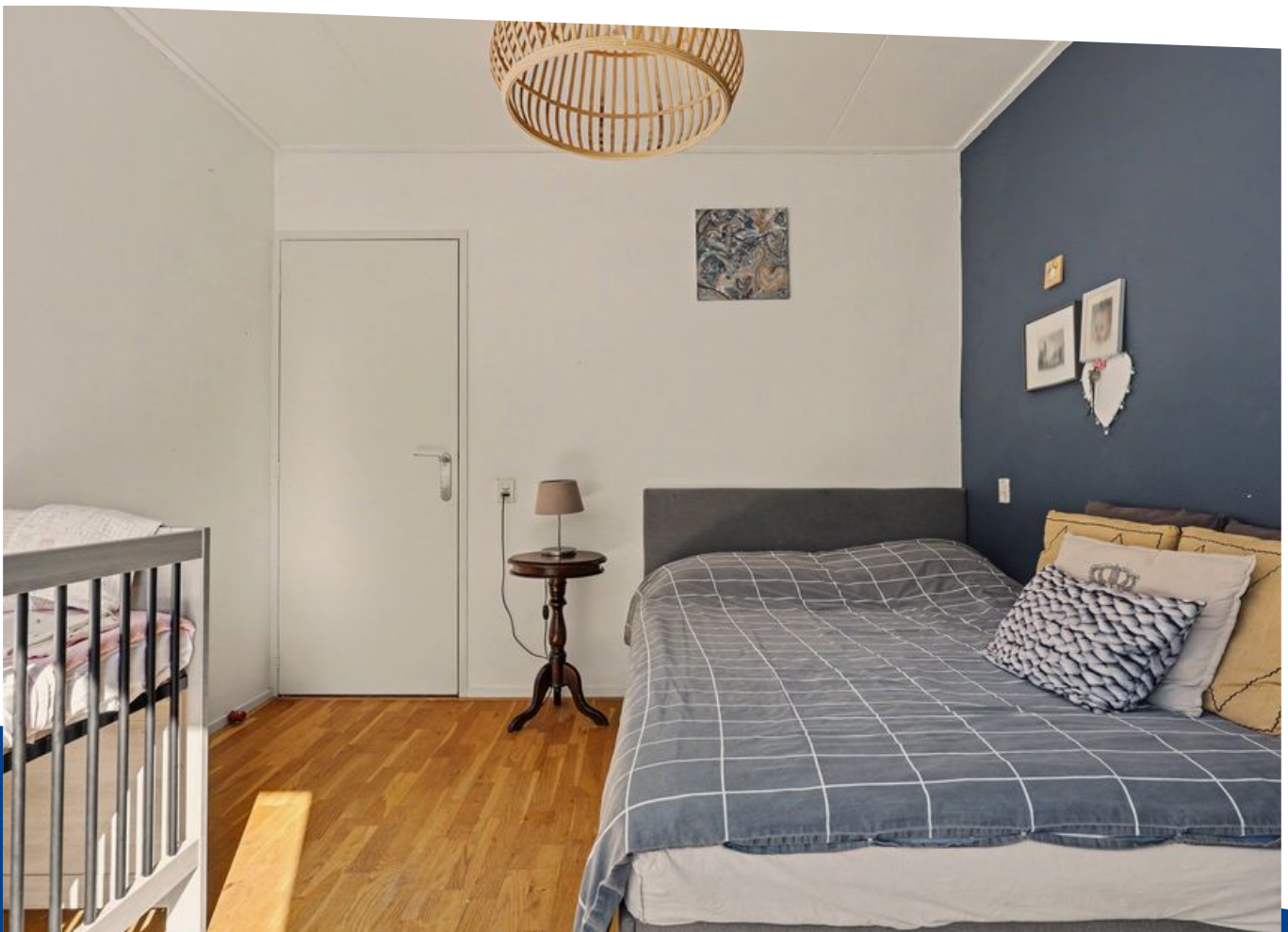
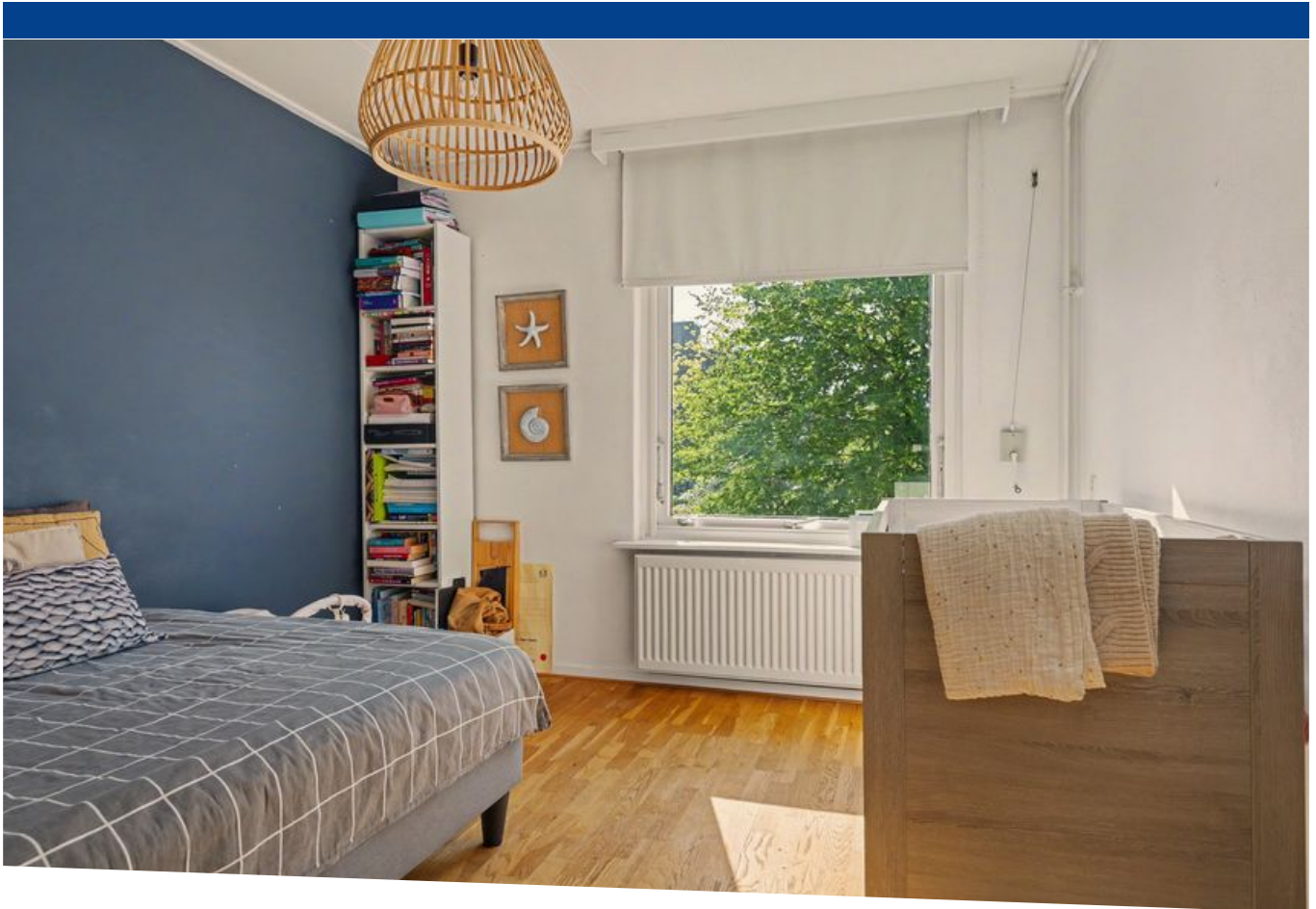


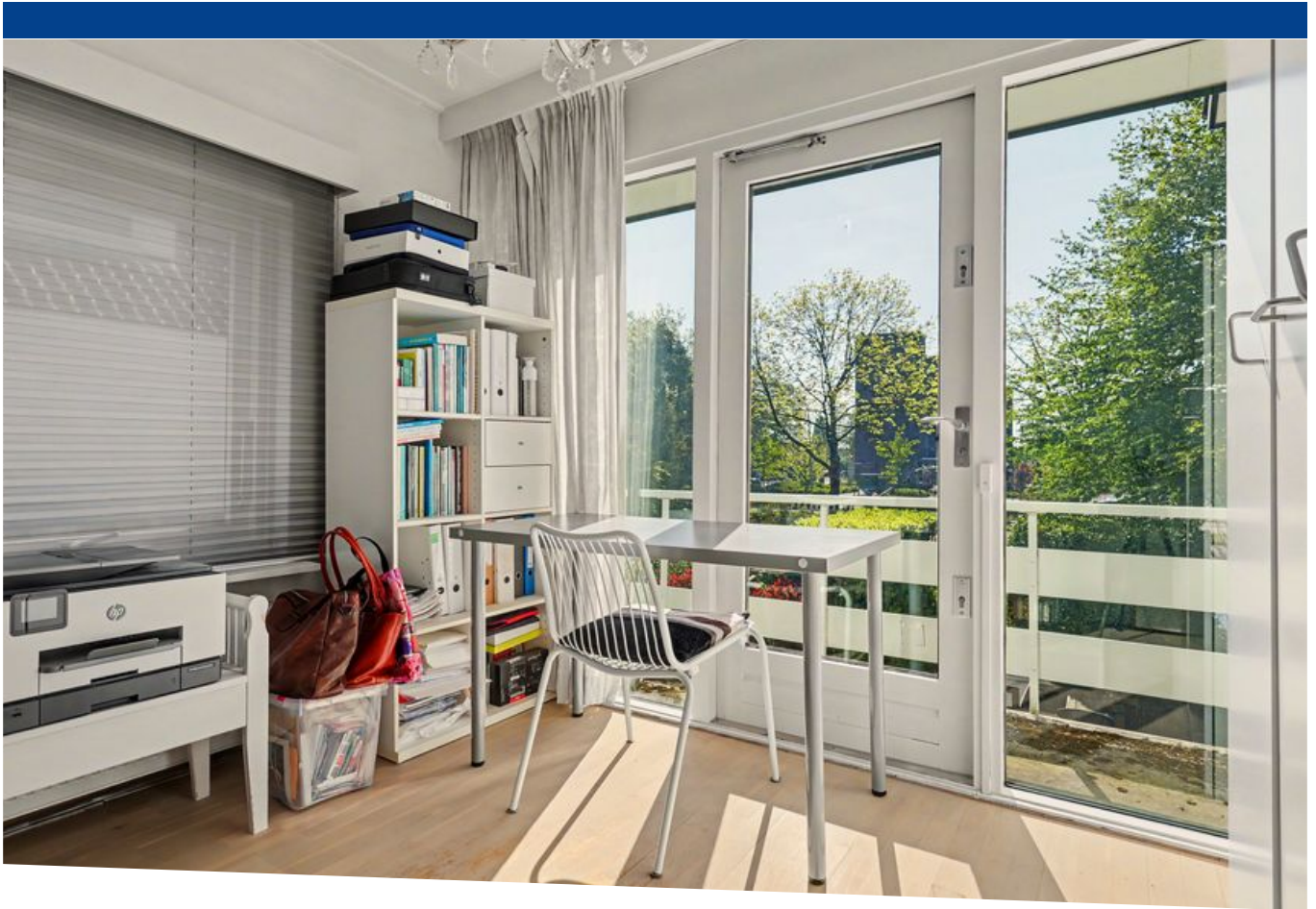


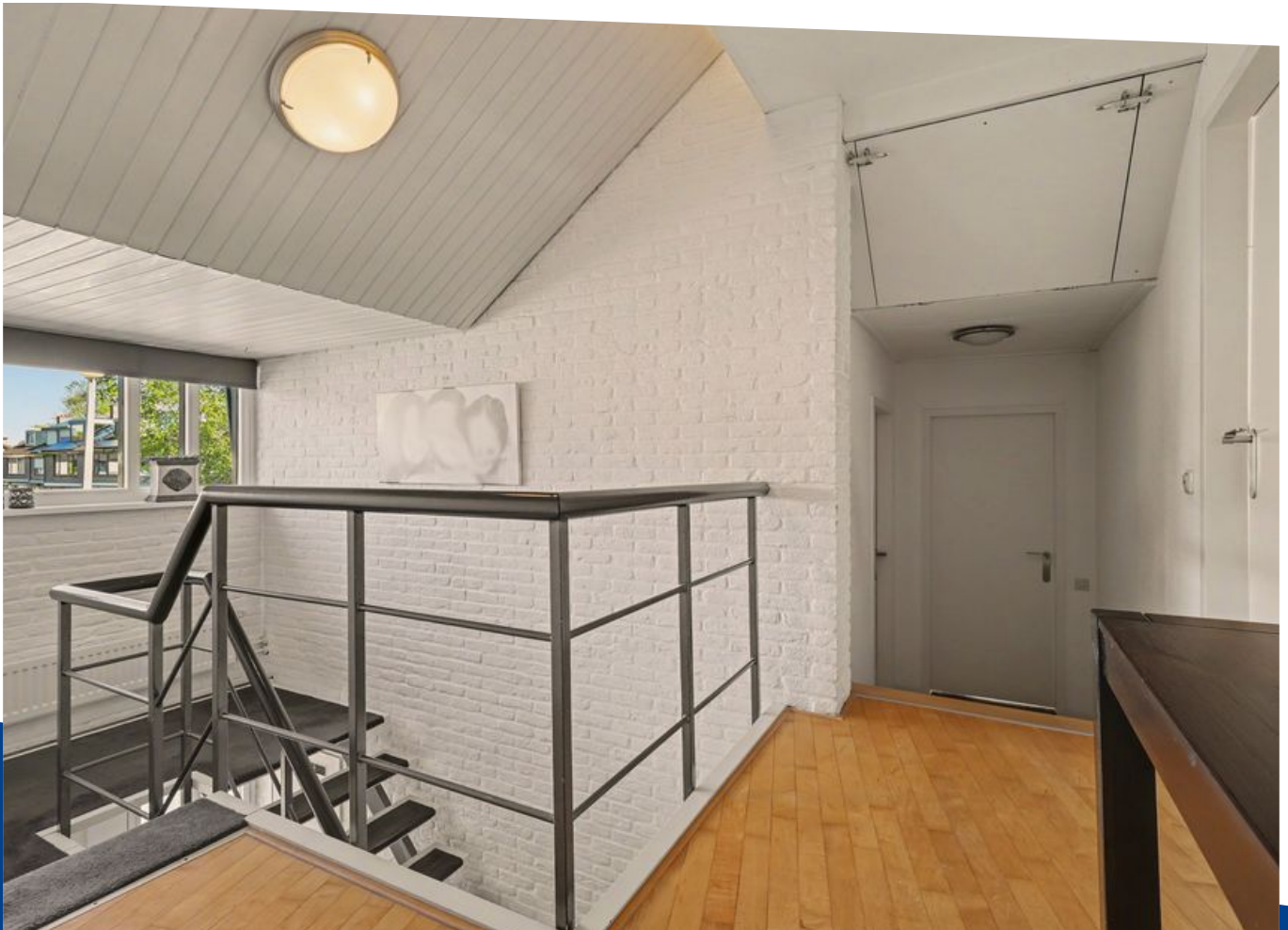
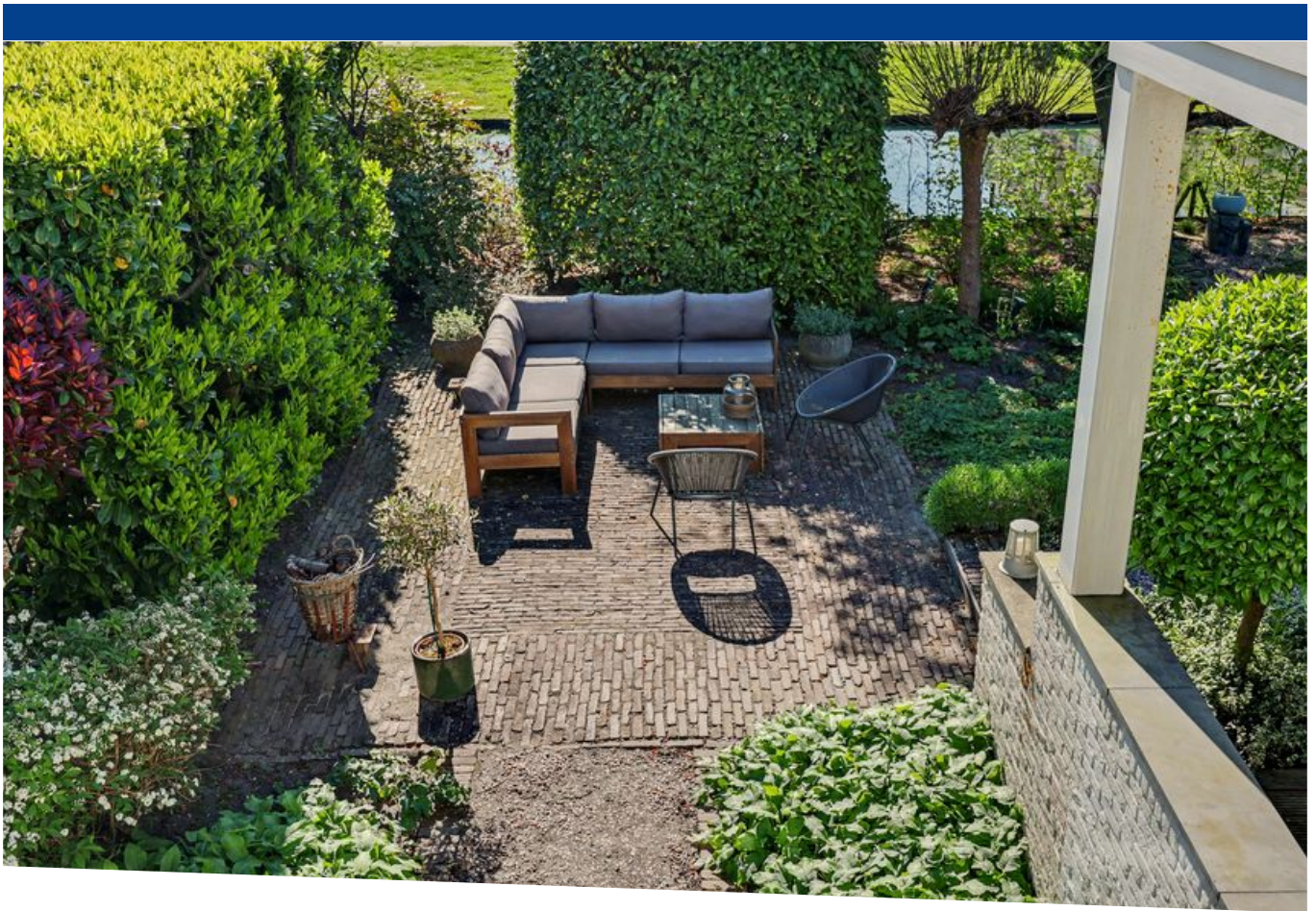


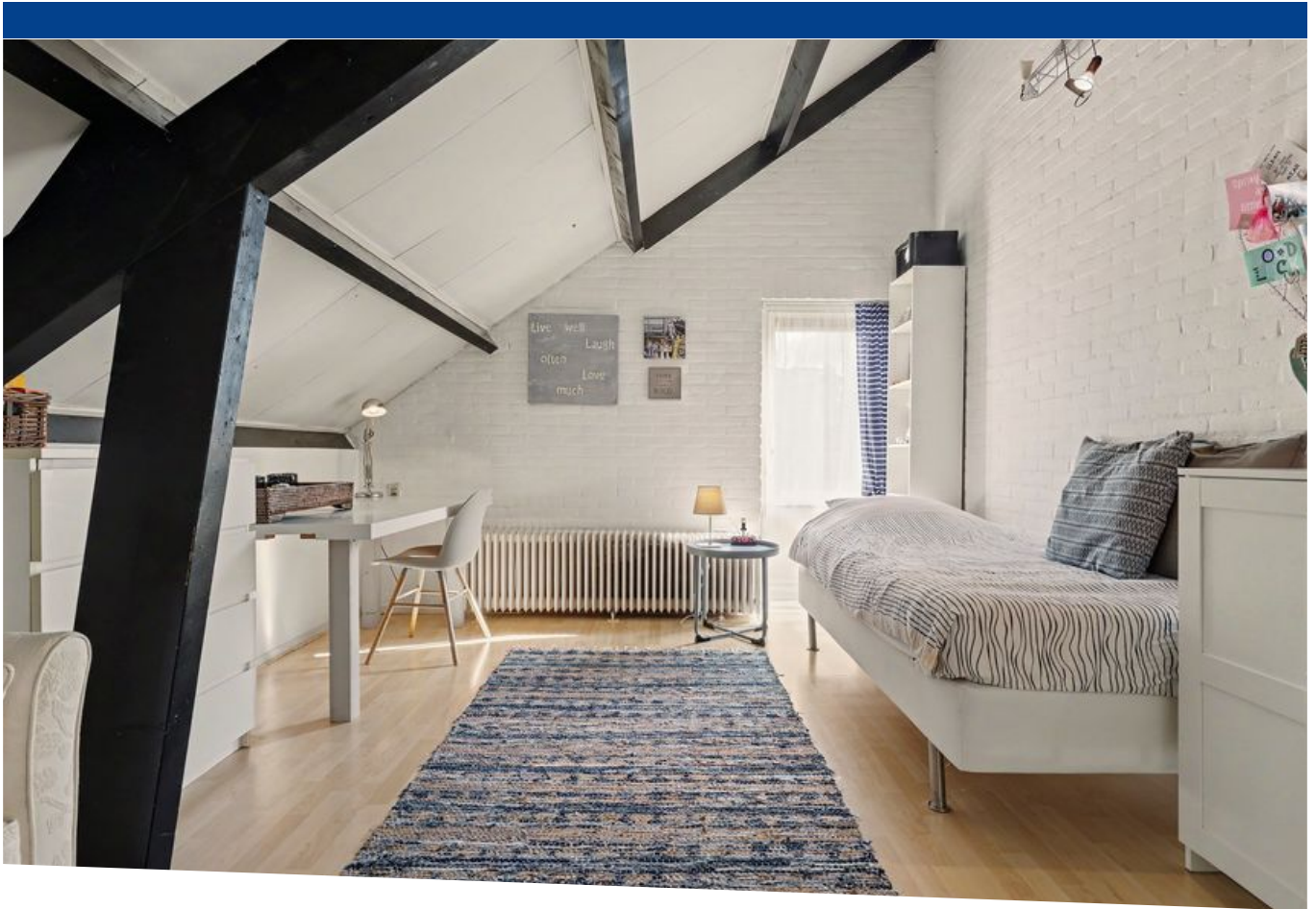




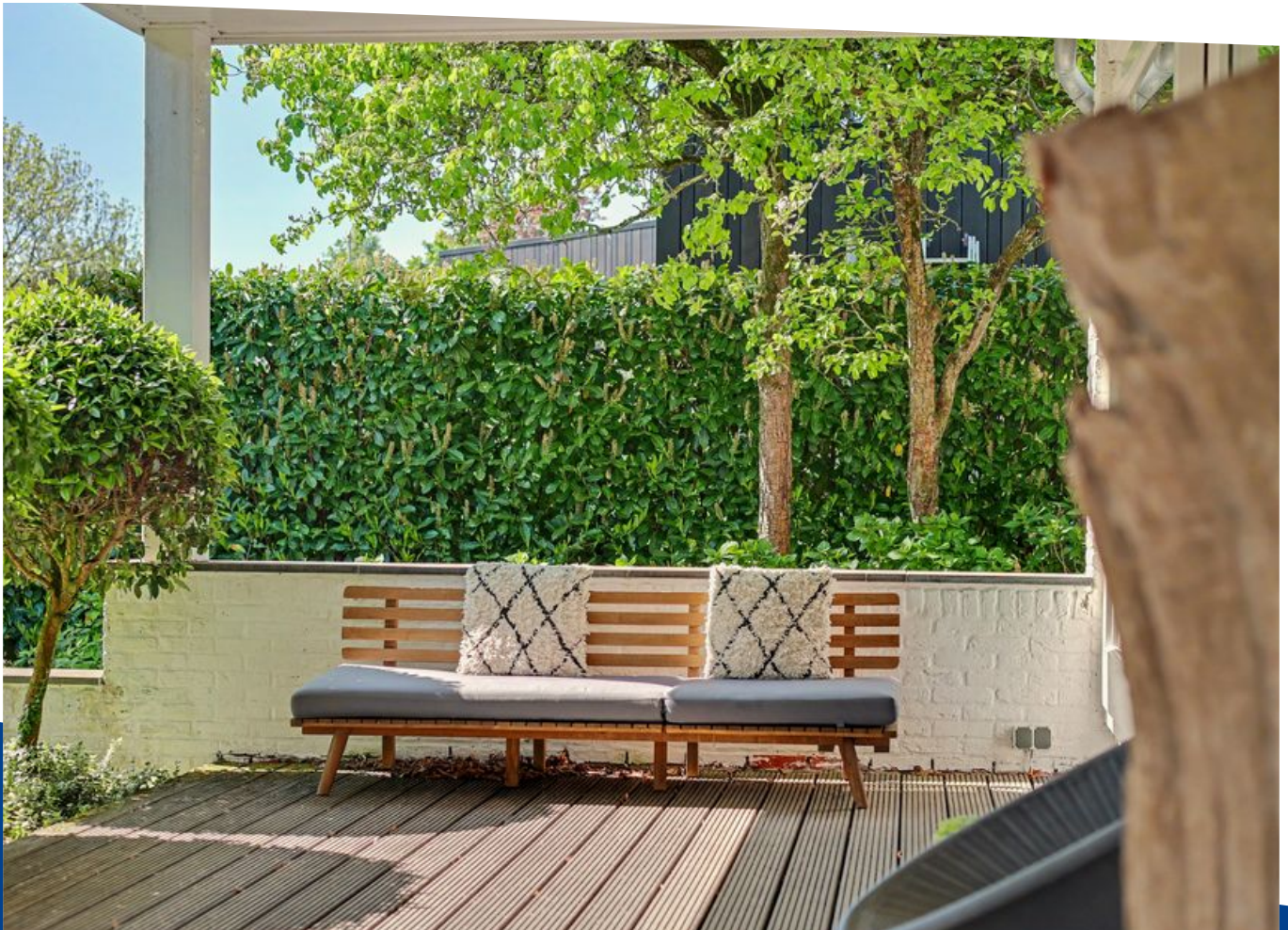
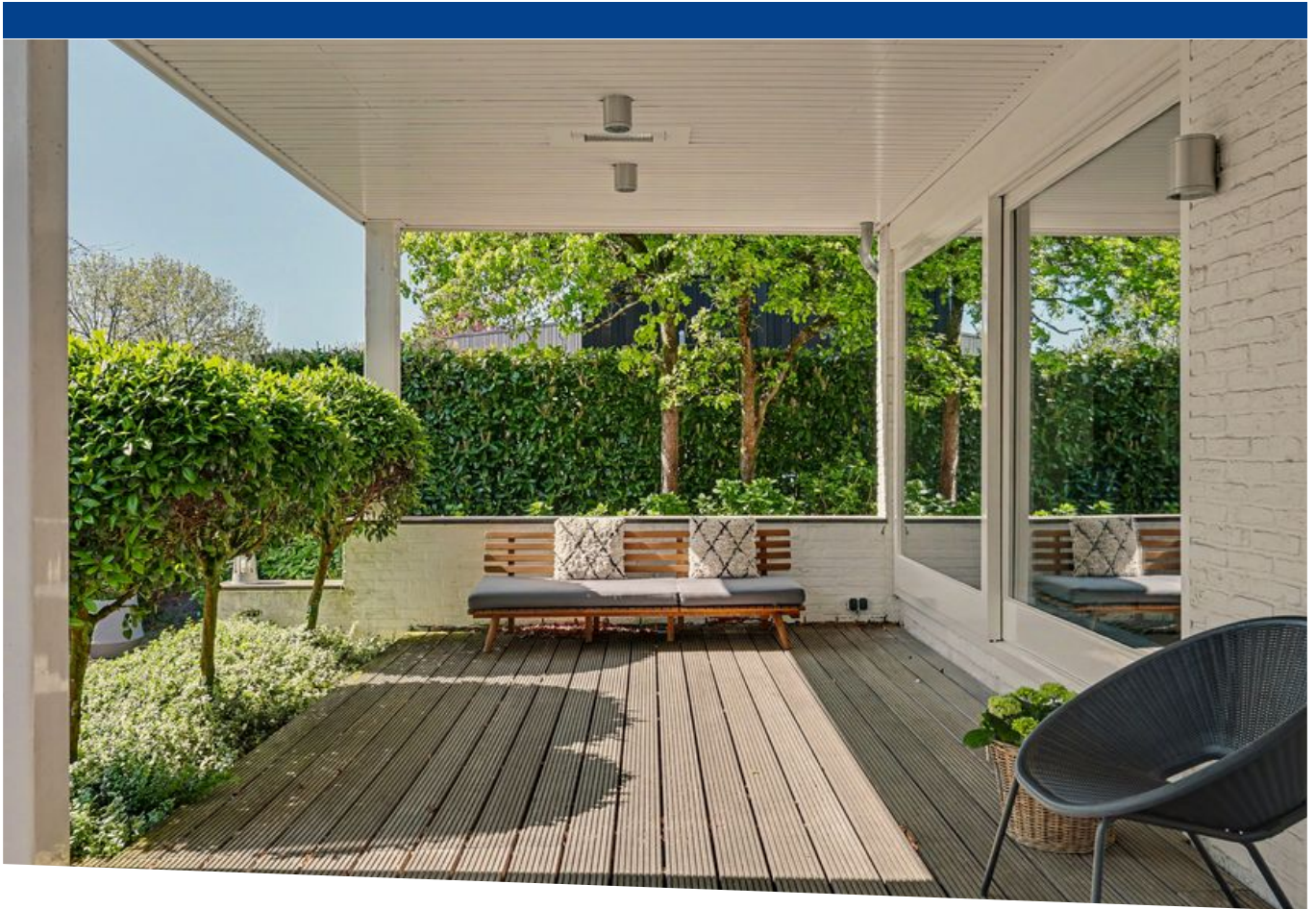


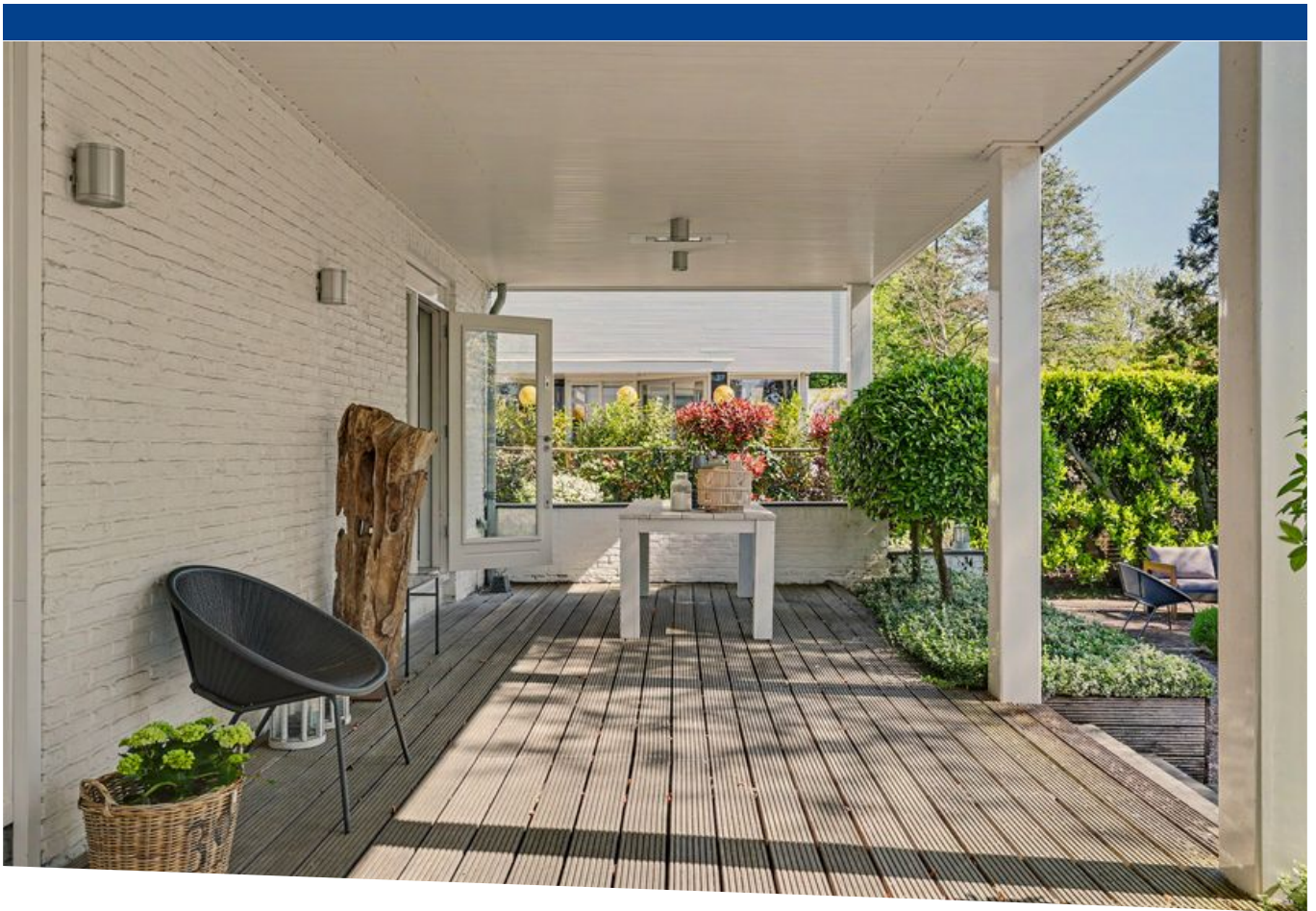


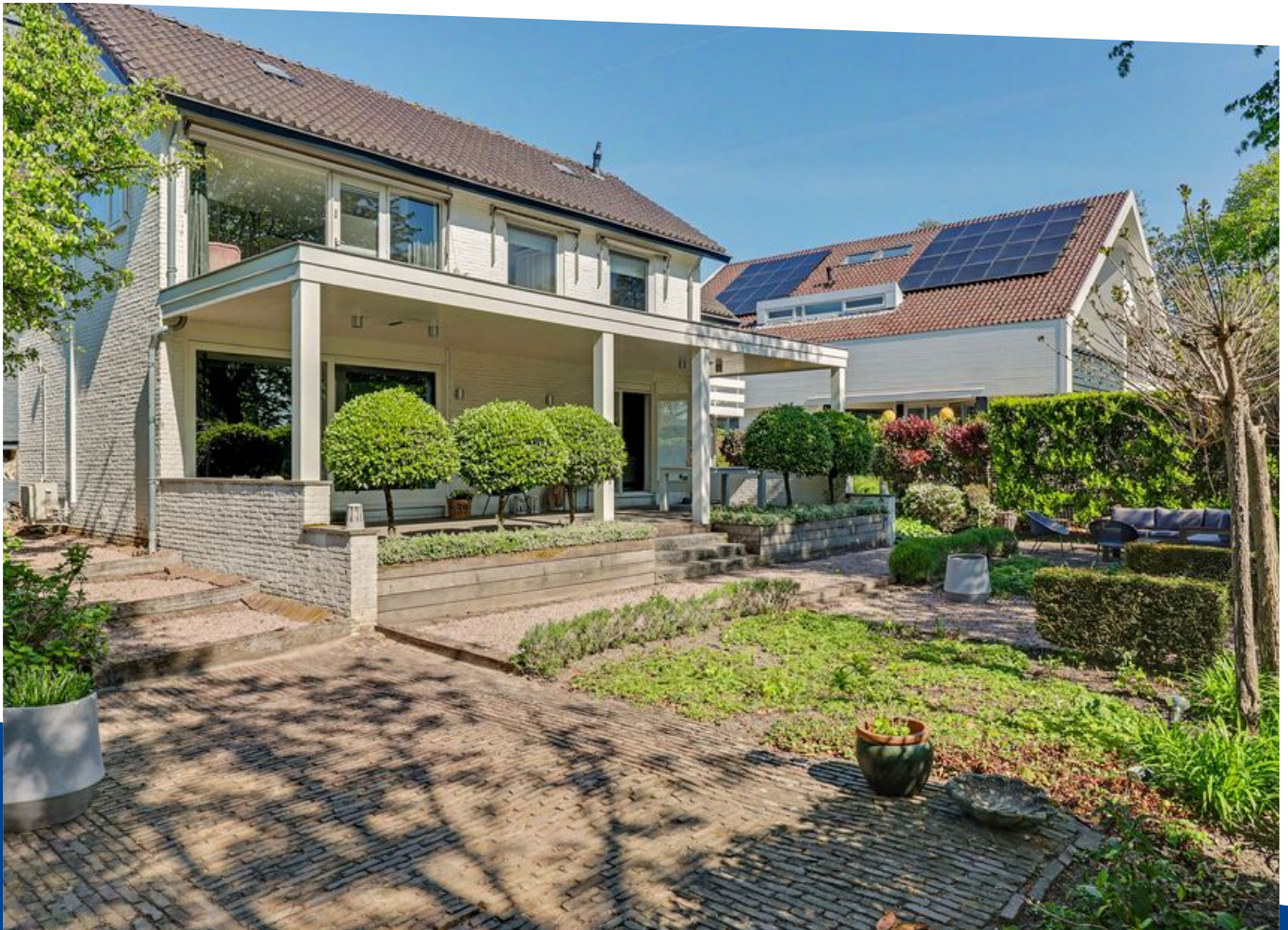
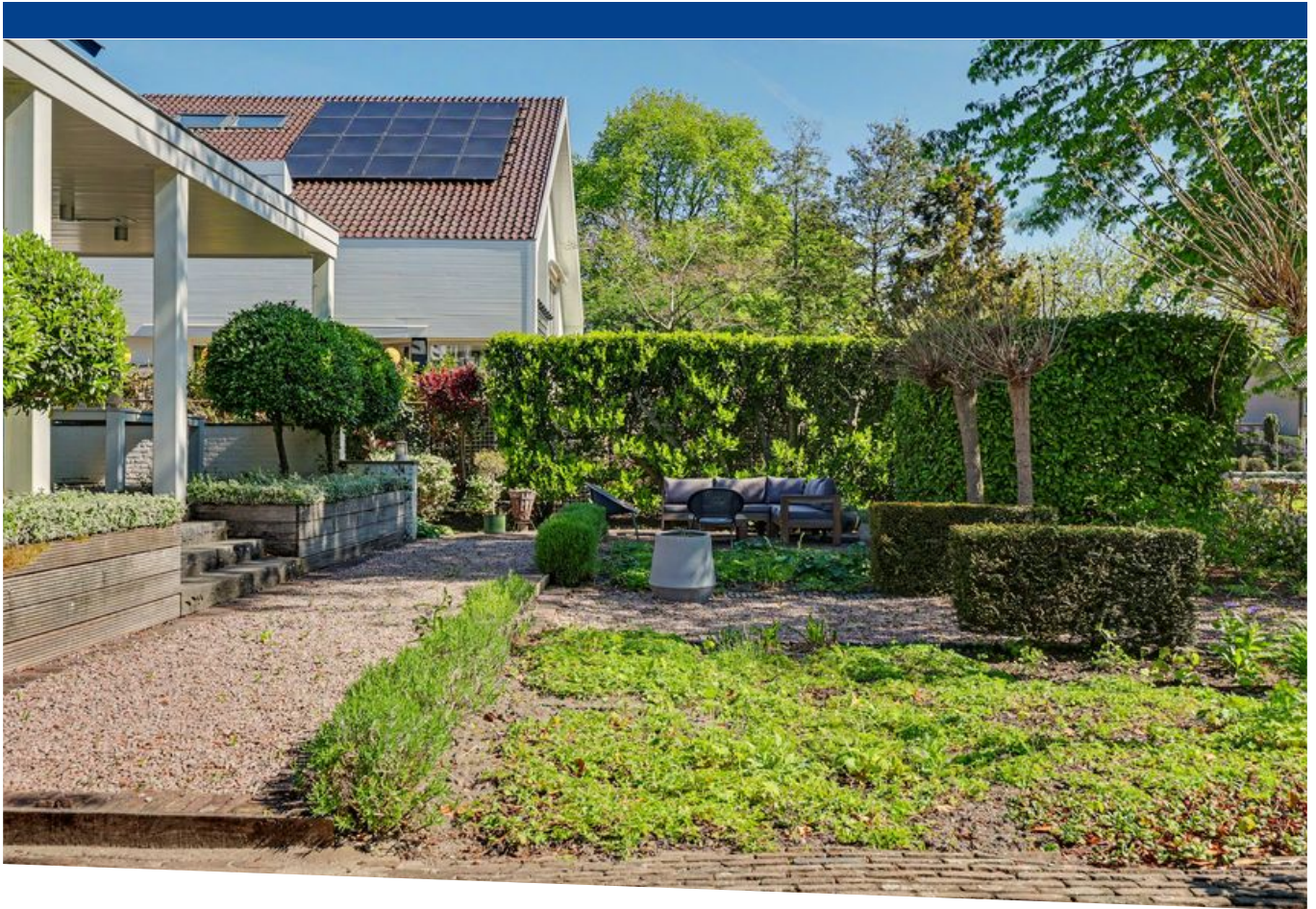


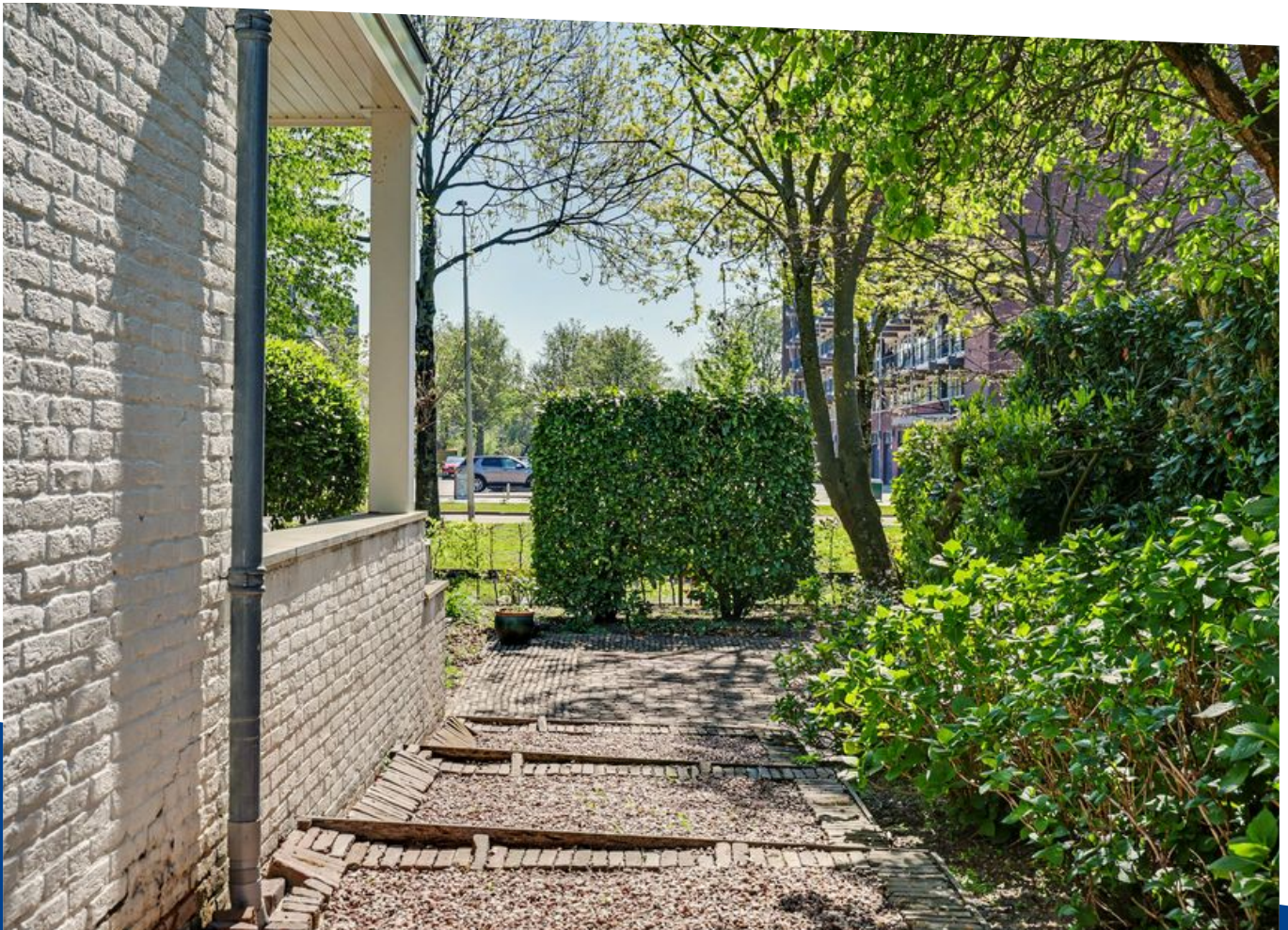
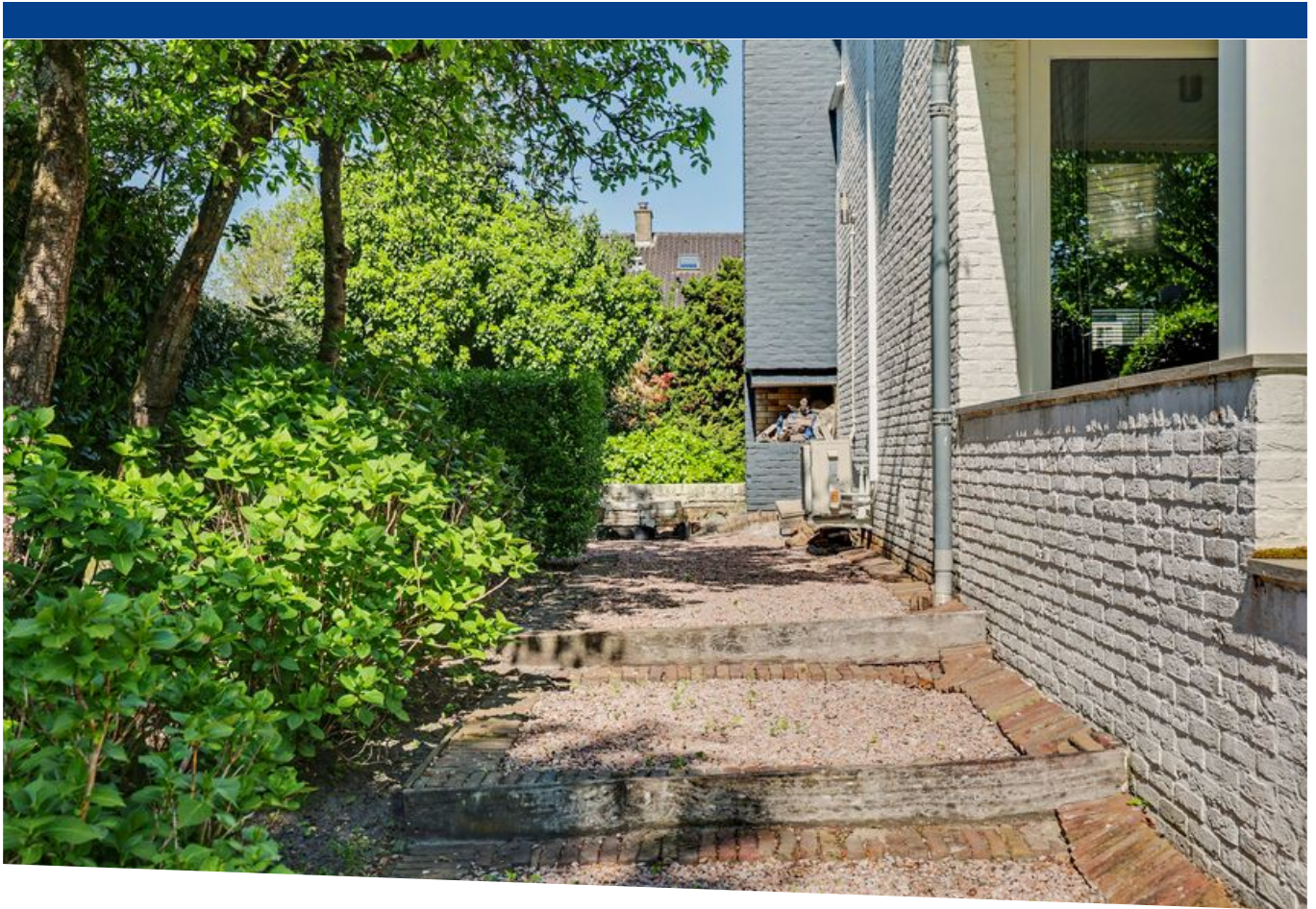


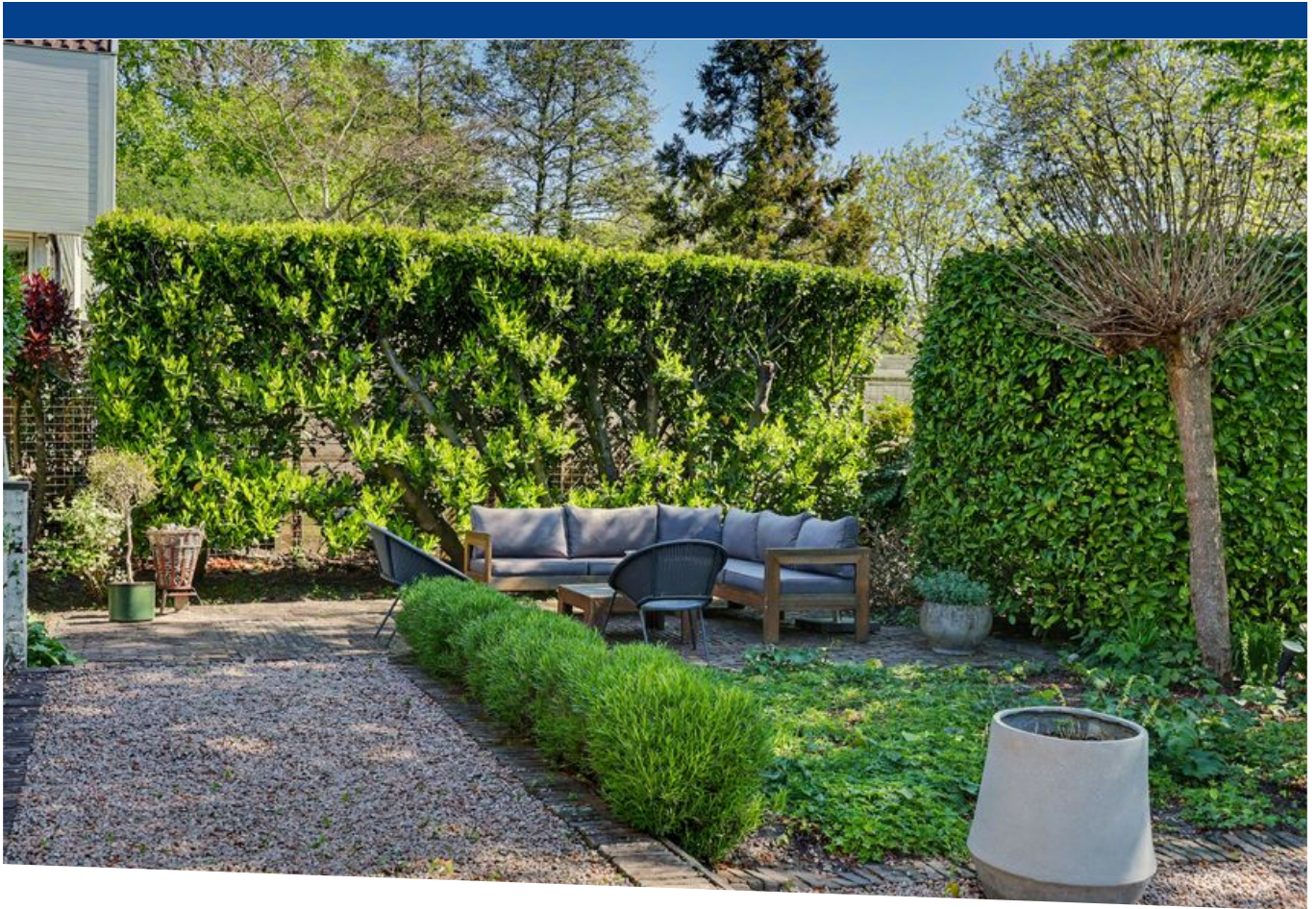




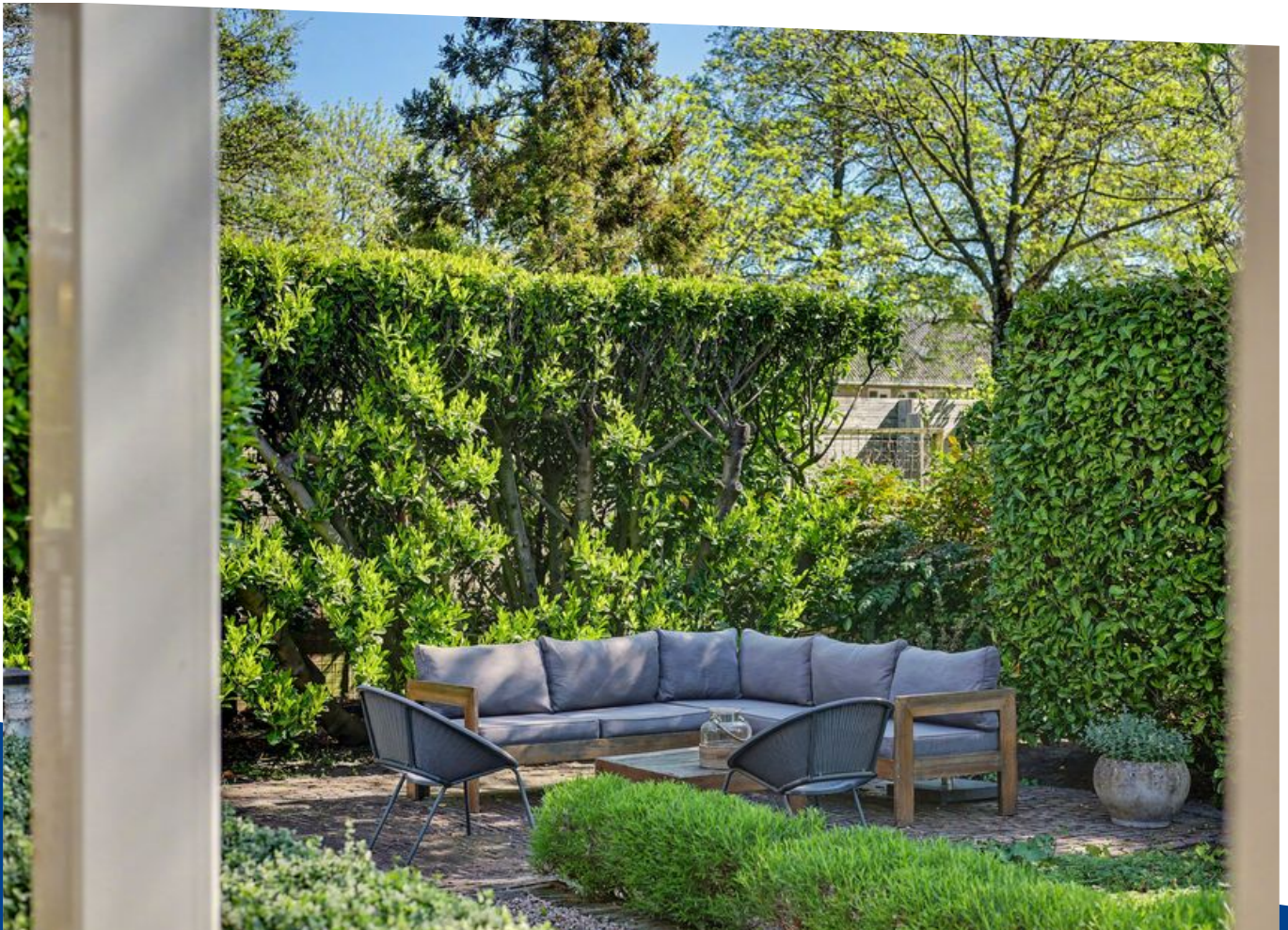
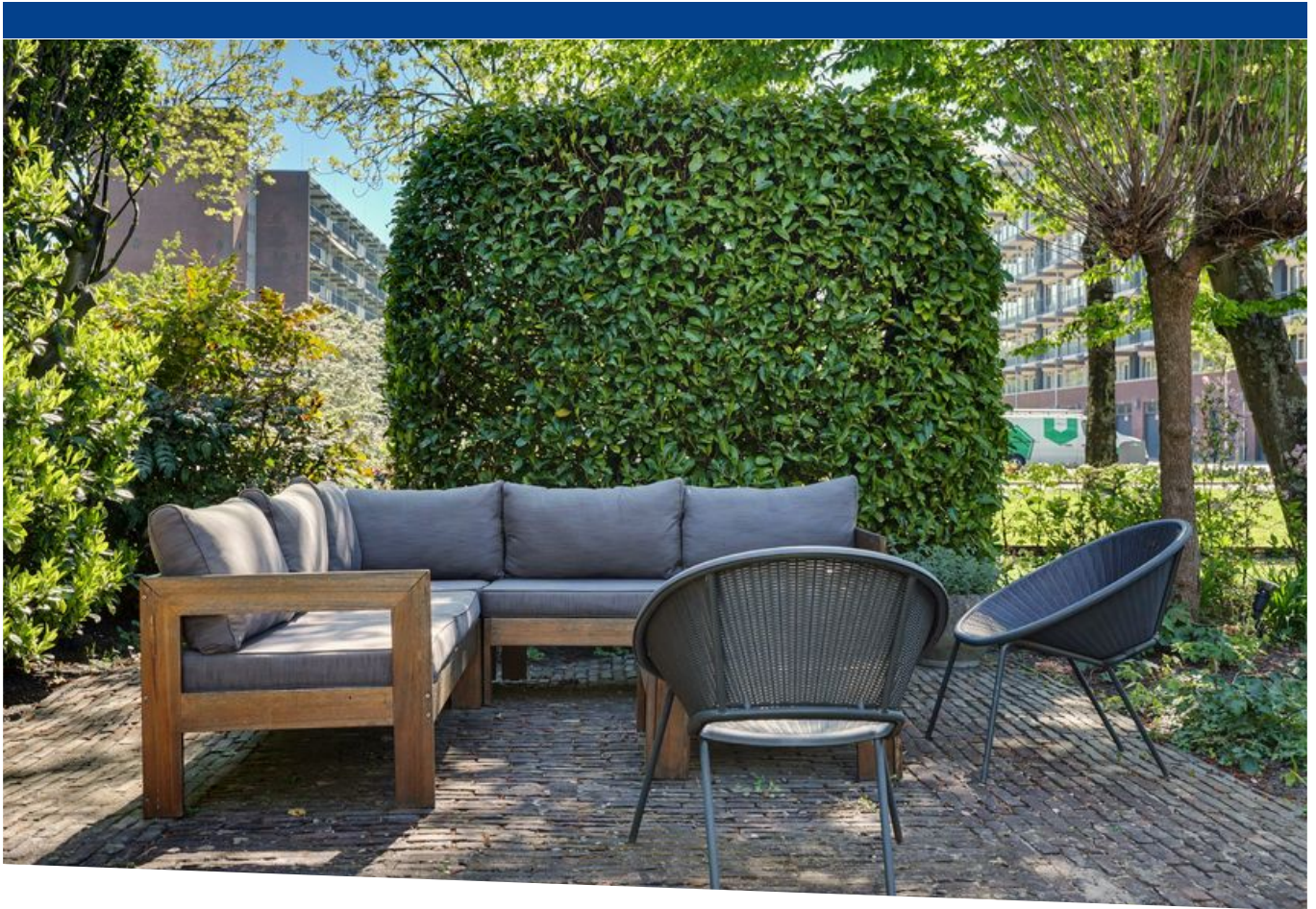


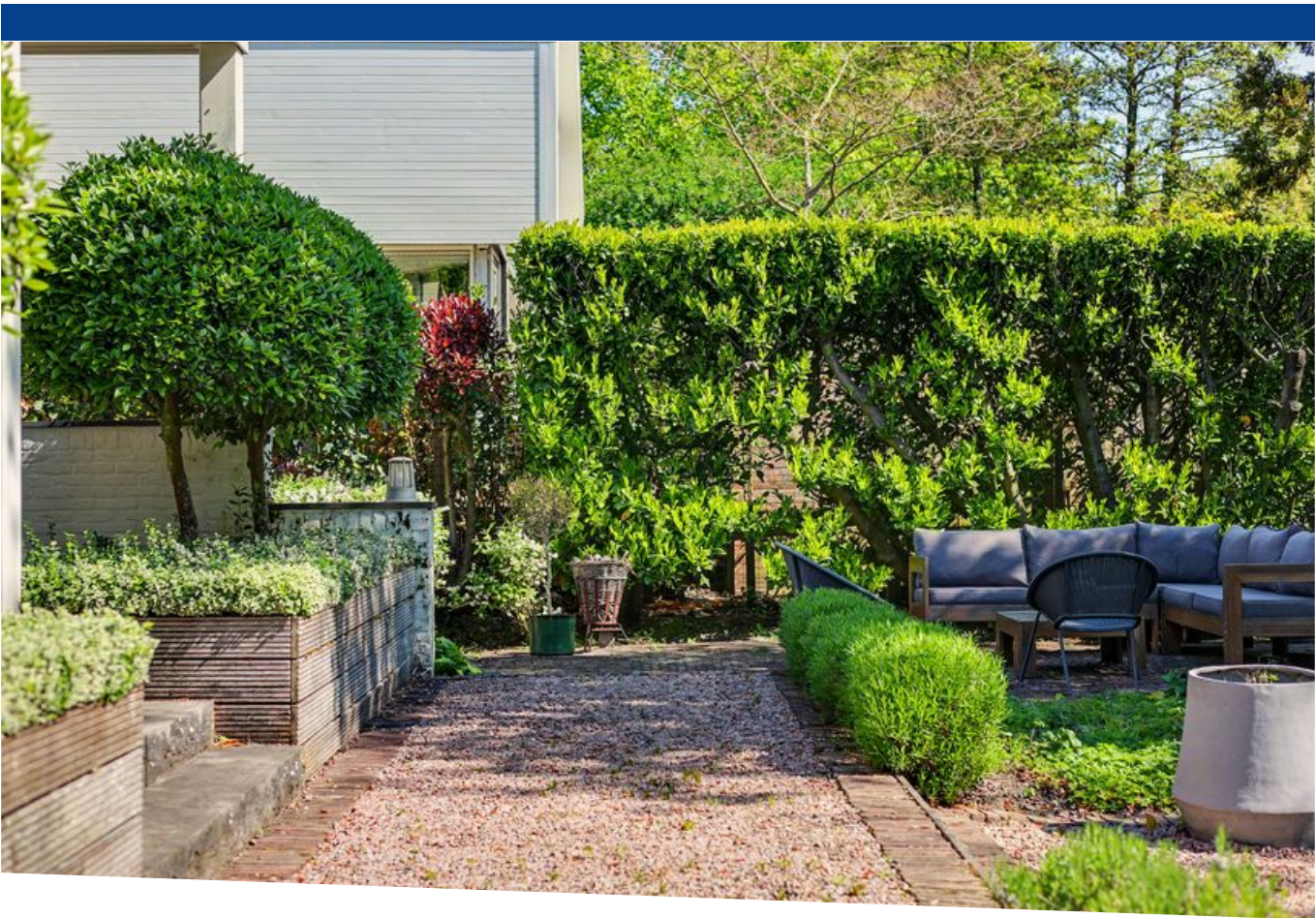


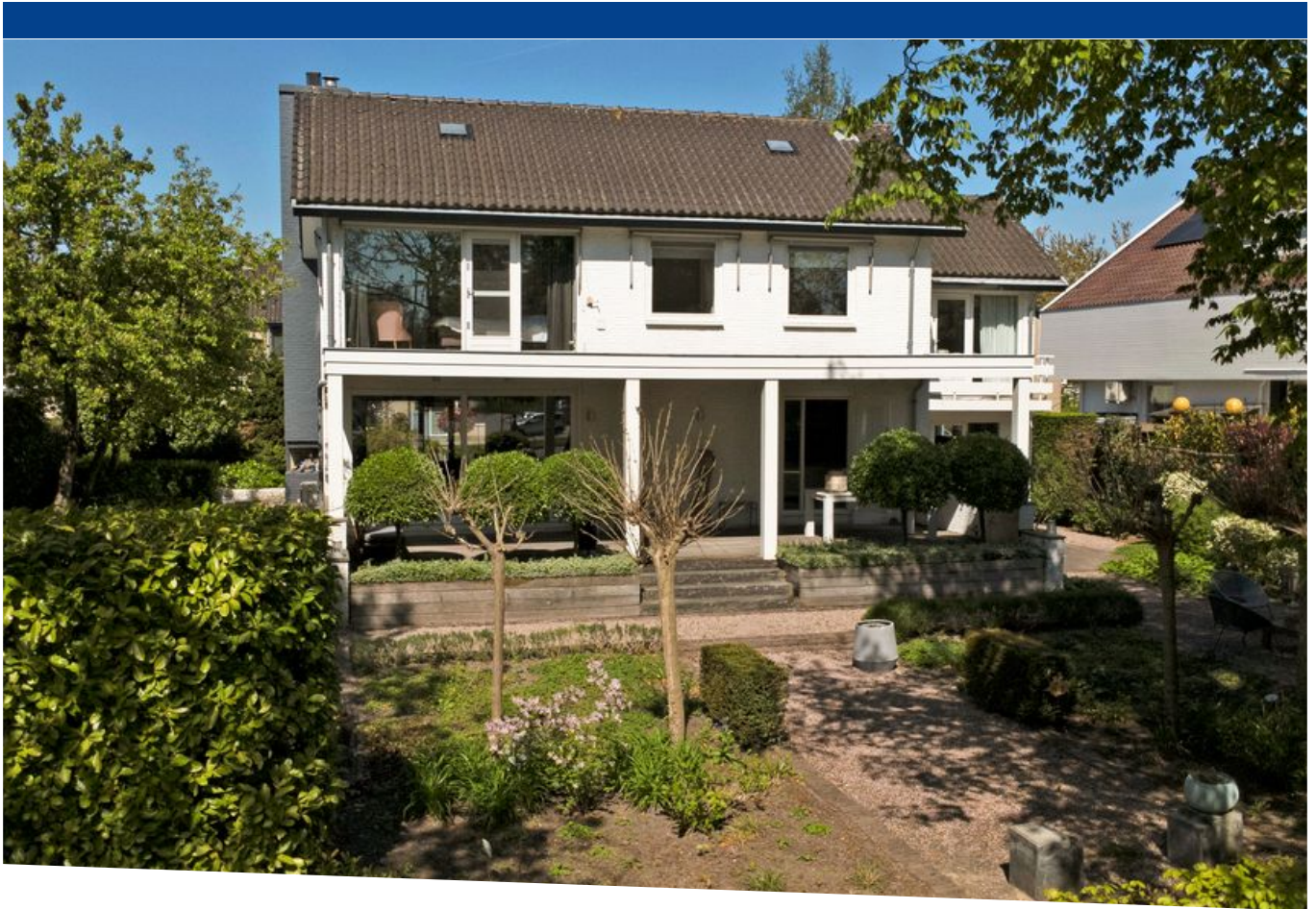


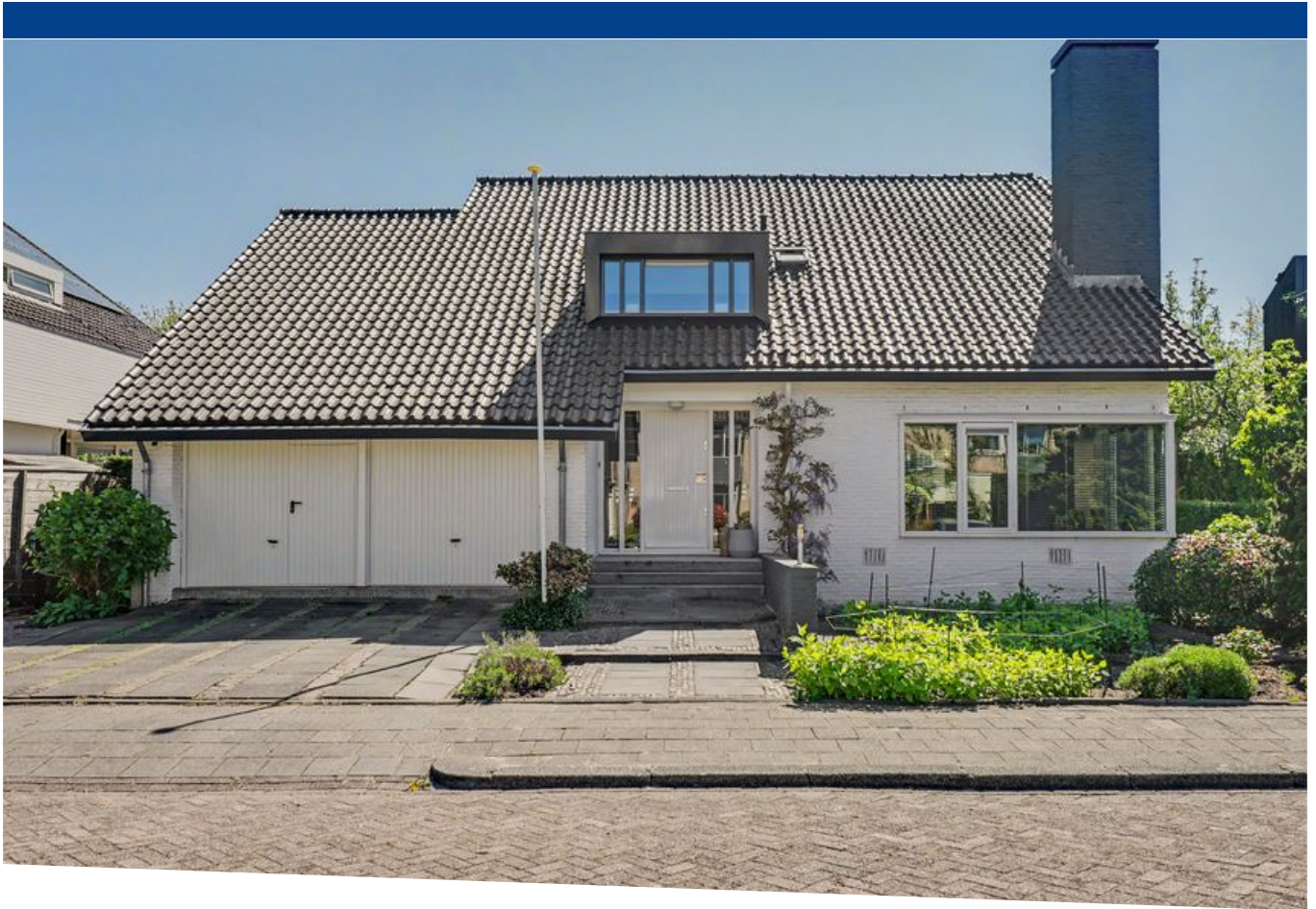








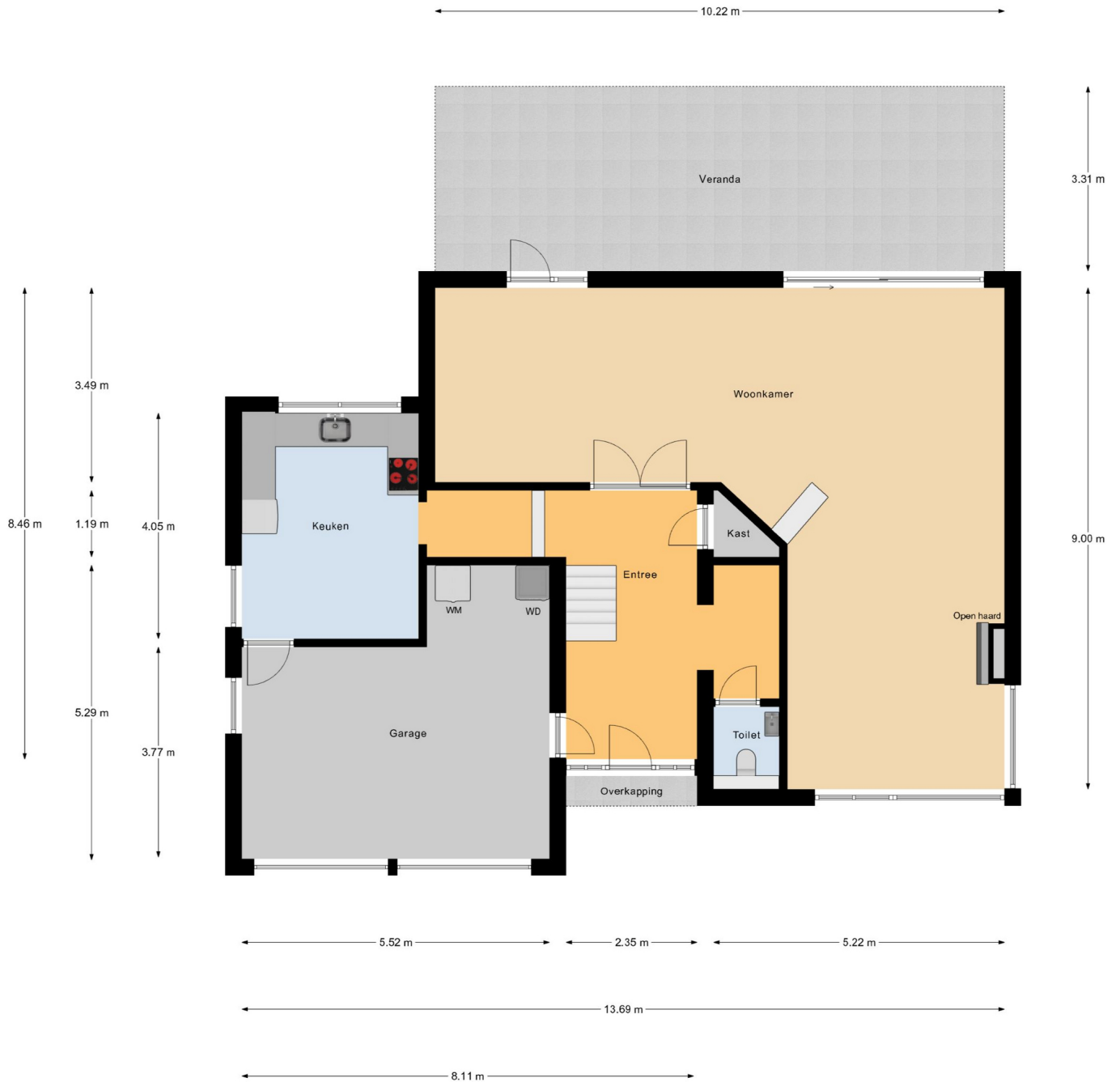




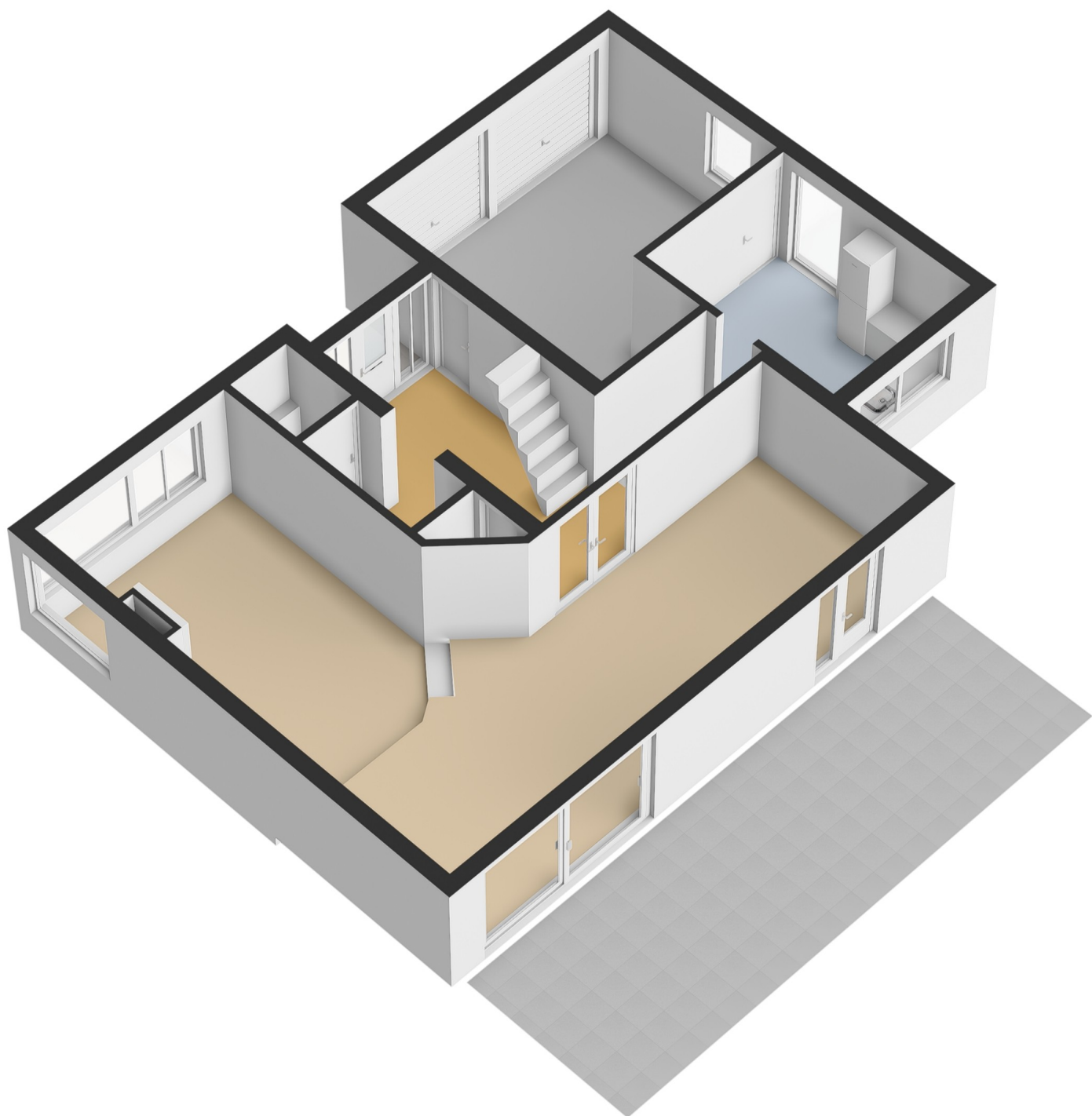


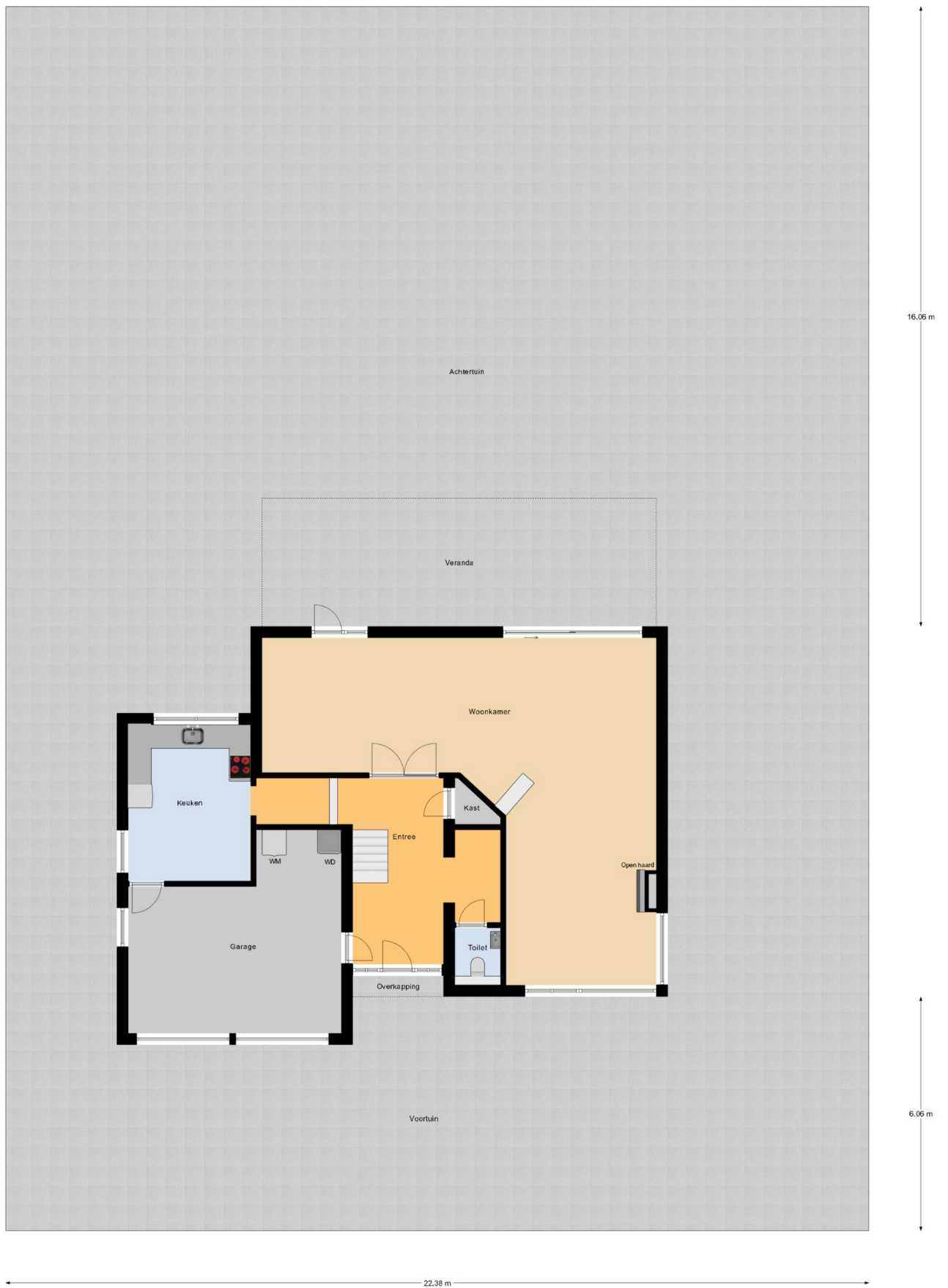


## Plattegronden

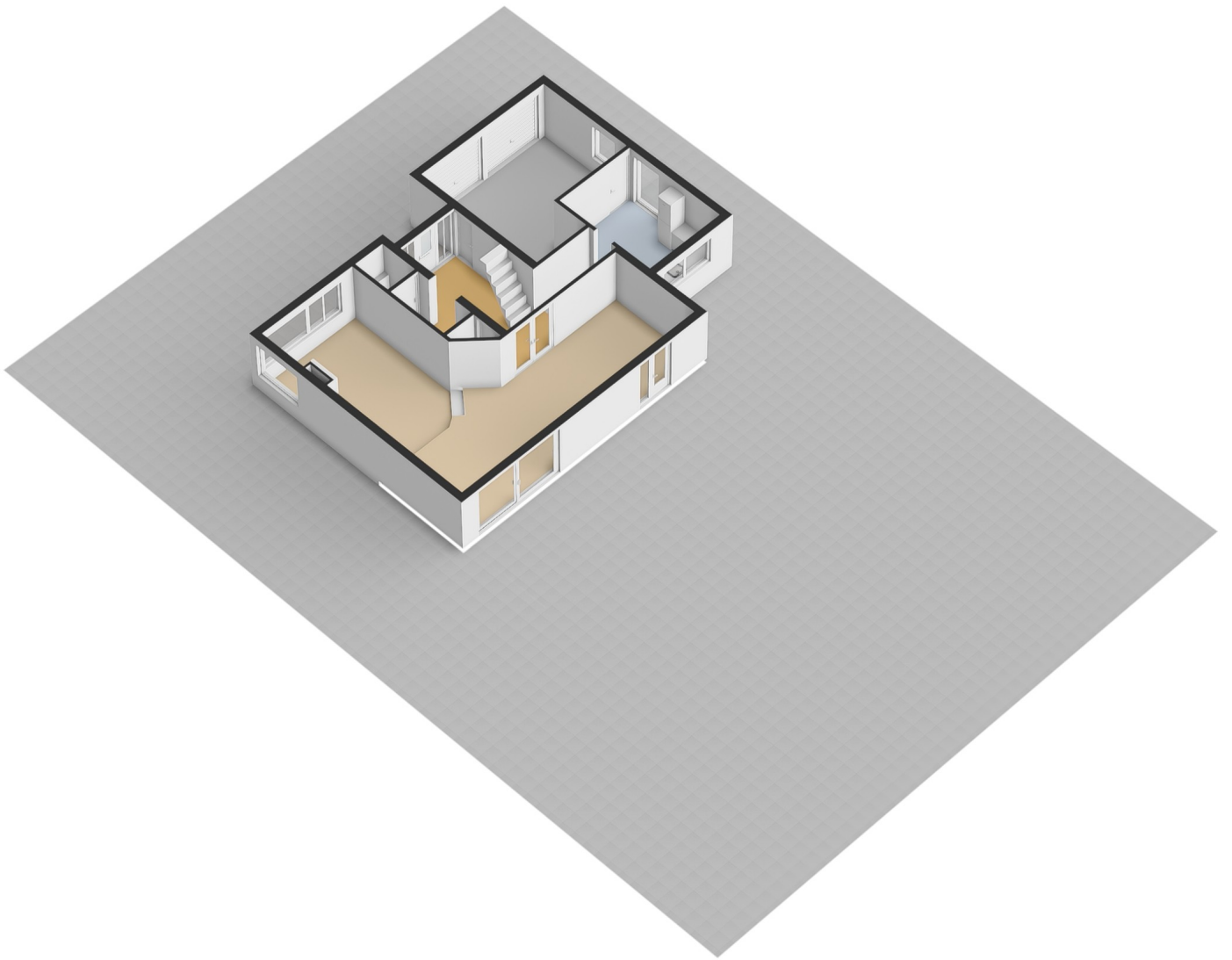


Begane Grond

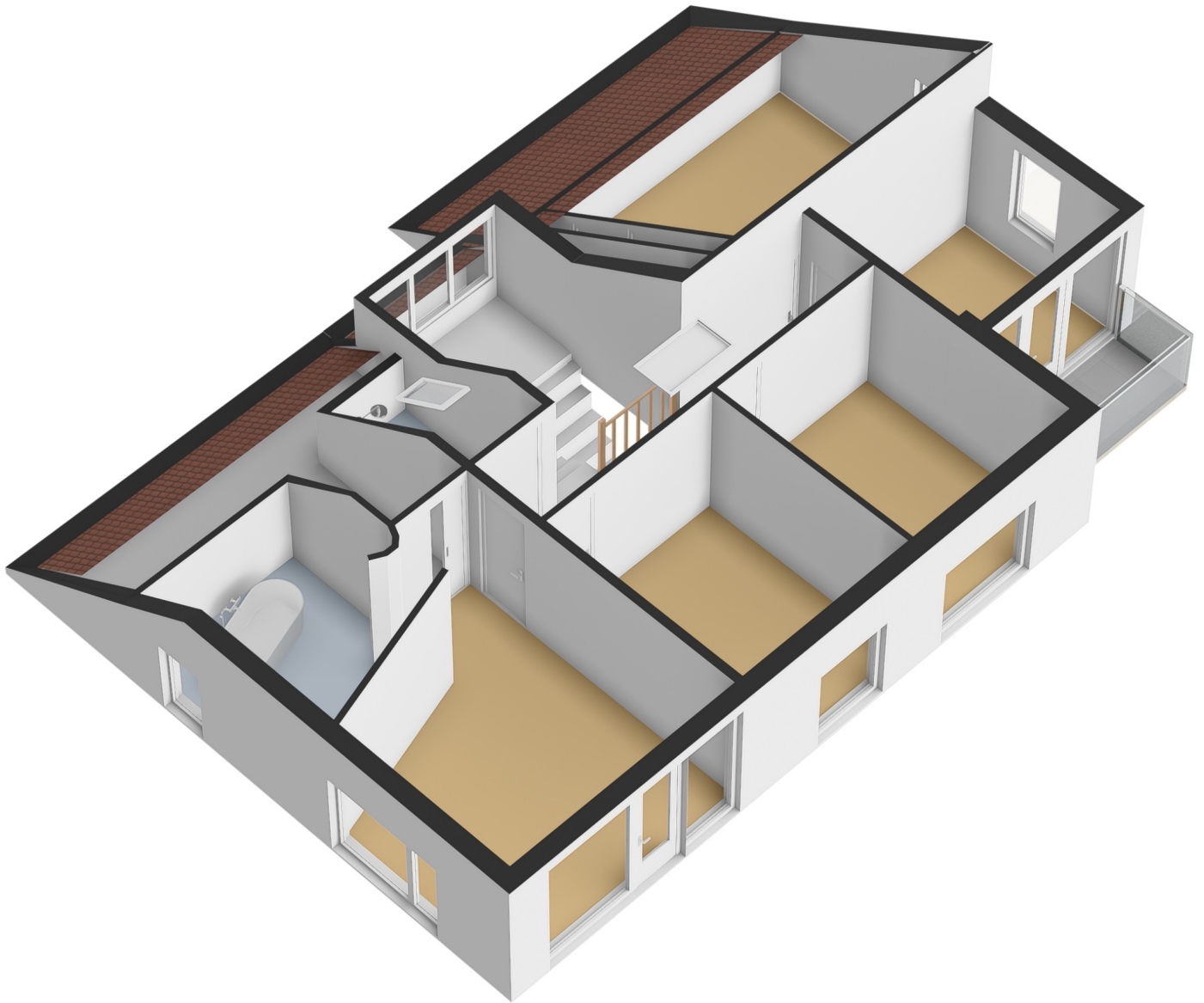


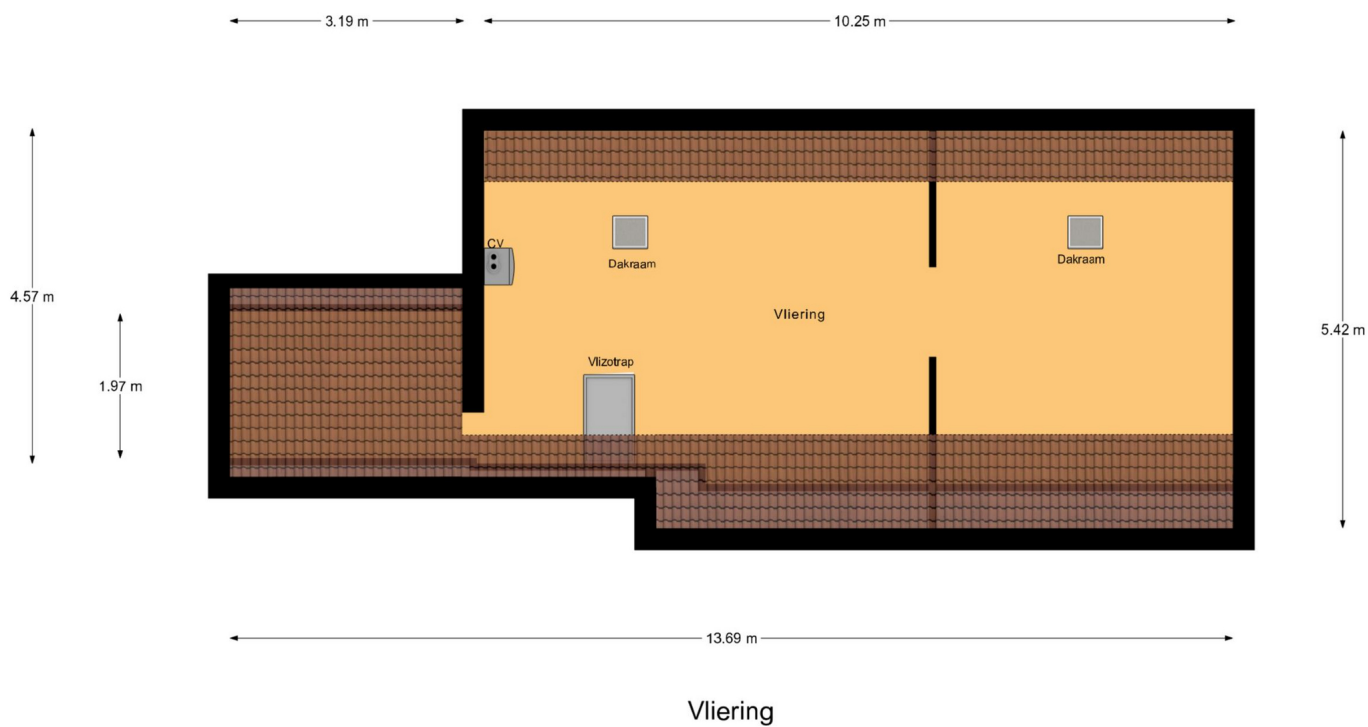


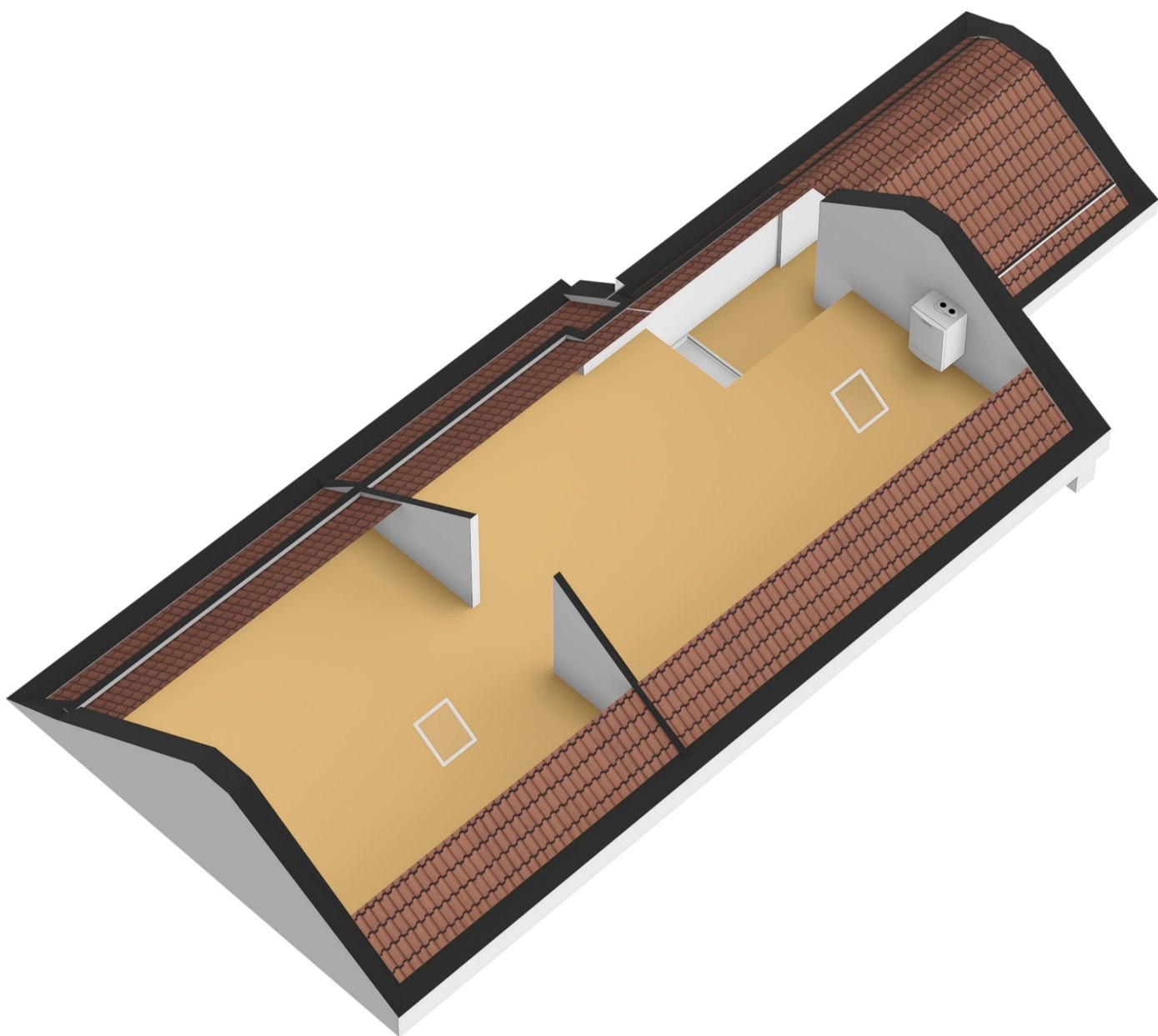
Begane Grond Tuin













### **Uw woningmakelaar in de regio Drechtsteden**

Waltmann Makelaars is al meer dan 120 jaar de woningmakelaar in de regio Drechtsteden. Dat is natuurlijk niet zonder reden. Wij staan als een huis voor de belangen van onze klanten.

### **Persoonlijk en dichtbij**

Waltmann Makelaars biedt persoonlijke dienstverlening van hoge kwaliteit en vindt het zeer belangrijk dat onze klanten tevreden zijn met onze dienstverlening. In 2020 is dit beloond met een gemiddelde klantbeoordeling van 8,9. Met onze vestigingen in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

### **Een ervaren en betrouwbare NVM Makelaar**

Waltmann Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, een organisatie die borg staat voor continue kwaliteit en betrouwbaarheid. Onze medewerkers zijn professioneel, deskundig en ervaren. Met meer dan 120 jaar praktijkervaring in huis hebben wij veel kennis van de lokale vastgoedmarkt in regio Drechtsteden.

### **7 redenen om Waltmann als Woningmakelaar in te schakelen**

- Marktkennis: met meer dan 120 jaar ervaring kennen wij de regio Drechtsteden als geen ander.
- NVM Makelaar: onze gecertificeerde makelaars begeleiden en ontzorgen u gedurende het gehele proces.
- Hoge tevredenheid: in 2020 beoordeelden klanten ons met een score van 8,9.
- No Cure, No Pay: u betaalt pas courtage wanneer uw woning is verkocht. Verkopen wij uw woning niet, dan zullen wij ook geen intrekingskosten in rekening brengen.
- De beste presentatietechnieken: Dit doen wij door middel van professionele fotografie, styling, 3D plattegronden en een indrukwekkende virtual reality tour.
- Online marketingdiensten: onze online marketingactiviteiten waaronder social media helpen uw woning extra onder de aandacht te brengen.
- Persoonlijk en dichtbij: met fysieke locaties in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

### **Nog meer bij Waltmann**

Naast de particuliere huizenmarkt zijn wij ook gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed, projectontwikkeling, financiële dienstverlening en verzekeringen.

Waltmann Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

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.

Toelichtingsclausule NEN2580: 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