



**DELTA 3 | ZWIJNDRECHT**

**Vraagprijs: € 945.000 k.k.**

[www.delta3zwijndrecht.nl](http://www.delta3zwijndrecht.nl)



## Delta 3, Zwijndrecht

Soms heb je van die woningen waar alles klopt: ruimte, licht, een praktische indeling én een perceel dat nét even anders is dan anders.

Delta 3 in Zwijndrecht is zo'n huis. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het uitzicht op het drierivierenpunt richting Papendrecht en Dordrecht.

Dit is de plek waar de Oude Maas, de Noord en de Beneden-Merwede samenkomen.

### Het hart van het huis

De woonkamer is royaal opgezet en vormt echt het centrale punt van het huis. Dankzij de grote raampartijen en de open verbinding met de tuin voelt deze ruimte licht en ruim aan. De open haard zorgt voor extra sfeer en maakt dit een plek waar je niet alleen woont, maar echt leeft. De keuken ligt praktisch aan de tuinzijde en sluit goed aan op de leefruimte. Aangrenzend vind je de bijkeuken. Ideaal voor extra opslag, wasruimte of gewoon het dagelijkse gemak.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de directe verbinding tussen binnen en buiten. Via de openslaande deuren loop je zo de tuin in, waardoor het buitenleven echt onderdeel wordt van je woning. Vanaf hier kijk je uit over het water waar continu scheepvaart voorbijtrekt. Grote binnenvaartschepen, duwbakken en plezierboten zorgen voor een uitzicht dat nooit verveelt. Er is volop ruimte voor meerdere terrassen, een speelplek of juist een groene tuin. Door de diepte en breedte voelt de tuin ruim aan en kun je hier op verschillende plekken van zon en privacy genieten. De combinatie van bestrating en groen maakt het een fijne balans tussen onderhoudsvriendelijk en sfeervol.

Daarnaast beschikt woning over een inpandige garage, wat niet alleen praktisch is voor parkeren, maar ook perfect kan dienen als hobbyruimte of extra opslag.

### Eerste etage

De centrale hal is een prettige en lichte ruimte dankzij de aanwezige lichtkoepel. Vanuit hier heb je toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. Ook bevindt zich hier de vlizotrap naar de praktische opbergzolder, evenals een separate kast waar de cv-installatie netjes is weggewerkt.

De woning beschikt over drie slaapkamers, twee badkamers en een heerlijk royaal dakterras dat een echte verlenging van de leefruimte vormt. De hoofdslaapkamer is bijzonder ruim opgezet en biedt dankzij de openslaande deuren directe toegang tot het zonnige dakterras. Daarnaast heeft deze kamer ook toegang tot de eerste badkamer, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Via de hal bereik je de twee overige slaapkamers, die beide goed van formaat zijn en zich uitstekend lenen als kinder-, werk- of logeerkamer. De tweede badkamer maakt deze verdieping extra compleet en ideaal voor een groter huishouden of gasten.



### De ligging

De woning ligt in een rustige woonomgeving in Zwijndrecht, met voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer in de buurt. Ook de bereikbaarheid richting Dordrecht en Rotterdam is uitstekend. Wat deze omgeving prettig maakt, is de combinatie van rust en gemak.

Je woont hier ruim en ontspannen, met genoeg groen en water in de buurt om even naar buiten te gaan. Even een rondje lopen of fietsen langs het water is hier zo gedaan.

### Bijzonderheden:

- Het prachtige uitzicht;
- De ruime en lichte woonkamer als centraal leefpunt;
- De praktische indeling met o.a. bijkeuken en garage;
- De speels ingedeelde, ruime tuin;
- De goede balans tussen binnenruimte en buitenleven;
- 17 zonnepanelen aanwezig;
- Boiler in keuken 2025;
- CV ketel 2022;
- Airco's 2022;
- 2 badkamers;
- In de koopovereenkomst zal een "niet zelf bewoond clause" worden opgenomen;
- 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 gebruiksoppervlakte. 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  | € 945.000 k.k. |
| Status      | Beschikbaar    |
| Aanvaarding | In overleg     |

### Bouw

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Soort woonhuis | Villa, hoekwoning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw    |
| Bouwjaar       | 1980              |
| Soort dak      | Samengesteld dak  |

### Oppervlakte en Inhoud

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 159 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 69 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte    | 43 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte          | 333 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                      | 719 m <sup>3</sup> |

### Indeling

|                       |                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 4 (3 slaapkamers)                                                |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 1 apart toilet                                    |
| Badkamervoorzieningen | 1 inloopdouche, 2 toiletten, 2 wastafels en 2 wastafelmeubels    |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen en een vliering                                      |
| Voorzieningen         | Airconditioning, dakraam, natuurlijke ventilatie en zonnepanelen |

### Energie

|                         |                                         |
|-------------------------|-----------------------------------------|
| Definitief energielabel | <b>C</b>                                |
| Verwarming              | Cv-ketel                                |
| Warm water              | Cv-ketel en elektrische boiler eigendom |
| Type ketel              | Nefit Trendline uit 2022, eigendom      |

## Kadastrale gegevens

Zwijndrecht A 5497

Oppervlakte

293 m<sup>2</sup>

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Zwijndrecht A 5796

Oppervlakte

40 m<sup>2</sup>

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, aan vaarwater, aan water, in woonwijk, open ligging en vrij uitzicht

Tuin

Achtertuint, voortuin en zijtuin

Balkon/dakterras

Dakterras aanwezig

## Bergruimte

Schuur/berging

Aangebouwd stenen berging (1)

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en openbaar parkeren

## Garage

Soort garage

Inpandig

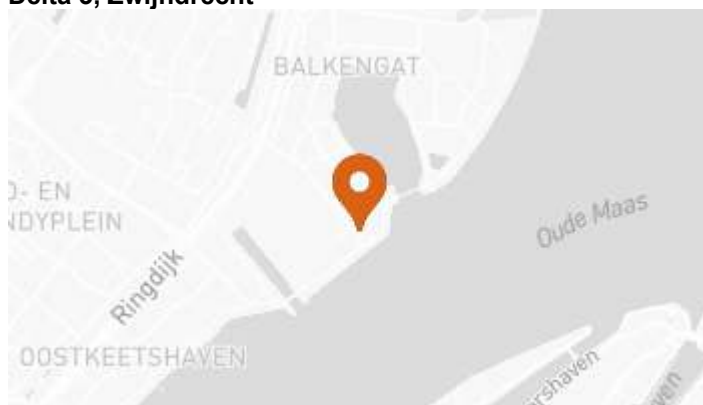
Capaciteit

1 auto

Voorzieningen

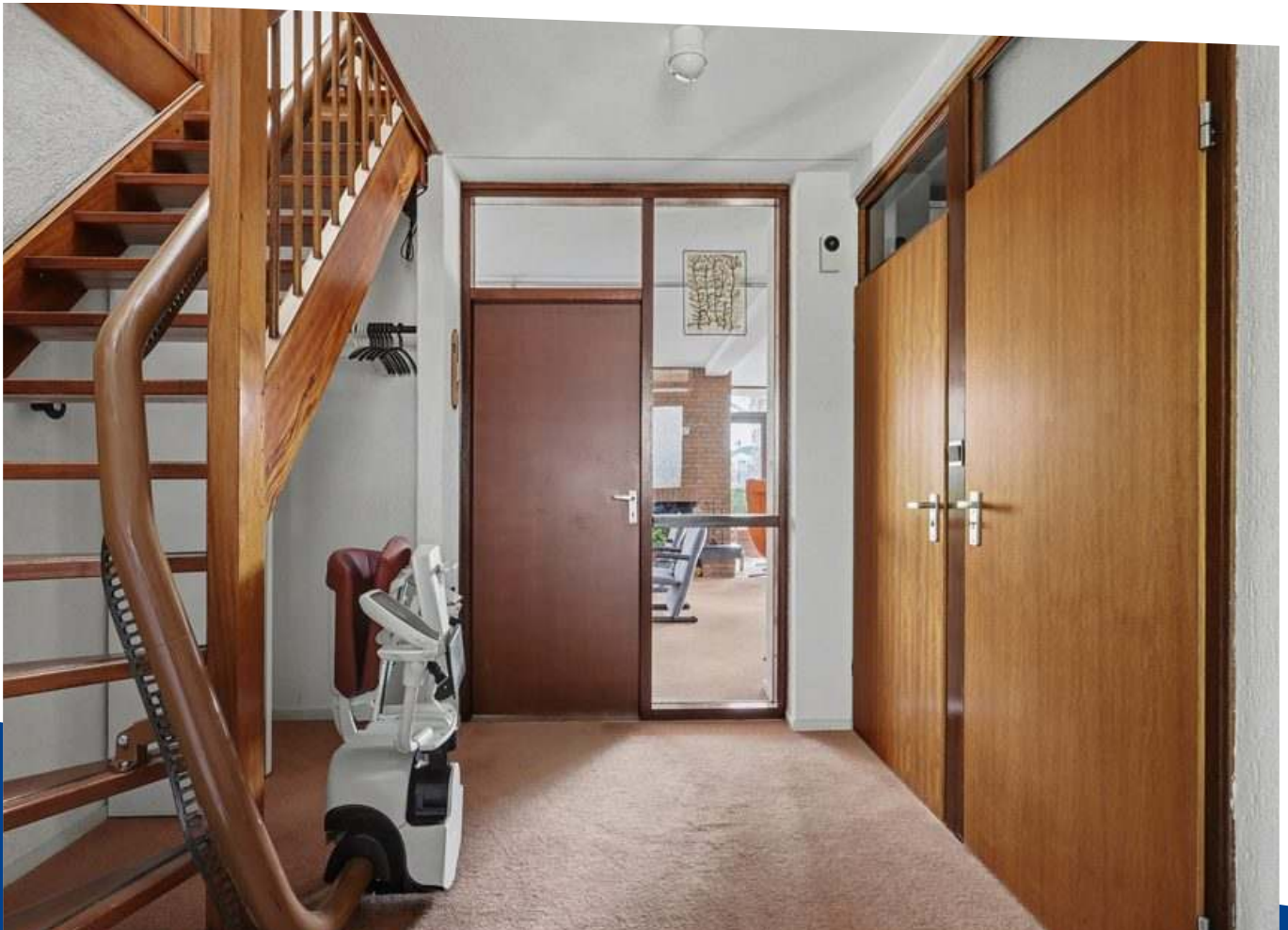
Met elektrische deur, voorzien van elektra en voorzien van water

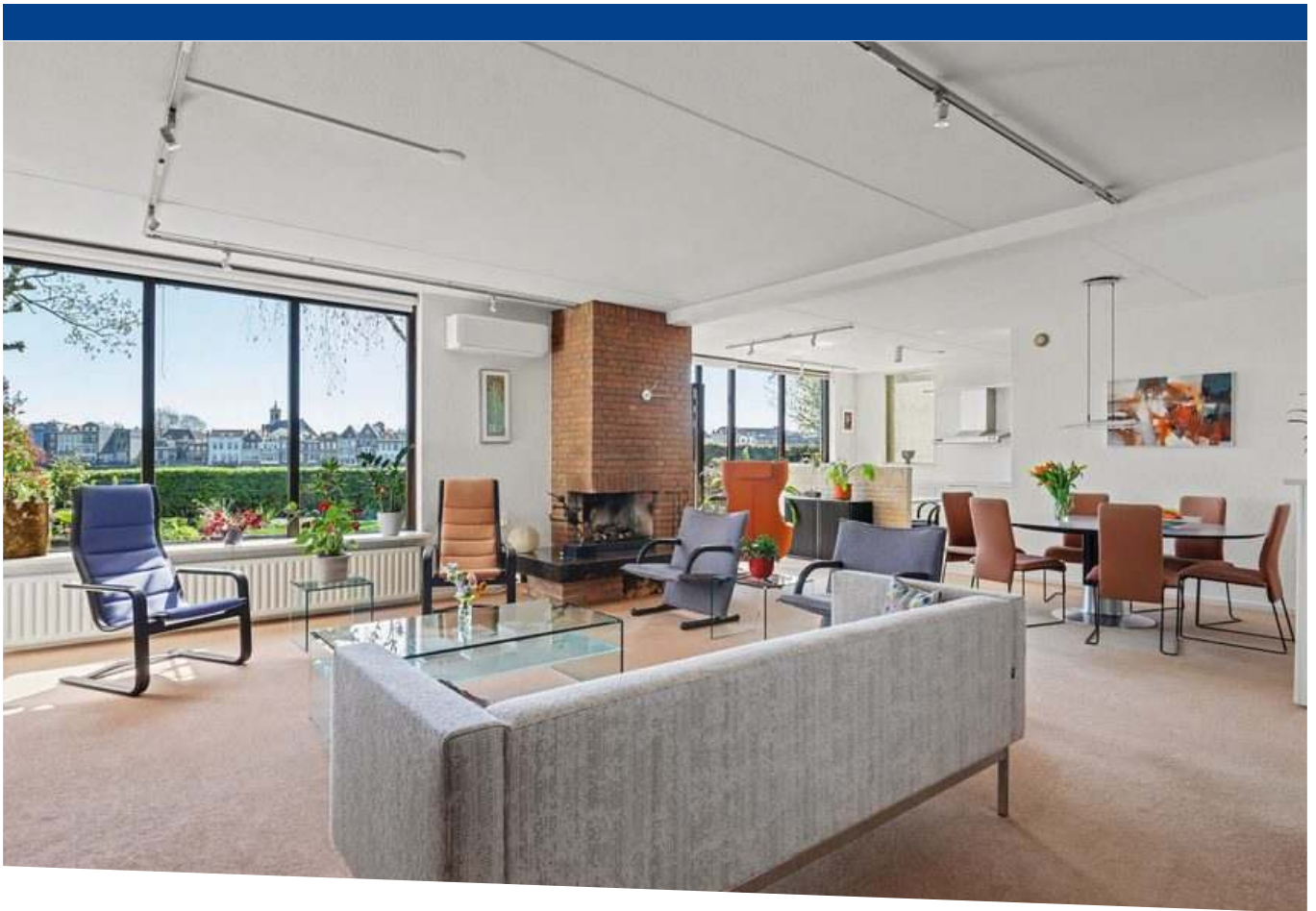
## Delta 3, Zwijndrecht



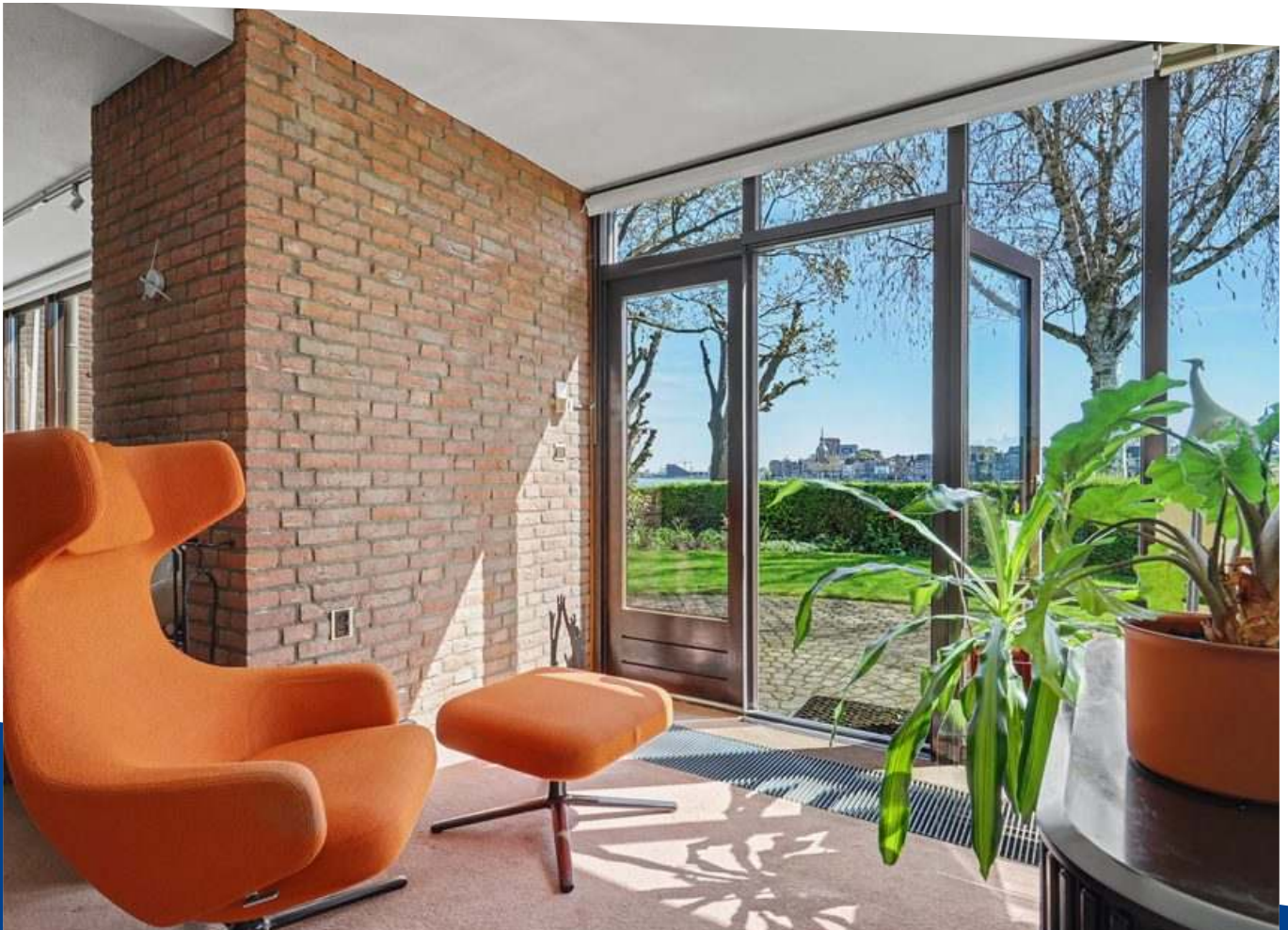


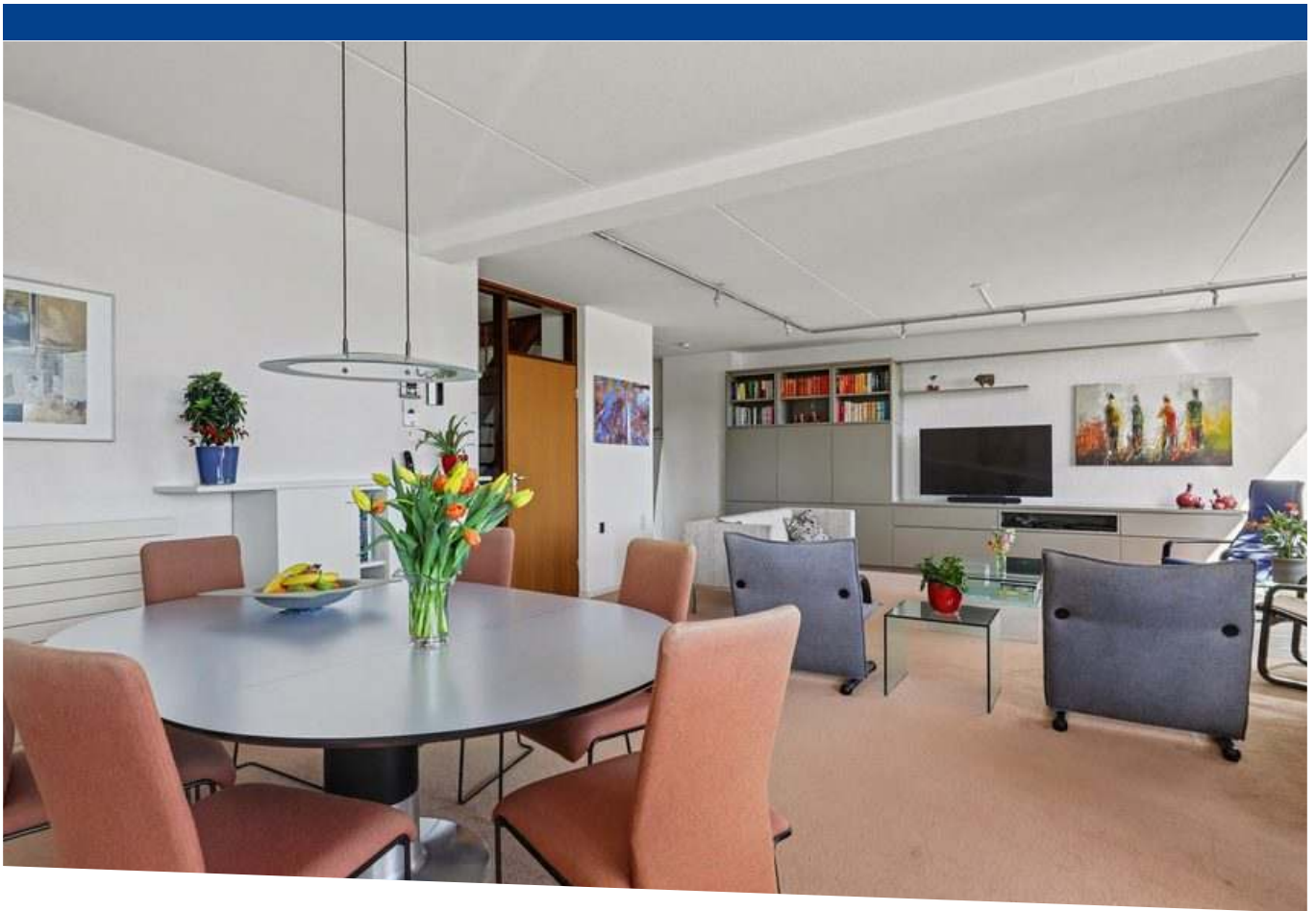






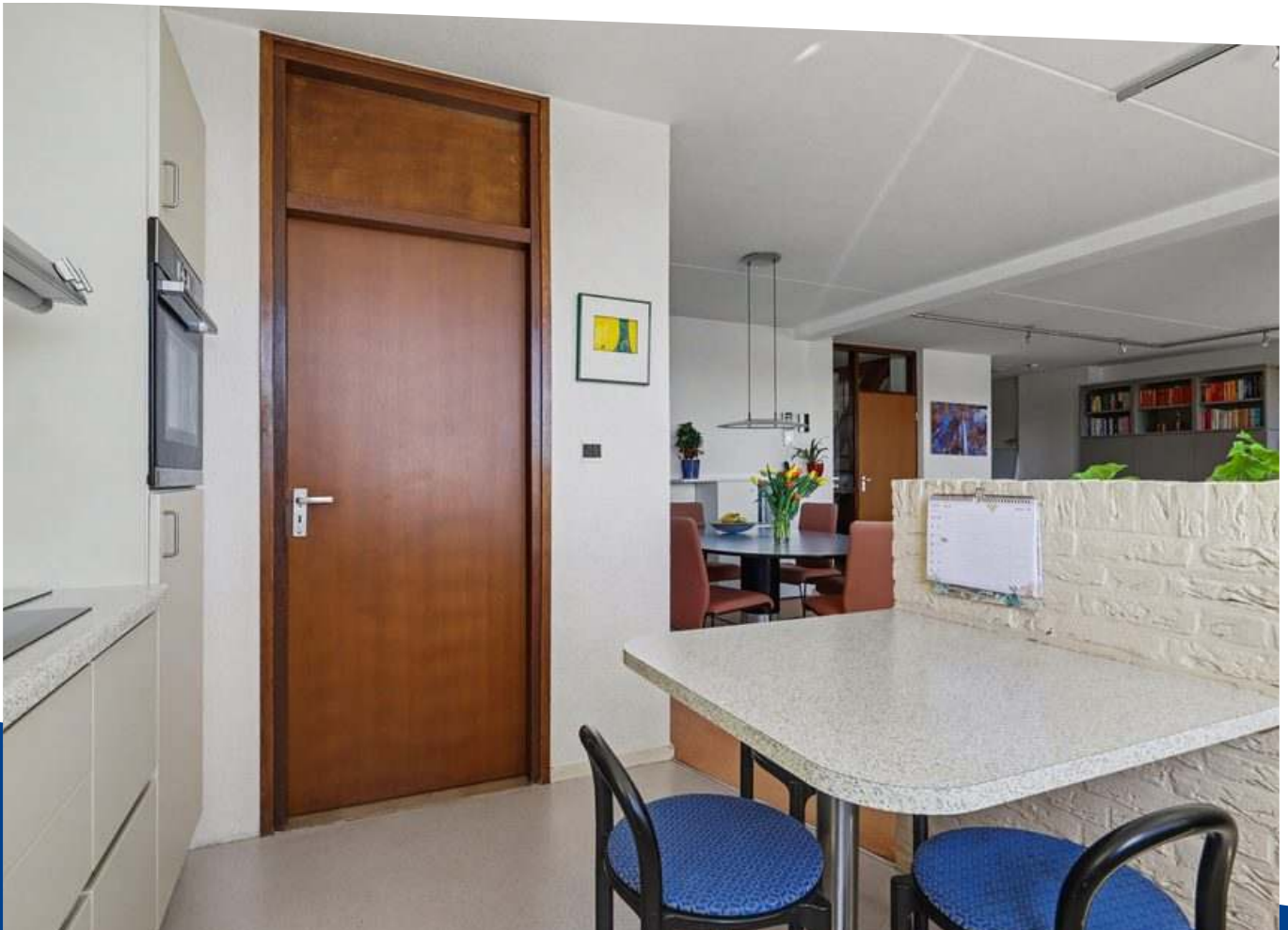




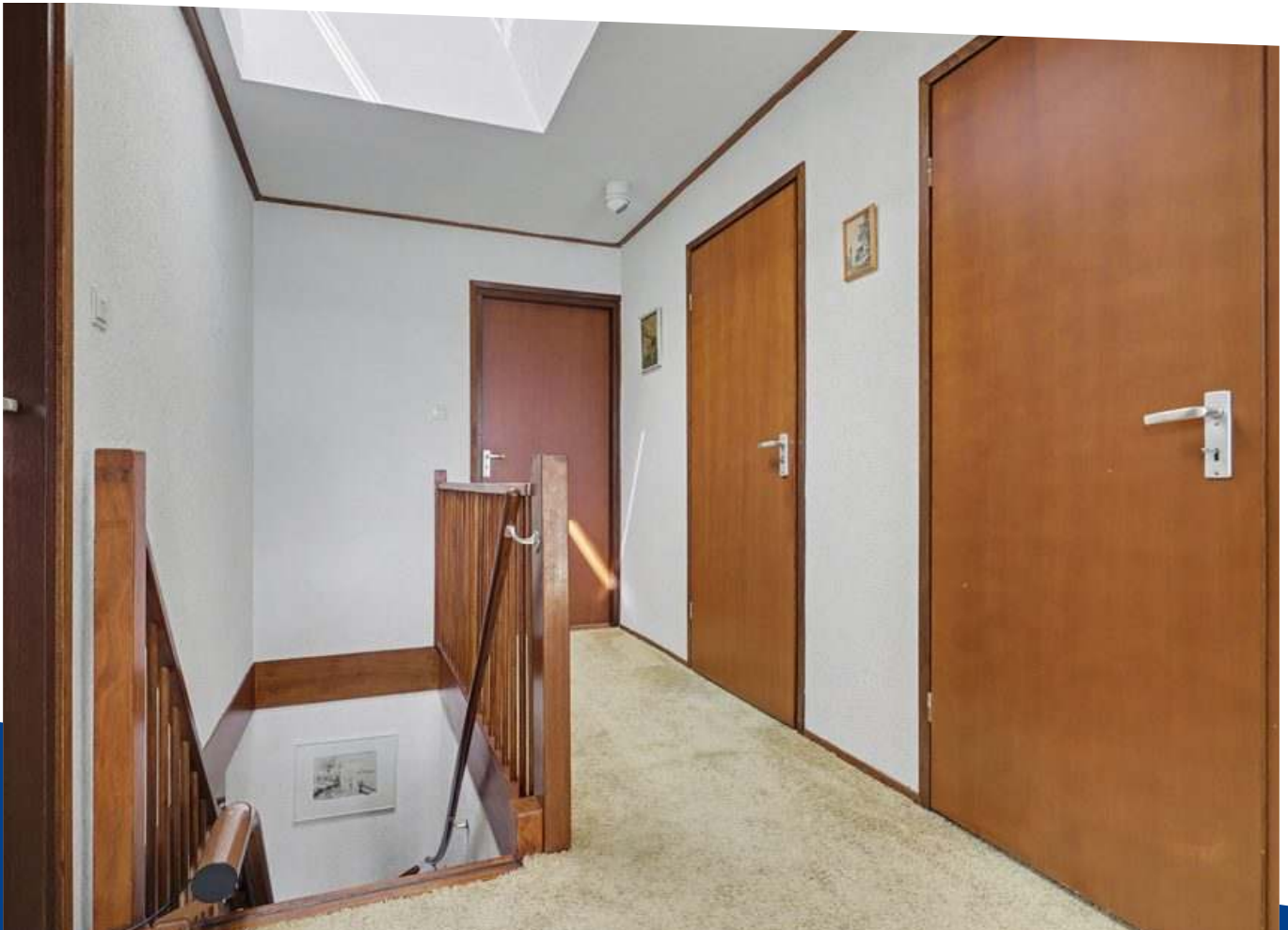
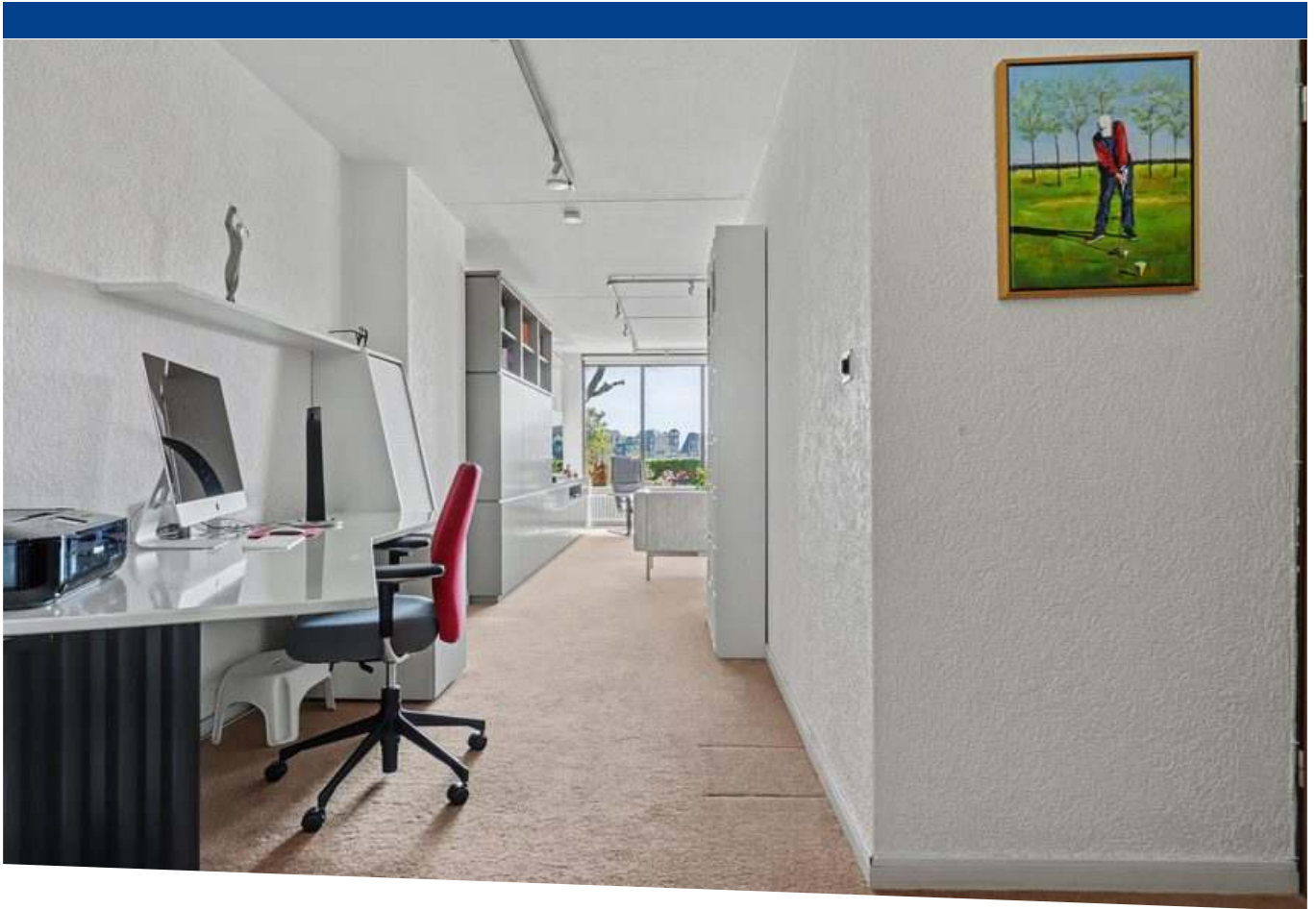


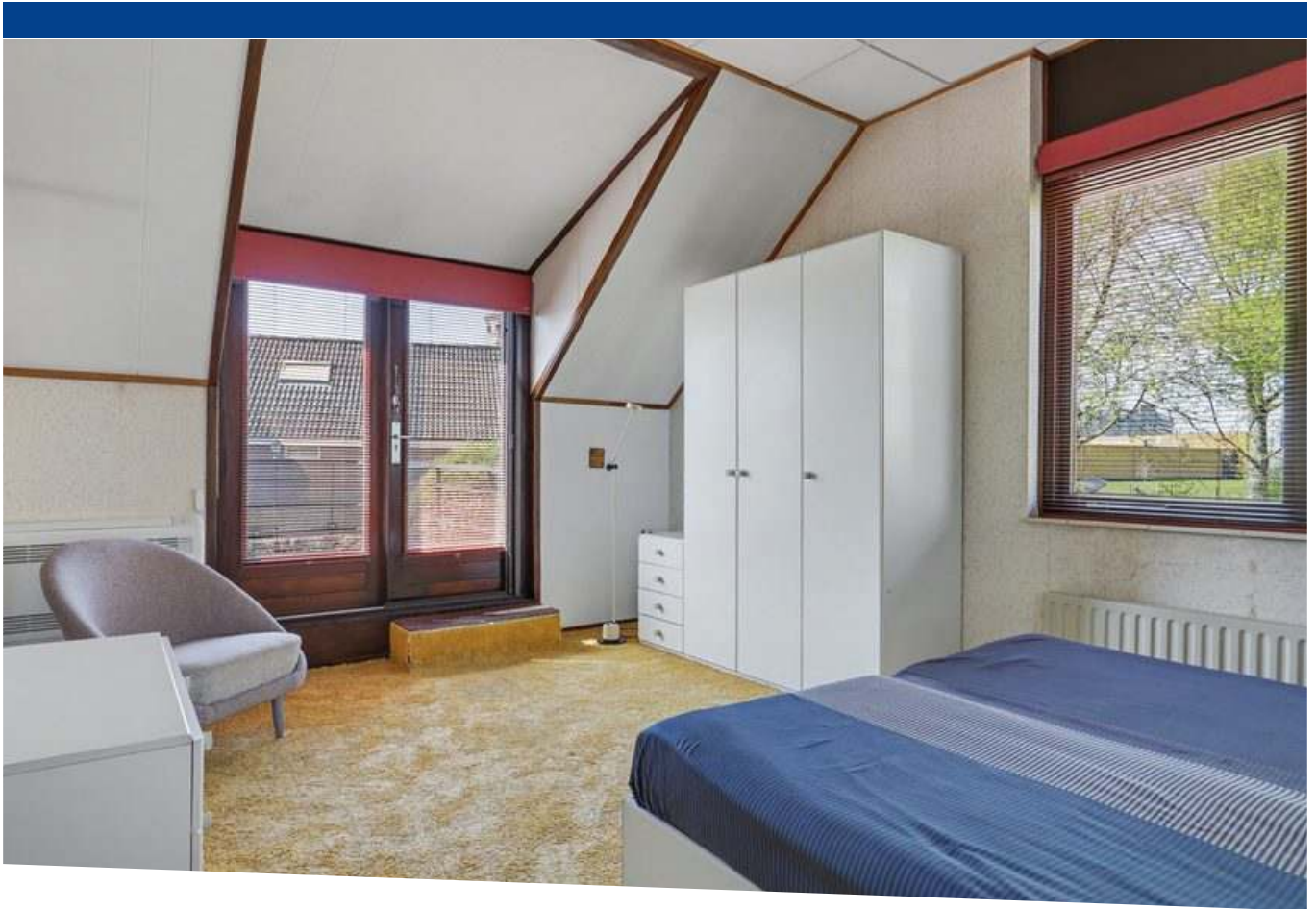


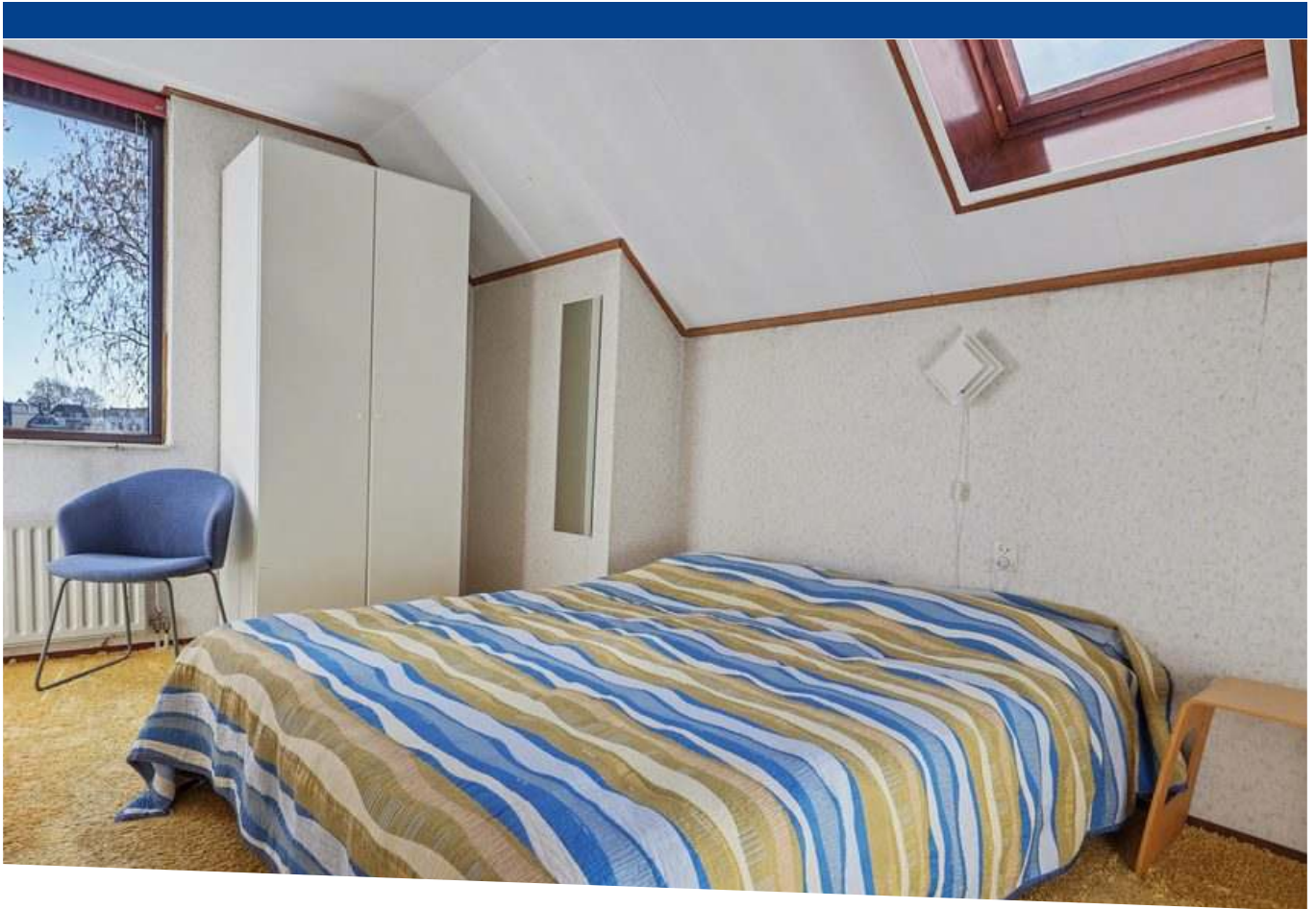


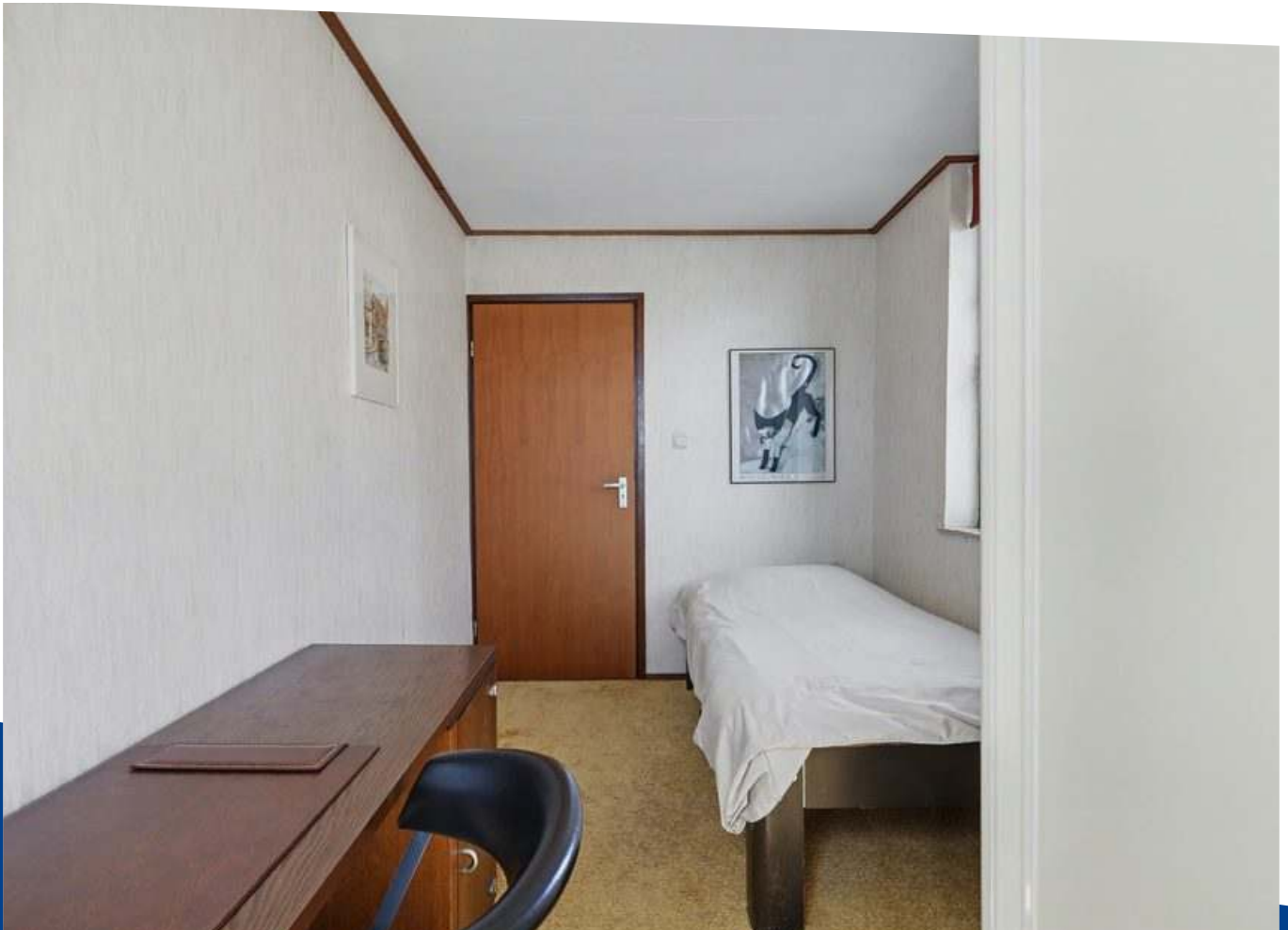
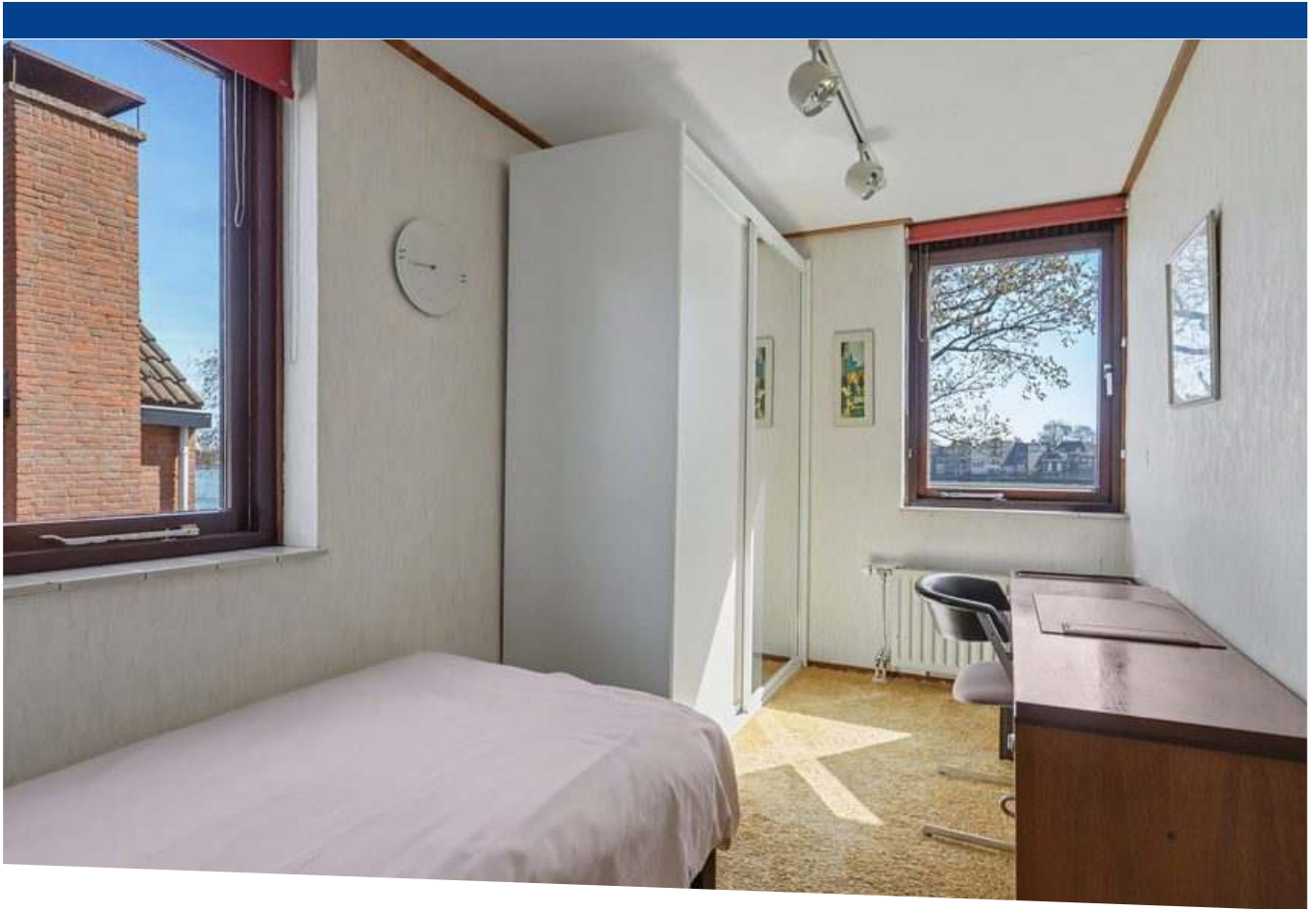


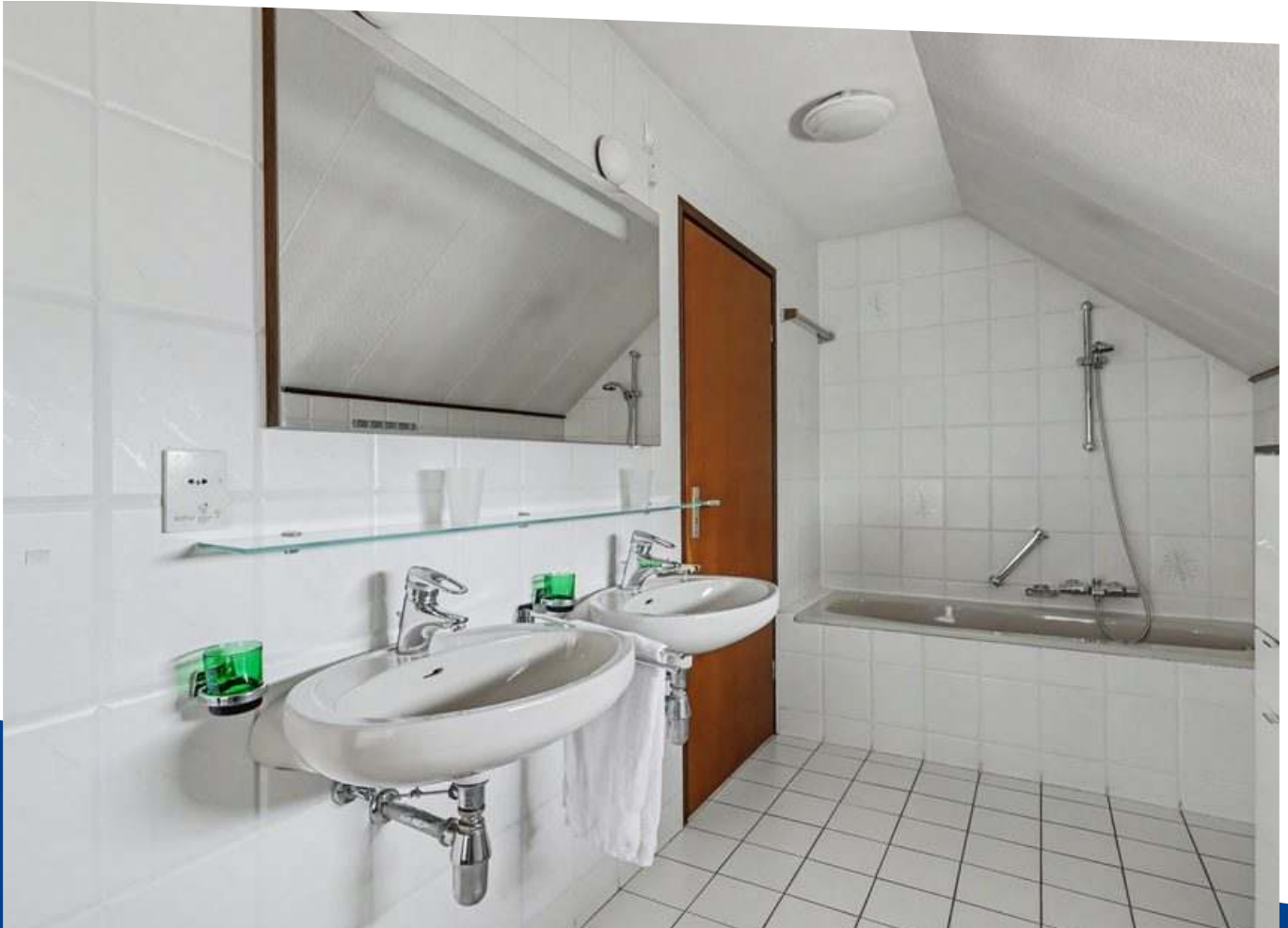


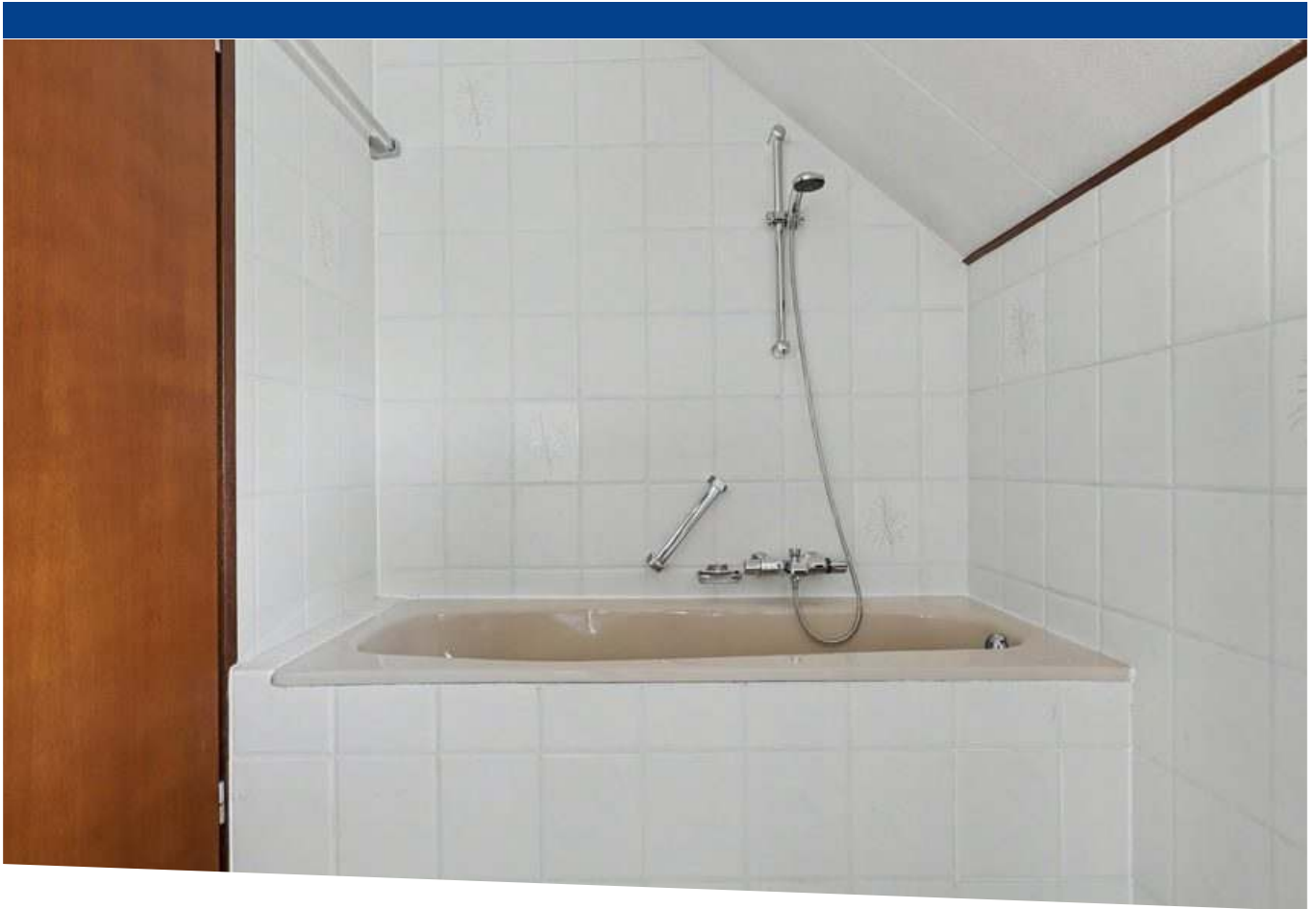


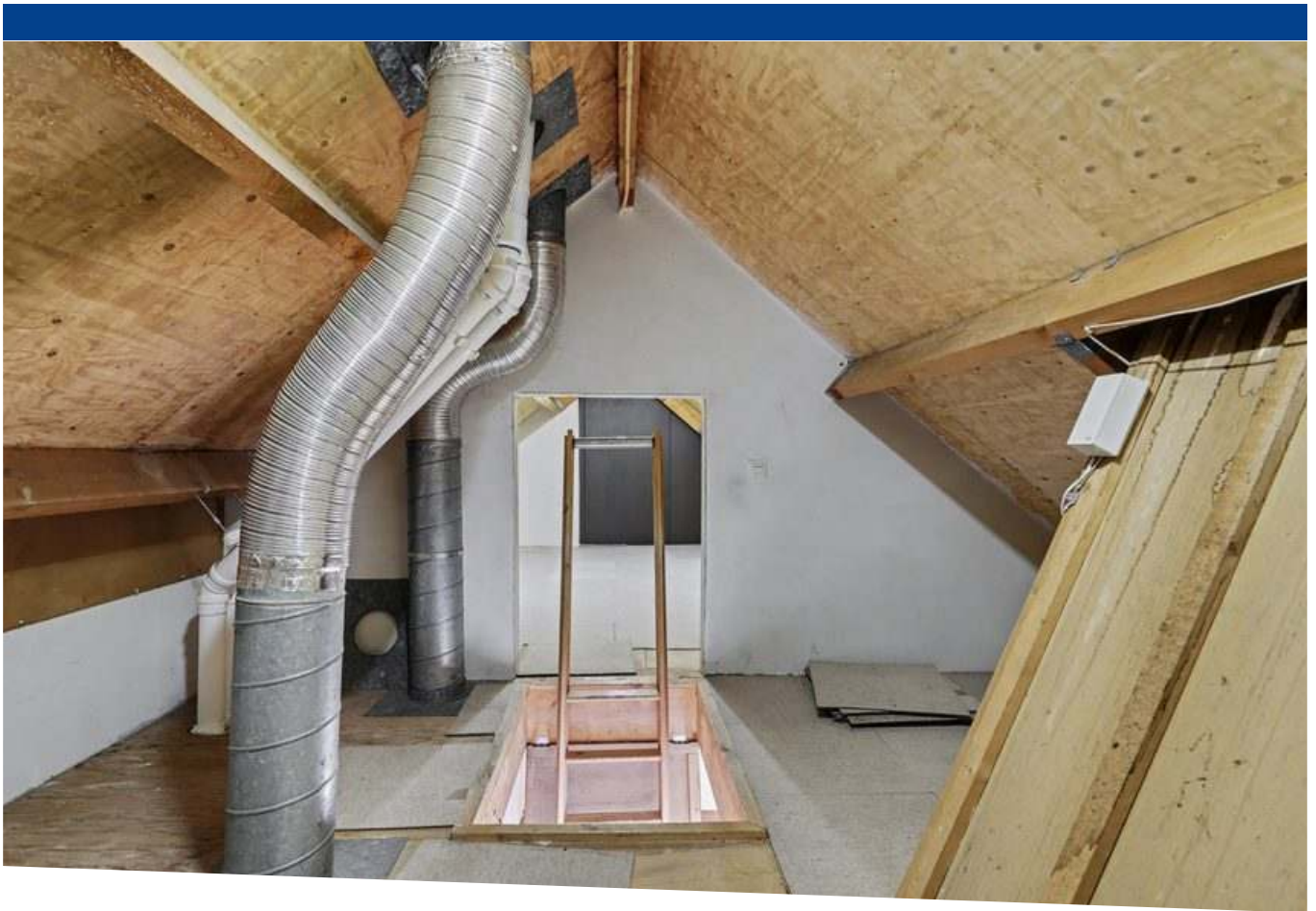


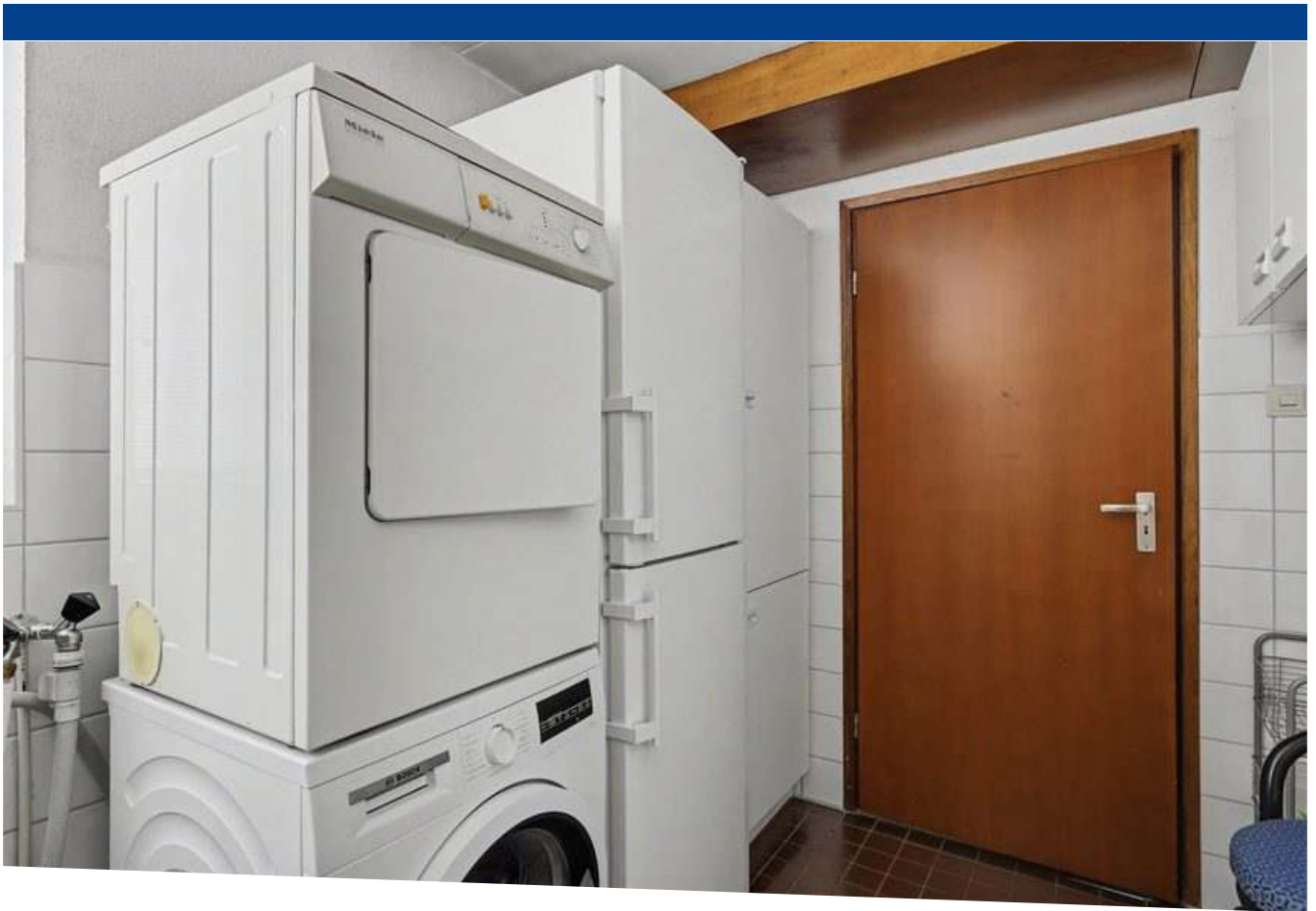








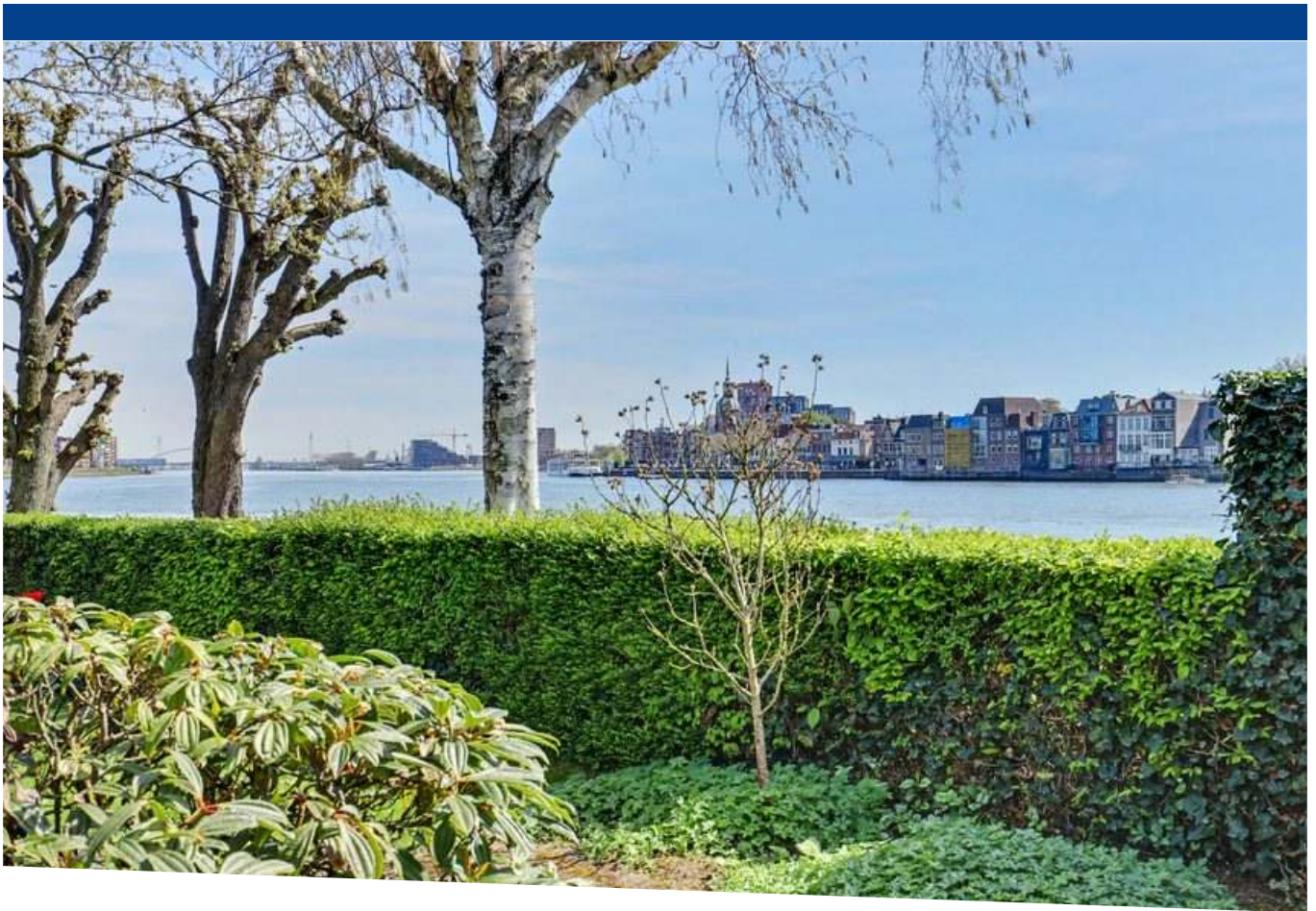




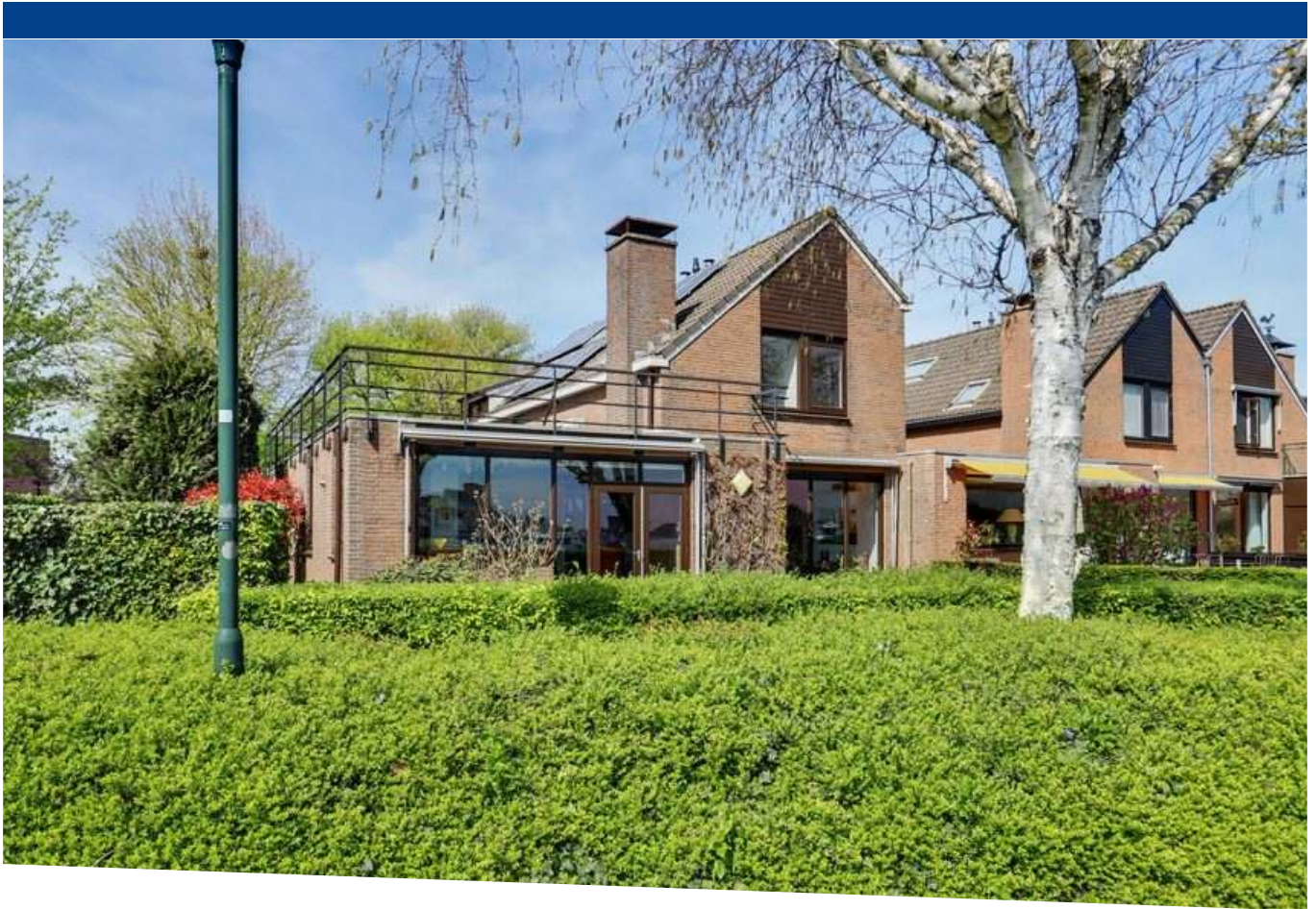






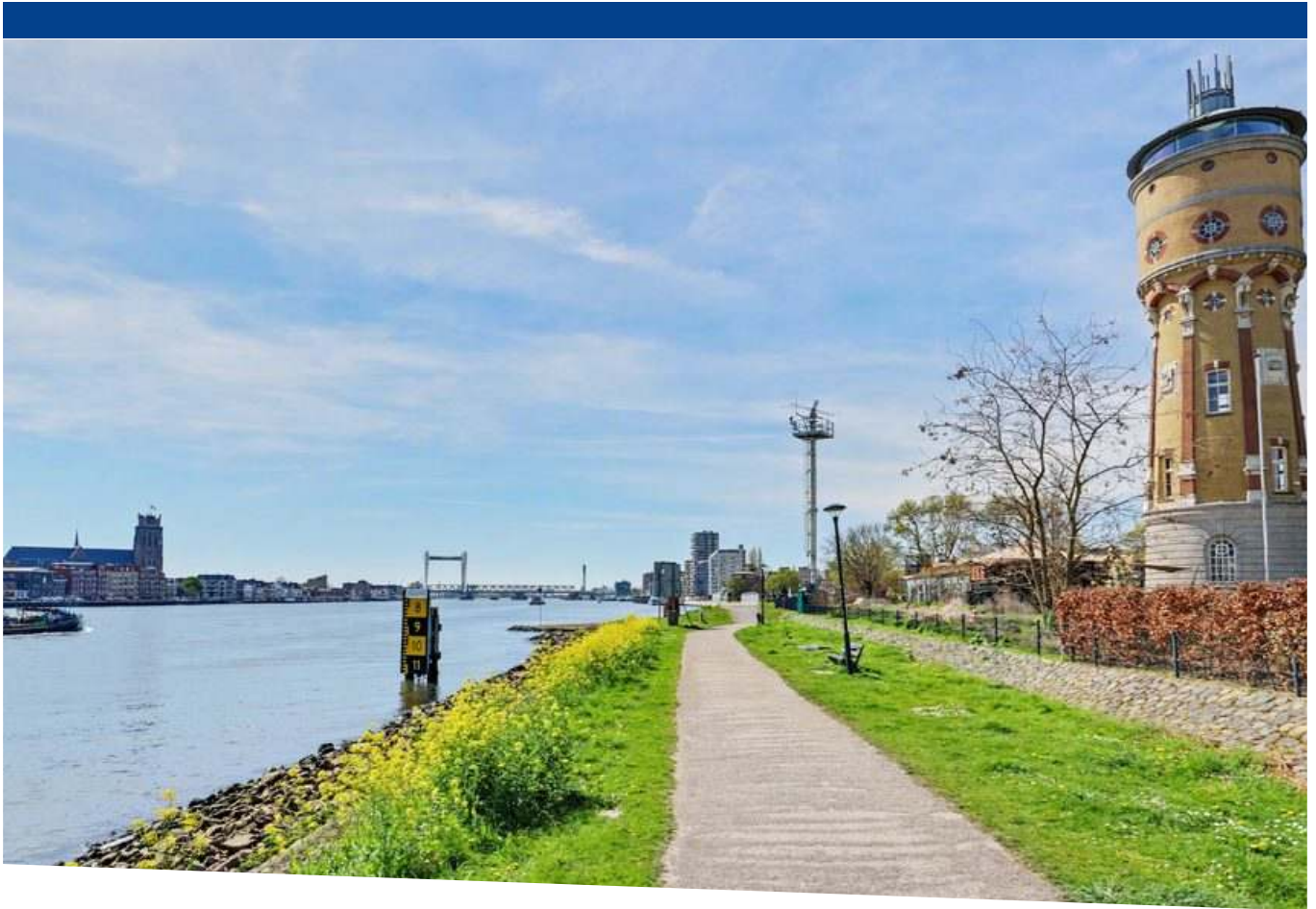


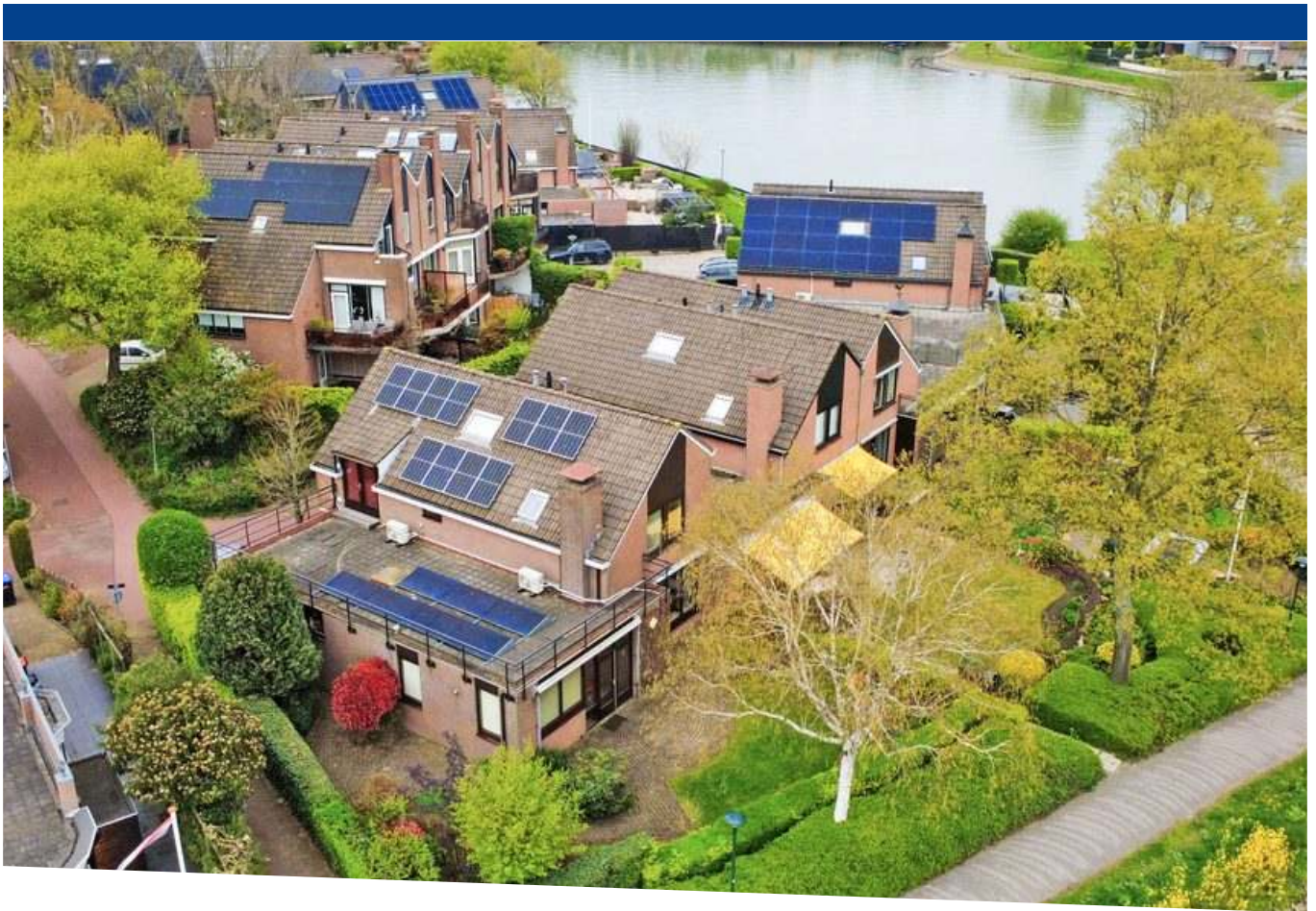


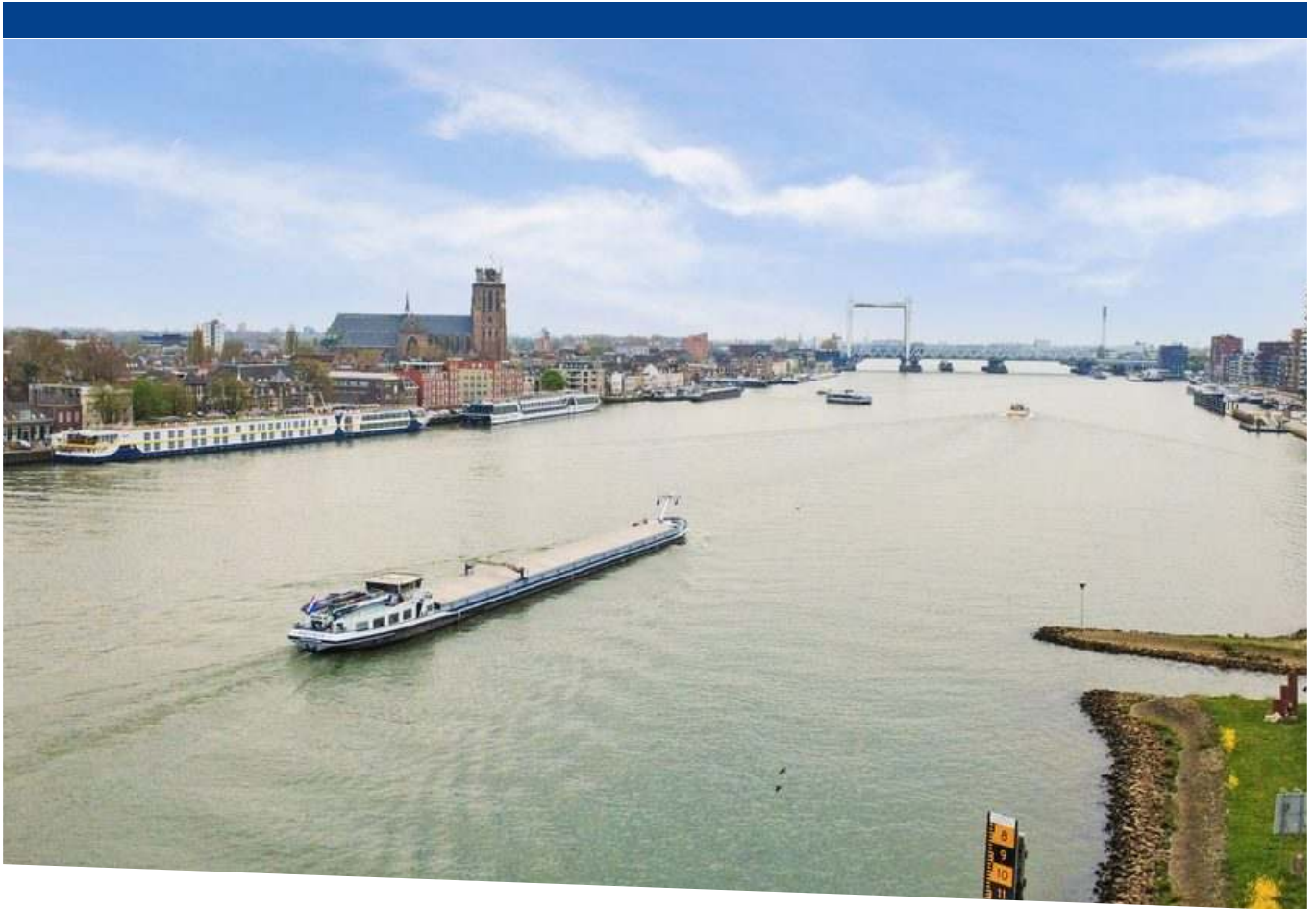


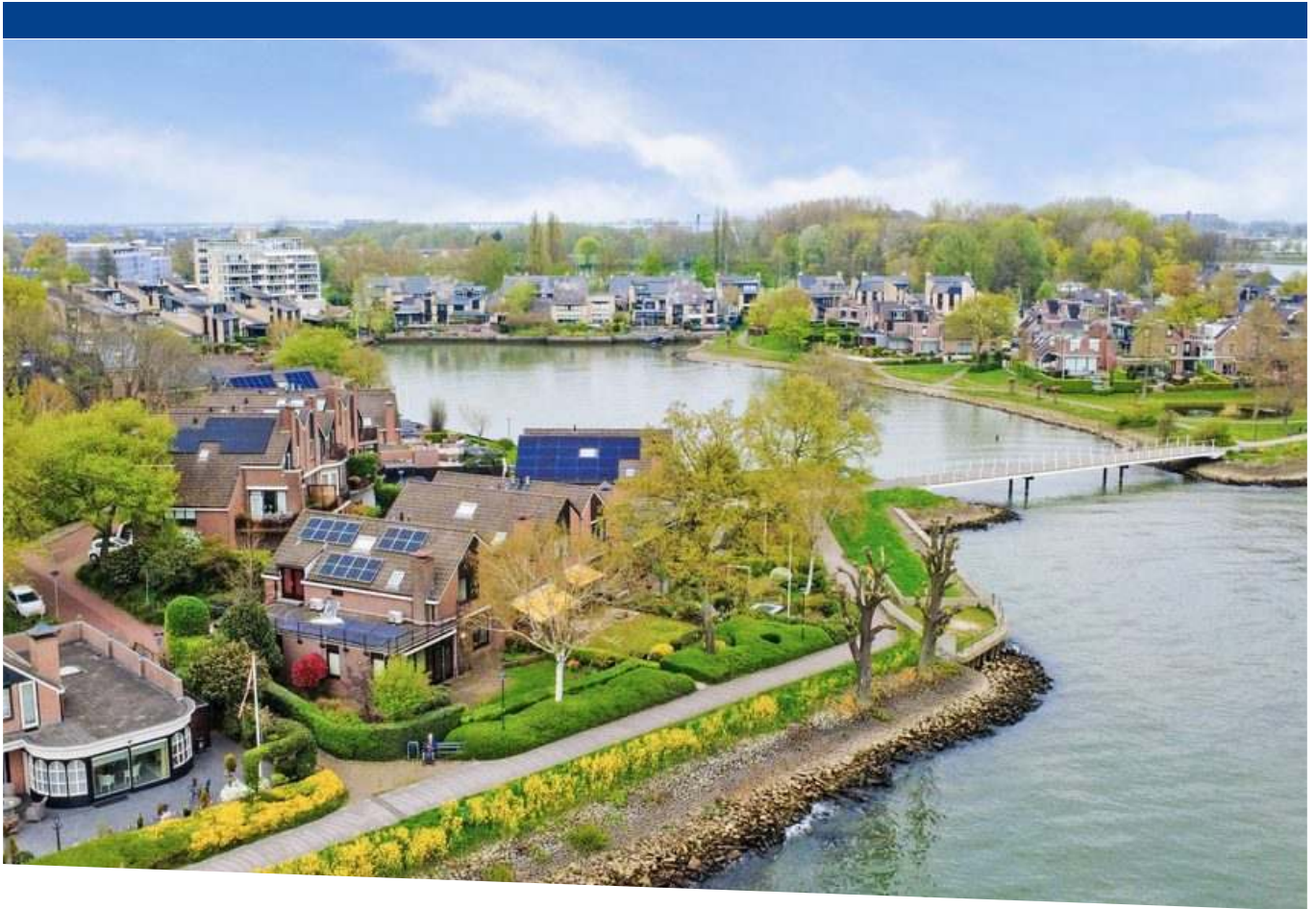




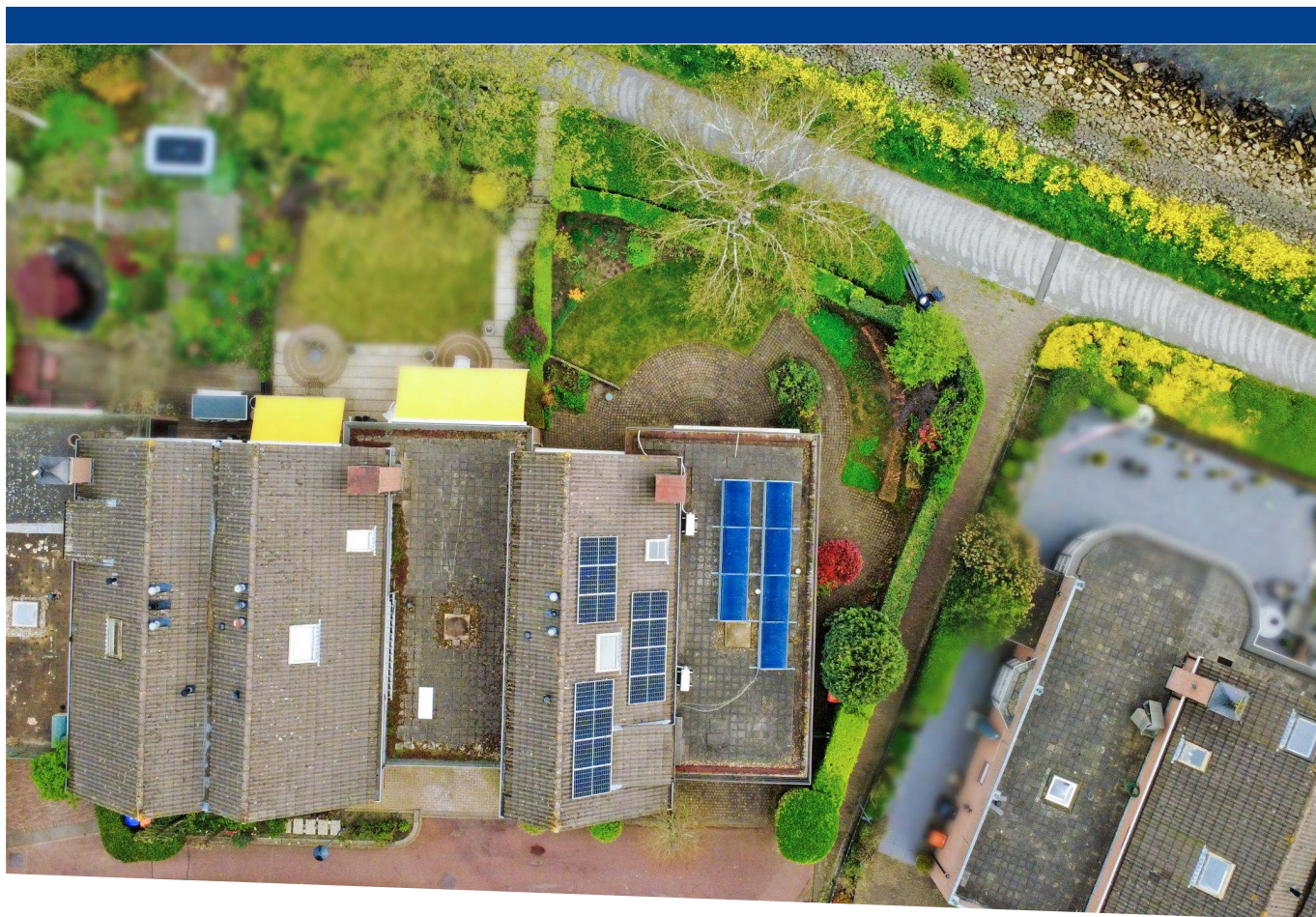








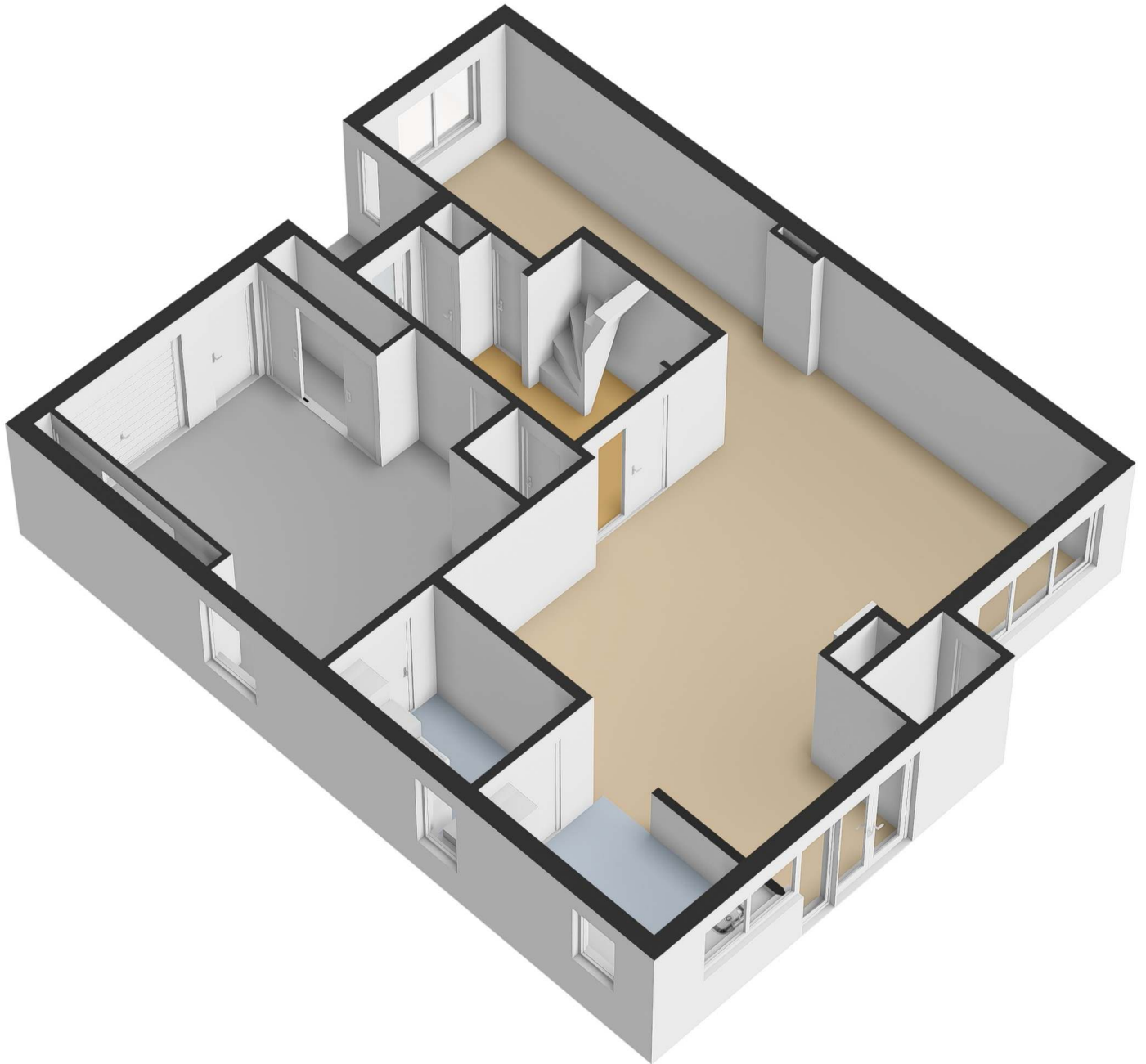




# Plattegronden

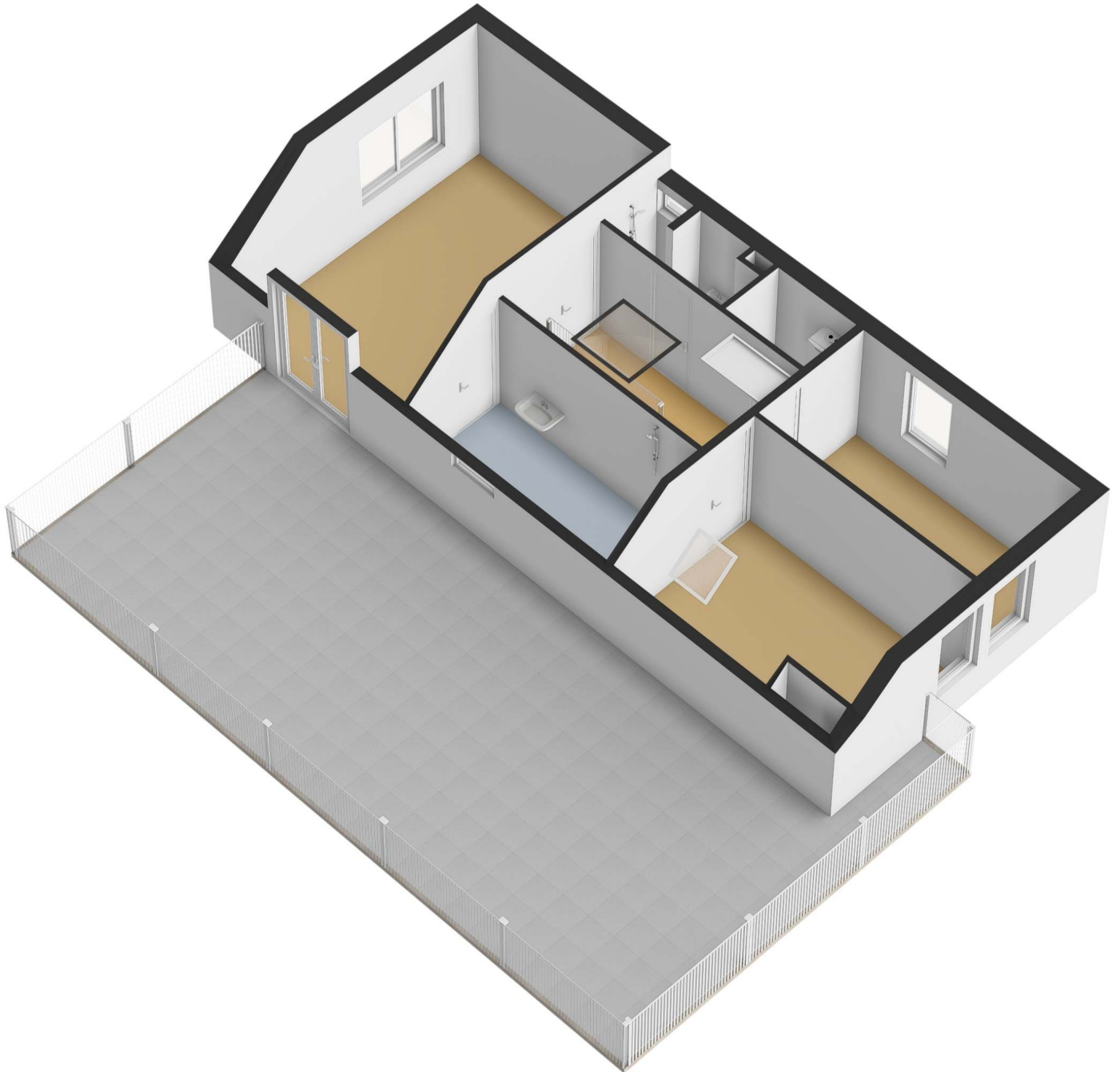


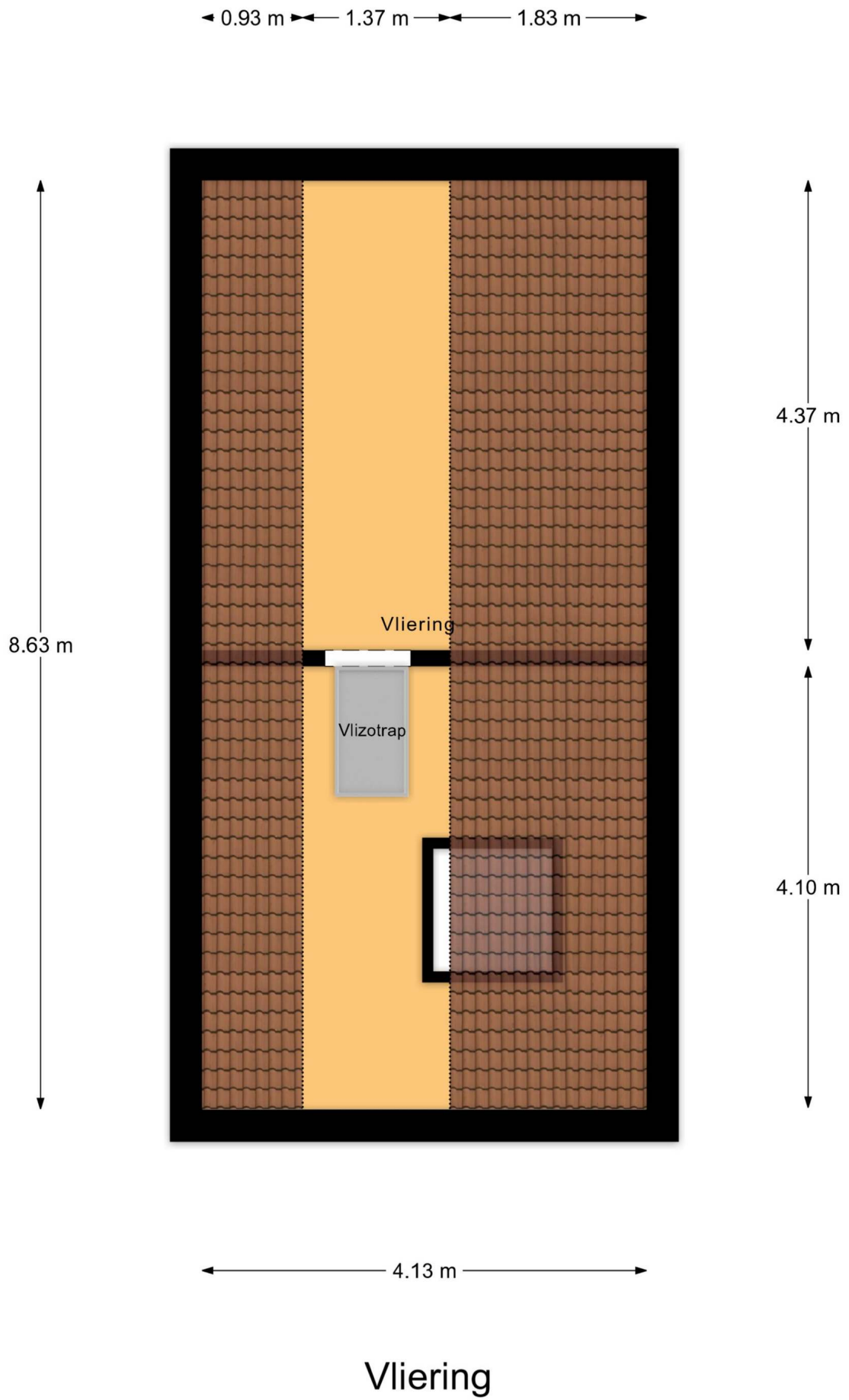
Begane Grond

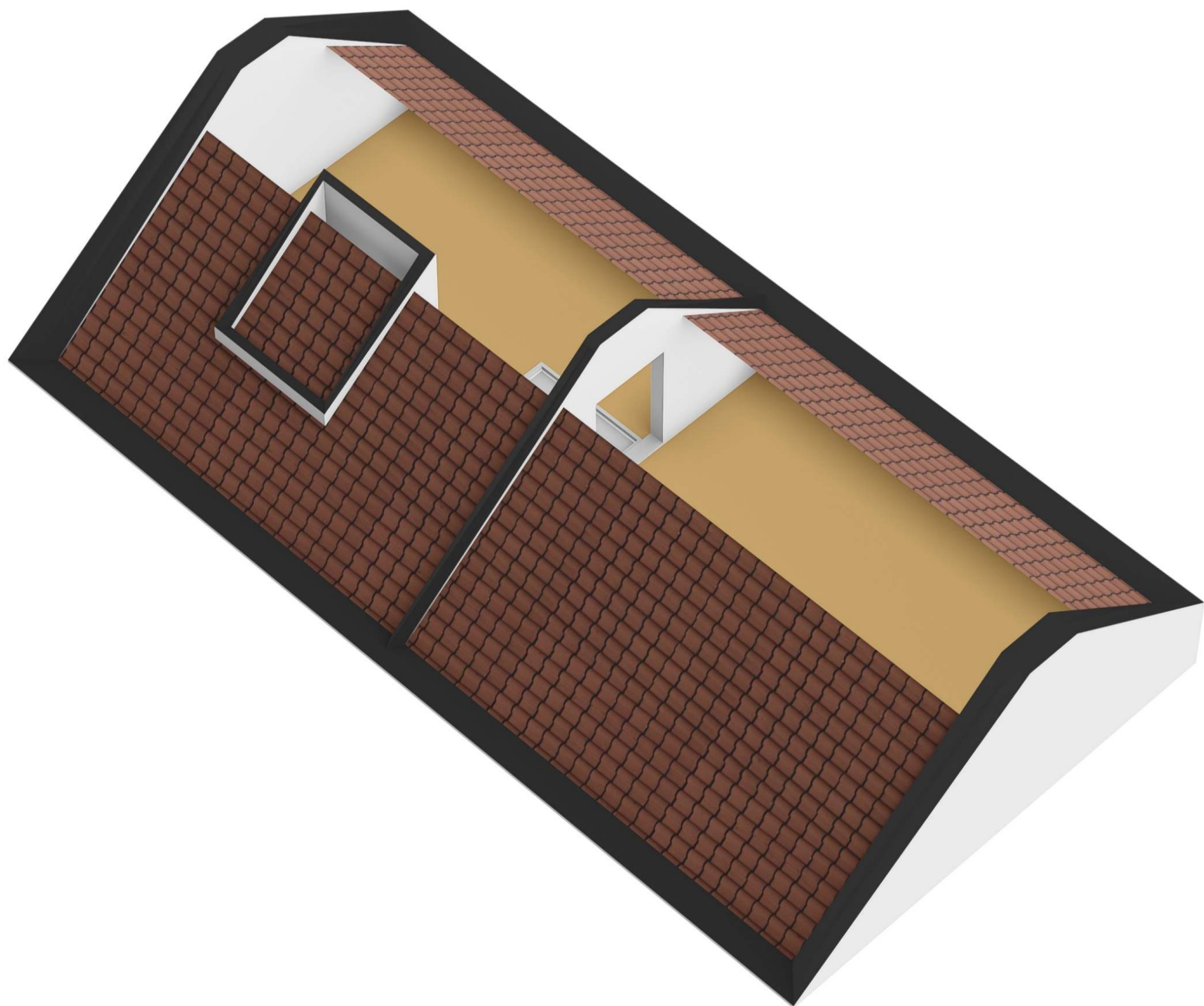


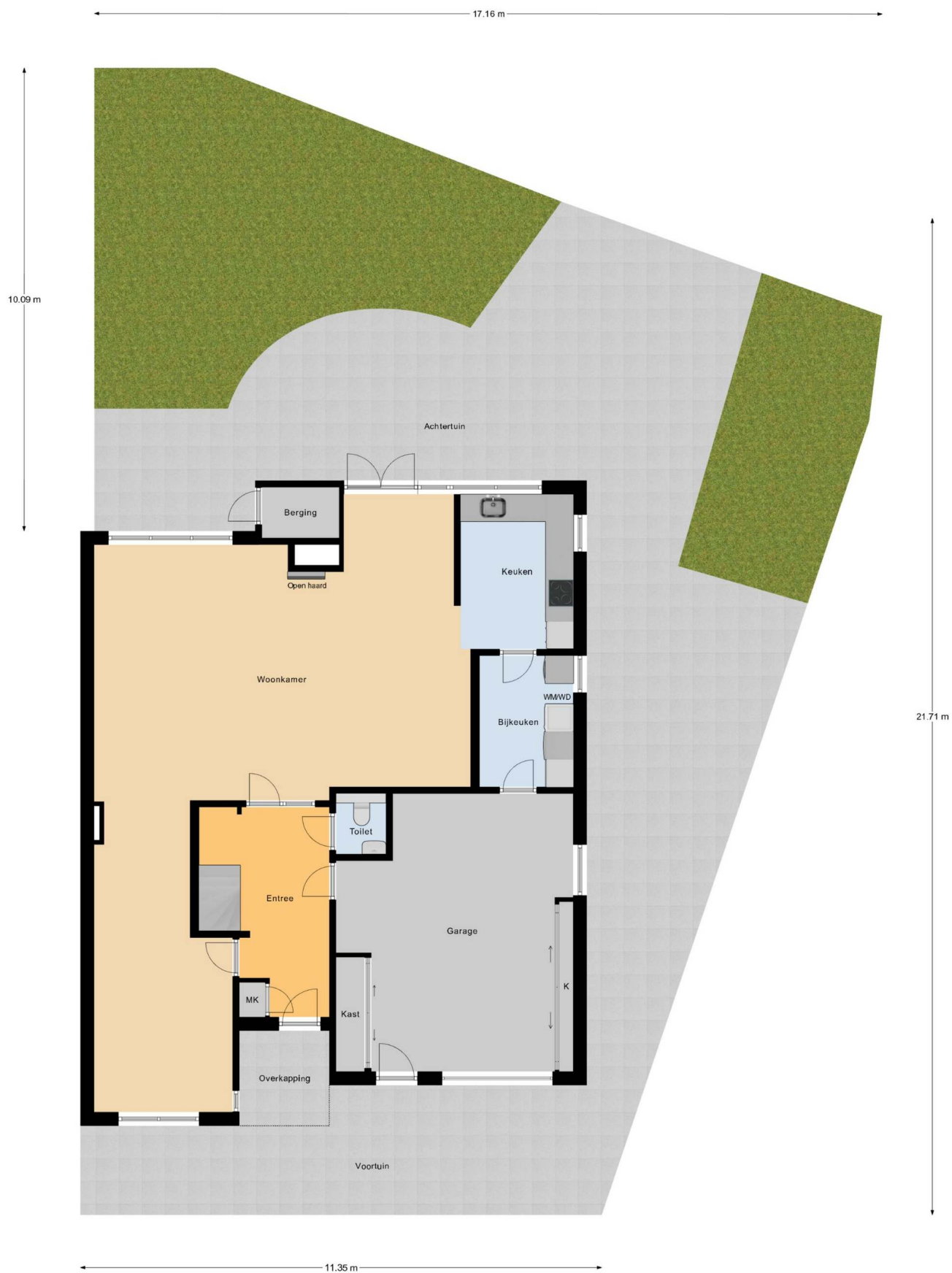


1e Verdieping

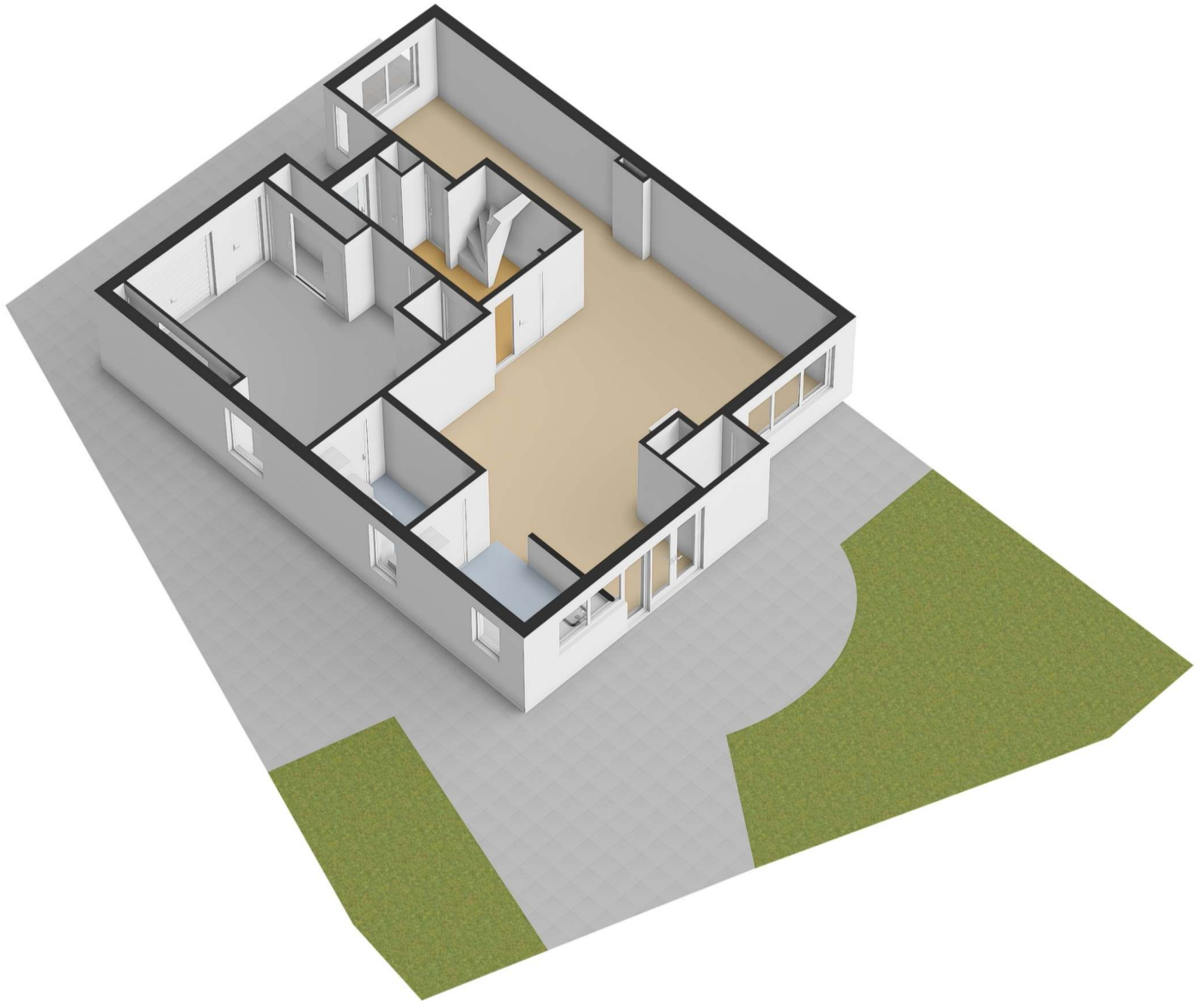








Begane Grond





### **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