WALTMANN makelaars

078 620 57 77
zwijndrecht@waltmann.com
www.waltmann.com

KENNIPWERF 5 | HENDRIK-IDO-AMBACHT

Vraagprijs: € 665.000 k.k.

www.kennipwerf5.nl

Kennipwerf 5, Hendrik-ido-ambacht

Een fijn thuis voor het hele gezin. Dit gezinshuis heeft al een mooie verduurzamingsslag gemaakt!

Met vier ruime slaapkamers, een royale inpandige garage, een eigen oprit voor meerdere auto's én een enorme bergzolder is er hier aan ruimte geen gebrek. En dat is nog maar het begin.

Dit is zo'n woning waar ruimte en sfeer perfect samenkomen. Een royale woonkamer met grote schuifpui (2023) naar de tuin, een moderne open keuken, een sfeervolle HR-haard, airconditioning en een badkamer met whirlpool bad, Op de eerste verdieping zijn vier verrassend ruime slaapkamers te vinden en alsof dat nog niet genoeg is, beschikt de woning ook over een enorme bergzolder.

Alles klopt hier voor wie op zoek is naar een echt royaal gezinshuis. Ruimte voor het gezin, ruimte om te werken, te sporten, te ontspannen én ruimte om spullen kwijt te kunnen. De garage en eigen oprit maken het plaatje compleet.

En dan hebben we het nog niet eens over de plek gehad.

De woning ligt heerlijk rustig aan een doodlopend hofje, terwijl het groen en de sportvoorzieningen verrassend dichtbij zijn. Het Baxpark ligt op loopafstand en ook voetbal, tennis en andere sportvoorzieningen zijn zo bereikbaar. Voor een wandeling, een rondje hardlopen of een middag genieten in het groen ligt het Sandelingenpark dichtbij.

Een fantastisch huis, een heerlijke plek en vooral ontzettend veel ruimte.

Deze woning wil je echt ervaren. Kom binnen, loop rond en ontdek hoeveel deze woning te bieden heeft. Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen!

Indeling
Begane grond:
Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het separate toilet, de meterkast, de toegang tot de woonkamer en de doorgang naar de garage.
De garage is binnendoor bereikbaar en biedt volop ruimte voor fietsen, opslag, hobby's of andere spullen.

De royale woonkamer biedt volop ruimte om heerlijk te leven en is verrassend sfeervol ingedeeld. Centraal in de ruimte bevindt zich de trapopgang, met daarachter een gezellige tv-hoek. Hierdoor ontstaat een fijne verdeling tussen de verschillende leefruimtes, zonder dat het open en ruime gevoel verloren gaat.

Aan de achterzijde is een heerlijke zithoek gecreëerd, met de grote schuifpui (2023) als echte blikvanger. Zodra de deuren opengaan, loopt de woonkamer moeiteloos over in de tuin. De vele lichtinval en het zicht op buiten geven de ruimte een heerlijk open en ruimtelijk gevoel.

De HR-haard brengt direct sfeer in de woonkamer en zorgt op koude dagen voor een heerlijk knusse plek. En zijn de zomerse temperaturen hoog? Dan zorgt de aanwezige airconditioning juist voor verkoeling.

De open keuken vormt een gezellige verbinding met de woonkamer. De keuken beschikt over een fijne bar, diverse inbouwapparatuur waaronder een (combi)stoomoven en een kraan voor kokend water die ook gekoeld en gefilterd is. en volop ruimte om heerlijk te koken. ’s Ochtends schuif je gezellig aan voor het ontbijt, terwijl je ’s avonds met vrienden of familie aan de bar geniet van een drankje en de keuken vanzelf het gezellige middelpunt van de avond wordt.

Eerste verdieping:
De eerste verdieping telt maar liefst vier ruime slaapkamers.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is royaal van formaat. De kamer beschikt over airconditioning en heeft een mooi uitzicht richting het groene Baxpark. Gordijnen open en de dag begint hier meteen met een groen uitzicht.

De tweede slaapkamer aan de voorzijde is momenteel ingericht als sportkamer. Deze ruimte kan uiteraard op allerlei manieren worden gebruikt en is ook zeer geschikt als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De grootste slaapkamer aan deze zijde beschikt over airconditioning en heeft toegang tot een balkon. Een heerlijke plek om ’s ochtends even de deuren open te zetten of aan het einde van de dag nog even naar buiten te gaan.

De badkamer is een heerlijke plek om even helemaal tot rust te komen. Je beschikt hier over een ruime douche, een wastafelmeubel en een whirlpool bad waarin je na een lange dag heerlijk kunt ontspannen. Het dakraam zorgt daarbij voor een fijne hoeveelheid natuurlijk daglicht.

Op deze verdieping bevinden zich daarnaast een separaat toilet en een aparte ruime wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Zolder:
Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier bevindt zich een bijzonder ruime bergzolder met enorm veel bergruimte.

De CV-opstelling bevindt zich op deze verdieping en dankzij het raam komt er daglicht naar binnen. Een heerlijke extra ruimte voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt, maar natuurlijk wel wilt bewaren.

Buitenzijde:
Aan de voorzijde van de woning beschik je over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor minimaal twee auto’s. De garage is tevens vanuit de woning bereikbaar en biedt daarmee een extra praktische verbinding.

De achtertuin vormt een mooi verlengstuk van de woonkamer. Vanuit de grote schuifpui stap je zo naar buiten. Hier is volop ruimte voor een gezellige zithoek, een grote eettafel, spelende kinderen of een fijne plek om rustig van het buitenleven te genieten.

De ligging aan een doodlopend hofje zorgt voor een prettige en rustige woonomgeving. Tegelijkertijd liggen het Baxpark, de sportvoorzieningen en het Sandelingenpark allemaal dichtbij.

Bijzonderheden/kenmerken:
- Bouwjaar 1977;
- Energielabel B;
- Buitendeuren, kozijnen, schuifpui en garagedeur zijn vervangen in 2023 door kunststof met HR++ beglazing;
- Royale inpandige garage;
- Parkeren op eigen terrein;
- Airconditioning;
- Zonnepanelen 15 stuks;
- Wateronthardingsinstallatie;
- Baxpark, Sandelingen en sportvoorzieningen op loopafstand;
- Louwersplein met dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving;
- 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 vind 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	€ 665.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, verspringend
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Soort dak	Samengesteld dak

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	142 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m^2
Overige inpandige ruimte	30 m^2
Perceeloppervlakte	240 m^2
Inhoud	600 m^3

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 ligbad en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Airconditioning, buitenzonwering, mechanische ventilatie, rookkanaal en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	Muurisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas gas gestookt uit 2023, eigendom

Kadastrale gegevens

Hendrik-Ido-Ambacht E 6776	
Oppervlakte	240 m^2
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuin en voortuin
Achtertuin	71 m² (9.34m diep en 7.37m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen
Balkon/dakterras	Balkon aanwezig

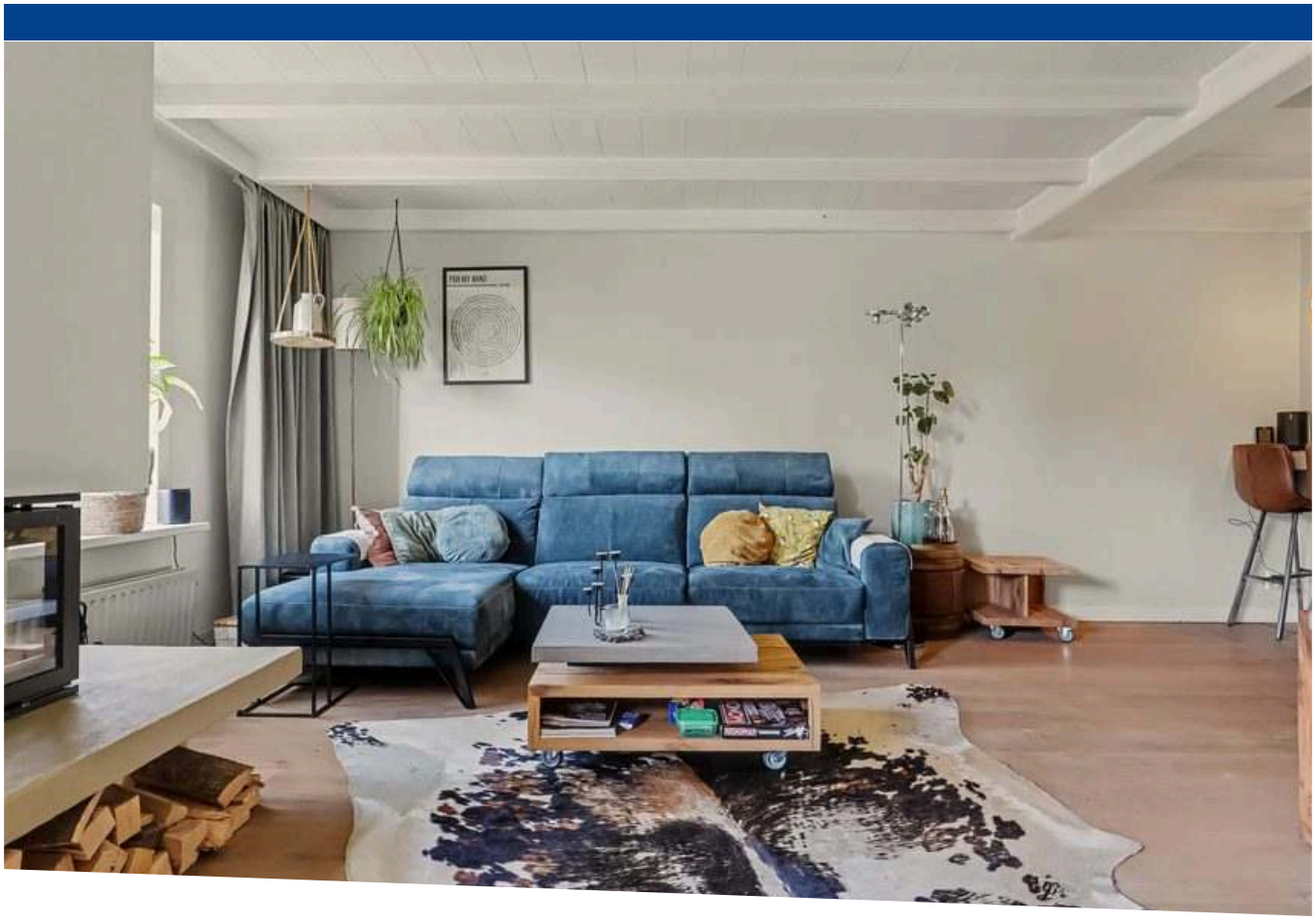
Parkeergelegenheid

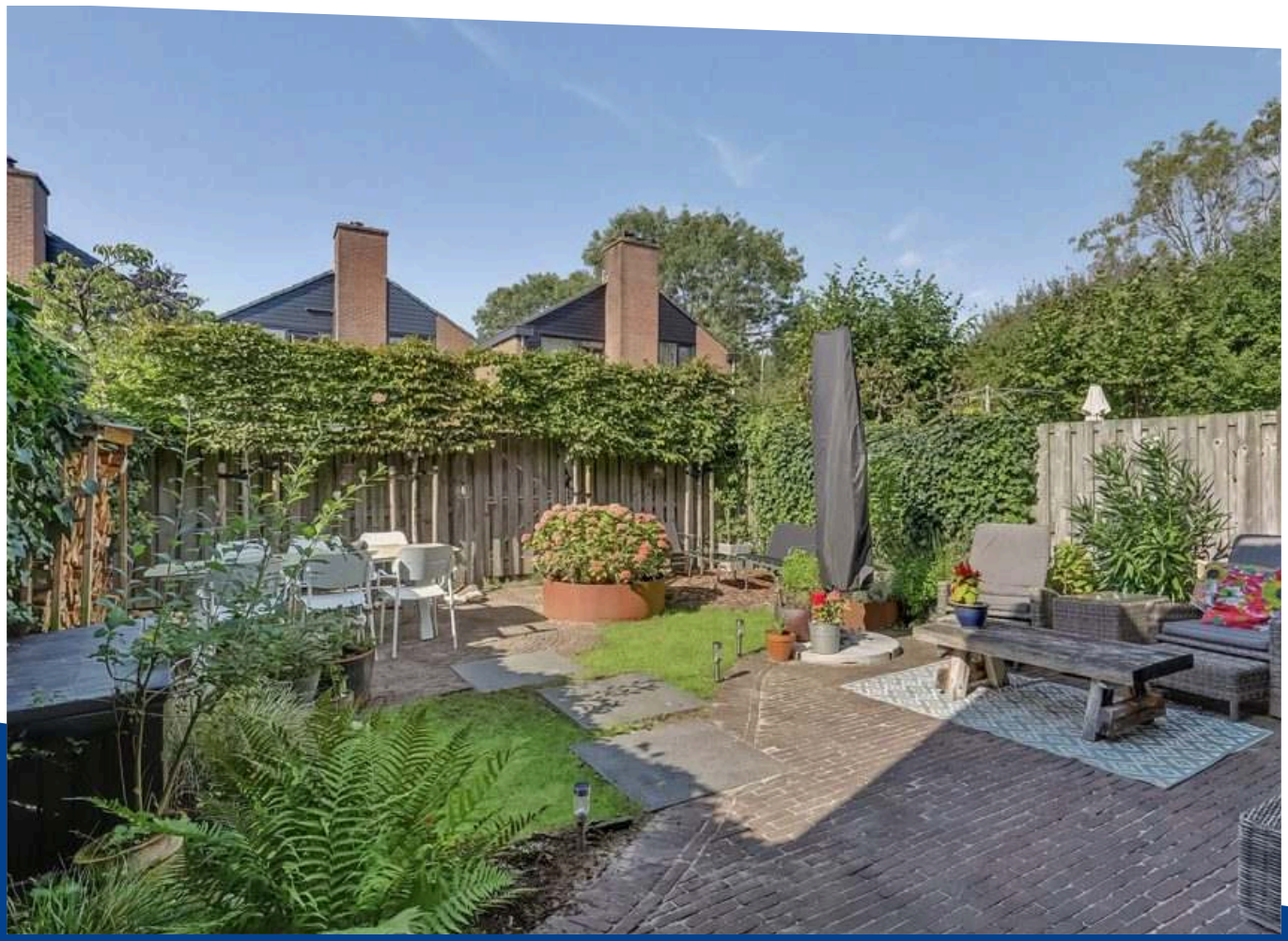
Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren

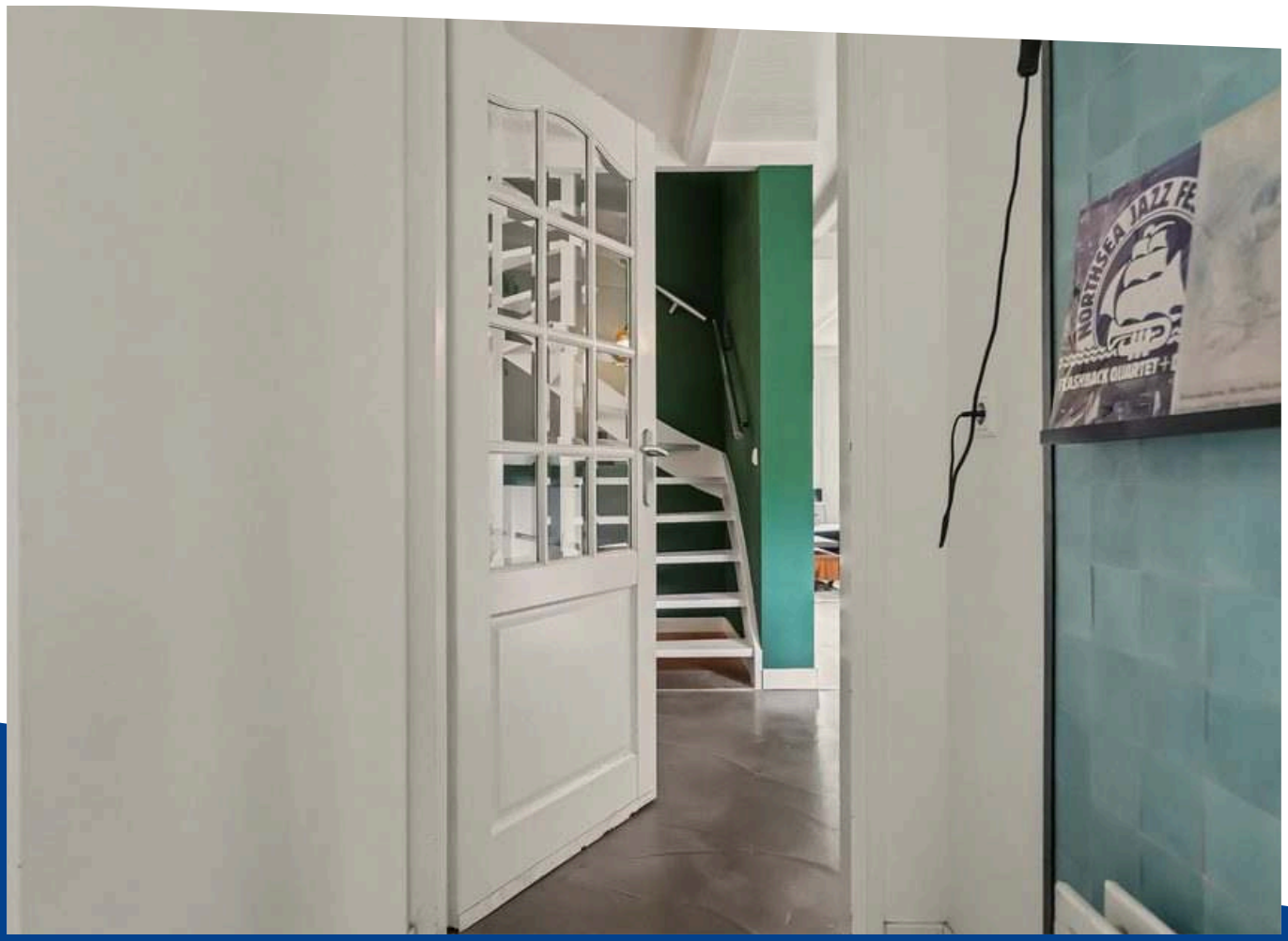
Garage

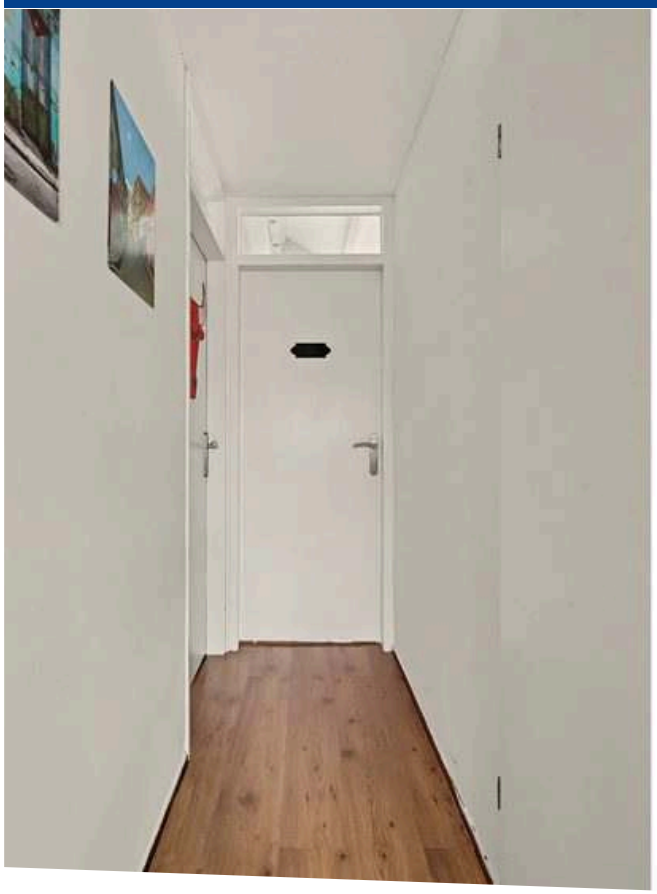
Soort garage	Inpandig
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Voorzien van elektra

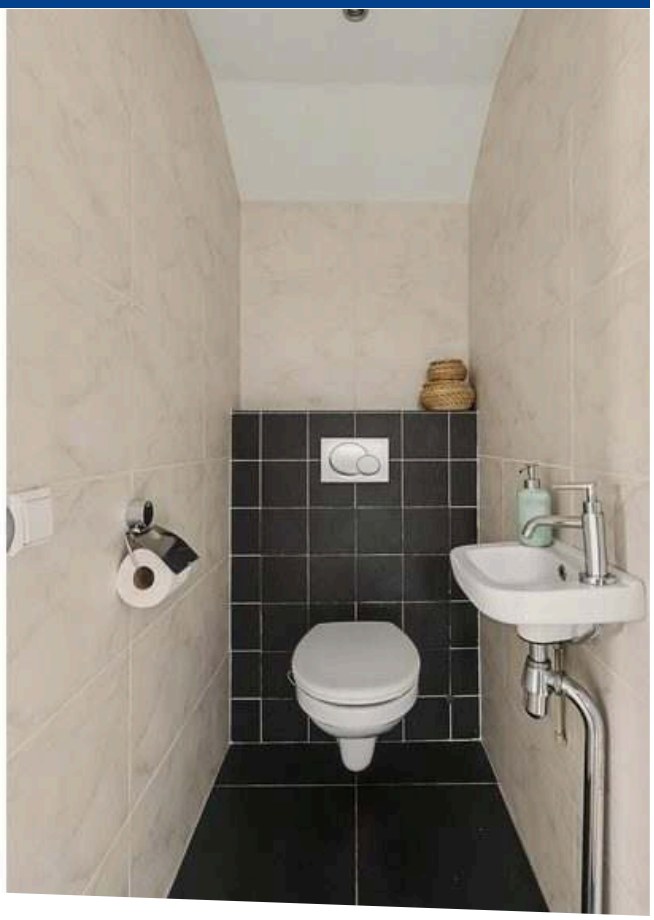
Kennipwerf 5, Hendrik-ido-ambacht

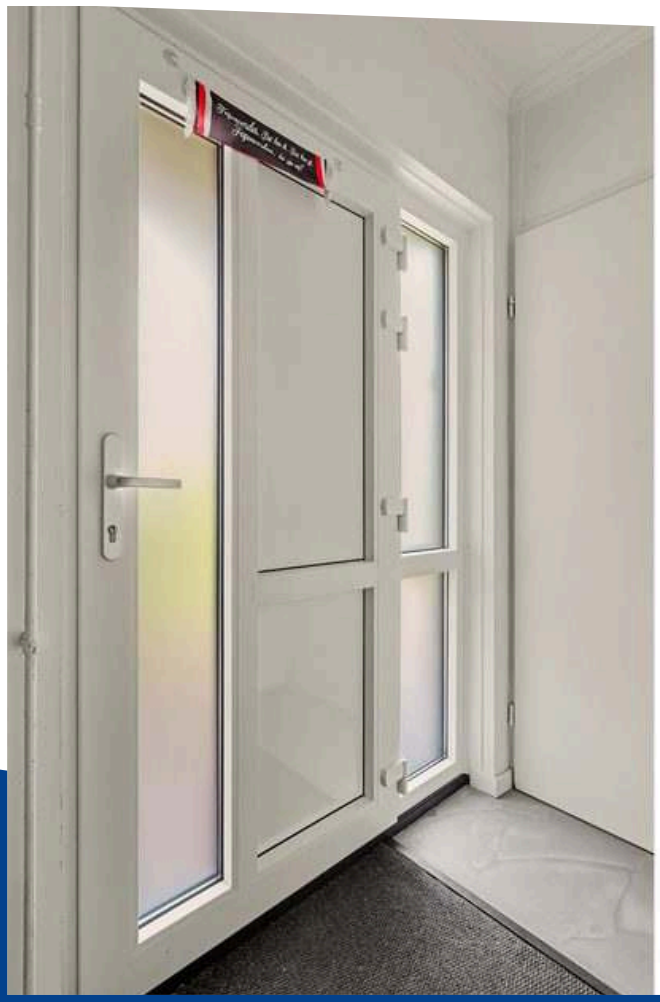


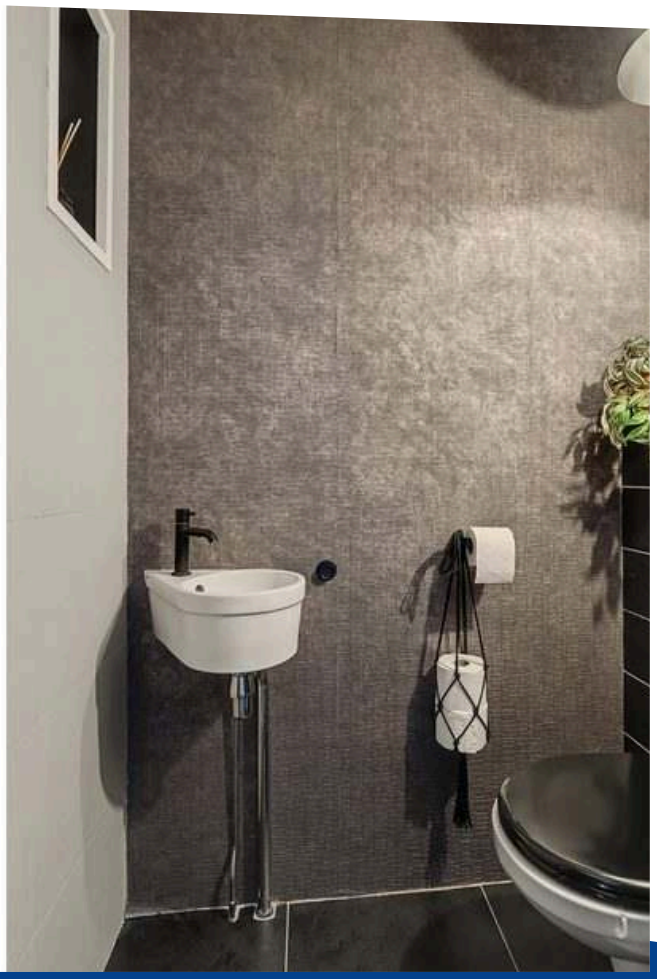


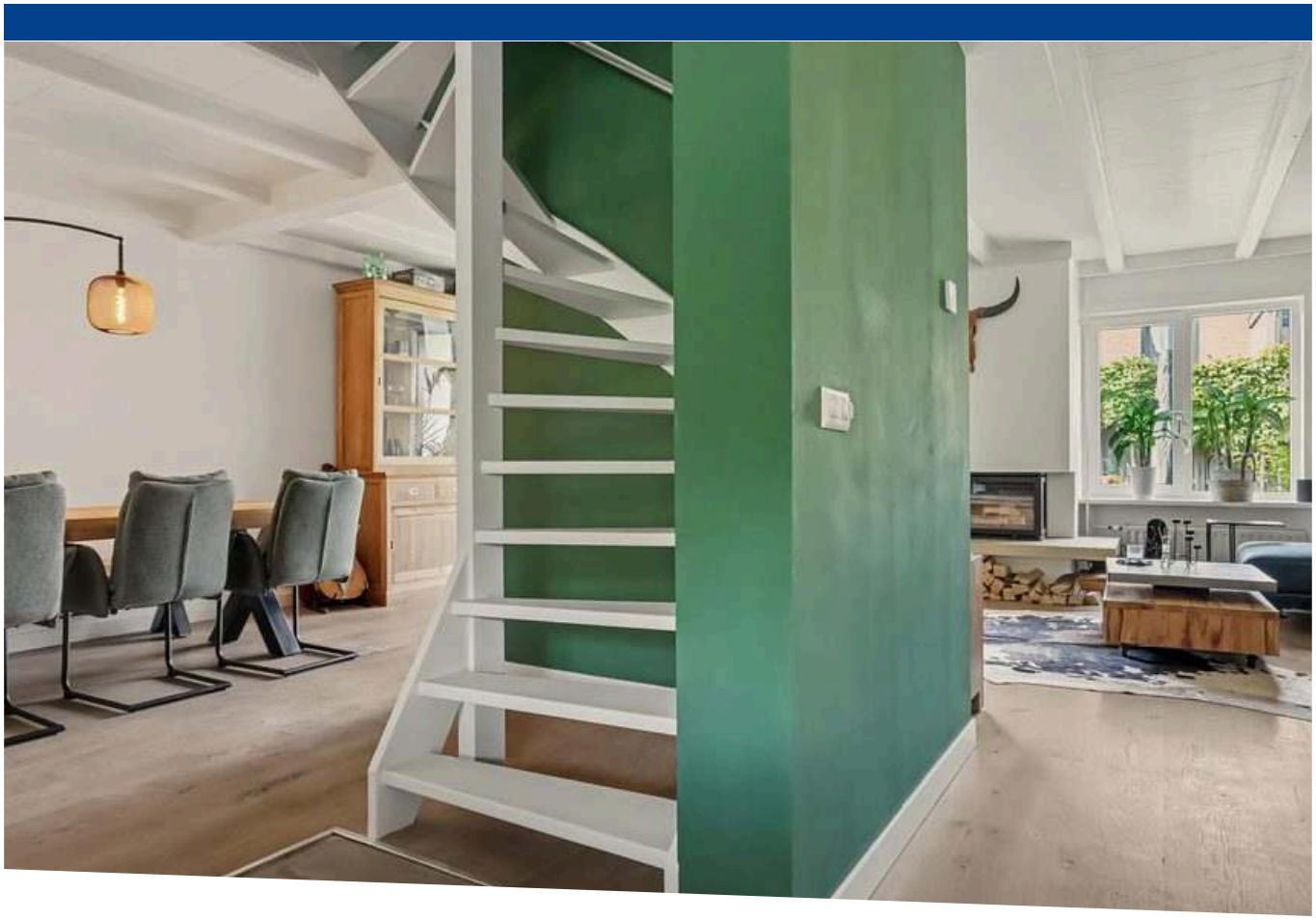

NORTHSEA JAZZ FE

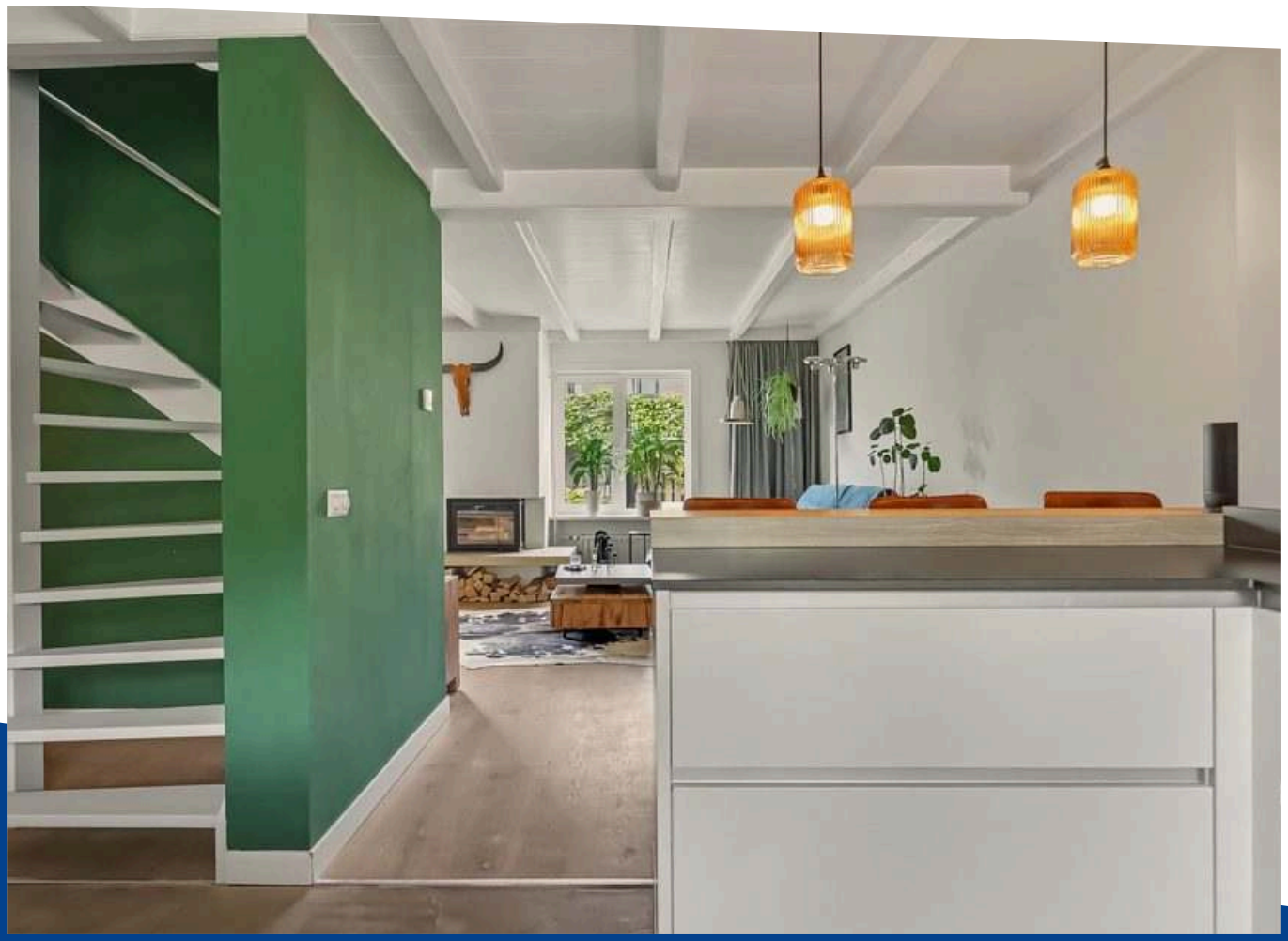


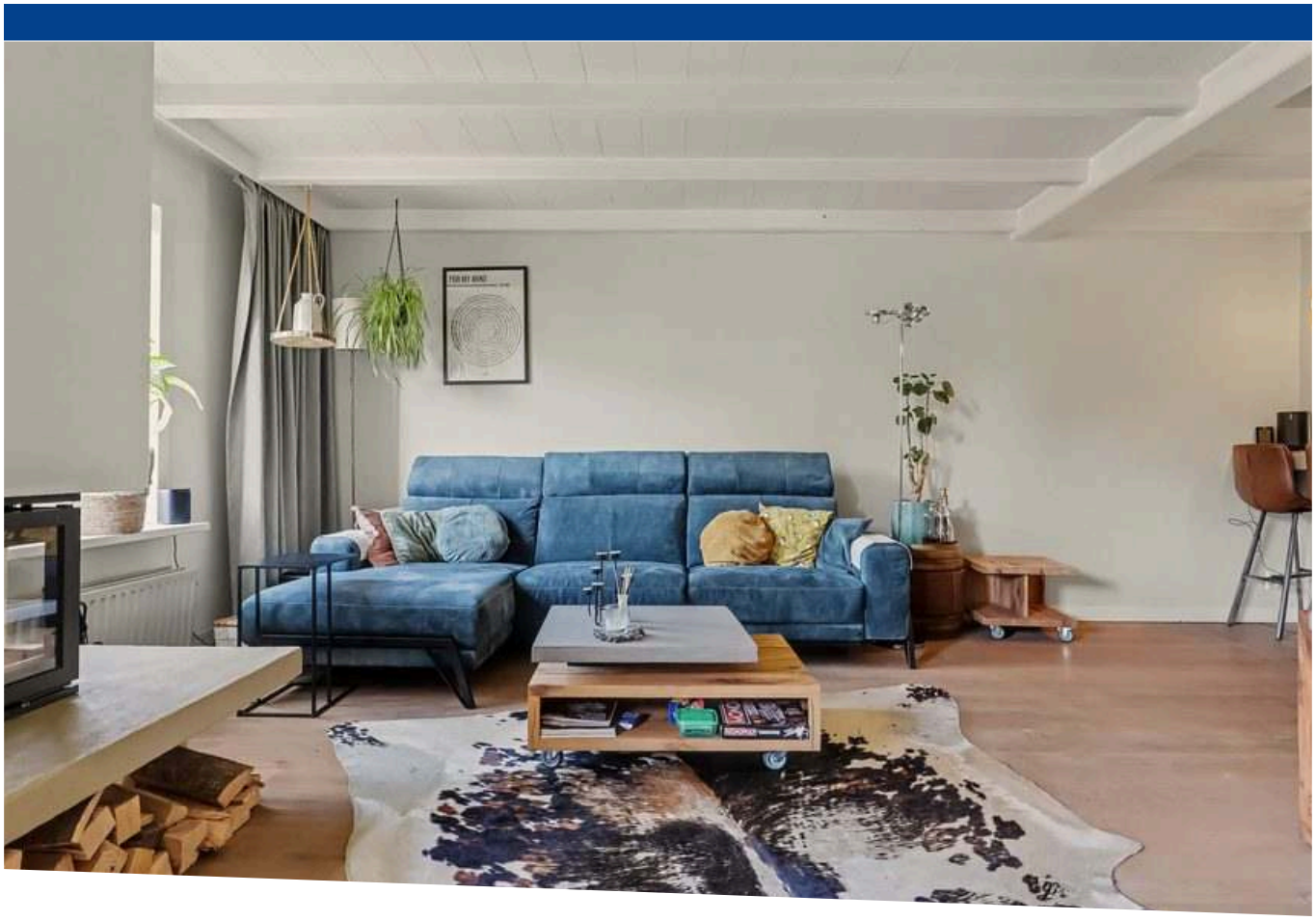


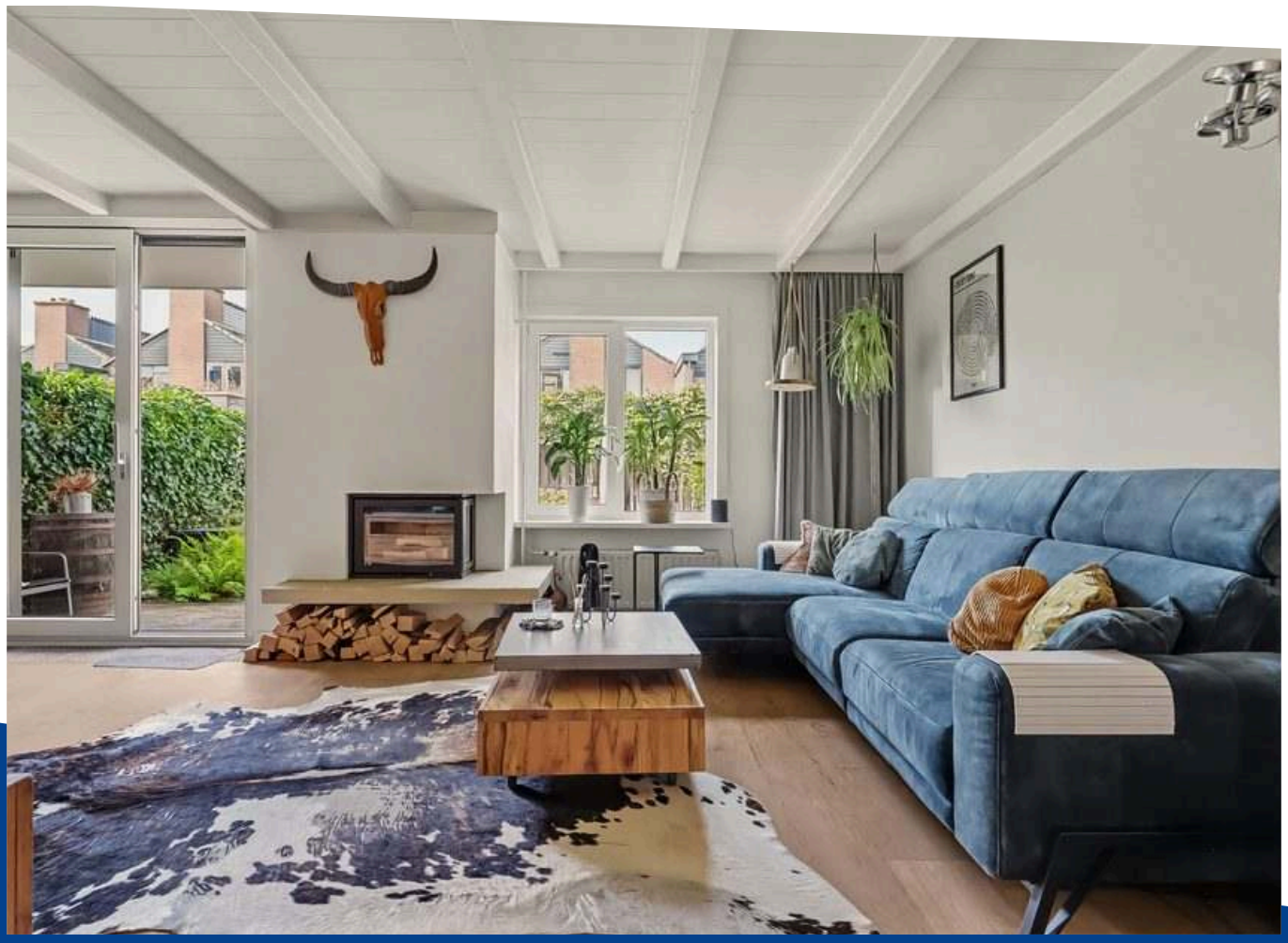


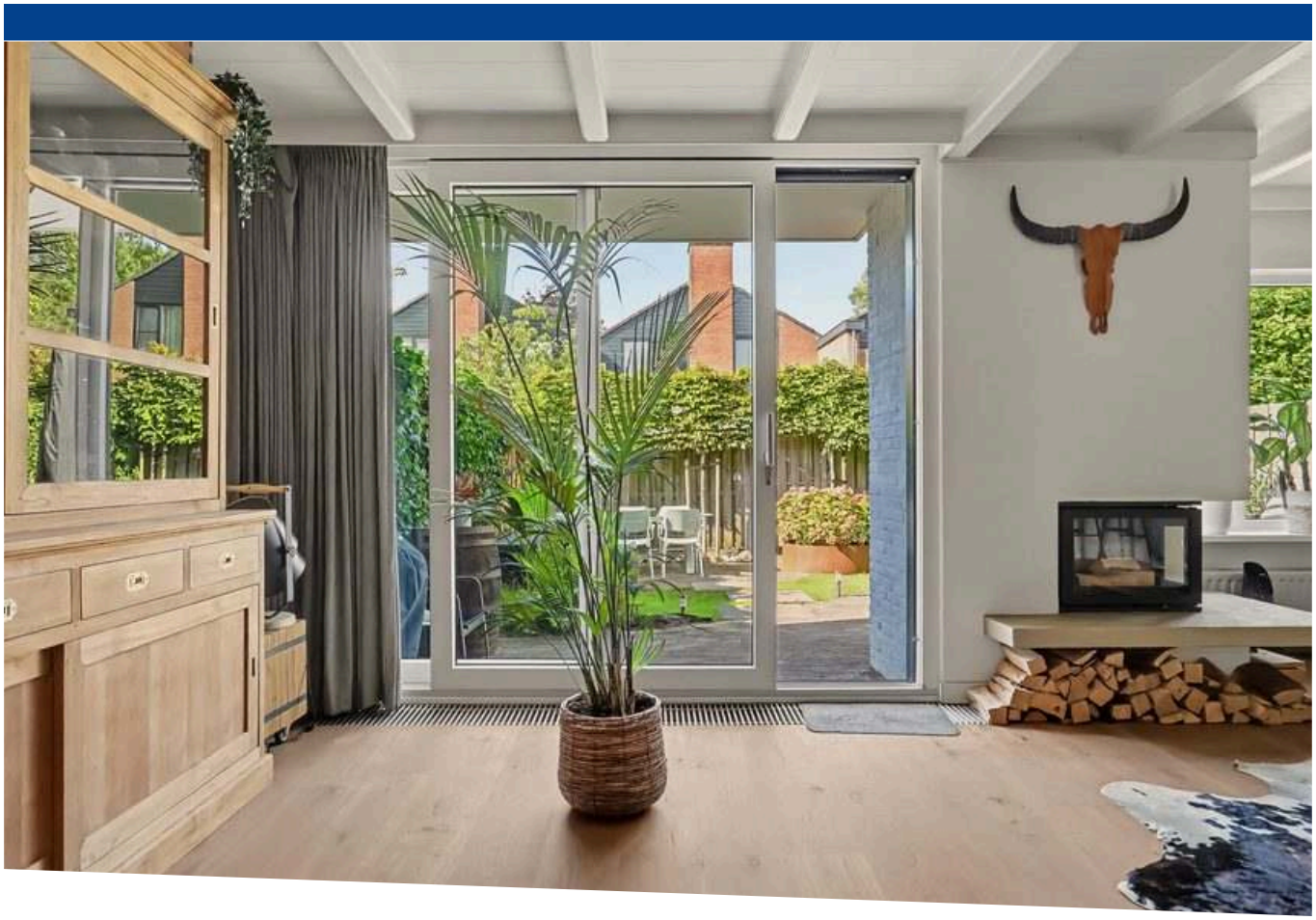


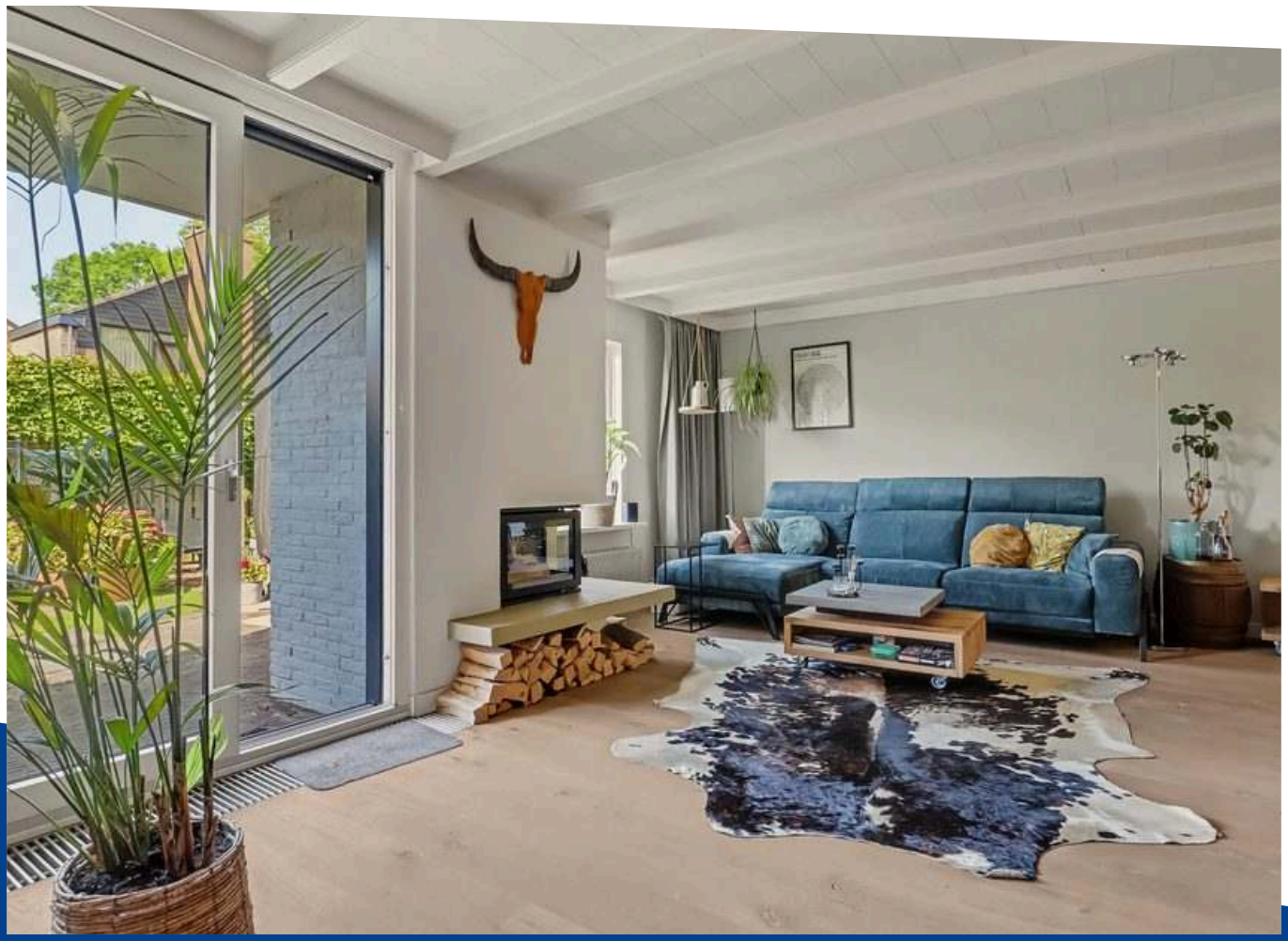




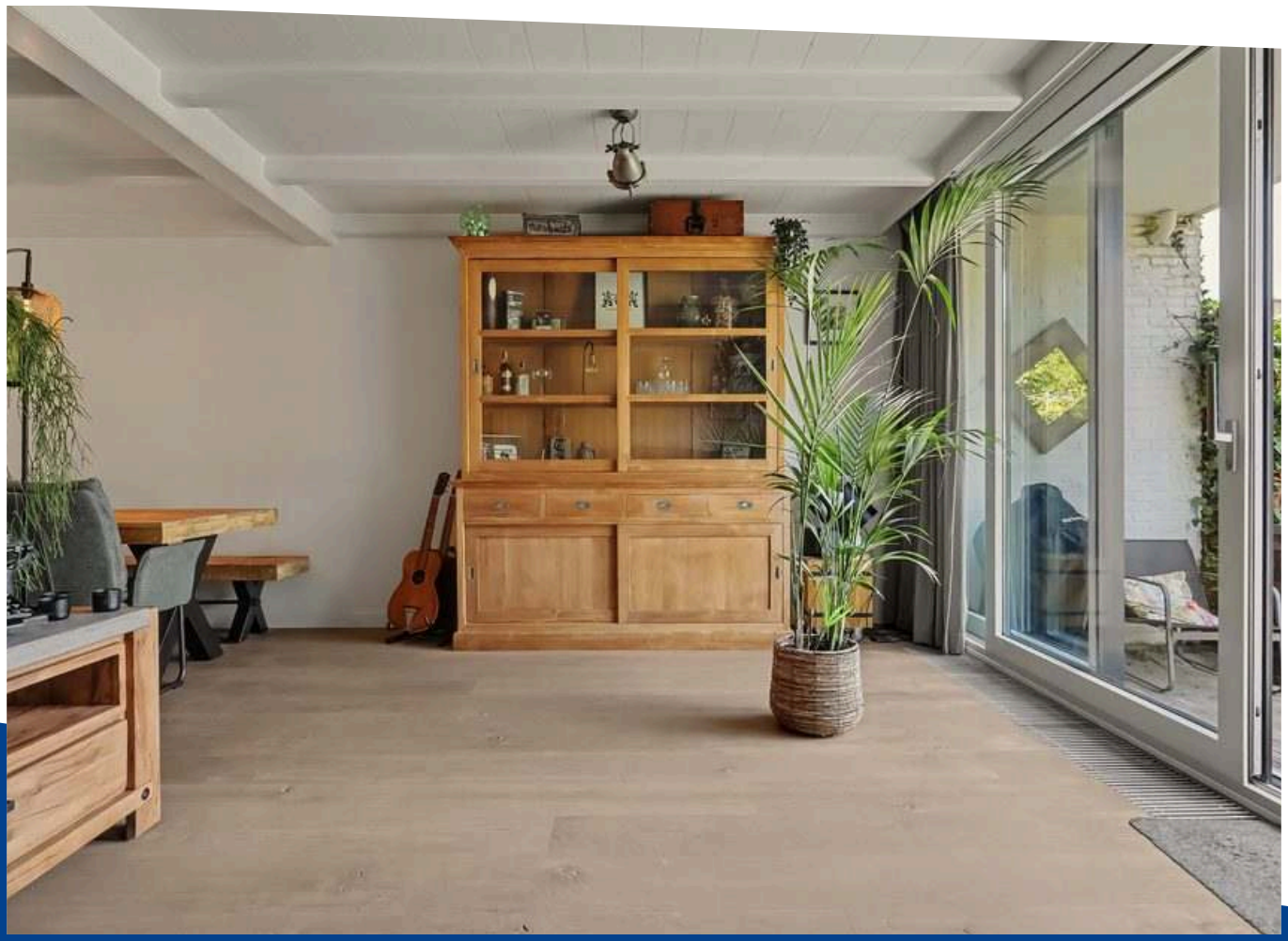


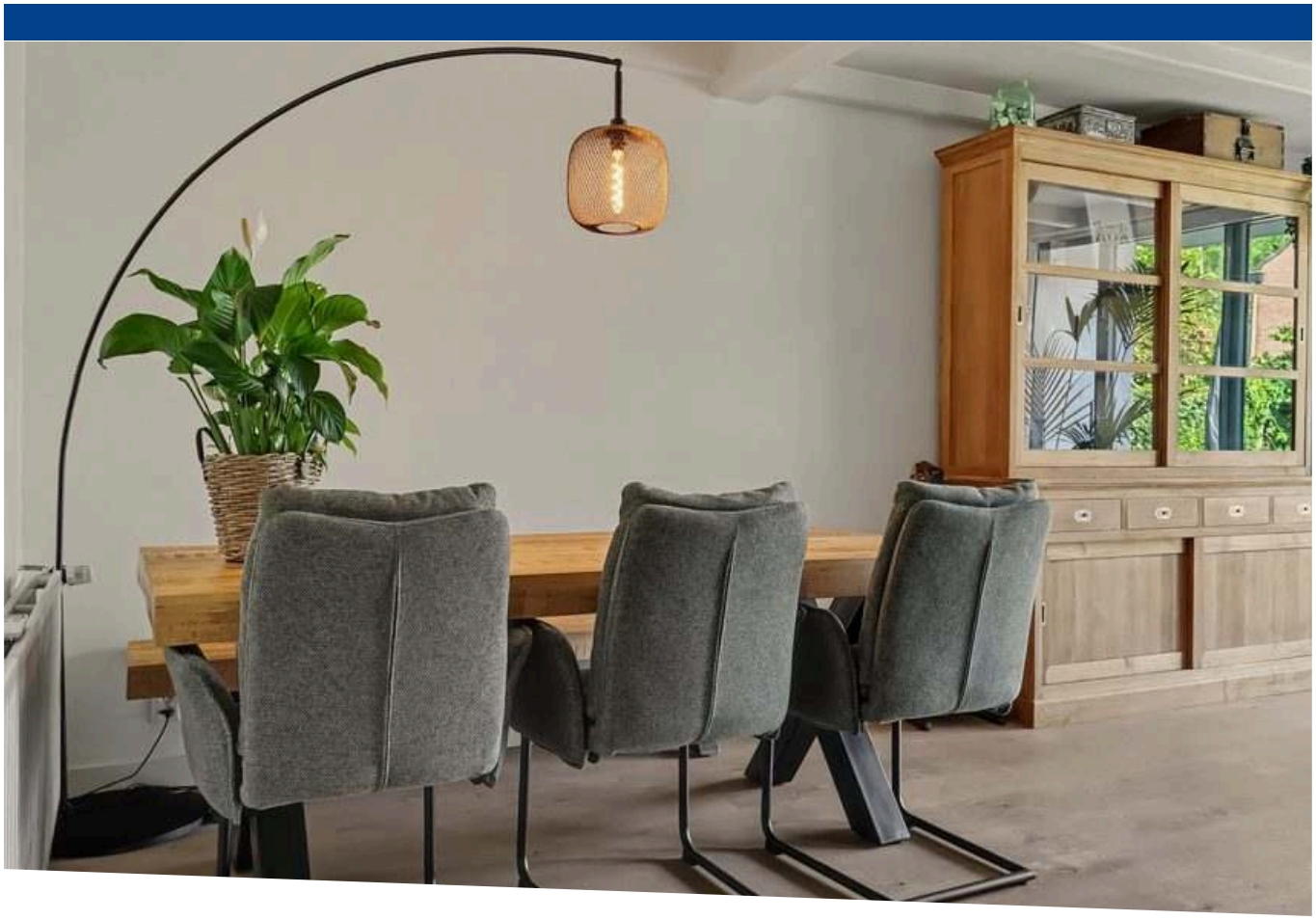


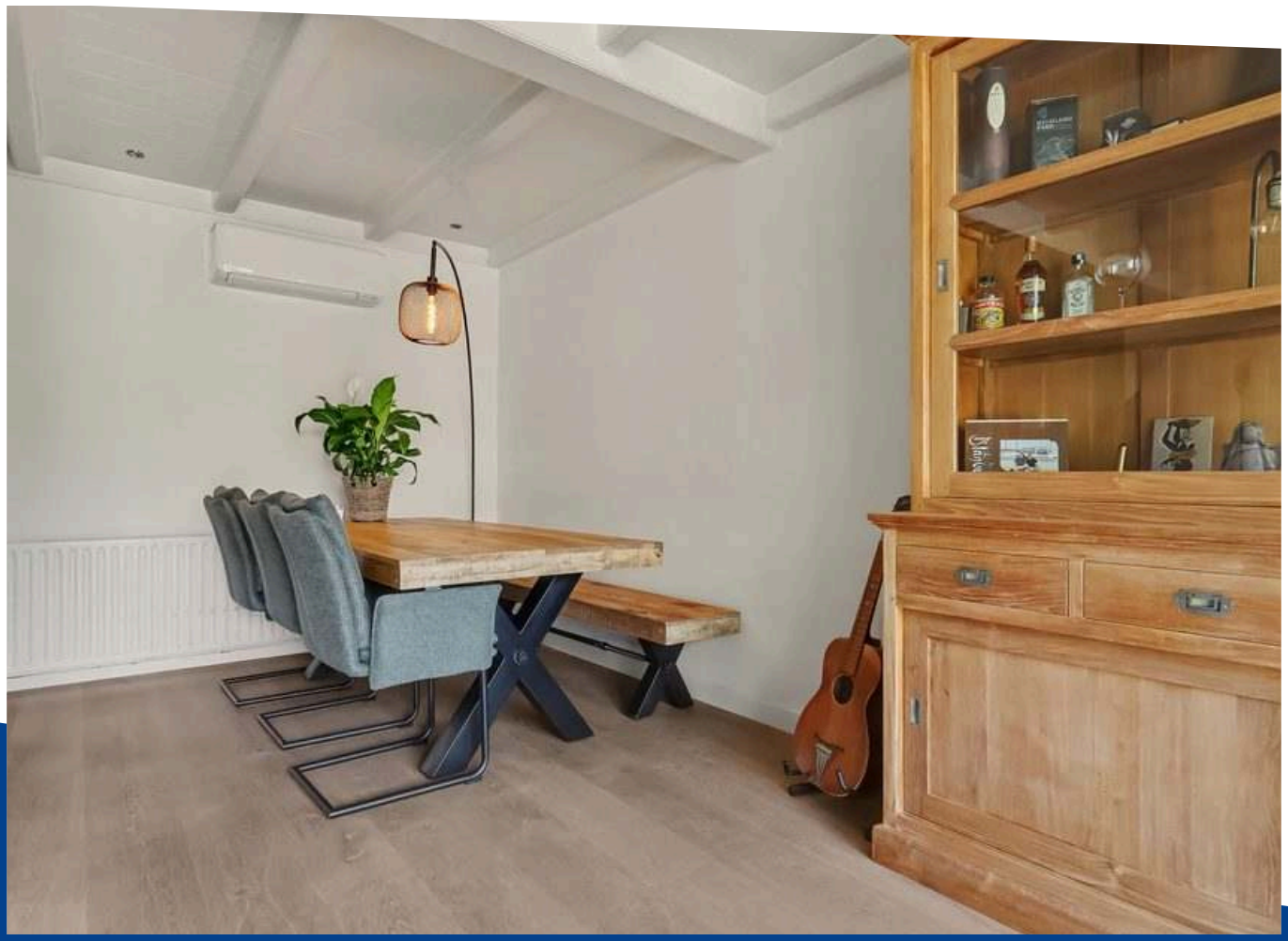


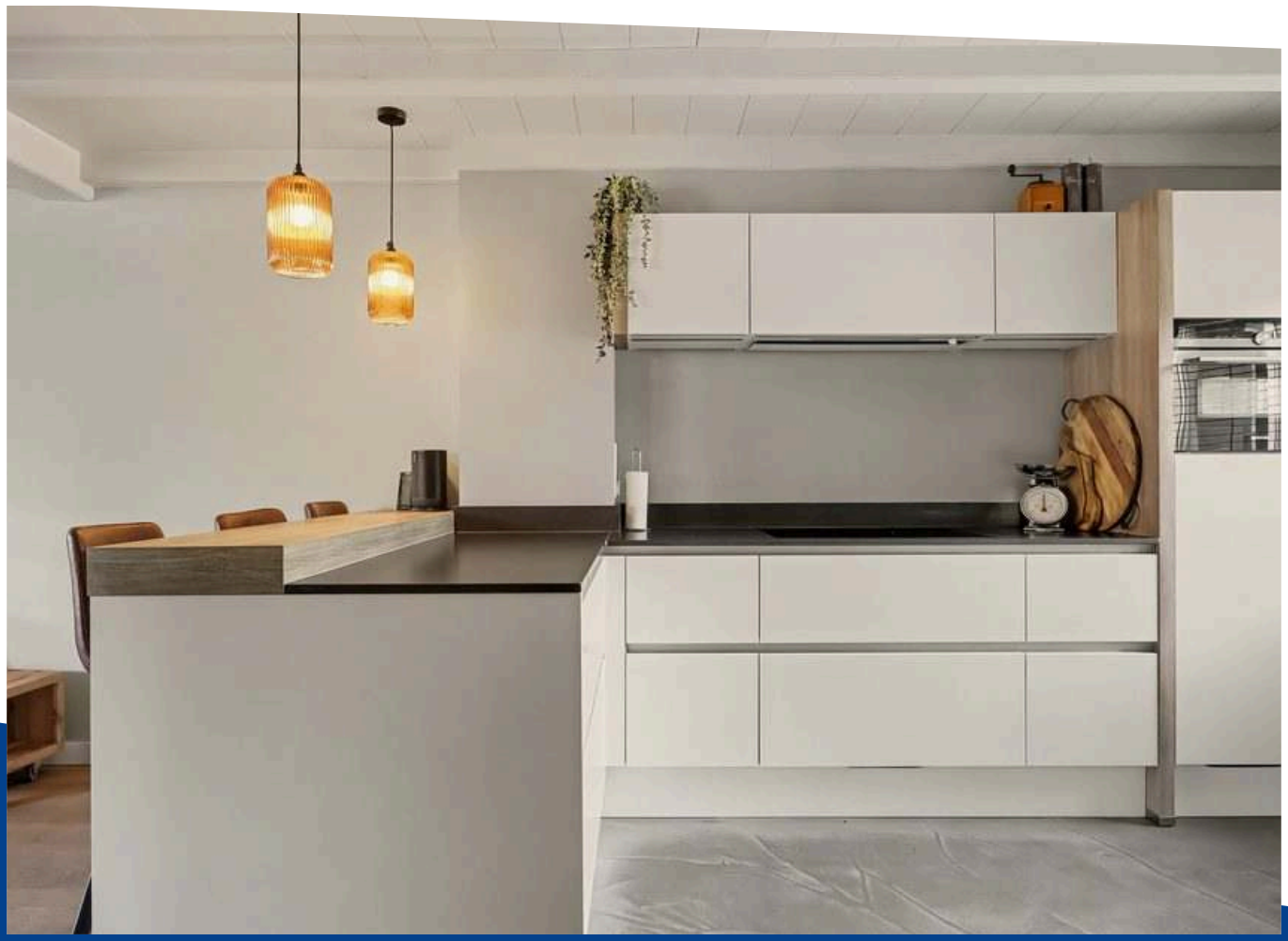


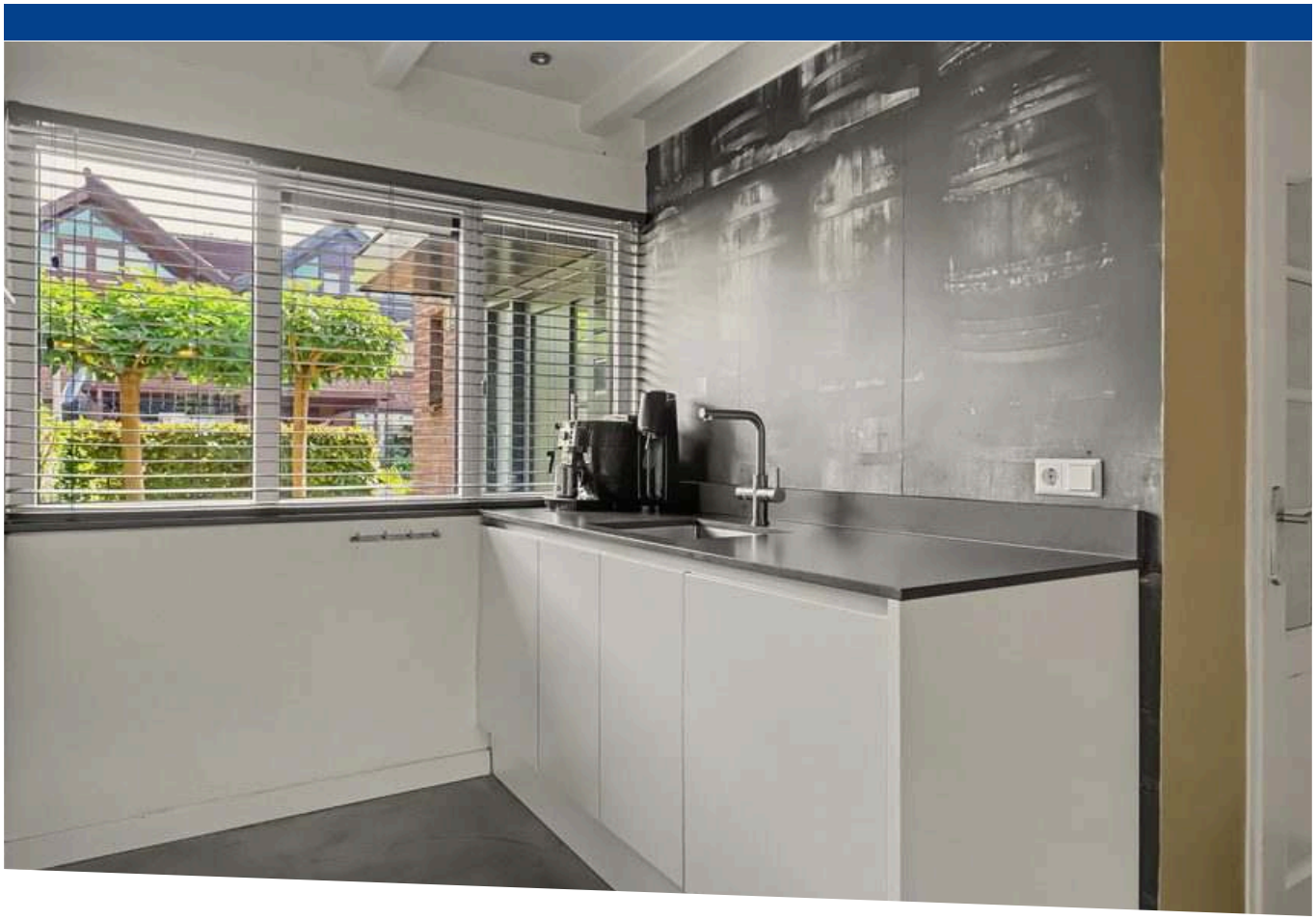
FOR MY MIND

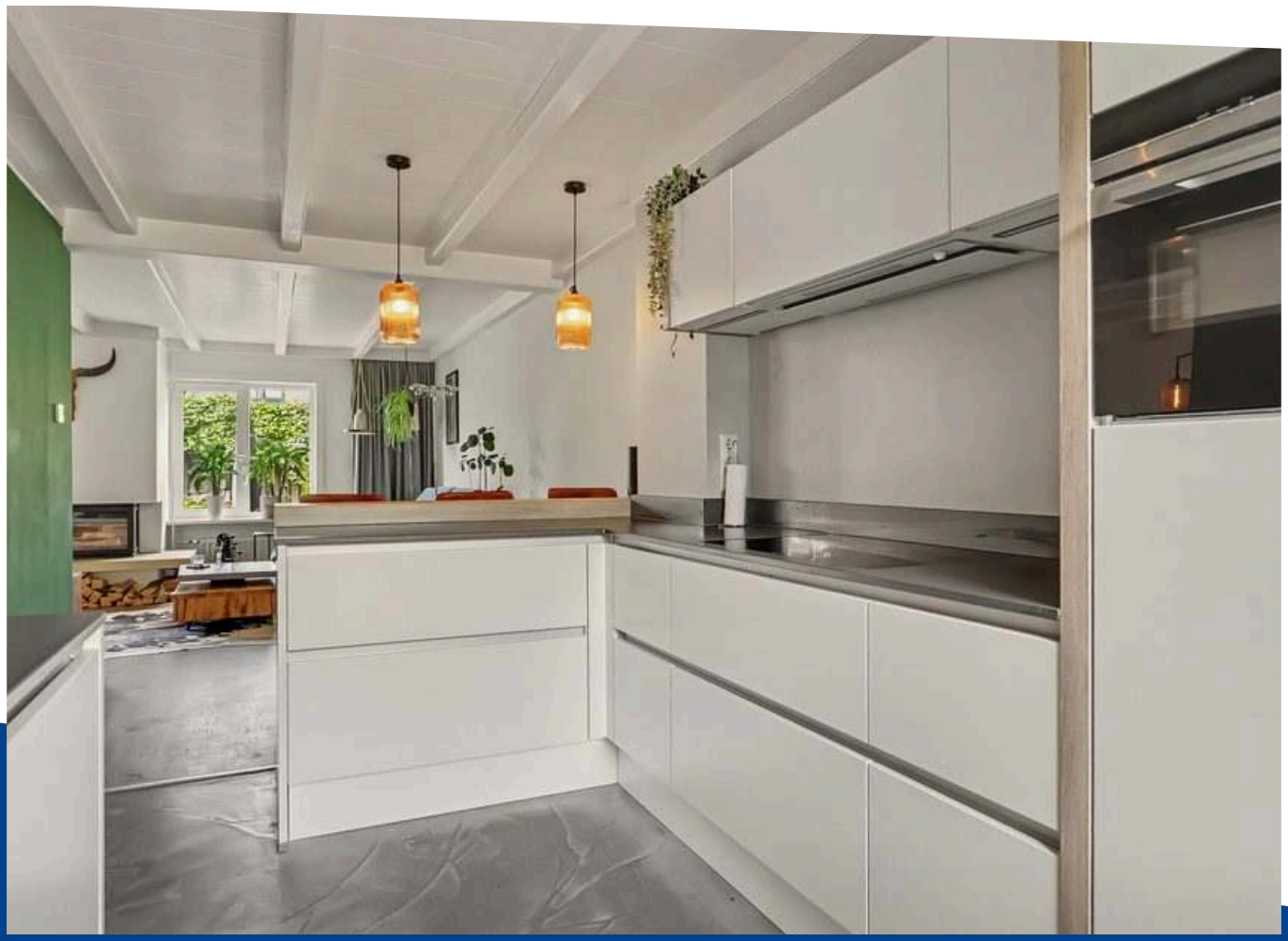


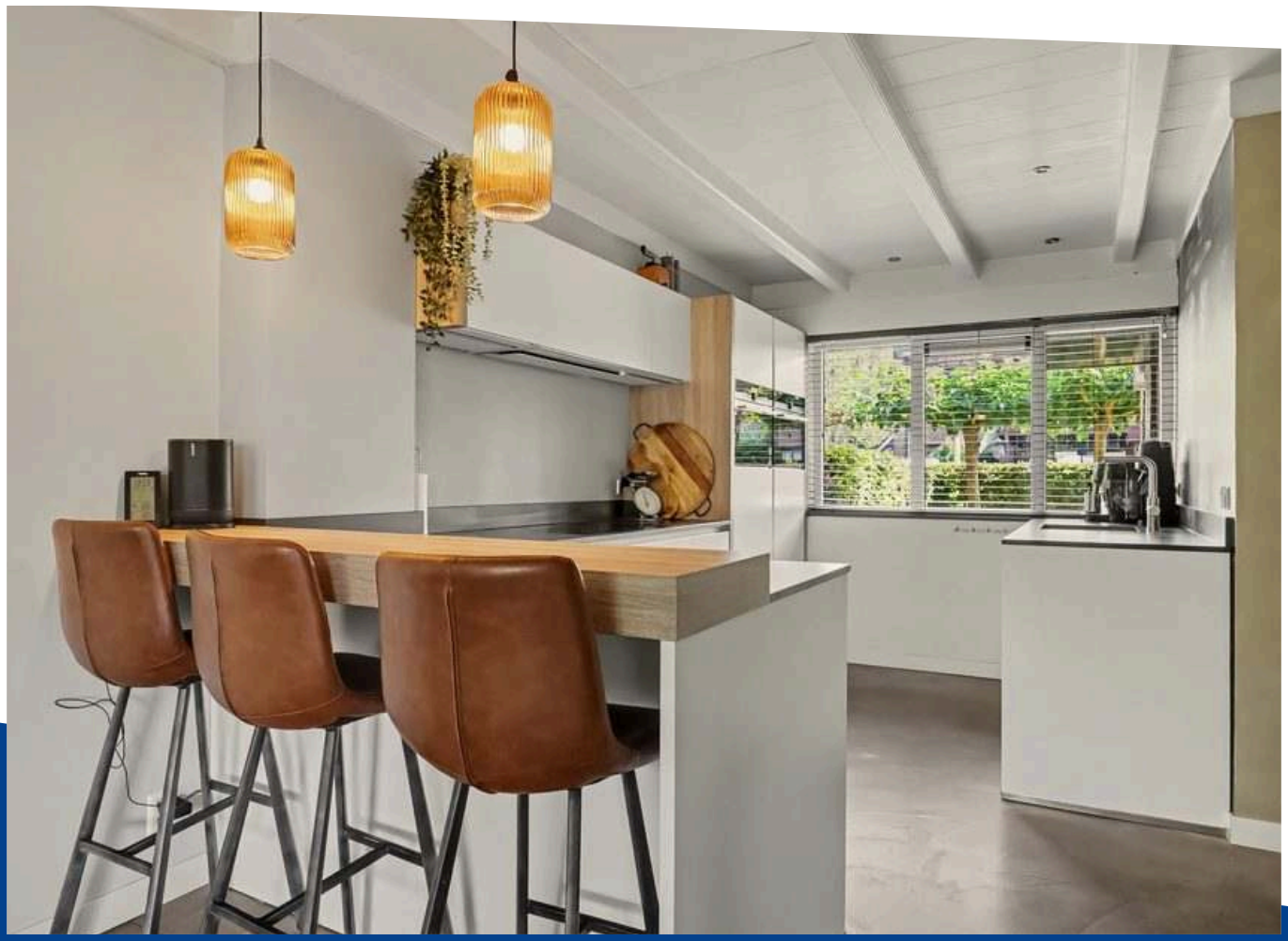


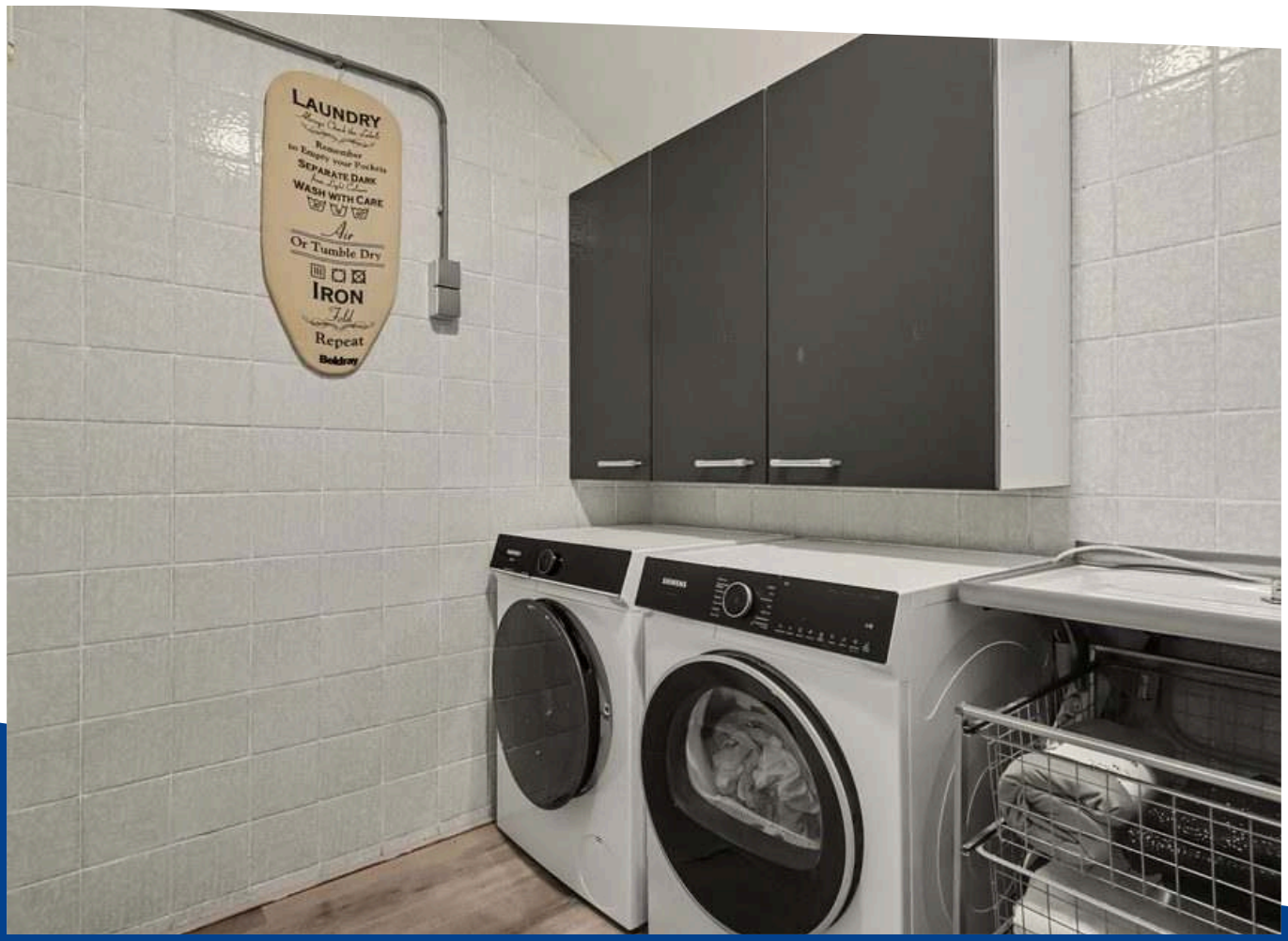


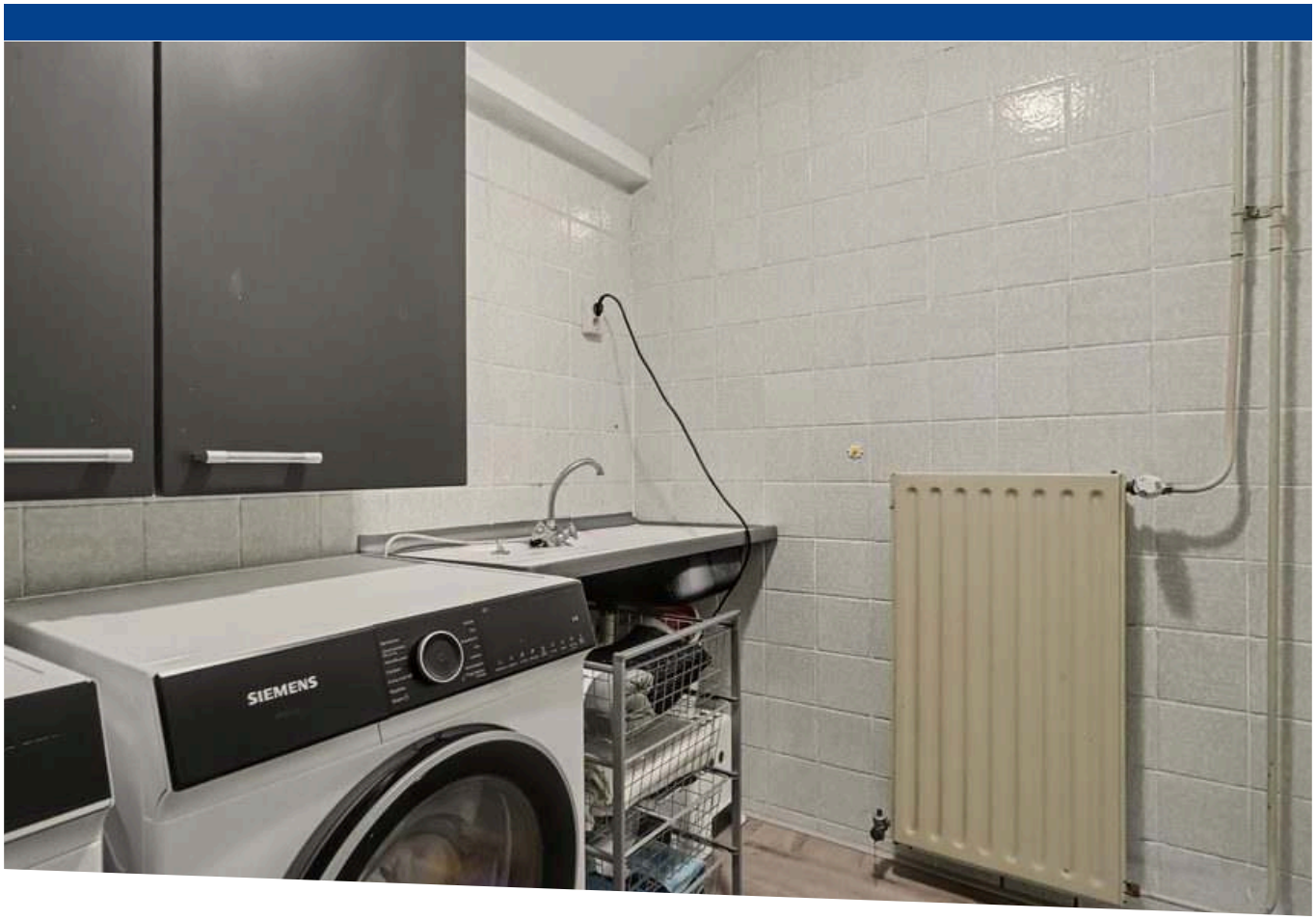


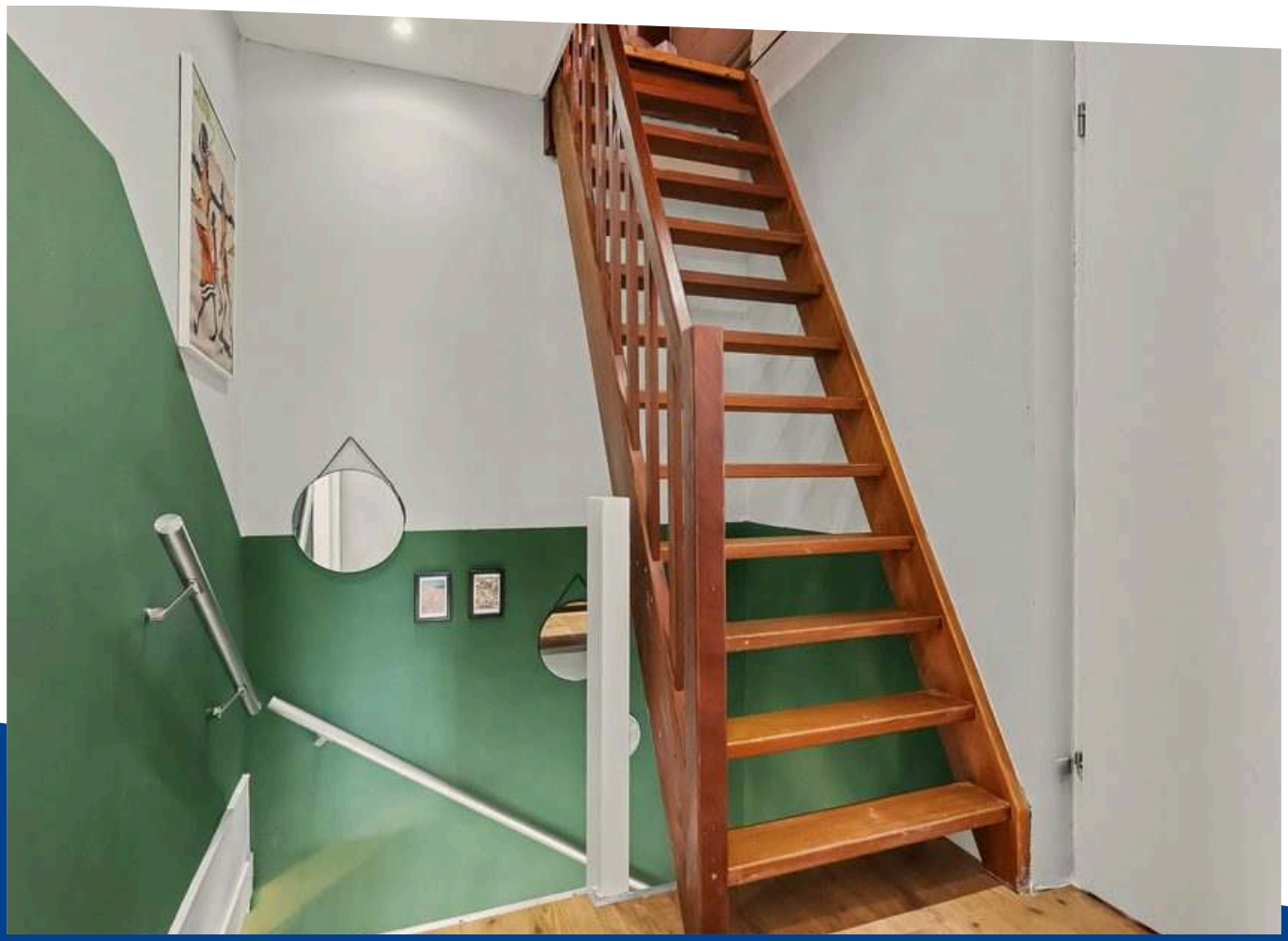


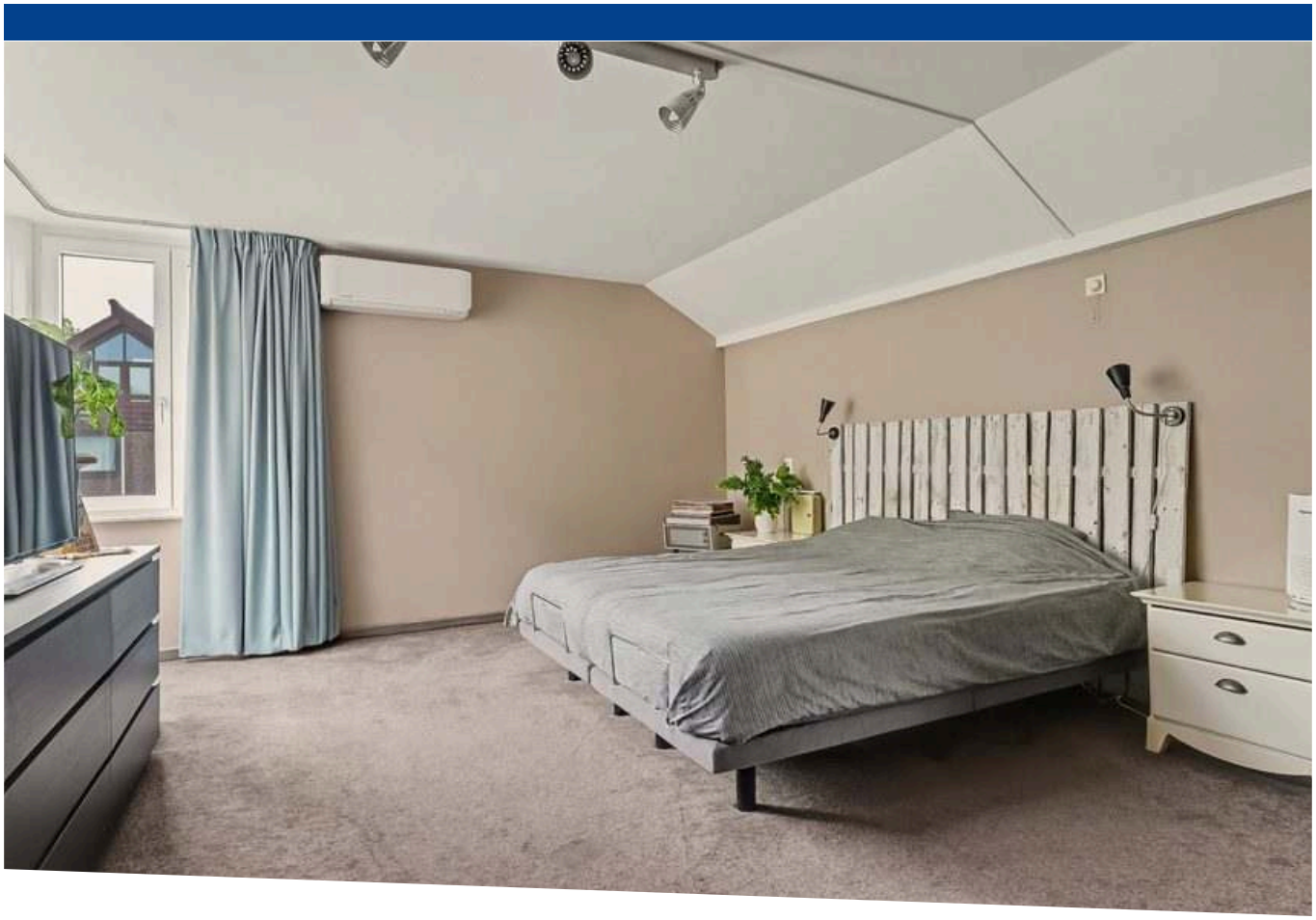


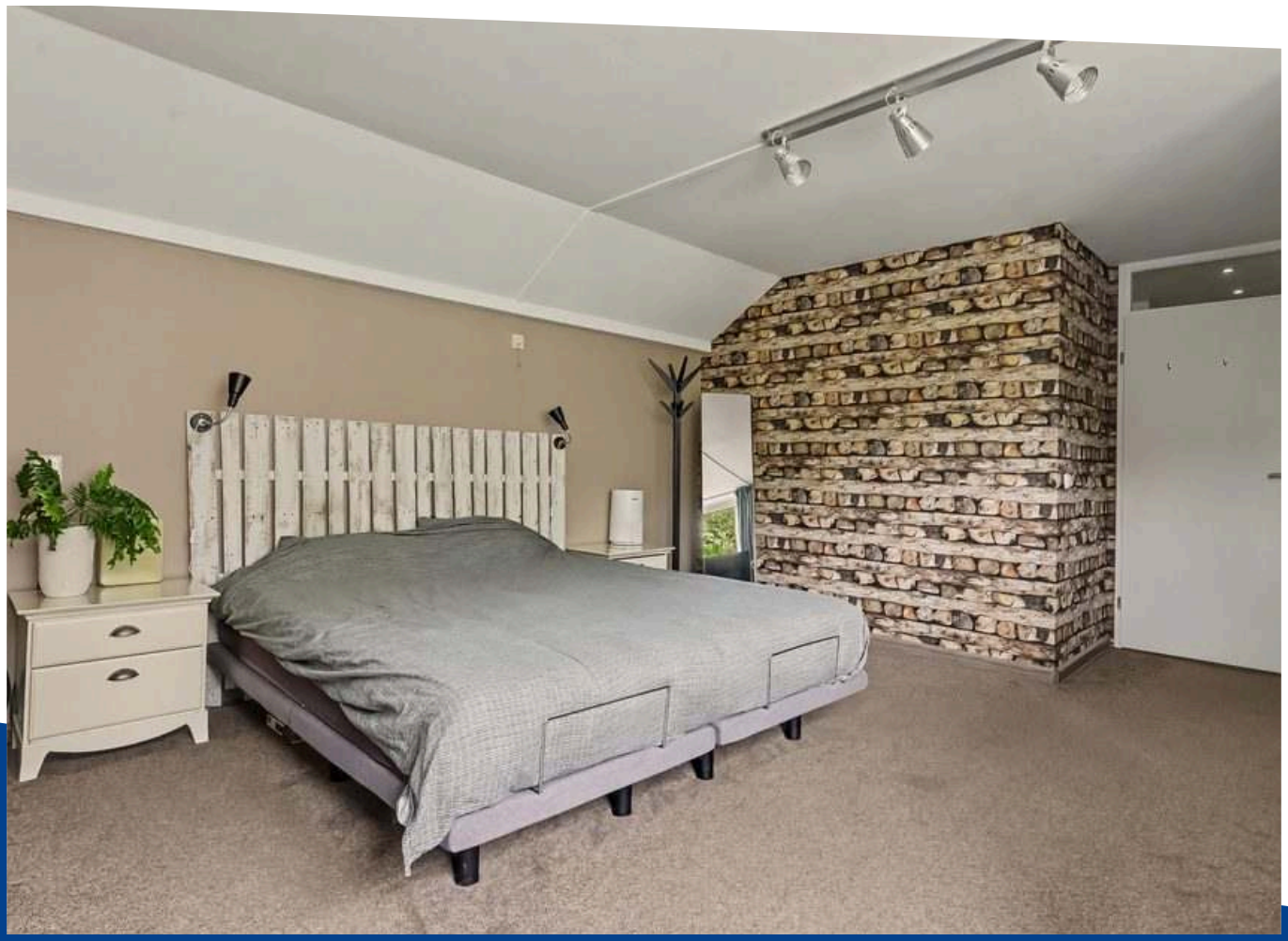


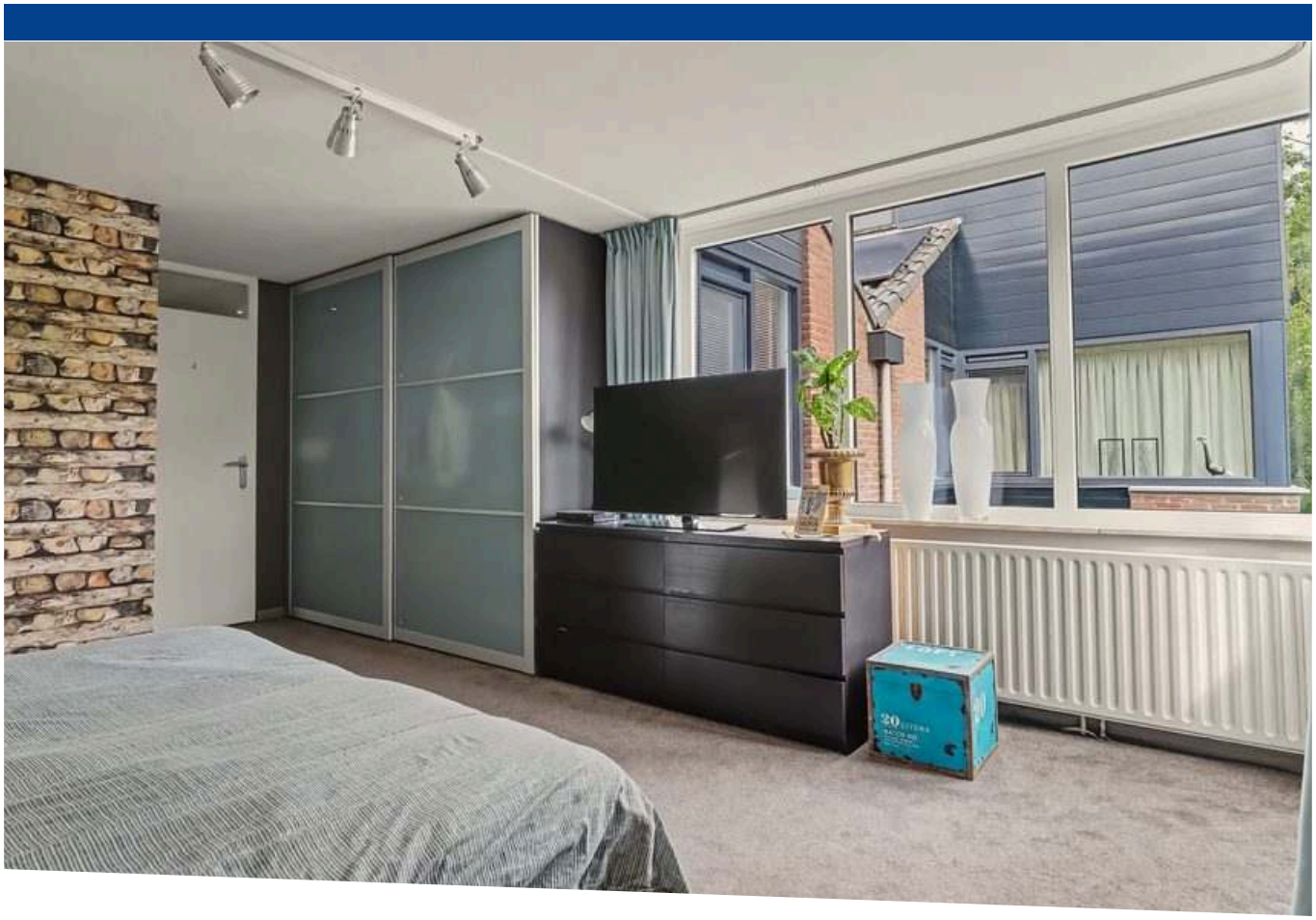

LAUNDRY
Remember to Empty your Pockets
SEPARATE DARK
WASH WITH CARE
Air
Or Tumble Dry
IRON
Fold
Repeat
Beldray

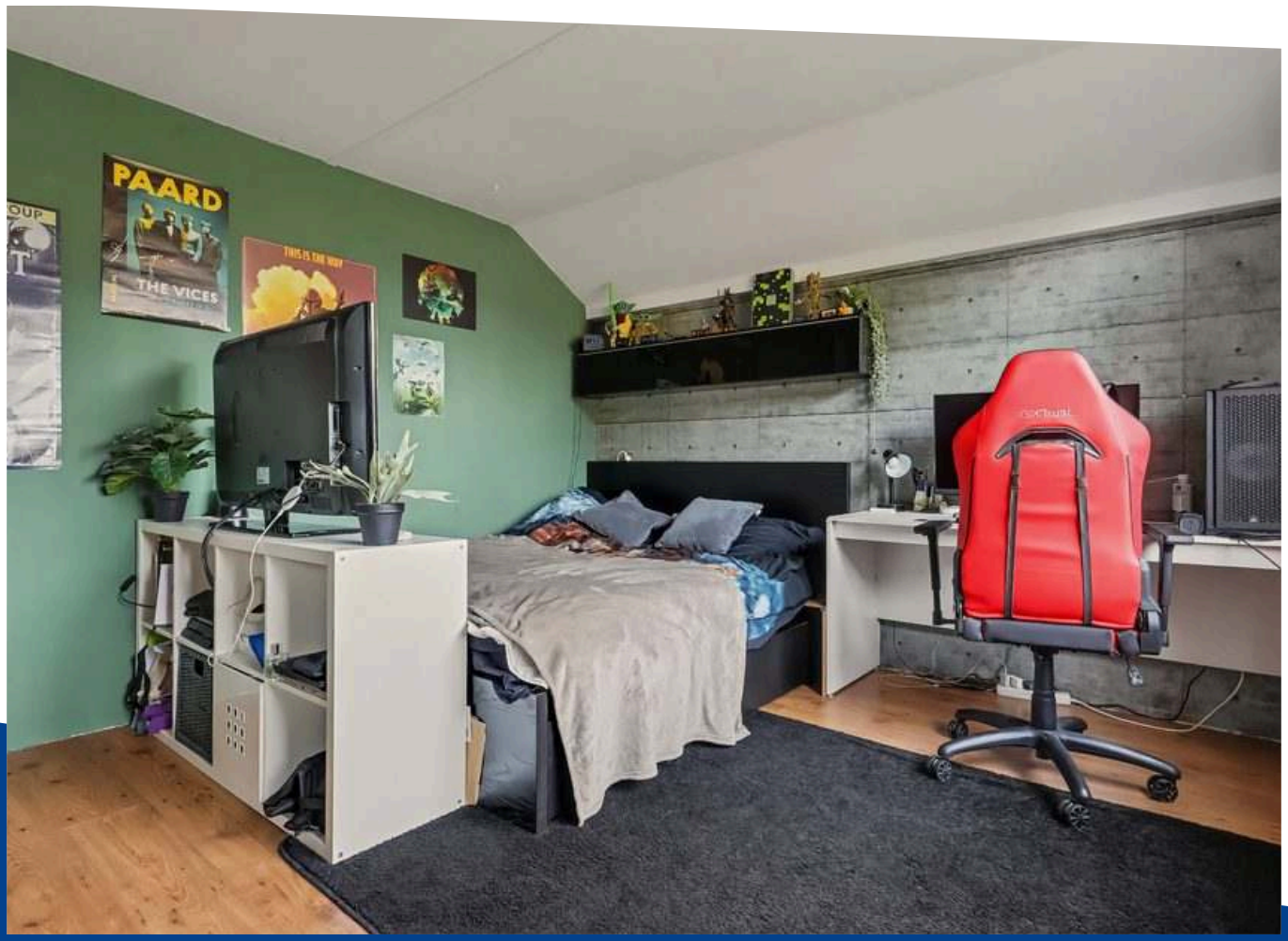

SIEMENS

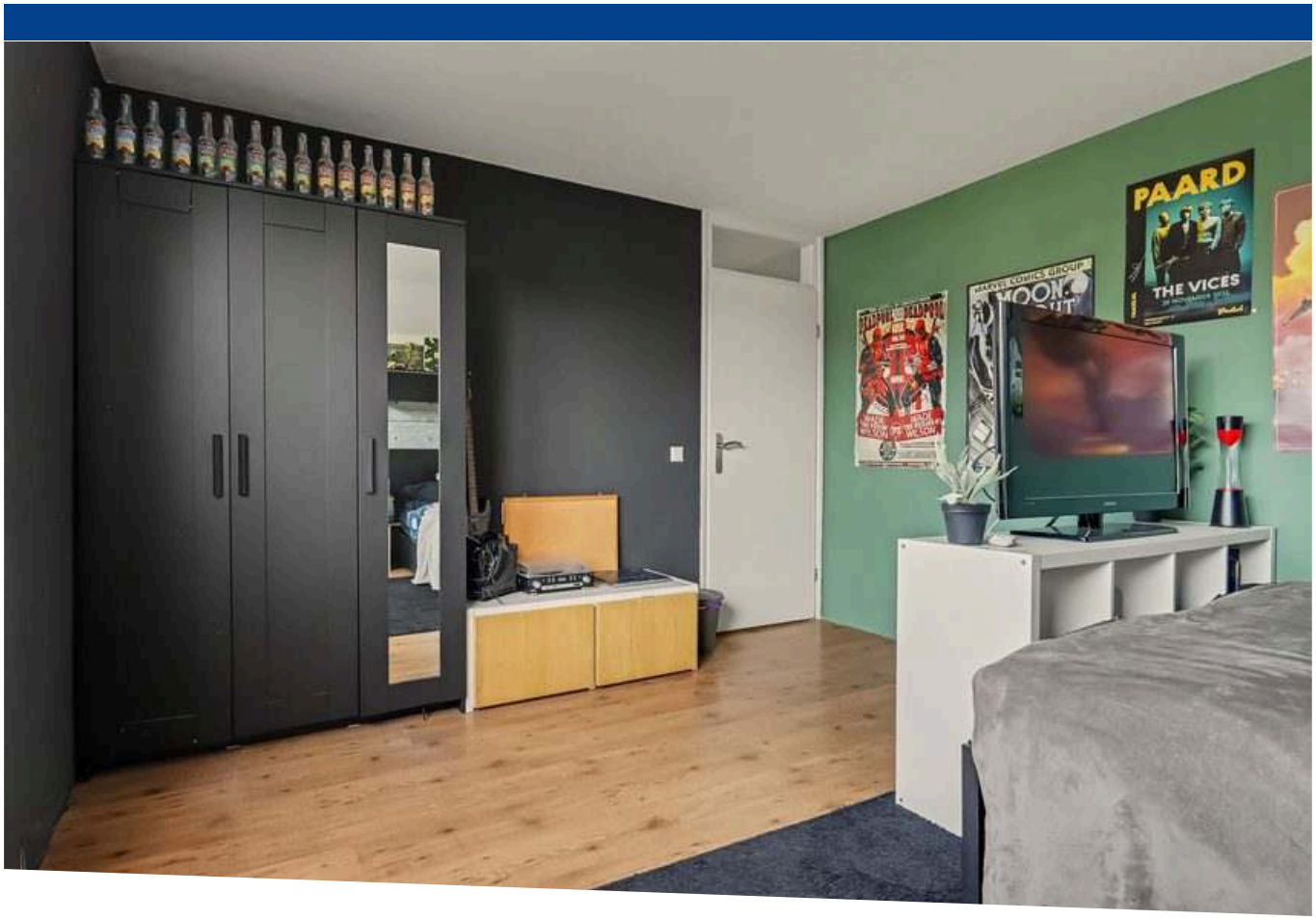


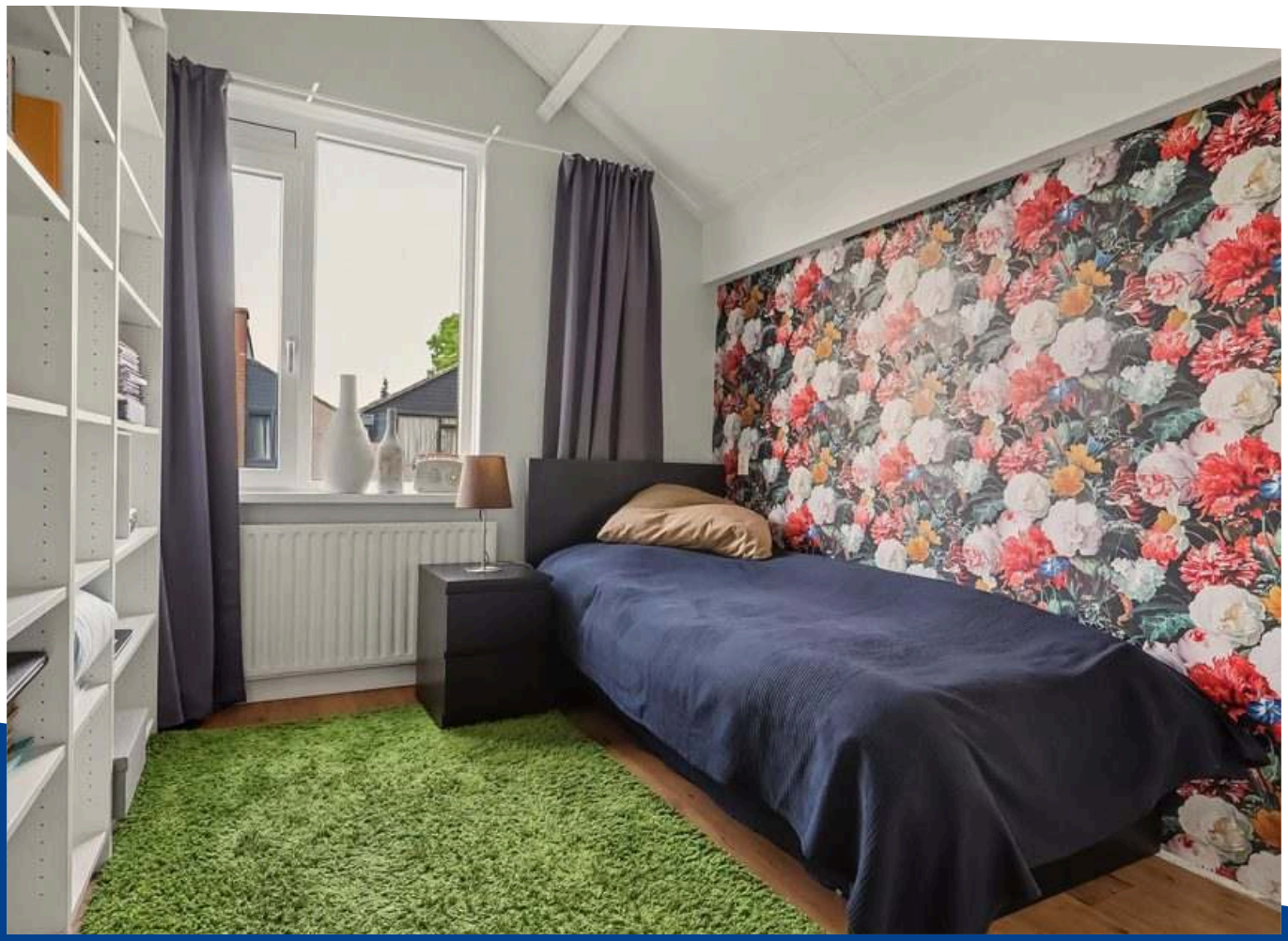


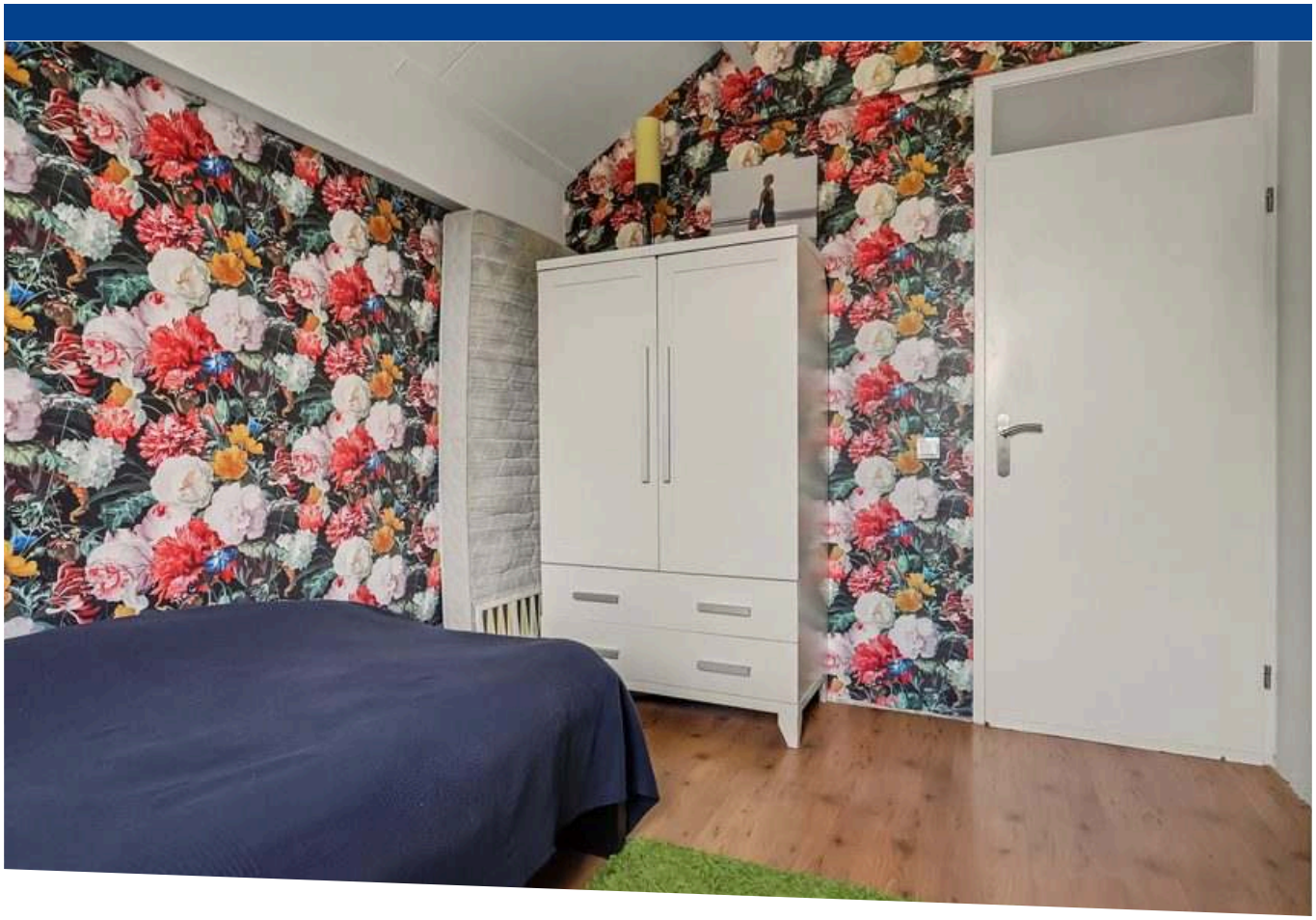


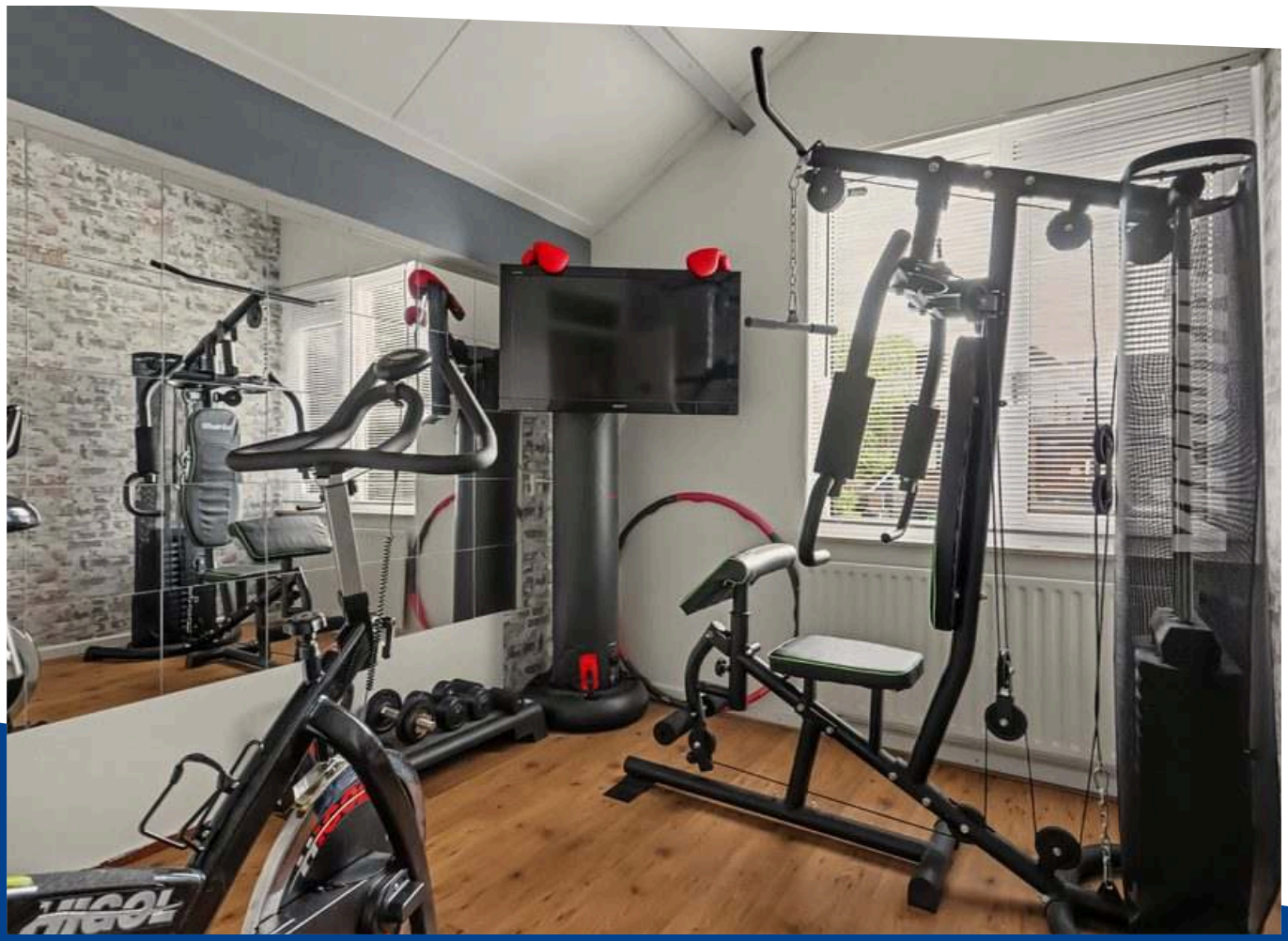


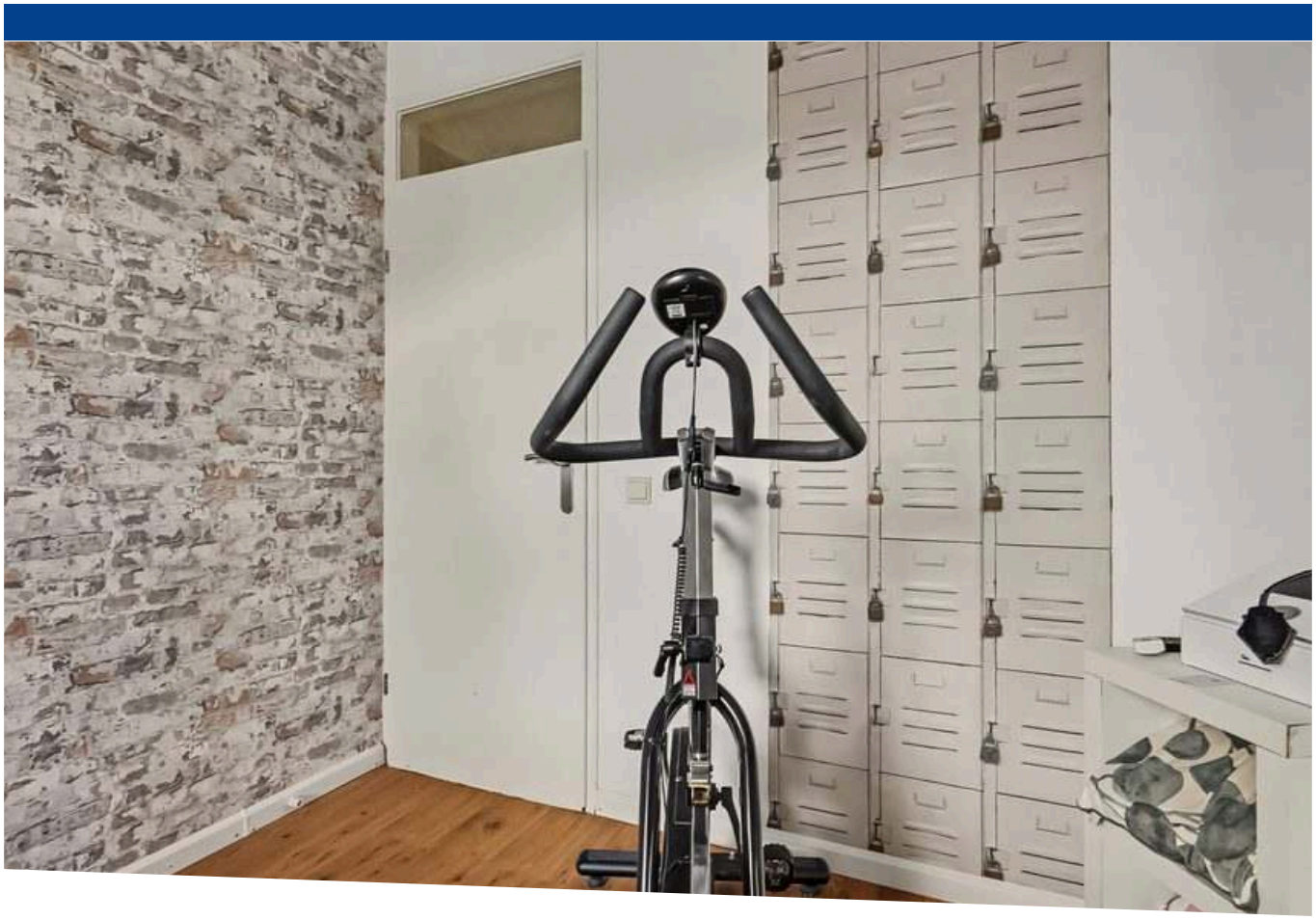

PAARD
THE VICES

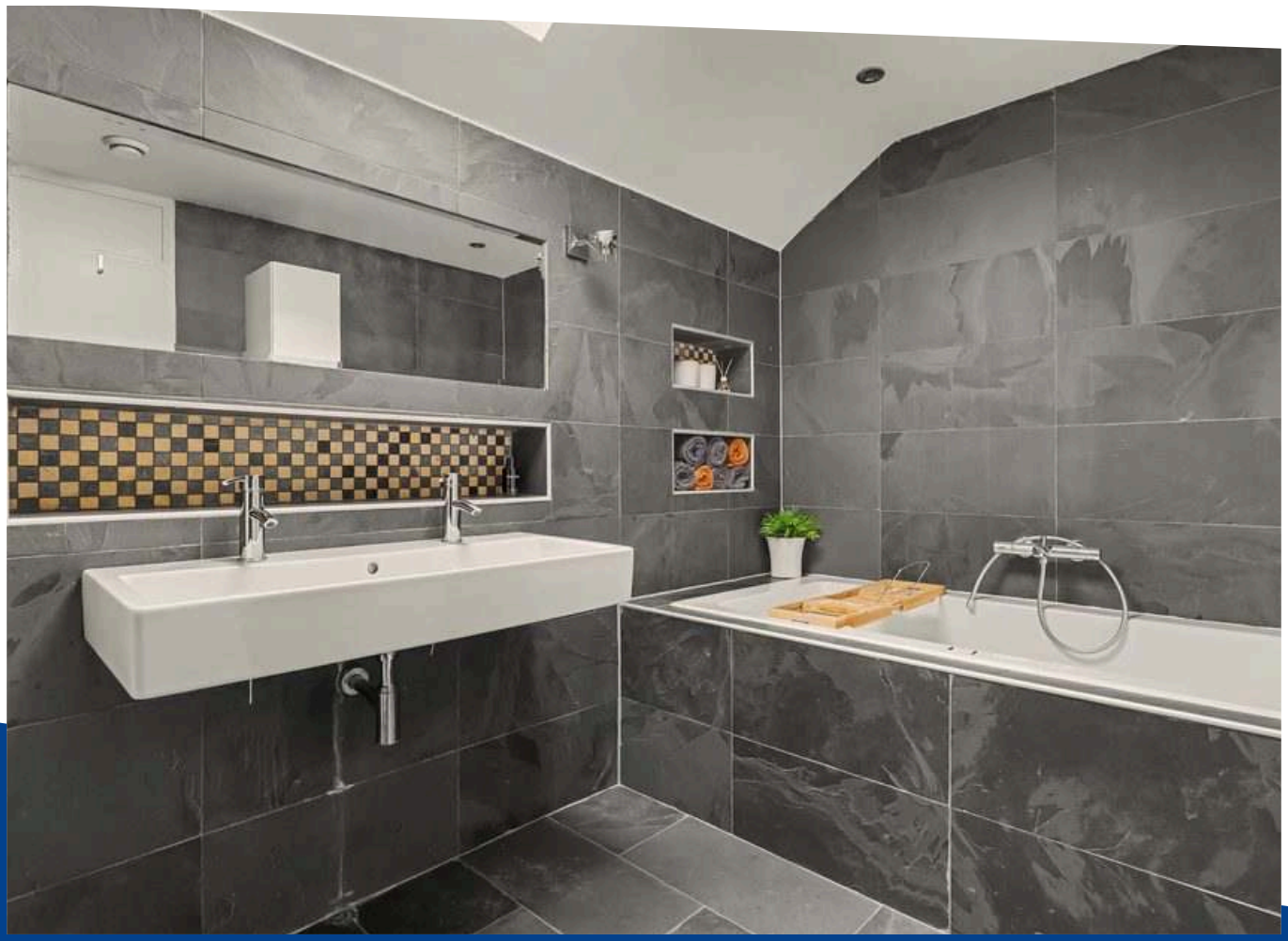

PAARD
THE VICES

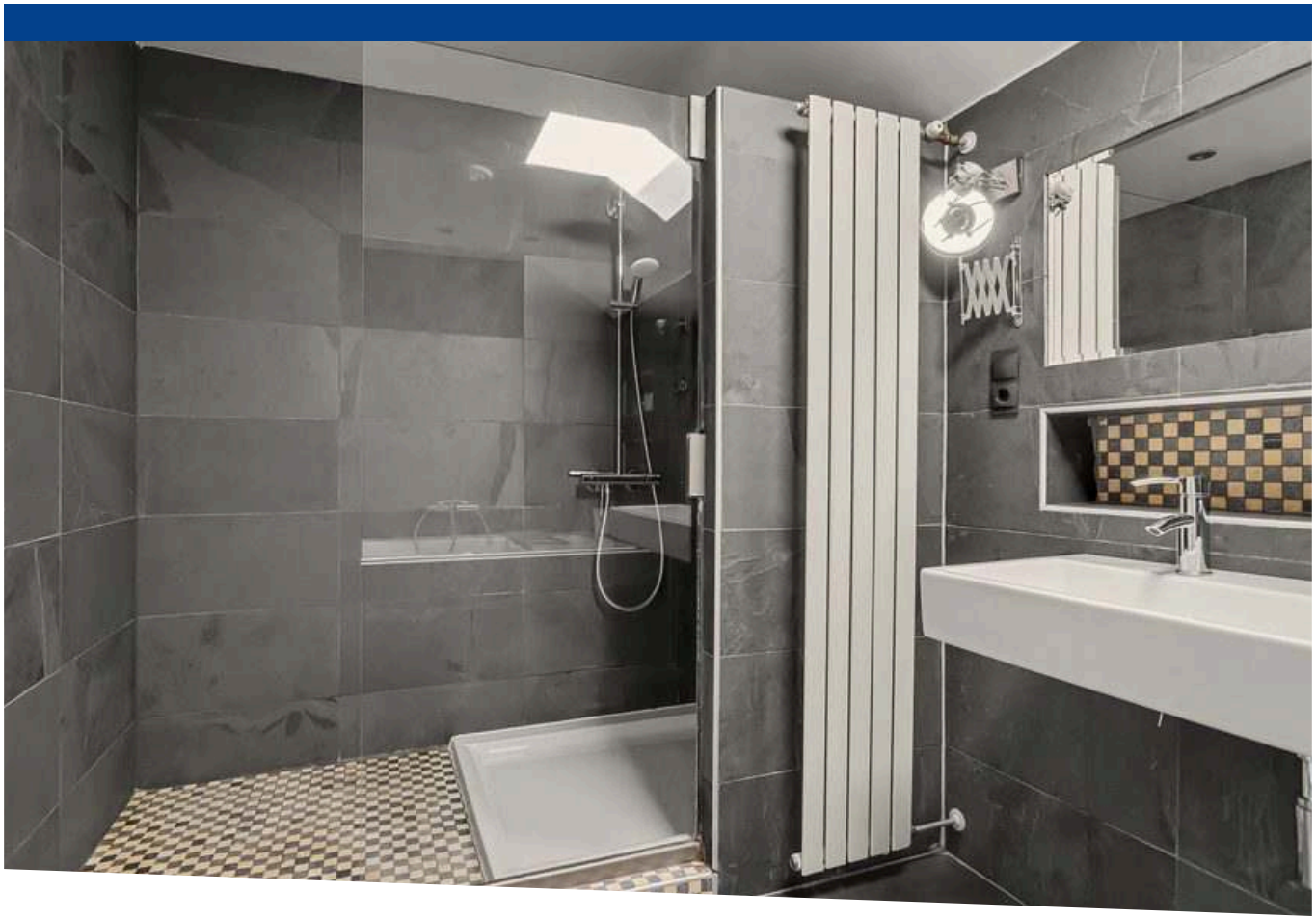


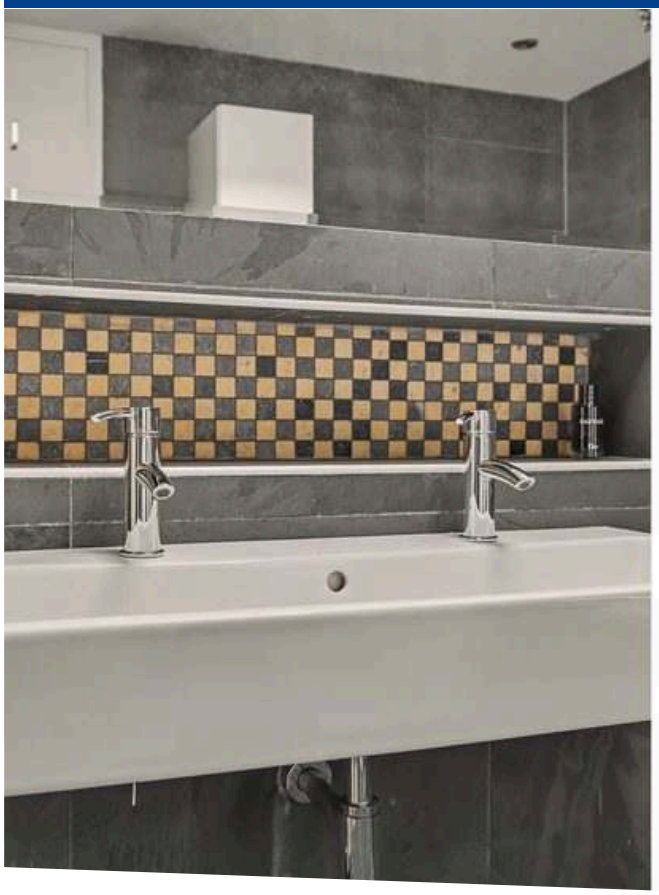


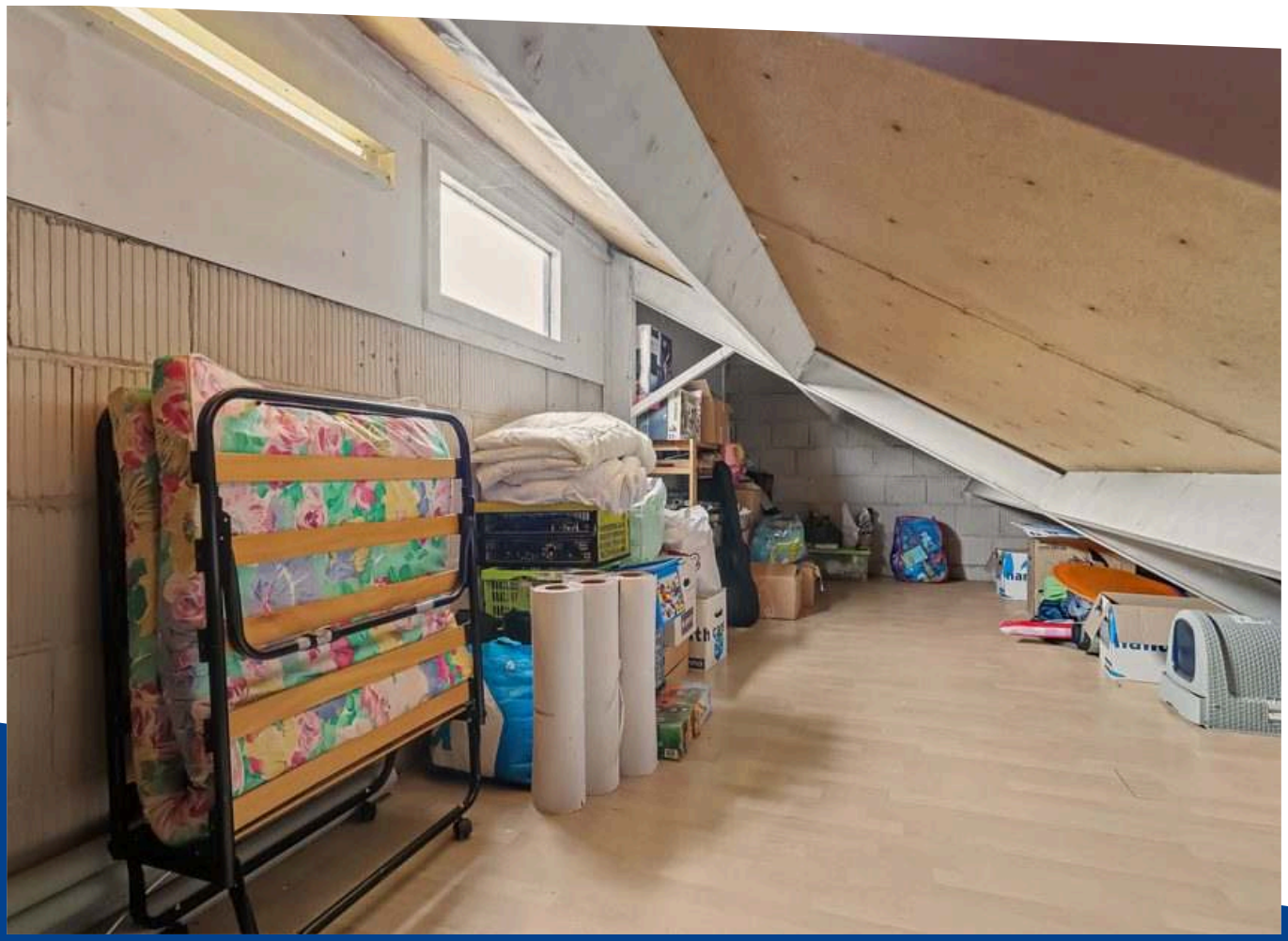


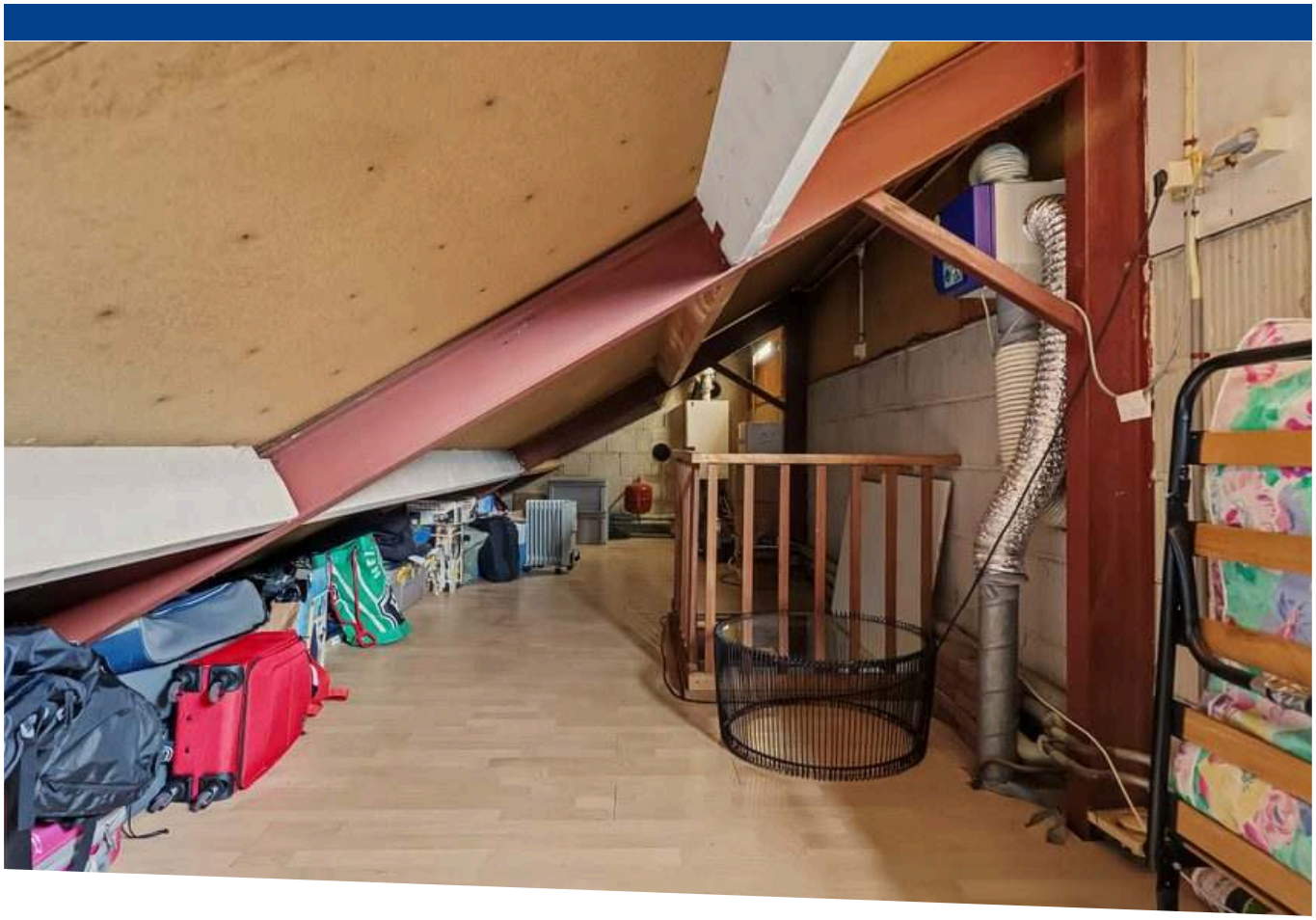


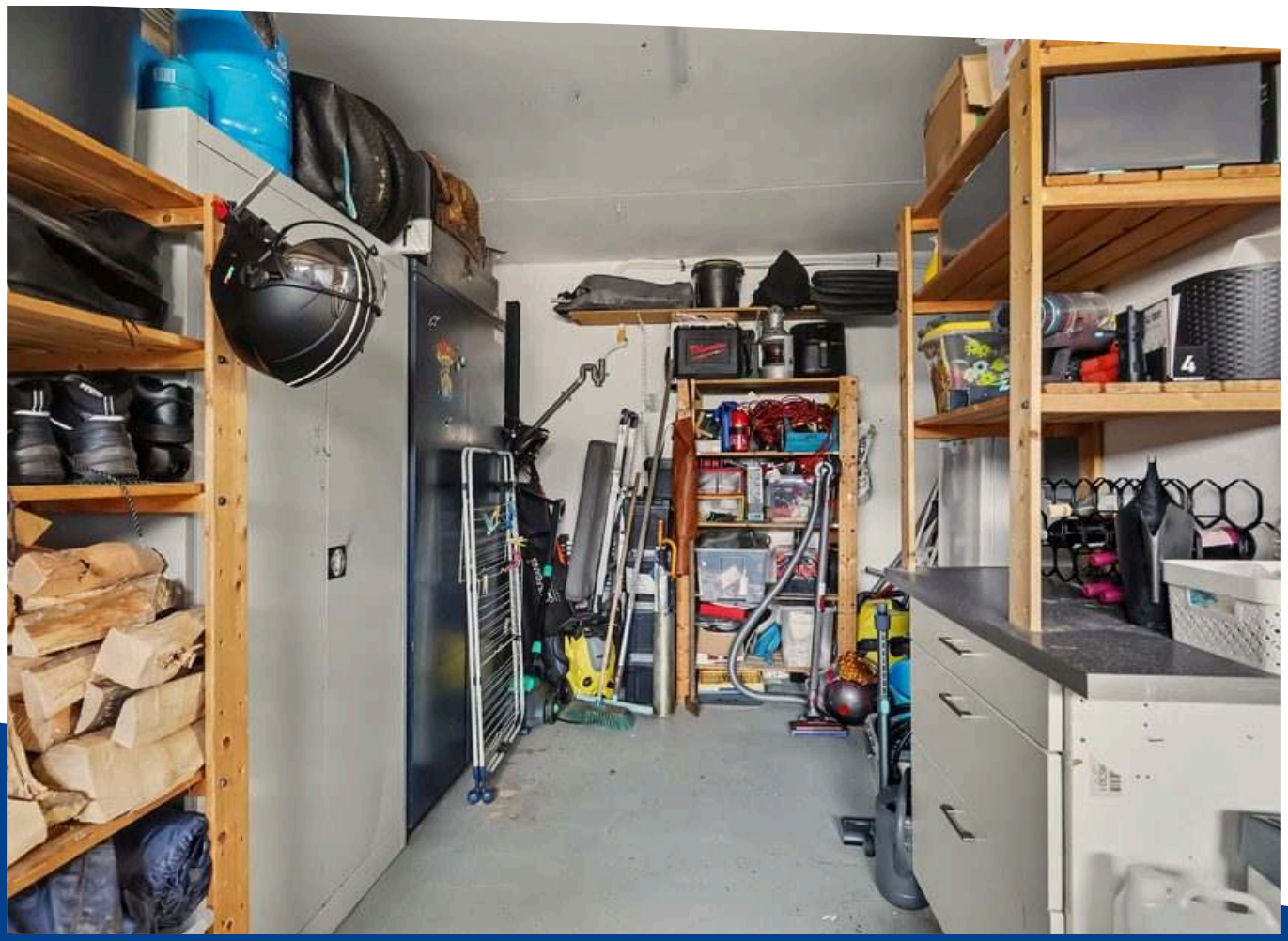


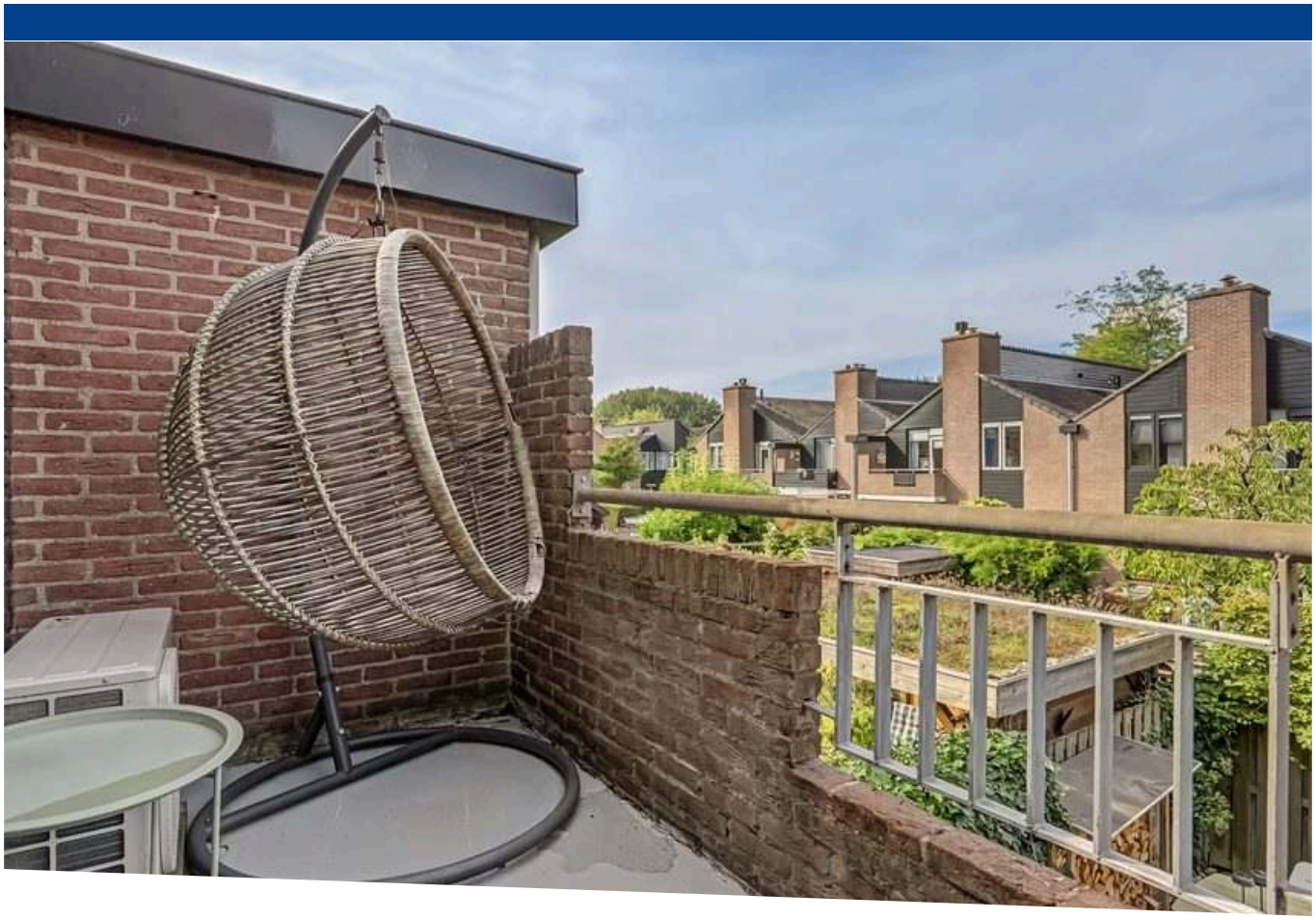


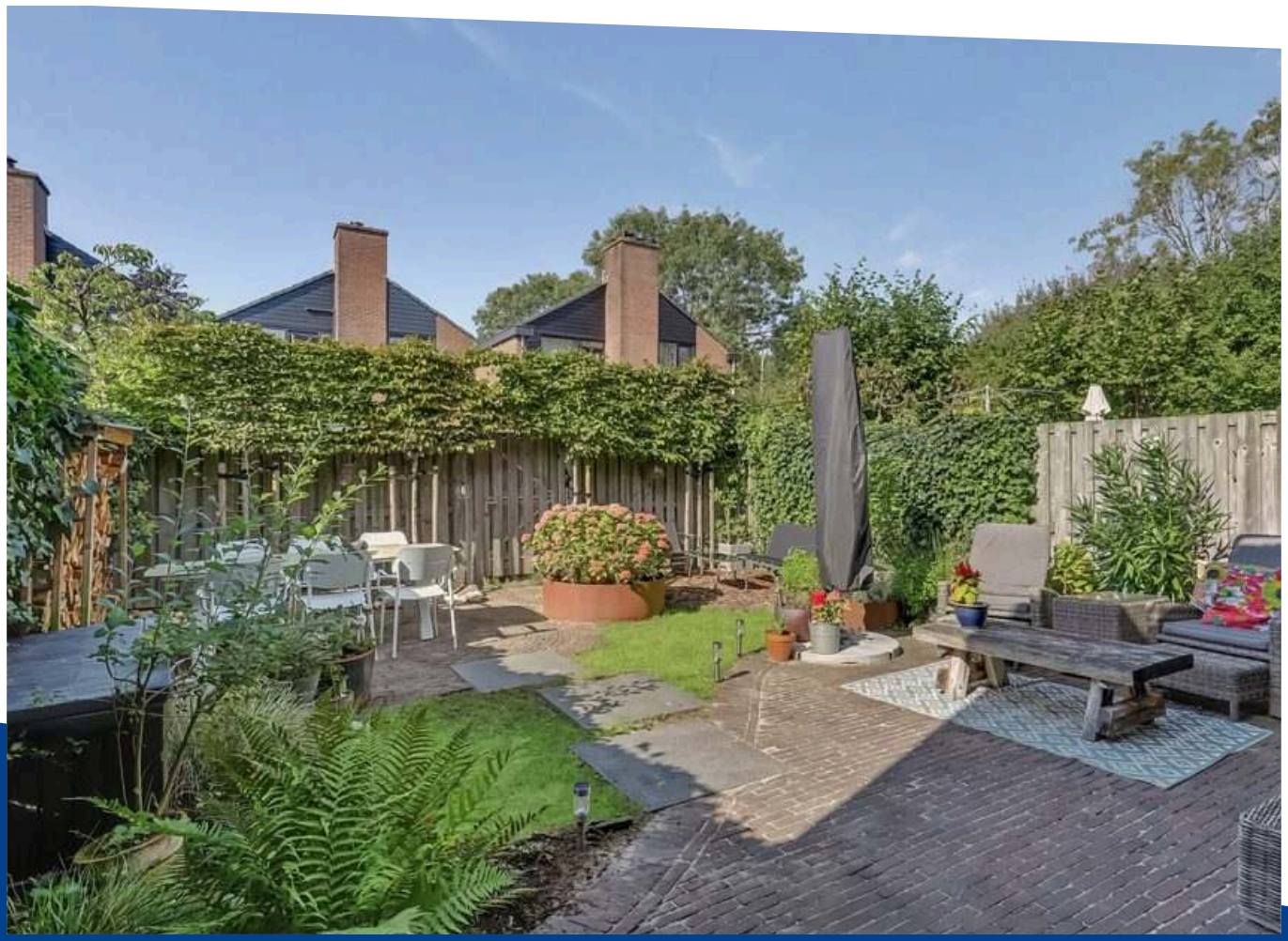


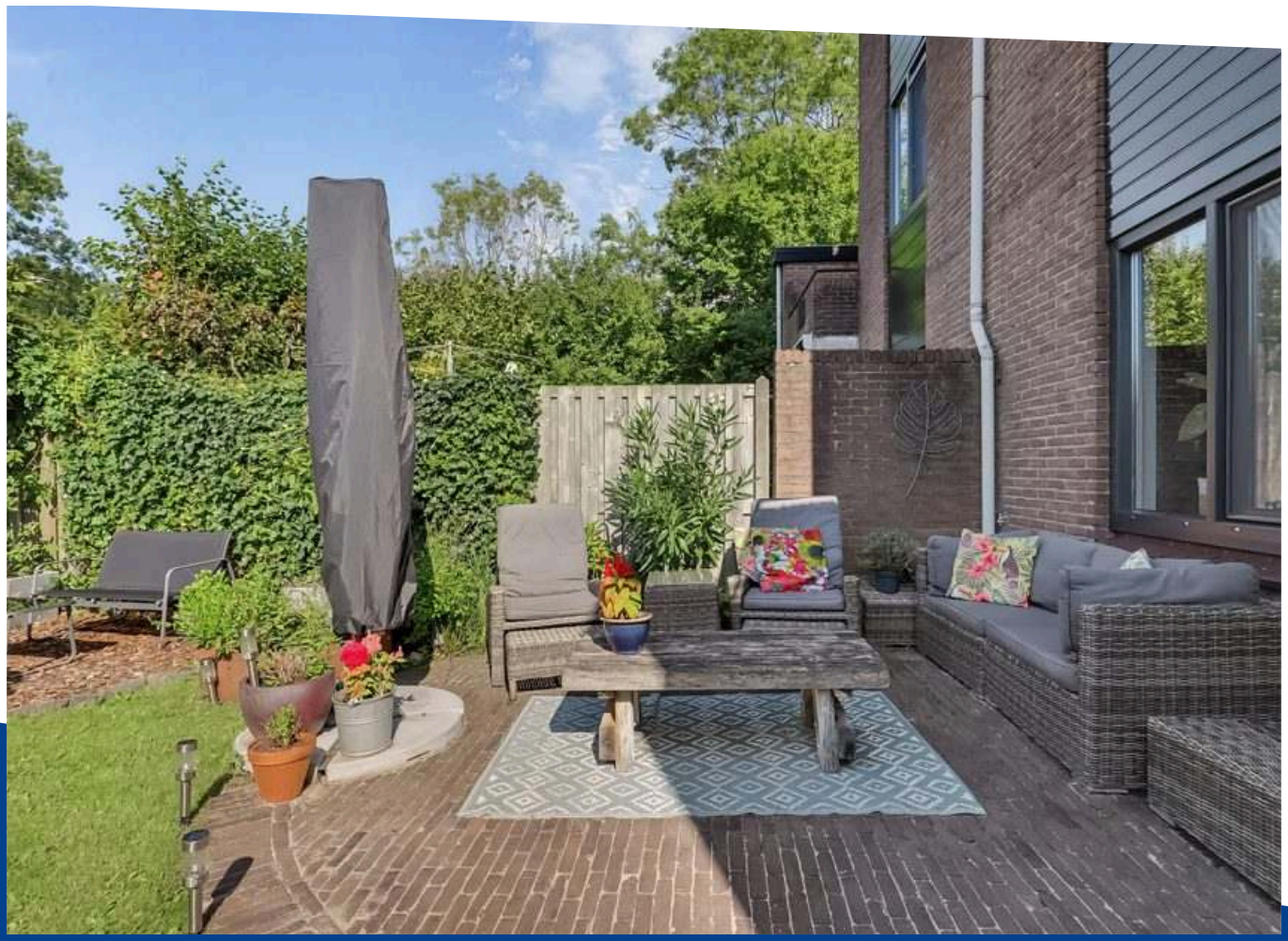


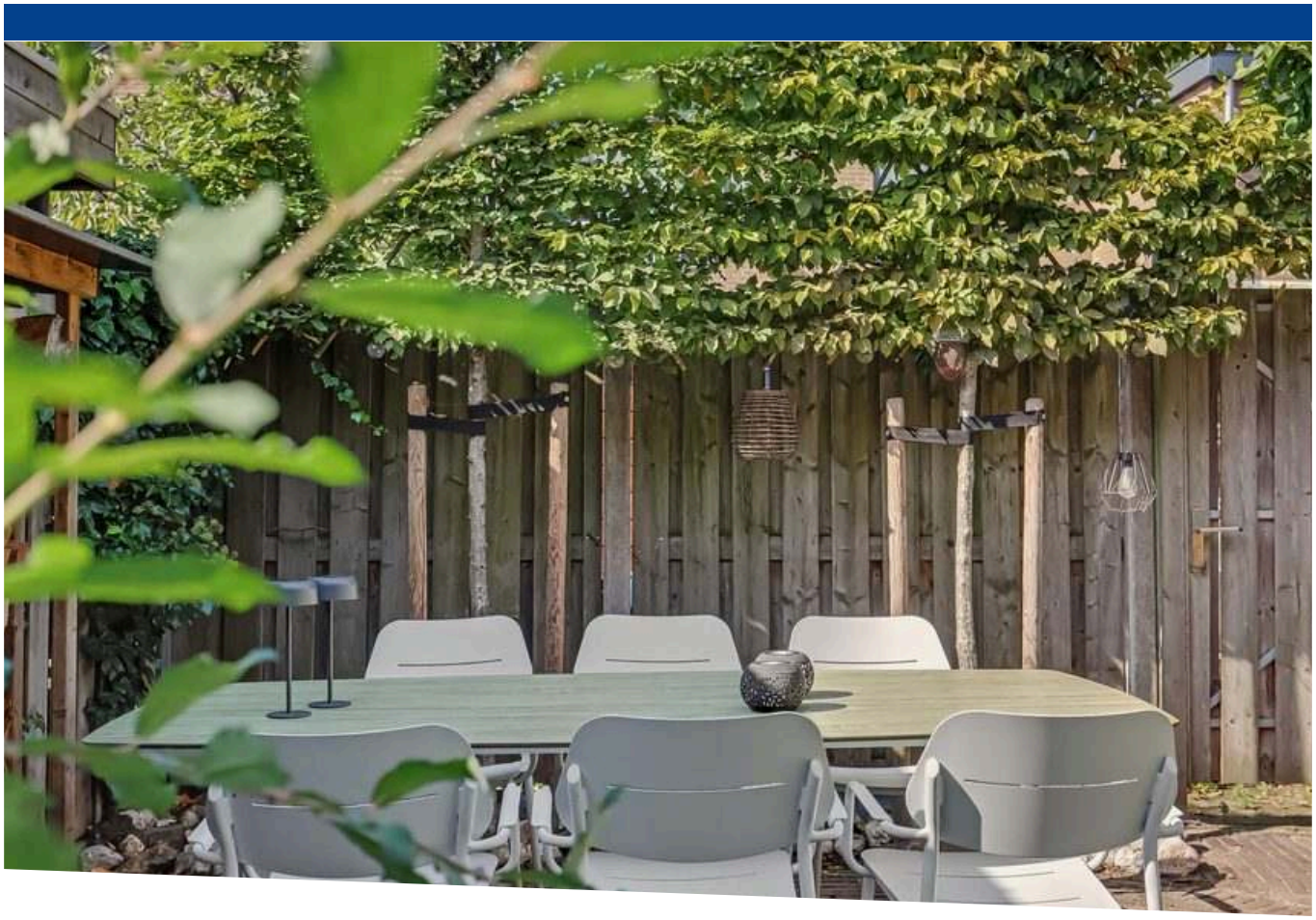


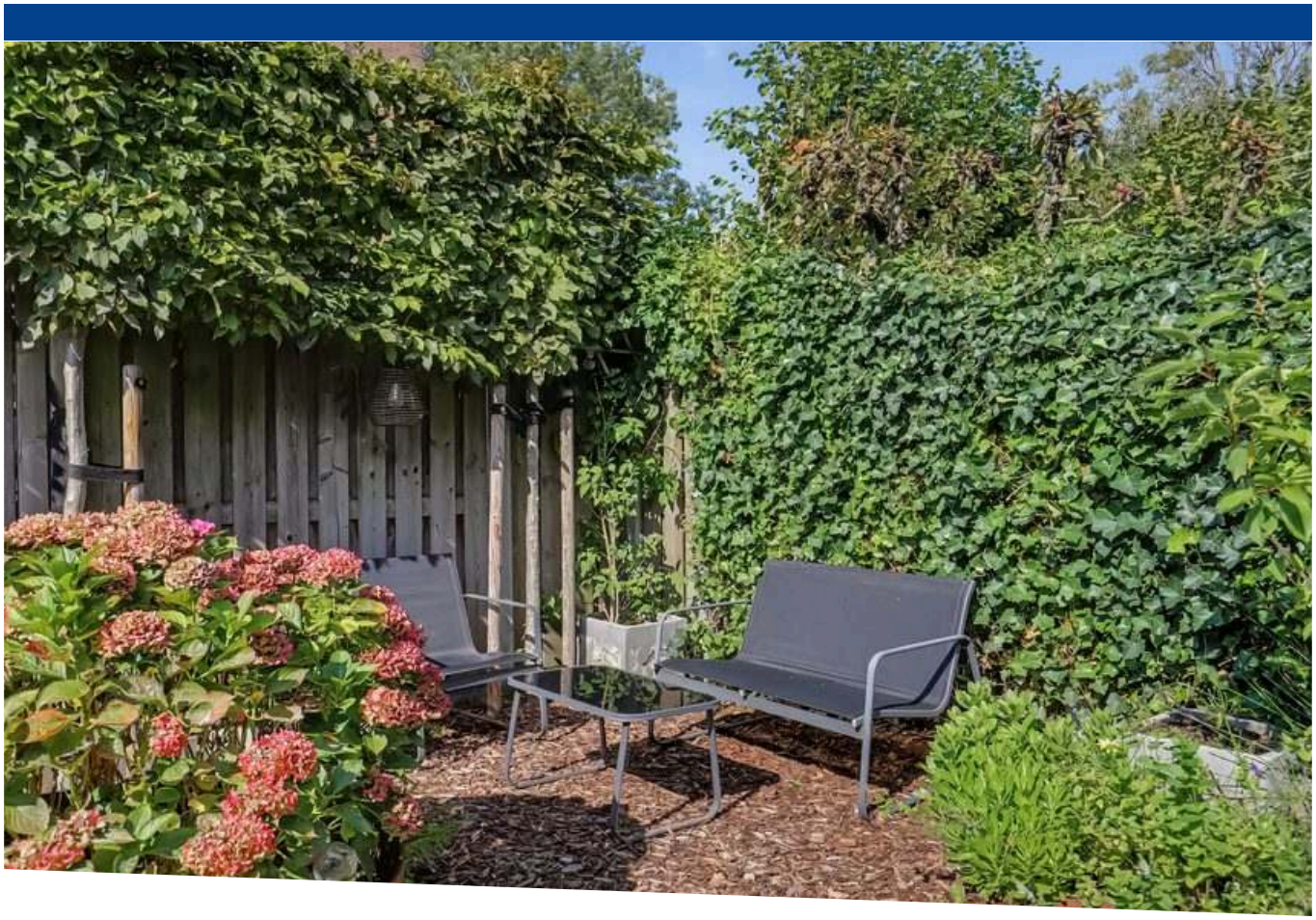


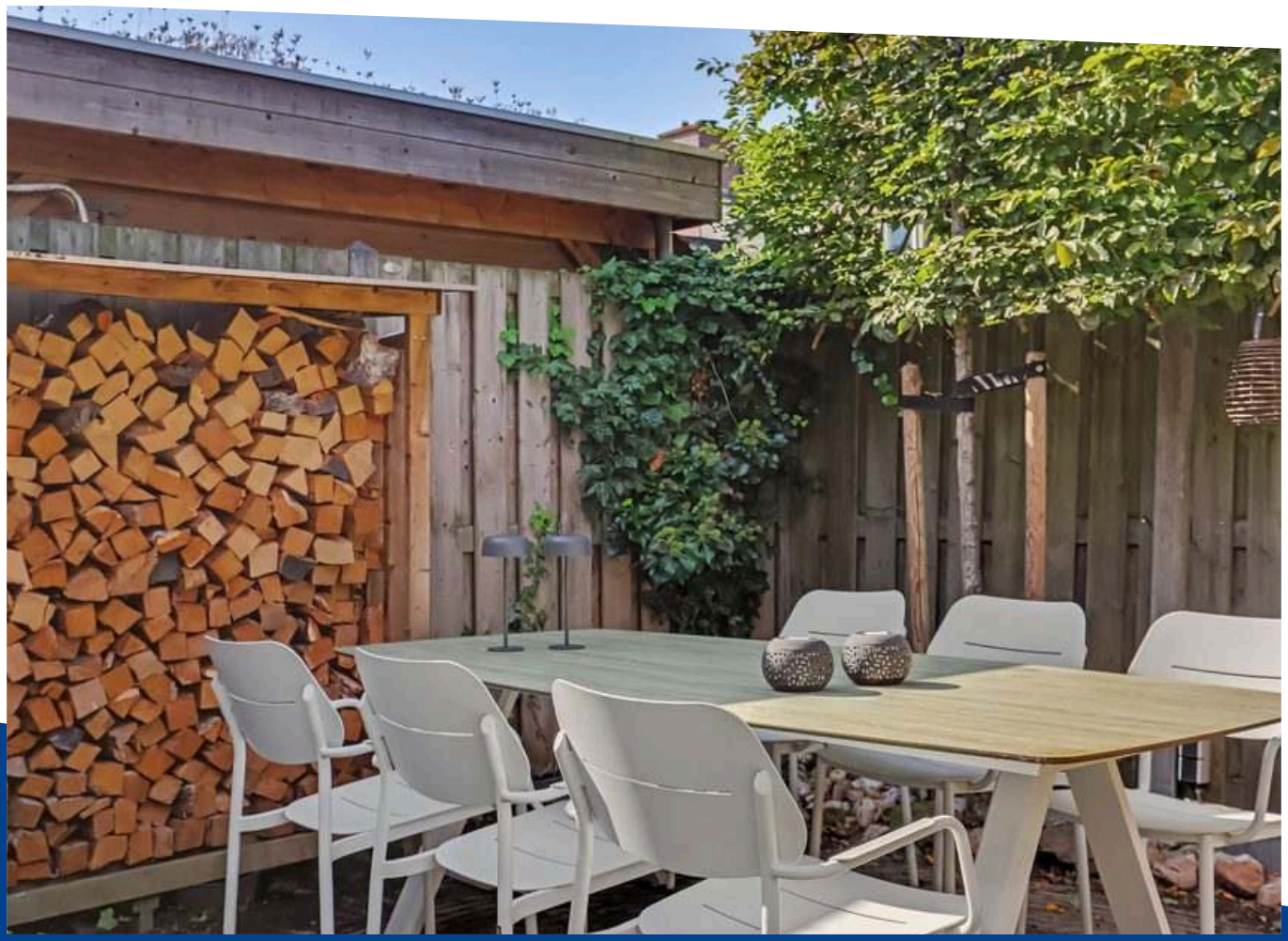


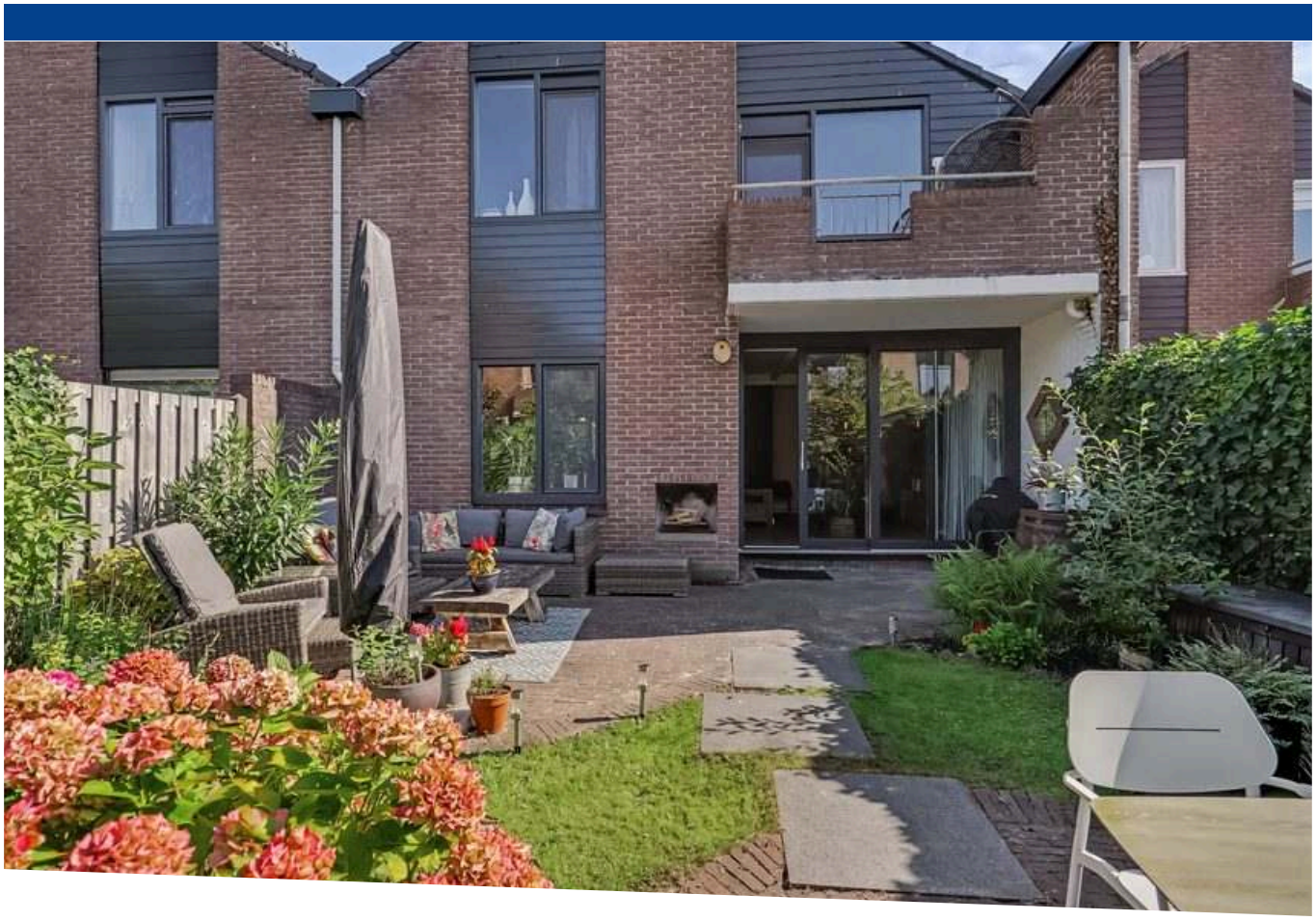


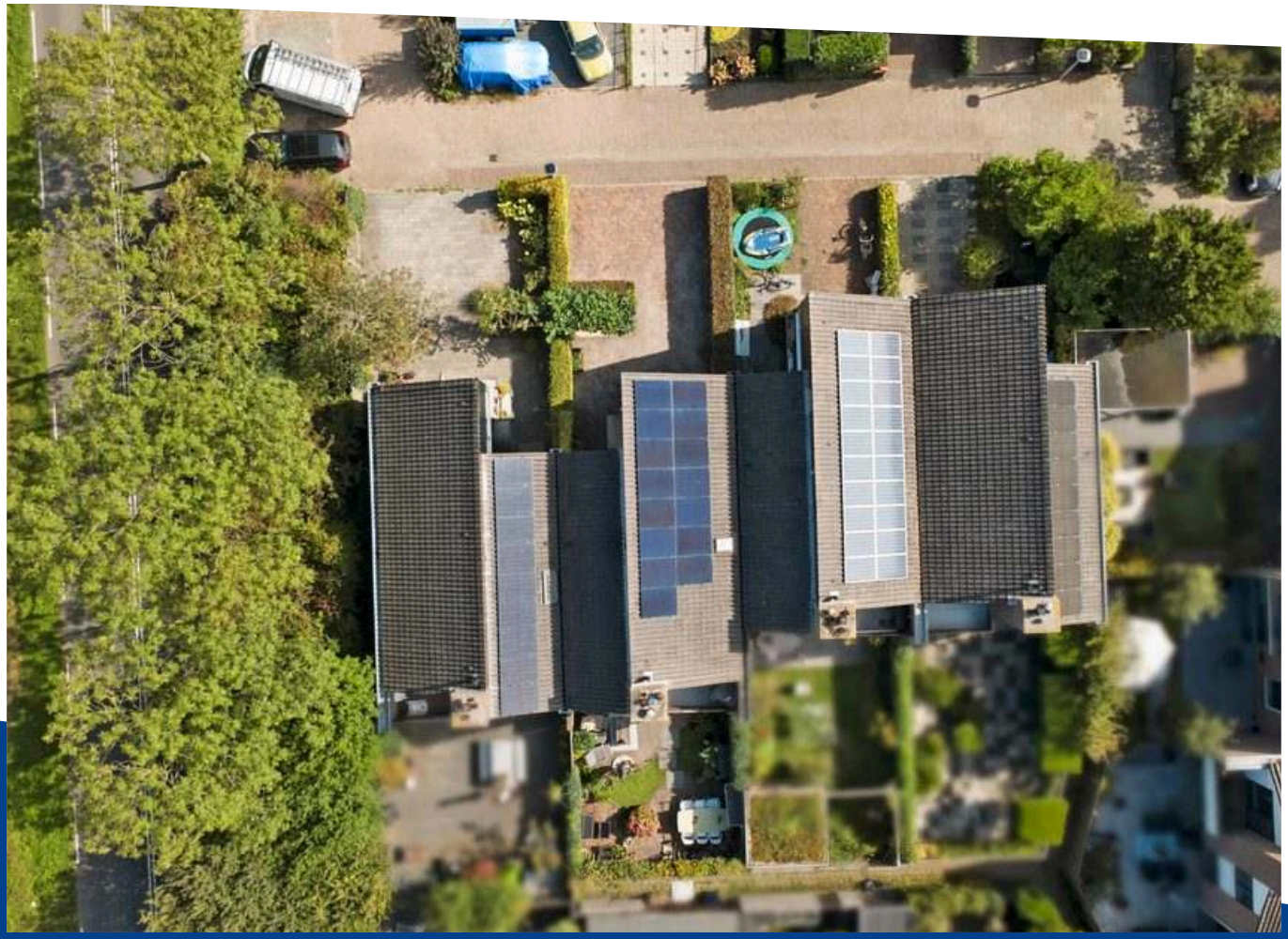


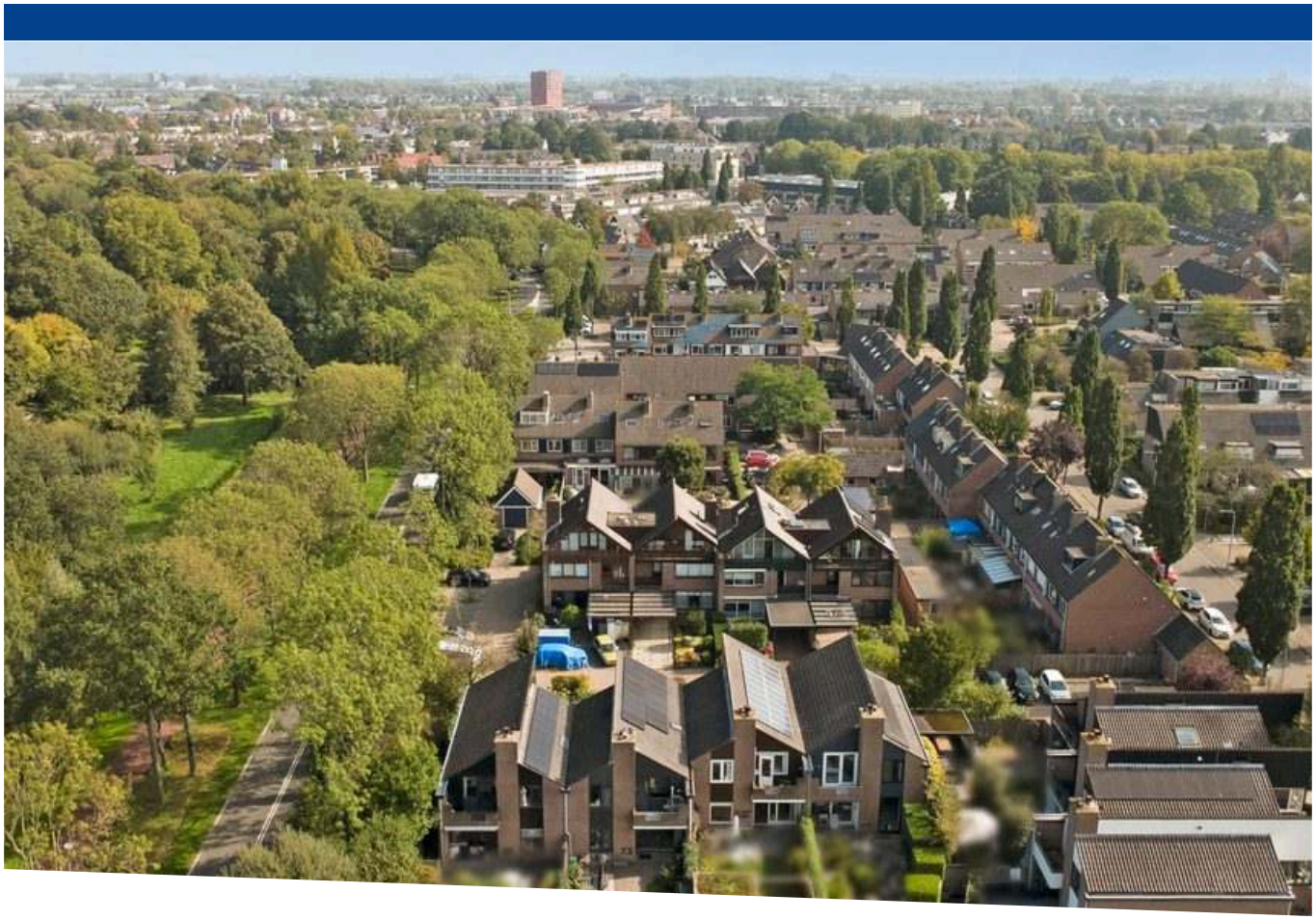


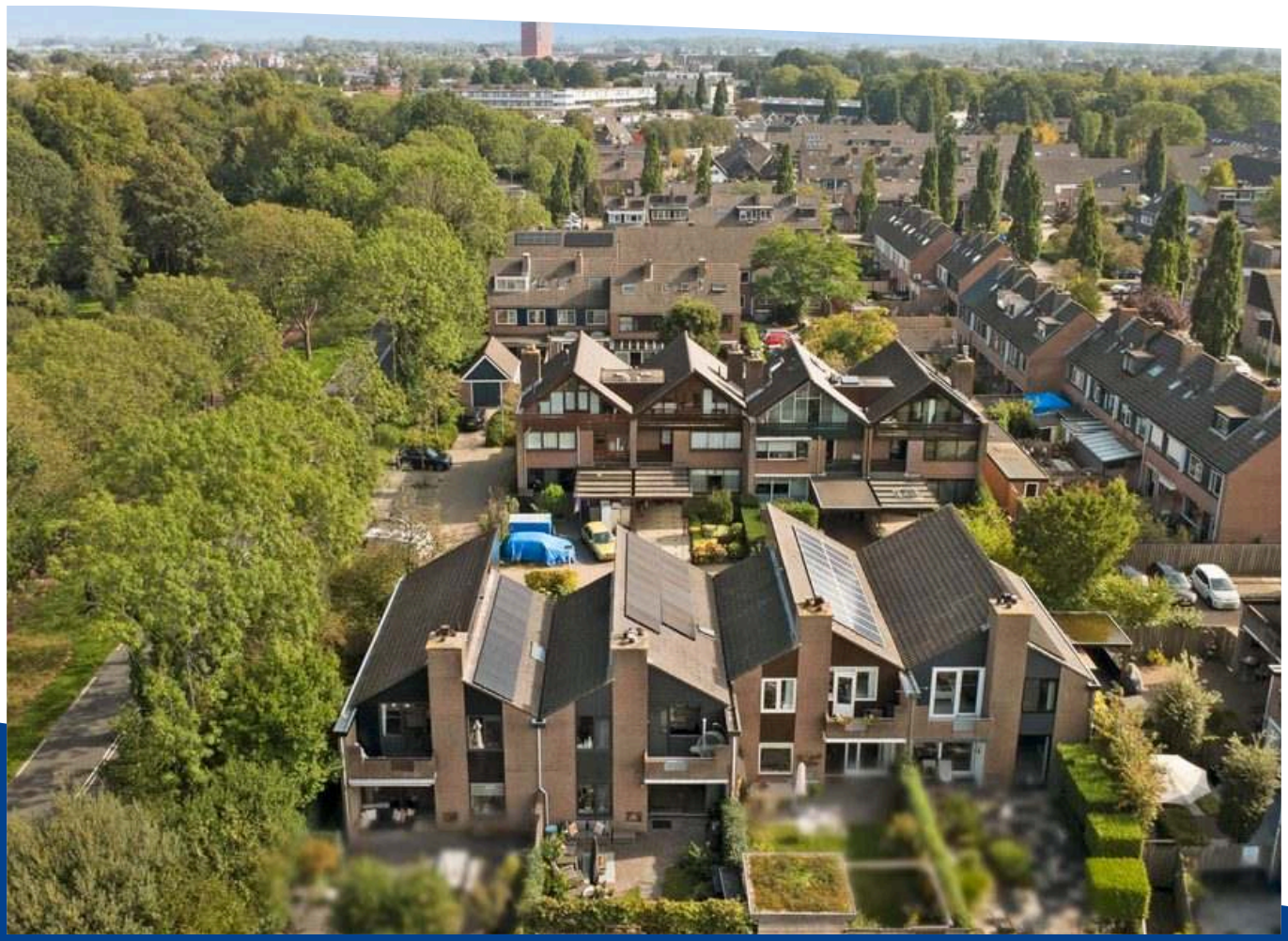






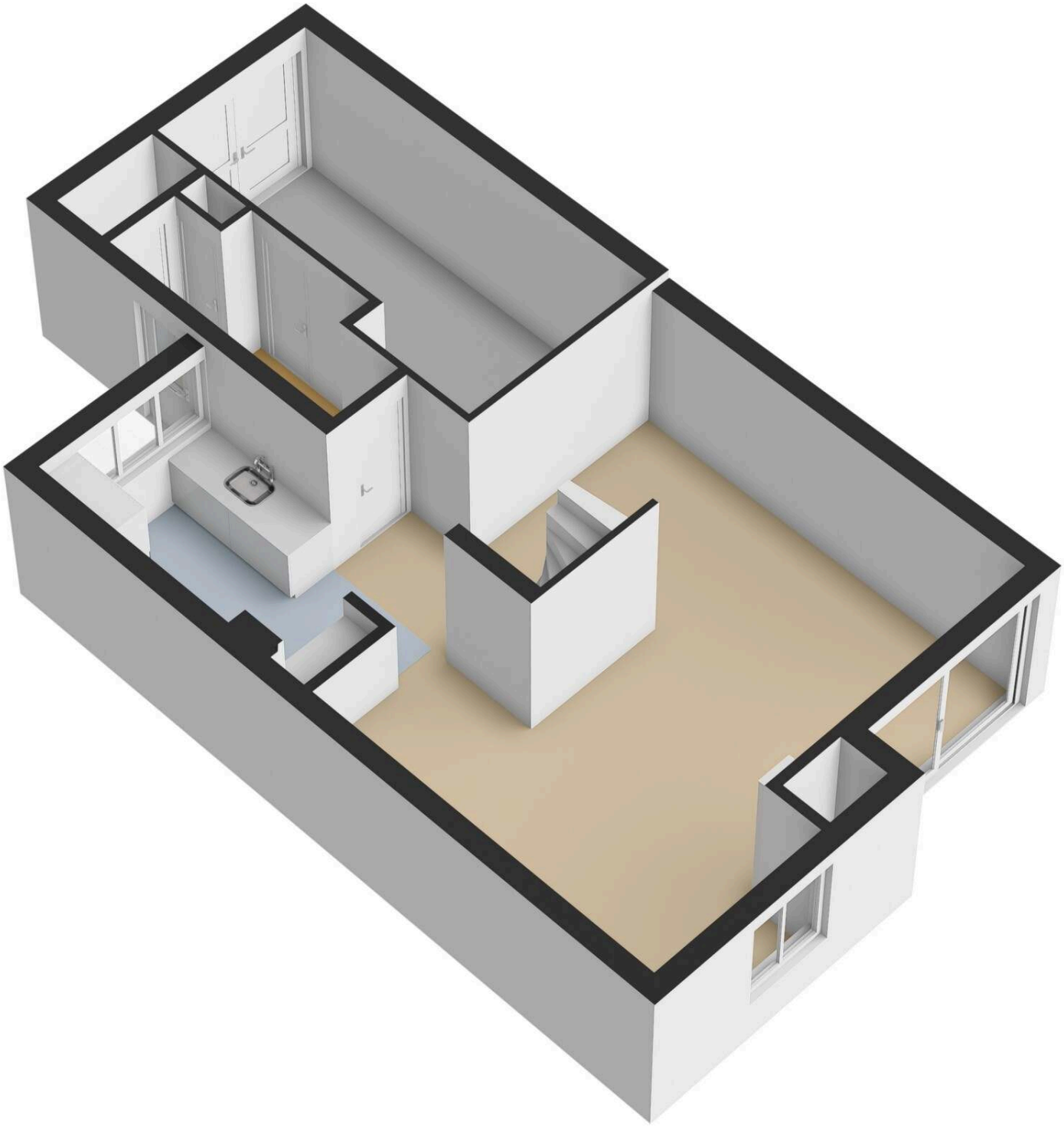




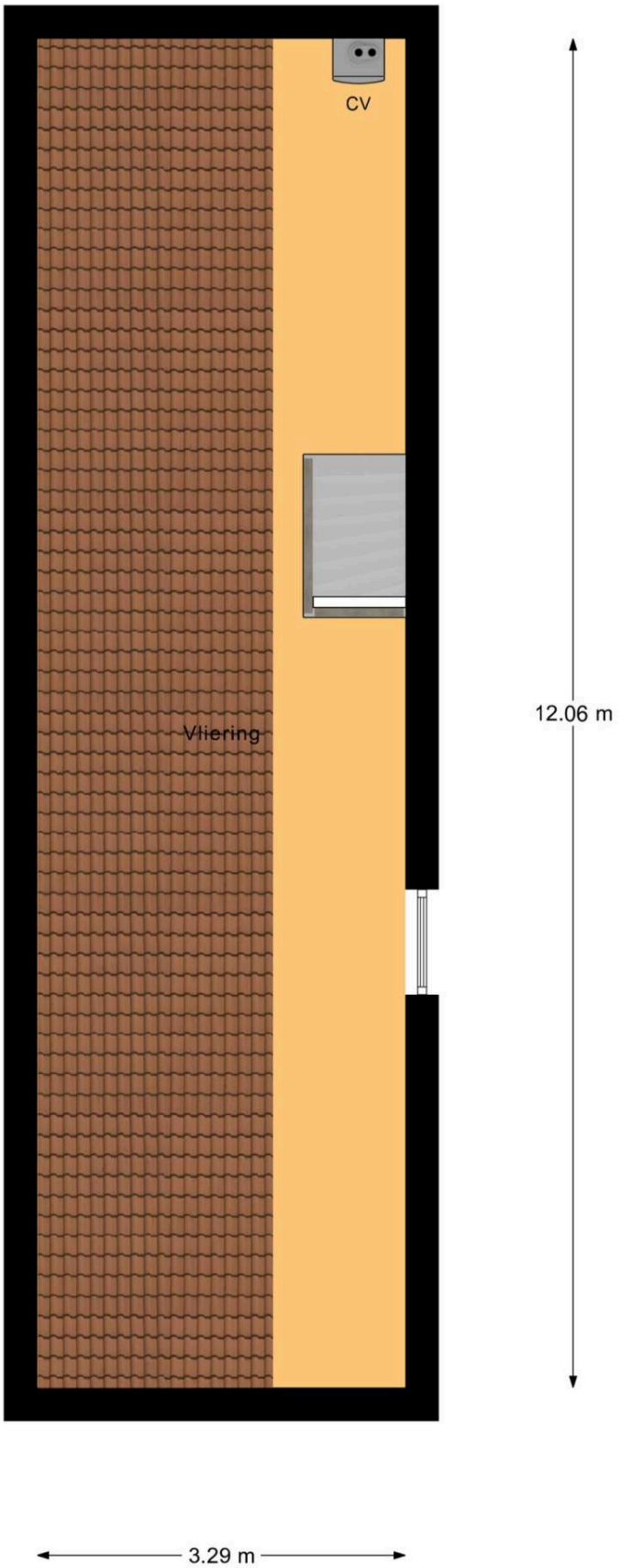


Plattegronden

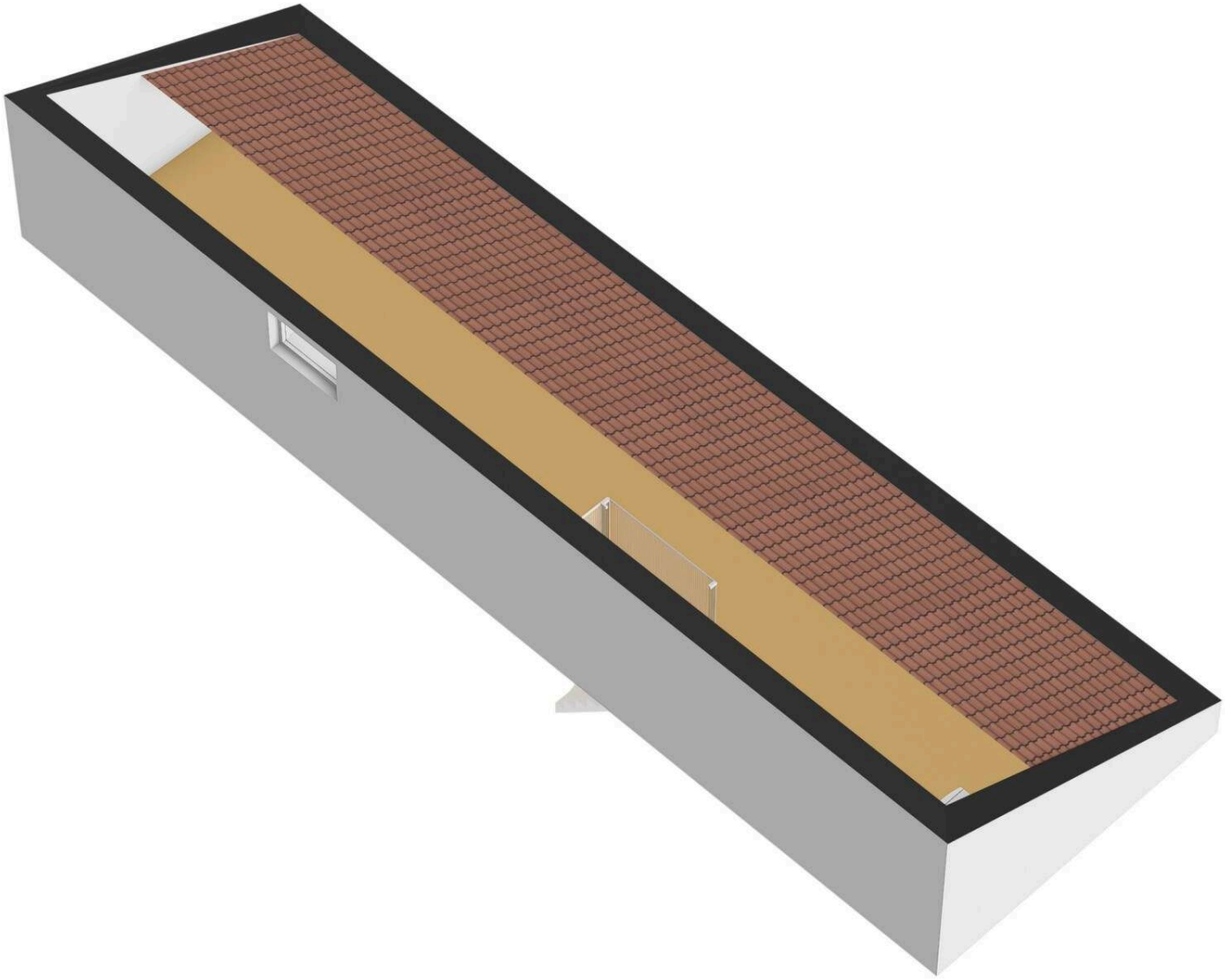
Begane Grond



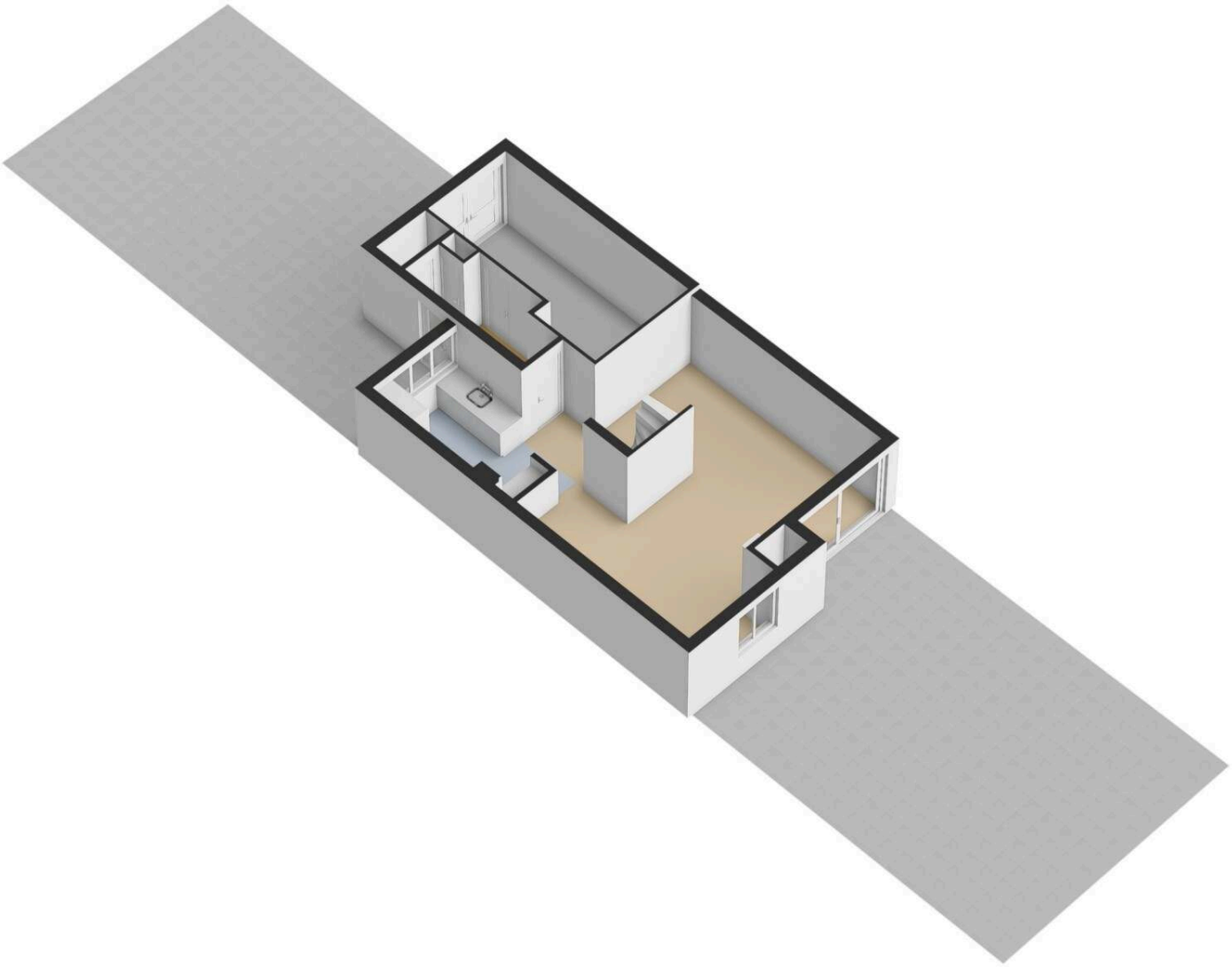
1e Verdieping



Vliering



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 intrekkingskosten 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

Laan van Walburg 8
3332 GJ Zwijndrecht
078 620 57 77
zwijndrecht@waltmann.com