



NOUWEN.NL

Te koop

**Willem van Ewijklaan 6
Hendrik-Ido-Ambacht**



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:	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte:	187 m ²
Aantal slaapkamers:	6 slaapkamers
Buiten:	Voortuin & achtertuin & zijtuin
Bouwjaar:	1985
Energie label:	B
Vraagprijs:	€ 900.000,- k.k.



Omschrijving

Vrijstaand wonen met een vakantiegevoel in eigen achtertuin!

Op een rustige en locatie, tussen vergelijkbare villa's, staat deze vrijstaande woning waar karakter en modern wooncomfort op een mooie manier samenkomen. De straat kent een gemoedelijk buurtgevoel, waar bewoners naar elkaar omkijken. Tel daar de ruime woning, de fraai aangelegde tuin en de veelzijdige indeling bij op en het wooncomfort is compleet.

De woning heeft een leuke mix van karakteristieke details en eigentijdse voorzieningen. Zo geven de luiken bij de ramen en de wenteltrap de woning een charmante uitstraling, terwijl de vernieuwde badkamer en airconditioning juist zorgen voor hedendaags comfort. Op eigen terrein is bovendien ruimte om een auto te parkeren.

Binnen valt direct de ruime living met open woonkeuken op. De ronde muur geeft de ruimte een speels accent en dankzij de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin. Een heerlijke plek om samen te komen, te ontspannen en op mooie dagen het binnen leven naar buiten te verplaatsen.

En over buiten gesproken: de modern aangelegde tuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De combinatie van groen, bestrating en verschillende zitplekjes zorgt voor een sfeervol geheel. Zo is er altijd een fijne plek om in de zon of juist in de schaduw te ontspannen of te spelen.

Ook qua indeling is deze woning veelzijdig. Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer met badkamer-en-suite, waardoor de woning geschikt is voor levensloopbestendig wonen. De werkkamer biedt daarnaast de ruimte voor een kantoor aan huis. Op de verdieping bevinden zich nog eens vier slaapkamers, waardoor ook een gezin met kinderen hier volop ruimte heeft om te wonen, werken en leven.

Niet alleen de woning, maar ook de omgeving heeft veel te bieden. Het groene recreatiegebied 'Sandelingen' ligt op korte afstand, evenals diverse sportverenigingen, een supermarkt en horeca. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zijn ook omliggende steden en dorpen gemakkelijk bereikbaar. Een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen en recreatiemogelijkheden binnen handbereik.

Bent u enthousiast geworden na het bekijken van de verkooppresentatie? Wij leiden u graag persoonlijk rond, zodat u zelf kunt ervaren wat deze bijzondere woning te bieden heeft!

De oplevering is in januari 2027 gewenst.

INDELING

Begane grond:

- Entree in de hal aan de noordzijde van de woning.
- Betegelde toiletruimte met fontein (2022).
- Werkkamer (ca. 2.80 m x 2.59 m) beschikt over een vaste kastenwand.
- De riante living beschikt over airconditioning, openslaande deuren richting de tuin, een pelletkachel en een pvc-vloer. Vanwege de vele raampartijen beschikt deze ruimte over veel natuurlijk lichtinval.
- De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd met een koelkast, vriezer, stoomoven, oven, dubbele spoelbak, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuiging en diverse laden en kasten.
- De slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.99 m x 2.82 m) beschikt over airconditioning en heeft een badkamer en-suite. De badkamer beschikt over een toilet, dubbele wastafel en een inloopdouche (2022). Tevens is via de slaapkamer de achtertuin toegankelijk.



Omschrijving

Eerste verdieping:

- Ruime overloop.
- Toiletruimte met fontein. Via deze ruimte is een ruime berging toegankelijk, hier bevindt zich de opstelplaats voor de c.v-combiketel (2011).
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.27 m x 3.01 m).
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.99 m x 3.01 m).
- Wasruimte met opstelplaats voor de wasapparatuur en een wastafel.
- De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en whirlpool (met jets, verlichting, verwarming en geluidsinstallatie).
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 4.14 m x 7.34 m) beschikt over airconditioning en biedt toegang tot het balkon. Deze kamer is middels een scheidingswand opgedeeld in twee open ruimtes. Dit is zeer geschikt als inloopkast of extra slaapgedeelte.

Tweede verdieping:

- Voorzolder met veel bergruimte.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.30 m x 2.88 m) beschikt over een dakraam en vaste kasten.

Buitenshuis:

- De voortuin is keurig aangelegd met sierbestrating en beplanting. Tevens bevindt zich hier een parkeerplaats op eigen terrein met laadpaal.
- De achtertuin is modern aangelegd en beschikt over diverse zitplekjes. De ligging is gunstig op het zuidoosten, maar vanwege de vrije ligging is er altijd een plekje in de schaduw of zon. Achterin staat een vrijstaande houten berging met sfeervolle overkapping. Aan de zijkant van de woning is de tuin toegankelijk via de voortuin.

Diversen:

- Houten kozijnen met HR++ glas.
- Energielabel B (geldig tot 04-08-2036).
- Gratis parkeren in de directe omgeving.
- De woning beschikt over 15 zonnepanelen (geplaatst in 2023).
- De airconditioning kan zowel verkoelen als verwarmen.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie D, perceelnummer 2426, oppervlakte 403 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.

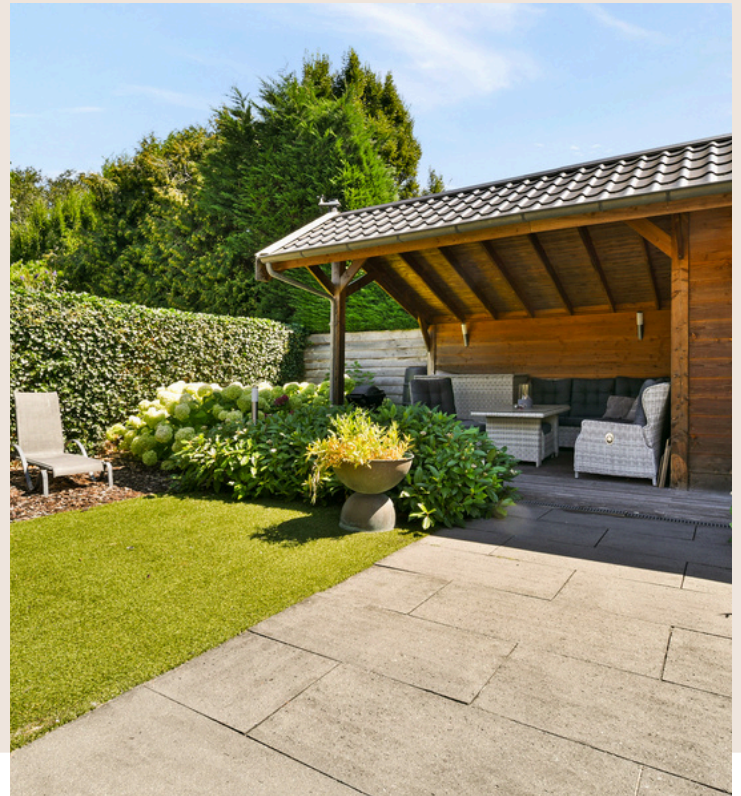












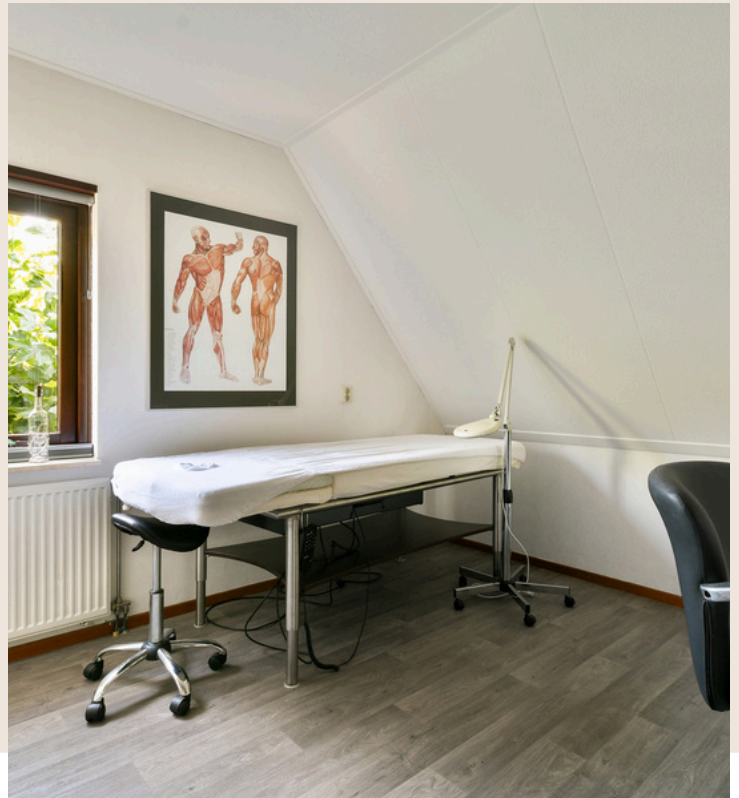


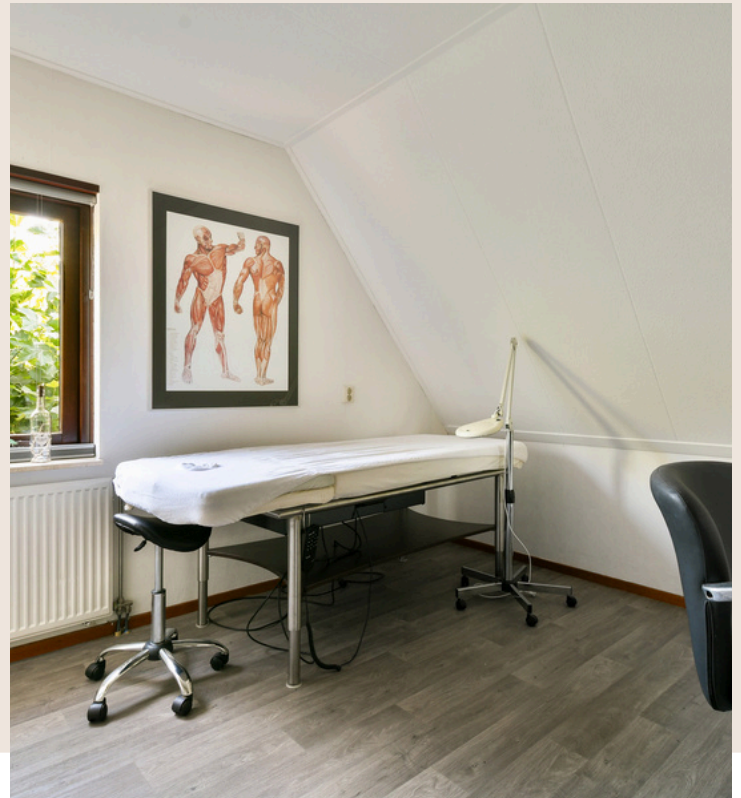




















Eerste verdieping



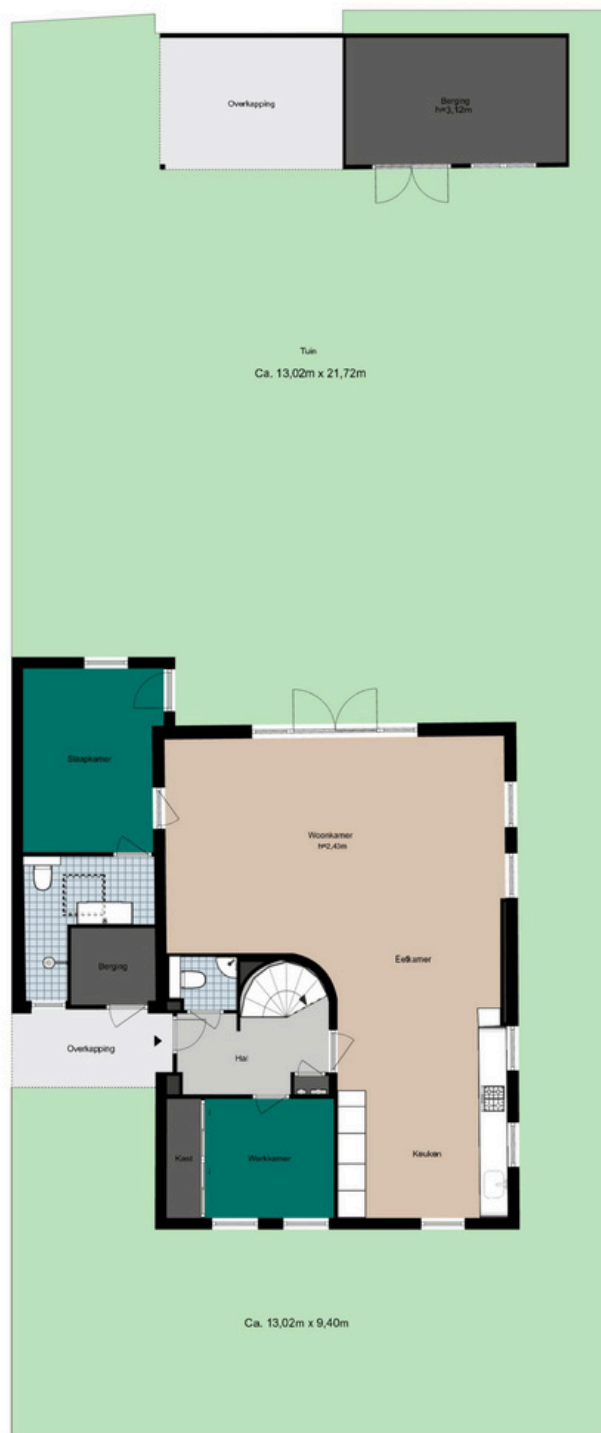


Tweede verdieping





Perceel





Kadastrale kaart





Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

- Inbouwspots/dimmers

X

- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- Losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails

X

- Rolgordijnen

X

- Jaloezieën

X

- (Losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking

X

- Vinylvloer 1e verdieping

X

- Tapijttegels zolderkamer

X

(Voorzet) openhaard met toebehoren

- Designradiator(en)

X

- (Gas)kachels

X



Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

Overige, te weten:

- Pelletkachel woonkamer

X

Keuken

- Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- Kookplaat

X

- Afzuigkap

X

- Oven

X

- Koel-vriescombinatie

X

- Vaatwasser

X

- Koffiezetapparaat

X

- Inbouwboiler

X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Sanitair/Sauna			
Toilet met de volgende toebehoren:			
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Fontein	X		
• Toiletborstel (houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
• Jacuzzi/whirlpool	X		
• Wastafelmeubel	X		
• Wastafel	X		
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel (houder)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing			
• Kluis	X		
• (Voordeur) bel	X		
• (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
• Rookmelders	X		
• (Klok)thermostaat	X		
• Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
• CV-installatie	X		
• Zonwering buiten	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
• Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
• Zonnepanelen	X		
• Oplaadpunt elektrische auto	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Tuin - Inrichting			
• Tuinaanleg/bestrating	X		
• Beplanting	X		
• Bloembakken		X	
Verlichting/installaties			
• Buitenverlichting	X		
• Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
• Tuinhuis/berging	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
• Vlaggenmast(houder)	X		
• Sierhek	X		



NOUWEN Makelaardij

**Damplein 50
Dordrecht**



078 – 61 41 800



info@nouwen.nl



nouwenmakelaardij_



NOUWEN makelaardij