



HET HUIS
DAT JOU LAAT
SPRANKELEN

Riante

living

Luxe

woonkeuken

Sfeervolle

overkapping

Welkom bij VAN SPRONSEN MAKELAARS

Wij maken graag het verschil voor jou!

Je bent op zoek naar een nieuw thuis. Met onze kennis, ervaring en de enthousiaste inzet van ons hele team, vinden wij dat ene huis dat jou laat sprankelen. In dit magazine lees je alles over de woning. Een uitgebreide presentatie met mooie foto's, professionele plattegronden en leuke weetjes over de woonwijk en de stad.

Nieuwsgierig? Lees dan snel verder en plan een bezichtiging in bij één van onze makelaars!



Naast de ruime openingstijden zijn wij uiteraard ook 's avonds voor je bereikbaar.

Bel ons: 078 68 12 566 | Mail ons: info@vanspronsenmakelaars.nl

WONINGDETAILS

overzichtelijk
op een rij

4

Rondleiding

Kijk snel verder voor
een volledige impressie
van de woning

6





Bouwjaar

2013

Woonoppervlakte

186 m²

Tuinoppervlakte

85 m²

Ligging

aan rustige weg, in woonwijk,

Aantal kamers

5

Energie label

A

Vraagprijs

€ 725.000 k.k.



Plattegrond

Maak alvast je
eigen indeling!

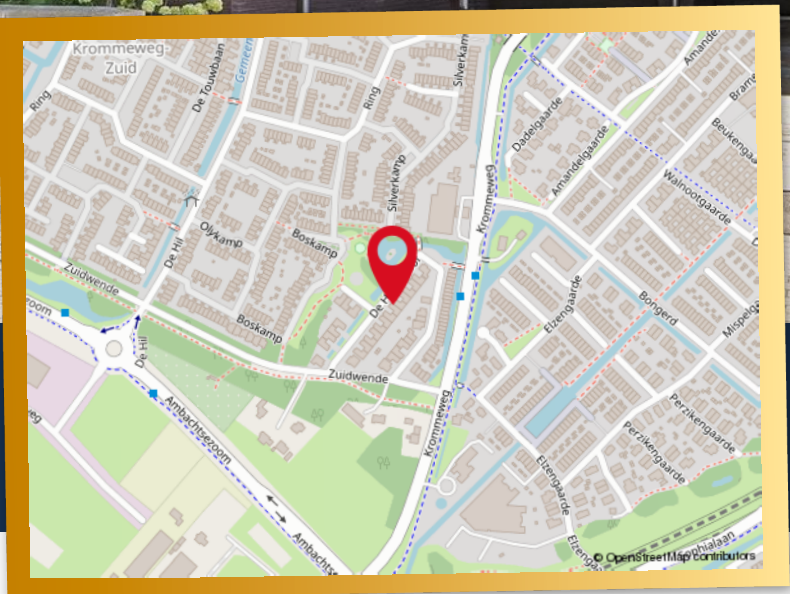
Leuke weetjes

over

DE OMGEVING



DE HEERENHOF 33 HENDRIK-IDO-AMBACHT



UNIEK AAN DEZE WONING

- Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein;
- Instapklaar!

- Energiezuinig v.v. energielabel A
- Sfeervolle Lounge overkapping in achtertuin

- Superleuke woonomgeving met veel gezinnen
- Oplevering in overleg

WONINGDETAILS

Wonen aan De Heerenhof wordt als zeer prettig ervaren... Deze recent gebouwde Villawijk, waarbij de architectuur is gebaseerd op de Jaren '30 stijl, ligt fraai in een parkachtige omgeving aan de Zuidwende en aan de rand van De Volgerlanden. Een geweldige plek waar je je wooncarrière kan voortzetten!

De Heerenhof 33 is een bijzonder ruime 2-onder-1 kapwoning met garage, een eigen oprit voor 2 auto's, een erker, een 2.5 m uitbouw én een opbouw op de garage voorzien van dakkap. Alles bij elkaar een woonoppervlakte van maar liefst 186 m² + 18m² aan garage.

De woning is qua afwerking in nieuwstaat, waarbij hoogwaardig materiaal gebruik is toegepast. De 4 slaapkamers zijn echt enorm! De kavel van 242 m² zorgt ook voor een heerlijke ruimte om het huis met een grote achtertuin op het zonnige zuidoosten met een fantastische lounge overkapping en achterom.

Enthousiast geworden? Plan een bezichtiging bij ons in, wij laten deze woning met veel plezier zien!

Indeling begane grond:

Via de keurig aangelegde voortuin via de eigen oprit, met plaats voor 2 auto's achter elkaar, zij entree in de woning.

Entree, hal, v.v. meterkast (10 groepen, 4 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), garderoberuimte, luxe toiletruimte, (gestoffeerde, dichte) trapopgang naar de eerste verdieping, waaronder ideale trapkast voor schoenen en extra garderobe etc.

De gehele begane grond is voorzien van een nette laminaatvloer waaronder vloerverwarming als hoofdverwarming.

Indeling 1e verdieping:

Royale overloop
Vergrote, moderne badkamer

Slaapkamer (1) is gelegen aan de aan de voorzijde van de woning v.v. nette laminaatvloer.

Slaapkamers (2) is gelegen aan de achterzijde van de woning v.v. nette laminaatvloer en elektrisch bedienbaar rolluik.

Zeer royale hoofdslaapkamer (3) is gelegen aan de achterzijde van de woning en de opbouw op de garage. Deze kamer is fantastisch afgewerkt en ingericht v.v. hoge nok, nette laminaatvloer, 2 Velux dakramen en een gevelraam incl. horren screens en een elektrisch rolluik.

Indeling 2e verdieping:

Royale zolderkamer (4)! Het is mogelijk om hier meerdere slaapkamers te creëren. Aan de achterzijde is een groot Velux dakraam aanwezig (incl. hor en screen) en een nette laminaatvloer.

De wasmachine, droger en de cv-installatie (Intergas Kompakt HRE, bouwjaar 2013) zijn hier geïnstalleerd in een aparte open ruimte. Via een vlizotrap toegang tot de royale bergvlieving in de nok.

Buitenzijde:

Keurig aangelegde voor- en achtertuin voor v.v. eigen oprit (gevel is v.v. een laadunit voor een elektrische auto (eventueel ter overname indien gewenst) en heerlijke achtertuin op het zuidoosten waarin loungeoverkapping met verlichting en een achterom.

De garage met elektrische deur, biedt veel bergruimte en is v.v. licht- en elektropunten. (NB de garage is te bereiken d.m.v. een loopdeur vanuit de tuin of de garagedeur vanaf de eigen oprit.

Meer weten? Bekijk de woning op vanspronsenmakelaars.nl

LIVING

Zeer riante living met luxe woonkeuken en een vrij uitzicht aan de voorzijde en een zitkamer met openslaande deuren naar de heerlijke tuin op het zuidoosten aan de achterzijde.

De gehele begane grond is voorzien van een nette laminaatvloer waaronder vloerverwarming als hoofdverwarming.

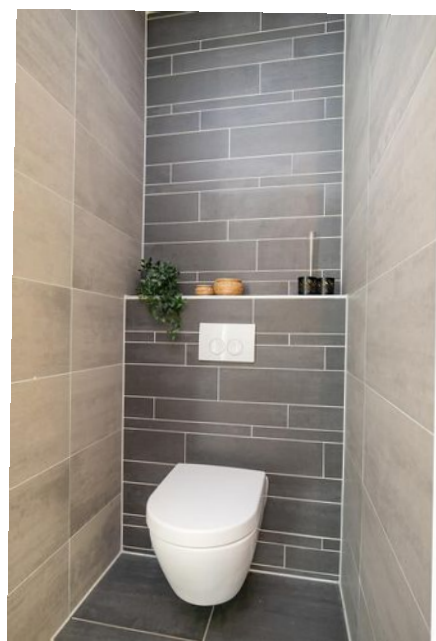
De prachtige woonkeuken heeft een ruime hoekopstelling met hierin: 5-pits gaskookplaat v.v. wok brander, RVS afzuigkap, vierkante spoelbak met kokend waterkraan (Quooker), separate kraan, vaatwasser (Bosch), hoge kastenwand met hierin: koelkast en vriezer, combioven (Siemens), stoomoven (Siemens, 2 warmhoud lades (Siemens) en aanzienlijke bergruimte!

De gehele keuken is minimalistisch en strak qua design, v.v. mooie inbouwspots. In de erker is er een fantastisch luxe werkblad geplaatst wat nu is gebruik is als gezellige eetbar voor 3 a 4 personen, deze opstelling is eventueel ook goed te gebruiken als extra werkplek aan huis!





BOVEN





Royale overloop v.v nette laminaatvloer, zijgevelraam, (gestoffeerde, open) trapopgang naar de tweede verdieping, luxe badkamer en toegang tot alle vertrekken.

Vergrote, moderne badkamer met royale inloofdouche v.v. easydrain, thermostaatkraan en glazen deur, ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel, waarboven spiegel met verlichting en 2e wandcloset. De badkamer is volledig afgewerkt met fraaie Mosa tegels.

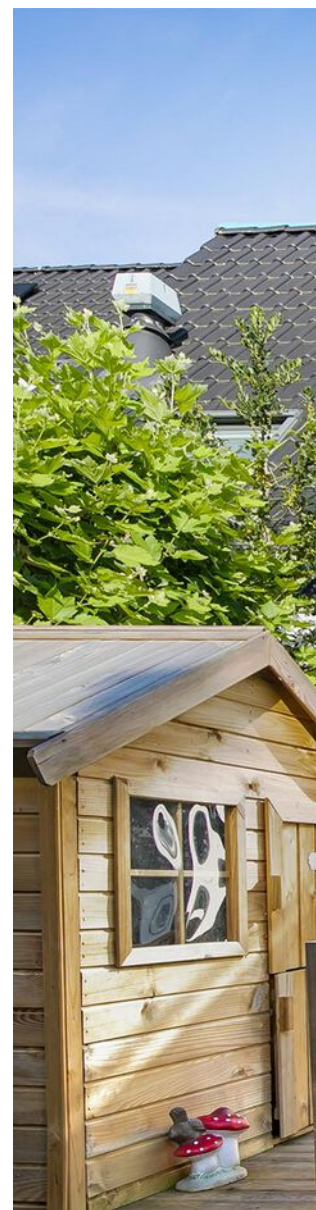
BOVEN



Totaal 4
slaapkamers



BUITEN



Keurig aangelegde voor- en achtertuin voor v.v. eigen oprit (gevel is v.v. een laadunit voor een elektrische auto (eventueel ter overname indien gewenst) en heerlijke achtertuin op het zuidoosten waarin loungeoverkapping met verlichting en een achterom.

De garage met elektrische deur, biedt veel bergruimte en is v.v. licht- en electropunten.

(NB de garage is te bereiken d.m.v. een loopdeur vanuit de tuin of de garagedeur vanaf de eigen oprit).





PLATTEGROND



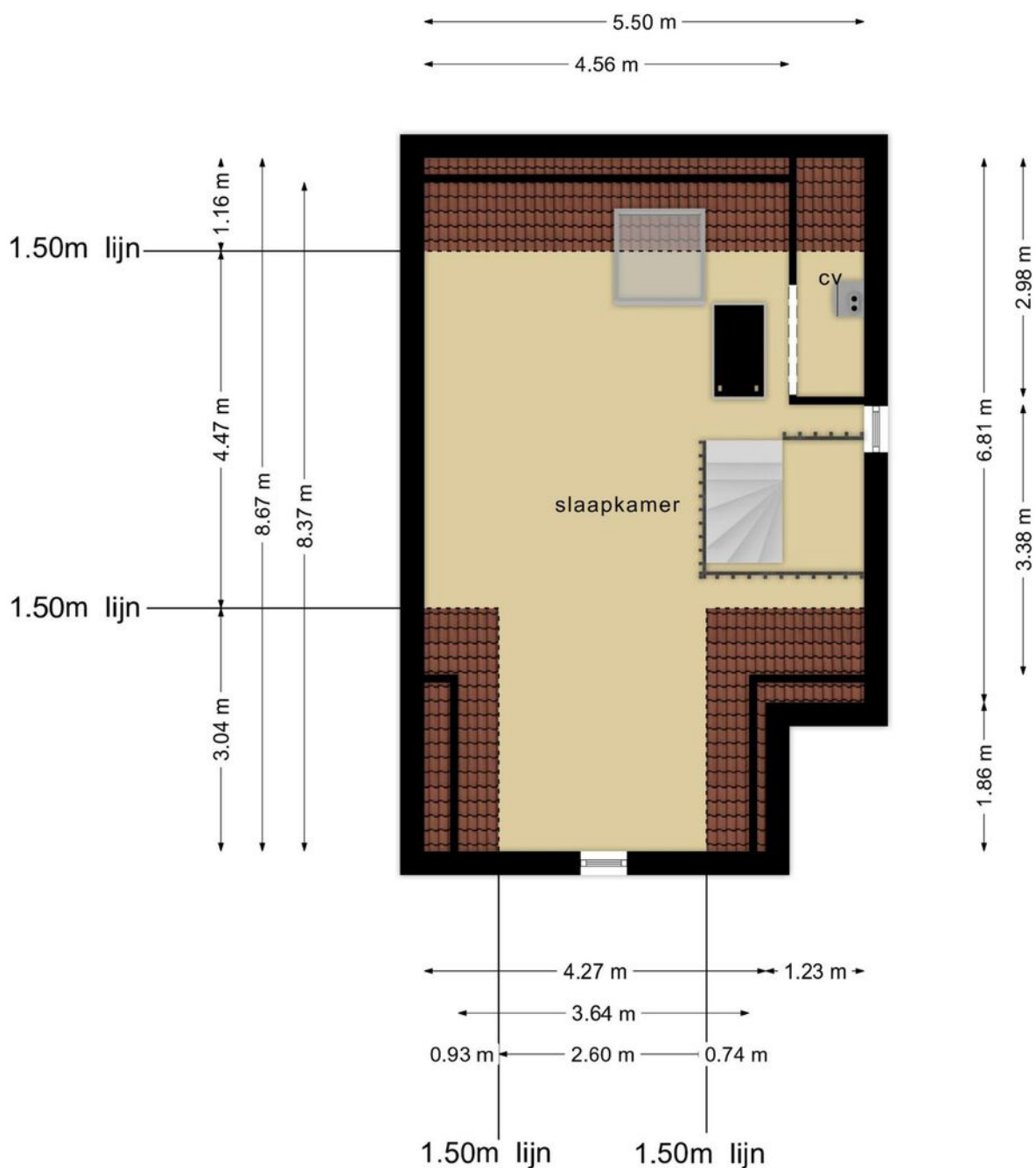
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



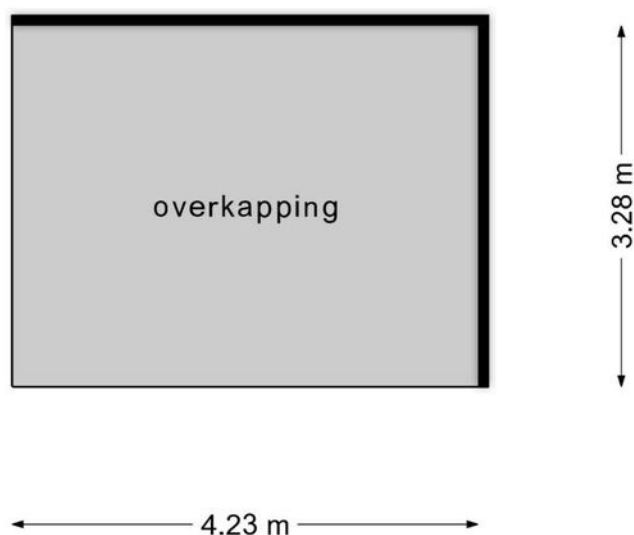
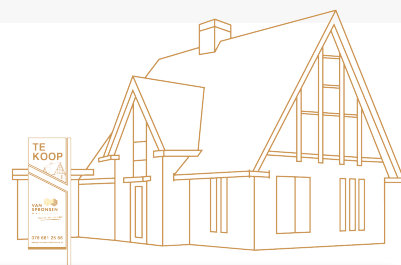
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



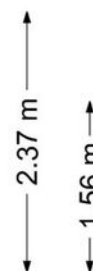
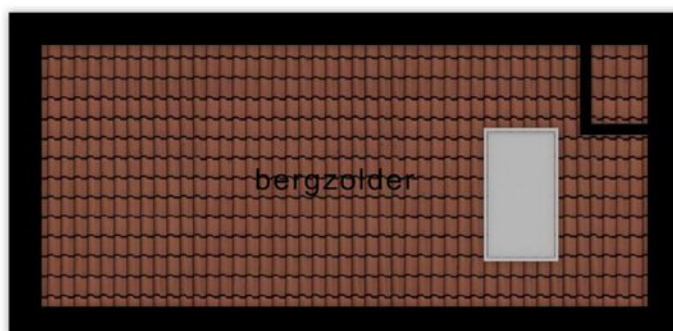
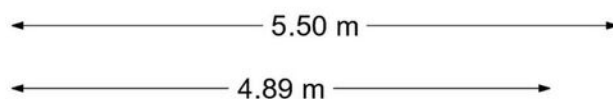
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



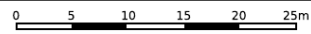
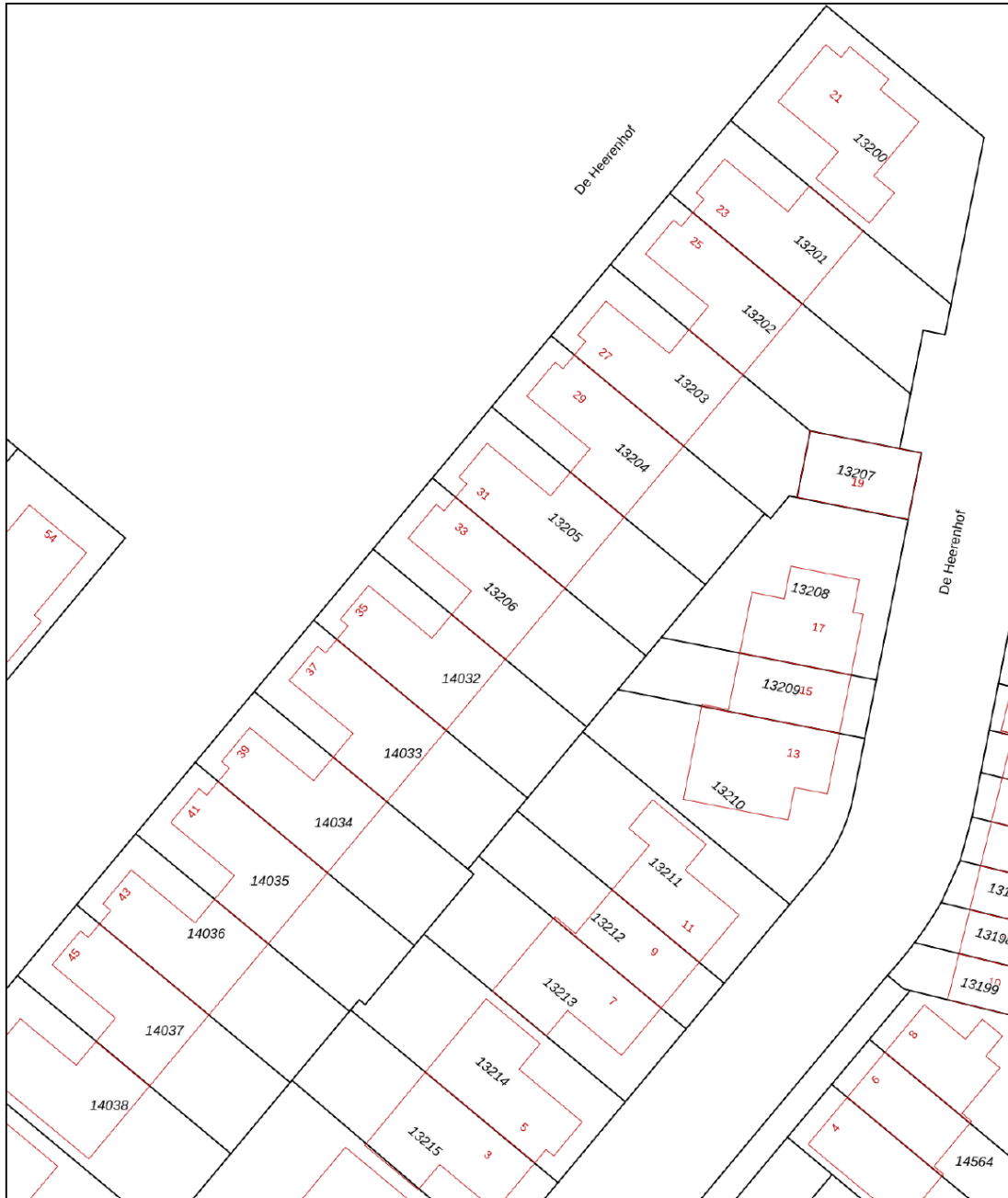
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

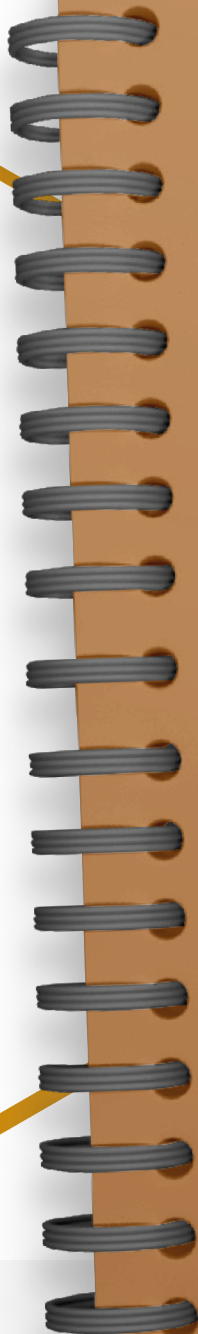


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 13206</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--

AANTEKENINGEN



Noteer hier al je vragen over deze mooie woning.



A series of horizontal white lines on a brown background, providing a space for handwritten notes.



Hier wil je wonen!

HENDRIK-IDO-AMBACHT

Waar de Waal stroomt... woon je rustig, ruim, in het groen en is er nog een dorpse sfeer. Het woonplezier is enorm door de ultieme mix van de vele voorzieningen, sportclubs, parken, het vernieuwde zwembad, de waterbus en de prachtige natuur. En het houdt niet op...

Hendrik-Ido-Ambacht is volop in ontwikkeling.



Wat opvalt is de gemoedelijkheid die bewoners als er prettig ervaren. Een vriendelijke groet op straat is hier gelukkig nog heel normaal.



Nieuwbouw voor jong en oud(er)

Hendrik-Ido-Ambacht waar bijna 32.000 mensen wonen in meer dan 12.000 woningen en waar in de komende jaren nog flink wordt gebouwd in de Volgerlanden.

Cultureel genieten

Cascade is dé plek om cabaretiers, muzikanten en films te bewonderen. Het is een intiem en gezellig theater, waar bekende namen en aanstormende talenten te zien zijn.





Optimale bereikbaarheid

De ligging naast snelwegen A15 en A16 zorgt ervoor dat steden als Rotterdam, Dordrecht en Breda snel bereikbaar zijn.

Zwemmen in het grootste buitenbad van de regio!



Bruisend winkelhart

Winkelcentrum De Schoof heeft een ruim aanbod van winkels en horeca. Er is altijd wel iets te beleven. Op woensdag is er tot 15.00 uur ook een markt met lokale producten.



Het Perenlaantje

In mei als de meer dan 1.100 perenbomen in bloei staan is het beslist een fotomomentje waard!

Recreëren op het water

Hendrik-Ido-Ambacht grenst aan rivier de Waal; hier kun je heerlijk genieten van en recreëren op het water!



Wij zijn VAN SPRONSEN MAKELAARS

Wij maken graag het verschil voor jou!

Door goed te luisteren naar wat je wilt, snel te schakelen en onze ervaring en netwerk te gebruiken vinden we dat ene huis dat jou laat sprankelen en verzorgen we een sprankelende presentatie van jouw huis. Van Spronsen Makelaars is één van de grootste makelaarskantoren in de regio Drechtsteden. Al bijna 50 jaar jaar kennen wij de plaatselijke woningmarkt zo goed als onze broekzak. Wij zijn een full-service NVM-kantoor, waar 6 dagen per week met heel veel liefde voor het vak en plezier wordt gewerkt!

MAAK KENNIS MET ONZE MAKELAARS

Het sprankelende team van Van Spronsen Makelaars maakt met elkaar het verschil voor jou. Dat merk je in onze samenwerking, het team bruist van enthousiasme en creativiteit. Onze makelaars doen nét even dat stapje extra, om het beste resultaat te bereiken. **We stellen ze graag aan je voor!**



MAKELAAR
els@vanspronsenmakelaars.nl
06 167 627 48



MAKELAAR | TAXATEUR
oene@vanspronsenmakelaars.nl
06 346 870 08



ASSISTENT MAKELAAR
denise@vanspronsenmakelaars.nl
06 410 919 21

Thuis in de
Drechtsteden!

Zo maken wij het verschil!

- ✓ Bijna 50 jaar ervaring en een groot netwerk
- ✓ Enthousiast team met innovatieve tools en ideeën
- ✓ Optimale aandacht voor de klant én de kijkers
- ✓ NVM-lidmaatschap geeft zekerheid
- ✓ Unieke matchmaker voor woningzoekers
- ✓ De meeste en succesvolste verkopen in de regio
- ✓ Full-service begeleiding van A tot Z
- ✓ Een "excellent" score voor communicatie van de NVM

WONINGEN - NIEUWBOUW



Verkopen



Aankopen



Taxaties



Verhuren



Wouter
Verkaik

MAKELAAR
wouter@vanspronsenmakelaars.nl
06 431 501 59



Remi
Kruizinga

MAKELAAR
remi@vanspronsenmakelaars.nl
06 302 098 29

Marloes
Tjon-A-Loi - Bos



ASSISTENT MAKELAAR
marloes@vanspronsenmakelaars.nl
06 410 919 24

MAAK KENNIS MET ONS TEAM

Ons sprankelende team gaat ook graag vol enthousiasme voor jou aan de slag.
Wij kijken uit naar een succesvolle samenwerking!

Wij maken graag het verschil voor jou!



Oene Mulder

Makelaar / Taxateur



Els Suurbach

Makelaar



Remi Kruijzinga

Makelaar



Annet Overgaauw

Office manager



Marloes Tjon-A-Loi -Bos

Assistent makelaar



Denise de Waard-Kerpel

Assistent makelaar



Sylvana Eland

Commercieel medewerker



Veronique Wesdorp

Commercieel medewerker

**Wil je vrijblijvend kennismaken
met onze makelaars?**

Bel voor een afspraak
078 681 25 66

vanspronsenmakelaars.nl

OP ZOEK NAAR EEN NIEUW THUIS?

Ook in de deze krappe markt kun je je droomhuis bemachtigen. Wij helpen je graag op weg.

Snel op de hoogte van het nieuwste aanbod

Wij informeren je vóór het huis op Funda.nl wordt gepresenteerd! Hoe zorg jij dat je er als eerste bij bent:

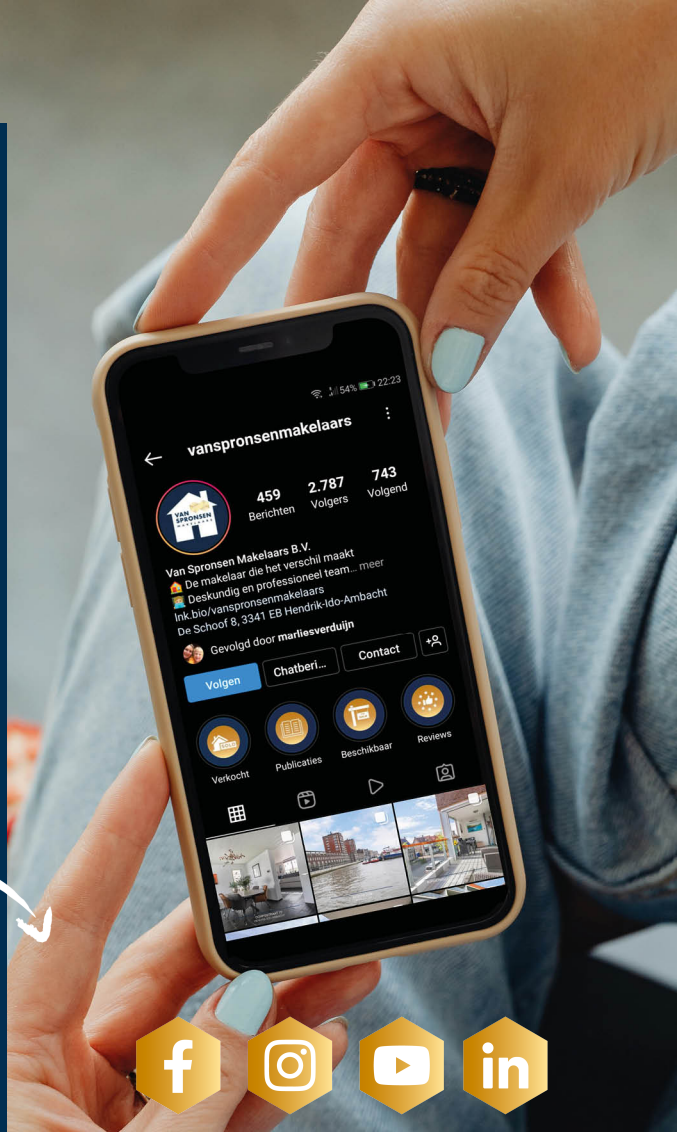
1. Volg onze social media
2. Schrijf je gratis in in ons unieke matchmakersysteem
3. Download de Van Spronsen WoonApp.

Financiële check

Je zoektocht naar een nieuw thuis begint met het in kaart brengen van je financiële situatie. Wij helpen je graag om het plaatje compleet te maken:

1. Onze makelaars komen vrijblijvend langs voor een advies over de verkoopwaarde en strategie van de eigen woning.
2. Om je financiële mogelijkheden, rekening houdend met de toekomst, in kaart te brengen werken wij samen met Erik Jan en Rob Bosselaar van Huis & Hypotheek. Wij zitten in hetzelfde bedrijfspand en staan altijd voor elkaar klaar.

Maak een afspraak voor een gratis waardebeoordeling. Bel 078 681 25 66



HUIS & HYPOTHEEK

ONZE BEOORDELING

OP FUNDA

9,5

**VAN
SPRONSEN**
M A K E L A A R S

maakt het verschil



**WIJ ZIJN VAN SPRONSEN MAKELAARS
EN WIJ MAKEN HET VERSCHIL VOOR JOU.**

De Schoof 8
3341 EB, Hendrik-Ido-Ambacht
078 681 25 66
info@vanspronsenmakelaars.nl



vanspronsenmakelaars.nl