



HET HUIS
DAT JOU LAAT
SPRANKELEN

Topligging

In de geliefde woonwijk
Heer Oudelands Ambacht

Instapklaar

126 m2 woonoppervlak

Energiezuinig

9 Zonnepanelen

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

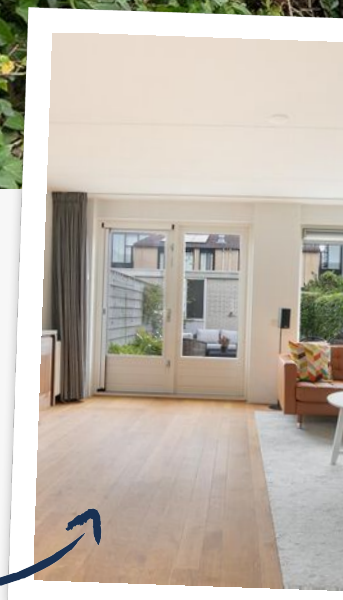
overzichtelijk
op een rij

4

Rondleiding

Kijk snel verder voor
een volledige impressie
van de woning

6





Bouwjaar

1997

Woonoppervlakte

126 m²

Tuinoppervlakte

55 m²

Ligging

aan rustige weg, in woonwijk

Aantal kamers

5

Energie label

A

Vraagprijs

€ 409.000 k.k.



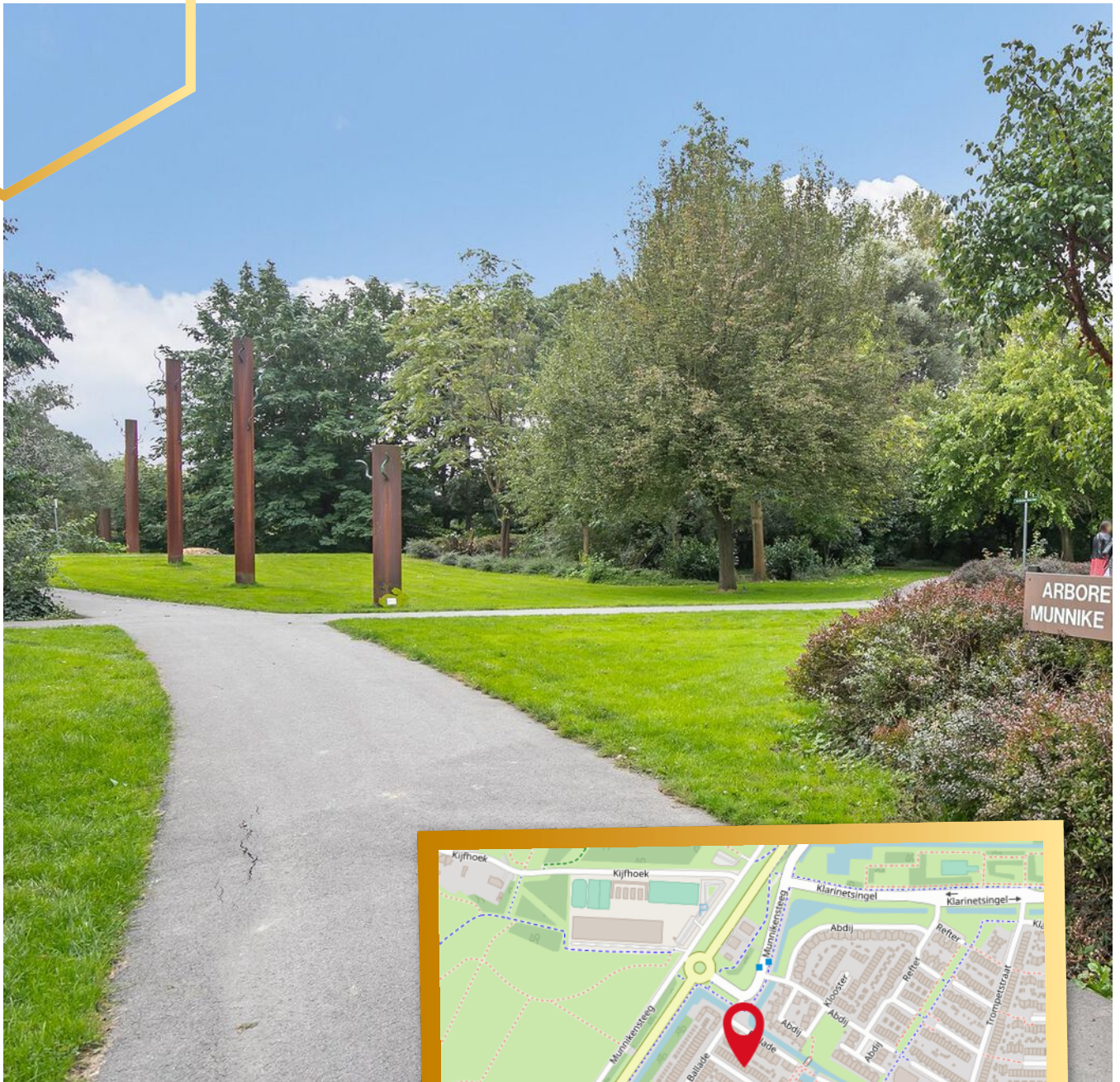
Plattegrond

Maak alvast je
eigen indeling!

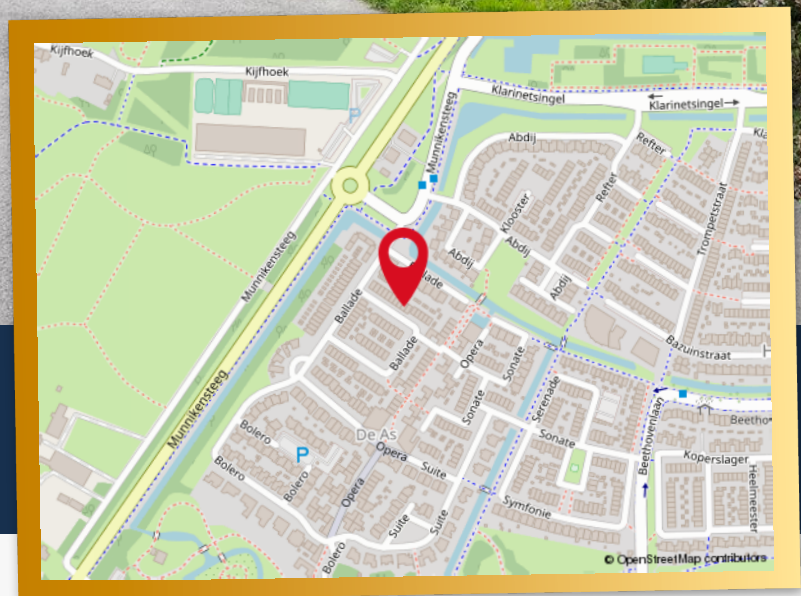
Leuke weetjes

over

DE OMGEVING



BALLADE 41 ZWIJNDRECHT



UNIEK AAN DEZE WONING

- In de geliefde woonwijk Heer Oudelands Ambacht
- Kindvriendelijke buurt

- Nabij Winkels en een prachtig natuurgebied
- Energiezuinig, definitief energielabel A
- 9 Zonnepanelen

- Instapklaar! 126 m2 woonoppervlak
- 4 ruime slaapkamers

WONINGDETAILS

In een van de leukste wijken van Zwijndrecht, Heer Oudelands Ambacht, aan de rand van een prachtig natuurgebied is deze ruime eengezinswoning aan de Ballade te koop gekomen! De ligging is werkelijk geweldig nabij een fantastisch wandel-/ fiets en hardloopgebied (Develbos en Kijfhoek) en het mooie Munnikepark.

Deze wijk is zeer kindvriendelijk, in de omgeving is er een ruim aanbod aan sportclubs, er zijn diverse winkels op loopafstand (Winkelcentrum Oudeland), goede basisscholen en het Develstein college. Daarbij is ook het openbaar vervoer (NS Station Zwijndrecht) en de snelweg A-16 in de directe omgeving!

Ballade 41 is werkelijk instapklaar, grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, energiezuinig (definitief energielabel A), met 9 zonnepanelen én een zonneboiler. Deze ruime eengezinswoning (grote type uit de straat) is v.v. een prachtige designkeuken, heeft een fraaie eiken houten vloer én openslaande deuren naar de tuin. Zeer geschikt voor gezinnen, met maar liefst 126 m² woonoppervlak o.a. verdeeld over 4 ruime slaapkamers!

Kortom de ideale uitgangspunten voor een tophuis in een topomgeving! Enthousiast? Wij laten deze woning graag aan je zien!

De indeling is als volgt:

Entree in hal v.v. PVC tegelvloer, uitgebreide meterkast, op maat gemaakte garderoberuimte en een loopdeur naar de living.

Tuingerichte living met fraaie eikenhouten vloerdelen v.v. een white wash toplaag en aan de achterzijde openslaande deuren naar de heerlijke tuin.

Luxe, ruim opgezette keuken gelegen aan de voorzijde van de woning, in een u- vorm opstelling geplaatst, compleet met: inbouw combi stoomoven, inbouw combi magnetron oven, 2 ingebouwde koelkasten (1 met vriesvak), vaatwasser, 4 pits gaskookplaat + wokbrander, RVS afzuigkap, RVS spoelbak gecombineerd met een flex mengkraan en meer dan voldoende berg-/ en afzetruimte.

Vanuit de woonkamer een tussenhall met toegang tot de toiletruimte en de gestoffeerde trapopgang naar de 1e verdieping. Geheel betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje.

1e verdieping:

Overloop v.v. nette vloerbedekking, ideale berg-/ voorraadmast, trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer (1): gelegen aan de voorzijde van de woning v.v. kunststof kozijnen en vloerbedekking. Slaapkamer (2) en (3): beide gelegen aan de achterzijde van de woning v.v. kunststof kozijnen, en vloerbedekking.

Nette badkamer v.v. royale daglichttoetreding d.m.v. zijgelraam v.v. kunststof, 2e toilet, doucheruimte, wastafel (meubel) en tegelwerk tot bovenaan.


2e verdieping:

Royale verdieping v.v. hoge nok, 2 dakvensters en royale bergruimte aan weerszijden. Slaapkamer (4), nu in gebruik als kantoorruimte gecombineerd met gym aan huis. Deze verdieping is zeer ruim van opzet en biedt diverse inrichtingsmogelijkheden! De etage is tevens v.v. van een wasruimte en cv ruimte v.v. was- en droger aansluiting, cv combiketel (bouwjaar 2021, type Remeha Avanta CW 4), omvormer zonnepanelen, unit voor mechanische ventilatie en zonneboiler.


Meer weten? Bekijk de woning op [vanspronsenmakelaars.nl](https://www.vanspronsenmakelaars.nl)

BENEDEN





Tuingerichte living
met fraaie
eikenhouten
vloerdelen.



Luxe, ruim opgezette keuken gelegen
aan de voorzijde van de woning, in een
u- vorm opstelling geplaatst.

BOVEN



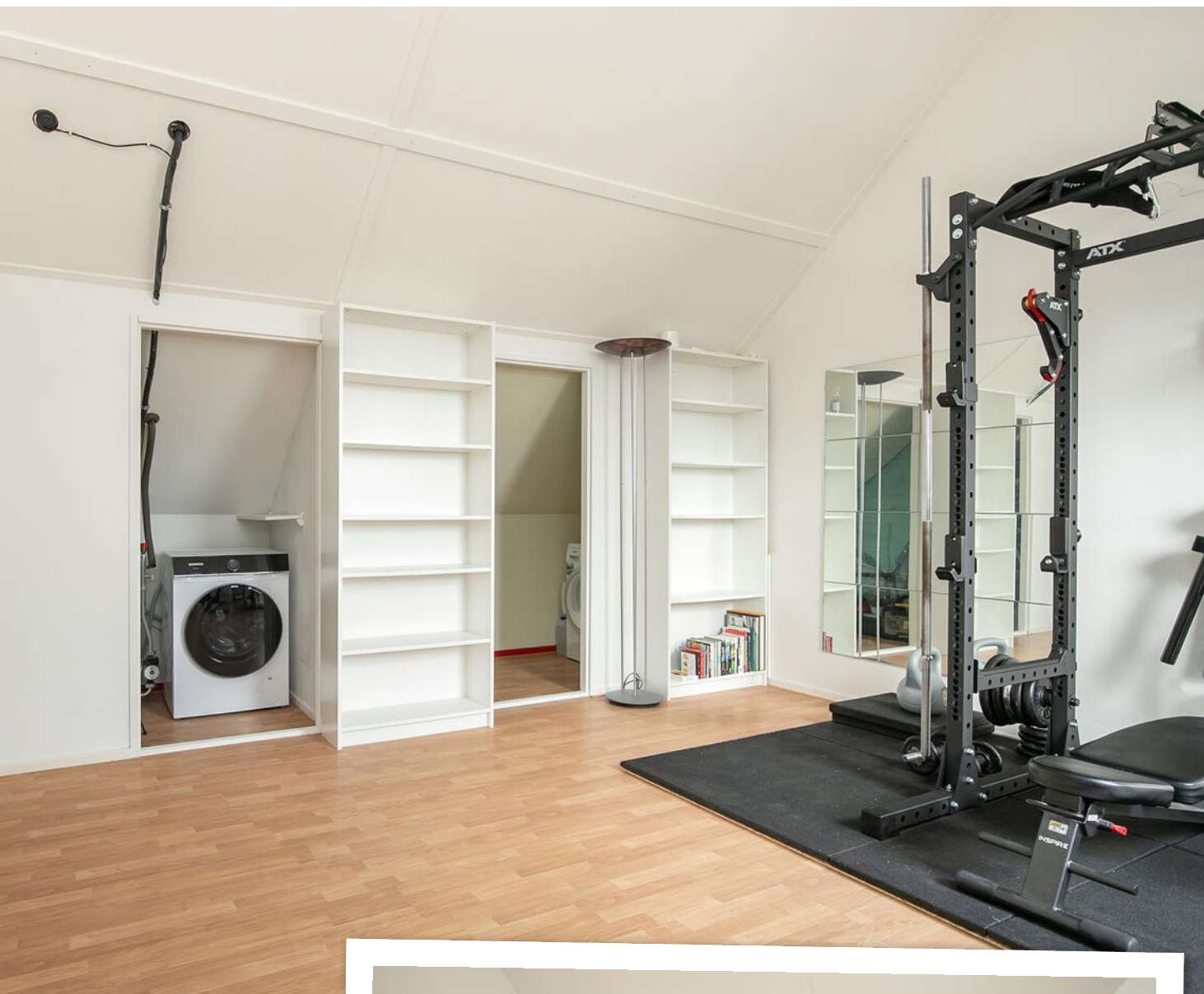
3 Slaapkamers op
de eerste
verdieping.



BOVEN



Royale verdieping v.v. hoge nok, 2 dakvensters en royale bergruimte aan weerszijden. Slaapkamer (4), nu in gebruik als kantoorruimte gecombineerd met gym aan huis. Deze verdieping is zeer ruim van opzet en biedt diverse inrichtingsmogelijkheden!



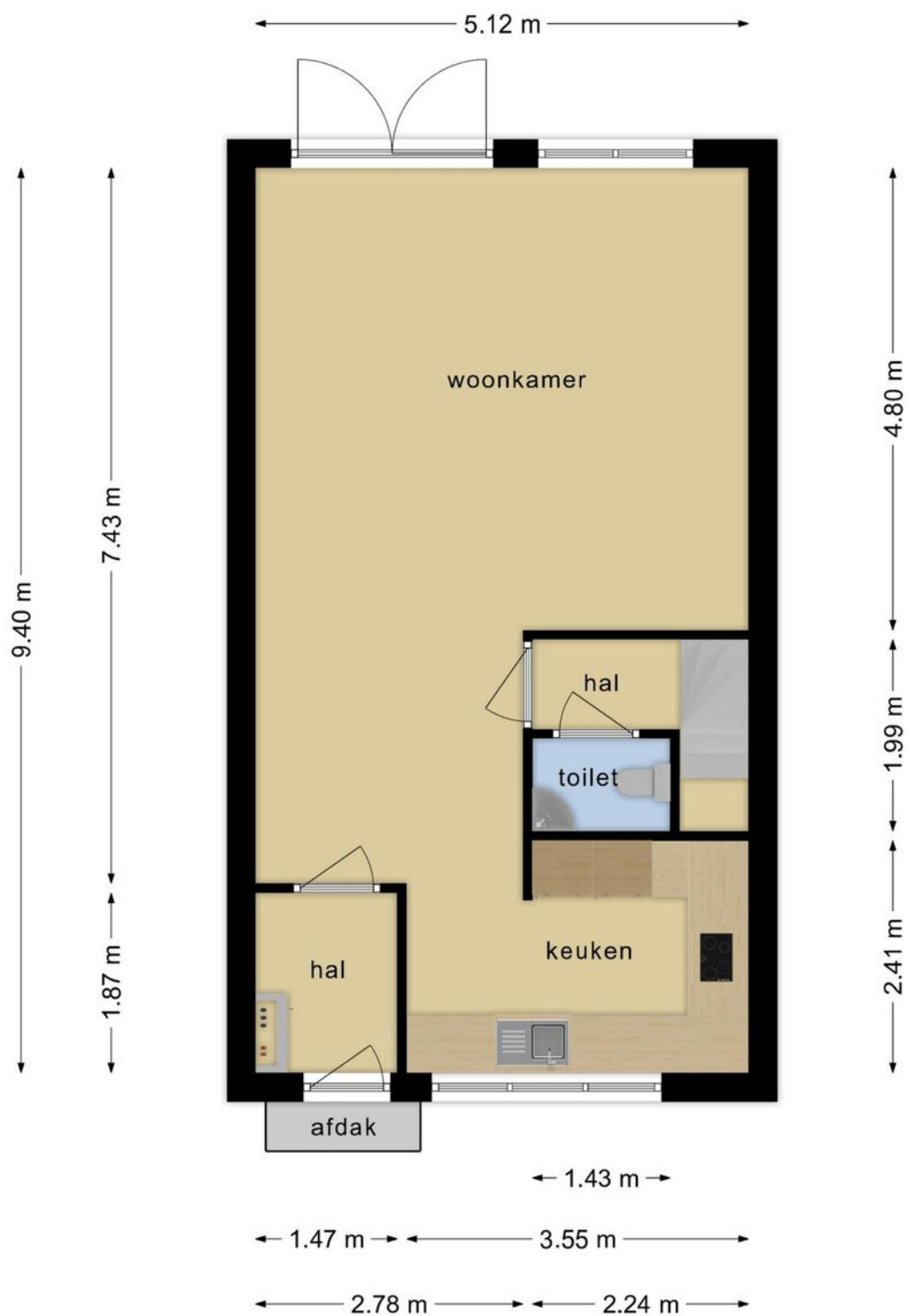
BUITEN





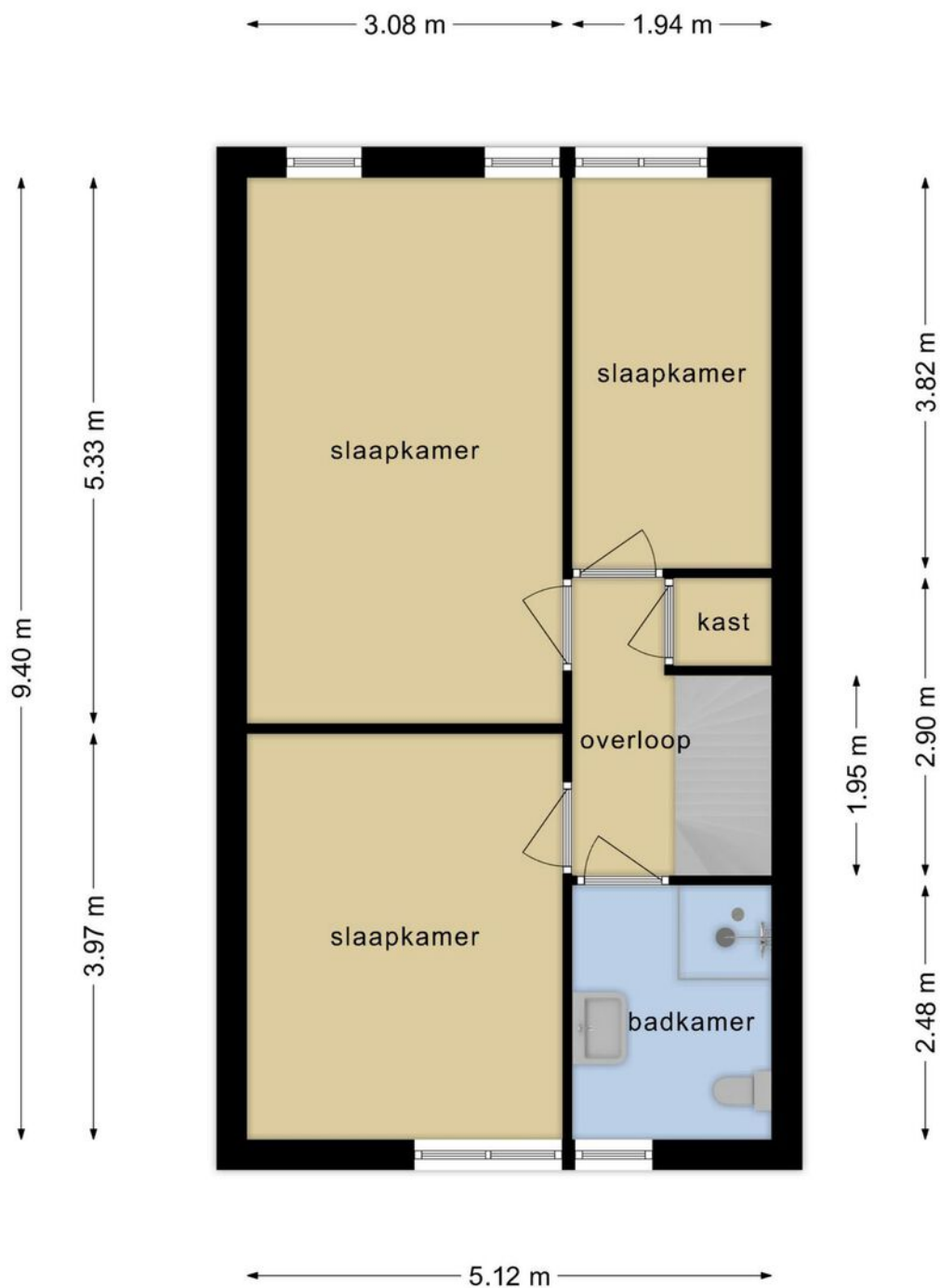
Keurig aangelegde voor- en achtertuin.
De achtertuin is v.v. een stenen berging
met elektra en een achterom.

PLATTEGROND



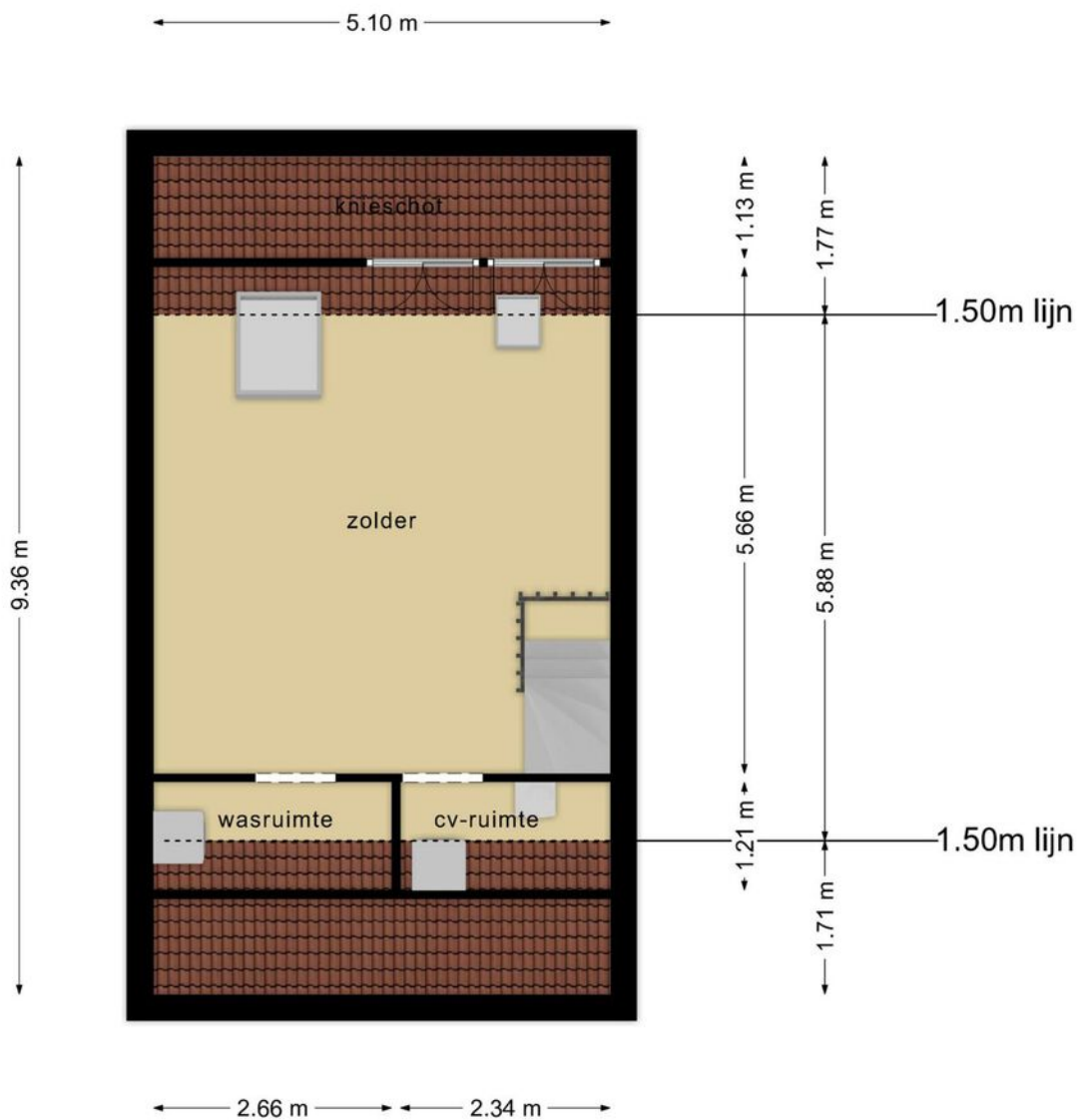
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



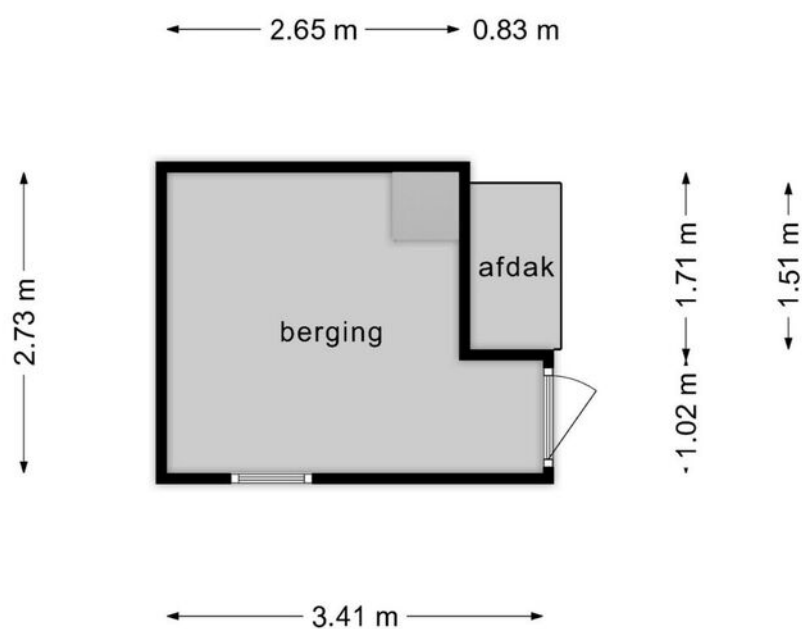
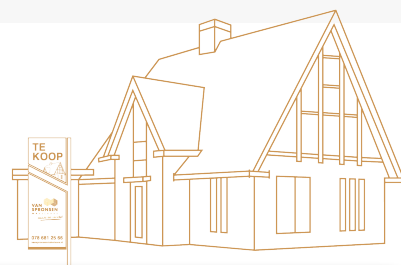
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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: ---



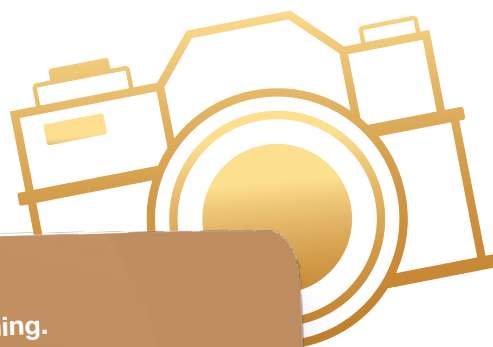
0 5 10 15 20 25m

<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwijndrecht</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3694</p>	
--	---	---

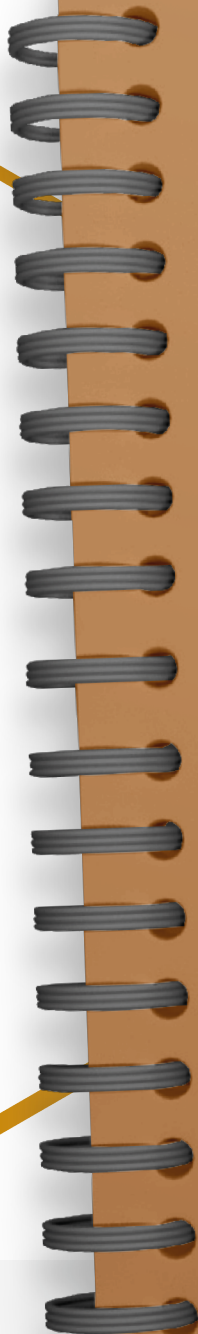
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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!

ZWIJNDRECHT

Daar waar de drie rivieren (Noord, Oude Maas en Beneden Merwede) samenkomen is er van alles te beleven, voor jong en oud. Het woonplezier is enorm door de ultieme mix van de vele voorzieningen, station, waterbus, scholen, sportclubs, parken, het gezellige winkelcentrum en de prachtige natuur.



Een plaats die nog eerder dorps als stads aanvoelt. Maar dan wel met een volwassen voorzieningenniveau.

Nieuwbouw voor jong en oud(er)

Zwijndrecht waar bijna 45.000 mensen wonen in meer dan 20.000 woningen en waar nog een aantal mooie nieuwbouwprojecten op stapel staan.

Overdekt winkelen

Inkopen of shoppen, beleef winkelcentrum Walburg. Je hebt keuze uit meer dan 85 winkels, leuke events voor jong en oud en op donderdag is er een gezellige weekmarkt.



Optimale bereikbaarheid

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

Met de trein ben je zo in
Rotterdam of Dordrecht!



Tip: neem ook eens de waterbus!

Aan het Veerplein ligt de halte van de Waterbus. Die brengt je snel in hartje Dordrecht of vaart je zo naar Rotterdam.

En je fiets mag gratis mee op de boot!

Eten aan 't water

Zwijndrecht heeft veel leuke spots aan het water. Zoals bij Zomerlust met uitzicht op Dordrecht.

Recreëren in het groen

Je kunt heerlijk wandelen in het buitengebied: het Devel- of Waalbos en de polders Hooge Ness of Buitenland.



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!**



*Els
Suurbach*

MAKELAAR
els@vanspronsenmakelaars.nl
06 167 627 48



*Oene
Mulder*

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



*Denise
de Waard - Kerpel*

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:


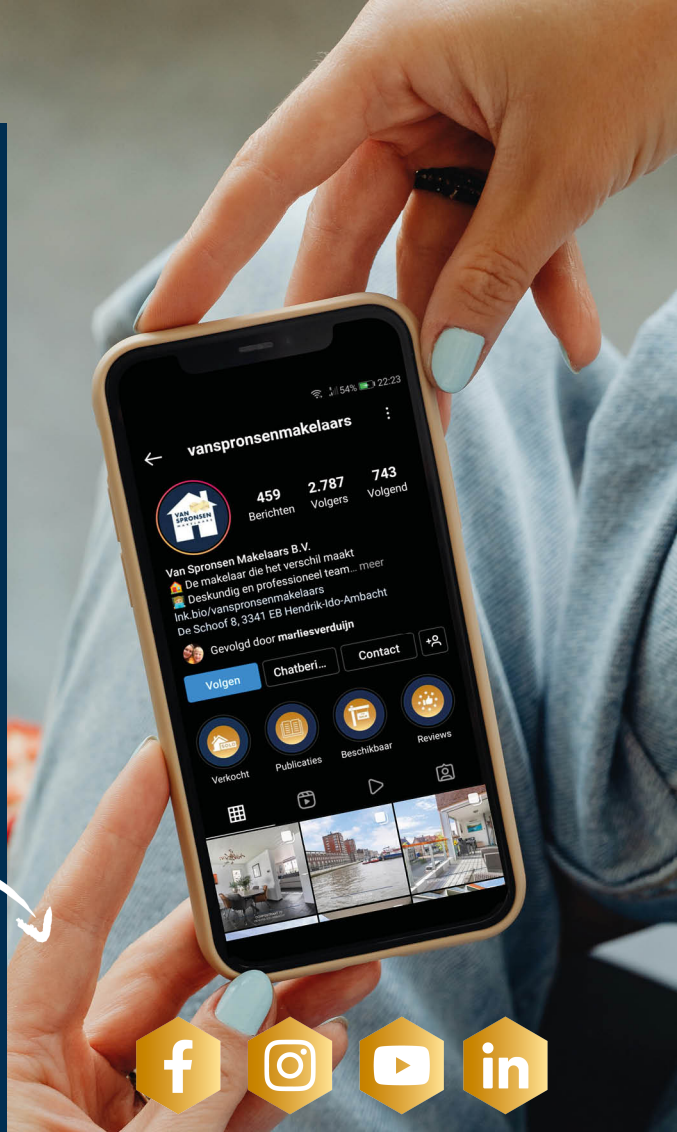
1. Volg onze social media
2. Schrijf je gratis in in ons unieke matchmakersysteem
3. Download de Van Spronsen WoonApp.

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**
MAKELAARS

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