

WOON

MAGAZINE

HET HUIS
DAT JOU LAAT
SPRANKELEN



VAN DER WEDDENHOF 47 HENDRIK-IDO-AMBACHT

Verrassend
ruim

Energielabel
A


**VAN
SPRONSEN**
MAKELAARS
maakt het verschil

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

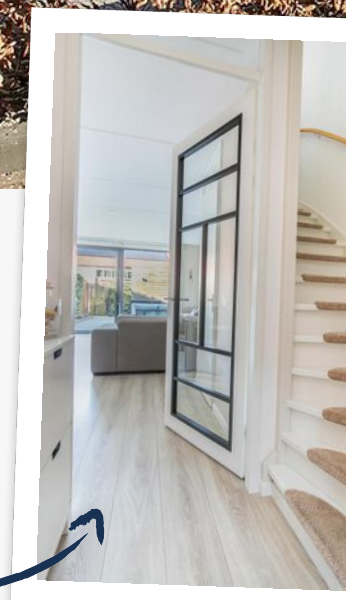
overzichtelijk
op een rij

4

Rondleiding

Kijk snel verder voor
een volledige impressie
van de woning

6





Bouwjaar

2017

Woonoppervlakte

128 m²

Tuinoppervlakte

44 m²

Ligging

aan rustige weg, in woonwijk

Aantal kamers

5

Energie label

A

Vraagprijs

€ 449.000 k.k.



Plattegrond

Maak alvast je
eigen indeling!

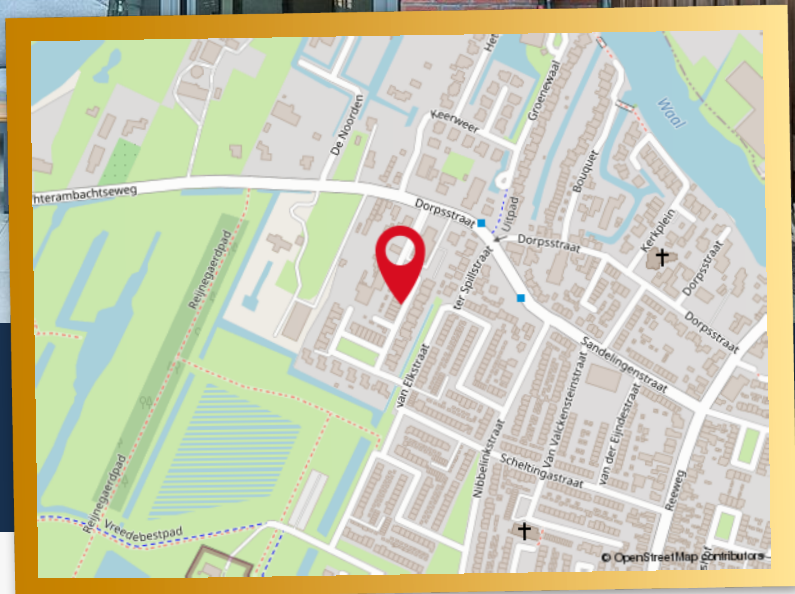
Leuke weetjes

over

DE OMGEVING



**VAN DER WEDDENHOF 47
HENDRIK-IDO-AMBACHT**



UNIEK AAN DEZE WONING

- bouwjaar 2017
- 4 slaapkamers
- 8 zonnepanelen

- Top locatie nabij het "Sandelingenpark" met ijsbaan, jeugdspaark, zwembad en sportclubs zijn dichtbij.

- Luxe keuken en moderne badkamer met ligbad en 2e toilet.
- Vrij indeelbare zolder

WONINGDETAILS

Verrassend ruime tussenwoning met uitgebouwde woonkamer en 8 zonnepanelen. De woning is gebouwd in 2017 en voldoet volledig aan de hedendaagse woonwensen. De woonkamer is voorzien van een uitbouw en een praktische schuifpui met glas tot op de grond. Tevens beschikt de woning over een houten berging en een volwaardige zolder waar twee slaapkamers te realiseren zijn. Zowel de badkamer als ook de keuken zijn keurig afgewerkt en de begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming. De achtertuin is een heerlijke plek om te vertoeven.

De woning is gelegen in een kleinschalige uitbreiding aan de rand van het "Sandelingenpark" met ijsbaan, jeugdspaark en een populair vertrekpunt van menig luchtballon vaarder. Winkelcentrum 'De Schoof' bereik je binnen 5 minuten en ook diverse scholen, het zwembad en sportclubs zijn dichtbij. Het gezellige restaurant 'De Heeren van Ambacht' vind u bij binnenkomst in de wijk. Kortom een unieke kans voor U.

Indeling is als volgt, te weten;

Beganegrond;

Hal/entree, laminaatvloer v.v. vloerverwarming, meterkast v.v. 8 groepen en glasvezel aansluiting, toilet v.v. wandcloset en fonteintje.

Living, deze is tuingericht en voorzien van een trapkast, volwaardige uitbouw met schuifpui welke tevens is voorzien van een luxe hordeur. De vloer is eveneens uitgevoerd met laminaat en vloerverwarming.

Luxe keuken voorzien inbouw apparatuur, vaatwasser, oven, afzuigkap, koelkast, vriezer en inductiekookplaat.

1e Verdieping;

Overloop voorzien van vloerbedekking en vaste trap naar zolder.

Moderne badkamer voorzien van douche met thermostaatkraan, wandcloset, wastafelmeubel, ligbad, designradiator en gevelraam.

Drie prachtige slaapkamers voorzien van vloerbedekking en renovlies behang wandafwerking. De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van rolluik.

Zolder;

Open zolder en zeker geschikt als vierde slaapkamer en indien gewenst eenvoudig op te splitsen in twee kamers. Deze ruimte is voorzien van opstel plaats wasmachine en wasdroger alsmede de cv ketel HR 2017. Extra bergruimte achter de knieschotten en indien gewenst kan er vanwege de hoge nok ook nog een extra bergvloering worden gerealiseerd.

Bijzonderheden;

- Oplevering vanaf 8 April 2024 (voorkeur verkoper).
- Uitgebouwde woonkamer
- 8 Zonnepanelen
- Luxe keuken en moderne badkamer met ligbad en 2e toilet.
- Vrij indeelbare zolder
- Aan de rand van het Sandelingenpark en kinderspeelplaats.

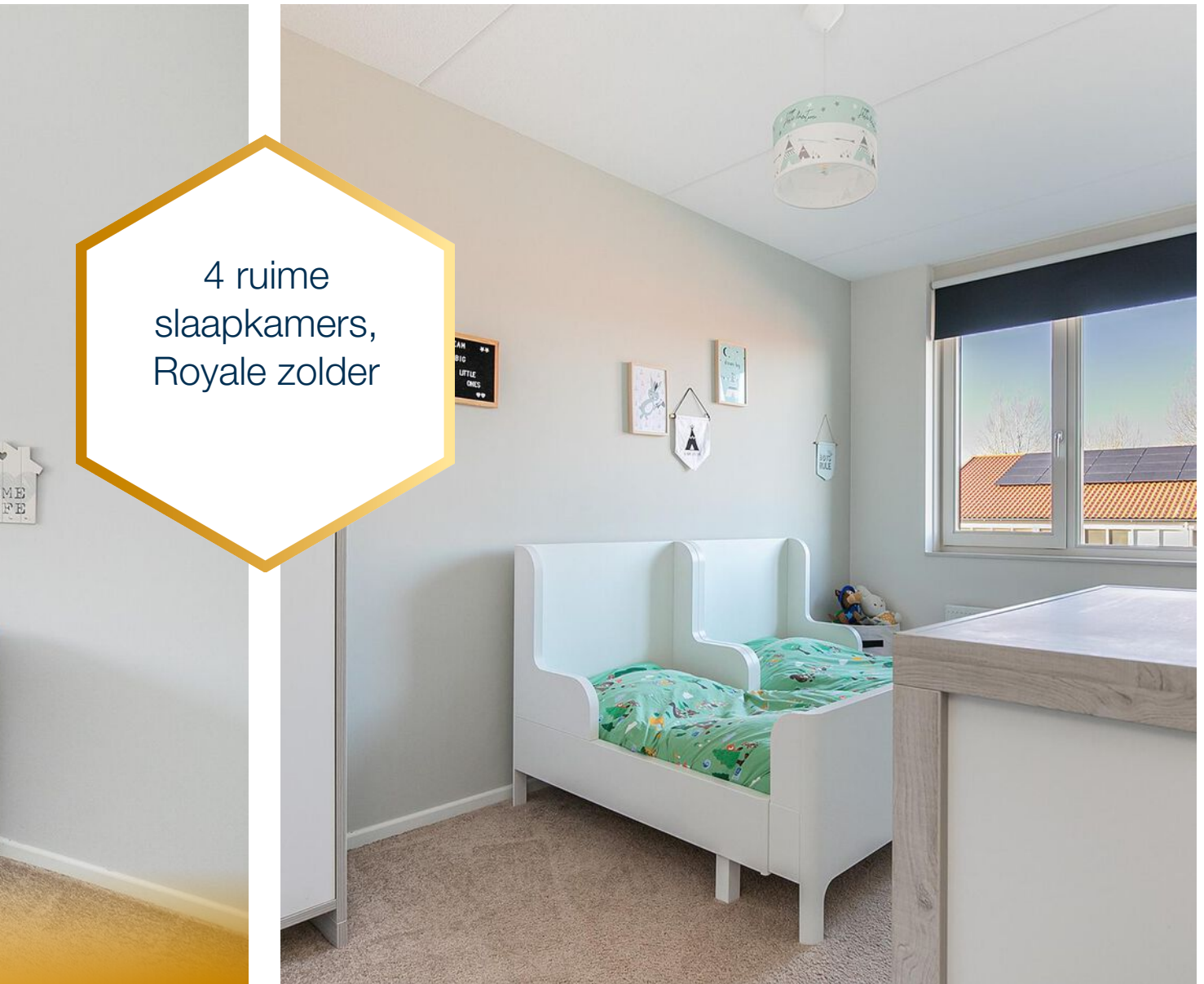
Meer weten? Bekijk de woning op [vanspronzenmakelaars.nl](https://www.vanspronzenmakelaars.nl)







4 ruime
slaapkamers,
Royale zolder

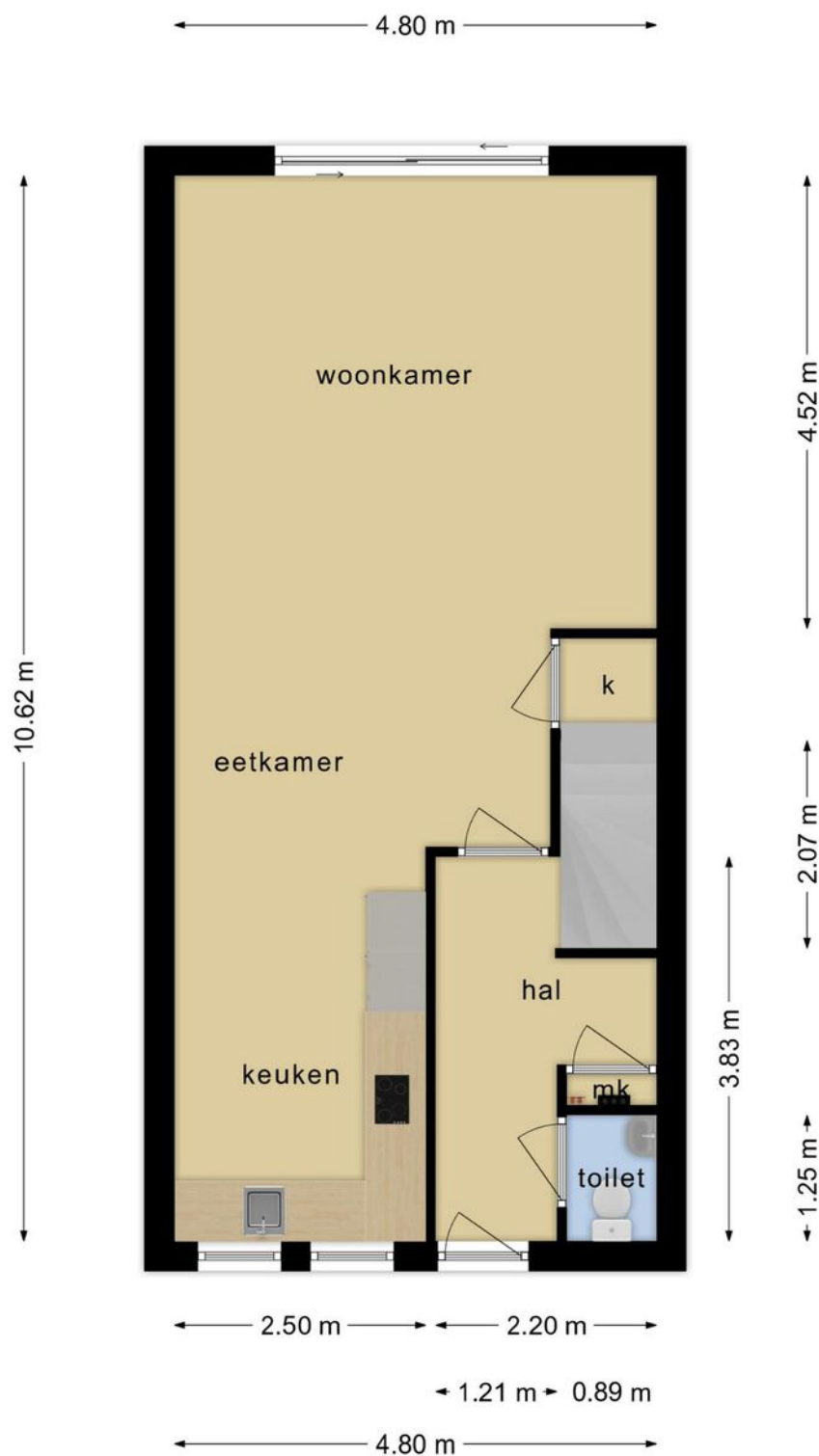




Heerlijke
achtertuin met
berging en
achterom

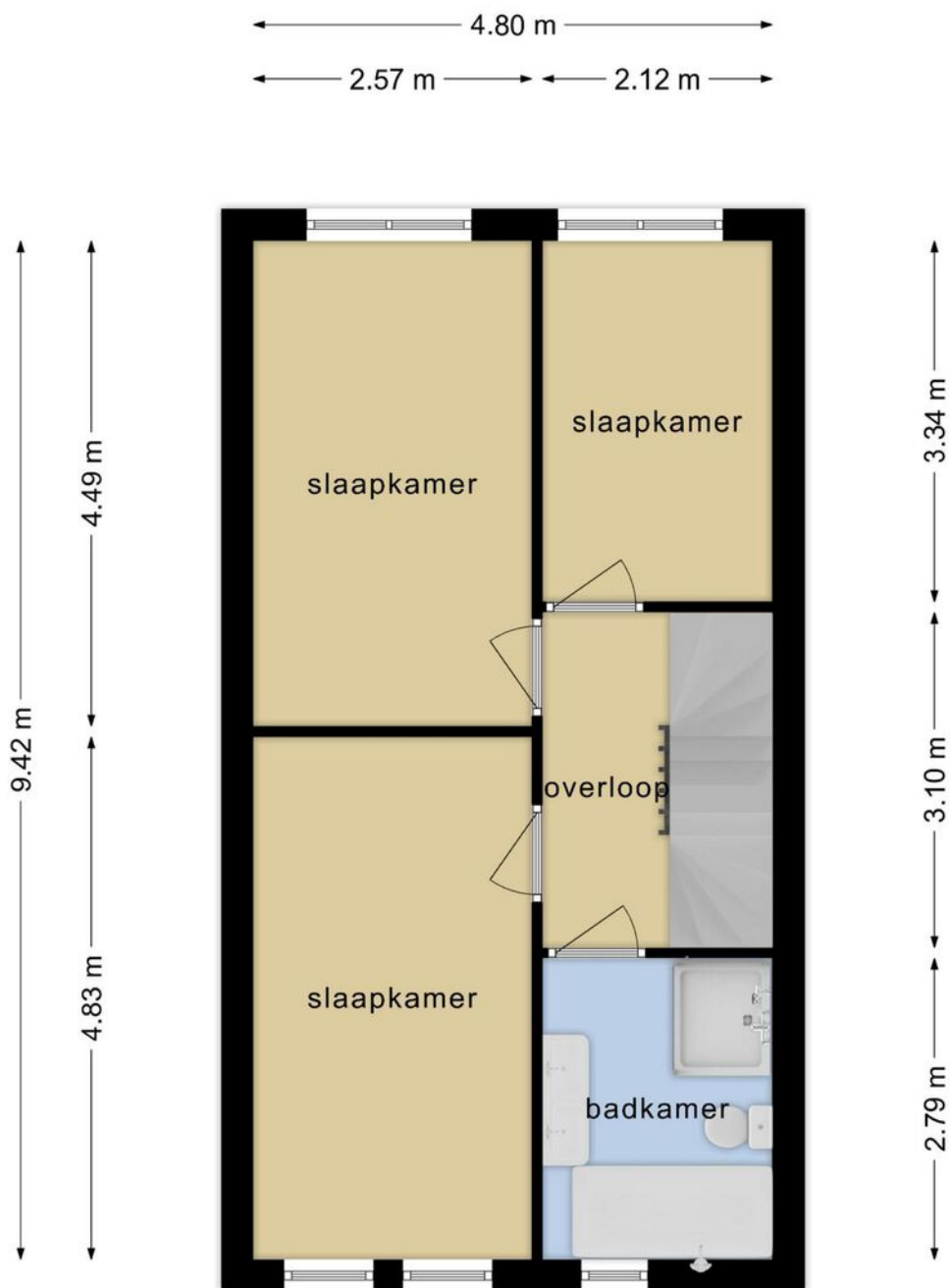


PLATTEGROND



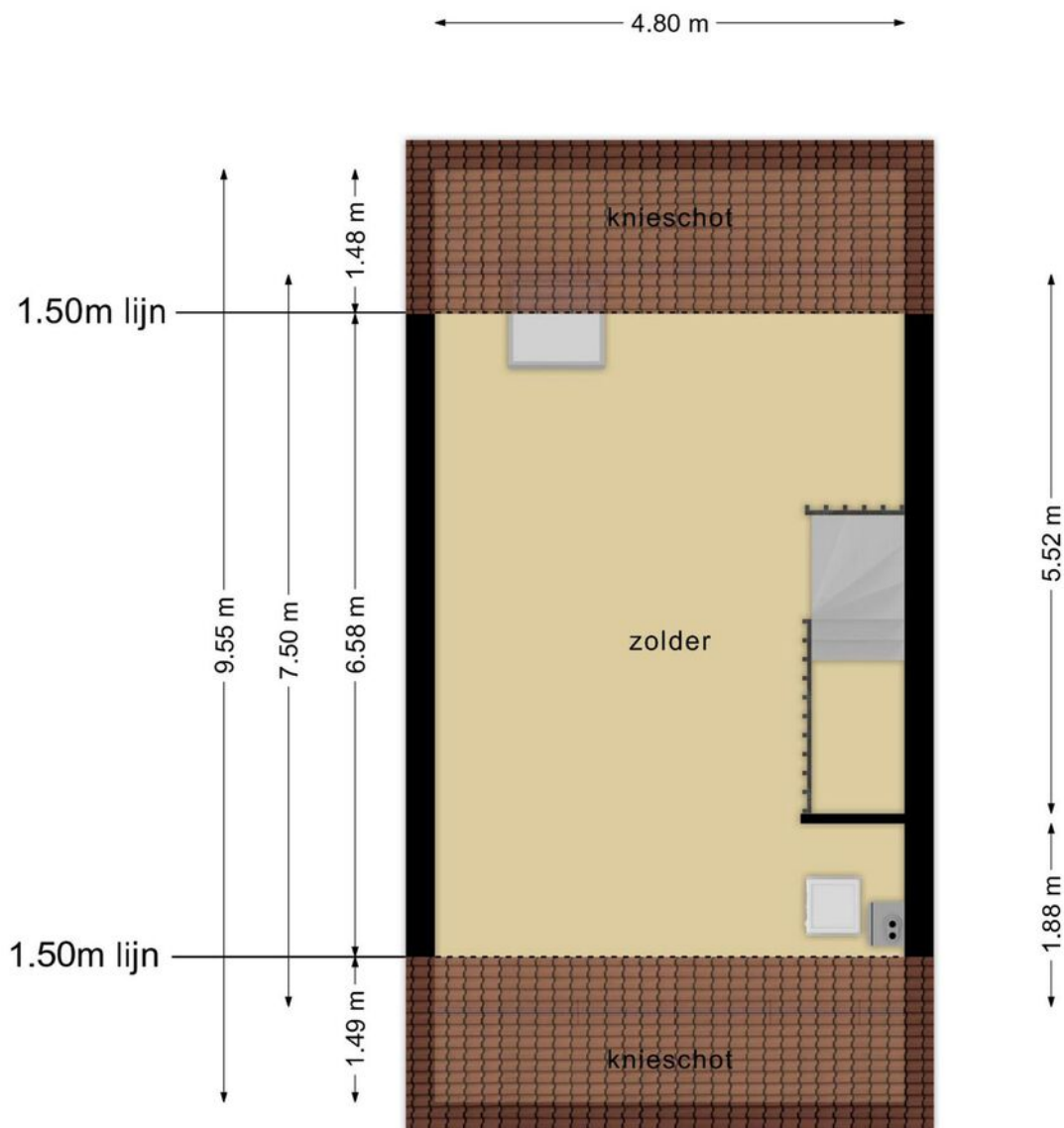
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



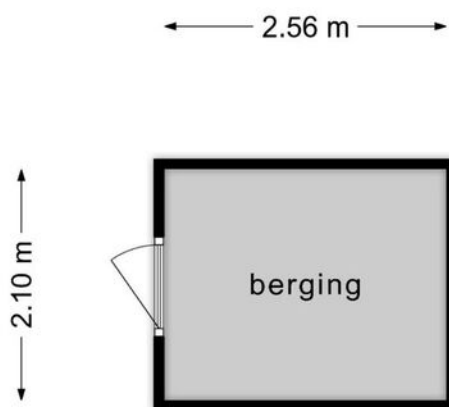
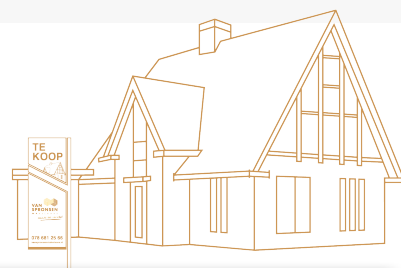
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

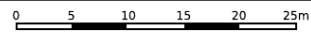



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van der Weddenhof47

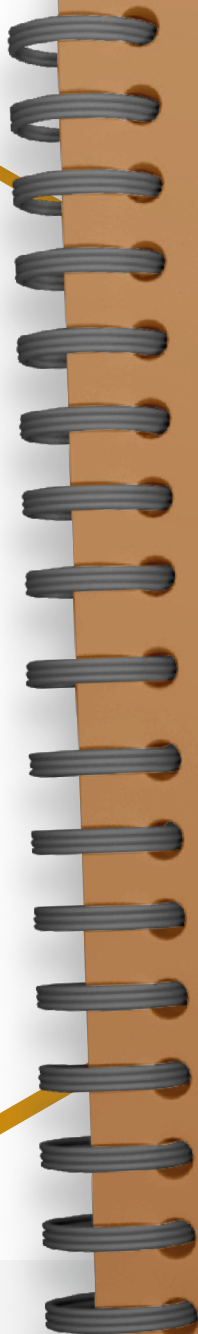


<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht Sectie D Perceel 3980</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

*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:

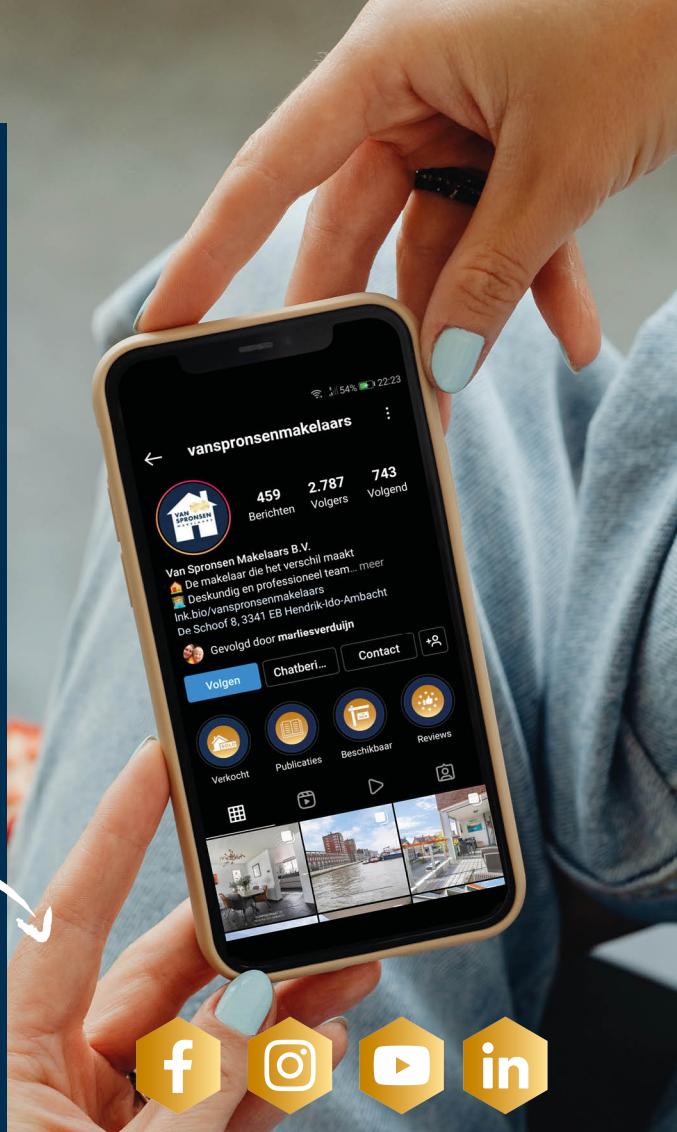
1. Volg onze social media
2. Schrijf je gratis in in ons unieke matchmakersysteem
3. Download de Van Spronsen WoonApp.

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