

# WOON

## MAGAZINE

**HET HUIS**  
DAT JOU LAAT  
SPRANKELEN



### ADOLPH VAN NASSAUSTRAT 36 ZWIJNDRECHT

**Sfeervolle**  
gemoderniseerde  
tussenwoning

**Centraal gelegen**  
In het centrum van  
Zwijndrecht

**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](mailto:info@vanspronsenmakelaars.nl)

## WONINGDETAILS

overzichtelijk  
op een rij

4

## Rondleiding

Kijk snel verder voor  
een volledige impressie  
van de woning

6





*Bouwjaar*

**1936**

*Woonoppervlakte*

**89 m<sup>2</sup>**

*Tuinoppervlakte*

**75 m<sup>2</sup>**

*Ligging*

**in woonwijk**

*Aantal kamers*

**6**

*Energie label*

**E**

*Vraagprijs*

**€ 315.000 k.k.**



*Plattegrond*

Maak alvast je  
eigen indeling!

**Leuke weetjes**

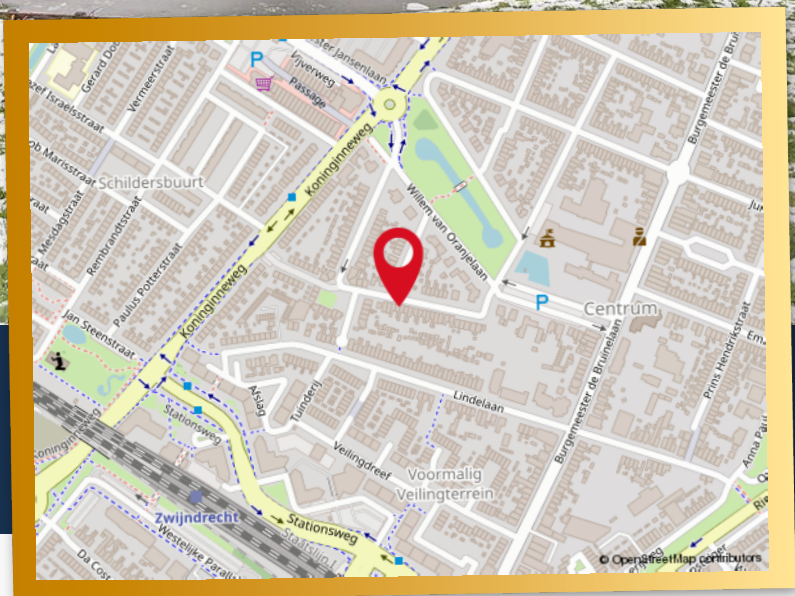
**over**

**DE OMGEVING**





ADOLPH VAN NASSAUSTRAAT 36  
ZWIJNDRECHT



## UNIEK AAN DEZE WONING

- Open slaande deuren vanuit de woonkamer naar de tuin. (2020)
- Badkamer en keuken vernieuwd

- Waterdamp eco haard
- Royale diepe achtertuin (2021)
- Alles is gestuct

- Dubbelglas
- 4 slaapkamers
- Diverse horren



# WONINGDETAILS

Sfeervolle gemoderniseerde tussenwoning in rustige maar gezellige karakteristieke buurt, 4 slaapkamers en een heerlijke diepe achtertuin op het zuiden.

De woning is centraal gelegen in het centrum van Zwijndrecht met allerlei voorzieningen op korte afstand Winkelcentra Noord, Walburg en het NS station. Verder vind je in de buurt meerdere scholen, restaurant, veerplein en de waterbus naar het gezellige centrum van Dordrecht en Rotterdam.

## INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Entree, meterkast en trapopgang gaan naar 1e verdieping, trapkast met veel opbergruimte en toegang tot de kelder.

Woonkamer, doorzonwoonkamer met veel lichtinval, designradiator, een gezellige op waterdamp eco haard en openslaande deuren naar de tuin.

Half open keuken (middels een schuifdeur af te sluiten van de woonkamer), voorzien van oven, 5 pits gasfornuis, vaatwasser en koelkast. Toegang tot de toilet en deur naar de achtertuin.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer, inbouwkast en trapopgang naar zolder.

Slaapkamer 1 Gestuct en behangen, voorzien van hor.

Slaapkamer 2 Gestuct, behangen en toegang tot dakterras.

Slaapkamer 3 Gestuct en behangen, voorzien van hor.

Badkamer, betegeld, designradiator, inloop douche, toilet en badkamermeubel.

Zolder:

Ruime zolderkamer met knieschots kasten en inbouwkasten, met opstelplaats van de Cv-ketel Intergas.

Stenen berging, geïsoleerd, voorzien van water, elektra en aansluiting wasmachine en droger.

Achtertuin:

Deze achtertuin is vernieuwd in 2021, je kunt heerlijk genieten van deze royale achtertuin, onderhoudsvriendelijk, voorzien van vlonder, kunstgras, verlichting, houten berging en achterom.

Bijzonderheden:

- Open slaande deuren vanuit de woonkamer naar de tuin. (2020)
- Badkamer en keuken vernieuwd
- Waterdamp eco haard
- Royale diepe achtertuin (2021)
- Alles is gestuct
- dubbelglas
- 4 slaapkamers
- Diverse horren
- Oplevering wens in overleg, medio juli / aug 2024

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



# BENEDEN





Doorzon-  
woonkamer  
met veel lichtinval



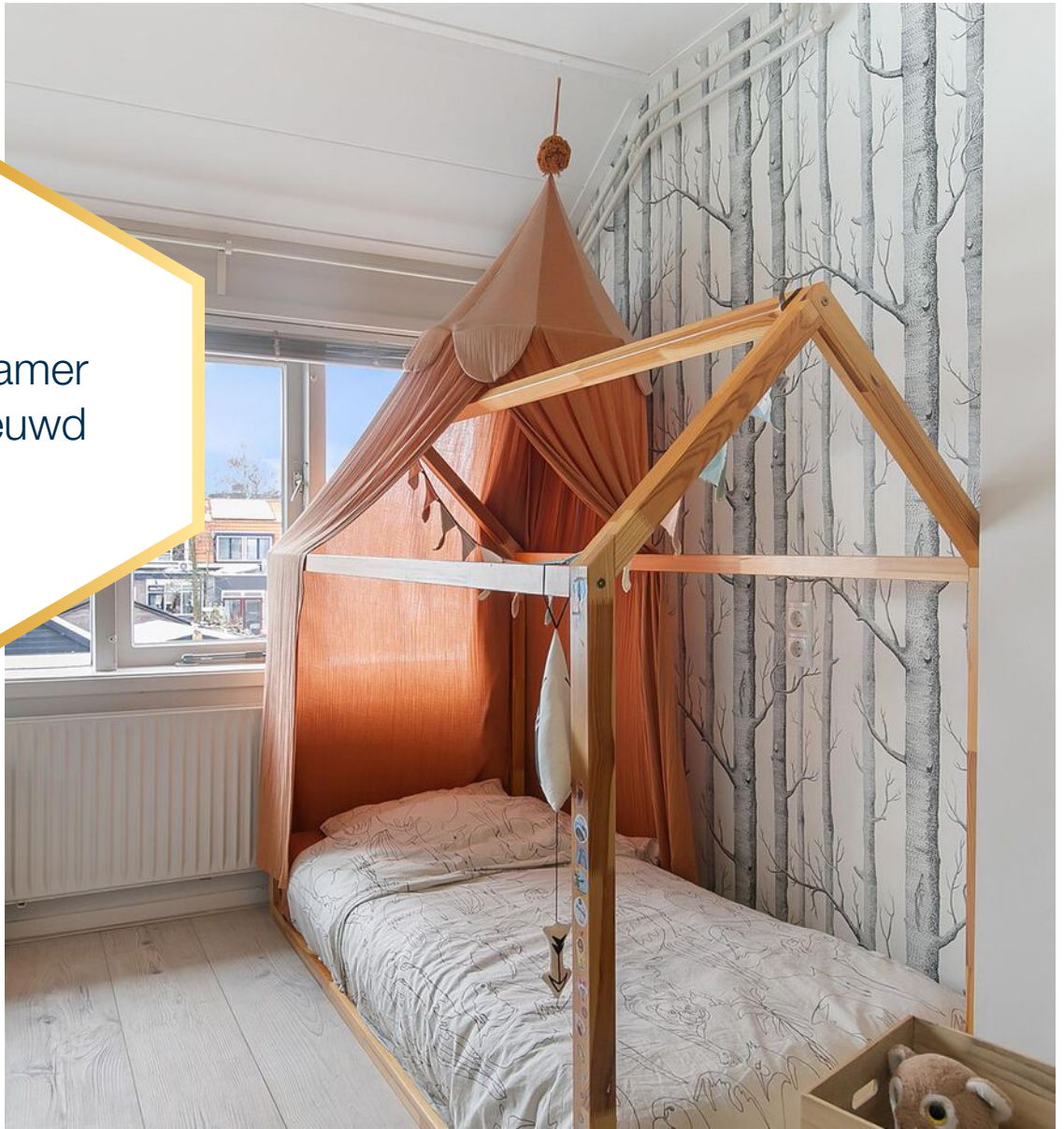


# BOVEN



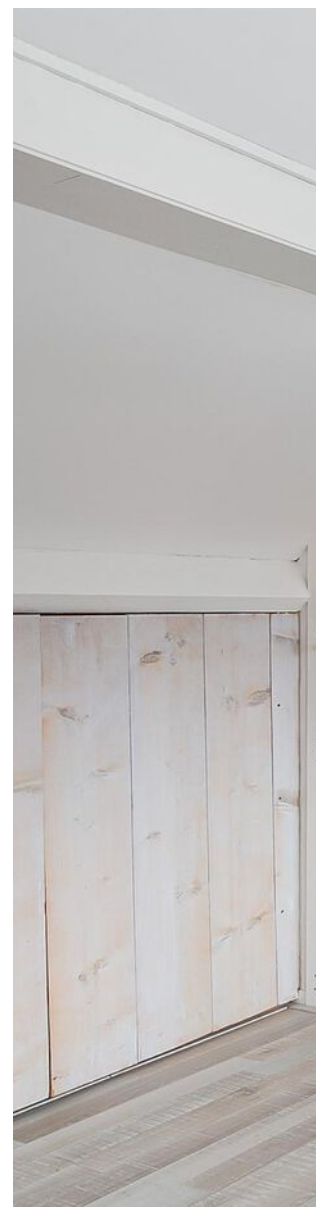


Badkamer  
vernieuwd



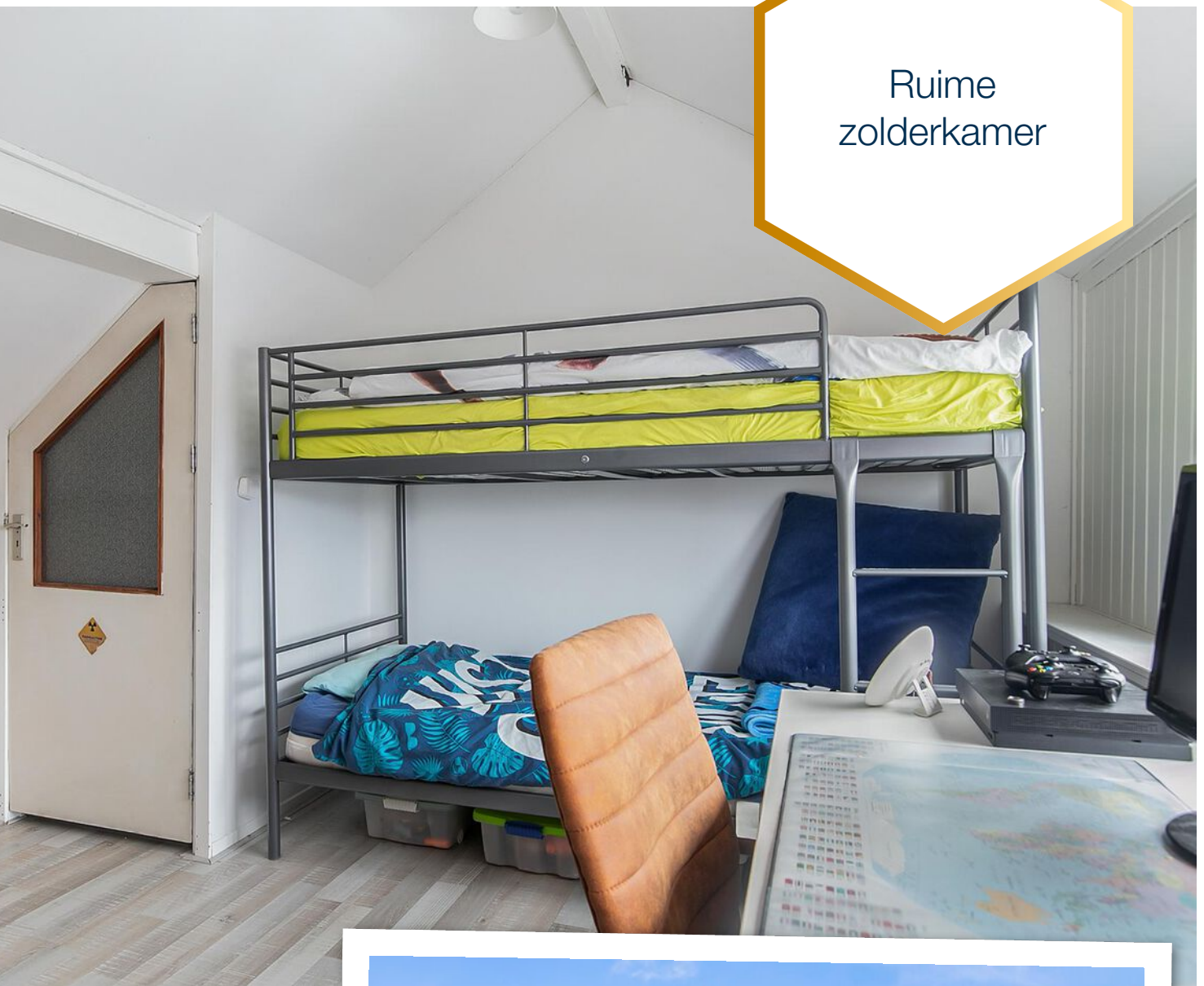


# BOVEN



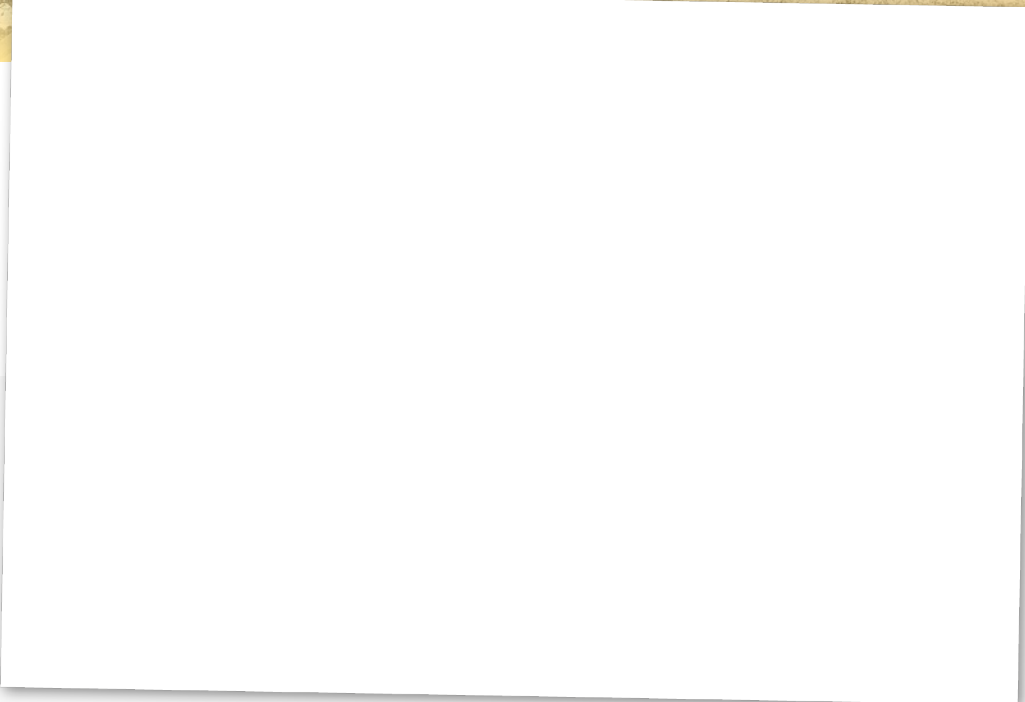


Ruime  
zolderkamer






# BUITEN







Deze achtertuin is vernieuwd in 2021 en ligt op het zuiden!



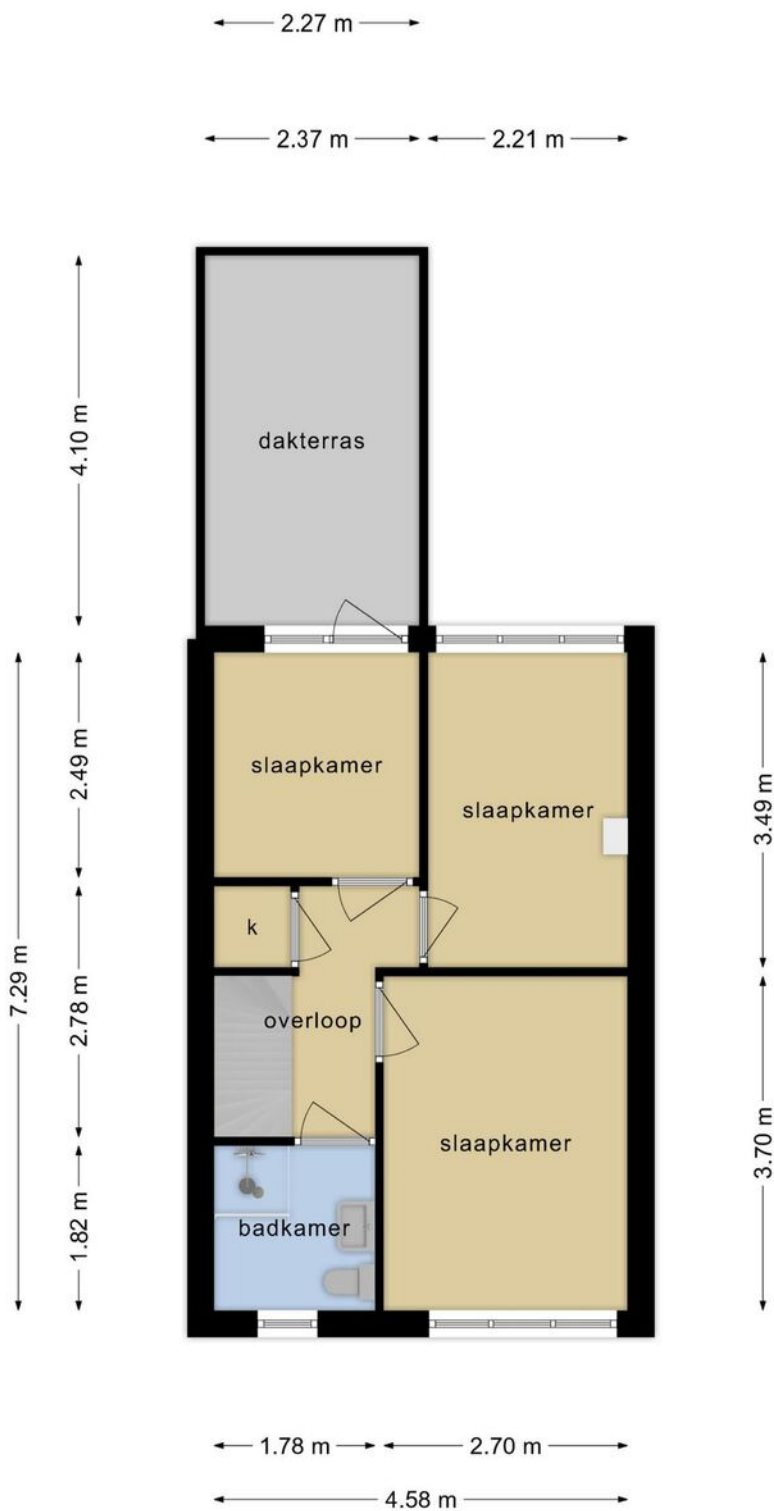


# PLATTEGROND



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

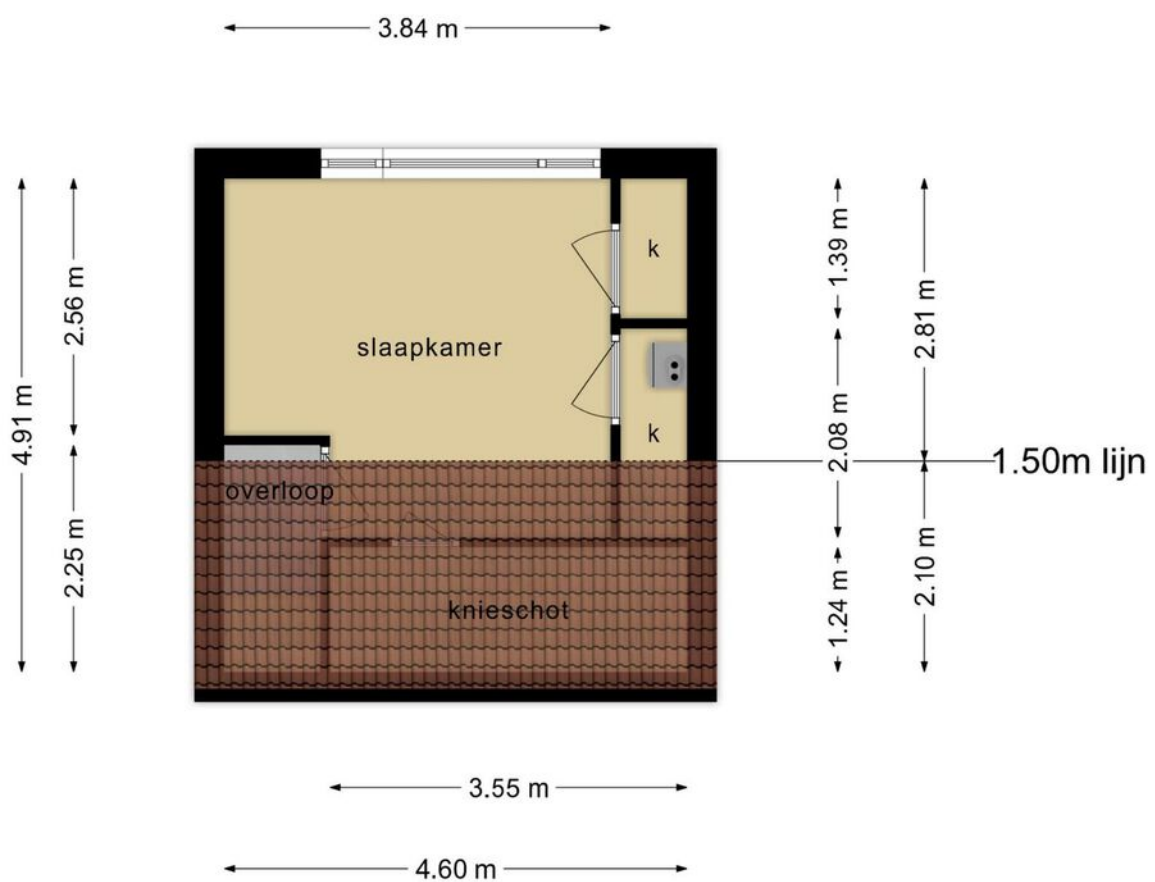
# PLATTEGROND



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

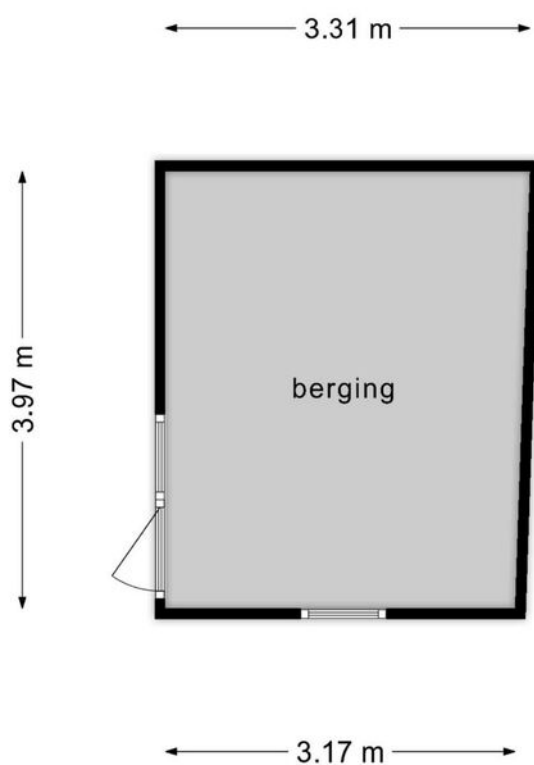
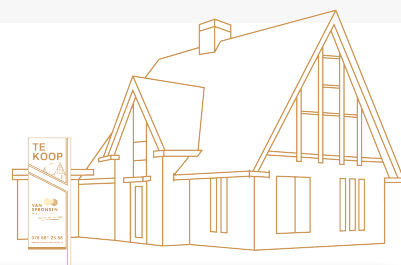


# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



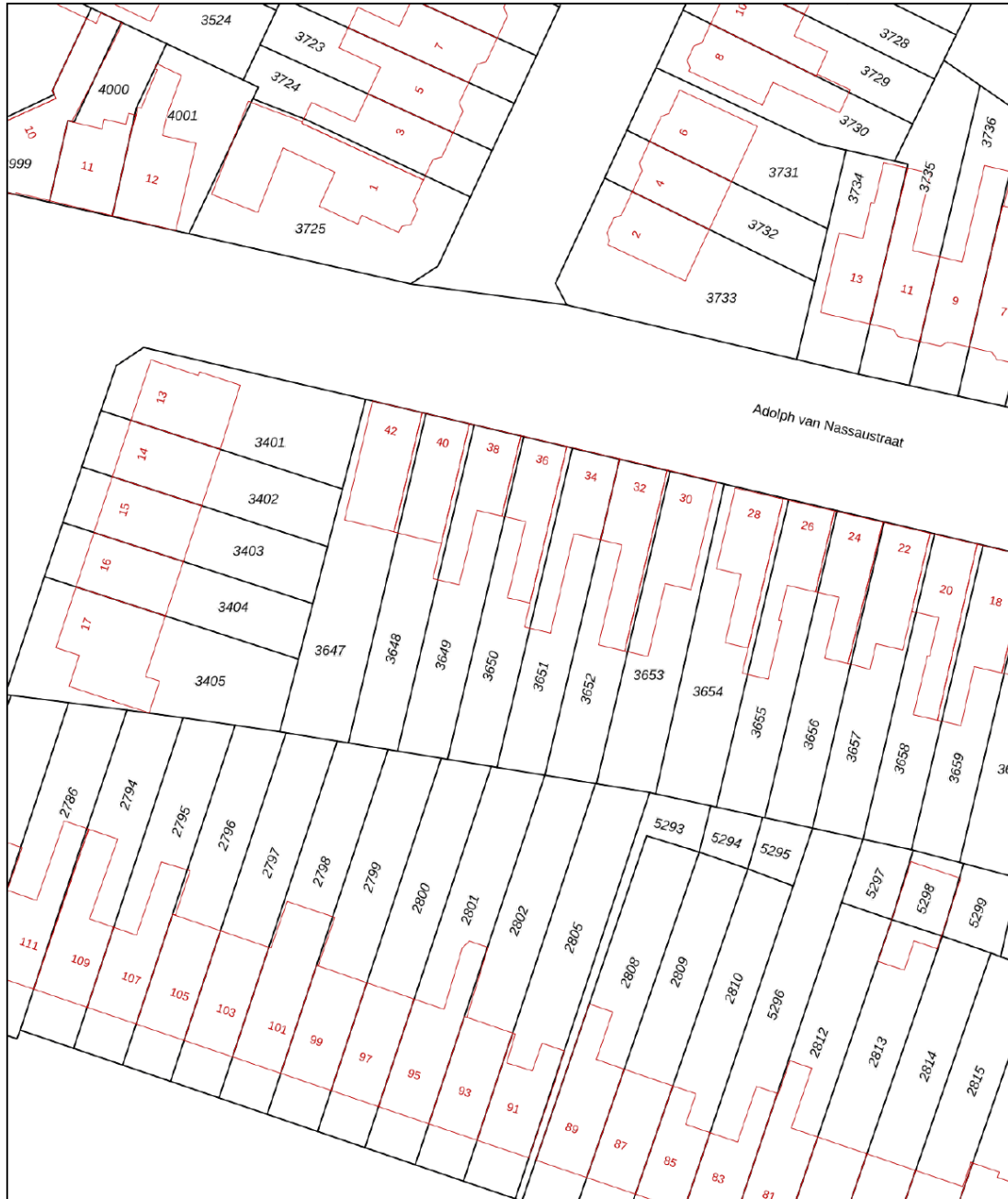
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




# 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 B</p> <p>Perceel 3650</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# AANTEKENINGEN



Noteer hier al je vragen over deze mooie woning.

A series of horizontal white lines on a brown background, intended for writing 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

*Remi  
Kruizinga*



MAKELAAR

[remi@vanspronsenmakelaars.nl](mailto:remi@vanspronsenmakelaars.nl)

06 302 098 29

*Marloes  
Tjon-A-Loi - Bos*



ASSISTENT MAKELAAR

[marloes@vanspronsenmakelaars.nl](mailto: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](https://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:


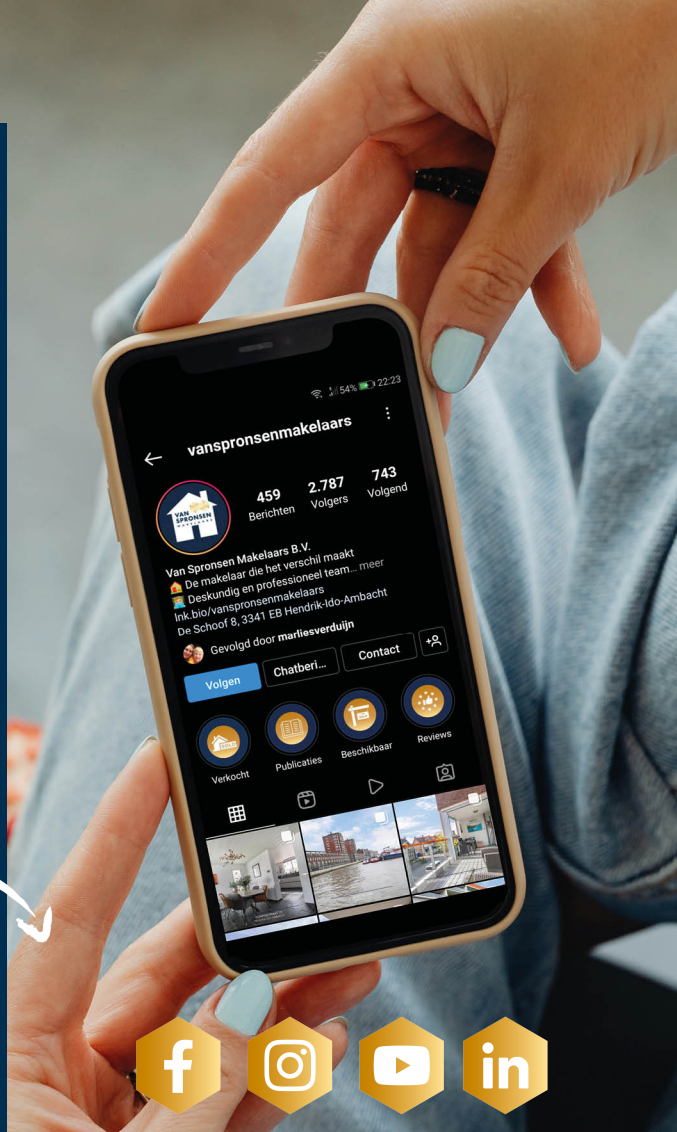
1. Volg onze social media
2. Schrijf je gratis in in ons unieke matchmakersysteem
3. Download de Van Spronsen WoonApp.

## 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](mailto:info@vanspronsenmakelaars.nl)



[vanspronsenmakelaars.nl](http://vanspronsenmakelaars.nl)