

TE KOOP



Kolenboer 6, Hendrik-Ido-Ambacht

Vraagprijs € 895.000 k.k.

De Mooij Makelaardij b.v.
Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

(078) 612 87 33
info@demooijmakelaardij.nl
demooijmakelaardij.nl

 **De Mooij**
makelaardij b.v.



Kenmerken

Woonoppervlakte
170 m²

Perceeloppervlakte
275 m²

Inhoud
620 m³

Bouwjaar
2023

Omschrijving

Wil je niet wachten op nieuwbouw maar ben je wel op zoek naar een praktisch nieuwe royale 2-onder-1-kapwoning? Dan is dit jouw kans! Kolenboer 6 is gelegen in de populaire wijk "De Volgerlanden" en is gebouwd in 2023.

De woning is modern uitgevoerd met hoogwaardige afwerking en heeft o.a. 4 slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten en energielabel A++.

De uitgebouwde woonkamer met schuifpui naar de tuin, de luxe woonkeuken en de grote carport met aangrenzende stenen berging/garage maken dit tot een bijzonder compleet geheel.

De woning biedt optimaal comfort met vloerverwarming op alle verdiepingen (afgewerkt met moderne pvc-vloer) en een duurzame aansluiting op het HVC warmtenet.

Er is ruimte voor het parkeren van ca 3 auto's op eigen terrein. Er is een grote carport naast de woning gerealiseerd.

De woning beschikt over ca. 170 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van ca. 275 m² eigen grond.

De achtertuin is ca. 10 meter diep en ca. 10 meter breed en is gunstig gelegen op het zuidwesten.

Binnen kijken? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de entree bereik je de ruime hal met de moderne toiletruimte en de uitgebreide meterkast.

De begane grondvloer is afgewerkt met een luxe pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming.

De toiletruimte is strak en eigentijds afgewerkt.

De meterkast is modern uitgevoerd en voorzien van een uitgebreide groepenkast.

Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer van ca. 6,60 x 5,40 meter.

De woonkamer kenmerkt zich door de ruimte en de prettige lichtinval.





De schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een directe verbinding met de tuin. Er is een elektrisch screen en zonneschermbaan aanwezig. De wanden zijn strak afgewerkt. De begane grond is voorzien van een verlaagd en strak gestuct plafond met geïntegreerde Philips Hue inbouwspots, wat samen met de pvc-vloer zorgt voor een moderne en luxe uitstraling.

De ruime woonkeuken is gelegen aan de voorzijde en heeft een afmeting van ca. 3,46 x 5,40 meter.

Deze moderne keuken is uitgevoerd in een zwart-essenhout keukeninrichting met licht werkblad en is voorzien van luxe inbouwapparatuur: koelkast, vriezer, vaatwasser, inductie kookplaat, recirculatie afzuigkap, Quooker en combi oven/magnetron.

Dankzij de royale opzet is er volop ruimte voor een eettafel, waardoor dit een heerlijke leefruimte is.

De achtertuin is ca. 10 meter diep en ca. 10 meter breed en is gelegen op het zuidwesten.

Hierdoor geniet je hier optimaal van de middag- en avondzon. De tuin biedt volop ruimte voor meerdere zitplekken en is verzorgd aangelegd.

Aangrenzend aan de woning bevindt zich de stenen berging/garage.

Deze heeft een afmeting van ca 3,81 x 2,84 m en is voorzien van verwarming (keramisch). Aan de achterzijde van de berging is een deur met toegang tot de tuin.

Daarnaast is er een grote carport naast de woning aanwezig, ideaal voor het parkeren van 2 auto's op eigen terrein.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een afmeting van ca. 3,44 x 5,40 meter.

Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde en heeft een afmeting van ca. 3,27 x 5,40 meter en beschikt over een praktische inbouwkast.

De luxe en ruime badkamer van ca. 2,82 x 3,35 m is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel. De badkamer heeft een eigentijdse uitstraling en biedt volop comfort.

Tweede verdieping:

De 2e verdieping beschikt over 2 ruime slaapkamers met een afmeting van ca. 5,92 x 2,38 meter en ca. 4,19 x 4,75 m.

Ook op deze verdieping is een pvc-vloer met vloerverwarming aanwezig.

Daarnaast is deze verdieping voorzien van Philips Hue inbouwspots.

Daarnaast bevindt zich hier de wasruimte/technische ruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en het WTW-systeem.

Via een vlizotrap is er bovendien een extra verrassend ruime vliering bereikbaar.

Deze praktische bergruimte heeft een afmeting van ca. 2,38 x 2,30 meter met daarnaast nog een extra gedeelte van ca. 1,50 x 10,23 meter, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en koffers.

Ligging en omgeving:

De Straatjes, een van de meest gewilde wijken van Hendrik-Ido-Ambacht.

Hier woon je in een rustige, groene omgeving met volop voorzieningen binnen handbereik.

Denk aan diverse basisscholen, kinderopvang, speeltuinen, sportverenigingen, gezondheidscentrum en winkelcentrum Hoogambacht. De wijk is ruim opgezet, met fraaie lanen, veel groen en meerdere parken, waaronder het grote Sophiapark, waar je heerlijk kunt wandelen of de kinderen kunt laten spelen.

Daarnaast ben je binnen enkele minuten op de A16 of A15, waardoor steden als Rotterdam en Dordrecht uitstekend bereikbaar zijn.



Bijzonderheden

Bouwjaar 2023.

Praktisch nieuwbouw en instapklaar.

Energielabel A++.

Ca. 170 m² woonoppervlakte.

Perceel 275 m² eigen grond.

Zonnige achtertuin van ca. 10 x 10 meter op het zuidwesten.

4 slaapkamers.

Volledig voorzien van vloerverwarming.

Aangesloten op het HVC warmtenet.

WTW-systeem aanwezig.

Grote carport en aangebouwde stenen berging/garage.

Philips Hue systeem aanwezig.

Van belang zijnde informatie:

Alle aanbiedingen worden gedaan onder de navolgende voorwaarden:

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstreking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden. De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor.

Tussentijdse verkoop voorbehouden.

Het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent. Bij meerdere serieuze kandidaten kan verkoper besluiten tot een inschrijving.



“Kom binnenkijken!”





























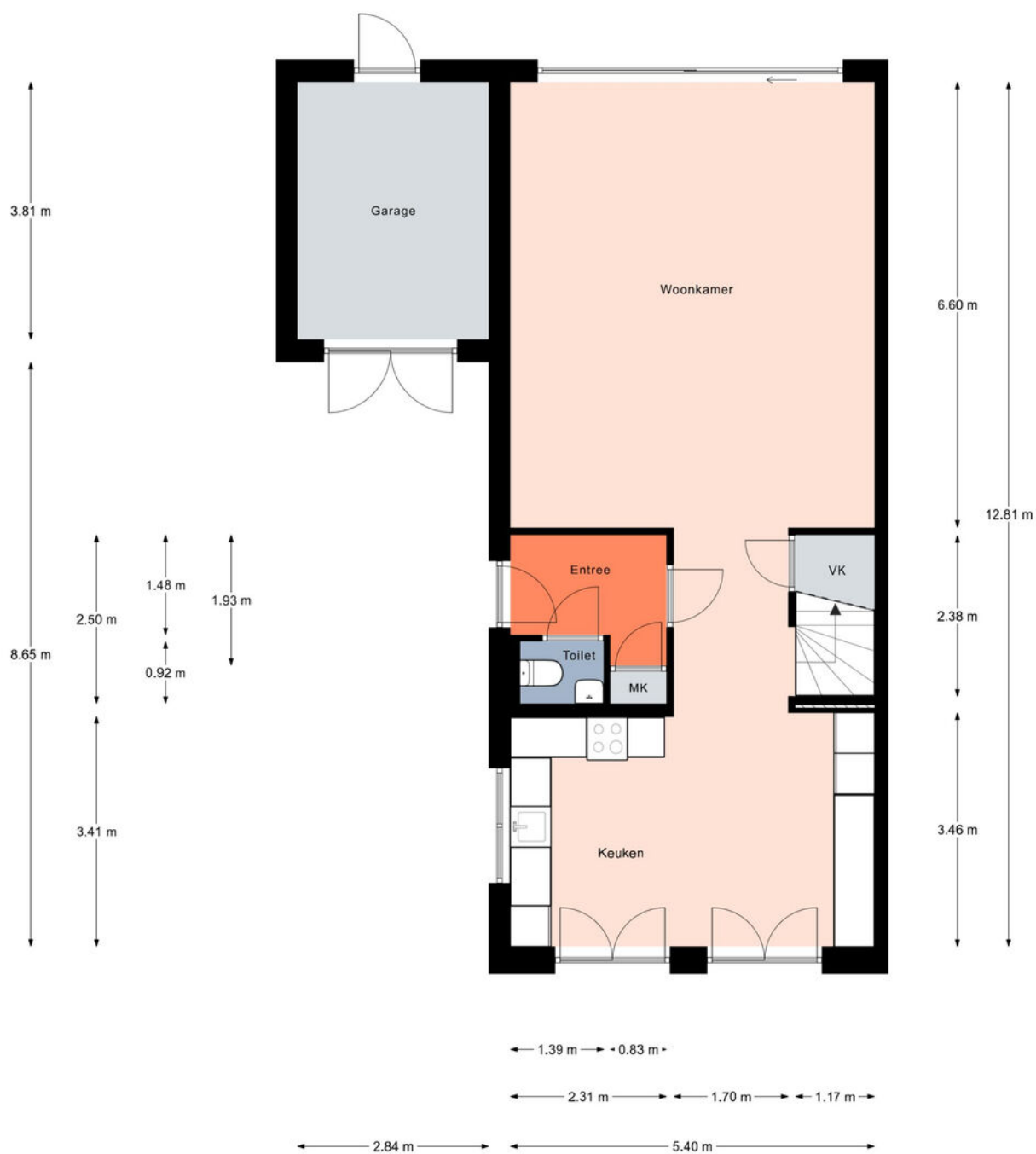






Plattegrond

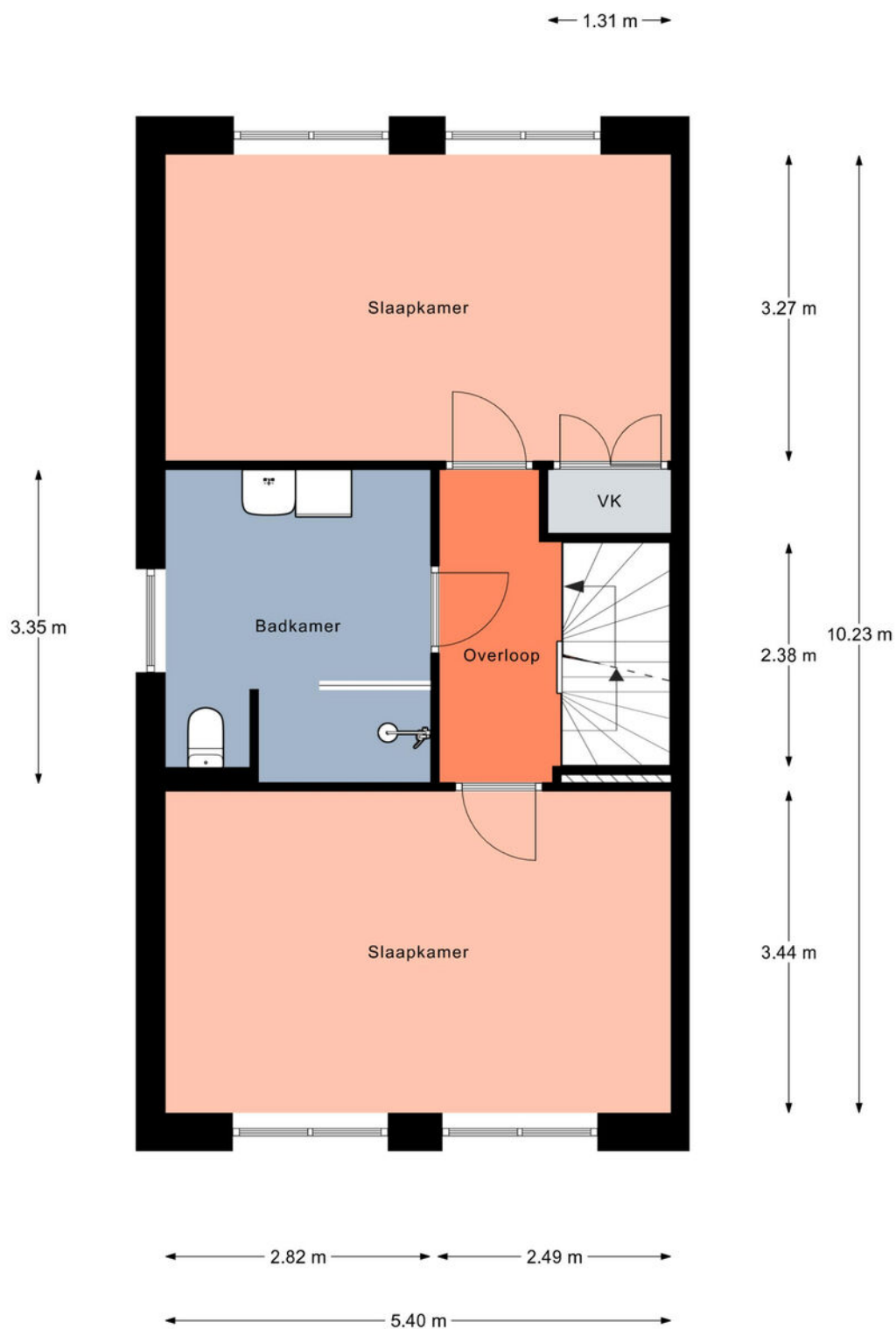
Ontdek de begane grond...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond

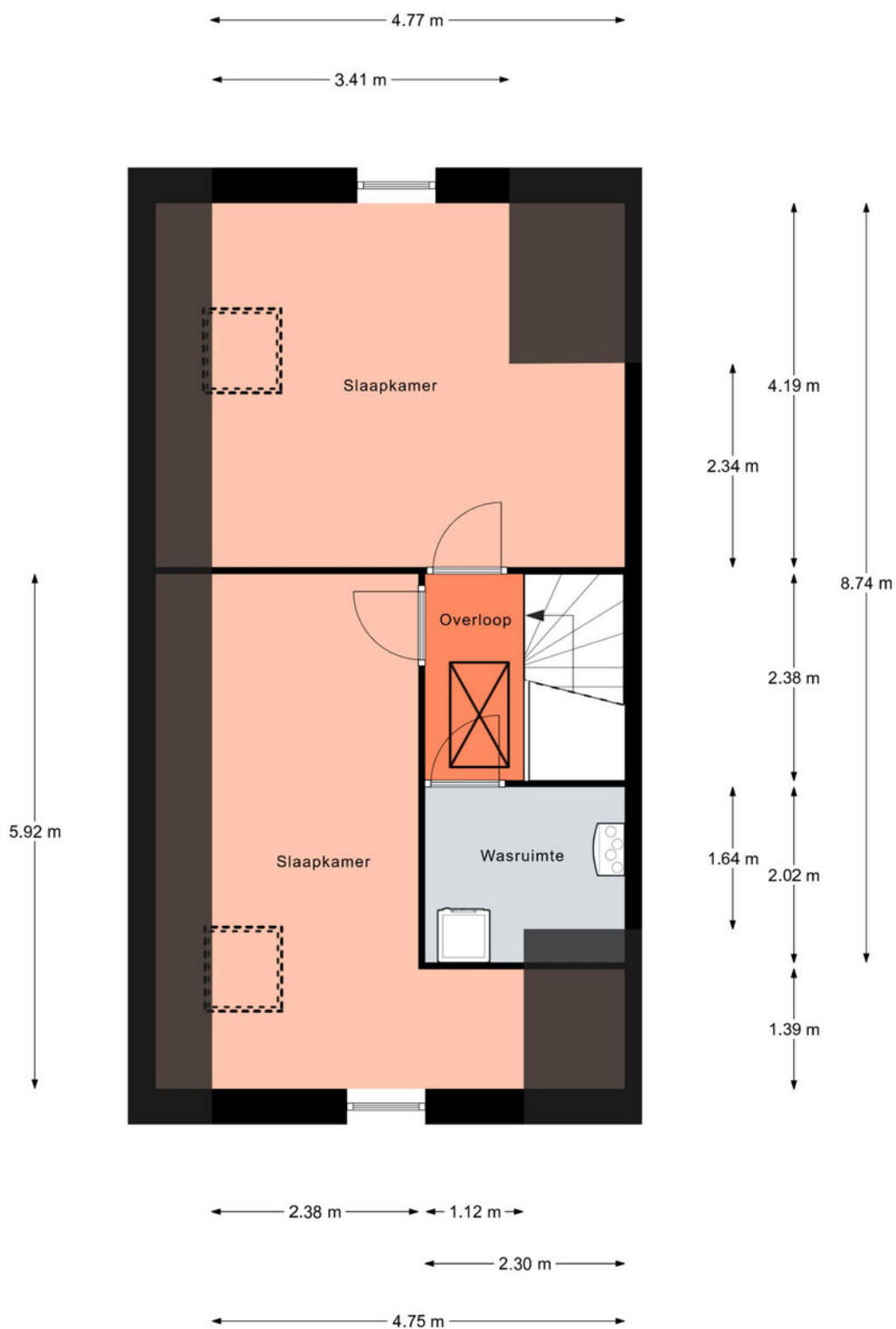
Ontdek de 1e verdieping...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond

Ontdek de 2e verdieping...

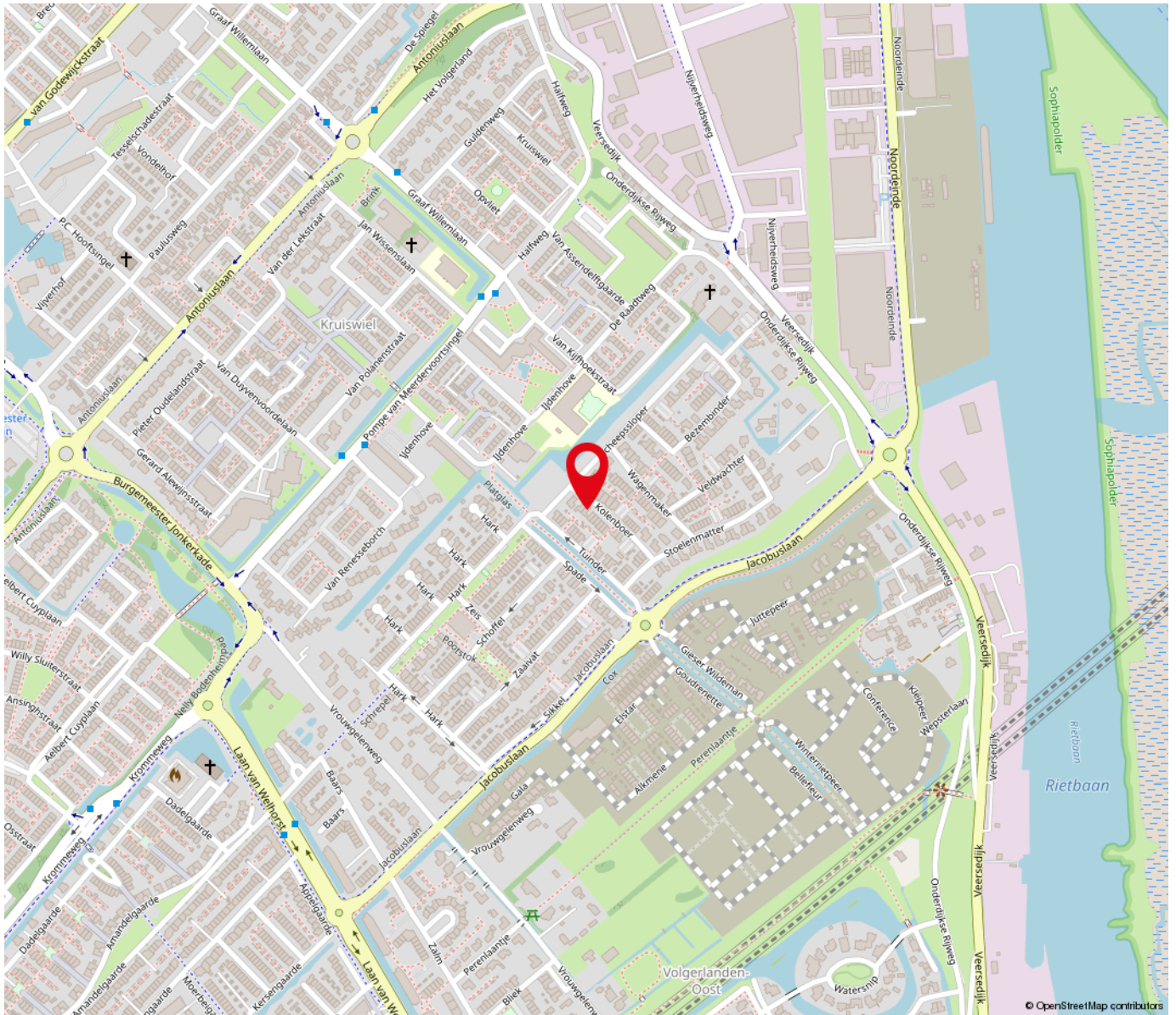


Kadastrale kaart

Uw referentie: kaart

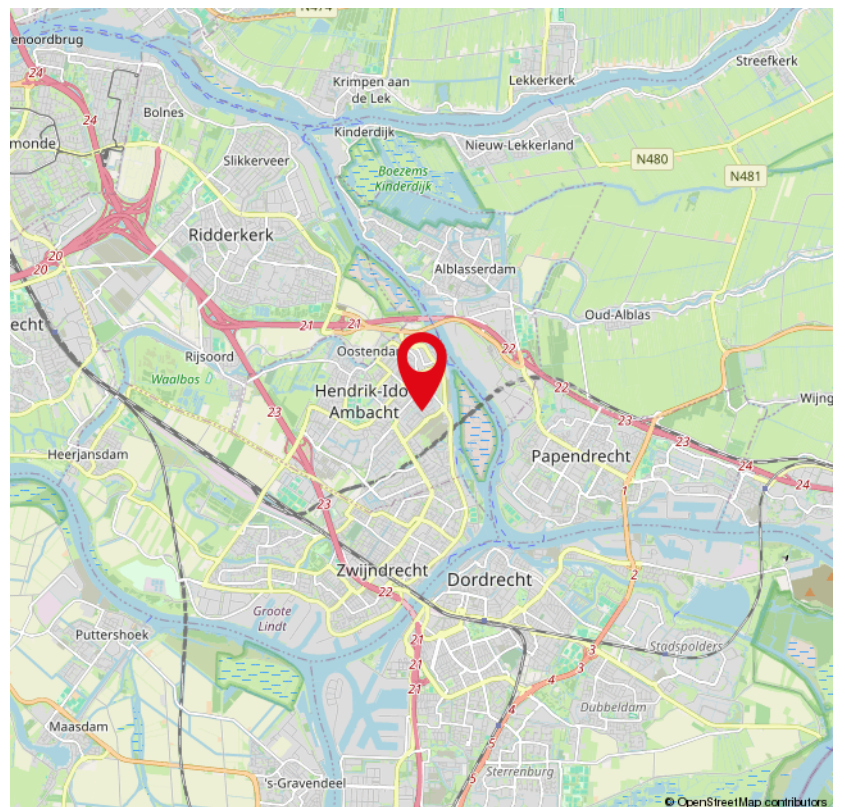


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht Sectie E Perceel 16555 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.	kadaster 
---	---	---



“Woont u straks op deze locatie?”

Kolenboer 6 Hendrik-Ido-Ambacht



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle losse kasten		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- pvc vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Over ons

De Mooij makelaardij, uw betrokken NVM makelaar in Zwijndrecht en omstreken!

De Mooij Makelaardij is een vertrouwd begrip op het gebied van onroerend goed. Wij zijn sinds 1985 actief in de regio Zwijndrecht.

Met een ruime ervaring en een aanzienlijk opgebouwd klantenbestand staat De Mooij Makelaardij vandaag de dag nog steeds centraal in de lokale woningmarkt. Persoonlijke aandacht, deskundigheid en betrouwbaarheid vormen al jaren de visie van ons kantoor. Als aangesloten NVM makelaar met een uitstekende klantenbeoordeling zijn wij dé betrouwbare partner bij het verkopen of aankopen van uw woning!

Staat u op het punt uw woning te verkopen en u wilt een deskundig advies?

Vraag dan eenvoudig een gratis waardebepaling aan en wij komen geheel vrijblijvend bij u thuis. Tijdens dit gesprek brengen wij samen met u in kaart wat de wensen zijn en stellen we een verkoopadvies op.

Met deze persoonlijke aanpak streven wij ernaar om het beste verkoopresultaat te realiseren!

Bent u benieuwd wat wij als De Mooij makelaardij kunnen betekenen voor de verkoop van uw woning?

Neem dan contact met ons op: 078-6128733 of info@demooijmakelaardij.nl

Ons kantoor is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur. Op zaterdag op afspraak van 10.00 tot 12.00 uur. Overige tijden op afspraak.

Wij zijn te vinden aan de Burgemeester Jansenlaan 57 (Winkelboulevard Noord) met een uitstekende bereikbaarheid en parkeergelegenheid.

Graag tot ziens!

De Mooij Makelaardij b.v.
Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

(078) 612 87 33
info@demooijmakelaardij.nl
demooijmakelaardij.nl

Extra informatie

Bezichtiging:

Wanneer u wilt bezichtigen gebeurt dit na het maken van een afspraak met De Mooij makelaardij bv.

Bij bezichtigingen is altijd een makelaar aanwezig en deze zijn verder vrijblijvend en vinden bij voorkeur overdag plaats.

Indien dit niet uitkomt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonden of op zaterdag.

Let wel op dat het in de winter al vroeg donker wordt en dat u dan 's avonds een minder goede indruk krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde binnen enkele dagen na een bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar.

Negatief? ... geen probleem maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte.

Positief? ... Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

Bod:

Besluit u tot aankoop van een woning, denkt u dan aan een NVM aankoopmakelaar voor het behartigen van uw belangen.

U kunt ook zelf de biedingen doen. Het doen van een bod kan mondeling, schriftelijk of per e-mail plaatsvinden.

Bedenk goed wat u wilt bereiken met een bod, want met een te laag bod krijgt u minder snel de gewenste reactie van de verkoper.

Overweeg of er nog andere belangrijke zaken spelen, zoals de opleverdatum of een voorbehoud voor het verkrijgen van de financiering voor aanschaf van de woning.

Koop:

De koopovereenkomst komt pas tot stand nadat beide partijen de koopakte hebben ondertekend.

Een mondelinge overeenkomst is dus niet rechtsgeldig.

De koper heeft na ondertekening van de koopakte nog 3 dagen bedenktijd, dit is wettelijk zo geregeld.

Bovendien is het gebruikelijk dat voor de koper een voorbehoud wordt gemaakt voor het verkrijgen van een financiering.

Dit geldt voor natuurlijke personen. Is de koper geen natuurlijk persoon, bijvoorbeeld een belegger, dan is een mondelinge overeenkomst wel rechtsgeldig en is er geen sprake van bedenktijd.

Oplevering:

Op de dag van oplevering, welke in de koopakte is vastgelegd, wordt het huis zowel juridisch als feitelijk uw eigendom.

Juridisch = eigendomsoverdracht bij de notaris waarbij u de akte van levering tekent welke bij het kadaster in de openbare registers wordt ingeschreven en

vervolgens uw bewijs van eigendom wordt.

Feitelijk = sleuteloverdracht welke meestal direct samenvalt met het tekenen van de akte van levering bij de notaris.

Voor de eigendomsoverdracht bij de notaris heeft De Mooij makelaardij de gewoonte eerst bij de woning af te spreken om met elkaar de lege woning te

doorlopen en te controleren of de oplevering naar wens is.

Gelijktijdig worden de meterstanden van gas, licht en water opgenomen en bevestigd aan partijen.

Disclaimer:

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstreking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie).

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.

Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Besluit u tot aankoop van een woning, denkt u dan aan een NVM aankoopmakelaar voor het behartigen van uw belangen.

Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

(078) 612 87 33

info@demooijmakelaardij.nl

demooijmakelaardij.nl



078-6120104

WWW.TRANSPARANTFINANCIEELADVIES.NL

Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

Hypotheken

Verzekeringen

Kredieten



Ben je op zoek naar een transparant en eerlijk hypotheekadvies waarbij niet de cijfers maar jij als mens centraal staat? Bij Financieel Transparant Advies helpen we je graag.

Oriënteer je je op jouw mogelijkheden of heb je jouw droomwoning al gevonden of zelfs al gekocht? Wij staan voor je klaar! Ook voor advies met betrekking tot levens- en schadeverzekeringen of kredieten kun je bij ons terecht.

Onze adviseurs zijn deskundig en onafhankelijk. We hebben toegang tot nagenoeg elke geldverstrekker en verzekeraar.

Het eerste oriënterende gesprek is kosteloos en geheel vrijblijvend. We maken graag een afspraak bij ons op kantoor, bij jou thuis en zelfs online is mogelijk. Bel ons of stuur een e-mail om een afspraak in te plannen.

Telefoon: (078) 612 01 04

E-mail: info@trfa.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

De Mooij Makelaardij b.v.
Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

(078) 612 87 33
info@demooijmakelaardij.nl
demooijmakelaardij.nl

 **De Mooij**
makelaardij b.v.