

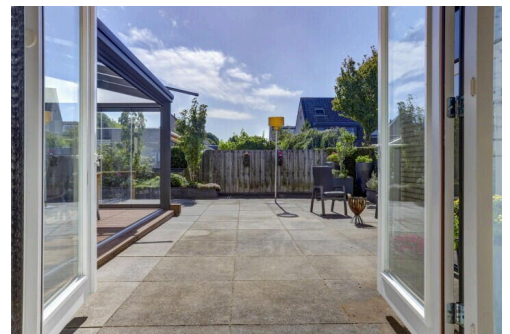
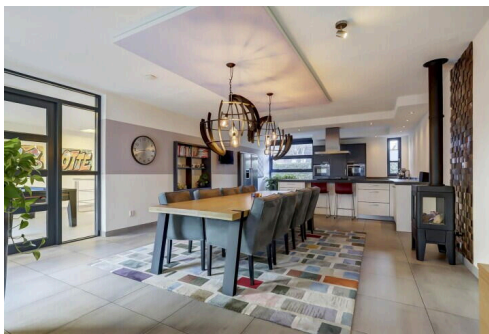
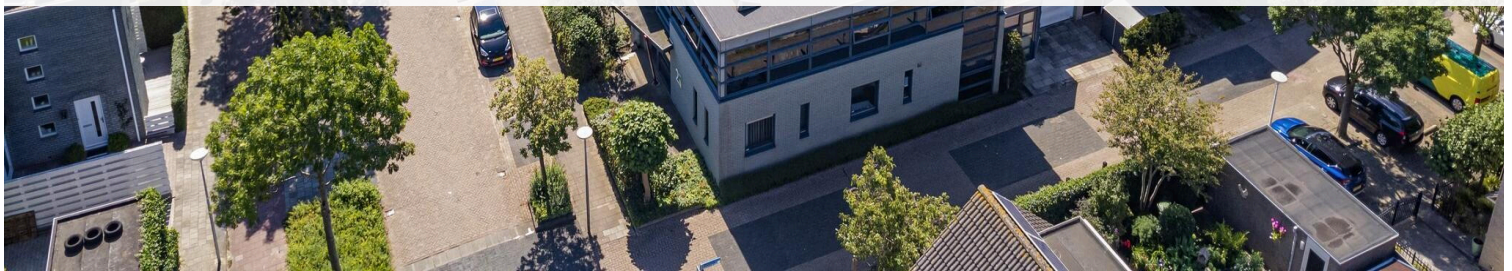
# Moordrecht

Zwanendreef 1 | Vraagprijs € 997.500 k.k.



## TE KOOP

[WWW.ZWANENDREEF1.NL](http://WWW.ZWANENDREEF1.NL)



<b>Type object:</b>	Villa, halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar:</b>	1991
<b>Woonoppervlakte:</b>	239 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	354 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	1163 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	9 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.zwanendreef1.nl">www.zwanendreef1.nl</a>

 **Boer**  
Makelaardij



[www.boer-gouda.nl](http://www.boer-gouda.nl) | 018 253 8400

# Omschrijving

## Zwanendreef 1, 2841 NT Moordrecht

In de kindvriendelijke en ruim opgezette woonwijk Dorp Noord gelegen fraaie, royale en luxe afgewerkte half vrijstaande villa met serre, garage, berging en tuin op het zuidwesten. Eventueel is de naastgelegen kantoorruimte (met woonbestemming) tevens te koop.

Het bouwjaar is 1991 en een grondige verbouwing heeft plaatsgevonden in 2012. Totale woonoppervlakte is 239 m<sup>2</sup>, inhoud 1.163 m<sup>3</sup>, overige inpandige ruimte 35 m<sup>2</sup>, gebouwgebonden buitenruimte 16 m<sup>2</sup>, eigen grond 354 m<sup>2</sup>.

### Indeling begane grond

Entree, ruime hal van 20 m<sup>2</sup> met meterkast (21 groepen plus 5 aardlekschakelaars en krachtgroep) en toiletruimte voorzien van toilet en fontein. Via de hal toegang tot de wasruimte van ca. 5 m<sup>2</sup> en de garage (ca. 17 m<sup>2</sup>). De wasruimte heeft aansluitingen voor wasmachine/droger en tevens bevindt zich hier de C.V. ketel uit 2020. Intern toegankelijke garage die is voorzien van een automatische garagedeur, wateraansluiting en laadpaal mogelijkheid.

Via de hal toegang tot de riante living van maar liefst 102 m<sup>2</sup> (zitkamer-eetkamer-woonkeuken) bestaande uit een zitkamer van ca. 42 m<sup>2</sup> is voorzien van een knusse luxe haard, een open computer-werkhoek ca. 7 m<sup>2</sup> en een open royale eetkamer met woonkeuken ca. 53 m<sup>2</sup> met een luxe afgewerkte zeer complete inrichting met eetbar, aparte gashaard, zeer veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur zoals een 6-pits gasfornuis, afzuigkap, drie ovens, een vaatwasser en een Quooker kraan. Alle ruimtes zijn mooi open met elkaar verbonden en daardoor is een enorme maar zeer gezellige ruimte ontstaan. Vanuit de woonkamer is de luxe serre/overkapping van ca. 16 m<sup>2</sup> te bereiken.

Via de eetkamer is er toegang tot de achtergelegen speel-hobbyruimte van ca. 36 m<sup>2</sup> welke is voorzien van een trap die leidt naar de kelder. Deze kelder heeft een oppervlakte van 13 m<sup>2</sup> en is naast elektra ook voorzien van vaste ethernet aansluiting.

De gehele begane grond is voorzien van een zeer fraaie plavuizen vloer met vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds.

### Eerste verdieping

Ruime L vormige overloop met toegang tot de vier slaapkamers en de badkamer. De ruimte van de overloop is eventueel beter te benutten door tussen de kamers een ruime inloopkast te maken.

Aan de achterzijde gelegen royale slaapkamer (1) ca. 14 m<sup>2</sup> is voorzien van twee raampartijen.

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (2) ca. 14 m<sup>2</sup> is voorzien van een raampartij.

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (3) ca. 11 m<sup>2</sup> is voorzien van een raampartij.

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (4) ca. 9 m<sup>2</sup> is voorzien van een raampartij.

Mooi afgewerkte badkamer ca. 7 m<sup>2</sup> is voorzien van een tweede toilet, een dubbele wastafelmeubel, ligbad, douche, handdoekradiator en een raampartij. Tevens beschikt de badkamer over een mechanische ventilatie unit.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een airconditioning unit. De 2 grotere slaapkamers zijn voorzien van vaste ethernet aansluitingen.

### Buitenzijde:

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en met ca. 140 m<sup>2</sup> zeer riant. De tuin is bereikbaar via de woonkamer en speelkamer middels openslaande deuren als ook via de garage (1). Aan de zijkant van het huis is via een afsluitbaar hek

een pad boven de sloot gemaakt waarmee de achtertuin ook per fiets bereikbaar is. De tuin is voorzien van een berging van ca 8 m<sup>2</sup> als ook een serre/overkapping van 16 m<sup>2</sup>. De serre is overdekt en middels klapparamen in de winter af te sluiten en in de zomer geheel open te schuiven.

#### Afmetingen

Hal ca. 4.64x4.79m.

Woonkamer ca. 7.64x3.75m.

Werkruimte ca. 2.77x2.70m.

Eetkamer ca. 5.30x5.29m.

Keukenruimte ca. 4.63x5.29m.

Speel- hobbyruimte ca. 8.86x4.17m.

Slaapkamer (1) ca. 3.65x3.75m.

Slaapkamer (2) ca. 3.85x3.75m.

Slaapkamer (3) ca. 2.64x4.18m.

Slaapkamer (4) ca. 2.70x3.48m.

Badkamer ca. 2.70x2.40m.

Achtertuint ca. 14.0x10.0m.

Berging (1) ca. 2.70x2.81m.

Wasruimte ca. 1.63x2.97m.

Garage (1) ca. 2.88x5.99m.

Serre/overkapping ca. 5.29x3.02m.

#### Algemeen:

\* bouwjaar 1991, woonoppervlakte 239 m<sup>2</sup>, eigen grond 354 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 1163 m<sup>3</sup>, overige inpandige ruimte 35 m<sup>2</sup>, gebouwgebonden buitenruimte 16 m<sup>2</sup>;

\* de woning is algeheel luxe verbouwd in 2012;

\* totaal oppervlakte woonhuis ca. 239m<sup>2</sup> omvattende begane grond 168 m<sup>2</sup>, 72m<sup>2</sup> ter plaatse van de 1e verdieping, 17 m<sup>2</sup> garage, 13m<sup>2</sup> kelder, 8 m<sup>2</sup> berging, inhoud 850 m<sup>3</sup>, serre 16 m<sup>2</sup>;

\* de woning is voorzien van 22 zonnepanelen, is algeheel geïsoleerd, en beschikt over energielabel A;

\* de eerste verdieping van de woning is voorzien van airconditioning;

\* zonnige en zeer riante achtertuin met een oppervlakte van 140 m<sup>2</sup> met een heerlijke overkapping/serre;

\* goede staat van onderhoud binnen- en buitenzijde. De woonruimte is luxe afgewerkt en voorzien van alle moderne gemakken;

\* mogelijkheid om de naastgelegen kantoorruimte eveneens te kopen. Hier is werken én wonen toegestaan. Vraagprijs op aanvraag. Oppervlakte kantoor bgg 54m<sup>2</sup> en 1e verdieping 132m<sup>2</sup>. Bestemming staat algeheel wonen toe (nadere informatie via Omgevingsloket.nl plan Moordrecht Oost);

\* wij verwijzen je tot slot naar de "nadere informatie bij het kopen van een onroerende zaak" welke is toegevoegd aan de brochure van deze woning.

Boer Makelaardij kan jou in contact brengen met onze vaste partner Raymond Imbens van Avant Groep Gouda voor een professioneel, onafhankelijk hypotheekadvies, 085-8226222, raymond@avantgroep.nl.

## Kenmerken

Vraagprijs: € 997.500 k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Villa, halfvrijstaande woning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1991

Soort dak: Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 239 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 354 m<sup>2</sup>

Inhoud: 1163 m<sup>3</sup>

Overige inpandige ruimte: 35 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: 16 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 9 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel

Aantal woonlagen: 3 woonlagen

Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv-kabel, buitenzonwering, airconditioning, rookkanaal, schuifpui, glasvezel kabel, zonnepanelen, balansventilatie

## Energie

Energie label: A

Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Verwarming: Cv-ketel, open haard

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Hr cv combiketel combiketel gas gestookt (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin:	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Achtertuint:	140 m <sup>2</sup> (10 meter diep en 14 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd steen
Voorzientingen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

## Garage

Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzientingen garage:	Verwarming, elektra, elektrische deur
Isolatie garage:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

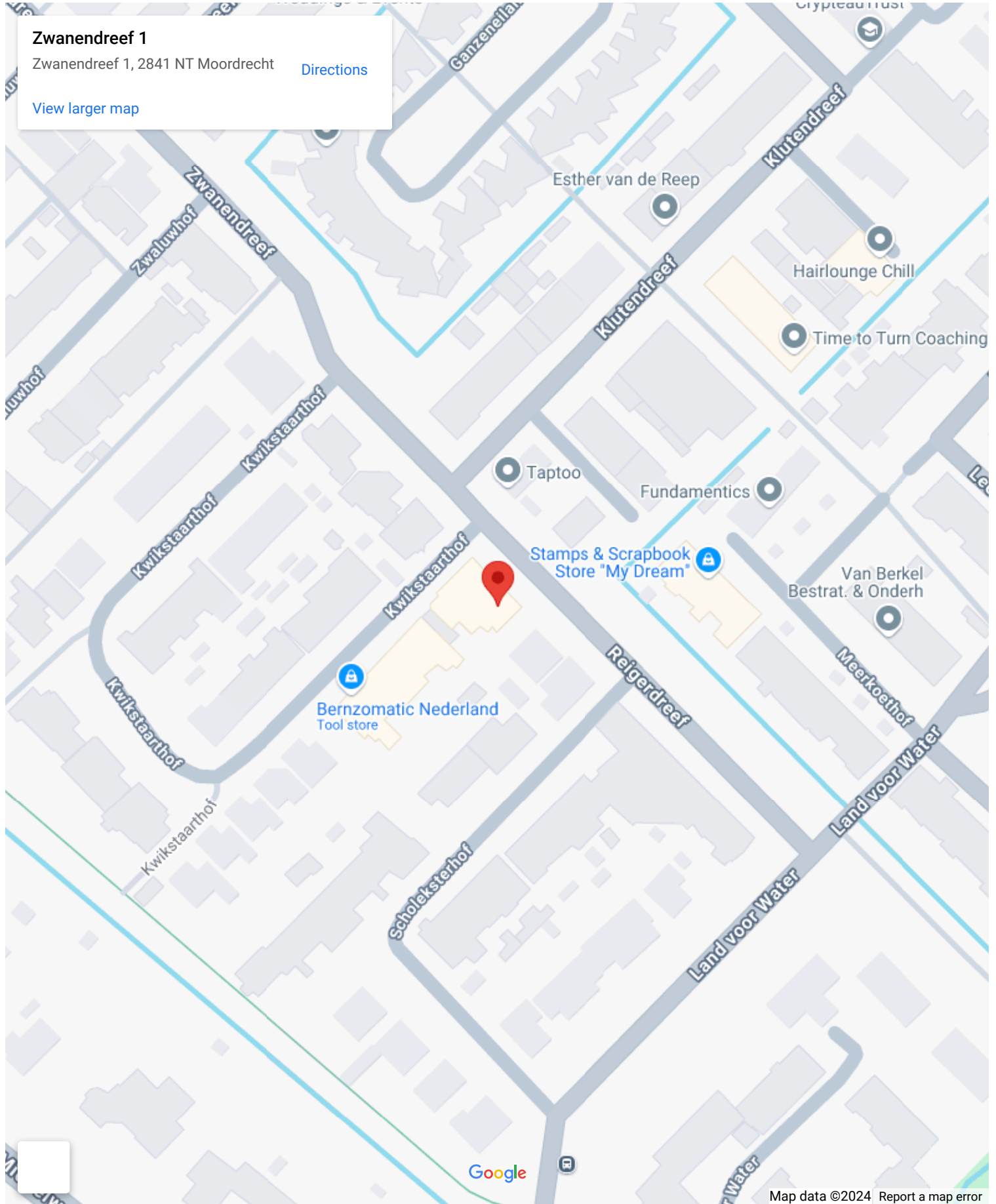
# Op de kaart

## Zwanendreef 1

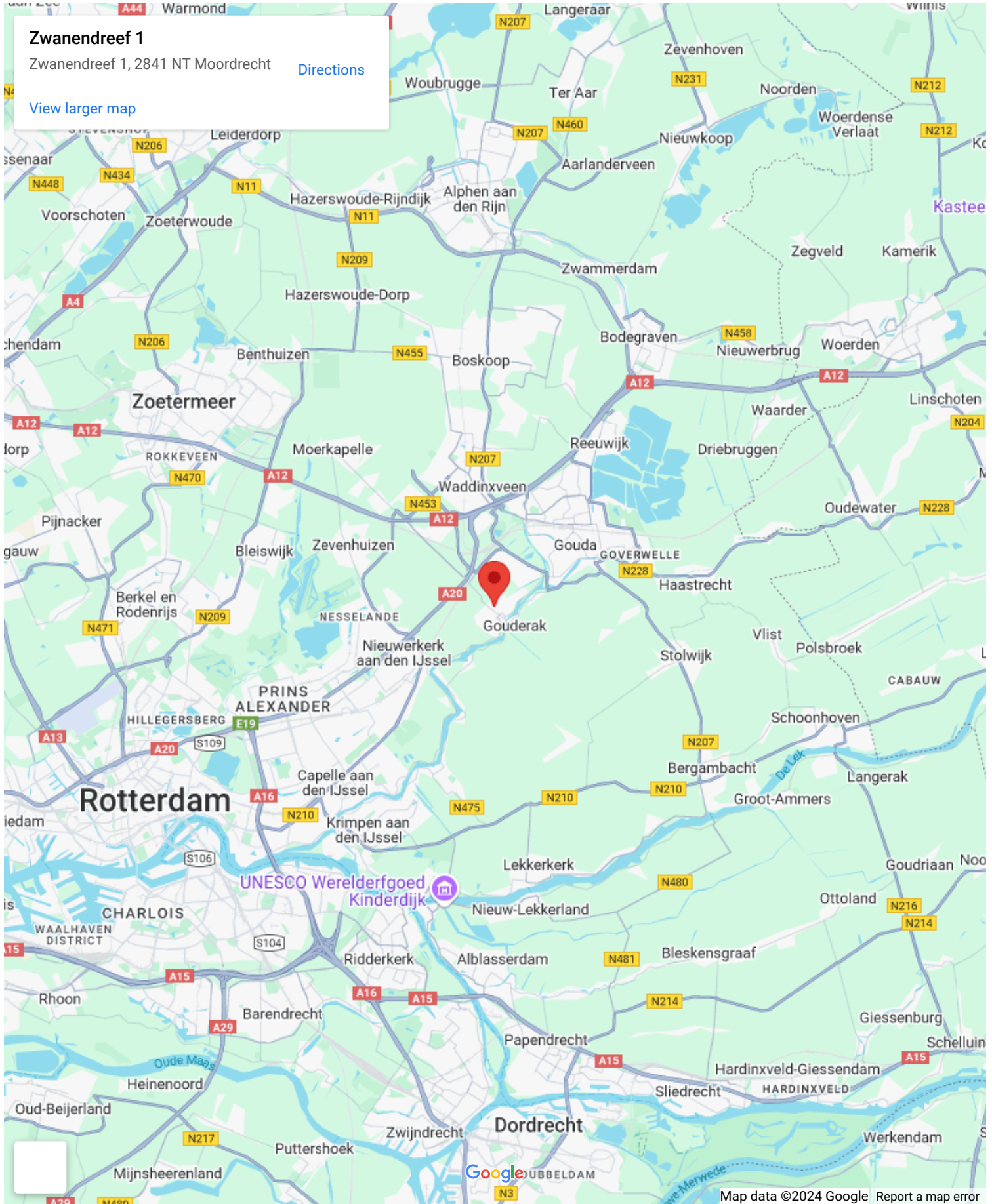
Zwanendreef 1, 2841 NT Moordrecht

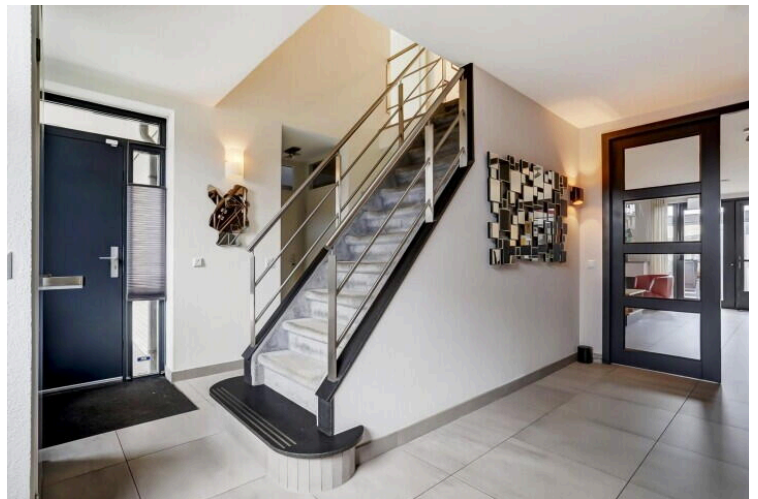
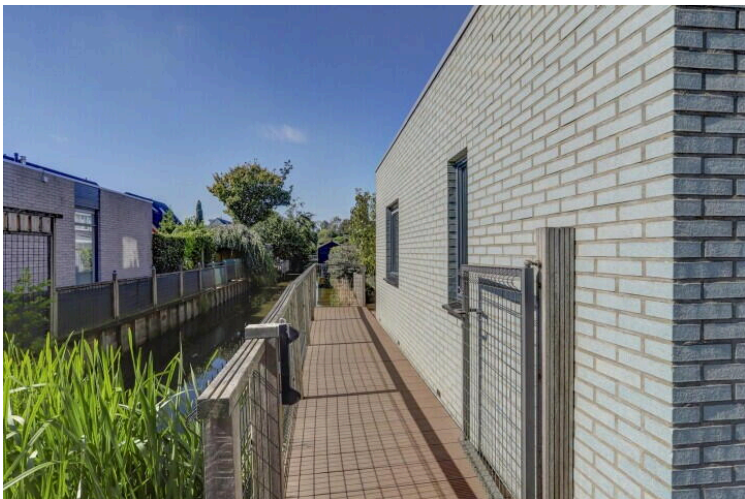
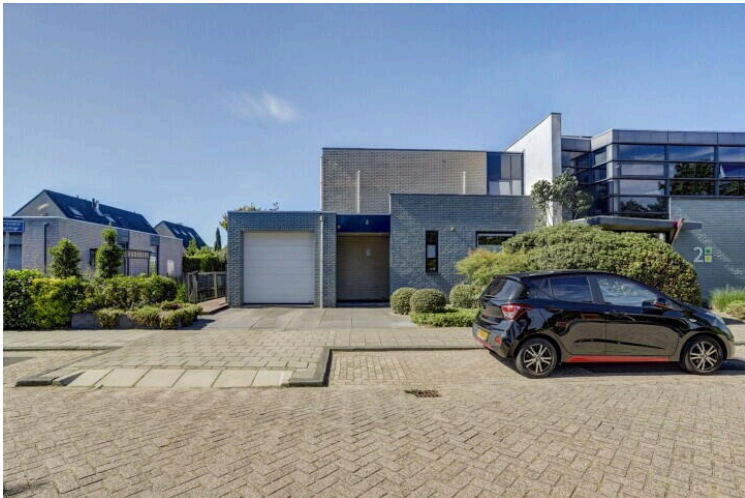
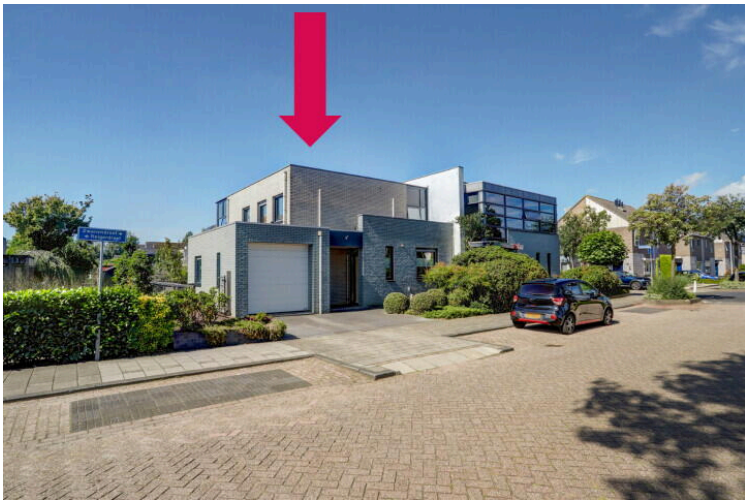
[Directions](#)

[View larger map](#)

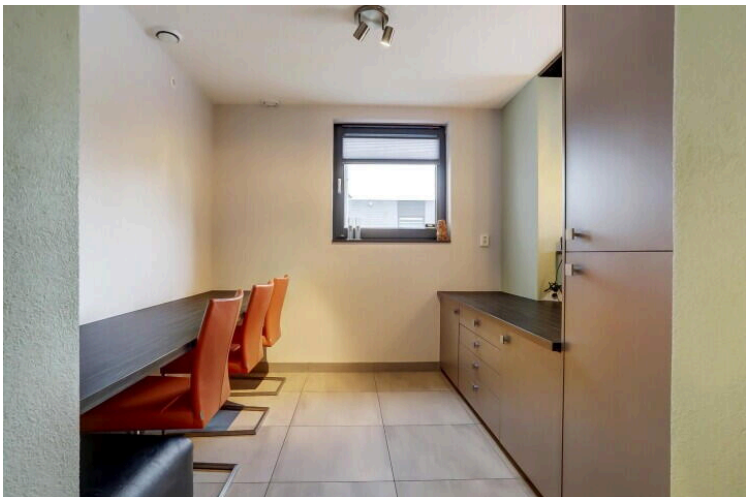
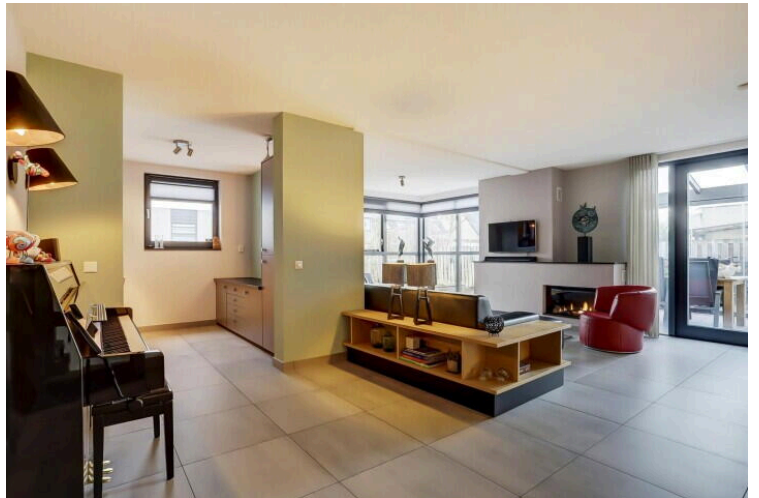
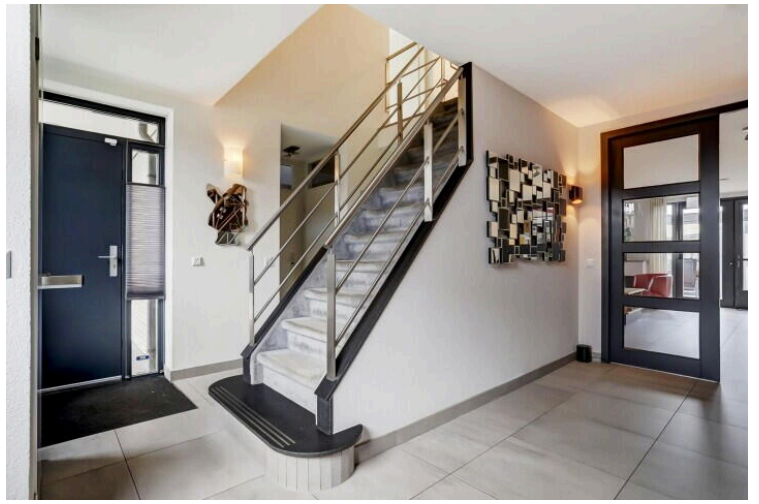
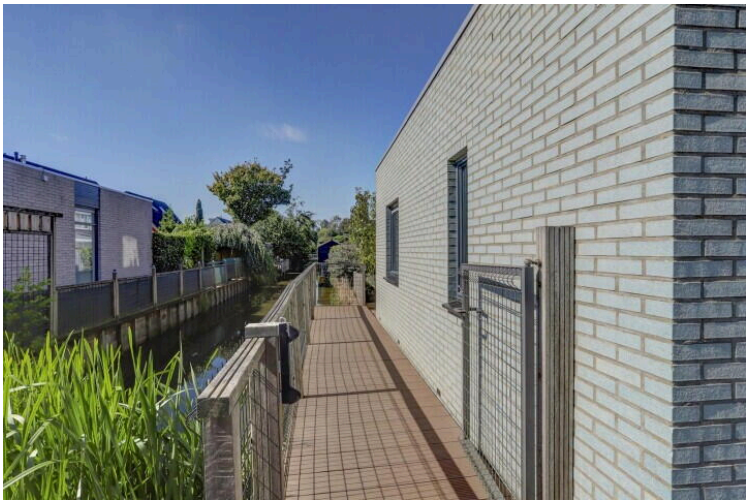


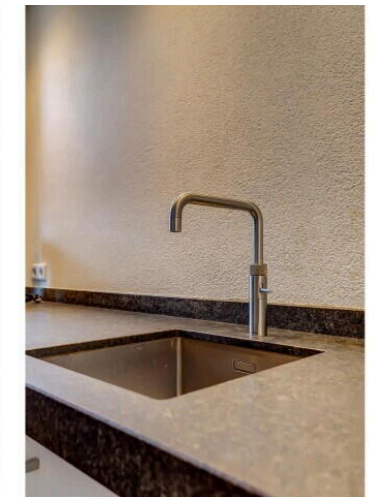
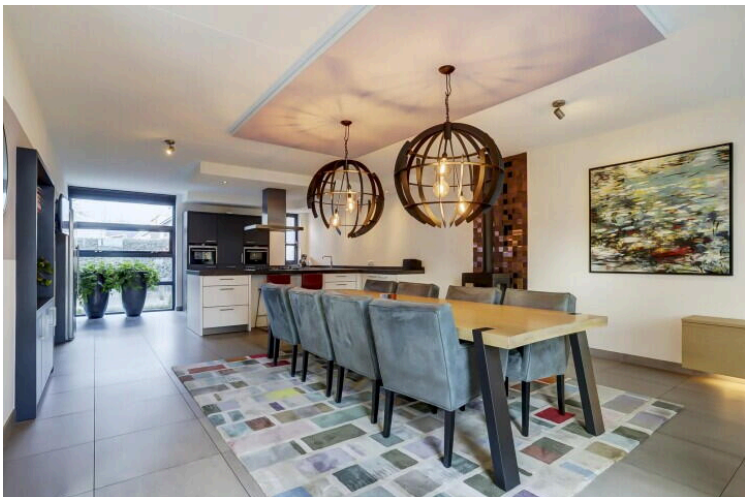
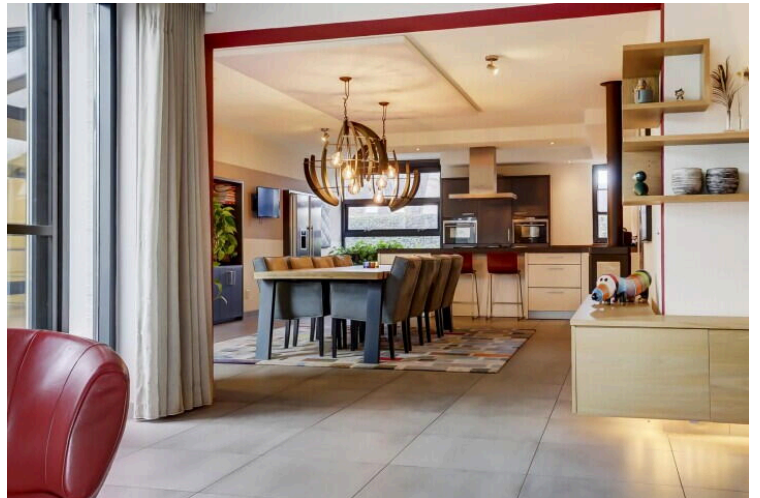
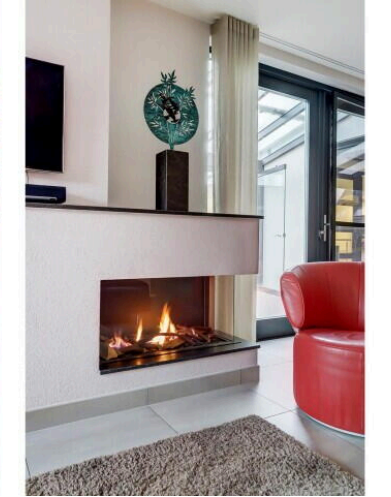
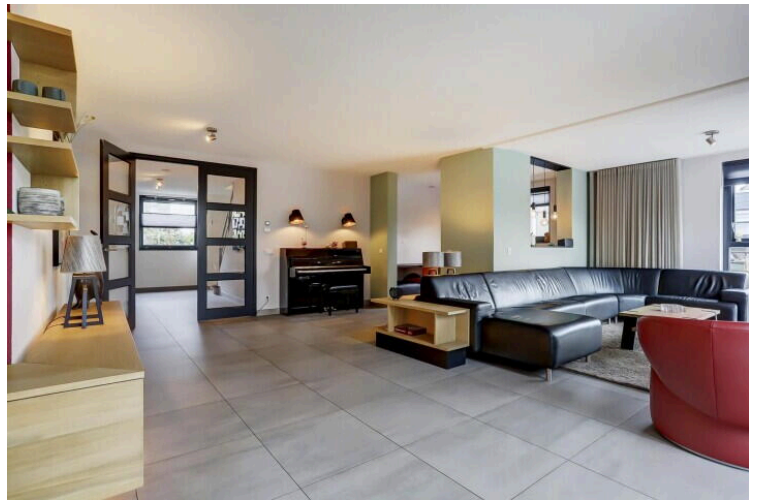
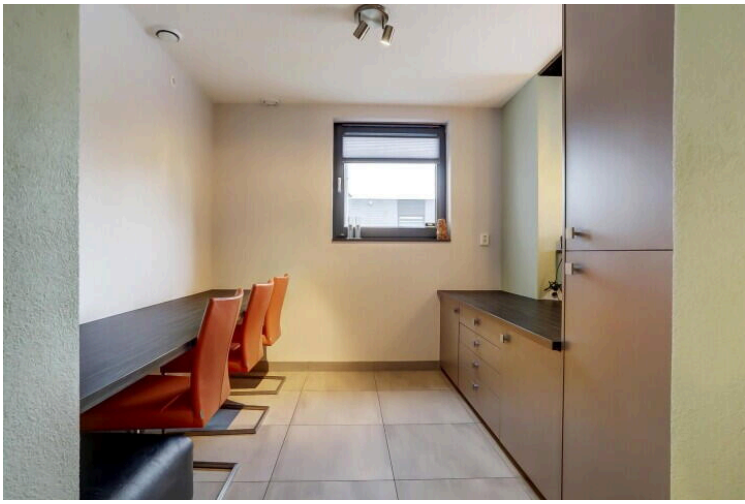
# Op de kaart

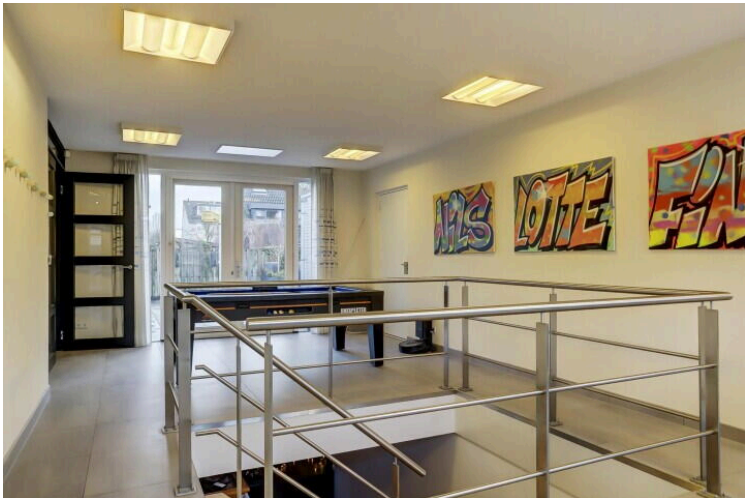
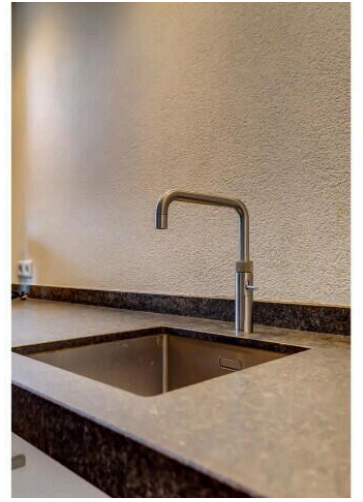
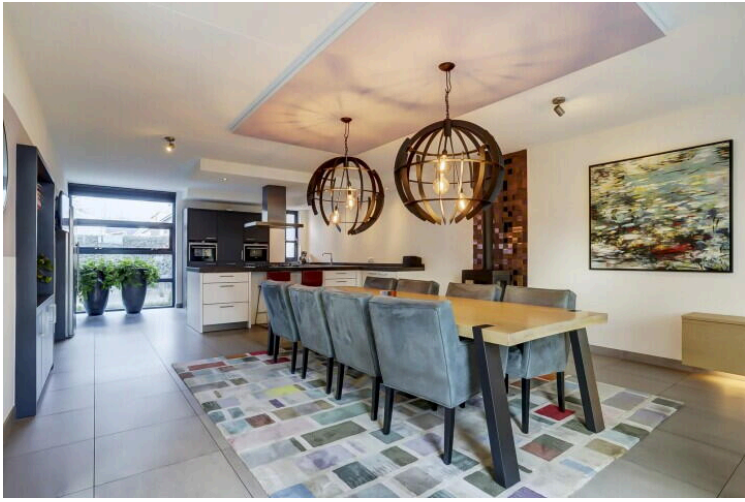


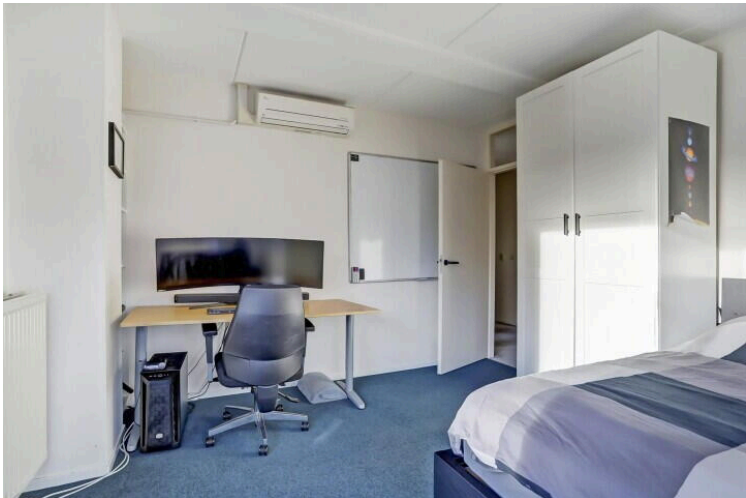




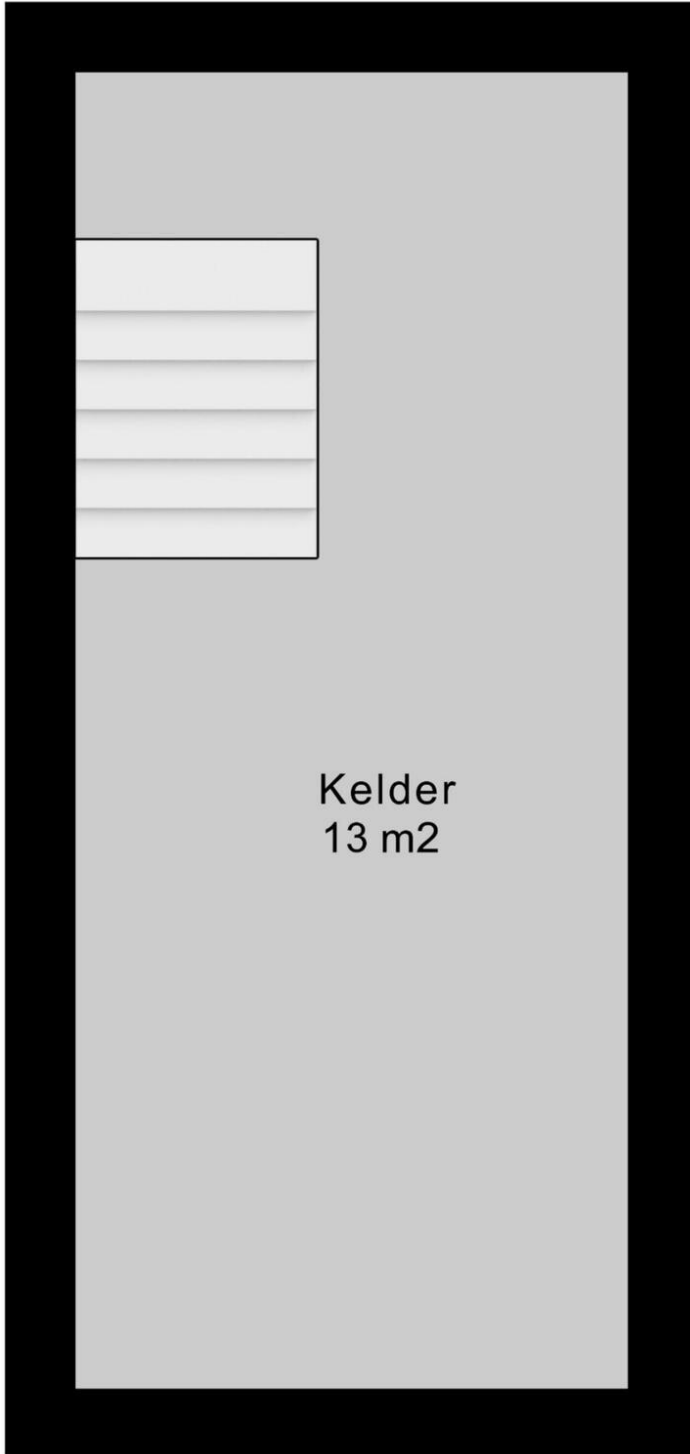








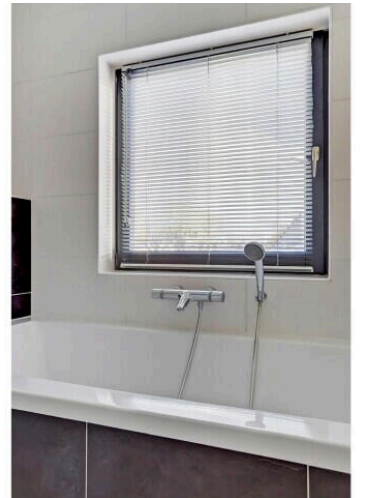
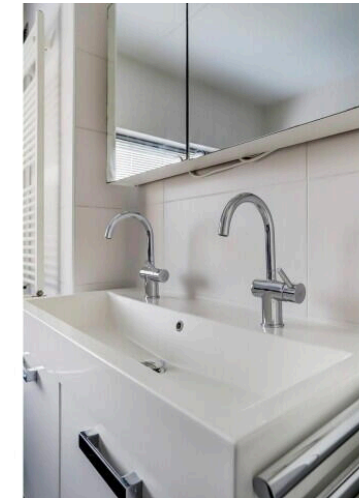
← 2.35 m →



↑  
5.61 m  
↓



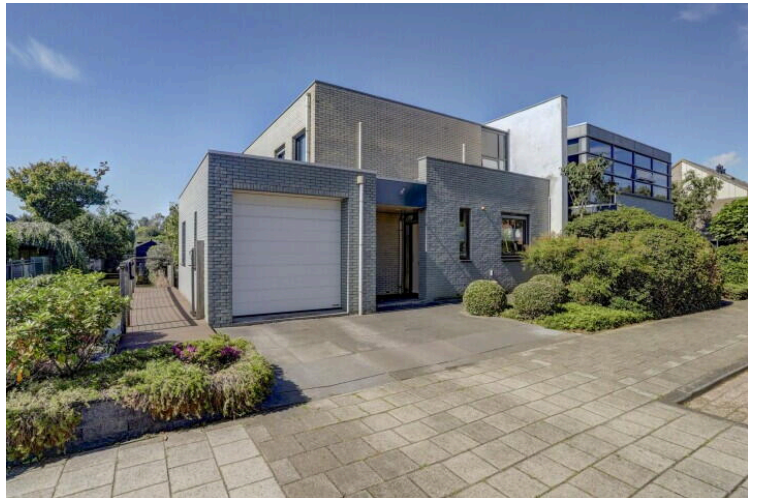
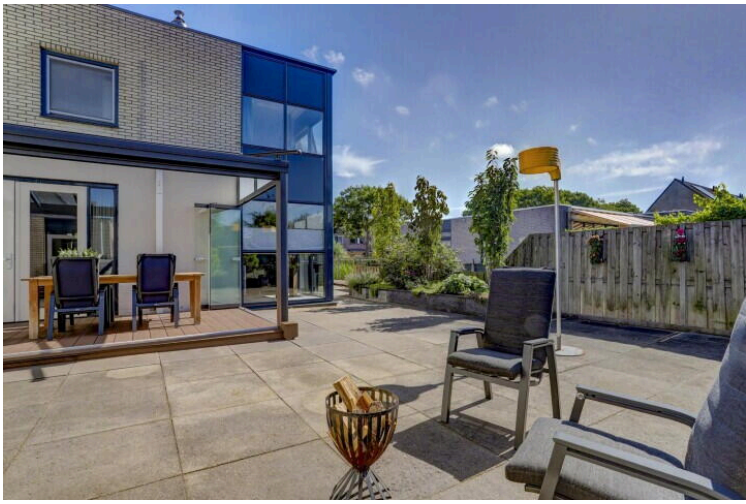
Begane Grond





# 1e Verdieping





# Zwanendreef 1

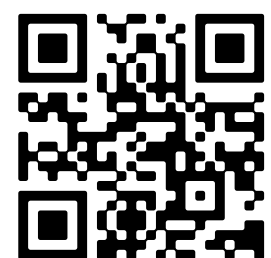
[www.zwanendreef1.nl](http://www.zwanendreef1.nl)



## Boer Makelaardij

Meridiaan 39  
2801 DA, Gouda

[www.boer-gouda.nl](http://www.boer-gouda.nl)  
018 253 8400



Scan Mij!