



INDORDRECHT
makelaardij

Machteld Sandelijnslaan 31

Hendrik-Ido-Ambacht



Vraagprijs: € 390.000, - k.k.

Omschrijving

Dit is uw kans: gelijkvloers wonen én een prettige tuin!

Deze moderne en netjes onderhouden 2-laagse woning ligt in de gewilde wijk De Sandeling. Er zijn veel gebruiksmogelijkheden.

Hoe wilt u wonen?

- Gelijkvloers wonen met extra slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Slapen op de eerste verdieping en extra groot woongedeelte (huidige situatie);
- De eerste verdieping vergroten met een dakkapel voor extra kamer(s).

De keuze is aan u!

Deze woning uit 1997 ligt dichtbij veel voorzieningen, zoals het gezellige winkelcentrum De Schoof, openbaar vervoer en scholen. In het naastgelegen recreatiegebied Sandelingen-Ambacht kunt u heerlijk recreëren.

Indeling

Begane grond

De ruime **hal** met garderobe, meterkast en berging geeft u toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping, de badkamer en de woonkamer. De laminaat vloer loopt netjes door van de hal naar het woongedeelte en de keuken.

Het moderne **toilet** is half betegeld en heeft een fonteintje.

De **woonkamer** heeft een prettige indeling met het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte. Deze “eetkamer” was oorspronkelijk bedoeld als slaapkamer; deze is eenvoudig te realiseren. Er is al een deur die direct toegang geeft tot de badkamer. Ideaal dus en gelijkvloers wonen behoort daarmee tot de mogelijkheden.

De **keuken** bevindt zich ook aan de achterzijde van de woning. Deze nette keuken is voorzien van een 4 pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Er is veel werk- en bergruimte aan weerszijden. Het raam zorgt voor een fijne lichtinval en uitzicht op de tuin.

Vanuit de keuken bereikt u de in pandige **berging/bijkeuken**. Momenteel staat hier de vriezer. De tuindeur geeft direct toegang tot de fijne achtertuin en u stapt direct het ruime terras op. Het elektrisch bedienbare zonnescherm biedt veel schaduw op warme dagen. Er is een buitenkraan aanwezig.

De **badkamer** is vanuit het eetgedeelte én de hal bereikbaar. Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en een bijpassende kast. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

Vanuit de hal bereikt u via de dichte trap de eerste verdieping. Momenteel is er een handige traplift (Merk: Oto, in gebruik sinds 2021). Deze traplift is eventueel over te nemen.

De eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot een royale slaapkamer en grote berging/wasruimte. De cv-installatie is netjes weggewerkt in de kast op de overloop.

De **slaapkamer** is verrassend groot en heeft over de volle breedte een diepe schuifkast. Het plafond in deze kamer loopt schuin weg tot een hoogte van maar liefst 3.66 m! Dit versterkt het ruimtelijke gevoel. Het grote raam is voorzien van een rolluik.

De **ruimte aan de achterzijde** is verrassend veelzijdig. Er is onder meer een 2^e toilet en een aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast is er erg veel bergruimte. Deze ruimte is eenvoudig te vergroten met een dakkapel; hierdoor kunt een extra volwaardige slaapkamer en/of slaapkamer en werkkamer creëren. Veel burens zijn u al voorgegaan.

Buiten

De **achtertuin** is gunstig gelegen op het zuidoosten. De tuin is netjes aangelegd en er zijn meerdere plekjes om te genieten van de zon en de borders met vaste planten. Het zonnescherm is elektrisch bedienbaar en geeft de nodige beschutting in de zomer. De tuin heeft een achterom.

De **voortuin** is grotendeels bestraat met in het midden een bloemperkje.

Aan de voorzijde is er voldoende parkeergelegenheid. Ideaal om uw auto dicht bij de woning te kunnen parkeren.

De ligging

Deze woning is gelegen in de populaire woonwijk De Sandeling en is gunstig gesitueerd ten opzichte van diverse voorzieningen. Scholen, busverbindingen en het gezellige winkelcentrum De Schoof liggen op korte afstand. De A16 is snel bereikbaar.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning
Aantal kamers	2 (oorspronkelijk 3)
Aantal slaapkamers	1 (oorspronkelijk 2)
Bouwjaar	1997
Gebruikersoppervlakte	ca. 95.2 m ²
Berging/bijkeuken	ca. 4.3 m ²
Perceel	130 m ²
Inhoud	ca. 290 m ³
Locatie	In woonwijk
Elektra	5 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	CV, Nefit (2010)
Parkeren	Openbaar (gratis)
Kadaster	Hendrik-Ido-Ambacht, sectie D, nummer 3093
Energielabel	B
Oplevering	In overleg (kan spoedig)

Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 2.10/1.13 x 4.83 m;
- Toilet : ca. 0.90 x 1.20 m;
- Badkamer : ca. 2.10 x 1.96 m;
- Woonkamer : ca. 3.53 x 6.46 m;
- Eetkamer : ca. 3.10 x 4.23 m;
- Keuken : ca. 2.53 x 2.83 m;
- Berging/bijkeuken : ca. 1.60 x 2.68 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 5.5 m²;
 - Slaapkamer : ca. 3.50 x 4.60 m;
 - Wasruimte/toilet : ca. 2.10 x 2.10 m*;
 - Berging : ca. 3.50 x 1.15 m*.
- * gemeten vanaf 1.50 m hoogte.

Buiten

- Voortuin : ca. 6.00 x 2.60 m;
- Achtertuin : ca. 6.00 x 8.20 m (inclusief berging/bijkeuken).

Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking 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.

Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen.

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

In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



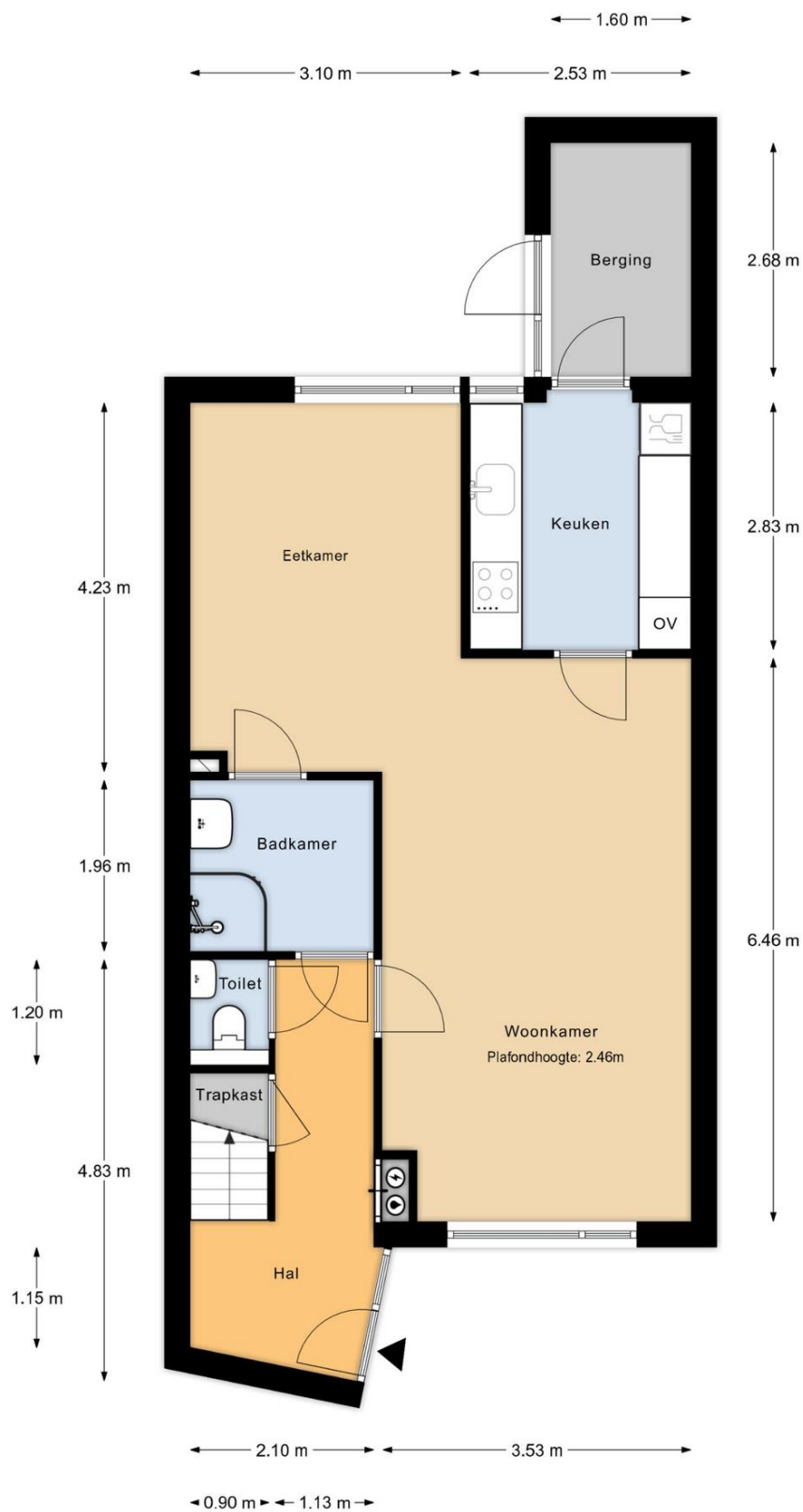


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

**** OPTIE EXTRA SLAAPKAMER BEGANE GROND ****

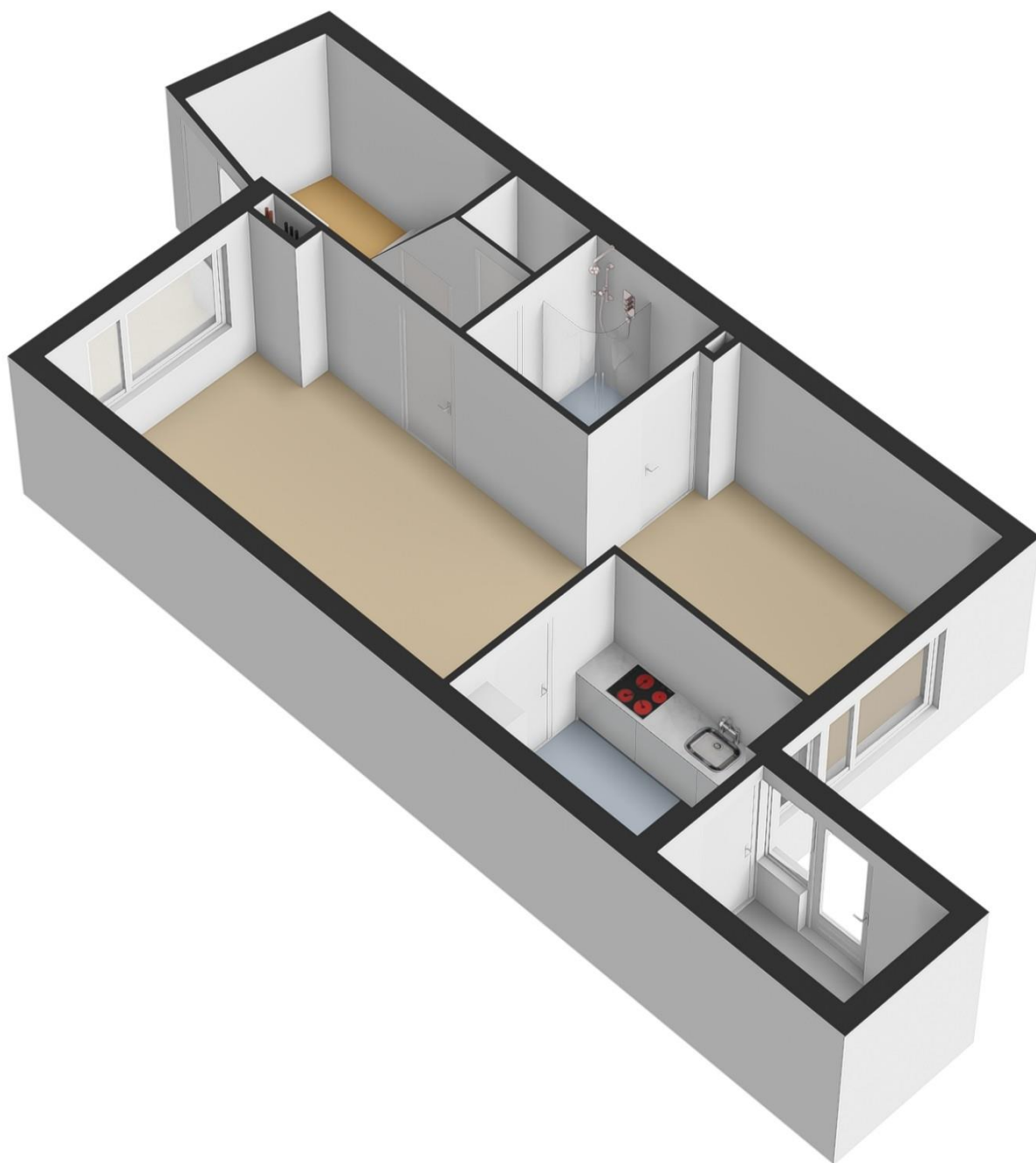


Begane grond met slaapkamer

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

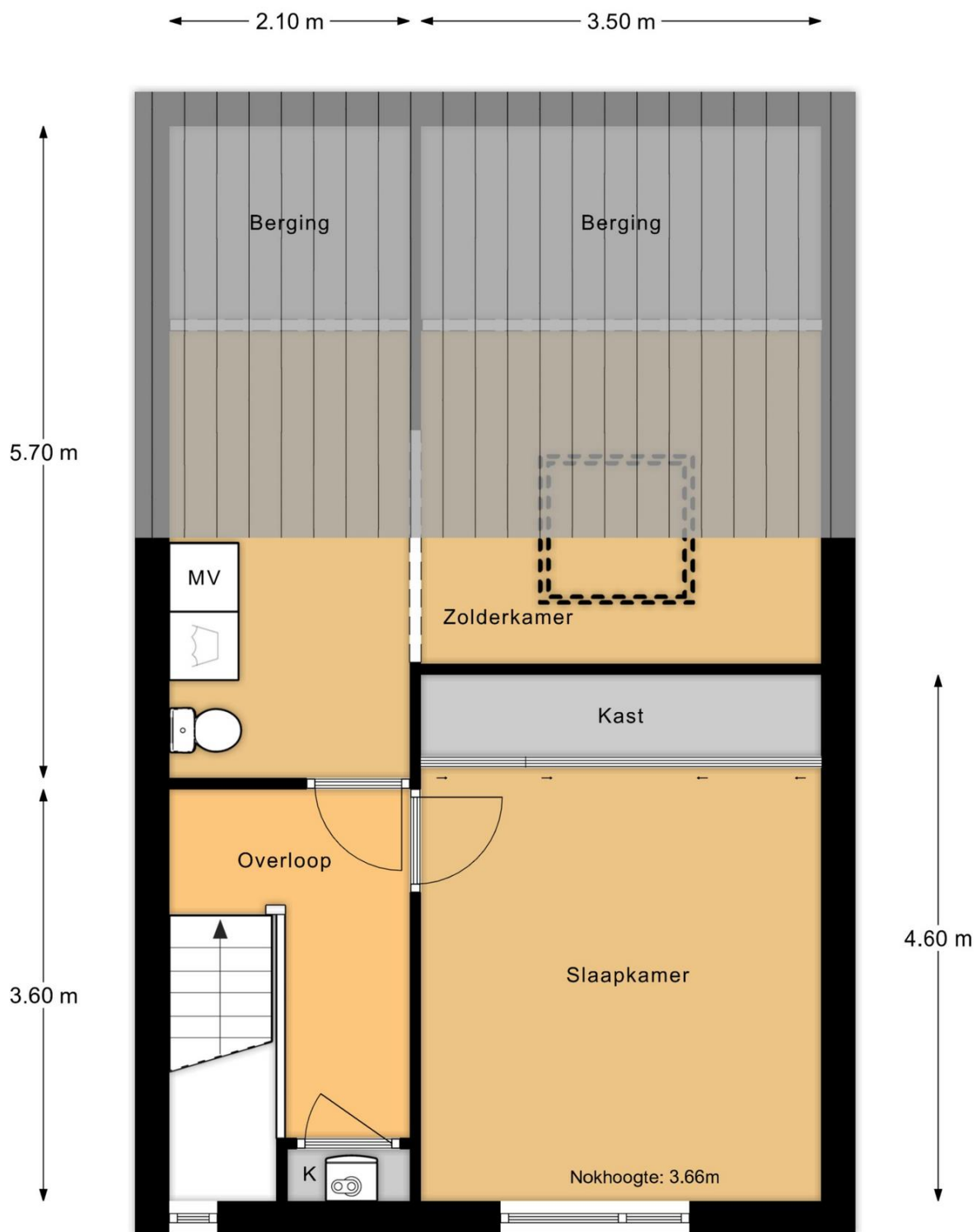


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

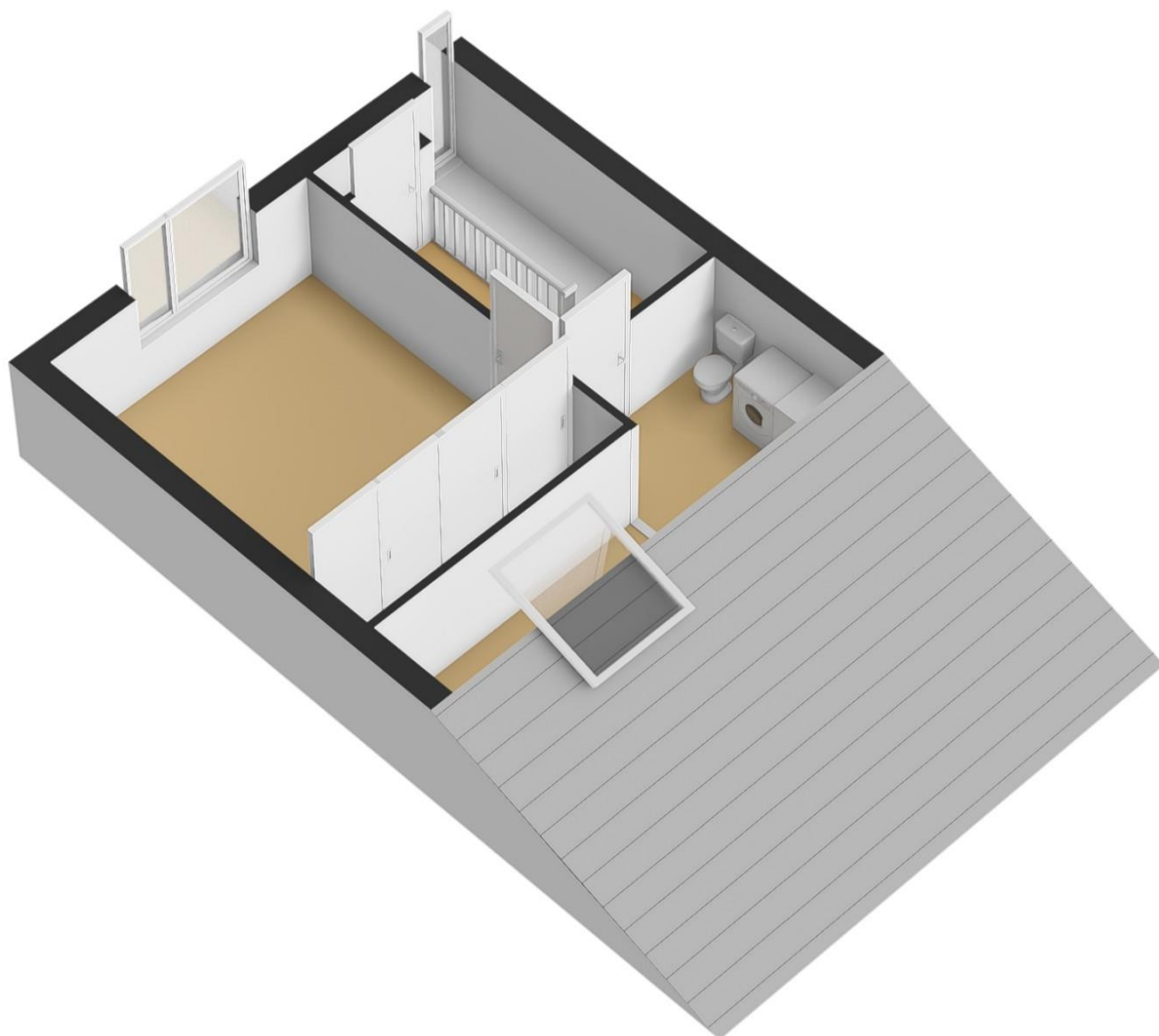


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

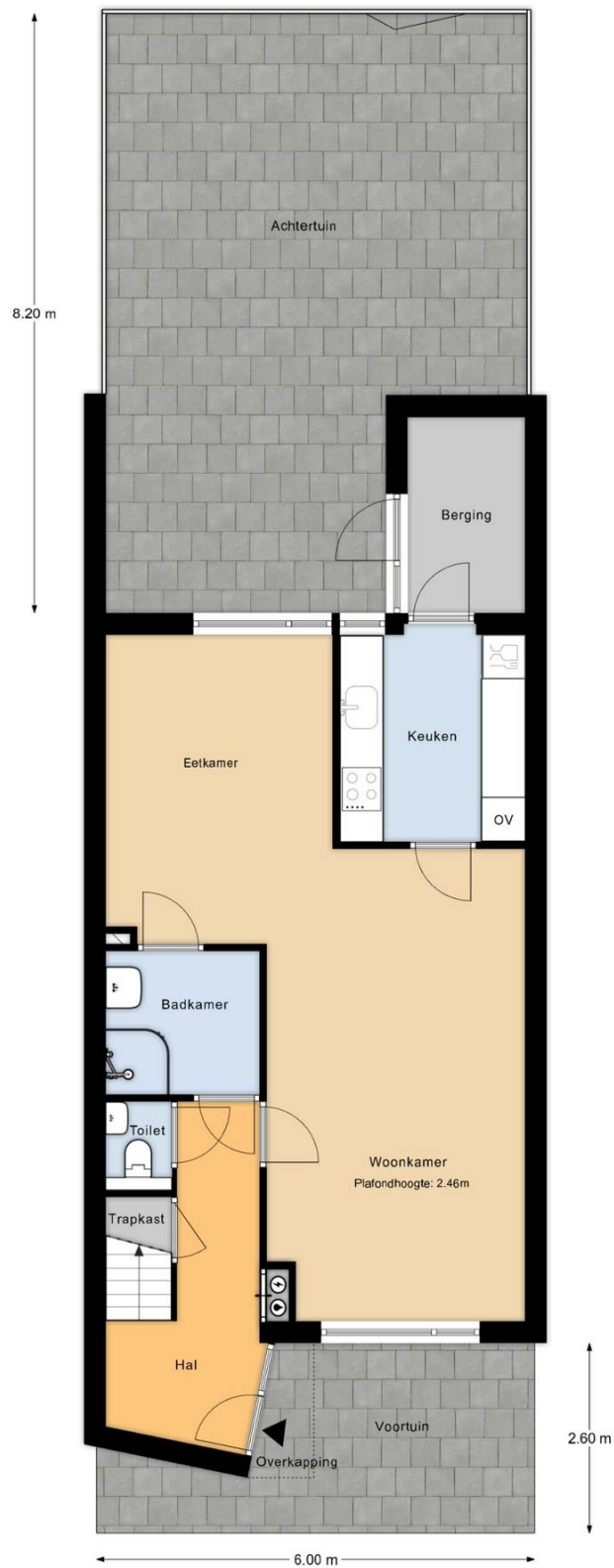


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

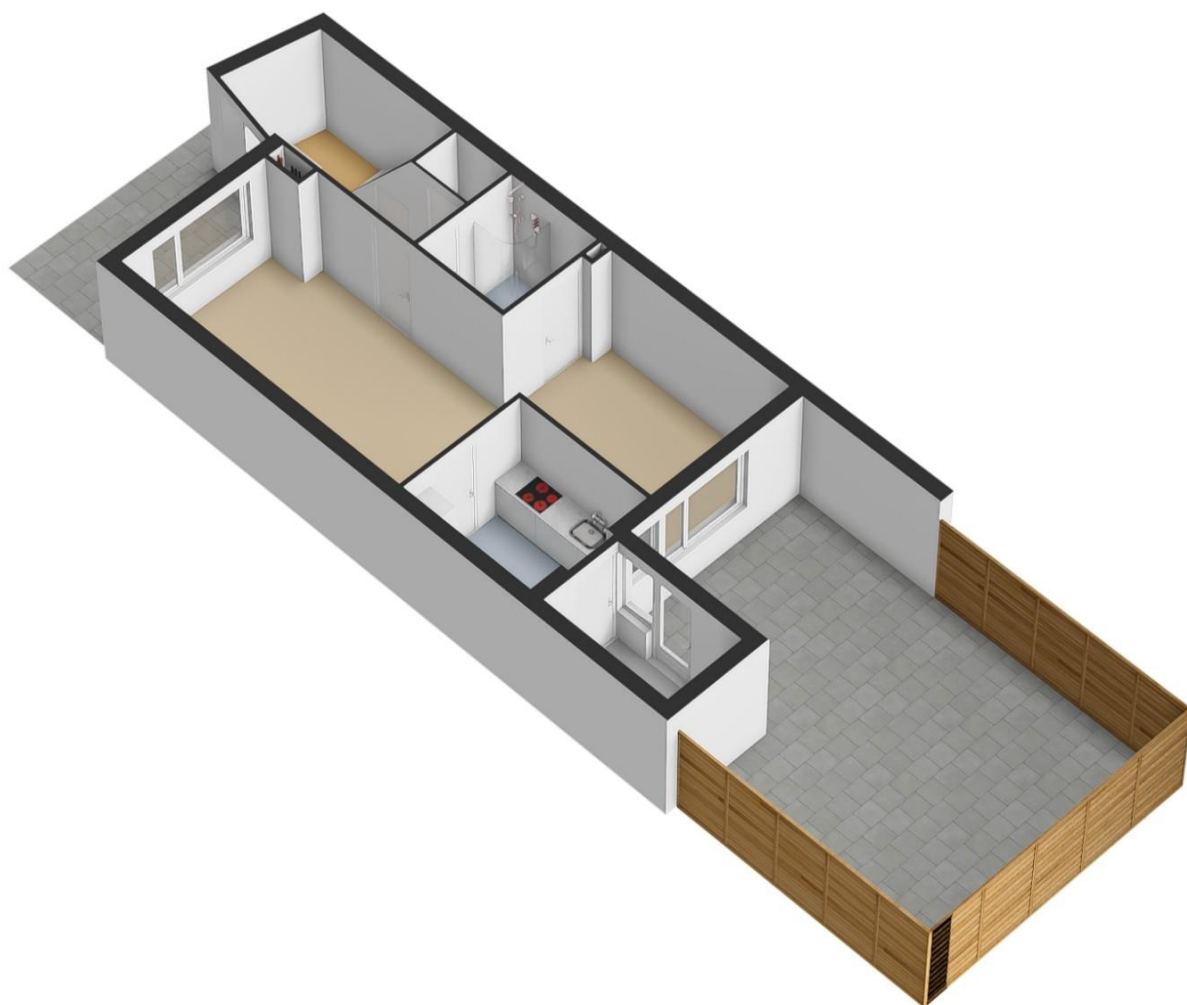


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

Kadastrale kaart

Uw referentie: M. Sandelijnslaan 31



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

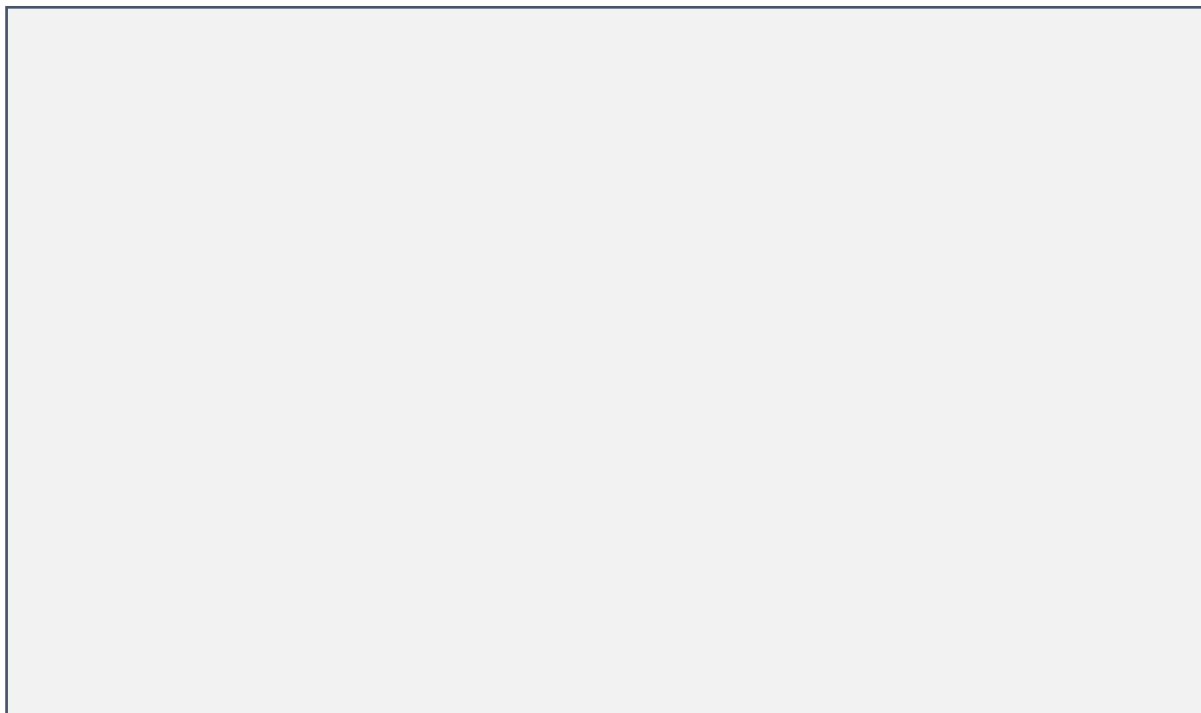
Sectie D

Perceel 3093

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

Ruimte voor aantekeningen:



In Dordrecht Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht, Papendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere omgeving!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

