




maarten
makelaardij
& hypotheeken

ieder
huis,
eigen
verhaal

JACOB MARISSTRAAT 29

3331 VE ZWIJNDRECHT

Bieden vanaf € 369.500,- K.K.

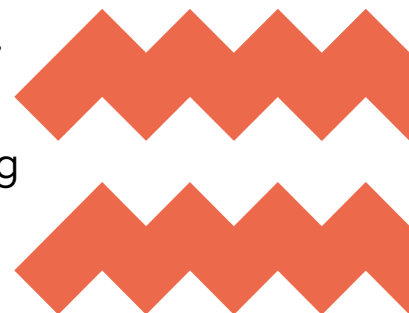


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	117
Inhoud	406 m ³
Bouwjaar	1955
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	99 m ²
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, HR++ dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming als hoofdverwarming op begane grond



OMSCHRIJVING

Wat een fijne woning is dit! Gebouwd in 1955 maar in de afgelopen 2 jaar volledig verbouwd! Vloerisolatie, spouwmuurisolatie, nieuwe kunststof kozijnen met houtlook profiel en nerf inclusief HR++ glas en hoofdvloerverwarming, allemaal aangelegd in de afgelopen jaren voor extra comfort en een lage energie rekening.

Dit zijn echter niet de enige pluspunten, het zijn er te veel om op te noemen maar we gaan het toch proberen: vernieuwde keuken met spoeleiland, een 5 pits gasfornuis met een grote oven en mooie grote vloertegels op de begane grond, groot chalet in de achtertuin, parkeren op eigen terrein voor 2 auto's en 4 goede slaapkamers.

Let op! Het betreft een 'bieden vanaf prijs'.

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toilet, trapopgang naar de verdieping en bergkastje. Deur naar de woonkamer.

Meterkast met opstelling van de groepen van de vloerverwarming en de waterontharder.

Toilet, vrijhangend en voorzien van fonteintje, volledig betegelde wanden.

Doorzon woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en elektrisch rolluik.

Open keuken met spoeleiland: Quooker, spoelbak, 5 pits gasfornuis met grote oven, afzuigkap, koelkast en een mooi antraciet kleurig blad als afwerking.

Via de openslaande deuren (met plissé hordeuren) kom je in de tuin. Aan het huis is een grote aluminium veranda geplaatst met ledspots en dimmer.

In de grote en vooral brede achtertuin is een enorme chalet berging aanwezig en aangebouwde berging aan de zijkant van het huis.

Voor degene met uitgebreide (klus) hobby's is dit echt ideaal! In de berging aan de zijkant van het huis is de wasmachine aansluiting gesitueerd.

Eerste verdieping:

Slaapkamer 1 aan de voorzijde gelegen met elektrisch rolluik en airconditioning.

Slaapkamer 2 en 3 zijn gelegen aan de achterzijde.

Alle kamers zijn voorzien van behang.

Badkamer met 2de toilet, designradiator en wastafel en meubel, douche met thermostaatkraan en verlaagd plafond met spots.

Tweede verdieping:

Overloop, nu in gebruik als speelruimte maar door de dakkapel op de achterzijde ook goed bruikbaar als bijvoorbeeld kantoor. Opstelling van de CV ketel merk Vaillant HR, bouwjaar 2011.

Slaapkamer 4 met dakkapel en behang wanden, in deze kamer is airconditioning aanwezig.



Algemeen:

Tuinaanleg voor-en achter 2017.

Begane grond voorzien van stucwerk en spachtelputz in 2021. De slaapkamers op de eerste verdieping zijn in 2021 voorzien van nieuw stucwerk.

Toilet 2022.

Muurisolatie 2023.

Nieuwe kozijnen met HR++ glas 2021.

Keuken 2021

Vloerverwarming als hoofdverwarming en nieuwe tegels begane grond 2021.

Nieuwe dakgoot achterzijde 2019, in 2017 is het dak onderhouden.

De openslaande deuren en dakkapel zijn van hout, de rest is onderhoudsvriendelijk kunststof met dubbel glas.

Gresbuis (riolering) onder het huis vervangen door kunststof.

In de voorslaapkamer is al een voorziening getroffen om de badkamer te vergroten indien gewenst!

De woning staat op erfpachtgrond, hiervoor wordt een bijdrage van € 61,94 p.j. betaald.

Oplevering in overleg.



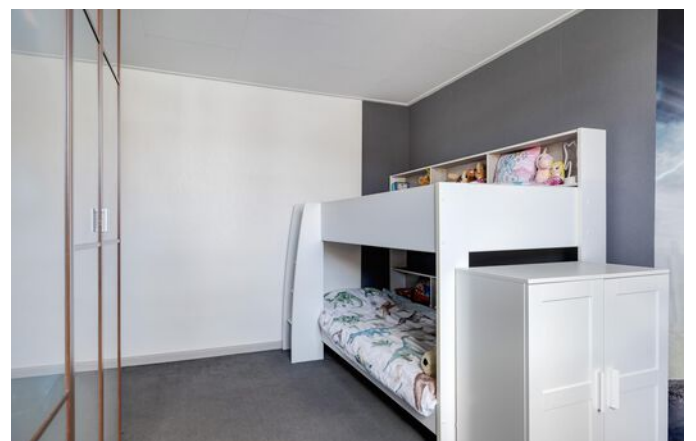










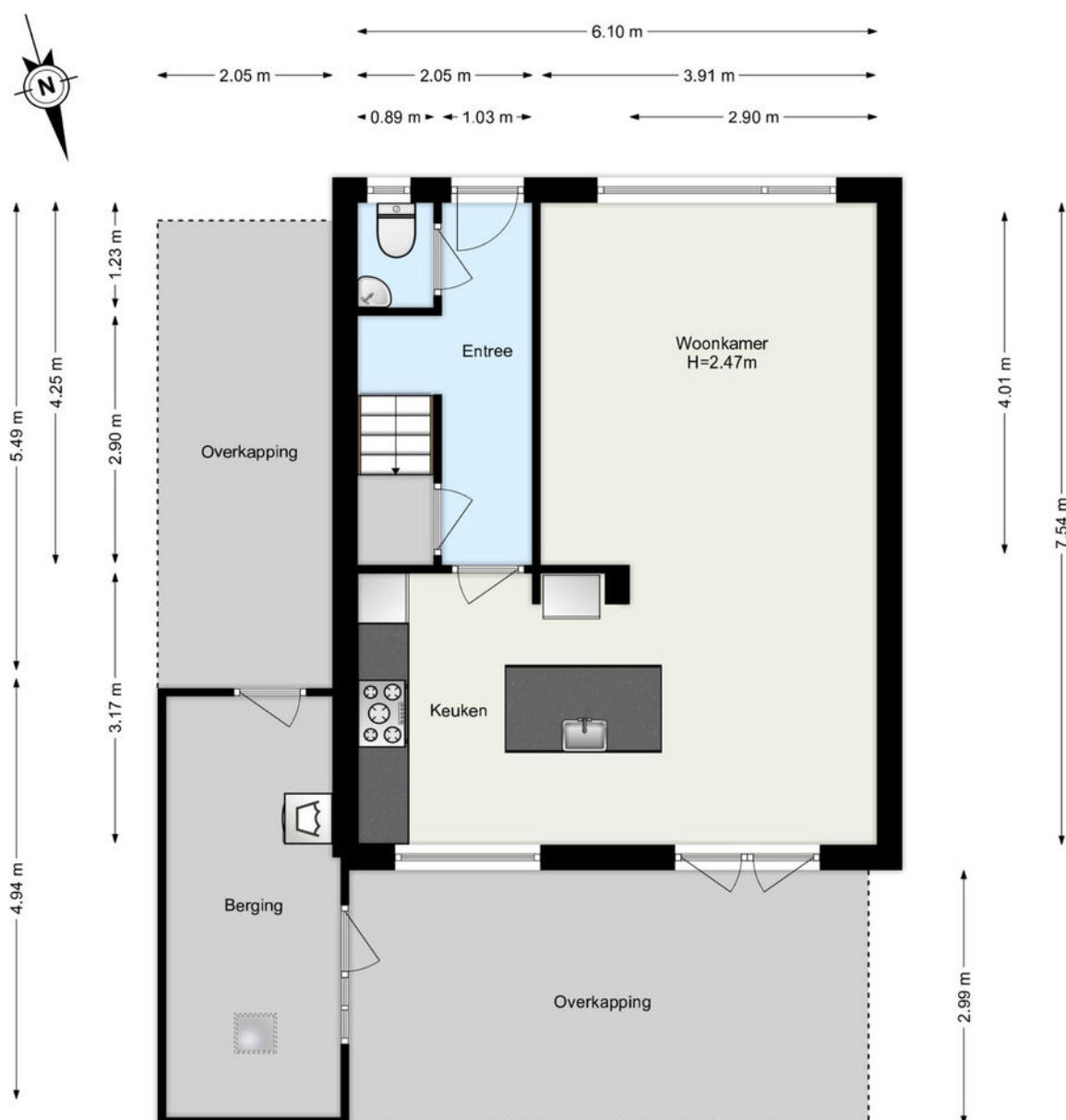




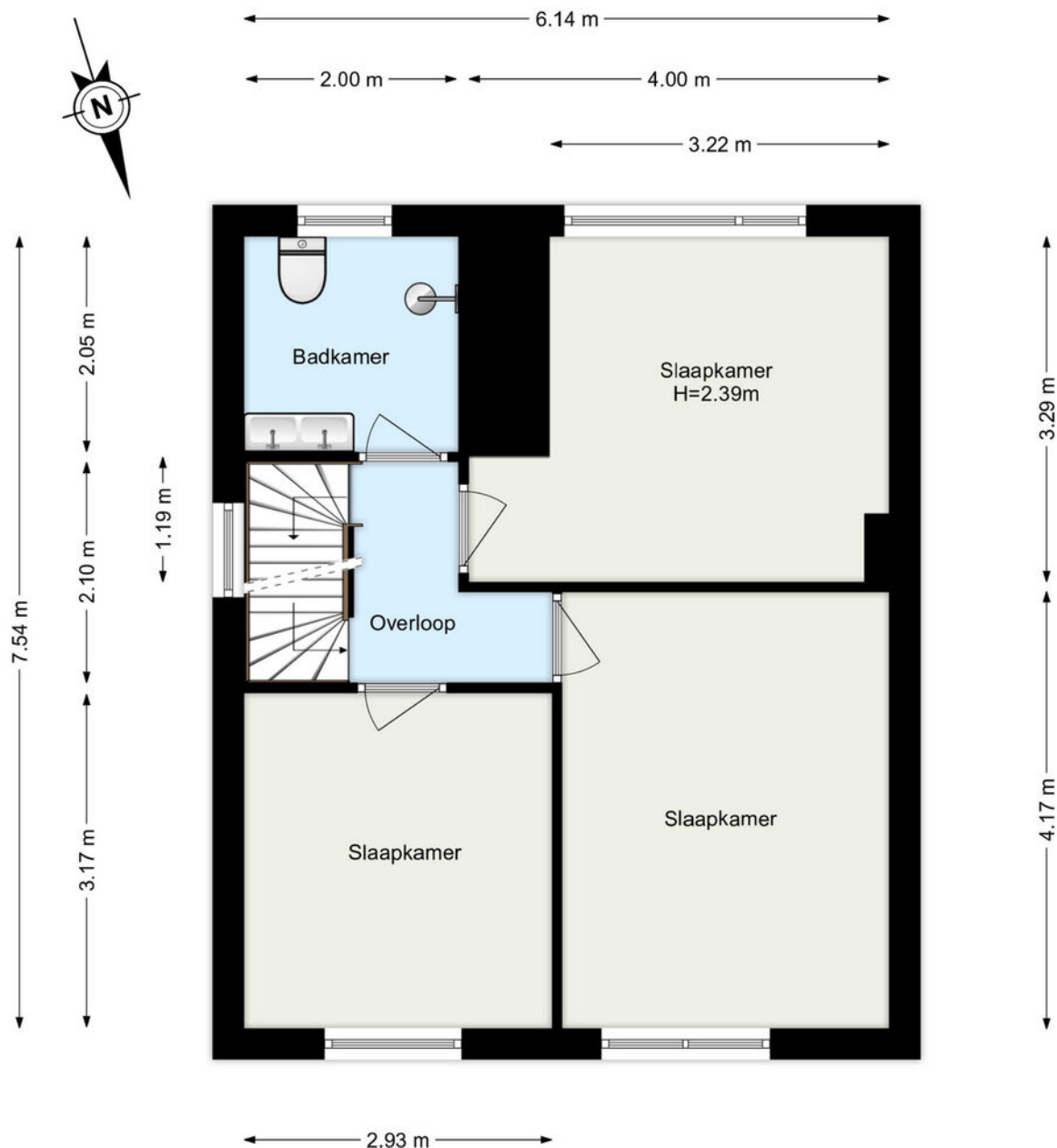
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



6.14 m

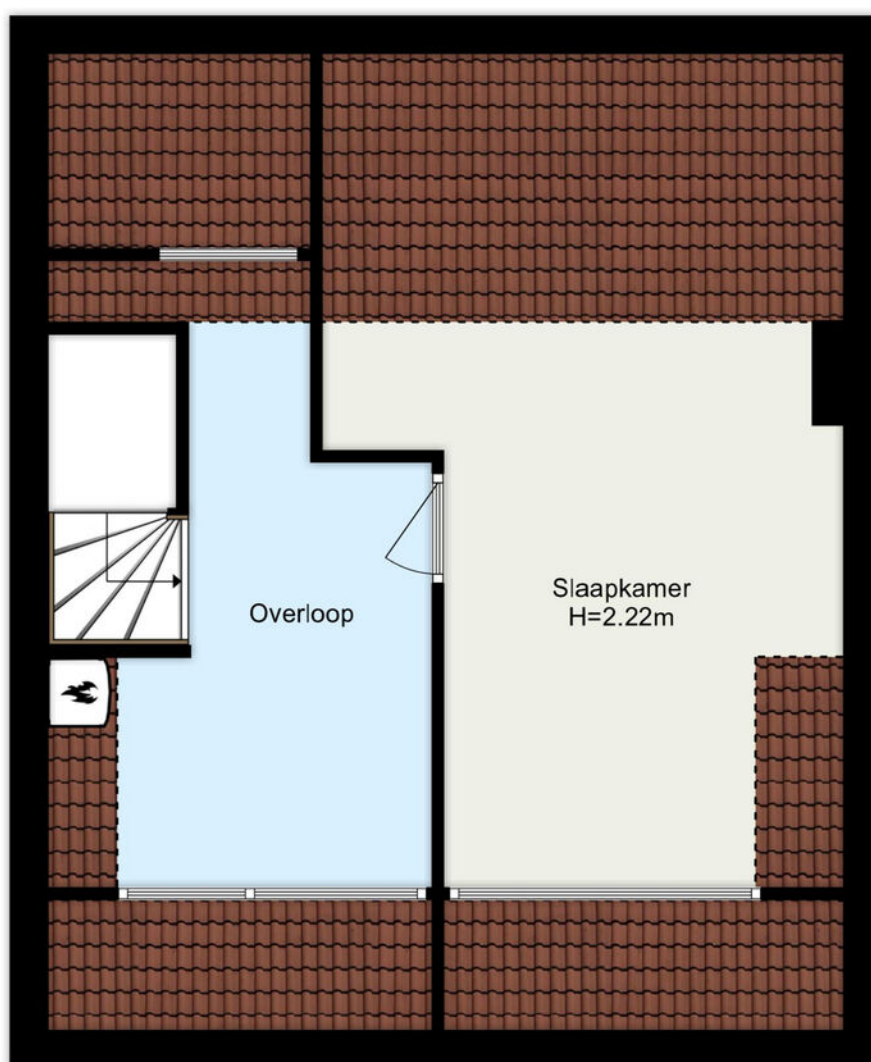
2.02 m

3.99 m

4.84 m

3.28 m

7.54 m



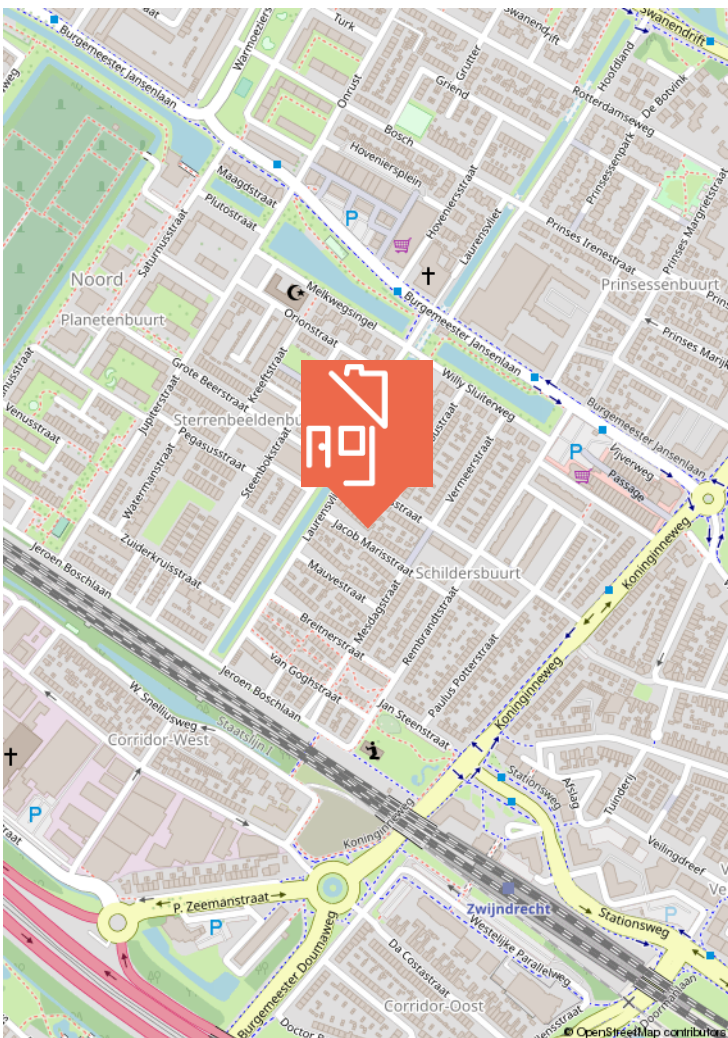
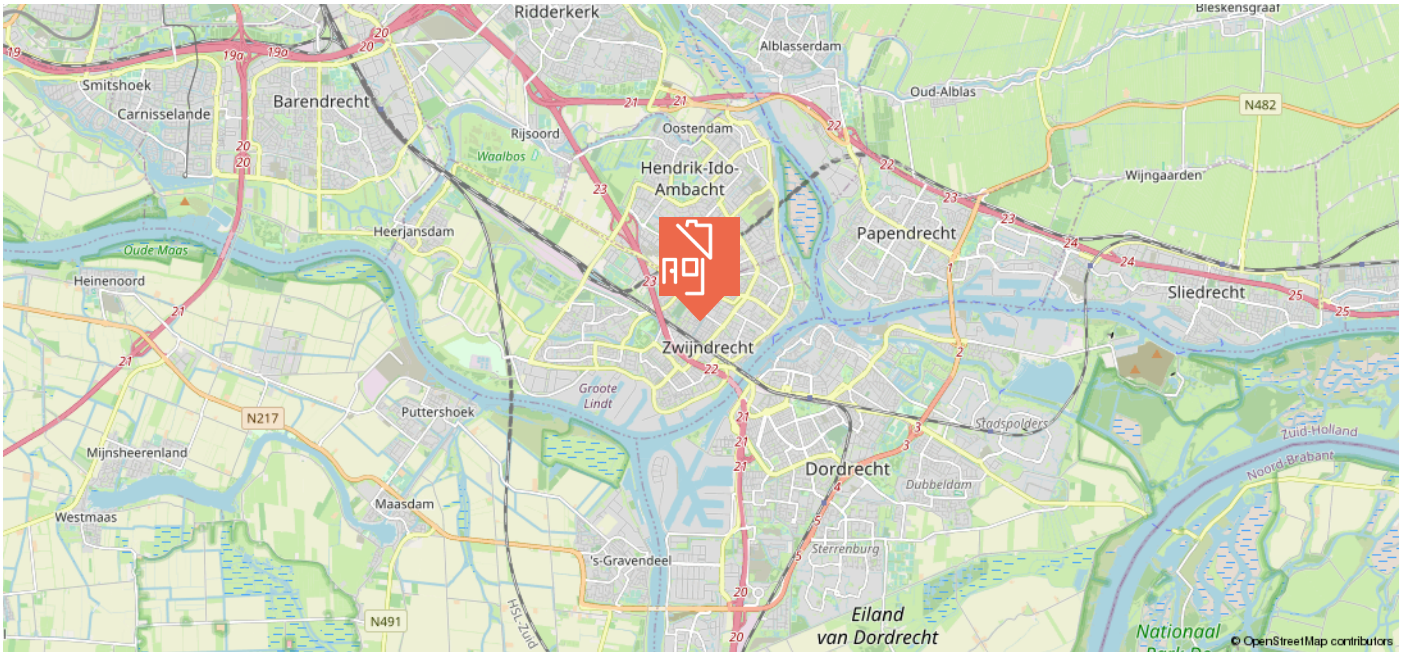
2.96 m

2.98 m

www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

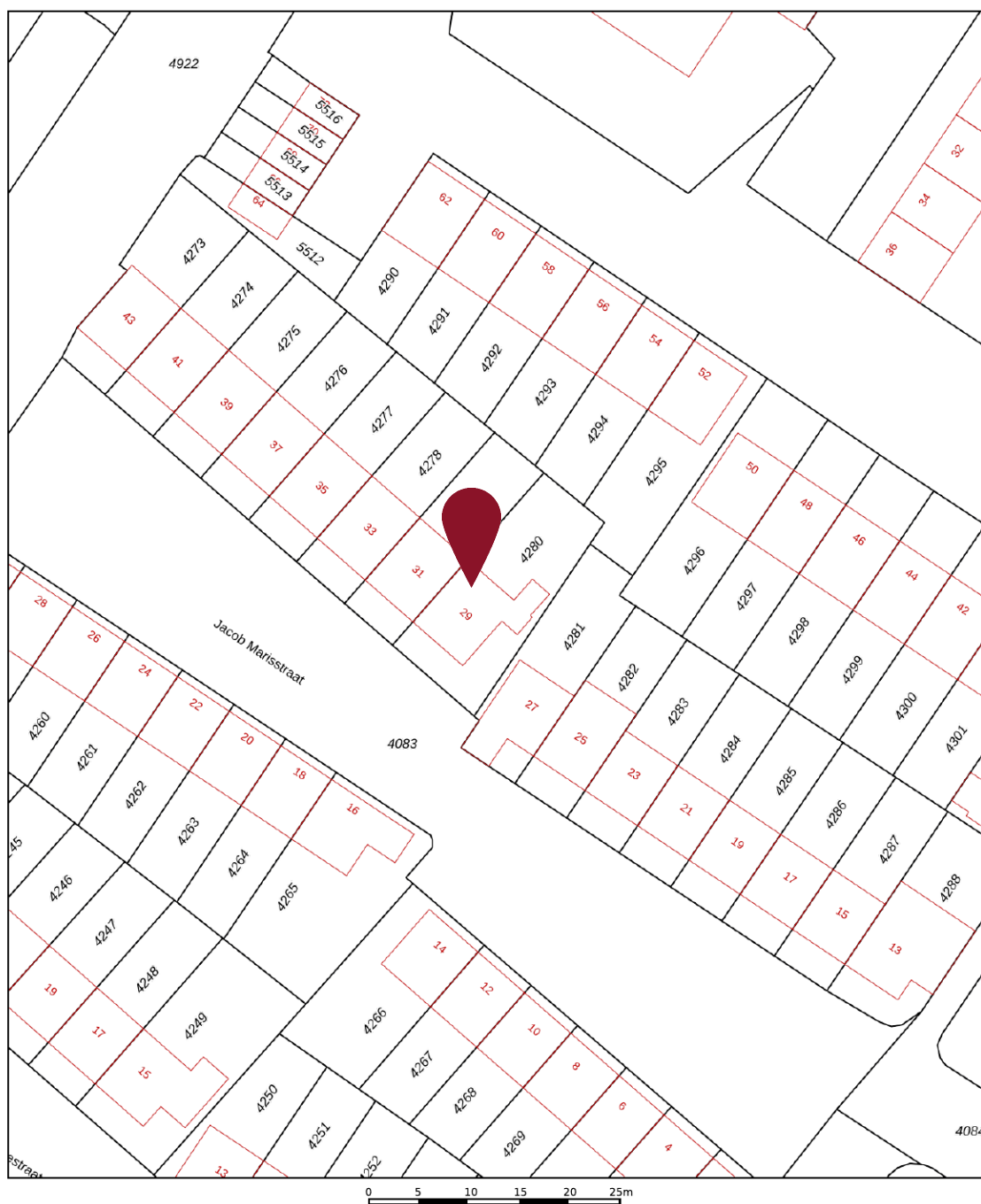
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jacob Marisstraat29



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwijndrecht
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4280
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met verschillende vestigingen in Rotterdam, Den Haag en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 22 14 52 52 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

