



ieder
huis,
eigen
verhaal

ADOLPH VAN NASSAUSTRAAT 7

3331 BA ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 310.000,- K.K.

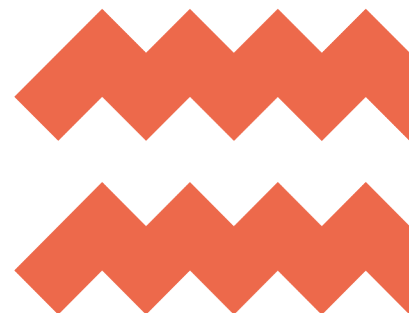


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	91 m ²
Inhoud	355 m ³
Bouwjaar	1938
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

Liefhebbers voor jaren '30 woningen opgelet, want er komt weer een super leuke woning aan! De Adolph van Nassaustraat 7 is gelegen in het centrum van Zwijndrecht, vlakbij het statige Raadhuisplein en de Willem van Oranjelaan waar prachtige panden en mooie oude bomen het straatbeeld vormen.

In deze rustige buurt zijn veel authentieke details van de typische jaren '30 bouw terug te vinden, zo ook bij de Adolph van Nassaustraat 7. Deze fijne tussenwoning is voorzien van karakteristieke elementen zoals een halve erker, glas-in-lood ramen en paneeldeuren.

Verder beschikt de woning over een ruime doorzon woonkamer, moderne keuken en badkamer, 3 slaapkamers en een gezellige achtertuin.

De woning is centraal gelegen in het centrum van Zwijndrecht met allerlei voorzieningen op korte afstand. Winkelcentra Noord en Walburg zijn goed aan te lopen, net zoals het NS station. Verder vind je in de buurt meerdere scholen, restaurants en de waterbus naar het gezellige centrum van Dordrecht.

Kortom, hier wil je nooit meer weg!

Indeling:
Hal met trap naar 1e verdieping, meterkast (6 +1 dubbele groep, 3 aardlekschakelaars, slimme meters), toegang tot de woonkamer.

Ruime doorzon woonkamer met halve erker aan voorzijde, voorzien van prachtig glas-in-lood, lambrisering, een mooie eikenhoutenvloerdelen vloer, openslaande deuren naar de achtertuin en toegang tot de keuken in de aanbouw. Vanuit woonkamer is een ruime kelderkast bereikbaar.

Moderne keuken in dubbele wandopstelling (vernieuwd in 2019), voorzien van een composiet werkblad, 4 pit inductie kookplaat, afzuigkap (naar buiten), koelkast, vriezer, Achter de keuken bevindt zich een portaal met toegang tot het toilet (volledig betegeld, hangend toilet met fontein, elektrische vloerverwarming en radiator) en een deur naar de achtertuin.

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het noorden en beschikt over een achterom. De achtertuin heeft vanwege de diepte van de tuin wel zon! De aangebouwde houten berging is voorzien van elektra-aansluiting.

1e verdieping:
Overloop met ruime schuifkastenwand aan voorzijde, vloerbedekking.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van een vaste kast, nette laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van een vaste kast, laminaatvloer en behang wandafwerking.

Keurig nette badkamer (vernieuwd in 2016) met een douchecabine met thermostaatkraan en regendouche, hardstenen waskom om meubel met ingebouwde kraan en een hangend toilet. De badkamer is deels betegeld en voorzien van inbouwspots en mechanische ventilatie.



2e verdieping:

Voorzolder met opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2022) en wasaansluiting.

Ruime slaapkamer met dakkapel aan achterzijde, een nette laminaatvloer, inbouwspots, knieschotten met veel bergruimte en behang wandafwerking.

Algemeen:

- Eigen grond, 135 m².
- Sfeervolle jaren '30 woning met authentieke details; glas-in-lood, paneeldeuren.
- Energielabel D, voorzien van CV-ketel (2022) dubbel glas en deels voorzetramen, vloerisolatie.
- Keuken vernieuwd in 2019.
- Zettingsscheuren in gevel zijn in december 2023 onderzocht, rapport is beschikbaar.
- Oplevering in overleg.

Disclaimer: De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

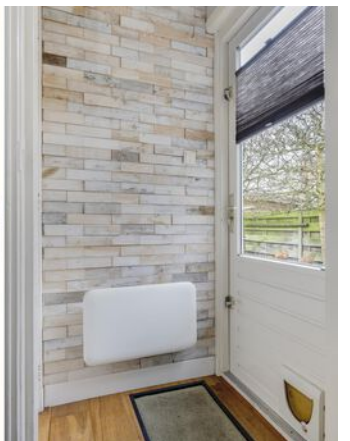
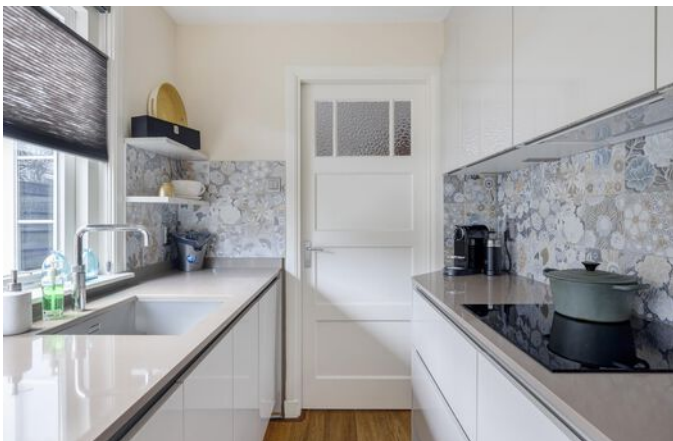


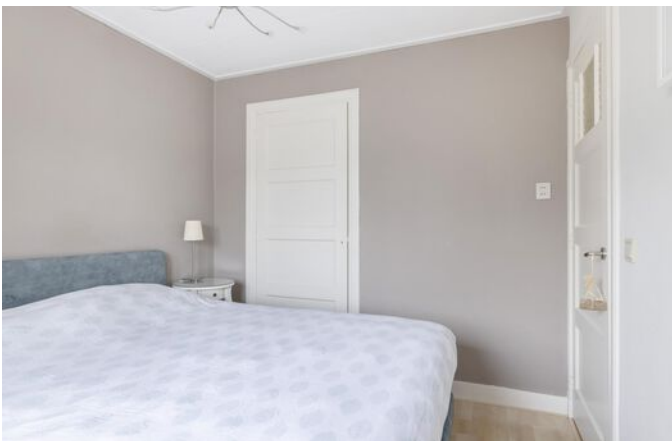
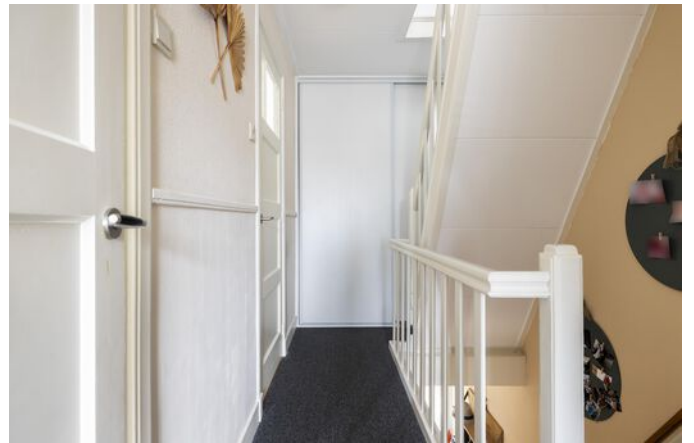










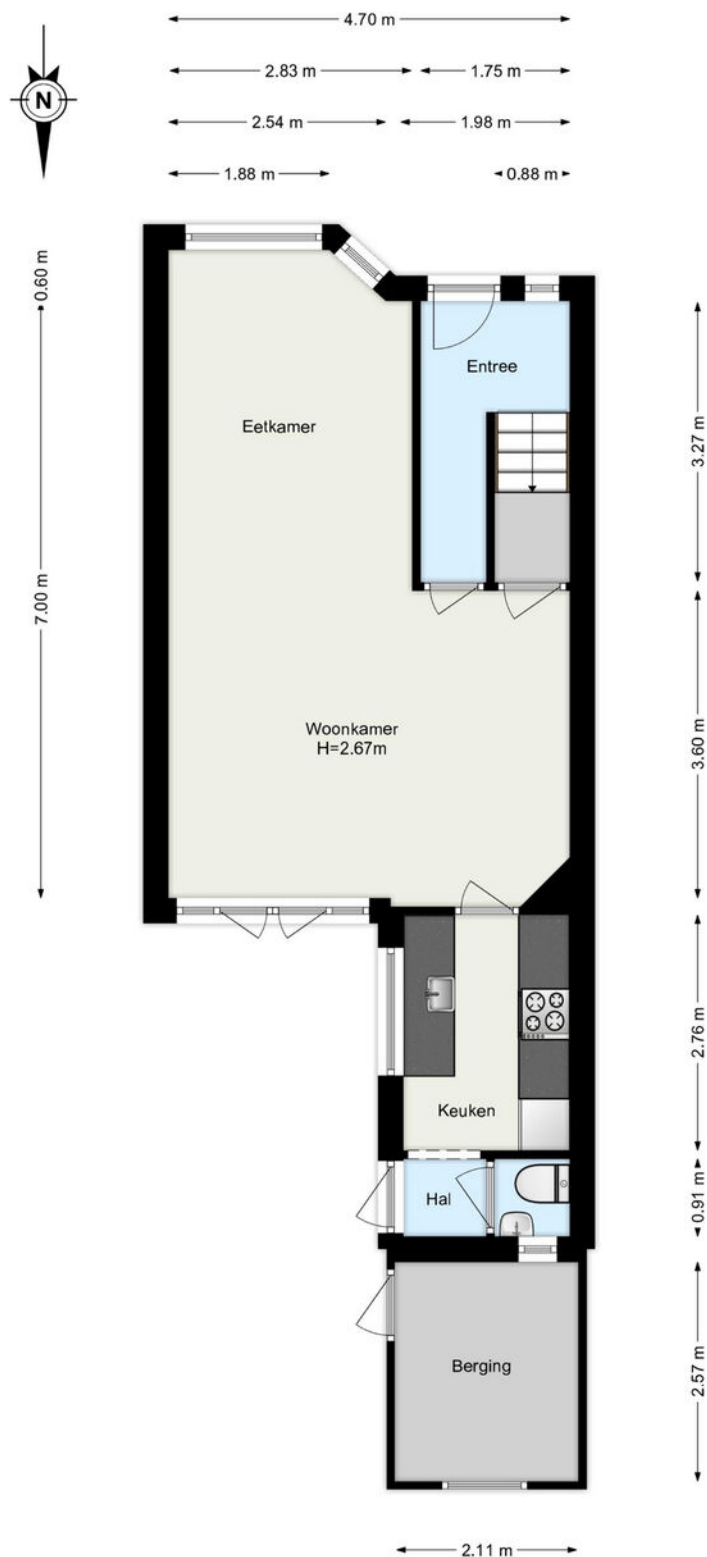




PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

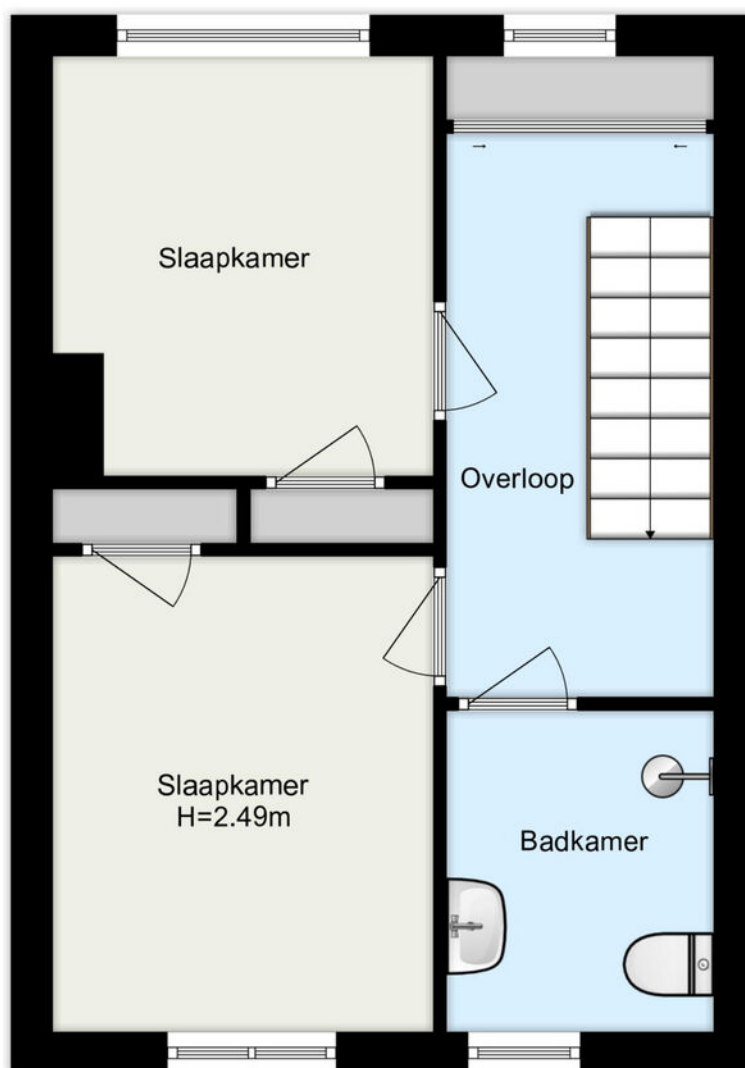


4.71 m

2.74 m 1.90 m

2.99 m

3.39 m



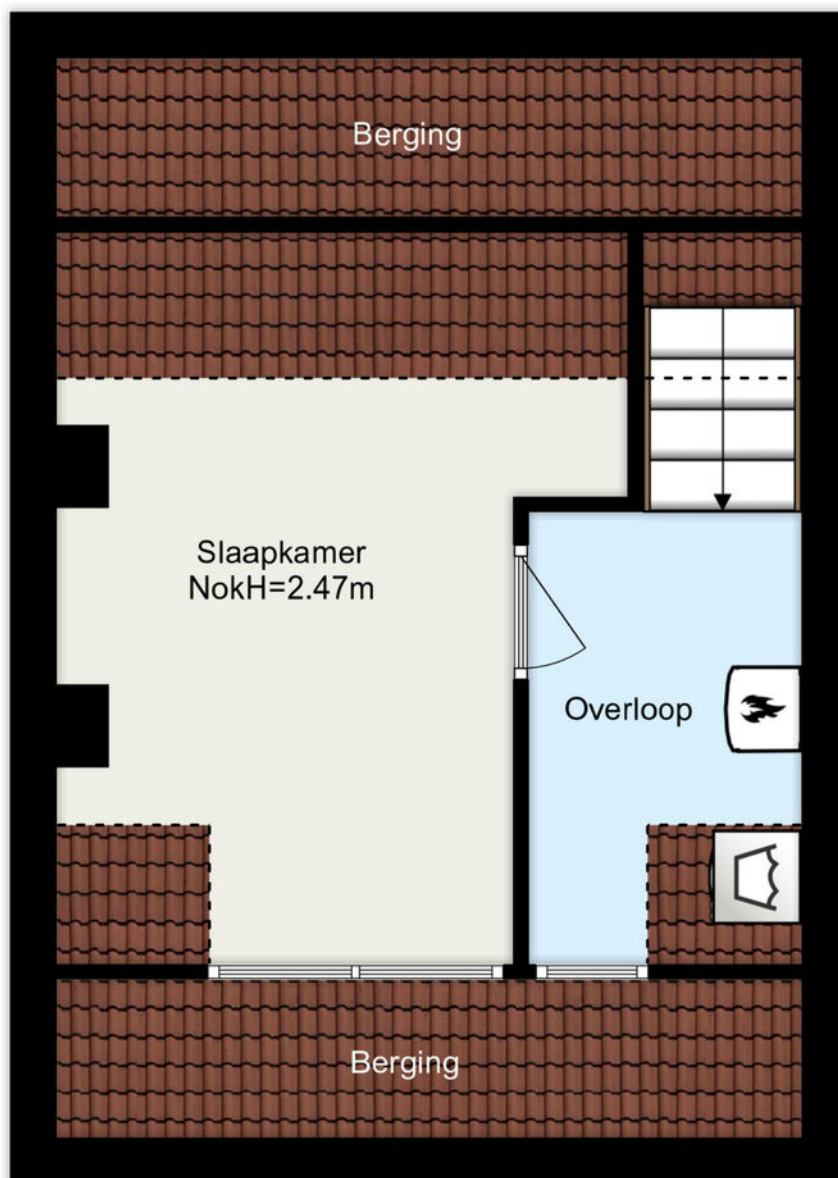
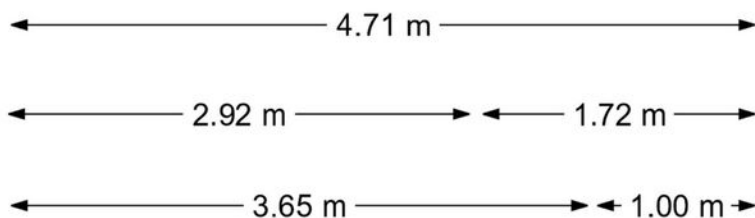
4.57 m

2.29 m

www.framemotion.nl

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

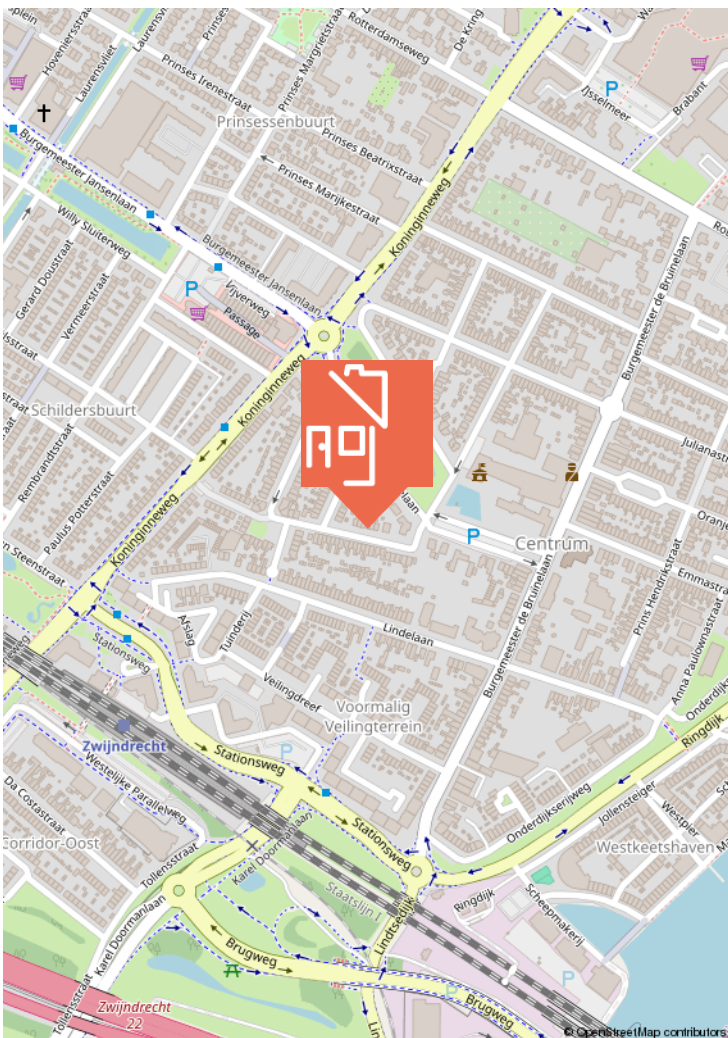
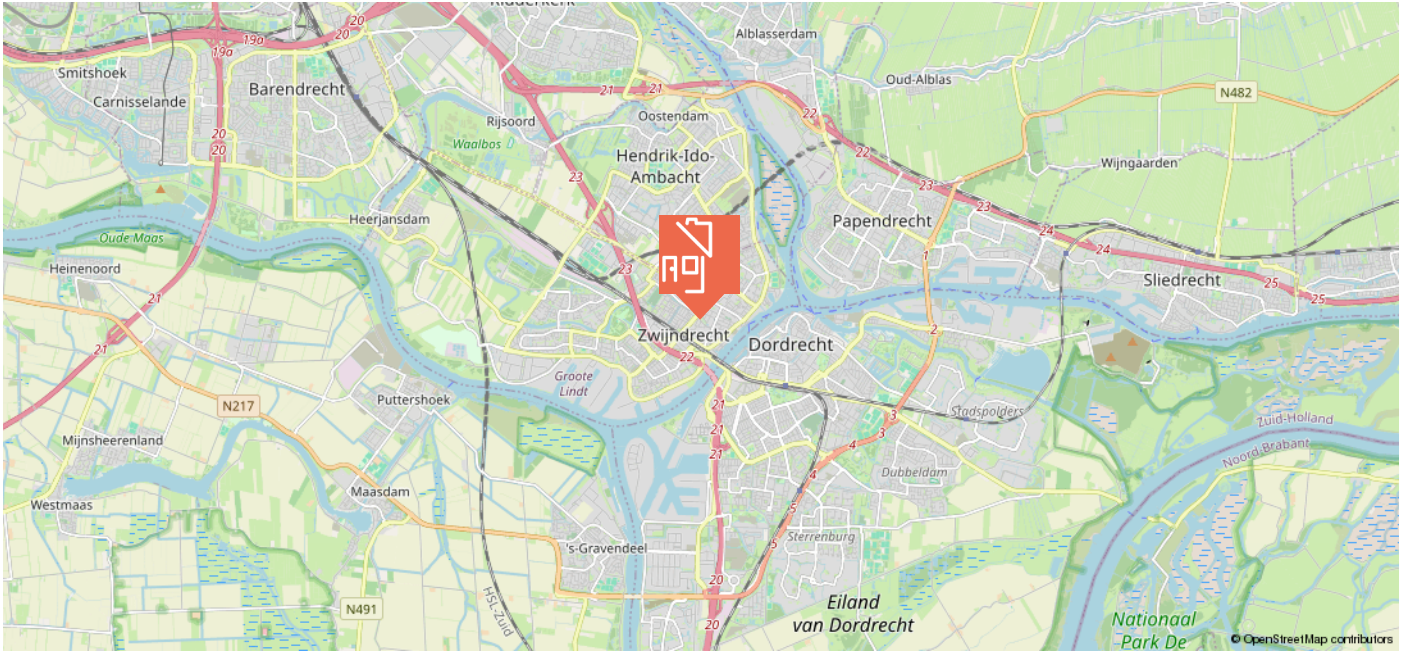
PLATTEGROND



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: ---



12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Zwijndrecht Sectie B Perceel 3737	Schaal 1: 500 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 
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

