



ieder
huis,
eigen
verhaal



PRINSES IRENESTRAAT 1

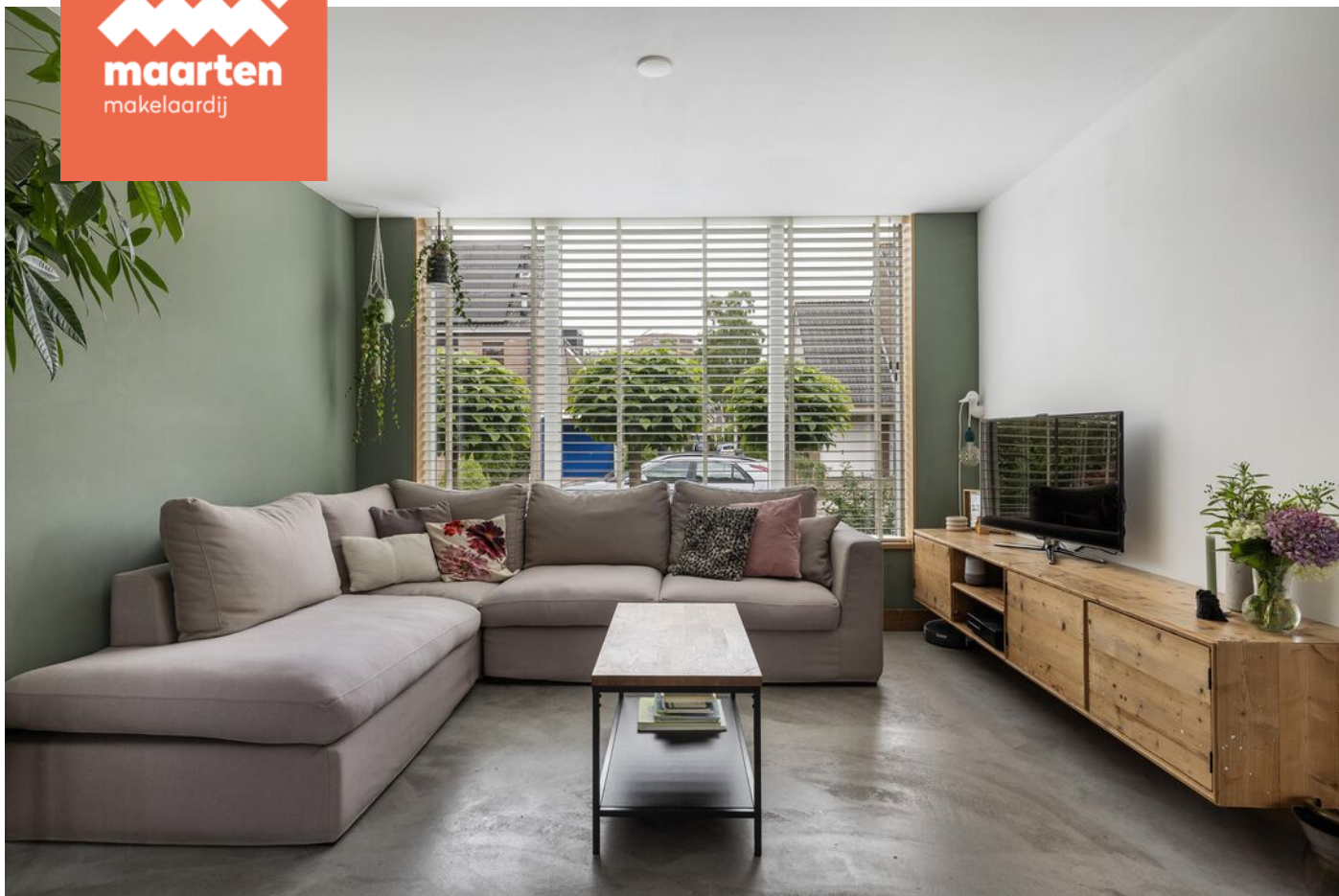
3331 GR ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 475.000,- K.K.



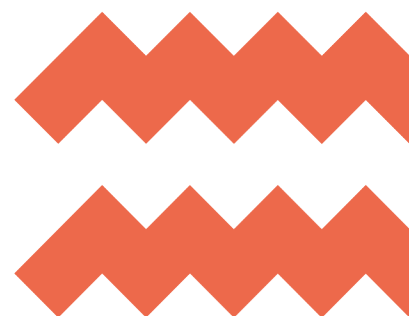
078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	133 m ²
Inhoud	485 m ³
Bouwjaar	1955
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Hij valt gelijk op als je de straat in komt; de hoekwoning met de paarse voordeur. Maar wat gaat er schuil achter deze kleurrijke deur? Een hoop moois! Volledig vernieuwd & gerenoveerd de afgelopen jaren en wat is het mooi geworden!

Iedere centimeter is aangepakt, van leidingwerk tot nieuwe vloeren, gezellige behangetjes, toffe tegels in de hal, zonnepanelen en we kunnen de lijst nog véél langer maken...

Een lichte woonkamer, strakke keuken met eiland en stoere betonpleistervloer, praktische bijkeuken en dan is er nog die waanzinnige achtertuin. Sowieso zijn de voor- & achtertuin een walhalla voor de kids; trampoline, speelhuis, maar ook de gezelligheid van de kippen ?? Een eigen hobbyruimte is zó gemaakt in de garage, maar deze is natuurlijk ook geschikt voor de opslag van fietsen, steps, stelten en de rest van je huisraad. Zet het loungeset lekker tegen de achterkant van het huis en genieten maar van de zon, want hij is er EIN-DE-LIJK!

Op de eerste verdieping zijn 4 slaapkamers en een ruime badkamer aanwezig en met de slaapkamer die is gerealiseerd op zolder beschikt de woning over maar liefst 5 slaapkamers, aan ruimte dus geen gebrek! De wijk Noord is supercentraal gelegen, vlakbij winkelstraat de Passage, winkelcentra Noord en Walburg, het NS-station én natuurlijk het mooie Dordrecht. Voordelen genoeg zou ik zeggen...

Dit is een hardloper lieve mensen, dus wacht niet te lang en BEL ons voor het maken van een afspraak!

Indeling:

Via de ruime voortuin loop je over het klinkerpad en langs de trampoline naar de paarse voordeur. Opvallend? Jazeker! Maar de kinderen zullen niet snel vergeten bij welke deur ze moeten zijn ;)

Ruime hal met zwart/witte tegelvloer, toilet met fontein, trapkast met meterkast (14 groepen + 1 dubbele groep, 4 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel), toegang tot woonkamer en bijkeuken.

Lichte en sfeervolle woonkamer met open keuken in de aanbouw. In 2018 is de ruime zijuitbouw geplaatst, de gehele woonkamer voorzien van een strakke betonpleistervloer met vloerverwarming en stucwerk wandafwerking en een nieuw haardkanaal aangelegd. De woonkamer is verder voorzien van dubbele tuindeuren en een tussendeur met glas in lood.

De moderne leefkeuken in de zijuitbouw is van alle gemakken voorzien! De keuken in hoekopstelling met ruim (schier)kookeiland is in 2018 geplaatst en beschikt over een 5 pit gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, stoomoven, vaatwasser, boiler en veel kastruimte. Tevens is een voorbereiding voor elektrisch koken aanwezig. Ook deze ruimte is voorzien van de strakke betonpleistervloer met vloerverwarming en stucwerk wandafwerking.

Vanuit de hal is eveneens de bijkeuken aan achterzijde bereikbaar. Ook deze ruimte is keurig netjes afgewerkt, voorzien van vaste kasten met wasaansluiting, een dubbele spoelbak met meubel en een deur naar de achtertuin.



Wat een fantastische achtertuin is dit, heerlijk breed en zonnig gelegen op het zuidwesten. De tuin is fraai aangelegd met klinkers, vlonderpanelen, schuttingen met klimplanten, diverse borders met beplanting en een grasmatten waar Oranje jaloers op zou zijn!

Een heerlijke plek waar de kinderen hun gang kunnen gaan op de glijbaan en schommel en de ouders lekker kunnen borrelen of BBQen op het terras wat overigens ook is voorzien van een elektrisch zonnescherm.

Aan speelruimte voor kinderen is hier sowieso geen gebrek, zo staat de woning in de buurt bekend om de trampoline in de voortuin; hier maken de buurtkinderen maar al te graag gebruik van.

Via de achterom in de tuin is de garage bereikbaar. Deze stenen garage is voorzien van een elektrische roldeur, een eigen groepenkast (5 groepen) en aansluiting voor een laadpunt. Voor de garage is er voldoende ruimte voor een parkeerplaats op eigen terrein.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. In 2018 is de indeling van deze verdieping gewijzigd en zijn alle wanden opnieuw geplaatst en afgewerkt. Hier bevinden zich maar liefst 4 slaapkamers en een prachtige badkamer.

Ruime slaapkamer boven de zijuitbouw, voorzien van een inbouwkasten en een zij- en dakraam.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde, deze kamer is voorzien van een nieuw kozijn.

Slaapkamer 4, dit betreft een kleine kamer aan de voorzijde.

Alle kamers op deze verdieping zijn voorzien van stucwerk wandafwerking en een houten

vloer.

Ook de badkamer is in 2018 aangepakt en het resultaat mag er zeker zijn! Een prachtige moderne badkamer met inloopdouche, ligbad, brede wastafel in meubel met dubbele kranen, toilet, inbouwspots en mechanische ventilatie. De badkamer is deels afgewerkt met beton ciree en met hippe gebakken tegeltjes.

Maarten Makelaardij bestaat 15



Maarten Makelaardij viert dit jaar zijn 15-jarig bestaan, en zoals het gezegde luidt: **wie jarig is, trakteert!** Om dit bijzondere jubileum te vieren, hebben we verschillende leuke acties op touw gezet.



Tweede verdieping:

Voorzolder met opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2018) en bergruimte achter het knieschot.

Ruime slaapkamer voorzien van laminaatvloer, dakraam en bergruimte achter het knieschot.

Algemeen:

- Prachtig gerenoveerde hoekwoning met royale tuin op een rustige locatie in het centrum van Zwijndrecht.
- In 2017/2018 grootschalig verbouwd; ruime zijuitbouw, nieuwe keuken, badkamer en toilet, vloerverwarming in woonkamer en keuken, nieuwe meterkast, nieuw haardkanaal, indeling 1e verdieping veranderd, nieuwe CV-ketel.
- Energielabel B, nagenoeg volledig dubbel glas, vloerisolatie, dakisolatie, spouwmuurisolatie, aanbouw volledig geïsoleerd.
- 9 zonnepanelen met micro-omvormers, geplaatst in 2022.
- Betreft erfpacht, durend t/m 2054, jaarlijks canon bedraagt €102,65.
- Schilderwerk 2018.
- Oplevering in overleg, voorkeur begin november 2024.

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.

Maarten Makelaardij bestaat 15

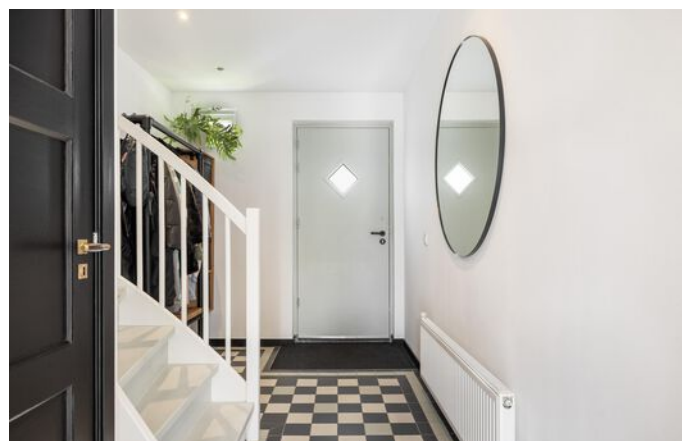


Maarten Makelaardij viert dit jaar zijn 15-jarig bestaan, en zoals het gezegde luidt: **wie jarig is, trakteert!** Om dit bijzondere jubileum te vieren, hebben we verschillende leuke acties op touw gezet.





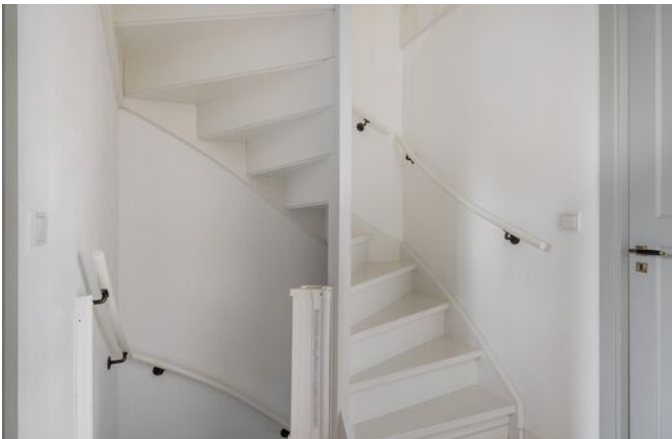




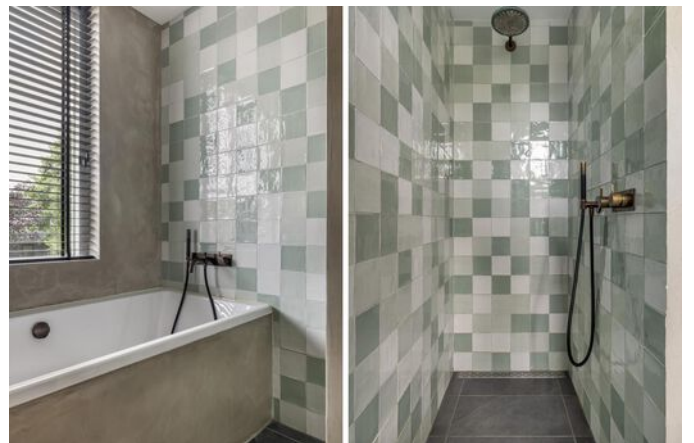
















PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



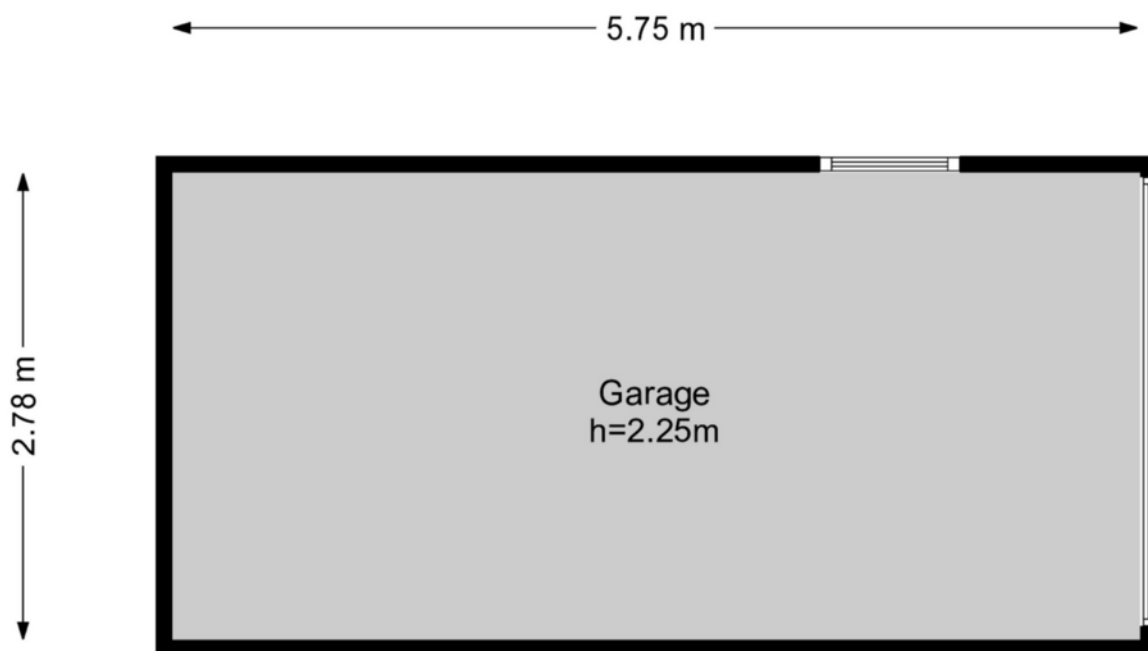
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



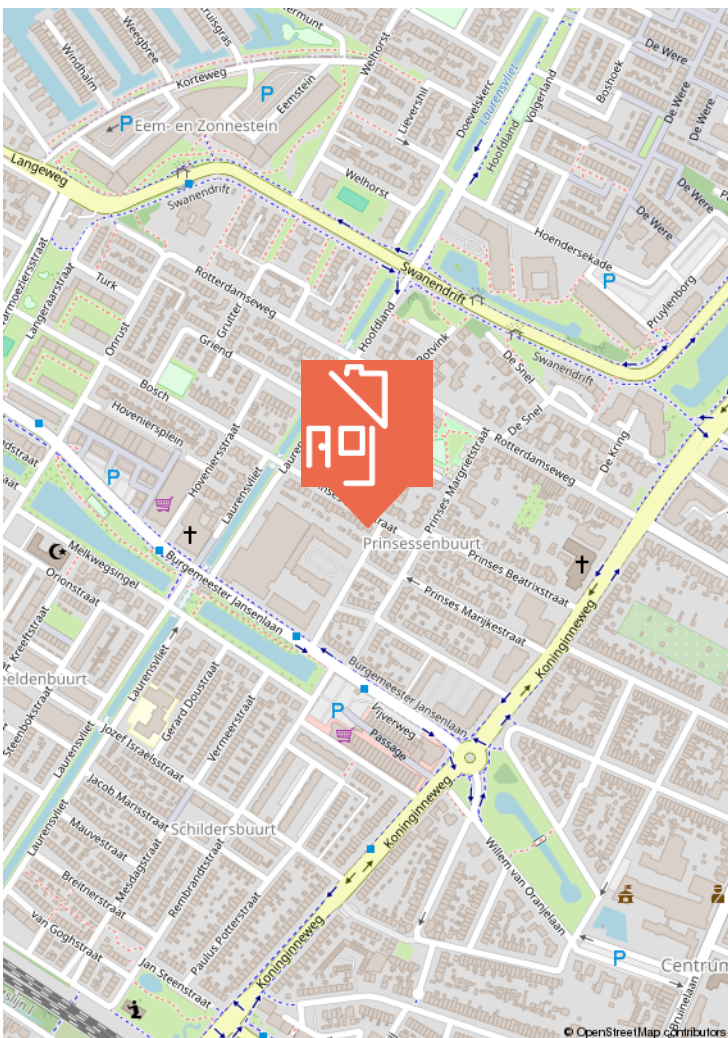
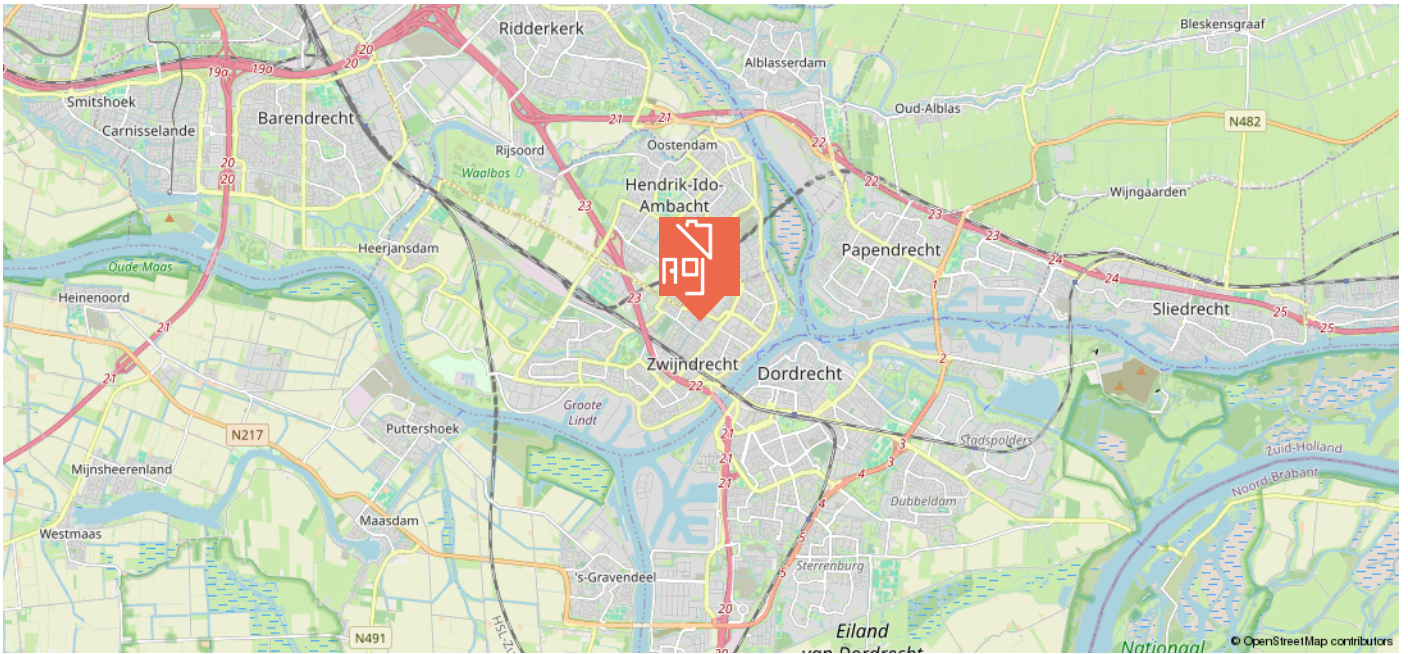
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE





ieder
huis,
eigen
verhaal



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 vestigingen in Rotterdam 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
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
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!**





ieder
huis,
eigen
verhaal



Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden



078 - 89 02 748 • rechtsteden@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie • hypotheke • verhuur