




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

KLOOSTER 1

3335 DK ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 459.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	123 m ²
Inhoud	441 m ³
Bouwjaar	1989
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

De ideale gezinswoning vind je aan het Klooster in Zwijndrecht!

Deze fijne eindwoning in de wijk Oudeland biedt alles waar een (startend) gezin naar zoekt; een keurig afgewerkt huis met zowel binnen als buiten veel ruimte, in een rustige en kindvriendelijke omgeving en op een centrale locatie met allerlei voorzieningen vlakbij. De woning is heerlijk licht, ruim en keuring afgewerkt; dit is zeker instapklaar te noemen!

De woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer met brede schuifpui, moderne keuken, maar liefst 4 slaapkamers waarvan een zeer royale slaapkamer, een vernieuwde badkamer en een heerlijk diepe tuin op het noordwesten. Verder is het huis voorzien van 12 zonnepanelen en airconditioning in zowel de hoofdslaapkamer als de twee slaapkamers op zolder, dus ook gedurende deze warme zomers is het hier goed toeven!

Dit is een woning die zowel qua comfort als locatie uitblinkt. Gelegen in de rustige en kindvriendelijke buurt Oudeland, op loopafstand van basisscholen en het winkelcentrum, biedt deze woning een ideale leefomgeving voor (startende) gezinnen. Daarbij is ook de leuke speeltuin die voor de deur gelegen is een ideale aanvulling! Op slechts een paar minuten afstand vind je het Develbos en het recreatiegebied Munnikendewel, perfect voor een ontspannen of juist actieve wandeling. De aanwezigheid van een zwembad (de Hoge Devel) en kinderboerderij in de directe omgeving maken deze plek helemaal af.

Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek alles wat deze woning te bieden heeft.

Indeling:
Hal met modern toilet (volledig betegeld, fontein), meterkast (7 groepen, slimme meters, glasvezel) en toegang tot de woonkamer.

Ruime woonkamer met uitbouw gelegen aan de achterzijde van de woning met brede kunststof schuifpui naar de achtertuin, een nette PVC vloer met vloerverwarming, spagtelputz wandafwerking en een trapkast. De schuifpui is voorzien van een plisé hordeur.

Moderne keuken in U-opstelling, voorzien van 1,5 spoelbak, 5 pit gaskookplaat, afzuigkap, oven, combi-magnetron, vaatwasser, grote koelkast en grote vriezer, Quooker kraan en een granieten werkblad.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en maar liefst 14 meter diep. De tuin is fraai aangelegd met een fijn terras direct aan de woonkamer gelegen, een ruime stenen berging achterin de tuin met een aangebouwde overkapping, een border met leuke begroeiing en kunstgras. Verder is de tuin voorzien van een zonnescherm en achterom.

1e verdieping:
Overloop met laminaatvloer.

Royale slaapkamer aan achterzijde, met vaste kastenwand, airconditioning (2023), laminaatvloer en spagtelputz wandafwerking. Deze ruime kamer kan eventueel in twee kamers gesplitst worden.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van een nette laminaatvloer en spagtelputz wandafwerking.



Moderne badkamer (geheel betegeld) met zowel een ligbad als een ruime douche (beide met thermostaatkraan), een brede wastafel met spiegelkast, toilet, designradiator en inbouwspots.

2e verdieping:

Ruime overloop met wasaansluiting, opstelplaats CV-ketel (Remeha, 2021), mechanische ventilatie, een dakraam en vlizotrap naar de verrassend grote vliering. Verkopers hebben op de overloop tevens een fijne kantoorruimte gecreëerd, zo wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen en airconditioning (2023).

Slaapkamer aan achterzijde, eveneens voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen en airconditioning (2023).

Algemeen:

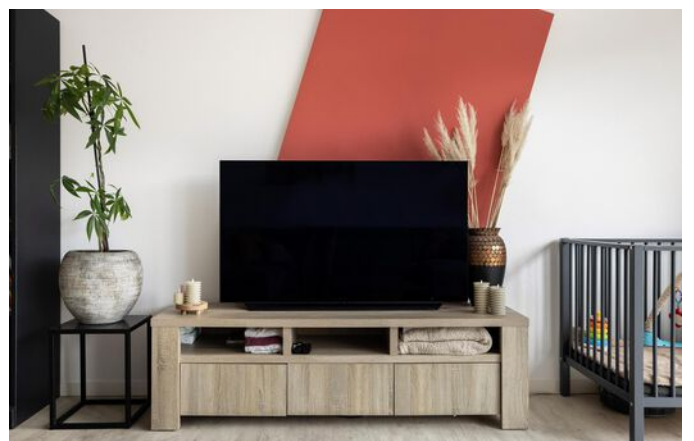
- Moderne eindwoning in Oudeland, op een centrale en kindvriendelijke locatie.
- Eigen grond, 174 m².
- Begane grond geheel voorzien van vloerverwarming.
- Kozijnen geheel voorzien van HR++ glas (2023).
- Airconditioning in 3 slaapkamers in 2023 geplaatst.
- 12 zonnepanelen (2018).
- Schilderwerk in 2023 uitgevoerd.
- Badkamer vernieuwd.
- Voorkeur oplevering; februari 2025.

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.

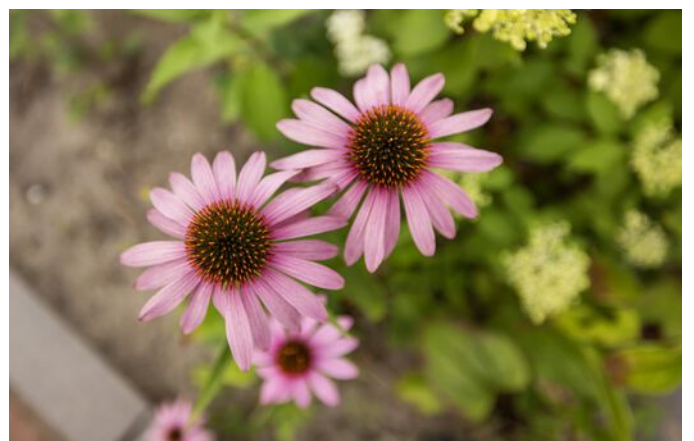






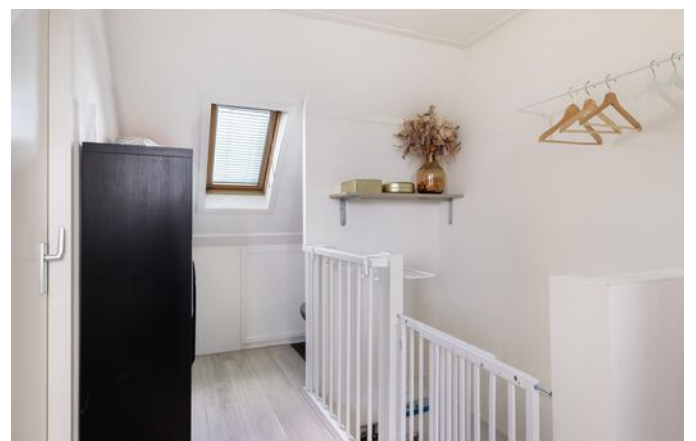








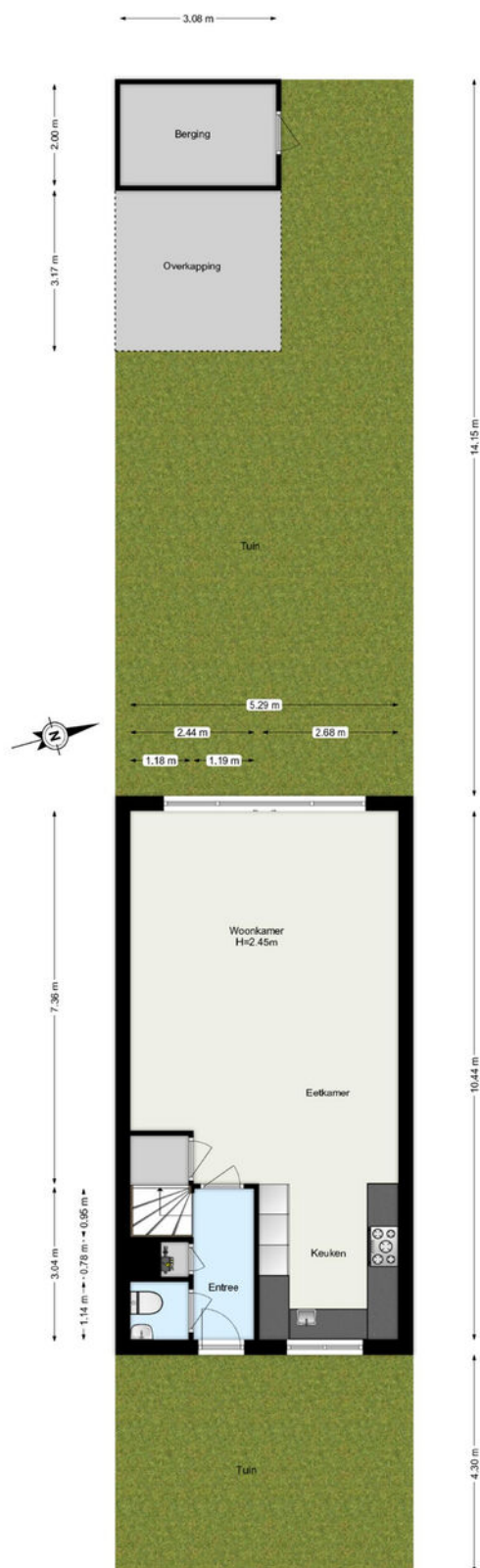




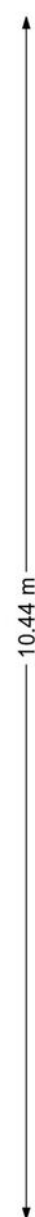
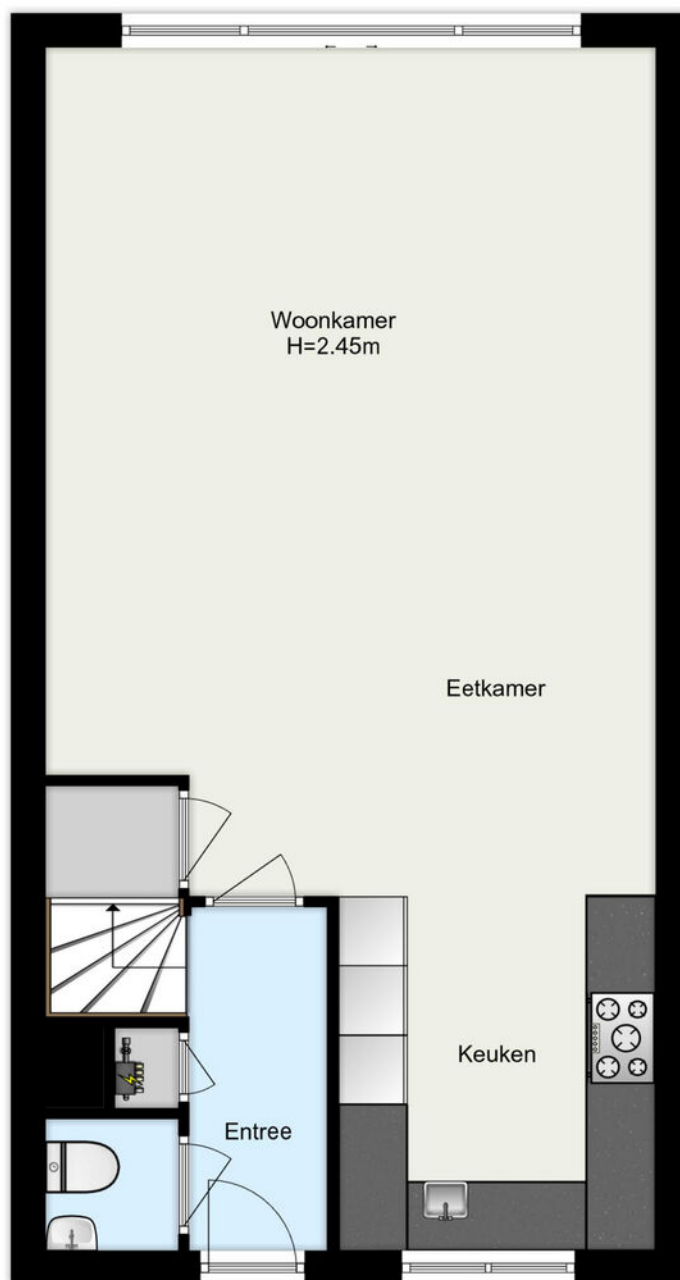
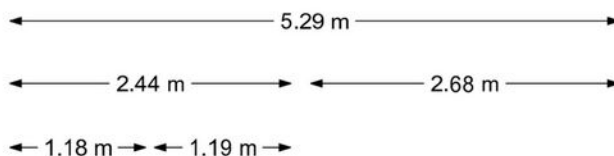




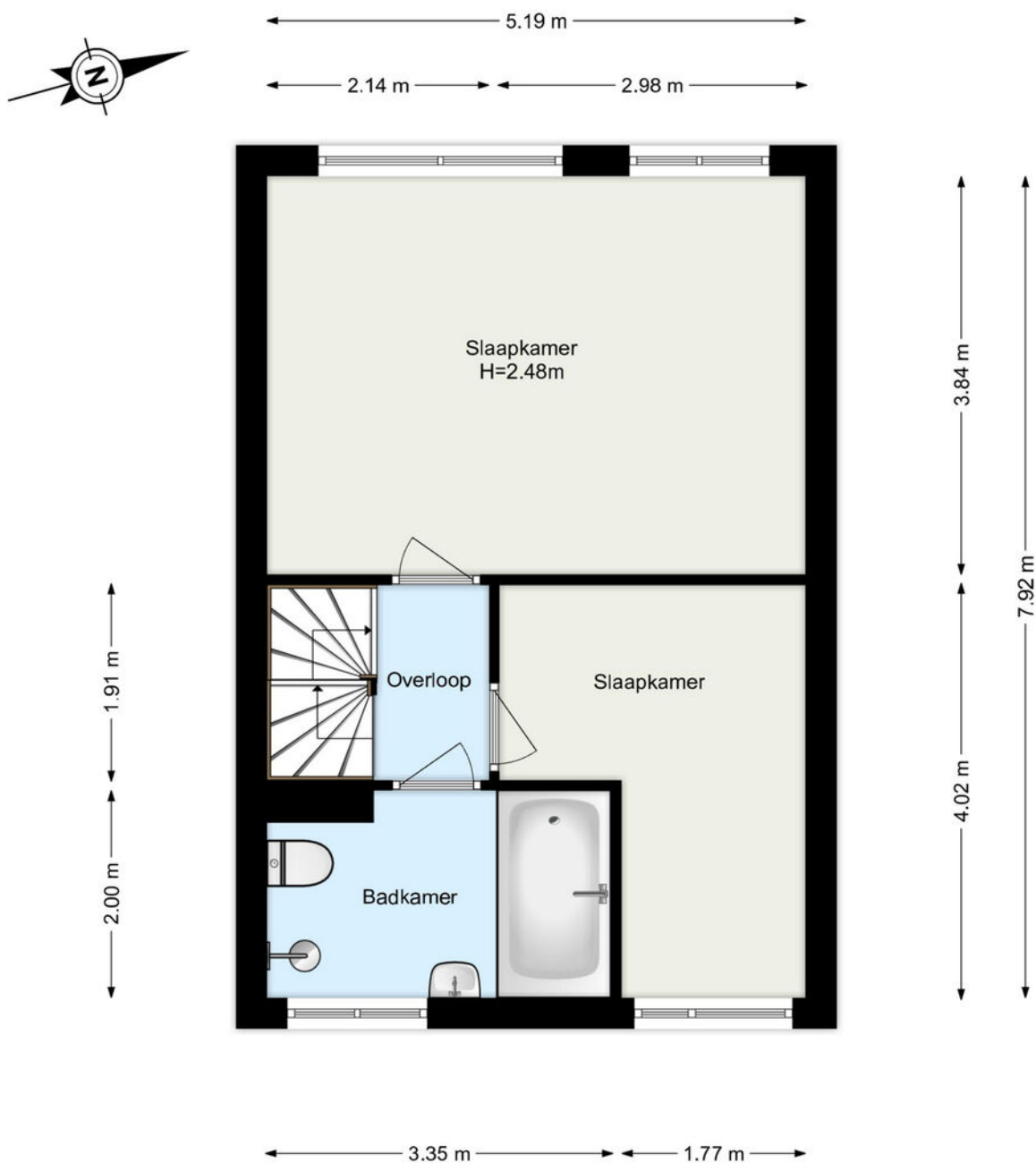
PLATTEGROND



PLATTEGROND



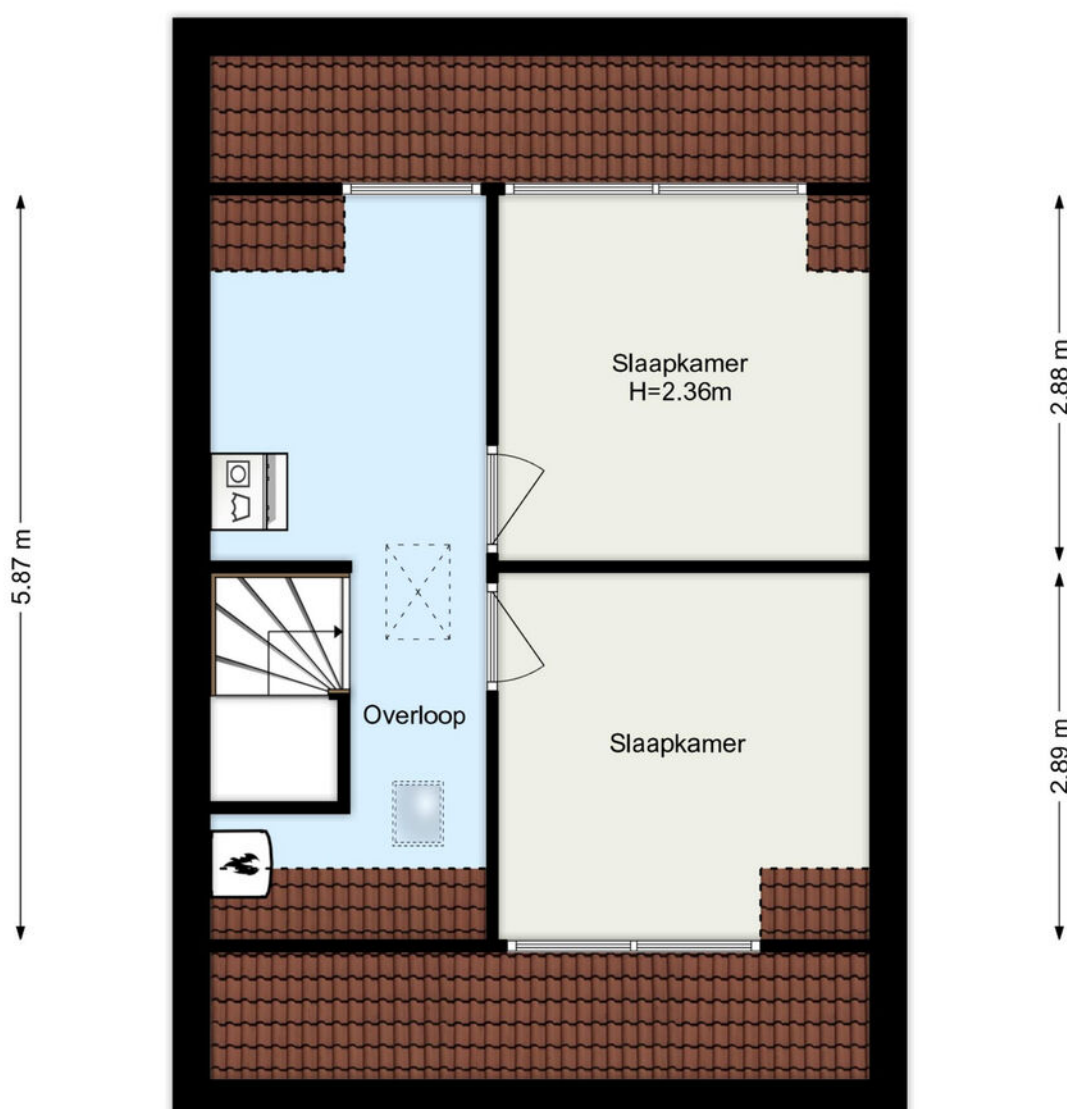
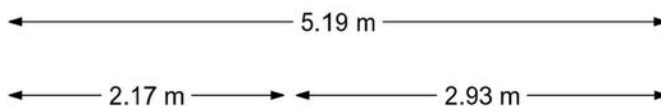
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



www.framemotion.nl

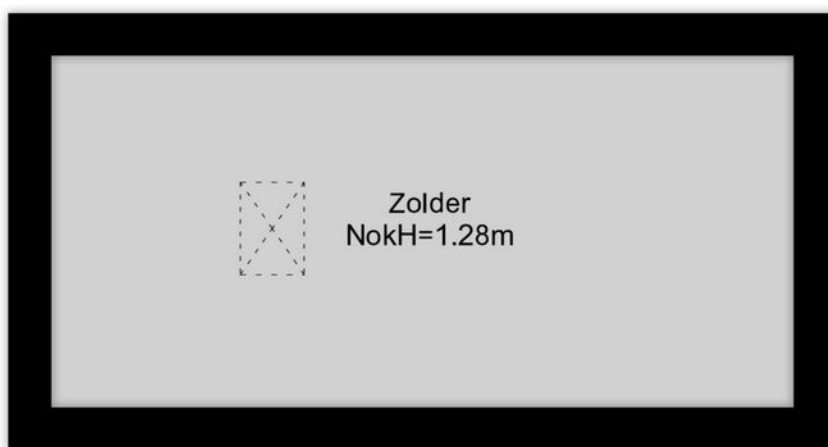
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



5.19 m

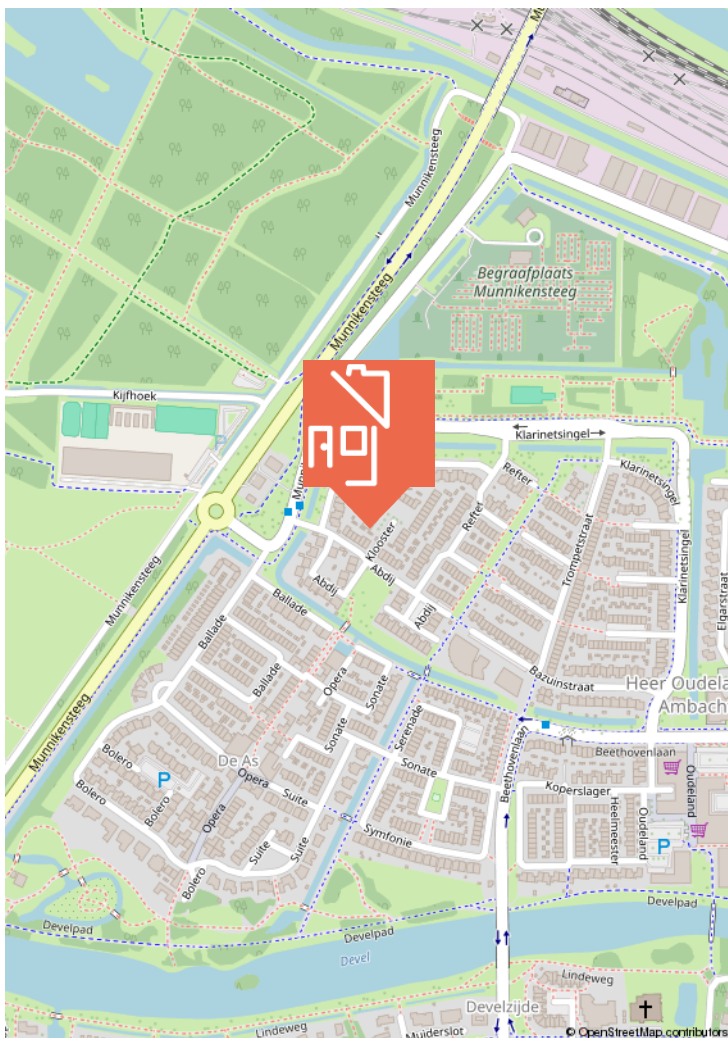
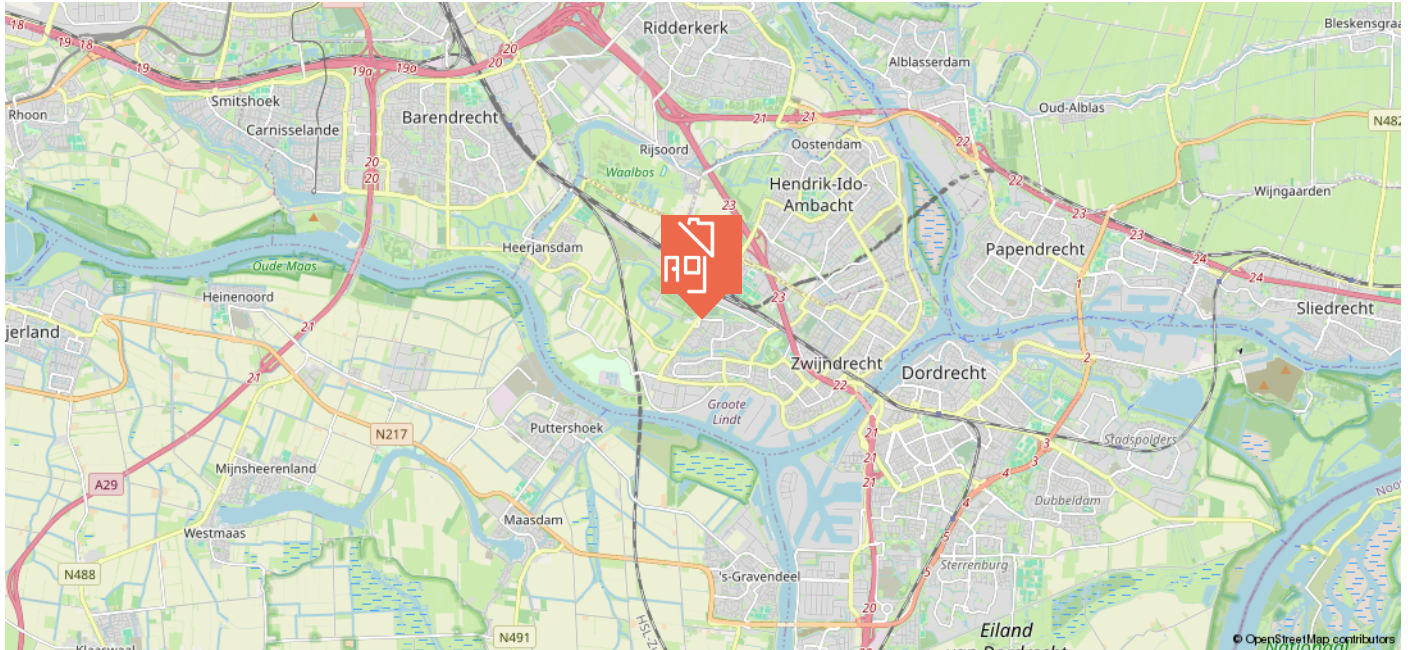
2.46 m



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: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwijndrecht
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2957
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juli 2024
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.

kadaster



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](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 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

