



  
**maarten**  
makelaardij  
& hypotheek

ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# LINDELAAN 77

## 3331 AL ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 339.000,- K.K.



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



**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	tussenwoning
<b>Woonoppervlakte</b>	83 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	290 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1928
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Buitenruimte</b>	achtertuin
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label</b>	C



## OMSCHRIJVING

Welkom aan de Lindelaan in Zwijndrecht. Deze gezellige straat is gelegen aan de rand van het centrum van Zwijndrecht, centraal gelegen met winkels, scholen, horeca en uitvalswegen vlakbij. Op nummer 77 vinden we deze superleuke tussenwoning, gebouwd in de jaren '20 en daarmee lekker veel karakter!

De afgelopen jaren is deze woning flink opgefrist, nieuwe vloeren, stucwerk, nieuwe trapbekleding een prachtige cinewall in de woonkamer. Daarnaast is er ook aan energiezuinigheid gedacht; bodemisolatie, plafondisolatie en in 2024 zijn er 4 zonnepanelen geplaatst. Maar dat is nog niet eens het meest bijzondere, dat is namelijk de achtertuin; deze is meer dan 20 meter diep! Een heerlijk zonnige en rustige tuin met fruitbomen en een ruime berging.

Terug naar de woning, want ook die beschikt over fijne ruimtes. Een lekker lichte woonkamer met mooie visgraatvloer, een open keuken, ruime badkamer en 3 slaapkamers op de verdieping. Daarboven bevindt zich nog een vliering, dus wees gerust, hier kan je een hoop spullen bewaren!

In winkelcentra Noord en Walburg vind je een keur aan winkels voor de dagelijkse boodschappen en meer, maar je kunt uiteraard ook naar het centrum van Dordrecht of Rotterdam met het NS-station vlakbij. Op het Veerplein kan je terecht voor een heerlijke avond uit eten of drinken. Ook zijn uitvalswegen vlakbij gelegen.

Ben je enthousiast geworden? Lees dan snel verder en bel voor een afspraak!

### Indeling:

Entree in hal, toilet (volledig betegeld), meterkast (8 groepen, 4 aardlekschakelaars, slimme meters), trapkast en een bergkastje aan voorzijde.

Ruimtelijke en sfeervolle woonkamer met open keuken aan achterzijde. De woonkamer is

voorzien van een strakke visgraat pvc-vloer, stucwerk wandafwerking en als kers op de taart een prachtige cinewall met sierhaard (elektrische kachel met twee warmtestanden).

De keuken in L-opstelling is gelegen aan de achterzijde en beschikt over 4 pit gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, vaatwasser (vervangen in 2022), combi-oven en een kunststof werkblad.

Vanuit de keuken is de badkamer bereikbaar. Deze is mooi ruim en voorzien van een dubbele wastafel met meubel, ligbad, douchecabine, designradiator, mechanische ventilatie en opstelplaats CV-ketel (Nefit, 2021).

Heel bijzonder aan deze woning is de royale achtertuin van meer dan 20 meter diep, gelegen op het noordoosten. Hier vind je een oase van rust tussen de prachtige fruitbomen en is er altijd een heerlijke zonnige plek te vinden. Achterin vind je een ruime berging en de achterom.

### 1e verdieping

Overloop met toegang tot vliering middels vlizotrap.

Ruime slaapkamer met dakkapel aan voorzijde, vaste kast met was aansluiting.

Slaapkamer aan achterzijde, eveneens voorzien van dakkapel.

Slaapkamer aan achterzijde (thans in gebruik als werkkamer), met vaste kast en dakkapel.

De gehele verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer.



Algemeen:

- Eigen grond, 228 m<sup>2</sup>.
- Achtertuin van ruim 20 meter diep!
- Gelegen op een rustige locatie in het centrum van Zwijndrecht.
- Energielabel C, CV Nefit 2021, vrijwel volledig dubbel glas, plafondisolatie, vloerisolatie.
- In 2022 voorzien van stucwerk (begane grond) en nieuwe vloerafwerking.
- Trapbekleding vernieuwd in 2023.
- Cinewall met sierhaard geplaatst in 2023.
- Meterkast vernieuwd 2024, voorbereiding voor inductie koken.
- 4 zonnepanelen in 2024 geplaatst.
- Buitenschilderwerk 2023.
- Sierhaard (elektrische kachel met twee warmtestanden)

Oplevering: in overleg, op korte termijn mogelijk.

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.





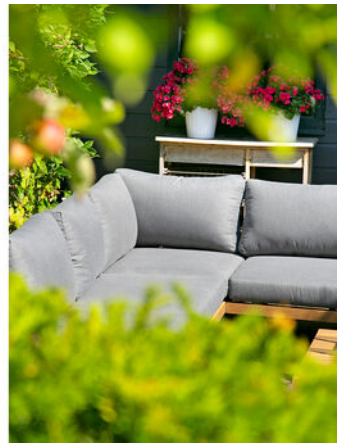
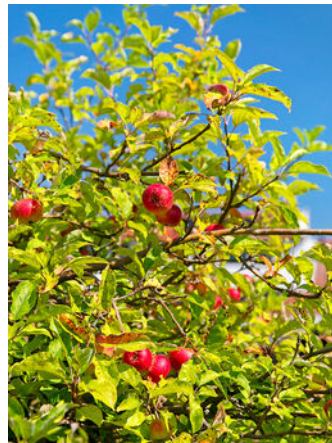






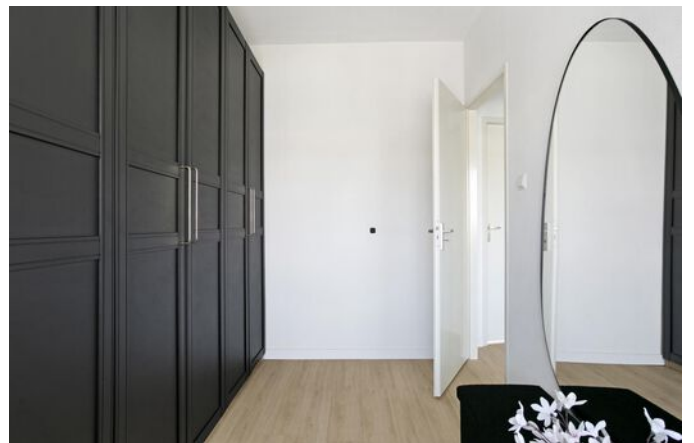






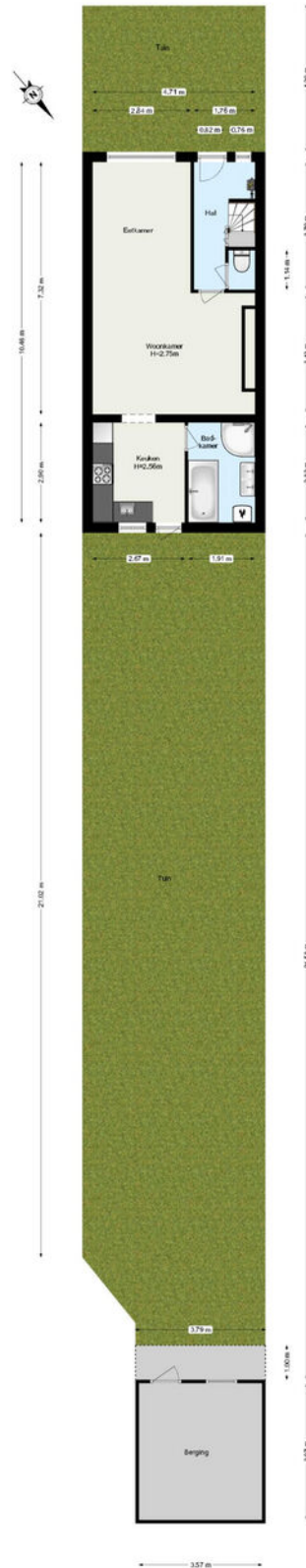






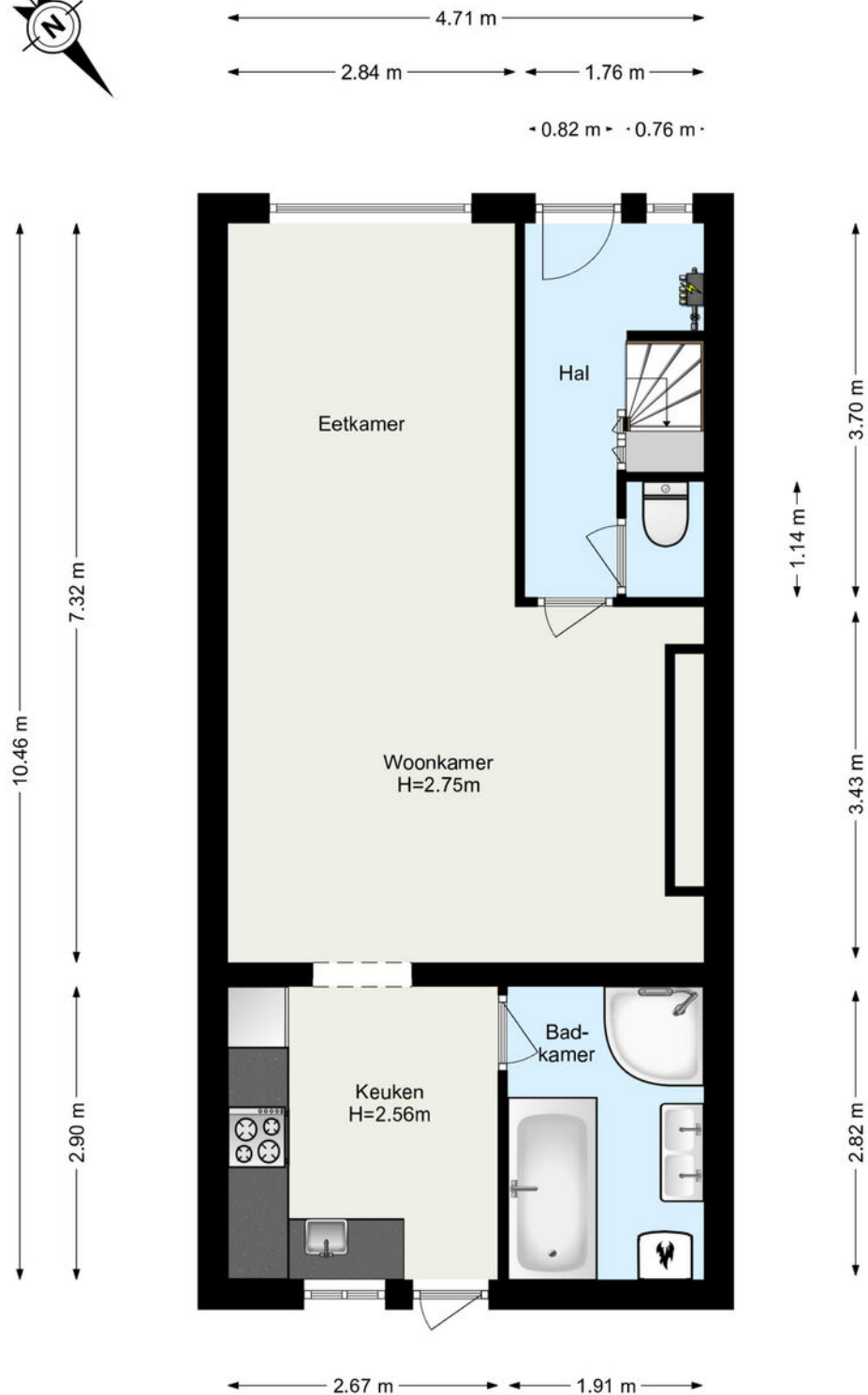


# PLATTEGROND



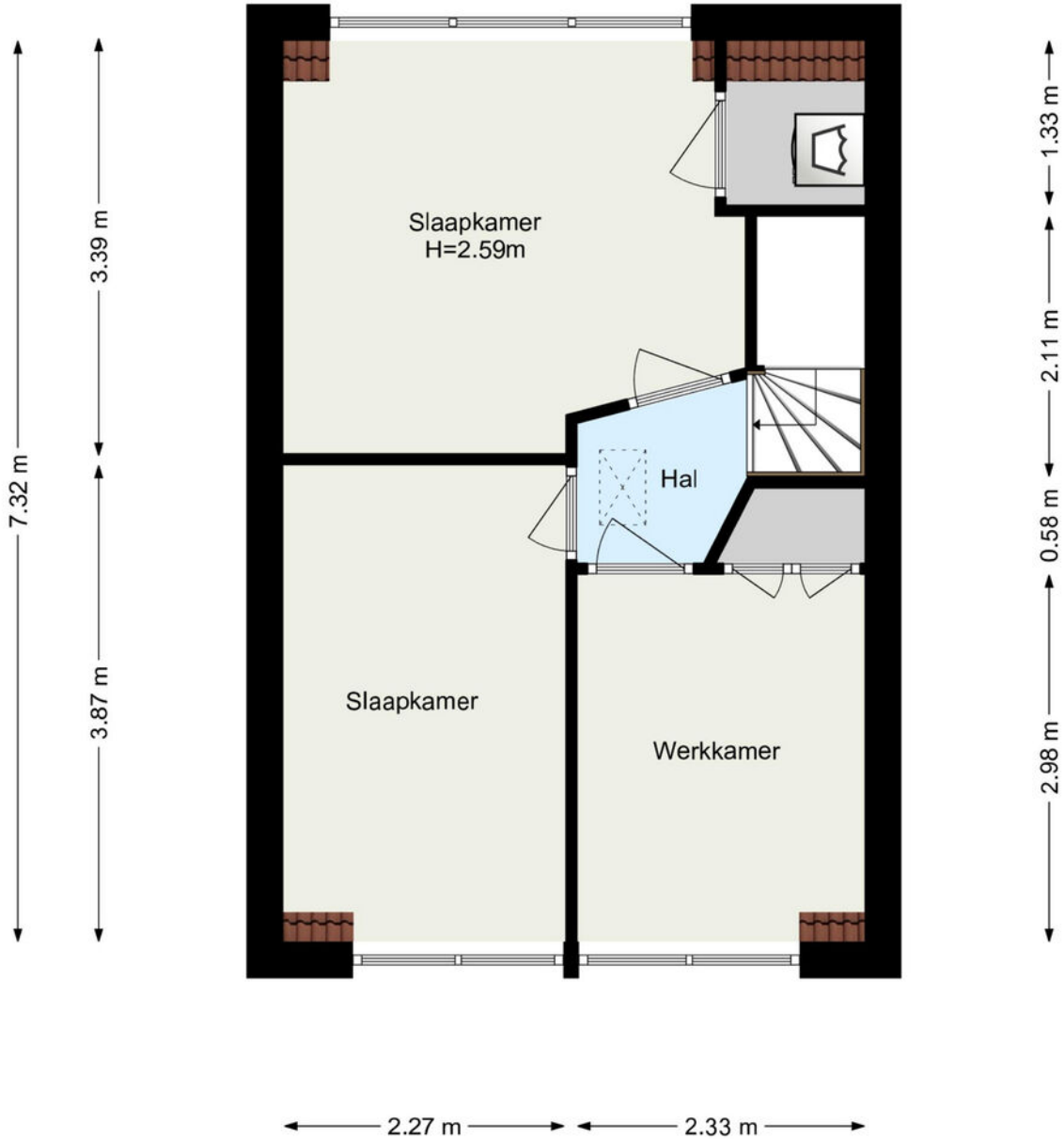
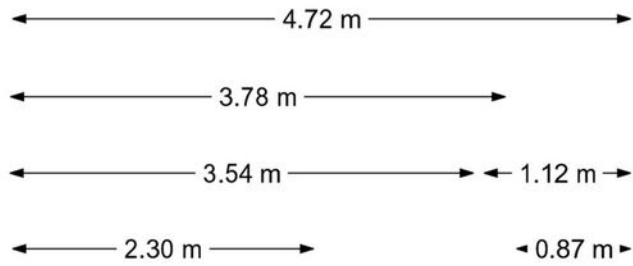
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



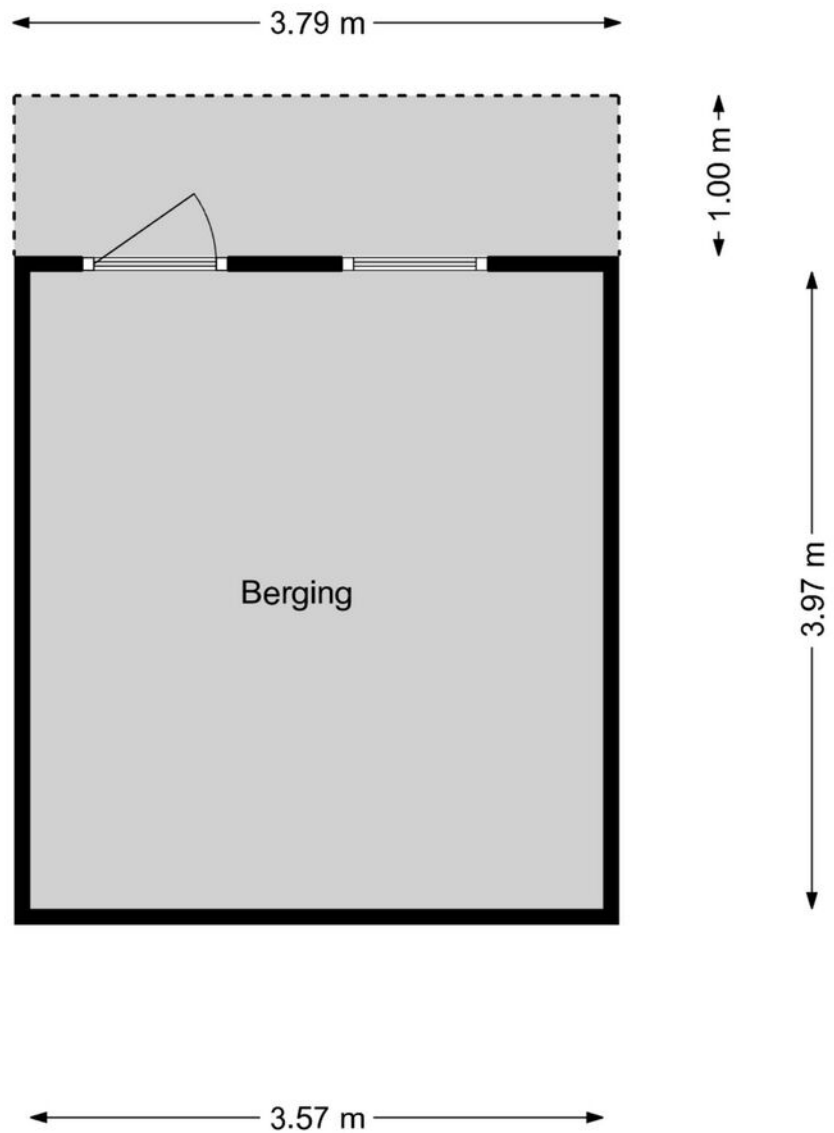
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



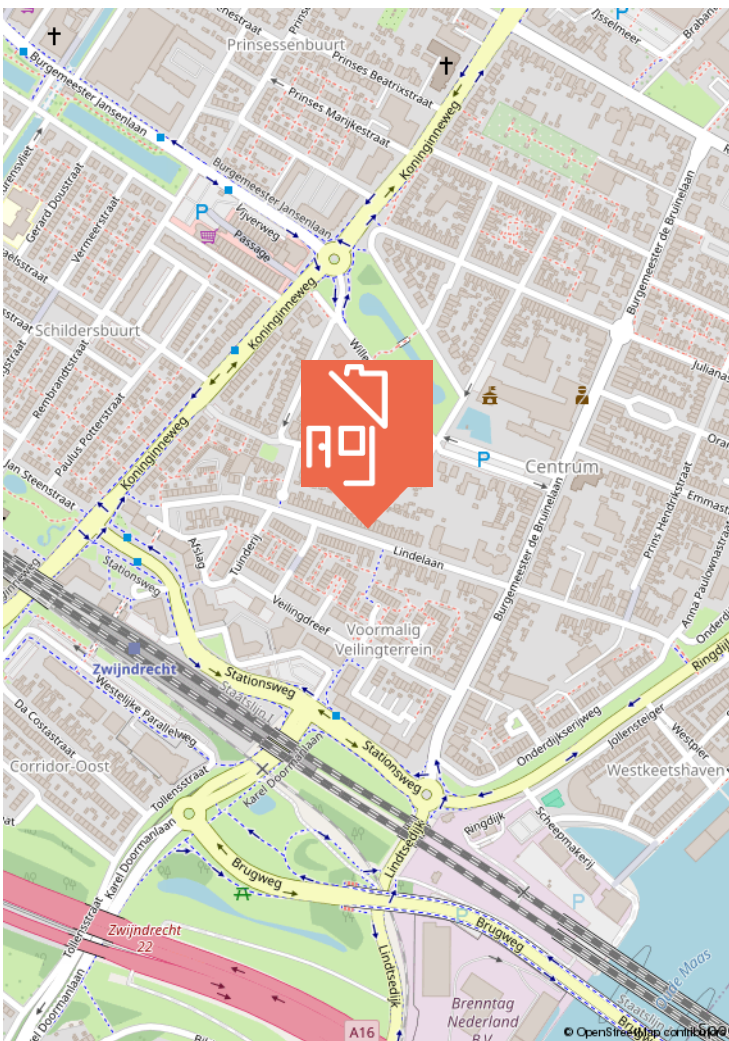
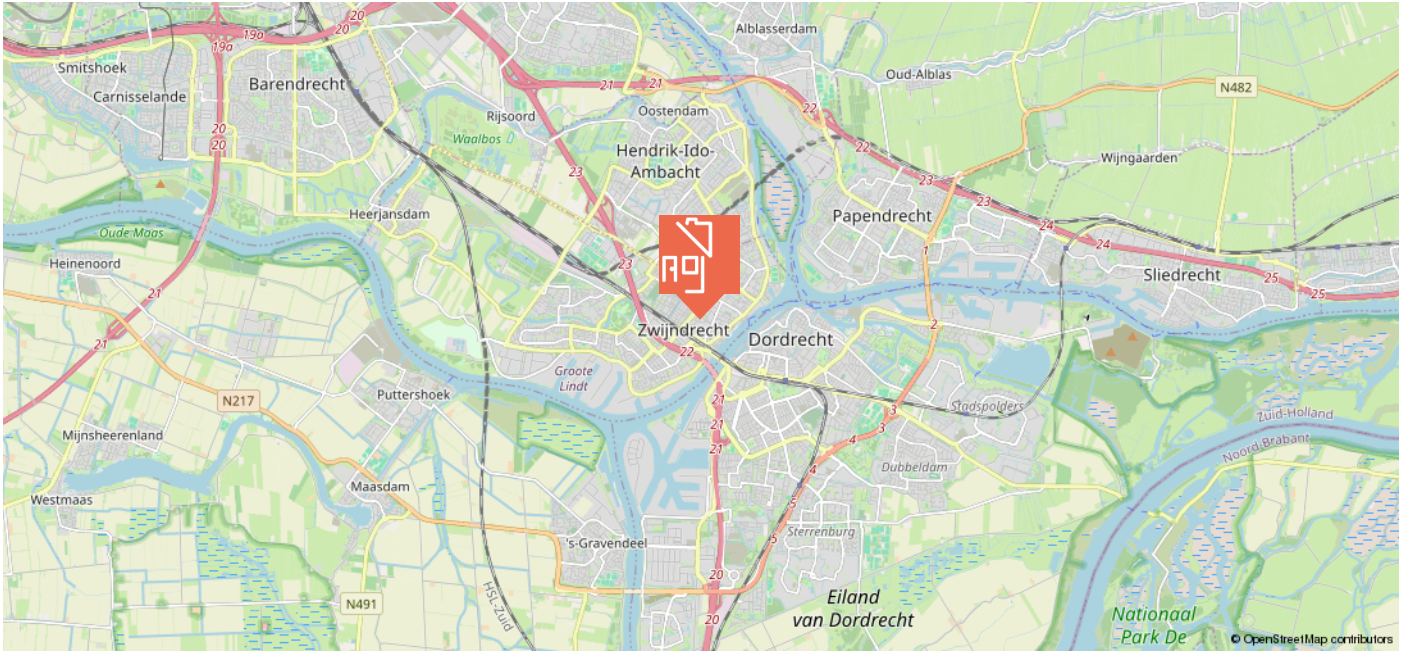
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND



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

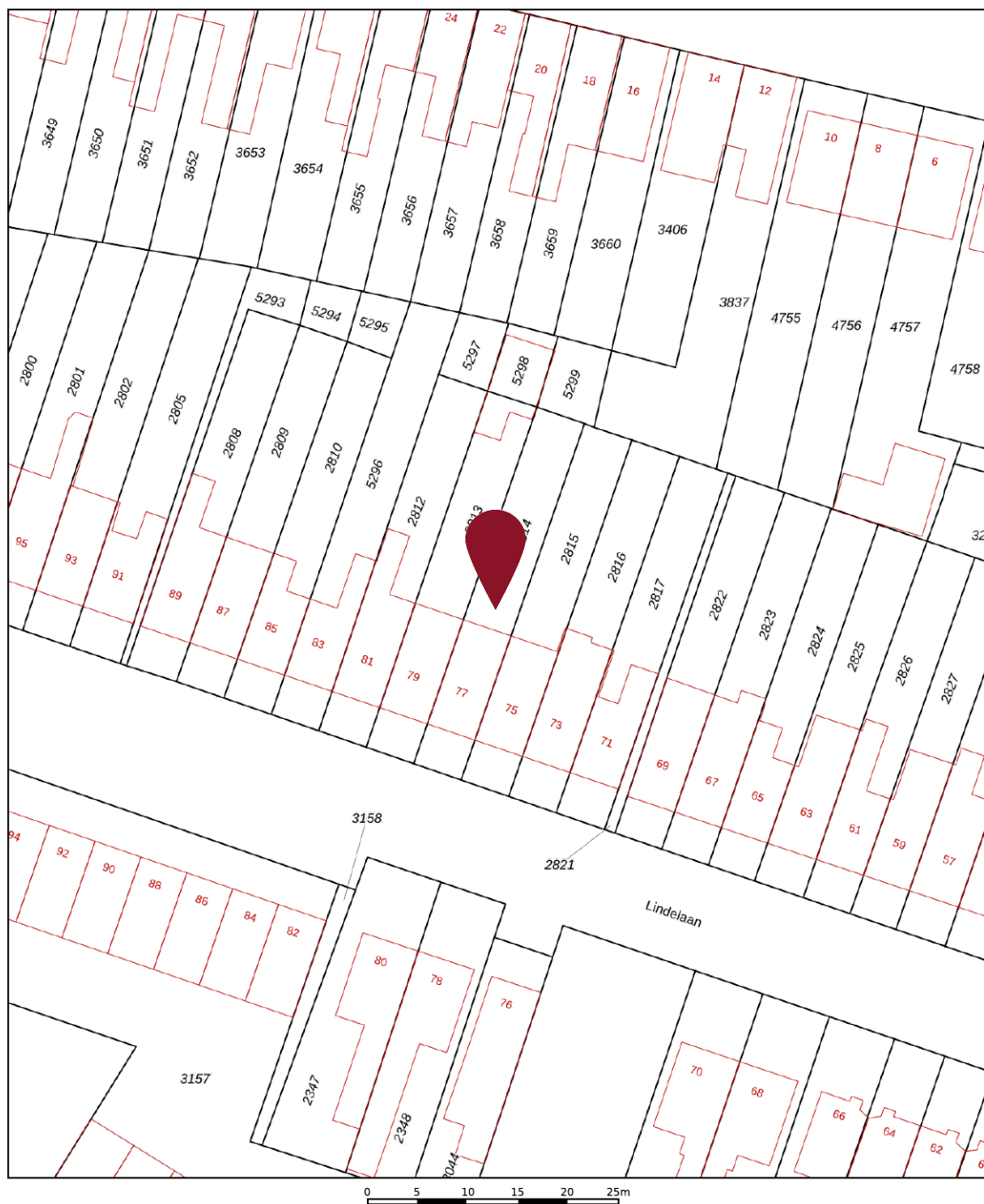
# LOCATIE




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwijndrecht Sectie B Perceel 2814</p>	
---	---	---	---

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 2024  
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 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 herstellkosten 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 wil 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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 & Hypotheken

### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

