




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

SLAGVELD 34

3332 BN ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 400.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	137 m ²
Inhoud	411 m ³
Bouwjaar	1957
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	dakisolatie, spouwmuurisolatie (ook rondom geïsoleerd), dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel



OMSCHRIJVING

Op het Slagveld is het heerlijk wonen: Om de hoek bij Walburg én op loopafstand van het Veerplein. Je stapt zo achter de woning de dijk op voor een wandeling langs het water met prachtig uitzicht op Dordrecht. De waterbus ligt om de hoek, waarmee je in no time het leukste stukje van Dordrecht bereikt. Een vakantiegevoel gegarandeerd! Zondagochtend een broodje halen bij Nobels – heerlijk toch?!

Het overdekte winkelcentrum Walburg biedt alle winkels voor je dagelijkse boodschap, fashion & horeca. Ga je voor een lekker broodje bij Kippie Zwijndrecht of een visje van Boogaart visspecialiteiten?

Dan moet er wel iets te koop staan horen we je zeggen.....gelukkig kunnen we jullie helpen! Het prachtige Slagveld 34 is nu te koop en wat een plaatje is dit zeg! De woning is voorzien van een nokverhoging, zonnepanelen, een grote overkapping met buitenkeuken waar je al heel snel lekker je koffie kunt drinken of s' avonds kunt eten. Keuken en badkamer uit 2019, de begane grond vloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en naast het huis ligt een onderheide betonplaat waar je (uiteraard na verkrijging vergunning) nog iets kunt bouwen.

Vele mogelijkheden EN tijd om snel een afspraak te maken!

Indeling:

Entree in de hal met toilet, fontein, meterkast, ruime vaste kasten, trap naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer.

In de vaste kast is ruimte voor de garderobe en is de was aansluiting weggewerkt.

Meterkast met 11 groepen, 4x aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom, voorbereide glasvezelverbinding, gasmeter en hoofdschakelaar. In de kast naast de meterkast is de pomp van de vloerverwarming gesitueerd.
Toilet, vrijhangend met fonteintje, geheel betegelde wanden.

Heerlijk ruime woonkamer met toegang tot de overkapping en de tuin door schuifpui en deur, ruime open keuken aan de achterzijde van de woning en woongedeelte aan de voorzijde van de woning met sfeervolle houtkachel en zijraam voor extra lichtinval.

De keuken is in 2019 nieuw geplaatst en voorzien van een combi Quooker kraan, combi-oven, vaatwasser, groot model koelkast en groot model vriezer, spoelbak, inductie kookplaat met afzuiging in de plaat (met ionisatie filter), hoek carrousel en een composiet werkblad. Het kookeiland met bar biedt niet alleen extra werkruimte, maar is ook de perfecte plek om gezellig aan te zitten met een kop koffie of tijdens het koken. Achter de keuken, net voor de toegang tot de tuin, is een mooie op maat gemaakte vaste kast geplaatst waar je bijvoorbeeld de garderobe kunt ophangen als je ervoor kiest om via de achterdeur thuis te komen.

Wat in de tuin gelijk opvalt is de rust, ruimte en de privé ligging. Er is onder de overkapping een buitenkeuken aanwezig met natuurstenen blad, kastjes en spoelbak.



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde met vaste kast en rolluik geplaatst in 2022.

Slaapkamer 3, ook aan de achterzijde, ook hier een vaste kast en rolluik geplaatst in 2022.

Badkamer met wastafel, meubel, vrijhangend toilet, bad met thermostaatkraan, designradiator, geheel betegelde wanden. Ook de badkamer is net als de keuken in 2019 geplaatst.

Tweede verdieping:

Door de dakopbouw is de zolder heerlijk ruim geworden. Er is eventueel nog de mogelijkheid om een dakkapel aan de voorkant te plaatsen.

Overloop met opstelling van de hybrid ready CV ketel (merk Intergas) en bergruimte.

Slaapkamer 4 met laminaat vloer.

Algemeen:

De schoorsteen is in 2023 voorzien van nieuw lood, inclusief nieuw voegwerk en gehydrofobeerd voor extra bescherming.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming in 2019.

Elektrische installatie 2019 vervangen.

Badkamer, keuken en toilet vervangen 2019.

Plat dak in 2020 vervangen.

Pannendak voorzijde 1957 en achterzijde 2009 in verband met de nokverhoging.

Voorzijde 2000 glaswol/achterzijde 2009 PIR.

6 Eigen zonnepanelen geplaatst in 2009, 200Wp per stuk.

Gevel is gezandstraald, gehydrofobeerd in april 2023 met 10 jaar garantie.

Gehele bovenverdieping kunststof kozijnen, voorzijde beneden kunststof (2019).

benedenverdieping achterzijde hout, voordeur hout, alles HR++ dubbel glas. Alleen het raam van het toilet op de begane grond is hout en enkel glas.

Bij de kamers met rolluiken zijn in 2019 ook volledig nieuwe kozijnen geplaatst.

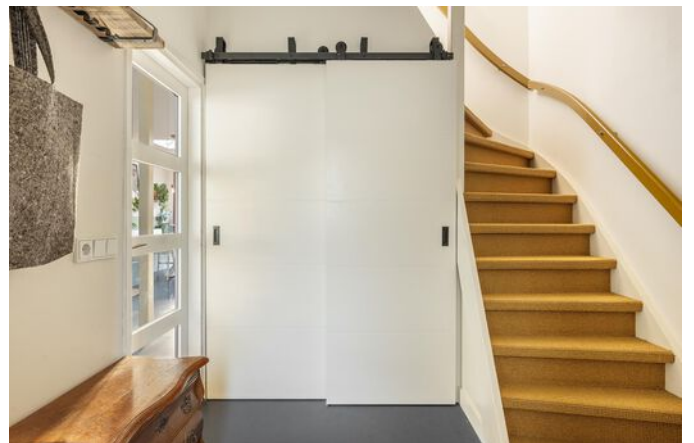
Hybrid ready cv-ketel 2023.

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.



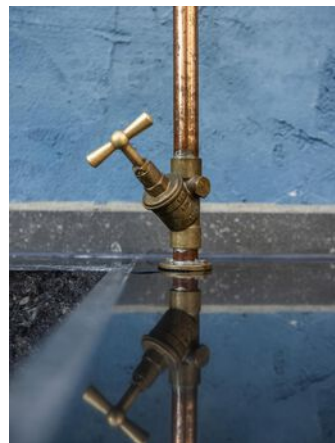


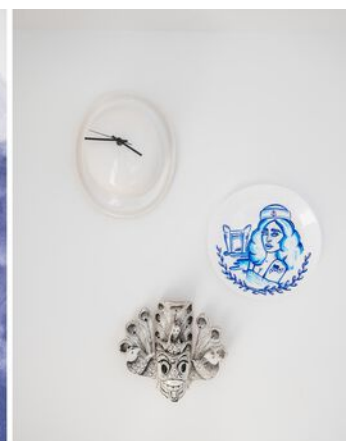
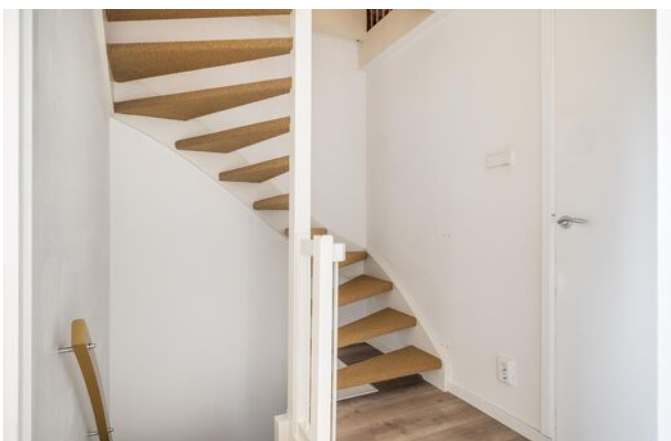












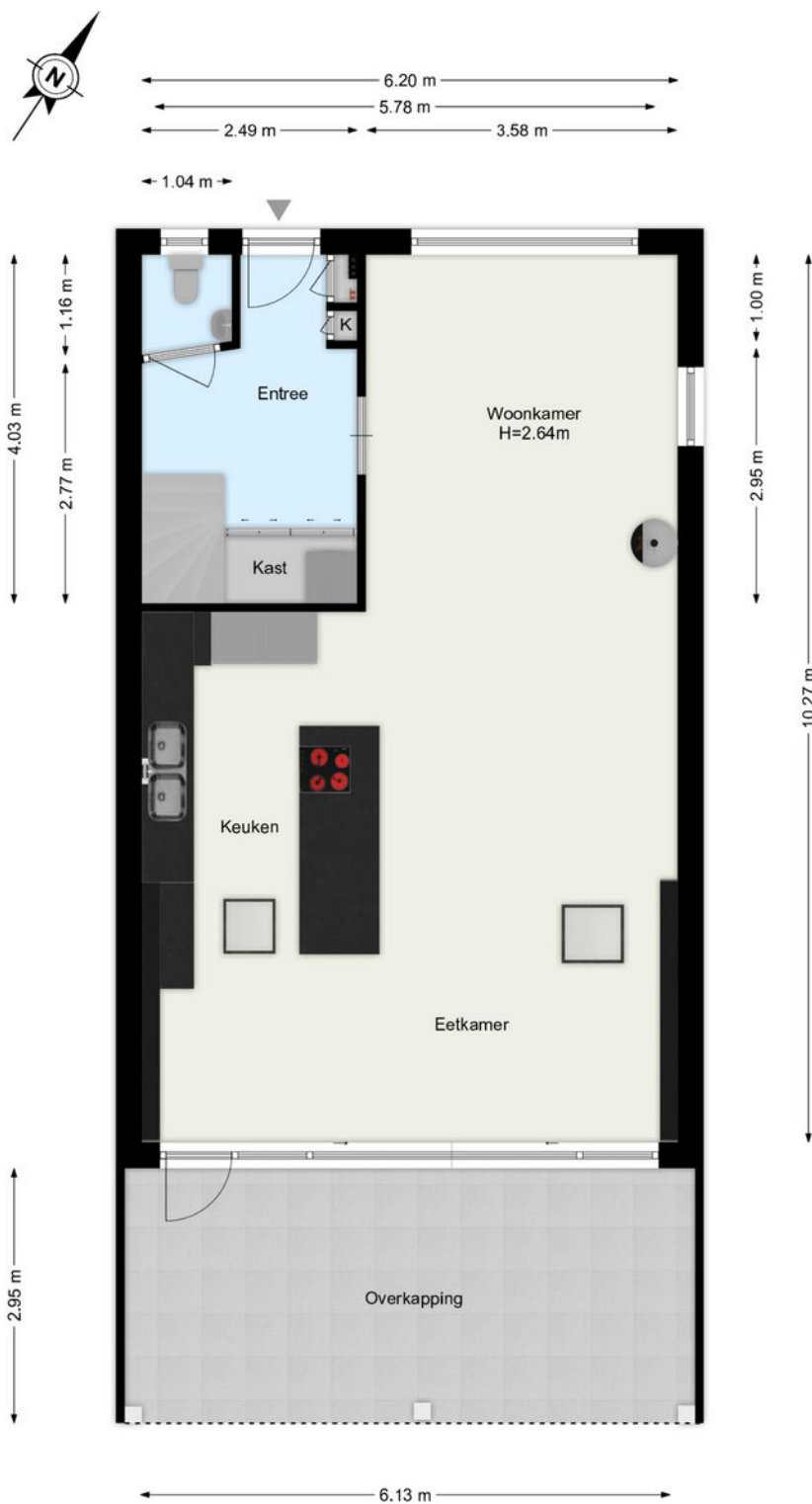




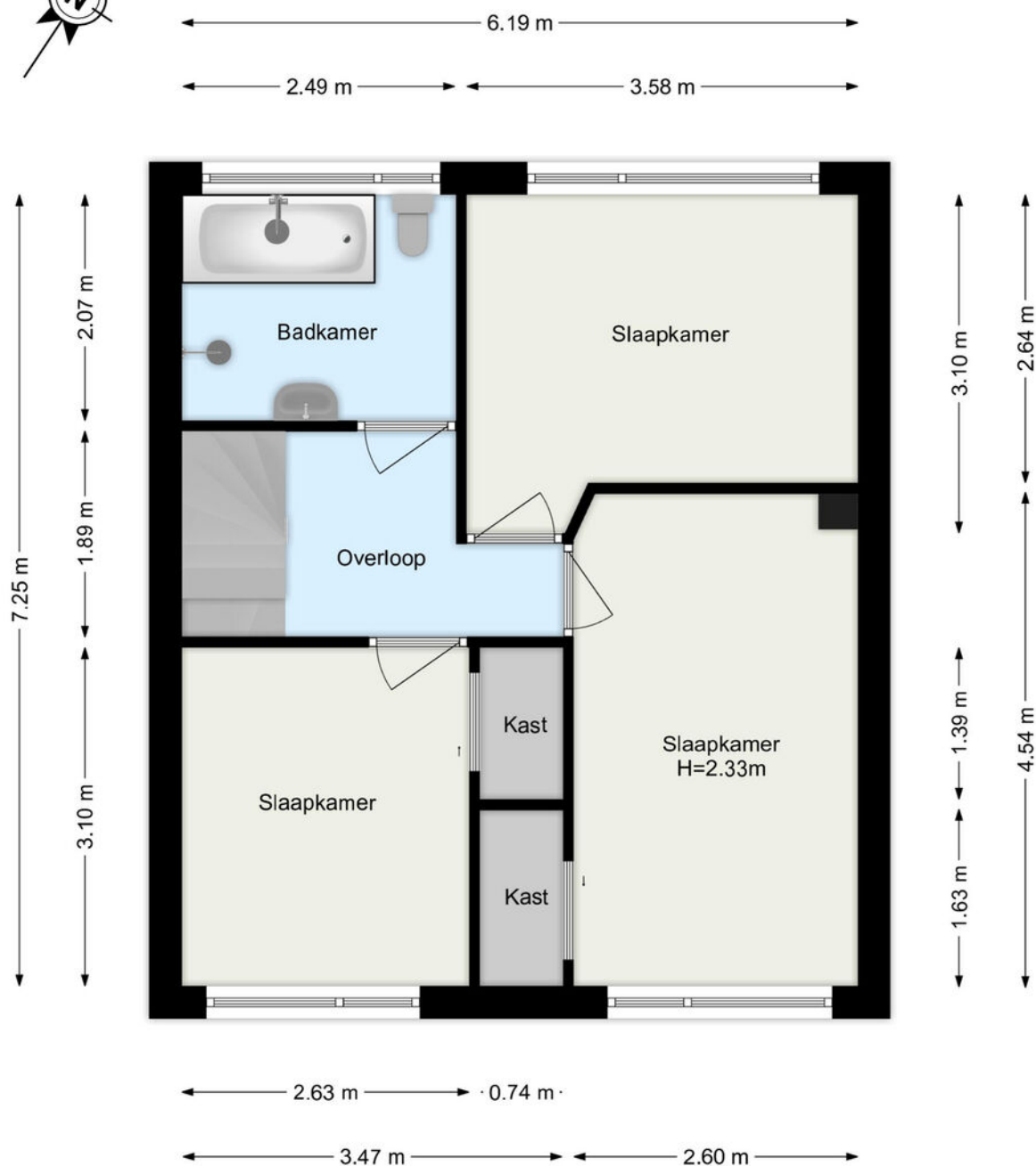




PLATTEGROND

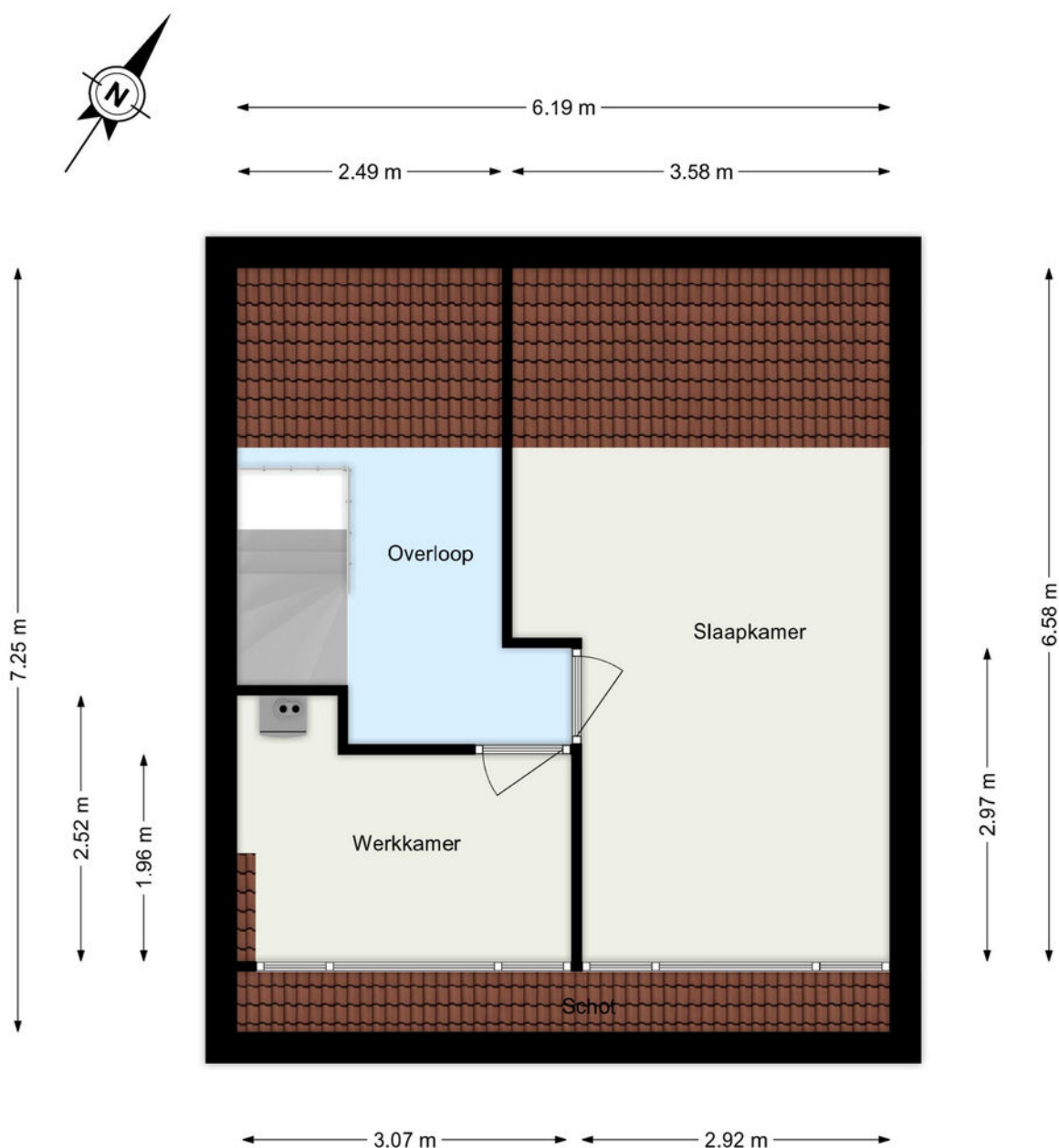


PLATTEGROND



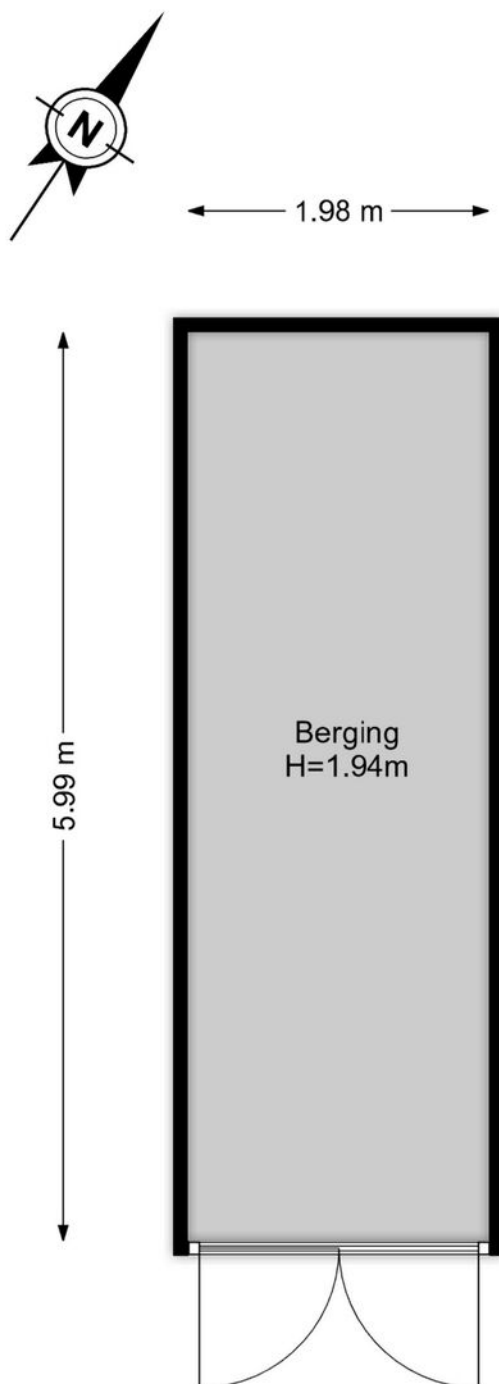
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



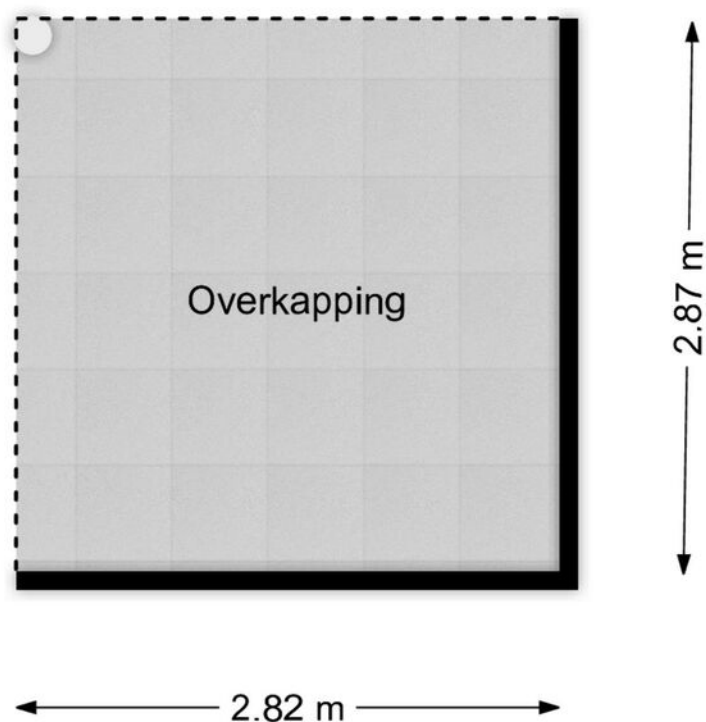
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



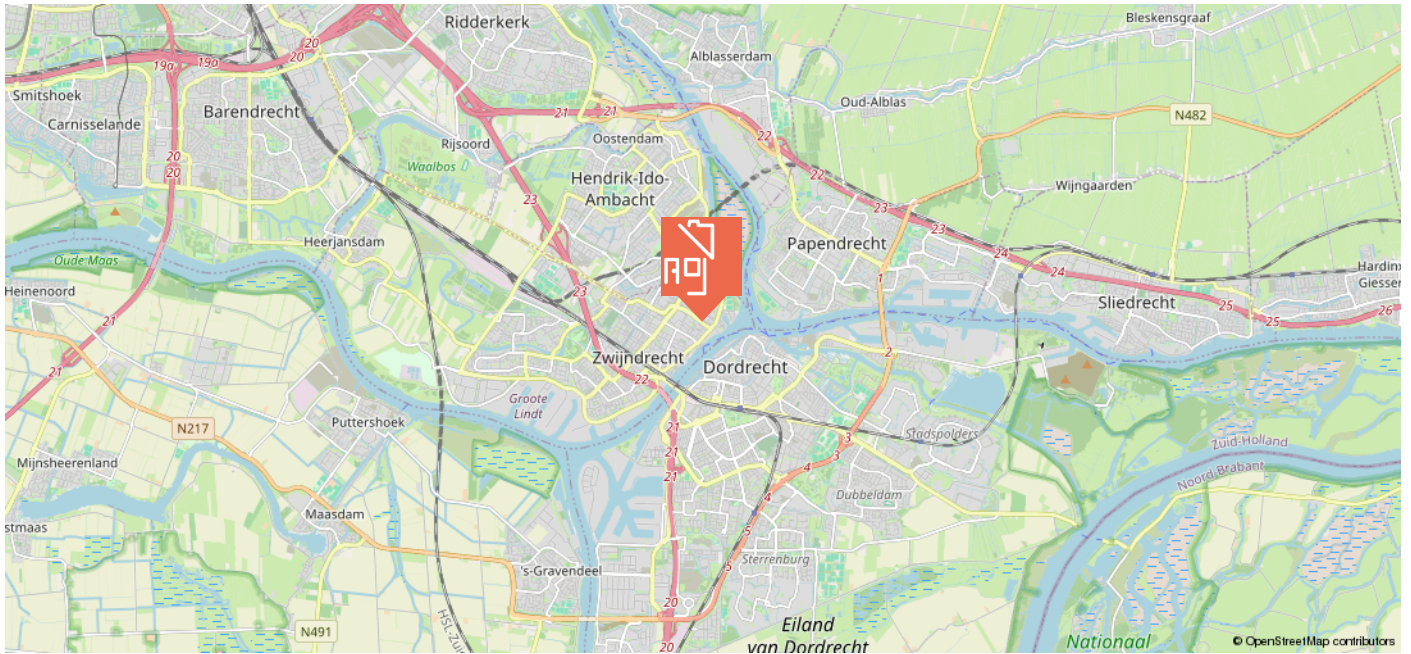
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

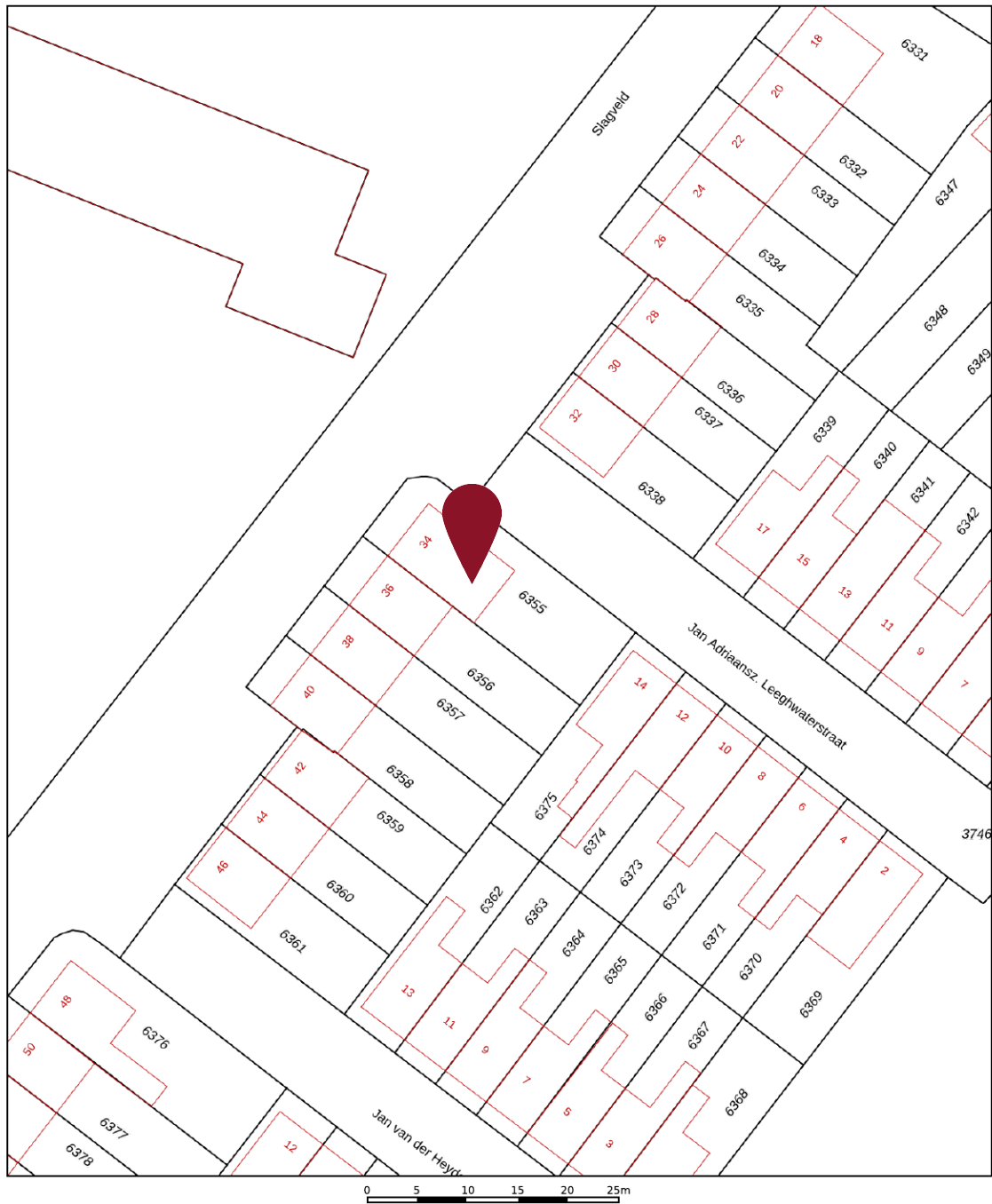
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Zwijndrecht	
	Vastgestelde kadastrale grens	A	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	6355
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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.			



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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

