



ieder
huis,
eigen
verhaal

ROERDOMPSTRAAT 14

3334 AG ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 399.000,- K.K.



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



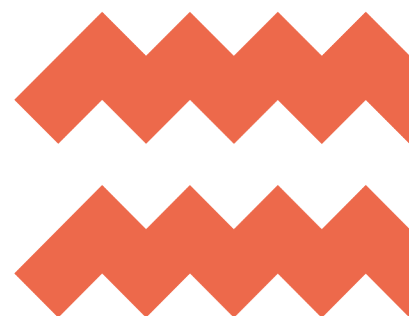
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	127 m ²
Inhoud	440 m ³
Bouwjaar	1967
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

en (t)huis vol warme herinneringen! Deze toffe woning aan de Roerdompstraat heeft zoveel te bieden! Een moderne gezinswoning die gezelligheid ademt. Denk aan lange zomeravonden met een BBQ in de ruime tuin op het zuiden – dat klinkt toch héérlijk?! De zon blijft hier tot laat hangen, waardoor je zelfs in de lente al kunt genieten van de warmte! Nog een leuk weetje: deze tuin is dieper dan de meeste in het rijtje – toch een leuke bijkomstigheid.

Gebouwd in eind jaren '60, ruim van opzet en met grote ramen voor een prachtige lichtinval. Deze woning beschikt over een ruime doorzon woonkamer, keuken met vernieuwde apparatuur en vier slaapkamers, dus genoeg plek voor iedereen! Op de zolder vind je nog een handige ruimte voor de wasapparatuur én extra bergruimte (altijd handig).

En dan even over duurzaamheid; de woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen en beschikt over 4 gloednieuwe zonnepanelen (2024). Efficiënt én comfortabel!

Voor gezinnen is dit dé perfecte plek! De groenstrook voor de deur is ideaal voor spelende kinderen en er is een speeltuin om de hoek. Bovendien zit er een basisschool en middelbare school op struikelafstand – superhandig voor opgroeiende kids! Een klein stukje verder vind je het Develpark met een superleuke kinderboerderij en zwembad de Hoge Devel! Ook winkelcentra Kort Ambacht en Oudeland liggen om de hoek – ALLES binnen handbereik!

Twijfel niet, want zo'n gezinswoning in deze geliefde buurt komt niet vaak vrij. Kom snel kijken en wie weet wordt dit jullie nieuwe thuis!

Indeling:

Brede hal met meterkast (in 2023 vernieuwd, 10 groepen en een dubbele groep, 3 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel), trapkast.

Toilet, volledig betegeld.

eerlijk lichte doorzon woonkamer met schuifdeur naar hal en een mooie laminaatvloer (2022). Dit is de originele indeling van de woning. Het is eventueel mogelijk om de woonkamer en keuken samen te voegen, kookeiland kwijt zou kunnen met grote eettafel!

Aparte keukenruimte met keuken in wandopstelling, in 2022 voorzien van nieuwe apparatuur, kraan en werkblad. De keuken beschikt over een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

De achtertuin is heerlijk breed te noemen en is gelegen op het zuiden. Doordat achter de woning een plein met garageboxen is gelegen (waar verkopers overigens absoluut geen overlast van ervaren, goed om te weten :), heb je vanuit de woning en achtertuin een vrij en ruimtelijk gevoel.

De tuin is netjes aangelegd en voorzien van een ruime berging met aangebouwde overkapping, twee vaste perken met beplanting en een zonnescherm.

1e verdieping:

Overloop met vaste kast. Vanaf de trap is de overloop middels een deur af te sluiten, dat scheelt energie!



Grote slaapkamer aan de achterkant, voorzien van een nette laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde, eveneens met een nette laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens met een nette laminaatvloer en behang wandafwerking.

Badkamer (volledig betegeld), douchecabine met marmerlook wandafwerking en thermostaatkraan, wastafelmeubel met spiegelkast en toilet.

2e verdieping:

Ruime voorzolder met kunststof dakraam, inbouwkast en bergruimte achter knieschotten. Vanaf de voorzolder is de aparte wasruimte bereikbaar, voorzien van een wasaansluiting, opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2016) en extra bergruimte.

Grote slaapkamer met dakkapel aan achterzijde en een groot dakraam aan voorzijde.

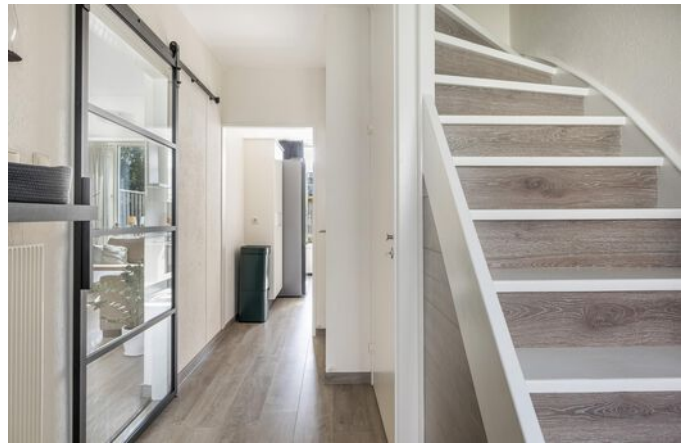
Algemeen:

- Eigen grond, 139 m².
- Ruime gezinswoning op een rustige locatie in de wijk Nederhoven.
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas (2016).
- Kruipruimte isolatie middels thermochips.
- Dakkapel in 2015 geplaatst.
- In 2024 zijn 4 zonnepanelen met Enphase systeem geplaatst.
- Keuken in 2022 voorzien van nieuwe apparatuur (m.u.v. magnetron), kraan, werkblad.
- Oplevering in overleg, voorkeur januari 2025.



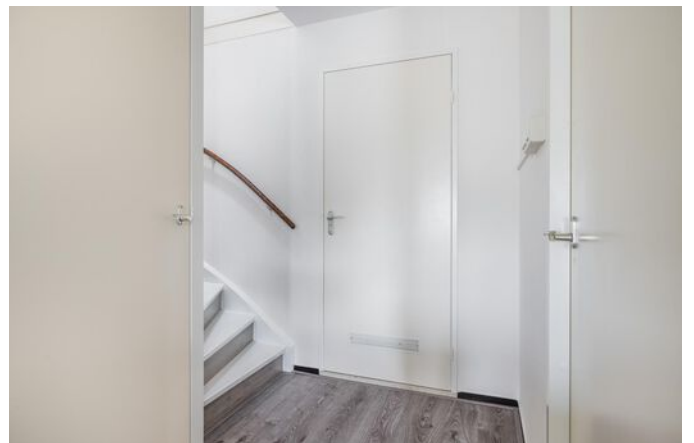


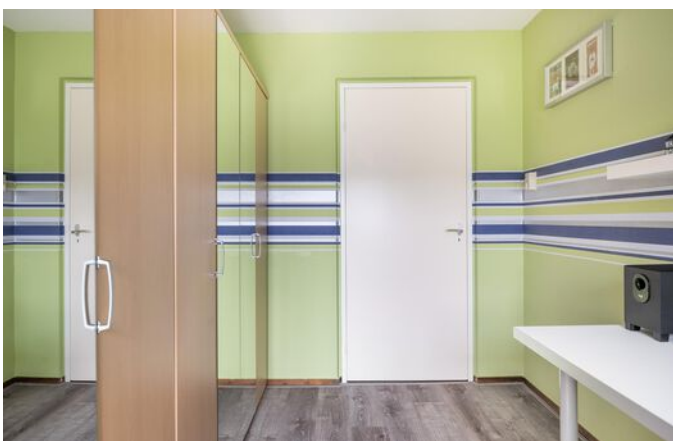








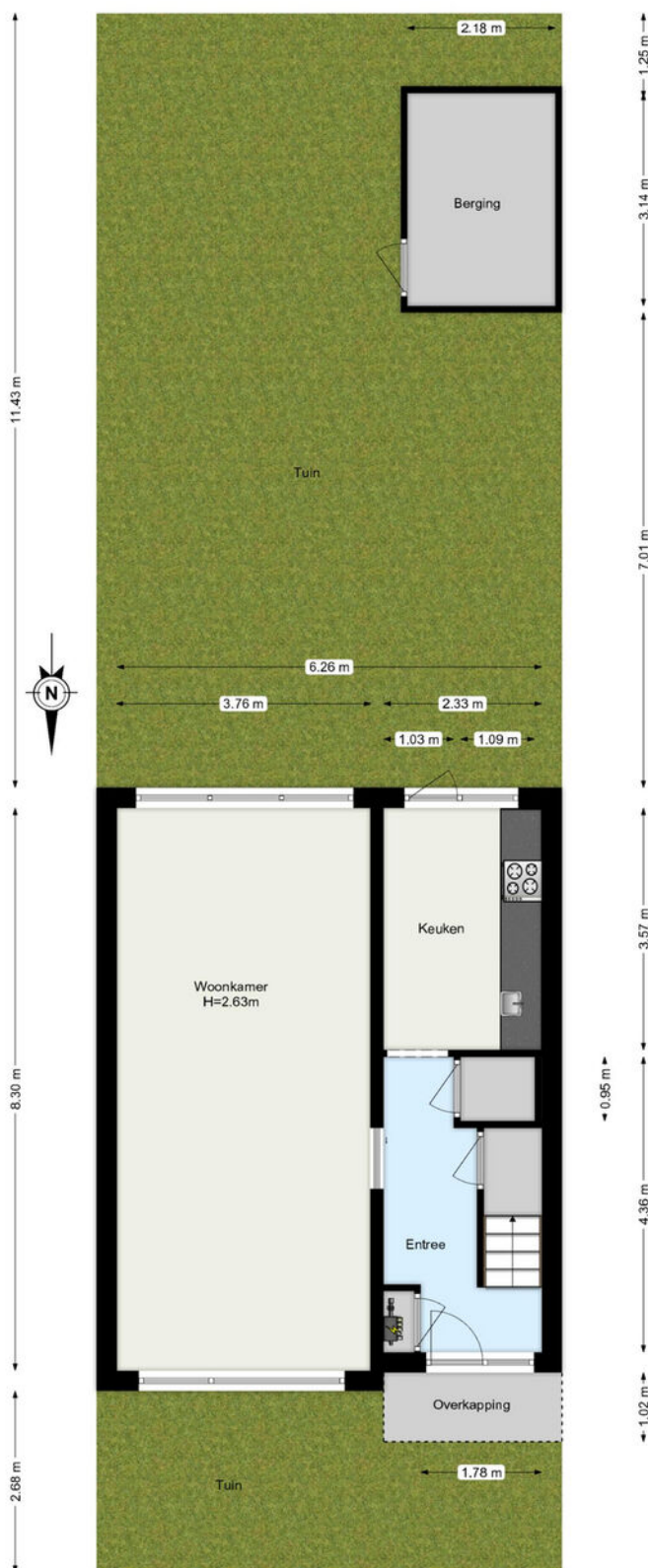








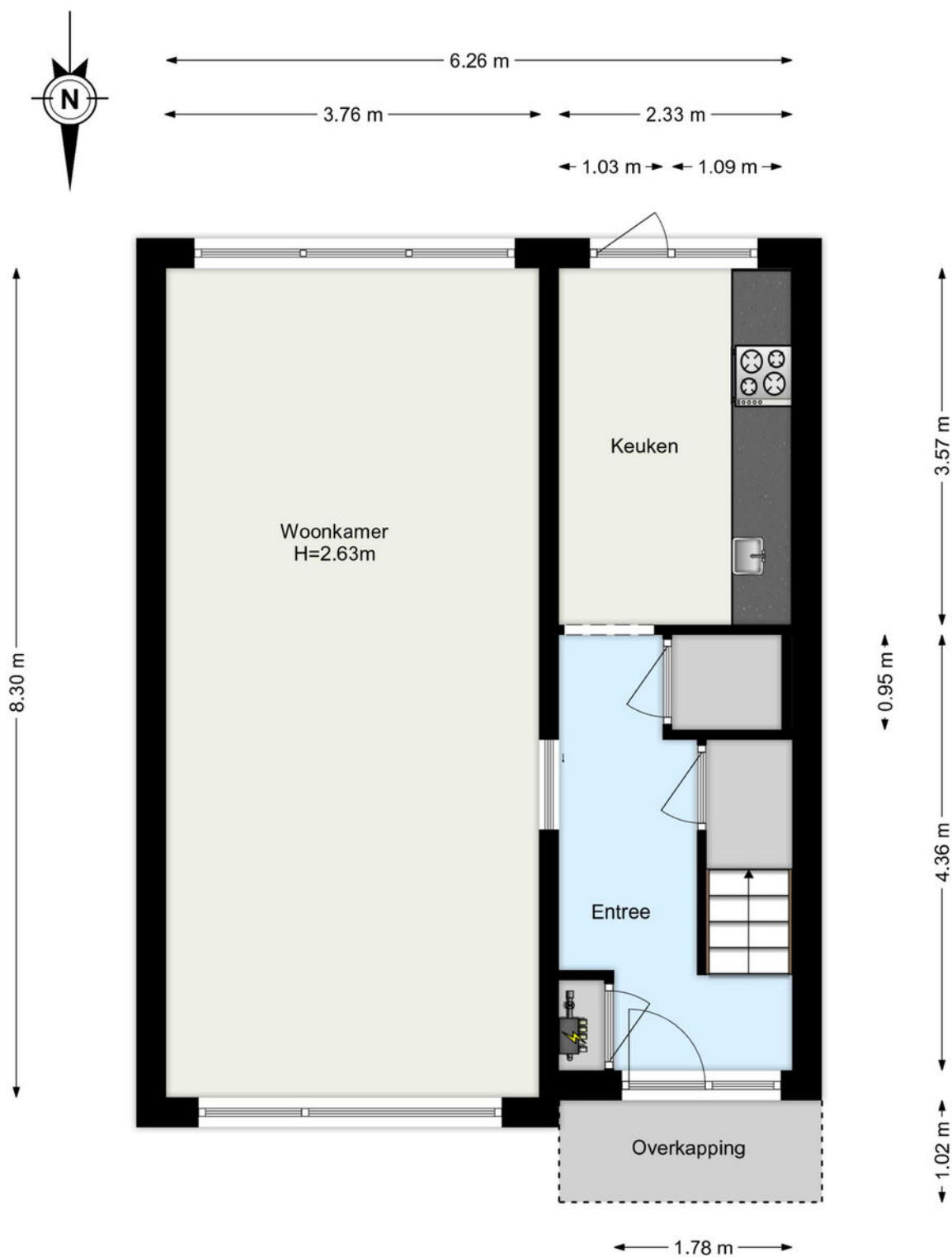
PLATTEGROND



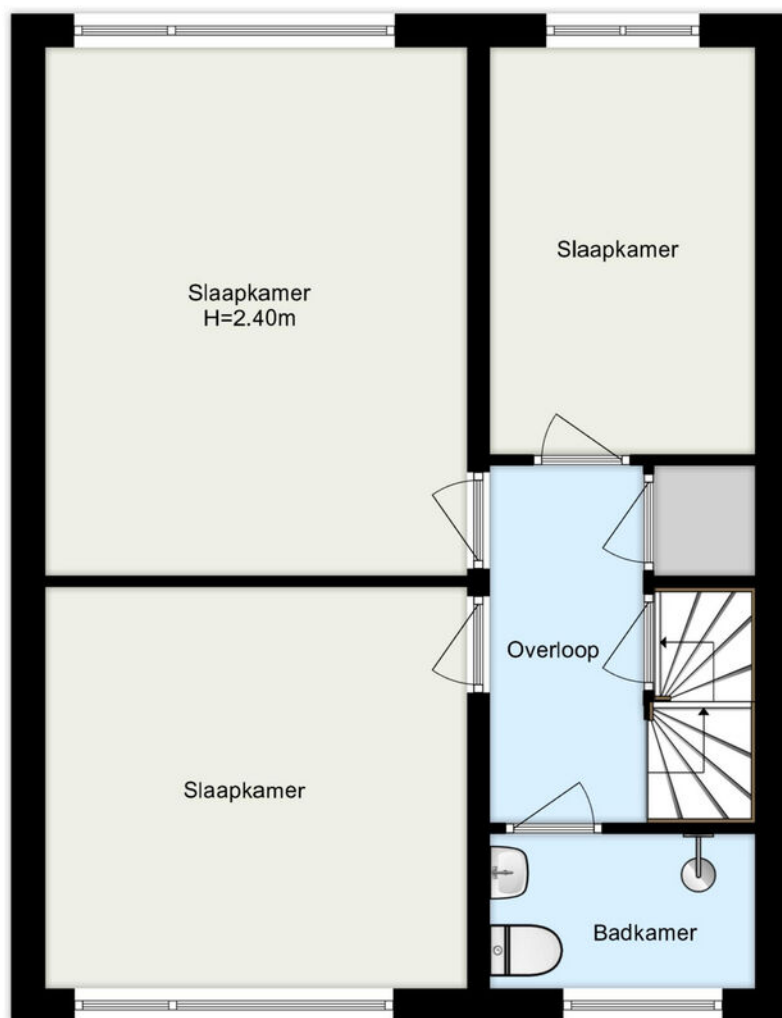
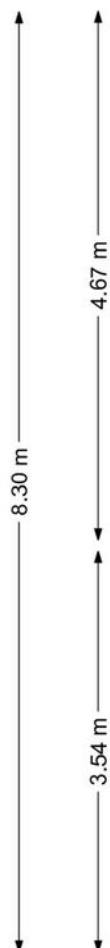
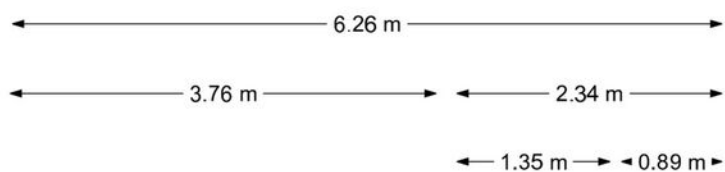
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



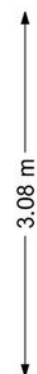
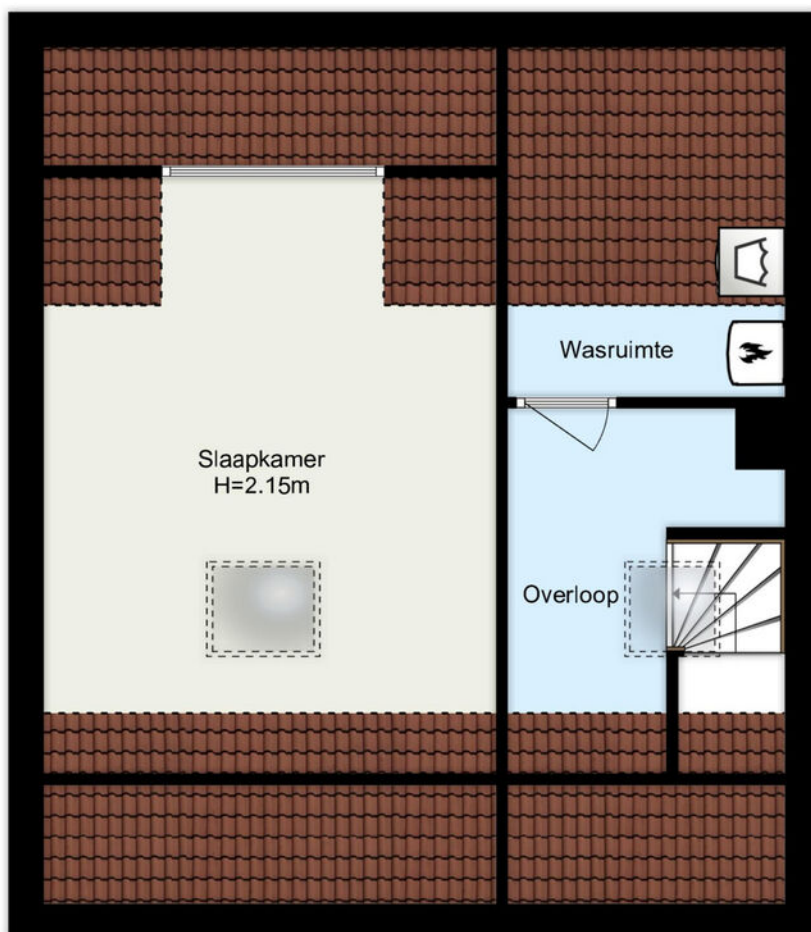
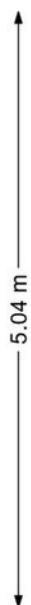
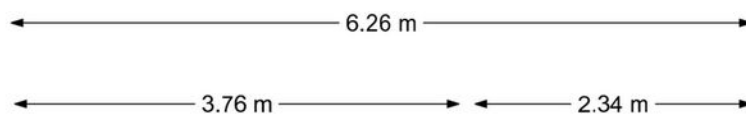
PLATTEGROND



www.frameemotion.nl

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

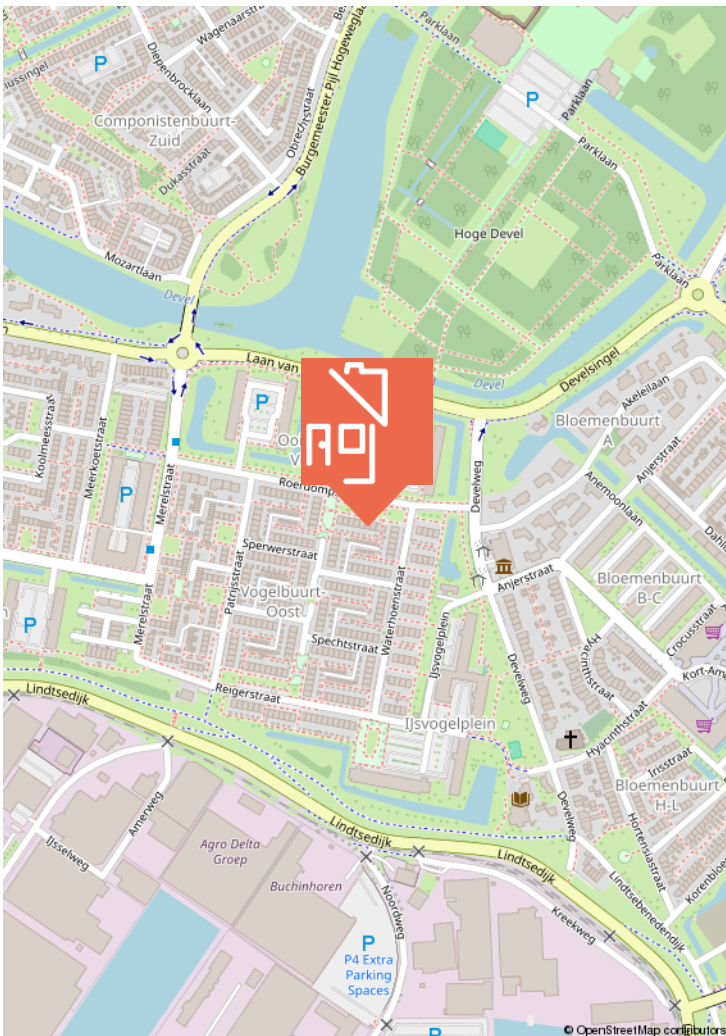
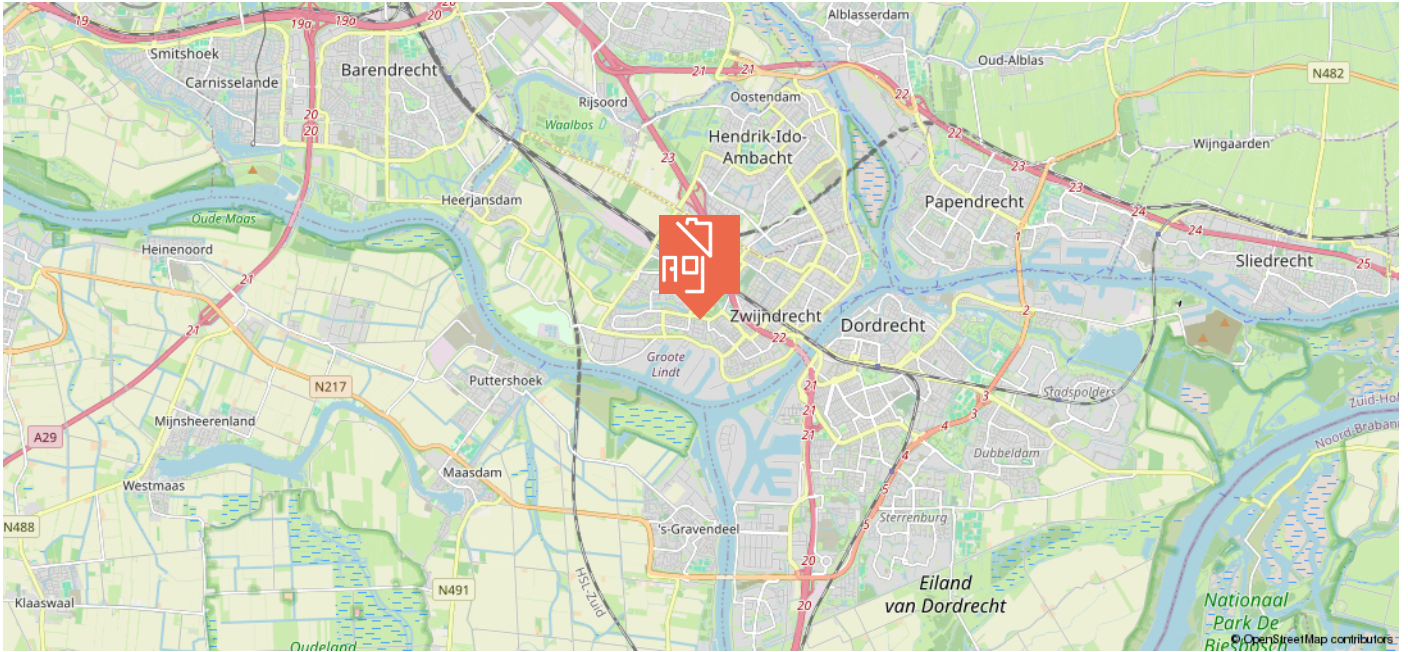
PLATTEGROND



www.frameemotion.nl

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

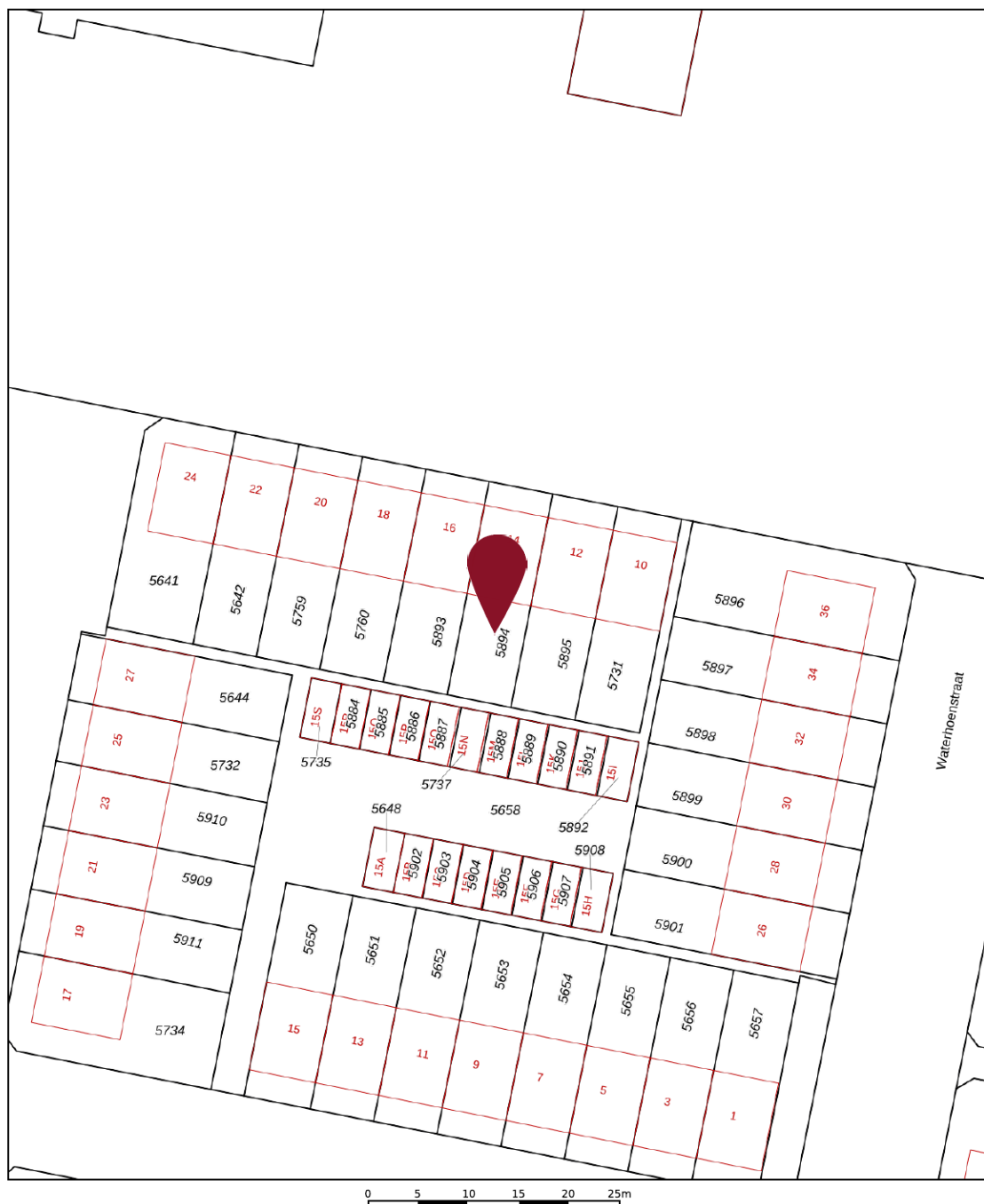
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Zwijndrecht
	Huisnummer	Sectie		D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		5894
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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 & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

