




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

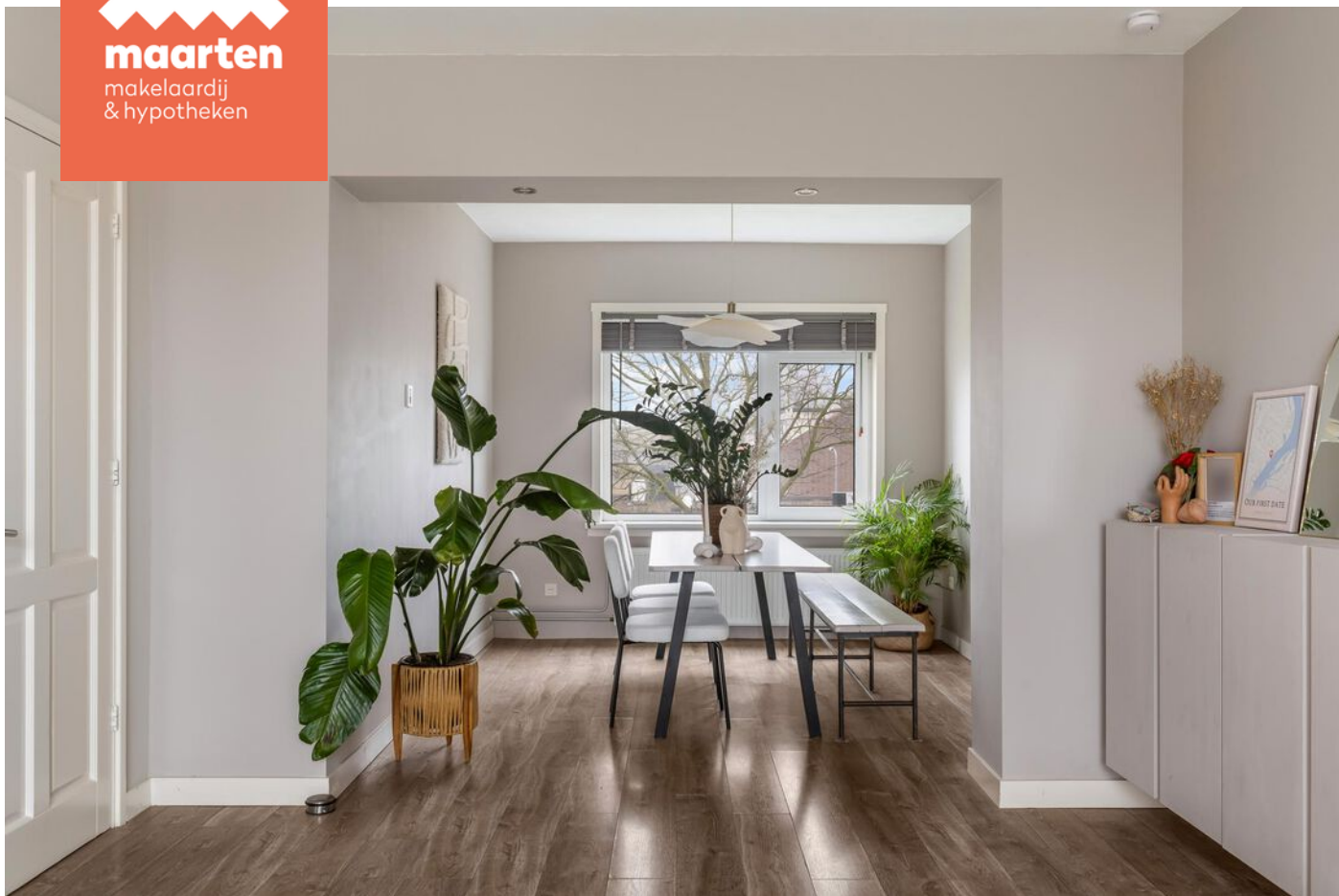
BREITNERSTRAAT 20

3331 VB ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 235.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	64 m ²
Inhoud	256 m ³
Bouwjaar	1954
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Ruimte, licht en een heerlijk sfeertje... dit wil je!

Een stijlvol en licht appartement in Zwijndrecht, mét twee balkons, een slimme indeling en een rustige Japandi sfeer. Dit is er zo eentje waar je meteen voelt: ja, dit klopt!

Wat deze woning extra fijn maakt? De woonkamer is in het verleden vergroot door een slaapkamer erbij te betrekken, waardoor er nu een ruimtelijke zithoek aan de voorzijde is en een gezellige eethoek aan de achterzijde. Slim gedaan, toch? En dan die twee slaapkamers... Beide zijn van een goed formaat, waarvan één toegang heeft tot het balkon – en je kijkt hier niet uit op andere woningen, dus lekker privé!

Nog een pluspunt: de woning is strak afgewerkt met glad gestucte wanden, waardoor je een mooie basis hebt om helemaal je eigen sfeer te creëren!

Qua locatie zit je hier top. Het station is om de hoek (hallo snelle tripjes naar Rotterdam of Dordrecht), winkelcentra De Passage en Noord zijn op loopafstand voor je dagelijkse boodschappen en ook de uitvalswegen zijn vlakbij.

Zie jij jezelf hier al wonen? Wacht niet te lang, want deze is zó weg!

Indeling:

Entree naast bellentableau en brievenbussen, trappenhuis en toegang tot de bergingen in onderbouw van het complex.

2e woonlaag:

Hal met meterkast (5 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters), vaste kast. Toiletruimte (half betegeld) met hangend closet.

Ruime woonkamer met toegang tot de aparte keuken. De woonkamer is door het bijvoegen van een slaapkamer een royale doorzonwoonkamer geworden.

Genoeg ruimte dus voor een zithoek en een eethoek, hoe lekker is dat. De ruimte is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk en deels behang wandafwerking, inbouwspots en kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

De keukenruimte is apart en biedt toegang tot de badkamer en het balkon aan voorzijde. De keuken in dubbele wandopstelling beschikt over een 4-pit gaskookplaat, afzuigkap, kleine vaatwasser, combi-oven, koelkast met vriesvak en lekker veel bergruimte.

De badkamer is klein maar fijn. Deze beschikt over een douche met schuifdeur en thermostaatkraan, aansluiting wasmachine, fonteintje en opstelplaats CV-ketel (Remeha, 2010).

Dan door naar de slaapkamers! Beide kamers zijn heerlijk rustig gelegen aan de achterzijde van het complex. Slaapkamer 1 is voorzien van vloerbedekking, stucwerk en deels behang wandafwerking en kunststof kozijn met draai-kiep raam.

Slaapkamer 2 wordt thans als kastenkamer gebruikt (schuifkastenwand blijft achter), maar kan uiteraard ook als slaapkamer of fijne werkruimte worden benut. Deze kamer biedt toegang tot het balkon aan achterzijde, dit balkon is gelegen op het zuidwesten en daardoor een heerlijk zonnige plek!

Het appartement beschikt over een eigen berging in de onderbouw van maar liefst 17m², bergruimte genoeg lijkt ons!



Algemeen:

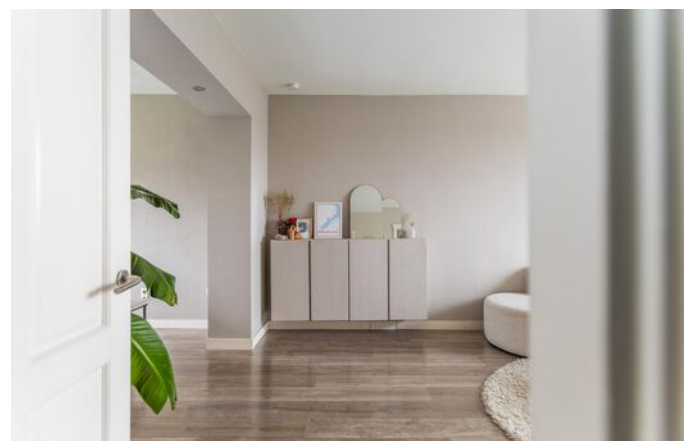
- Modern 3-kamer appartement met royale woonkamer, 2 fijne slaapkamers en 2 balkons op een centrale locatie.
- Helemaal verliefd op de inrichting? Meerdere meubels kunnen eventueel door de nieuwe eigenaar worden overgenomen!
- Erfpacht t/m 29 maart 2053, jaarlijkse canon €78,88 per jaar (wordt via de VvE betaald).
- Actieve VvE, bijdrage €125 per maand (inclusief bijdrage erfpacht).
- Oplevering op korte termijn mogelijk.

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.







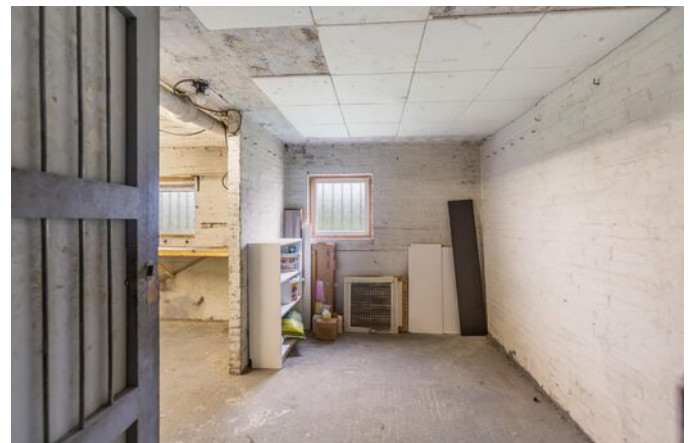






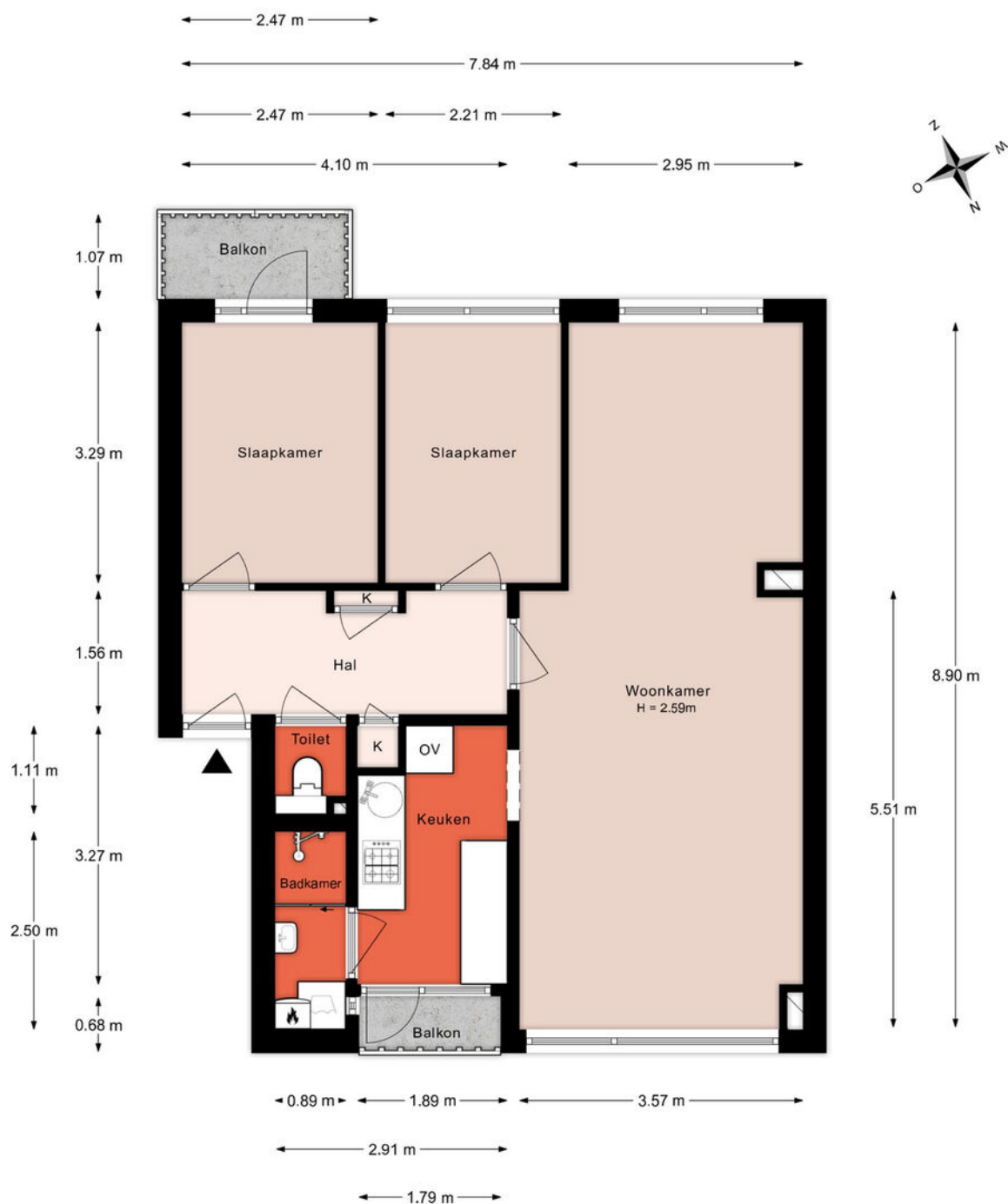








PLATTEGROND

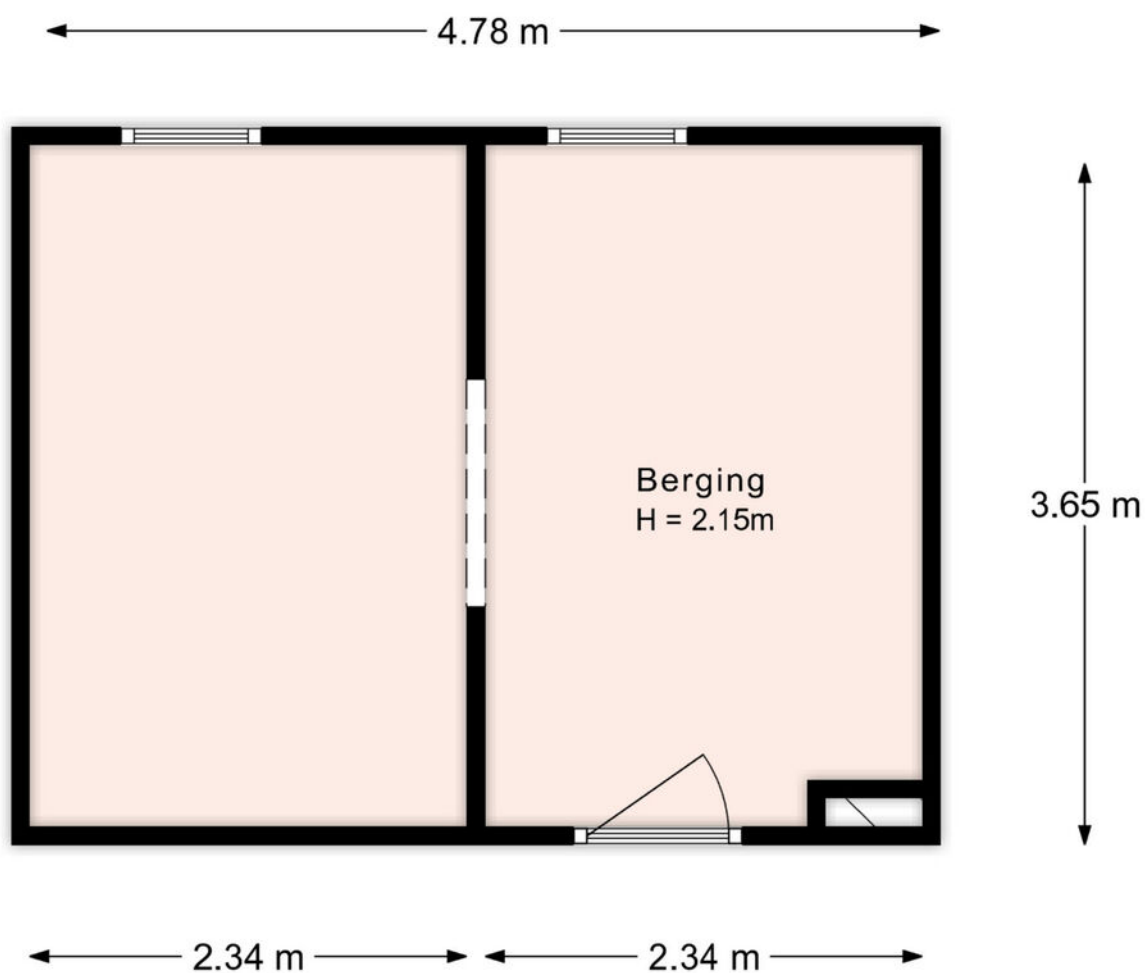


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

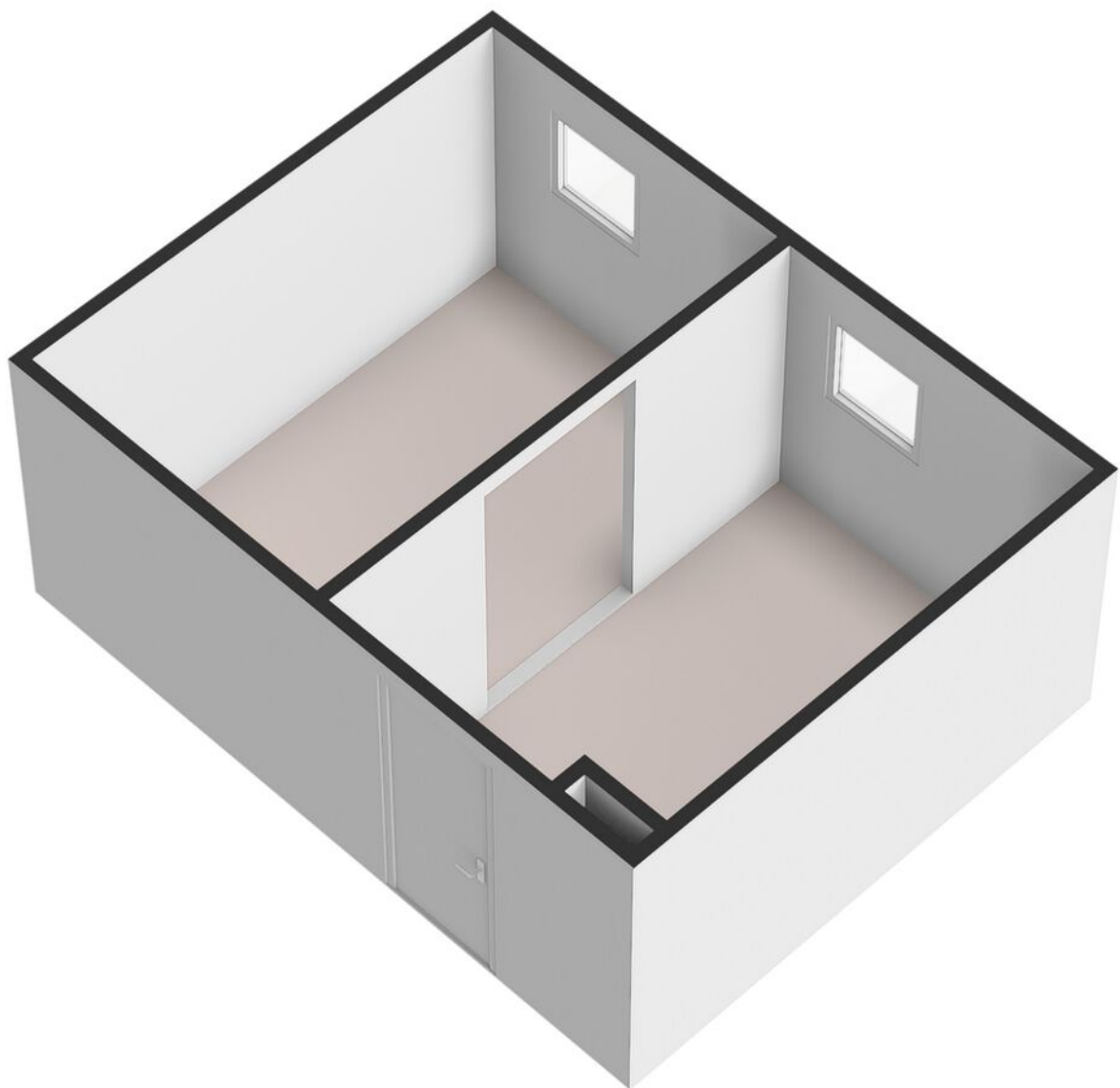


PLATTEGROND

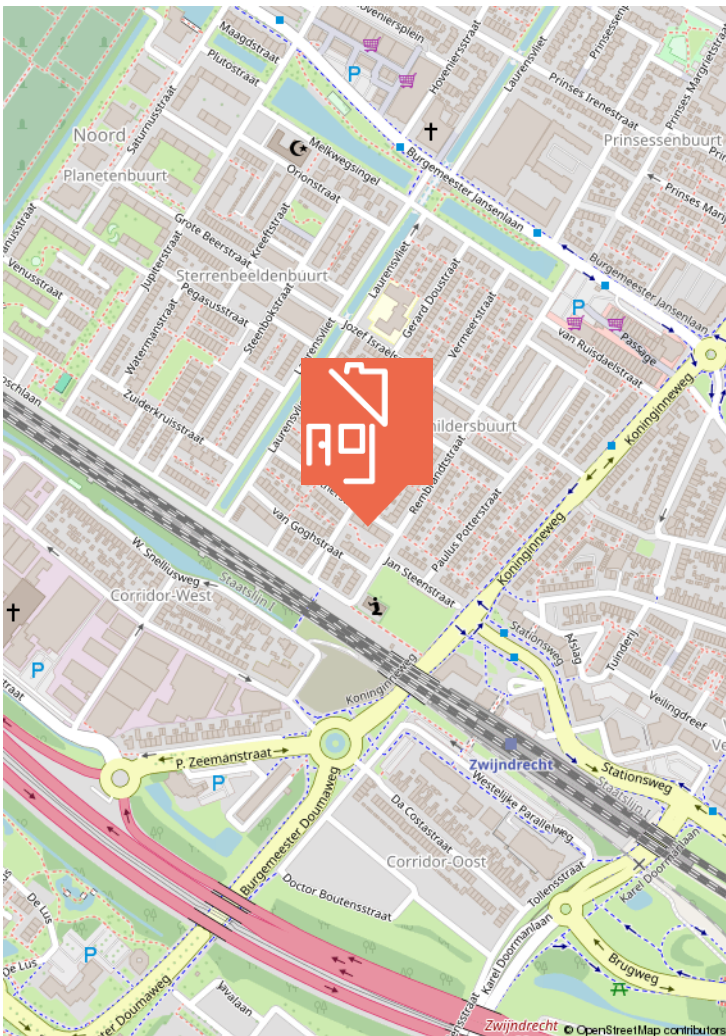
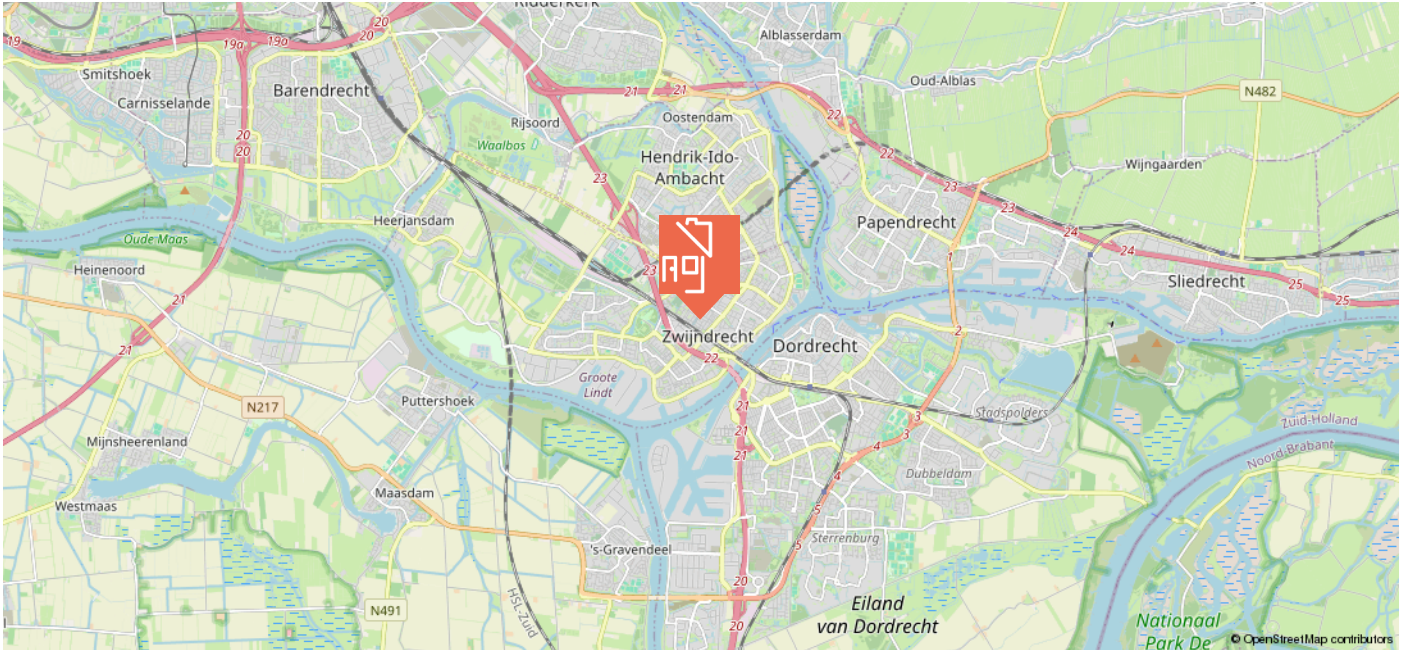


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



LOCATIE





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

