



ieder
huis,
eigen
verhaal

BEETHOVENLAAN 21

3335 BD ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 360.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	92 m ²
Inhoud	330 m ³
Bouwjaar	1986
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	voor -en achter tuin
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Deze heerlijke tussenwoning is gelegen aan de rand van Oudeland. Op dit moment zijn er 3 mooie slaapkamers aanwezig met de mogelijkheid tot het maken van een 4de (en zelfs een 5de!). De woning beschikt over een heerlijke tuin en grote berging.

In de woning zijn genoeg mogelijkheden om deze naar eigen smaak aan te passen, denk aan het realiseren van bijvoorbeeld je droomkeuken?

De wijk Heer Oudelands Ambacht, vaak kortweg Oudeland genoemd, is de jongste wijk van Zwijndrecht en werd grotendeels ontwikkeld in de jaren 1980.

De wijk ligt tussen de wijken Nederhoven en Kort Ambacht en staat vooral bekend om haar overvloed aan groen. Drie parken – het Molenvlietpark, het Munnikenpark en het Develpark – zorgen voor een oase van rust en natuur midden in de stad. Maar er is meer: op loopafstand vind je tal van voorzieningen, zoals het gezellige winkelcentrum Oudeland, het zwembad De Hoge Devel en de altijd levendige kinderboerderij de Kiboehoeve. Voor de natuurliefhebbers is er het bijzondere Arboretum, en wie de trein wil nemen, fietst zo naar het NS-station. Alles binnen handbereik!

Een heerlijke plek dus om je woon carrière te starten OF voort te zetten!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. In de hal is ruimte voor de garderobe.

Meterkast met 7 groepen, 2x aardlekschakelaar, dag- en nachstroom, gasmeter en watermeter.

Heerlijk ruime woonkamer met aan de achterzijde toegang tot de halfopen keuken en toegang tot de tussenhal. Er is een trapkast aanwezig voor de stofzuiger en de voorraad.

De keuken is zoals gezegd halfopen, er zijn meerdere mensen die de keuken open hebben gemaakt wat zorgt voor veel extra lichtinval en de mogelijkheid om de keuken anders te plaatsen (misschien wel met een kookeiland of schiereiland?).

De keuken heeft een eenvoudige hoekopstelling welke voorzien is van een afzuigkap, een spoelbak, ruimte voor koelkast, vaatwasser en andere apparatuur.

Tussenhal met toegang tot de achtertuin, trapopgang naar de verdieping en het toilet.

Toilet met fonteintje en deels betegelde wanden.

De tuin, die op het noordwesten gelegen is, is ruim, zonnig en middels een achterom bereikbaar. In de tuin is een royale (vrijstaande) stenen berging met elektra-aansluiting gesitueerd. Via het achterpad kom je uit bij diverse speelpleintjes, ideaal om de kindjes los te laten spelen.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 en 2 zijn gelegen aan de voorzijde, 2 goede ruime kamers met grote ramen met veel lichtinval.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde, het dakraam is ca. 4 jaar geleden nieuw geplaatst en er is bergruimte onder het schuine dak aanwezig.

Alle kamers zijn voorzien van een laminaat vloer en grotendeels gestucte wanden.



De badkamer heeft een mooi formaat en is gelegen aan de achterzijde van de woning. Op dit moment is er een bad met thermostaatkraan aanwezig, een toilet en wastafel, dakraam voor extra licht en lucht, de wanden zijn geheel betegeld. Liever een inloopdouche? Ook dat is goed mogelijk in deze ruimte.

Tweede verdieping:

Grote zolder met 2 dakramen en een hoge nok waar eventueel nog bergruimte in te maken is. Deze ruimte kan gemakkelijk (door het plaatsen van een tussenwand) ingedeeld worden als grote 4de slaapkamer.

Op deze verdieping is ook de CV ketel (merk Intergas HRE) gesitueerd en de mechanische ventilatie.

Algemeen:

Woning is voorzien van betonnen vloeren, hardhouten kozijnwerk met dubbel glas; alleen de voordeur en de bovenlichten zijn nog enkel glas.

Spuitwerk plafonds.

Woning is in 2025 aan de buitenzijde geschilderd.

Oplevering in overleg, kan zeer snel.

Artikelen van toepassing:

"As is where is" clause.

Niet bewoningsclausule

Ouderdomsclausule.

Vaste projectnotaris.

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.



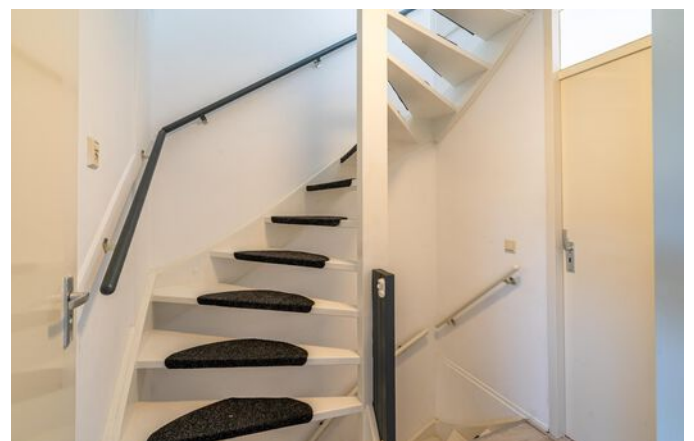
















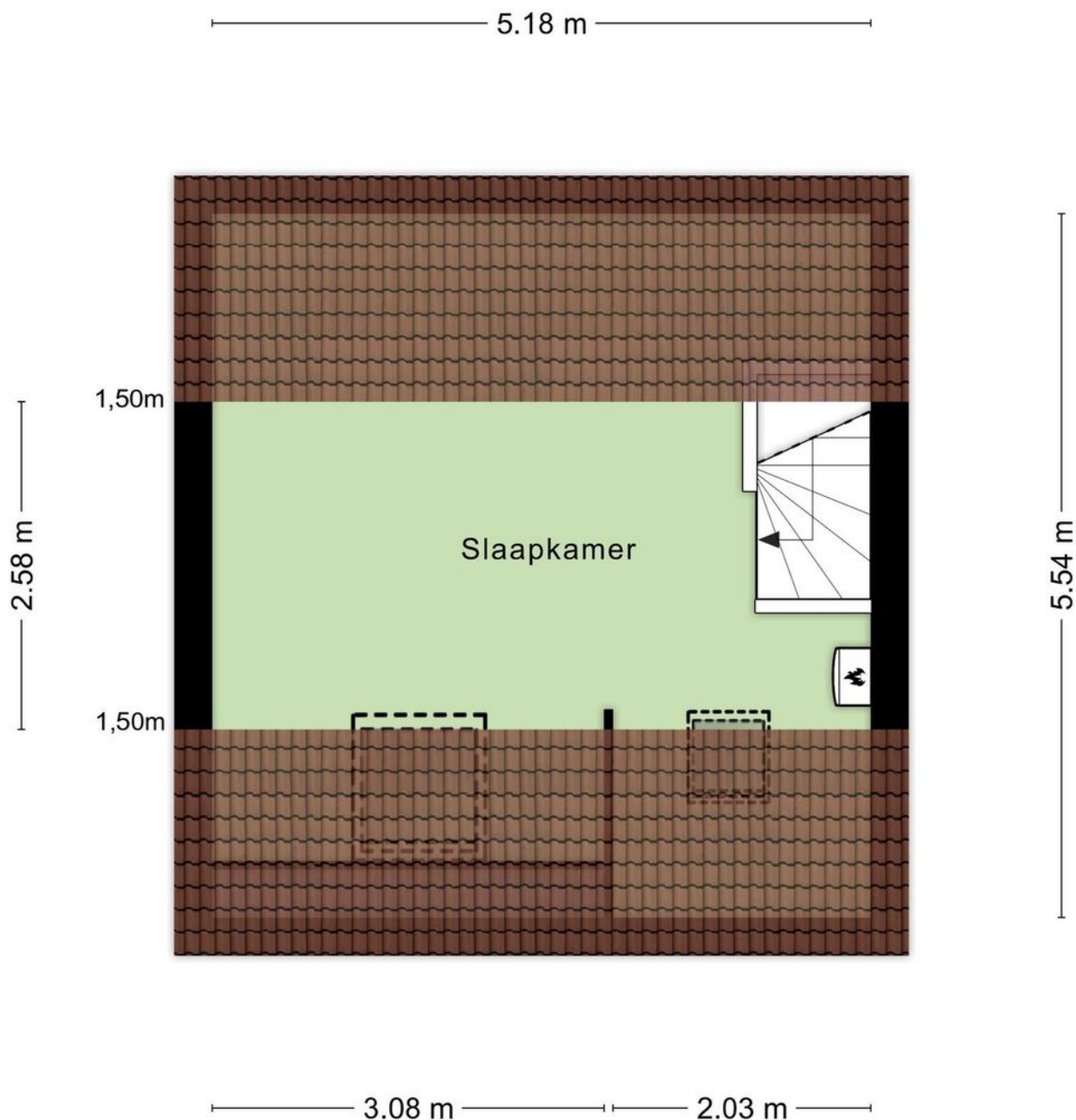
PLATTEGROND



PLATTEGROND

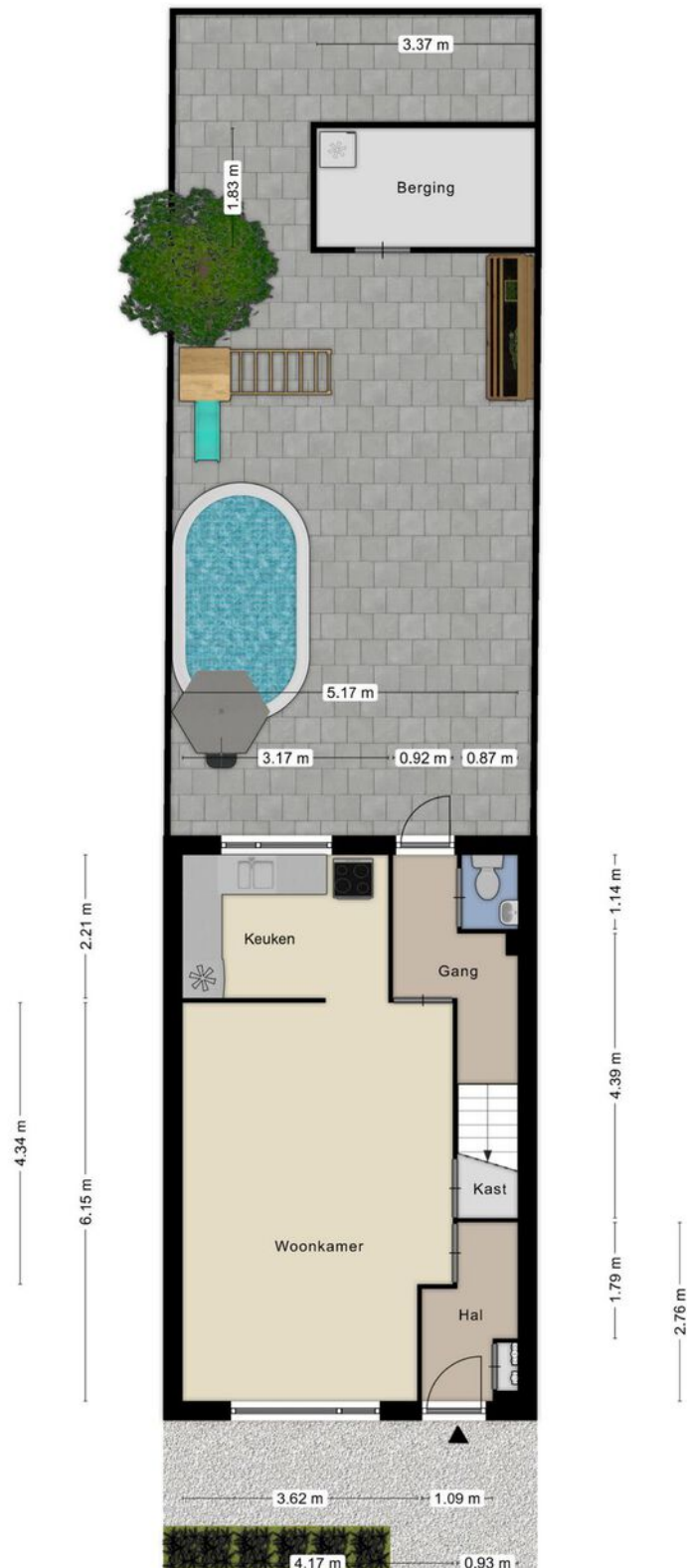


PLATTEGROND

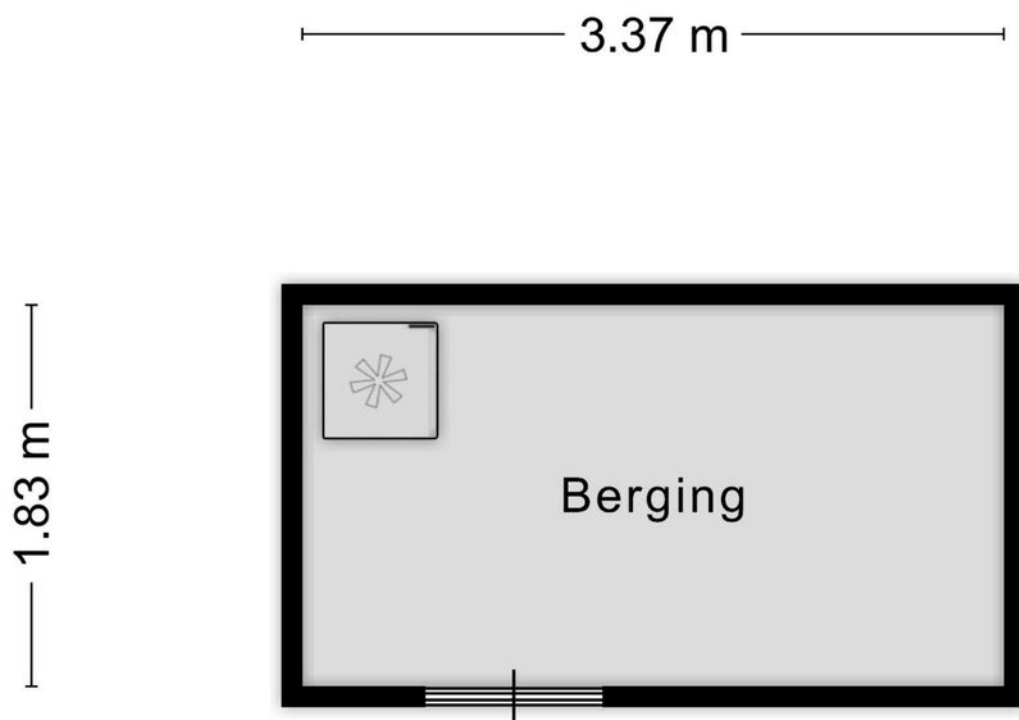


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

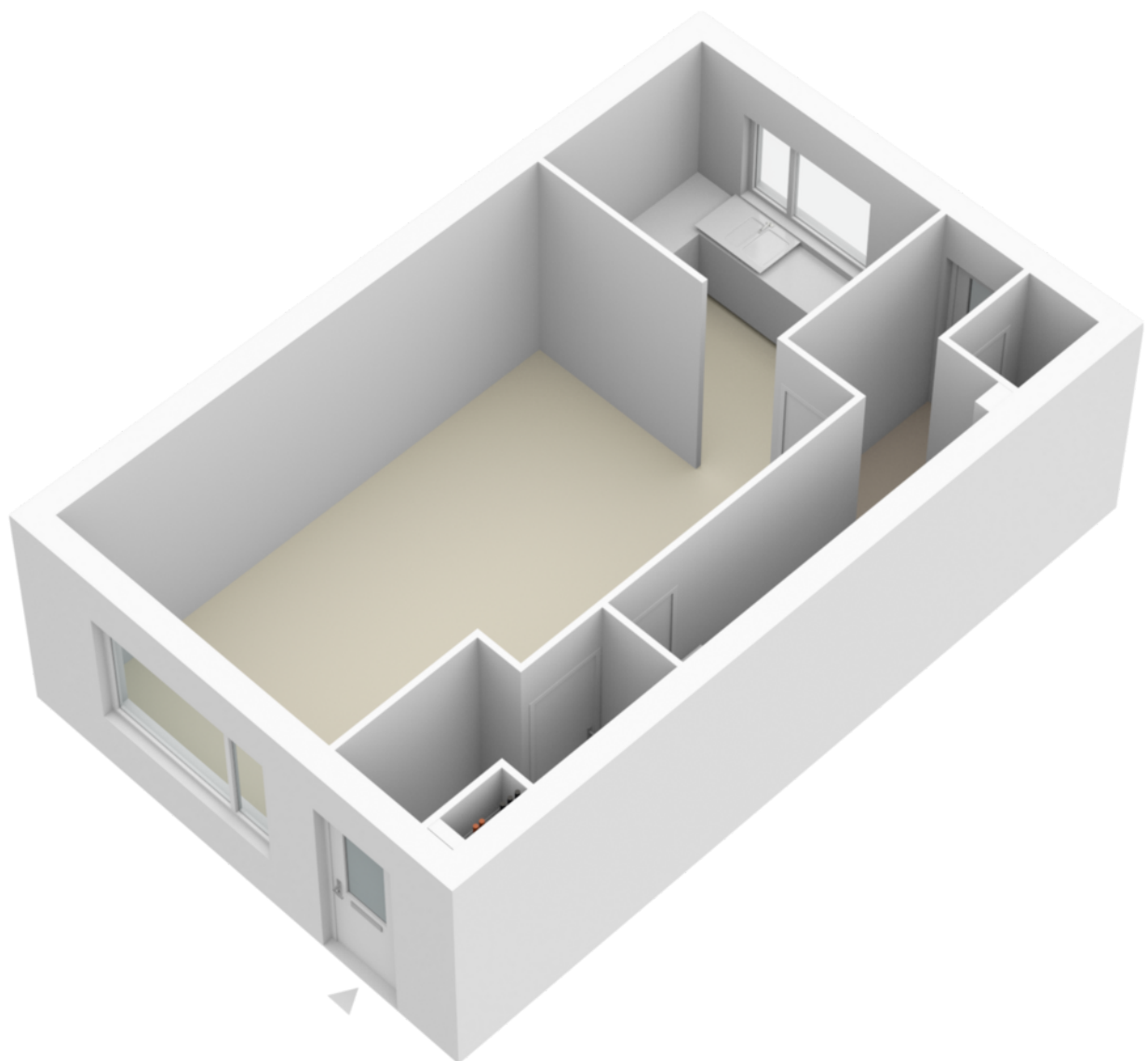


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

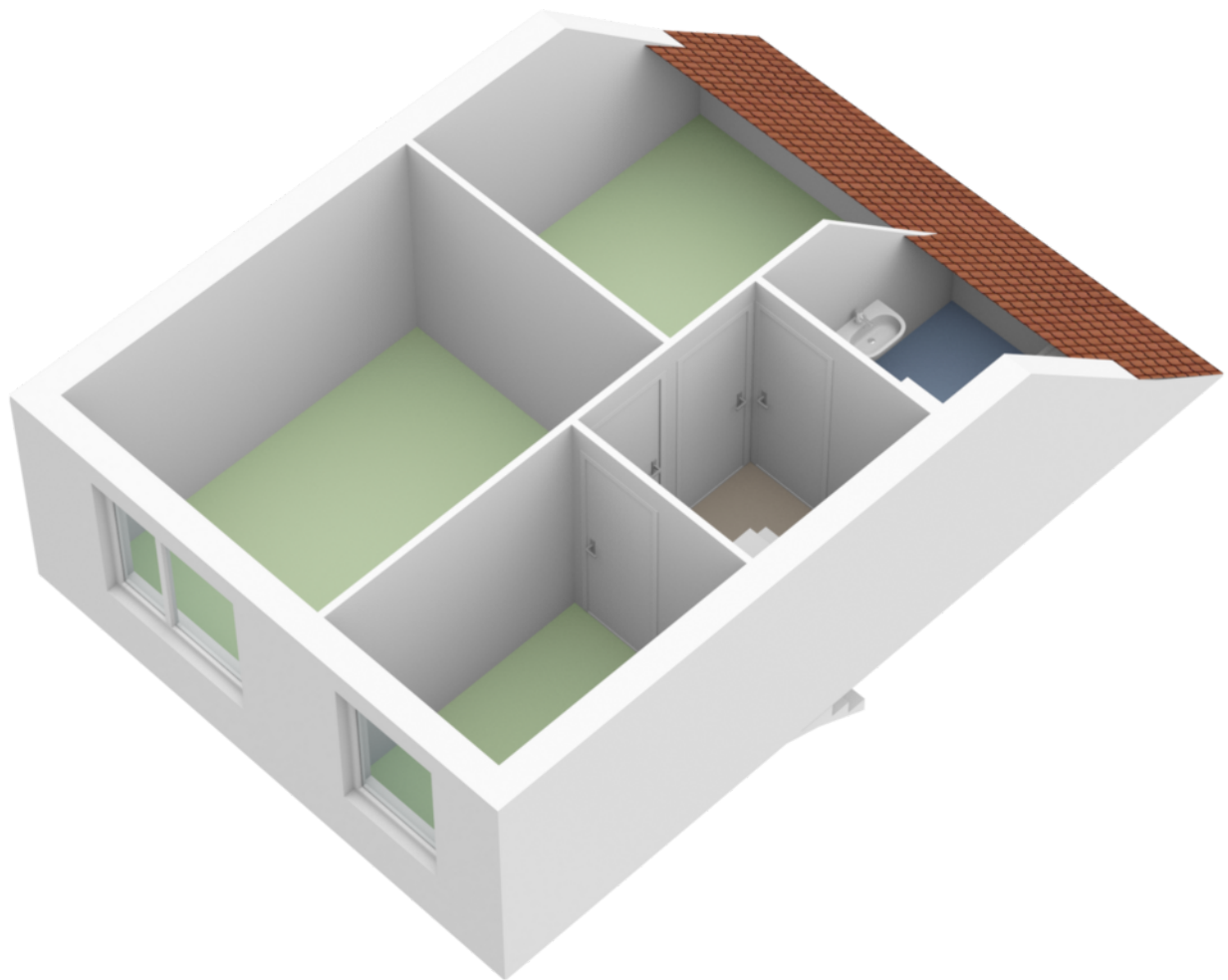
PLATTEGROND



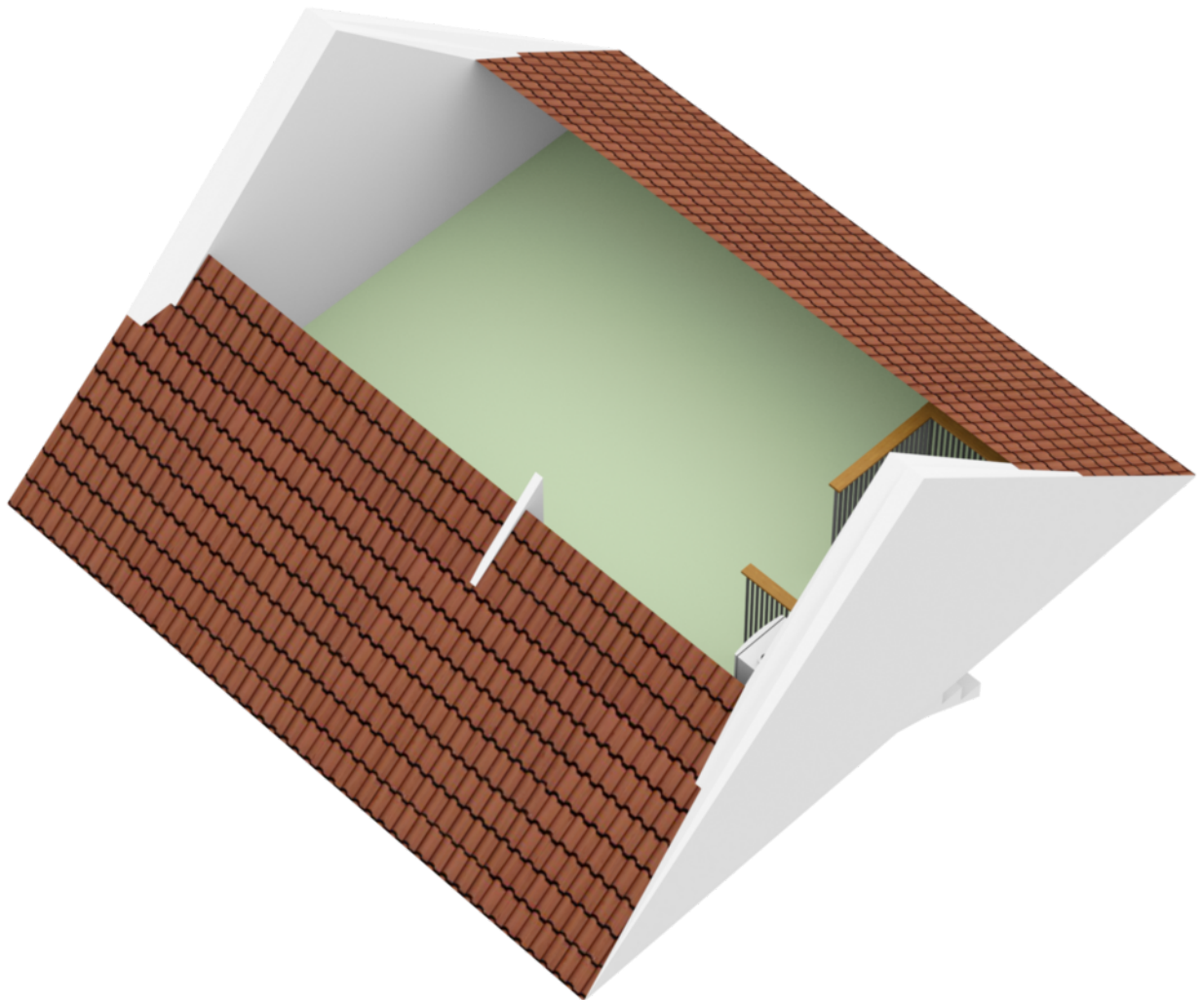
PLATTEGROND



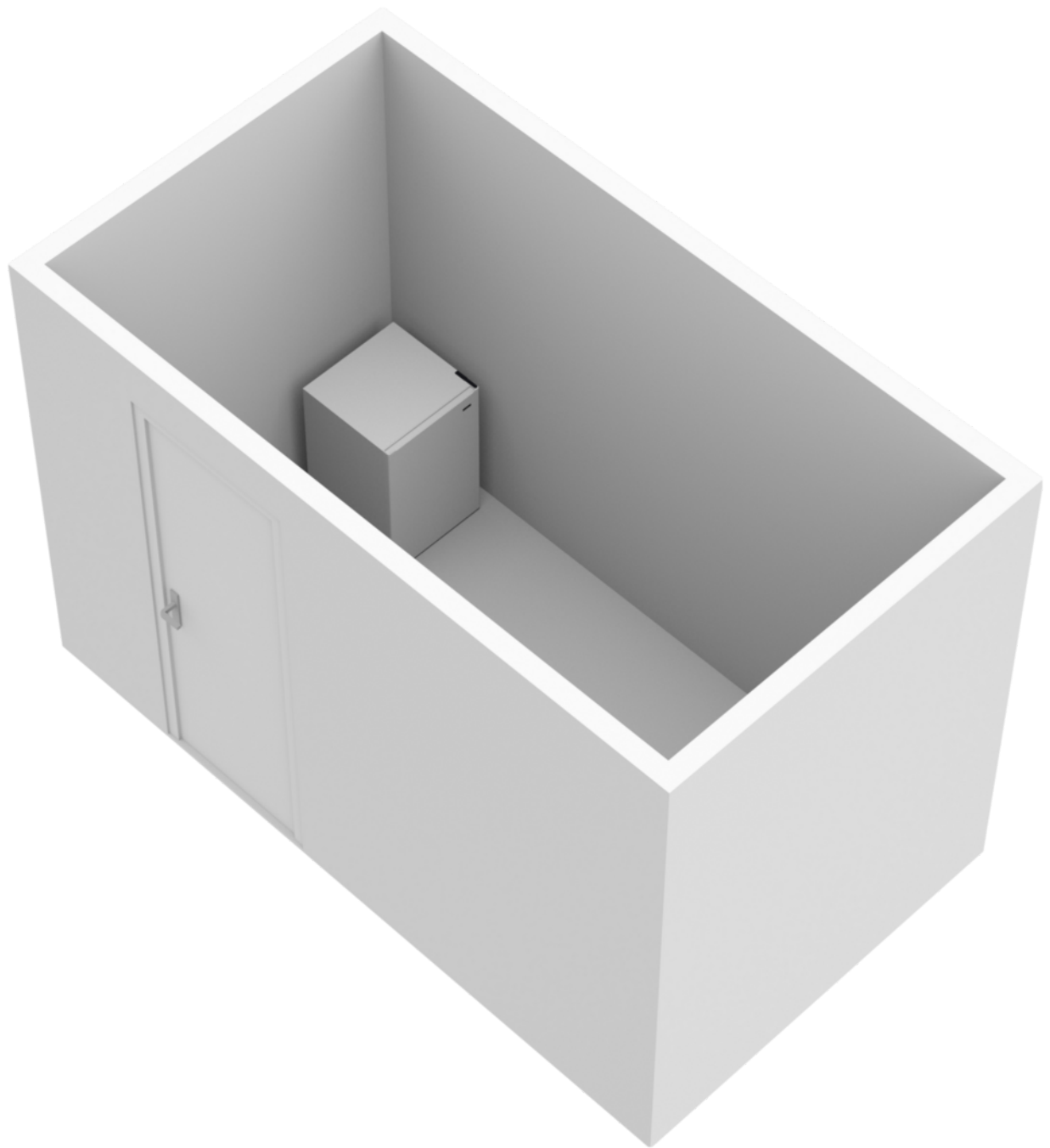
PLATTEGROND



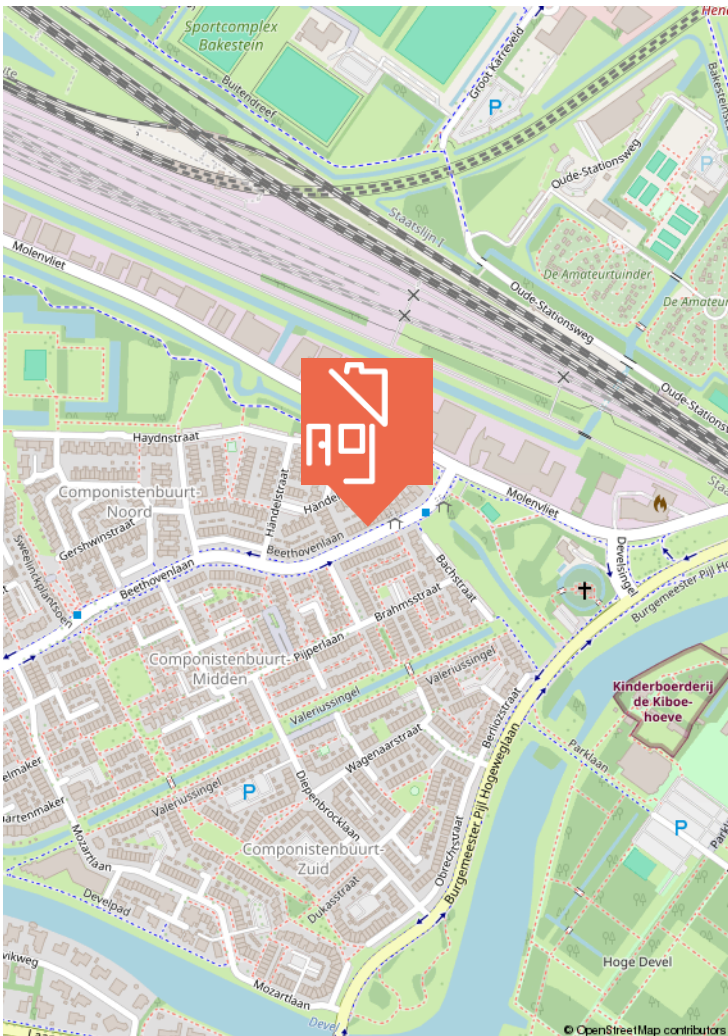
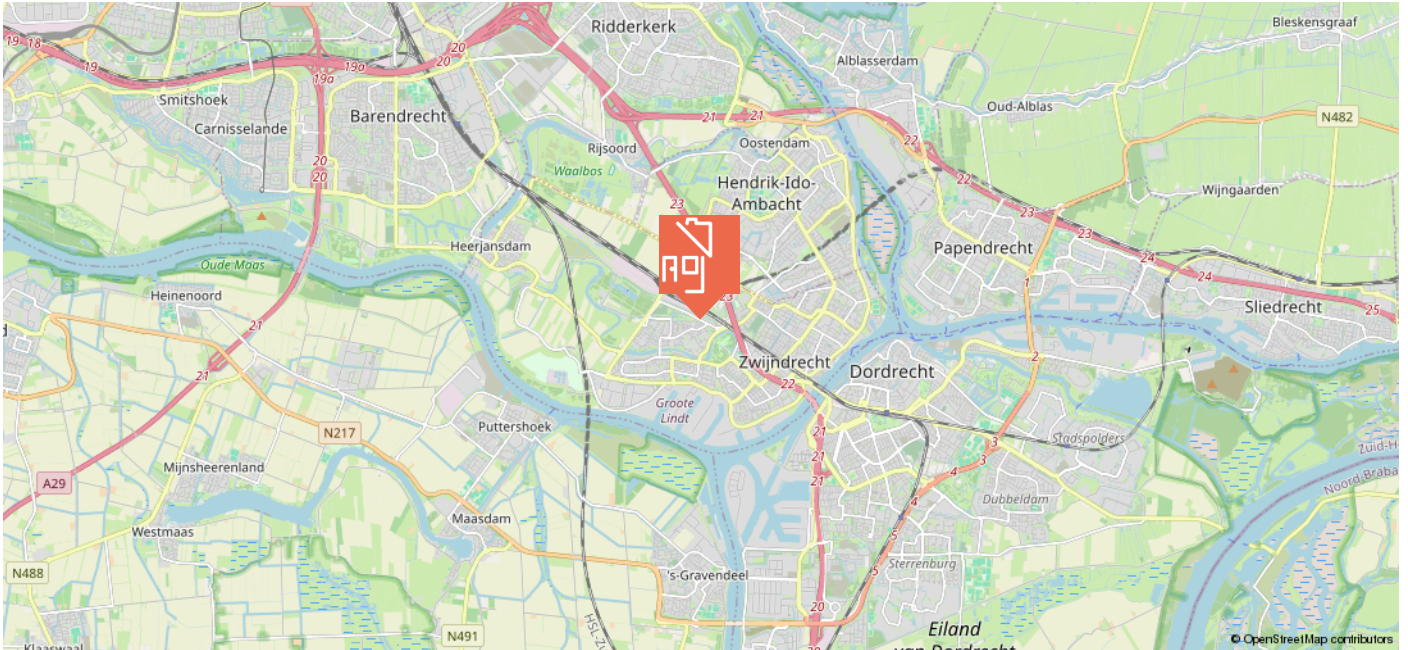
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zwijndrecht Sectie E Perceel 4228	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2025
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 hypotheekverstrekkende 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 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
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

Vastgoed
 **Ned.**