



ieder
huis,
eigen
verhaal

BURGEMEESTER DOORNPLEIN 2

3331 BC ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 325.000,- K.K.

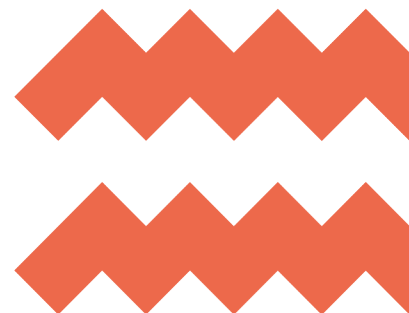


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	83 m ²
Inhoud	297 m ³
Bouwjaar	1927
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Een sfeervolle eengezinswoning met karakter én moderne luxe, dat vind je aan het Burgemeester Doornplein 2 in Zwijndrecht!

Te beginnen bij de centrale locatie; tussen het gezellige winkelcentrum Walburg en het NS station in. Wandel tussendoor en je staat binnen 5 minuten op het perron en pak je de trein richting Breda of Rotterdam. Tel daar 15 minuten bij op (zeg maar dag tegen de file) en binnen een mum van tijd geniet jij van de najaarszon tussen het winkelend publiek of op het terras!

Terug naar de woning, want dat is toch een leukerd; de verkoopster heeft met liefde een groot gedeelte aangepakt het afgelopen jaar en mét beeldig resultaat opgeknapt – klaar om zó in te trekken. Een warme visgraatvloer, marmerlook keukenblad en heerlijk fris schilderwerk. Bij binnenkomst word je verrast door het prachtige lichtinval dat door de glas-in-loodramen valt. Nog meer voordelen? Drie ruime slaapkamers, royale badkamer en de moderne keuken die uitnodigt om samen uitgebreid te koken... Deze eengezinswoning is daarbij ideaal voor gezinnen vanwege het plein én de groenstrook naast huis; (kleine) kinderen kunnen hier veilig en in alle rust spelen.

Onze favoriete plek? Toch de tuin! Met de zon die hier schijnt, is het heerlijk vertoeven op deze plek. Of toch liever binnen in de knusse zithoek met dat magische lichtspel? Deze woning combineert oud en nieuw op een manier waar je (oranje) hart sneller van gaat kloppen. Zie jij jezelf hier al wonen? Kom 'm samen met ons bewonderen!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toilet, trapkast en deur naar de woonkamer.

Meterkast met 9 groepen, dubbele groep, hoofdschakelaar, 3x aardlekschakelaar en dag- en nachtstroommeter.

Toilet, vaste kast en gedeeltelijk betegelde wanden.

Trapkast met luik waarachter de spoel unit van het toilet weggewerkt zit.

Heerlijk sfeervolle woonkamer met open haard, visgraat laminaat vloer en glas-in-lood ramen. Aan de achterzijde is de open keuken geplaatst.

Keuken in dubbele wandopstelling, de keuken is gekozen in een warme blauw tint, net wat anders dan standaard en erg tof! De keuken beschikt over een koelkast, vriezer, vaatwasser, afzuigkap, oven en spoelbak, 4 pits inductie kookplaat en houten blad in marmer look. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

Heerlijke tuin, lekker vrij en zonnig met eigen achterom, diverse bakken en kunstgras. Houten berging met elektra. Voor (nog) meer sfeer is er tuinverlichting aanwezig.

Eerste verdieping:

De trap naar de eerste verdieping is voorzien van traprenovatie in 2024 dus ziet er top uit!

In 2023 is er een extra kamer gemaakt op de verdieping dus er zijn nu 3 slaapkamers.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde met stuc wanden, laminaat vloer.



Slaapkamer 2 aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 aan de voorzijde met inloopkast, was aansluiting en opstelling van de CV ketel (merk Nefit, bouwjaar 2024) en airconditioning.

Algemeen:

Traprenovatie 2024.

In de kruipruimte zijn HR++ parels gestort in oktober 2024.

Tuinaanleg deels 2024.

Ombouw voor de verwarming in de woonkamer in 2024 nieuw geplaatst.

Keuken geplaatst in 2024, vaatwasser, koelkast, vriezer en afzuigkap uit 2021 (overgeplaatst uit de oude keuken).

Spouwmuur isolatie in 2019 (door de vorige bewoner).

Schilderwerk buitenzijde voorkant 2016, achterkant tuin 2021 en de dakopbouw in april 2023.

Extra dakbedekking voor aanleg zonnepanelen in 2021 (door vorige bewoner).

Zonnepanelen 10 stuks, huur, aangelegd in 2022, kosten ca. 70 euro per maand.

Bij HalloStroom zijn de zonnepanelen af te kopen, kosten ongeveer €8734,33 per 1 juli 2025.

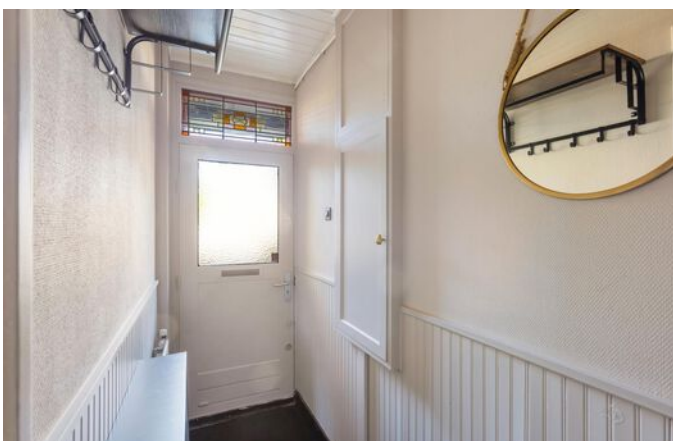
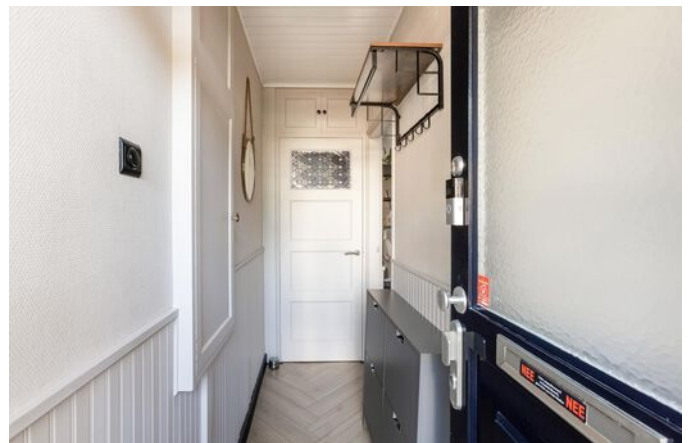
Op het glas-in-lood na volledig voorzien van dubbel glas.

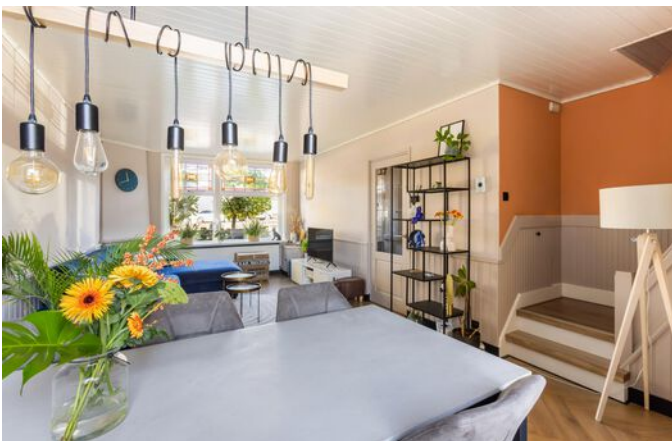
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



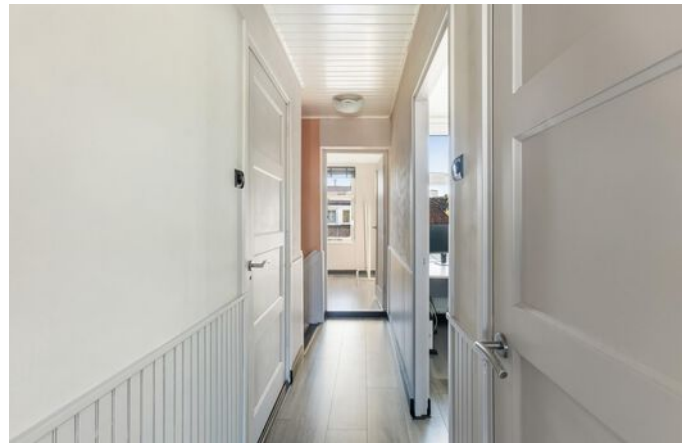


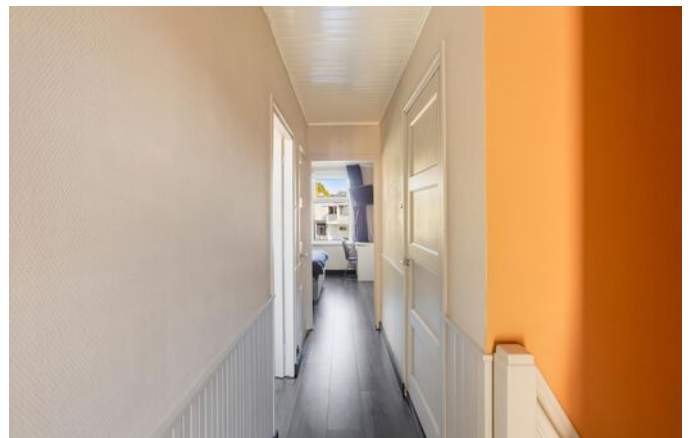
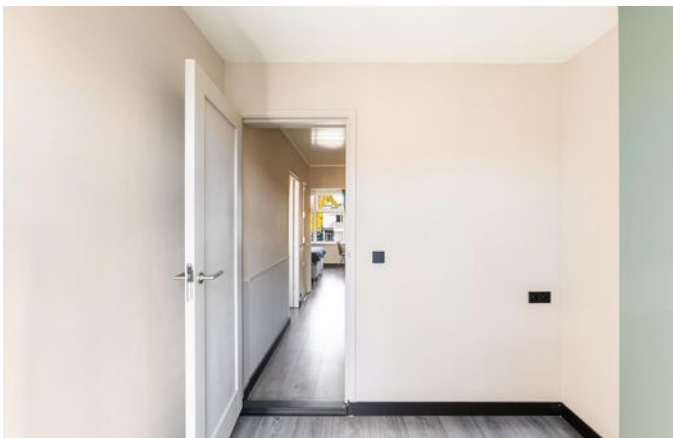


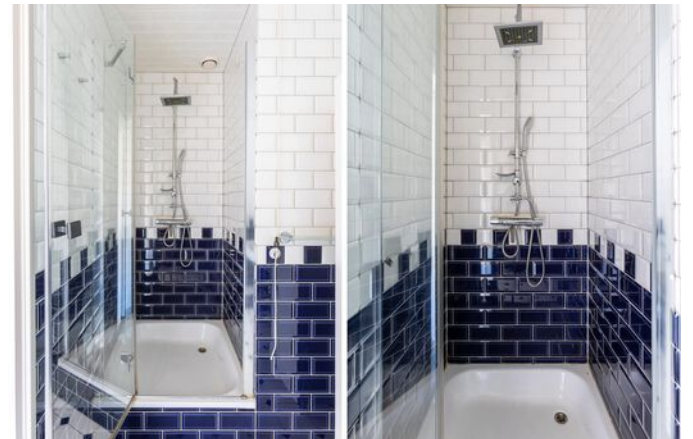
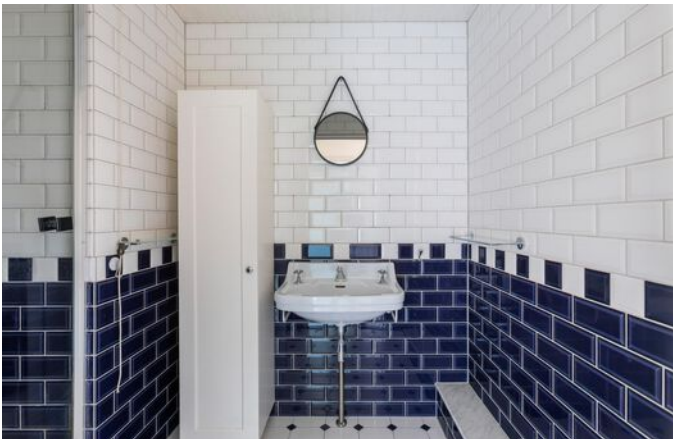












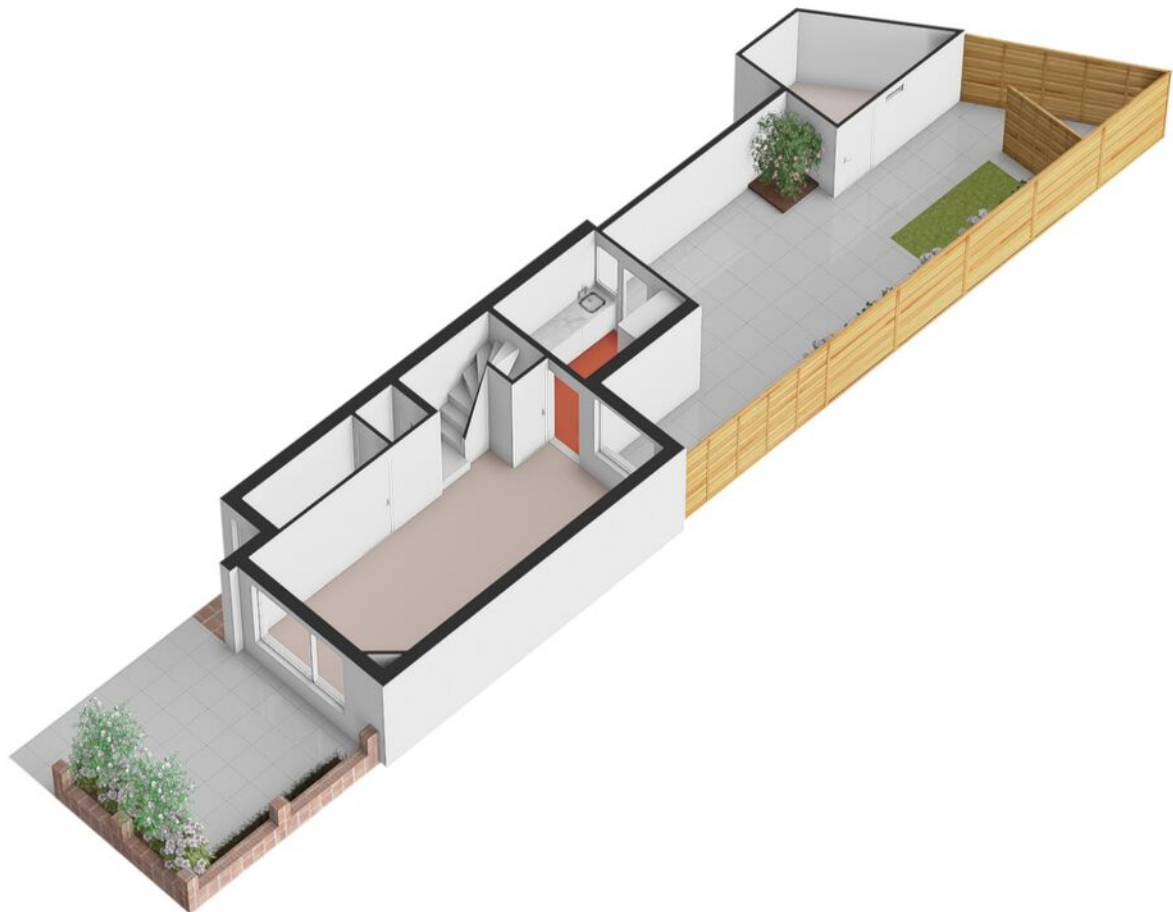


PLATTEGROND

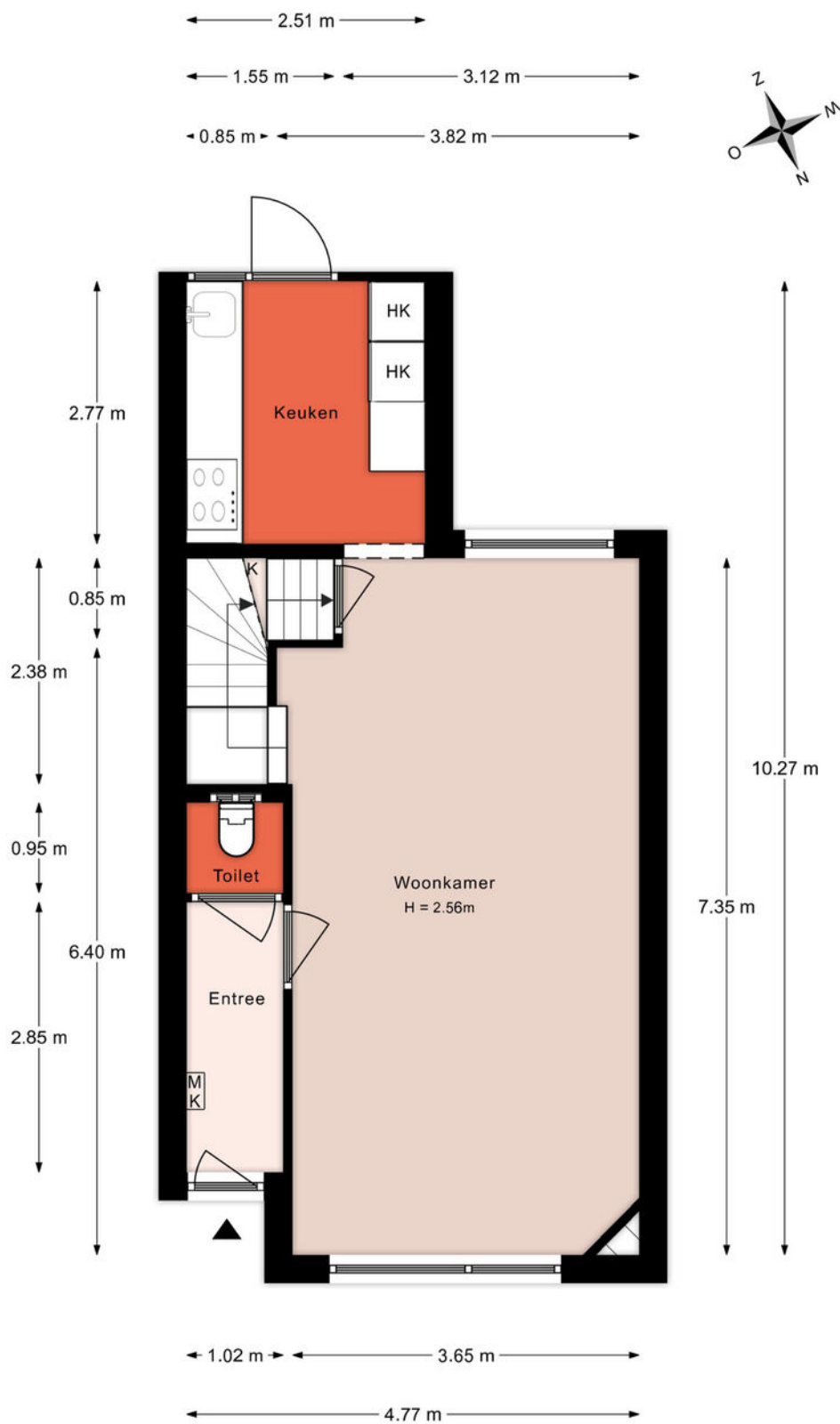


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

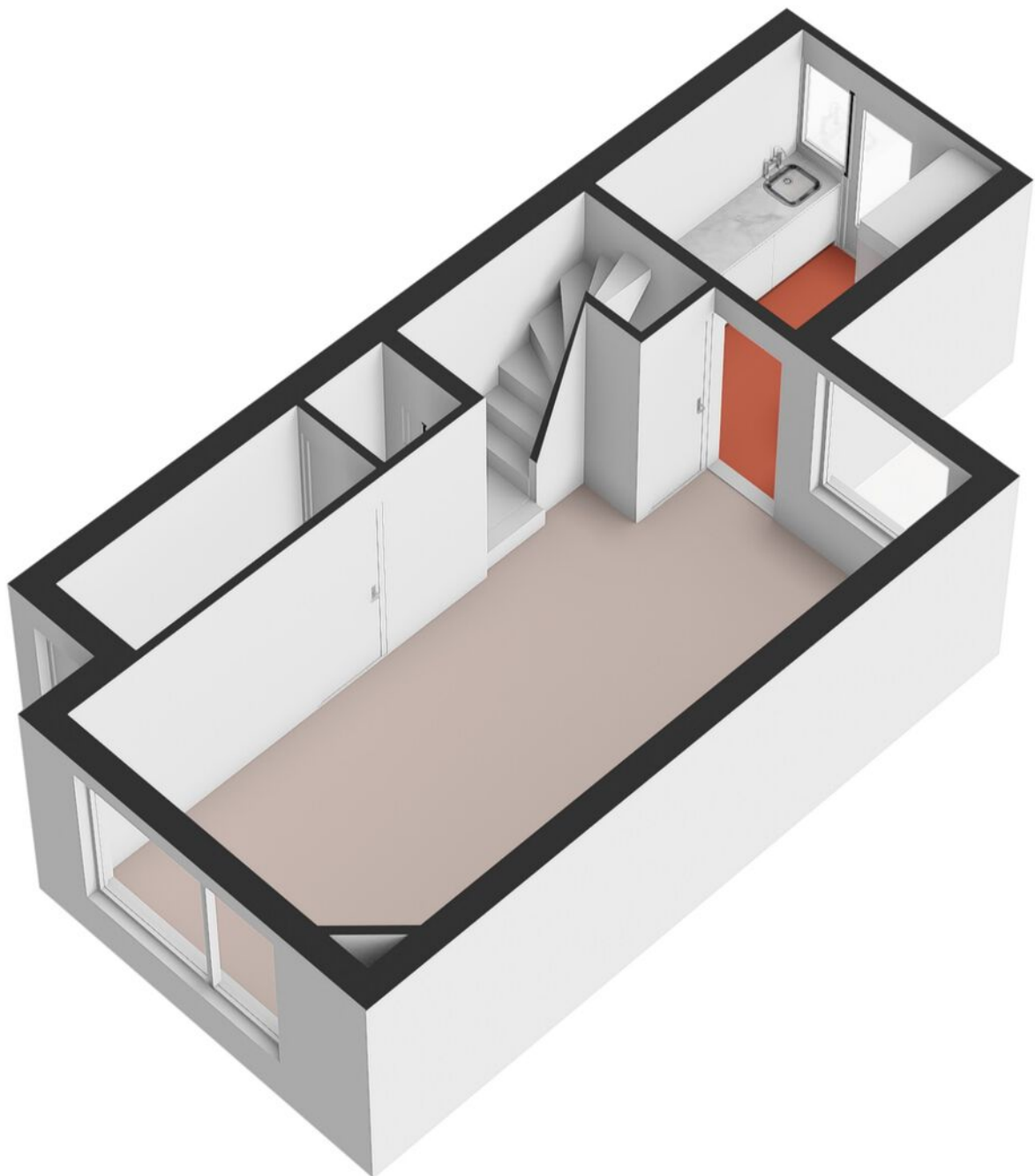


PLATTEGROND

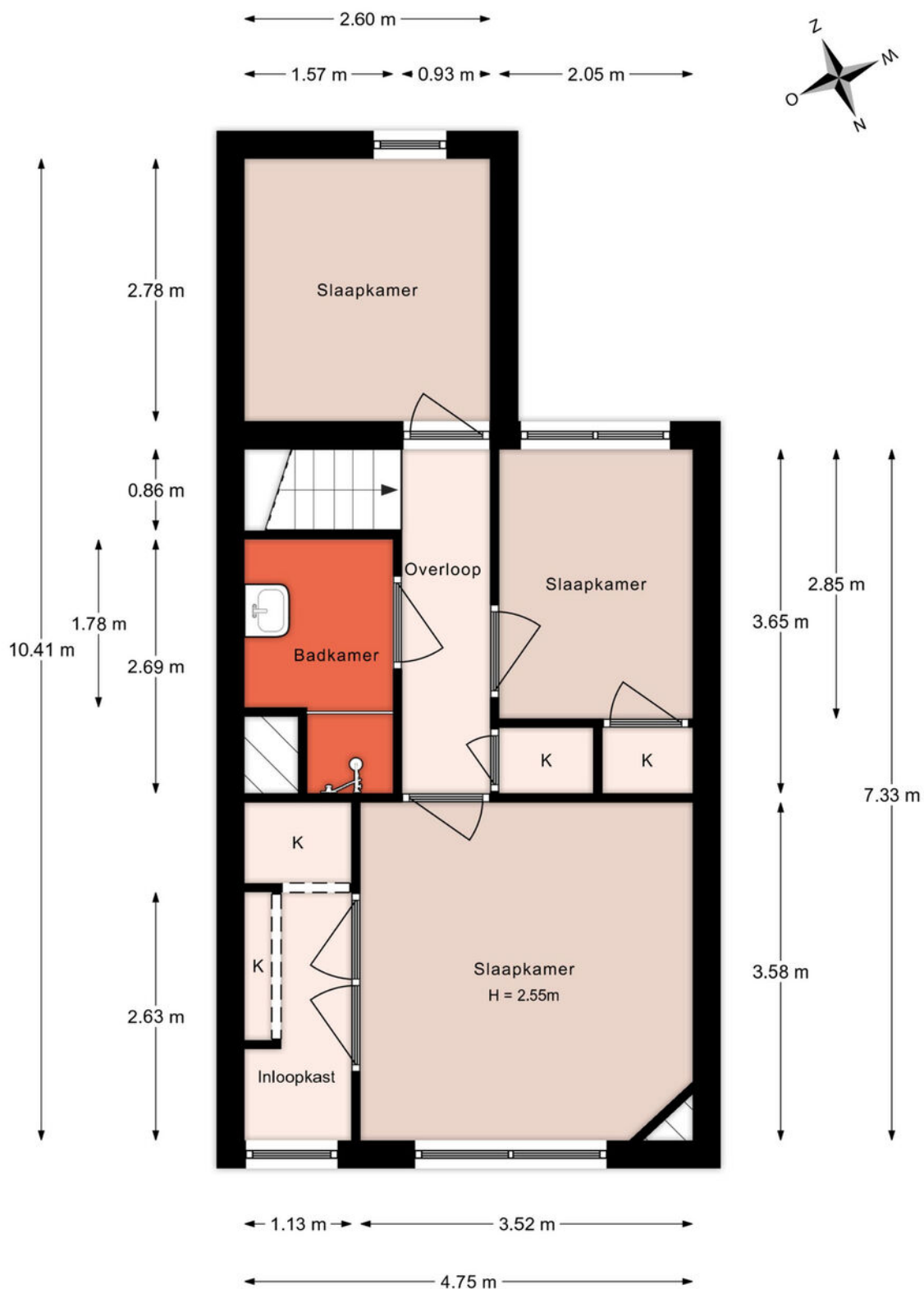


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

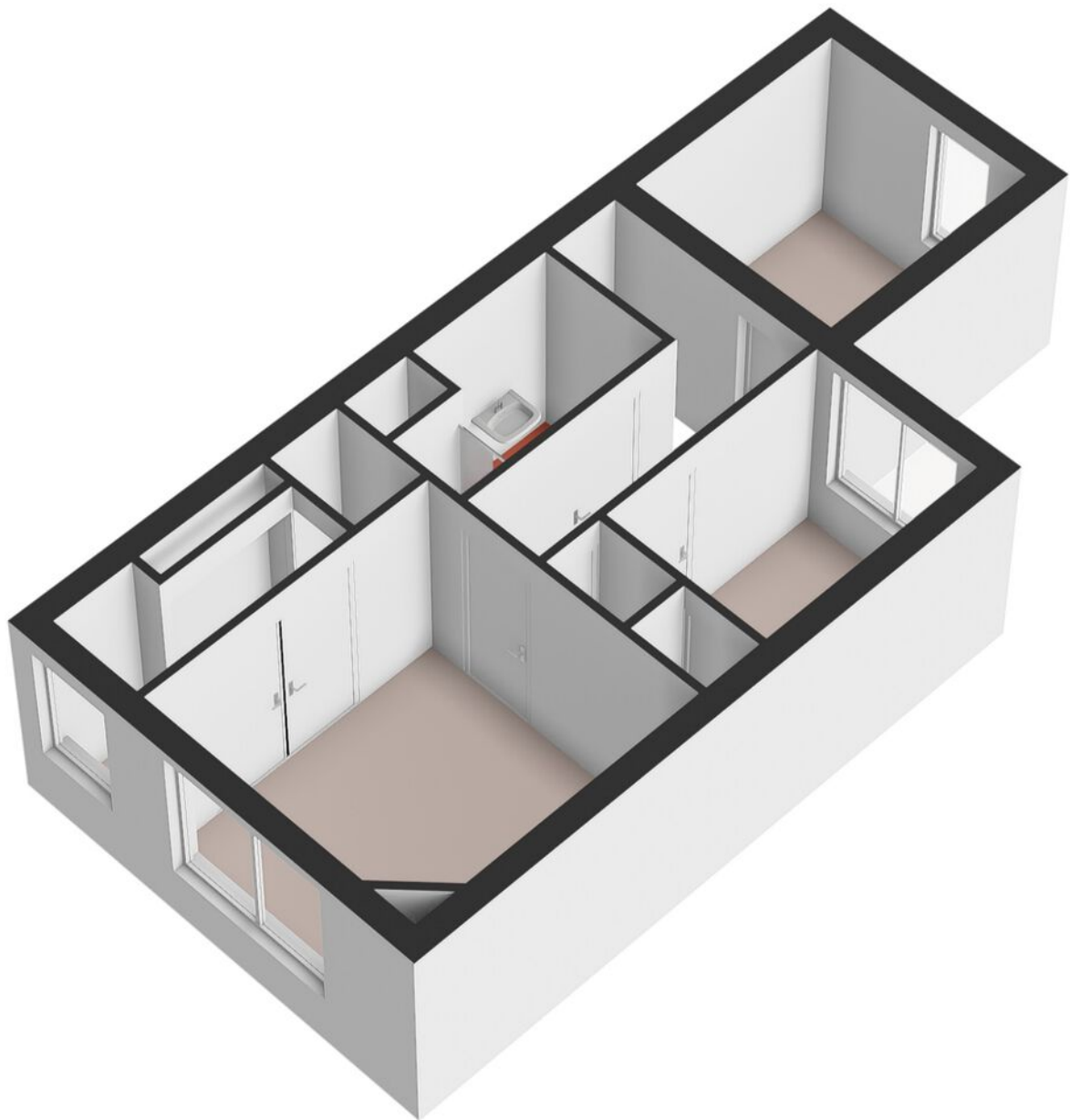


PLATTEGROND

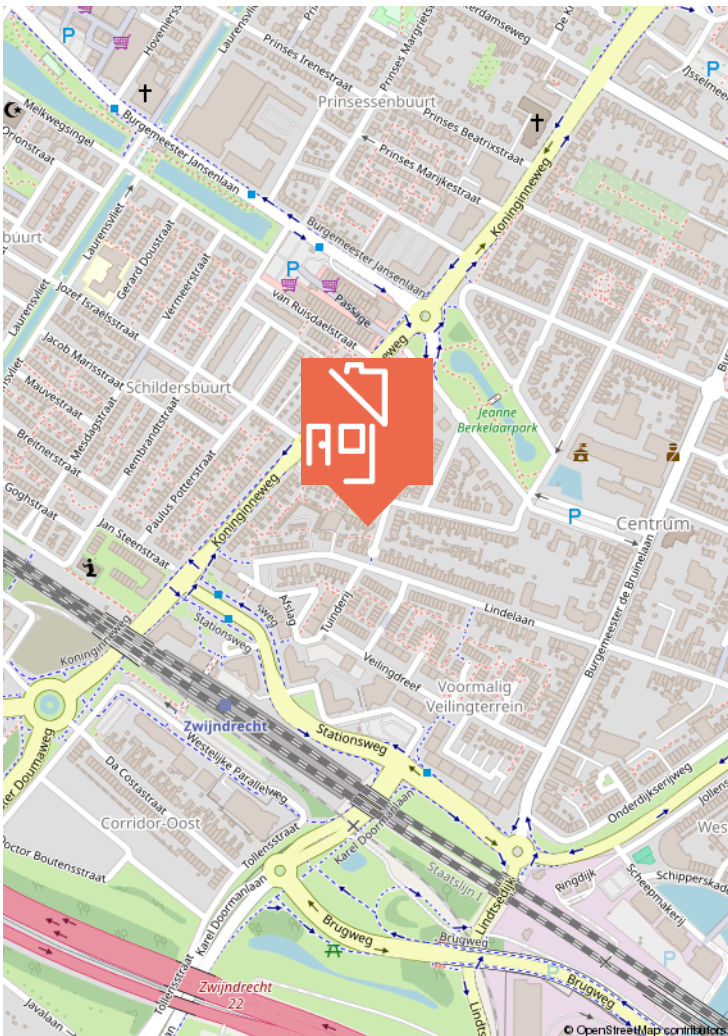
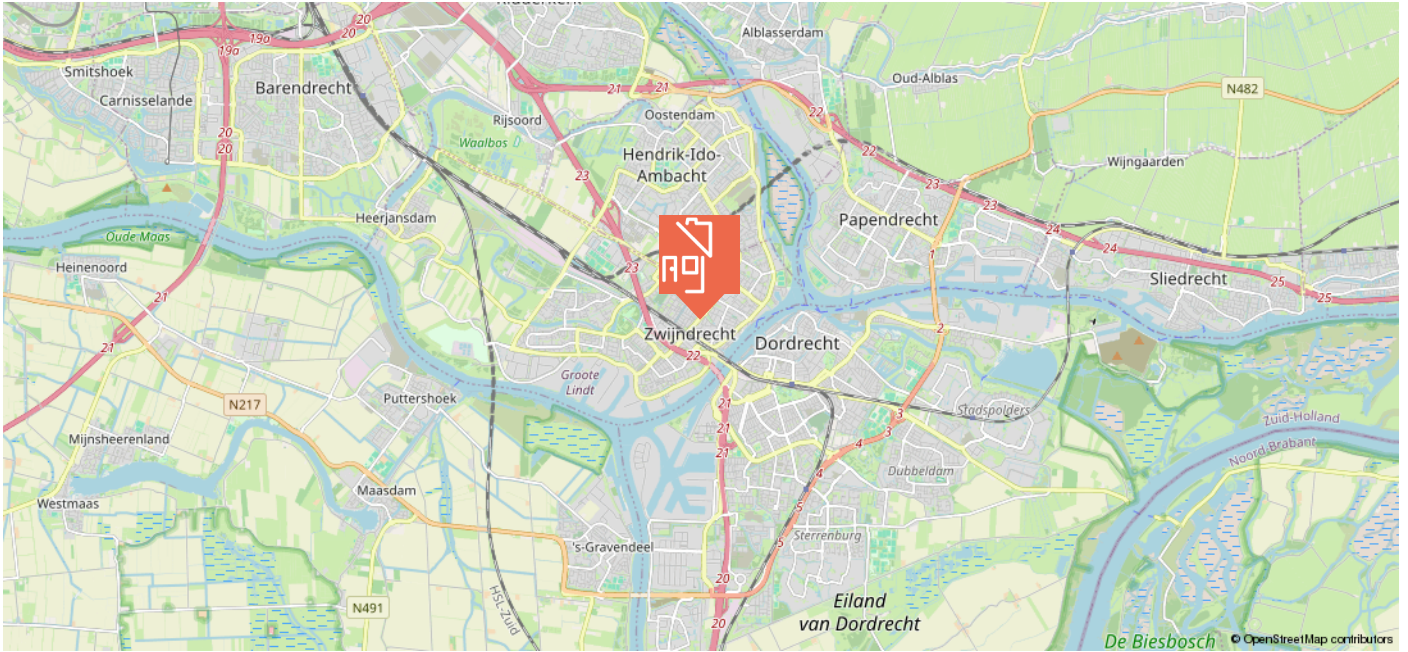


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



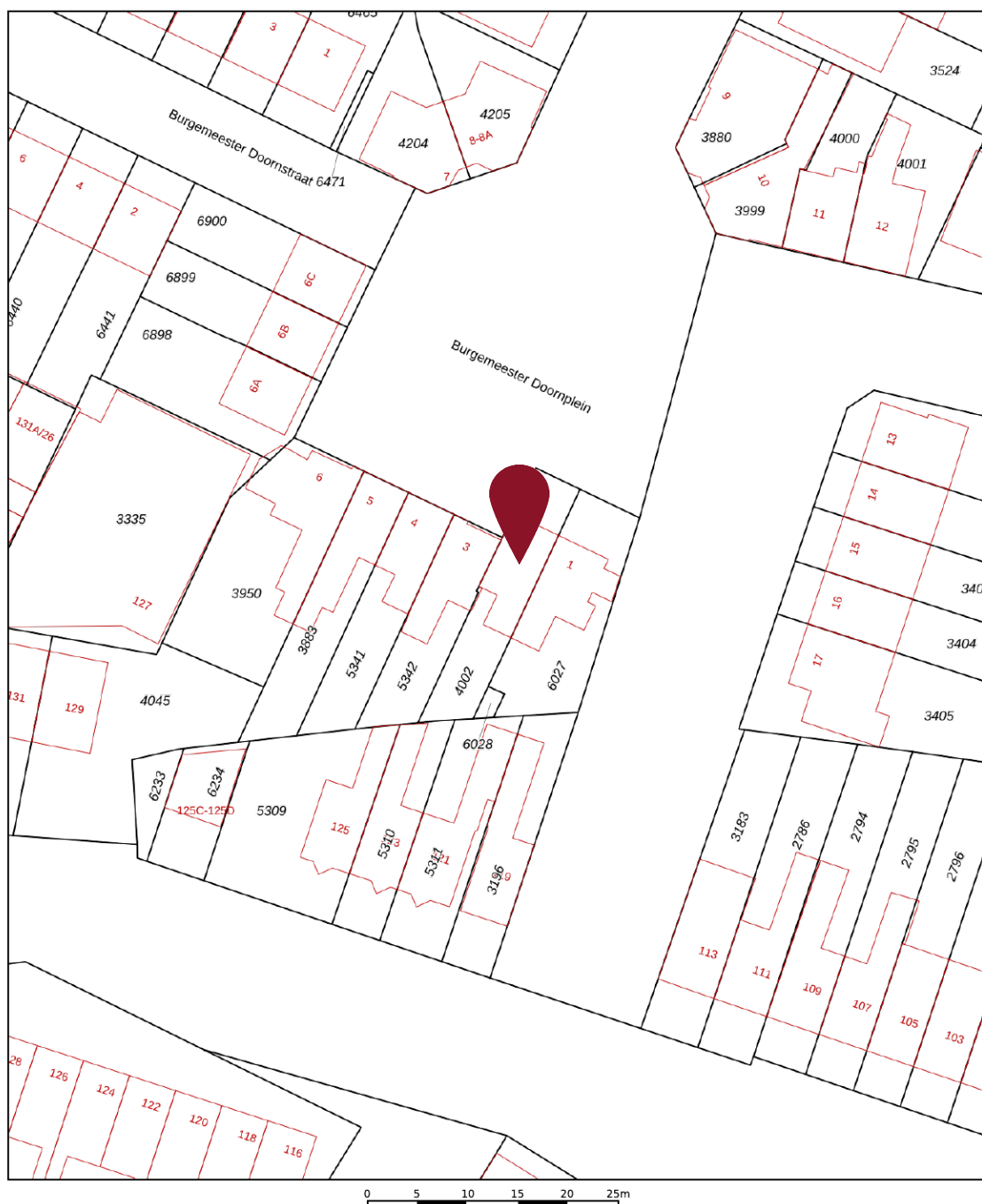
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zwijndrecht

Sectie B

Perceel 4002

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 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 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

Vastgoed
 **Ned.**