



ieder
huis,
eigen
verhaal

DE WERE 59

3332 KD ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 485.000,- K.K.

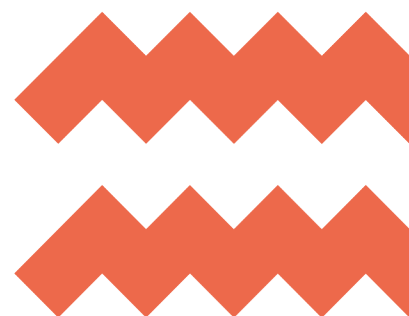


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	141 m ²
Inhoud	463 m ³
Bouwjaar	1969
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Een huis waar je meteen denkt: JA, hier wil ik wonen!

Deze eindwoning is supermodern en klaar voor een nieuw gezin dat (veel) ruimte nodig heeft én van sfeer houdt. Het eerste wat opvalt? Je auto kan niet pal voor de deur staan en dat is stiekem heel prettig met (kleine) kinderen. Geen verkeer voor je deur, wél rust en speelruimte. Want die oase van groen is namelijk het tweede dat in het oog springt!

En spelen... Dat kan hier non-stop. Pal achter de tuin ligt een speeltuin met een groot grasveld. Terwijl de kids voetballen of schommelen, geniet jij van je tuin op het noordwesten waar halverwege de middag de zon in piept.

Binnen voelt het licht en ruim door de vele ramen en slimme indeling. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de strakke zwarte keuken met gezellige bar... Kookinspiratie gegarandeerd, iedereen is welkom om een hapje mee te eten!

Met maar liefst vijf royale slaapkamers (waarvan één mét inloopkast – whaaahhhh) heeft iedereen zijn eigen plek. De zolder heeft een verbazingwekkend grote raampartij en uitzicht dat vrij & groen voelt; precies waarom de verkopers verliefd werden.

Dan nog even die perfecte locatie: tussen Walburg en de Volgerlanden, alleen bestemmingsverkeer, volop gezinnen en alles dichtbij. Energielabel C en klaar om in te trekken. Wat wil een mens nog meer?

Kortom: dit is niet zomaar een huis, dit is een gezinsbasis vol licht, ruimte en gezelligheid. Bezichtigen? We zien je graag aan De Were 59!

Indeling:

Entree in het portaal met meterkast, toilet en vaste bergkast.

Meterkast met 8 groepen, dubbele groep, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag-en nachtstroommeter.

Toilet, vrijhangend en voorzien van fonteintje, geheel betegelde wanden.

Grote hal met ook hier een grote kast onder de trap voor extra bergruimte, toegang tot de woonkamer en trapopgang naar de verdieping.

Heerlijk grote en lichte woonkamer, vanuit elk raam kijk je heerlijk het groen in. Aan de achterzijde is de open keuken gesitueerd. Grote openslaande deuren aan de achterzijde met toegang tot de tuin.

De keuken is geplaatst in een hoek met een schiereiland. De keuken is ooit gesloten geweest (en bereikbaar vanuit de hal) door het samenvoegen met de woonkamer is echt een enorm royale woonverdieping ontstaan. In de keuken is een koelkast aanwezig, vriezer, oven, vaatwasser, inductie kookplaat met afzuiging en een heet water kraan van Whirlpool. Vanuit de keuken is via een loopdeur de tuin bereikbaar.

Achtertuint met stenen berging en eigen achterom. De gehele rij woningen heeft gekozen voor een sedum (vetplanten) dak wat voor een mooi groen geheel zorgt en daarnaast zorgt voor een koelere berging.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde.



Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde MET inloopkast, hoe luxe!

Slaapkamer 3 ook gelegen aan de achterzijde. Alle kamers zijn strak afgewerkt met stuc wanden en een laminaat vloer.

De badkamer is in 2021 nieuw geplaatst en afgewerkt met een designradiator, ruime inloopdouche, vrijhangend toilet, wastafel met meubel, geheel betegelde wanden en verlaagd plafond met spots. De elektrische ventilator is defect. Wel is er een raam met rooster aanwezig voor de beluchting.

Tweede verdieping:

Wederom een grote overloop dit keer met was aansluiting en opstelling van de CV ketel (merk Remeha Avanta, bouwjaar 2011). Ook is hier veel bergruimte onder het schuine dak. Rolluik aan de voor-en de achterzijde.

Door de plaatsing van een grote dakkapel met rolluik zijn er op deze verdieping 2 hele royale kamers gemaakt.

Slaapkamer 4 aan de voorzijde met bergruimte onder het schuine dak.

Slaapkamer 5, de kamer met de dakkapel, het rolluik en ook hier weer bergruimte onder het schuine dak.

De hele verdieping heeft een laminaat vloer en stuc wanden.

Algemeen:

Betonnen vloeren op alle verdiepingen. Schuurdak is in 2022 opnieuw bekleed en afgewerkt met sedum.

Keuken vervangen in 2021.

Badkamer en toilet vervangen in 2021.

Alle wanden en plafonds voorzien van stucwerk, overal laminaat vloeren 2021.

De begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van houten kozijnen met dubbel glas. Horren op de eerste verdieping zijn in 2021

geplaatst.

Alle kozijnen op de tweede verdieping zijn vervangen door kunststof met dubbel glas. Vloerisolatie aanwezig, spouwmuur isolatie, HR ++ glas, dakisolatie geplaatst door de vorige eigenaren.

De glasvezel kabel ligt naast de voordeur en is dus van daar af op te pakken en de meterkast in te voeren.

Sommige mensen in de wijk hebben (een deel van) het openbaren groen gelegen naast de woning bij gekocht, of dit hier ook mogelijk is zal ten alle tijden bij de gemeente nagevraagd dienen te worden.

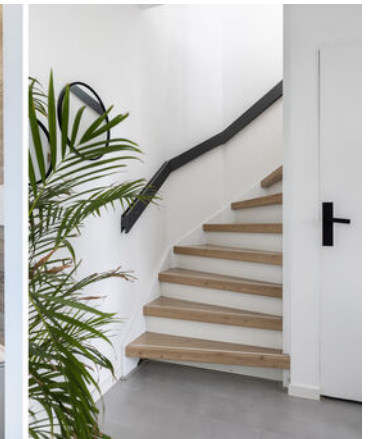
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers halverwege december 2025.

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.





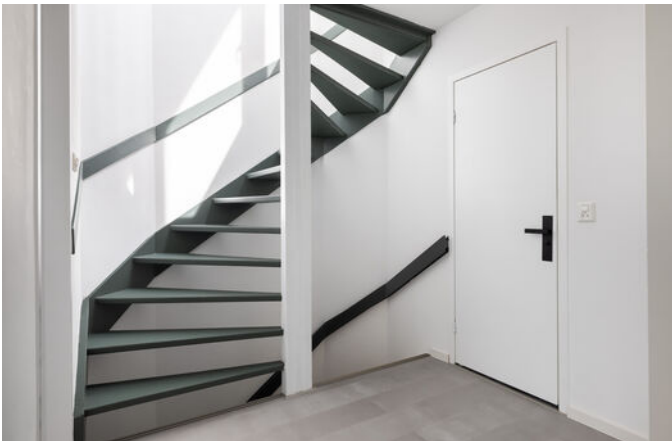




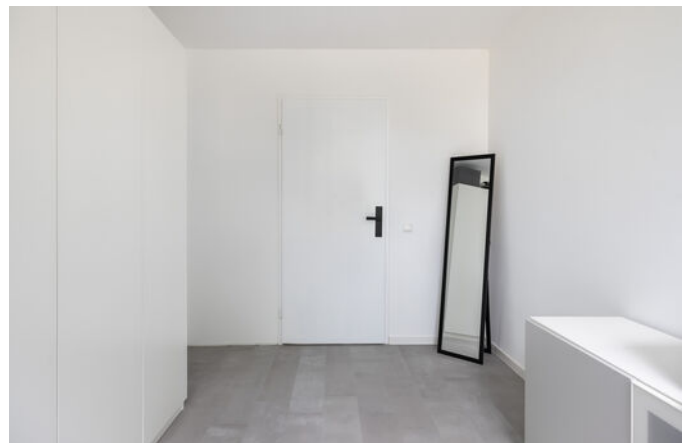
















PLATTEGROND

De Were 59 Zwijndrecht
-PERCEEL-



PLATTEGROND

De Were 59 Zwijndrecht
-BEGANE GROND-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

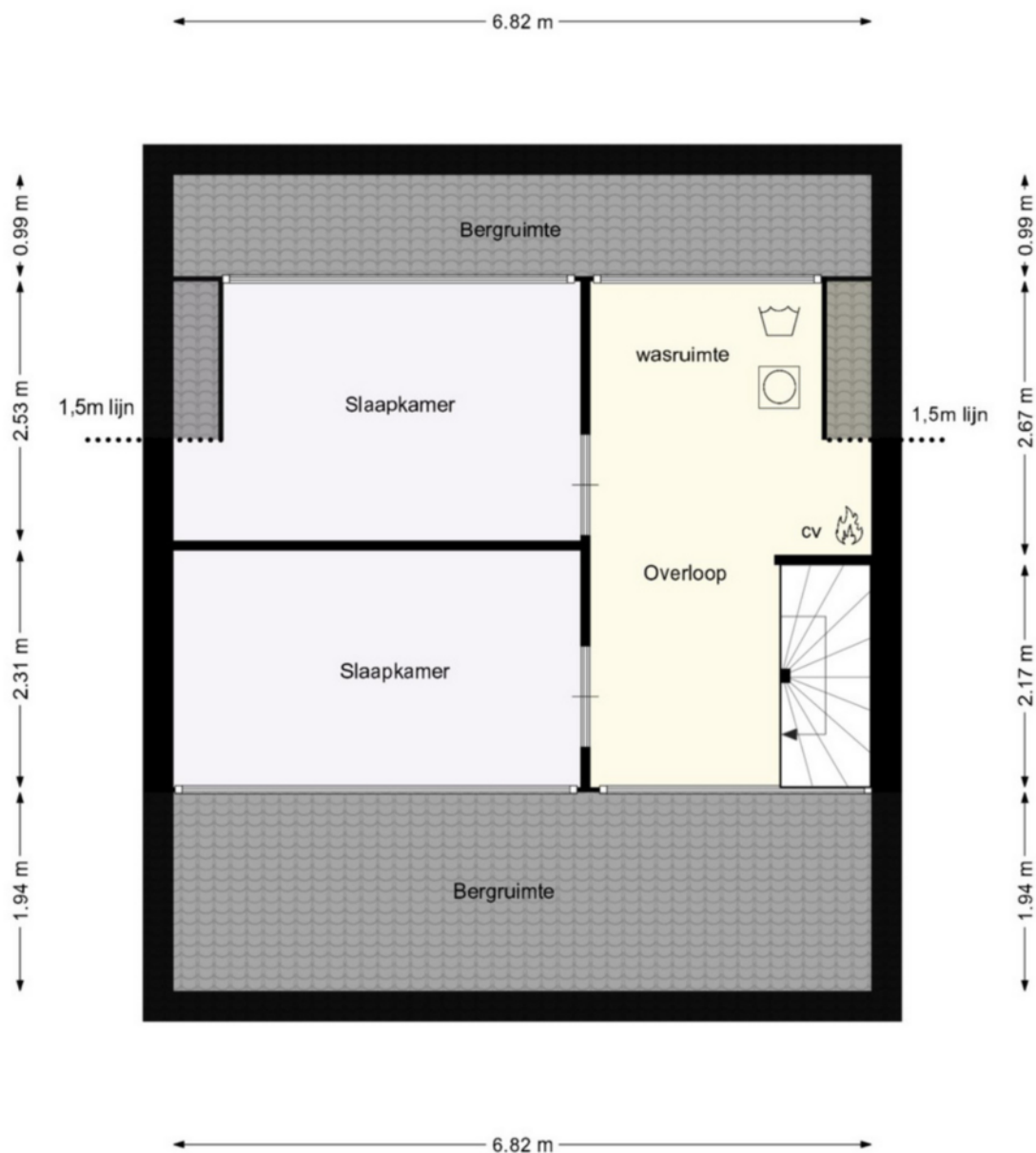
De Were 59 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

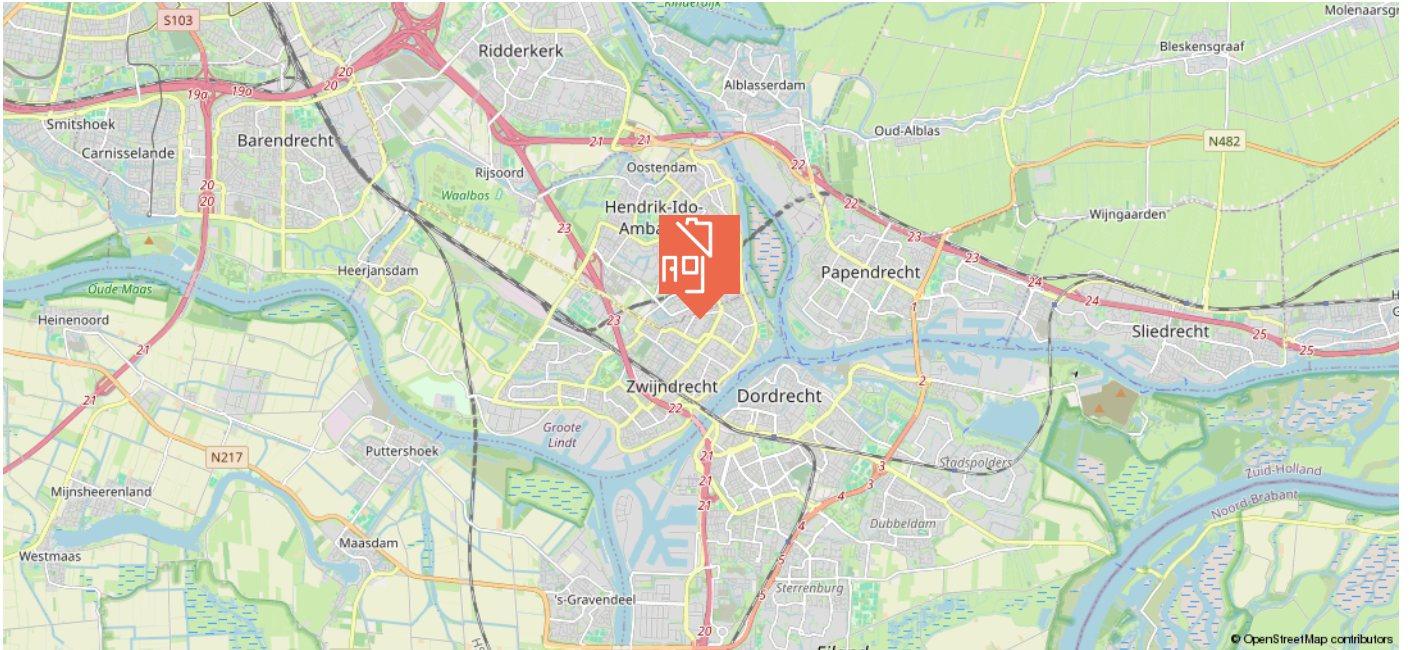
PLATTEGROND

De Were 59 Zwijndrecht
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

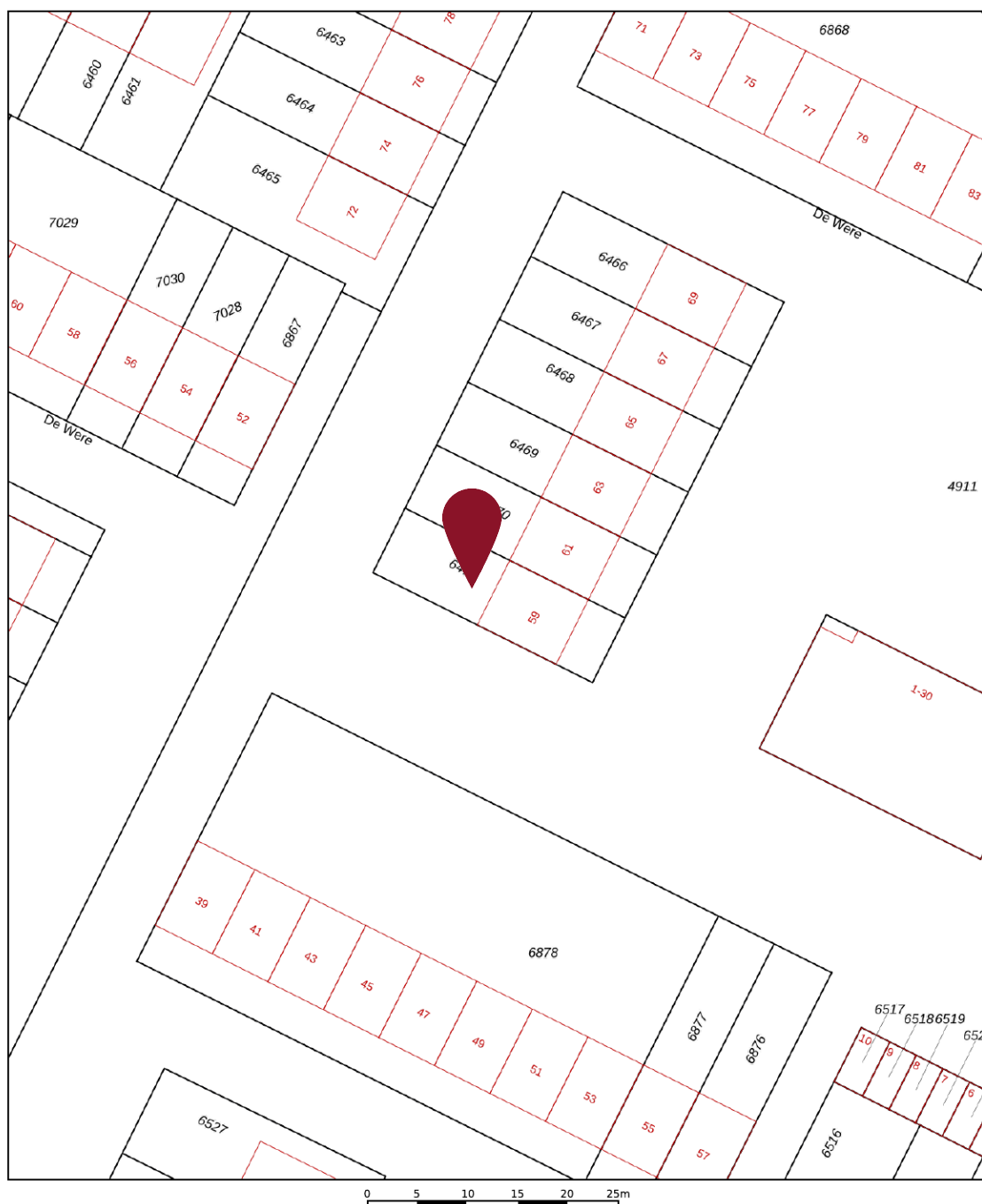
LOCATIE



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	6471
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 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.

WAARBORGsom 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.**