

Duivenvoorde 12 Zwijndrecht



Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Molenaar Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 1002 9500
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Duivenvoorde 12 te Zwijndrecht

Deze moderne en volledig gerenoveerde 6-kamer eengezinswoning combineert luxe, comfort en duurzaamheid in één prachtig geheel. De woning is hoogwaardig afgewerkt, voorzien van vloerverwarming op de begane grond en beschikt over 17 zonnepanelen! Verder is de woning nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.

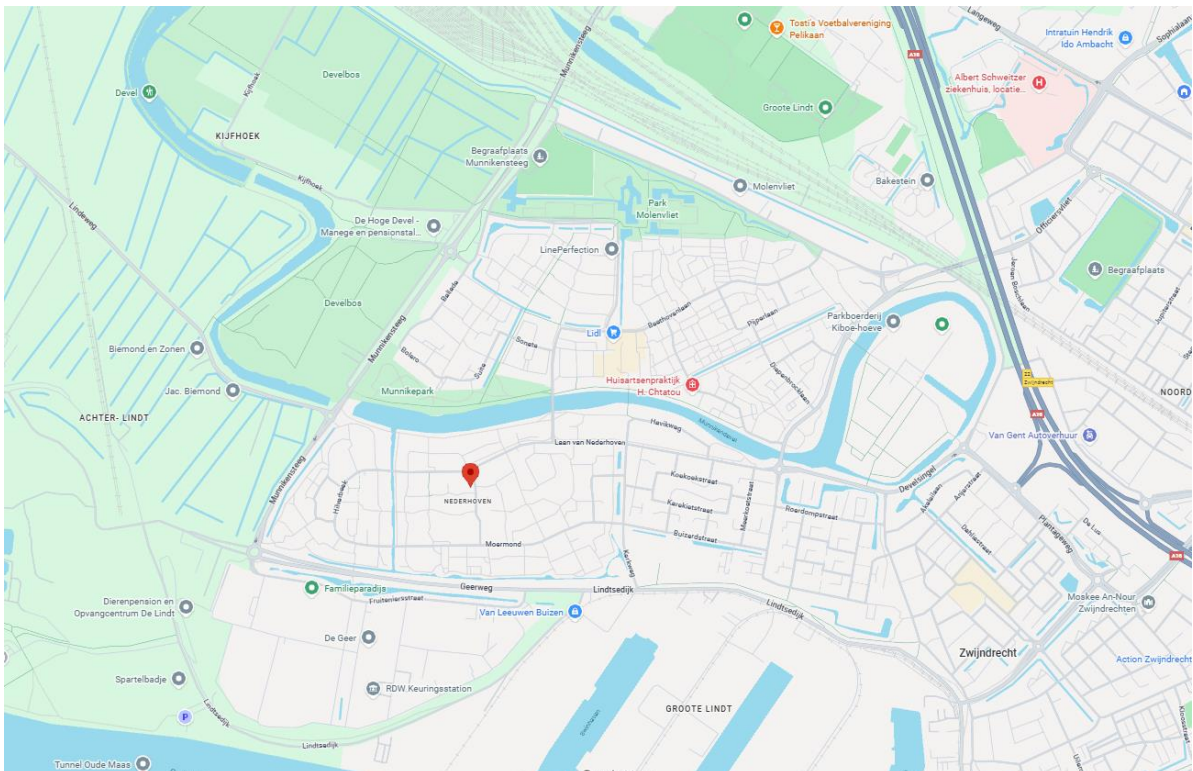
De royale woonkamer met deur naar de tuin, de zeer luxe keuken met kookeiland, vijf comfortabele slaapkamers, allen voorzien van airconditioning en een nieuwe stijlvolle badkamer maken dit huis tot een ideale gezinswoning. De verzorgde voortuin en grote tuin met stenen berging aan de achterzijde bieden volop ruimte om buiten te genieten.

Kortom: instapklaar, duurzaam en tot in detail verzorgd – helemaal klaar voor de toekomst!

De woning met berging is gelegen op 143 m² eigen grond en heeft een woonoppervlakte van 119 m².

De ligging is ideaal op loopafstand van winkelcentrum “Oudeland”, nabij het “Develbos”, het Develpark, Zwembad “de Hoge Devel” en gunstig gelegen nabij scholen zowel basisscholen als middelbare scholen, sportgelegenheden en A16 met directe verbinding naar Rotterdam en Breda.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard!



Zeer luxe afgewerkte en ruime 6-kamer tussenwoning met tuin op het westen

Indeling:

Voortuin:

De riante voortuin is voorzien van klinkers en een heerlijke plek om van de ochtendzon te genieten of gezellig buiten te zitten met een kop koffie.



Begane grond:

Zodra je binnenstapt, ervaar je direct de hoogwaardige afwerking. De nieuwe visgraat gelegen PVC vloer met vloerverwarming loopt naadloos door over de gehele begane grond, terwijl de strak gestuukte wanden zorgen voor een moderne, rustige basis.

Entree en toilet:

De verzorgde entree geeft direct een goede eerste indruk en biedt toegang tot het toilet en de woonkamer. Hier bevindt zich de recent vernieuwde meterkast met maar liefst 13 groepen, inclusief aardlekschakelaars, een krachtstroomgroep én een aparte groep voor de zonnepanelen, is de elektrische installatie helemaal klaar voor de toekomst.

Het toilet is strak en modern uitgevoerd. Volledig betegeld en voorzien van een zwevend toilet, fontein en mechanische ventilatie, wat zorgt voor een frisse en eigentijdse uitstraling.



Woonkamer:

Via een deur bereik je de sfeervolle woonkamer, waar warmte en comfort centraal staan. De houtkachel vormt een echte blikvanger en zorgt voor een aangename, gezellige sfeer tijdens de koudere maanden. De vaste trap naar de eerste verdieping is slim afgesloten met een deur op de overloop, waardoor de warmte comfortabel op de begane grond blijft. Een fijne, doordachte oplossing voor extra wooncomfort.



Keuken:

De open keuken vormt het hart van de woning en is in 2020 volledig vernieuwd. Het royale kookeiland met bar en krukken (blijven achter) nodigt uit tot lange avonden koken en samenzijn. Dankzij de kastruimte aan beide zijden is er meer dan voldoende opbergruimte. Het composiet werkblad, de inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, de vaatwasser en de hoge kastenwand met combi oven/magnetron en koel-vriescombinatie maken de keuken compleet. Het verlaagde plafond met sfeervolle inbouwverlichting geeft de ruimte een luxe uitstraling. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin, wat binnen en buiten mooi met elkaar verbindt.



Tuin:

De achtertuin is fraai aangelegd, meet ruim tien meter diep en ligt op het westen, waardoor je hier tot in de avond van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd afgewerkt met grijze tegels en houten schuttingen, waarvan één recent is vernieuwd. Er is een stenen berging aanwezig, een achterom en een groot elektrisch zonnescherm aan de achtergevel. Daarnaast beschikt de tuin over een houtoverkapping voor de houtkachel, een wateraansluiting en buitenverlichting, wat deze buitenruimte compleet maakt.



Eerste verdieping:

Overloop:

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een grote PAX-kast. De gehele verdieping is strak afgewerkt met glad gestuukte wanden en een doorlopende laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. Via de trap bereik je de 2^e verdieping.



Slaapkamers:

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde en beschikt over airconditioning, een elektrisch bedienbaar screen en een rolgordijn, wat zorgt voor optimale privacy en verduistering



Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde is uitgerust met airconditioning, een elektrisch bedienbaar screen en een rolgordijn. Een fijne, rustige kamer die perfect dienst kan doen als slaap-, werk- of logeerkamer.



Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde van de woning en is eveneens compleet uitgevoerd met airconditioning, een elektrisch bedienbaar screen en een rolgordijn. Dankzij de prettige lichtinval en nette afwerking is dit een veelzijdige ruimte.



Badkamer:

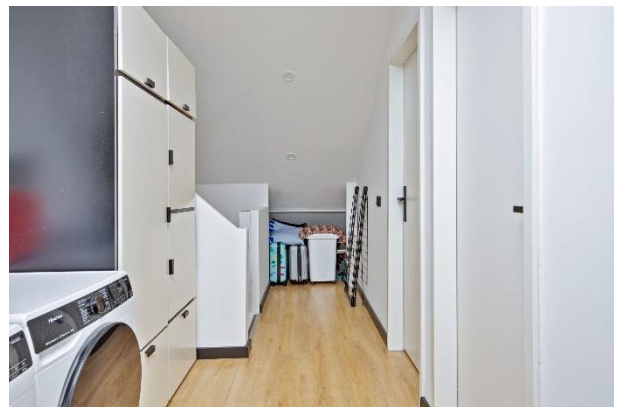
De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en straalt luxe en comfort uit. De combinatie van betonciré, stijlvolle tegels en een strakke gietvloer geeft de ruimte een moderne, hotelachtige uitstraling. Elektrische vloerverwarming, een ruime inloofdouche met douchescherm, een zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel maken de badkamer compleet. Dankzij het opengaande raam en mechanische ventilatie is er voldoende ventilatie.



Tweede verdieping:

Overloop:

Ook de tweede verdieping is volledig afgewerkt en verrassend ruim. De overloop is voorzien van een kunststof dakraam uit 2025 en inbouwspots, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Hier bevinden zich tevens de HR CV-combiketel, de waterontharder en de waterdrukverhoger. Net als de rest van het huis zijn de wanden en plafonds glad gestuukt en ligt er een nette laminaatvloer.



Slaapkamers:

Slaapkamer 4, gelegen aan de achterzijde is voorzien van een kunststof dakkapel met HR++ glas (2012), wat zorgt voor extra ruimte en veel licht. Daarnaast beschikt de kamer over airconditioning, rolgordijnen en vaste kasten onder het schuine dak, ideaal voor extra opbergruimte.



Slaapkamer 5, gelegen aan de voorzijde en is eveneens voorzien van airconditioning, een kunststof dakraam (2025) en een rolgordijn. Perfect als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.



Overige:

- 🏠 Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2012 en 2015), twee houten kozijnen met dubbel glas;
- 🏠 Kunststof rabat aan de achterzijde en gedeeltelijk kunststof rabatdelen aan de voorzijde, alleen het stukje bij de badkamer en de voordeur is nog houten rabat;
- 🏠 Vernieuwde groepenkast (2025);
- 🏠 13 groepen inclusief aardlekschakelaars, krachtstroom en aparte groep voor zonnepanelen;
- 🏠 Schakelmateriaal in gehele woning vernieuwd in 2024;
- 🏠 HR CV-combiketel Remeha Tzerra Ace CW5 (2020);
- 🏠 Mechanische ventilatie box (Itho, 2025)
- 🏠 Vloerverwarming op gehele begane grond met visgraat gelegde PVC vloer (2025);
- 🏠 Elektrische vloerverwarming in de badkamer;
- 🏠 Alle vijf slaapkamers voorzien van airconditioning (Daikin, 2025);
- 🏠 Drie slaapkamers met elektrisch bedienbare screens;
- 🏠 Groot elektrisch zonnescherf aan de achterzijde;

-  17 zonnepanelen, 335 Wp, geplaatst in 2020 (11x gelegen op het oosten en 6x, gelegen op het westen);
-  Dak geïsoleerd met circa 17 cm isolatiemateriaal;
-  Bitumen van dakkapel en nokvorsten vervangen in 2024;
-  Schilderwerk houten kozijnen uitgevoerd in 2025;
-  Energielabel B (2019), naar verwachting verbeterd doordat het dak met 17 cm minerale wol is geïsoleerd in 2025 en er 17 zonnepanelen zijn geplaatst in 2020;
-  Overdracht half april 2026.



Begane grond:



1e verdieping:

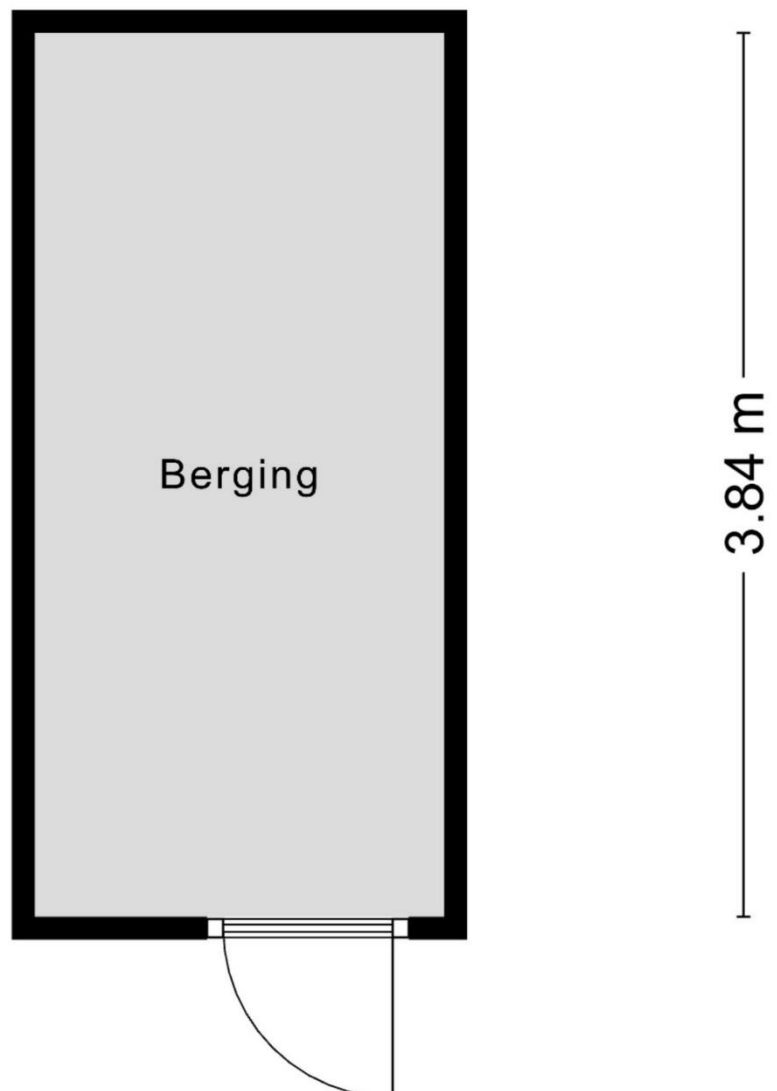


2e verdieping:



Berging:

1.78 m



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

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 445.000 k.k.
Ligging	Zwijndrecht
Soort bouw	Bestaande bouw
Energie label	B, geldig tot 8 juni 2029
Bouwjaar	1975
Soort object	Tussenwoning
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond	143 m ² ,
Woonoppervlakte	119 m ²
Inhoud	420 m ³
Woonkamer/Keuken	42 m ²
Slaapkamers	5 slaapkamers van respectievelijk 13, 10 m ² , 9 m ² , 9 en 8 m ² .
Badkamer	6 m ²
Berging	7 m ²
Voortuin	26 m ²
Achtertuint	55 m ²
Verwarming en warmwater	Vloerverwarming begane grond en elektrische vloerverwarming badkamer, overige ruimtes radiatoren, HR CV Combiketel (Remeha Tzerra Ace CW5, 2020)
Koeling	5x slaapkamer Daikin airconditioning, 2025
Elektraverbruik	€ 175,- per maand (6 bewoners)
Water	€ 30,- per maand
Onroerendzaakbelasting	€ 334,23 per jaar
Riool- en afvalstoffenheffing	€ 665,- per jaar
Waterschapslasten	€ 122,- per jaar
WOZ-waarde	€ 390.000 (peildatum 01-01-2024)

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Voorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.



Zelfbewoningclausule

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.



Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.



Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.



Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.



Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.



Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.



Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).



Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit „onder voorbehoud financiering“ is.



Koopakte en notaris

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond „het voorlopig koopcontract“ genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).



Kosten koper

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.



Waarborgsom/bankgarantie

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).



Het VBO Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "VBO Makelaar". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een VBO-Makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp.



Tot slot

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie

