



  
**maarten**  
makelaardij  
& hypotheek

ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# STATIONSWEG 43 A 12

## 3331 LR ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 429.000,- K.K.

**Vastgoed**  
**Ned.**

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



**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	appartement
<b>Woonoppervlakte</b>	87 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	270 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2018
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label</b>	A



## OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een instapklaar appartement op een fijne, centrale locatie? Dan is dit jouw kans! Dit prachtige appartement in Zwijndrecht is met veel liefde bewoond en dat voel je aan alles. Een plek waar je je direct thuis zult voelen.

Je hoeft alleen nog maar je spullen te verhuizen (of een deel van de spullen van verkoper overnemen)! De woning beschikt over twee comfortabele slaapkamers, ideaal als slaap-, werk- of logeerkamer. Daarnaast is er een praktische wasruimte en een fijne, verzorgde badkamer.

De lichte woonkamer voelt ruim en aangenaam aan en vormt het hart van de woning. Vanuit hier heb je toegang tot het balkon, waar je heerlijk kunt genieten van een lunch of gezellig diner in de zon of een ontspannen moment in de frisse buitenlucht.

De ligging is echt ideaal. Het station bevindt zich op loopafstand, waardoor je binnen no-time onderweg bent naar je werk of een dagje uit. Steek je de brug over, dan sta je zó in het gezellige Dordrecht. Voor je dagelijkse voorzieningen en uitgebreid winkelen ligt winkelcentrum Walburg op slechts 5 minuten afstand. Je woont hier dus heerlijk centraal met alles binnen handbereik.

Ook voor ontspanning zit je hier goed. Op loopafstand ligt de dijk, waar je heerlijk kunt uitwaaien en genieten van een fijne wandeling langs het water. Even de drukte ontvluchten en tot rust komen in de buitenlucht, dat kan hier gewoon om de hoek.

Met een eigen parkeerplaats op het parkeerdek hoef je je nooit zorgen te maken over een plekje in de buurt. Na een lange werkdag de auto neerzetten en lekker naar binnen om de dag goed af te sluiten.

Kortom: een verzorgd appartement op een toplocatie, met alle voorzieningen dichtbij én volop mogelijkheden om te ontspannen in de natuur.

Appartementencomplex Forty Three:

Het gebouw is voorheen een kantoorpand geweest van kantoren locatie "Vierdrecht" in 2018 is het pand getransformeerd tot een appartementen complex met de naam Forty Three. Op het pand zijn 2 nieuwe penthouses geplaatst. Het pand is samen met het naastgelegen appartementencomplex "Forty Five" uniek in Zwijndrecht aangezien het de eerste panden zijn die in Zwijndrecht getransformeerd zijn. Indertijd hebben ze daar ook de Transformatie prijs voor ontvangen. Voordeel van specifiek dit gebouw is dat de liften bij de transformatie vernieuwd zijn!

Begane grond:

Entree via de afgesloten hal met brievenbussen en bellentableau in de hal met trapopgang en lift naar de verdiepingen.

Eerste verdieping:

Entree in de ruime hal met schoenenkast en toegang tot alle vertrekken.

Wat gelijk opvalt in de woonkamer is de hoeveelheid licht door de enorme ramen en de grote schuifpui naar het balkon. In de kamer is een open keuken aanwezig in U opstelling.



De keuken is van het vooraanstaande merk Bruynzeel en voorzien van een vaatwasser, combi-oven, koelkast, vriezer, spoelbak, inductie kookplaat en recirculatie afzuiging. Het blad is kunststof in antraciet kleur.

In de hal is een praktische bijkeuken aanwezig met daarin de opstelling was apparatuur, CV ketel (merk Intergas, bouwjaar 2019), de groepen van de vloerverwarming en de mechanische ventilatie. In deze ruimte zit ook de omvormer voor de 4 eigen zonnepanelen die op het dak liggen en de groepen van de meterkast: 6 stuks, dubbele groep, hoofdschakelaar en 2x aardlekschakelaar.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en verhoogde pot.

Slaapkamer 1 aan de galerij zijde met 2 deurs schuifkast en behang wanden.

Slaapkamer 2, ook gelegen aan de galerij zijde ook met behang wanden.

Inpandige badkamer met fijne inloop douche en regendouche, wastafel met bergkast en spiegel, elektrische designradiator, geheel betegelde wanden en verlaagd plafond met spots.

Algemeen:

Gehele woning voorzien van grote PVC vloertegels met vloerverwarming.

1 Eigen parkeerplaats op het parkeerdek.

Volledige woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

Eigen berging voor fietsen.

Gezamenlijke afgesloten binnentuin.

Indien gewenst zijn er diverse meubels ter overname.

Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 165,- per maand.

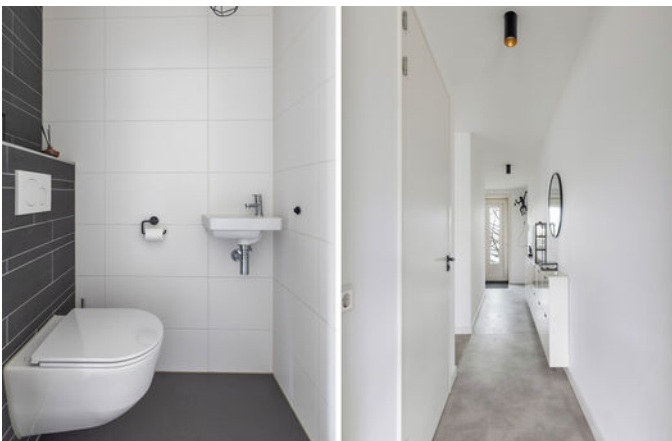
Oplevering in overleg, snel is mogelijk.

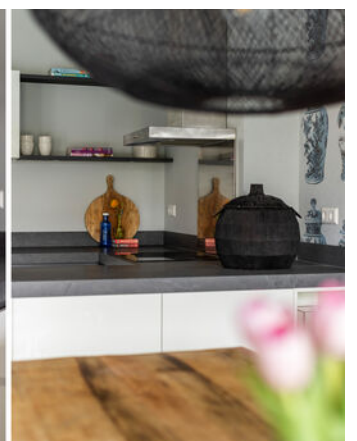
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

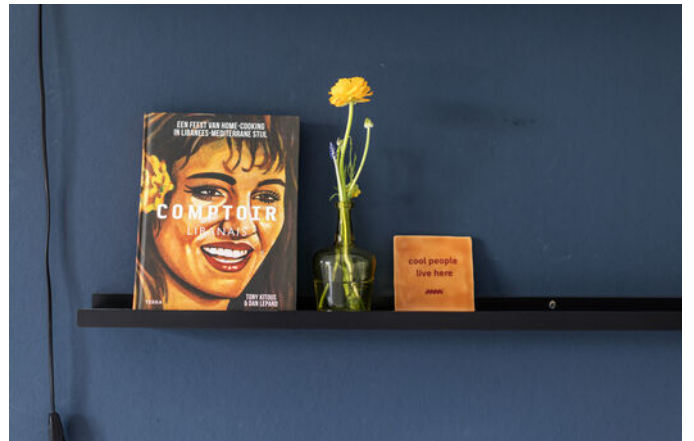


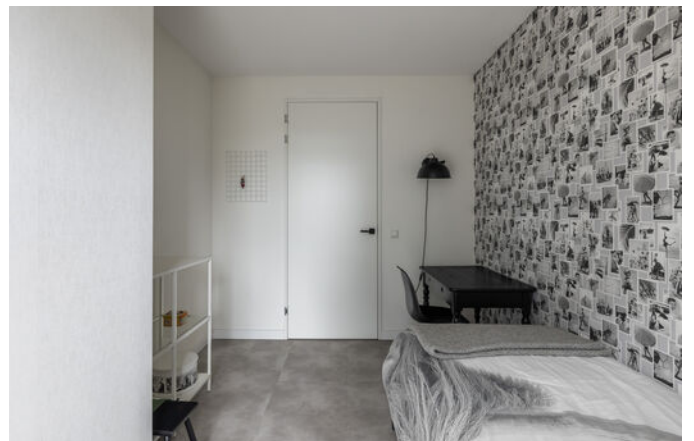
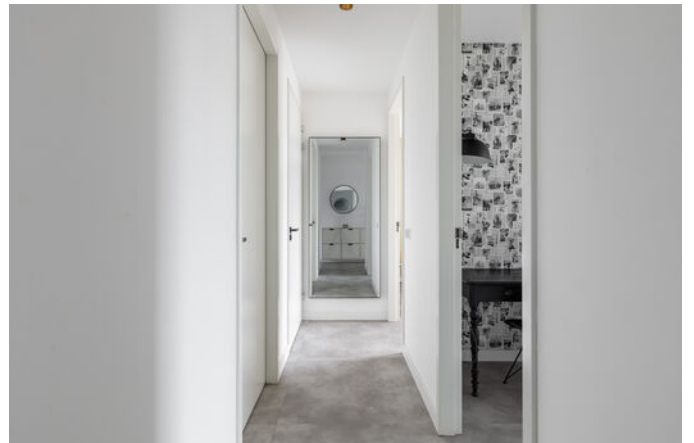


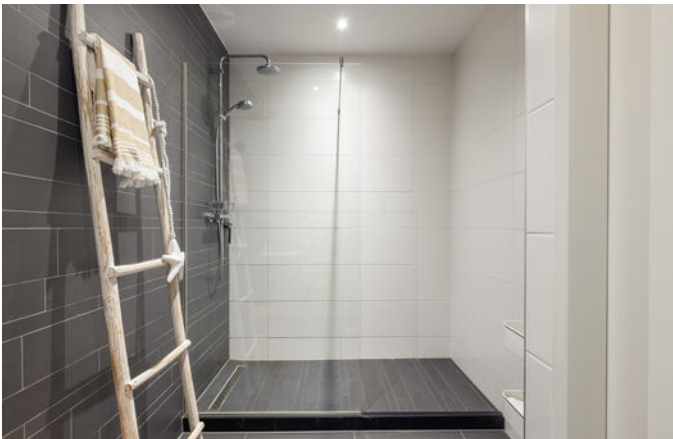














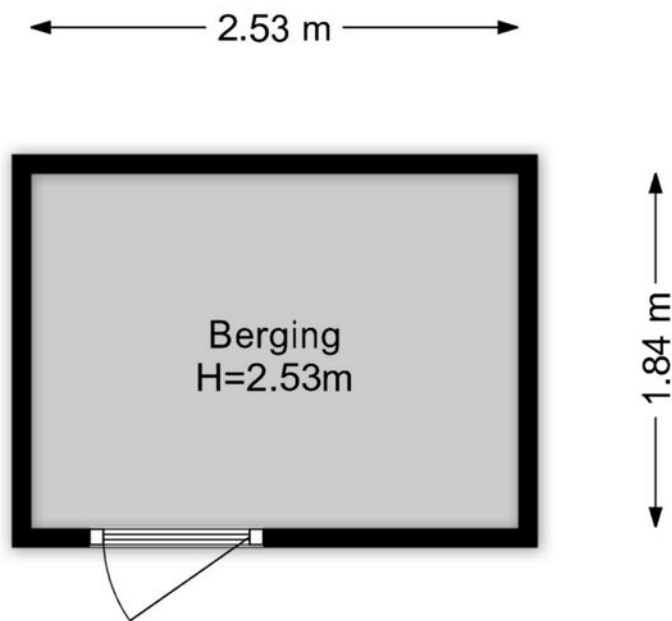


# PLATTEGROND



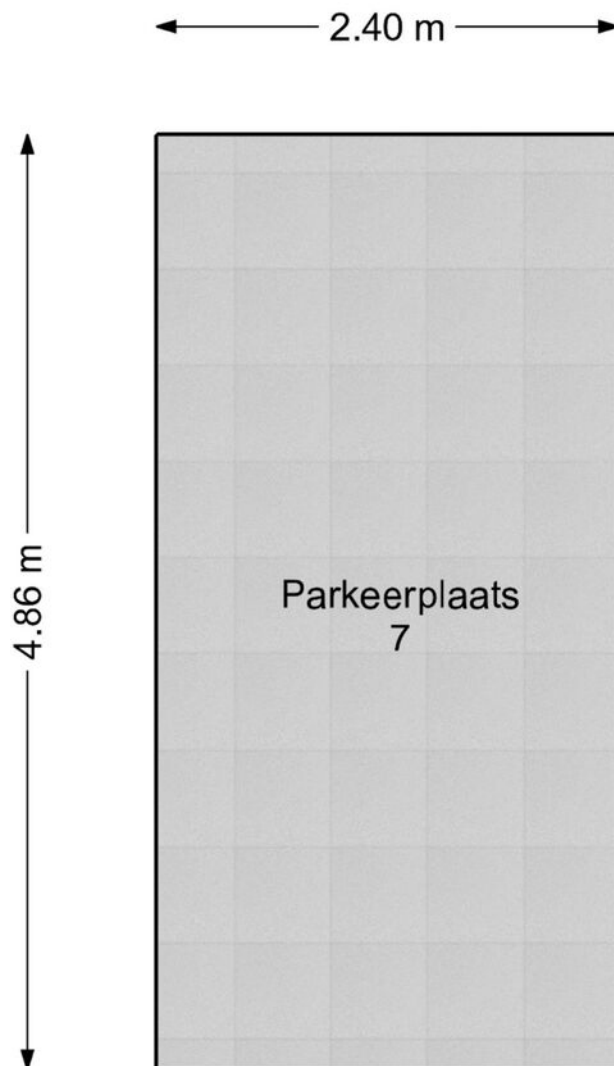
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND



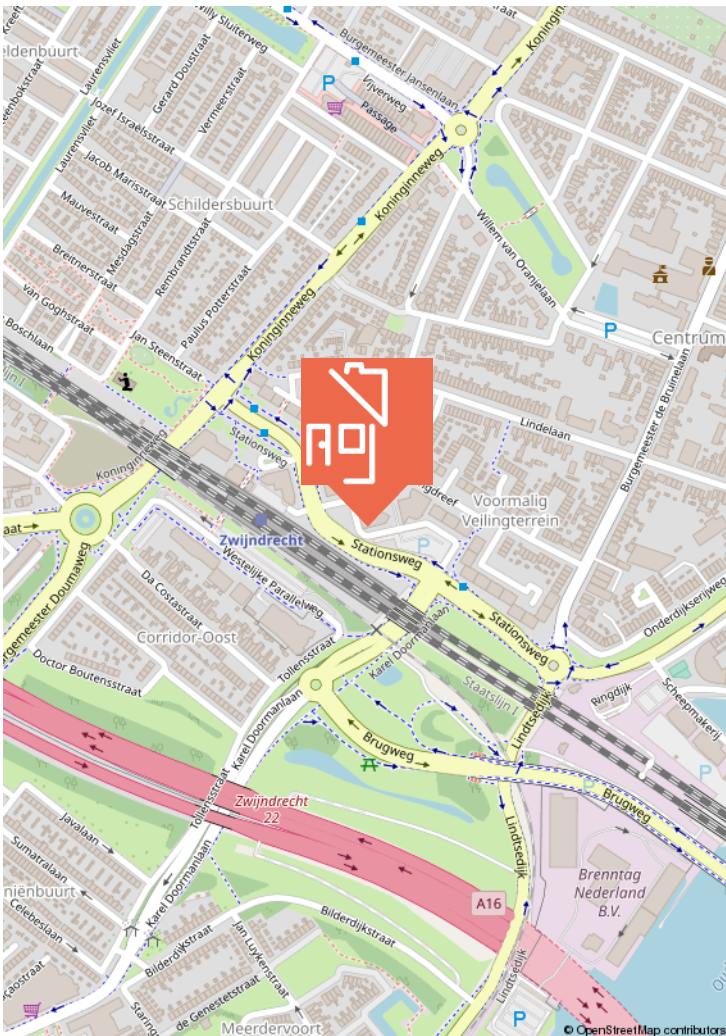
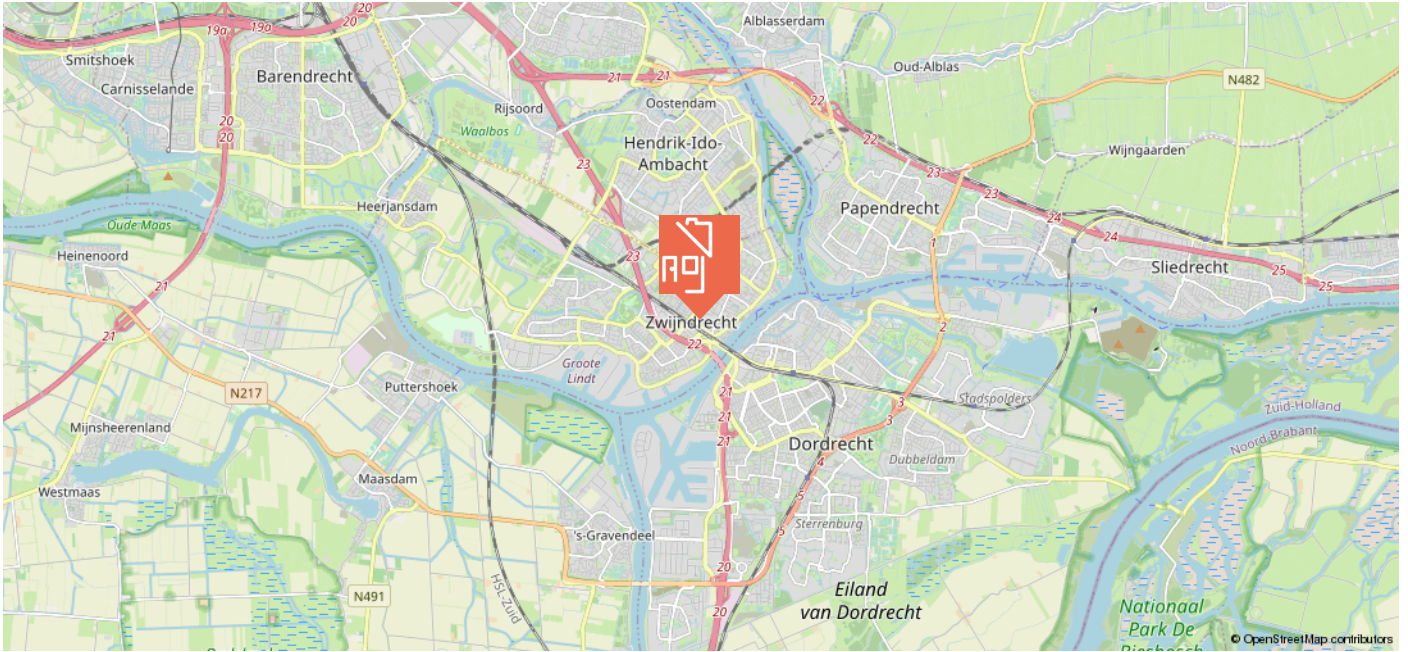
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# LOCATIE




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stationsweg



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwijndrecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3333</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## 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 herstellkosten 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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 & Hypotheek

#### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed  
Ned.