

# Welkom

Is dit jouw nieuwe huis?



**Te Koop**

**Noordpark 12**  
Zwijndrecht



# Aangenaam

Wisse Makelaardij bied je graag de woningbrochure van de Noordpark 12 te Zwijndrecht aan.

**Ruim 40 jaar ervaring**

## Wij hebben alles in huis

Zorgeloos en succesvol jouw woning kopen en verkopen! Dat begint al bij het eerste contact. Bij ons, Wisse, geen praatjes of mooie woorden; we zijn graag direct op een gewone en ongedwongen manier.

Als woningmarkt specialisten, en lid van de NVM, werken we met veel passie, ruime ervaring en kennis van zaken. Dat merk je direct! Want j ouw wensen staan vanaf het eerste moment centraal. Onze manier van communiceren is helder en duidelijk. We houden de lijntjes kort, informeren je actief en reageren snel op je vragen.

Heb je een taxatie, begeleiding bij aankoop of verkoop, of financieel of hypotheekadvies nodig? Je hoeft de deur niet uit; bij ons vind je alles onder één dak!

Persoonlijk, deskundig en betrouwbaar.



**10** MEDEWERKERS DIE ZICH VOOR JOU INZETTEN



**231** KLANTEN GEBRUIKTEN ONZE GRATIS VERHUISBUS



**9,7** HOOGSTSCORENDE MAKELAAR VAN DE REGIO



**Maak kennis  
met jouw nieuwe huis**

## Kom binnen!

Wonen in de driehoek van het Noordpark, het Balkengat en het Drierivierenpunt; met andere woorden op een geweldige locatie! Op deze plek biedt Wisse Makelaardij een woning met veel ruimte aan, zowel aan de binnen- als buitenzijde.

De ruime woning aan de Noordpark 12 heeft namelijk naast de geweldige locatie zelf ook veel te bieden! Met een groot woonoppervlakte van 181 m<sup>2</sup> zijn er binnenshuis veel opties. Onder andere een royale woonkamer en open keuken op de begane grond, en drie slaapkamers en twee badkamers op de eerste verdieping. Daarnaast heeft het een volwaardige tweede verdieping, waar momenteel een gigantische kamer is gelegen. Hier kunnen er eenvoudig twee van gemaakt worden.

Het huis staat op een perceel grond van 200 m<sup>2</sup>, met een heerlijke ligging op het zuiden. Dit betekent de volle dag de zon in de fijne tuin. Achterop het perceel volgt een eveneens grote garage, die vanaf de straat achter te bereiken is.

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

### De kenmerken op een rijtje:

Woonoppervlakte	<b>181 m<sup>2</sup></b>	Bouwjaar	<b>1988</b>
Perceeloppervlakte	<b>200 m<sup>2</sup></b>	Slaapkamers	<b>4</b>
Inhoud	<b>641 m<sup>3</sup></b>	Energie label	<b>A</b>

## Begane grond

De entree ligt aan de voorkant van de woning, die uitkomt in de hal. De hal geeft toegang tot het toilet, de meterkast en als laatste de woonkamer. De woonkamer is schitterend groot en door de pui aan de achterzijde ook mooi licht. Achterin is er een houtkachel aanwezig.

Voorin deze ruimte volgt de keuken. Doordat het om een open ruimte gaat kan dit geheel naar eigen wens ingericht worden. Zij het meerdere zithoeken of een ruime woonkeuken, er zijn meerdere mogelijkheden.



Ruime  
woonkamer



Open  
keuken





## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping volgen een vijftal ruimtes. Voorin de woning ligt de eerste slaapkamer met hiernaast ook de eerste badkamer. Deze badkamer bestaat momenteel uit een bad en wastafel.

Middenin de verdieping volgt een tweede badkamer, dit keer met een douche en wastafel. Daarnaast is er een los toilet op de verdieping aanwezig. Beide badkamers zijn groot genoeg om het naar eigen zin in te richten.

Achterin volgen twee slaapkamers. Van een van deze ruimtes kan een ouderslaapkamer worden gemaakt, of eventueel de slaapkamer aan de voorzijde. Beiden zijn groot genoeg.



Twee  
badkamers

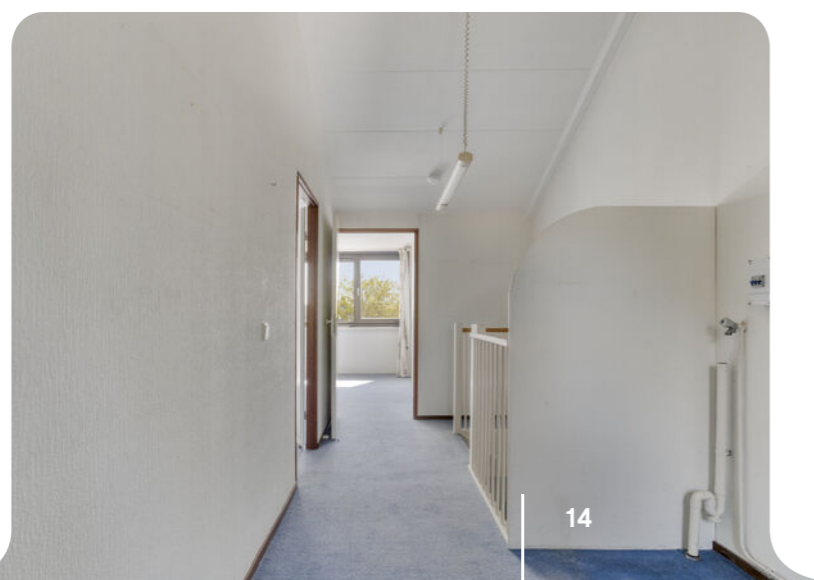


## Ruime slaapkamer



### Tweede verdieping

En dan volgt de grote tweede verdieping. De achterzijde van het dak loopt minder stijl af en door het plaatsen van een grote dakkapel is hier een geweldige ruimte ontstaan. Momenteel gaat het om een enkele slaapkamer, maar er kan eenvoudig minimaal een dubbele slaapkamer gemaakt worden. Op de overloop hier hangt de cv-ketel.





## Tuin

Achter de woning volgt een heerlijk zonnige tuin. Dit door de ligging recht op het zuiden, waardoor er de hele dag zon aanwezig is. De tuin is via de schuifpui vanuit de woonkamer te bereiken.

Achterop het perceel staat vervolgens de garage. Met 33 m<sup>2</sup> aan oppervlakte gaat het hier om een grote garage, met extra bergzolder. Er is dus ruime voor meer dan een auto of uitermate geschikt voor het uitoefenen van een hobby.



Gehele dag  
door zon

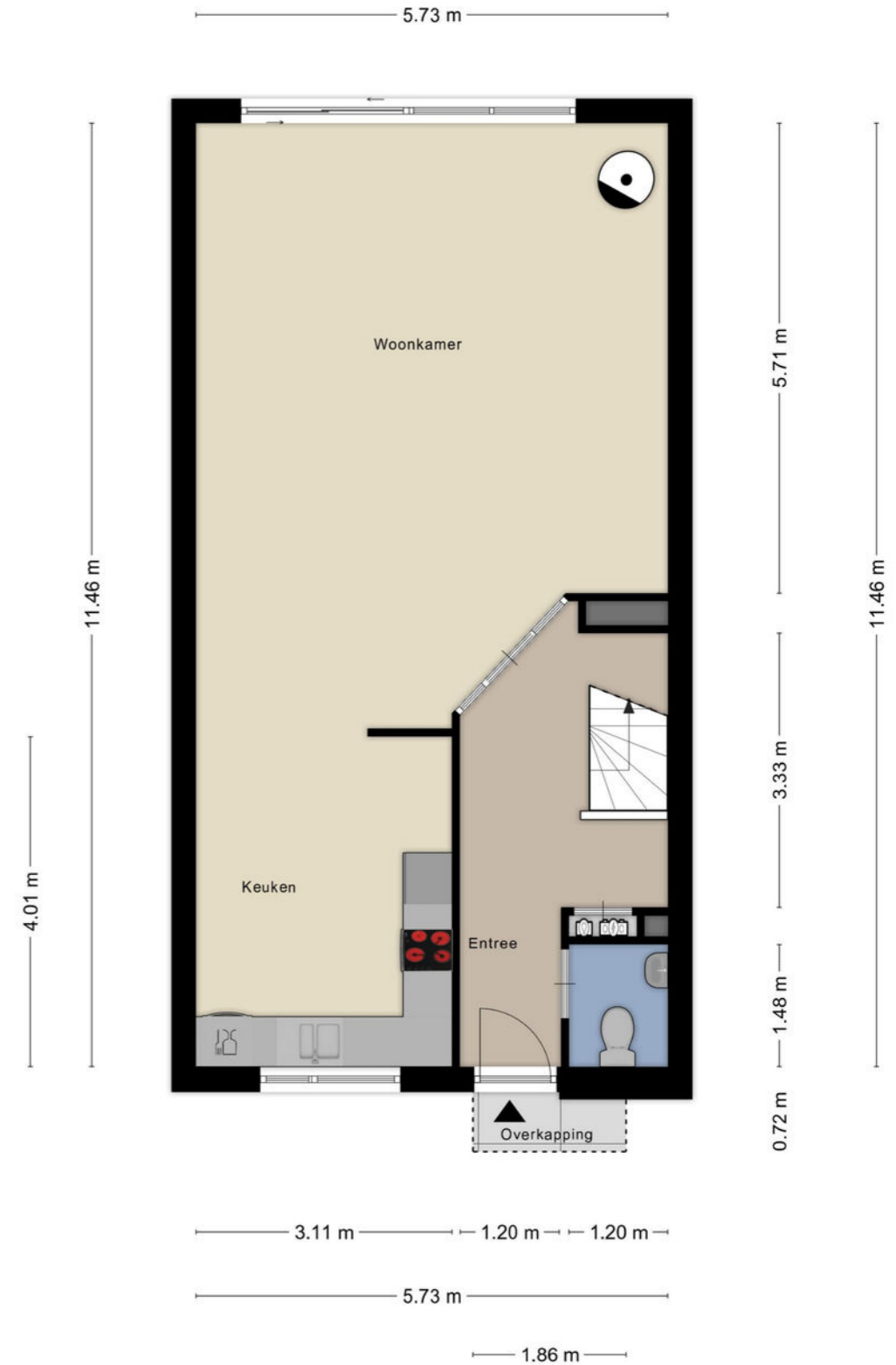


# Plattegrond Overzicht



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

# Plattegrond Begane grond



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

## Plattegrond

# Eerste verdieping



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

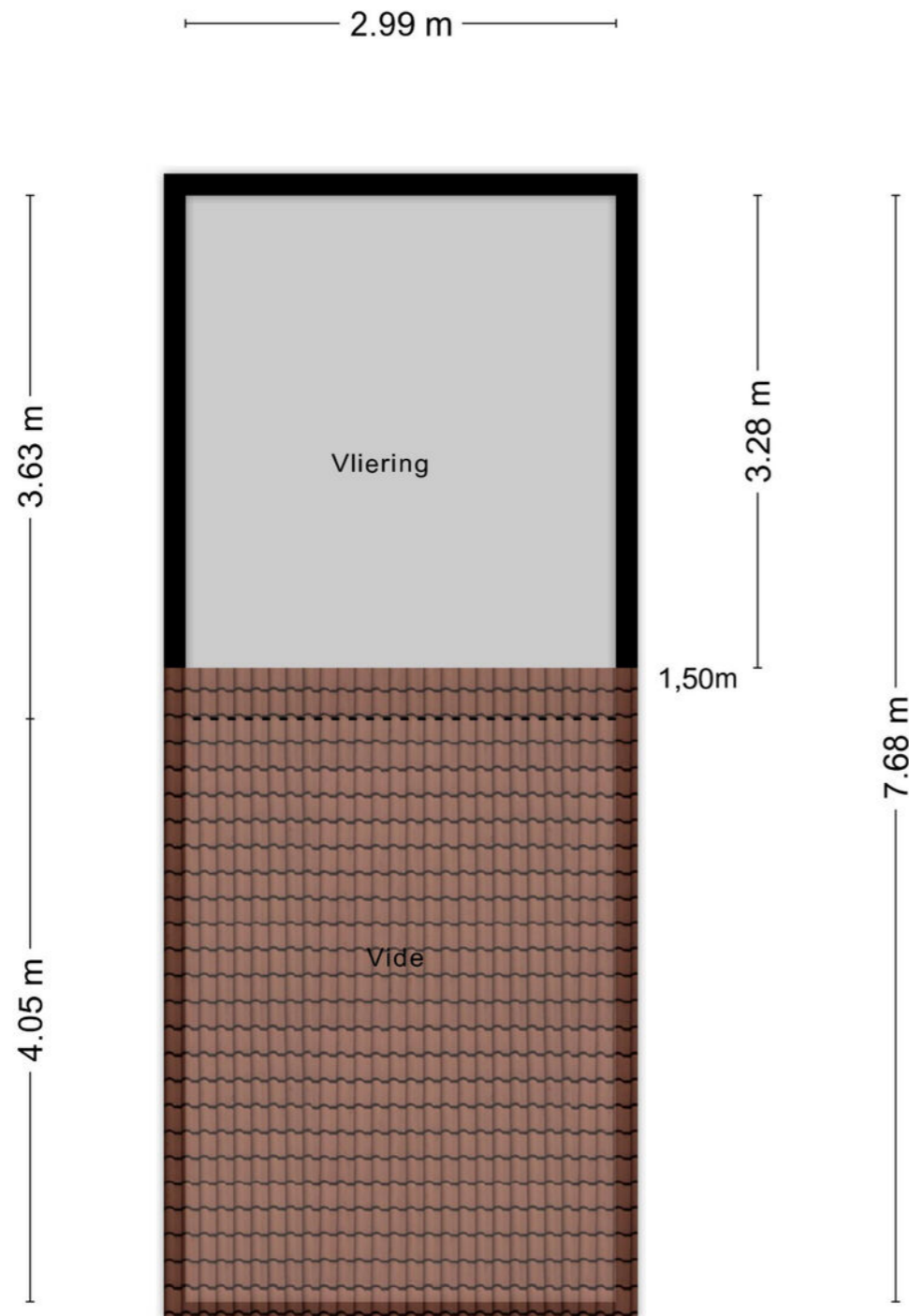
## Plattegrond

# Tweede verdieping



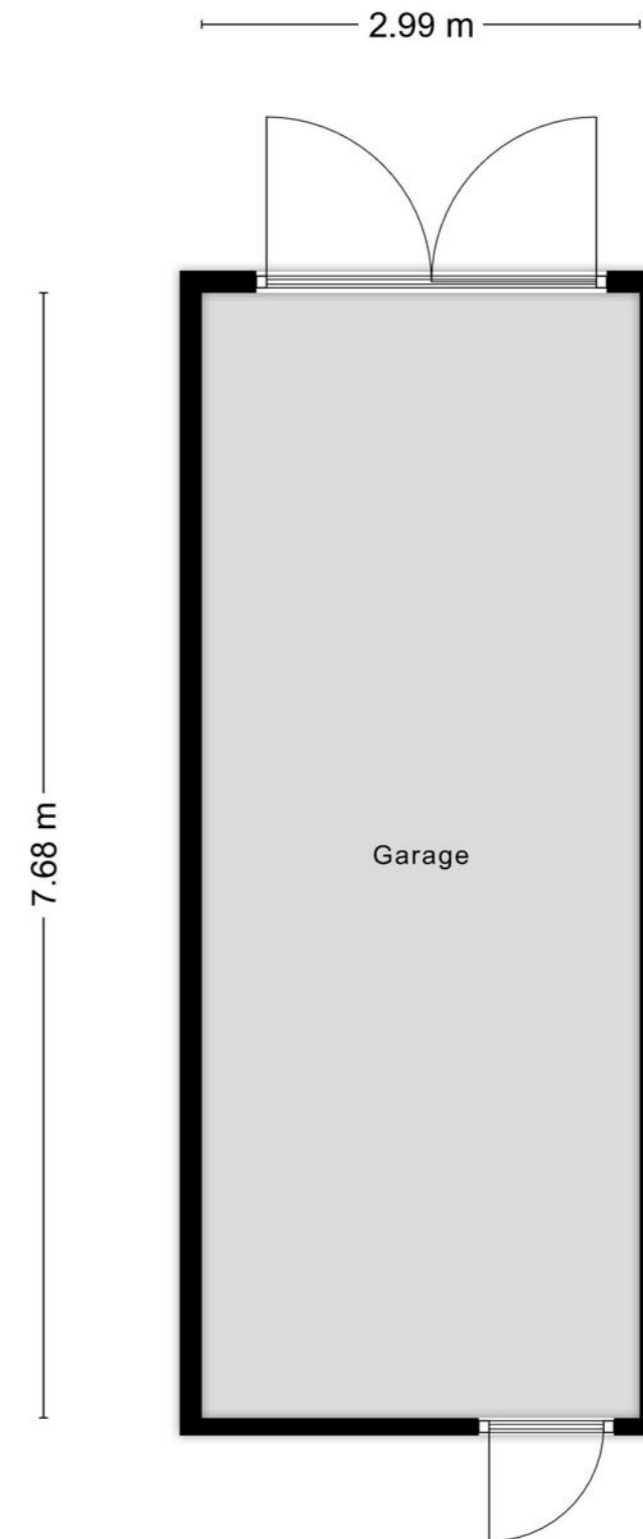
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond  
Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Plattegrond  
Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Vraag & antwoord

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden meedelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of - via zijn makelaar - een tegenbod doet.

## 4. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 5. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng?  
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koop-overeenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clausule

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper - en eventueel de notaris - een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.



## Wonen in Zwijndrecht



Bij het kruispunt van drie drukbevaren rivieren, De Noord, Oude Maas en Beneden-Merwe ligt de gemeente Zwijndrecht. Vanaf de boulevard kijk je op de bekende Dordtse dom en eeuwenoude grachtenpanden; met het veerpontje is een oversteek zo gemaakt.

Het gezellige winkelcentrum Walburg heeft alle faciliteiten om fijn en gezellig te winkelen. Zwijndrecht is bekend om 'De Devel' een natuurgebied dat grenst aan de plattelandsgemeente Heerjansdam, dat sinds 2003 bij Zwijndrecht hoort. Het sportcomplex De Hoge Devel met zwembaden en squashbanen is er voor jong en oud.

In Zwijndrecht vind je naast oude, nostalgische woningen, ruim opgezette wijken met mooie eengezinswoningen, maar ook beeldbepalende appartementencomplexen als Eem- en Zonnestein met een geweldig uitzicht op de omgeving. In Zwijndrecht woon je met plezier en gemak.



# Wij zijn Wisse, aangenaam

**Als specialisten van Wisse Makelaardij en Hypotheken vormen we een hecht en betrokken team.**

Normen, waarden en menselijke verbinding staan bij ons centraal. Wij spreken de taal van onze regio en zijn maatschappelijk betrokken. Wat ons onderscheidt, is onze persoonlijke aanpak, authenticiteit en eerlijkheid.

## Wat kunnen we voor je betekenen?



Ik wil mijn woning  
**verkopen**



Ik wil mijn woning  
**taxeren**



Ik wil mijn woning  
**kopen**



Ik wil een goede  
**hypothek**



**Maak nu een afspraak**

→ Bellen: 078 68 40 292

→ Mailen: info@wisse.nl

Maak kennis met Wisse

# Onze specialisten



**Sam Wisse**

Registermakelaar RM,  
Registertaxateur RT en  
Hypotheekadviseur



**Ewout van  
Bronswijk**

Registermakelaar RM,  
Registertaxateur RT en  
Hypotheekadviseur



**Christiaan  
de Visser**

Registermakelaar RM,  
Registertaxateur RT



**Niels Wisse**

Registermakelaar RM



**Carolien van  
Groningen**

Medewerker  
Binnendienst  
Hypotheeken



**Ferdy de  
Kwaadsteniet**

Erkend Hypothecair  
Planner



**Lianne van der  
Hoorn**

Medewerker  
Binnendienst  
Makelaardij



**Daniëlle van  
der Linden**

Medewerker  
Binnendienst  
Makelaardij



**Janine Bal**

Medewerker  
Binnendienst  
Makelaardij



**Laura Wisse**

Administratief  
medewerkster



## Wisse Hypotheken

**Gewoon goed geregeld, zoals je van ons gewend bent. Wij geven onafhankelijk advies en bemiddelen tussen meer dan veertig geldverstrekkers.**

Hypotheekadvies duur? Het eerste gesprek duurt korter dan een uur en de koffie en thee krijg je van ons. We beantwoorden al je vragen én de vragen die je zelf niet bedacht had. Kleine letters met verborgen kosten? Je betaalt één all-in tarief voor hypotheekadvies. Het advies voor risicoverzekeringen is daarbij inbegrepen.







Interesse in deze woning?  
Ik ben Niels,  
aangenaam

→ Bel mij: 078 68 40 292

→ Mail mij: niels@wisse.nl

wisse.nl

De Schoof 82, 3341 EB  
Hendrik-Ido-Ambacht

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag: 8:30 tot 17:30 uur  
Telefonisch bereikbaar van: 8:45 tot 17:15 uur



Wij zijn *Wisse.*  
**aangenaam**