

# Grevelingen 11 Zwijndrecht



**Vraagprijs: € 825.000 k.k**



**Molenaar|Cové Makelaars B.V.**  
Teunie Cové Makelaar o.g.  
Nieuwland Parc 307  
2952 DD Alblasterdam  
tel: 078 – 89 07 999  
mobiel: 06 – 10 02 95 00  
[info@molenaarcove.nl](mailto:info@molenaarcove.nl)  
[www.molenaarcove.nl](http://www.molenaarcove.nl)

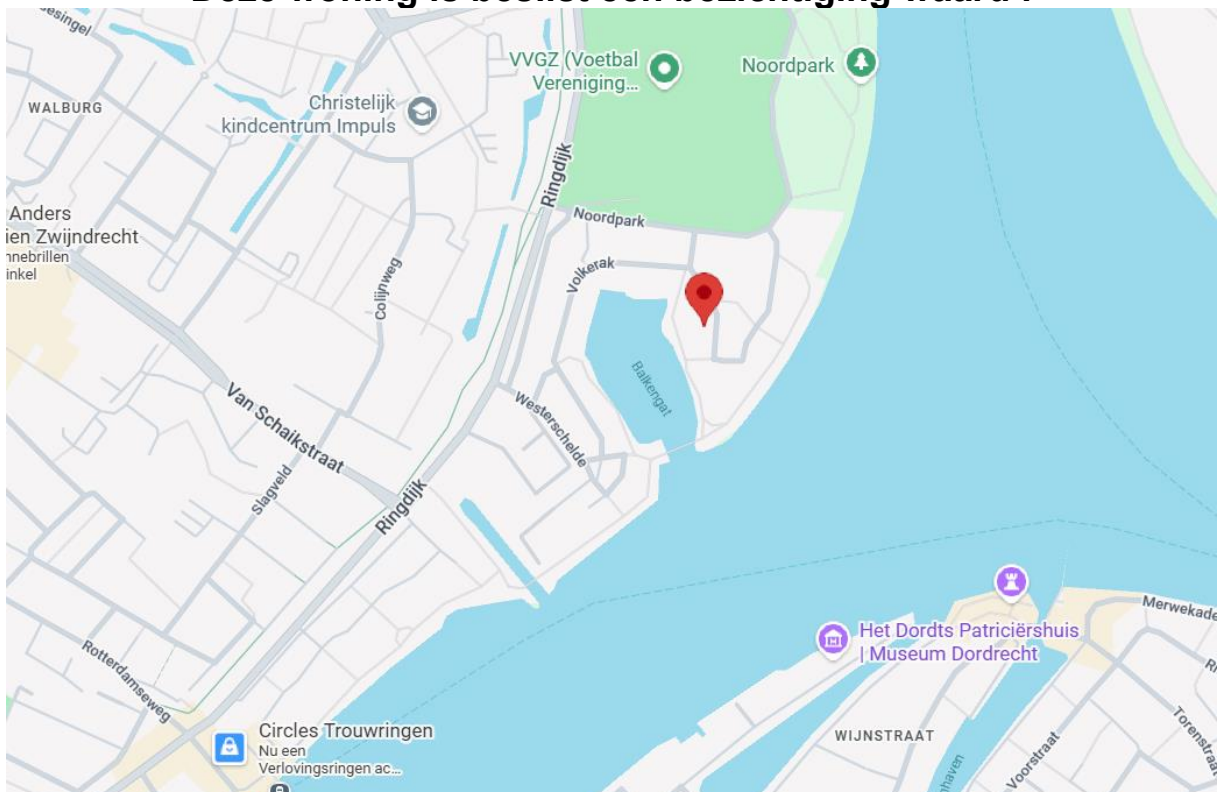
## Grevelingen 11 te Zwijndrecht

Op één van de mooiste plekken van Zwijndrecht, direct aan het Balkengat en op loopafstand van de Oude Maas en het Noordpark, staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden geschakelde twee onder één kapwoning met garage, parkeerplaats, vijf slaapkamers, twee badkamers, balkon, dakterras en een fraai aangelegde, riante en zonnige tuin op het westen.

Vanuit de woonkamer, het balkon en meerdere slaapkamers geniet u dagelijks van een schitterend vrij uitzicht over het water en het groen. De woning combineert ruimte, comfort en een prachtige ligging met diverse moderne voorzieningen, waaronder 10 zonnepanelen (2023), energielabel A, airconditioning (2023) en vernieuwd sanitair. Met directe toegang tot het Balkenpad en het park om de hoek is dit een ideale plek voor liefhebbers van rust, natuur en ruimte, terwijl alle voorzieningen van Zwijndrecht binnen handbereik liggen. Een bijzonder complete woning op een werkelijk unieke locatie.

De woning ligt bovendien gunstig ten opzichte van diverse voorzieningen. Winkelcentrum Walburg, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand en het Noordpark ligt praktisch om de hoek. Ook de uitvalswegen A15 en A16 zijn snel en eenvoudig bereikbaar, waardoor steden als Rotterdam, Dordrecht en Breda goed te bereiken zijn.

**Deze woning is beslist een bezichtiging waard !**



**Zeer luxe geschakelde twee onder één kapwoning direct  
aan het Balkengat in Zwijndrecht**

**Voortuin:**

De fraai aangelegde voortuin (11,30 x 3,35 + 4,22 x 3,00) ligt op het oosten en biedt ruimte om op eigen terrein te parkeren.



**Begane grond:**

De wanden in de woning zijn glad gestuukt of voorzien van spachtelputz, welke in ieder gewenste kleur te schilderen zijn. De begane grond is voorzien van een glad gestuukt plafond en tapijt.

**Entree:**

Via de entree betreedt u de ruime hal van de woning. Aan de buitenzijde bevindt zich de meterkast, die is voorzien van 11 groepen en twee aardlekschakelaars. In de hal is een praktische en ruime garderoberuimte aanwezig. Vanuit hier heeft u toegang tot het toilet, de garage en de woonkamer.

**Toilet:**

Het toilet is volledig betegeld en uitgevoerd met een modern zwevend toilet en een fontein. De ruimte is voorzien van mechanische ventilatie voor een prettig binnenklimaat.



## Woonkamer:

De woonkamer is opvallend breed en bijzonder licht dankzij de grote raampartijen over de volledige breedte van de woning. Vanuit de woonkamer heeft u een schitterend vrij uitzicht over het Balkengat. De ruimte is voorzien van airconditioning (Panasonic, 2023) voor extra comfort tijdens warme dagen.

Via de openslaande deuren loopt u zo de tuin in. Daarnaast is er een elektrisch zonnescherm aanwezig voor schaduw op zonnige momenten. De woonkamer beschikt over een fraaie hardhouten trap naar de eerste verdieping en een strak afgewerkt, glad gestuukt plafond.



### Keuken:

De ruime open keuken vormt een mooi geheel met de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische G-opstelling, waardoor er veel werk- en bergruimte beschikbaar is. De keuken is verzorgd afgewerkt en voorzien van diverse vernieuwde inbouwapparatuur van Siemens. Zo beschikt de keuken over een oven, een magnetron met grillfunctie, een vaatwasser, koelkast met vriesvak, 5-pits keramische kookplaat, afzuigscherm en een Grohe kokendwaterkraan.



### Garage:

De inpandige garage is praktisch ingericht en voorzien van een elektrische geïsoleerde paneeldeur. Daarnaast beschikt de garage over een raam voor daglichttoetreding en vaste ingebouwde kasten, waardoor er veel bergruimte aanwezig is.



## **Eerste verdieping:**

### **Overloop:**

De ruime overloop vormt het centrale punt van deze verdieping. De gehele verdieping is voorzien van fraai afgewerkte wanden, gespoten plafonds en tapijt. Vanaf de overloop heeft u toegang tot vier slaapkamers, twee badkamers, een separaat toilet en de trap naar de tweede verdieping.



### **Slaapkamers:**

De slaapkamers zijn voorzien van fraai afgewerkte wanden en tapijt.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht over het Balkengat. Vanuit deze kamer heeft u directe toegang tot het balkon. De slaapkamer beschikt over een grote kledingkast en heeft toegang tot de badkamer en-suite.



### **Badkamer:**

De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd met een whirlpool ligbad met douchescherm, een designradiator en een wastafelmeubel. Deze badkamer is in 2010 vernieuwd.



Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde van de woning en wordt momenteel gebruikt als kantoorruimte. De kamer beschikt over een ingebouwde kastenwand, een bureau en een deur naar het balkon.



### **Balkon:**

Het balkon is gelegen op het westen en biedt een schitterend vrij uitzicht over het Balkengat en de Oude Maas. Een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon. Dit balkon is zowel vanuit de hoofdslaapkamer als het kantoor bereikbaar.



### **Tussenhal**

Via een tussenhal bereikt u de twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning, evenals het separate toilet en de tweede badkamer.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een kledingkast en een ruime ingebouwde kast onder het schuine dak.



Slaapkamer 4, gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt een prettige en lichte ruimte, ideaal als slaap-, werk- of hobbykamer.



## **Badkamer 2**

De tweede badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, designradiator en een wastafel met spiegelkast. De ruimte beschikt tevens over mechanische ventilatie.



## **Toilet:**

Het separate toilet is volledig betegeld en uitgevoerd met een zwevend toilet en een fontein. Dit toilet is in 2010 gemoderniseerd. In deze ruimte bevindt zich bovendien een tweede mechanische ventilatie-unit.

## 2<sup>e</sup> verdieping:

### **Overloop:**

De overloop biedt toegang tot de vijfde slaapkamer, de wasruimte, technische ruimte en het dakterras en is voorzien van veel lichtinval.



Slaapkamer 5, gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een gevelraam en Velux dakraam. Vanuit deze kamer heeft u opnieuw een prachtig uitzicht over het Balkengat.



### **Wasruimte:**

De wasruimte is voorzien een raam, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en is voorzien van een grote vaste kast, werkblad en biedt toegang tot een grote bergruimte.



### **Technische ruimte:**

De technische ruimte is voorzien van de HR CV-combiketel (Remeha Calenta, 2010), de omvormer van de zonnepanelen (SolarEdge) en de mechanische ventilatie-unit.

**Dakterras:**

Het betegelde dakterras biedt een prachtig uitzicht over het Balkengat en vormt een heerlijke extra buitenruimte om van het uitzicht en de zon te genieten.




















**Tuin:**

De fraai aangelegde achtertuin (15,00 x 7,25) ligt op het westen en biedt een schitterend uitzicht over het Balkengat. De tuin is ingericht met tegels en vaste planten en beschikt over een kleine vaste berging. Via de tuin heeft u direct toegang tot het Balkenpad, vanwaar u prachtige wandelingen kunt maken langs de Oude Maas richting het Noordpark of het Veerplein.



## Overig:

-  10 zonnepanelen (425 WP, 2023) op verschillende dakvlakken;
-  Airconditioning in de woonkamer (Panasonic, 2023);
-  In 2010 zijn één badkamer en beide toiletten vernieuwd;
-  Keukenapparatuur vervangen in 2012;
-  HR CV combiketel: Remeha Calenta (2010);
-  Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing (slechts 3 ramen met ouder dubbel glas);
-  Waterontharder aanwezig;
-  Alarmsysteem (ter overname);
-  Twee mechanische ventilatie-units (1991 en 2021);
-  Alle binnendeuren zijn hardhouten deuren, professioneel gespoten;
-  Glad gestuukt plafond op de begane grond;
-  Gevels gestraald, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd (2014);
-  Vloerisolatie aangebracht in 2010;
-  Dak- en gevelisolatie vanuit de bouw;
-  Bitumen van alle daken, balkon en dakterras vernieuwd;
-  Energielabel A, geldig tot 2 maart 2036;
-  Oplevering, in overleg.

## Omgeving:

De woning ligt op een bijzondere locatie direct aan het Balkengat en vlak bij de Oude Maas. Binnen een minuut staat u in het Noordpark, een heerlijke groene omgeving voor ontspanning, wandelen en recreatie.





## Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 825.000 k.k.
Ligging	In Zwijndrecht, Balkengat
Soort bouw	Bestaande bouw, 1980
Soort object	Geschakelde 2 onder 1 kapwoning
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond bij huis	257 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	187 m <sup>2</sup>
Inpandige garage	20 m <sup>2</sup>
Balkon	6 m <sup>2</sup>
Dakterras	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	732 m <sup>3</sup>
Voortuin	47 m <sup>2</sup> , gelegen op het oosten
Achtertuint	109 m <sup>2</sup> , gelegen op het westen
Woonkamer	47 m <sup>2</sup>
Keuken	10 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	5 slaapkamers van respectievelijk 20 m <sup>2</sup> , 12 m <sup>2</sup> , 15 m <sup>2</sup> , 8 m <sup>2</sup> en 16 m <sup>2</sup> .
Badkamer 1	5 m <sup>2</sup> met whirlpool ligbad, wastafelmeubel, designradiator en mechanische ventilatie.
Badkamer 2	3 m <sup>2</sup> met douchecabine en wastafel en mechanische ventilatie.
Wasruimte	8 m <sup>2</sup>
CV ruimte	2 m <sup>2</sup>
Verwarming	HR CV-combiketel (Remeha Calenta, 2010)
Energie label	A, geldig tot 2 maart 2036
Onroerend zaakbelasting	€ 648,81 per jaar
Riool en afvalstoffenheffing	€ 691,84 per jaar
Gas	€ 718 per jaar (216 m <sup>3</sup> )
Elektra	€ 166 per jaar (3181 kWh verbruik en 3022 kWh terug geleverd)
Waterschapslasten	€ 357,50 per jaar
WOZ waarde	€ 810.000 peildatum 01-01-2025

**Plattegrond**

**Begane grond:**



**Eerste verdieping:**



**Tweede verdieping:**



## **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 er mee 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 en de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, 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. overdrachtsbelasting, 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 Vastgoed Ned. Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk**

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "Vastgoed Ned". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned.-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.

 **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](http://www.molenaarcove.nl) voor meer informatie

