

# Noorderdiep 44 Zwijndrecht



**Vraagprijs € 500.000,- k.k.**

Molenaar|Cové Makelaars B.V.  
Teunie Cové Molenaar Makelaar o.g.  
Nieuwland Parc 307  
2952 DD Alblasterdam  
tel: 078 – 89 07 999  
mobiel: 06 – 1002 9500  
[info@molenaarcove.nl](mailto:info@molenaarcove.nl)  
[www.molenaarcove.nl](http://www.molenaarcove.nl)

## Noorderdiep 44 te Zwijndrecht

Deze moderne en volledig gerenoveerde 5-kamer hoek eengezinswoning met garage combineert luxe, comfort en duurzaamheid in één prachtig geheel. De woning is hoogwaardig afgewerkt, voorzien van vloerverwarming op de begane grond en beschikt over 12 zonnepanelen en heeft een A+ energielabel!

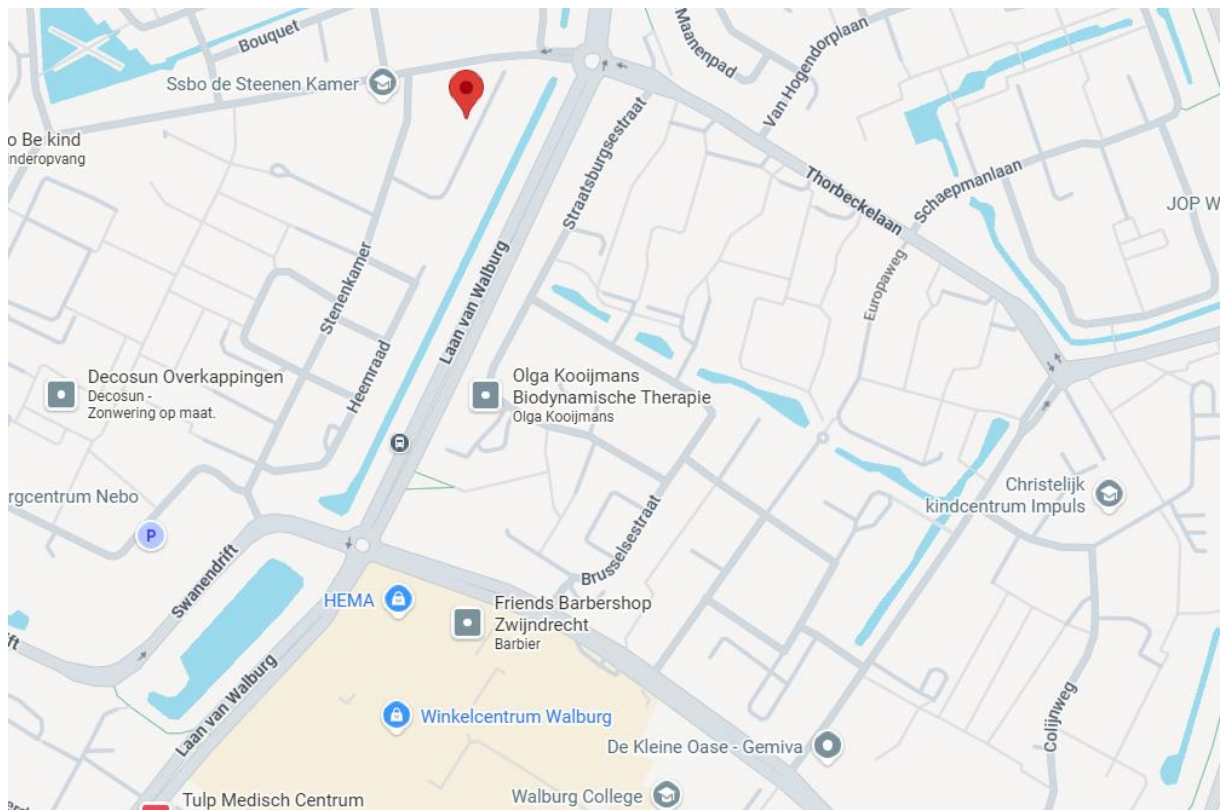
De royale woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, zeer luxe keuken met kookeiland, vier comfortabele slaapkamers, waarvan er drie zijn voorzien van airconditioning en een nieuwe stijlvolle en complete badkamer maken dit huis tot een ideale gezinswoning. De fraai aangelegde voortuin, zijtuin en achtertuin met overkapping en stenen garage 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 197 m<sup>2</sup> eigen grond en heeft een woonoppervlakte van 122 m<sup>2</sup>.

De ligging is ideaal op loopafstand van winkelcentrum “Walburg”, nabij het “Veerplein” 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 5-kamer hoekwoning met garage en tuin met overkapping

### Indeling:

#### **Voortuin:**

De riante voortuin is voorzien van fraaie tegels en beplanting.



#### **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, trapopgang naar de eerste verdieping en een industriële deur naar de woonkamer. Hier bevindt zich de recent vernieuwde meterkast met maar liefst 12 groepen en 3 aardlekschakelaars, is de elektrische installatie helemaal klaar voor de toekomst. Een op maat gemaakte garderobekast met sfeervolle latten achterwand is praktisch voor het opbergen van jassen en schoenen.

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



**Woonkamer:**

Via een moderne industriële deur bereik je de sfeervolle doorzon woonkamer, waar warmte en comfort centraal staan. Moderne inbouwverlichting in het plafond, openslaande deuren naar de achtertuin en een doorkijk naar de zeer luxe keuken maken deze ruimte compleet.



## Keuken:

De open keuken is in 2022 volledig vernieuwd en vormt het stijlvolle hart van de woning. Het royale kookschiereiland nodigt uit tot gezellige avonden vol koken, borrelen en samenzijn. Dankzij de royale kastruimte aan beide zijden beschikt u over meer dan voldoende opbergruimte. De keuken is uitgevoerd met een hoogwaardig Dekton werkblad en voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi Quooker, wijnkoelkast, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer, allen van Siemens. Het verlaagde plafond met sfeervolle inbouwverlichting zorgt voor een warme ambiance en geeft de ruimte een luxe en eigentijdse uitstraling.



### Tuin en garage:

De achtertuin is fraai aangelegd, meet 8,5 meter breed en is voorzien van een grote Douglas houten overkapping van 12 m<sup>2</sup> en houthaard, waardoor je hier tot in late uurtjes kunt genieten. De tuin is fraai aangelegd met grijze tegels, vaste plantenperken met beregeningslangen en houten schuttingen, tevens middels een deur toegang tot de riante stenen garage van 18 m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft de tuin een achterom, flinke zij-tuin, waar een overdekte buitenkeuken is gebouwd, die achter blijft (zonder de Green Eggs), een wateraansluiting en buitenverlichting, wat deze buitenruimte compleet maakt. De garage is voorzien van een loopdeur vanuit de tuin, stalen kanteldeur, verlichting, elektra en een korte oprit aan de zijkant van de woning.



**Eerste verdieping:**

**Overloop:**

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot twee royale slaapkamers, een kantoor/hobbykamer en de zeer luxe badkamer. 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<sup>e</sup> verdieping.



**Slaapkamers:**

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde en beschikt over airconditioning, een rolgordijn en glad gestuukt plafond met inbouwspots. De perfecte masterbedroom.



Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde is uitgerust met airconditioning, een rolgordijn en glad gestuukt plafond met inbouwspots. Een fijne, rustige kamer die perfect dienst kan doen als slaap-, werk- of logeerkamer.



Kantoor of hobbykamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, was de voormalige badkamer en nu ideaal als kantoortje of hobbykamer.



### **Badkamer:**

De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en een oorspronkelijke slaapkamer is omgebouwd naar badkamer. De badkamer straalt luxe en comfort uit. De combinatie van stijlvolle tegels geeft de ruimte een moderne, hotelachtige uitstraling. Een ruime inloopdouche met douchescherm, ligbad, een wandtoilet en een dubbel wastafelmeubel en de elektrische vloerverwarming 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 geeft toegang tot de vierde slaapkamer en technische ruimte, voorzien van keukenblok met ingebouwde wasbak, praktisch met veel bergruimte, de HR CV-combiketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Net als de rest van het huis zijn de wanden en plafonds glad gestuukt en ligt er een nette PVC vloer.



Slaapkamer 4, gelegen aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel met HR++ glas, wat zorgt voor extra ruimte en veel licht. Daarnaast beschikt deze kamer ook over airconditioning.

















### Omgeving:

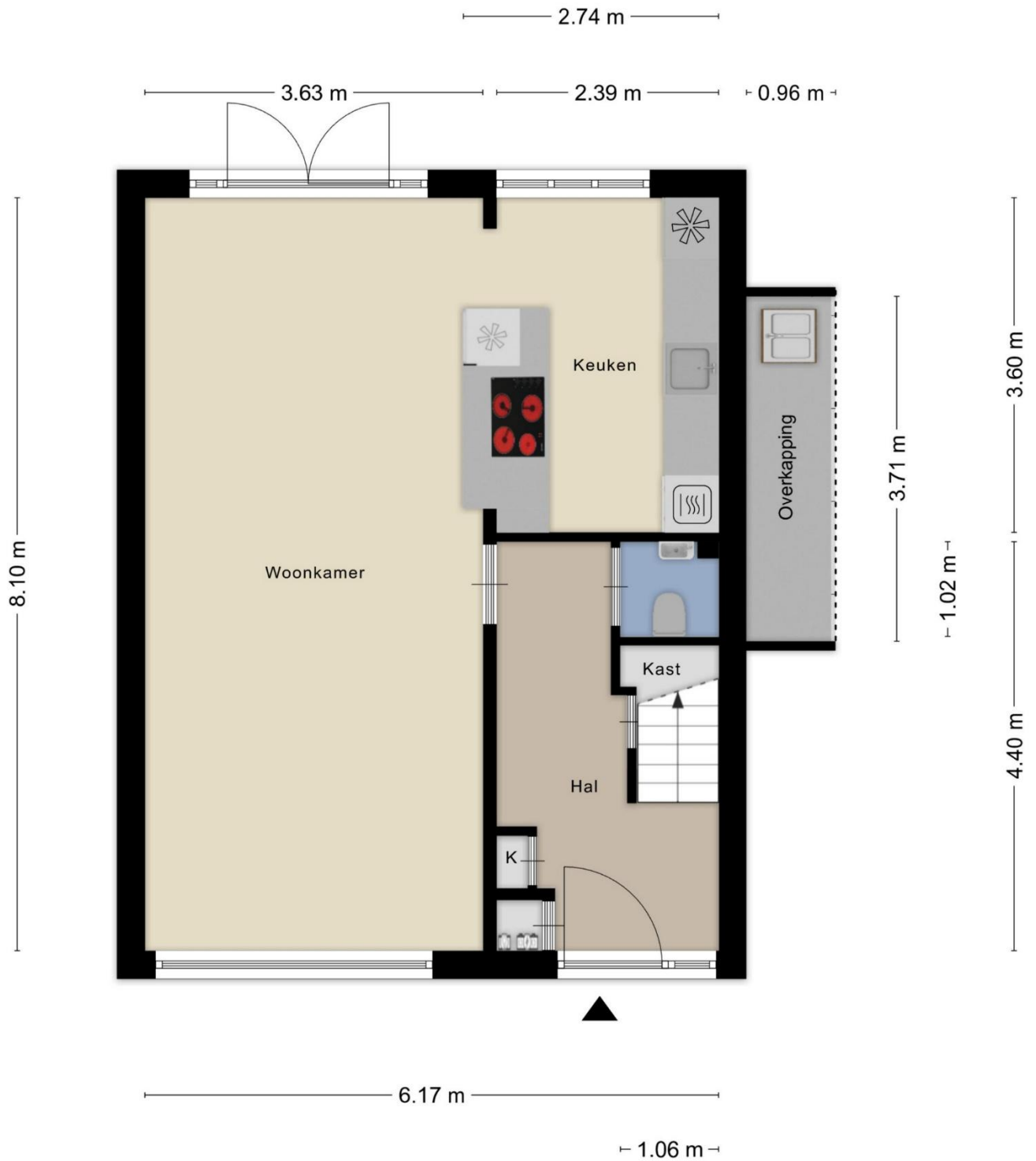
De woning is ideaal gelegen in de wijk Walburg aan een plantsoen met speeltuintje en diverse voorzieningen, zoals scholen en winkelcentrum Walburg in de directe omgeving, dus een ideale gezinswoning!



### Overige:

-  Houten kozijnen met HR++ beglazing dakkapel en begane grond achterzijde, overige houten kozijnen met HR beglazing;
-  Vernieuwde groepenkast 12 groepen + 3 aardlekschakelaars;
-  De slaapkamers en de woonkamer zijn voorzien van internetkabels;
-  HR CV-combiketel Remeha (2021);
-  Mechanische ventilatie;
-  Vloerverwarming op gehele begane grond met in visgraat gelegde PVC vloer en elektrische vloerverwarming in de badkamer;
-  Badkamer en keuken vernieuwd in 2023 en 2022;
-  Drie slaapkamers voorzien van airconditioning;
-  12 zonnepanelen, 325 Wp, geplaatst in 2021 (gelegen op het zuidwesten);
-  Dak geïsoleerd met glaswol in 2022;
-  Bitumen van dakkapel vervangen in 2022;
-  Schilderwerk houten kozijnen uitgevoerd aan achterzijde (2023) en voorzijde en garage (2026);
-  Energielabel A+, geldig tot 9 juni 2026;
-  Overdracht in overleg.

**Begane grond:**



**1e verdieping:**

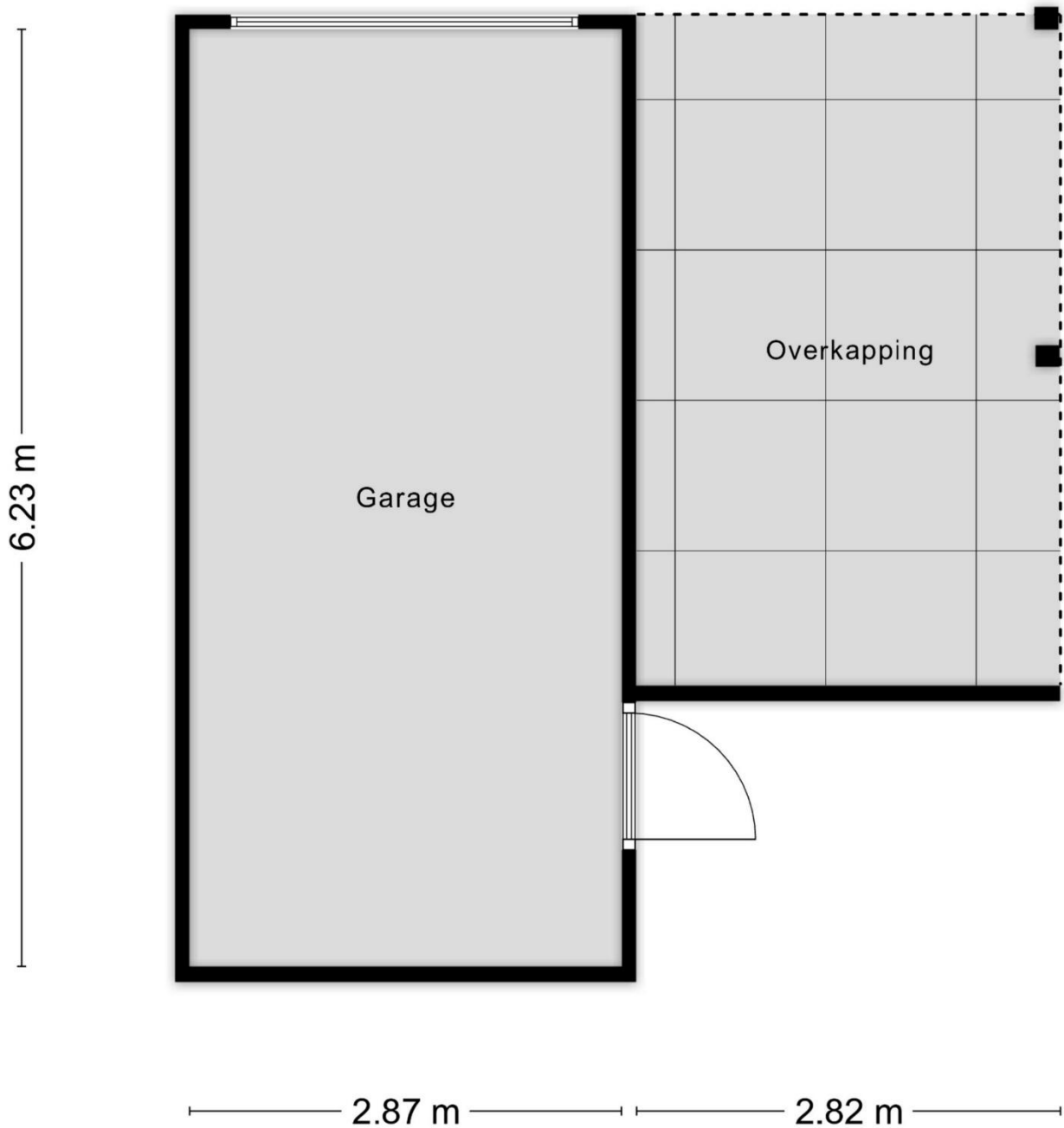


## 2e verdieping:



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

**Garage:**



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

## Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 500.000 k.k.
Ligging	Zwijndrecht
Soort bouw	Bestaande bouw
Energie label	A+, geldig tot 8 juni 2036
Bouwjaar	1970
Soort object	Hoekwoning met garage
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond	197 m <sup>2</sup> ,
Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Inhoud	433 m <sup>3</sup>
Woonkamer/Keuken	38 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	4 slaapkamers van respectievelijk 16, 13 m <sup>2</sup> , 4 m <sup>2</sup> en 16 m <sup>2</sup> .
Badkamer	10 m <sup>2</sup>
Garage	18 m <sup>2</sup>
Voortuin	37 m <sup>2</sup>
Achtertuint	54 m <sup>2</sup> inclusief overkapping van 12 m <sup>2</sup>
Zij-tuint	16 m <sup>2</sup>
Verwarming en warmwater	HR CV Combiketel (Remeha, 2021)
Koeling	3x slaapkamer airconditioning
Voorschot gas en elektra	€ 142,- per maand
Water	€ 30,- per maand
Onroerendzaakbelasting	€ 396,49 per jaar
Rioolbelasting, afvalstoffenheffing	€ 682,49 per jaar
Waterschapslasten	€ 436,30- per jaar
WOZ-waarde	€ 495.000 (peildatum 01-01-2025)

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