

078- 7440182



Obrechtstraat 35

3335 XA Zwijndrecht

Vraagprijs: **€ 425.000,- k.k.**





Ruim en goed onderhouden eengezinswoning in het geliefde Heer Oudelands Ambacht met een weids uitzicht op het Develpark!

Deze ruime eengezinswoning heeft op de begane grond een grote centrale hal, een heerlijke woonkamer met eetkamer, keuken, toilet en een inpandige berging. Op de eerste verdieping 3 slaapkamers en de badkamer en op de tweede verdieping een voorzolder met aparte “klusruimte”, een aparte wasruimte, een vierde slaapkamer met dakkapel en nog veel bergruimte.

De woning dient wel op een aantal fronten gemoderniseerd te worden!

Verder heeft u een fijne achtertuin met veel planten en een verzorgde voortuin en heeft de woning een ideale ligging met in de nabije omgeving diverse winkelcentra, openbaar vervoer, NS-station Zwijndrecht, sport- en recreatievoorzieningen, scholen en kerken en is de woning gunstig gelegen t.o.v. de A16 en A15.

Kenmerken:

| | |
|----------------------|--|
| vraagprijs: | € 425.000,- kosten koper |
| type woning: | eengezinswoning, eindwoning |
| aantal kamers: | 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers |
| inhoud woning: | 444 m ³ |
| perceel oppervlakte: | 163 m ² |
| gebruiksoppervlakte: | 127 m ² |
| bouwjaar: | 1983 |
| isolatie: | dubbel glas |
| tuinen: | achtertuin gelegen op het westen |
| parkeren: | openbaar parkeren |
| verwarming: | verwarming middels cv-combiketel (Remeha Avanta, 2011) |





Indeling begane grond:

- tochtportaal met deur naar ruime centrale hal van waaruit u toegang heeft naar de woonkamer, toilet en inpandige berging. In de hal heeft u verder nog een grote inloop voorraadkast. Laminaat als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- volledig betegeld toilet met staand closet en een fonteintje;
- inpandige berging, voorzien van elektra en water met stortbak en deur naar de achtertuin;
- licht en speels ingedeelde woon- en eetkamer met een heerlijk weids uitzicht naar het Develpark, meterkast (1 hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars en 5 groepen), toegang keuken, deur naar tussenhal met trapopgang naar de eerste verdieping, plavuizen als vloerafwerking, spuitwerk als wandafwerking en aan de voorzijde van de woning hand bedienbare screens;
- half open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, losse koel-/vriescombinatie, combi-oven/magnetron en veel kastuimte. Vanuit de keuken komt u in de achtertuin.

Indeling eerste verdieping:

- overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van vloerbedekking en behang als wandafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking en behang als wandafwerking;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van vloerbedekking en behang als wandafwerking;
- volledig betegelde badkamer met inloopdouche, grote wastafel + meubel, spiegelkast, vaste kasten, 2^e hangend closet, designradiator en inbouwspots.

Tweede verdieping:

- voorzolder met opstelplaats cv-ketel, toegang naar de wasruimte, “klusruimte” en slaapkamer 4;
- aparte “klusruimte” met dakraam;
- aparte wasruimte met wastafel en aansluiting wasmachine en droger;
- slaapkamer 4 heeft een dakkapel en achter de bergschotten heel veel opbergruimte.





Tuinen:

- grote achtertuin met veel planten, een buitenkraan, hand bedienbaar zonnescherm en een achterom. De achtertuin is gesitueerd op het westen;
- verzorgde voortuin.

Algemeen:

- bouwjaar 1983;
- veel parkeergelegenheid voor de deur maar ook aan de achterzijde van de woning.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Zwijndrecht**, sectie **E**, nummer **1591**, groot **1** are **63** centiare (**163 m²**) eigen grond.

Oplevering:

- in overleg.





Diversen:

Advema NVM Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

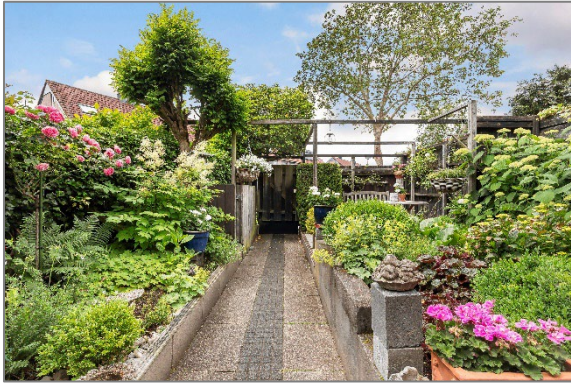
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.











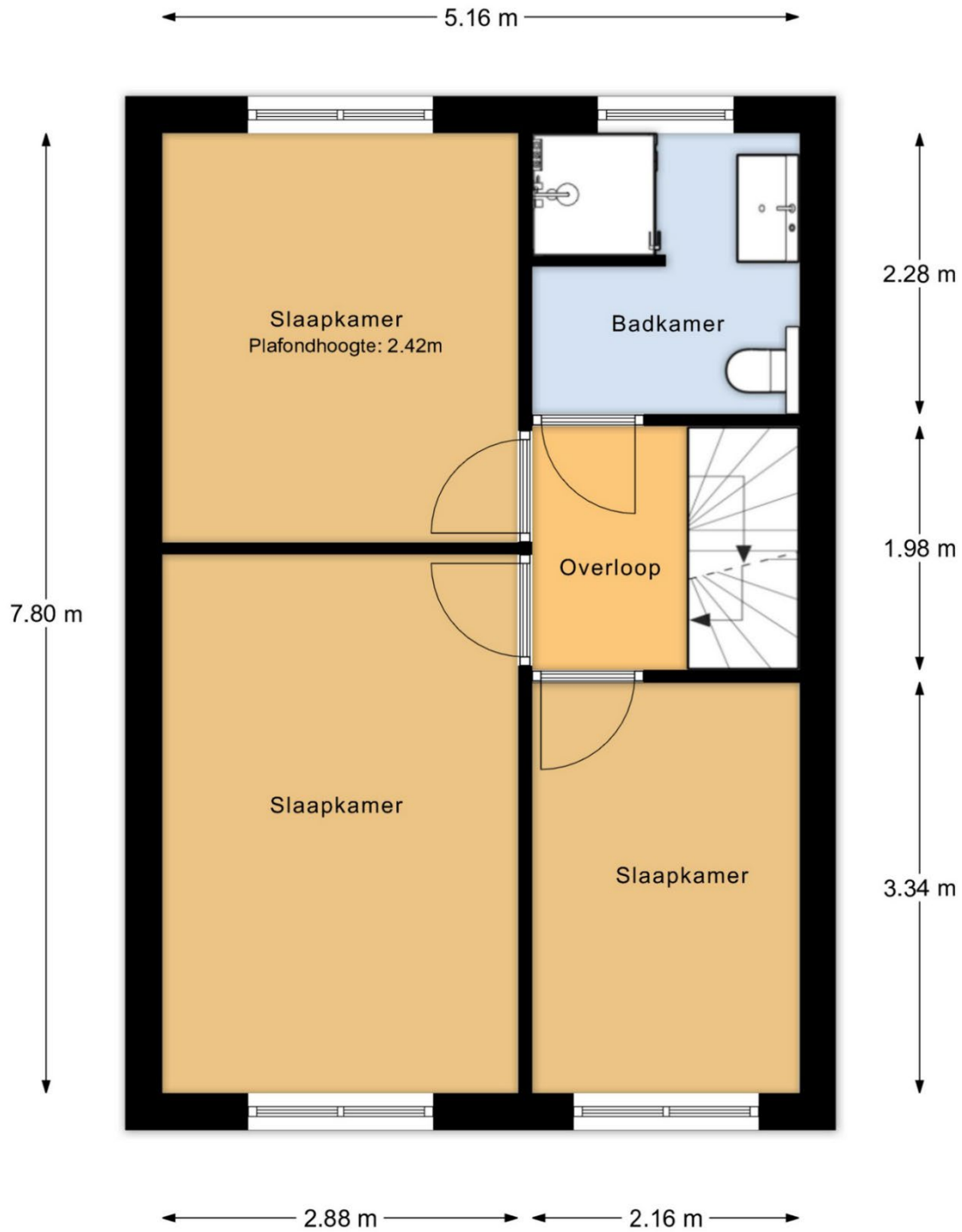
Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

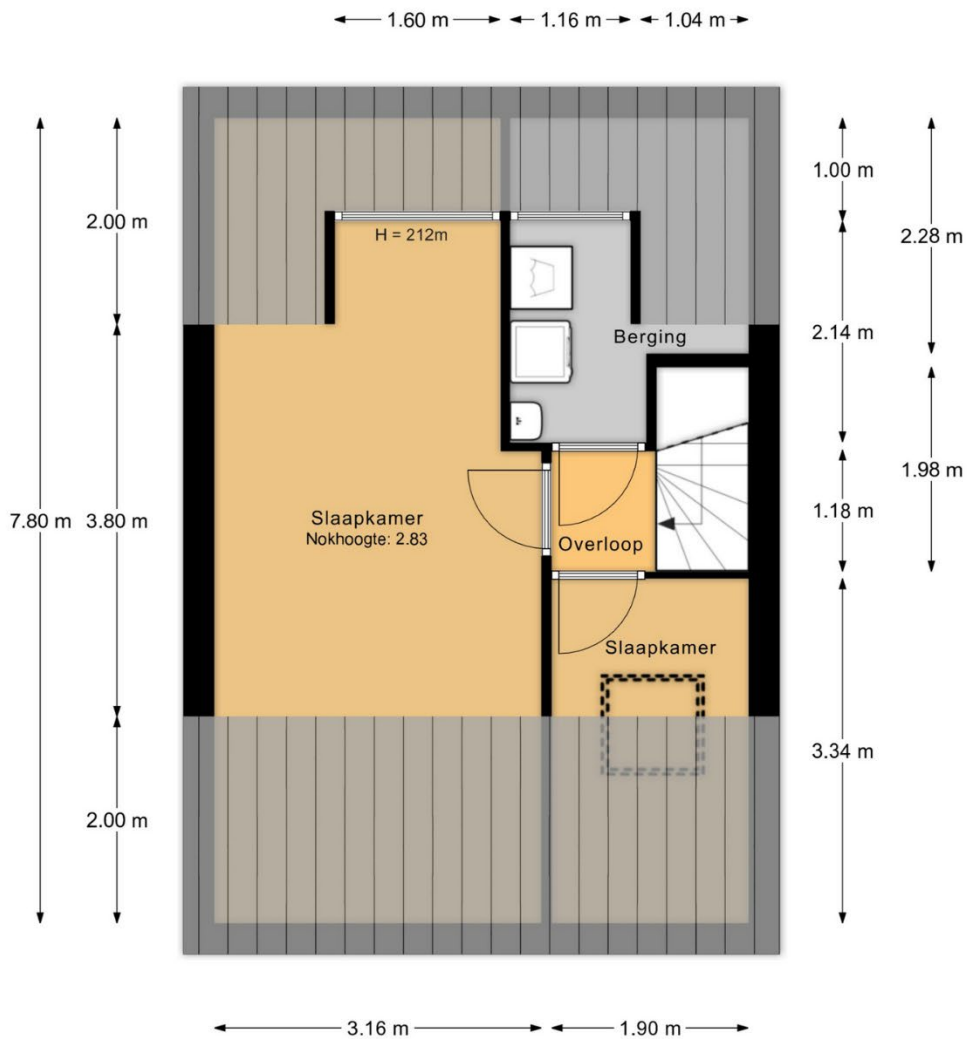




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Huis op de kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Obrechtstraat 35



| | | | |
|--------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | kadaster |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Zwijndrecht | |
| 25 | Huisnummer | Sectie E | |
| 25 | Perceel 1591 | | |

Voor een eerstekans uittreksel, geleverd op 15 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

