



## Zuilenstein 8 3334 CZ Zwijndrecht



**Koopsom € 480.000,00 k.k.**

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld door Nederlof Makelaardij BV, onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Genoemde maten zijn bij benadering en plattegronden dienen ter indicatie. Tevens zijn de plattegronden niet in alle gevallen op schaal. Deze brochure is geen onderdeel van de koopovereenkomst. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

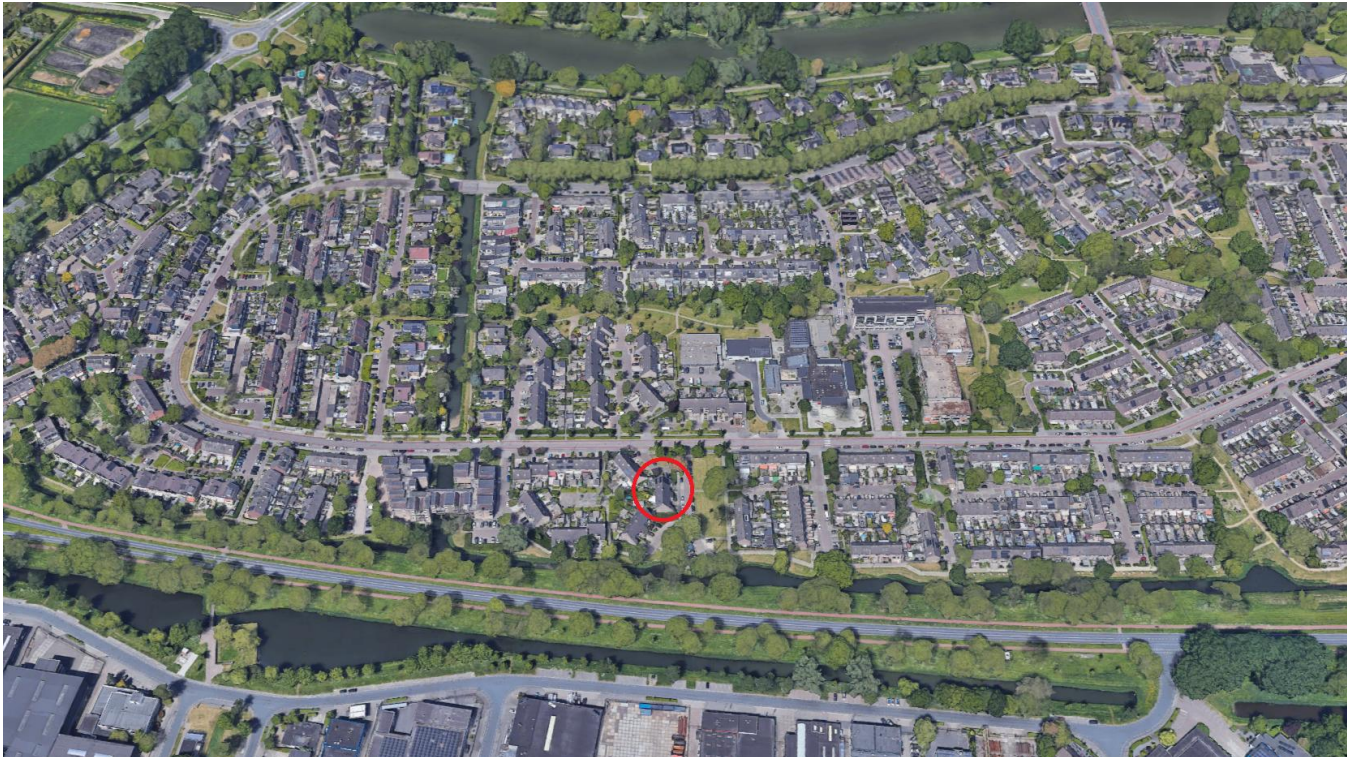


## Kenmerken

Koopsom	€ 480.000,00 k.k.
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	410 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	170 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	117 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1976
Ligging	In woonwijk op gunstige afstand van voorzieningen
Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuint van 73m2 op het westen
Parkeren	Vrij parkeren in de omgeving
Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd en HR++ glas
Zonnepanelen	GroWatt omvormer / 20 zonnepanelen
Airconditioning	Mitsubishi 3x
C.V.-ketel	Remeha Tzerra Ace 28c (combiketel uit 2023, eigendom)

## Locatie

Zuilenstein 8  
3334 CZ ZWIJNDRECHT





## Omschrijving

**Instapklare, gemoderniseerde en luxe uitgevoerde hoekwoning met airconditioning (3x), zonnepanelen (20x), een tuingerichte woonkamer, een luxe keuken, vier slaapkamers, luxe badkamer, een zeer ruime achtertuin op het westen en energielabel A+, gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Nederhoven in Zwijndrecht.**

Aan de Zuilenstein in Zwijndrecht bevindt zich deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden hoekwoning uit 1976 met een woonoppervlakte van circa 117 m<sup>2</sup> en een perceel van 170 m<sup>2</sup>. De woning is de afgelopen jaren op hoogwaardige wijze gemoderniseerd en voorzien van onder andere een luxe keuken (2022), een moderne badkamer, een recente dakkapel (2023) en diverse energiebesparende voorzieningen.

Met vier volwaardige slaapkamers, een lichte woonkamer, een luxe keuken en een energiezuinig karakter (energielabel A+) is dit een ideale woning voor starters, doorstromers en gezinnen die zonder verbouwingen willen verhuizen.

De woning is gelegen in de geliefde wijk Nederhoven met basisscholen op loopafstand, winkels en voorzieningen in de nabijheid en een uitstekende bereikbaarheid richting de A16.

### Buitenruimte

De voortuin is aangelegd met grote tegels, een plantenborder en een groene, halfhoge haag, wat zorgt voor een prettige en verzorgde uitstraling.

De achtertuin is door de breedte verrassend ruim en gesitueerd op het westen, waardoor u hier optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is modern aangelegd met grote tegels, kunstgras, een pergola met groene begroeiing en diverse beplanting.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande berging van circa 7 m<sup>2</sup> (3,82m x 1,82m), voorzien van elektra. De tuin is afgesloten middels een poort en biedt volop privacy.

### Begane grond

Via de entree betreedt u de hal met een plavuizenvloer en gestucte wanden. Vanuit de hal zijn de toiletruimte, de meterkast en de keuken met aansluitend de woonkamer bereikbaar.

De toiletruimte is volledig betegeld in een wit met grijs gecombineerde kleurstelling en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.

De meterkast is in 2023 vernieuwd met een groepenkast met 14 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. De bedrading in de woning is gelijktijdig vervangen. Tevens is een glasvezelaansluiting aanwezig.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale en luxe keuken van circa 15 m<sup>2</sup> (4,13m x 3,60m), welke in 2022 is geplaatst. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en heeft een kastenwand met inbouwapparatuur en een kook-/spoeleiland.

De keuken heeft een composiet aanrechtblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasmachine, een combimagnetron, een ingebouwd koffiezetapparaat en een koel-/vriescombinatie.

De keuken vormt een echte eyecatcher en biedt volop ruimte berg- en afleg ruimte met het kook-/spoeleiland met afmetingen van 2,65m x 1,10m. Het plafond is verlaagd en voorzien van dimbare inbouwspots.

De woonkamer van circa 22 m<sup>2</sup> (5,18m x 4,20m) is fraai afgewerkt met een plavuizenvloer en strak stucwerk op de wanden. Dankzij de grote raampartijen is sprake van een prettige lichtinval. De scheidingswand naar de keuken biedt plaats voor een grote televisie met daaronder een sfeerhaard.

De woonkamer is uitgerust met airconditioning (Mitsubishi van 2021) en een praktische bergkast onder de trap naar de eerste verdieping.



## Omschrijving

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en nette wandafwerking. Op de overloop is een airconditioning (Mitsubishi van 2021) geplaatst.

Slaapkamer 1 (achterzijde) is circa 14 m<sup>2</sup> groot met afmetingen van 4,65m x 2,96m).

Slaapkamer 2 (achterzijde) heeft een oppervlakte van circa 8 m<sup>2</sup> met afmetingen van 3,67m x 2,18m) en heeft een vaste kast.

Slaapkamer 3 (voorzijde) is circa 9 m<sup>2</sup> met een afmetingen van 3,09m x 2,96m).

De luxe badkamer van 2,71m x 1,95m/1,82m is volledig betegeld in een wit met grijs gecombineerde kleurstelling en is uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, een hangend toilet en een wastafelmeubel met spiegelkast. Een groot dakraam en een raam in de zijgevel bieden de kamer veel daglicht en mogelijkheid tot ventileren.

### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een ruime overloopkamer aan de voorzijde van circa 11 m<sup>2</sup> (4,12m x 2,66m). Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als werkruimte, speelkamer of in de huidige vorm als kleedruimte met een kastenwand (blijft achter). Onder de schuine kap zijn fraai ingebouwde kasten met lades aanwezig met daarboven een Velux dakvenster.

Aan de achterzijde bevindt zich slaapkamer 4 van circa 9 m<sup>2</sup> (3,38m x 2,71m), welke dankzij de dakkapel een prettige lichtinval en extra ruimte heeft. De scheidingswand biedt een ophangplaats voor een televisie met daarboven een airconditioning (Mitsubishi van 2021). Het plafond is verlaagd en voorzien van dimbare inbouwspots.

Naast de slaapkamer is via een schuifdeur een praktische wasruimte aanwezig met een wastafel, een nis met ruimte voor het plaatsen van een wasmachine en droger op elkaar (inclusief frame) en praktische kasten met wasmanden (blijft achter).

De kozijnen in de dakkapel zijn uitgevoerd in kunststof (2023) en voorzien van draai-/kiepramen met HR++ glas en elektrisch bedienbare rolluiken.

### Derde verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar met een oppervlakte van circa 16 m<sup>2</sup> (5,18m x 3,10m) en een nokhoogte van circa 1,55 meter. Hier bevinden zich tevens de CV-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. De cv-ketel betreft een Remeha Tzerra Ace 28c van 2021. De omvormer voor de zonnepanelen betreft een GroWatt van 2021.

### Bijzonderheden

- 20 zonnepanelen (2021, eigendom)
- Airconditioning (2021, drie units)
- CV-ketel: Remeha Tzerra Ace (2023, eigendom)
- Energielabel A+
- Volledig geïsoleerd (vloer-, spouw-, dakisolatie en HR++ beglazing)
- Vloerverwarming aanwezig op begane grond en in badkamer
- Meterkast vernieuwd (14 groepen, 3 aardlekschakelaars)
- Schilderwerk uitgevoerd in 2023

### Bijzondere clausules

- Niet-bewoners-clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (verkoper is niet de bewoner).
- Zelfbewoningsplicht (verkoop door Woningstichting Woonkracht10)
- Projectnotaris voor eigendomsoverdracht is notaris Kantoor Bierenga in Zwijndrecht
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (standaard bepaling bij woningen gebouwd voor 1994; Het is de verkoper niet bekend dat zich asbestverdachte materialen in de woning bevinden, maar er kunnen gezien de bouwperiode alsnog asbesthoudende stoffen aanwezig zijn).



**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's

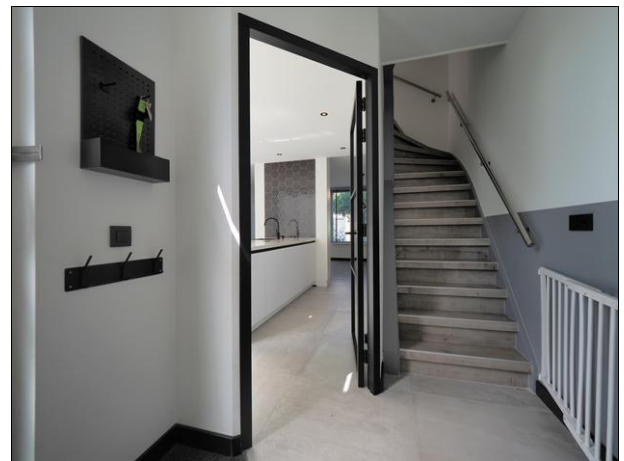
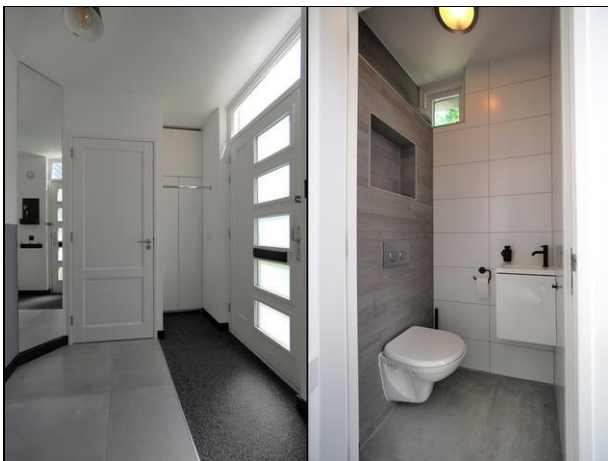




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's

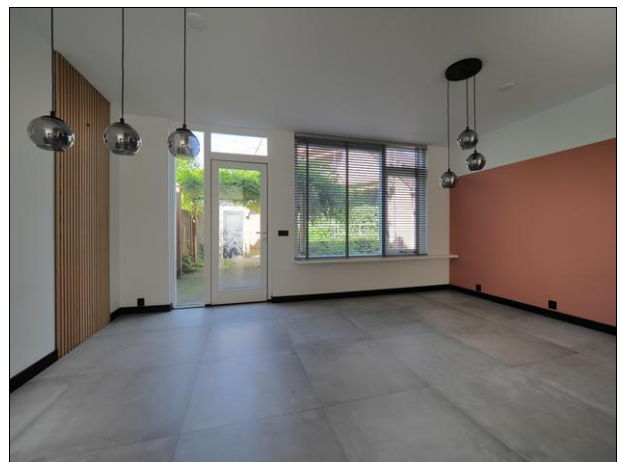




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's

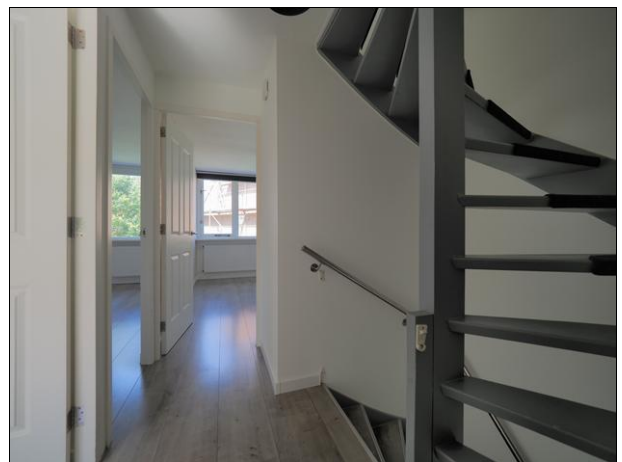




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's

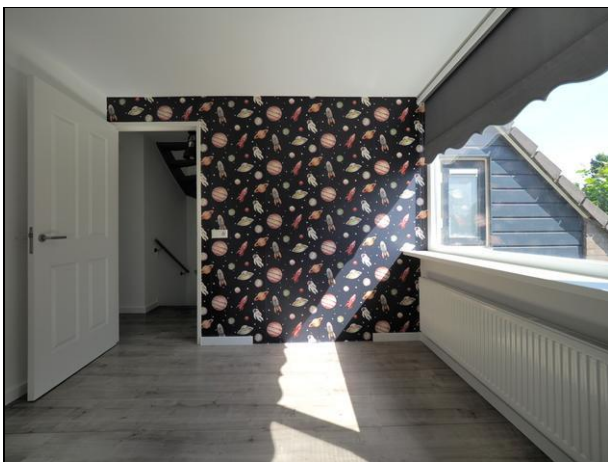




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's

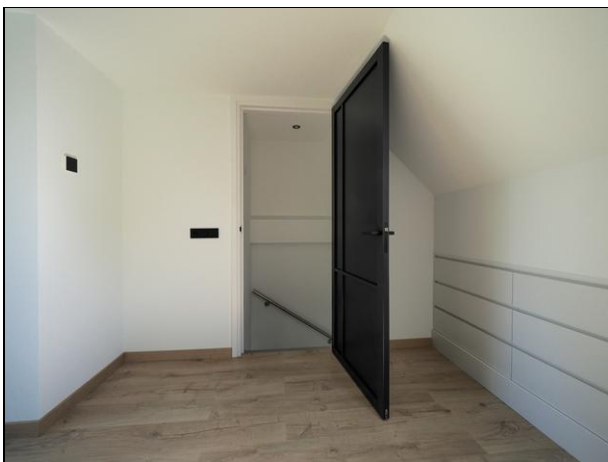




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's

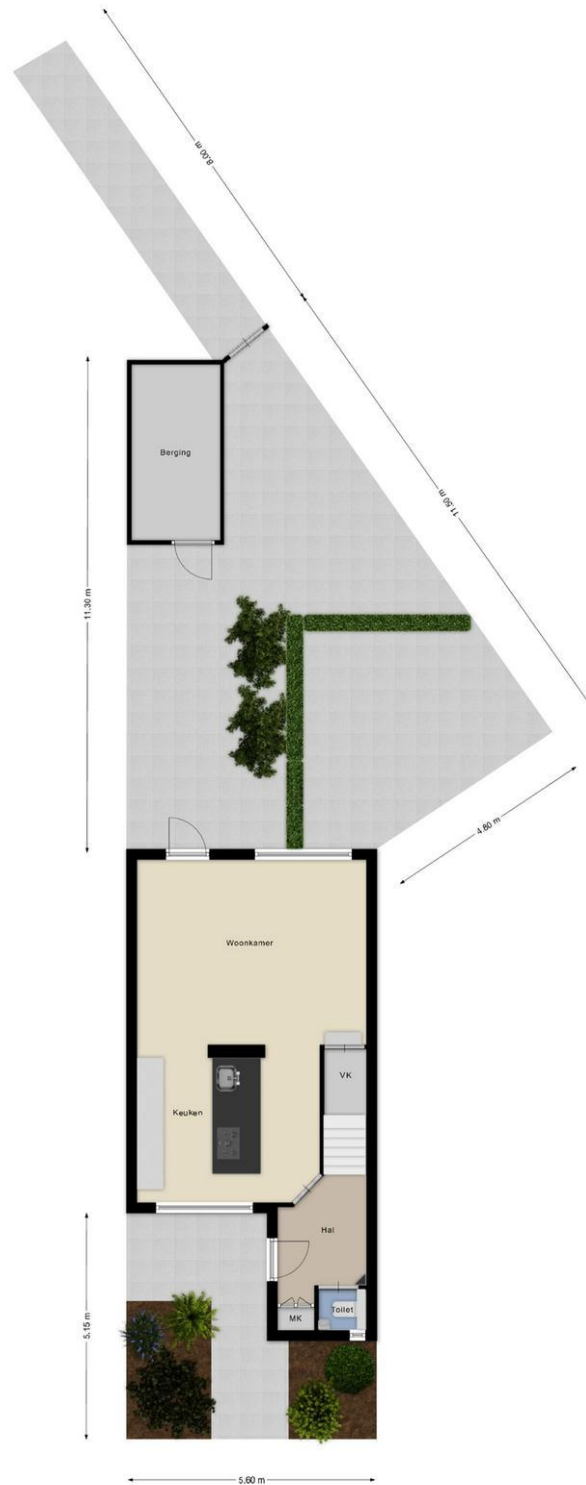




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond

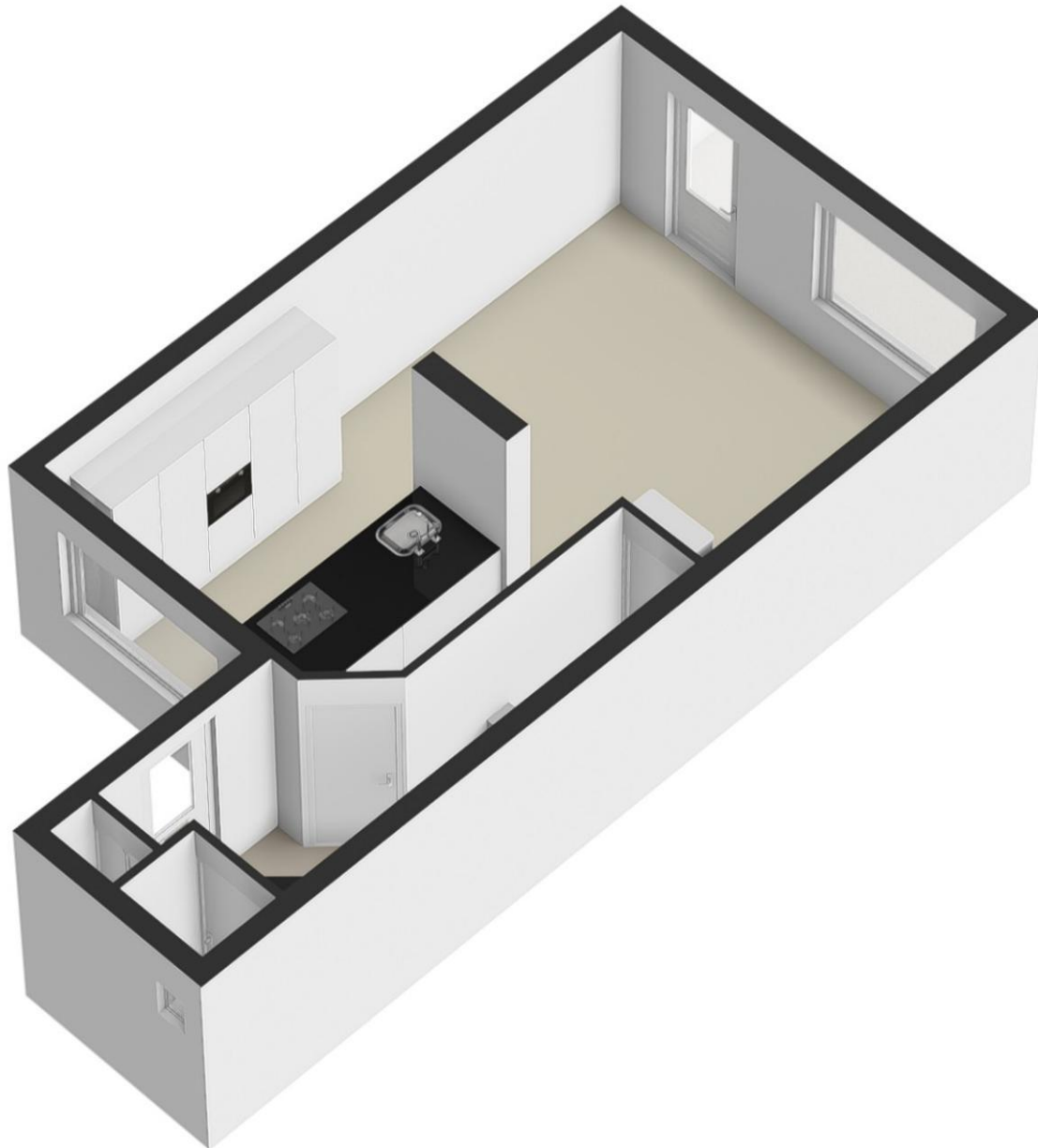




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond

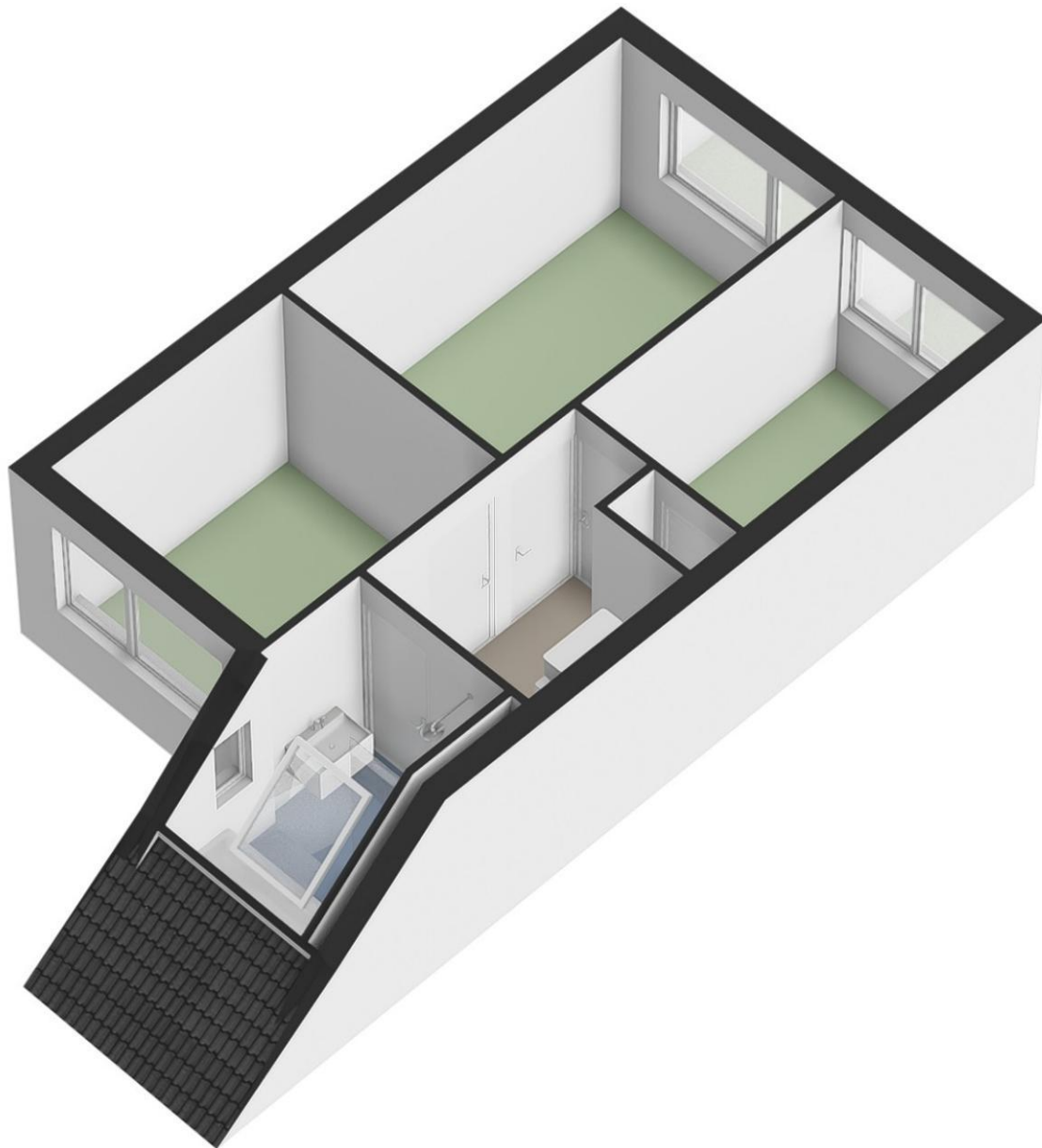




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond

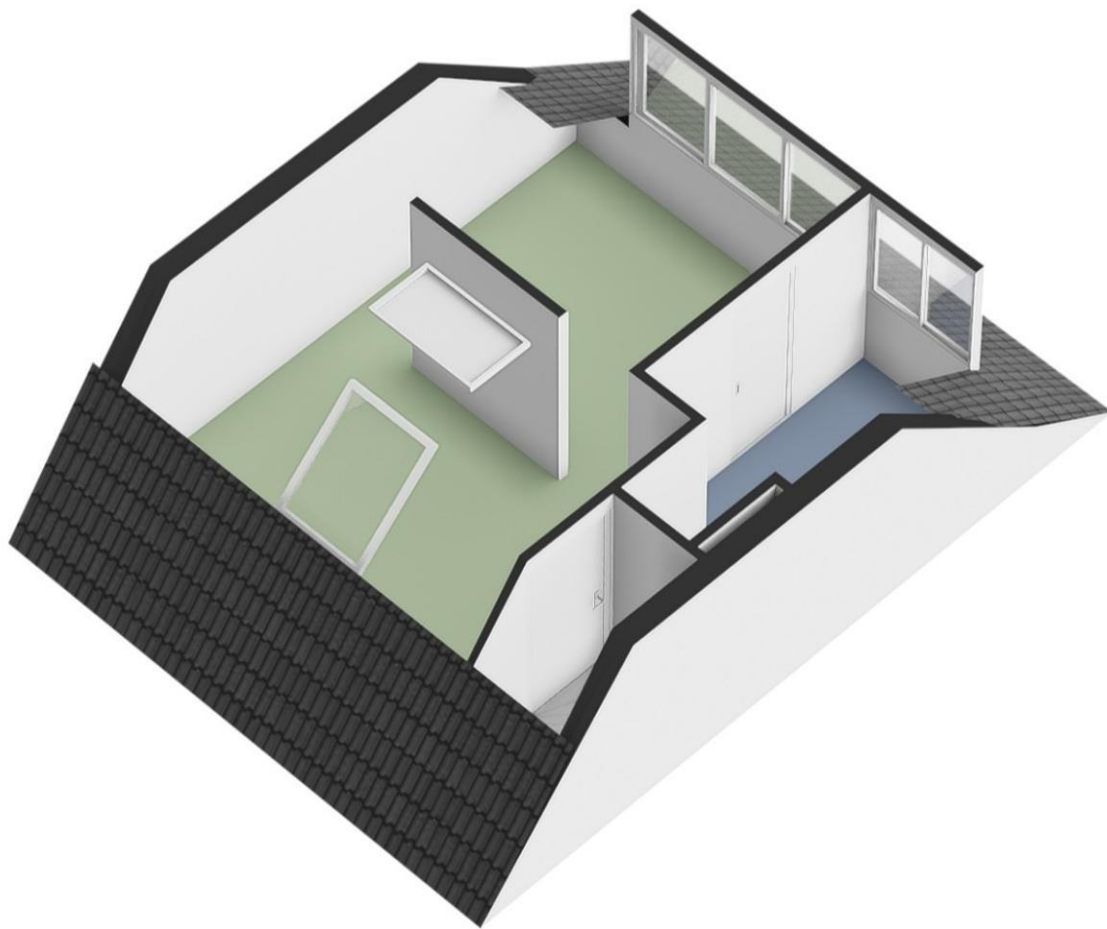




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



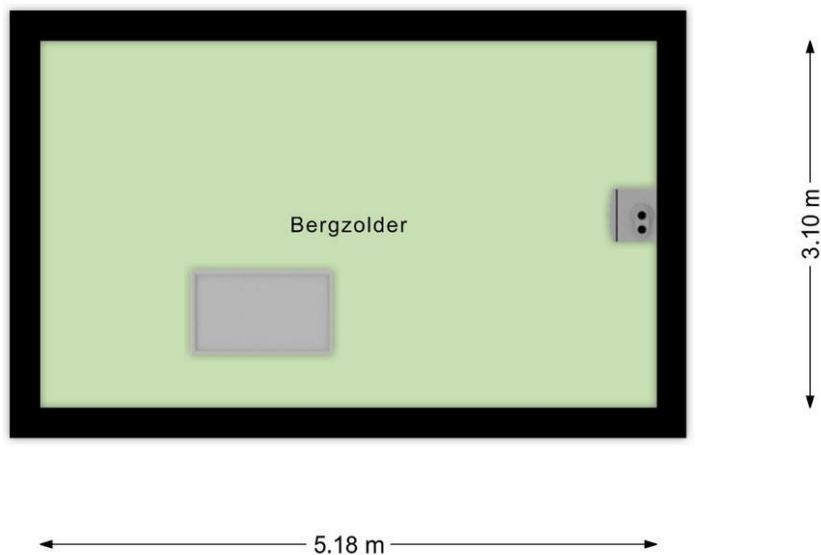


**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond

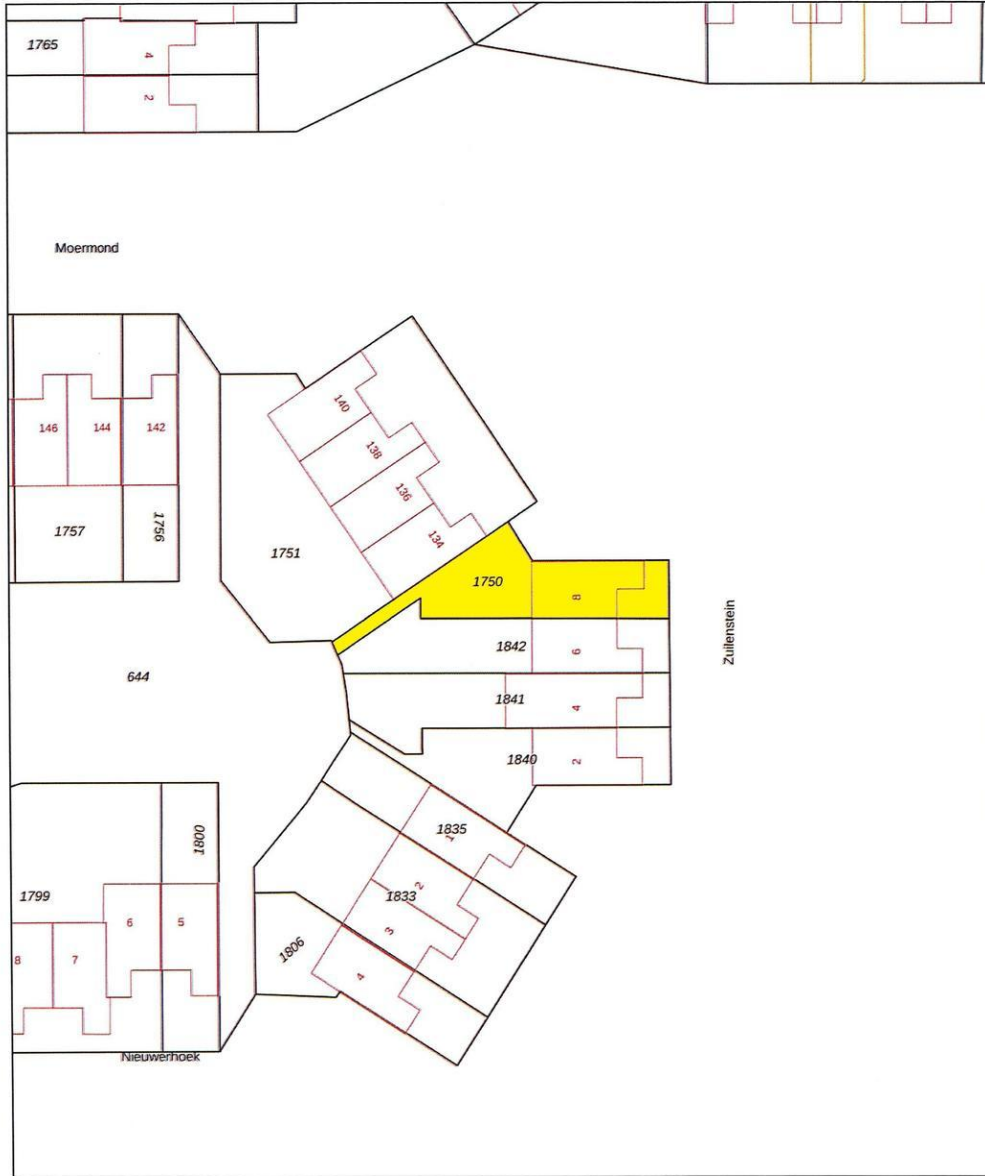




## Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voerman



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwijndrecht
—	Huisnummer	Sectie	G
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1750
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel  
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 databankenrecht.