

TE KOOP

Mozartlaan 8

Zwijndrecht



Vraagprijs

€ 450.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Mozartlaan 8, Zwijndrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Zoek je een instapklare eengezinswoning met een hoogwaardige afwerking, energielabel A, zonnepanelen (16 stuk) en een heerlijke luxe serre? Dan is deze prachtig gemoderniseerde woning aan de Mozartlaan 8 zeker een bezichtiging waard! De woning is door de jaren heen met oog voor detail verbouwd en biedt een uiterst luxe leefomgeving met verrassend veel licht, een zonnige tuin op het zuidwesten en airconditioning.

Begane grond

Via de strak afgewerkte voortuin kom je binnen in de entree/hal met de meterkast, een modern toilet met fonteintje en de trapopgang. Vanuit hier stap je via een moderne stalen look deur de royale en lichte woonkamer binnen. De begane grond is voorzien van een schitterende houten vloer met infra/electrisch vloerverwarming en een strakke wand- en plafondbewerking met sfeervolle ingebouwde spotjes en LED-lijnen. Er is meer dan genoeg ruimte voor een grote zithoek en een gezellige, lange eethoek. Onder



Woningbrochure: Mozartlaan 8, Zwijndrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de trap bevindt zich bovendien een praktische trapkast voor extra bergruimte.

De open keuken aan de voorzijde sluit prettig aan op de leefruimte en is uitgevoerd in een greeploze, matzwarte opstelling. Dankzij het grote raam geniet je hier van veel licht tijdens het koken. De luxe keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder hoogwaardige inbouwapparatuur.

De achterzijde van de woning is uitgerust met een royale, woningbrede glazen overkapping voorzien van een schuifpui. Een heerlijk verlengstuk van uw leefruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en badkamer. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Een kamer ingericht als een supergave kinderkamer, compleet met een klimwand en speelse elementen en airconditioning. De tweede kamer verzorgde slaapkamer heeft een speels karakter door de schuine kap. Dankzij de twee grote Velux-dakramen strijkt er heerlijk veel daglicht naar binnen. Deze kamer is ook voorzien van een eigen airconditioning voor optimaal comfort tijdens winter of warme zomerdagen. In de derde slaapkamer geniet u van volop opbergruimte dankzij twee ruime kasten (PAX IKEA), ideaal voor al uw kleding.

Alle kamers zijn strak afgewerkt met laminaatvloeren. De badkamer is een absolute eyecatcher en straalt pure luxe uit. De ruimte is volledig betegeld in moderne grijstinten en beschikt over een heerlijk whirlpool-ligbad met douchegelegenheid, een breed wastafelmeubel met een verlichte designspiegel, een tweede hangend toilet en mechanische ventilatie. In de badkamer elektrische vloerverwarming aanwezig.

Tweede verdieping (Zolder)

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Dankzij de 3 grote dakramen is dit een volwaardige vierde slaapkamer of ideale thuiswerkplek geworden, eveneens voorzien van airconditioning. Achter de schotten en in de aparte bergingen bevindt zich bovendien de opstelling voor de wasmachine, droger en de jonge Intergas cv-ketel

(bouwjaar 2023).

Tuin en omgeving

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten, waardoor je hier tot in de late uurtjes van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk betegeld. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen schuur voorzien van elektra, ideaal voor fietsen en gereedschap. De tuin is ook gemakkelijk bereikbaar via een achterom.

Deze prachtig gemoderniseerde, geschakelde eengezinswoning ligt in de sfeervolle en geliefde wijk Heer Oudelands Ambacht in Zwijndrecht. De ligging in deze rustige, kindvriendelijke buurt is ideaal en zeer centraal. Voor de kinderen ligt er een leuke speeltuin op slechts 300 meter afstand waar zij heerlijk kunnen spelen. Daarnaast woont u hier in de directe nabijheid van het groene Develpark, het zwembad, de kinderboerderij, basisscholen en kinderopvang. Op korte afstand vindt u winkelcentrum Oudeland met onder andere een Albert Heijn, Lidl, Kruidvat en Primera voor al uw dagelijkse boodschappen. Ook bushaltes, recreatiegebieden langs het water en de uitvalswegen (A16) zijn snel en eenvoudig te bereiken.

Bijzonderheden

- * Prachtig gemoderniseerde en instapklare eengezinswoning
- * Energielabel A, dus zeer energiezuinig en lage maandlasten
- * Voorzien van zonnepaneel-installatie en gedeeltelijke vloerverwarming
- * Comfortabele airconditioning op meerdere verdiepingen
- * Luxe matzwarte open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- * Schitterende, lichte serre met glazen schuifwanden en sfeerhaard
- * 4 slaapkamers (inclusief royale zolderverdieping)
- * Luxe badkamer met heerlijk whirlpool-whirlpoolbad
- * Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidwesten met achterom en stenen berging
- * Jonge cv-ketel (Intergas, 2023, eigendom)
- * Koper dient een bankgarantie/waarborgsom van 10%

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

van de koopsom te stellen

* Oplevering in overleg.

Kortom: een waanzinnig mooi afgewerkt familiehuis waar modern comfort, duurzaamheid en gezelligheid samenkomen. Je kunt hier letterlijk je verhuisdozen uitpakken en direct beginnen met genieten!



FOTO'S



Woningbrochure: Mozartlaan 8, Zwijndrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S



Woningbrochure: Mozartlaan 8, Zwijndrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



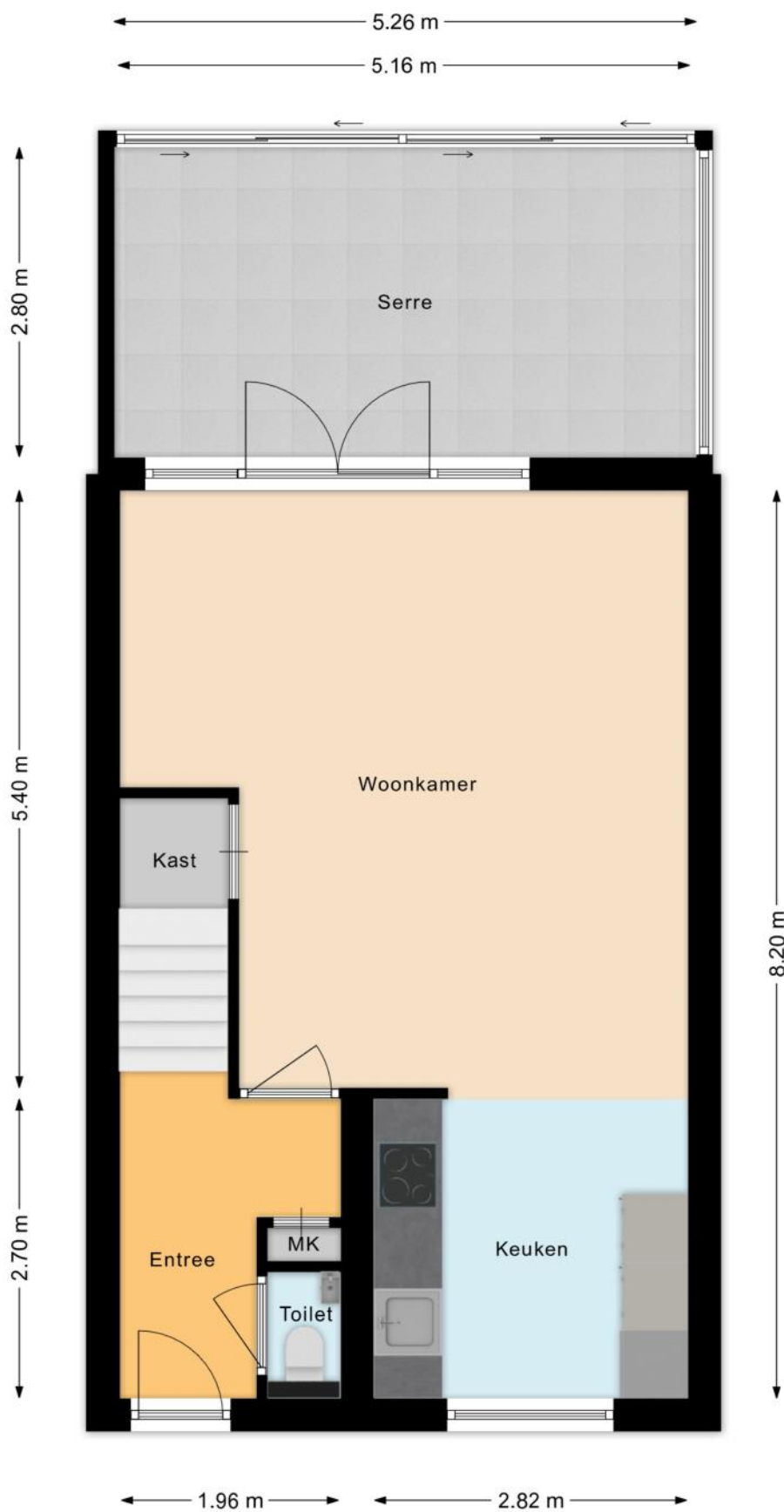
FOTO'S



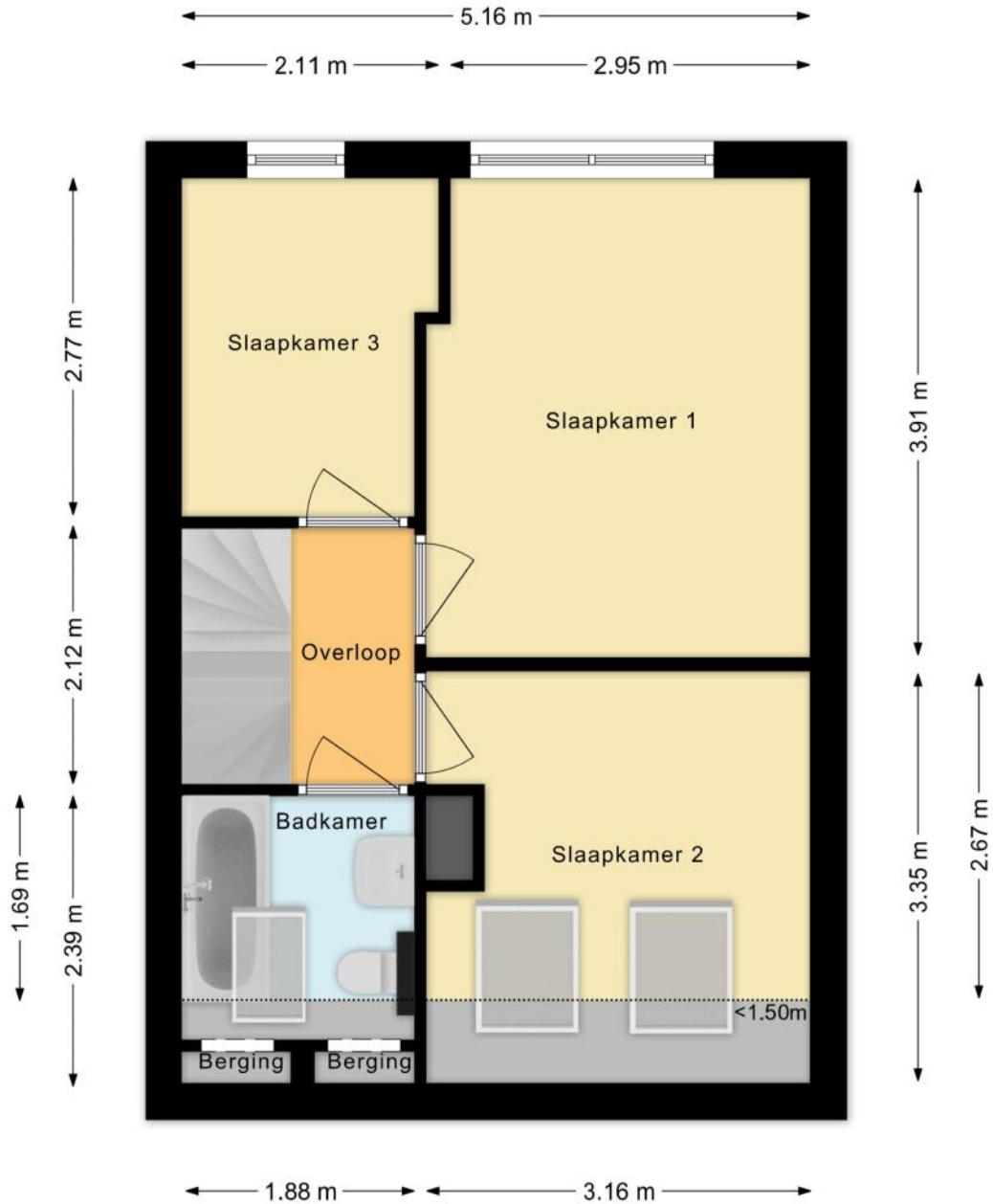
Woningbrochure: Mozartlaan 8, Zwijndrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

PLATTEGRONDEN



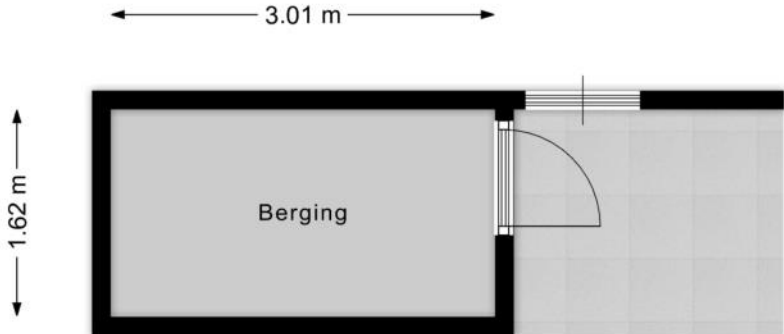
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Verspringend
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1982
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	316 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	90 m ²
Externe bergruimte	20 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	INTERGAS
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	45 m ² (8,7m diep en 5,2m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Zwijndrecht E 3810

Oppervlakte	135 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

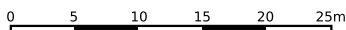



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwijndrecht</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3810</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

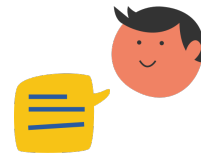
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.