




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

BRUSSESESTRAAT 39

3332 ED ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 498.000,- K.K.

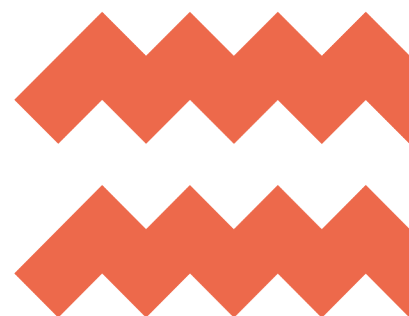
Vastgoed
**Ned.**

078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	101 m ²
Inhoud	385 m ³
Bouwjaar	2019
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	plaats
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel
Energie label	A+++
Warm water	Warmtepomp



OMSCHRIJVING

Iedere dag thuiskomen in het groen...

Nog geen zes jaar geleden mochten we de woningen in dit duurzame appartementencomplex verkopen aan de huidige eigenaren en vanaf dat moment is werkelijk alles met liefde & zorg uitgekozen. Van het stijlvolle keukenblad dat direct de aandacht trekt tot de afwerking waar je merkt dat overal goed over is nagedacht. En over het toilet... Daar zeggen wij maar één ding over: see it for yourself.

Maar misschien is het grootste pluspunt wel wat je ziet zodra je de deur naar het terras opent. Geen bebouwing, geen drukte... Wel heel veel groen. Vanaf een uur of 09.00 piept de zon hier door, tot 'ie om 14.00 uur achter het gebouw verdwijnt. Heerlijk beschut & privé, maar toch krijg je nog iets van de levendigheid mee.

Ook de omgeving draagt iedere dag bij aan het woonplezier. Hoewel de wijk al sinds de jaren '70 geliefd is, voelt dit moderne appartement als een frisse aanvulling. Binnen een paar minuten sta je in winkelcentrum Walburg voor de dagelijkse boodschappen, maak je een wandeling door het Noordpark of geniet je van een hapje & drankje op het Veerplein. Alles ligt verrassend dichtbij, waardoor je de auto eigenlijk alleen nog nodig hebt als je écht weg wilt. En die parkeer je vervolgens gewoon op je eigen parkeerplaats.

Het appartement is bovendien helemaal klaar voor de toekomst. Met energielabel A+++ woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder energiezuinig.

Wat de huidige bewoners misschien nog wel het meest zullen missen? De fijne burens, de rust en het gemak van deze plek. Ze hebben hier met ontzettend veel plezier gewoond, maar wisten altijd dat er ooit een volgende stap zou komen. Inmiddels hebben ze hun droomwoning op hun droomplek gevonden en gunnen ze iemand anders net zoveel woonplezier als zij hier hebben gehad.

Ben jij op zoek naar een modern 3-kamerappartement waar comfort, duurzaamheid en een groene woonomgeving samenkomen? Dan zou Brusselsestraat 39 zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

Indeling:
Entree in de doorgaande hal met toegang tot alle vertrekken.

Meterkast met 10 groepen, kookgroep, 3x aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom, watermeter en glasvezel kabel.

Douche toilet met fonteintje en kastje, sensor kraan en geheel betegelde wanden.

Ruime berging met opstelling voor de warmtepomp, de ventilatie unit, de omvormer van de zonnepanelen en de wasmachine en droger.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van het gebouw en heeft een open keuken en via de schuifpui toegang tot het eigen terras achter. In het verleden zijn de terrassen op de begane grond met toestemming van de VvE vergroot dus je hebt een heerlijke ruimte om te zitten met uitzicht over het groen.



De keuken is geplaatst in een L opstelling en voorzien van alle gemakken: combimagnetron, koelkast met vriezer (vervangen in 2026), vaatwasser, recirculatie afzuigkap, kokend water kraan, inductie kookplaat en een schiereiland. Boven de keuken is een verlaagd plafond gemaakt met lichtstrip langs de wand en geïntegreerd daglicht plafond.

Slaapkamer 1 is voorzien van pvc tegels, spachtelputz wanden en verduisterende screens, ook is er een schuifdeur naar de badkamer.

Slaapkamer 2 is nu in gebruik als kledingkamer met grote 4 deurs schuifkast maar zou uiteraard ook als kantoor dienst kunnen doen, net wat nodig is! Ook vanuit deze kamer kom je via de schuifdeur in de badkamer terecht.

Inpandige badkamer met regendouche en sun shower, thermostaatkraan, wastafel en meubel, vrijhangend toilet, geheel betegelde wanden en een mooi verlaagd plafond met lichtstrip langs de randen welke in diverse kleuren te stellen is. Ook de spiegel is verwarmd en er is een sensor aanwezig voor het licht.

Algemeen:

Eigen berging en eigen parkeerplaats aanwezig.

Het terras is nu 1 meter groter dan vanuit de bouw opgeleverd, hiervoor betaald de eigenaar € 5,- aan VvE lasten per maand bij. Bijdrage VvE € 248,45 per maand (inclusief de 5 euro voor de extra buitenruimte)..

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers in overleg.

Appartementencomplex HAUT:

HAUT is een schitterend ontworpen kleinschalig woongebouw met 19 levensloopbestendige luxe appartementen dat eind 2020 werd opgeleverd.

Een belangrijk deel van de energielevering komt van de eigen zonnepanelen op het dak van het appartementencomplex. De combinatie van gasloos, zonnepanelen en bouw volgens de modernste standaarden resulteren in zeer energiezuinig, maar toch uiterst comfortabel wonen.

Het appartement is gelegen op 3 minuten loopafstand van winkelcentrum Walburg waar je onder andere je dagelijkse boodschappen kunt doen. Perfect gelegen op een steenworp van Dordrecht, Rotterdam en Breda. Met een eigen treinstation, goede busverbindingen en directe aansluiting op de A16 is wonen in Zwijndrecht ideaal voor zowel reizigers met OV als met de auto.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



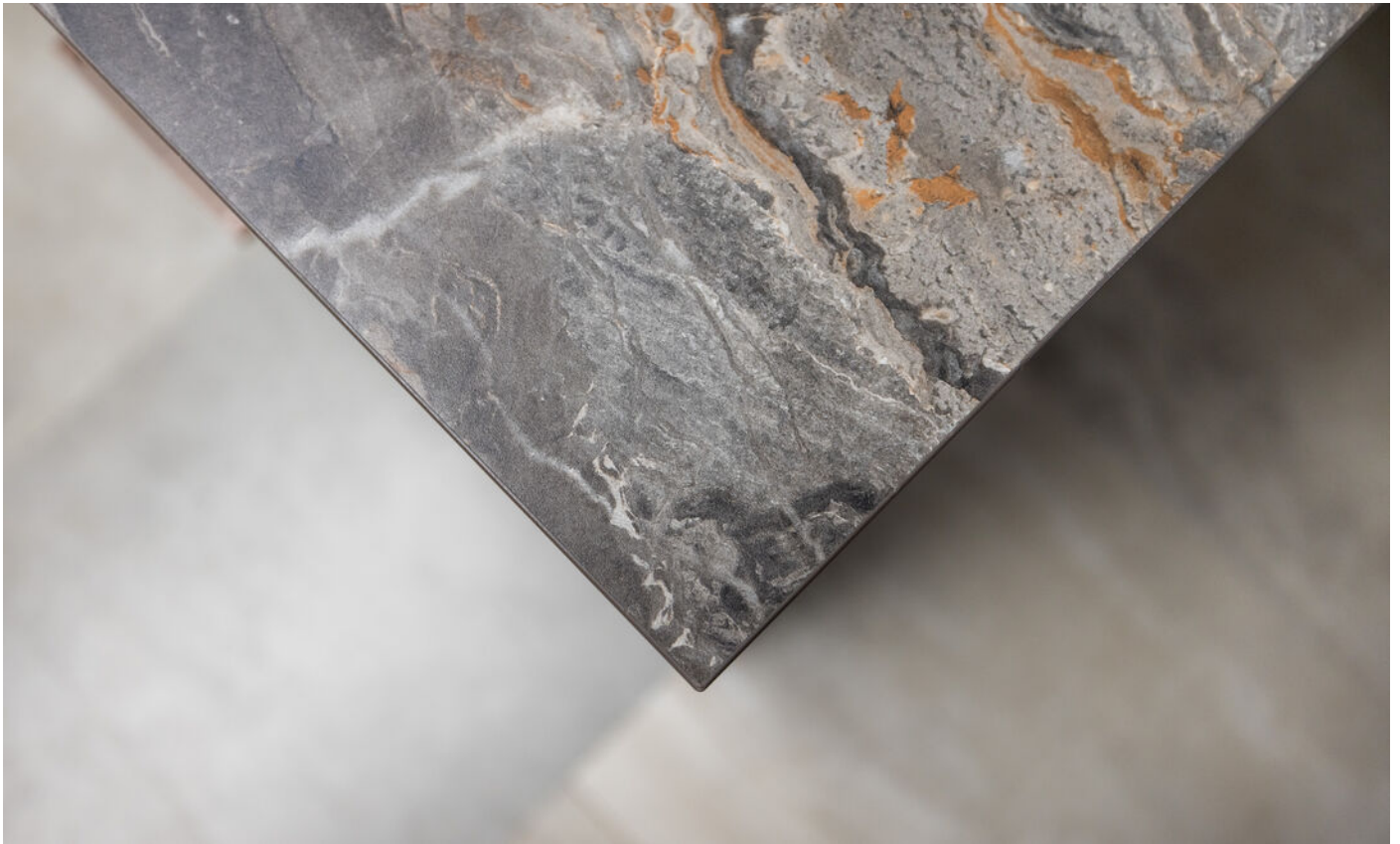


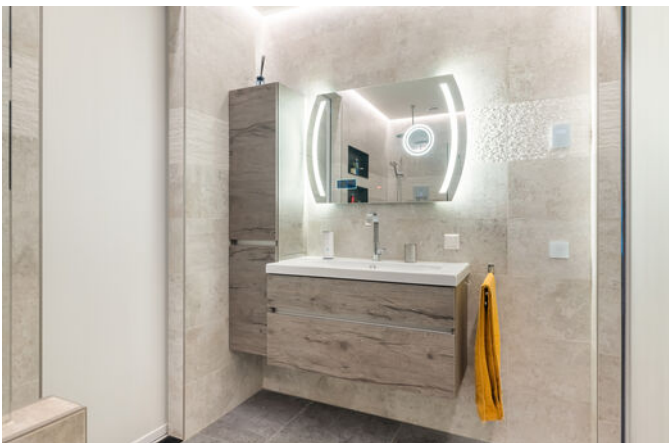
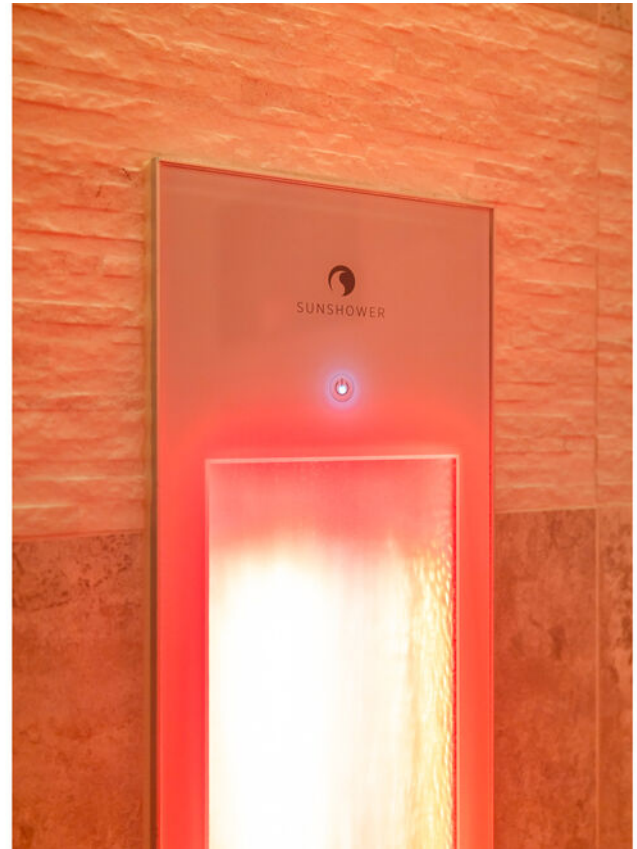










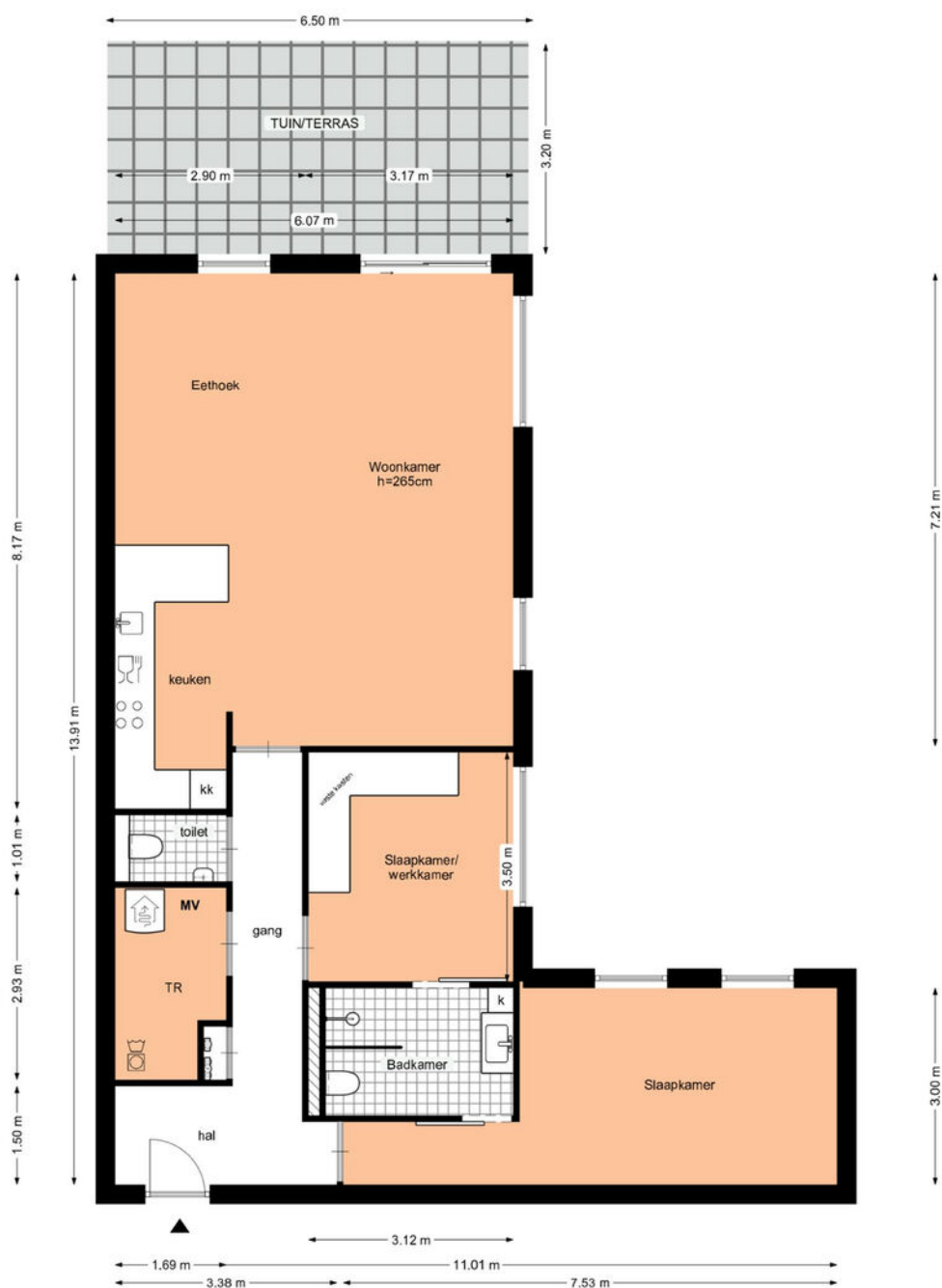




PLATTEGROND

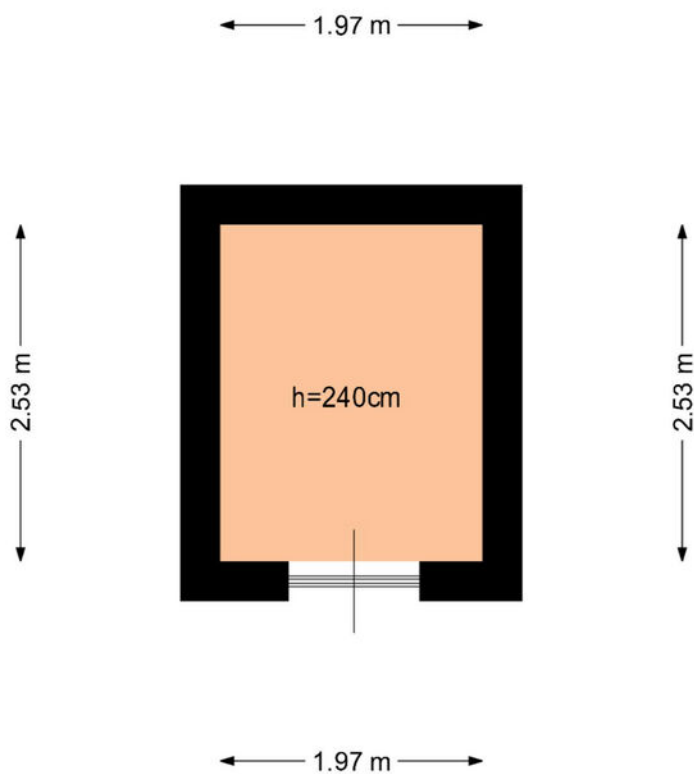


APPARTEMENT



PLATTEGROND

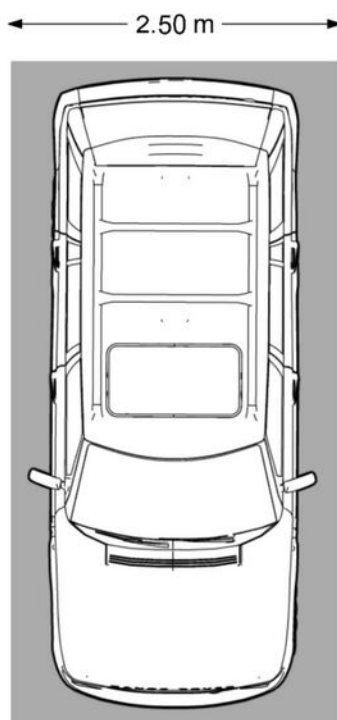
EXTERNE BERGING



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

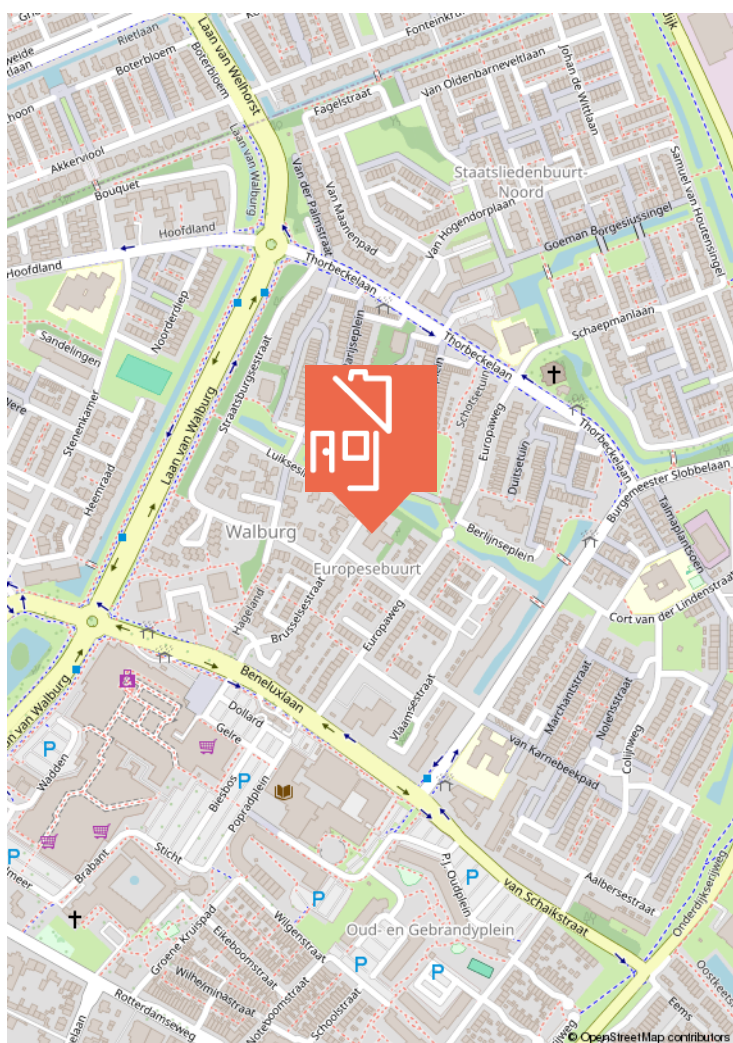
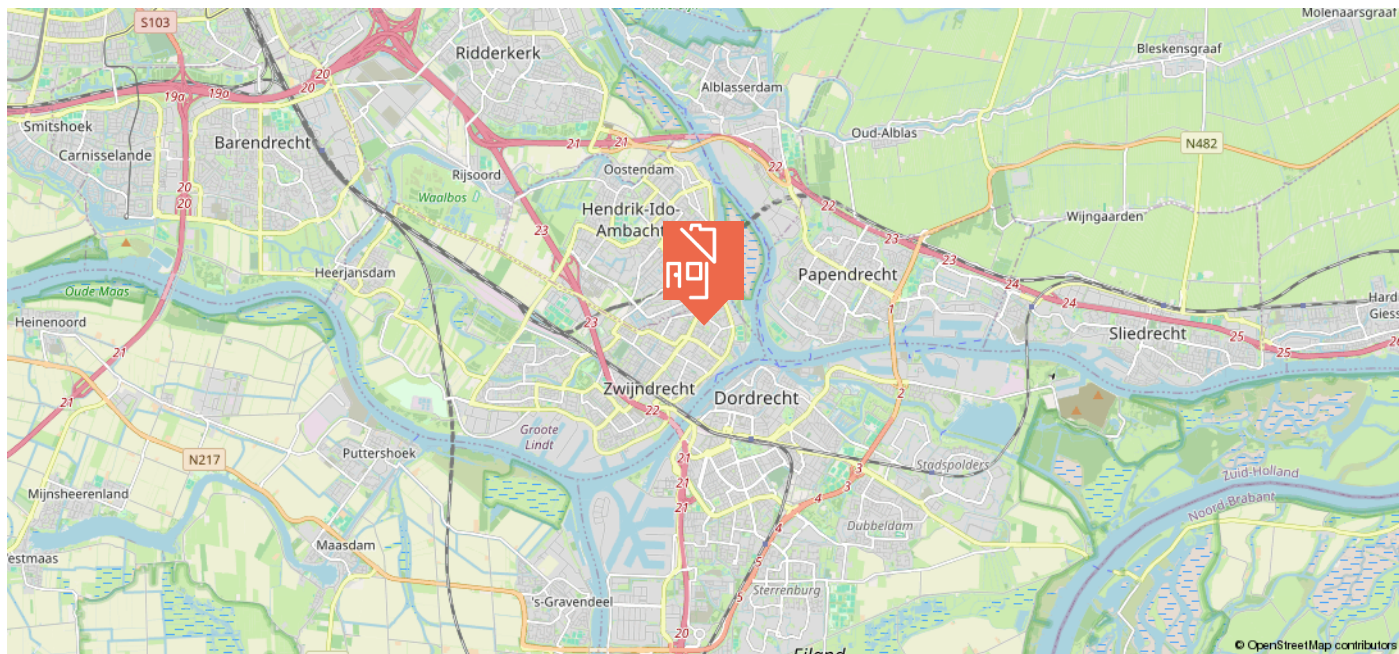
PLATTEGROND

PARKEERPLAATS



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

LOCATIE



Walburg

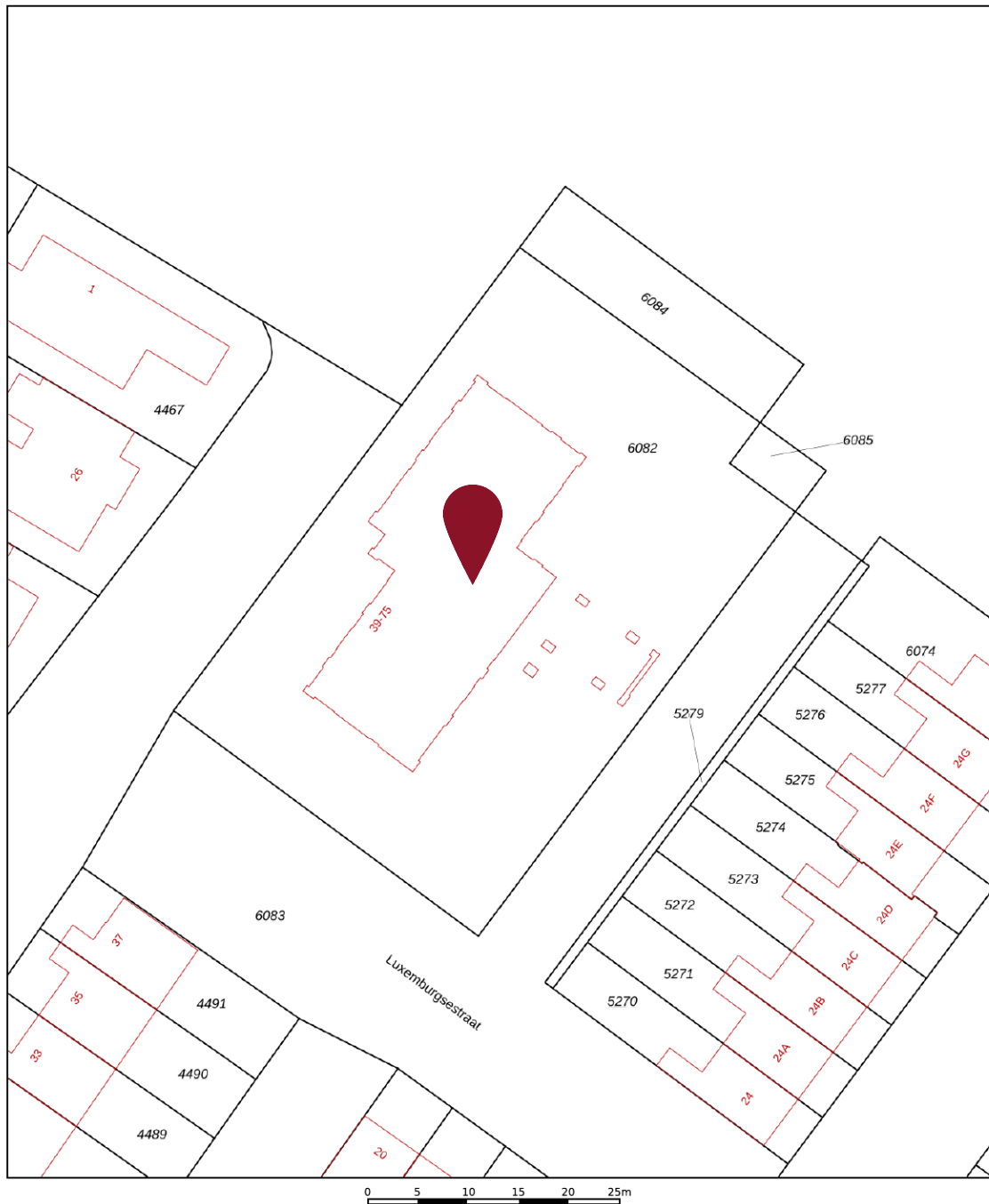
Welkom in Walburg, een levendige wijk waar alles binnen handbereik ligt! Als grootste wijk van Zwijndrecht heeft Walburg alles in huis voor comfortabel wonen: van winkels en voorzieningen tot groen, water en volop ruimte om te ontspannen.

Het bruisende hart van de wijk is winkelcentrum Walburg, waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen, een middagje winkelen en de gezellige weekmarkt op donderdag. Daarnaast vind je in de wijk diverse scholen, zorgvoorzieningen, sportfaciliteiten en speelplekken, waardoor Walburg aantrekkelijk is voor jong en oud. Dankzij de centrale ligging en de goede verbindingen naar omliggende wijken en steden woon je hier heerlijk praktisch. Met de ruime opzet, het vele groen en de fijne voorzieningen is Walburg een wijk waar gemak en gezelligheid perfect samenkomen!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwijndrecht
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6082
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**