



ieder
huis,
eigen
verhaal

TOLHUIS 14

3332 BH ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 525.000,- K.K.

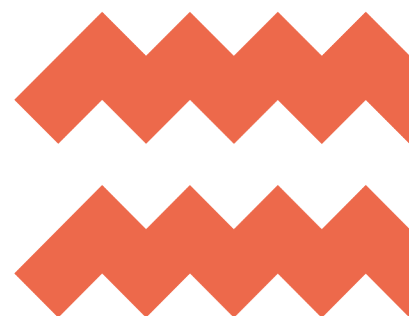


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	152 m ²
Inhoud	561 m ³
Bouwjaar	2002
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	zonneterras
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een fijne, ruime gezinswoning in een jonge en gezellige wijk? Dan is dit misschien wel jullie nieuwe thuis! Welkom bij het Tolhuis nummer 14.

Deze ruime woning heeft een prettige en praktische indeling waarbij de keuken en woonkamer van elkaar gescheiden zijn door een laag muurtje. Hierdoor blijven de ruimtes mooi overzichtelijk en voelt het geheel toch open en verbonden. Terwijl jij in de keuken staat te koken, kun je gezellig blijven praten met familie of vrienden die al in de woonkamer zitten. Ideaal voor lange avonden tafelen of een gezellige borrel.

De woning beschikt over vier slaapkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor het hele gezin. Of je nu extra kamers nodig hebt voor kinderen, een thuishkantoor of een hobbyruimte, hier kan het allemaal. De moderne badkamer is strak afgewerkt en van alle gemakken voorzien, zodat je iedere dag comfortabel kunt beginnen en afsluiten.

Een van de grote pluspunten van deze woning is het heerlijke dakterras. Hier geniet je in de zomer van de zon, een kop koffie in de ochtend of een ontspannen moment aan het einde van de dag. Het is echt een fijne plek om even tot rust te komen of gezellig buiten te zitten met vrienden.

Ook de ligging maakt dit huis extra aantrekkelijk. De woning ligt in een rustige, autoluwe wijk in Zwijndrecht waar buren elkaar kennen en naar elkaar omkijken. Dat zorgt voor een fijne en vertrouwde woonomgeving. Het winkelcentrum Walburg ligt op loopafstand, net zoals het gezellige Veerplein met diverse restaurantjes en een overheerlijke ijssalon. Daarnaast vaar je hier met het pontje binnen een paar minuten naar Dordrecht. Of je komt tot rust tijdens een prachtige wandeling langs de Oude Maas.

De huidige eigenaresse vertelt met veel warmte over de tijd die zij hier heeft gewoond. Het huis heeft haar veel mooie momenten gebracht en voelt echt als thuis. Met een klein beetje weemoed neemt ze straks afscheid, maar tegelijkertijd kijkt ze uit naar een nieuw hoofdstuk. En dat betekent dat een nieuw gezin hier straks net zo kan gaan genieten van alles wat deze woning te bieden heeft.

Zie jij jezelf hier al wonen?

Indeling:

Via de trapopgang (gedeeld met de naastgelegen woning) bereik je de galerij aan voorzijde.

Entree met toilet, meterkast, trap naar de garage in onderbouw en toegang tot de leefkeuken en woonkamer. De hal is voorzien van een sfeervolle eiken parketvloer. Toilet, deels betegeld en afgewerkt met stucwerk, voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Meterkast met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters en krachtstroom. Glasvezelaansluiting is buiten aanwezig, deze kan eenvoudig naar binnen worden doorgelegd.



De leefkeuken is gelegen aan voorzijde en kijkt uit over het grasveld gelegen voor het complex. De keuken is ruim opgezet met hoekopstelling en een kastenwand en beschikt over een 5 pit gaskookplaat, afzuigkap (recirculatie), koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser en veel praktische bergruimte. De keuken is afgewerkt met een prachtig granieten werkblad. Vanuit hier is er een opening naar de woonkamer, waardoor je contact kunt houden met de woonkamer terwijl je staat te koken! Verder is er genoeg ruimte voor een grote eettafel. De keukenruimte is afgewerkt met een plavuizen vloer.

Via de glazen deur bereik je woonkamer aan achterzijde. Deze ruimte biedt naast de royale omvang vooral lekker veel rust en weinig inkijk. De grote pui aan achterzijde geeft een mooie lichtinval en biedt toegang tot het ruime dakterras.

De woonkamer is voorzien van een prachtige eiken parketvloer. Verder beschikt de ruimte over een trapkast met handige inzetkast. De trapopgang naar de 1e verdieping is eveneens keurig afgewerkt met eiken houten treden.

Het dakterras is gelegen op het noordoosten, deze buitenruimte doet zeker niet onder voor een achtertuin. Je hebt hier alle ruimte voor een fijne loungeset, eethoek of buitenkeuken. Eigenaren hebben zelfs een pergola waar je 's zomers een lekkere schaduwplek kunt creëren. De buitenruimte is afgewerkt met tegels en beschikt over verlichting, meerdere elektrapunten en een buitenkraan. Op de galerij aan voorzijde beschik je eveneens over een heerlijk plekje waar je vanaf de middag heerlijk in het zonnetje een kop koffie kunt drinken!

1e verdieping:

Overloop met toiletruimte, bergkast en toegang tot alle vertrekken.

Toilet, in 2021 vernieuwd, voorzien van een wandcloset, fontein en afgewerkt met een gietvloet.

Bergkast met opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2021) en WTW unit.

Ruime slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een grote schuifkastenwand en afgewerkt met een laminaatvloer en behang wandafwerking. Slaapkamer aan achterzijde, met laminaatvloer en structuurverf wandafwerking. Slaapkamer aan achterzijde, thans in gebruik als werk-/kledingkamer.

De in pandige badkamer is in 2021 vernieuwd en zeer strak en modern afgewerkt. De badkamer beschikt over een dubbele wastafel op meubel, een spiegel met verlichting en verwarming, een ligbad met inbouwkraan en een inloopdouche met regen- en handdouche. De badkamer is afgewerkt met een gietvloer met elektrische vloerverwarming en inbouwspots.

2e verdieping:

Deze verdieping is thans in gebruik als een grote slaapkamer met roomdivider. Deze ruimte is door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde heel licht te noemen.

Aangrenzend aan deze kamer kan er aan voorzijde nog een fijn dakterras worden gerealiseerd, met toestemming van de VvE. Meerdere woningen in de rij hebben dit al verwezenlijkt.



Garage:

Helemaal terug naar de voordeur van de woning, want daar bevindt zich de trap naar de garage in de onderbouw van de woning.

Onderaan de trap bevindt zich tevens een kast met aansluiting wasmachine.

De garage is middels een elektrische garagedeur bereikbaar via de parkeerkelder.

Hier kan je met gemak een grote auto parkeren en zelfs opladen! Vanuit de garage is een ruime trapkast bereikbaar, met opstelplaats MV-unit voor de garage.

Ideaal natuurlijk, zo'n inpandige garage, maar er zijn ook woningen in het complex waar de garage omgebouwd is tot een extra kamer. Een multifunctionele ruimte!

Algemeen:

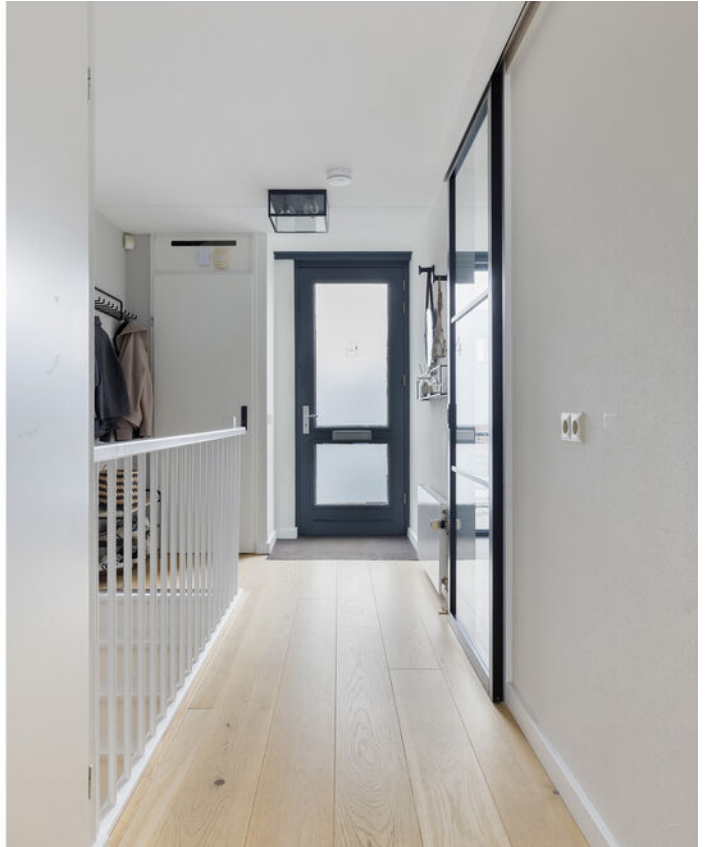
- Zeer ruime etagewoning met fijne woonverdieping, ruim dakterras, 4 slaapkamers en een inpandige garage.
- Gelegen op een rustige maar centrale locatie, op loopafstand van zowel winkelcentrum Walburg als het bruisende Veerplein.
- Woning betreft een appartementsrecht in het complex, waarbij een actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren onderhoud aan het complex verzorgt.
- VvE-bijdrage bedraagt €270 per maand, inclusief opstalverzekering.
- Energielabel A, voorzien van hardhouten kozijnen met HR beglazing. Schilderwerk aan achterzijde is in 2025 uitgevoerd.
- CV-ketel in 2021 vernieuwd.
- Overdracht in overleg, voorkeur begin augustus.

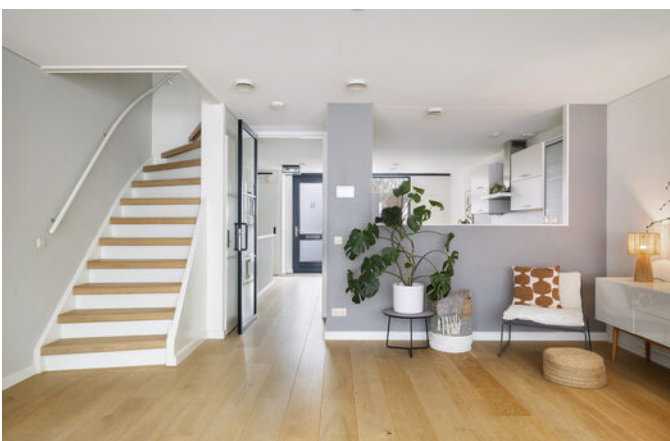
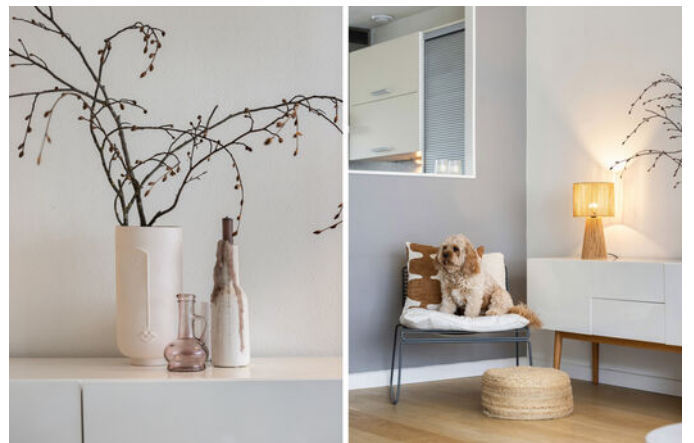
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



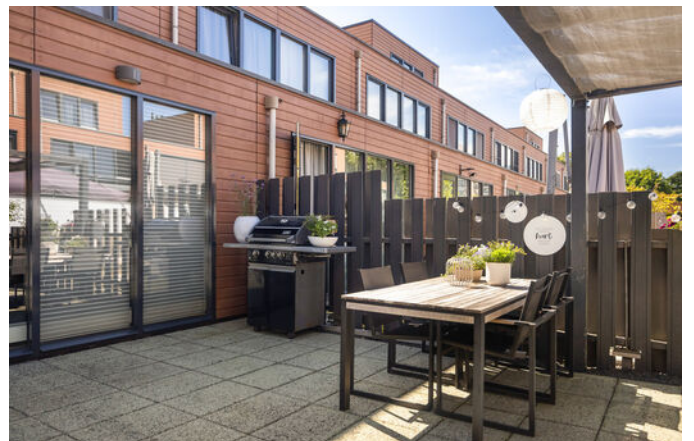
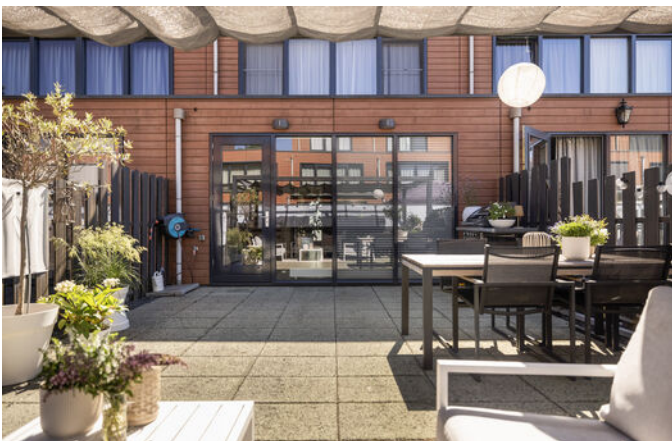


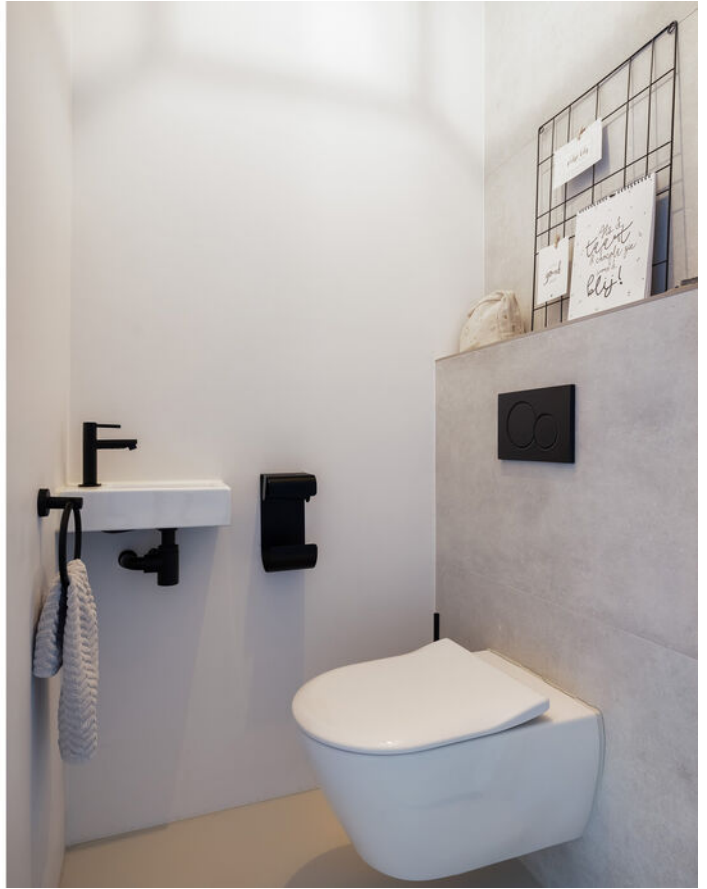


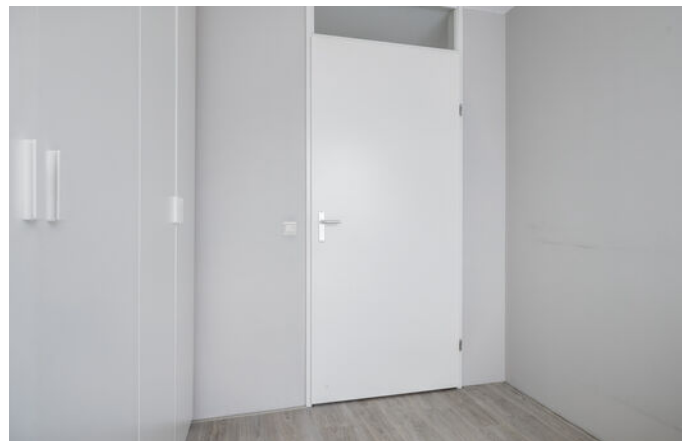
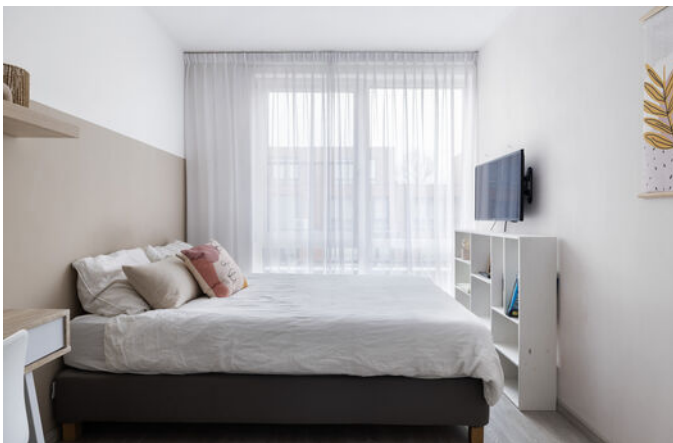






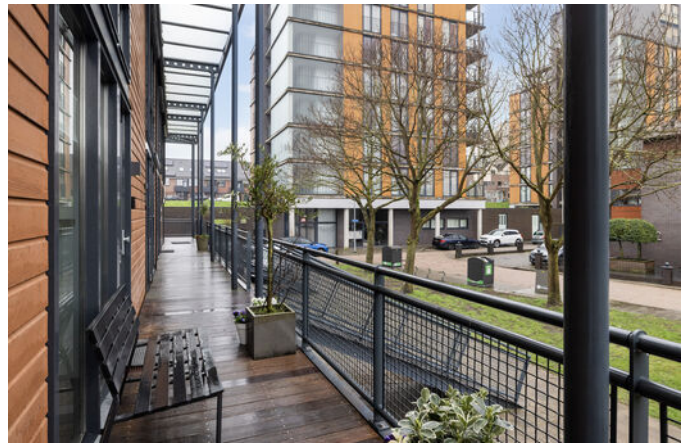












PLATTEGROND



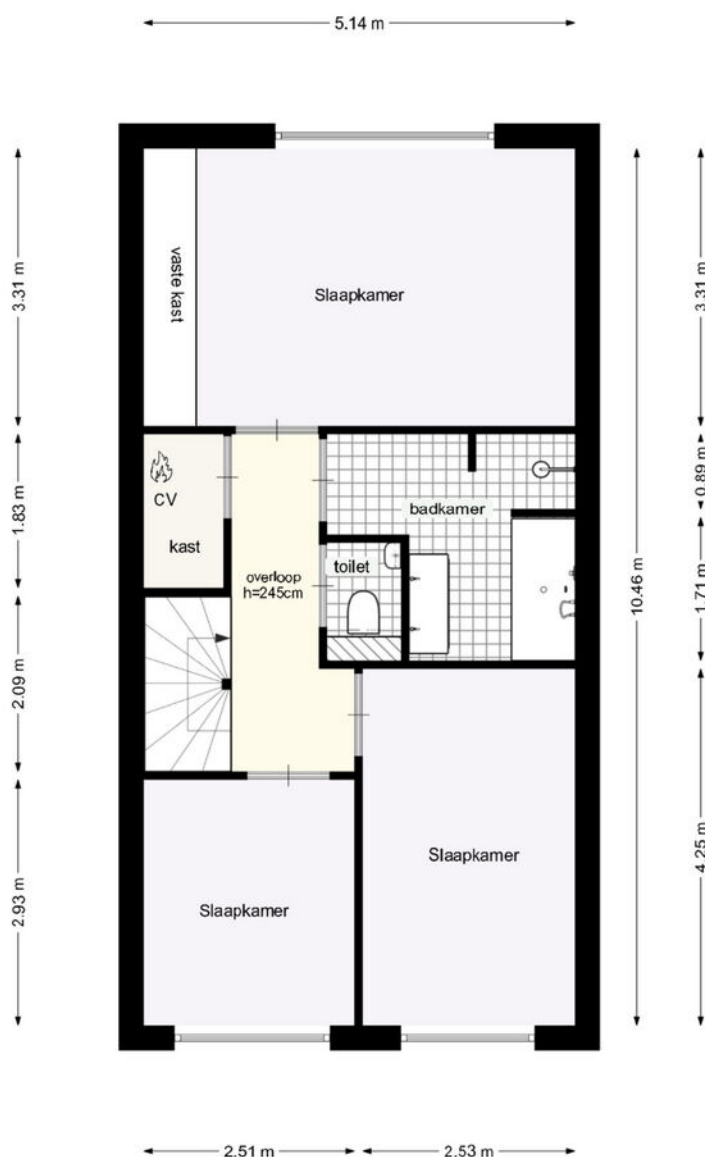
Tolhuis 14 Zwijndrecht
-1e VERDIEPING-



PLATTEGROND



Tolhuis 14 Zwijndrecht
-2e VERDIEPING-

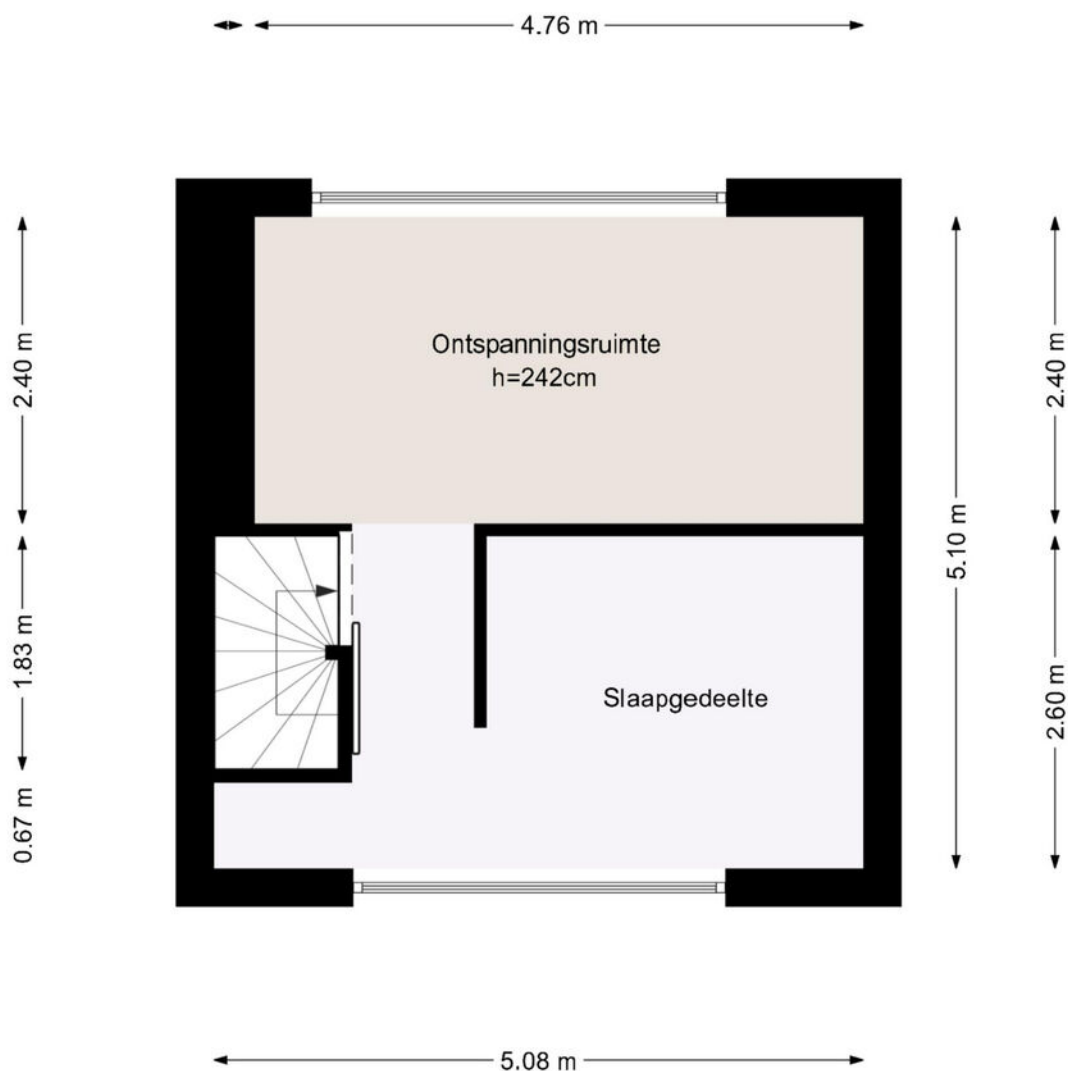


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



Tolhuis 14 Zwijndrecht
3e VERDIEPING-

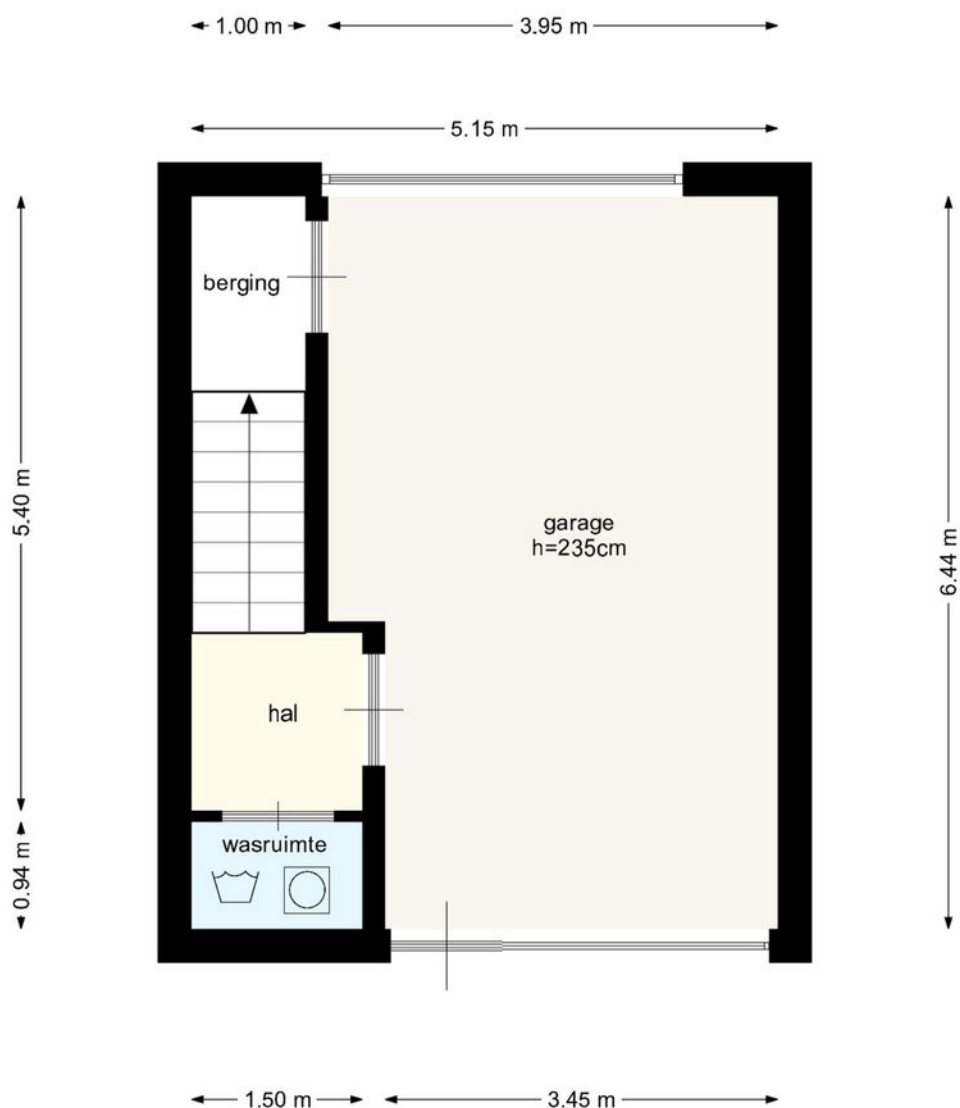


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



Tolhuis 14 Zwijndrecht
-BEGANE GROND-



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

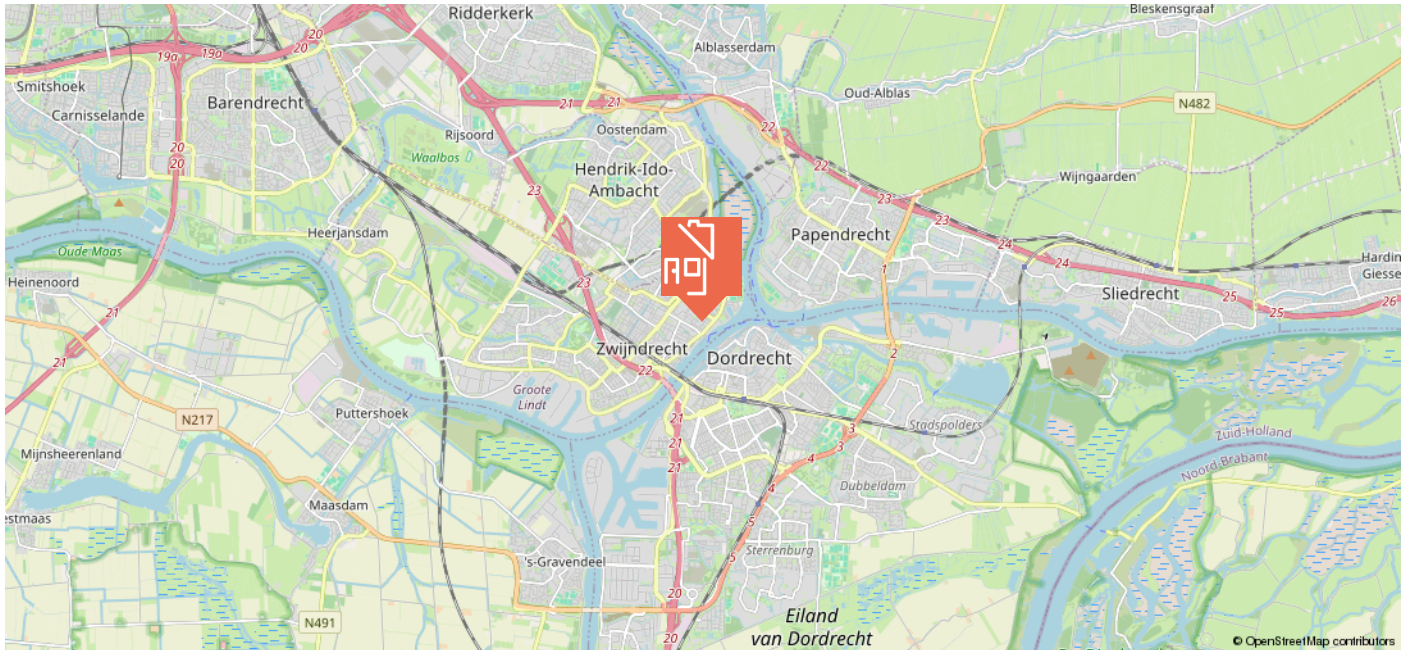
PLATTEGROND



Tolhuis 14 Zwijndrecht
-PERCEEL-



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!



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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**