maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal

BEETHOVENLAAN 45

3335 BD ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.

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

KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	91 m^2
Inhoud	346 m^3
Bouwjaar	1986
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	C

OMSCHRIJVING

Een hoekwoning, vier slaapkamers én straks je auto gewoon voor de deur... Dat klinkt ons als muziek in de oren aan de Beethovenlaan!

Nummer 45 staat in Heer Oudelands Ambacht, zo'n wijk waar je lekker rustig woont, maar ondertussen alles dichtbij hebt. Voor een boodschap wandel je zo naar winkelcentrum Oudeland en ook scholen, sportvoorzieningen en zwembad De Hoge Devel liggen in de buurt. En met het Develpark, Molenvlietpark én Munnikenpark praktisch om de hoek, hoef je voor een fijne wandeling niet ver te zoeken. Met de kids richting kinderboerderij de Kiboehoeve? Ook zo geregeld!

De woning zelf is lekker ruim opgezet. Dankzij het extra zijraam valt er heerlijk veel licht naar binnen in de woonkamer; toch wel één van de fijne voordelen van wonen op een hoek! Boven zijn drie slaapkamers en op zolder vind je een grote voorzolder én een vierde slaapkamer. Genoeg plek dus voor een gezin, thuiswerkplek, logees of een fijne hobbykamer.

Ook rondom het huis krijg je nét wat extra's. Via de zijkant loop je gemakkelijk van voor naar achter en er is ruimte om je auto op eigen terrein te parkeren. De aansluiting voor een laadpaal is al aanwezig en bij de herinrichting van de straat kan er door de gemeente ook nog een officiële oprit aangelegd kunnen worden. Dat komt mooi uit!

Met een frisse blik en een paar eigen ideeën maak je hier weer een héél fijn thuis van. De ruimte is er, de ligging is top en de grote groene bomen langs de Beethovenlaan krijg je er gewoon bij.

Je wooncarrière starten óf juist lekker voortzetten? Wij laten Beethovenlaan 45 met veel plezier aan je zien!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer.

Meterkast met 8 groepen, dubbele groep, hoofdschakelaar, aardlekschakelaar, gasmeter, watermeter, dag- en nachtstroom, aparte groep voor laadpaal.

Grote woonkamer, door de hoekligging is er een zijraam extra aanwezig. Er is een trapkast in de kamer, een laminaat vloer en behang wanden. Aan de achterzijde toegang tot de half open keuken.

Keuken in wandopstelling met extra blok aan de overzijde. Er is ruimte voor een oven, 1,5 spoelbak, vaatwasser, inductie kookplaat, vlakscherm afzuigkap, ook hier is een laminaat vloer aanwezig.

Hal aan de achterzijde van de woning met toilet, deur naar de achtertuin en trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet voorzien van fonteintje en deels betegelde wanden, bergkastje.

Heerlijk ruime tuin met een eigen stenen berging voorzien van elektra en toegang tot het achterom. Door de ligging op de hoek kan men via de zijkant van het huis ook naar de voorzijde van de woning komen. Aan de zijkant is ruimte voor het plaatsen van een auto, ook is er een aansluiting voor een laadpaal aanwezig. Met de herinrichting van de straat zal er door en voor rekening van de gemeente een oprit geplaatst worden.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, voorzien van structuur wanden.

Slaapkamer 2, ook gelegen aan de voorzijde, voorzien van een laminaat vloer en structuur wanden.

Slaapkamer 3, aan de achterzijde met dakraam, voorzien van een laminaat vloer en structuur wanden.

Badkamer met bad, toilet, wastafel en deels betegelde wanden, dakraam.

Tweede verdieping:

Overloop met aansluiting voor de was apparatuur, de mechanische ventilatie, CV ketel (merk Vaillant, bouwjaar 2010).

Slaapkamer 4 met dakraam en ook hier een laminaat vloer.

Algemeen:

Eigen grond, 135 m².
Woning is voorzien van betonnen vloeren, hardhouten kozijnwerk met dubbel glas; alleen de voordeur en de bovenlichten zijn nog enkel glas.
Spuitwerk plafonds.
Aan de zijkant van de woning is al een aansluiting voor een laadpaal aanwezig. Bij de toekomstige herinrichting van de straat bestaat de mogelijkheid om via de gemeente een oprit te laten realiseren. Parkeren op eigen terrein wordt daarmee mogelijk, mits de auto volledig op de eigen oprit past. De kosten voor het realiseren van de oprit zijn voor rekening van de bewoner/eigenaar op dat moment. De toekomstige bewoner kan uiteraard zelf beslissen of hij/zij van deze mogelijkheid gebruik wil maken.
De eigenaar werkt met een vaste koopakte en een vaste projectnotaris: Core Notariaat in Amsterdam, het concept van deze akte staat in MOVE om te bekijken.
Artikelen van toepassing in de koopakte:
"As is where is" clausule.
Niet bewoningsclausule
Ouderdomsclausule.

Oplevering in overleg, kan zeer snel.

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.

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

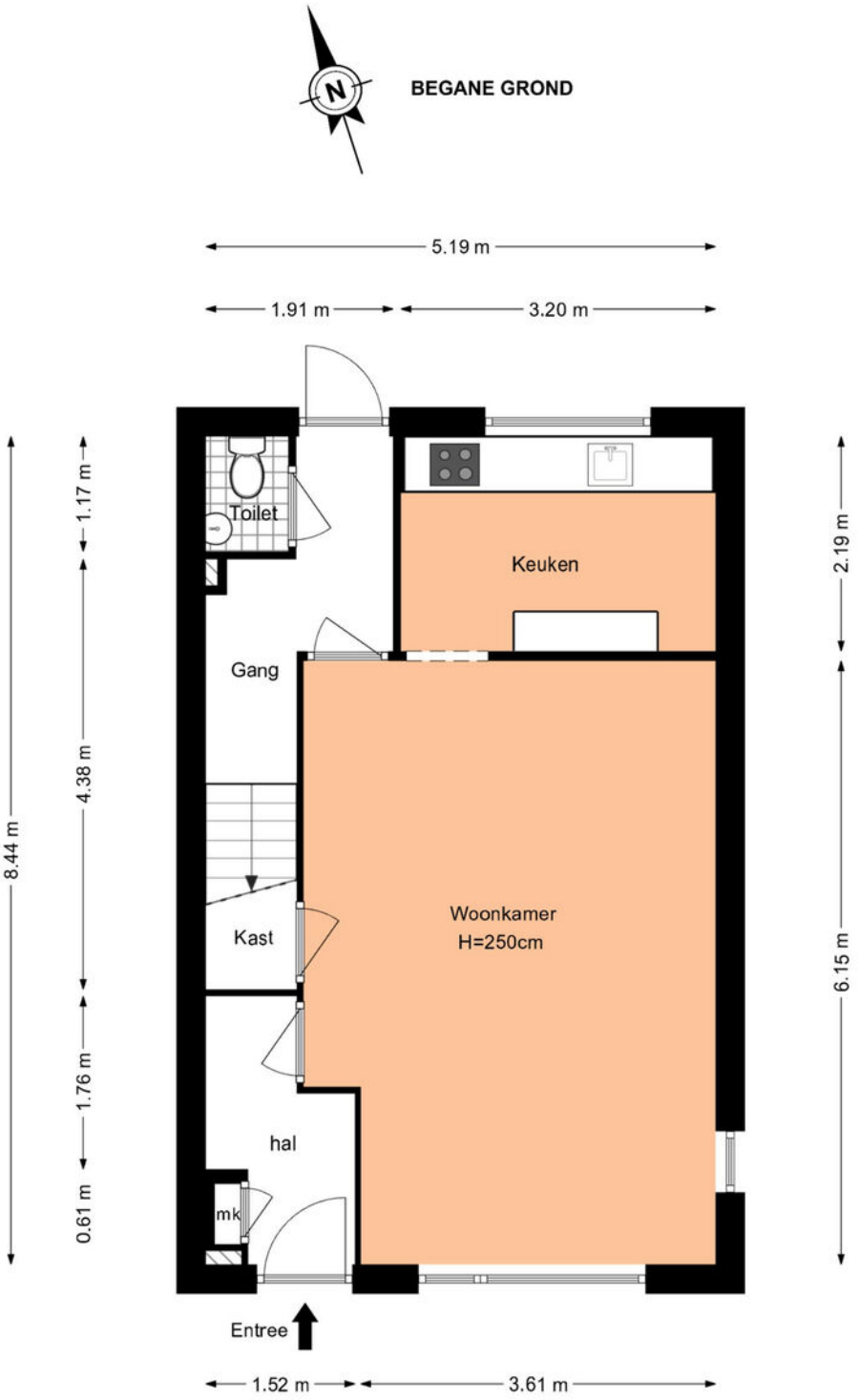
maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

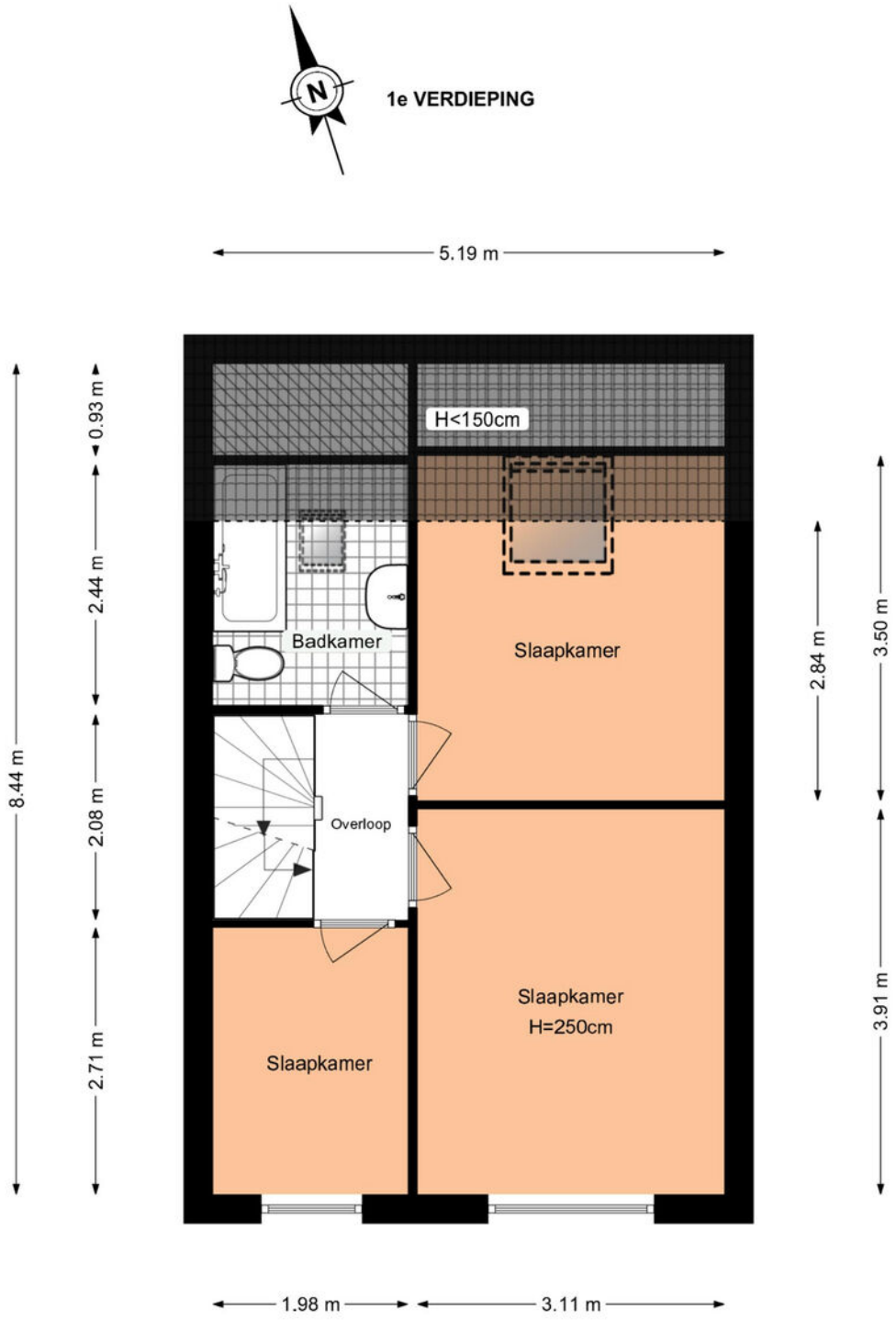
PLATTEGROND



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

maarten
makelaardij
& hypotheken

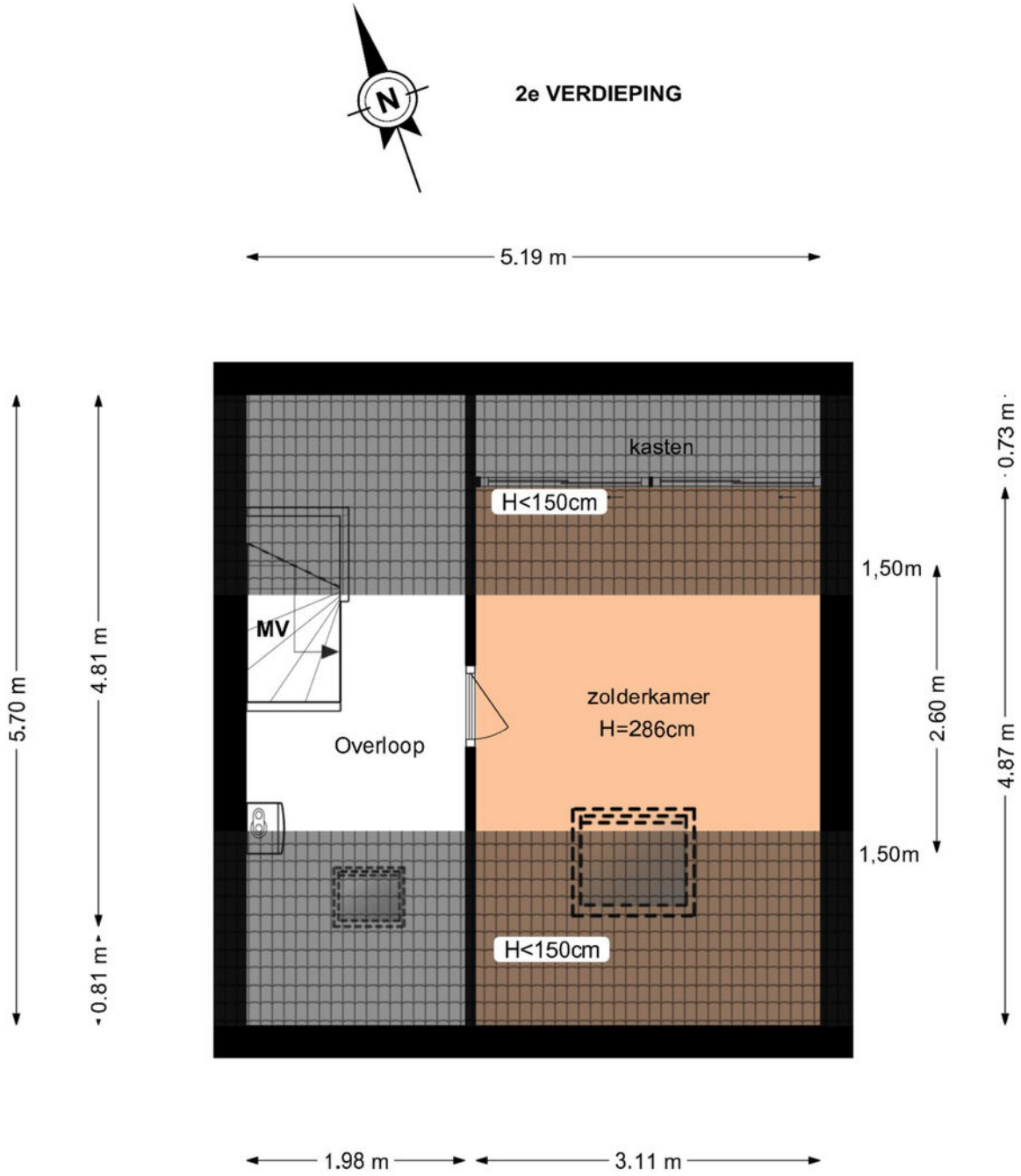
PLATTEGROND



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

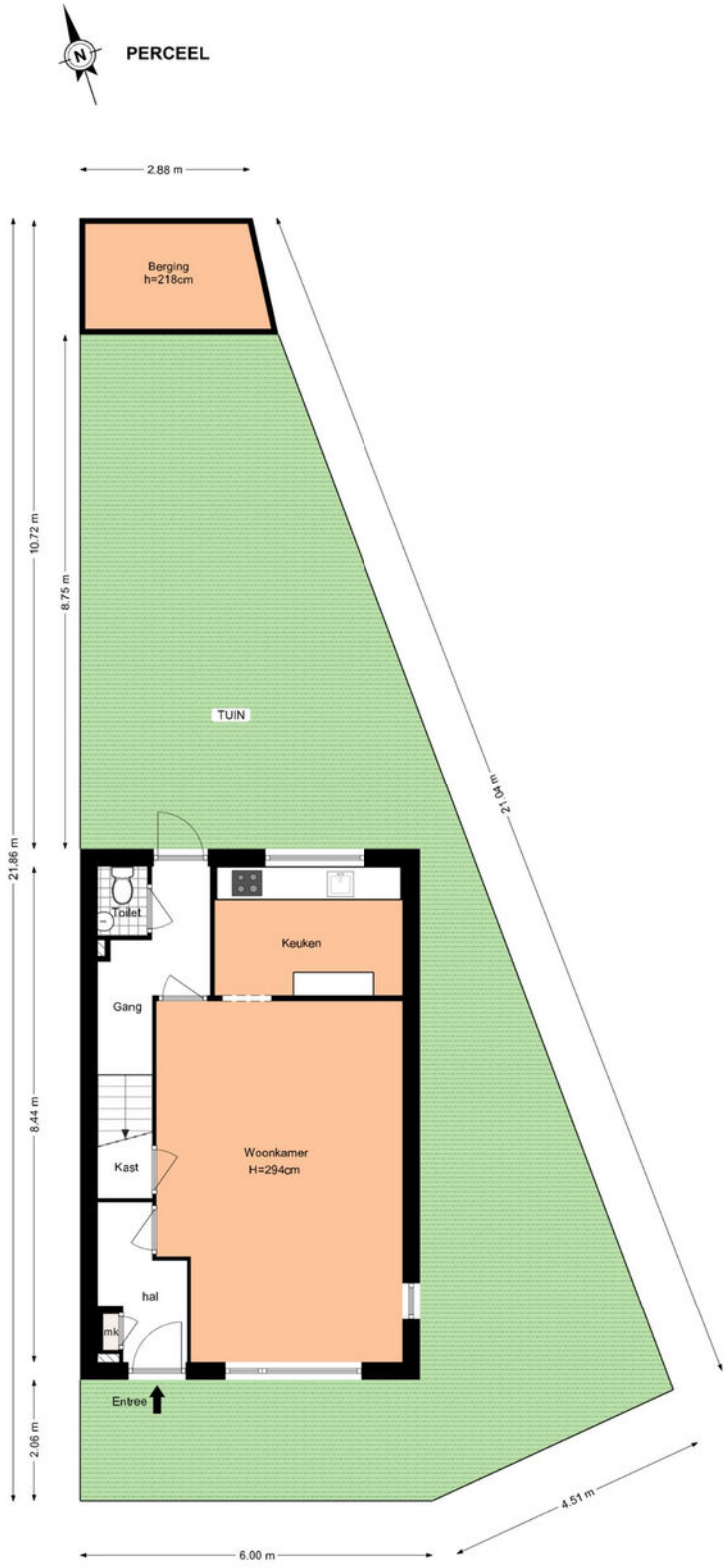
maarten
makelaardij
& hypotheken

PLATTEGROND



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

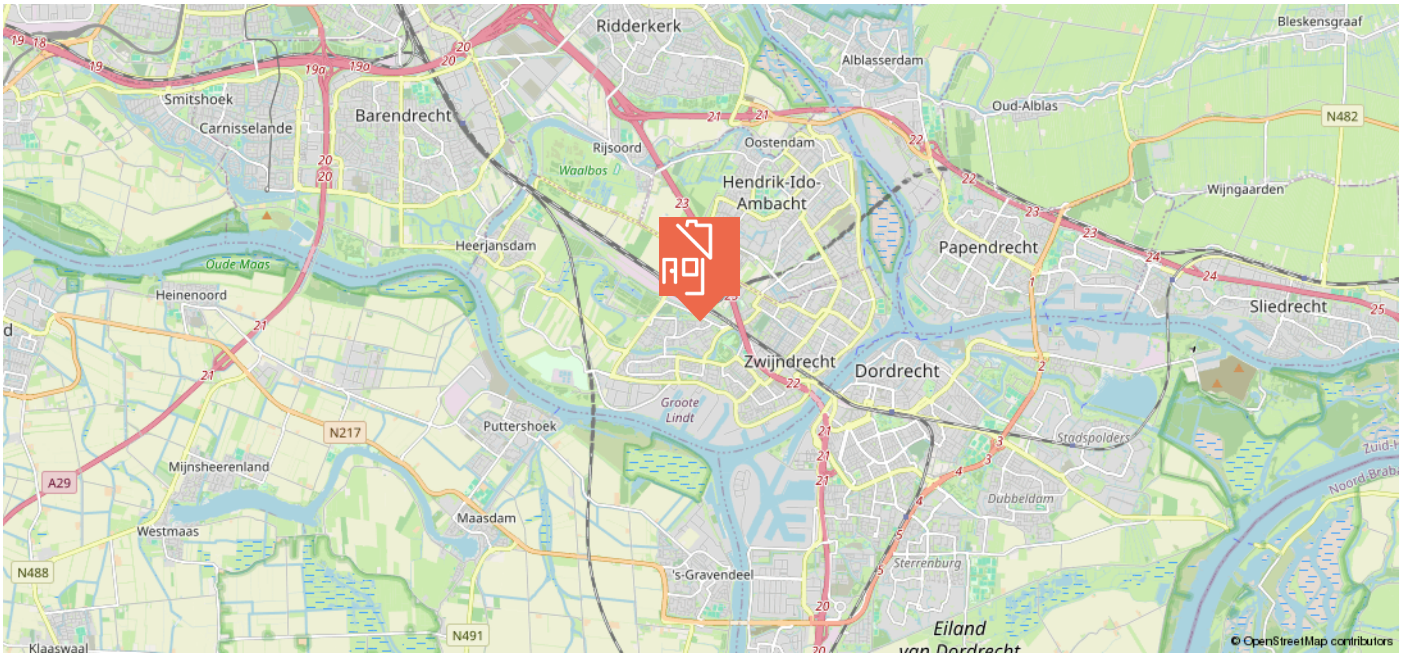
PLATTEGROND

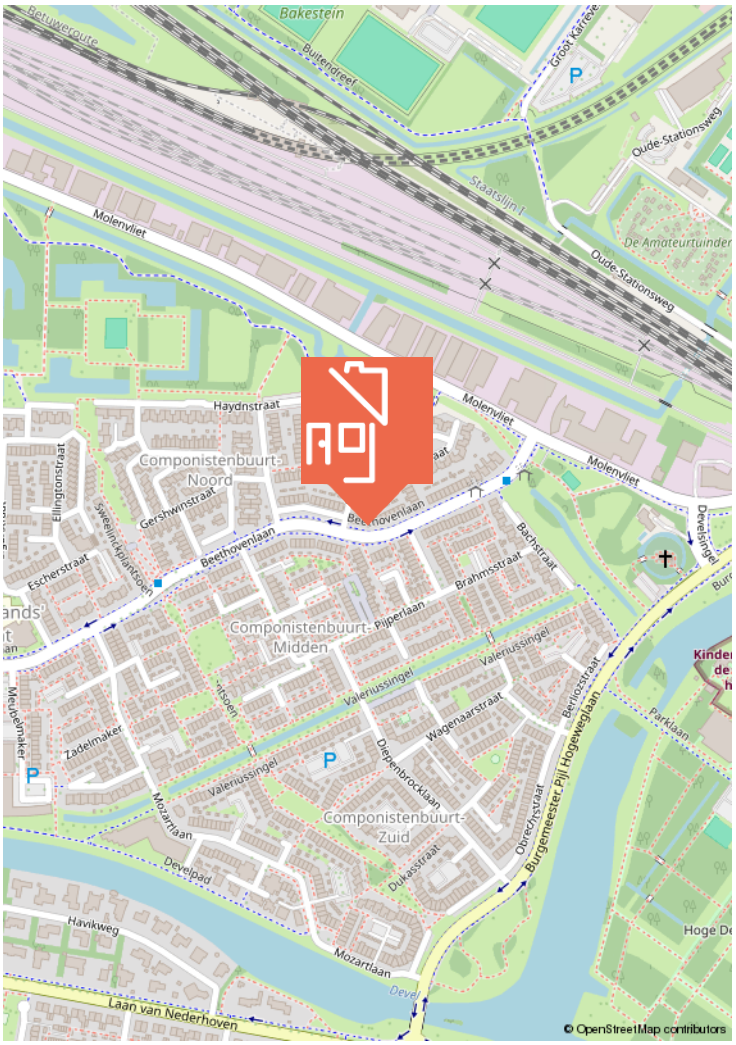


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

maarten
makelaardij
& hypotheken

LOCATIE



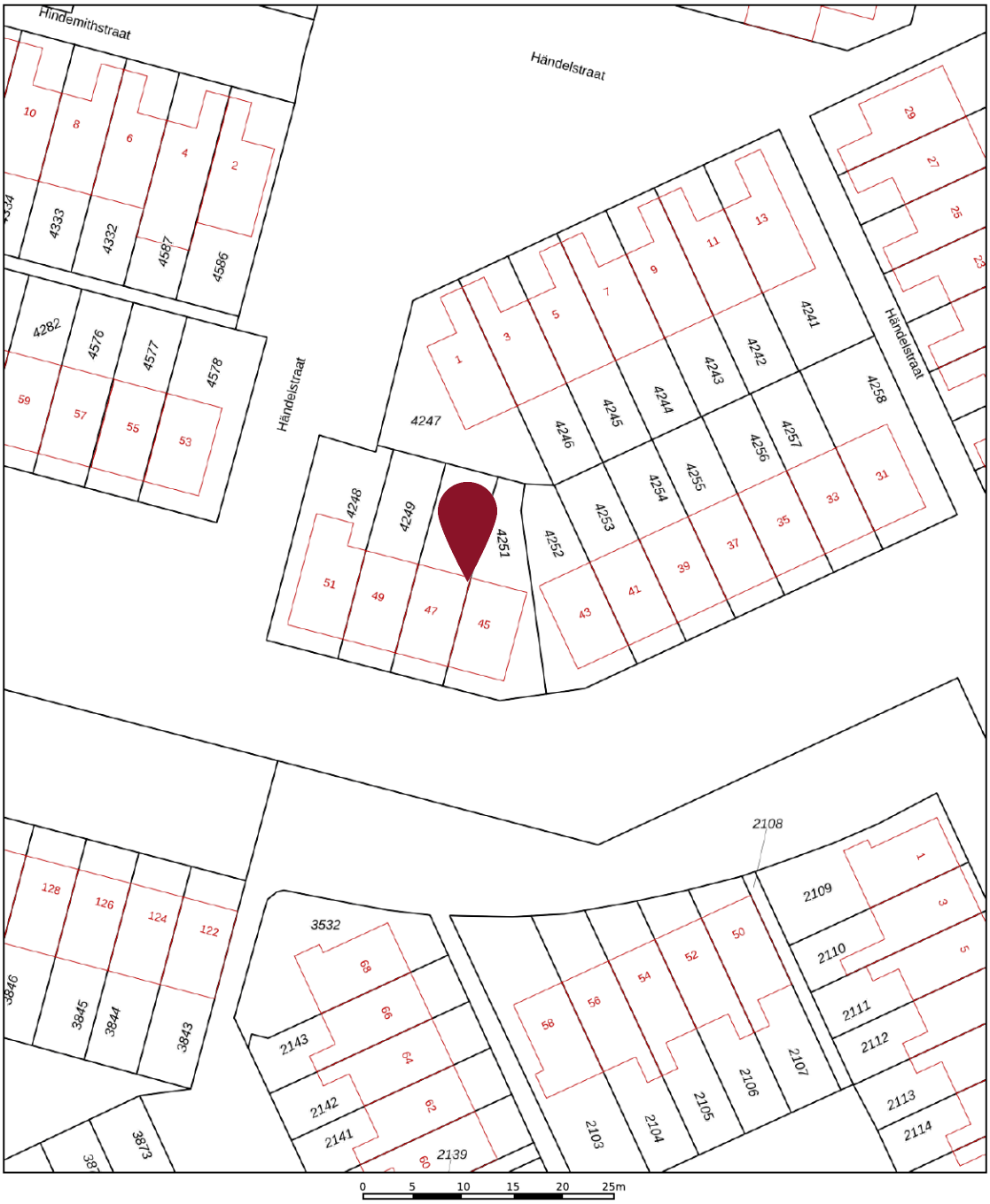


maarten
makelaardij
& hypotheken

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zwijndrecht
Sectie	E
Perceel	4251

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.

kadaster

maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal

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 hypotheekverstrekkende 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 wil 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

WAARBORGSOM 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.

maarten
makelaardij
& hypotheken

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
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energielabel: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

NOG VRAGEN? SCAN DE QR CODE VOOR ONZE FAQ!

maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal

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

@maartenmakelaardijdrechtsteden

Vastgoed Ned.

078 - 89 02 748 • drechtsteden@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie • hypotheken • verhuur