



ieder
huis,
eigen
verhaal

Burgemeester Jansenlaan 431
3331 HL Zwijndrecht
vraagprijs € 315.000,- K.K.



Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.

over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.





kenmerken

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	101 m ² (341 m ³ inhoud)
Bouwjaar	1960
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin
Energielabel	C
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	cv ketel





welkom

Denk je alles gezien te hebben... Zit er ineens een flinke TUIN achter deze maisonnette!

Want de Burgemeester Jansenlaan 431 is een appartement dat je van buiten misschien een beetje onderschat. Eenmaal binnen blijkt er namelijk verrassend veel ruimte verstopt te zitten: 4 slaapkamers, 2 badkamers én meerdere woonlagen. Ruimte genoeg dus voor een gezin, een thuiswerkplek, logees of gewoon iedereen een eigen kamer.

De woning is netjes verzorgd met een fijne keuken en badkamer en aan de voorzijde zit een balkon. Maar eerlijk is eerlijk: de échte verrassing bewaren we voor achter... Want bij een maisonnette verwacht je misschien een balkon als buitenruimte, maar hier krijg je gewoon een grote eigen tuin! En dat maakt het ineens een heel ander verhaal!

Heb je nog geen idee hoe je de boel moet inrichten? Geen probleem! Diana Bloemendaal heeft een voorzetje gegeven, waardoor je bij binnenkomst meteen een veel beter beeld krijgt van de ruimtes en wat je er allemaal van kunt maken.

Ook de locatie is lekker praktisch. Je woont hier in Zwijndrecht, vlak bij de grens met Hendrik-Ido-Ambacht. Aan het einde van de straat ligt winkelcentrum Noord voor de dagelijkse boodschappen en ook Walburg ligt lekker dichtbij. Het treinstation bereik je in ongeveer 10 minuten, dus ook

richting Dordrecht of Rotterdam ben je zo onderweg. Groenstrook voor de deur, hier zit je helemaal goed!

We gaan het ook niet moeilijker of makkelijker maken dan het is, kom vooral even kijken wat hier allemaal achter de voordeur verstopt zit!

Indeling:

Entree in het portaal op de eerste verdieping met toegang tot de centrale hal in de woning.

Vanuit deze hal is er toegang tot alle vertrekken op de eerste verdieping en een trap naar beneden waar de extra slaapkamers zich bevinden EN de eigen tuin!

Separate keuken gelegen aan de galerij zijde, de keuken is geplaatst in een wandopstelling onder het raam en voorzien van een oven, 4 pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw, koelkast, vriezer en vaatwasser (defect).

Woonkamer met deur naar het balkon, de kamer geeft een mooi zicht over het groen aan de overzijde van de woning.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde van de woning met deur naar het balkon.

indeling

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde, beide slaapkamers hebben glasweefsel behang. Indien gewenst kan deze kamer bij de woonkamer worden getrokken waardoor een grote doorzon kamer ontstaat met van 2 kanten lichtinval.

Inpandige badkamer met wastafel en meubel, douchehoek, vrijhangend toilet, designradiator, verlaagd plafond met spots en ventilatie. Van oorsprong zijn toilet en badkamer 2 ruimtes, er is in deze woning gekozen voor het samenvoegen tot 1 royelere ruimte.

De gehele verdieping is afgewerkt met een lichte laminaatvloer.

Begane grond:

Hal met toegang tot alle vertrekken.

Ruimte onder de trap met elektrische boiler (80 liter, eigendom) en de aansluiting voor wasapparatuur.

Slaapkamer 3: deze kamer heeft een deur naar de tuin, glasvlies behang en laminaat vloer.

Slaapkamer 4, ook deze kamer is gelegen aan de tuinzijde met een eigen wastafel en vaste kast met opstelling van de combi-CV-ketel.

Tweede kleine badkamer met douchehoek, toilet (sanibroyeur) en eigen warm water voorziening door middel van een elektrische boiler.

De tuin is bij deze woningen een enorme plus! De tuin grenst aan de afgesloten binnentuin die hoort bij het complex. De tuin is gelegen op het Noord Oosten en geniet van zon en schaduwmomenten op de dag en heeft een achterom.

Algemeen:

- De berging op de begane grond wordt momenteel gebruikt voor de kleine badkamer met inpandige toegang; deze kan eenvoudig in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.
- De voordeur is van kunststof, rest van de kozijnen hout met dubbele beglazing.
- Bijdrage Vereniging van Eigenaren bedraagt € 263,07

Projectnotaris van toepassing: Van Dorst de Ruiter notarissen in Dordrecht

Clausules van toepassing:

- Asbestclausule
- Ouderdomsclausule
- Niet-zelfbewoningsclausule
- As is where is-clausule
- Oplevering op korte termijn mogelijk.



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.



Welkom aan de Burgemeester Jansenlaan 431
Een appartement dat je van buiten misschien
een beetje onderschat, want wat een ruimte
heeft dit appartement.





Eenmaal binnen blijkt er namelijk verrassend veel ruimte verstopt te zitten: 4 slaapkamers, 2 badkamers én meerdere woonlagen.



De woning is netjes verzorgd met een fijne keuken en badkamer en aan de voorzijde zit een balkon.





Heb je nog geen idee hoe je de boel moet inrichten? Geen probleem! Diana Bloemendaal heeft een voorzetje gegeven...



Bij binnen krijg je een goed beeld van de ruimtes en wat je er allemaal van kunt maken.

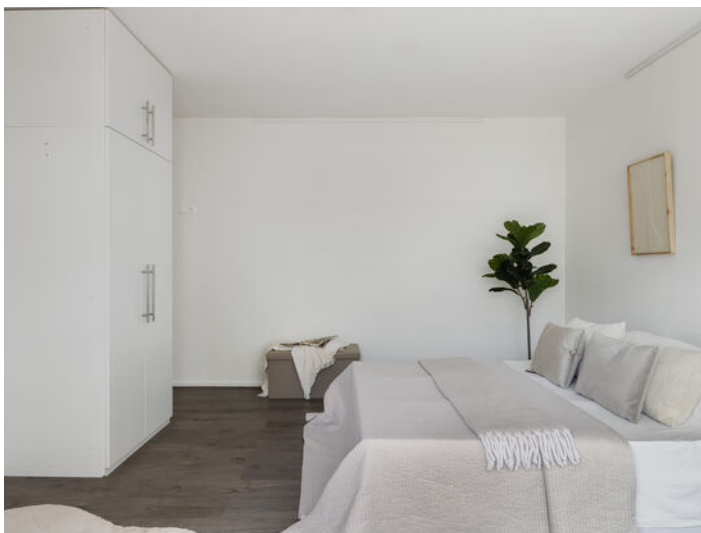






Want bij een
maisonnette
verwacht je misschien
alleen een balkon als
buitenruimte, maar
hier krijg je OOK
gewoon een grote
eigen tuin!



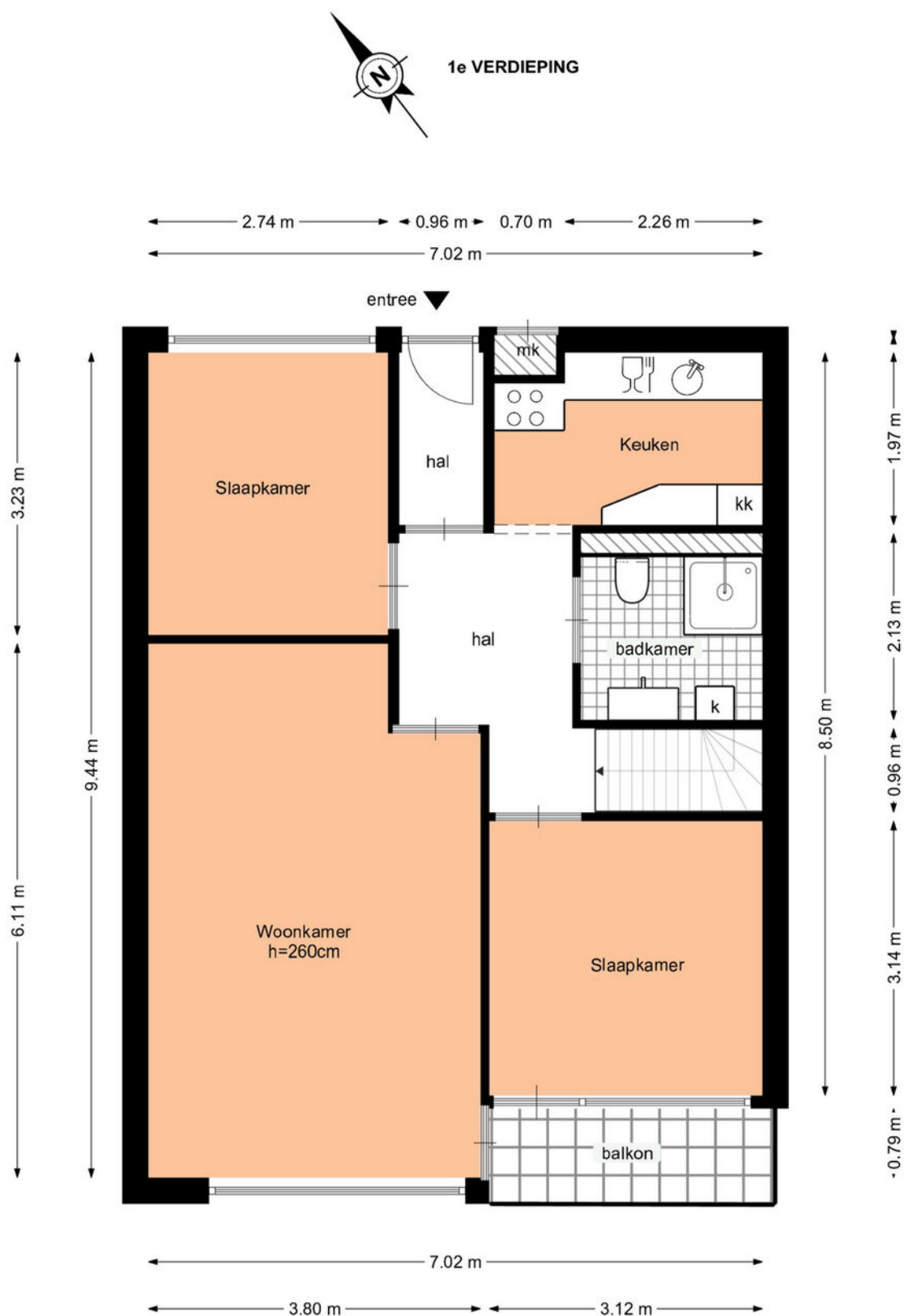






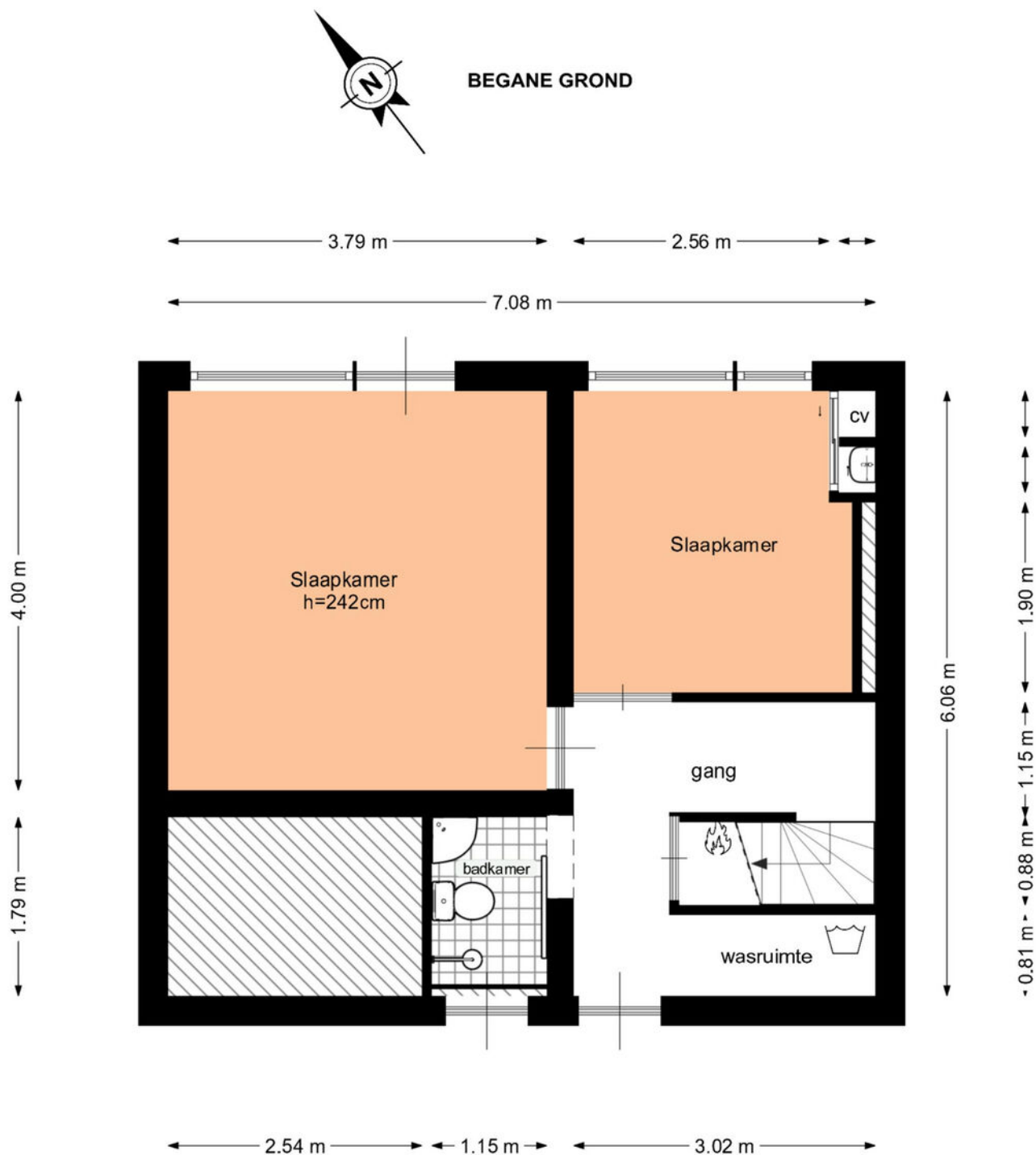
Ook de locatie is lekker praktisch. Aan het einde van de straat ligt winkelcentrum Noord voor de dagelijkse boodschappen en ook Walburg ligt lekker dichtbij.

plattegrond



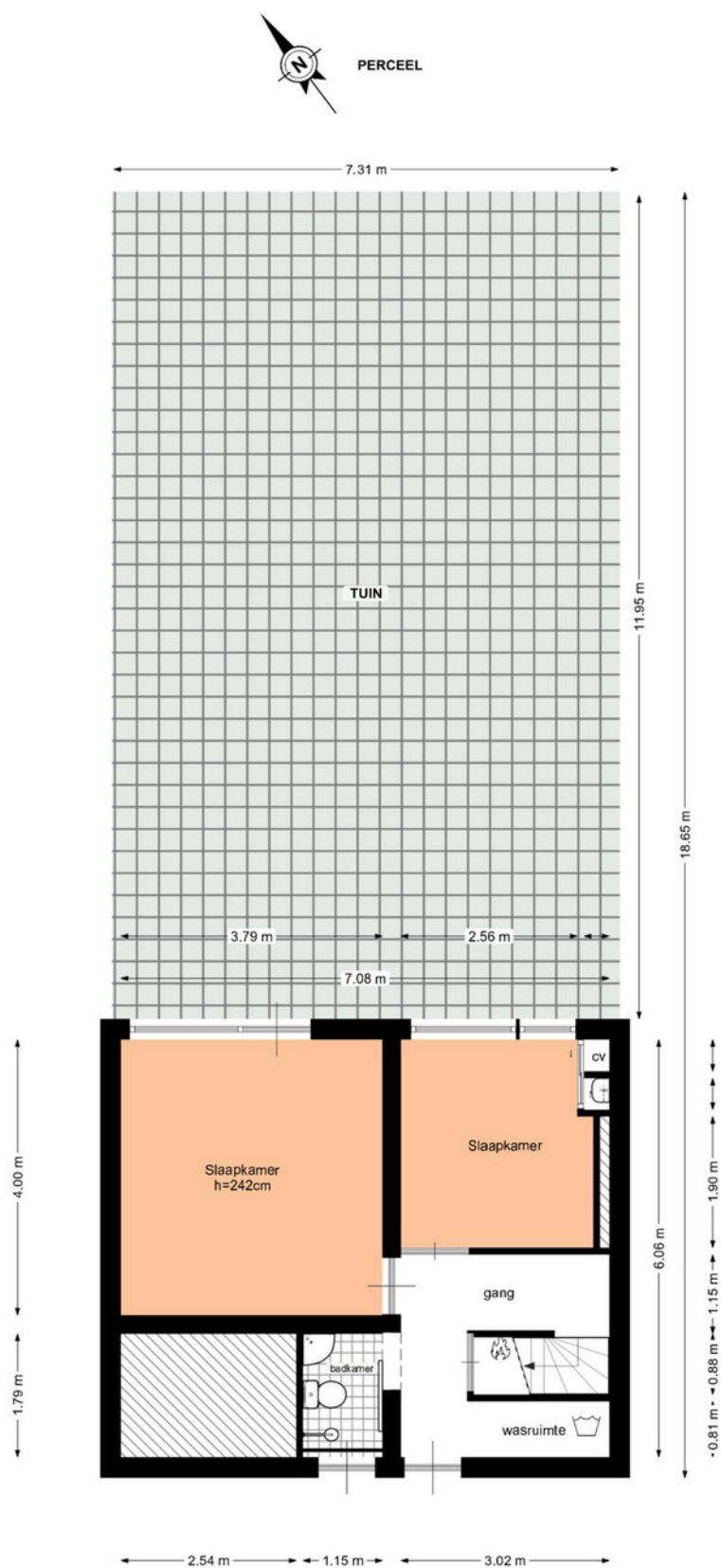
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



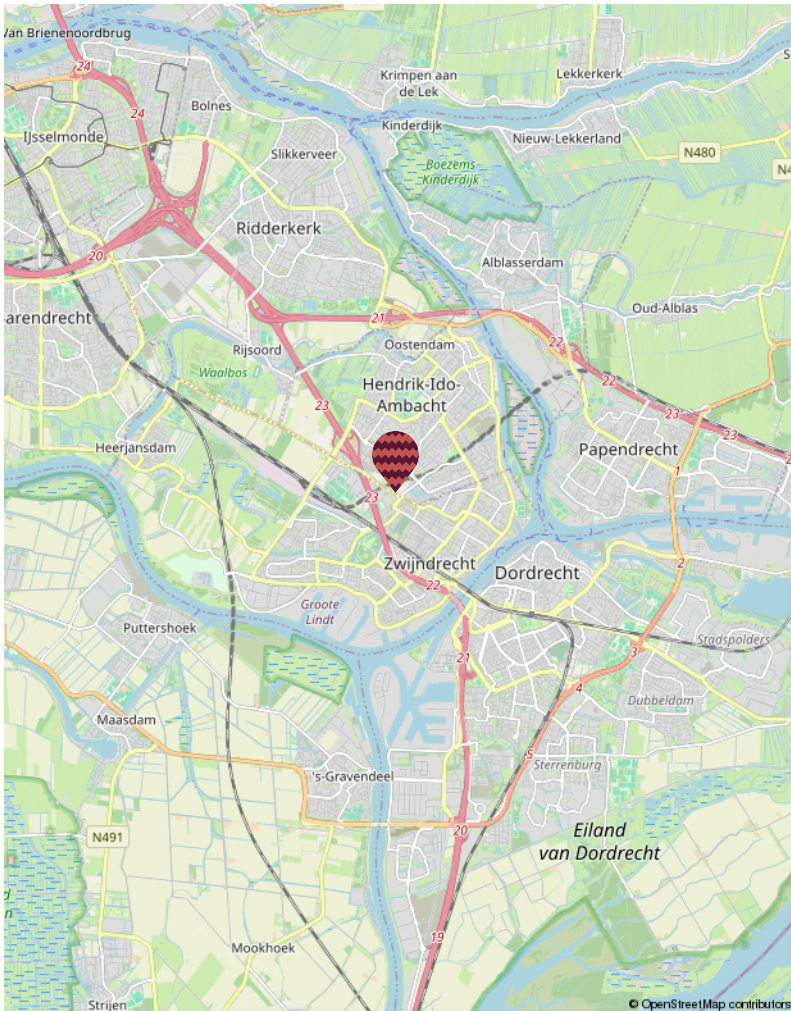
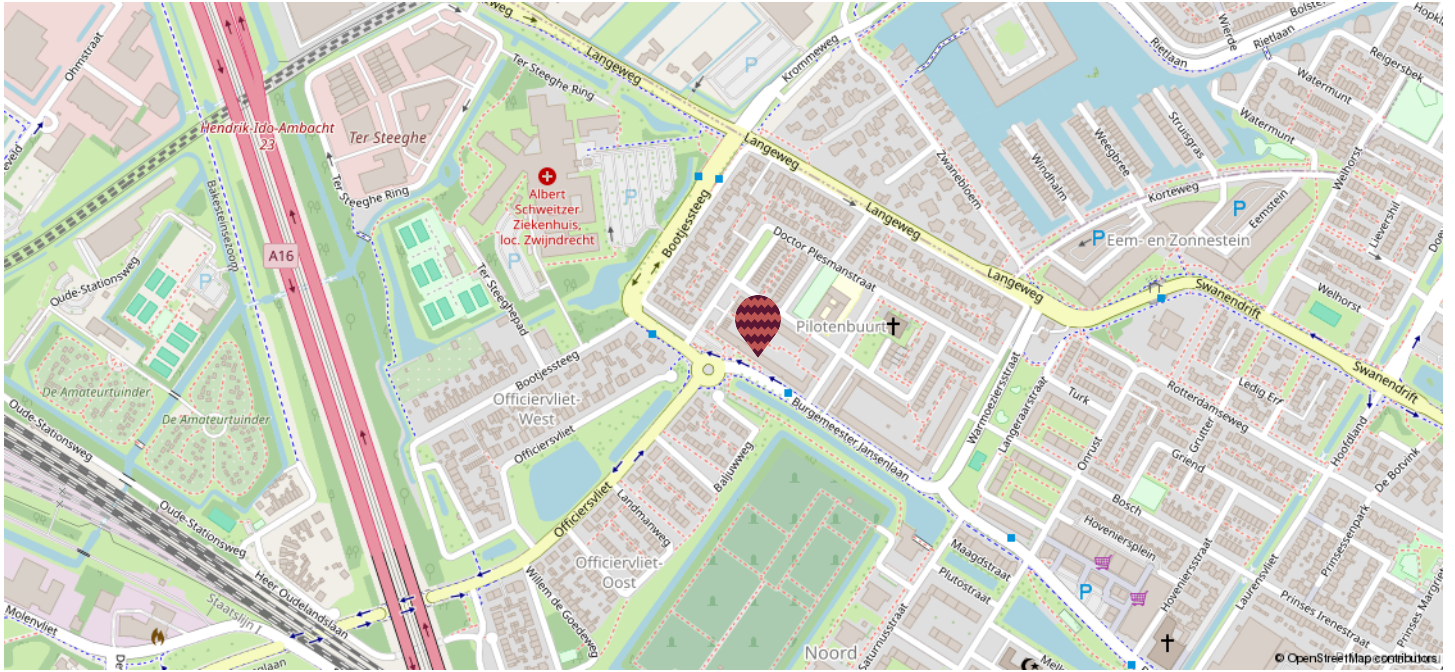
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



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

locatie



noord

Welkom in Noord, een groene en veelzijdige wijk in Zwijndrecht waar comfortabel wonen centraal staat! Deze ruim opgezette buurt biedt een fijne mix van woningen, van karakteristieke gezinswoningen tot fraaie woningen aan het water, waardoor er voor iedereen een passend plekje te vinden is. In de wijk vind je diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, terwijl scholen, speelvoorzieningen en het ziekenhuis zich op korte afstand bevinden. Dankzij de rustige woonstraten, het vele groen en de prettige sfeer is Noord geliefd bij zowel jonge gezinnen als bewoners die hier al jarenlang met plezier wonen.

Met een centrale ligging en goede verbindingen naar het centrum van Zwijndrecht en omliggende plaatsen woon je hier heerlijk praktisch. Noord combineert rust, ruimte en gemak op een manier die ervoor zorgt dat je hier snel thuis voelt!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat
Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Zwiindrecht

Kadastrale gemeente	Zw
Sectie	E

Seclie	E
Perceel	1127

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



wat doen we?

Verkoop

Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarsteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

Aankoop

Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

Taxaties

Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

Nieuwbouw / transformatie

Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar |
Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Assistent makelaar | A-RMT



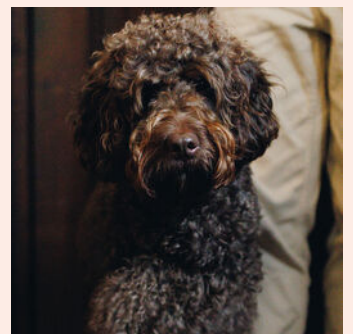
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing | content creator



Fay
Marketing | office medewerker



Tinus
Kantoorhond

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 hypotheekverstrekende 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.

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.perfectkeur.nl

www.homekeur.nl

www.bouwkundige-inspecties.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

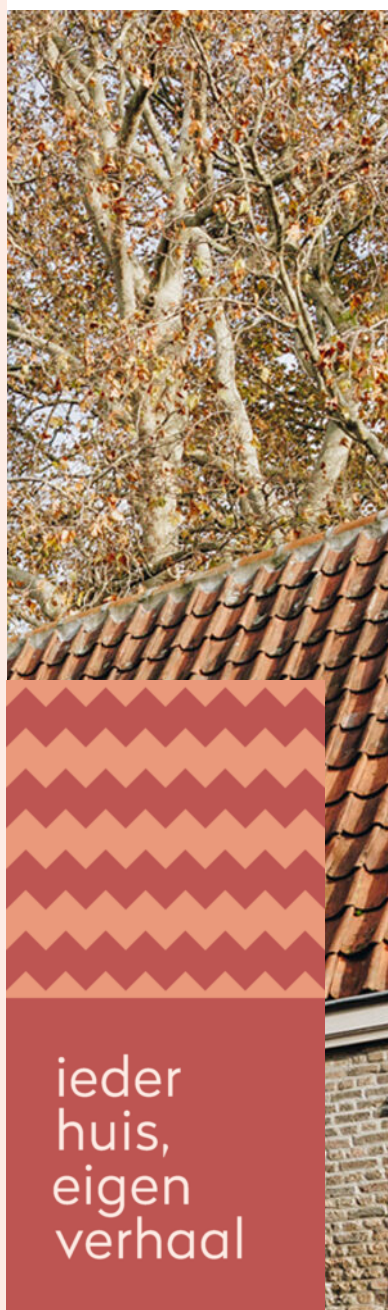
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

Energielabel: www.energielabel.nl

Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via:

078 89 02 748 of

+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

Drechtsteden

Johan de Wittstraat 18

3311 KJ Dordrecht

drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

**ieder
huis,
eigen
verhaal**