



LAAN VAN NEDERHOVEN 104

3334 BP ZWIJNDRECHT



SALOMÉ SCHAAP

MAKELAAR RM-RT

S.SCHAAP@OOMS.COM

06 - 13 016 429

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— Salomé Schaap



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	08
2de verdieping	10
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Deze prachtige vrijstaande woning ligt op een mooie locatie in de geliefde wijk 'Nederhoven' biedt zeer veel mogelijkheden! De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 339 m², een extra ruime garage met dubbele elektrische deur en parkeergelegenheid op eigen erf.

Deze woning is uitermate geschikt voor bijvoorbeeld mantelzorg of praktijkruimte vanwege de aanwezige badkamer en slaapkamer op de begane grond (in 2015 gerealiseerd) en de aanwezige tweede keuken op de eerste verdieping, waar ook een woonkamer, badkamer en meerdere slaapkamers zijn.

De woning ligt op korte afstand van diverse voorzieningen zoals het wijkwinkelcentrum, het Develbos, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Kortom: een uniek object met zeer veel mogelijkheden en uw bezoek zeker waard. Graag maken wij dan ook een





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 995.000,- k.k.	AANTAL KAMERS:	9
SOORT WONING:	BUNGALOW	AANTAL SLAAPKAMERS:	7
BOUWJAAR:	1976	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	339 M ²	TUINLIGGING:	n/o/z/w
PERCELOPPERVLAKTE:	712 M ²	WIJK:	Nederhoven
INHOUD:	1369 M ³	ENERGIELABEL:	D

BEGANE GROND

Entree van de woning waarna u in de ruime hal van de woning komt. In de hal is de meterkast (vernieuwd), een trapopgang naar de eerste verdieping en een toiletruimte welke tot bovenaan betegeld is en is voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. Vanuit de hal komt u in de woonkamer. Wat direct opvalt is de grote hoeveelheid lichtinval door de grote raampartijen.

De woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin en is afgewerkt met een gietvloer met vloerverwarming als bijverwarming. Er is een open haard, welke thans als elektrische haard wordt gebruikt. De wanden zijn gestuukt; zo ook de plafonds die zijn voorzien van inbouwspots. In deze ruimte is een open keuken (2015) met een hoekopstelling en een keukeneiland welke van alle gemakken is voorzien. Zo treft u hier een keramische kookplaat, een afzuigkap, een oven, combi oven / magnetron, dubbele spoelbak en een vaatwasser.

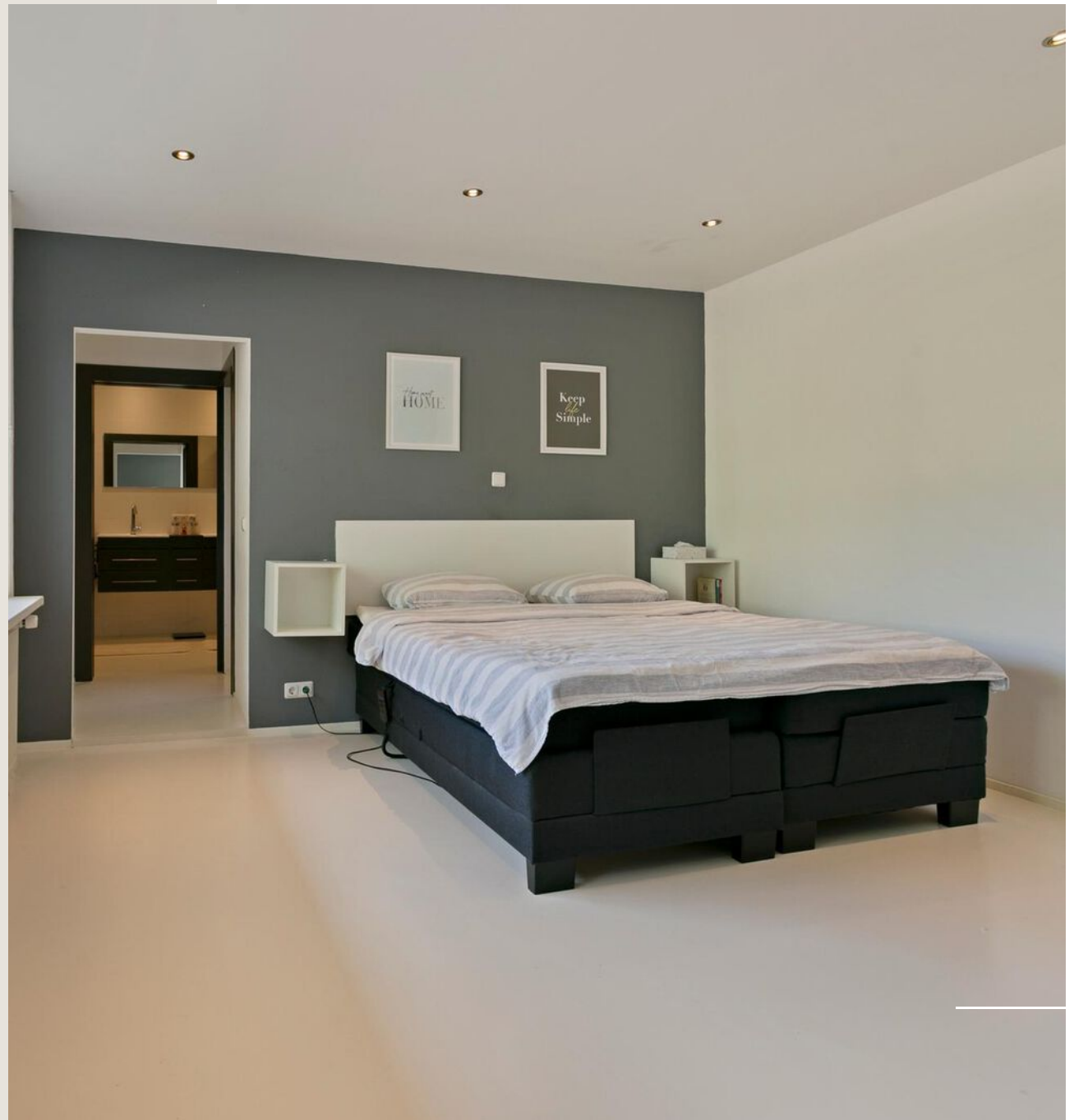


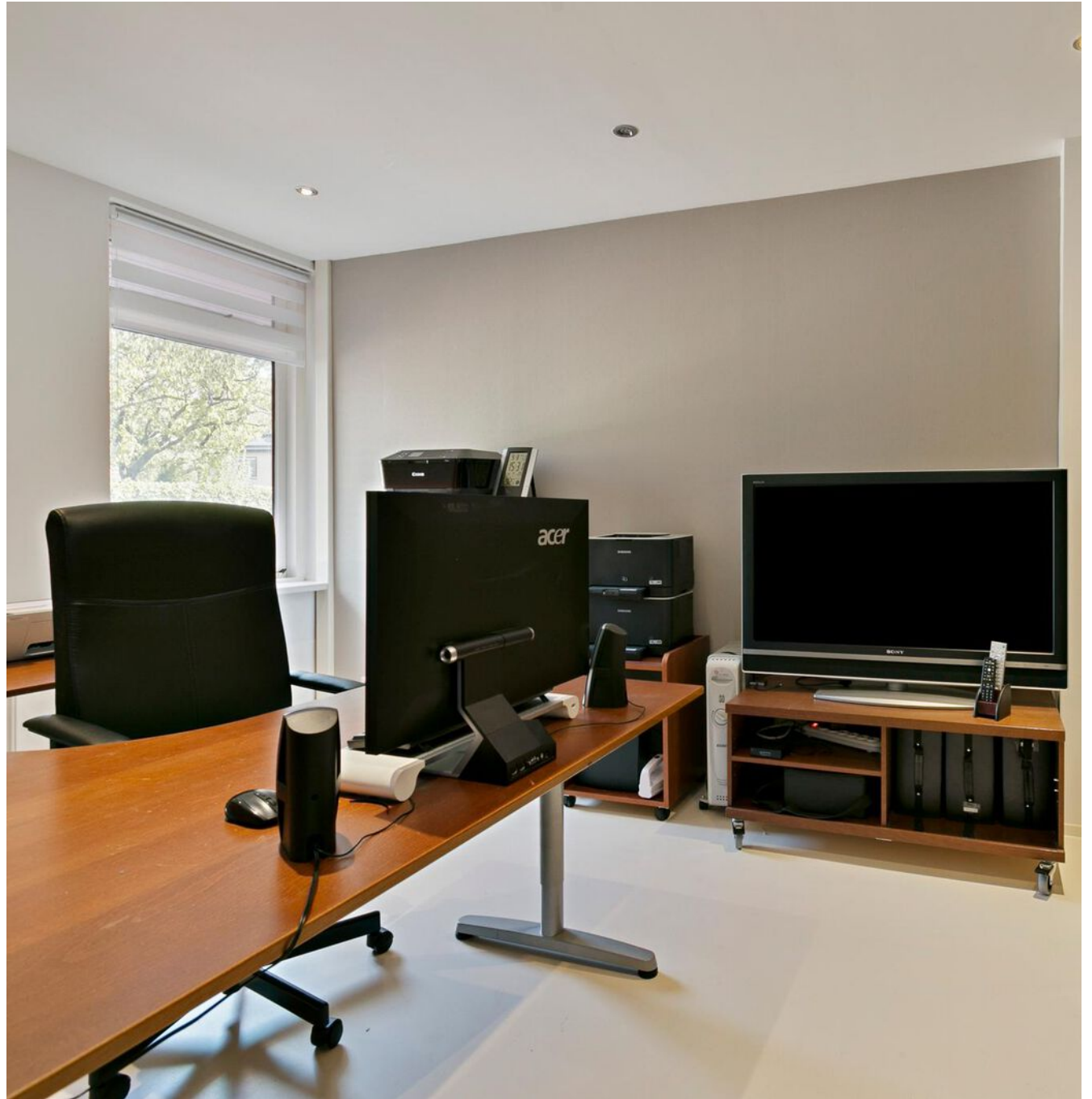


BEGANE GROND VERVOLG

Vanuit de hal is ook de slaapkamer te bereiken welke aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. Ook hier is er een mooie strakke gietvloer. Er is een ruime inloopkast en een moderne badkamer. Deze is tot bovenaan betegeld en is afgewerkt met een inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een hangend toilet en een designradiator.

Ook geeft de hal toegang tot een tweede (slaap)kamer op de begane grond. Deze kamer is thans in gebruik als werk- / kantoor ruimte. Naast deze kamer is de bijkeuken met de wasmachine- en drogeraansluiting.







DE TUIN

Vanuit de bijkeuken komt u in een tussenhal. Hier is een openslaande deur naar de tuin, een (tweede) trap naar de eerste verdieping, maar ook een deur om (inpandig) naar de garage te gaan. De garage is zeer ruim en heeft twee elektrisch bedienbare garagedeuren.

De tuin loopt rondom het huis waardoor de mogelijkheid bestaat om meerdere zitjes te creëren. Er is een houten schuur met bergruimte.

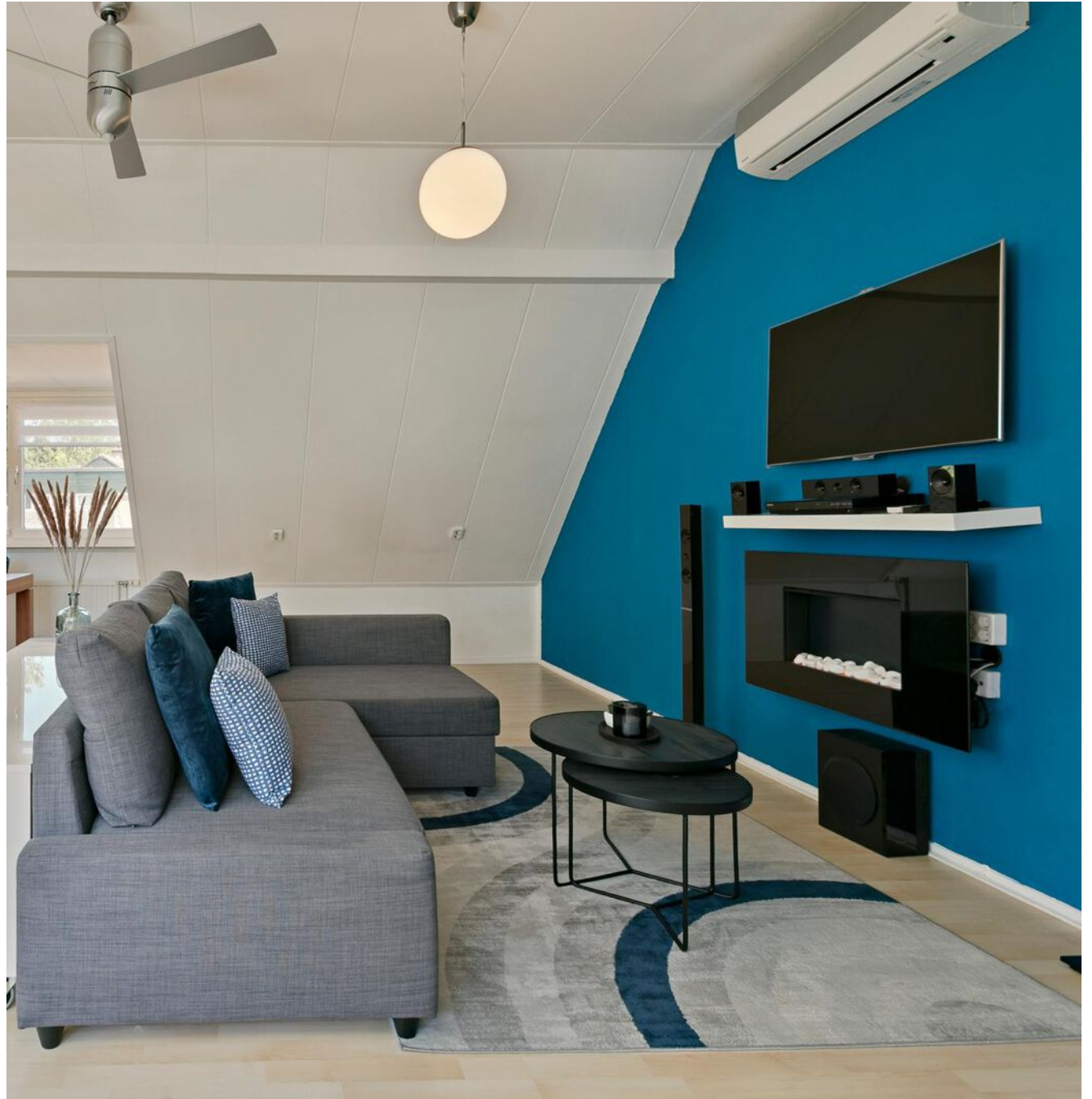




EERSTE VERDIEPING

Er zijn twee trappen die toegang geven tot deze verdieping welke is vergroot door het plaatsen van twee dakkapellen. Op deze verdieping is een volwaardig woonprogramma gerealiseerd. Er is een (tweede) woonkamer met een open keuken. Deze hoekopstelling heeft een keramische kookplaat, een oven, magnetron en vaatwasser. In deze ruimte is airconditioning. Ook zijn er vijf volwaardige slaapkamers. Eén van deze kamers ligt aan de voorzijde van de woning en heeft twee openslaande deuren naar het balkon. Vier slaapkamers liggen aan de achterzijde; twee van deze slaapkamers hebben een openslaande deur naar het balkon aan de achterzijde en één van deze kamers heeft airconditioning.

Op deze verdieping is een ruime badkamer met een hoekbad, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een hangend toilet, een radiator en een verlaagd plafond met inbouwspots.



VERVOLG EERSTE VERDIEPING

Ook zijn er vijf volwaardige slaapkamers. Eén van deze kamers ligt aan de voorzijde van de woning en heeft twee openslaande deuren naar het balkon. Vier slaapkamers liggen aan de achterzijde; twee van deze slaapkamers hebben een openslaande deur naar het balkon aan de achterzijde en één van deze kamers heeft airconditioning.

Op deze verdieping is een ruime badkamer met een hoekbad, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een hangend toilet, een radiator en een verlaagd plafond met inbouwspots.









PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zöber www.zoerber.nl

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					- Andere losse (hang) kasten gaan mee				X
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X								
Allesbrander				X	Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
Houtkachel				X	- gordijnrails				X
(Gas)kachels				X	- gordijnen				X
Designradiator(en)	X				- overgordijnen				X
Radiatorafwerking				X	- vitrages				X
Verlichting, te weten					- rolgordijnen	X			
- inbouwspots/dimmers	X				- lamellen				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				- jaloezieën	X			
- losse (hang)lampen		X			- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X	-				X
-				X	-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					Vloerdecoratie, te weten				
- Walking closet beneden slaapkamer blijft,. Hoge witte kasten en donkerbruine open kasten en Besta kasten in de garag blijven.				X	- vloerbedekking				X
					- parketvloer				X
					- houten vloer(delen)				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- laminaat	X				- afzuigkap	X			
- plavuizen	X				- magnetron	X			
- Gietvloer	X				- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
Overig, te weten					- koelkast				X
- spiegelwanden				X	- vriezer				X
- schilderij ophangstelsel				X	- koel-vriescombinatie			X	
-				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	- Koelkast-vriescombinatie ind e keuken boven blijft.				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X					

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	Badkamer met de volgende toebehoren				
-				X	- ligbad	X			
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast		X		
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Brievenbus				X					X
Kluis				X					X
(Voordeur)bel	X								X
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning	X				-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X			- radiatorfolie		X		
Waterslot wasautomaat		X			- raamfolie		X		
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating		X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Beplanting	X				- vlaggenmast(houder)	X			
				X	-				X
					-				X
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

AANTEKENINGEN

A series of horizontal lines provided for taking notes.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

JOHAN DE WITTSTRAAT 40

3311 KJ DORDRECHT

 078-6144333

 DORDRECHT@OOMS.NL

[OOMS.NL/EXCLUSIEF](https://www.ooms.nl/exclusief)

