

TE KOOP



Marsdiep 6, Zwijndrecht

Vraagprijs € 940.000 k.k.

De Mooij Makelaardij b.v.
Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

(078) 612 87 33
info@demooijmakelaardij.nl
demooijmakelaardij.nl

 **De Mooij**
makelaardij b.v.



Kenmerken

Woonoppervlakte
169 m²

Perceeloppervlakte
317 m²

Inhoud
590 m³

Bouwjaar
1978

Omschrijving

Geniet van een schilderachtig panorama!

Deze unieke, gekoppelde villa aan het Marsdiep biedt een adembenemend uitzicht op de rivier de Oude Maas en het historische centrum van Dordrecht.

Deze villa is in het jaar 1999 onder architectuur verbouwd waarbij hoogwaardige materialen zijn gebruikt, waaronder aluminium kozijnen met (zonwerend) HR glas. Onder de hal is zelfs een kelder van ca. 16 m² gebouwd. De woning wordt grotendeels verwarmd met vloerverwarming en er zijn 29 zonnepanelen (Energie label A).

Deze royale villa biedt een ruime woonkamer, eetkamer, drie slaapkamers, twee badkamers, een berging en een studio/werkkamer op de verdieping. De fraaie keuken mag natuurlijk niet ontbreken in dit schitterende geheel. Bovendien is er een patio (toegankelijk vanuit de eetkamer en hoofdslaapkamer) van ca 22 m² en een sedum tuin met terras waar u een fantastisch uitzicht heeft op de rivier de Oude Maas en het historische centrum van Dordrecht.

Kom kijken wat deze prachtige woning op TOPLOCATIE te bieden heeft en laat u verrassen!

Van harte welkom.

Indeling:

Bij het betreden van de voortuin is een garage/berging te bereiken.

De garage is opgetrokken met steen en aan de buitenzijde fraai afgewerkt met een hout-aluminium (Woodface).

Deze is ideaal voor het stallen van een (kleine) auto en de fietsen.

De afmeting bedraagt ca 4,70 m diep en 2,68 m / 3,80 m breed.

Hal:

Bij binnenkomst treft u een ruime vergrote hal met vaste trap naar de kelderruimte (afm. ca 6,00 x 2,63 m, hoogte ca 2,28 m), een moderne toiletruimte, CV-ruimte/berging met opstelplaats cv combiketel Intergas 2023, wasruimte met aansluiting was apparatuur, toegang tot drie slaapkamers en twee badkamers.





Slaapkamer 1 heeft een afmeting van ca 2,02 x 3,67 m en is gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 heeft een afmeting van ca 3,00 x 3,67 m en is ook gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 heeft een afmeting van ca 5,10 x 3,28 m en grenst aan de patio.

Vanuit deze slaapkamer is er directe toegang tot de hoofdbadkamer.

2 BADKAMERS:

De hoofdbadkamer heeft een afmeting van ca 2,15 x 2,10 m en is voorzien van een ligbad, 2 design wastafels en toilet. Deze badkamer is direct te bereiken vanuit de masterbedroom.

De tweede badkamer is bereikbaar vanuit de hal en heeft een afmeting van ca 1,73 x 1,20 m.

Deze is voorzien van een inloopdouche en design wastafel.

Via een mooie glazen deur is vanuit de hal de eetkamer met keuken en de woonkamer te bereiken.

EETKAMER:

De royale eetkamer van circa 23 m2 heeft een prachtig zicht op de woonkamer en de rivier.

Via een schuifpui is de patio te bereiken. Deze patio heeft een afmeting van circa 4,50 x 4,80 m en is bereikbaar via een schuifpui vanuit zowel de eetkamer als de masterbedroom.

KEUKEN:

De halfopen keuken staat in verbinding met de eetkamer en heeft tevens toegang naar het iets lager gelegen woongedeelte. Deze fraaie keuken van het merk Bulthaub is voorzien van een stoomoven met warmhoudlade (2011), een oven (2011), koelkast (2020), vaatwasser, kookplaat (deels gas 2 pits/deels keramisch) en een afzuigkap.

WOONKAMER:

Er is een klein niveauverschil tussen de woonkamer en de eetkamer. De ruime en speels ingedeelde woonkamer heeft een oppervlakte van ca 43 m2 en heeft een schitterend panoramisch uitzicht op de rivier.

De living is voorzien van een gashaard en via een schuifpui is het terras/tuin te bereiken.

Doordat tijdens de renovatie in 1999 alle kozijnen zijn verhoogd is er extra veel lichtinval in de woning.

1e VERDIEPING:

Vanuit de woon-/eetkamer leidt een trap naar de studio/werkruimte op de eerste verdieping.

Deze kamer van circa 10 m2 biedt ook een prachtig uitzicht op de rivier.

TUIN:

De achtertuin is gemiddeld ongeveer 10 meter diep en 7 meter breed, zonnig gelegen op het zuidoosten.

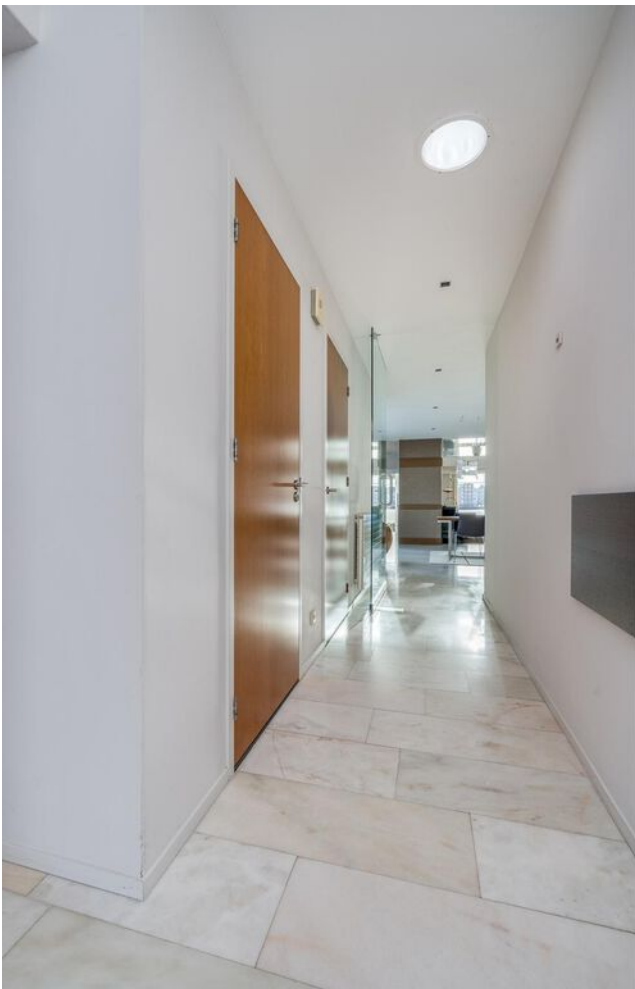
Hier zit u echt eerste rang aan de rivier, met uitzicht op Dordrecht.

BIJZONDERHEDEN:

- Luxe villa met gelijkvloers wonen op een TOPLOCATIE, met uitzicht over de historische binnenstad van Dordrecht en de prachtige Oude Maas
- Het ganggedeelte, badkamers, toiletruimte, eetkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.
- Verwarming d.m.v. cv-installatie (Intergas 2023).
- In 1999 zijn de houten kozijnen vervangen in aluminium kozijnen met HR glas.
De kozijnen zijn hoger gemaakt waardoor er sprake is van extra veel lichtinval.
- In 2015 zijn er 23 panelen geplaatst, In 2019 zijn er 6 panelen bijgeplaatst.
- Energielabel A.
- In dit gebied is een parkeervergunning nodig. Kosten € 39,- per jaar.



“Kom binnenkijken!”

























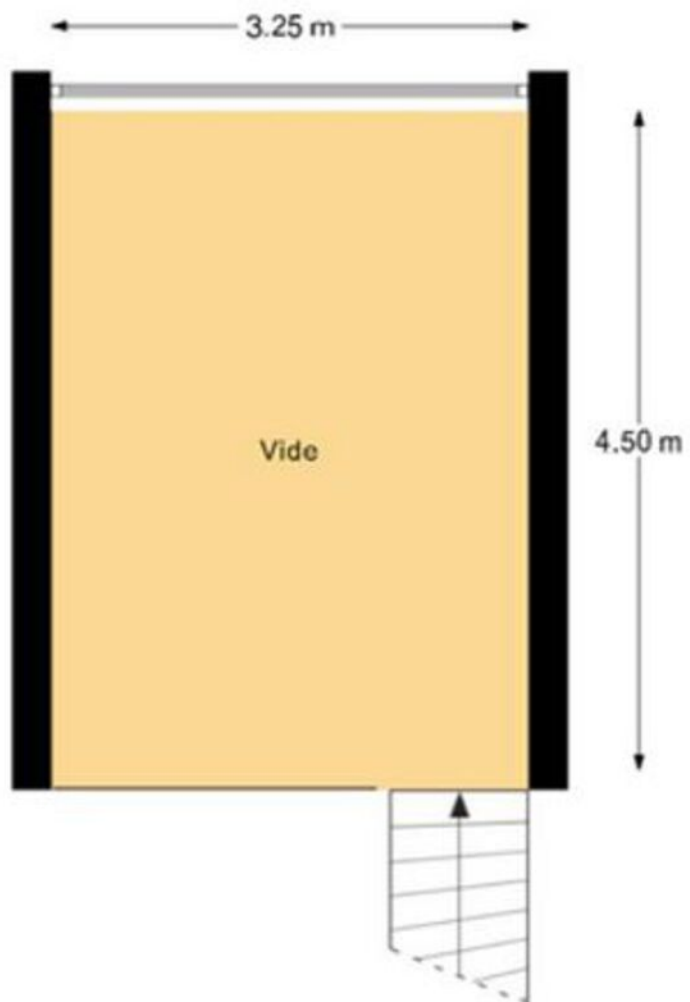
Plattegrond

Ontdek de begane grond...



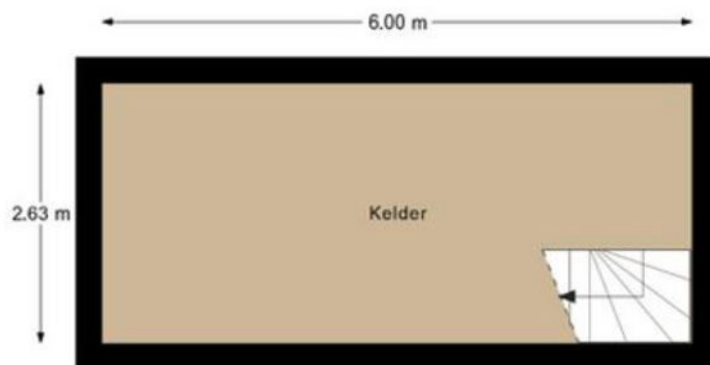
Plattegrond

Ontdek de vide...



Plattegrond


Ontdek de kelderruimte...

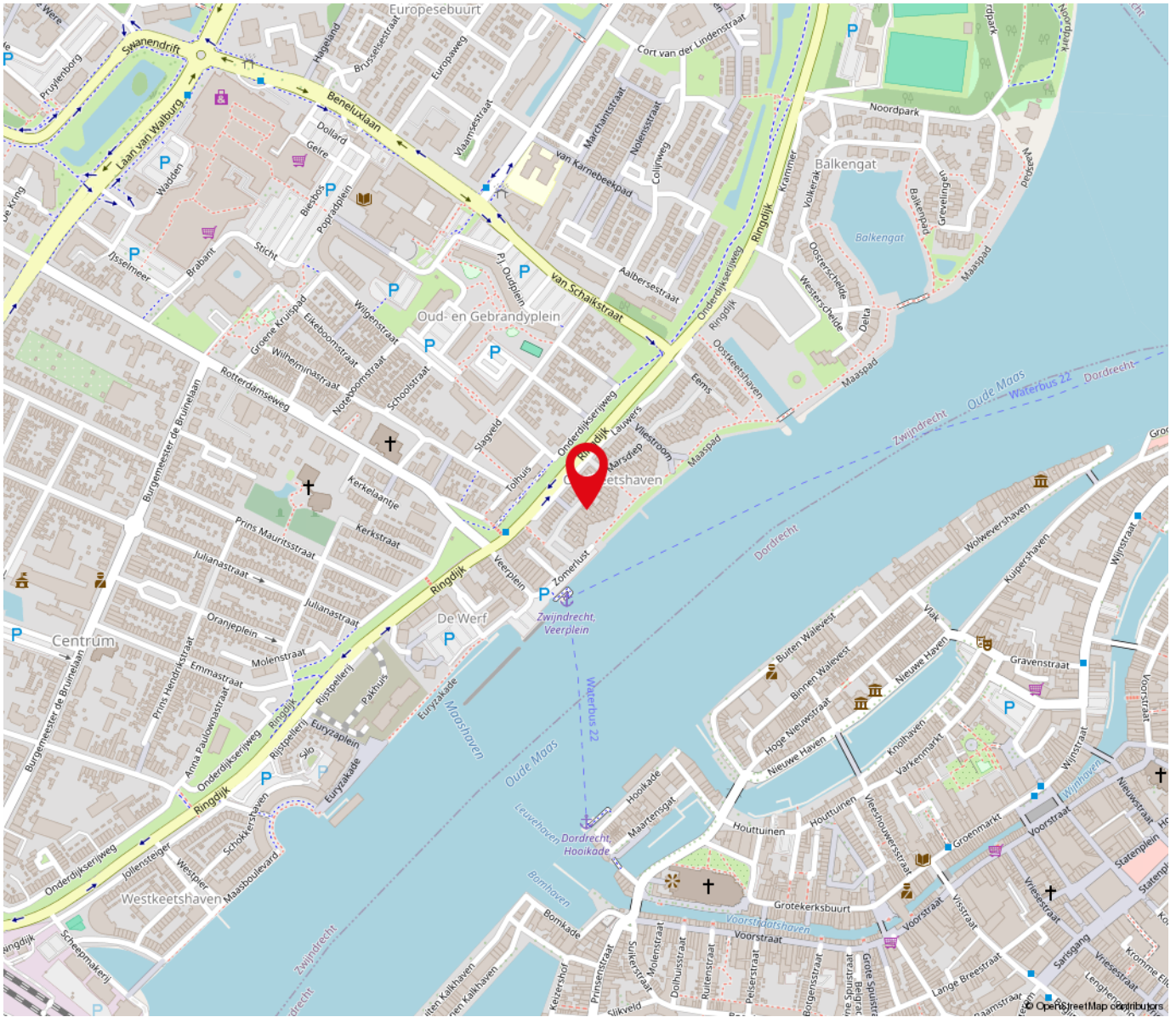


Kadastrale kaart

Uw referentie: mooi

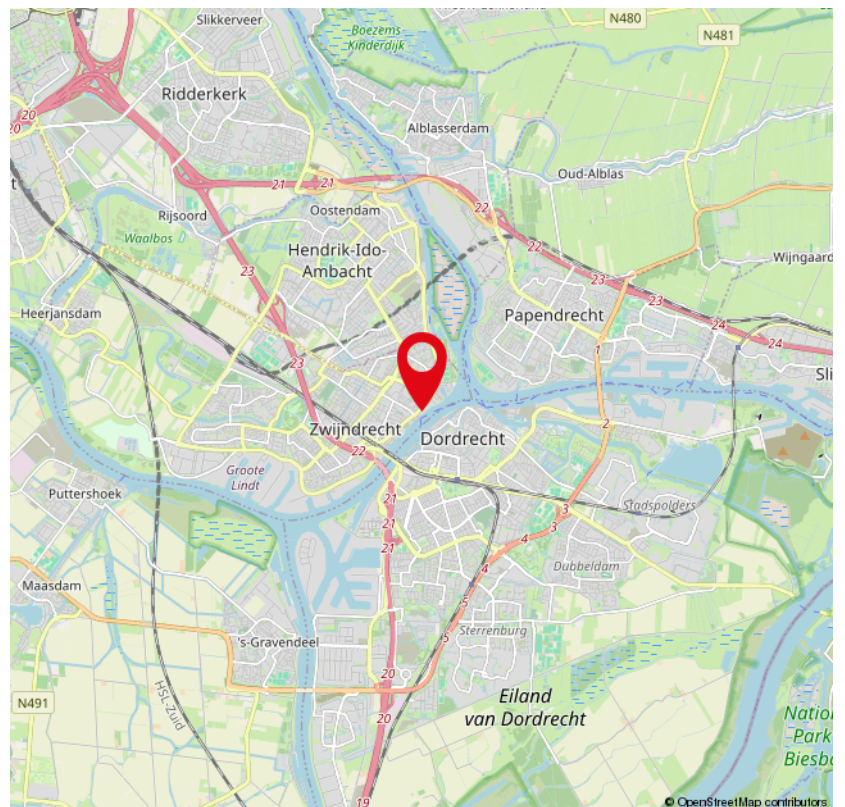


<p>12345 25 Huisnummer</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>Kadastrale gemeente Zwijndrecht Sectie A Perceel 5381</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>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.</p>		



“Woont u straks op deze locatie?”

Marsdiep 6 Zwijndrecht



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen			X	
- Boven eettafel				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Lange witte kast	X			
- Kasten in hoofdslaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Roe voor ophangen	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren			X	
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast			X	
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
tafel en krukken in patio	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
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
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Over ons

De Mooij makelaardij, uw betrokken NVM makelaar in Zwijndrecht en omstreken!

De Mooij Makelaardij is een vertrouwd begrip op het gebied van onroerend goed. Wij zijn sinds 1985 actief in de regio Zwijndrecht.

Met een ruime ervaring en een aanzienlijk opgebouwd klantenbestand staat De Mooij Makelaardij vandaag de dag nog steeds centraal in de lokale woningmarkt.

Persoonlijke aandacht, deskundigheid en betrouwbaarheid vormen al jaren de visie van ons kantoor.

Als aangesloten NVM makelaar met een uitstekende klantenbeoordeling zijn wij dé betrouwbare partner bij het verkopen of aankopen van uw woning!

Staat u op het punt uw woning te verkopen en u wilt een deskundig advies?

Vraag dan eenvoudig een gratis waardebeoordeling aan en wij komen geheel vrijblijvend bij u thuis.

Tijdens dit gesprek brengen wij samen met u in kaart wat de wensen zijn en stellen we een verkoopadvies op.

Met deze persoonlijke aanpak streven wij ernaar om het beste verkoopresultaat te realiseren!

Bent u benieuwd wat wij als De Mooij makelaardij kunnen betekenen voor de verkoop van uw woning?

Neem dan contact met ons op: 078-6128733 of info@demooijmakelaardij.nl

Ons kantoor is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur.

Op zaterdag op afspraak van 10.00 tot 12.00 uur. Overige tijden op afspraak.

Wij zijn te vinden aan de Burgemeester Jansenlaan 57 (Winkelboulevard Noord) met een uitstekende bereikbaarheid en parkeergelegenheid.

Graag tot ziens!

*De Mooij Makelaardij b.v.
Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht*

*(078) 612 87 33
info@demooijmakelaardij.nl
demooijmakelaardij.nl*

Extra informatie

Bezichtiging:

Wanneer u wilt bezichtigen gebeurt dit na het maken van een afspraak met De Mooij makelaardij bv.

Bij bezichtigingen is altijd een makelaar aanwezig en deze zijn verder vrijblijvend en vinden bij voorkeur overdag plaats.

Indien dit niet uitkomt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonden of op zaterdag.

Let wel op dat het in de winter al vroeg donker wordt en dat u dan 's avonds een minder goede indruk krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde binnen enkele dagen na een bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar.

Negatief?... geen probleem maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte.

Positief? ... Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

Bod:

Besluit u tot aankoop van een woning, denkt u dan aan een NVM aankoopmakelaar voor het behartigen van uw belangen.

U kunt ook zelf de biedingen doen. Het doen van een bod kan mondeling, schriftelijk of per e-mail plaatsvinden.

Bedenk goed wat u wilt bereiken met een bod, want met een te laag bod krijgt u minder snel de gewenste reactie van de verkoper.

Overweeg of er nog andere belangrijke zaken spelen, zoals de opleverdatum of een voorbehoud voor het verkrijgen van de financiering voor aanschaf van de woning.

Koop:

De koopovereenkomst komt pas tot stand nadat beide partijen de koopakte hebben ondertekend.

Een mondelinge overeenkomst is dus niet rechtsgeldig.

De koper heeft na ondertekening van de koopakte nog 3 dagen bedenktijd, dit is wettelijk zo geregeld.

Bovendien is het gebruikelijk dat voor de koper een voorbehoud wordt gemaakt voor het verkrijgen van een financiering.

Dit geldt voor natuurlijke personen. Is de koper geen natuurlijk persoon, bijvoorbeeld een belegger,

dan is een mondelinge overeenkomst wel rechtsgeldig en is er geen sprake van bedenktijd.

Oplevering:

Op de dag van oplevering, welke in de koopakte is vastgelegd, wordt het huis zowel juridisch als feitelijk uw eigendom.

Juridisch = eigendomsoverdracht bij de notaris waarbij u de akte van levering tekent welke bij het kadaster in de openbare registers wordt ingeschreven en

vervolgens uw bewijs van eigendom wordt.

Feitelijk = sleuteloverdracht welke meestal direct samenvalt met het tekenen van de akte van levering bij de notaris.

Voor de eigendomsoverdracht bij de notaris heeft De Mooij makelaardij de gewoonte eerst bij de woning af te spreken om met elkaar de lege woning te

doorlopen en te controleren of de oplevering naar wens is.

Gelijktijdig worden de meterstanden van gas, licht en water opgenomen en bevestigd aan partijen.

Disclaimer:

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie).

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Besluit u tot aankoop van een woning, denkt u dan aan een NVM aankoopmakelaar voor het behartigen van uw belangen.

Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

(078) 612 87 33

info@demooijmakelaardij.nl

demooijmakelaardij.nl

Hypotheken

Verzekeringen

Kredieten



Ben je op zoek naar een transparant en eerlijk hypotheekadvies waarbij niet de cijfers maar jij als mens centraal staat? Bij Financieel Transparant Advies helpen we je graag.

Oriënteer je je op jouw mogelijkheden of heb je jouw droomwoning al gevonden of zelfs al gekocht? Wij staan voor je klaar! Ook voor advies met betrekking tot levens- en schadeverzekeringen of kredieten kun je bij ons terecht.

Onze adviseurs zijn deskundig en onafhankelijk. We hebben toegang tot nagenoeg elke geldverstrekker en verzekeraar.

Het eerste oriënterende gesprek is kosteloos en geheel vrijblijvend. We maken graag een afspraak bij ons op kantoor, bij jou thuis en zelfs online is mogelijk. Bel ons of stuur een e-mail om een afspraak in te plannen.

Telefoon: (078) 612 01 04

E-mail: info@trfa.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

De Mooij Makelaardij b.v.
Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

(078) 612 87 33
info@demooijmakelaardij.nl
demooijmakelaardij.nl

 **De Mooij**
makelaardij b.v.