

TE KOOP



Lauwers 40, Zwijndrecht

Vraagprijs € 598.000 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
160 m²

Perceeloppervlakte
163 m²

Inhoud
563 m³

Bouwjaar
1978

Omschrijving

WONEN NABIJ DE OUDE MAAS? DIT IS UW KANS!

Op een werkelijk schitterende locatie, op steenworp afstand van de rivier de Oude Maas, ligt deze verrassend ruime en speels ingedeelde split-level woning met inpandige garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en een prachtig uitzicht over het water richting historisch Dordrecht. Deze woning betreft het grote type met o.a. een ruimer woonoppervlak en 2e balkon. Dit alles biedt jarenlang woonplezier! Zo beschikt de woning o.a. over een royale woonkamer met groot balkon, een ruime woonkeuken (2022), 4 (mogelijk 5) slaapkamers, 2 badkamers en een heerlijke achtertuin op het zuidoosten. Dankzij de verschillende woonniveaus heeft de woning een verrassende indeling en een bijzonder ruimtelijk gevoel. Ook de ligging is een absolute plus. Het gezellige Veerplein met diverse restaurants, terrassen en de Waterbus richting Dordrecht bevindt zich op loopafstand.

Hier woont u letterlijk dichtbij het water én dichtbij alle voorzieningen.

Kom kijken, ervaar en voel de bijzondere indeling en laat u verrassen door het uitzicht en de mogelijkheden van Lauwers 40!

INDELING:

BEGANE GROND – DIJKNIVEAU:

Entree/hal:

Entree met toegang tot de verschillende woonniveaus, het toilet en de inpandige garage.

Toilet:

Keurig verzorgd geheel betegelde toiletruimte met fonteintje.

Inpandige garage:

vanuit de hal is de garage te bereiken.

Deze heeft een afmeting van circa 6,16 x 2,80/3,00 meter en is voorzien van de aansluiting voor de wasapparatuur.

Ideaal voor het stallen van een auto, fietsen en/of als extra bergruimte.





EERSTE VERDIEPING:

Via een korte trap vanuit de hal bereikt u de royale living.

Woonkamer:

De woonkamer van circa 6,22 x 5,09 meter is een heerlijke ruimte en beschikt over een sfeervolle open haard en toegang tot het vergrote balkon van circa 2,60 x 3,92 meter.

Zowel vanuit de woonkamer als vanaf het balkon geniet u van een prachtig en steeds wisselend uitzicht over de Oude Maas en richting historisch Dordrecht.

Woonkeuken:

Via enkele treden vanuit de woonkamer bereikt u de hoger gelegen woonkeuken van circa 5,09 x 6,14 meter.

De keuken is in 2022 vernieuwd en is uitgevoerd in een hoekopstelling.

Deze is voorzien van veel kastruimte en inbouwapparatuur: combi oven/magnetron, koelkast, inductie kookplaat, afzuigkap, en vaatwasmachine.

Aan de andere muurzijde is extra kastruimte gemaakt.

Vanuit de keuken is er een doorkijk naar de woonkamer en heeft u prachtig zicht richting de Oude Maas.

Ook vanuit de keuken heeft u toegang tot een 2e balkon, gelegen aan de voorzijde van de woning.

Deze heeft een afmeting van circa 2,21 x 1,22 m.

TWEDE VERDIEPING:

Vanuit de keuken bereikt u via enkele traptreden de 2e verdieping.

Overloop:

Hier bevindt zich tevens de cv-kast met de opstelplaats van de Remeha combiketel (2024).

Badkamer 1:

Deze badkamer is in 2010 gemoderniseerd en is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, zwevend toilet en wastafelmeubel.

De afmeting van de badkamer zijn circa 3,05 x 1,65 m.

Slaapkamer 1:

Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een afmeting van circa 5,09 x 3,40 meter.

Dankzij de dakkapel (vernieuwd in 2024) met schuifpui naar balkon is hier volop ruimte.

Vanuit hier kijkt u opnieuw uit richting de Oude Maas.

Via een korte trap vanaf de overloop bereikt u de 2 slaapkamers aan de voorzijde van de woning

Slaapkamer 2:

Deze royale kamer heeft een afmeting van circa 4,74 x 3,05 meter.

Voorzien van een dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer heeft een afmeting van circa 3,35 x 1,94 meter.

Voorzien van een dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

ONDERHUIS – TUINNIVEAU:

Via enkele traptreden vanuit de hal bereikt u het lager gelegen onderhuis.

Overloop met meterkast, ruime bergkast en toegang tot de slaapkamer (voormalig 2 kamers) en badkamer.

Slaapkamer 4:

Deze ruime slaapkamer van circa 5,09 x 4,27 meter heeft toegang tot de tuin. Dit waren voorheen 2 slaapkamers en is evt. eenvoudig weer tot 2 kamers terug te brengen.



Badkamer 2:

Deze badkamer van circa 2,43 x 1,47 meter is voorzien van een douchecabine en wastafel.

Achtertuint:

De achtertuin is bereikbaar vanuit de slaapkamer (4).

De keurig verzorgde achtertuin van circa 7,50 x 5 meter is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een achterom. Een heerlijke plek om te genieten!

BIJZONDERHEDEN:

Verrassend ruime en speels ingedeelde split-level woning;

Energielabel C;

Prachtige ligging nabij de Oude Maas;

Fraai uitzicht richting historisch Dordrecht;

4, mogelijk 5 slaapkamers;

2 badkamers;

Royale woonkamer met vergroot balkon (gerenoveerd) en uitzicht richting de rivier;

Ruime woonkeuken (2022).

Bitumen dakkapel slaapkamer achterzijde is in 2024 vernieuwd.

Inpandige garage;

Parkeergelegenheid op eigen terrein;

Achtertuint op het zuidoosten met achterom;

Dakpannen vernieuwd, uitgevoerd in geglaazuurde pannen;

Hardhouten kozijnen;

Het Veerplein, restaurants, terrassen en de Waterbus bevinden zich op loopafstand;

Oplevering in overleg.



“Kom binnenkijken!”





























Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond

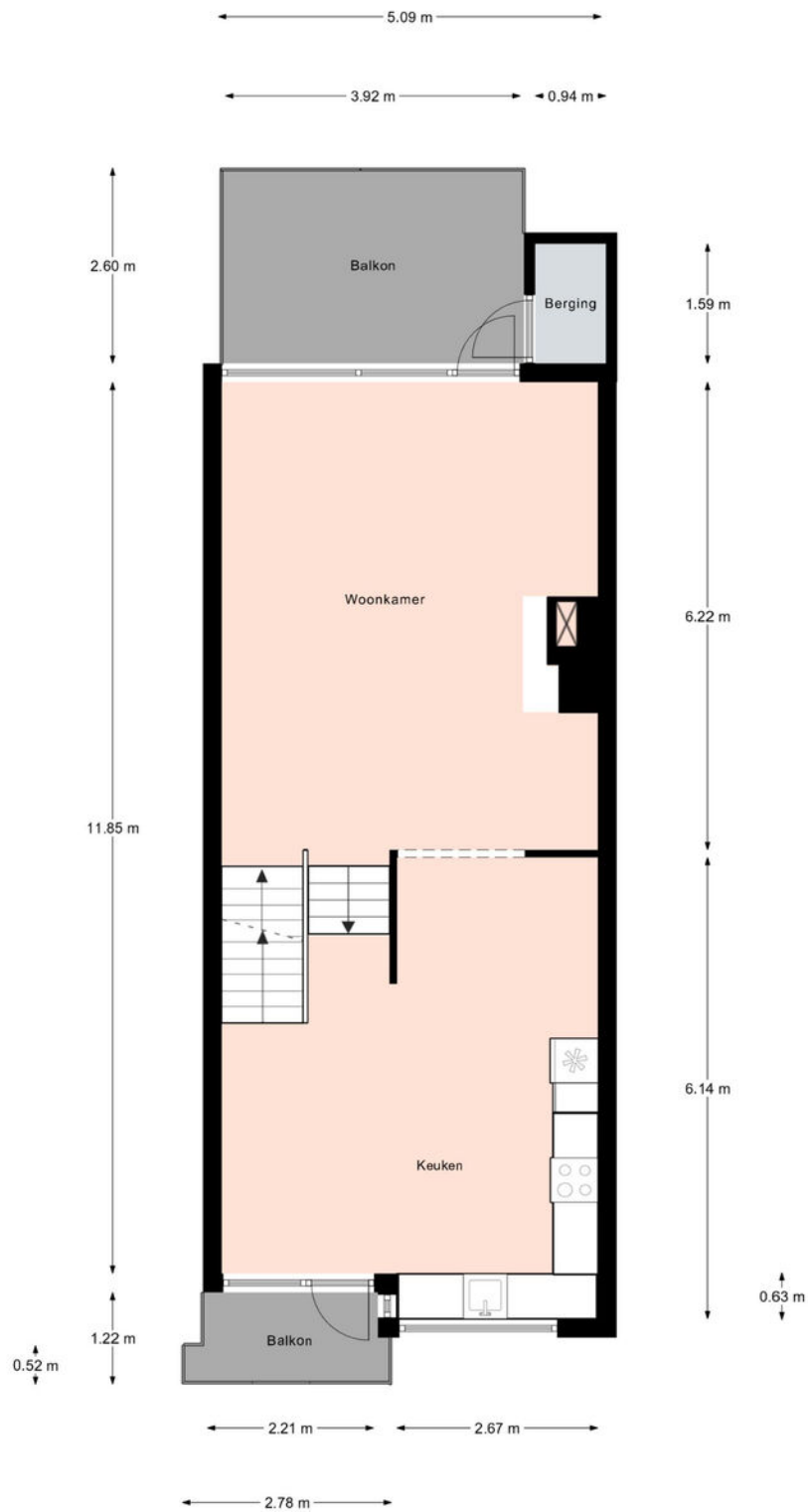
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

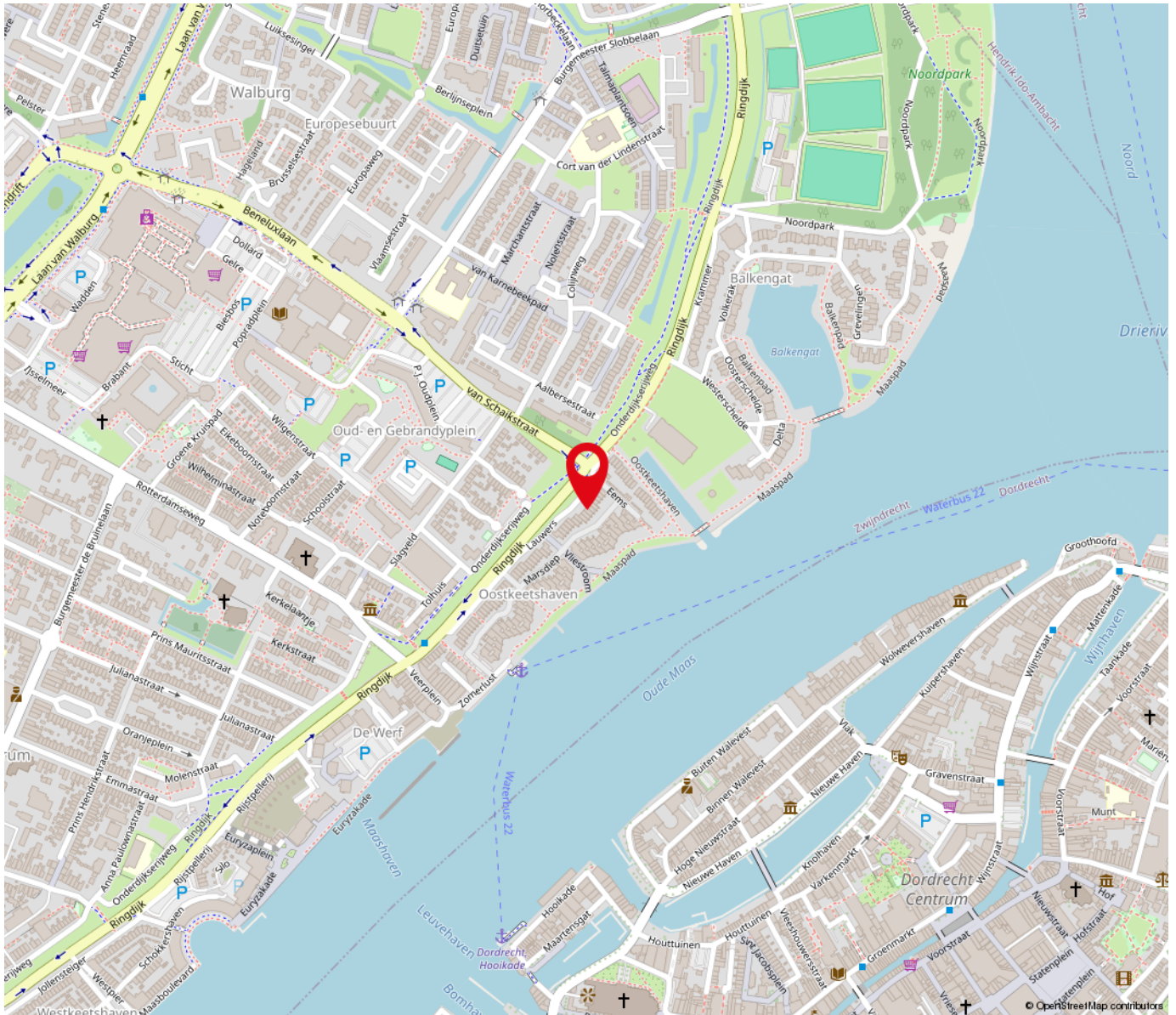
Kadastrale kaart

Uw referentie: lauwers



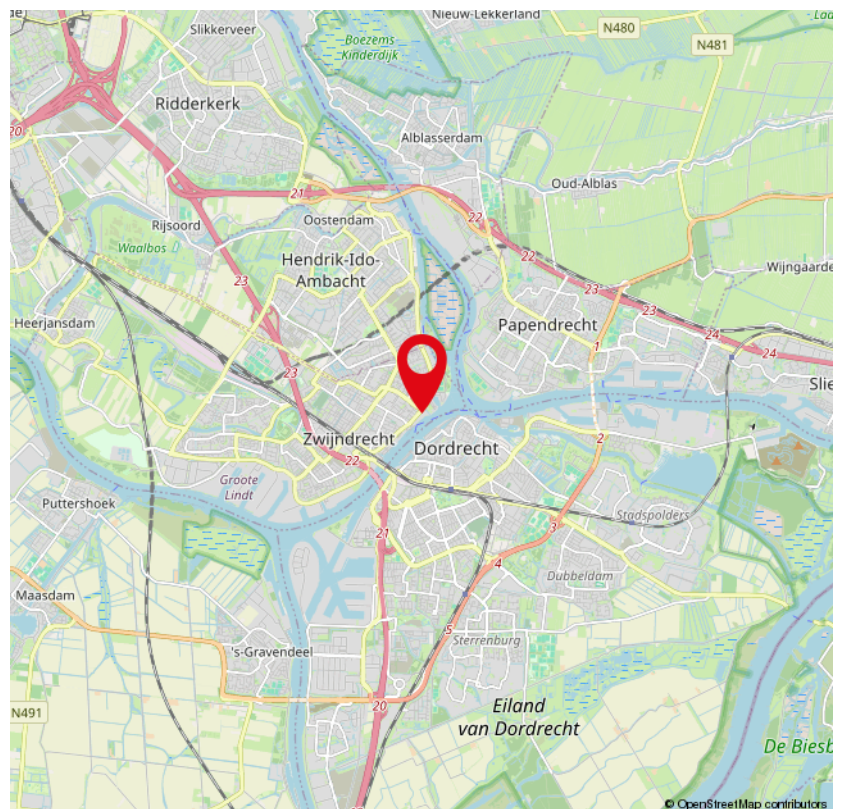
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwijndrecht
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5432
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			





“Woont u straks op deze locatie?”

Lauwers 40 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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				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				
-				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 - Extérieur/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
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			
				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 waardebepaling 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 informatieverstreking 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



078-6120104

WWW.TRANSPARANTFINANCIEELADVIES.NL

Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

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.