



TE KOOP

Roerdompstraat 20 Zwijndrecht

**Ruime eengezinswoning met 4 slaapkamers,
gelegen in de wijk Kort Ambacht**

VRAAGPRIJS € 275.000,- k.k.



Omschrijving

Op zoek naar een ruime eengezinswoning die in de basis naar de huidige eisen is verbouwd en welke u nog op detail naar eigen smaak kunt afwerken?

Kom dan kijken naar de Roerdompstraat 20 in Zwijndrecht!

Deze woning is gelegen op 138 m² eigen grond in de wijk "Nederhoven".

De woning is in de afgelopen jaren grondig verbouwd zoals nieuw pannendak (2019), vloerverwarming over de gehele begane grond, zonnepanelen, gemoderniseerde meterkast, geheel kunststof kozijnen met dubbel glas, ruime doorzon woonkamer met open keuken (naar eigen smaak te moderniseren), strakke wand- en plafondafwerking door gehele woning, moderne badkamer en 2x toiletruimte, groot dakkapel zolderkamer enz. enz.

De achtertuin met achterom is zonnig gelegen op het zuiden. Energielabel A.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Begane grond:

De gehele begane grondvloer is in 2020 voorzien van vloerverwarming (hoofdverwarming) en is nog naar eigen smaak verder af te werken.

Entree, ruime hal voorzien van trapkast en gemoderniseerde meterkast (12 groepen met aardlekschakelaar en krachtstroom)

De trapopgang is keurig afgewerkt en voorzien van LED- verlichting.

De gemoderniseerde toiletruimte is geheel licht betegeld.

De doorzon woonkamer heeft een afmeting van ca 8,30 x 3,76 m. De muur tussen de keuken en woonkamer is in 2020 doorgebroken zodat er een open keukensituatie is ontstaan.

De keuken is thans nog voorzien van een eenvoudig keukenblok en is naar eigen smaak te moderniseren. De wanden en het plafond zijn ook strak afgewerkt en zijn behang-/sausklaar. Aan de achterzijde van de woonkamer is een schuifpui die toegang geeft naar de achtertuin.

De keuken heeft een afmeting van ca 3,60 x 2,30 m.

Ook vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

De tuin is gunstig gelegen op het zuiden en is ca 10 m diep en 6 m breed.

Achterin de tuin is een houten berging gesitueerd die voorzien is van elektra.

1e verdieping:

Overloop met toegang naar de 3 slaapkamers, badkamer, volledig gemoderniseerd 2e toilet (voormalig inbouwkast) en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1; deze is gelegen aan de voorzijde en heeft een afmeting van ca 3,53 x 3,76 m.

De vloer is afgewerkt met modern laminaat en de wanden en plafond zijn strak afgewerkt.

Slaapkamer 2; deze is gelegen aan de achterzijde en heeft een afmeting van ca 4,67 x 3,76 m. Deze kamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

De vloer is afgewerkt met modern laminaat en de wanden en plafond zijn strak afgewerkt.

Slaapkamer 3; deze is gelegen aan de achterzijde en heeft een afmeting van ca 3,60 x 2,33 m.

De vloer is afgewerkt met modern laminaat en de wanden en plafond zijn strak afgewerkt.

De gemoderniseerde badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een afmeting van ca 2,33 x 1,40 m. De wanden zijn geheel licht betegeld en voorzien van een regendouche met handdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming.

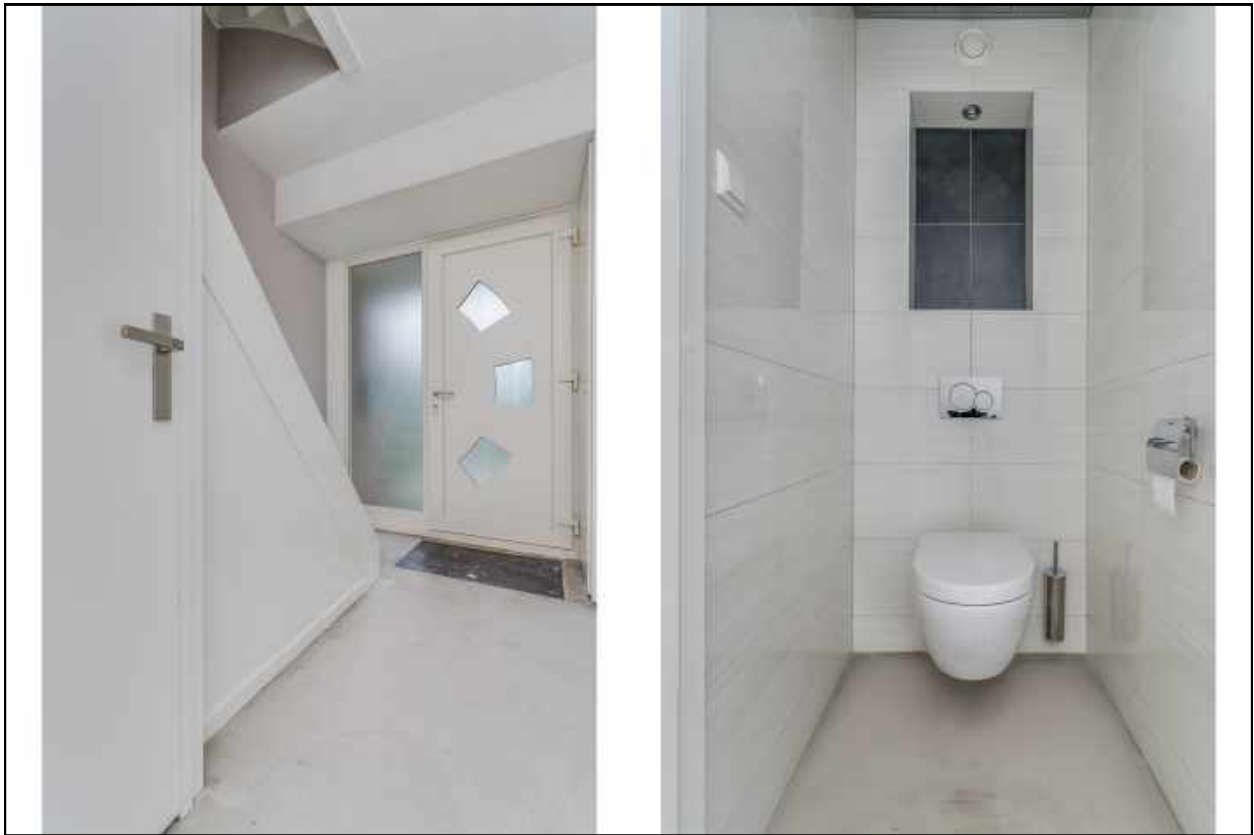
2e verdieping:

Overloop, opstelplaats cv-ketel combi Remeha Calenta CW6 2014, werk-/hobbykamer met aansluiting wasapparatuur.

Slaapkamer 4; Deze ruime kamer heeft een afmeting van ca 6,00 x 3,76 en is voorzien van een groot dakkapel aan de achterzijde. De vloer is afgewerkt met modern laminaat en de wanden en plafond zijn strak afgewerkt.

Bijzonderheden:

- * De woning is voorzien van betonnen vloeren.
- * Kunststof kozijnen met dubbel glas.
- * Nieuw pannendak.
- * Zonnepanelen, vloerisolatie, dakisolatie, Energielabel A
- * Gehele begane grondvloer voorzien van vloerverwarming.
- * Alle slaapkamers zijn voorzien van internetaansluiting.
- * Vloer begane grond en keuken nog naar eigen smaak af te werken/moderniseren.
- * Oplevering kan op korte termijn.



entree/hal



woonkamer met open keuken



woonkamer



woonkamer



overloop 1e verdieping



slaapkamer 1



slaapkamer 2



slaapkamer 3



backkamer



hobbyruimte 2e verdieping



slaapkamer 4



achtertuint



achtertuin



achteraanzicht

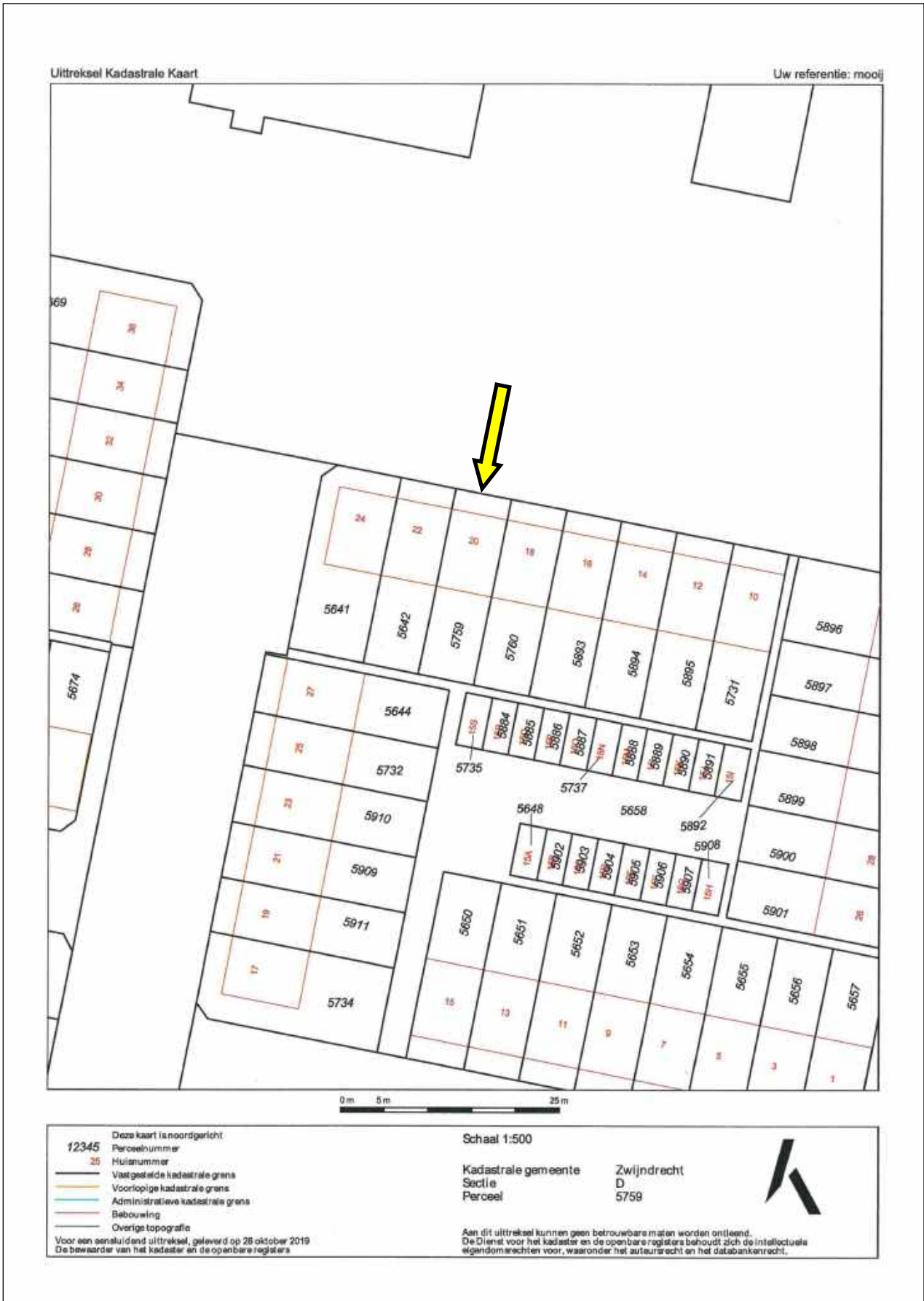


vooraanzicht



vooraanzicht

Kadastrale kaart



kenmerken

soort woning

eengezinswoning

bouwjaar

1967

aantal slaapkamers

4

inhoud

ca 420 m³

woonoppervlak

ca 134 m²

tuinligging

zuiden

energielabel

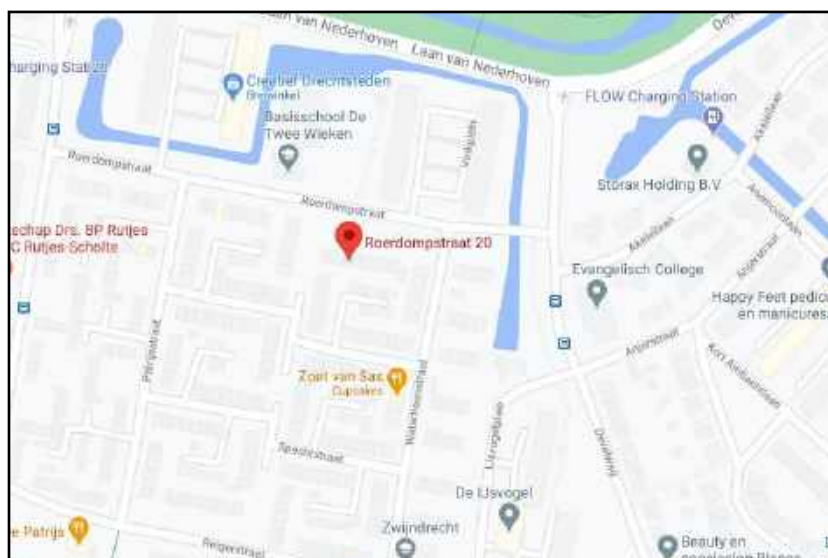
A

soort verwarming

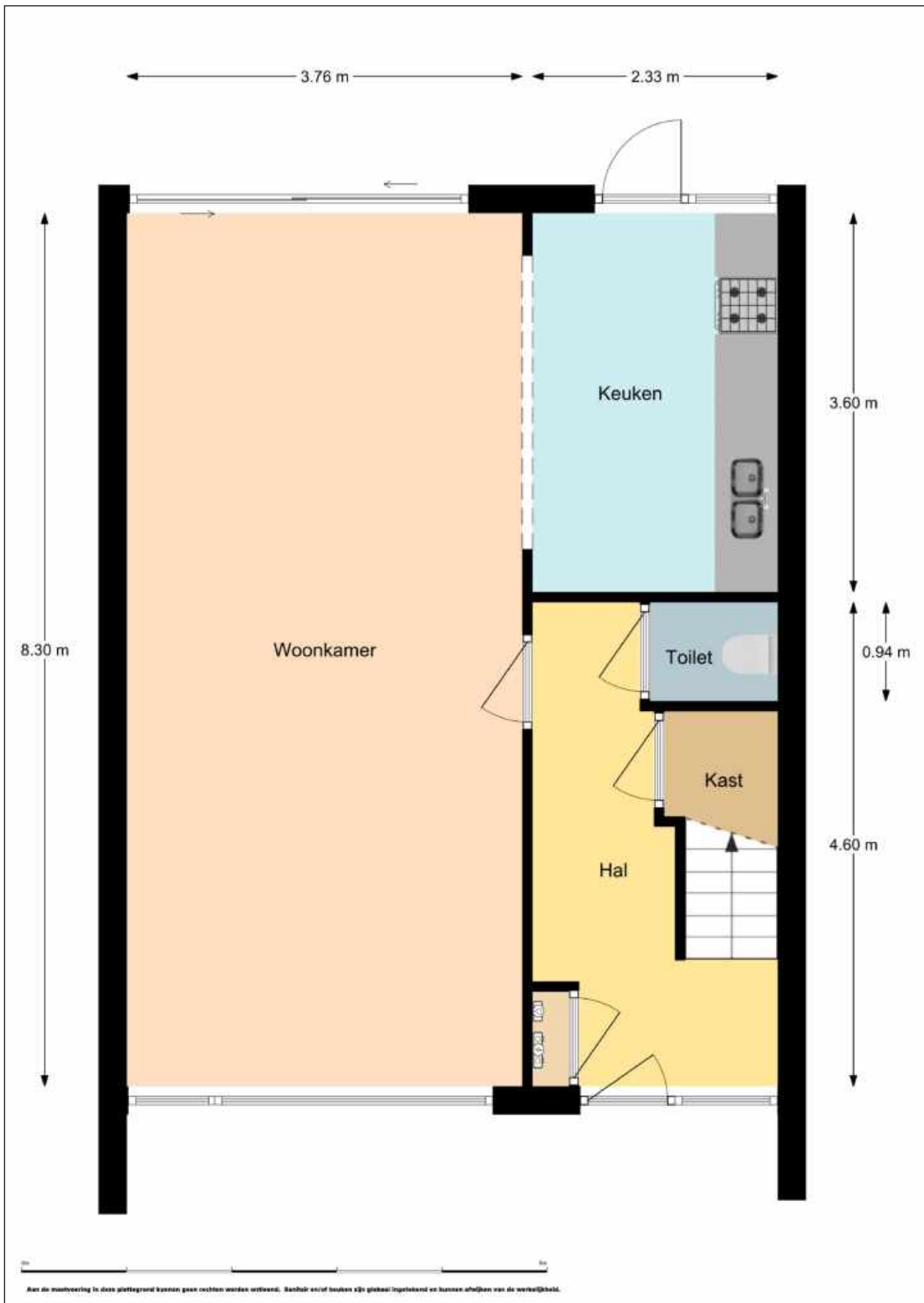
cv-combi 2014

Locatie

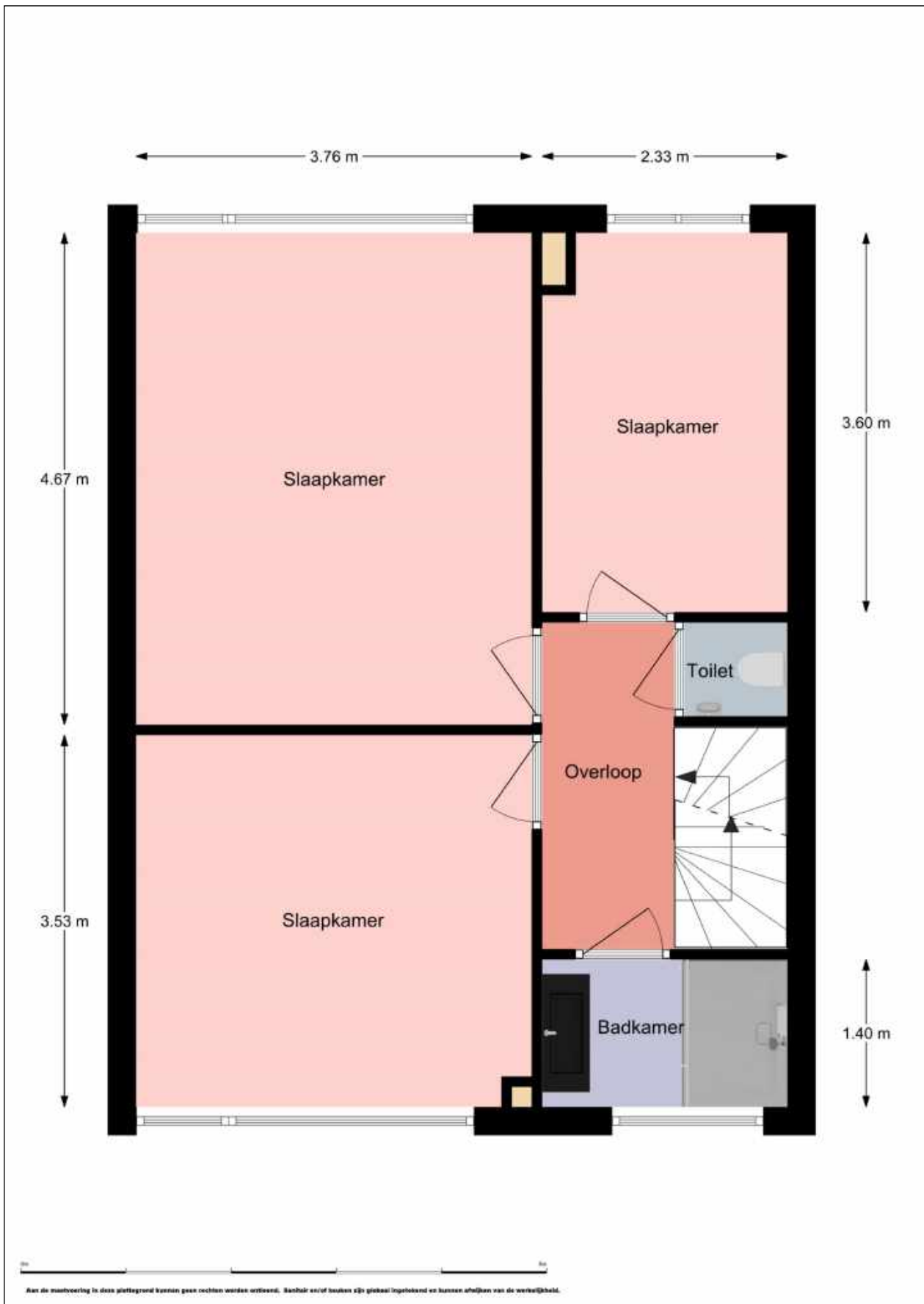
Roerdompstraat 20



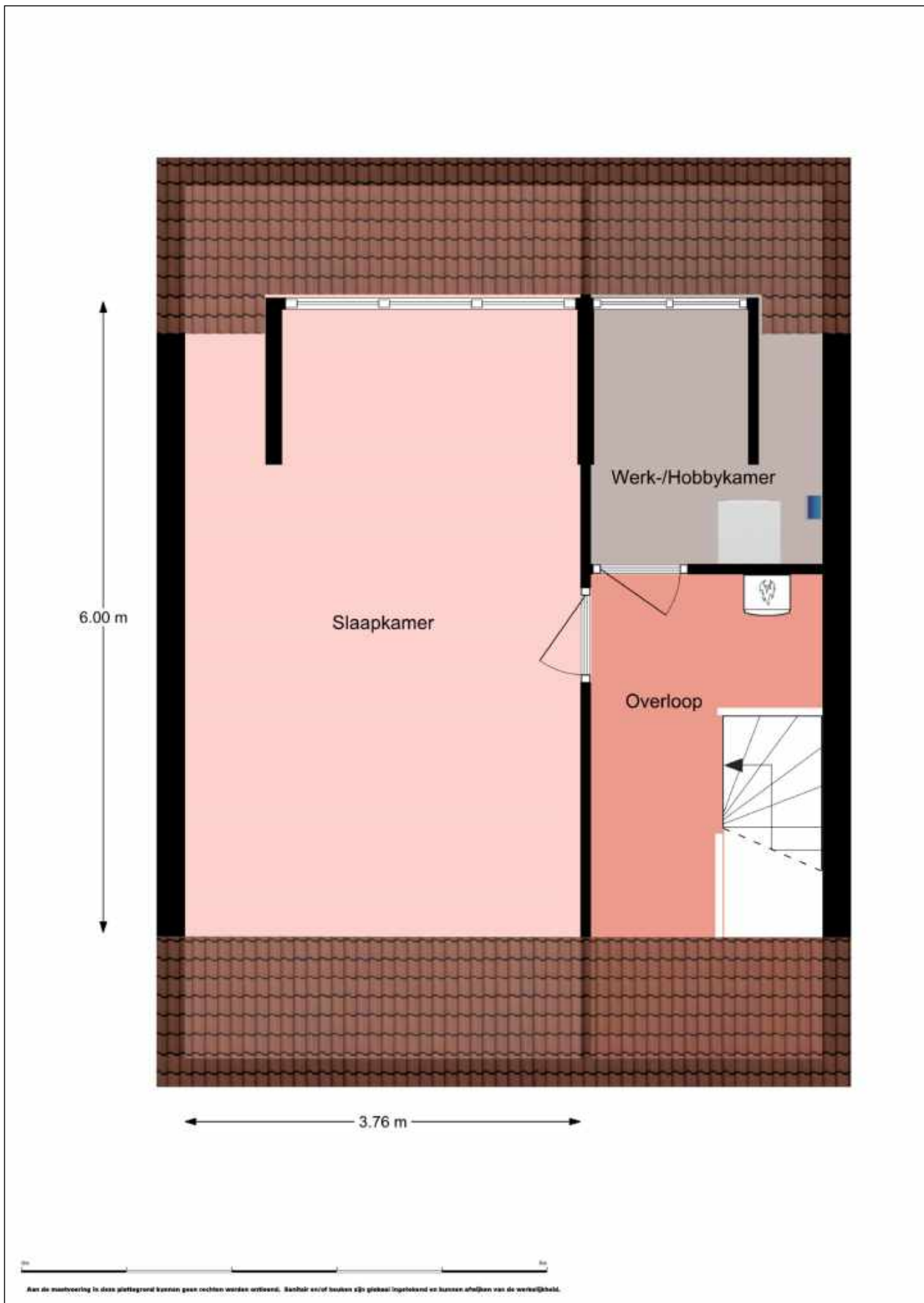
begane grond



1e verdieping



2e verdieping





De bijbehorende woningpresentatie is slechts bedoeld als uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak en als uitnodiging tot het doen van een voorstel hierop.

De in uw bezit zijnde woningpresentatie is slechts een globale omschrijving van de te koop aangeboden onroerende zaak. Voor onjuistheden achten wij ons niet aansprakelijk, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. Deze informatie ontslaat de koper dan ook niet van zijn eigen onderzoeksplicht. Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat onder andere de overdrachtsbelasting, financieringskosten en de notariskosten voor rekening zijn van de koper.

Welkom bij de Mooij makelaardij!

Uw 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 Zwijndrecht en omstreken.

Met een ervaring van ruim 35 jaar 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. De Mooij Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, hetgeen betekent dat u verzekerd bent van kwaliteit en een geslaagd eindresultaat van ons kunt verwachten.

Staat u op het punt uw woning te verkopen of een woning aan te kopen en u wilt een deskundig advies? Of u heeft een taxatierapport nodig van uw huidige of nieuwe woning? Bel ons dan voor meer informatie of maak gerust een afspraak voor een vrijblijvend en persoonlijk adviesgesprek.

Wij zijn u graag van dienst!

Het team van de Mooij makelaardij b.v.

Burgemeester Jansenlaan 57
3331 KL Zwijndrecht

tel. 078-6128733
info@demooijmakelaardij.nl
www.demooijmakelaardij.nl



Checklist

Ongeveer twee maanden voor de verhuizing

- Eventueel huur opzeggen;
- PostNL verhuisberichten ophalen;
- Beginnen met opruimen;
- Informeren naar verhuiskostenvergoeding bij uw werkgever;
- Vrije dagen aanvragen op het werk;
- Offertes aanvragen bij verschillende erkende verhuisbedrijven
- Telefoon/internet overschrijven;
- Geef schoolgaande kinderen een briefje mee, waarin het schoolhoofd over de verhuissplannen wordt geïnformeerd;
- Vraag informatie over de scholen in uw nieuwe woonomgeving op;
- Neem de maten van uw nieuwe woning op;
- Bestel vloerbedekking, meubels en gordijnen;
- Bij verbouwplannen een aannemersbedrijf/schildersbedrijf zoeken;
- Als u naar een andere gemeente gaat; plattegrond en gemeentegids regelen.

Een maand voor de verhuisdag

- PostNL verhuisberichten inzenden;
- Verhuisdozen laten brengen;
- Gegevens nieuwe woonplaats opvragen;
- Bij bestellingen e.d. rekening houden met aanstaand vertrek;
- Verhuizer bespreken of de huur van een verhuissauto regelen;
- Electriciteits- en gaslevering oude huis opzeggen en aanvragen nieuwe huis;
- Werkster en/of ander huispersoneel opzeggen;
- Spullen opruimen die niet meegaan.

Enkele weken voor de verhuizing

- Adreswijzigingen versturen (zie 'verzenden aan');
- Gaslevering oude huis opzeggen en aanvragen nieuwe huis;
- Waterlevering oude huis opzeggen en aanvragen nieuwe huis;
- Bank inlichten;
- Postbus opzeggen/aanvragen;
- Belangrijke papieren en waardevolle spullen opbergen in een kluis;
- Verzekeringen regelen;
- Zorgverzekering inlichten;
- Arts en tandarts inlichten en eventueel een nieuwe zoeken;
- Gemeentesecretarie inlichten;
- Schoorsteen laten vegen;
- School/scholen inlichten;
- Kinderen opgeven voor nieuwe school;
- Overbodige spullen verkopen;
- Gereedschap apart houden dat op de verhuisdag nodig is;
- Naamplaatje laten maken;
- In de buurt geleende spullen terugbrengen;
- Inwisselen (zegel)spaaracties in de plaatselijke winkels;
- Afspraak maken voor schoonmaken nieuwe huis;
- Maak een afspraak voor het ophalen van grof vuil.

Ongeveer een week voor de verhuisdag

- Sleuteloverdracht oude huis en nieuwe huis afspreken (regelt de makelaar);
- Zo nodig sleutels bijmaken en de sleutels terugvragen aan burens, familie etc.;
- Leveranciers die aan de deur komen inlichten;
- Huismeester inlichten;
- Afspraak maken voor het onder-

brengen van kinderen en huis-dieren tijdens de verhuizing;

- Bibliotheekboeken retourneren; Gordijnen verwijderen;
- Antenne van het dak halen;
- Stickers op dozen plakken met verwijzing naar de kamers (keuken, badkamer etc.);
- Spullen inpakken die u niet meer nodig heeft;
- Zorgen voor genoeg parkeer-ruimte op de verhuisdag;
- Ophaaldag gemeente gebruiken om spullen mee te geven die weg kunnen;
- Genoeg eten/drinken in huis halen voor het verhuizen (nieuwe en oude woning).

Op de verhuisdag

- Zorgen voor voldoende contant geld op zak;
- Meterstanden opnemen; Waterleiding aftappen bij strenge vorst;
- Huis nakijken op achtergebleven dingen;
- Sleutel overdragen;
- Enkele dozen bewaren voor de laatste spullen;
- Trommelbeveiliging wasmachine aanbrengen;
- Laatste gordijnen eraf halen; Harde schijf van de computer beveiligen;
- Belangrijke zaken apart houden (geld, sleutels, verzekeringspapieren etc.);
- Ramen en deuren goed sluiten;
- Geldig legitimatiebewijs voor de notaris.

Na de verhuizing

- Eventuele verhuisschade controleren;
- Uitgepakte verhuisdozen retourneren.

De 10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Als uw verkopende makelaar moeten we dit wel duidelijk aan alle partijen vertellen. Vaak melden wij aan belangstellenden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. We doen overigens geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan u als verkoper, op advies van ons natuurlijk, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. We moeten we eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken nakomen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen. Als wij voor u de woning aankopen dan vragen wij hier natuurlijk naar.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat u als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Wij geven precies aan tot wanneer de bedenktijd loopt.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig ons als aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder, die zijn voor uw rekening als koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Wij informeren u vooraf duidelijk welke kosten voor rekening van verkoper zijn en welke voor u als koper. Zo komt u achteraf nooit voor verrassingen te staan.



TRANSPARANT
Financieel Advies

078 - 6120104

www.transparantfinancieeladvies.nl

Gratis diner bon?

Kom op gesprek!

Hypotheken

Kredieten

Verzekeringen



Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD Zwijndrecht

Financieel advies nodig?

Kom langs voor een vrijblijvend gesprek bij
Transparant Financieel Advies.

Wanneer u op gesprek komt, ontvangt u een
dinerbon ter waarde van €50,-. Deze kunt u besteden
bij het Griekse restaurant Mythos te Zwijndrecht.

Zo werkt het

U loopt gewoon binnen bij ons kantoor op de
Burgemeester Jansenlaan 57 te Zwijndrecht.
Van maandag tot en met vrijdag tussen 09:00-17:00
kunt u bij ons terecht.

Ook kunt u een afspraak maken per telefoon
(078-6120104) of per mail (info@trfa.nl).

Tijdens uw gesprek met een officieel erkend en
gecertificeerd adviseur levert u deze flyer in.
Daarna ontvangt u uw dinerbon.

Wij hopen u snel te mogen ontvangen!

Transparant Financieel Advies





De Mooij makelaardij b.v.



Uw NVM makelaar in Zwijndrecht

Burgemeester Jansenlaan 57
3331 HD ZWIJNDRECHT
Tel. (078) 612 87 33
info@demooijmakelaardij.nl
www.demooijmakelaardij.nl

