

Pieter de Hoochstraat 9 Zwijndrecht



Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Molenaar Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasterdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 1002 9500
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl



Pieter de Hoochstraat 9 te Zwijndrecht

Deze moderne, energiezuinige woning uit 2021 combineert luxe, comfort en duurzaamheid in één prachtig geheel. De woning is hoogwaardig afgewerkt, voorzien van vloerverwarming, hardhouten kozijnen met HR++ glas en beschikt over 8 zonnepanelen, een warmtepomp en energielabel A+++.

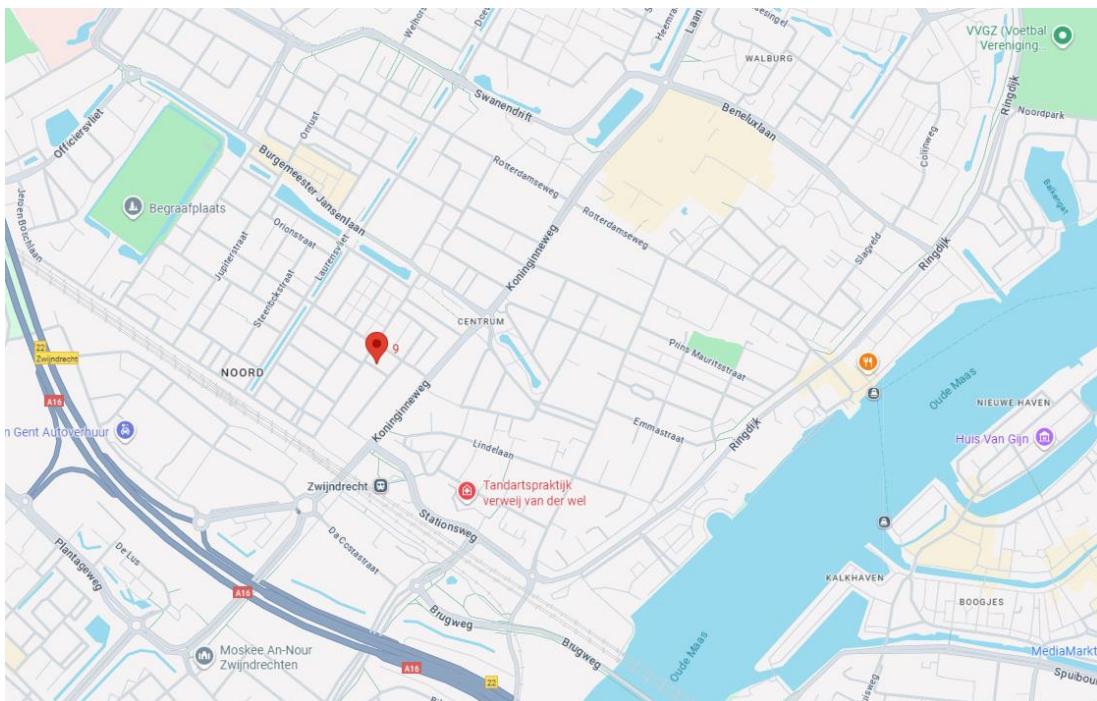
De royale woonkamer met schuifpui naar het terras, de zeer luxe keuken, drie comfortabele slaapkamers, een stijlvolle badkamer en de multifunctionele tweede verdieping met tweede keuken maken dit huis tot een ideale gezinswoning. De verzorgde voortuin en het fraai aangelegde terras aan de achterzijde bieden volop ruimte om buiten te genieten. In de gemeenschappelijke tuin is een privé buitenberging gelegen. Dankzij de uitstekende isolatie en per kamer regelbare thermostaten woon je hier met maximaal comfort én minimale energiekosten.

Kortom: instapklaar, duurzaam en tot in detail verzorgd – helemaal klaar voor de toekomst!

De woning met berging is gelegen op 98 m² eigen grond en heeft een woonoppervlakte van 123 m². Daarnaast 1/11^e deel eigenaar van de gemeenschappelijke tuin van 345 m².

De ligging is ideaal op loopafstand van het NS-station Zwijndrecht en winkelcentrum De Passage, nabij winkelcentrum Walburg en gunstig nabij scholen, sportgelegenheden, de waterbus en A16 met directe verbinding naar Rotterdam en Breda.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard!



Luxe afgewerkte en ruime 5-kamer tussenwoning met tuin op het zuiden

Indeling:

Voortuin:

De voortuin vormt een stijlvolle entree van de woning en is met zorg aangelegd. Met een diepte van circa 4,5 meter en een zuidelijke ligging geniet je hier van de zon van vroeg in de ochtend tot laat in de middag. De tuin is voorzien van verzorgde plantenborders aan beide zijden, wat zorgt voor een groen en sfeervol aanzicht. Een heerlijke plek om van de zon te genieten of gezellig buiten te zitten met een kop koffie.



Begane grond:

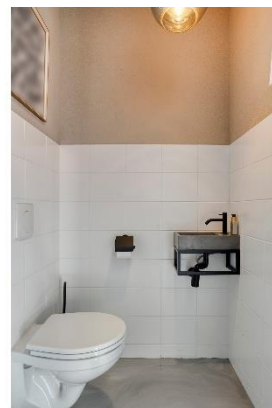
Zodra je binnenstapt, ervaar je direct de hoogwaardige afwerking. De gietvloer met vloerverwarming loopt naadloos door over de gehele begane grond, terwijl de strak gestuukte wanden met Renovlies zorgen voor een moderne, rustige basis.

Entree:

De ruime entree verwelkomt je met een vaste trap naar de eerste verdieping, toegang tot het toilet en de woonkamer, en een moderne meterkast met maar liefst 12 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Toilet:

Het separate toilet is fris en modern uitgevoerd, wit betegeld, voorzien van een zwevend toilet, fonteintje en mechanische ventilatie – stijlvol en praktisch.



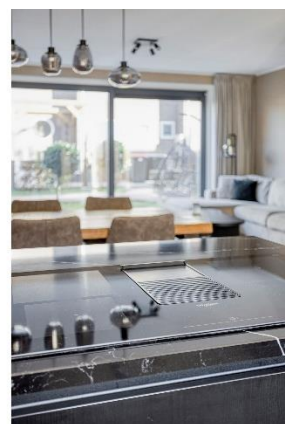
Woonkamer:

De woonkamer ademt licht, luxe en comfort. Dankzij de hardhouten schuifpui met spiegelglas geniet je van veel daglicht, mét behoud van privacy. De ruimte is royaal opgezet en voorzien van een handige trapkast met dubbele berging en het verdeelblok van de vloerverwarming. Een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten van gezellige avonden met familie en vrienden.



Keuken:

De open keuken is een absolute blikvanger. De zwarte houtlook hoekopstelling met composiet werkblad straalt klasse uit en is voorzien van alle moderne inbouwapparatuur: een koel-/vriescombinatie, combi-oven/magnetron, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, veel kastruimte en mechanische ventilatie. Een droom voor iedere kookliefhebber.



Terras achterzijde:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een verzorgd terras op het noorden, direct grenzend aan de gemeenschappelijke binnentuin. Dankzij de ligging geniet je hier van een prettige schaduwplek op warme dagen, terwijl de plantenborder zorgt voor een groen en verzorgd geheel. Een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen, met uitzicht op het gezamenlijke groen – het perfecte verlengstuk van de woonkamer.



Gemeenschappelijke binnentuin:

De gemeenschappelijke binnentuin (1/11^e eigendom van 345 m²) wordt door Stichting De Toorts onderhouden en geeft een fijne plek om zorgeloos te spelen of voor een korte wandeling. De bijdrage voor het onderhoud van deze ruimte is € 14,50 per maand.

In de gemeenschappelijke binnentuin is een cluster aan privébergingen geplaatst met een eigen privé berging van (2,84 x 1,93), voorzien van elektra en verlichting.



Overloop:

De eerste verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming, tapijt en gladde wanden met Renovlies. Via de overloop bereik je drie comfortabele slaapkamers en de luxe badkamer. Via de trap bereik je de 2^e verdieping.



Eerste verdieping:

Slaapkamers:

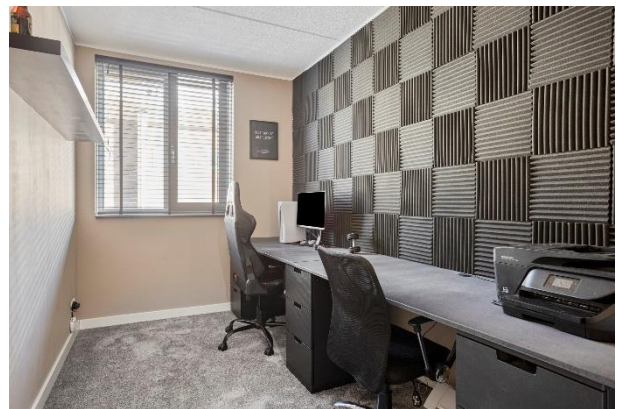
Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een hor en 3-standenverlichting.



Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde eveneens met hor, ideaal als kinderkamer of thuishkantoor.



Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde van de woning, praktisch en sfeervol, ook voorzien van 3-standenverlichting.



Badkamer:

De volledig betegelde badkamer straalt pure wellness uit. Hier vind je een ruime inloopdouche met regendouche en thermostaatkraan, een stijlvol wastafelmeubel met designspiegel, een zwevend toilet en een elektrische designradiator. Daarnaast is er mechanische ventilatie en een opengaand raam.



Tweede verdieping:

De tweede verdieping is een open ruimte met hoge nok, voorzien van veel bergruimte onder het dakbeschot. Dankzij de twee grote dakvensters is het een lichte, veelzijdige verdieping – perfect als vierde slaapkamer, kantoor of studio. Hier bevinden zich ook de technische voorzieningen: de Aquarea Panasonic warmtepomp (2021), een 198-liter OSO Hotwater-boiler, extra boiler voor de vloerverwarming, aansluiting voor wasmachine en droger, mechanische ventilatie-unit en omvormer voor de zonnepanelen.

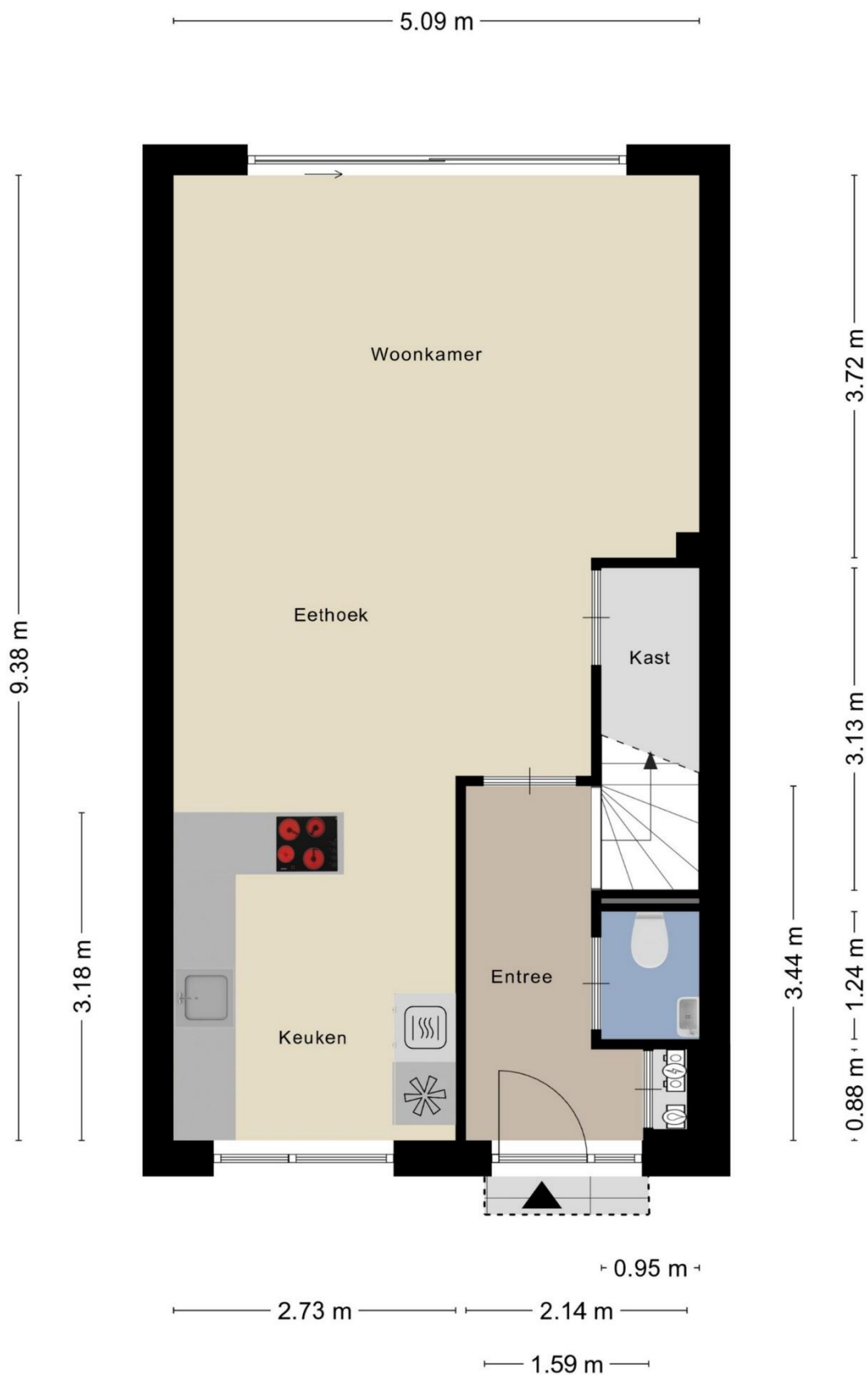
Daarnaast is er een tweede keuken (ter overname) met een recht keukenblok in lichte kleurstelling, hardstenen werkblad, twee koelkasten, grote oven, RVS spoelbak, close-in-boiler, veel kastruimte en mechanische ventilatie — ideaal voor hobbykoks of als zelfstandige woonunit.



Overige:

-  Uitstekend onderhouden en instapklaar;
-  Rookmelders op de verdiepingen;
-  Volledig geïsoleerd met ankerloze spouwmuren – optimale geluidsisolatie;
-  8 zonnepanelen (zuidzijde, eigendom);
-  Energielabel A+++, geldig tot 15 december 2032;
-  Hardhouten kozijnen en HR++ glas;
-  Warmte en koeling via lucht/water warmtepomp (2021);
-  Warm water via boiler 198 liter (2021);
-  Vloerverwarming met per kamer regelbare thermostaat op de begane grond en eerste verdieping;
-  Oplevering in overleg - voorkeur eind mei 2026.

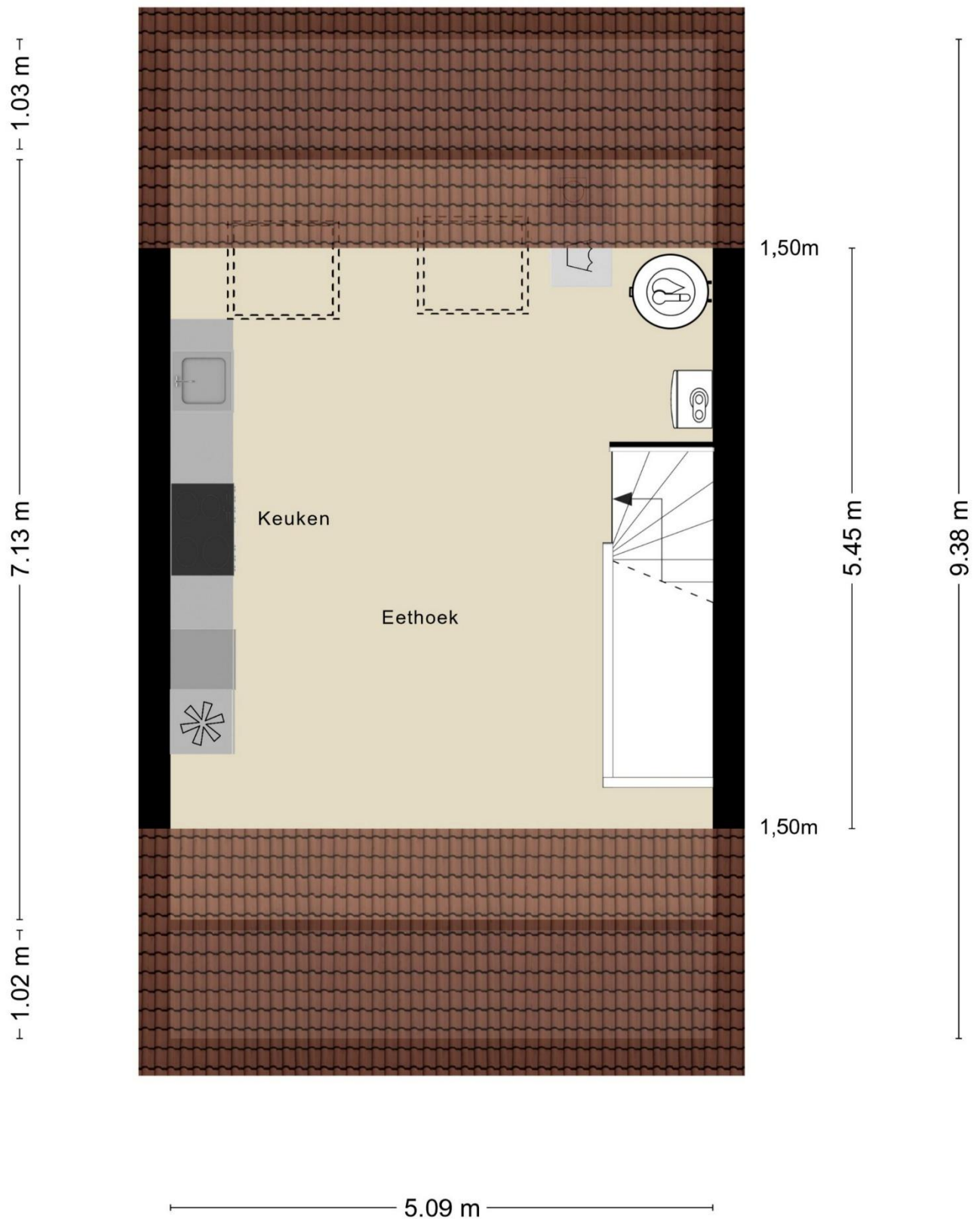
Begane grond:



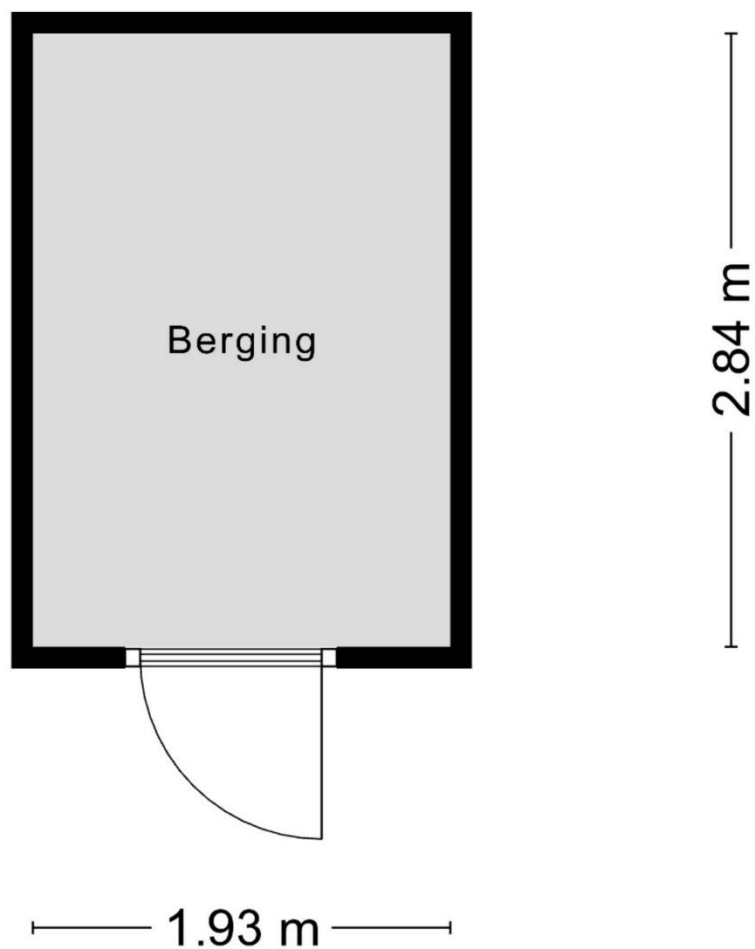
1e verdieping:



2e verdieping:



Berging:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 445.000 k.k.
Ligging	Zwijndrecht
Soort bouw	Bestaande bouw
Energielabel	A+++, geldig tot 15 december 2032
Bouwjaar	2021
Soort object	Tussenwoning
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond woning	92 m ² , Zwijndrecht, sectie B, nummer 6786
Oppervlakte grond berging	6 m ² , Zwijndrecht, sectie B, nummer 6774
Oppervlakte grond gemeenschappelijke tuin	345 m ² (1/11 ^e aandeel), Zwijndrecht, sectie B, nummer 6770
Woonoppervlakte	123 m ²
Inhoud	436 m ³
Woonkamer/Keuken	40 m ²
Slaapkamers	4 slaapkamers van respectievelijk 14, 11 m ² , 8 m ² en 28 m ² .
Badkamer	6 m ²
Berging	5,5 m ²
Voortuin	26 m ²
Achtertuint	14 m ²
Verwarming en koeling	Centrale vloerverwarming / koeling middels lucht/water warmtepomp (Aquarea Panasonic, 2021)
Warm water	OSO Hotwater boiler 198 liter (2021)
Elektraverbruik	€ 52,- per maand
Water	€ 28,34 per maand
Onroerendzaakbelasting	€ 321,37 per jaar
Riool- en afvalstoffenheffing	€ 675,97 per jaar
Waterschapslasten	€ 507,- per jaar
WOZ-waarde	€ 375.000 (peildatum 01-01-2024)
Bijdrage Stichting De Toorts binnentuin	€ 14,50 per maand

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Voorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.



Zelfbewoningclausule

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.



Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.



Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.



Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.



Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.



Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.



Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).



Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit „onder voorbehoud financiering“ is.



Koopakte en notaris

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond „het voorlopig koopcontract“ genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).



Kosten koper

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.



Waarborgsom/bankgarantie

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).



Het VBO Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "VBO Makelaar". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een VBO-Makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp.



Tot slot

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie

