

Opera 27 Zwijndrecht



Vraagprijs € 575.000,- k.k.



Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 10 02 95 00
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Opera 27 te Zwijndrecht

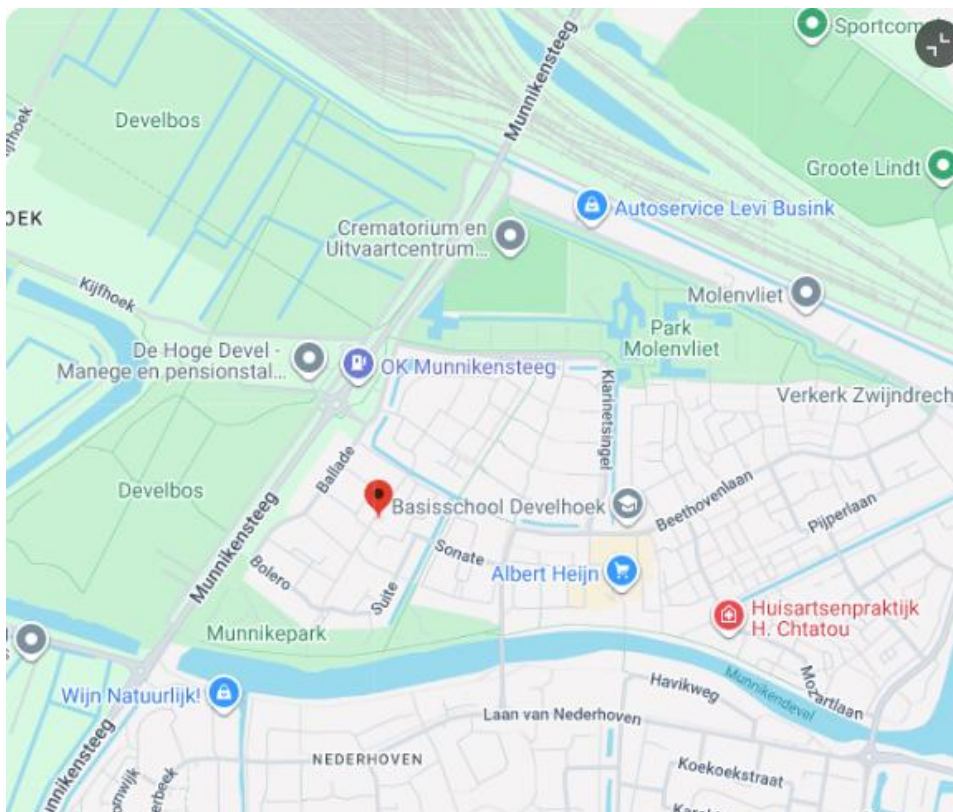
Hoogwaardig afgewerkte geschakelde woning op een rustige en groene toplocatie, direct aan een autovrije wandelpromenade en op steenworp afstand van het Munnikepark.

Deze woning combineert luxe, comfort en duurzaamheid op een uitstekende manier. Met een zeer royale woonkamer, een luxe open keuken, riante bijkeuken, vier grote slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden is dit een ideale gezinswoning.

De woning is tot in detail verzorgd en voorzien van onder andere vloerverwarming, airconditioning, maar liefst 28 zonnepanelen en energielabel A.

Hier woont u in alle rust, met voorzieningen, zoals scholen, winkels, natuur en uitvalswegen binnen handbereik.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard!



Schitterende, zeer luxe afgewerkte geschakelde woning vlakbij het Develbos en het Munnikepark.

Voortuin:

De voortuin met entree is gelegen aan de zijkant van de woning en is verzorgd aangelegd met vaste beplanting. Een prettige en groene binnenkomer die direct de rustige ligging van de woning benadrukt.



Begane grond:

Entree:

De ruime entree straalt direct kwaliteit uit. In 2017 is de gehele begane grondvloer gemoderniseerd, met voerverwarming, die ook geschikt is voor een warmtepomp en een luxe Braziliaanse leistenen vloer, RVS plinten en nieuw schakelmateriaal. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en via een glazen deur tot de woonkamer. Daarnaast beschikt de hal over een riante garderobekast en een uitgebreide meterkast met 11 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Toilet:

De toiletruimte is volledig betegeld, uitgevoerd met een wandtoilet en een compact wastafelmeubel. Inbouwspots en mechanische ventilatie zorgen voor extra comfort en een verzorgde afwerking.



Woonkamer:

De woonkamer is een absolute blikvanger en kenmerkt zich door de royale afmetingen en de prachtige lichtinval. Grote raampartijen en de aluminium schuifpui naar de tuin zorgen voor een optimale verbinding tussen binnen en buiten. De ruimte biedt een ruim zitgedeelte en een volwaardig eetgedeelte, perfect voor zowel dagelijks gebruik als gezellige avonden met gasten. De strak gestuikte plafonds zijn voorzien van stijlvolle lichtkoven met indirecte verlichting, wat zorgt voor een warme en luxe sfeer. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de trapkast, die momenteel slim is ingericht als werkplek met een vast bureau. De houten horizontale lamellen geven het geheel een sfeervolle finishing touch.



Keuken:

De open keuken, vernieuwd in 2017, vormt een prachtig geheel met de woonkamer en is zowel stijlvol als functioneel ingericht. De keuken beschikt over een vaste kastenwand en een royaal kookeiland en is uitgerust met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combi oven/magnetron, combi stoomoven, koffiezetautomat, warmhoudlade, vaatwasser en een 4-pits inductiekookplaat met afzuiging (direct naar buiten). Daarnaast is er een combi Quooker aanwezig. Het werkblad en de vensterbanken zijn uitgevoerd in cementgebonden vezelplaat, wat zorgt voor een moderne en robuuste uitstraling. Dankzij de ramen aan beide zijden, voorzien van houten lamellen, is de keuken heerlijk licht. Het verlaagde plafond met dimbare inbouwverlichting maakt het geheel compleet. Via een glazen deur bereikt u de bijkeuken.



Bijkeuken / wasruimte:

Direct grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte is ingericht met de opstelling voor wasmachine en droger (met afvoer naar buiten) en biedt volop bergruimte. Een functionele toevoeging die perfect aansluit bij het dagelijks wooncomfort.



Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin (circa 6,70 x 4,91 meter) ligt op het zonnige zuiden en is een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is voorzien van verzorgde bestrating, moderne plantenborders, een stalen poort, tuinverlichting en subtiële verlichting in de tegels. Daarnaast zijn er schemerschakelaars met bewegingssensoren en een elektrisch zonnescherm aanwezig. Vanuit de tuin heeft u toegang tot de inpandige stenen berging. Deze is voorzien van een werkbank, kastruimte, elektra, verlichting en een wateraansluiting. Achter de woning is ook een strook tuin, direct aan de parkeerplaats van de Sonate.



Eerste verdieping:

Via de open trap met tapijt bereikt u de royale overloop. Deze centrale ruimte geeft toegang tot vier ruime slaapkamers, de badkamer en een aparte kast met de HR CV-combiketel (Remeha Calenta, 2018). De overloop is tevens voorzien van airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam klimaat op de verdieping.



Slaapkamers:

Alle slaapkamers zijn fraai afgewerkt en praktisch ingedeeld.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, beschikt over een grote ingebouwde kastenwand en airconditioning. Het schuin oplopende dak zorgt voor een ruimtelijk en speels effect.



Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, is eveneens voorzien van airconditioning en beschikt over een op maat gemaakte inloopkast met vaste kasten en een vast tweepersoonsbed met vijf lades. Het maatwerk is vakkundig uitgevoerd door een scheepstimmerman en geeft de kamer een luxe uitstraling.



Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde, is zeer efficiënt ingericht met een vast tweepersoonsbed met zes lades, een bureau en vaste kastuimte. Ook deze inrichting is op maat gemaakt door een scheepstimmerman. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.



Slaapkamer 4, gelegen aan de achterzijde, beschikt over een bureau, wandkasten en eveneens een vlizotrap naar de bergzolder. Deze kamer is ideaal als werk-, kinder- of logeerkamer.



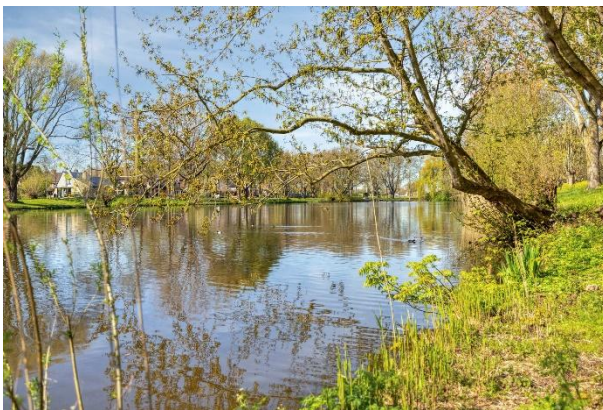
Badkamer:

De volledig betegelde badkamer is compleet en comfortabel uitgevoerd. U beschikt hier over een ruime inloopdouche met vernieuwde glaswand en thermostaatkraan, een ligbad met thermostaatkraan, een tweede wandtoilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast en verlichting. Daarnaast zorgen een raam, designradiator en mechanische ventilatie voor extra comfort.

















Omgeving:

De woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving. Direct nabij vindt u het Munnikepark en het Develbos, ideaal voor wandelen en recreatie. Winkelcentrum Oudeland ligt op loopafstand, evenals diverse basisscholen en middelbare scholen, waaronder het Develstein College. Ook sportvoorzieningen, een zwembad en manege De Hoge Devel bevinden zich in de directe omgeving. Dankzij de gunstige ligging bent u binnen vijf minuten op de A16 en is ook Rotterdam uitstekend bereikbaar. De ligging aan een autovrije wandelpromenade maakt dit een veilige en prettige woonomgeving.





Overig:

-  Zeer goed onderhouden en gemoderniseerd
-  Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
-  Buitenkozijnen geschilderd in 2020
-  Bitumen dak keuken en berging vernieuwd in 2023
-  28 zonnepanelen (2022, eigendom) met Enphase micro-omvormers
-  Keuken vernieuwd in 2017
-  Begane grond voorzien van RVS plinten, glazen binnendeuren en nieuw schakelmateriaal
-  HR CV-combiketel Remeha Calenta (2018)
-  Vloerverwarming op de begane grond (geschikt voor warmtepomp, m.u.v. bijkeuken)
-  Airconditioning op overloop en in twee slaapkamers
-  Twee mechanische ventilatie-units
-  Horren aanwezig bij vrijwel alle te openen ramen (m.u.v. badkamer)
-  Hoogwaardige wand- en plafonddafwerking
-  Volledig geïsoleerd
-  Geschakeld via de berging, wat zorgt voor extra privacy
-  Energielabel A
-  Parkeren direct achter de woning
-  Oplevering in overleg

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 575.000 k.k.
Ligging	Heer Oudelands Ambacht
Soort bouw	Bestaande bouw, 1994
Soort object	Geschakelde woning
Eigen grond	Ja
Oppervlakte eigen grond	153 m ²
Woonoppervlakte	142 m ²
Inhoud	526 m ³
Woonkamer + keuken	60 m ²
Slaapkamers	4 slaapkamers van respectievelijk 15 m ² , 12 m ² , 10 m ² en 8 m ² .
Badkamer	6 m ² met ligbad, inloopdouche, beiden met thermostaatkraan, dubbel wastafelmeubel en wandtoilet
Tuin	33 m ² , gelegen op het zuiden
Verwarming	HR CV-combiketel, 2018
Energie label	A, geldig tot 30 oktober 2035
Rioolheffing	€ 346,20 (2026)
Afvalstoffenheffing	€ 398,34 (2026)
Gas en Elektra	€ 1.121,40 (2025) en € 600,75 (2025)
Onroerend zaakbelasting	€ 404,50 (2026)
Waterschapslasten	€ 530,51 (2026)
WOZ waarde	€ 505.000 (2026)

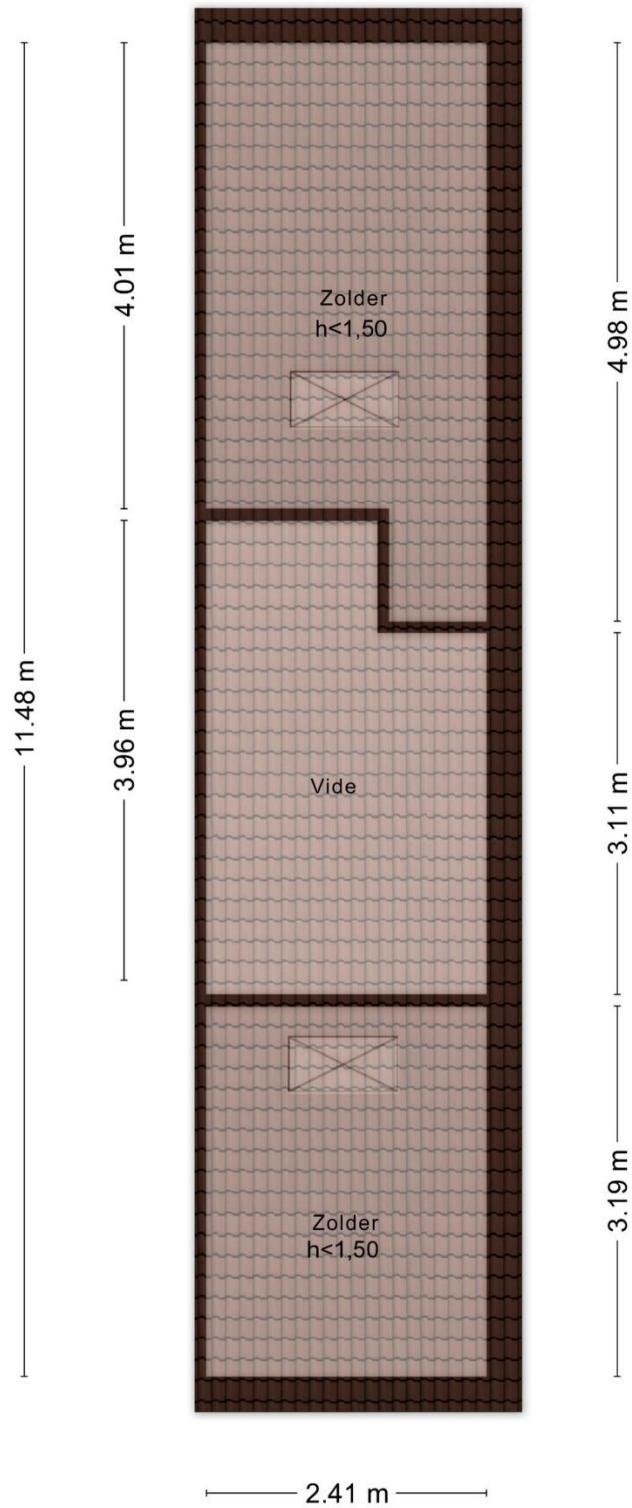
Begane grond:



Eerste verdieping:



Zolder:



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 er mee 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 en de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, 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. overdrachtsbelasting, 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 Vastgoed Ned. Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "Vastgoed Ned". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned.-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.



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

