



# LAAN VAN NEDERHOVEN 2 F

## ZWIJNDRECHT

KOOPSOM **€ 369.000 K.K.**

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
116 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
147 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
410 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1983

**ENERGIELABEL**  
C

# OMSCHRIJVING

Gelegen in de ruim opgezette en vriendelijke woonwijk Nederhoven, biedt deze ruime middenwoning met een privé parkeerplaats een ideale kans voor wie op zoek is naar een woning die volledig naar eigen smaak en wens kan worden gemoderniseerd. Met een solide bouwkwaliteit uit 1983 en een praktische indeling is deze woning perfect geschikt voor kopers die hun eigen stempel willen drukken.

De woning ligt in een rustige, groene woonwijk en heeft aan de voorzijde uitzicht over rivier de Devel. De ligging is gunstig, denk aan basisscholen, middelbare scholen, winkelcentra, sportfaciliteiten en speeltuinen. Ook natuur- en recreatiegebieden zijn vlakbij, wat de locatie ideaal maakt voor iedereen.

De bereikbaarheid is uitstekend, met zowel de A16 én de A15 in de directe omgeving, waardoor steden als Dordrecht, Rotterdam en Breda uitstekend bereikbaar zijn, evenals het openbaar vervoer welke binnen handbereik gelegen is.

## **Indeling:**

### **Begane grond:**

Entree, hal met de meterkast; woonkamer met een prettige lichtinval en uitzicht over rivier de Devel, met elk jaargetijde een wisselend uitzicht. Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd, welke is voorzien van een prima basis keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur. Openslaande deuren geven vanuit de keuken toegang tot de tuin. De tussenhall beschikt over een toilet en de trapgang naar de eerste verdieping.

### **1e verdieping:**

Overloop met een vaste trap naar de tweede verdieping. Twee riante slaapkamers waarvan één is voorzien van een praktische inbouwkast. Eenvoudig zijn er van twee kamers, drie kamers te maken. Ook de badkamer is een ruimte met veel potentie en beschikt nu over een tweede toilet, een ligbad en een wastafel.

### **2e verdieping:**

Grote multifunctionele ruimte met aan de voorzijde een dakkapel, ideaal voor een extra slaapkamer, hobbyruimte of thuishkantoor.

### **Tuin:**

De tuin is echt een ruwe parel en is gelegen op het zuiden. Kenmerkend aan de tuin is de verborgen ruimte. Nu bepalen twee nadrukkelijk aanwezige conifeerhagen de breedte van de tuin. Al tijdens het verwijderen van deze hagen, zal er nog meer ruimte ontstaan in de zonnige tuin. Daarbij is er een vrijstaande berging aanwezig, alsmede een achterom. Vanuit de achterom is uw eigen privé parkeerplaats gelegen. Kortom, nooit meer zoeken naar dat ene vrije parkeerplekje.

Met een solide basis, royale ruimtes en een gunstige ligging is dit huis een verborgen parel die met wat aandacht en liefde kan worden omgetoverd tot jouw droomwoning.

### **Bijzonderheden:**

- uitstekende ligging in een rustige en vriendelijke woonomgeving
- veel mogelijkheden voor een persoonlijke invulling
- woonoppervlakte: ca. 116 m<sup>2</sup>, voldoende ruimte om uw woonwensen te realiseren
- perceeloppervlakte: 147 m<sup>2</sup>, waarvan 13 m<sup>2</sup> parkeervoorziening
- solide basis en een praktische indeling
- deels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- bouwkundig rapport aanwezig

Deze woning heeft alles in zich om een fijn, modern thuis te worden. Zie jij de mogelijkheden en wil je meer weten of een bezichtiging plannen? Neem dan contact op en ontdek wat dit huis voor jou te bieden heeft.

## Algemene informatie:

NEN2580: de Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

**Niet-zelfbewoningsclausulezelfbewoningsclausule** in de koopovereenkomst zal het volgende artikel worden opgenomen, dit omdat de huidige verkoper zelf nooit in de woning gewoond heeft en daardoor niet op de hoogte kan zijn van eventuele gebreken. De clausule luidt als volgt: koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden

Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor. Tussentijdse verkoop voorbehouden. Het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent. Bij meerdere serieuze kandidaten kan verkoper besluiten tot een inschrijving.

De koopakte betreft een standaard-NVM koopovereenkomst met een aantal aanvullende artikelen, zoals:

- ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)
- asbestclausule (bij woningen van voor 1993)
- notarisclausule (maximum aan kosten voor verkoper en tijdsbepaling)
- meetclausule (aansprakelijkheid verkoper en makelaar)
- voorbehoud akkoord hypotheekbank verkoper (indien van toepassing)
- niet-bewonersclausule (indien van toepassing)
- overige clausules voor zover van toepassing

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Voor de NVM-privacyverklaring verwijzen wij u naar onze website.





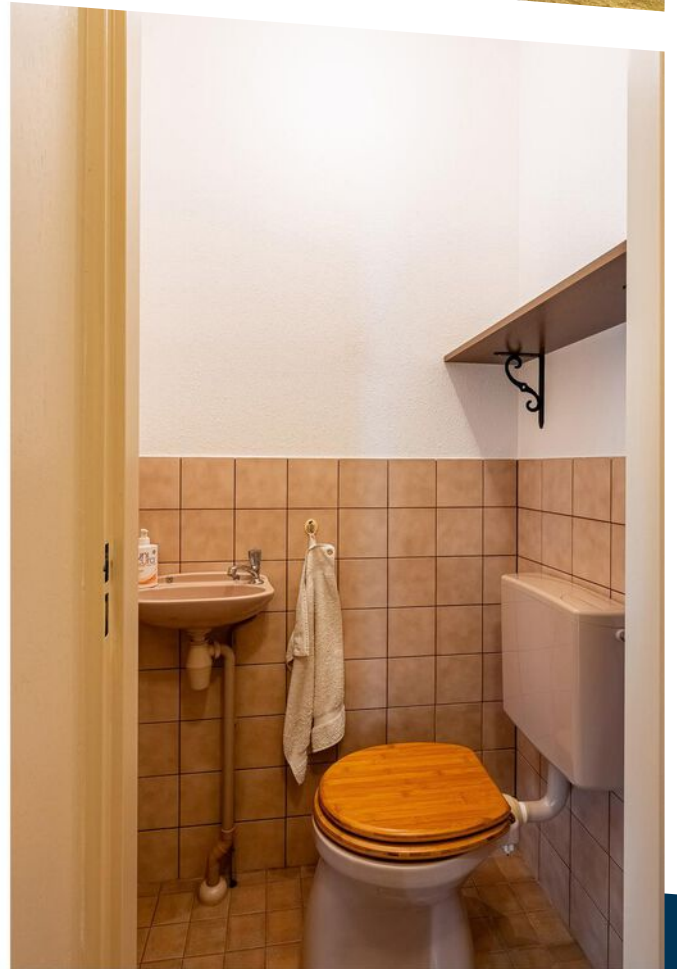










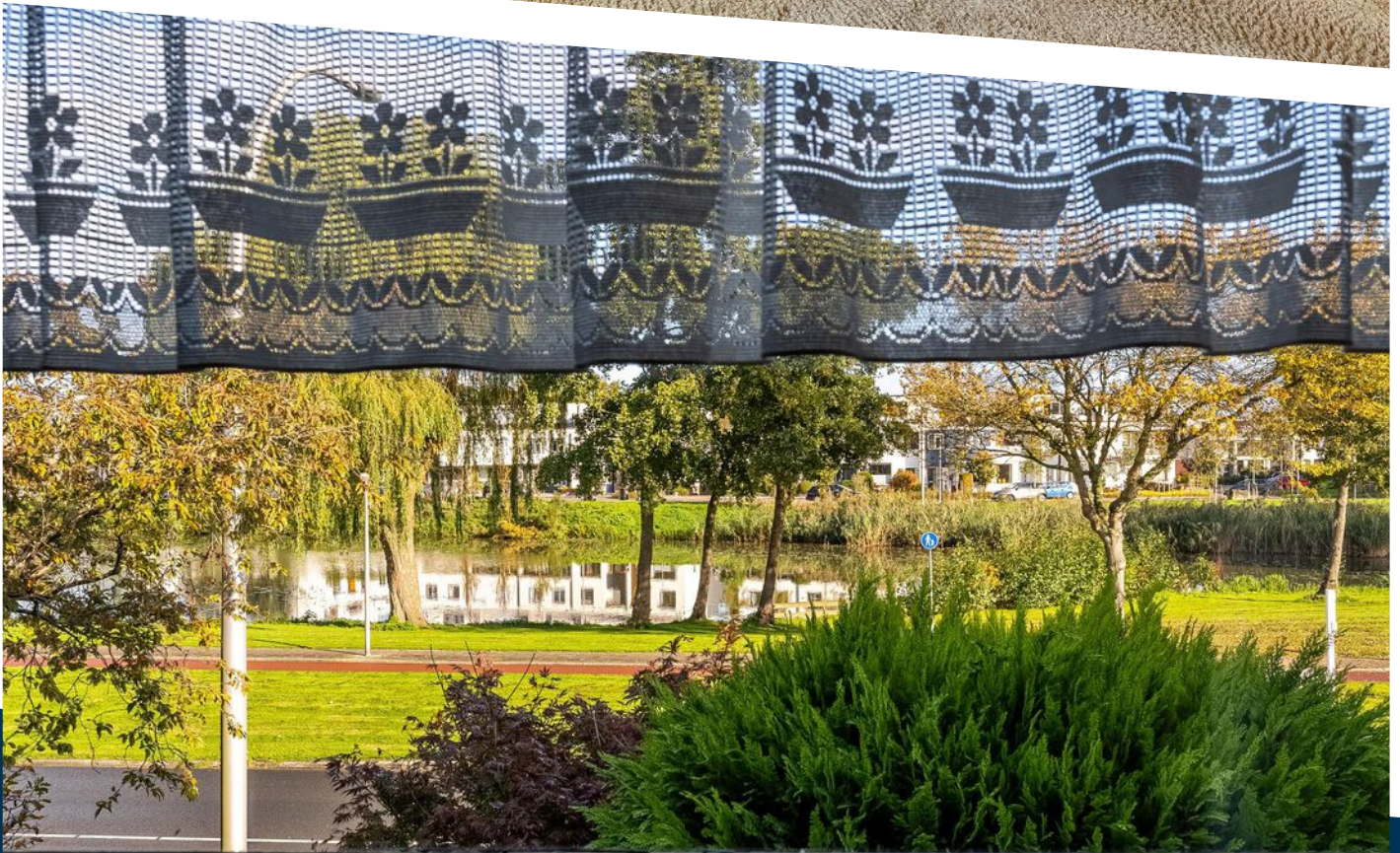
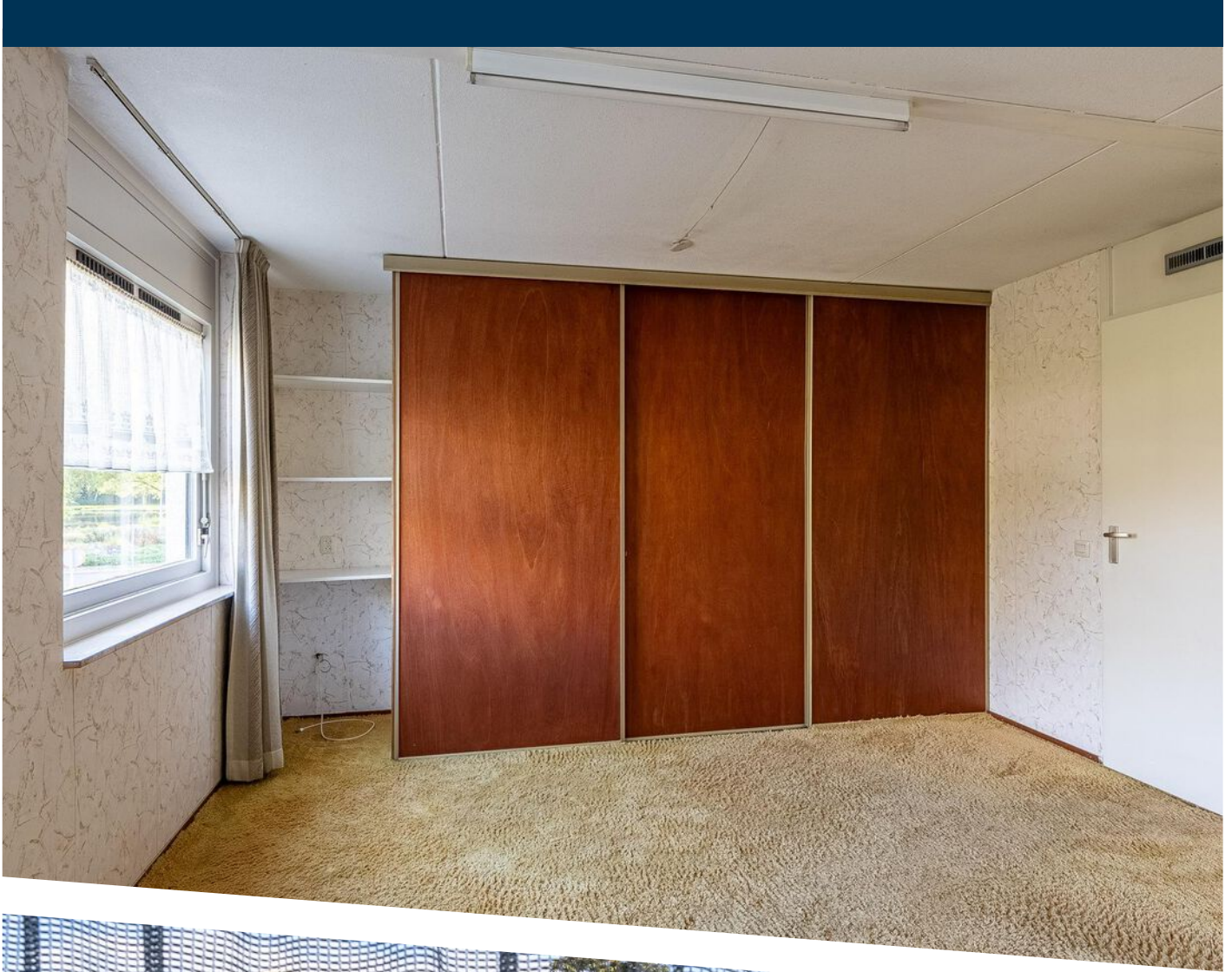




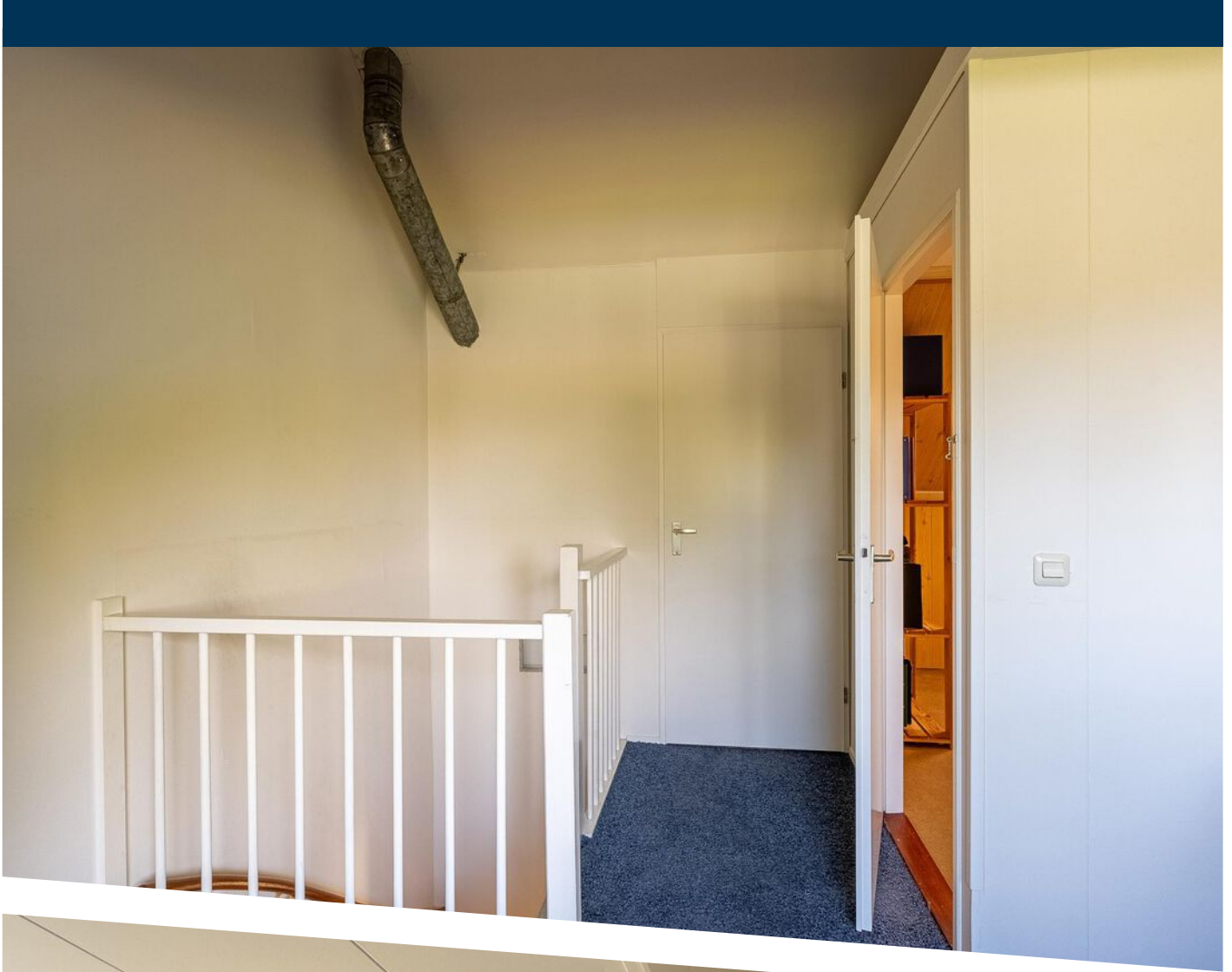


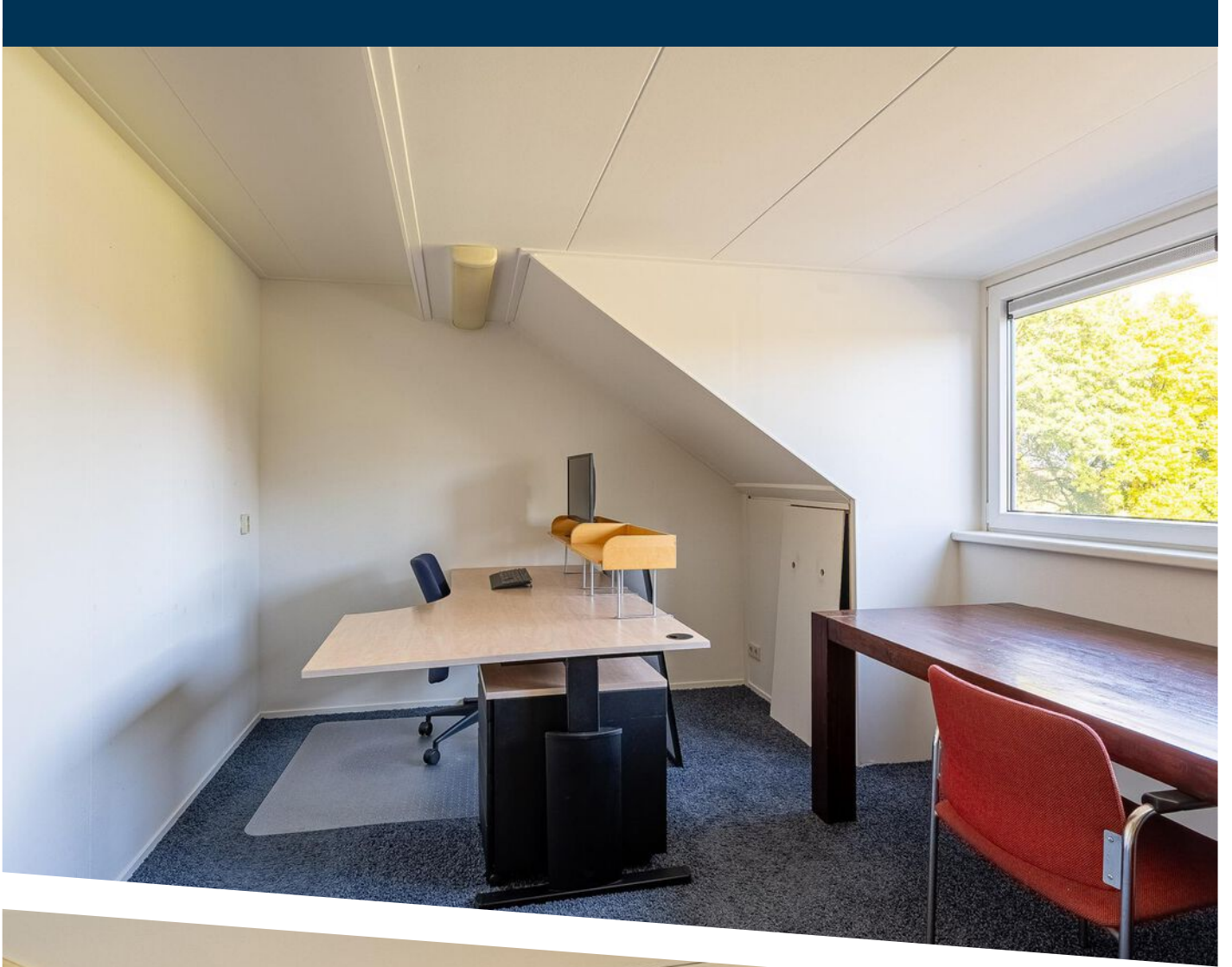






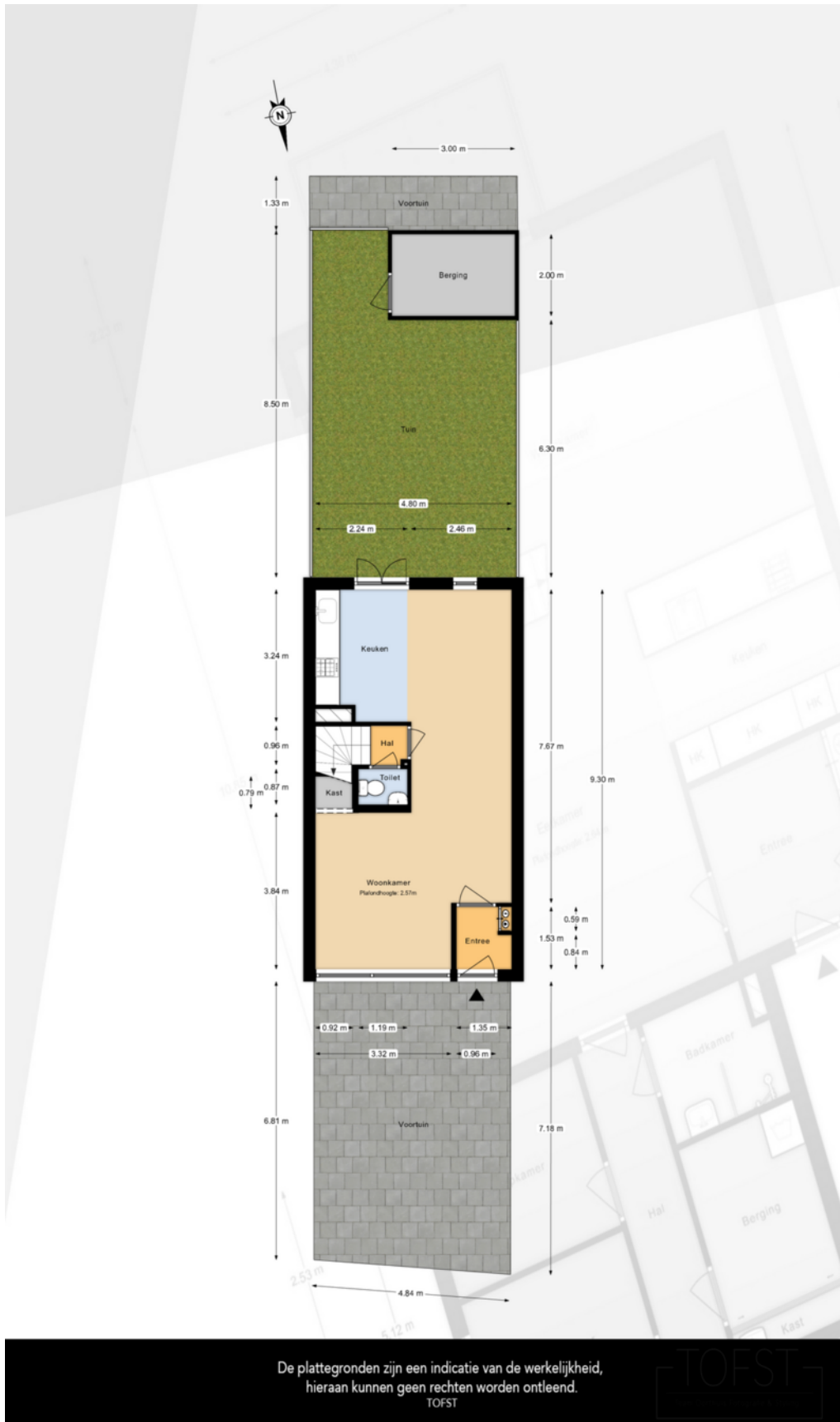




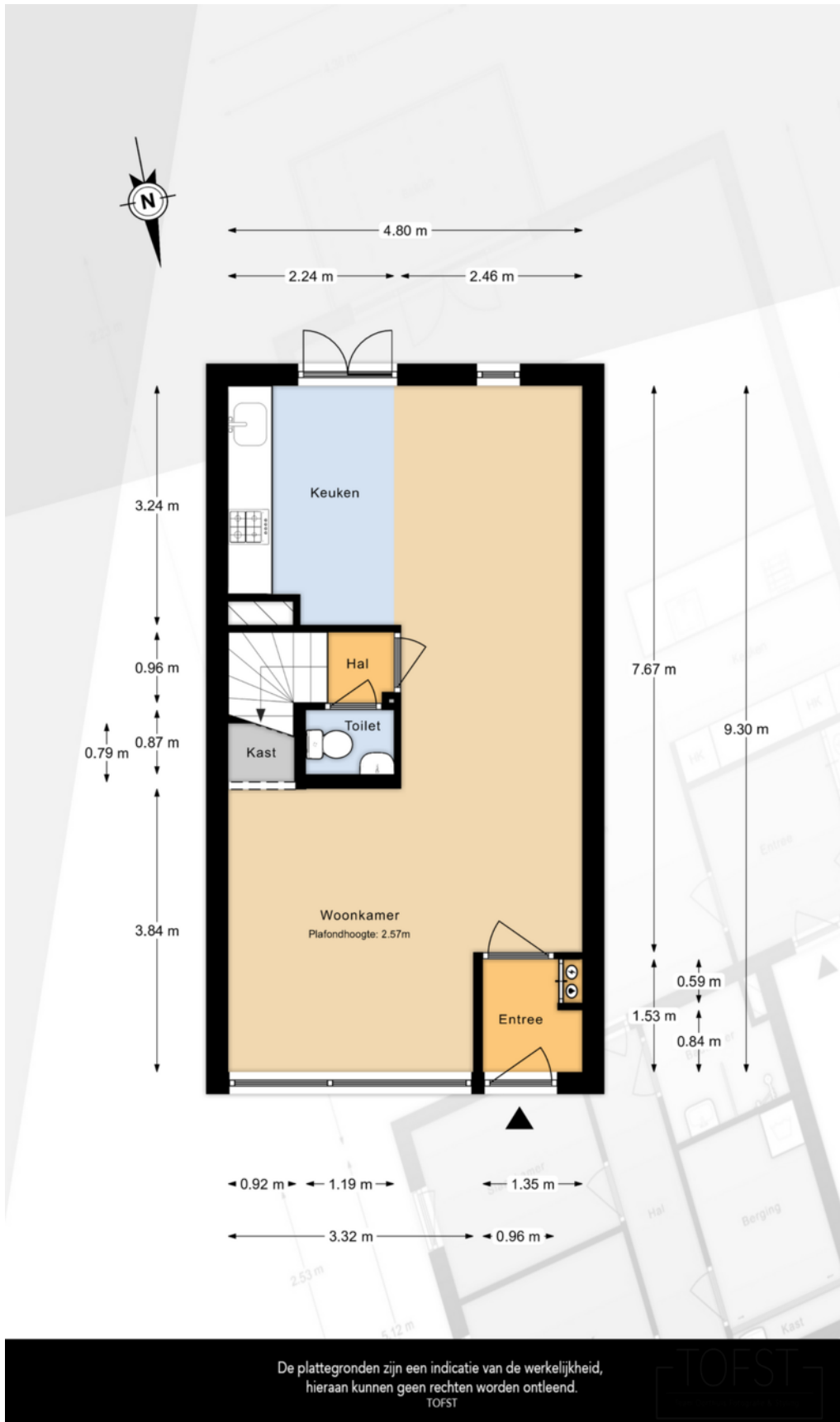






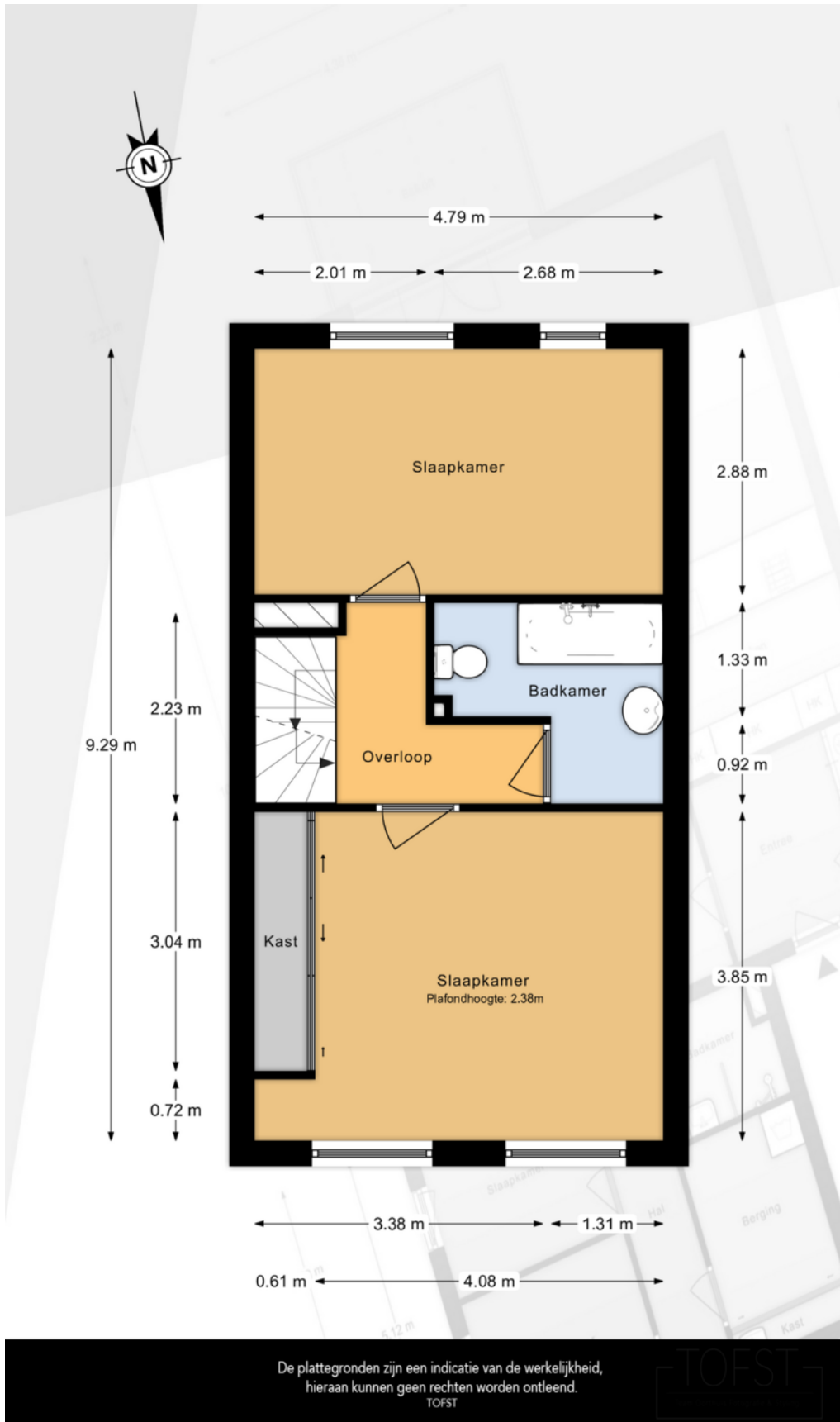


# PLATTEGROND



De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,  
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
TOFST

# PLATTEGROND



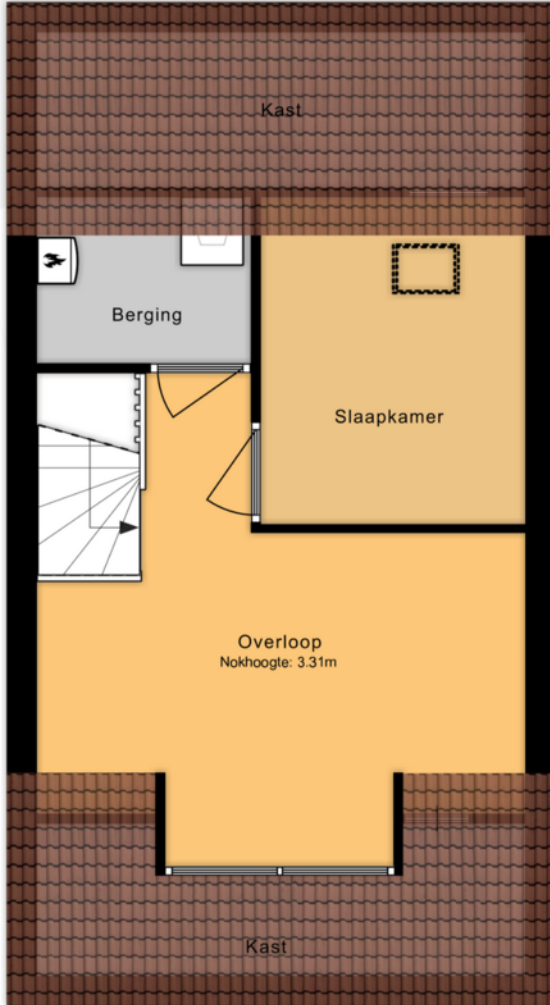
# PLATTEGROND



2.10 m      2.62 m

1.63 m

4.33 m



3.21 m

2.84 m

2.36 m

3.28 m

1.16 m      2.24 m      1.20 m

4.80 m

De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,  
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST



# PLATTEGROND





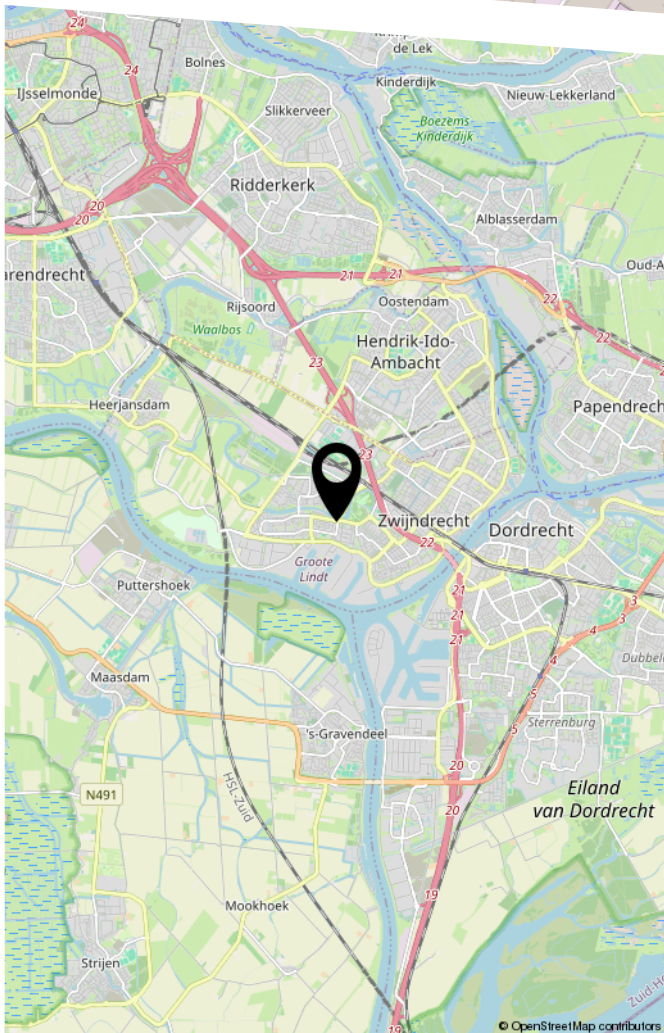
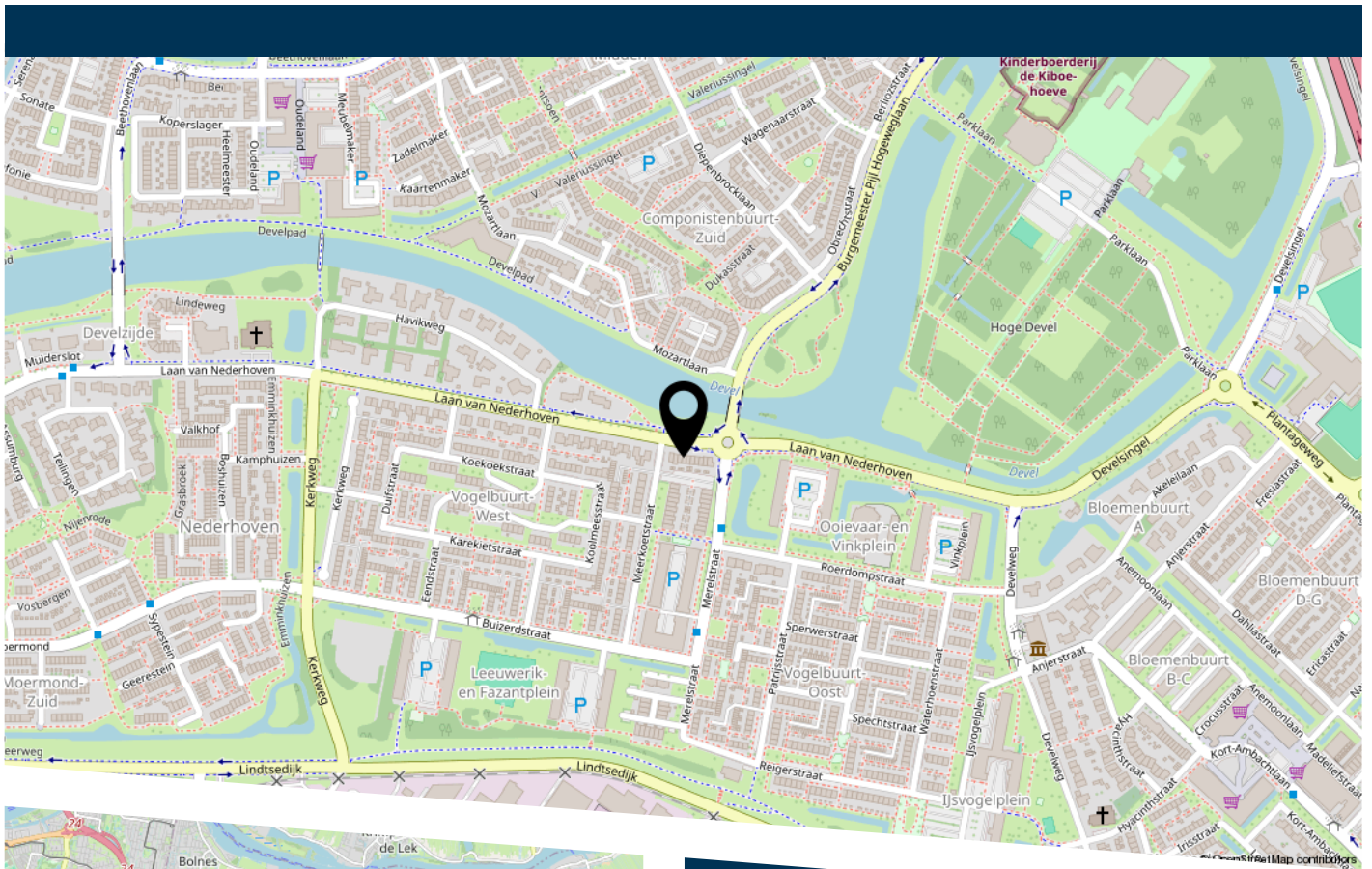
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwijndrecht	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5238	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op  
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.

# KADASTRALE KAART

# LOCATIE OP DE KAART



Laan van Nederhoven 2F Zwijndrecht



HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

VIA BERT  
Koninginneweg 1  
3331 CD, Zwijndrecht

0782034036  
info@viabert.nl  
<https://www.viabert.nl>