

Gershwinstraat 89

ZWIJNDRECHT / 3335 WK

Levensloopbestendige,
geschakelde bungalow!



steef!
MAKELAARS



KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep woningzoekenden. Hoe gaan we daar ethisch goed mee om? Dat is waar Steef! Makelaars voor staat; *een tevreden verkoper en een gelukkige koper die zich serieus genomen voelt!* Daar zijn bekwame mensen voor nodig. Hieronder presenteren wij met trots ons team met ieder voor zich een passie voor de dienstverlening.



Stephan Bahlman
Register Makelaar Taxateur



Bram Muilwijk
Register Makelaar



Annemarie Huijser
Assistent Makelaar



Anne-Sophie Aarnoudse
Assistent Makelaar



Marianne de Pee
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster

Kenmerken

Woonoppervlakte

98m²

Perceeloppervlakte

146m²

Externe bergruimte

2m²

Inhoud

381m³

Tuin ligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1987

Energie label

B



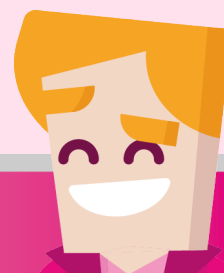
Steef! woning beoordeling

Deze geschakelde bungalow en instapklare woning is levensloopbestendig dankzij een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Parkeren kan op eigen inrit. De gezellige woonkamer met vloerverwarming en houtkachel, moderne keuken en ruime bijkeuken bieden veel comfort. Boven zijn nog twee nette slaapkamers en extra bergruimte aanwezig.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De ruime hal met veel lichtinval geeft toegang tot de meterkast, aangebouwde berging en de woonkamer. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming.

Daarnaast is er een gezellige **houtkachel**, perfect voor de wintermaanden. De woonkamer heeft een speelse indeling met een trap naar de eerste verdieping. Alles is **keurig netjes** afgewerkt, waardoor u hier direct kunt intrekken. De eethoek kan praktisch onder (of deels onder) de trap geplaatst worden. De keuken is helemaal af en ziet er keurig uit. De

houtlook fronten in combinatie met het donkere aanrechtblad geven een moderne, warme uitstraling. De keuken is compleet uitgerust met een oven, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Alles wat u nodig heeft! Dankzij het grote raam is er **veel lichtinval** en heeft u een prettig zicht op de oprit en de straat. Ook de keuken heeft vloerverwarming.





*Comfortabele
vloerverwarming!*

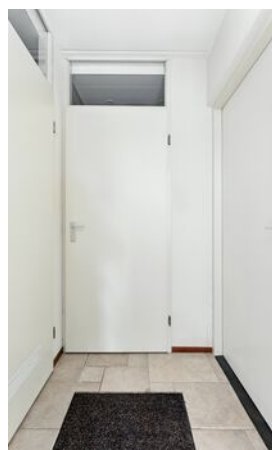


Begane grond

De woning beschikt over een aangebouwde berging. Perfect te gebruiken als wasruimte, dankzij de aansluiting voor de wasmachine en de aanwezige gootsteen. Daarnaast is er een inbouwkast.

Op de begane grond bevindt zich een prima slaapkamer met veel natuurlijk licht. Vanuit deze kamer heeft u toegang tot zowel de separate toiletruimte als de badkamer, wat extra comfort en gemak biedt. Daarnaast is er een deur naar de tuin, waardoor u zo naar buiten stapt. Dankzij deze indeling is de woning **levensloopbestendig**. De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een ruime douche met een handig nisje voor shampoo en doucheproducten. Er is een keurige wastafel met een **modern houtlook meubel** en een bijpassende spiegelkast. De inbouwspots zorgen voor een strakke uitstraling.





*Recent geplaatste
badkamer!*



Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot de slaapkamers, toiletruimte, berging en vliering (middels een vaste trap). Op de overloop is airconditioning aanwezig en is de verdeler van de zonnepanelen. De berging beschikt over de Cv-ketel en elektrische boiler (80 L. Wahlbach).

Slaapkamer twee is een prima slaapkamer, gelegen onder het schuine dak. Alles ziet er keurig en verzorgd uit. Deze kamer is ideaal te gebruiken als logeerkamer, hobbyruimte of thuishkantoor, net wat u zelf wilt! Slaapkamer drie is eveneens een keurige, nette kamer. Op dit moment is deze ingericht als thuishkantoor, maar uiteraard kunt u hier alle kanten mee op. Dankzij het raam in de gevel is er **voldoende daglicht**. De ruimte is neutraal afgewerkt, waardoor u met uw eigen kleuren en inrichting eenvoudig een persoonlijke touch kunt geven. De woning beschikt over een verrassend **ruime vliering**, ideaal als extra opbergruimte voor bijvoorbeeld seizoensspullen of koffers. De vliering is eenvoudig bereikbaar via een vaste trap.





*Airconditioning op
de overloop!*



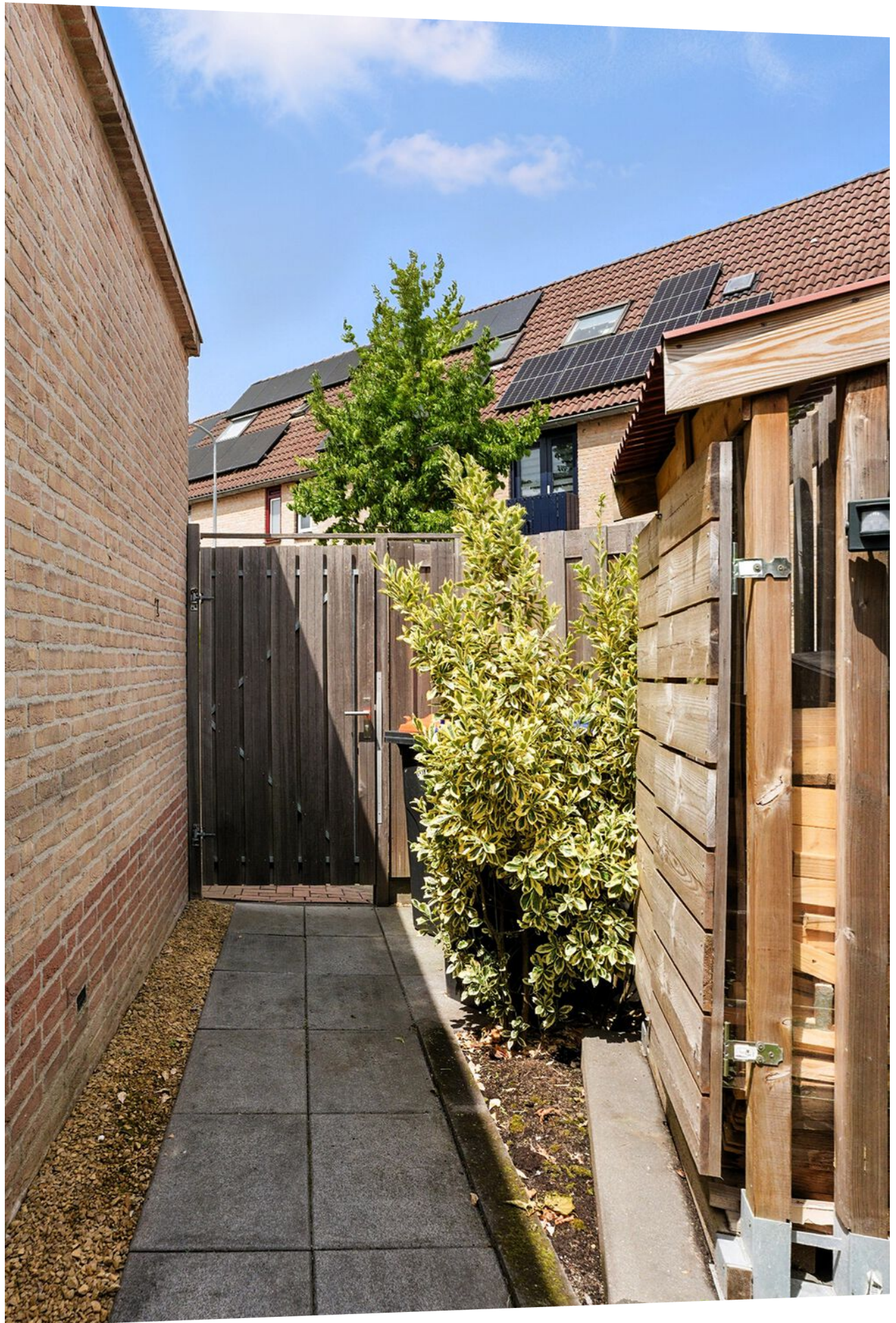
Tuin

Aan de voorzijde staan mooie leilindes over de volle breedte, wat zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. De voortuin (afm. ca. 1.30 x 9.30) beschikt over een oprit (afm. ca. 7.50 x 3.00) met plek voor één auto en er is elektra aanwezig. De tuin ligt op het noordwesten.

De achtertuin (afm. ca. 3.50 x 10.00) is knus en **keurig aangelegd**. Gelegen op het noordoosten, waardoor u 's ochtends en in de vroege middag heerlijk van de zon kunt genieten. Via een handig zijpad (afm. ca. 4.40 x 1.65) is de tuin ook achterom bereikbaar. Ideaal voor de klike's en een houthok, netjes uit het zicht. De tuin is voorzien van sierbestrating, mooie tuinborders, wateraansluiting en elektra. Een fijne, **onderhoudsvriendelijke plek** om lekker buiten te zitten! In de tuin staat een compacte schuur van aluminium. Ideaal voor het opbergen van tuingereedschap of andere spullen.





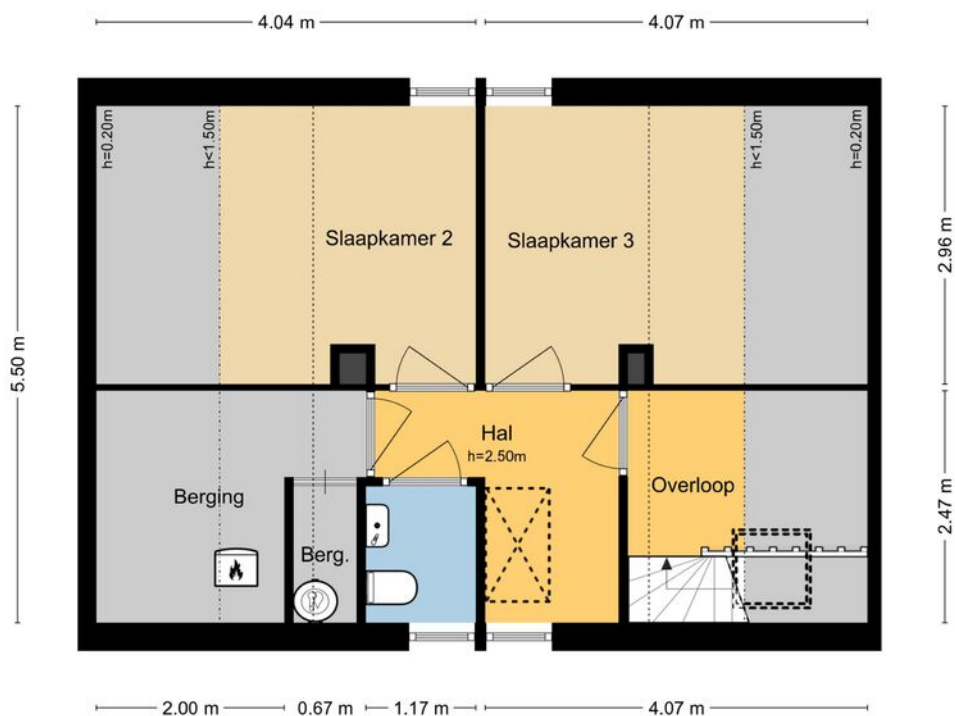




Plattegronden



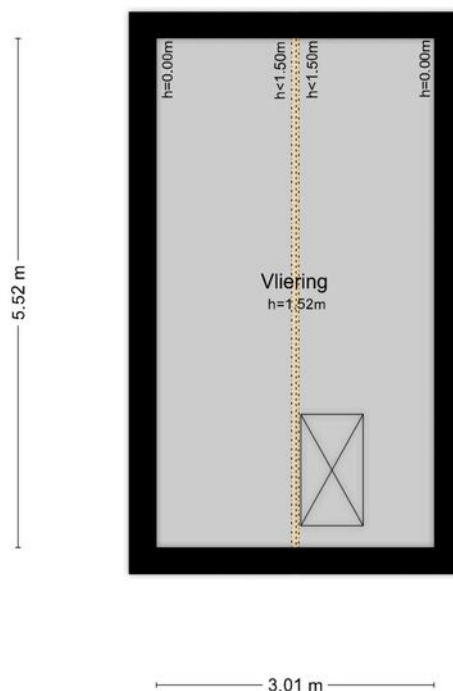
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



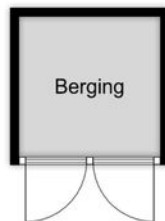
Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



1.51 m



1.53 m

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gershwinstraat 89



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zwijndrecht

Sectie E

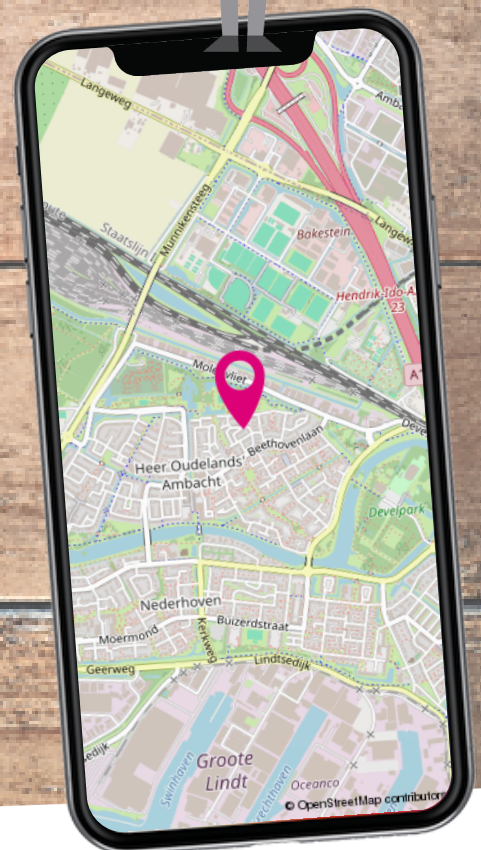
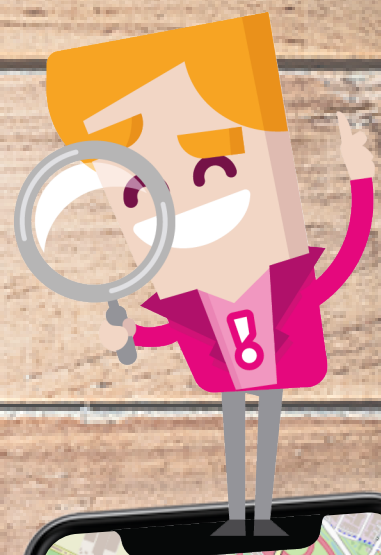
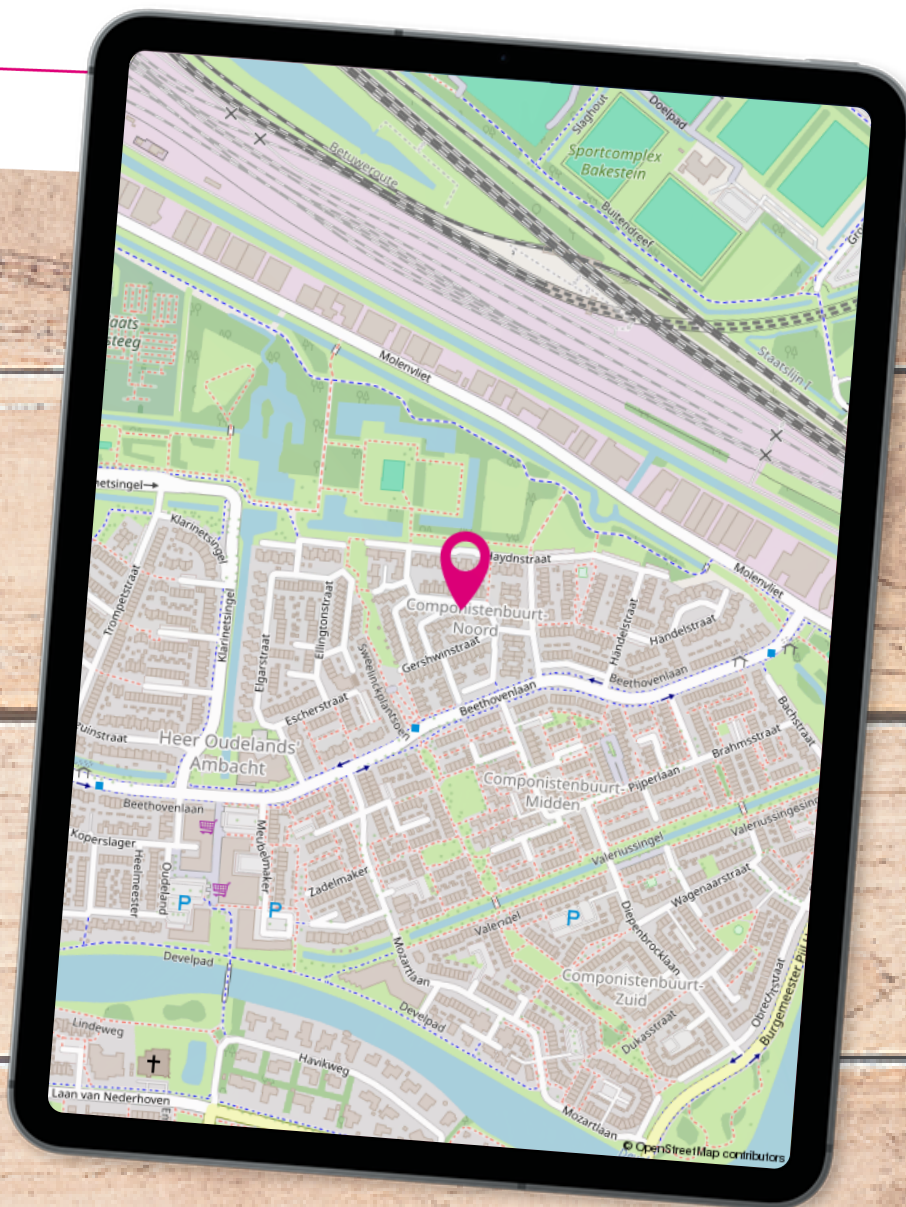
Perceel 2289

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.

kadaster





Locatie op de kaart

De woning staat in een rustige, groene wijk en biedt een fijne, kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen dichtbij. Een ideale plek waar u heerlijk kunt wonen, met goede verbindingen naar Dordrecht en Rotterdam.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/buitenberging	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/parketvloer/houten vloer(delen)/laminaat/plavuizen	X		
Vloerkleed		X	
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron			X
Oven	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Droogrek			X
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen (boven salontafel)		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem	X		



Toelichting bij het kopen van een woning



Zoals u gewend bent van Steef! Makelaars bedienen wij onze klanten en relaties naar beste kunnen. Juist daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Uiteraard kunt u deze vragen ook altijd persoonlijk aan uw makelaar stellen. Wij hopen u met deze bijlage op een juiste manier van dienst te zijn en zien u graag weer bij ons terug.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?

Een makelaar mag nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen. Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen. Wij adviseren daarom altijd om een bedrag te bieden wat je er maximaal voor over hebt.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

Buurt - Zwijndrecht / Componistenbuurt

Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 8%

25 - 44: 26%

45 - 64: 30%

65+: 18%

Huishoudens



Eenpersoons: 19%

Zonder kinderen: 40%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%



50%



50%



1,3 per huishouden

Aantekeningen



VERKOCHT

Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op steef.nl



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

9,4



*Wordt u ook een
tevreden klant? Velen
gingen u al voor!*

Professioneel &
klantvriendelijk

Een geweldige
makelaar!

Zowel eerlijk naar
de koper als naar
de verkoper

Lees deze en meer reviews terug
op onze website!

