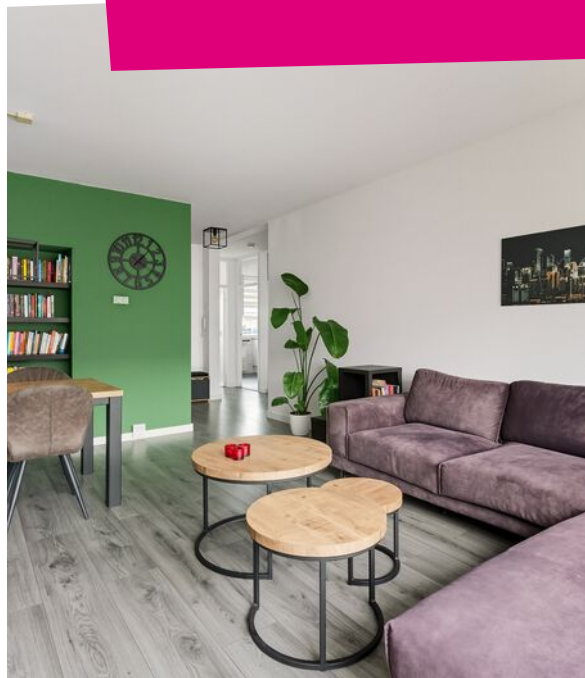


# Begoniastraat 62

**ZWIJNDRECHT** / 3333 EA

Licht en ruim vier-  
kamerappartement!



**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

**79m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**13m<sup>2</sup>**

Geb. geb. buitenruimte

**6m<sup>2</sup>**

Inhoud

**253m<sup>3</sup>**

Balkon ligging

**Zuidoosten**

Aantal slaapkamers

**3**

Bouwjaar

**1969**

Energie label

**D**



## Steef! woning beoordeling

Appartement met drie comfortabele slaapkamers. De masterbedroom heeft toegang tot een balkon op het zuidoosten. Het appartement beschikt over een praktische eigen berging met elektra. Daarnaast is er volop parkeergelegenheid, een gezonde en actieve VvE, en biedt het appartementencomplex extra comfort met een lift!

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**







# Wonen & Koken

**Welkom in dit lichte en ruime 4-kamerappartement met een sfeervolle woonkamer en drie comfortabele slaapkamers.**

Je komt de woning binnen in een klein **voorportaal**, dat afgesloten kan worden met een deur. Ideaal om de tocht buiten te houden. De verdere hal biedt toegang tot de rest van het appartement: de keuken, drie slaapkamers, de badkamer en de woonkamer. De ruime woonkamer is voorzien van onderhoudsvrije **kunststof kozijnen**.

De eethoek is voorin de woonkamer en de zithoek is bij de ramen gesitueerd. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Vanuit het raam kijk je uit op de galerij, zodat je je gasten al ziet aankomen. De keuken is ingericht met **onder- en bovenkasten** en voorzien van een oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.





*Lichte woonkamer!*



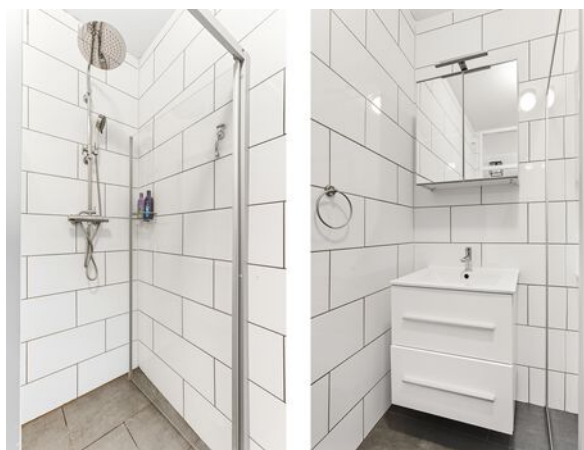


## Slapen & opfrissen

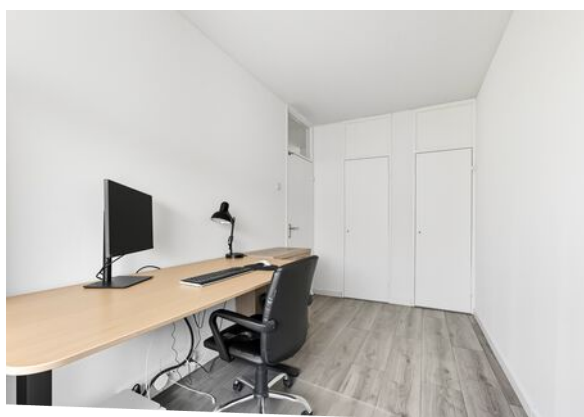
**Dit appartement beschikt over drie comfortabele slaapkamers en een inbandige badkamer. Hier zijn ook de wasmachine en de droger opgesteld.**

Slaapkamer één en twee zijn aan de voorzijde van het appartement. De kamers hebben beide een raam richting de galerij. Slaapkamer twee heeft ook twee grote **inbouwkasten**. De **ruime masterbedroom** bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De kamer is voorzien van ramen en een **deur naar het balkon**, dat op het **zonnige zuidoosten** ligt. Het balkon is perfect voor een kopje koffie op een zonnige dag. De volledig betegelde **inbandige badkamer** beschikt over een inloopdouche, meubel met geïntegreerde wastafel en mechanische ventilatie.





*Masterbedroom met  
toegang tot balkon!*





## Berging & extra's

Dit keurige 4-kamerappartement is gelegen in een goed onderhouden galerijcomplex uit de jaren '60. Het complex beschikt over een lift en wordt uitstekend beheerd door een zeer actieve Vereniging van Eigenaren (VvE), daarnaast heeft het appartement een eigen berging.

De ruime **in pandige berging** is voorzien van **elektra** en is geïsoleerd. Perfect voor het stallen van fietsen, het opbergen van seizoensspullen of het inrichten van een kleine hobbyruimte.

Een groot pluspunt: **de aanwezigheid van een lift**, wat het appartement ook uitermate geschikt maakt voor mensen die toekomstgericht en comfortabel willen wonen.

De maandelijkse VvE-bijdrage is inclusief stookkosten, wat zorgt voor extra wooncomfort en overzichtelijke vaste lasten. Voor het gebouw is **voldoende parkeergelegenheid**, waardoor je nooit ver hoeft te zoeken naar een plek.











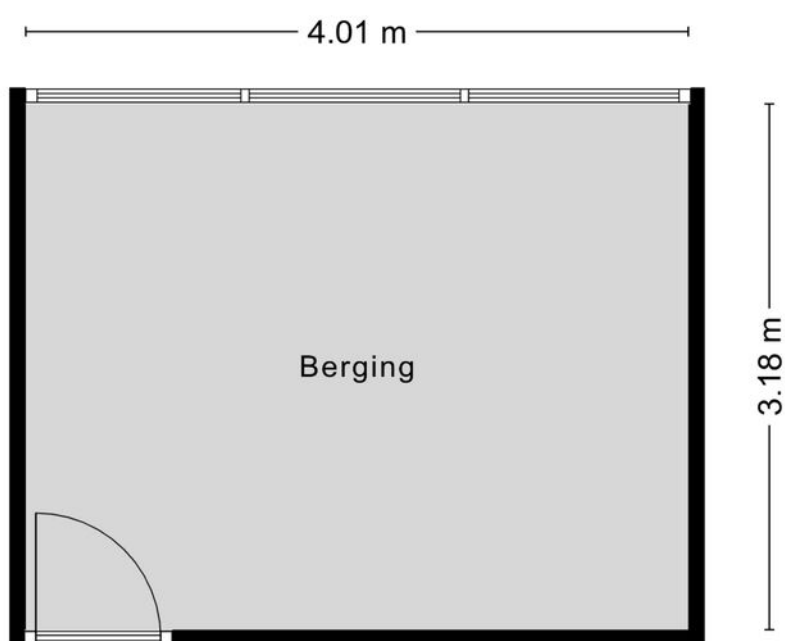
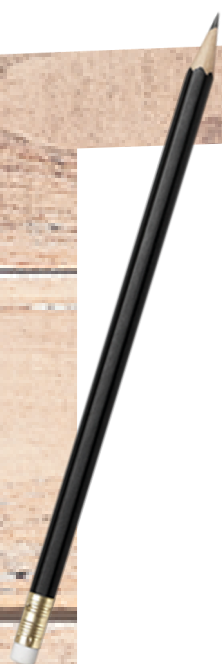






# Plattegronden





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

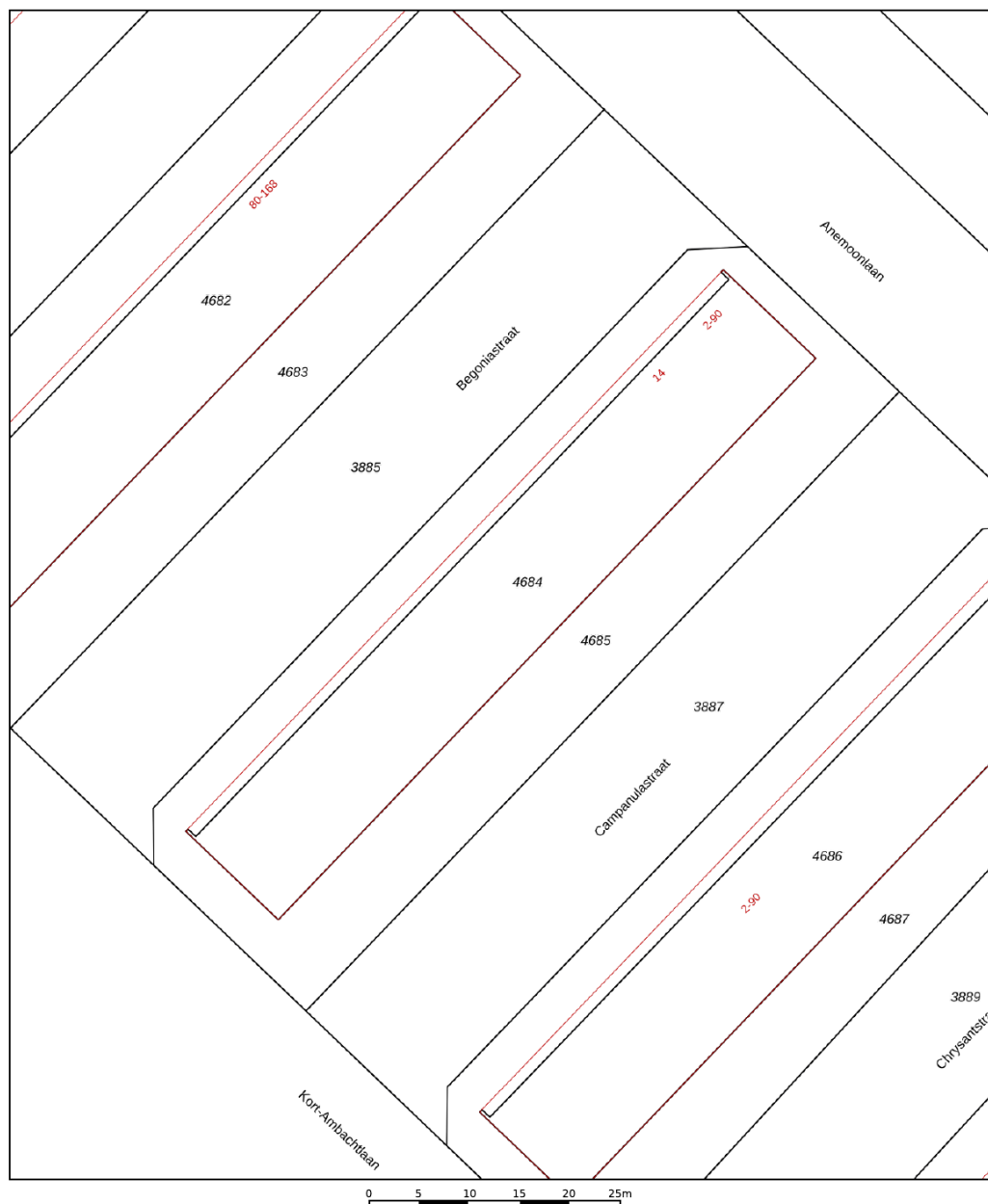




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Begoniastraat 62

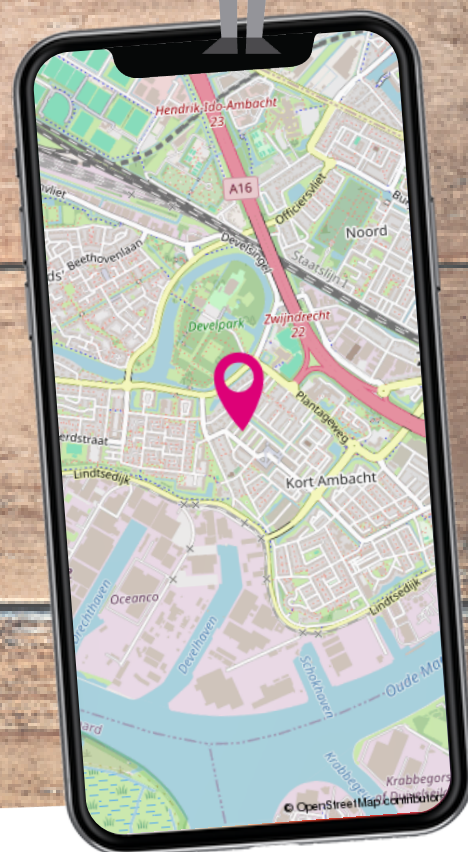
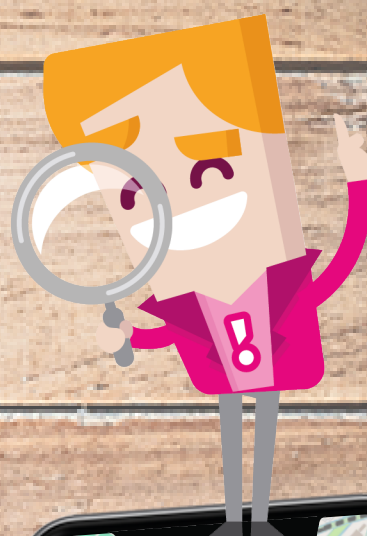
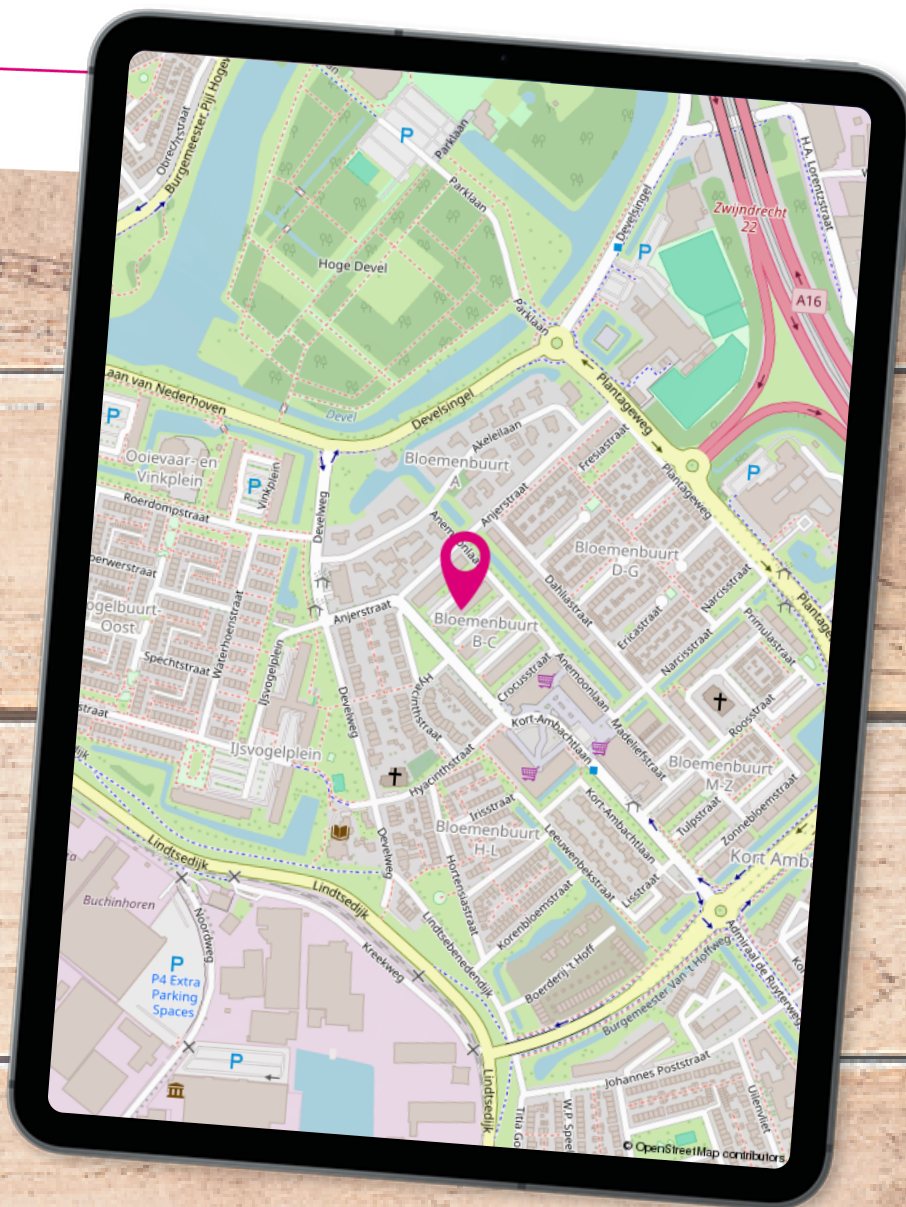


|       |                                  |                     |             |
|-------|----------------------------------|---------------------|-------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |             |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Zwijndrecht |
|       | Huisnummer                       | Sectie              | D           |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 4684        |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |             |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |             |
|       | Bebouwing                        |                     |             |

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 16 september 2025  
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.

kadaster



### Locatie op de kaart

Het gebouw beschikt over een lift en een zeer actieve VvE. De VvE-kosten zijn inclusief stookkosten. Voor de woning is voldoende parkeergelegenheid, en op loopafstand vind je het winkelcentrum Kort Ambacht.



# Lijst van zaken

|                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Buiten</b>                               |               |          |              |
| Buitenverlichting                           |               | X        |              |
| <b>Woning</b>                               |               |          |              |
| Brievenbus                                  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                               | X             |          |              |
| Rookmelders                                 |               | X        |              |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>              |               |          |              |
| Gordijnrails                                | X             |          |              |
| Gordijnen                                   | X             |          |              |
| Rolgordijnen                                | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>             |               |          |              |
| Laminaat                                    | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>            |               |          |              |
| Boiler                                      | X             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                | X             |          |              |
| Kookplaat                                   | X             |          |              |
| Afzuigkap                                   | X             |          |              |
| Oven                                        | X             |          |              |
| Koelkast                                    | X             |          |              |
| Vriezer                                     | X             |          |              |
| Vaatwasser                                  | X             |          |              |
| Koffiezetapparaat                           |               | X        |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                |               |          |              |
| Inbouwspots / dimmers                       | X             |          |              |
| Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers  |               | X        |              |
| Losse (hang)lampen                          |               | X        |              |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b> |               |          |              |
| Losse kast(en)                              |               | X        |              |



## Lijst van zaken

|                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Boeken/legplanken                                  | X             |          |              |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                     |               |          |              |
| Badkameraccessoires                                | X             |          |              |
| Wastafel(s)                                        | X             |          |              |
| Toiletaccessoires                                  | X             |          |              |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>                |               |          |              |
| Telefoonaansluiting / internetaansluiting          | X             |          |              |
| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b> |               |          |              |
| Radiatorfolie                                      | 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.



## Buurtinformatie - Zwijndrecht / Bloemenbuurt

### Leeftijd



0 - 14: 11%

15 - 24: 7%

25 - 44: 41%

45 - 64: 26%

65+: 15%

### Huishoudens



Eenpersoons: 56%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 18%

### Koop / huur



Koop: 81%

Huur: 19%



46%



54%



0,9 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](http://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!

