



3328 CR DORDRECHT

# ZWALUWENBURG 76



VRAAGPRIJS € 439.000 K.K.



133 m<sup>2</sup> wonen



4 slaapkamers



1977



268 m<sup>2</sup> perceel



## OVER ONS

# DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

## ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op **[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**



## CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 439.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg; kan op korte termijn

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Soort dak	Samengesteld dak met pannen


## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	37 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	-
Inhoud	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Perceeloppervlakte	268 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	6 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui, rookkanaal

## ENERGIE

Energie label	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha avanta 2014

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Dordrecht, sectie, Q nr. 8555
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuintuin
Achtertuintuin	96 m <sup>2</sup> (1200 cm diep en 800 cm breed)
Ligging tuin	Oost
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



# LEES ALLES OVER ZWALUWENBURG 76



## IN DE WIJK STERRENBURG MOGEN WIJ JE EEN AANTREKKELIJKE WONING AANBIEDEN: ZWALUWENBURG 76!

Het betreft een royaal woonhuis van het type 2 onder 1 kap, op een perceel van 268 m<sup>2</sup> eigen grond. Vanuit de basis ga je de woning helemaal verbouwen naar je eigen woonwensen. Jouw ideeën kun je hier helemaal kwijt. Erg handig is vooral de inpandige garage die je vanuit de hal kunt bereiken. De tuin loop je ook via de garage in. Op de eerste verdieping tref je vervolgens een 4 tal slaapkamers aan met de badkamer en de bergzolder, die je met een vast trap bereikt maakt het geheel af.

Het is prettig wonen in dit kindvriendelijke deel van de wijk! Feitelijk woon je aan een verkeersluw woonerf, met tal van fijne voorzieningen op korte afstand. Zo zijn in de buurt scholen en diverse speelplaatsen. Winkelen doe je in het ruime Winkelcentrum Sterrenburg op 5 minuten fietsafstand en diverse opstapplaatsen voor het openbaar vervoer zijn in de buurt. Zo loop je in een goed kwartier naar NS station Dordrecht Zuid.

Zie jij je al wonen in in deze aantrekkelijke woning? Parkeren doe je trouwens ook nog op eigen terrein, vóór de woning.

Hartelijk welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

### Indeling:

#### Begane grond:

- \* Parkeerplaats vóór de woning met de woningentree en de toegang naar de garage.
- \* Hal met tegelvloer en de toiletruimte welke beschikt over lichte betegeling, een wandcloset en fonteintje.

- \* Ruime tuingerichte woonkamer, bestaande uit een zitkamer en eetkamer met de meterkast, tegelvloer, open haard partij en schuifpui naar de achtertuin.

- \* Halfopen keuken welke beschikt over een ingebouwde hoekkeuken-opstelling welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur: inductiekookplaat, combi-magnetron/oven, koel-vriescombinatie, afzuigkap en vaatwasmachine.

- \* Inpandige garage welke bereikbaar is via de hal; de garage beschikt over een kanteldeur aan de straatzijde en een enkele deur aan de achterzijde naar de tuin.

- \* Grote achtertuin welke gelegen is op het oosten.

### Eerste verdieping:

- \* Overloop met een inbouwkast.
- \* Slaapkamer I aan de voorzijde.
- \* Slaapkamer II en III aan de achterzijde
- \* Slaapkamer IV in L-vorm aan de voorzijde met een open verbinding naar de eetkamer.
- \* Badkamer met een ligbad met douche en whirlpool, wandcloset, wastafelmeubel, designradiator en de aansluiting voor wasmachine en droger.

### Zolderverdieping:

- \* Vaste trap naar de zolderruimte met de opstelplaats voor de HR combiketel en de unit van de mechanische ventilatie.

**VRAAGPRIJS € 439.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER ZWALUWENBURG 76



## Algemeen:

- \* Eigen grond
- \* Energielabel C, geldig tot 16 september 2034.
- \* De woning is voorzien van houten en aluminium raamkozijnen met enkel en dubbel glas.
- \* De gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de garage.
- \* Vanuit de bouw is de woning geïsoleerd.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha Avanta, 2014).
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* In de bouwperiode van deze woning zijn veelvuldig zgn. broodjesvloeren van de fabrikanten Kwaaitaal en Manta gebruikt als begane grondvloer. Er kan bij deze vloeren sprake zijn van chloride-schade. Het is verkoper niet bekend wat de situatie is bij dit object en wij adviseren je derhalve hiernaar onderzoek te laten doen.
- \* De eigendomsoverdracht dient plaats te vinden bij een daarvoor aangewezen projectnotaris; te weten Notariskantoor Beurs Notarissen te Rotterdam.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning niet bewoond werd door de verkopende partij.

## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 133 m<sup>2</sup>
- \* Overige inpandige ruimte ca. 37 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 561 m<sup>3</sup>
- \* Perceel 268 m<sup>2</sup>

Bouwjaar woning : 1977

Oplevering : In onderling overleg; kan op korte termijn

INPANDIGE  
GARAGE  
BEREIKBAAR VIA DE  
HAL!







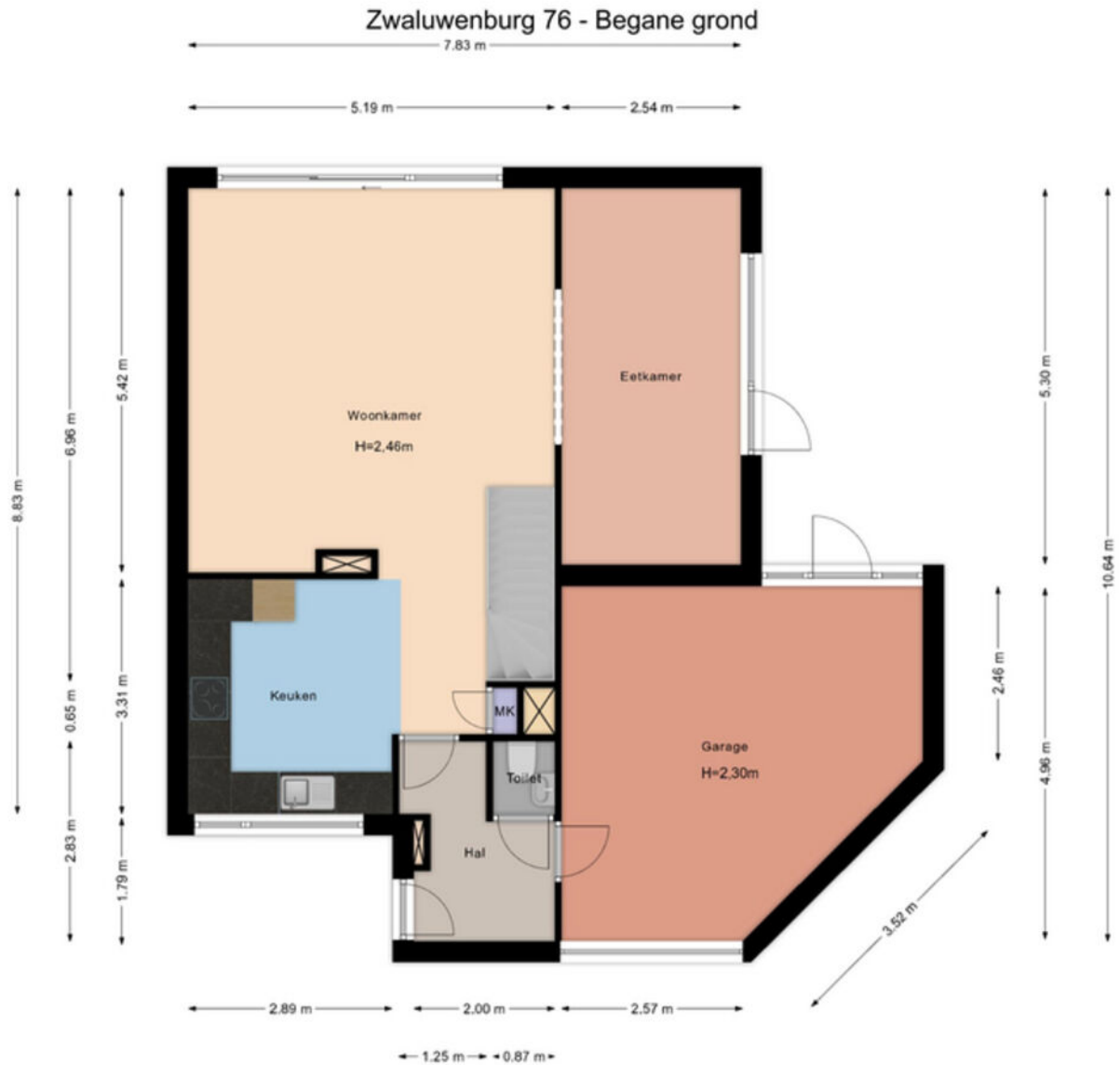








# PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.  
© Zuidstad Makelaars B.V.

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



## Zwaluwenburg 76 - 1e verdieping



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

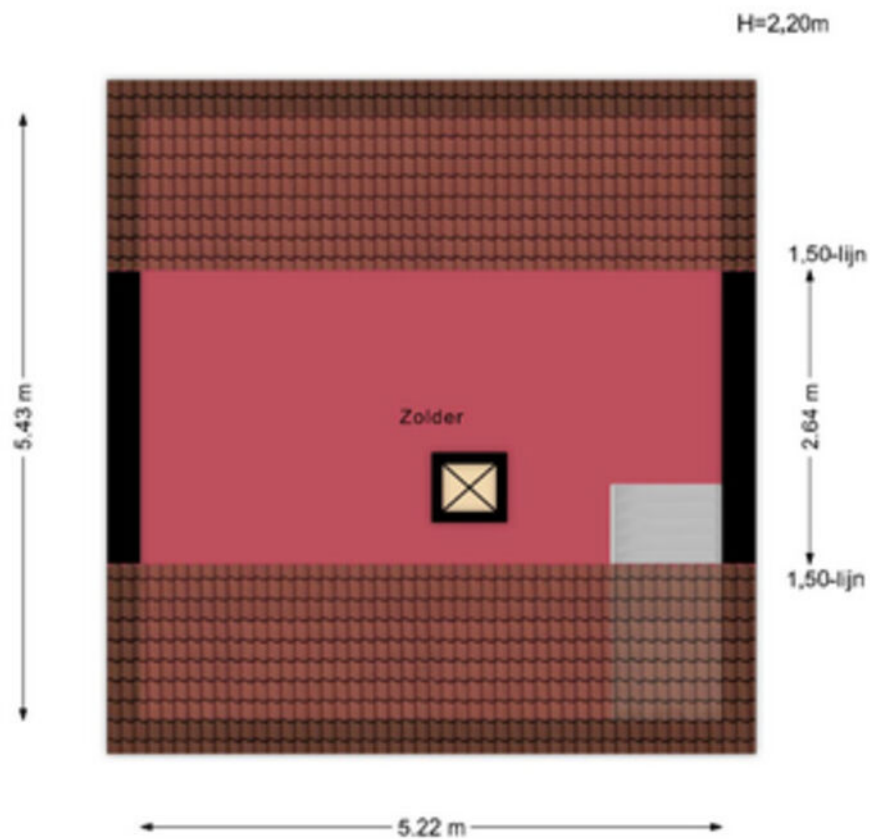
Te allen tijde de maten nameten in het werk.  
© Zuidstad Makelaars B.V.

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND ZOLDER



## Zwaluwenburg 76 - Zolder



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.move.nl)

 Een bod uitbrengen

 De onderhandeling akkoord | tegenbod | afwijzing

 Bevestiging aankoop en Personalia aanleveren

 Ondertekenen van koopovereenkomst

 Taxatie en evt. bouwtechnische keuring

 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)

 De woning is van jou! Veel woonplezier!

 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Eindinspectie in de woning

 Eigendomsoverdracht bij de notaris



# MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkenis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



## STAP 1

### EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



## STAP 2

### DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



## STAP 3

### DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



## STAP 4

### DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

IIII NWWW



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto:slinge@zuidstadfp.nl)

 **zuidstad**  
financiële planning





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

## ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM  
010-240 41 42 | [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

