




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Nijhoffstraat 4
3333 VD Zwijndrecht
€ 325.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562



Kenmerken Nijhoffstraat 4



Woonoppervlakte: 118 m²



Perceeloppervlakte: 164 m²



Inhoud: 382 m³



Bouwjaar: 1959



Aantal kamers: 7



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 325.000 k.k.



Omschrijving Nijhoffstraat 4

Welkom in deze ruime nette eengezinswoning gelegen in de geliefde wijk Kort Ambacht. De woning biedt deze woning veel privacy dankzij de voortuin en de royale achtertuin met grotendeels vrij uitzicht. De woning is centraal gelegen, dichtbij winkelcentra, scholen, kinderopvang, het NS-station en met snelle toegang tot de A16 en A15.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en deuren met HR ++ glas en beschikt over maar liefst 9 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een energiezuinige leefomgeving.

Binnen geniet je van een lichte doorzonwoonkamer, die dankzij de grote ramen en pui heerlijk veel daglicht binnenlaat. De woonkamer en eetkamer gedeelte zijn uitgebreid doormiddel van een uitbouw en beschikt over vloerverwarming.

De woning beschikt maar liefst over 5 slaapkamers, een nette keuken en een badkamer. Aan buitenruimte is er geen gebrek met 2 balkons en een riante voor- en achtertuin met overkapping wat deze woning ideaal voor gezinnen, die behoefte hebben aan ruimte en privacy.

Er is nog veel meer te vertellen, maar kom het eens van dichtbij bewonderen en vraag nu een bezichtiging aan via Funda (de bezichtigingsaanvragen worden op volgorde van binnenkomst opgepakt.)

Indeling

Begane grond:

Hal:

Ruime entreehal met trapopgang, meterkast (13 groepen) en een toiletruimte voorzien van wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

Woonkamer

Gezellige doorzonwoonkamer voorzien van een houtkachel, openslaande deuren naar de eetkamer en tuin. De woning is voorzien van een nette laminaatvloer en de wanden zijn voorzien van gedeeltelijk spac spuitwerk en wandtegels. Het plafond is ook voorzien van spac spuitwerk. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming.

Open keuken

De parallelle keuken grenzend aan de tuinzijde is voorzien van een inductie kookplaat, een combi-oven (Siemens), vaatwasser (Siemens), koelvries en anderhalve spoelbak. Het plafond is netjes afgewerkt met inbouwspotjes.



Omschrijving Nijhoffstraat 4

Eetkamer

De eetkamer bevindt zich pal achter de woonkamer en schuin naast de keuken en biedt voldoende ruimte voor een eettafel. De eetkamer is voorzien van een schuifpui.

1e verdieping:

Via de trap kom je uit op de overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers, een nette badkamer met toilet voorzien van mechanische ventilatie.

De 1e verdieping is netjes afgewerkt met laminaatvloeren, grotendeels spac spuit en gesauste wanden en een spac spuitplafond.

Slaapkamer 1: Gelegen aan de voorzijde (afmeting: 2,80 x 3,79 m). Deze slaapkamer beschikt over een balkon en is gesitueerd op het zuidoosten.

Slaapkamer 2: Gelegen aan de achterzijde en is gesitueerd op het noordwesten (afmeting: 2,84 x 2,70 m). De slaapkamer heeft een inbouwkast met inbouwspotjes en is voorzien van 2 draaikiepramen.

Slaapkamer 3: Grootse slaapkamer gelegen aan de achterzijde en is gesitueerd op het noordwesten. (afmeting: 3,73 x 3,59 m). Deze slaapkamer beschikt over een aluminium schuifpui met eigen balkon.

Badkamer:

De compacte, betegelde badkamer heeft een stijlvolle antraciet- en lichtgrijze kleurstelling en is uitgerust met een wastafelmeubel, douchecabine, toilet en design radiator. Het plafond is netjes afgewerkt met inbouwspotjes. Natuurlijke ventilatie is ook mogelijk via een klein raam.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap kom je uit op de overloop, die toegang geeft tot twee slaapkamers met dakkapel aan de achterzijde waar tevens de CV opstelling en omvormers voor de zonnepanelen zich bevinden.

Slaapkamer 4

Gelegen aan de achterzijde, gesitueerd op het noordwesten. (2,80m x 2,60m)



Omschrijving Nijhoffstraat 4

Slaapkamer 5

Gelegen aan de achterzijde, gesitueerd op het noordwesten (3,80m x 2,66m).

Hier vindt je tevens de opstelling van de CV (NEFIT, 2004).

De vloer, wand en plafondafwerking op de 2de verdieping is respectievelijk laminaat en stucwerk.

Achtertuint:

De achtertuin (11.2m x 5,80m) is gesitueerd op het noordwesten die zowel een zon- als schaduw biedt. De tuin beschikt over een grote houten overkapping, een berging, tuinhuis met keukenblok, schuttingen, borders en een achterom.

Voortuin

Een riante voortuin van (4,80m x 5,80m) met omheining. De tuin is voorzien van voorzien van een plantenbak, boom en betonnen tegels.

Algemeen

- Bouwjaar 1959
- Woonoppervlakte 118
- Eigen grond van 164 m²
- Energielabel C
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en deuren
- Uitbouw van woonkamer en eetkamer
- Voorzien van 9 zonnepanelen (eigendom)
- Glasvezelinternet
- Cv-ketel Nefit, uit 2004, eigendom

Oplevering per direct te betrekken

De Huizenbemiddelaar is lid VBO. Neem altijd uw eigen VBO makelaar mee!

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend adviesgesprek.

Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar Dordrecht en Papendrecht is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

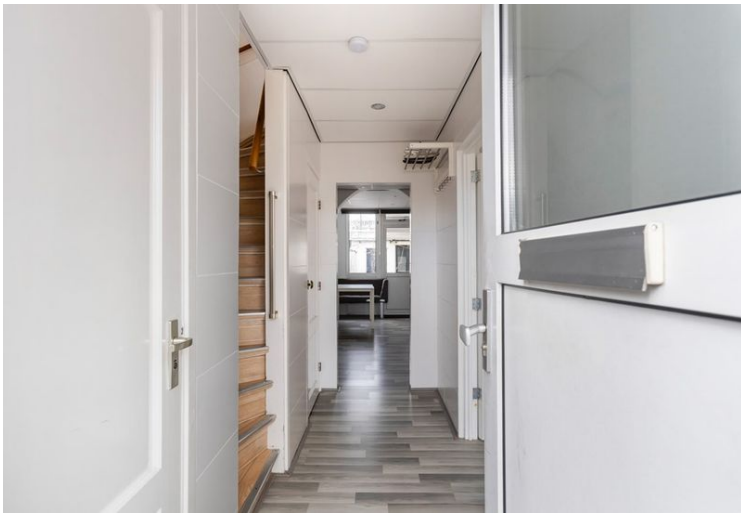


Omschrijving Nijhoffstraat 4

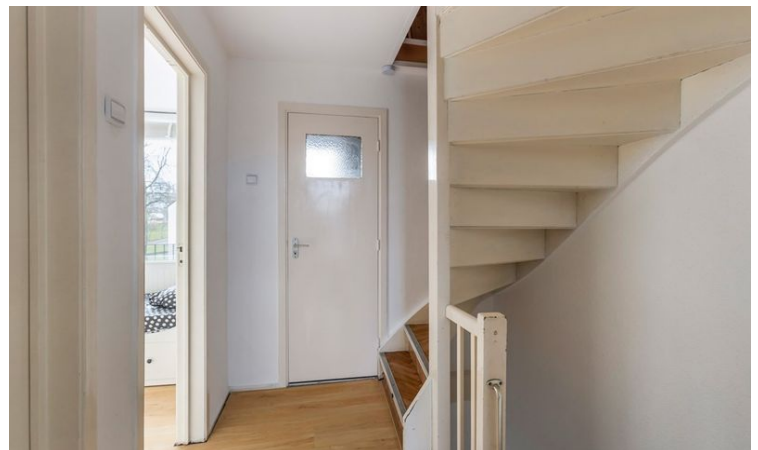
De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het staat de (potentiële) koper vrij om de opgegeven afmetingen zelf na te meten.



Nijhoffstraat 4 in beeld

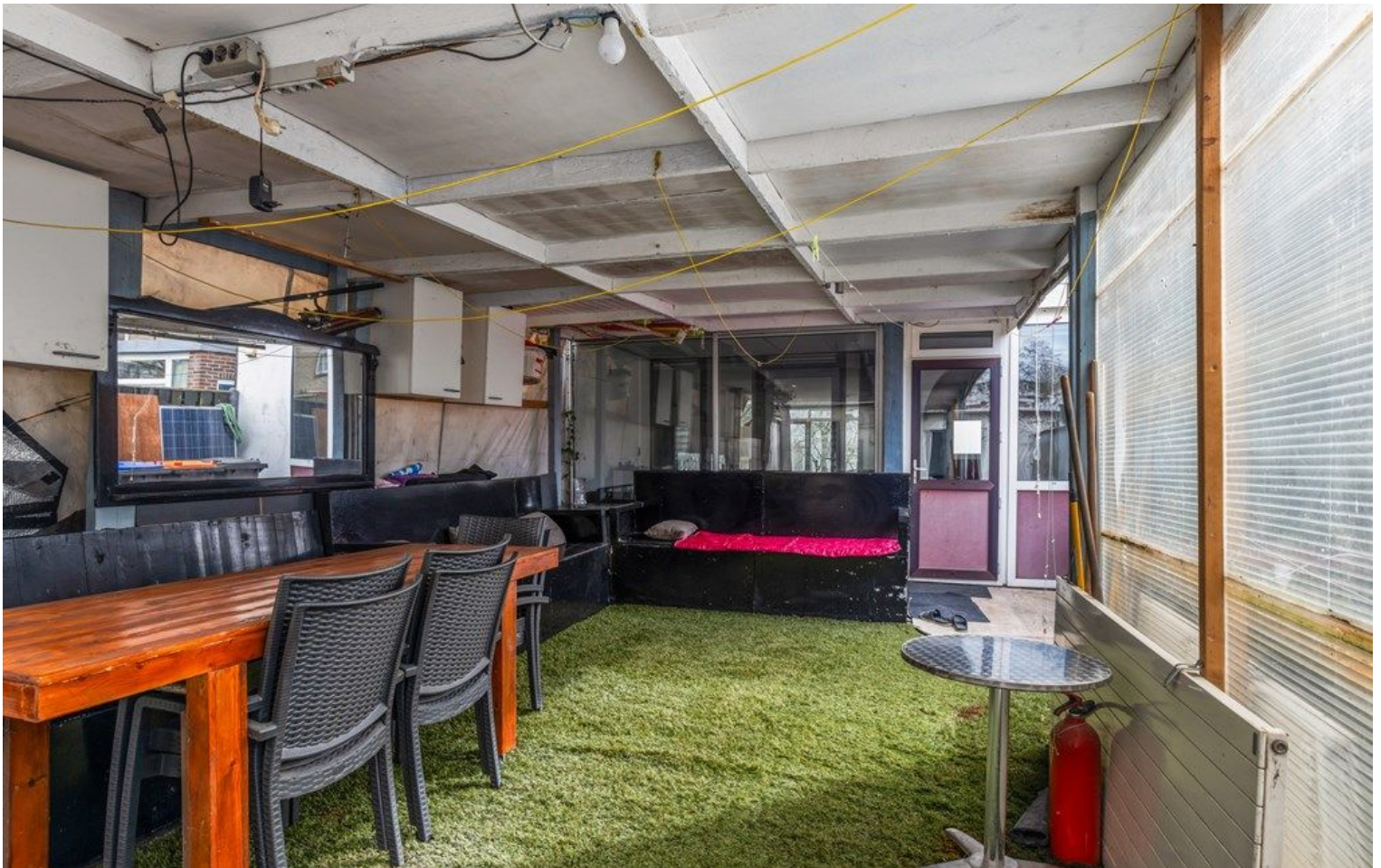
















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Nijhoffstraat 4
Postcode	3333 VD
Plaats	Zwijndrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1959
Woonoppervlakte (m ²)	118
Perceeloppervlakte (m ²)	164
Inhoud (m ³)	382
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Verwarming	CV ketel
Energielabel	C, vervaldatum: 31 maa 2034



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. 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 verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

