




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



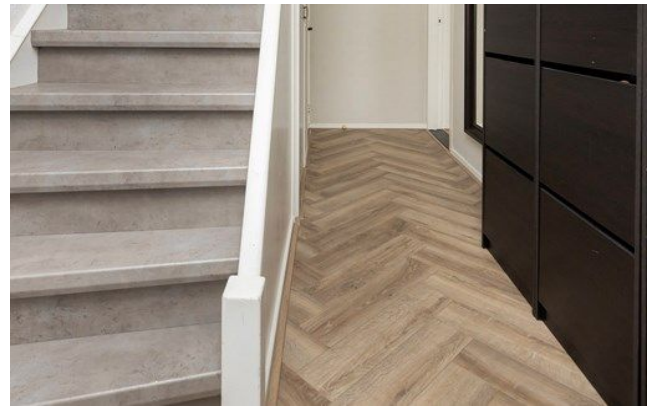
Nijhoffstraat 8
3333 VD Zwijndrecht
€ 350.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar**
Zwijndrechtse Waard

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

robbie@dehuizenbemiddelaar.nl
0643561521



Kenmerken Nijhoffstraat 8



Woonoppervlakte: 115 m²



Perceeloppervlakte: 151 m²



Inhoud: 372 m³



Bouwjaar: 1959



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 350.000 k.k.



Omschrijving Nijhoffstraat 8

(INMIDDELS ZITTEN ALLE REGULIERE BEZICHTIGINGSMOMENTEN VOL, MELD JE NU AAN VIA FUNDA VOOR EEN PLEK OP DE RESERVELIJST)

Welkom in deze ruime nette eengezinswoning gelegen in de geliefde wijk Kort Ambacht. De woning biedt 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.

Binnen geniet je van een lichte doorzon woonkamer, die dankzij de grote ramen en pui heerlijk veel daglicht binnenlaat. Positief is dat de woning volledig is voorzien van kunststof kozijnen en beschikt over 10 zonnepanelen en bodemisolatie, wat bijdraagt aan een energiezuinige leefomgeving.

In de afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in de woning. In 2022 is er een moderne keuken geplaatst, compleet met kookeiland en alle benodigde inbouwapparatuur – perfect voor de kookliefhebber. In hetzelfde jaar is ook de sfeervolle gashaard geplaatst, wat de ideale setting creëert voor gezellige avonden met vrienden en familie. Daarnaast is de badkamer in 2022 vernieuwd en voorzien van vloerverwarming en is het schuurdak vernieuwd.

De woning beschikt verder over vier slaapkamers en een werkkamer, wat deze woning ideaal maakt 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 woning:

Begane grond:

Hal:

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



Omschrijving Nijhoffstraat 8

Woonkamer:

Gezellige doorzon woonkamer met open keuken, open haard en openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer is voorzien van een moderne afwerking met een laminaatvloer en strak gestuukte wanden en behang. De convectorput geeft comfortabel warmte af.

Open keuken:

Parallele keuken met kookeiland grenzend aan de tuinzijde. De geplaatste keuken in 2022 is voorzien van een BORA kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven (AEG), vaatwasser (AEG), koelvriescombinatie en een brede spoelbak. Het plafond is netjes afgewerkt met inbouwspotjes.

1e verdieping:

Via de trap (pvc bekleed) kom je uit op de overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers, een nette badkamer en een separaat toilet met mechanische ventilatie.

De 1e verdieping is netjes afgewerkt met laminaatvloeren, grotendeels gestuukte wanden gecombineerd met behang en spachtelputz en voorzien van een strak gipsplafond.

Slaapkamer 1: Gelegen aan de voorzijde (afmeting: 3,67 x 3,60 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: 3,86 x 3,00 m). De kozijnen zijn voorzien van een voorzethor.

Slaapkamer 3: Gelegen aan de achterzijde en is gesitueerd op het noordwesten. (afmeting: 2,80 x 2,67 m). De kozijnen zijn voorzien van een voorzethor.

Badkamer:

De compacte, betegelde badkamer heeft een stijlvolle antraciet- en lichtgrijze kleurstelling en is uitgerust met een wastafelmeubel met een dubbele wastafel en een douchecabine. Voor extra comfort is de badkamer voorzien van vloerverwarming. Het plafond is netjes afgewerkt met inbouwspotjes. Natuurlijke ventilatie is mogelijk via een klein raam.



Omschrijving Nijhoffstraat 8

Tweede verdieping:

Via een vaste trap kom je uit op de overloop, die toegang geeft tot een extra slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde (4,14m x 2.98m) en een kamer die momenteel in gebruik is als wasruimte. Op de overloop vind je ook de opstelling van de omvormers.

Tevens zijn alle kozijnen voorzien van voorzethorren.

De vloer, wand en plafondafwerking op de 2de verdieping zijn respectievelijk laminaat, behang/panelen/spagtelputz en gips.

Achtertuint:

De achtertuin (11.1m x 5,90m) is gesitueerd op het noordwesten, die zowel een zon- als schaduwterras biedt. De tuin beschikt over betonnen tegels, een stenen berging, schuttingen, borders en een achterom. Tevens is een buitenkraan aanwezig.

Voortuin

Een riante voortuin van (4,08m x 5,80m) voorzien van plantenbak en betonnen tegels.

Algemeen

- Bouwjaar 1959
 - Woonoppervlakte 115 m²
 - Eigen grond van 151 m²
 - 2022 geplaatste keuken en gashaard
 - Energielabel C (Dubbelglas en HR++ glas, bodemisolatie EPS pparels en dakisolatie (PIR platen)
 - Geheel voorzien van kunststof kozijnen en deuren
 - Gasleidingen en riolering vervangen in 2021.
 - Voorzien van 10 zonnepanelen (huur)
 - 2022 vernieuwde bitumen schuurdak
 - Glasvezel Internet aanwezig
 - CV-ketel uit 2022, Remeha Tzerra Ace 39C CW5 (2022)
- Oplevering in overleg

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 waardebeoordeling en een vrijblijvend adviesgesprek.



Omschrijving Nijhoffstraat 8

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.

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 8 in beeld

















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Nijhoffstraat 8
Postcode	3333 VD
Plaats	Zwijndrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1959
Woonoppervlakte (m ²)	115
Perceeloppervlakte (m ²)	151
Inhoud (m ³)	372
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha tzerra, 2022, combi, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 28 okt 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.



