




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Admiraal De Ruyterweg 20
3333 TD Zwijndrecht
€ 250.000 k.k.**

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar
Zwijndrechtse Waard**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

robbie@dehuizenbemiddelaar.nl
0643561521



Kenmerken Admiraal De Ruyterweg 20



Woonoppervlakte: 66 m²



Aantal kamers: 4



Inhoud: 210 m³



Soort woning: portiekflat



Bouwjaar: 1960



Vraagprijs: € 250.000 k.k.



Omschrijving Admiraal De Ruyterweg 20

Alle bezichtigingsmomenten zitten vol. Meld je nu aan voor een plek op de reservelijst!

Welkom in dit hoog afgewerkte, instapklare 4-kamer appartement, centraal gelegen in Zwijndrecht. Dichtbij de voorzieningen en uitvalswegen biedt dit volledig gerenoveerde appartement in 2024, alles wat je maar kunt wensen.

Het appartement beschikt over een ruime lichte woonkamer met open keuken en groot balkon, maar liefst drie slaapkamers, een moderne badkamer met regendouche en een apart toilet. De hoge mate van afwerking en aandacht voor detail is duidelijk zichtbaar in elke hoek van het appartement.

Zo is hele appartement voorzien van nieuwe laminaatvloer, aangebracht op een akoestische ondervloer, hetgeen zorgt voor extra geluidsreductie. Wanden en vloeren zijn opnieuw gestuukt en voorzien van spachtelputz en de keuken, badkamer en het toilet zijn vernieuwd.

Comfort is overal aanwezig met een energiezuinige airconditioning die zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en de moderne brandmeldinstallatie biedt extra gemoedsrust met directe meldingen bij een noodgeval.

Er is nog veel meer te vertellen. We nodigen je graag uit om dit zelf te ervaren tijdens een persoonlijke bezichtiging.

Neem vandaag nog contact op voor meer informatie.

Algemeen

- Volledig gerenoveerd appartement in 2024
- Maandelijkse VVE bijdrage: EUR 133,-
- Volledig kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- Aanvaarding: in overleg



Omschrijving Admiraal De Ruyterweg 20

Bijzonderheden

- Via app en afstand bedienbare airconditioning met nanoe x filter technologie
- Vaste internet aansluiting in werkkamer en woonkamer
- Wandcontactdozen van het merk Jung wandcontactdozen (ice wit)
- Volledig weggewerkte tv kabels door doorvoer in muur
- Op afstand bedienbare verlichting in elke kamer (ter overname) / dimlichten in nieuwe keuken
- Slimme HVAC-installatie, met mobiele meldingen
- Combi vuil luchtafscieder voor automatische ontluchting (CV)
- Slimme brandmelders met mobiele meldingen
- Akoestische vloer voor geluidsdemping
- Luxe regendouche met diverse functies (waterbesparend)
- Hangtoilet met bidet, met een geïntegreerde warm en koudwaterkraan.

INDELING

Begane grond:

Centrale entree met intercomsysteem, brievenbussen, trapopgang naar de appartementen en toegang tot de separate bergingen.

Tweede verdieping:

Entree

Ruime entreehal met technische ruimte en meterkast, die toegang geeft tot de woonkamer en keuken, slaapkamers, het separate toilet en de badkamer.

Technische ruimte

Een apart ingerichte techniekruimte, die netjes is afgewerkt achter een deur en schuifdeur met een lattenwand. Hier tref je alle technische installaties, zoals de meterkast (10 groepen, 2 aardlekschakelaars), CV ketel (Intergas HRE 2024), mechanische ventilatie (Ithoo Daalderop 2024) en een handleiding over de technische infrastructuur, dat zorgt voor een overzichtelijke en makkelijk toegankelijke installatie van alle essentiële voorzieningen.

Het plafond in de hal beschikt over inbouwspotjes en een slimme rookmelder.

Woonkamer:

De lichte woonkamer met half open keuken is gelegen aan de voorzijde van het appartement en heeft toegang middels een openslaande deur tot het balkon. De woonkamer beschikt over een aircosysteem.



Omschrijving Admiraal De Ruyterweg 20

Balkon

Gesitueerd op het zonnige zuidwesten en is onlangs voorzien van een nieuwe leuning en vloercoating.

Slaapkamer 1

De master bedroom is te bereiken vanuit de woonkamer en is gelegen aan de achterzijde. Er is tevens mogelijkheid om deze ruimte bij de woonkamer te betrekken.

Keuken

De L-vormige keuken in een witte hoogglans kleurstelling is volledig uitgerust met moderne en hoogwaardige inbouwapparatuur. Dit omvat onder andere een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en afzuigkap. Alle apparaten zijn van gerenommeerde merken (whirlpool) en zorgvuldig geselecteerd voor optimale functionaliteit en duurzaamheid.

Badkamer

De betegelde badkamer in kleurstelling pergamon, beschikt over een regendouche, wastafelmeubel en over mechanische ventilatie. De luxe regendouche is uitgerust met meerdere functies.

Nieuw toilet met bidet

Het appartement heeft een separate toiletruimte welke voorzien is van volledige betegeling in kleurstelling pergamon, waarbij de nis is afgewerkt met een lattenwand. Het toilet is volledig vernieuwd en voorzien van een geïntegreerd bidetsysteem. Dit moderne sanitair biedt extra hygiëne en comfort.

Slaapkamers 2 & 3

Twee slaapkamers zijn te bereiken vanuit de hal en begeven zich eveneens aan de achterzijde. In een van de slaapkamers tref je de opstelling van de wasmachine- en droger aan en in de andere slaapkamer tref je werkkamer. In elke slaapkamer kun je eenvoudig de sfeer aanpassen met afstandsbedieningen voor de verlichting (ter overname), waarmee je de intensiteit en kleur kunt veranderen. Dit maakt elke kamer uniek en sfeervol.

Berging

De berging is volledig gestukt en voorzien van een nette bestrating. Dit zorgt voor een schone, functionele en esthetisch aantrekkelijke opslagruimte.

Ondanks deze informatie met zorg is samengesteld, kunnen aan eventuele afwijkingen geen rechten ontleend worden.

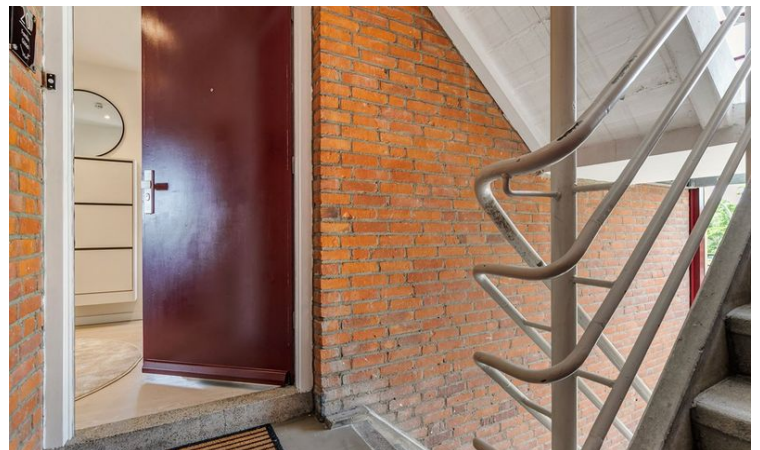


Admiraal De Ruyterweg 20 in beeld



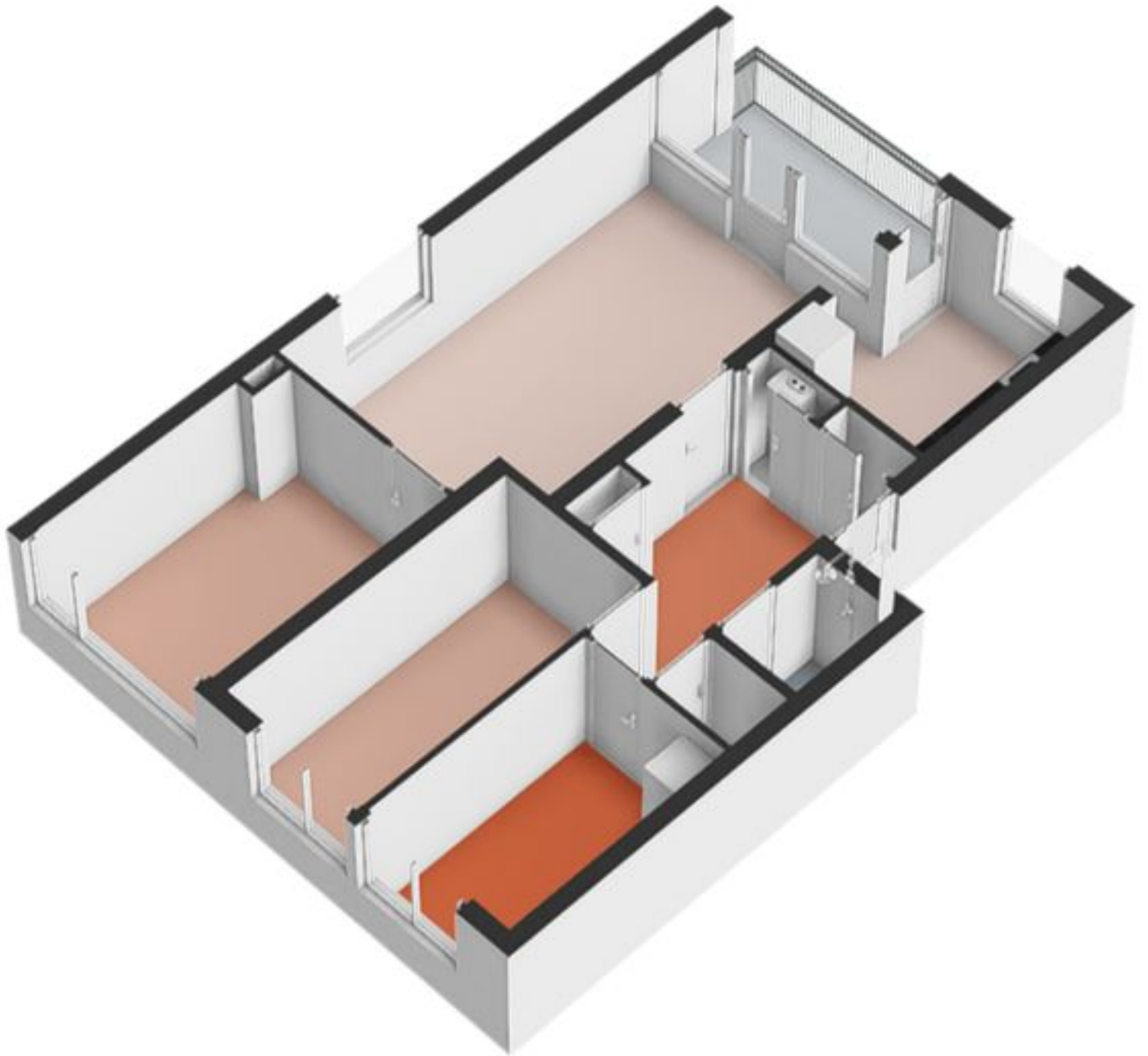






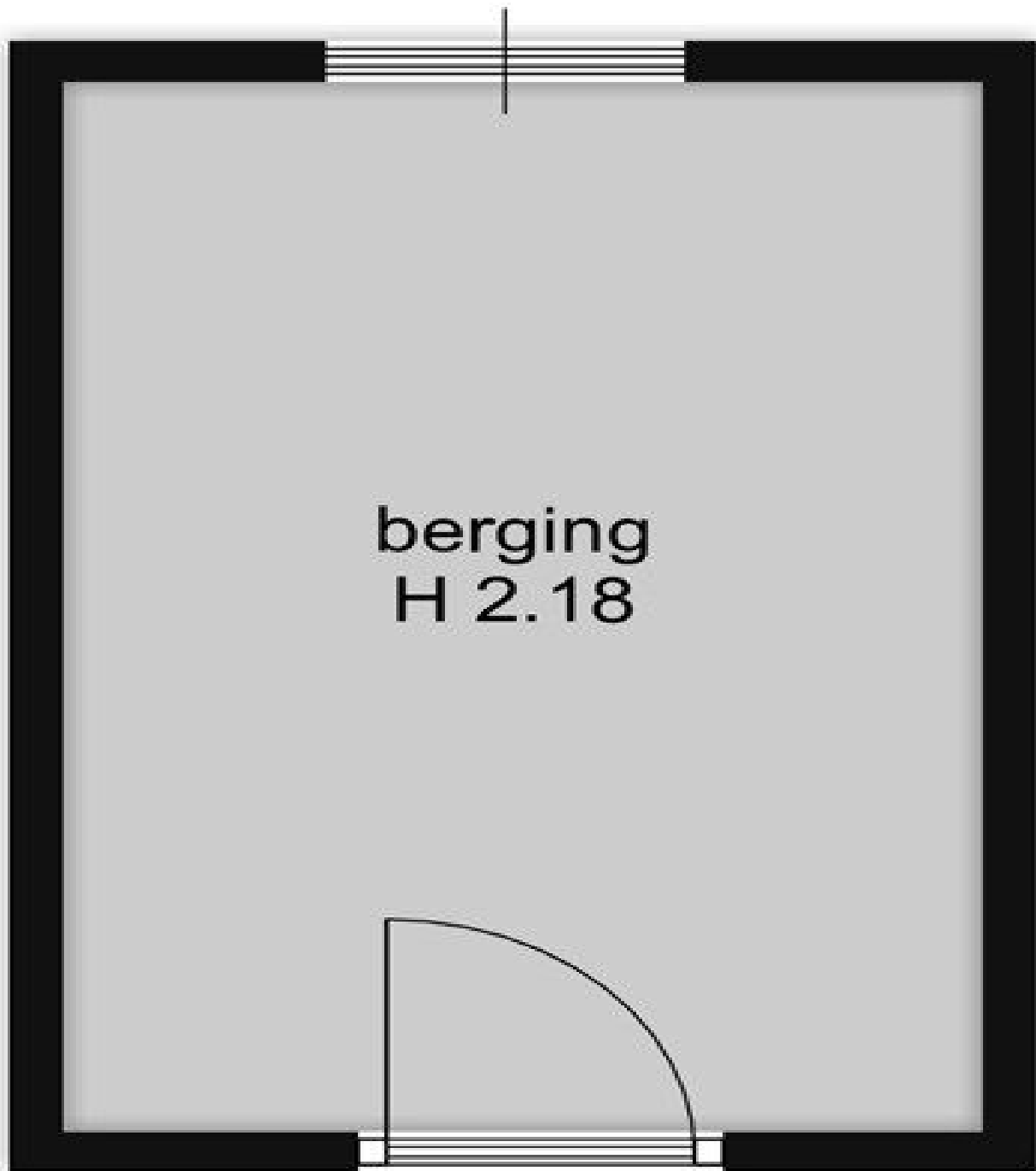






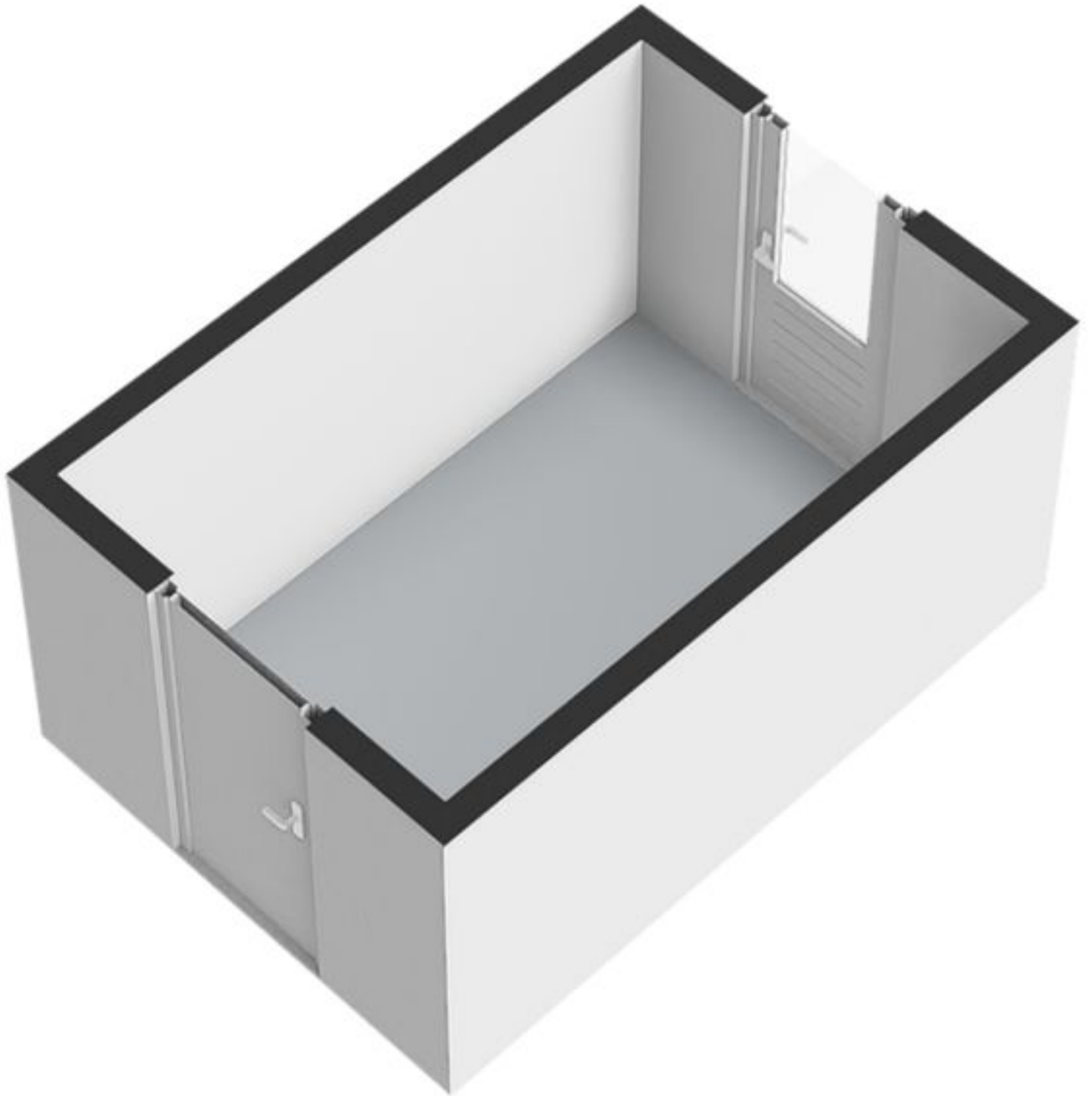
2.23 m

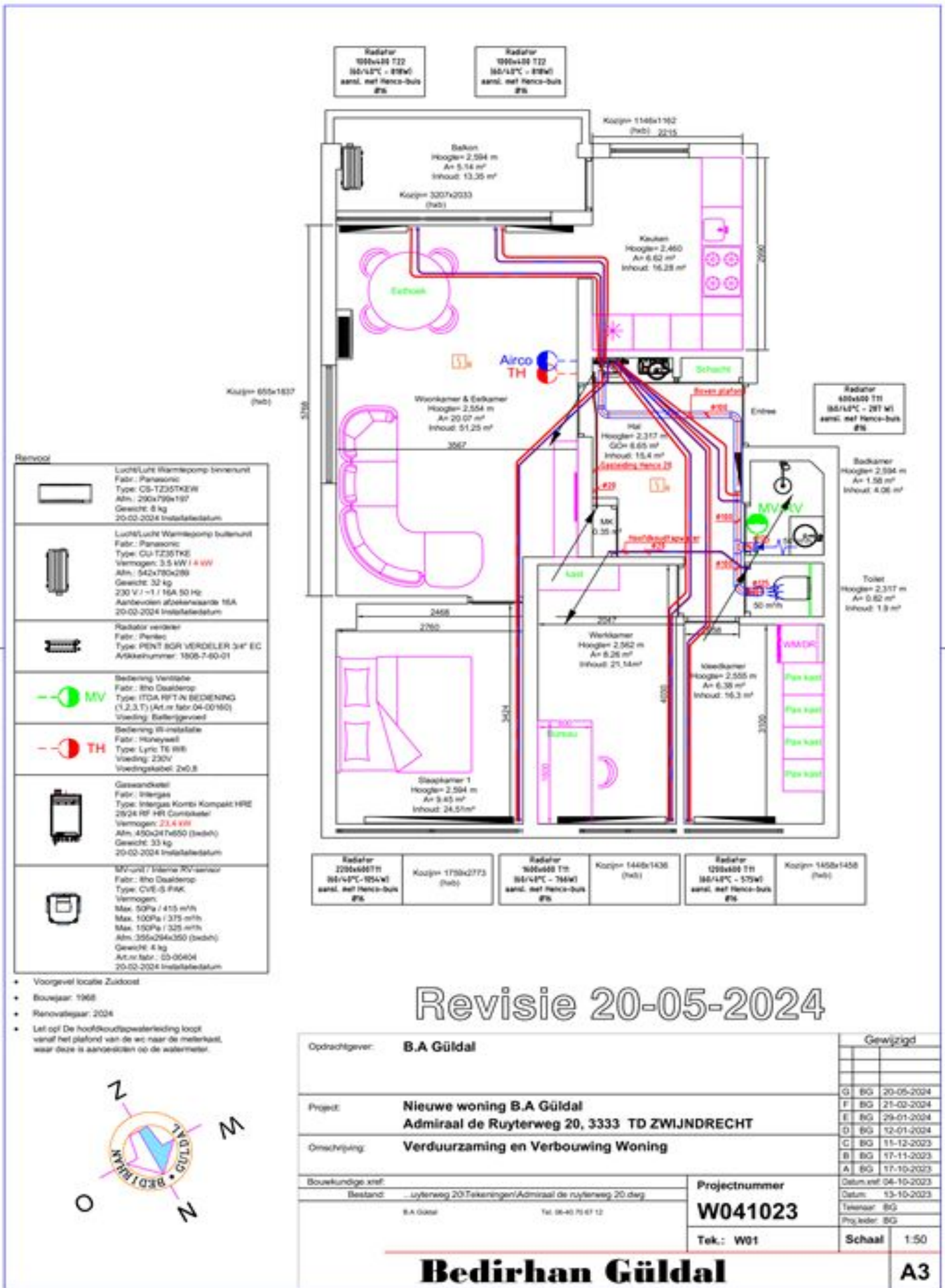
3.36 m



berging
H 2.18

berging







Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Admiraal De Ruyterweg 20
Postcode	3333 TD
Plaats	Zwijndrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1960
Woonoppervlakte (m ²)	66
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	210
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
C.V. ketel	intergas hre, 2024, combi, eigendom, gas
Energielabel	E, vervaldatum: 23 okt 2029
Isolatie	dubbel glas



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.

