Ringdijk 466 B
Zwijndrecht





Vraagprijs € 399.950,- k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 10 02 95 00
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Ringdijk 466B te Zwijndrecht

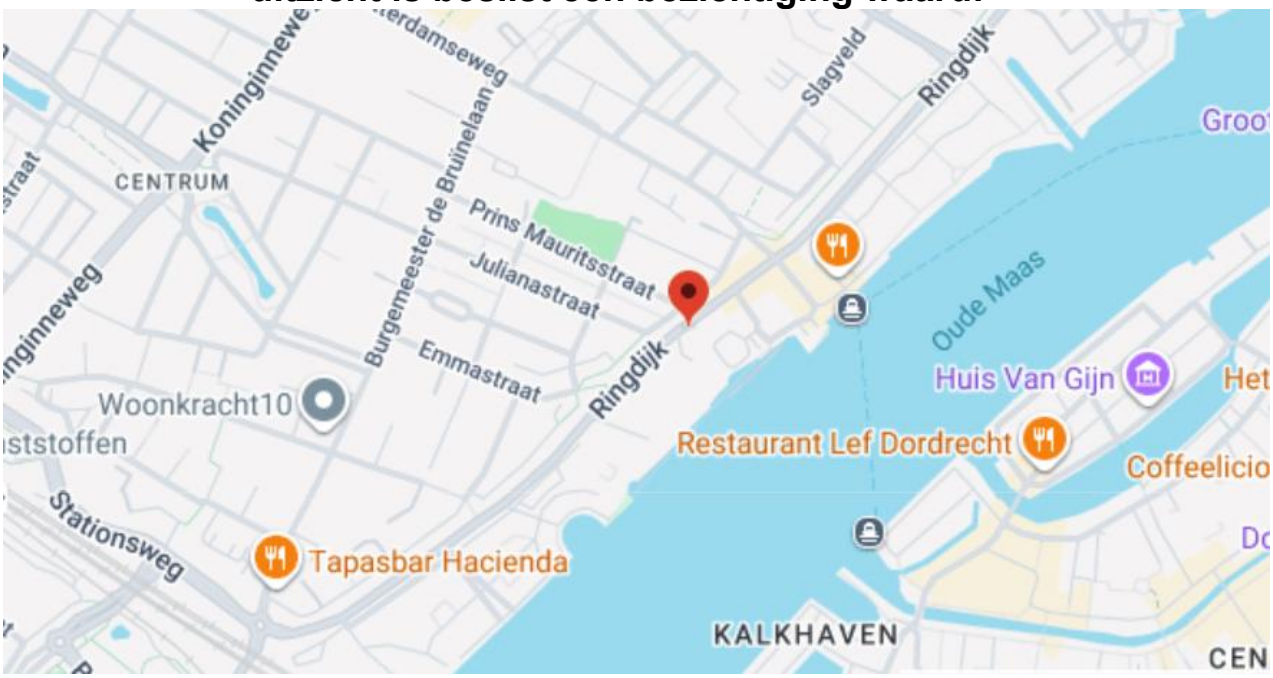
Een bijzonder appartement met misschien wel het mooiste uitzicht van Zwijndrecht! Wonen met een uitzicht dat iedere dag opnieuw blijft verrassen? Dit ruime 3-kamerappartement van circa 77 m², gelegen op de 6e en bovenste verdieping van appartementencomplex “De Helling”, biedt u een werkelijk fenomenaal panoramisch uitzicht over de Oude Maas, het levendige scheepvaartverkeer, het Drierivierenpunt en de historische stad Dordrecht met haar karakteristieke Grote Kerk.

Naast dit unieke uitzicht beschikt het appartement over een ruime en lichte woonkamer, een zeer luxe keuken, twee slaapkamers, een badkamer, een binnenberging/bijkeuken en een heerlijk balkon van circa 9 m². Vanuit de woning en vanaf het balkon geniet u volop van het schitterende, vrije uitzicht.

Het appartement is in 2024 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, centrale verwarming en warm water middels een HR CV-combiketel.

Ook qua ligging is dit appartement bijzonder aantrekkelijk. Het complex bevindt zich zeer centraal, op slechts een steenworp afstand van het gezellige Veerplein met diverse winkels, barretjes en restaurants. Ook winkelcentrum Walburg, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar. Het openbaar vervoer omvat onder andere bus, trein en de Waterbus naar Dordrecht, met overstapmogelijkheden richting Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Alblasserdam en diverse andere bestemmingen.

Dit bijzondere appartement met zijn unieke ligging en spectaculaire uitzicht is beslist een bezichtiging waard!



Schitterend en ruim 3-kamer appartement met uniek uitzicht op het Drierivierenpunt en het historische Dordrecht.

Indeling:

Centrale ontvangstruimte:

U bereikt het appartementencomplex via de entree aan de voorzijde. De royale centrale ontvangstruimte is voorzien van elektrische schuifdeuren, een videofooninstallatie, het trappenhuis en een lift. Via de lift of het trappenhuis bereikt u de 6e woonlaag met direct toegang tot de woning.









Indeling op de 6e verdieping:

Entree:

De ruime hal vormt het centrale punt van het appartement en biedt toegang tot de verschillende vertrekken. De hal is voorzien van een meterkast met 6 groepen, krachtstroom en 3 aardlekschakelaars. Tevens is hier glasvezel aanwezig. De hal beschikt daarnaast over een betegelde vloer, een videofooninstallatie en een vaste kast waarin de HR CV-combiketel is geplaatst.

Toilet:

Het volledig betegelde toilet is voorzien van een nieuw wandtoilet en een fontein.





Woonkamer:

De ruime en brede woonkamer is een heerlijke leefruimte met volop lichtinval. Maar het absolute hoogtepunt is natuurlijk het unieke panoramische uitzicht.
Vanuit de woonkamer kijkt u uit over de rivier de Oude Maas, het indrukwekkende scheepvaartverkeer, de Grote Kerk en het historische centrum van Dordrecht. Dankzij dit weidse uitzicht verandert het panorama iedere dag opnieuw.
De woonkamer is voorzien van elektrisch bedienbare screens en staat in directe verbinding met de open keuken.




Keuken:

De zeer luxe keuken is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De keuken beschikt over een hoogwaardig antracietkleurig aanrechtblad en is uitgerust met een indrukwekkend Falcon fornuis met 5-pits inductiekookplaat en 3 elektrische ovens. Daarnaast beschikt de keuken over een vaatwasser, magnetron, afzuigschouw, koel-/vriescombinatie en een combi Quooker. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van het appartement en biedt opnieuw een schitterend, vrij uitzicht over de Oude Maas en het historische centrum van Dordrecht. Via een deur bereikt u direct het balkon. Ook hier is een elektrisch bedienbaar screen aanwezig.

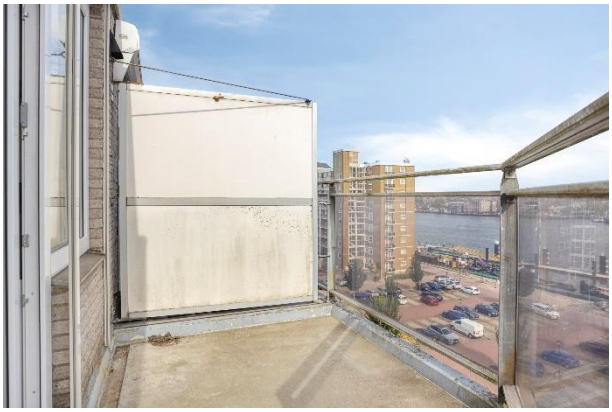






Balkon:

Het ruime balkon van circa 9 m² is voorzien van tegels en ligt op het zuidoosten, aan de achterzijde van het appartement. Een heerlijke plek om buiten te zitten, te genieten van de zon en tegelijkertijd het formidabele uitzicht over de Oude Maas, het scheepvaartverkeer en Dordrecht in u op te nemen.



Slaapkamers:

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde van het appartement en biedt een vrij uitzicht over Zwijndrecht.




Slaapkamer 2, bevindt zich eveneens aan de voorzijde en beschikt eveneens over een vrij uitzicht over Zwijndrecht.




Badkamer:

De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in een lichte kleurstelling, gecombineerd met terracotta vloertegels. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine.





Binnenberging / bijkeuken

In de woning bevindt zich een praktische binnenberging/bijkeuken, voorzien van elektra. Hier bestaat tevens de mogelijkheid om de aansluitingen voor de wasmachine en droger te realiseren.

Berging:

Op de begane grond van het appartementencomplex bevindt zich een privéberging van circa 8 m². Een fijne extra ruimte voor het stallen van fietsen en opslag.

Omgeving:

De ligging van dit appartementencomplex is zonder twijfel één van de grote pluspunten. Het complex bevindt zich direct aan de Oude Maas, waardoor u vanuit het appartement geniet van een schitterend uitzicht op het passerende scheepvaartverkeer, het Drierivierenpunt en het historische centrum van Dordrecht met de imposante Grote Kerk. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich dichtbij. Zo loopt u in slechts 2 minuten naar het gezellige Veerplein, waar u terechtkunt voor diverse barretjes, restaurants en winkels. Ook het overdekte winkelcentrum Walburg, het NS-station en het busvervoer bevinden zich op loopafstand. Dankzij de nabijheid van de Waterbus, met verbindingen richting onder andere Dordrecht en overstapmogelijkheden naar Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam en Alblasserdam, zijn ook omliggende plaatsen goed bereikbaar. Een royaal appartement, een fantastische ligging én een uitzicht dat u iedere dag iets nieuws biedt: dit is wonen met een bijzonder decor.







Overige:

- Verwarming en warm water middels een HR CV-combiketel (Remeha Avanta, 2010).
- Vanuit de lift heeft u direct toegang tot het appartement.
- Het gehele appartement is in 2024 voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas.
- In de buurt zijn gratis parkeermogelijkheden, direct voor het appartementencomplex en aan de achterzijde is betaald parkeren en is voor de bewoners een vergunning aan te vragen voor € 39,- per jaar, per woning kunnen maximaal twee vergunningen worden aangevraagd.
- Het appartement beschikt over energielabel C, geldig tot 1 september 2036.
- Het appartementencomplex maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE), zo is bijvoorbeeld het bitumen dak recent vervangen. De VvE-bijdrage bedraagt € 306,51 per maand.
- Aanvaarding: in overleg, op korte termijn mogelijk.

Bijzonderheden

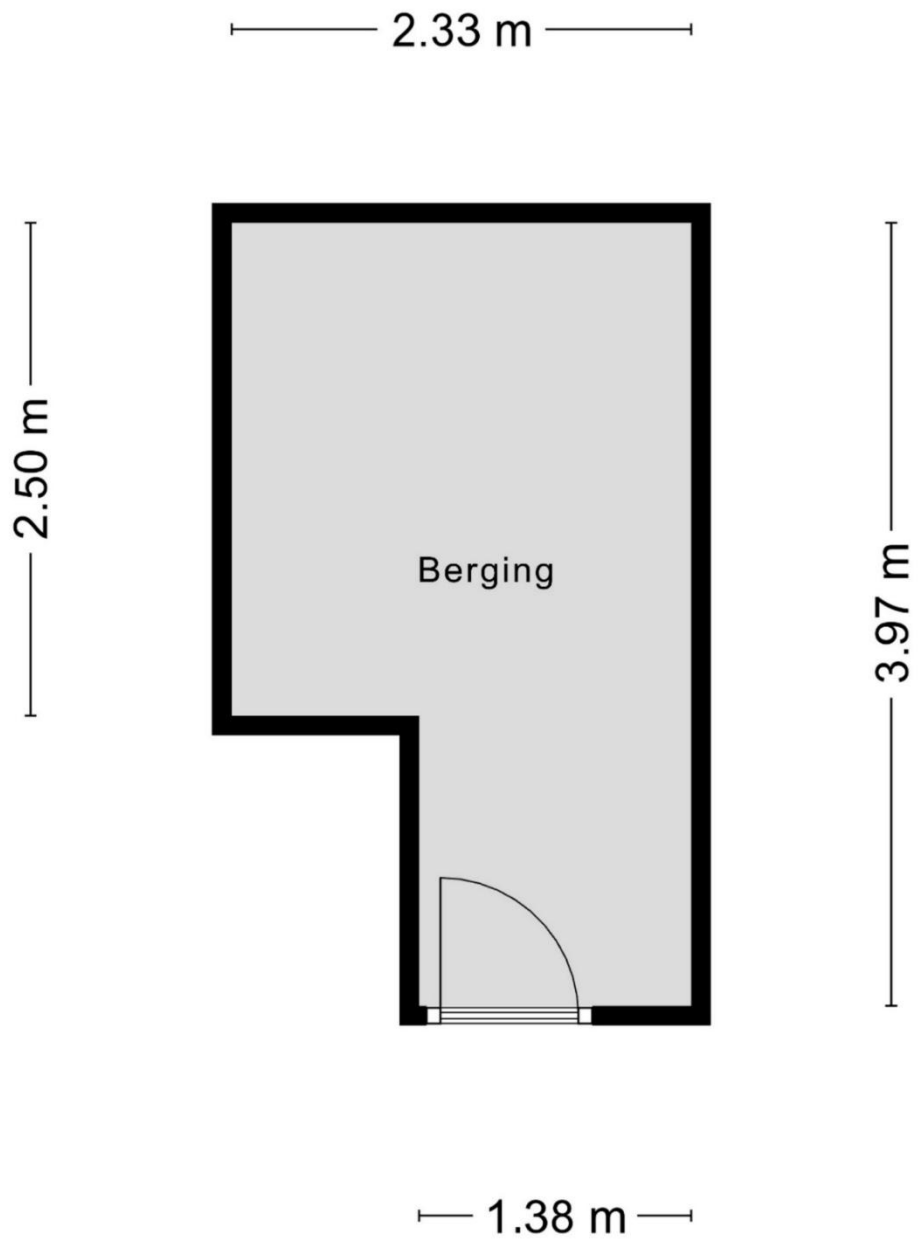
Vraagprijs	€ 399.950 k.k.
Ligging	Zwijndrecht, direct aan de Oude Maas
Soort bouw	Bestaande bouw, 1987
Eigen grond	Ja
Woonoppervlakte	77 m²
Inhoud	255 m^3
Woonkamer	27 m²
Keuken	9 m²
Slaapkamers	Twee kamers van respectievelijk 11 m² en 9 m²
Badkamer	5 m² voorzien van een douchecabinet, badkamermeubel.
Balkon	9 m²
Binnenberging	2,5 m²
Berging begane grond	8 m²
Energielabel	C, geldig tot 1 september 2036
Verwarming	HR CV combiketel (Remeha 2010)
VVE kosten	€ 306,51 per maand
WOZ waarde	€ 395.000 (01-01-2025)

Molenaar | Cové
MAKELAARS BV

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

- **Voorbehouden**
  Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

- **Verkopend makelaar**
  Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

- **Mededelingsplicht**
  De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingsclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

- **Onderzoeksplicht**
  Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

- **Bouwkundige keuring**
  Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

- **Bodemclausule**
  Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

- **Ouderdomsclausule**
  Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

- **Asbestclausule**
  Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

- **Zelfbewoningclausule**
  Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.

- **Wanneer ben ik in onderhandeling?**
  U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

- **Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?** Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

- **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**
  Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.

- **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**
  Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. 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 verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.

- **Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?**
  Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.

- **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?**
  Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod" is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).

- **Wanneer komt de koop tot stand?**
  Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

- **Koopakte en notaris**
  Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond "het voorlopig koopcontract" genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio"s vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).

Kosten koper
Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt" bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.

Waarborgsom/bankgarantie
Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).

Het Vastgoed Ned.-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk
Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie “Vastgoed Ned.”. Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned. makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp, in 2025 samengegaan met Vastgoed Pro onder de naam Vastgoed Ned.

Tot slot
Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.

Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie