

Burgemeester de Bruïnelaan 102 Zwijndrecht



Vraagprijs € 419.000,- k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasterdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 1002 9500
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Burgemeester de Bruïnelaan 102 te Zwijndrecht

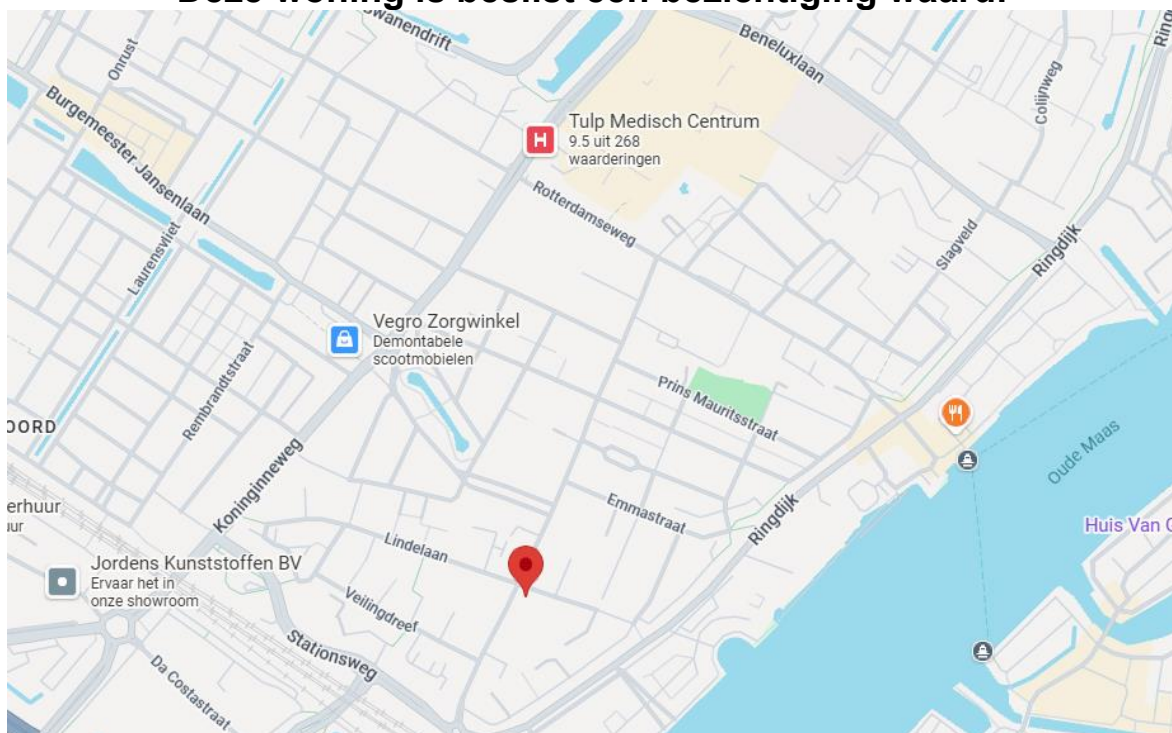
Instapklaar wonen op één van de mooiste plekken van Zwijndrecht! Op de geliefde kruising van de Burgemeester de Bruïnelaan en de Lindelaan staat deze verrassend ruime, compleet gerenoveerde hoekwoning met royale tuin. Een woning waar sfeer, comfort en kwaliteit samenkomen. In 2019 is de woning grondig aangepakt, waarbij onder andere de keuken, badkamer, toiletruimte, elektra, wanden en vloeren zijn vernieuwd. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Het resultaat? Een eigentijds, stijlvol en volledig instapklaar thuis waar je alleen nog je meubels hoeft neer te zetten.

Met een lichte woonkamer, moderne keuken, drie slaapkamers, luxe badkamer, een heerlijke tuin en een uitstekende ligging nabij station, winkels, horeca en uitvalswegen, biedt deze woning alles wat je zoekt.

De gebruiksoppervlakte wonen bedraagt volgens het meetrapport 94 m², aangevuld met 12 m² inpandige ruimte op de tweede verdieping waar de derde slaapkamer en wasruimte zijn gesitueerd.

De ligging is zonder meer ideaal. Je woont hier in de populaire oude centrum van Zwijndrecht, op loopafstand van NS-station Zwijndrecht, winkelcentrum Walburg en het gezellige Veerplein met diverse cafés, restaurants en leuke speciaalzaken. Vanuit het Veerplein brengt de Waterbus je bovendien binnen vijf minuten naar het historische centrum van Dordrecht. Ook automobilisten profiteren van een uitstekende bereikbaarheid dankzij de snelle aansluiting op de A16 richting Rotterdam en Breda.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard!



**Compleet GERENOVEERDE hoekwoning, INSTAPKLAAR
met grote tuin gelegen in de geliefde straat aan
Burgemeester de Bruïnelaan !**

Indeling

Begane grond:

Voorzijde:

De woning ligt aan een brede, groene straat met voldoende parkeergelegenheid. Dankzij de hoekligging geniet je van een vrij gevoel en veel ruimte rondom de woning. De riante voortuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van grind en bestrating en vormt een fraaie entree naar het huis.



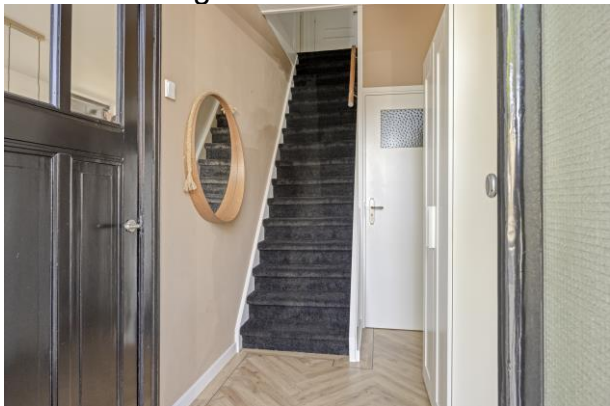
Entree:

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De hal biedt plaats aan de vernieuwde meterkast met 12 groepen en 2 aardlekschakelaars en geeft via de originele karakteristieke paneeldeuren toegang tot de woonkamer, het toilet en de vaste trap naar de eerste verdieping.

De gehele begane grond is afgewerkt met een prachtige visgraat PVC-vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. De strak gestuukte wanden en plafonds zorgen voor een rustige, moderne uitstraling die perfect aansluit bij de hoogwaardige afwerking van de rest van de woning.

Toilet:

De moderne toiletruimte is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Een nette en eigentijdse ruimte die volledig past binnen het renovatieniveau van de woning.



Woonkamer:

De royale doorzonwoonkamer vormt het warme hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde én de extra ramen in de zijgevel wordt deze ruimte rijkelijk voorzien van daglicht. Het vrije uitzicht aan de voorzijde versterkt het gevoel van ruimte en rust. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Vanuit hier bereik je de praktische trapkast en de keuken aan de achterzijde. Een heerlijke leefruimte waar je met gemak kunt ontspannen, werken, eten en genieten van het dagelijks leven.





Keuken:

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en vormt een stijlvolle blikvanger aan de achterzijde van de woning. In 2019 is deze volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne zwarte kleurstelling met een kunststof werkblad.

De keuken beschikt over twee rechte keukenopstellingen, waardoor er veel werk- en bergruimte aanwezig is. Qua apparatuur is alles aanwezig voor kookliefhebbers: een oven, een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. De moderne kraan en spoelbak in koperlook geven het geheel een eigentijdse en luxe uitstraling.

Via de tuindeur loop je direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op mooie wijze met elkaar verbonden worden.



Bijkeuken:

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier staat een Amerikaanse koelkast met vriezer en ijsblokjesfunctie opgesteld. Deze blijft achter in de woning, waardoor de nieuwe bewoners hier direct van kunnen profiteren.



Tuin:

De recent opnieuw aangelegde achter- en zijtuin vormen een heerlijke verlenging van de woning. Hier geniet je van veel privacy en een fijne combinatie van zon, ruimte en groen. De tuin is verzorgd aangelegd met een vlonderterras, bestrating en kunstgras, waardoor onderhoud tot een minimum beperkt blijft. Nieuwe houten schuttingen zorgen voor een verzorgde uitstraling en extra beschutting. Via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar en in de zijtuin bevindt zich bovendien een praktische blokhut voor extra opslagruimte. Een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van lange zomeravonden of gezellig samen te zijn met familie en vrienden.





Eerste verdieping:

Overloop:

De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers en de luxe badkamer. Via een vaste trap bereik je vervolgens de tweede verdieping.

Ook deze verdieping is keurig afgewerkt met strakke wand- en plafondafwerking. De fraaie paneeldeuren van de badkamer en tweede slaapkamer dragen bij aan de sfeervolle uitstraling.



Badkamer:

De badkamer werd in 2019 volledig vernieuwd en straalt luxe en comfort uit. De ruimte beschikt over een ruime douchecabine met regendouche en thermostaatkraan, een tweede wandtoilet en een dubbel wastafelmeubel met luxe spiegel. Een dakkapel met openslaand raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en aangenaam daglicht. De inbouwspots in het plafond maken het geheel compleet en zorgen voor een stijlvolle afwerking.



Slaapkamers:

Slaapkamer 1: De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze ruime kamer beschikt over een fraaie, grote ingebouwde kledingkast, waardoor veel praktische bergruimte aanwezig is. Dankzij de prettige afmetingen ontstaat hier moeiteloos een comfortabele en rustige slaapomgeving.



Slaapkamer 2: Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Deze kamer is afgewerkt met strak gestuukte wanden en een sfeervolle paneeldeur. De aanwezige dakkapel zorgt voor extra ruimte en een aangename hoeveelheid natuurlijk licht. Een ideale slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.



Tweede verdieping:

Doordat de hoogte van deze verdieping net geen twee meter bedraagt, is deze ruimte volgens het meetrapport opgenomen als inpandige ruimte. Met circa 12 m² biedt deze verdieping echter volop praktische mogelijkheden.

Overloop:

De lichte overloop biedt plaats aan de HR CV-combiketel uit 2025 en de aansluitingen voor de wasmachine. Daarnaast is hier een praktische wastafel aanwezig. Dankzij de dakkapel en het Velux dakraam valt ook hier verrassend veel daglicht binnen, wat de ruimte aangenaam en functioneel maakt.



(Slaap)kamer 3:

De zolderkamer is een multifunctionele ruimte die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of logeerkamer. Zowel de dakkapel als het Velux dakraam zorgen voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel.



Overige:

-  Gehele woning voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
-  In 2019 gemoderniseerd met onder andere nieuwe keuken, badkamer, toilet, stucwerk, elektra en afwerking;
-  In eerdere jaren voorzien van nieuwe kozijnen, isolatie en leidingwerk;
-  Voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie;
-  Energielabel C, geldig tot 18 juni 2036;
-  Achter- en zij-tuin recent opnieuw aangelegd;
-  Recent uitgevoerd binnen- en buitenschilderwerk;
-  Fraai afgewerkte vloeren door de gehele woning;
-  Turn-key oplevering;
-  Zowel aan de voor- als achterzijde vrij gelegen met veel privacy;
-  Zolder in 2013 volledig geïsoleerd;
-  Groot Velux dakraam met zonwering aanwezig;
-  Dakkapel voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik;
-  HR CV-combiketel (Nefit HR, 2025);
-  Fundering op staal, geen paalfundering aanwezig;
-  Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk.

Een compleet gerenoveerde, uitstekend onderhouden en instapklare hoekwoning op een toplocatie in Zwijndrecht. Een woning die je gezien moet hebben om de sfeer, ruimte en kwaliteit echt te ervaren. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen!

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 419.000 k.k.
Ligging	Zwijndrecht, Walburg
Soort bouw	Bestaande bouw, 1921
Soort object	Eengezinswoning (tussenwoning)
Eigen grond	Ja
Perceeloppervlakte	160 m ²
Woonoppervlakte	± 94 m ² + 12 m ² slaapkamer 3 2 ^e verdieping en overloop inpandige ruimte
Externe bergruimte (berging)	± 4 m ²
Inhoud	± 374 m ³
Energielabel	C, geldig tot 18 juni 2036
Woonkamer	32 m ²
Keuken	7 m ²
Slaapkamers	3 slaapkamers van respectievelijk 13 m ² , 11 m ² en 8 m ² .
Badkamer	5,5 m ² met inloopdouche, tweede toilet en dubbel wastafelmeubel
Achtertuint	41 m ²
Zijtuin	22 m ²
Voortuin	28 m ²
Berging	4 m ²
Cv-installatie	CV-combi HR Nefit (2025)
Onroerendzaakbelasting	€ 300,37 per jaar
Waterschapslasten	€ 296,82 per jaar
Rioolheffing eigenaar en gebruiker	€ 218,24 per jaar
Gas en elektra	gas: 1003 m ³ en elektra 2.267 kWh (verbruik in 2025)
WOZ waarde	€ 375.000 (peildatum 01-01-2025)

Plattegronden

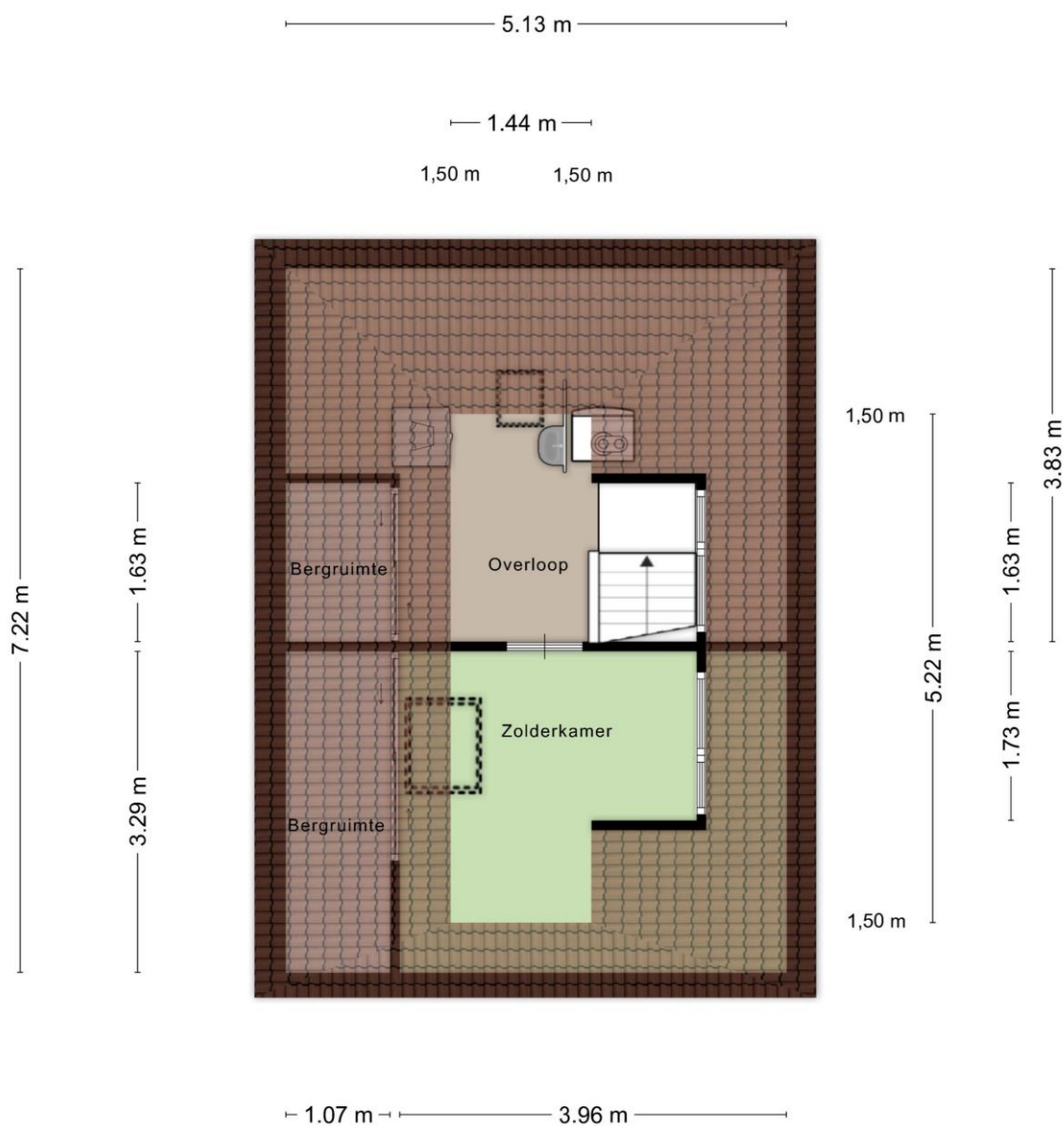
Begane grond:



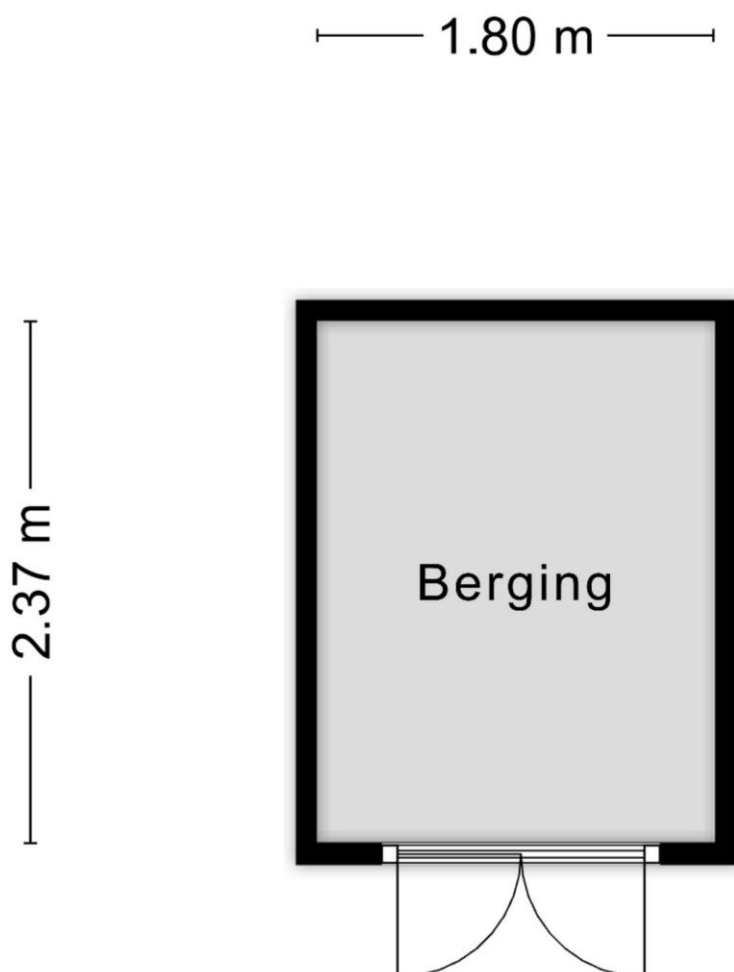
1^e verdieping:



2^e verdieping:



Berging:



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 bidders 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

