

**TE KOOP**

# **Tomatenplein 96**

Zwijndrecht



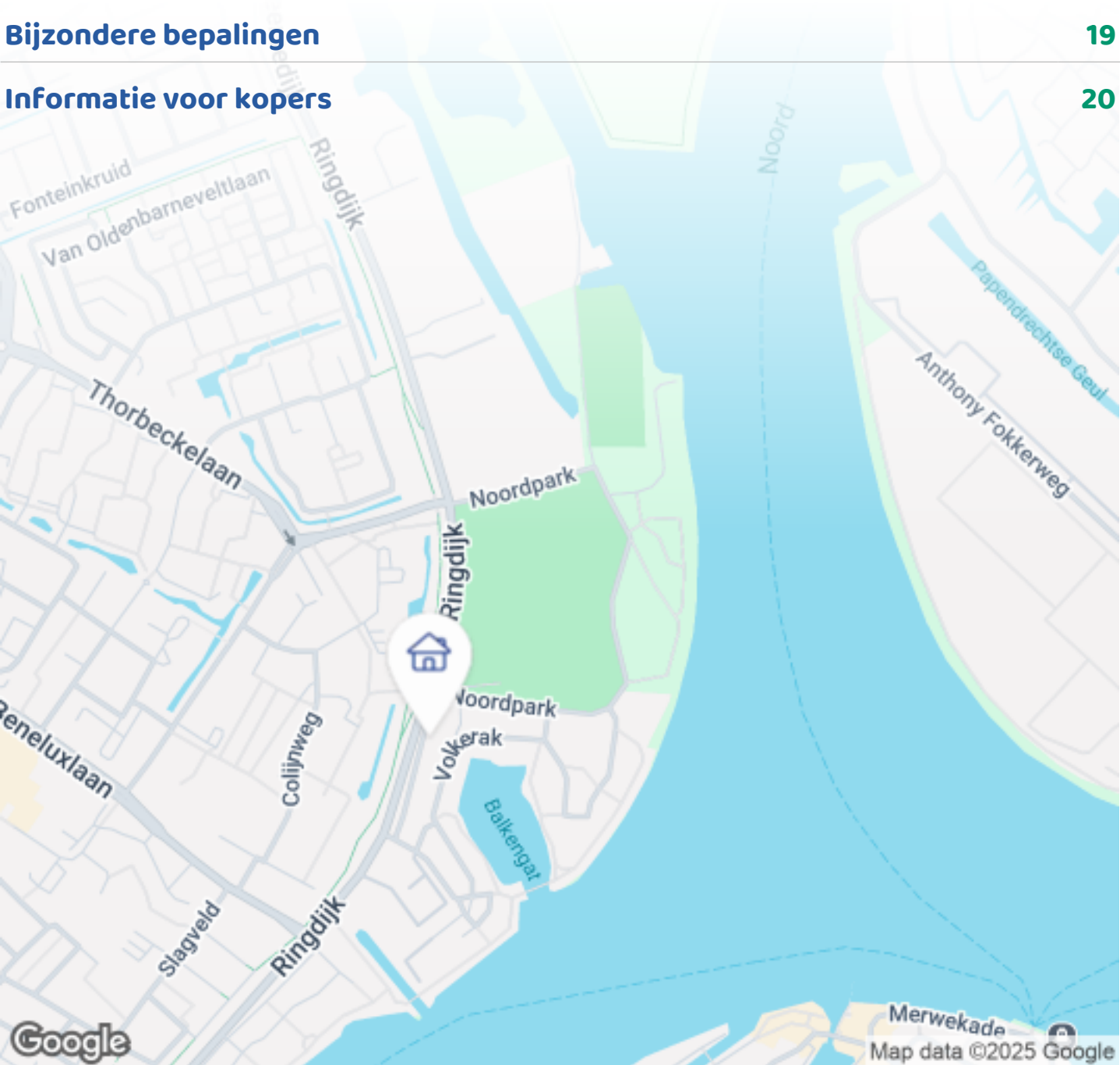
**Vraagprijs**

**€ 239.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gelegen op een centrale en gunstige locatie in Zwijndrecht, presenteren wij dit leuke 2-kamer (starters-)appartement met open keuken, ruim balkon én maar liefst twee bergingen! Dit appartement is een uitstekende keuze voor zowel alleenstaanden als koppels die op zoek zijn naar een comfortabel en gezellig thuis.

Het appartement is geheel van het gas af, goed onderhouden en biedt de mogelijkheid om het naar eigen smaak verder in te richten. Voor de verwarming van de woning wordt gebruik gemaakt van blokverwarming.

De locatie is werkelijk ideaal: op korte loopafstand van het NS-station, dicht bij het levendige Veerplein en het uitgebreide winkelcentrum "Walburg". Bovendien is de snelweg eenvoudig te bereiken, of stap op de waterbus en je bent in een mum van tijd in het historische Dordrecht.

Zie jij jezelf hier wonen? Dat kunnen we ons goed



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voorstellen. Onze NVM-makelaar Clemens geeft je graag een rondleiding.

## Indeling

### Begane grond:

Verzorgde, afgesloten centrale entree met brievenbussen, bellentableau, trappenhuis en een lift die je naar de tweede verdieping brengt.

### 2e verdieping:

Vanuit de entree heb je toegang tot alle vertrekken: de lichte woonkamer met open keuken, de ruime slaapkamer, de volledig betegelde badkamer en een apart toilet.

### Woonkamer en keuken:

De woonkamer is een aangename, lichte ruimte van ongeveer 27 m<sup>2</sup>, perfect om te ontspannen en te genieten van het dagelijks leven. De nette open keuken is voorzien van een modern keukenblok met aanrechtblad in rechte opstelling met o.a.: 4-pits inductie kookplaat, design afzuigkap, combi magnetron, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

Vanuit de woonkamer stap je zo het ruime balkon van ca. 9m<sup>2</sup> op, waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht.

### Slaapkamer:

De slaapkamer biedt met zijn ca.12m<sup>2</sup> voldoende ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en kasten. Een rustige plek om je terug te trekken na een lange dag.

### Badkamer en toilet:

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, wastafel + meubel en mechanische ventilatie. Daarnaast is er ruimte voor zowel de wasmachine als droger. Het toilet bevindt zich apart in de hal, wat zorgt voor extra gemak.

### Bergingen:

Bij dit appartement horen twee externe bergingen, ideaal voor het opbergen van spullen. Eén berging van

ca.4m<sup>2</sup> bevindt zich direct tegenover de ingang van het appartement (met een gevel raampje), terwijl de andere berging van ca.6m<sup>2</sup> zich op de begane grond bevindt. Aan opbergruimte dus geen gebrek!

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1986
- Woonoppervlakte ca.49m<sup>2</sup>
- Verwarming middels blokverwarming en warmwater middels centrale voorziening
- Het appartement is gasloos/geen gasaansluiting meer
- Geheel voorzien kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Energielabel: D
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €189,- per maand (inclusief voorschot stookkosten van circa €80,- per maand!)
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Twee eigen bergingen
- Voldoende parkeerplaatsen voor het appartementencomplex
- Er is een ouderdoms-, asbest- en een niet zelfbewoningsclausule (verkoper heeft er niet gewoond) van toepassing
- Oplevering in overleg.















# FOTO'S













# FOTO'S



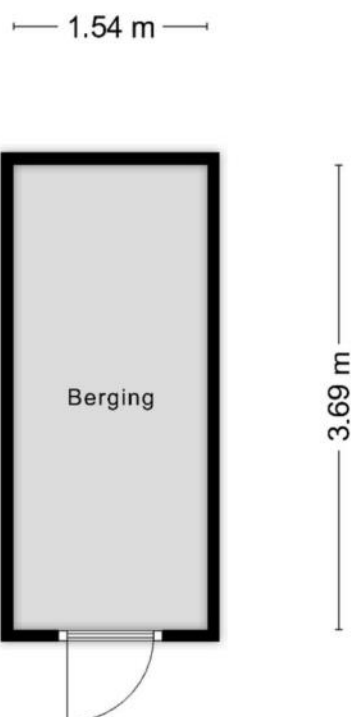
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

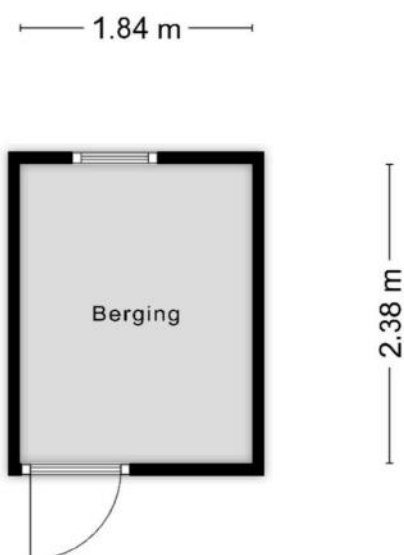


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1986
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	161 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	49 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel

## Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Centrale Voorziening

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 109 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Zwijndrecht C 3610 51

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Ouderdoms-, asbest- en een niet zelfbewoningsclausule (komt uit verhuur, eigenaar heeft er nooit gewoond) van toepassing
- Woning van het gas af



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- [makelaarsland.nl](https://makelaarsland.nl)

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar [makelaarsland.nl](https://makelaarsland.nl) en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.