




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Uilenvliet 2**  
**3333 BT Zwijndrecht**  
**€ 599.000 k.k.**

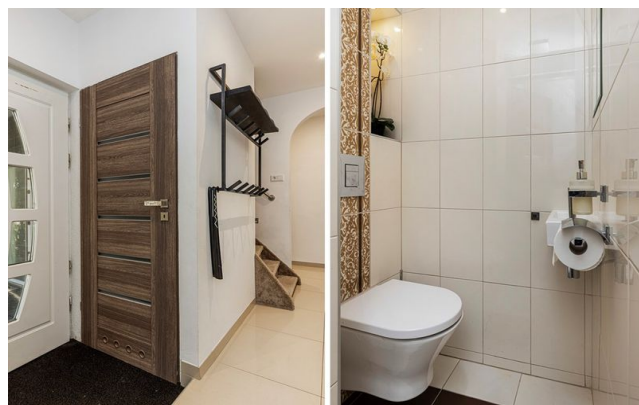
Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar**  
**Zwijndrechtse Waard**

Stationsweg 39  
3311 JW Dordrecht

robbie@dehuizenbemiddelaar.nl  
0643561521





## Kenmerken Uilenvliet 2



Woonoppervlakte: 179 m<sup>2</sup>



Inhoud: 703 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1962



Aantal kamers: 9



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 599.000 k.k.



## Omschrijving Uilenvliet 2

Stap binnen in deze prachtige, ruime twee-onder-een-kapwoning met maar liefst 179m<sup>2</sup> woonoppervlakte gelegen op een royaal perceel van 422m<sup>2</sup> eigen grond.

Met maar liefst 6 (!) slaapkamers, 2 badkamers, meerdere serres, parking voor 2 auto's op eigen terrein, een dakterras én riante achtertuin gelegen op het zuiden heeft deze woning alles in huis voor de verwende huizenzoeker.

De voormalige aanbouw/garage is verdeeld in 2 riante kantoren hetgeen een ideale ruimte creëert voor een bedrijf aan huis. Alle kozijnen zijn vervangen door hoogwaardige kunststof kozijnen compleet met HR glas en gedeeltelijk rolluiken voor extra comfort en veiligheid. Bovendien zijn er twee dakkapellen geplaatst waardoor er boven nog meer leefruimte is ontstaan, en zijn er twee prachtige en ruime badkamers toegevoegd. Dit alles, samen met de rustige ligging, maakt deze woning werkelijk uniek in zijn soort.

De ruime woonkamer, met een aangrenzende eetkamer en strakke open keuken, strekt zich uit over maar liefst 12 meter diepte (!). Geniet van gezellige avonden met vrienden aan de bar bij het kookeiland.

Stap via de keuken en eetkamer in de prachtige serre, compleet met een volledig functionerende keuken, schuifdeuren en rolluik, waardoor een naadloze overgang naar buiten mogelijk is.

Er is tevens een airco geplaatst in de serre, en samen met de elektrisch bedienbare zonwering mét led verlichting kun je hier tot in de late uurtjes en in elk jaargetijde genieten! Dubbele aluminium schuifdeuren geven toegang tot de enorme op het zuiden gelegen, volledig omsloten achtertuin. Heerlijk voor de kids en om in te zonnebaden.

De zij- en voortuin zijn tevens voorzien van serres en parkeren op eigen terrein voor 2 auto's is mogelijk. Zelfs als u een EV rijdt profiteer je van deze woning door de 32 (!) zonnepanelen mét laadpaal.

Met kenmerken zoals vloerverwarming op de begane grond, 3 airco-systemen, 32 zonnepanelen en een laadpaal voor elektrische voertuigen, biedt deze woning het comfort en de duurzaamheid die je mag verwachten bij zo'n riante woning. Er zijn vele opties mogelijk; van mantelzorg, kantoor aan huis, B&B tot aan een kangoeroe woning.

Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek wat deze woning te bieden heeft. Wij leiden u graag rond.



## Omschrijving Uilenvliet 2

### INDELING

#### Entree

Hal met trap naar de verdieping, meterkast, toiletruimte en kast onder de trap. Het betegelde toilet is voorzien van zwevend toilet en handwasfonteinje. Deze ruimte is voorzien van mechanische ventilatie. De meterkast is voorzien van 18 groepen + 3 aardlekschakelaars.

Via een aparte voordeur heb je toegang tot een aparte ruimte waar het kantoor / praktijkruimte en hobbyruimte gevestigd is.

#### Woonkamer

Via de entree kom je in de royale doorzonwoonkamer die in open verbinding staat met de keuken. Over de gehele breedte is een aanbouw geplaatst.

De woonkamer beschikt over een nette plavuizenvloer met vloerverwarming als hoofdverwarming en beschikt over een elektrische haard met warmtefunctie (Faber). De wanden en het plafond zijn gestuct en is het plafond voorzien van inbouwspots

De keuken is voorzien van een kookeiland met afzuigkap en bargeeelte in de kleurstelling lichtaarde. De keuken is verder voorzien van een inductiekookplaat, stoomoven met combimagetron en Amerikaanse koelkast (ter overname).

#### Serre

Via de keuken en eetkamer heb je toegang tot de prachtige serre met werkende keuken. De serre beschikt over schuifkantelpui met dubbele deuren en rolluik.

#### 1e verdieping

Via de overloop heb je toegang tot maar liefst, 4 riante slaapkamers, waarvan 2 via de openslaande deuren toegang geven tot het balkon gelegen op het zuiden. Een van deze slaapkamer beschikt over een elektrisch rolluik.

De vloeren en wanden en het plafond van de slaapkamers zijn respectievelijk afgewerkt met laminaat, sierpleisterwerk en stucplafond.

Verder tref je een riante badkamer aan voorzien van whirlpool (werkt gedeeltelijk), douche, toilet en dubbele wastafel en mechanische ventilatie. De overloop is voorzien van een airco systeem (koelen en verwarmen), waardoor zomers of in de winter altijd een behaaglijke temperatuur binnen handbereik is.

#### 2de verdieping

De voorzolder geeft toegang tot een 2de badkamer met ligbad en douche en 2 riante slaapkamers.

Hier is tevens de wasmachine/droger opstelling met CV ketel (Intergas HRE 2022). Een van de slaapkamer heeft nog een vliering voor extra opbergruimte.



## Omschrijving Uilenvliet 2

### Voortuin:

Brede voortuin (circa 12 meter) met overkapping, 2 grote olijfbomen plus eigen oprit.

Van voor naar achter loopt er langs het huis nog een smalle groenstrook.

### Achtertuint:

Royale achtertuin maar liefst 135 m<sup>2</sup> groot. De tuin beschikt over grijs /bruine keramische tegels met kunstgras en borders.

### Algemeen

- Zeer ruime woonoppervlakte van 179 m<sup>2</sup>
- Vloerverwarming op de begane grond
- Diverse opties zoals mantelzorg, kangoeroewoning of bedrijf aan huis
- Maar liefst 6 slaapkamers en 2 badkamers
- 3 airco-systemen, 32 zonnepanelen en een laadpaal voor elektrische voertuigen
- Kunststof kozijnen in de gehele woning
- Relatief nieuwe CV ketel Intergas HRE uit 2022
- Riante voortuin met carport en eigen oprit
- Riante achtertuin met serre en extra gelegen op het zuiden

### Bijzonderheden:

- 32 zonnepanelen geplaatst in 2017 (lease met afkoopsom EUR 7.000,-)
- Geïsoleerde kweekvloer (foto's aanwezig)

Ondanks bovenstaande informatie met zorg is samengesteld, kunnen geen rechten ontleend worden aan bovenstaande omschrijving.





# Uilenvliet 2 in beeld















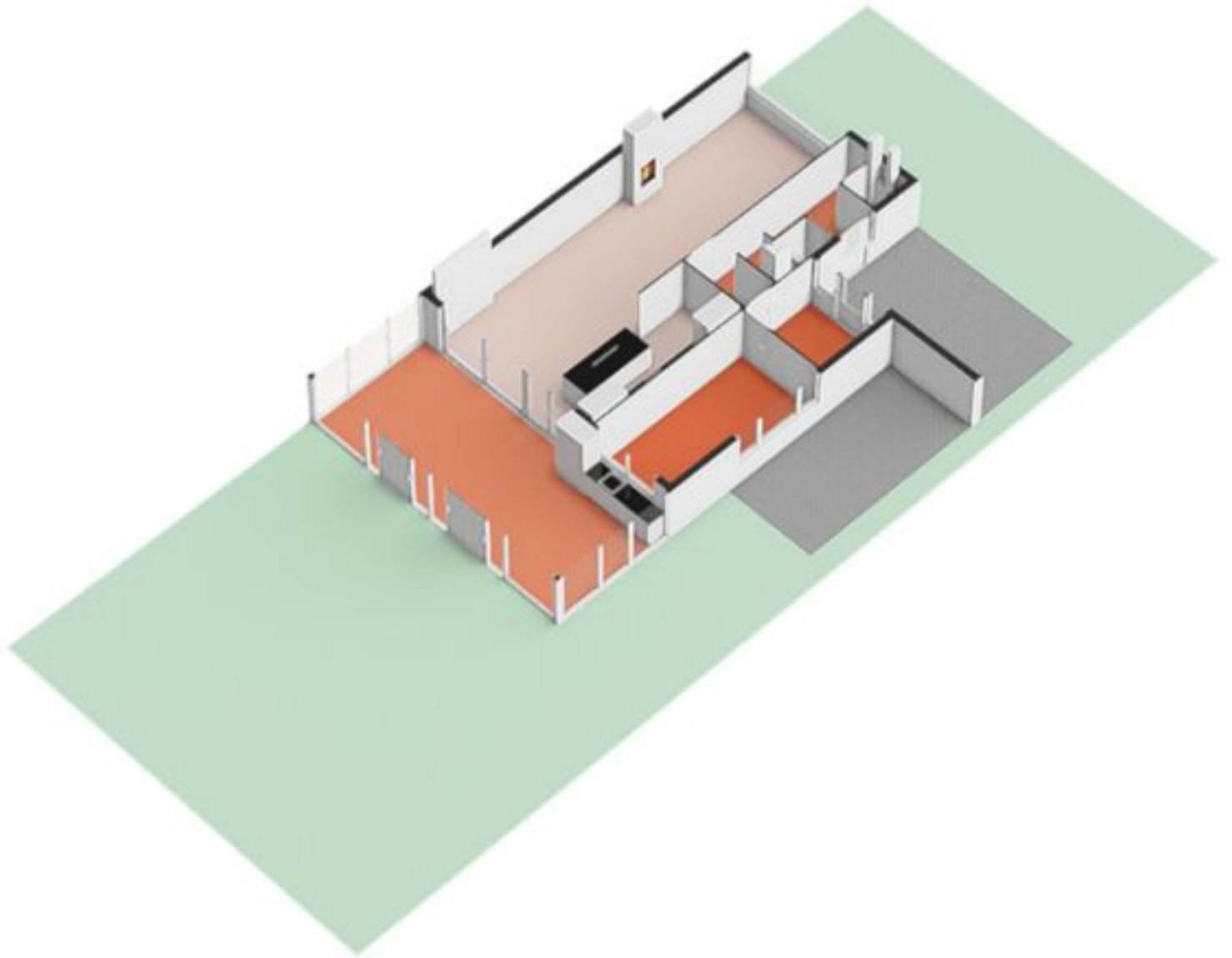




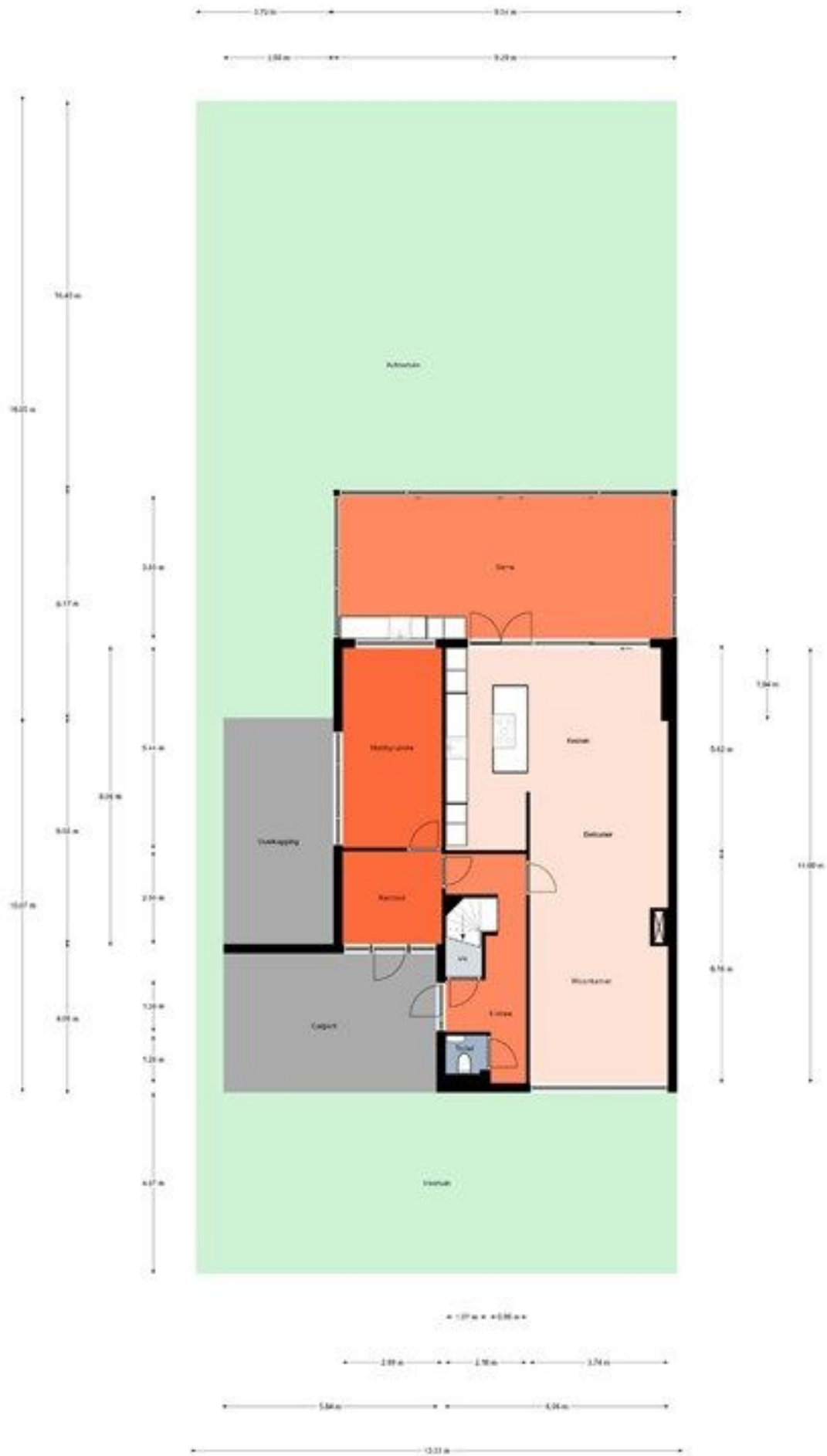




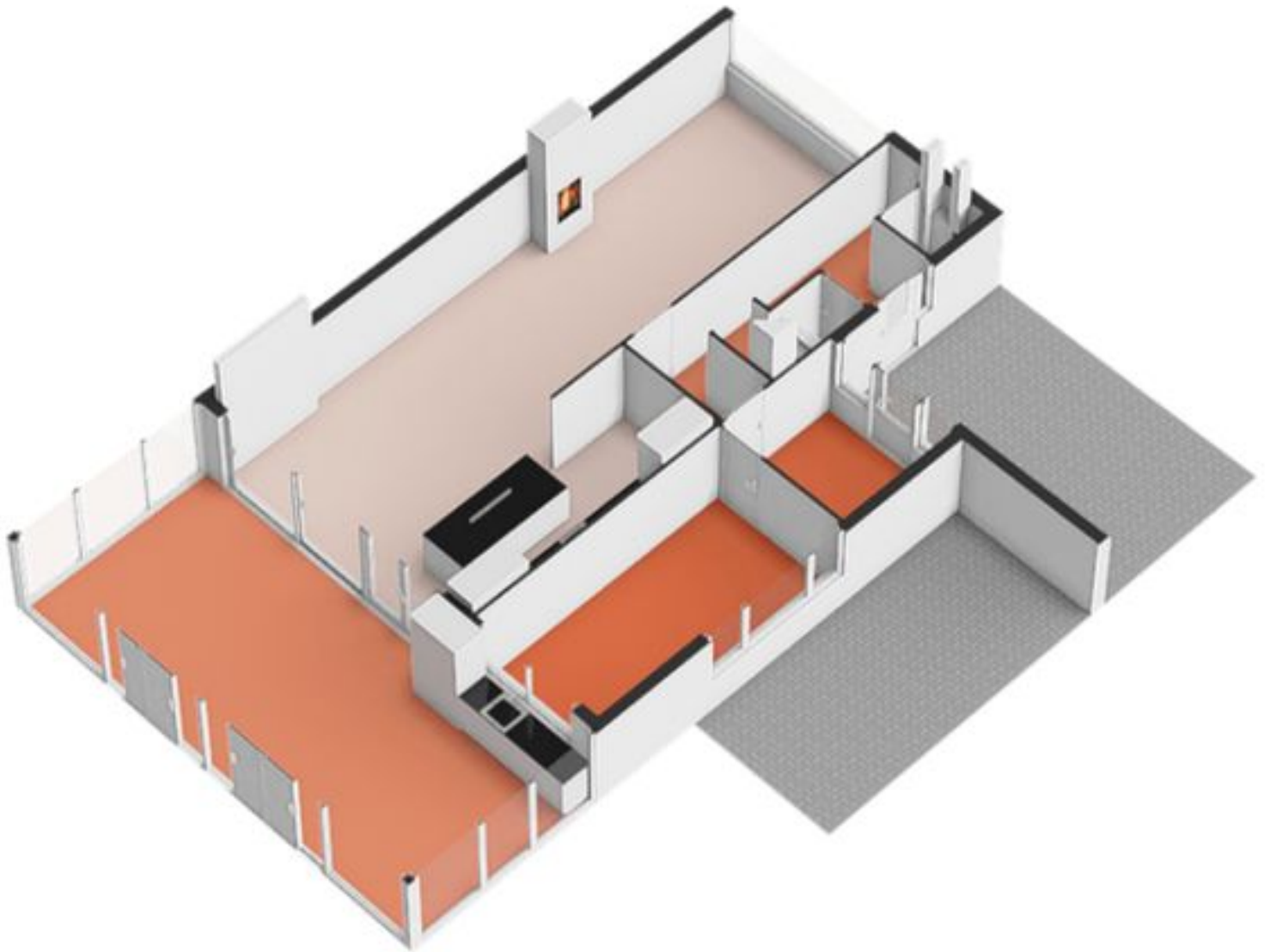








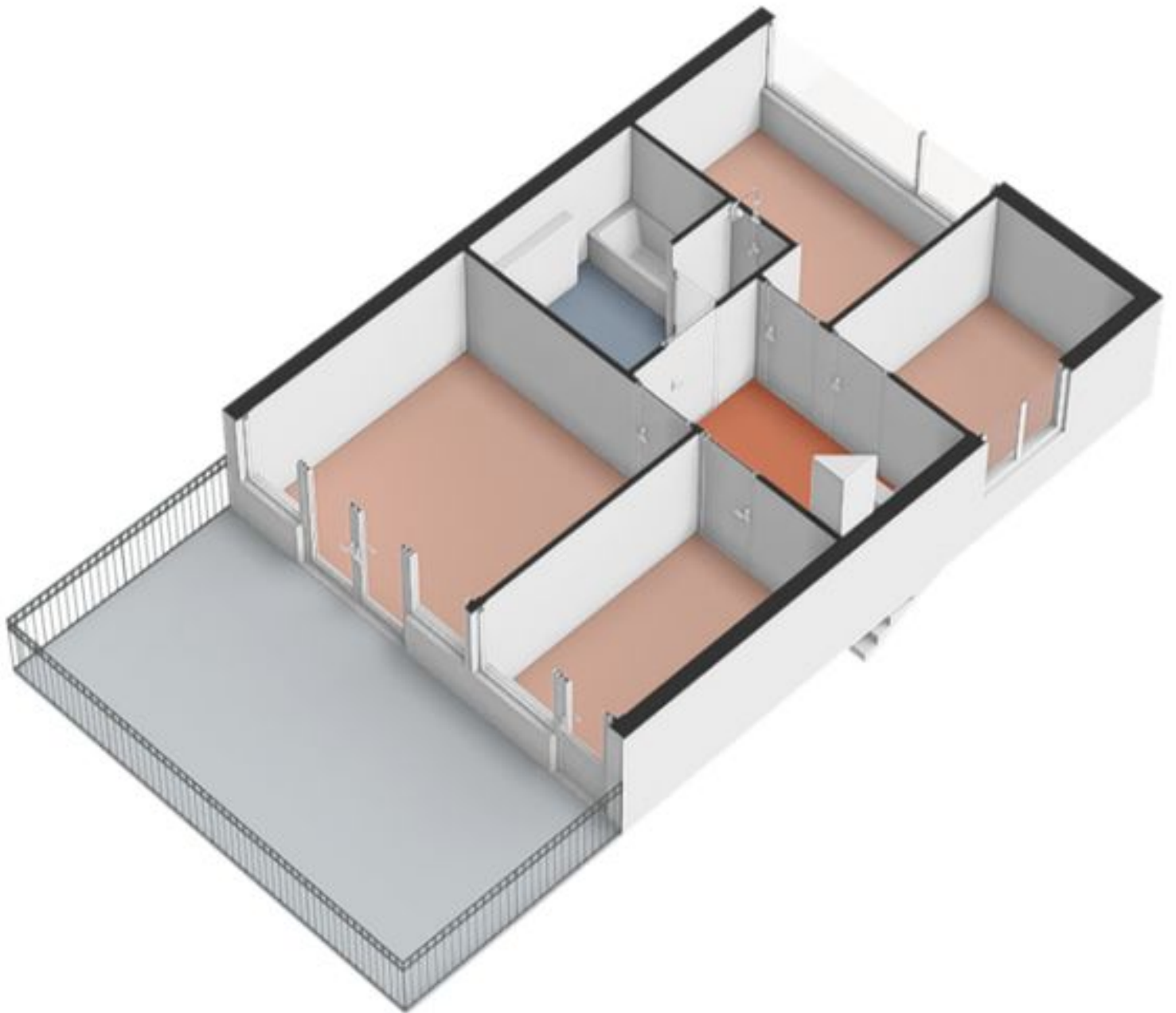
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax www.realax.nl







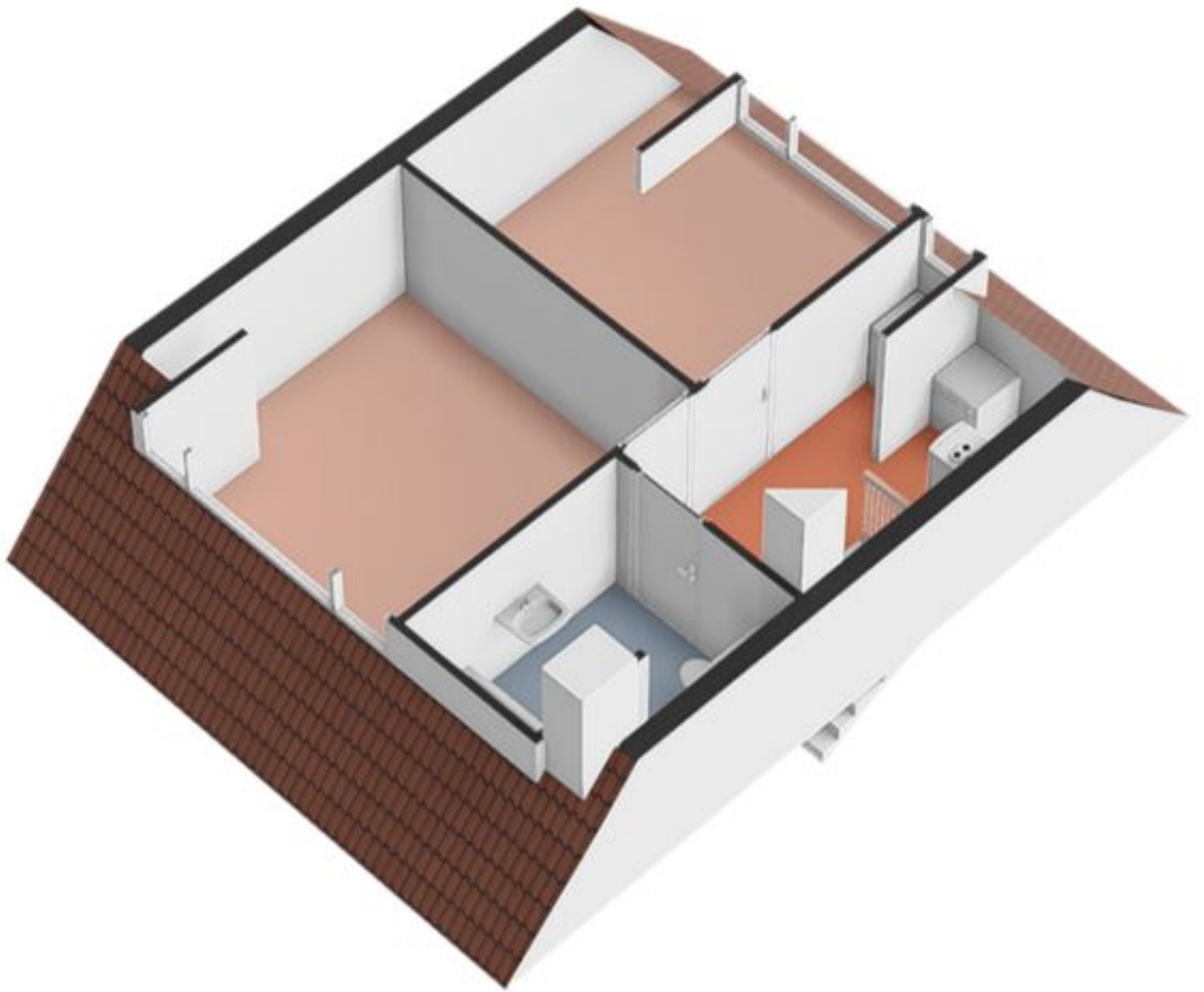
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Uilenvliet 2
Postcode	3333 BT
Plaats	Zwijndrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1962
Ligging	in woonwijk
Inhoud (m <sup>3</sup> )	703
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	8
Energielabel	B, vervaldatum: 26 maa 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 waardebepaling.



## 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.





