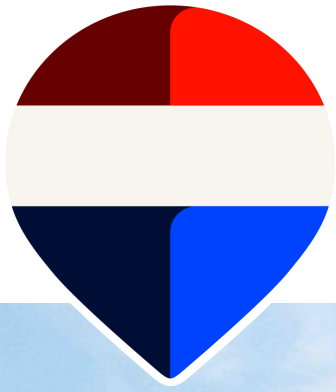




JULIANA VAN STOLBERGSTRAAT 9 ZWIJDRECHT



Vraagprijs € 350.000 k.k.

**SFEERVOL WONEN IN HET HART VAN
ZWIJDRECHT IN DEZE KARAKTERISTIEKE
JAREN '30 HOEKWONING**





WELKOM ZWIJNDRECHT

Aan de Juliana van Stolbergstraat 9 staat een charmante en verrassend ruime jaren '30 eengezinswoning, gelegen in het gezellige centrum van Zwijndrecht. Hier woon je op loopafstand van werkelijk álles wat het dagelijks leven comfortabel maakt. Winkels, scholen, horeca, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving. Deze woning biedt niet alleen een fijne plek om thuis te komen, maar ook volop mogelijkheden om jouw eigen woonwensen te realiseren.

Zodra je de woning betreedt, is de karakteristieke jaren '30-sfeer direct voelbaar. Authentieke details zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren en het balkenplafond geven het huis een warme en statige uitstraling. Tegelijkertijd is de woning opgeknapt en aangepast aan het comfort van nu, waardoor oud en nieuw hier perfect in balans zijn. Dit is geen standaard eengezinswoning, maar een huis met karakter en uitstraling.

De ligging is ideaal voor wie centraal wil wonen zonder concessies te doen aan gemak en bereikbaarheid. Winkelcentrum Walburg ligt letterlijk om de hoek voor de dagelijkse boodschappen, terwijl het NS-station binnen enkele minuten lopen bereikbaar is. Steden als Rotterdam en Dordrecht zijn daardoor snel en eenvoudig te bereiken.

Ook het levendige Veerplein, met diverse horecagelegenheden en gezellige terrasjes, bevindt zich op korte afstand. Parkeergelegenheid is ruim voldoende aanwezig rondom de woning.

Met drie slaapkamers, een open keuken, een praktische bijkeuken en een sfeervolle achtertuin op het noordwesten is dit een ideale woning voor starters, jonge gezinnen en doorstromers die nét even wat meer ruimte zoeken.





WOONOPPERVLAKTE

89 m²

INHOUD

331 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

155 m²

BOUWJAAR

1936

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:

hoekwoning

TUINLIGGING:

noordwesten

ENERGIELABEL:

C

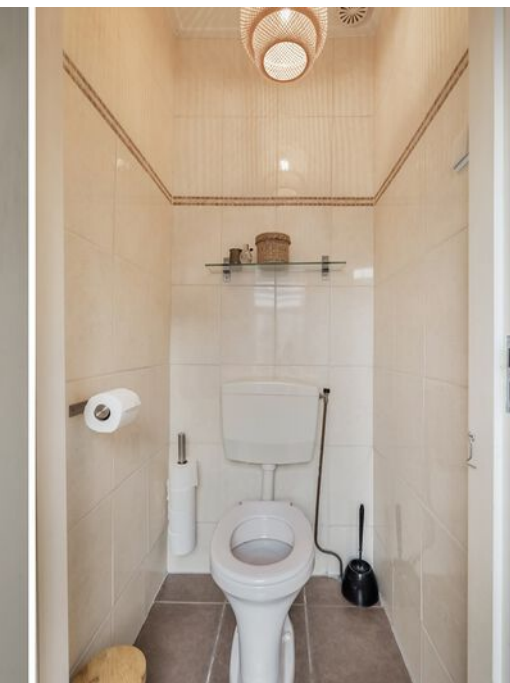
OPLEVERING:

in overleg

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

De entree geeft toegang tot de hal, waar de glas-in-loodramen en paneeldeuren direct de authentieke sfeer benadrukken. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. Deze is nagenoeg geheel opnieuw gestuct en geschilderd eind 2026 en straalt warmte en comfort uit. De gesloten houtkachel vormt een sfeervol middelpunt, ideaal voor de koudere maanden. De betonnen vloer is afgewerkt met een laminaatvloer en de grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel lichtinval. Het balkenplafond en de open trap naar de eerste verdieping versterken het karakter van de ruimte.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een eetbar. De keuken is voorzien van een oven en een 4-pits gaskookplaat met geïntegreerde afzuigkap in het bovenkastje. Vanuit de keuken is er toegang tot de tussenhal met de toiletruimte en de bijkeuken.

De toiletruimte is geheel betegeld in een beige kleurstelling en voorzien van een duoblok toilet. De bijkeuken biedt plaats aan de aansluiting voor wasmachine en droger, de cv-opstelling, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Vanuit de tussenhal is tevens de achtertuin bereikbaar.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en sfeervol aangelegd met bestrating. Dankzij de schuttingen is er veel privacy. Door de hoekligging is er de gehele dag zon in de tuin. Via de zijdeur is er toegang tot het naastgelegen pad, dat leidt naar het achtergelegen speelpleintje. Dit speeltuintje is volledig omheind en daarmee een veilige en fijne plek voor kinderen om te spelen.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een vaste inbouwkast.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens voorzien van een vaste inbouwkast.

In de tussenhal is ruimte voor een extra kast en bevindt zich de trap naar de tweede verdieping.

De badkamer ligt aan de achterzijde en is volledig betegeld in een beige kleurstelling. Deze is uitgerust met een douchecabine en een wastafelmeubel. Vanuit de badkamer is er via een deur toegang tot het platte dak.

TWEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping beschikt over een derde slaapkamer met een dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde, wat zorgt voor veel licht en een ruimtelijk gevoel. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig boven de trap. Deze verdieping is uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.



DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1936
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	C
---------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

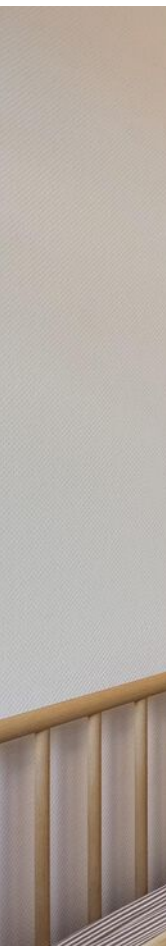
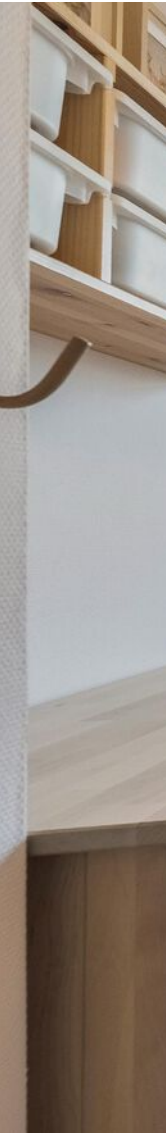
Woonoppervlakte	89 m ²
Perceeloppervlakte	155 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	331 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 320.000,-
OZB (eigenaar)	€ 274,-
Waterschapslasten	€ 537,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 735,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 272,- / € 17,-

BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle jaren '30 eengezinswoning
- Gelegen in het centrum van Zwijndrecht
- Zonnige achtertuin op het noordwesten
- Authentieke details zoals glas-in-loodramen en paneeldeuren
- Wanden woonkamer opnieuw gestuct eind 2025
- Gesloten houtkachel
- Open keuken met eetbar
- Praktische bijkeuken
- Drie slaapkamers
- Ideale woning voor starters en doorstromers die hun eigen woonwensen willen realiseren













PLATTEGROND



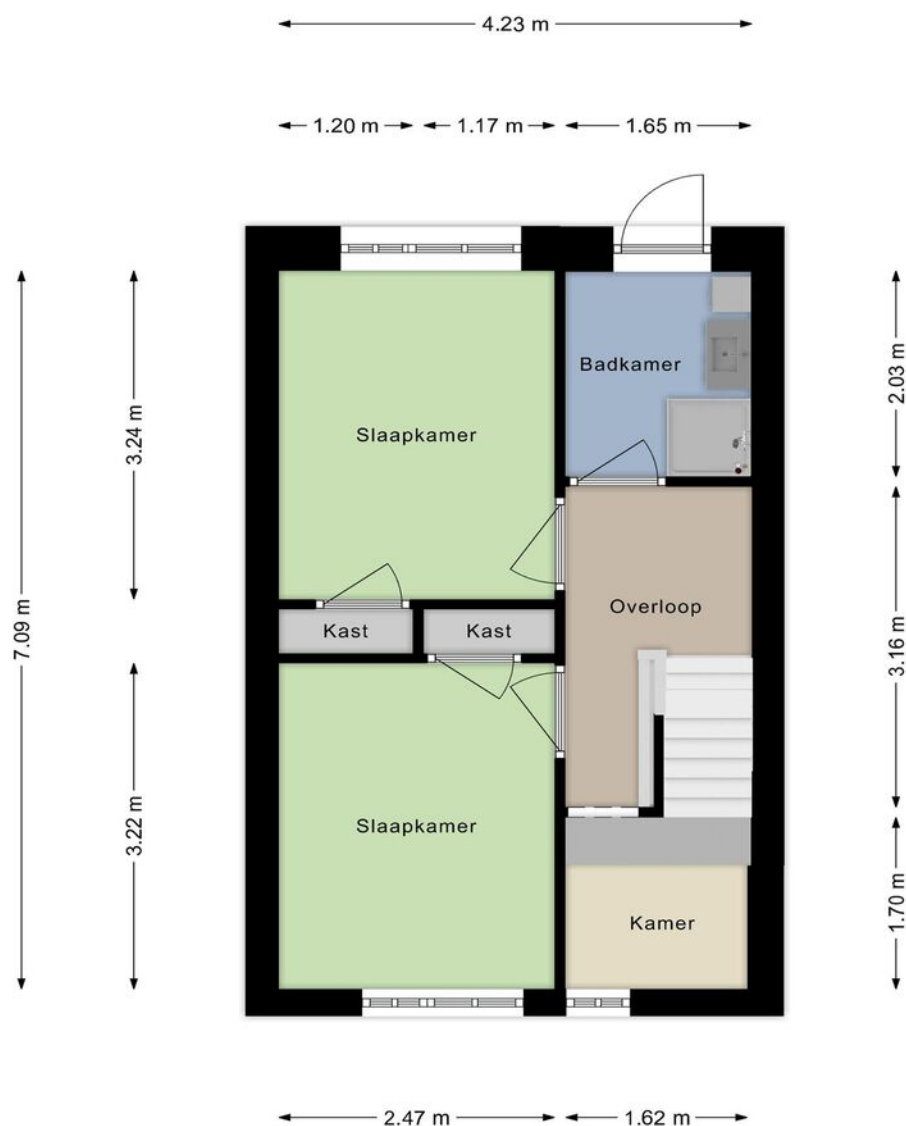
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



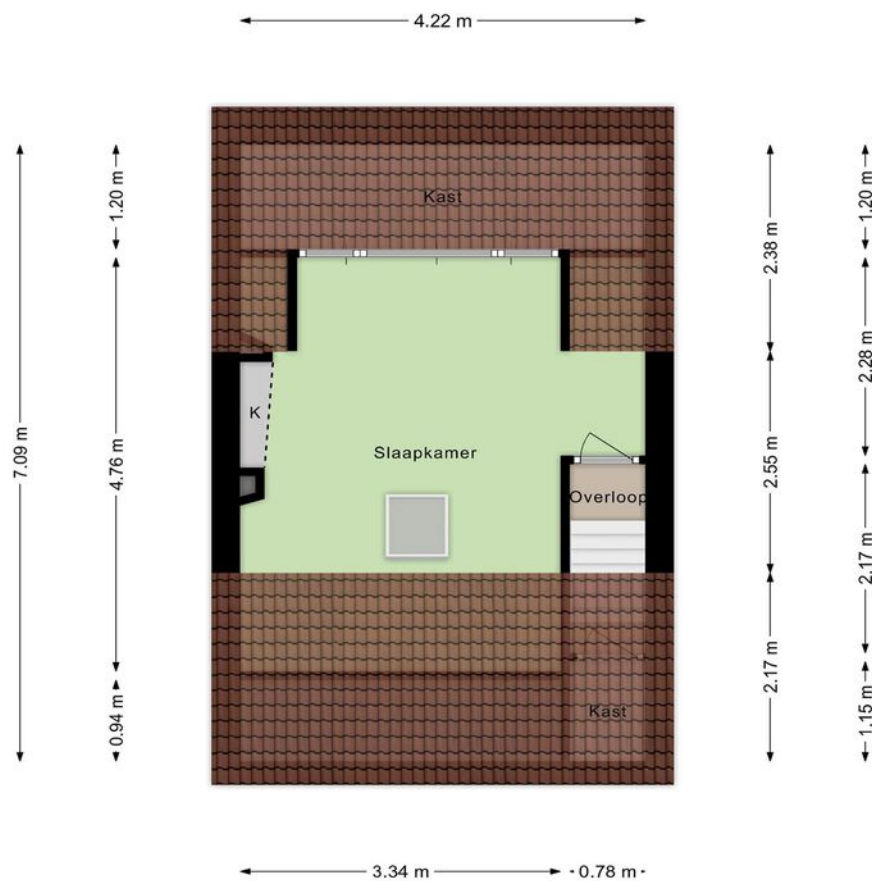
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORGSM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store



GET IT ON
Google Play



REMAX
MAKELAARSGROEP

GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!

Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

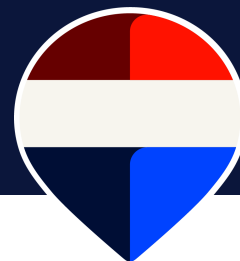
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

mbos@remax-mg.nl

www.marco-bos.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

REMAX

MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

