

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Beethovenlaan 13

3335 BD Zwijndrecht

vraagprijs € 345.000,- K.K.

078 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.



over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.



kenmerken

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	92 m² (338 m³ inhoud)
Perceeloppervlakte	121 m²
Bouwjaar	1986
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energielabel	B
Isolatie	grotendeels dubbelglas
Verwarming	cv ketel



welkom

Vier slaapkamers, een fijne tuin én een heleboel leuks om de hoek... Klinkt ons als muziek in de oren!

En laat dat nou perfect passen bij de Beethovenlaan 13 in Zwijndrecht! Een leuke tussenwoning in de wijk Heer Oudelands Ambacht, waar je alle ingrediënten vindt voor een heerlijk gezinshuis.

De woning komt uit de verhuur en is voor de verkoop gezellig ingericht, zodat je alvast een beetje kunt zien wat er allemaal mogelijk is. Maar het leukste? Je kunt hier nog helemaal je eigen draai aan geven! Een frisse kleur op de muur, jouw favoriete meubels erin en voor je het weet voelt het als THUIS.

Met 4 slaapkamers, een achtertuin op het noorden én energielabel B is de basis in ieder geval hartstikke fijn.

En dan de omgeving, want die verdient zeker wat extra aandacht. Scholen en sportvoorzieningen in de buurt, winkelcentrum Oudeland voor de dagelijkse boodschappen en genoeg leuke plekken om eropuit te gaan.
Zin in een frisse neus? Dan wandel je heerlijk door het Develpark. Met de kinderen naar de diertjes bij de Kiboe-hoeve? Altijd een goed idee! En voor een middagje waterpret kun je terecht bij zwembad De Hoge Devel. Van zwemles tot vrij zwemmen, je hoeft er niet ver voor op pad.

Ook voor wie regelmatig de auto pakt, zit je hier goed. De uitvalswegen zijn dichtbij, dus richting Dordrecht of Rotterdam ben je zo onderweg.

De basis is er, nu is het aan jou om er iets moois van te maken. Kom jij de mogelijkheden ontdekken? BELLEN!

Indeling:

Entree in hal met meterkast en toegang tot de woonkamer.

Meterkast met 6 groepen, dag- en nachtstroom, gasmeter, watermeter en glasvezelkabel.

Woonkamer van fijn formaat. Er is een trapkast in de kamer en aan de achterzijde heb je toegang tot de half open keuken.

Keuken in wandopstelling met rvs-keukenblad, spoelbak, afzuigkap. Er is ruimte voor een losse gaskookplaat met oven en een losse vaatwasser.

Hal aan de achterzijde van de woning met toilet, deur naar de achtertuin en trapopgang naar de eerste verdieping.

indeling

Toilet voorzien van fonteintje en deels betegelde wanden.

Fijne tuin met achterom en een eigen stenen berging voorzien van elektra.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, voorzien van een laminaat vloer.

Slaapkamer 2, ook gelegen aan de voorzijde, voorzien van een laminaat vloer.

Slaapkamer 3, aan de achterzijde met dakraam, voorzien van een vloerbedekking en bergruimte onder het schuine dak.

Badkamer met bad, toilet, wastafel en deels betegelde wanden, dakraam.

Tweede verdieping:

Overloop met aansluiting voor de was apparatuur, de mechanische ventilatie, CV ketel (Intergas HR, bouwjaar 2022).

Slaapkamer 4, met dakraam en ook hier bergruimte onder het schuine dak.

Algemeen:
Eigen grond, 121 m².
Woning is voorzien van betonnen vloeren, hardhouten kozijnwerk met dubbel glas; alleen de voordeur en de bovenlichten zijn nog enkel glas.
De eigenaar werkt met een vaste koopakte en een vaste projectnotaris: Core Notariaat in Amsterdam, het concept van deze akte staat in MOVE om te bekijken.
Artikelen van toepassing in de koopakte:
"As is where is" clausule.
Niet bewoningsclausule
Ouderdomsclausule.

Oplevering in overleg, kan zeer snel.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

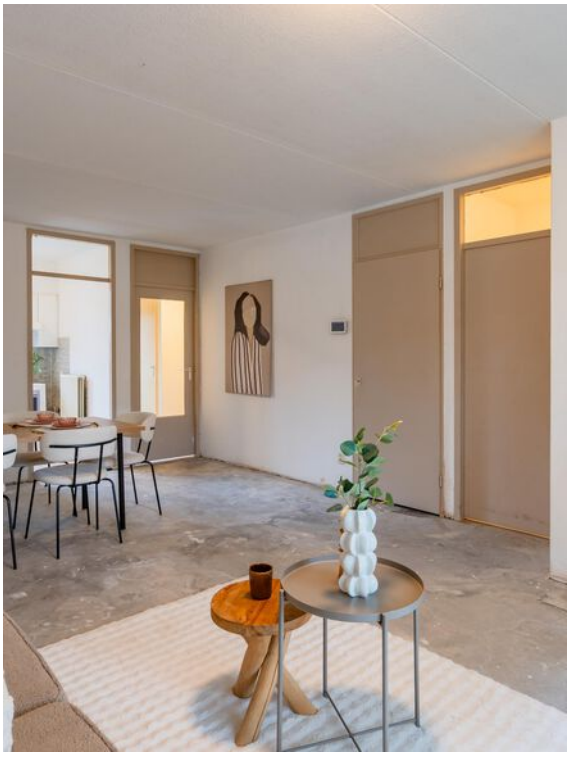




Vier slaapkamers, een fijne tuin én een heleboel leuks om de hoek... Klinkt ons als muziek in de oren!









En laat dat nou perfect passen bij de Beethovenlaan 13 in Zwijndrecht! Een leuke tussenwoning in de wijk Heer Oudelands Ambacht, waar je alle ingrediënten vindt voor een heerlijk gezinshuis.





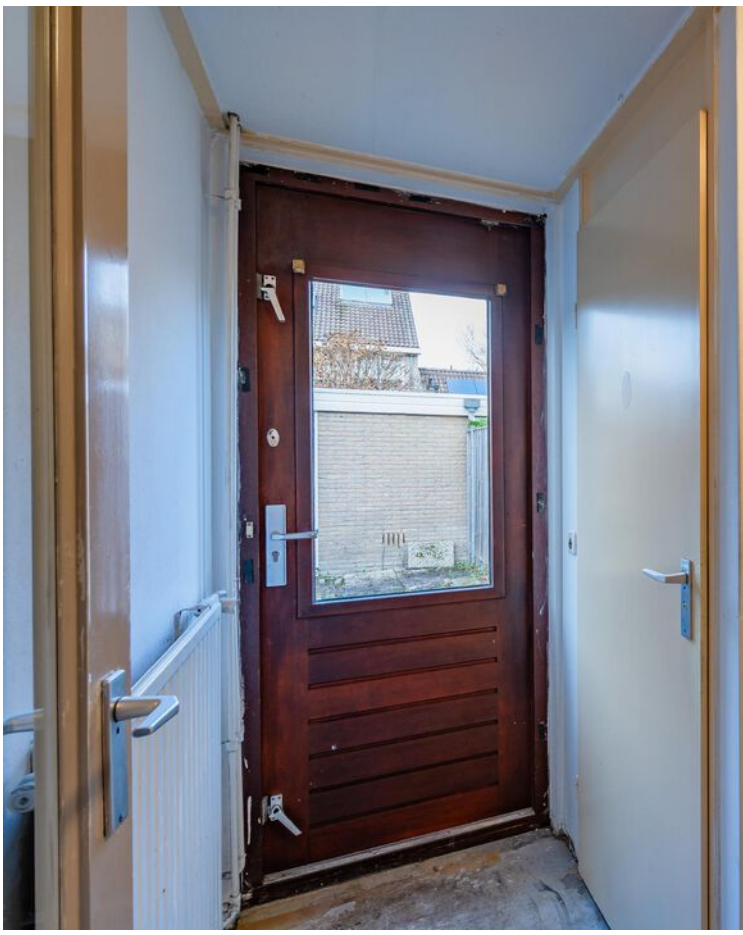
De woning komt uit de verhuur en is voor de verkoop gezellig ingericht, zodat je alvast een beetje kunt zien wat er allemaal mogelijk is. Maar het leukste? Je kunt hier nog helemaal je eigen draai aan geven!





Een frisse kleur op de muur, jouw favoriete meubels erin en voor je het weet voelt het als THUIS.













Met 4 slaapkamers, een achtertuin op het noorden én energielabel B is de basis in ieder geval hartstikke fijn.





Voor wie regelmatig de auto pakt, hier zit je goed. De uitvalswegen zijn dichtbij, dus richting Dordrecht of Rotterdam ben je zo onderweg.





































En dan de omgeving, want die verdient zeker wat extra aandacht. Scholen en sportvoorzieningen in de buurt, winkelcentrum Oudeland voor de dagelijkse boodschappen en genoeg leuke plekken om eropuit te gaan.







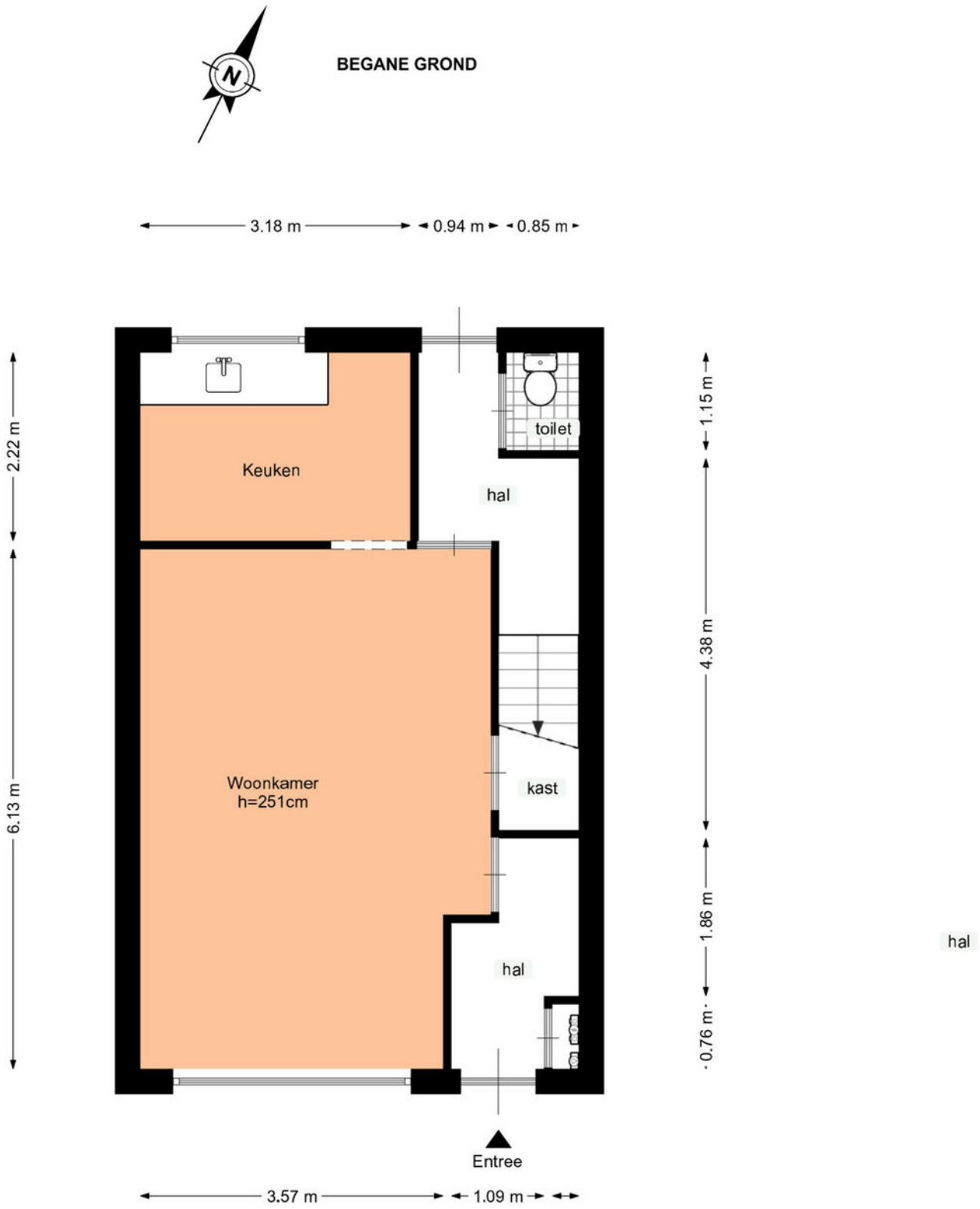






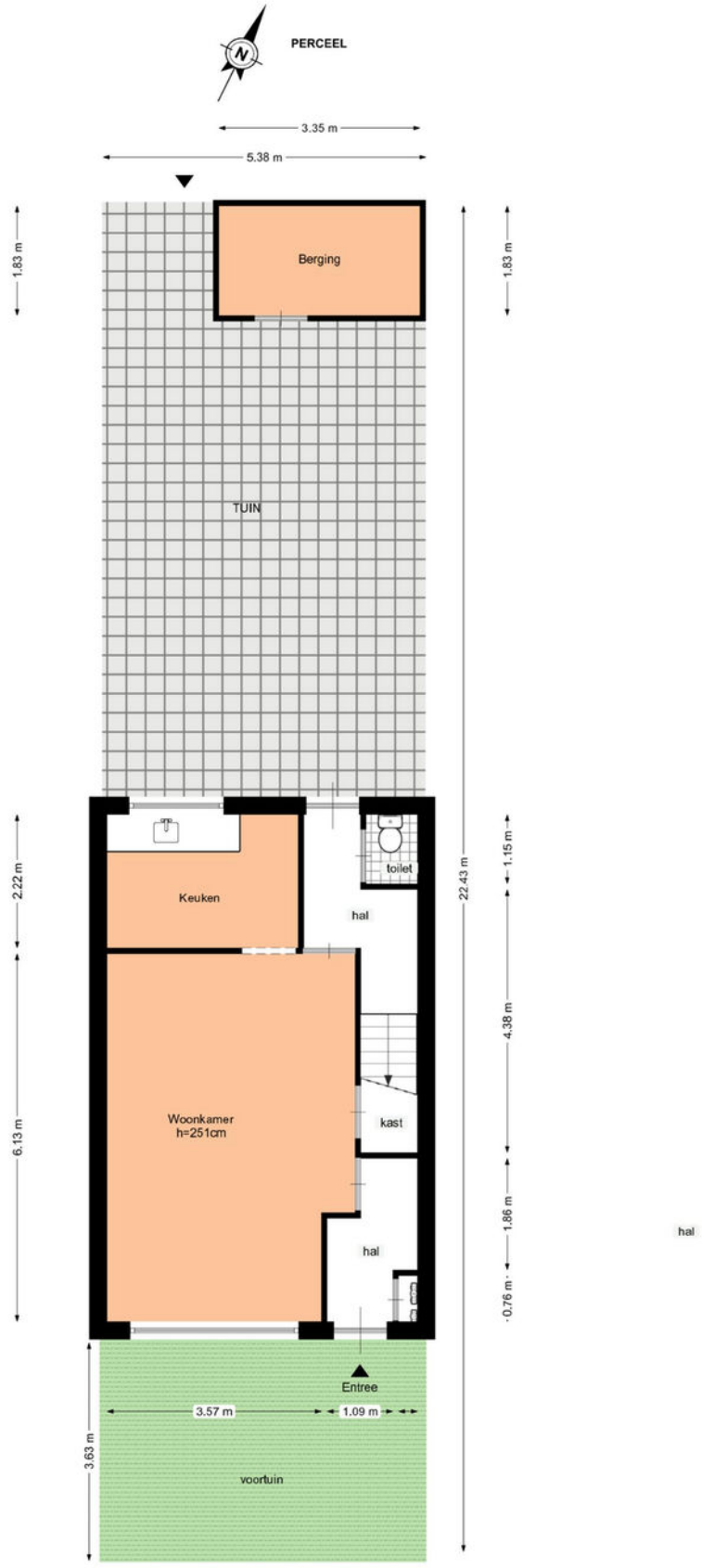
De basis is er, nu is het aan jou om er iets moois van te maken.

plattegrond



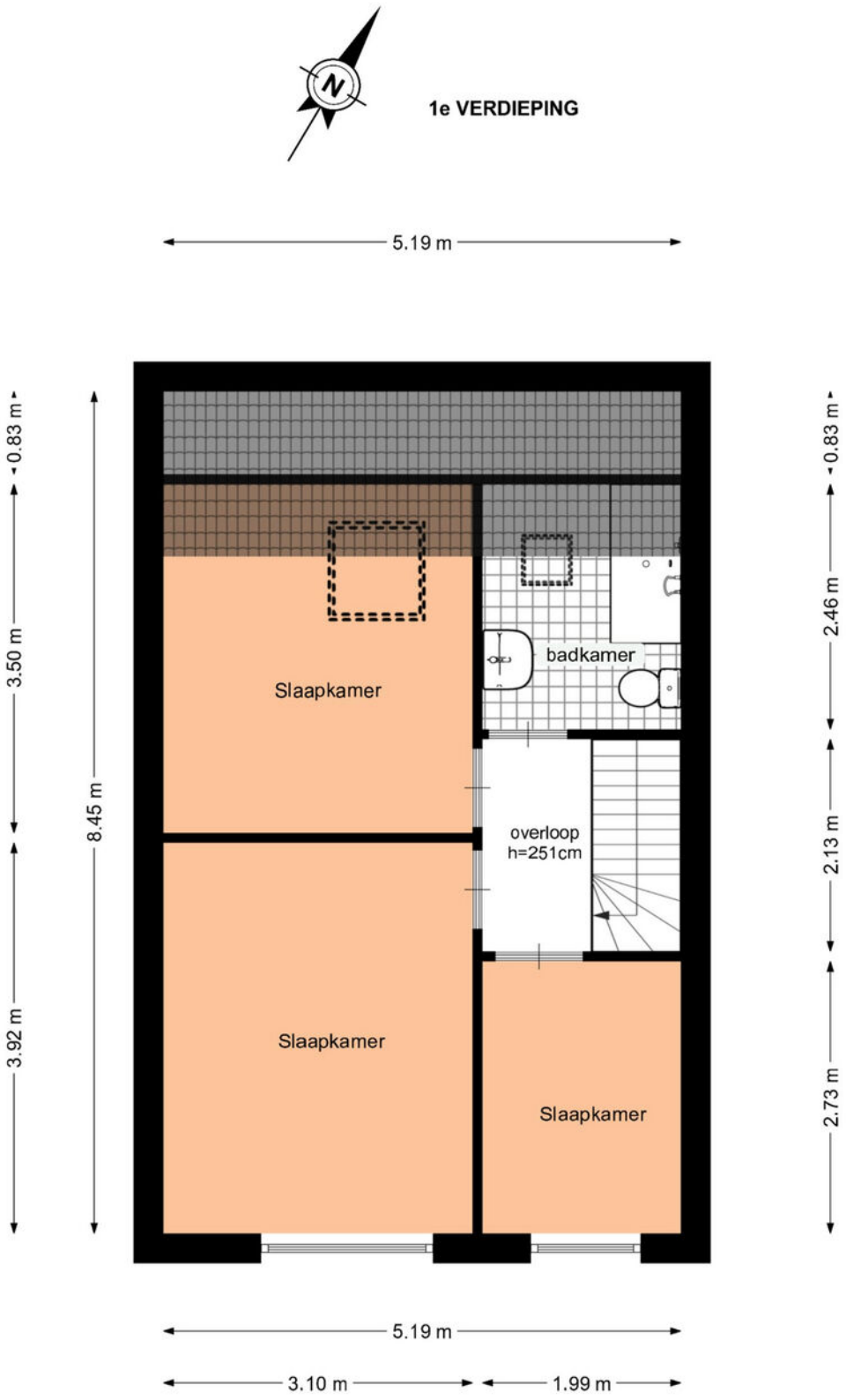
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



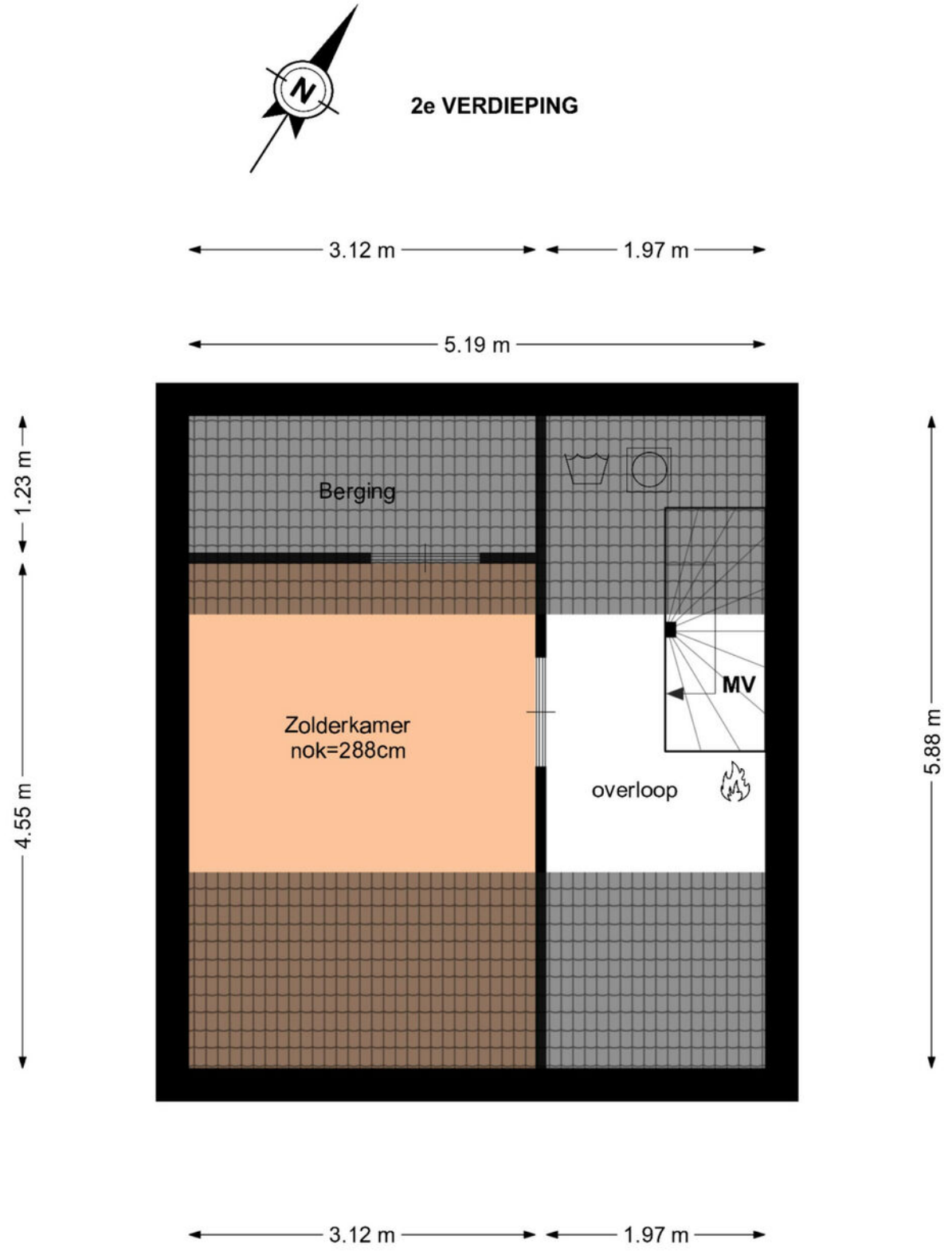
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



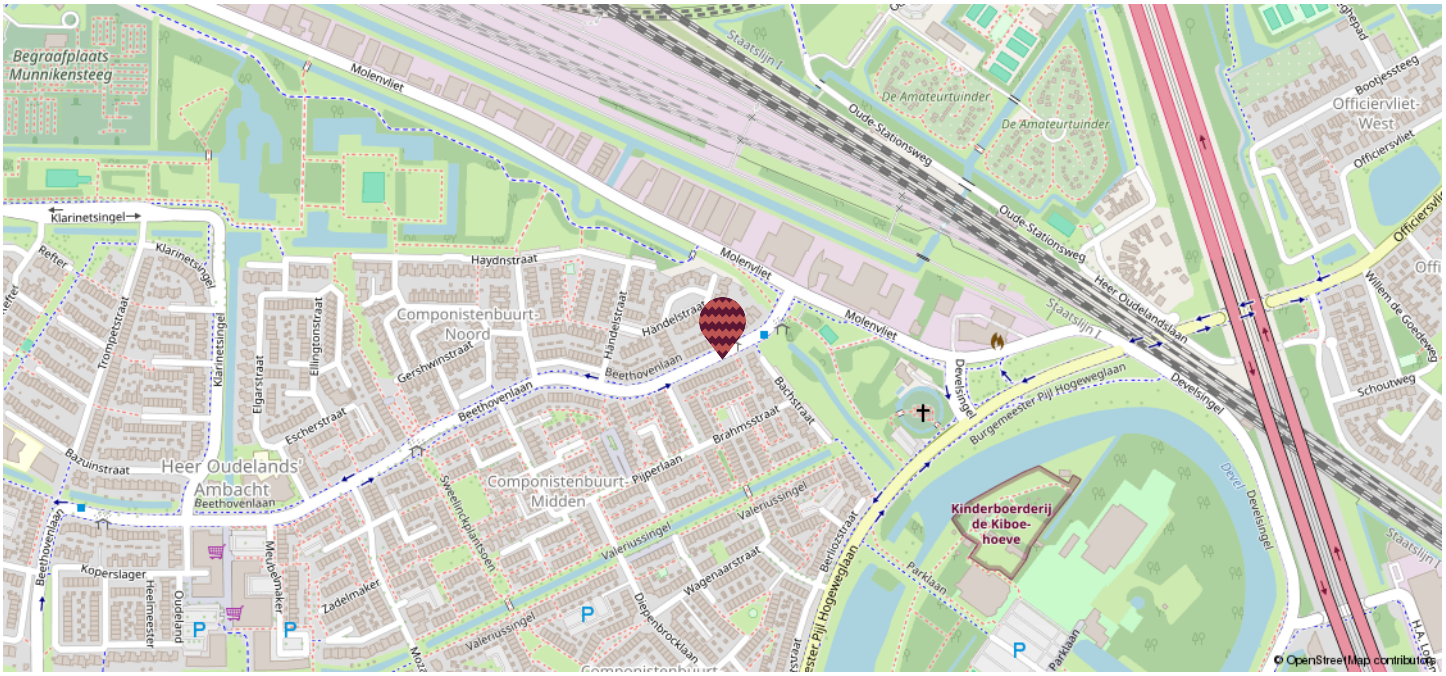
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

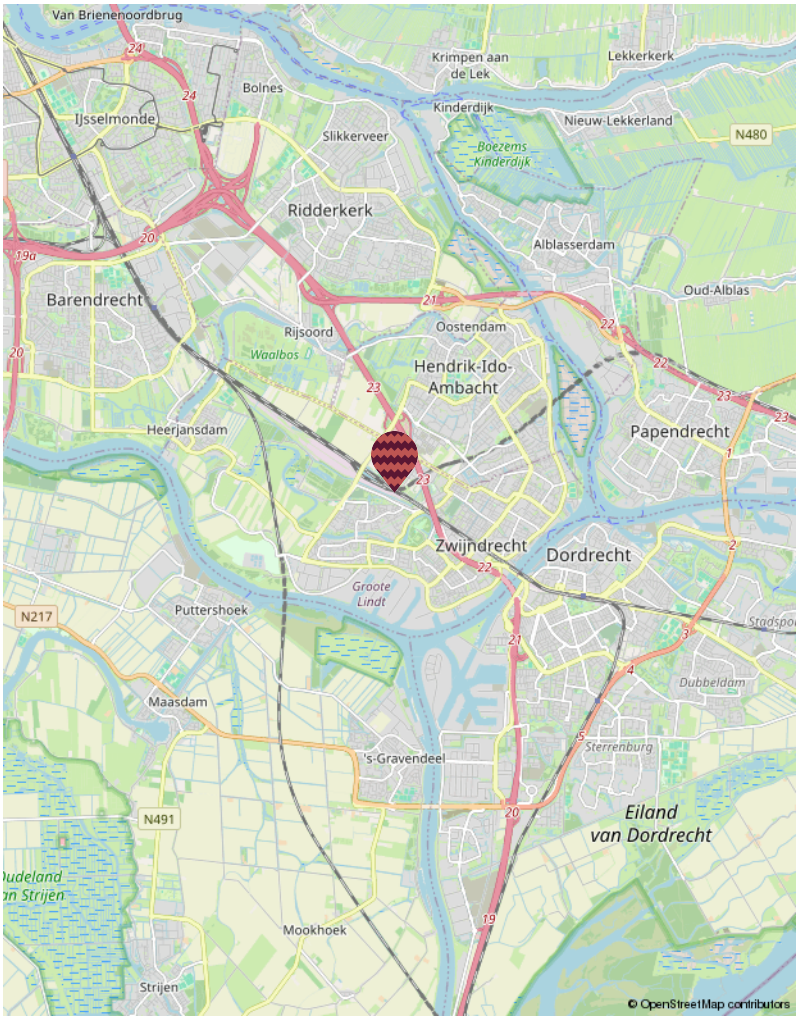
plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

locatie





Oudeland

Welkom in Heer Oudelands Ambacht, een groene en geliefde wijk in Zwijndrecht waar comfortabel wonen centraal staat! Deze fijne gezinswijk staat bekend om rustige woonstraten en de ideale combinatie van groen, voorzieningen en bereikbaarheid.

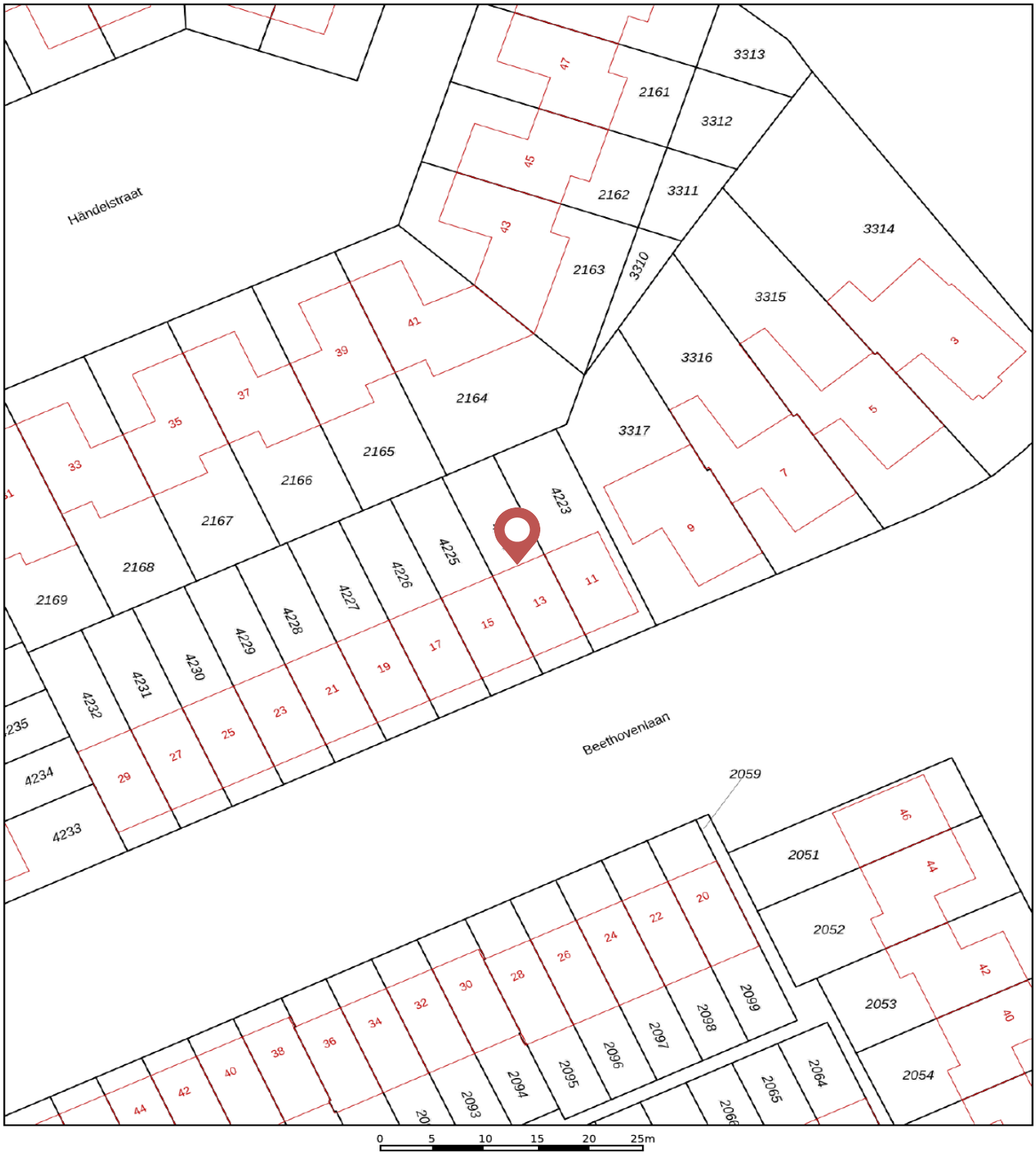
In de wijk vind je winkelcentrum Oudeland, waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen en andere handige voorzieningen. Daarnaast liggen scholen, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden op korte afstand. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed, met het Molenvlietpark, Munnikenpark en Develpark praktisch om de hoek.

Dankzij de centrale ligging en de prettige woonomgeving is Heer Oudelands Ambacht al jarenlang een populaire wijk voor jong en oud. Een plek waar rust, groen en gemak perfect samenkomen!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zwijndrecht
Sectie	E
Perceel	4224

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

wat doen we?

Verkoop
Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarsteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

Aankoop
Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

Taxaties
Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

Nieuwbouw / transformatie
Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar | Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Assistent makelaar I A-RMT



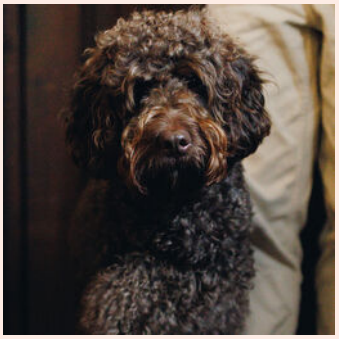
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing I content creator



Fay
Marketing I office medewerker



Tinus
Kantoorhond

verdere informatie

Onderzoeksplicht
De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Procedure bij biedingen
Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

Voorbehoud van financiering
Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheek-verstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

Voorbehoud bouwkundige keuring
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die
direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.).

Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wil laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

Overeenkomst
De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

Waarborgsom C.Q. bankgarantie
Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Ouderdomsclausule
Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule
Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

verdere informatie



Asbestclausule
Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

Keurders
www.perfectkeur.nl
www.homekeur.nl
www.bouwkundige-inspecties.nl

Handige websites
Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energielabel: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

ieder huis, eigen verhaal





Heb je interesse in deze woning?
Plan dan een afspraak in via:
078 89 02 748 of
+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

Drechtsteden
Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

ieder
huis,
eigen
verhaal