



ieder
huis,
eigen
verhaal



VOLKERAKWEG 14

3313 BN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



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





KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	115 m ²
Inhoud	352 m ³
Bouwjaar	1968
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	Achtertuint 55 m ²
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Deze keurig nette tussenwoning is gelegen in de wijk Staart, Merwedepolder-West. De wijk kenmerkt zich door zijn groene omgeving, je woont op loopafstand van het Wantij en de Merwelanden/ Biesbosch. Heerlijk voor degene die houden van vissen, hardlopen, hondenbezitters, natuurliefhebbers maar uiteraard ook met de kinderen. Suppen en bevers spotten, mini-golf en bowlen, er is van alles te doen om de hoek! Droom je van een eigen bootje? De jachthaven is ook aan te lopen, veel mooier gaat het niet worden, zo veel groen en toch rij je hier vandaan zo de stad in.

Over de omgeving hoeven we ons dus geen zorgen te maken, gelukkig om de woning ook niet! Deze woning is in de afgelopen jaren door de huidige bewoners met veel liefde onderhouden. Er zijn deels kunststof kozijnen met dubbel glas aanwezig, in 2019 is er een grote dakkapel geplaatst, er zijn zonnepanelen aanwezig, het toilet is in 2020 en verder is het huis netjes bijgehouden.

Zoek jij een goede mix tussen groen en ruimte maar toch centraal? Dan is dit hem hoor, kom kijken is ons advies.

Indeling:

Entree in de hal met trapopgang naar de verdieping, meterkast, toilet en bergkast met opstelling groepen vloerverwarming.

Meterkast met 6 groepen, dubbele groep, dag- en nachtstroom, gasmeter en omvormer van de zonnepanelen.

Toilet, in 2020 vervangen, vrijhangend en voorzien van een fonteintje.

Kleine trapkast achter het toilet.

Heerlijk ruime woonkamer met sfeervolle gashaard en grote schuifpui naar de tuin. Aan de achterzijde is de open keuken gesitueerd, alle wanden zijn afgewerkt met granol, lichte

tegelvloer met vloerverwarming.

Keuken in hoekopstelling, geplaatst eind 2009, granieten werkblad, in de keuken is een oven aanwezig (Siemens, 2018 vervangen), vaatwasser (2020 vervangen), 1,5 spoelbak, rvs schouw, koelkast en deels betegelde achterwand.

Heerlijk ruime achtertuin met Chinees hardstenen tegels, achterom, onderhoudsvriendelijke schutting met betonpalen, stenen berging en achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, handige bergkast en trap naar de tweede verdieping.

Badkamer met inloopdouche, thermostaat kraan en regendouche, wastafel met meubel, elektrische vloerverwarming, designradiator en geheel betegelde wanden, elektrische ventilatie.

Slaapkamer1 aan de voorzijde met laminaat vloer en behang wanden.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde, eveneens met laminaat vloer en behang wanden.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde met gelijke afwerking als 1 en 2.



Zolder

Overloop met opstelling van de CV ketel merk Remeha Avanta Ace 28, was aansluiting, bergruimte onder schuin dak. De ruimte is aan de achterzijde vergroot door de dakkapel met apart te bedienen rolluik speciaal voor de overloop.

Slaapkamer nummer 4 ligt op deze ruime zolder, de dakkapel is in 2019 nieuw geplaatst volledig in kunststof, dubbel glas en voorzien van een hor en elektrisch rolluik, bergruimte onder schuin dak aan 2 kanten.

Algemeen:

Zonnepanelen 12 stuks geplaatst in december van 2019.

Gehele achter pui 2013 vervangen.

Toilet 2020 vervangen.

Dakkapel 2019 nieuw geplaatst met hor en rolluik.

Keuken 2009 nieuw geplaatst, oven in 2018 vervangen en vaatwasser in 2020.

Deels kunststof kozijnen

Overal dubbel glas.

Oplevering: 3 maanden na oplevering nieuwbouw woning verkopers doch uiterlijk 1 oktober 2023.

Maarten Hypotheke

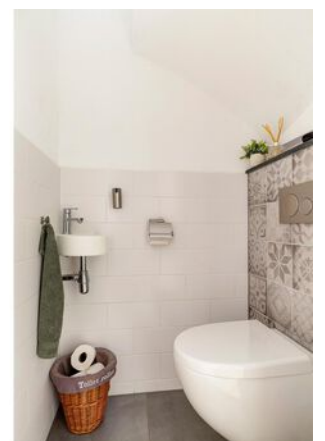
Het regelen van de financiering rondom je droomhuis is een spannende periode. Of het nu gaat om het kopen van het huis, het oversluiten van een hypotheek of een verbouwing. Als onafhankelijk hypotheekadviseur begeleiden we je in het volledige traject.

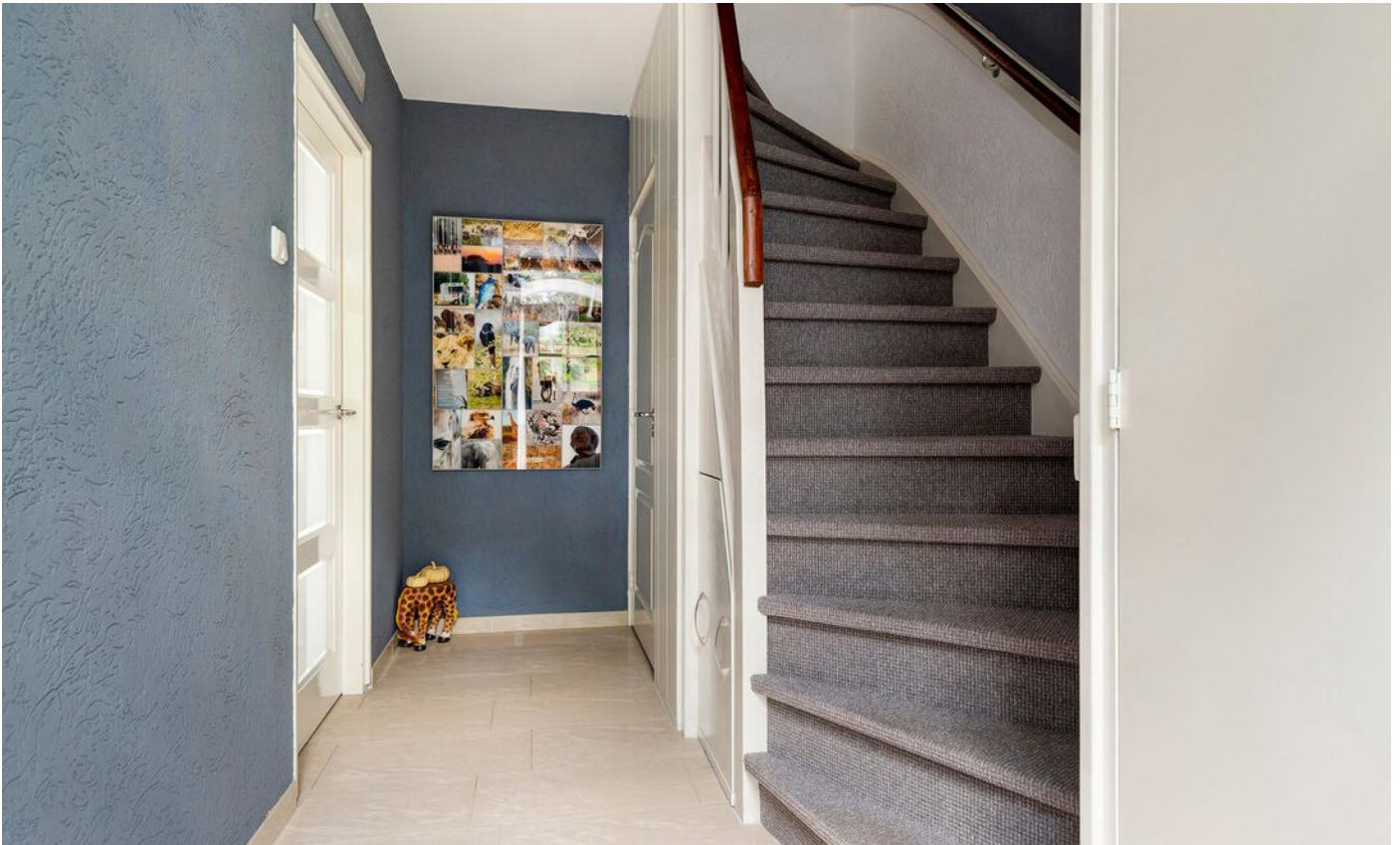
Heb je interesse in een oriëntatiegesprek of een second opinion? Scan de QR-code om een vrijblijvende afspraak in te plannen!















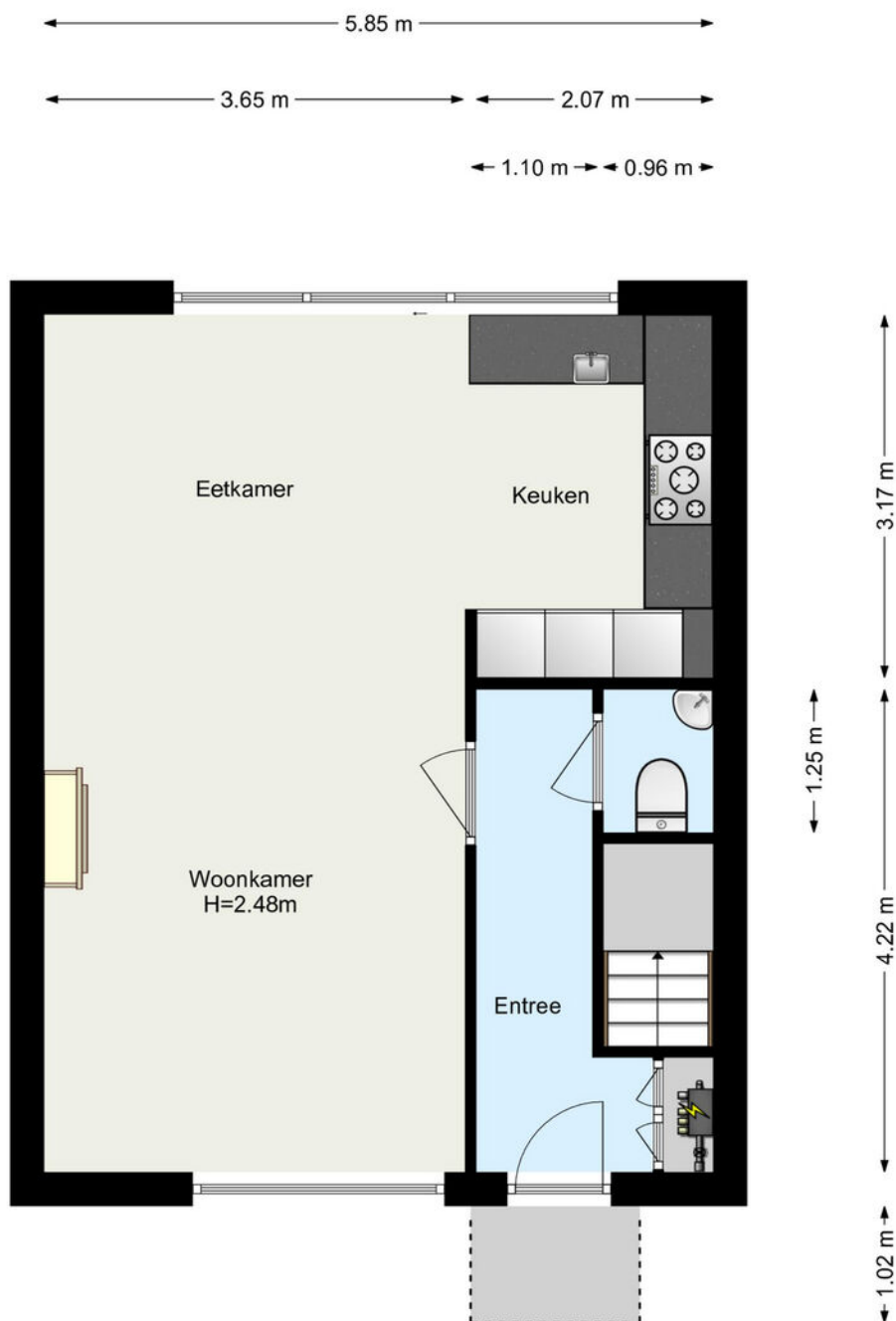




PLATTEGROND



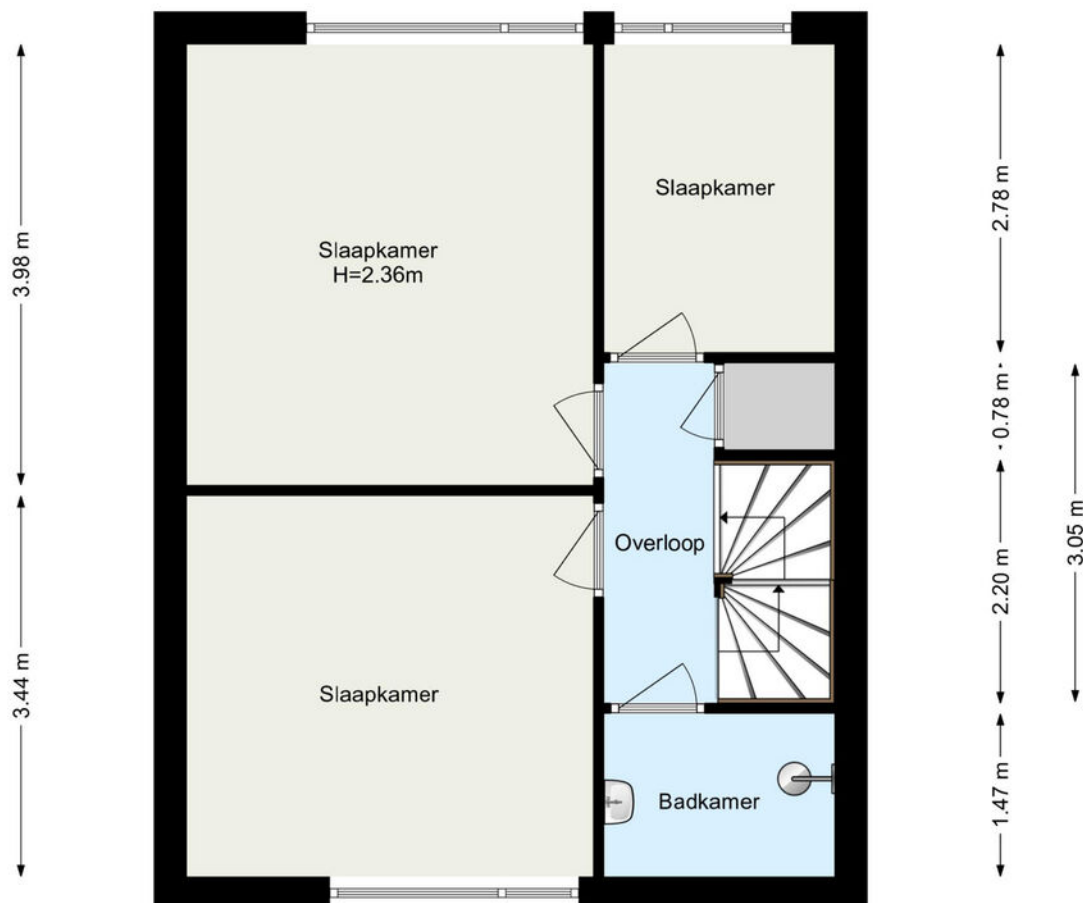
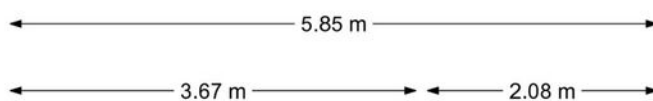
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

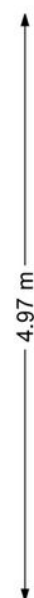
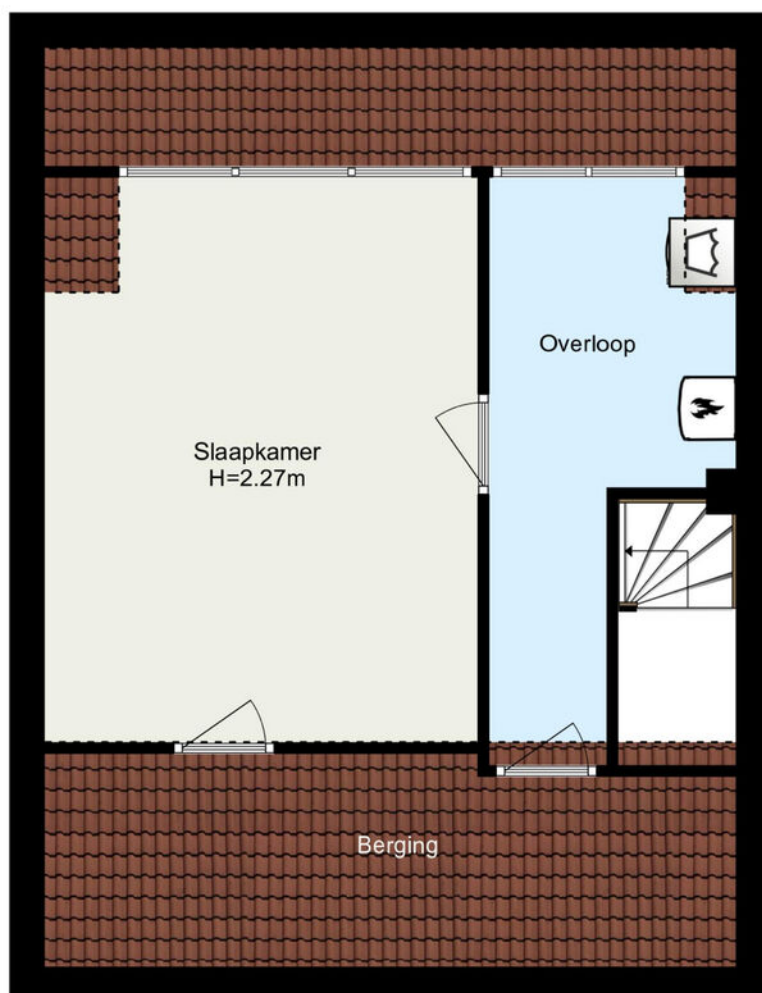
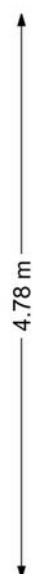
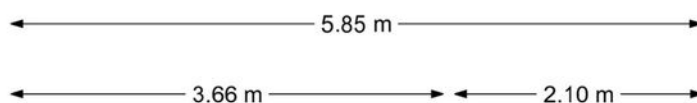
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

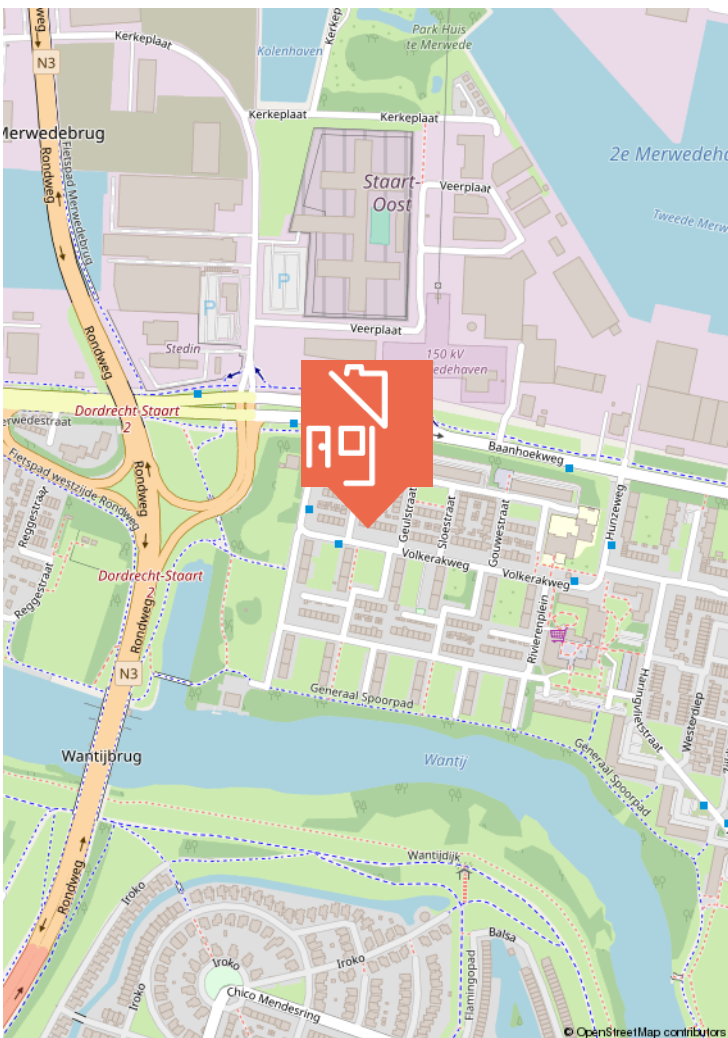
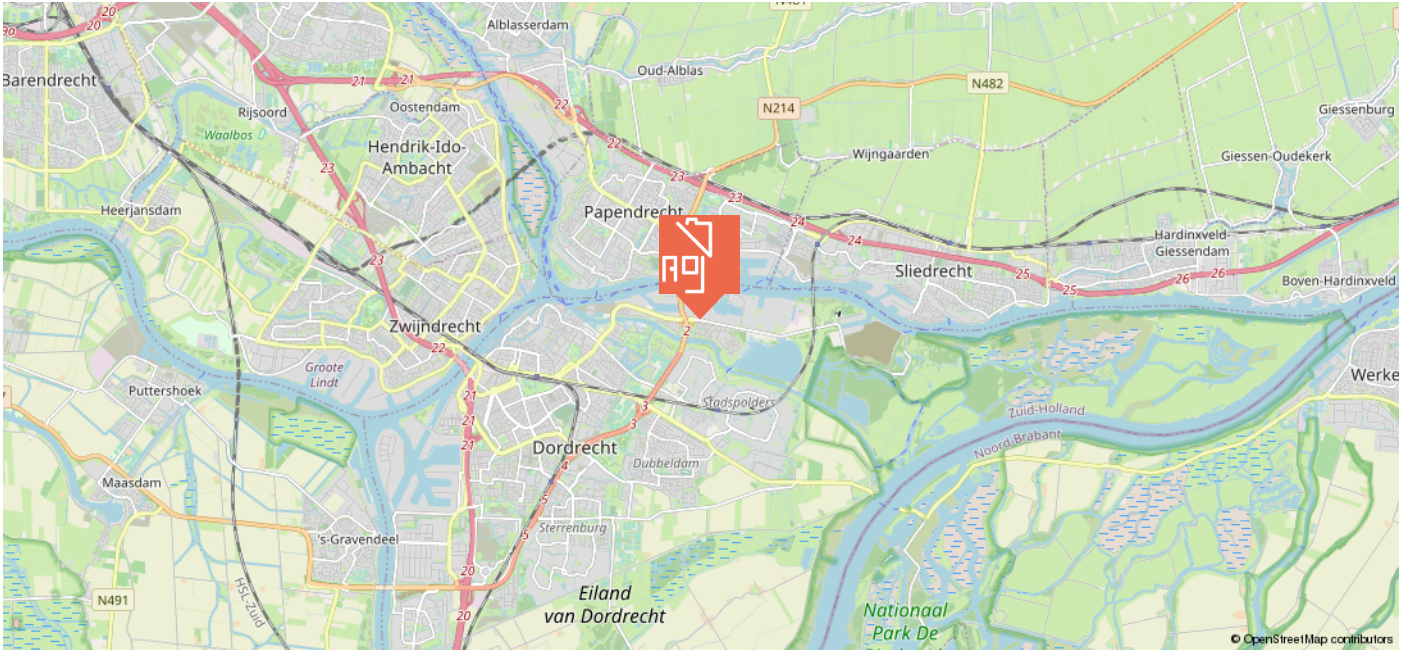
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Volkerakweg14



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	R
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1867
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 augustus 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met verschillende vestigingen in Rotterdam, Den Haag, Barendrecht en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



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 hypotheekverstrekker 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 wilt 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.

WAARBORG SOM 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.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.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
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl



**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Maarten

Hypotheeken

Of het nu gaat om het kopen van een nieuwe woning, het oversluiten van een hypotheek, een verbouwing of de vraag of je in de woning kunt blijven wonen bij scheiding of het overlijden van je partner; bij ons kan je terecht!

Bij Maarten Hypotheeken begeleiden we je als onafhankelijk hypotheekadviseur bij het volledige traject. Samen kijken we naar jouw persoonlijke situatie en welke hypotheekvorm daar het beste bij past. Wij zetten alles op alles om de financiering voor jou rond te krijgen!

MAKELAARDIJ & HYPOTHEKEN

Natuurlijk kun je onze verschillende diensten ook combineren. Verkoop of koop je een huis bij ons, dan is ook het afsluiten van een hypotheek bij Maarten de ideale stap voor persoonlijke alles onder één dak service. Doordat we verschillende diensten bieden, blijven de lijnen kort en efficiënt. Uiteraard blijven we altijd onafhankelijk.

Ben jij benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of wil je een second opinion? Plan dan een vrijblijvend oriëntatiegesprek in door de QR-code te scannen.





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 22 14 52 52 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

