




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

OPVLIET 30

3341 CR HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 425.000,- K.K.

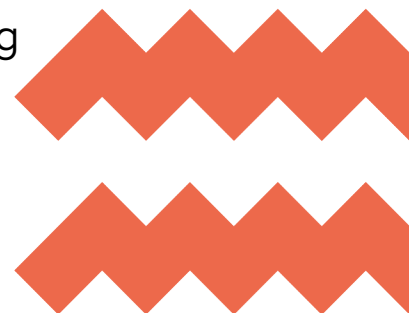


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	140 m ²
Inhoud	450 m ³
Bouwjaar	1971
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Veel beter dan dit gaat het niet worden!

Deze prachtige, tussen 2020 en heden gemoderniseerde tussenwoning, is niet alleen een lust voor het oog maar ook voorzien van nieuw kozijnwerk en 10 splinternieuwe zonnepanelen. Een top combinatie tussen comfortabel en stijlvol wonen.

Voor de woning is een grote groenvoorziening met speelplein, in de aankomende tijd gaat dit volledig op de schop. Het wordt een volledig nieuwe indeling met natuurspeeltuin en veel groen. Dus kies je voor deze woning dan kies je niet alleen een heel leuk huis maar ook een zeer leuke omgeving.

Scholen, winkelcentrum de Schoof, recreatie voorzieningen je vindt ze allemaal in de buurt. Deze woning is voor iedereen, maar met kinderen is het een genot om hier te wonen.

Indeling:

Entree in de hal met meterkast en vaste kast, toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Meterkast met 8 groepen, 2x aardlekschakelaar, dag- en nachstroom, gasmeter, glasvezel kabel.

Toilet, vrij hangend, beton ciré wandafwerking.

Grote woonkamer in L vorm wat de indeling erg speels maakt. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een zonnesherm. Aan de achterzijde van de woning is een wand opgestelde keuken geplaatst met schiereiland.

De keuken is voorzien van een vaatwasser (2021), keramische kookplaat (2021), spoelbak, koelkast met vriezer, combimagnetron, en eiland afzuigkap welke een uitvoer naar buiten heeft.

De keuken is ongeveer 8 jaar geleden nieuw geplaatst.

Achtertuint met achterom, vrijstaande stenen berging en mooie combinatie tussen loungen en speelplekken van de kinderen.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de 2de verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met elektrisch screen.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met de deur naar het balkon.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde

Badkamer met inloopdouche, vrij hangend toilet, wastafel en meubel, designradiator, beton ciré wanden ideaal om schoon te houden.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaat vloer.

Tweede verdieping:

Grote overloop met opstelling van de CV ketel merk Remeha, bouwjaar 2020 en wasruimte.

Slaapkamer met dakkapel, bergruimte onder schuin dak en een drie deurs inbouwkast.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaat vloer.



Algemeen:

Zonnepanelen 10 stuks, eigendom, geplaatst in 2022.

CV ketel geplaatst in november van 2020.

Kunststof kozijnen met dubbel glas 2020
(alleen de openslaande deuren zijn nog van hout).

Visgraat PVC vloer met vloerverwarming
gehele begane grond 2020.

Gevels schoongemaakt, opnieuw gevoegd,
geïsoleerd en geïmpregneerd 2020.

Toilet, badkamer en keuken 2015.

Openslaande deuren naar tuin en dakkapel
kozijnen zijn van hardhout en geplaatst in ca.
2015.

Dak grotendeels geïsoleerd met isolatiewol in
2014.

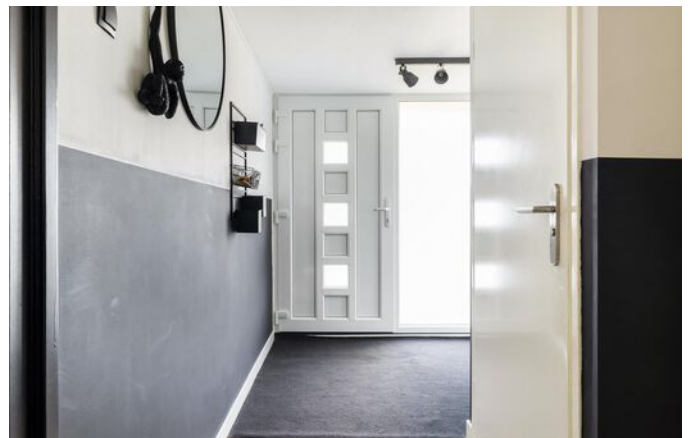
Balkon/ dak vervangen 2014.

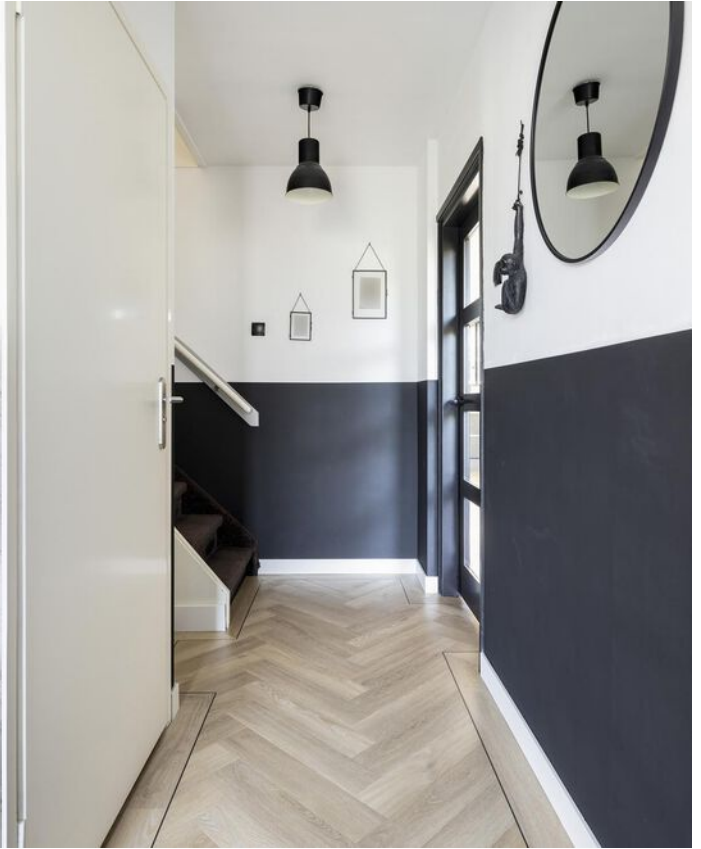
Oplevering in overleg met de kopers, voorkeur
verkopers eind mei 2024.

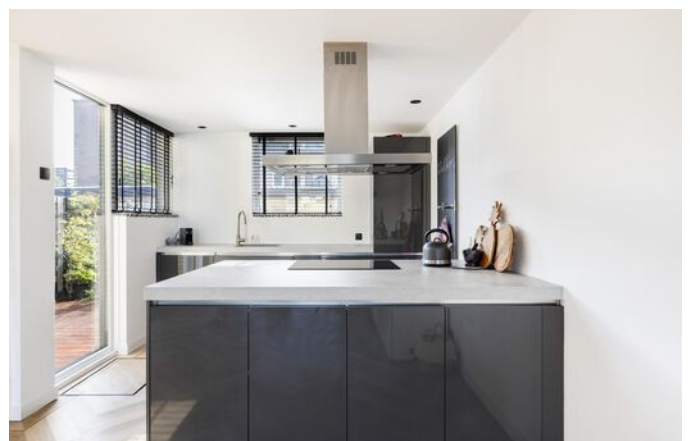






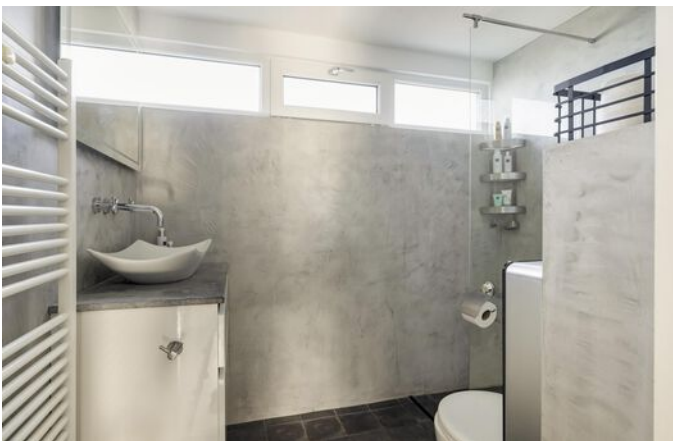


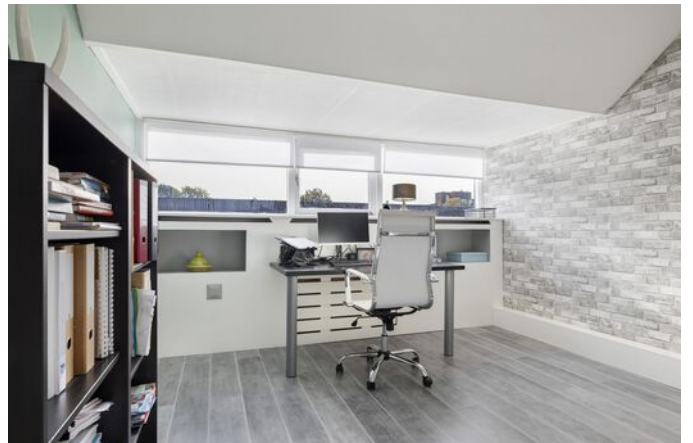








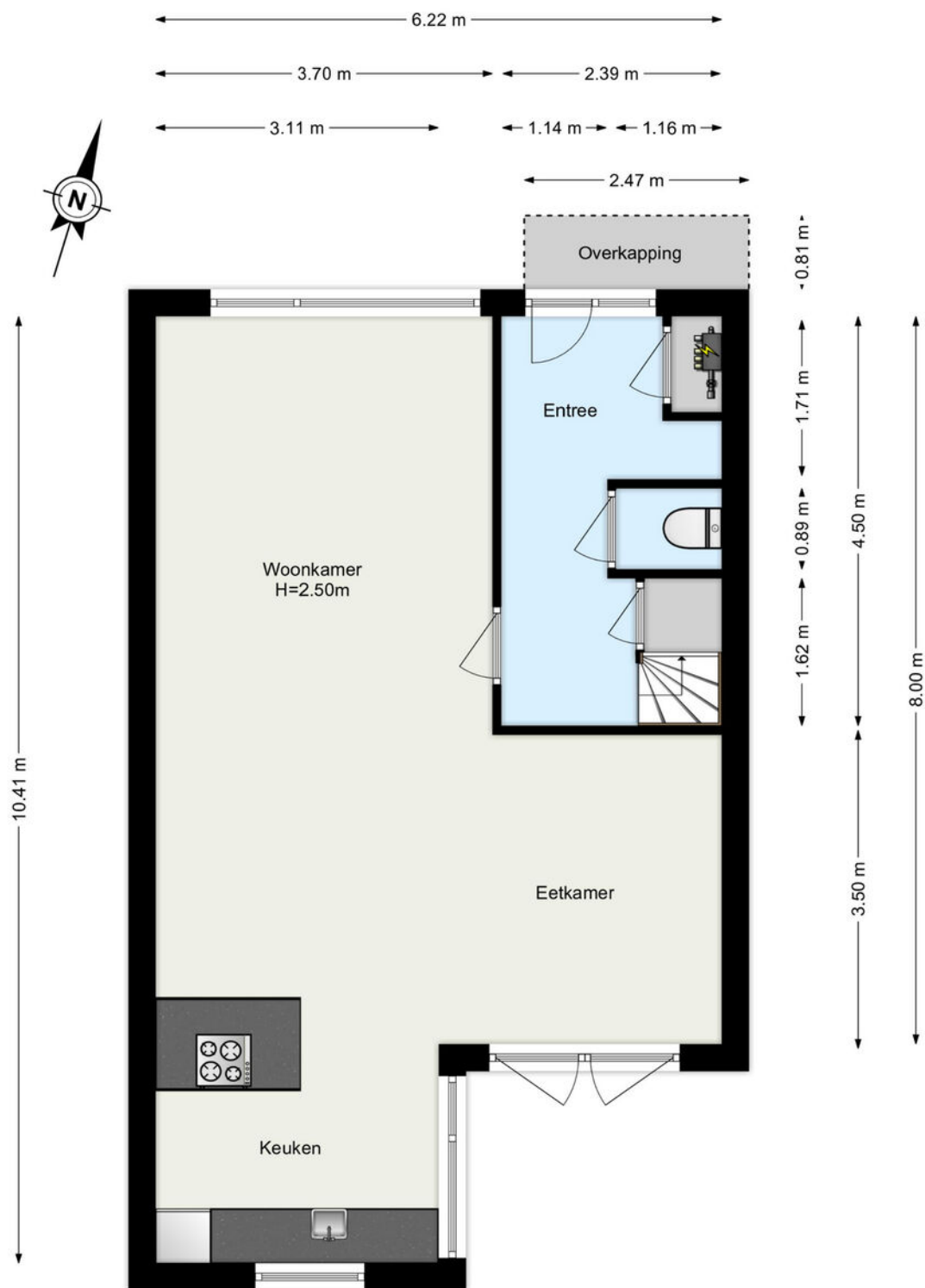




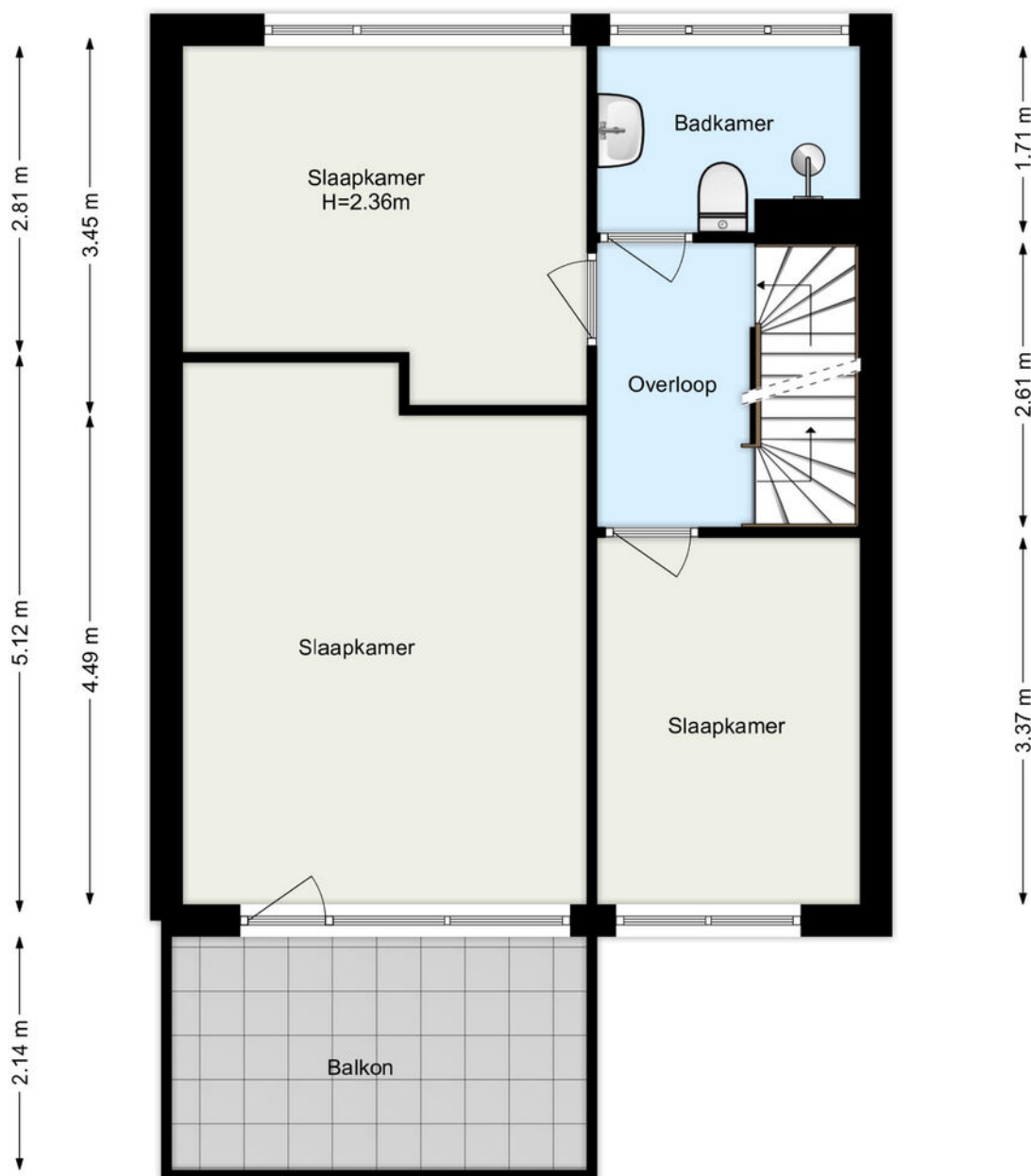
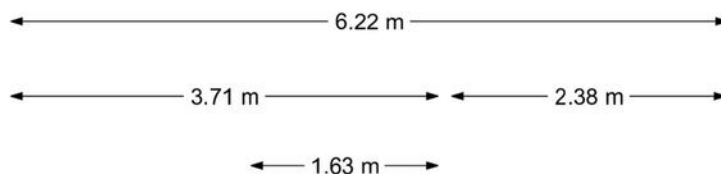
PLATTEGROND



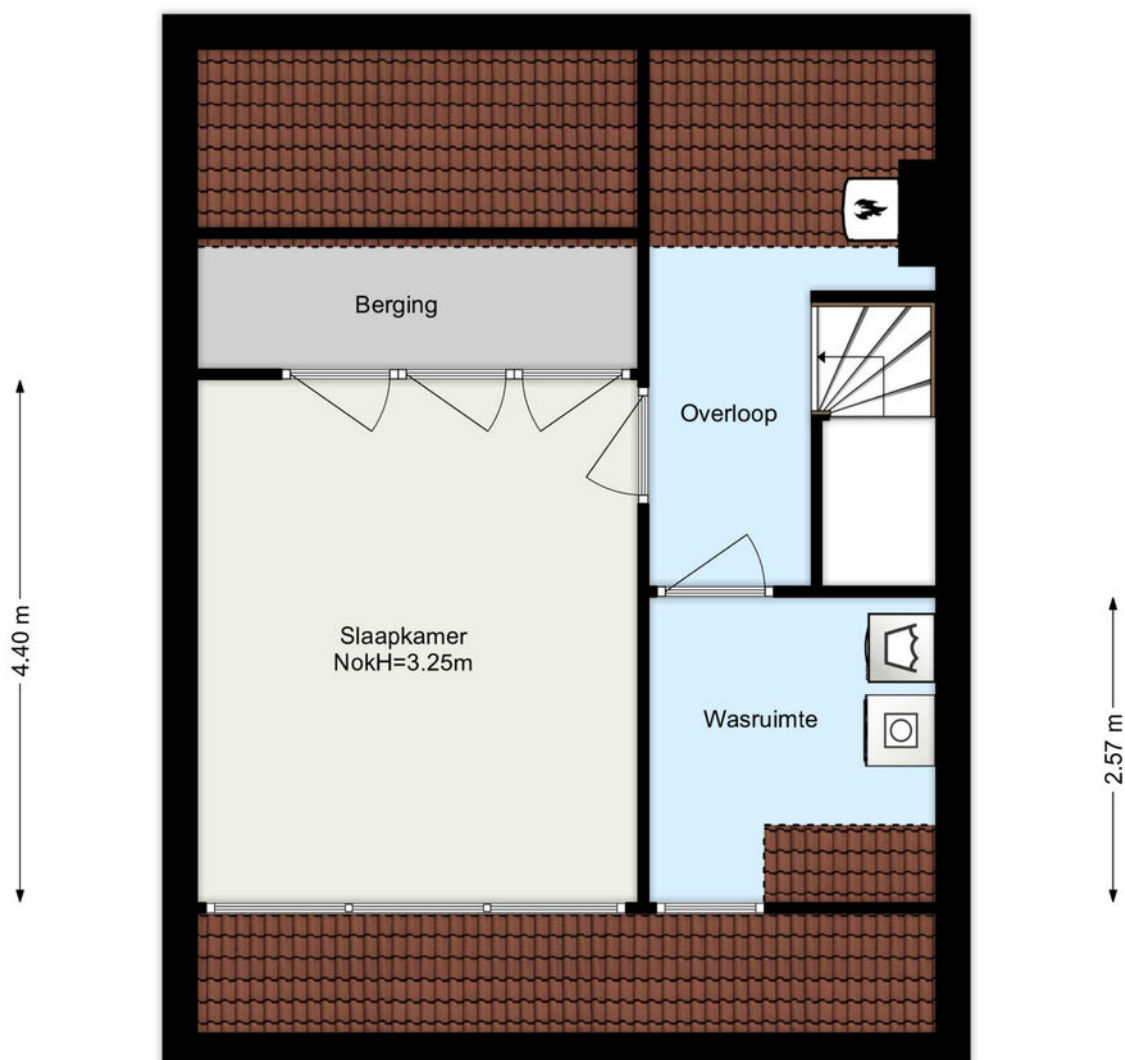
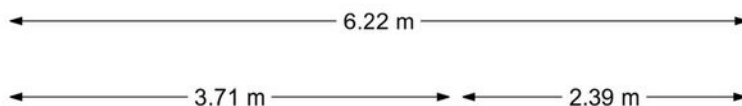
PLATTEGROND



PLATTEGROND



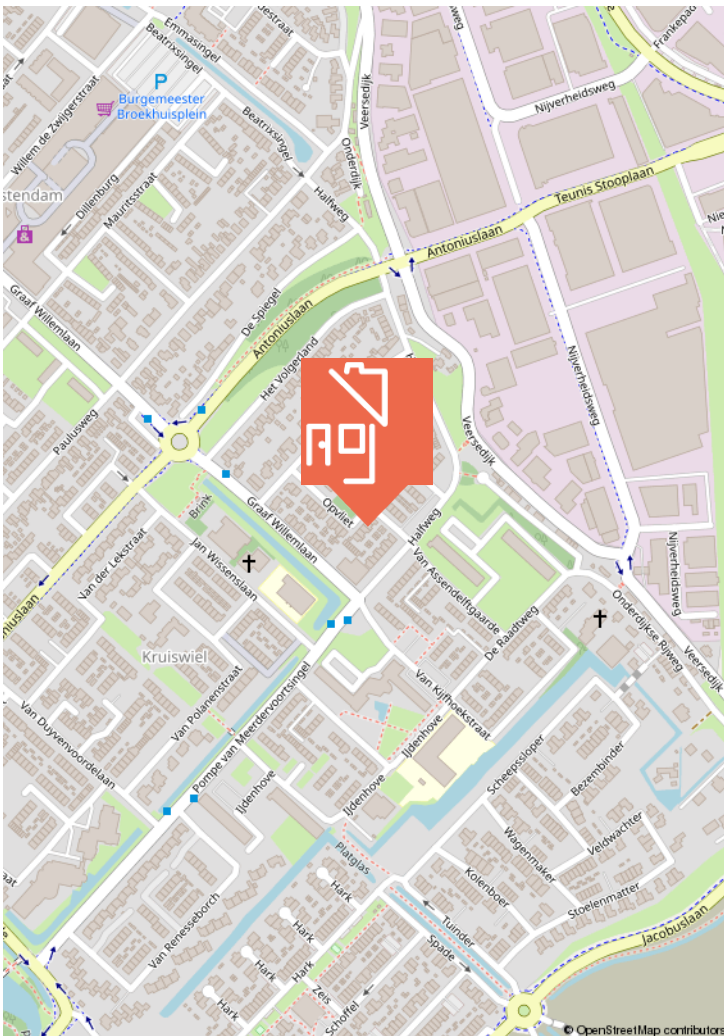
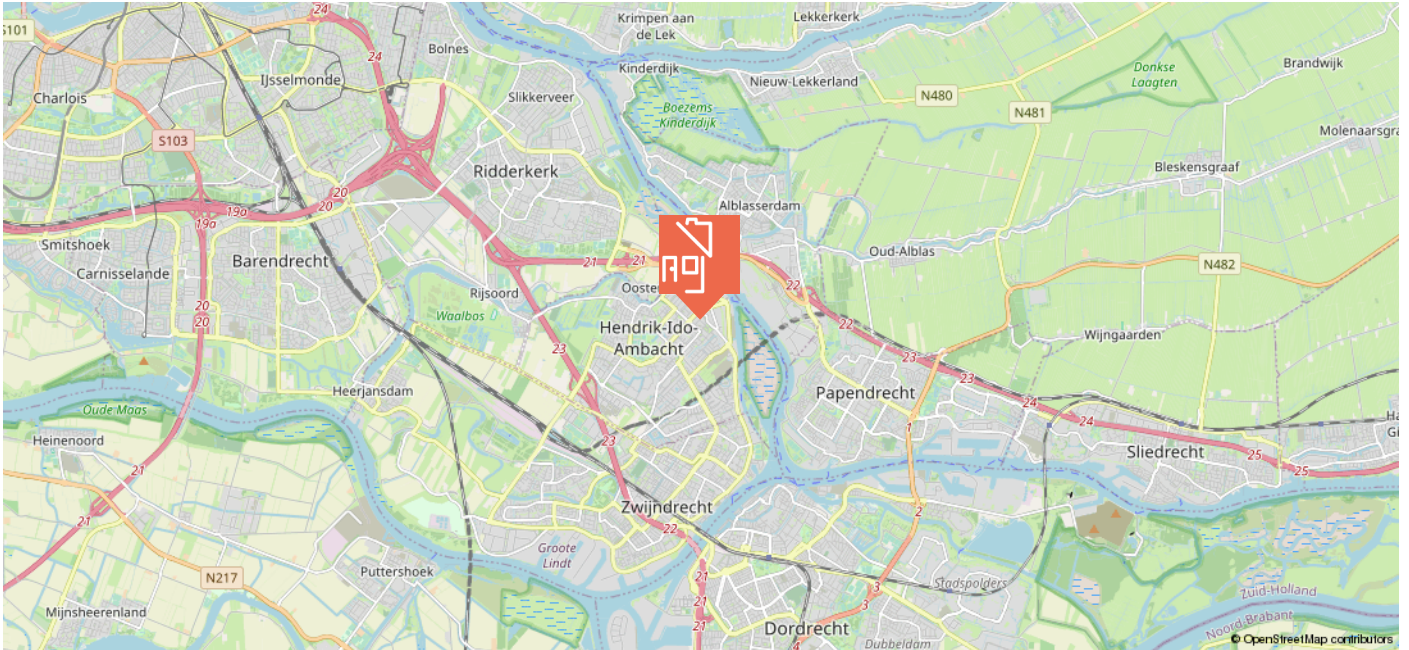
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE





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 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!**





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

