



ieder
huis,
eigen
verhaal

STEVENSWEG 70

3319 AL DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 620.000,- K.K.

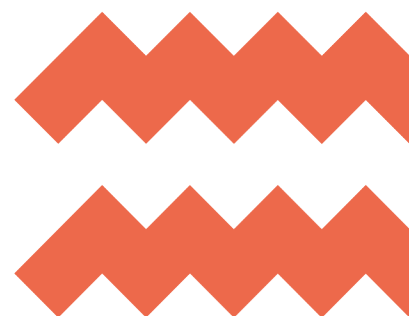


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	120 m ²
Inhoud	424 m ³
Bouwjaar	1938
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Kom gezellig achterom en laat je verrassen door de enorme tuin! We vallen maar gelijk met de deur in huis, want dit is toch wel even andere koek. Een grote lap grond, voorzien van allemaal gezellige hoekjes, mét en zonder zon, speeltoestel voor de kinderen, kleurrijke bloemen, een overkapping en het gekwaak van kikkers...

Zoals het een jaren 30 huis betaamt straalt het huis sfeer uit en is de afgelopen jaren met liefde aangepakt door de eigenaren. Een parel van een woning in een fijne buurt, wie wil er nou niet in deze populaire wijk wonen? Wij staan te springen om 'm jullie te laten zien!

Indeling:

De woning heeft uiteraard een voordeur echter zoals het in Dubbeldam vaak gaat is vooral de zijdeur van de woning in gebruik. Maar laten we in dit geval officieel bij de voordeur starten!

Entree in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de verdieping.

De woonkamer is heerlijk ruim en sfeervol door de houtkachel, de mooie eikenhouten vloer en zicht op de Stevensweg aan de voorzijde. Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd.

De keuken is in 2020 vervangen, de dubbele wandopstelling is voorzien van een spoelbak met Quooker kraan, koelkast, oven, inductie kookplaat en rvs afzuigschouw.

Aan de zijkant is nog een ingang van de woning, deze wordt door de huidige eigenaren het meest gebruikt. Je komt via deze deur in de hal met toegang tot de keuken, het toilet, de garderobe ruimte, de opstelling voor wasmachine en droger en helemaal aan de achterzijde nog een mooie werkkamer voorzien van airconditioning.

Toilet, vrijhangend en voorzien van een fonteintje.

Heerlijke grote werk/ speel/ kantoorkamer of misschien wel eetkamer? De kamer kijkt uit over de tuin en heeft ook een deur naar de tuin.

De tuin is enorm diep en biedt nu ruimte aan onder andere een grote vrijstaande betonnen garage en helemaal achterin de tuin een mooie overkapping die uitkijkt over de landerijen. De overkapping is voorzien van water en elektra en er is een handige buitenkeuken geplaatst. Verder vindt je op dit landgoed de ruimte om de kinderen heerlijk te laten ravotten en je eigen ideeën de vrije loop te laten. Op de oprit kun je twee auto's kwijt, handig!

Eerste verdieping:

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

Badkamer met wastafel, inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche, designradiator, geheel betegelde wanden.

Slaapkamer 1 met laminaat vloer.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde van de woning, de ouderslaapkamer met vaste kast en wastafel met meubel.



Tweede verdieping:

Door de in 2023 geplaatste blinde dakkapel met dakkoepel mogen we hier spreken over een volwaardige zolderverdieping met enorme overloop (thans als werkruimte in gebruik) en vaste schuifkasten, opstelling van de mechanische ventilatie en voorzien van airconditioning.

Slaapkamer 3 is een gezellige kamer met eigen dakkapel en wastafel met meubel. De volledige verdieping is voorzien van een laminaat vloer.

Algemeen:

2018 badkamer vervangen.
2020 CV Intergas hr ketel kombi compact 36/30 - CW5.
2020 meterkast vervangen.
2020 keuken vervangen.
2020 toilet hal vervangen
2023 zolder verbouwd en dakkapel geplaatst.
2023 grote veranda achterin de tuin geplaatst.
2023 mechanische ventilatie vervangen.
2023 plaatsing van 10 zonnepanelen 410 Wattpiek per stuk (in totaal liggen er 16 zonnepanelen).
2023/24 schilderwerk buitenzijde.

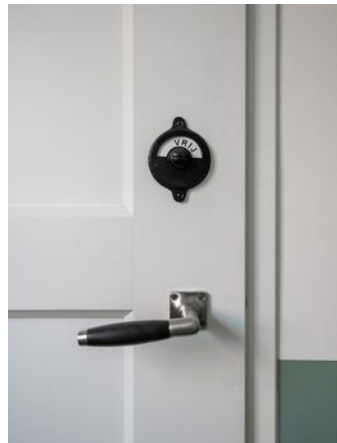
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

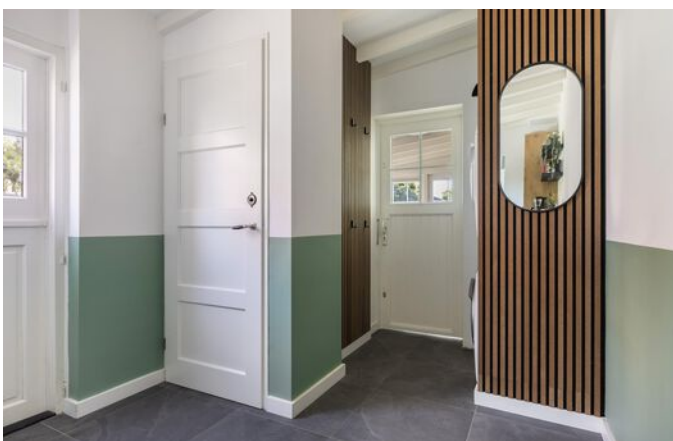


















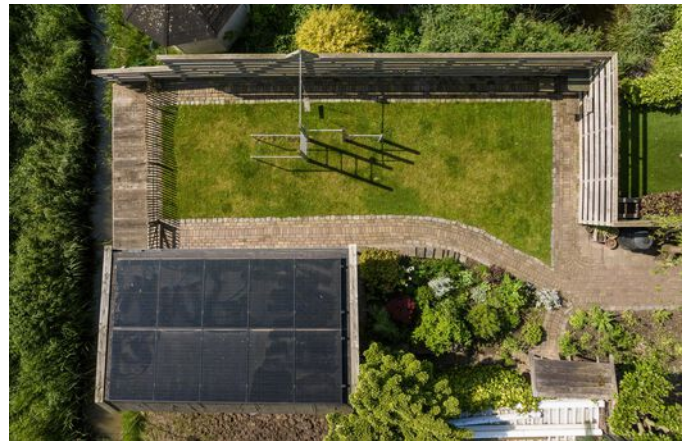














PLATTEGROND

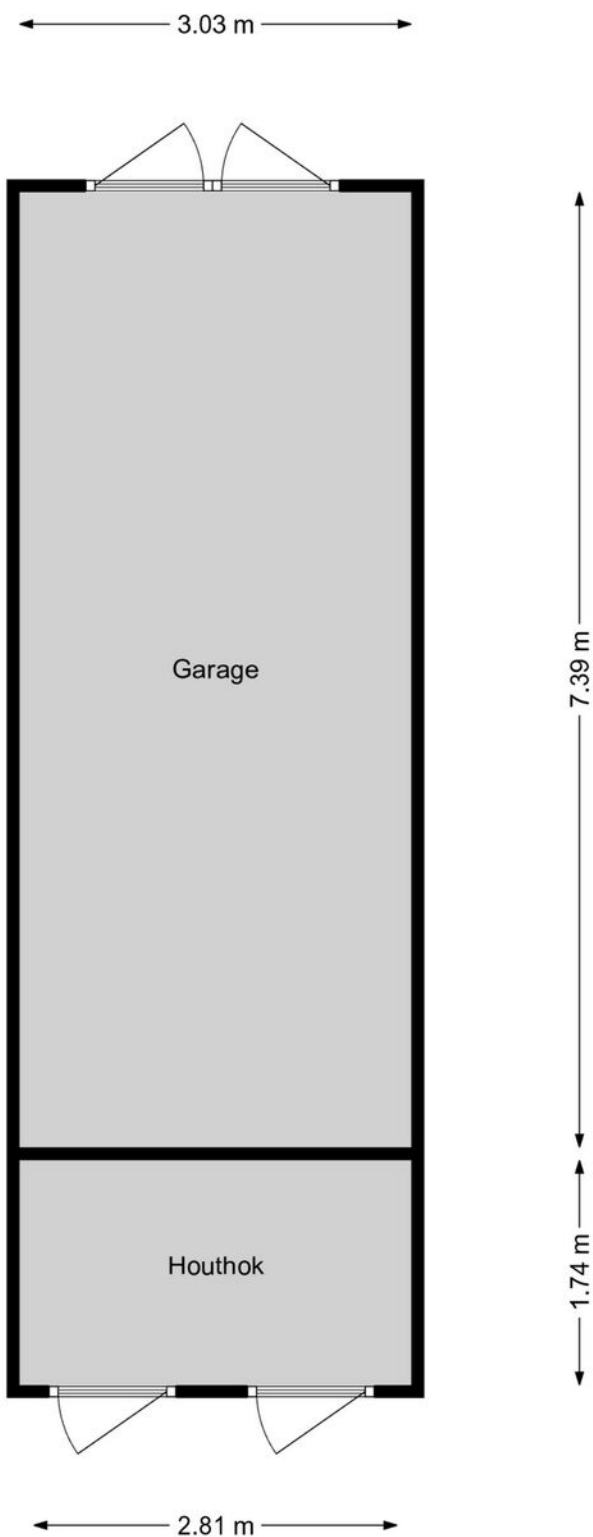


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

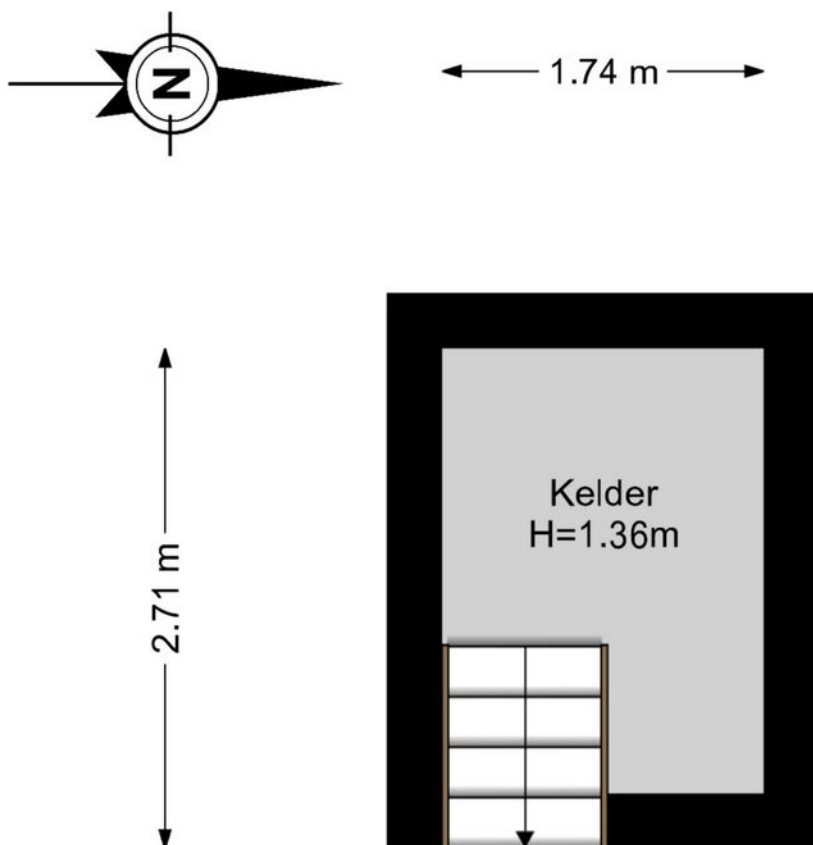


PLATTEGROND



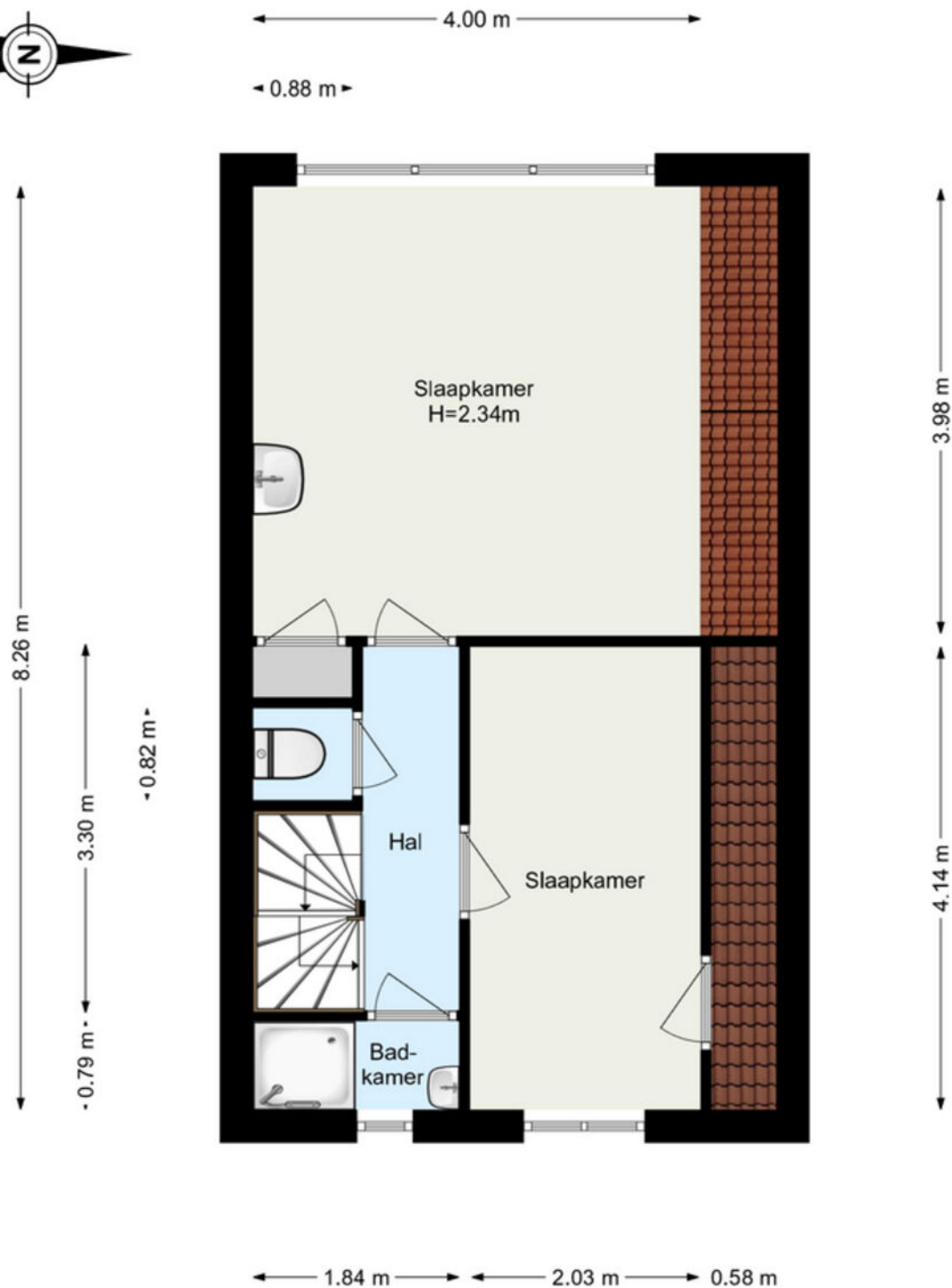
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



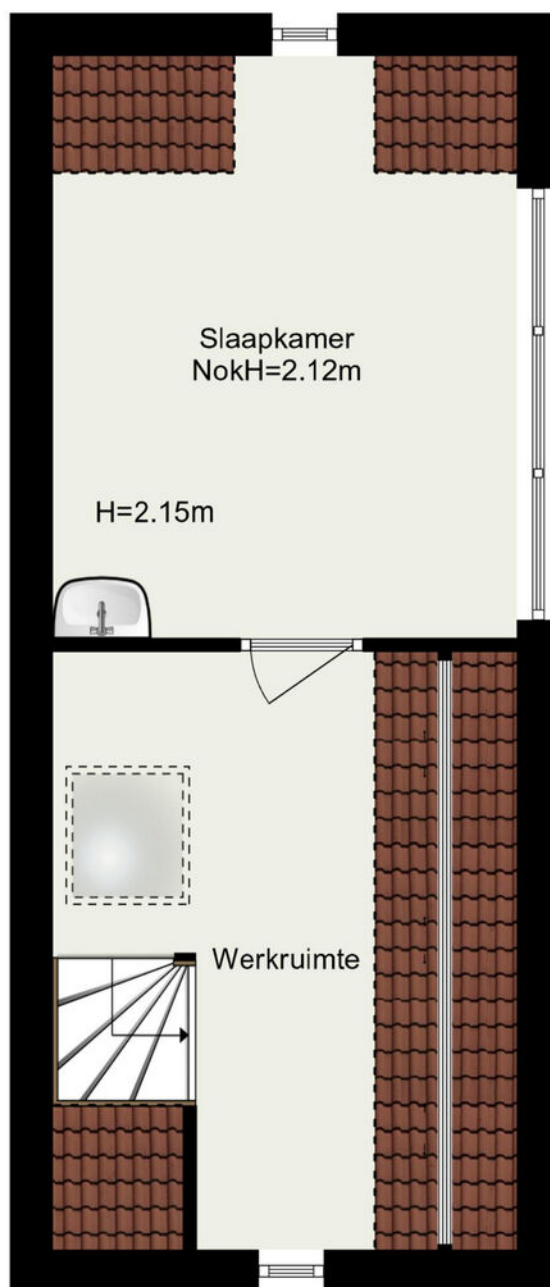
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



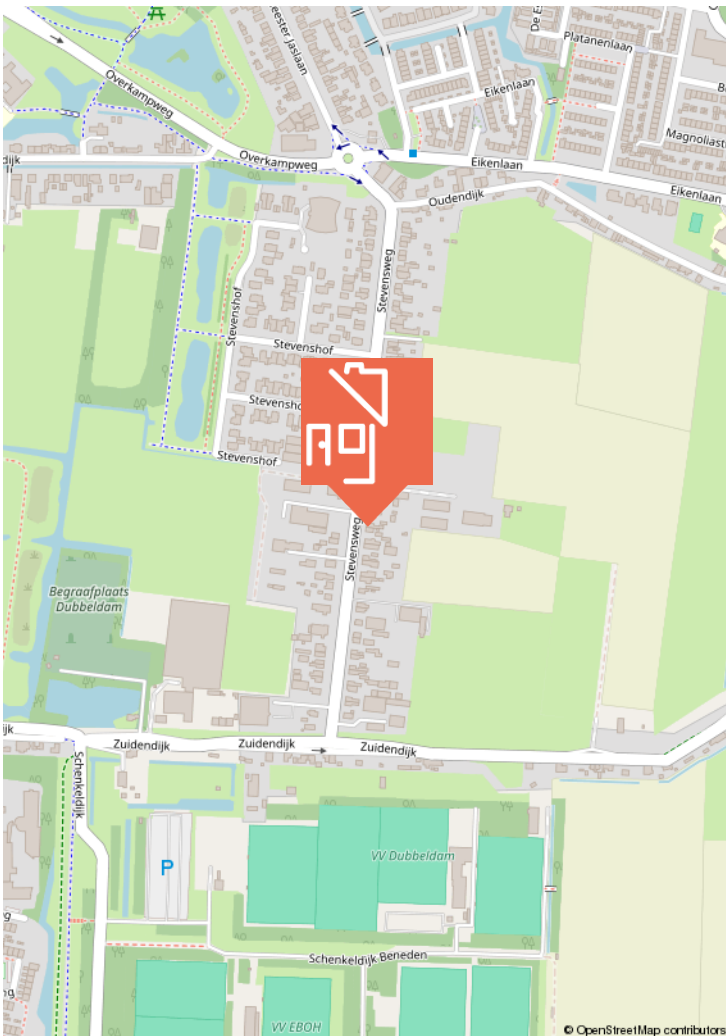
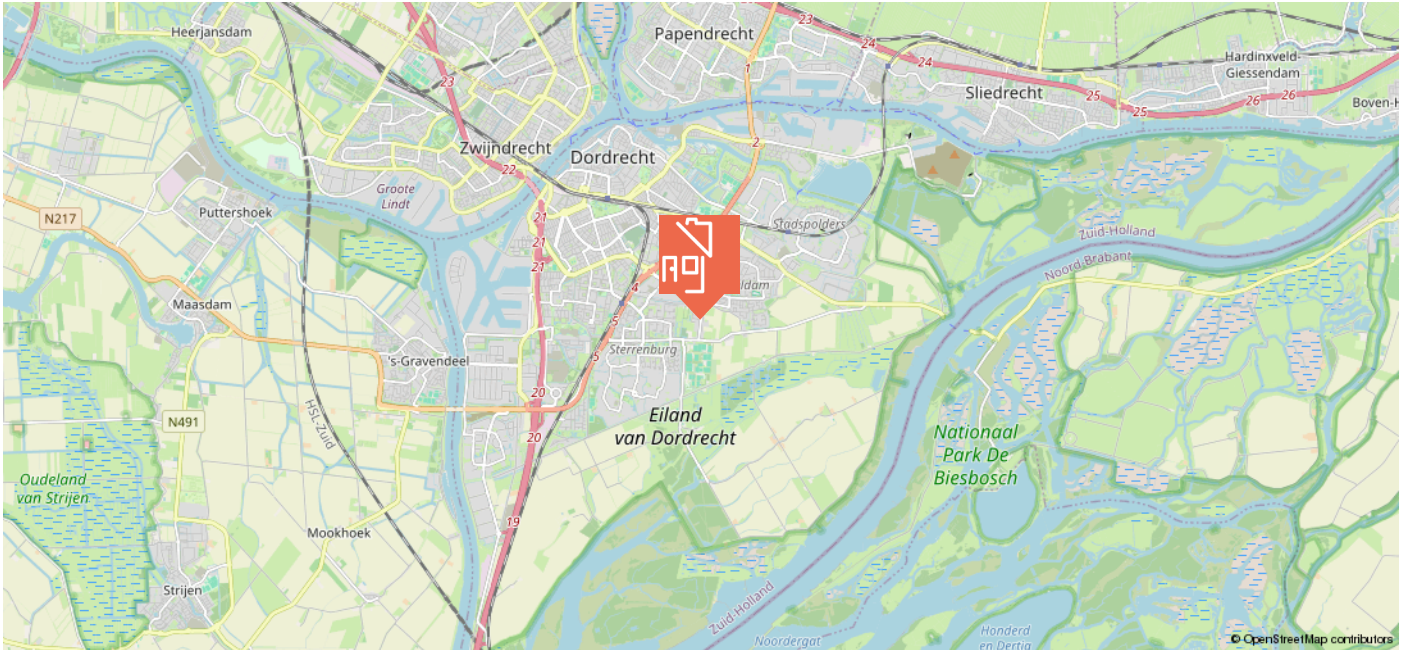
3.22 m

8.29 m
4.04 m
4.15 m



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stevensweg70



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dubbeldam Sectie B Perceel 2385	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 december 2021
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 vestigingen in Rotterdam 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](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](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 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

