




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

ENGELBRECHTSTRAAT 27

3314 LK DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 269.500,- K.K.

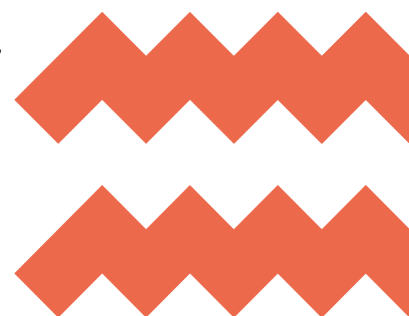


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	86 m ²
Inhoud	338 m ³
Bouwjaar	1947
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Deze zeer net onderhouden woning ligt aan een rustige weg in de opkomende wijk Nieuw Krispijn. Het mooie van deze wijk is de ligging vlakbij het NS station en de altijd bruisende binnenstad, waar je binnen 5 minuten bent met de fiets.

Op loopafstand ligt het Weizigtpark, voorzien van vele wandelpaden en bankjes. Daarin bevindt zich ook het Duurzaamheidscentrum Weizigt met de stadsboerderij, tuinen, klimaatkas, aquarama en bijenstal. Ook is er een openbare speeltuin in het park. Verder in deze wijk diverse buurtwinkeltjes en supermarkten, maar ook banketbakkerij Brokking met het onweerstaanbare Brokking gebak en een uitstekende viswinkel. In de buurt ligt ook het Albert Schweizer Ziekenhuis met daar tegenover de Sportboulevard, waar je naar hartelust kunt zwemmen, fitnessen en schaatsen.

Wat in de straat opvalt is de hoeveelheid parkeerruimte (gratis) en daarnaast de ruimte tussen de huizen, heerlijk diepe achtertuinen en gezellige voortuintjes zorgen voor een sfeervol beeld. De woning zelf is werkelijk keurig onderhouden, voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, nette badkamer, keuken en toilet en zoals eerder gezegd een heerlijk diepe achtertuin met eigen stenen berging en achterom.

Tijd om de telefoon te pakken en een afspraak te plannen lijkt ons! Echt een feestje om hier te bezichtigen!

Indeling:

Entree in de hal met toilet, trapkast en trapopgang naar de verdieping, daarnaast toegang tot de keuken en deur naar de woonkamer.

Gezellige woonkamer in 2 delen verdeeld met vaste kast/ nis. Aan de voorzijde is een erker aanwezig en aan de achterzijde een vaste kast. Er zijn mensen die de keuken en de woonkamer

hebben samengevoegd (met ondersteuning van de tussenmuur) dus dat is ook nog een optie!

De keuken is nu apart van de woonkamer en voorzien van een wandopstelling. In de keuken is een kookplaat aanwezig, met afzuigkap, spoelbak en een koelkast met vriezer. De handige kast aan de overzijde van de keuken blijft ook achter.

Vanuit de keuken kun je de zeer ruime en zonnige achtertuin in. Achterin de tuin is een stenen berging aanwezig en een eigen achterom, op de fiets naar de binnenstad is ideaal!

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en luik met vlizo trap naar de bergzolder.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 is ook gelegen aan de voorzijde en voorzien van vaste kasten.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde. Wanden deels voorzien van behang, deels structuur wandafwerking en laminaat vloeren.

Badkamer met douche en wastafel, het geheel is fris wit betegeld.

Bergzolder:

Handige bergzolder, ideaal voor de kampeerspullen, kerstversiering en ga zo maar door.



Algemeen:

Volledig kunststof kozijnen (op voordeur na)
met dubbel glas.

Betonnen begane grondvloer en eerste
verdieping, houten vloer op de zolder.

Groepenkast hoogstwaarschijnlijk in 2014
vervangen.

Laminaat vloer in de gehele woning.

















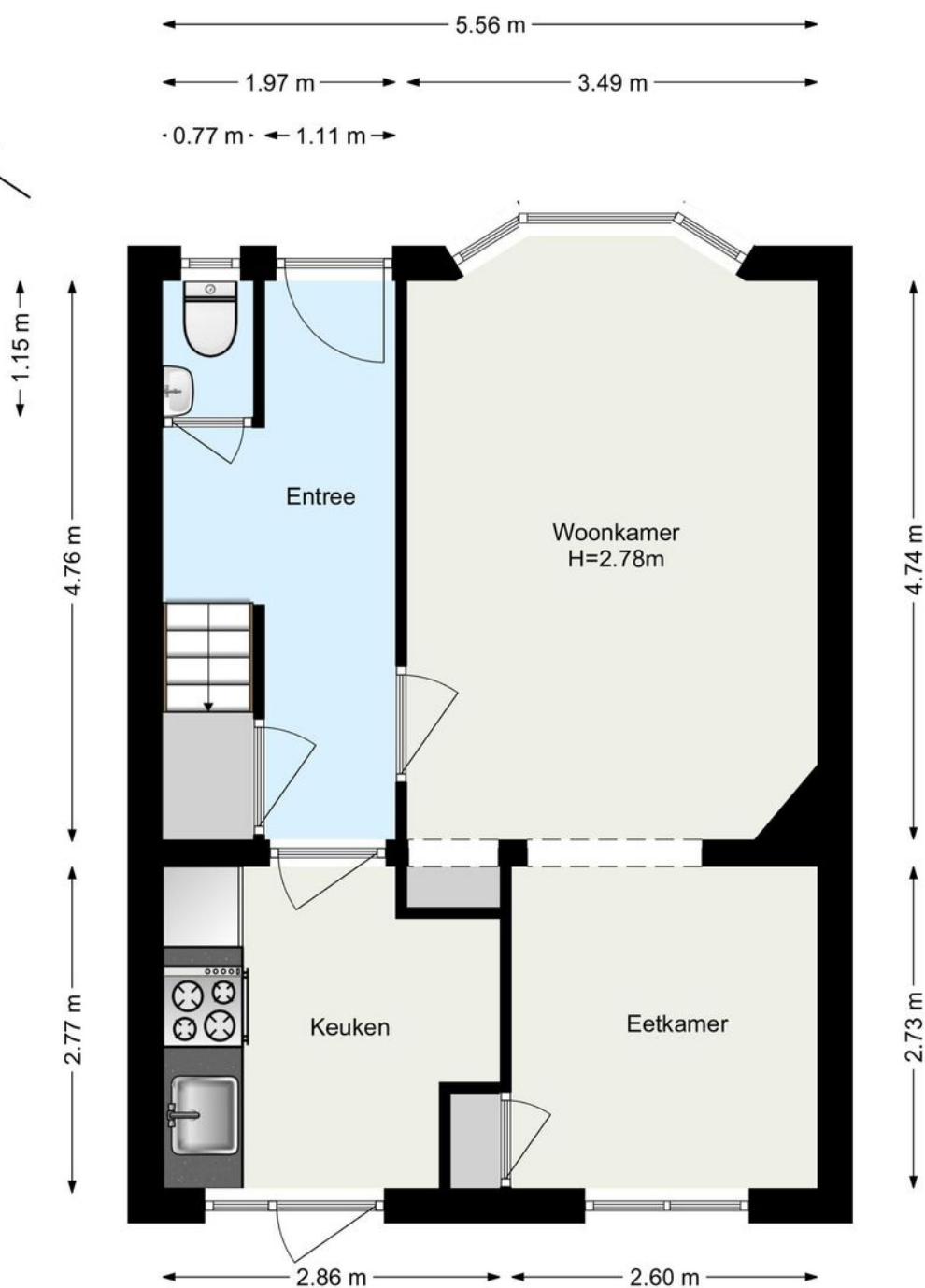
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

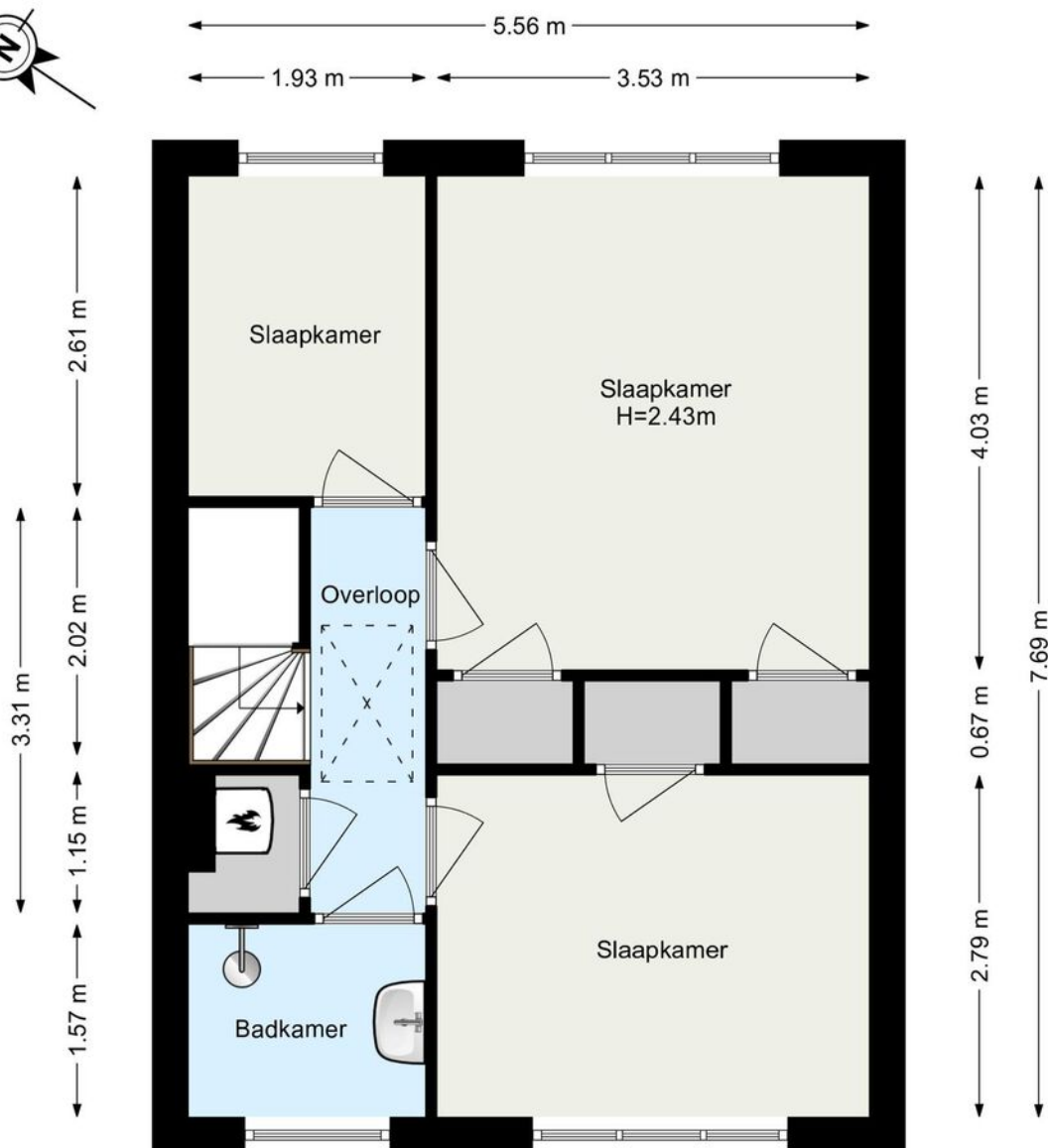
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



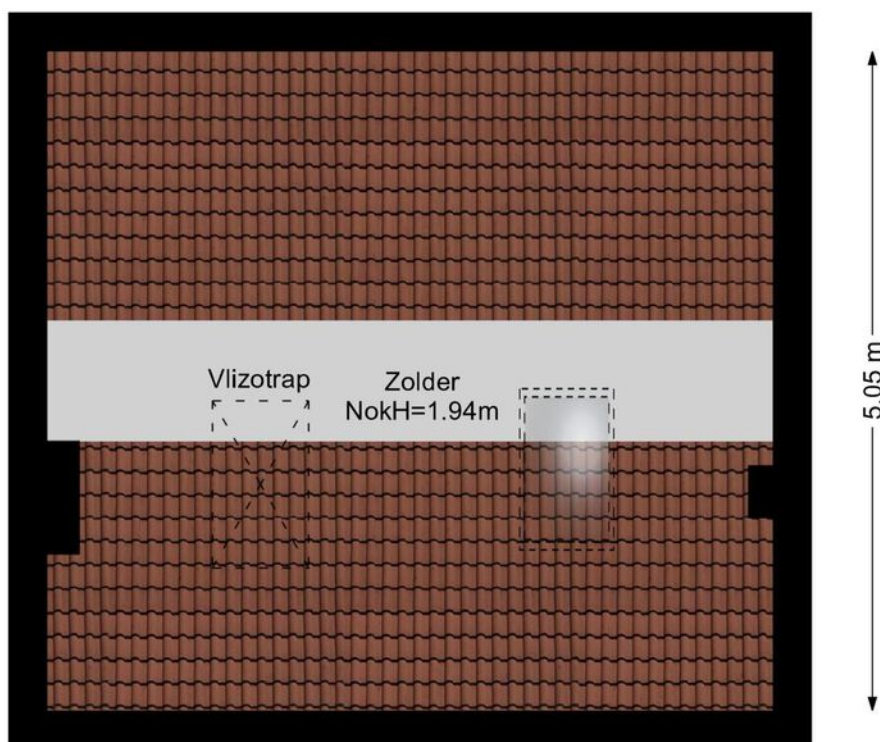
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



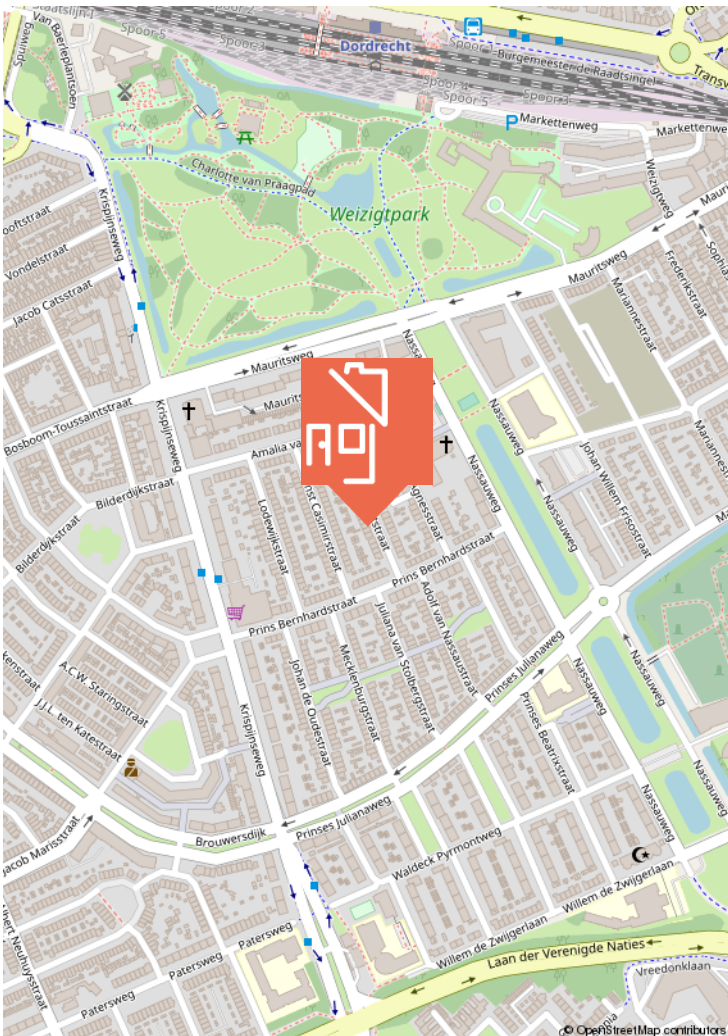
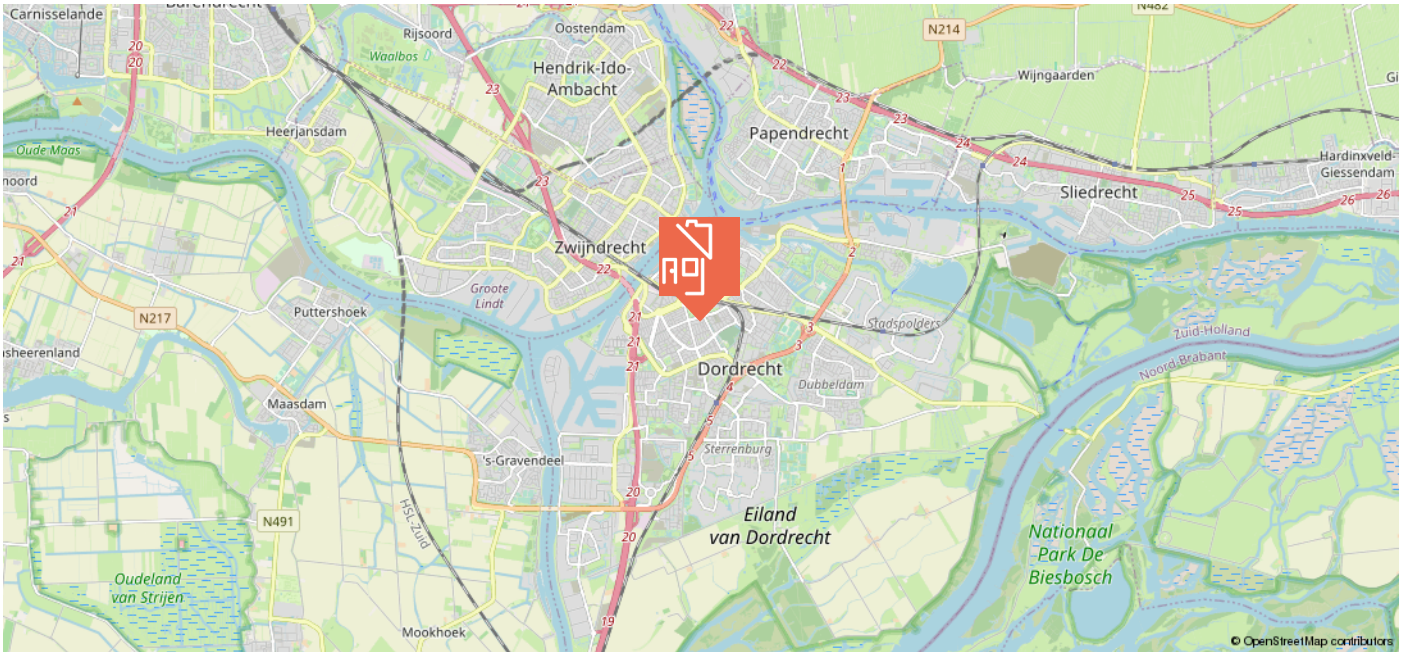
5.56 m



www.framemotion.nl

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

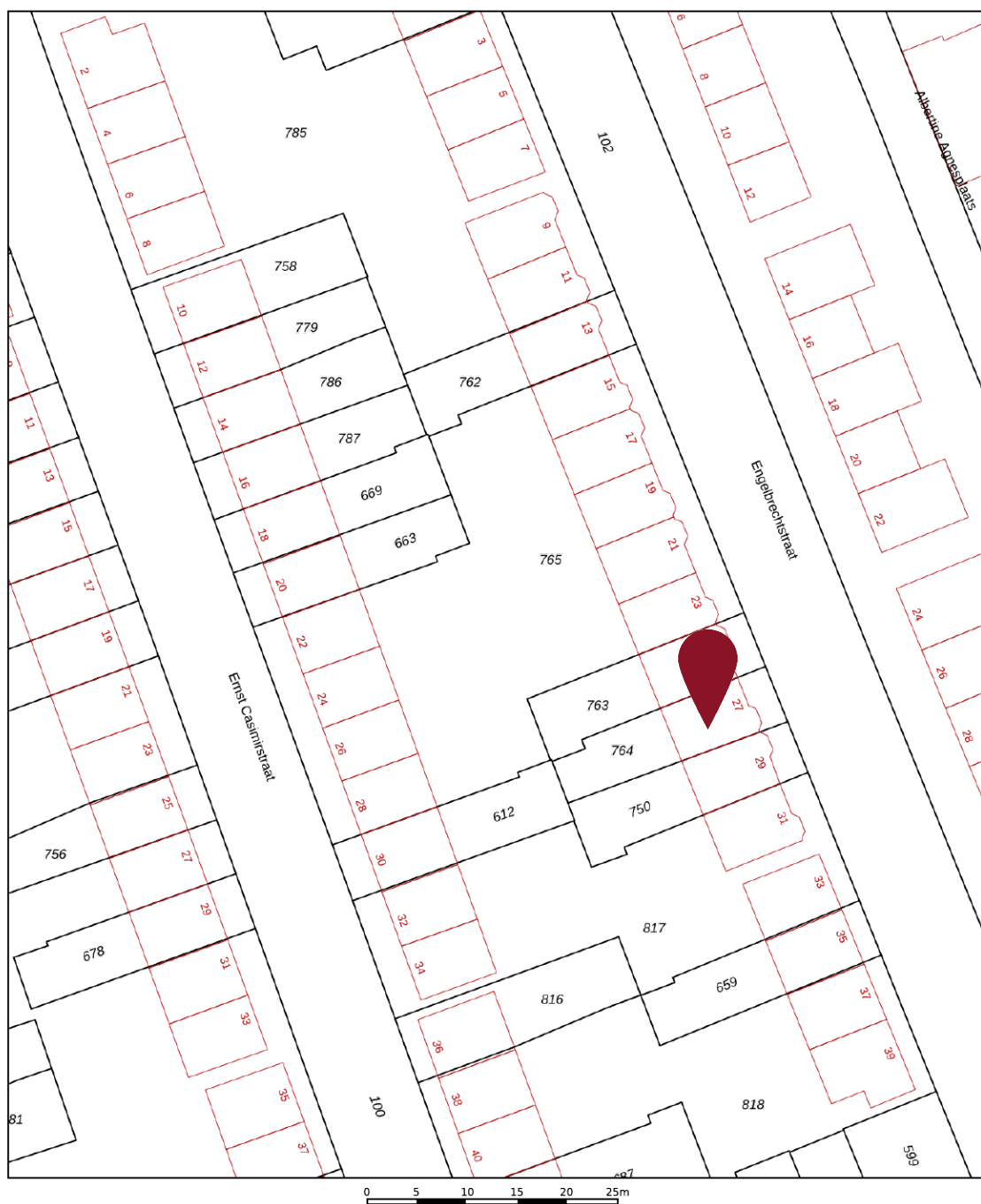
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Engelbrechtstraat23



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	P
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	765
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 januari 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.



ieder
huis,
eigen
verhaal



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 bouwkundige 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

