




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

ELFHUIZEN 18

3311 VG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 469.000,- K.K.

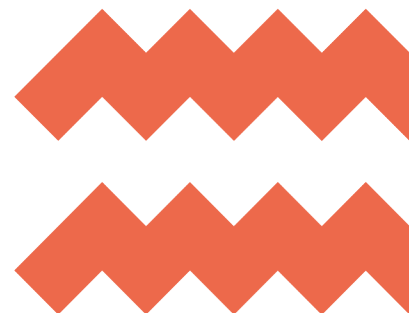
Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	105 m ²
Inhoud	471 m ³
Bouwjaar	2007
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	balkon
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A+



OMSCHRIJVING

Wonen in het hart van Dordrecht, maar tóch genieten van rust, comfort en duurzaamheid? Dat kan op Elfhuizen 18; een speels ingedeelde gezinswoning met 3 lagen puur woongenot! Op de eerste verdieping van deze ruime stadswoning leef je heerlijk vrij, rustig en privé, maar stap je de deur uit, dan loop je direct de gezellige drukte van het centrum van Dordrecht in. Winkels, restaurants, supermarkt en het NS-station; alles vindt je hier op loopafstand! Wat heeft deze heerlijke gezinswoning verder te bieden?

- Kook, borrel en leef in de royale woonkamer met open keuken en kookeiland – perfect voor gezellige avonden.
- Geniet in alle rust van de zon, een kop koffie en een goed boek op je balkon op het zuiden.
- Ruimte genoeg met twee grote slaapkamers en een ruime badkamer op de 2e verdieping, een extra slaap/werkkamer op de begane grond.
- Met de inpandige garage heb je hier zeker geen parkeerstress en staat je auto lekker veilig en droog; een luxe die je in de binnenstad zelden tegenkomt!

Een unieke kans om ruimtelijk & comfortabel te wonen, zonder concessies te doen aan het stadse leven. Word jij de nieuwe bewoner van deze unieke stadswoning? Bel ons voor een bezichtiging!

Indeling:

Entree in de hal met toilet, meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel), bergkast, toegang tot de slaap/werkkamer aan voorzijde en garage aan achterzijde.

Toilet, vrijhangend met fonteintje, volledig betegeld.

Handige bergkast/technische ruimte met opstelplaats CV-ketel (Agpo Ferroli, 2008), warmte terugwin unit, omvormer zonnepanelen en ruimte voor garderobe.

De kamer aan voorzijde wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar kan ook goed worden gebruikt als slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een vast bureau, een tegelvloer en stucwerk wandafwerking.

Heel bijzonder voor deze centrale locatie is dat de woning beschikt over een ruime inpandige garage. Naast een ruime parkeerplek vinden we hier enorm veel opslagruimte voor bijvoorbeeld je fiets en/of scooter. De garage is voorzien van een automatische roldeur, aparte loopdeur, laadpunt voor een elektrische auto en verwarming en is afgewerkt met een betonvloer met deels een tegelvloer. Je bereikt de garage via het mandelige binnenterrein, te bereiken vanaf de Elfhuizen.

Op de begane grond vinden we verder een handige waskast met ruimte voor zowel een wasmachine als wasdroger en een praktische trapkast met lekker veel bergruimte.

Eerste verdieping:

De gehele eerste verdieping is in gebruik als woonruimte met ruime open keuken en een fijn balkon gelegen op het zuiden. Door de ligging op de 1e verdieping heeft de woonverdieping veel lichtinval wat de ruimte zeer behaaglijk maakt.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de verdieping en is voorzien van een eikenhouten parketvloer en stucwerk wandafwerking.



De keuken aan voorzijde is zeer ruim opgezet en beschikt over twee wandopstellingen en een kookeiland. De keuken is voorzien van een 5-pit gaskookplaat met afzuiging, oven, combi-magnetron, koelkast met vriesvak, vaatwasser, een Quooker kraan (vernieuwd in 2025) en een composiet werkblad.

Het ruime balkon is gelegen op het zuiden en voorzien van kunststof vlinderpanelen en een elektrisch zonnescerm. Doordat het balkon boven het binnenterrein gelegen is, zit je hier heerlijk rustig.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Ruime slaapkamer aan achterzijde met laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, draai-kiep ramen met horren en een grote kastenwand (ter overname).

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens met laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

De grote inpandige badkamer is van alle gemakken voorzien. Zo beschikt de badkamer zowel over een ruime douche als een groot ligbad. Verder is deze voorzien van een brede wastafel met twee kranen, wasmeubel, toilet en geïntegreerde LED-verlichting. De badkamer is volledig betegeld.

Algemeen:

- Eigen grond, 53 m².
- Speels ingedeelde gezinswoning met grote woonverdieping, 3 slaapkamers en een ruime garage, gelegen op zeer centrale locatie in het centrum van Dordrecht.
- Energielabel A+, volledig geïsoleerd, voorzien van houten kozijnen met HR++ glas en 14 zonnepanelen (geplaatst in 2018).
- De afgesloten parkeerplaats achter de woning is een mandelig terrein en in eigendom van alle omwonenden, verkopers zijn hier voor 1/25ste eigenaar van, kosten voor onderhoud

hiervan bedragen €25,- per maand.

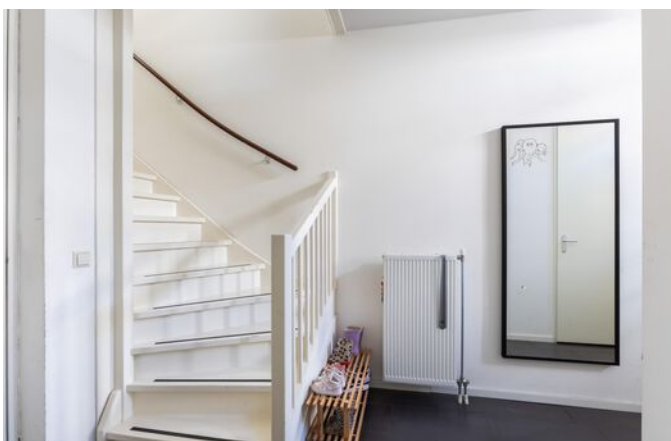
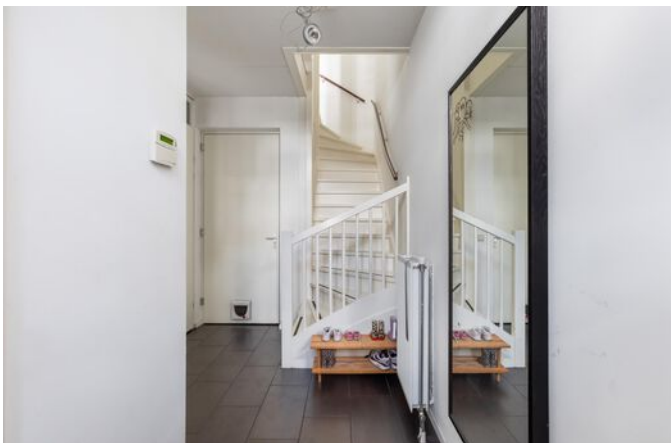
- Diverse meubels worden ter overname aangeboden.
- Oplevering op korte termijn mogelijk.

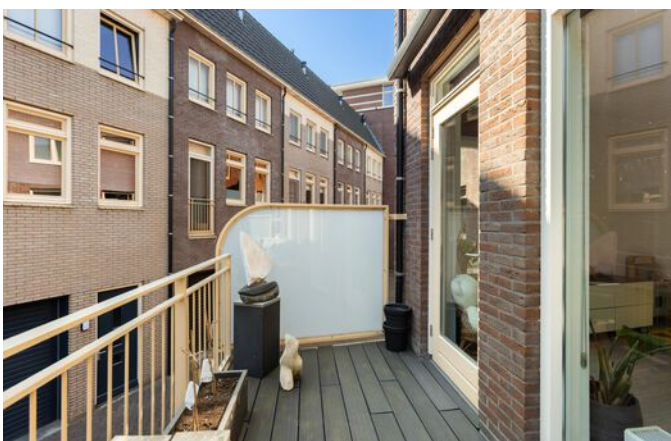
Disclaimer: De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

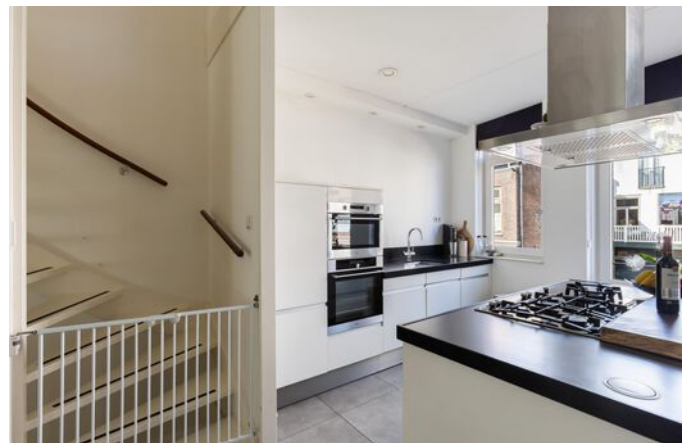






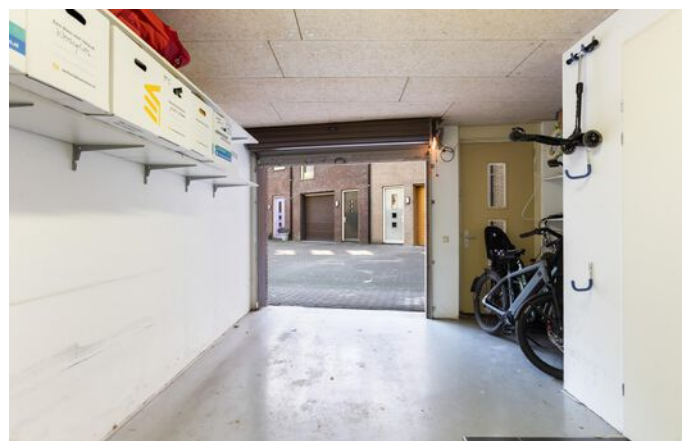
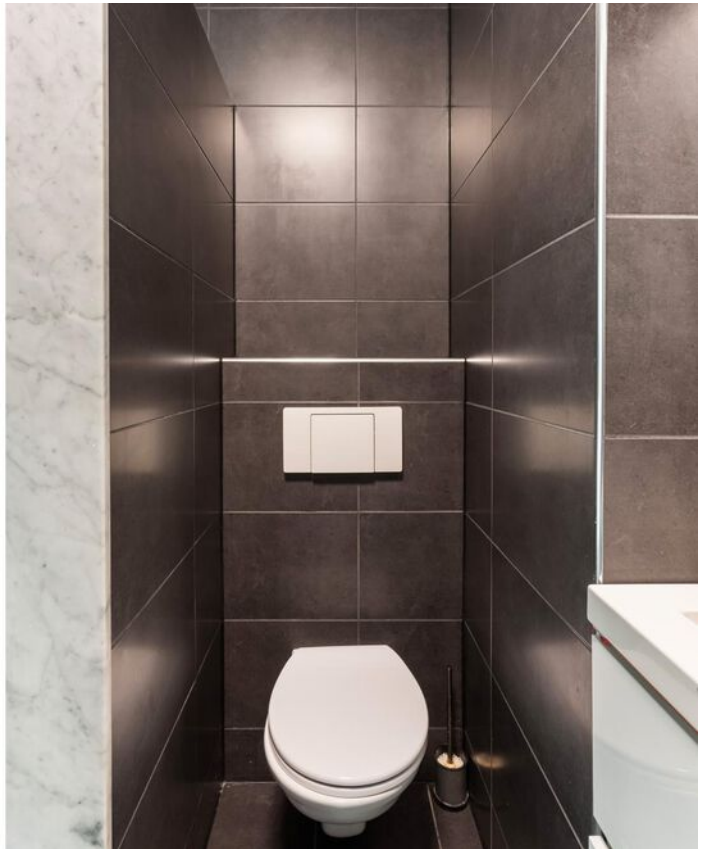










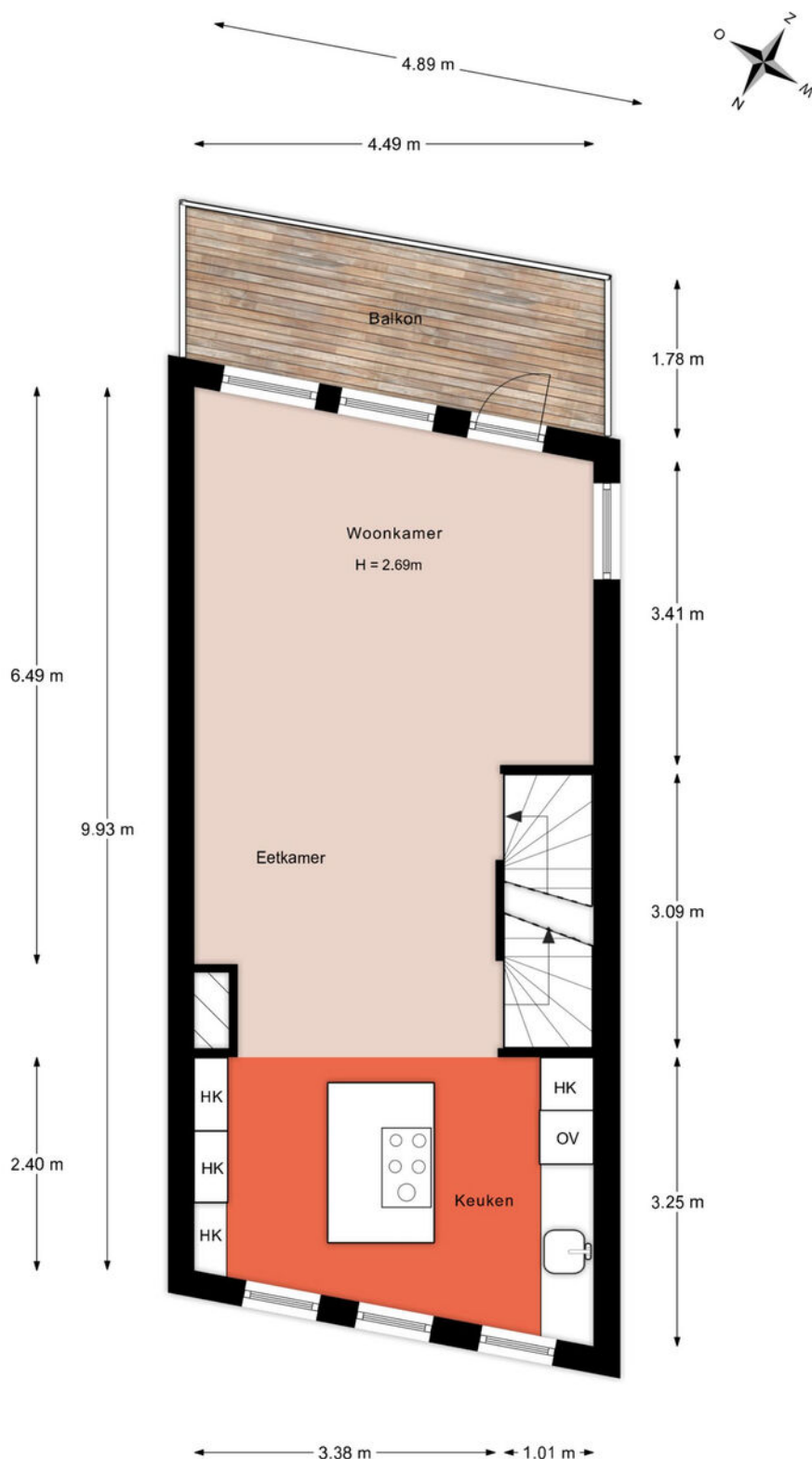








PLATTEGROND

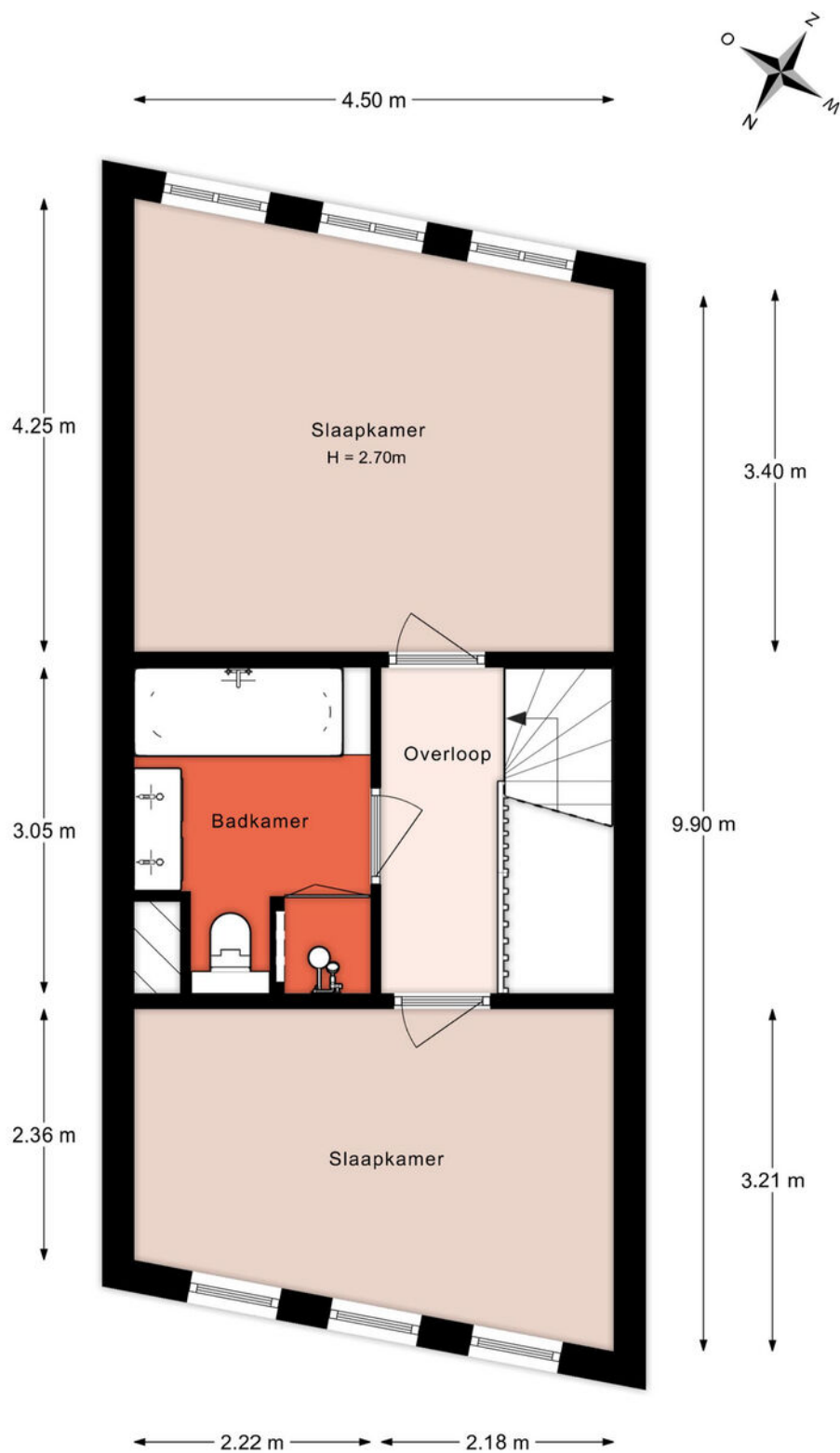


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

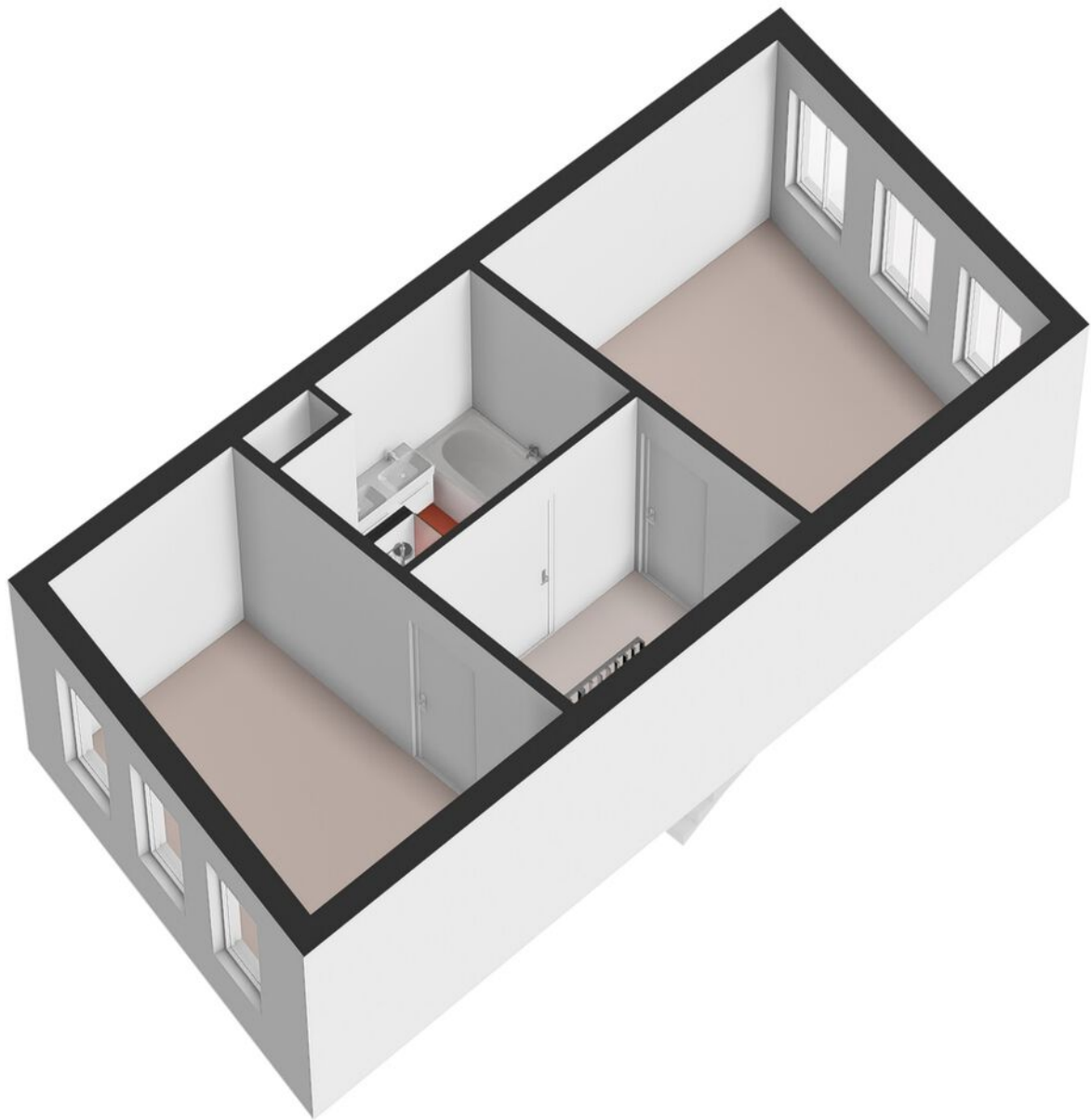


PLATTEGROND

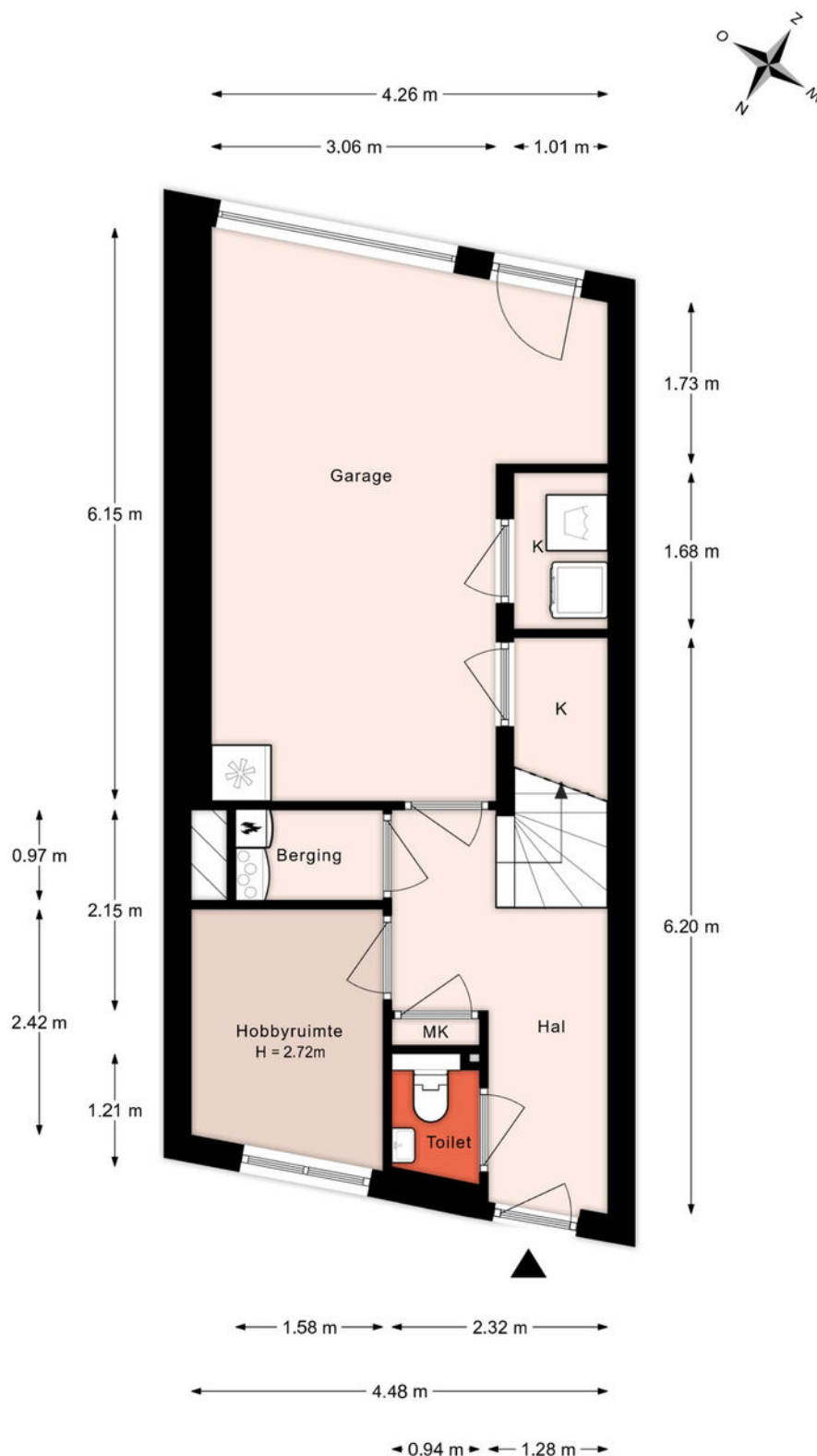


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

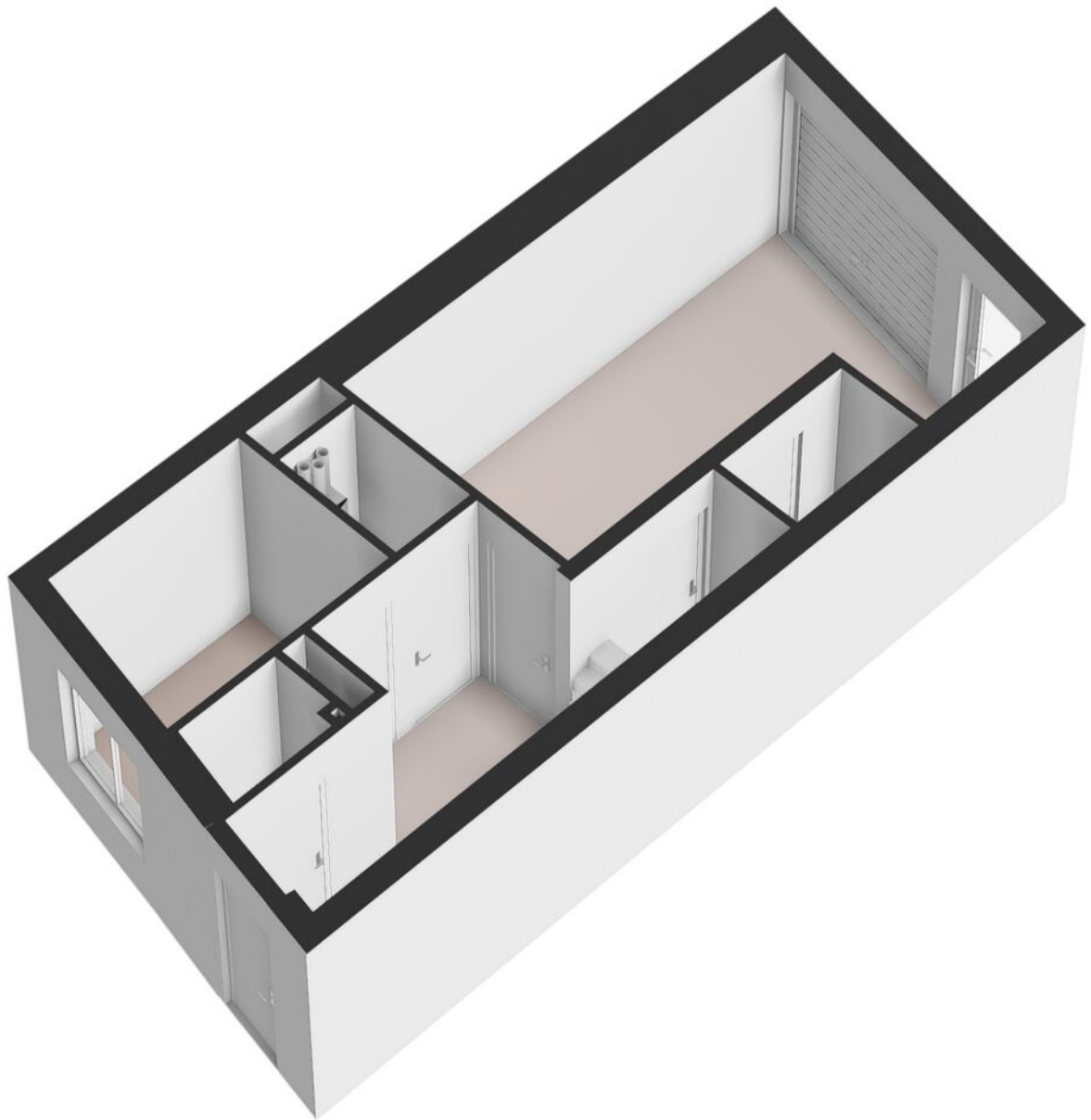


PLATTEGROND

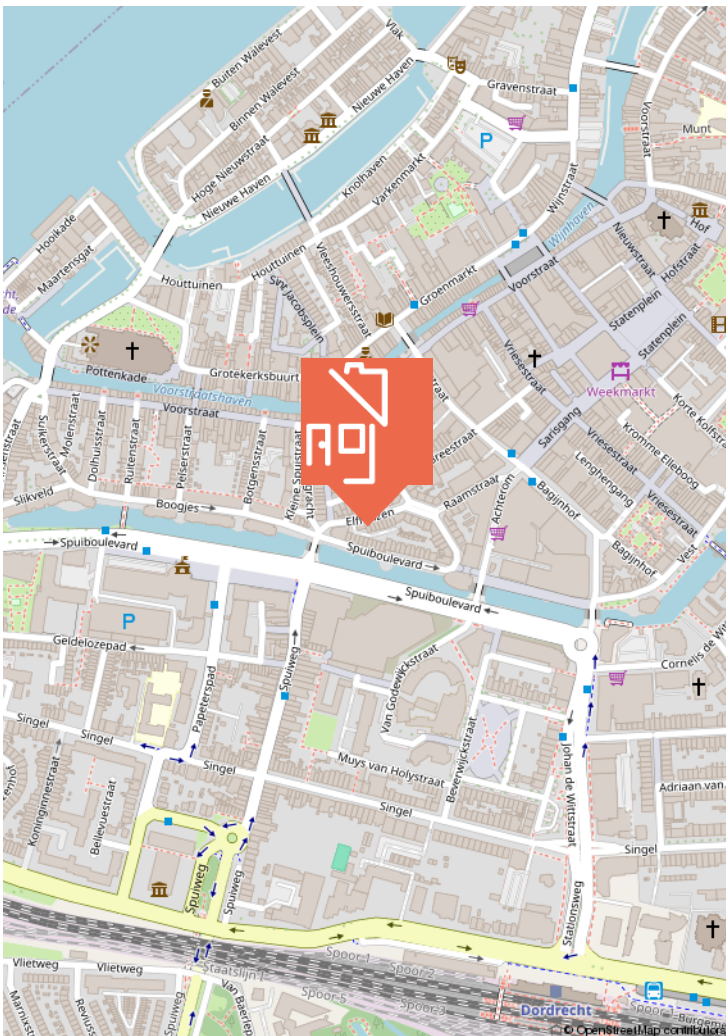
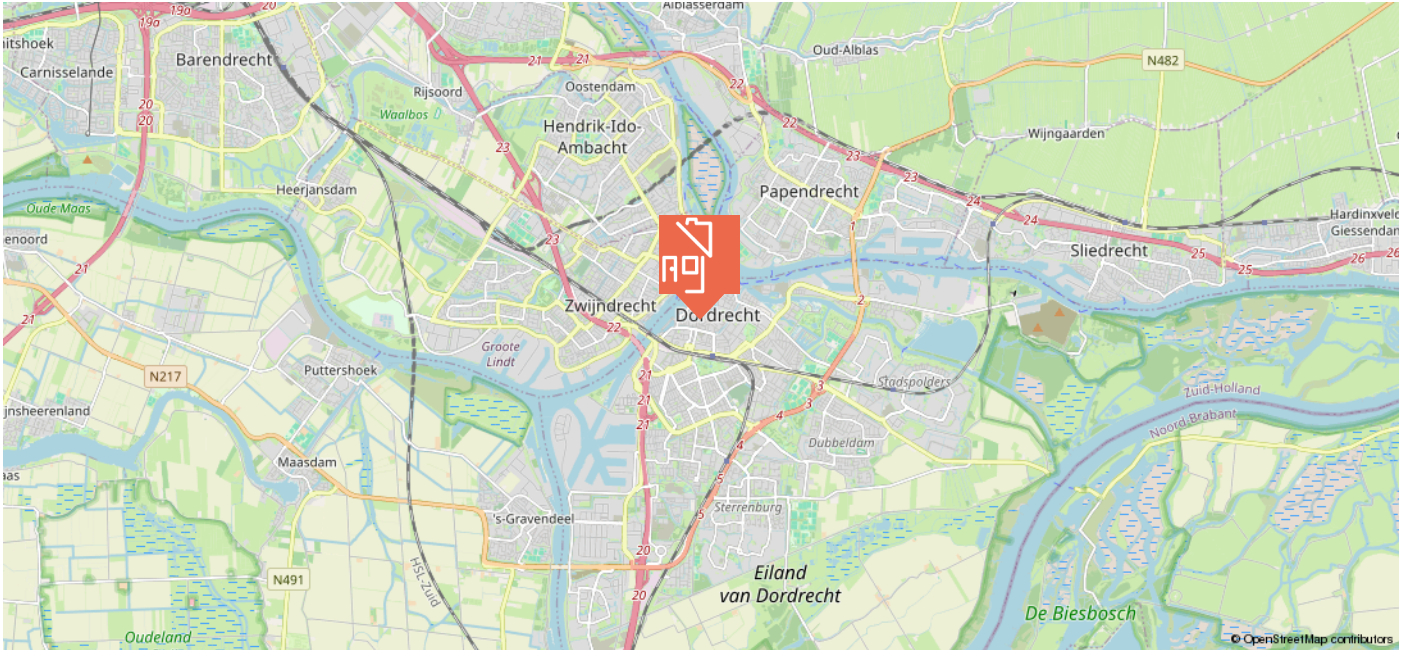


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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 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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**