



DE HEERLIJKHEID 83

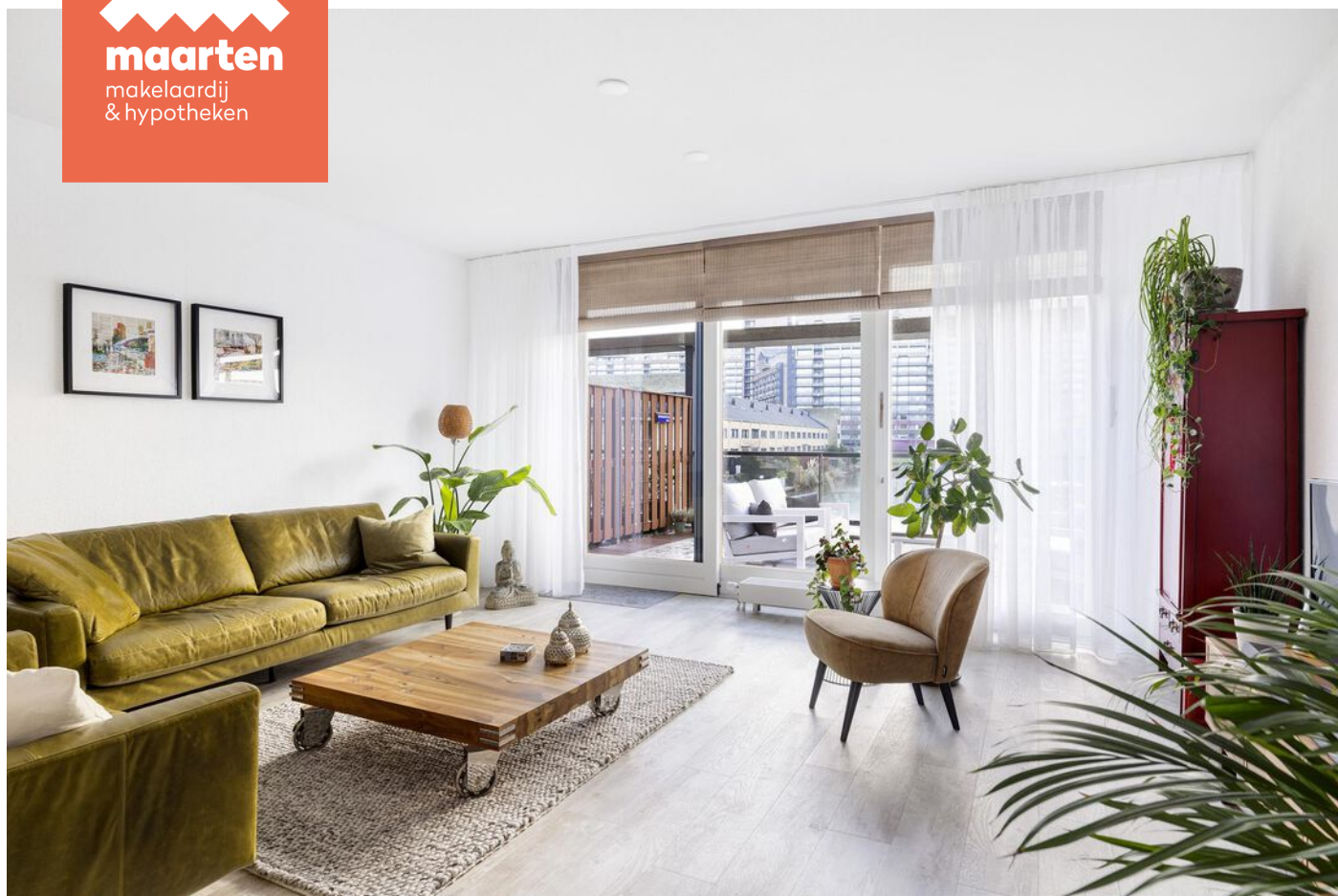
3344 BP HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



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





KENMERKEN

Type woning	eengezinswoning
Woonoppervlakte	144 m ²
Inhoud	486 m ³
Bouwjaar	2008
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	zonneterras
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Maarten Makelaardij is echt weg van de Heerlijkheid. Dit fijne wooncomplex is ruim opgezet en gelegen op een TOP locatie in de wijk Volgerlanden. Het kasteel, zoals het complex genoemd wordt, is gelegen op een eiland en beschikt over een eigen parkeergarage (tevens met bezoekersparkeerplaats) en een gemeenschappelijke, autoluwe binnenplaats. Hier kan je optimaal genieten van rust en privacy!

Op nummer 83 vinden we een ruime en strak afgewerkte tussenwoning met 4 slaapkamers (mogelijkheid tot 5 slaapkamers), moderne keuken en badkamer en een heerlijk terras met prachtig uitzicht over het omliggende water. De woning beschikt tevens over een eigen parkeerplaats en berging in de ondergelegen parkeergarage. De woning is in 2008 gebouwd en voorzien van energielabel A (volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas). Ideaal dus met de energieprijzen van tegenwoordig!

Kortom, een duurzame instapklare gezinswoning in een rustige omgeving en met eigen parkeerplaats. Daar wordt je toch enthousiast van? Bel/mail/app snel naar Maarten Makelaardij voor een afspraak!

Indeling:

Vanaf de binnenplaats van het complex bereik je de woning met gezamenlijke buitenplaats aan voorzijde.

Entree met meterkast (10 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, watermeter, glasvezel), toilet (volledig betegeld) met fontein, ruime garderobe en trapkast.

Vanuit de entree betreedt je de voorkamer, van waaruit de keuken en de achtergelegen woonkamer. De voorkamer is voorzien van een grote raampartij aan voorzijde, granol wandafwerking en een mooi PVC-vloer.

De open keuken met dubbele wandopstelling is geplaatst in 2020, met een 4-pit inductie kookplaat, afzuigkap, oven met stoomfunctie, combi-magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, zwarte spoelbak met sensor kraan en een graniet werkblad. Verder beschikt de keuken over veel bergruimte door de ruime kasten en grote lades (lade-in-lade).

De lichte woonkamer aan achterzijde biedt middels schuifpui (met plissé-hordeur) toegang tot het heerlijke terras aan het water. De woonkamer beschikt eveneens over een mooie PVC-vloer en een granol en stucwerk wandafwerking.

Het zonnige terras is gelegen op het zuidoosten en biedt een prachtig uitzicht over het omliggende water. Het terras is voorzien van composiet vlinderpanelen met keramische tegels (Portugese stijl) en een elektrisch zonnescrm. De tuinset wordt ter overname aangeboden!

Eerste verdieping:

Overloop, inbouwkast (volledig betegeld) met was aansluiting, trap naar 2e verdieping.

Grote slaapkamer aan de achterzijde met inloopkast en-suite (voormalige slaapkamer), voorzien van een nette laminaatvloer, stuc en behang wandafwerking, elektrische zonnescrm.

De hele verdieping beschikt over hoge ramen van vloer tot plafond.

De badkamer (2020) is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een brede wastafel met dubbele kraan, spiegel met licht en



verwarming, een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, een vrij hangend toilet en designradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, vaste kast met CV ketel (Intergas, 2008) en mechanische ventilatie (2020).

Op deze verdieping bevinden zich drie mooie slaapkamers, voorzien van een laminaatvloer en behang wandafwerking. De twee slaapkamers aan achterzijde zijn voorzien van elektrische zonnescreeën.

Ook deze verdieping beschikt over hoge ramen van vloer tot plafond.

In de ondergelegen parkeergarage beschikt de woning over een berging en een eigen parkeerplaats.

Algemeen:

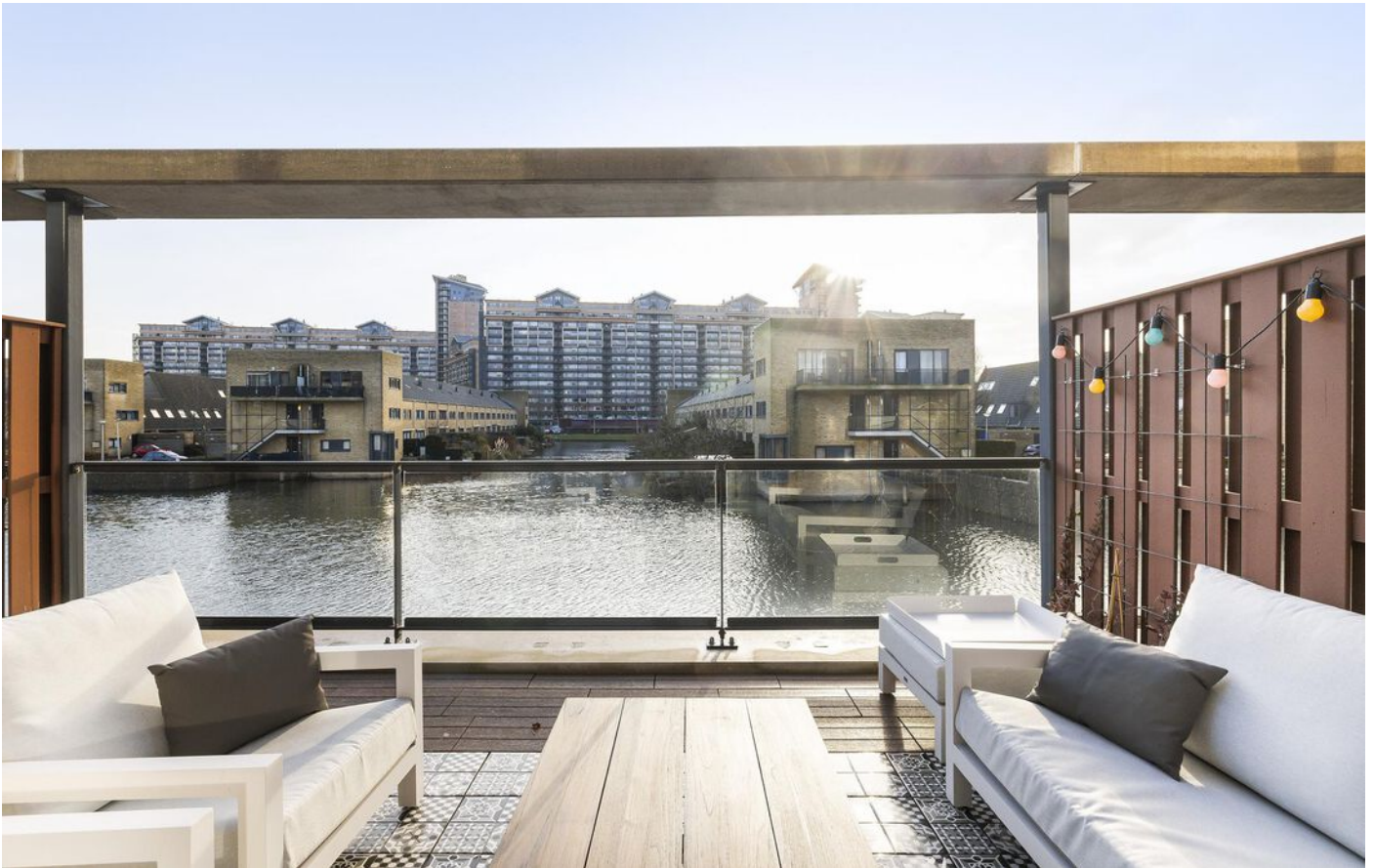
- Het gehele complex is gebouwd in 2008;
- Woning is volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas;
- Gehele woning beschikt over hoge plafonds van 2.70 meter;
- Schilderwerk in 2022 uitgevoerd;
- Bijna alle ramen zijn voorzien van inzethorren;
- Rollerblinds op begane grond zijn ter overname;
- Alle verdiepingen zijn voorzien van LAN-aansluiting;
- Eigen parkeerplaatsen in onderliggende parkeergarage, met mogelijkheid tot aanleggen van laadpunt;
- Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage €182 per maand voor woning (handig! onderhoud aan de buitenzijde van het huis wordt via de zeer gezonde VvE geregeld EN betaald) en €43 voor parkeerplaats;
- Oplevering in overleg.

Maarten Hypotheeken

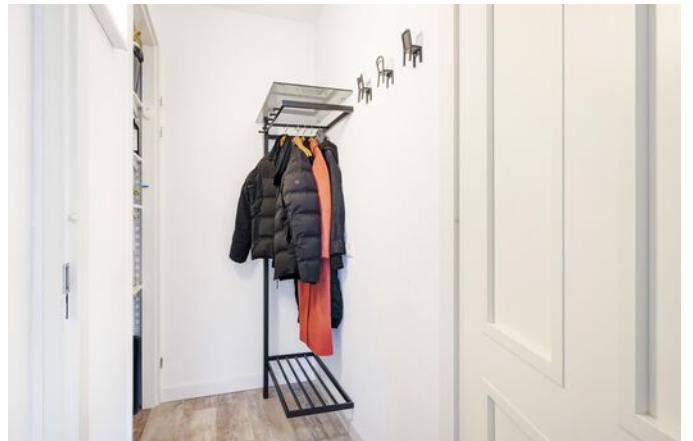
Het regelen van de financiering rondom je droomhuis is een spannende periode. Of het nu gaat om het kopen van het huis, het oversluiten van een hypotheek of een verbouwing. Als onafhankelijk hypotheekadviseur begeleiden we je in het volledige traject.

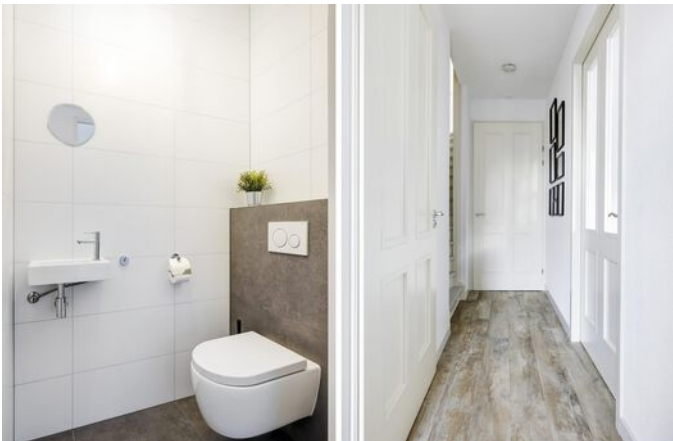
Heb je interesse in een oriëntatiegesprek of een second opinion? Scan de QR-code om een vrijblijvende afspraak in te plannen!

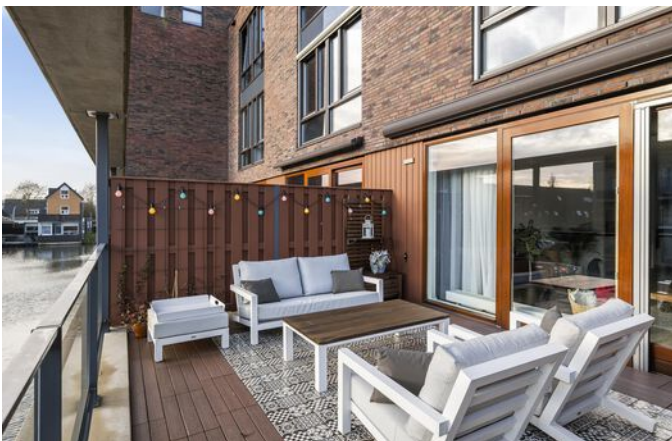


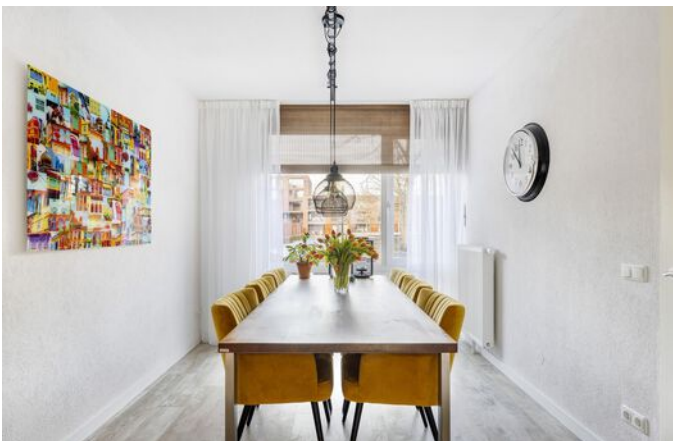


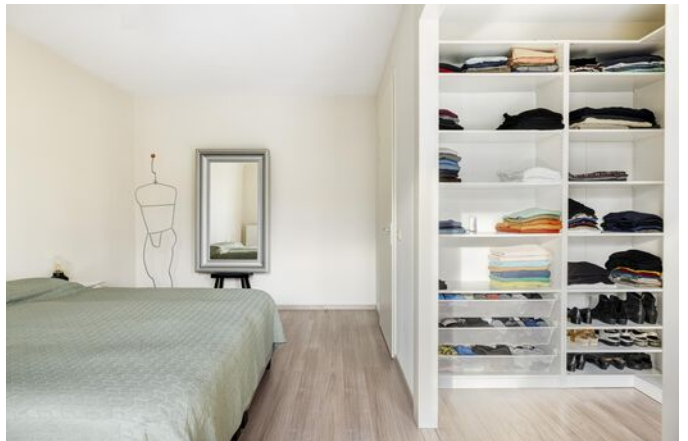
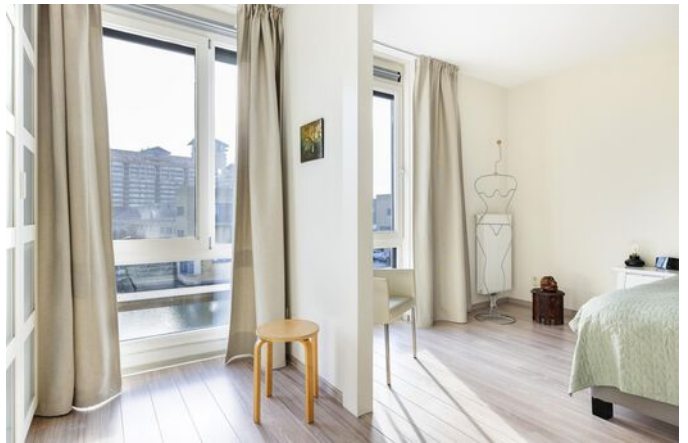


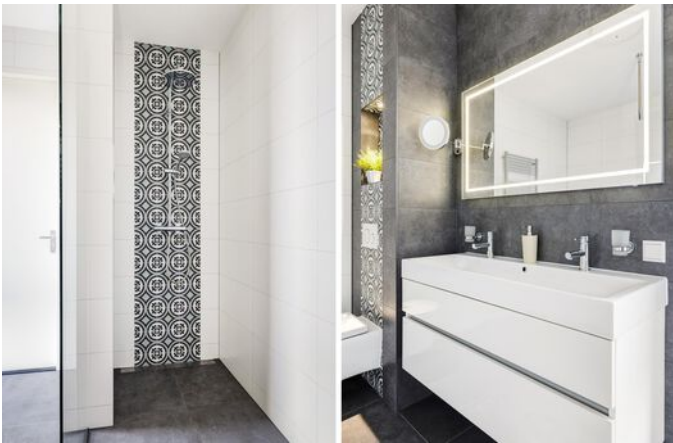






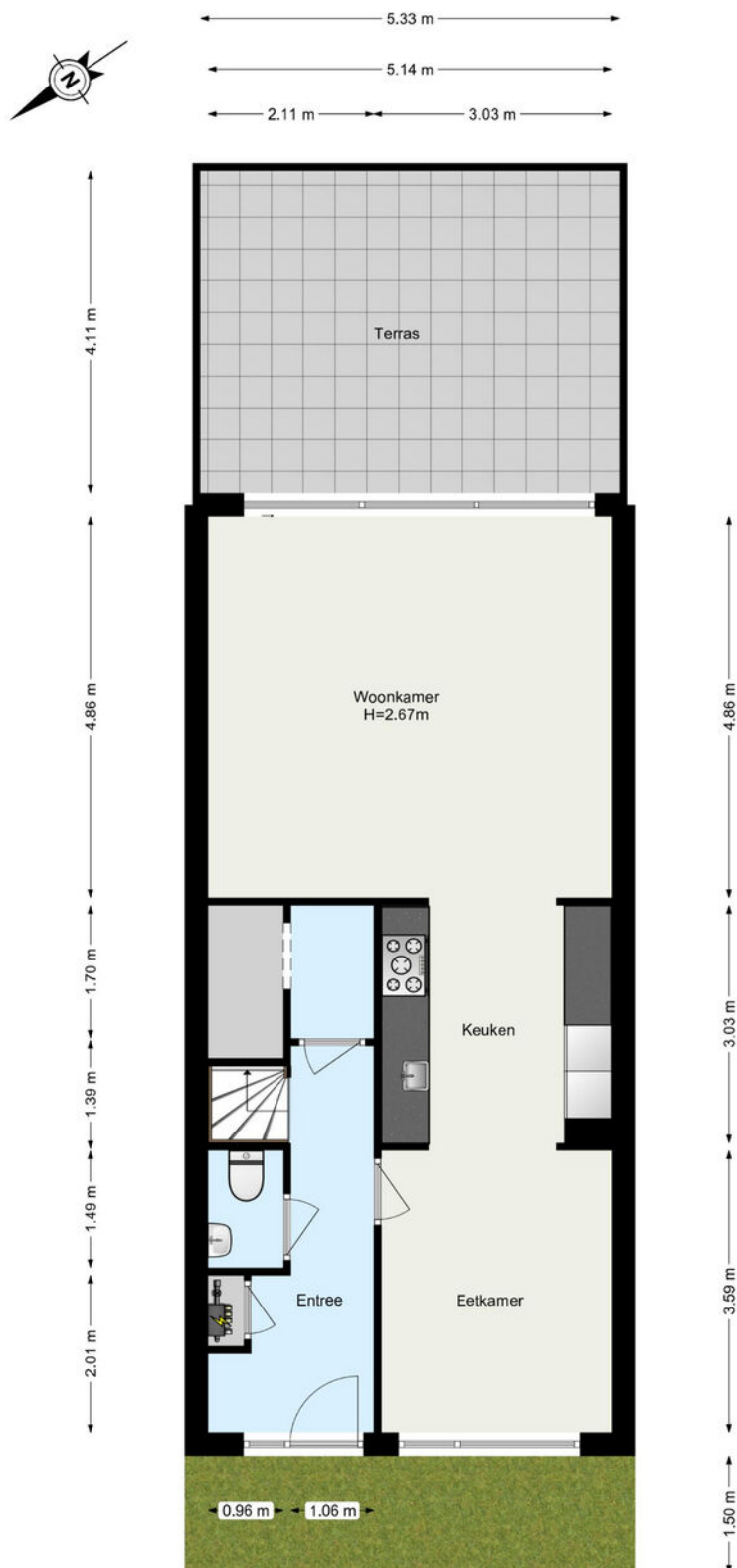




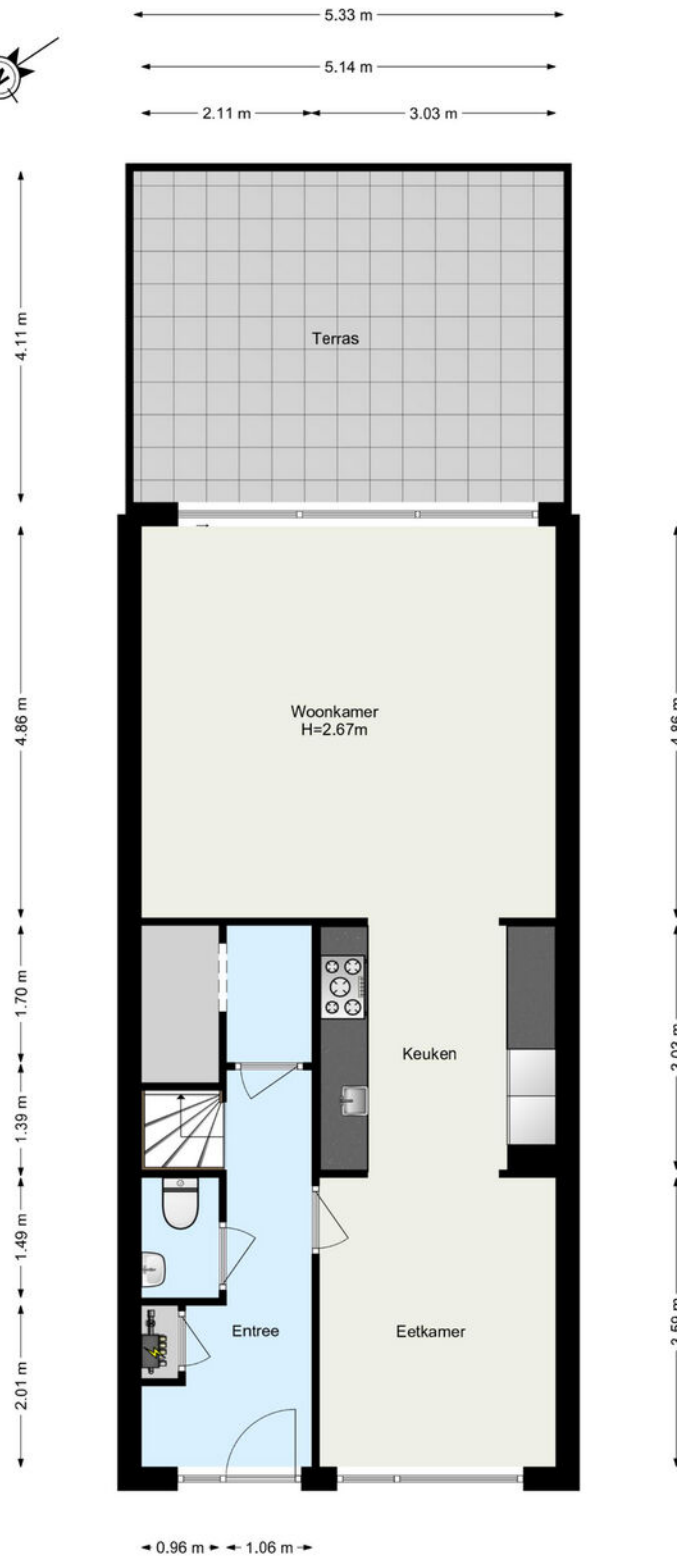




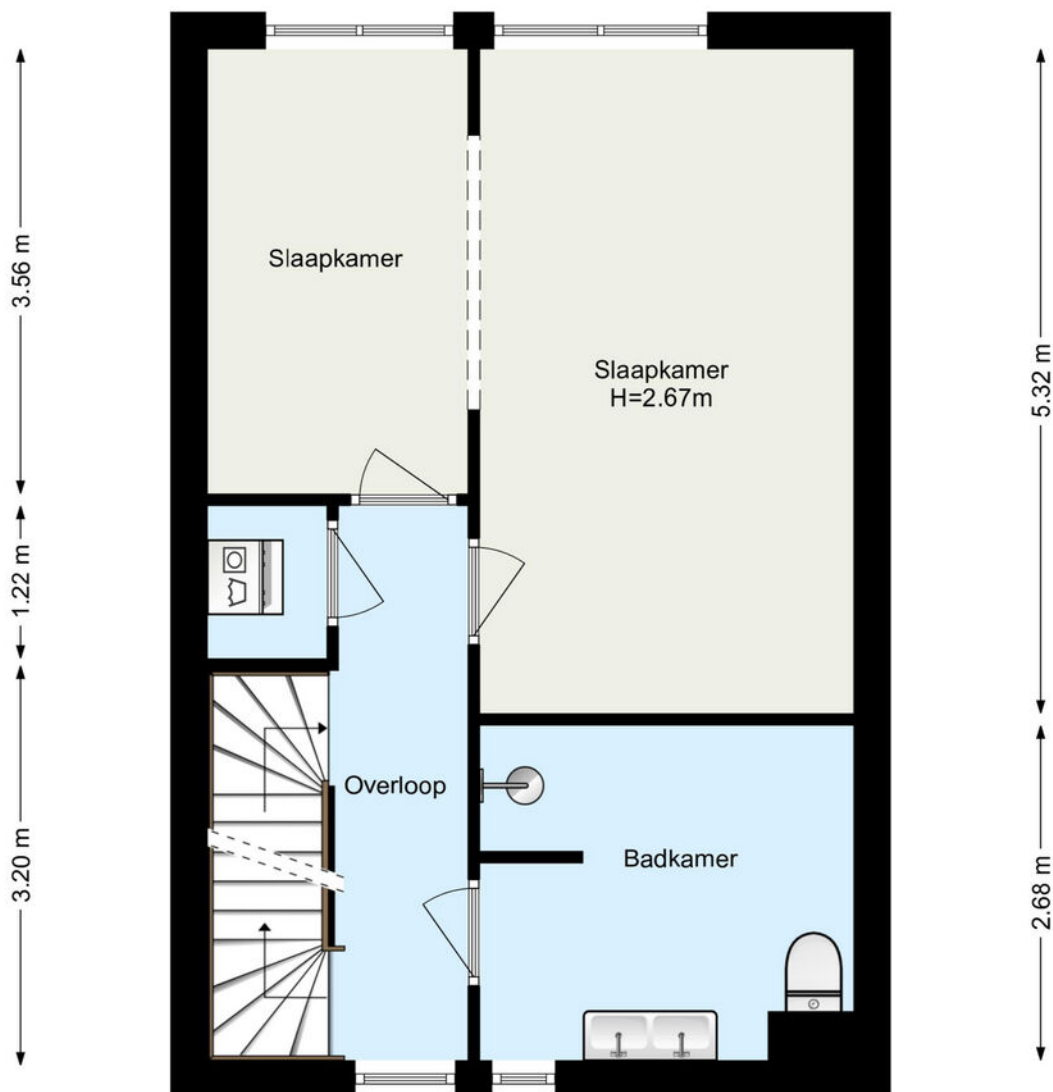
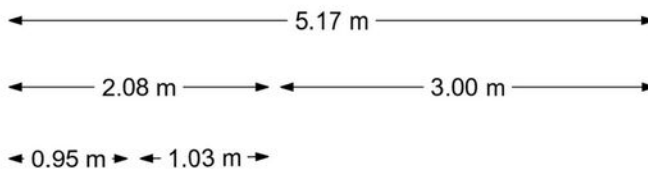
PLATTEGROND



PLATTEGROND



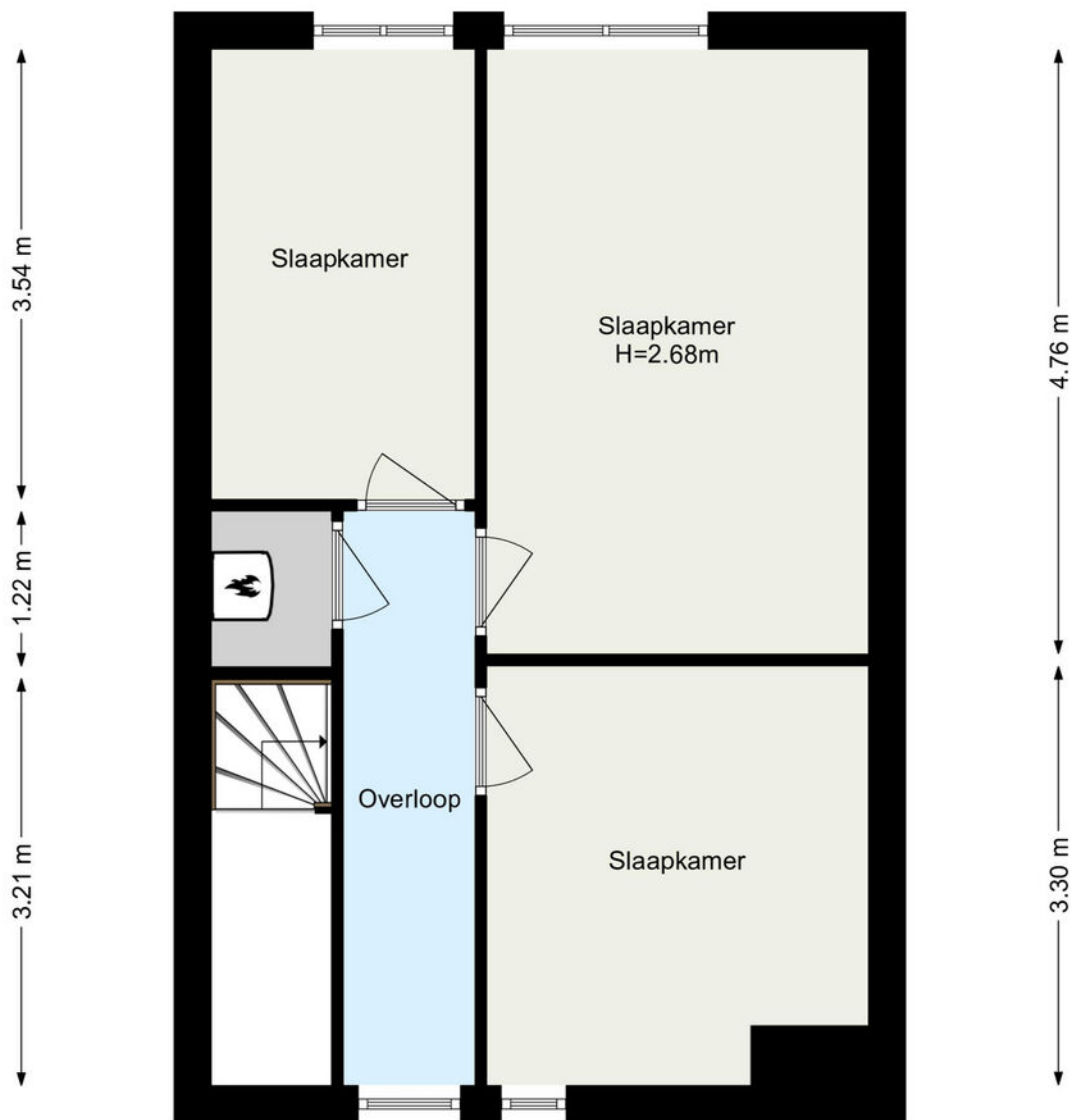
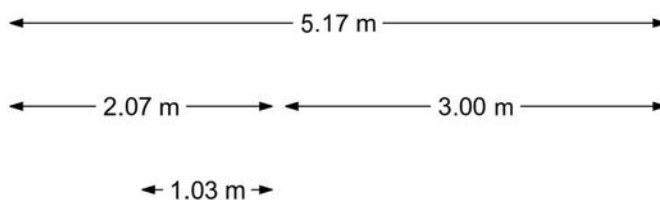
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

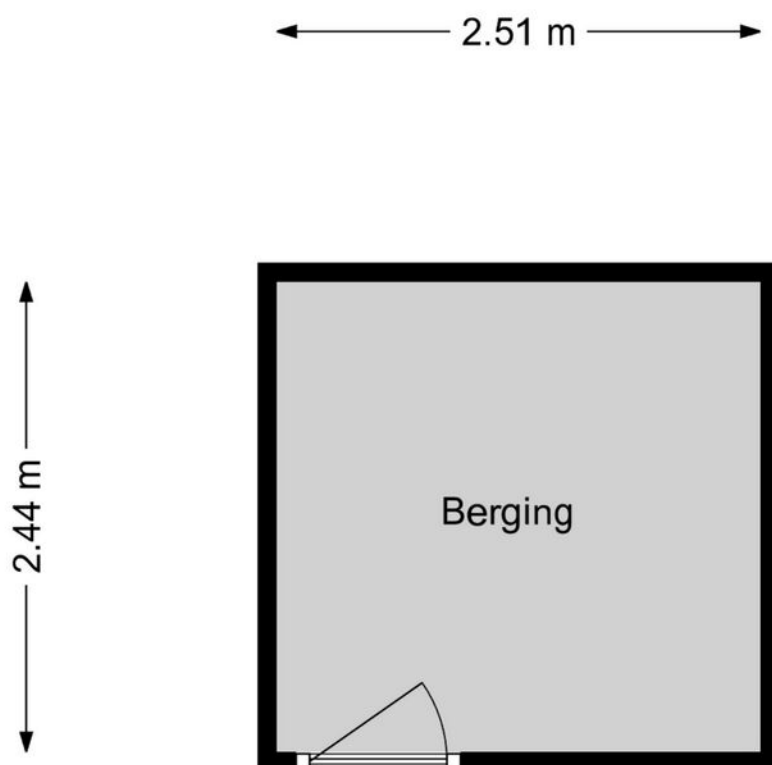
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

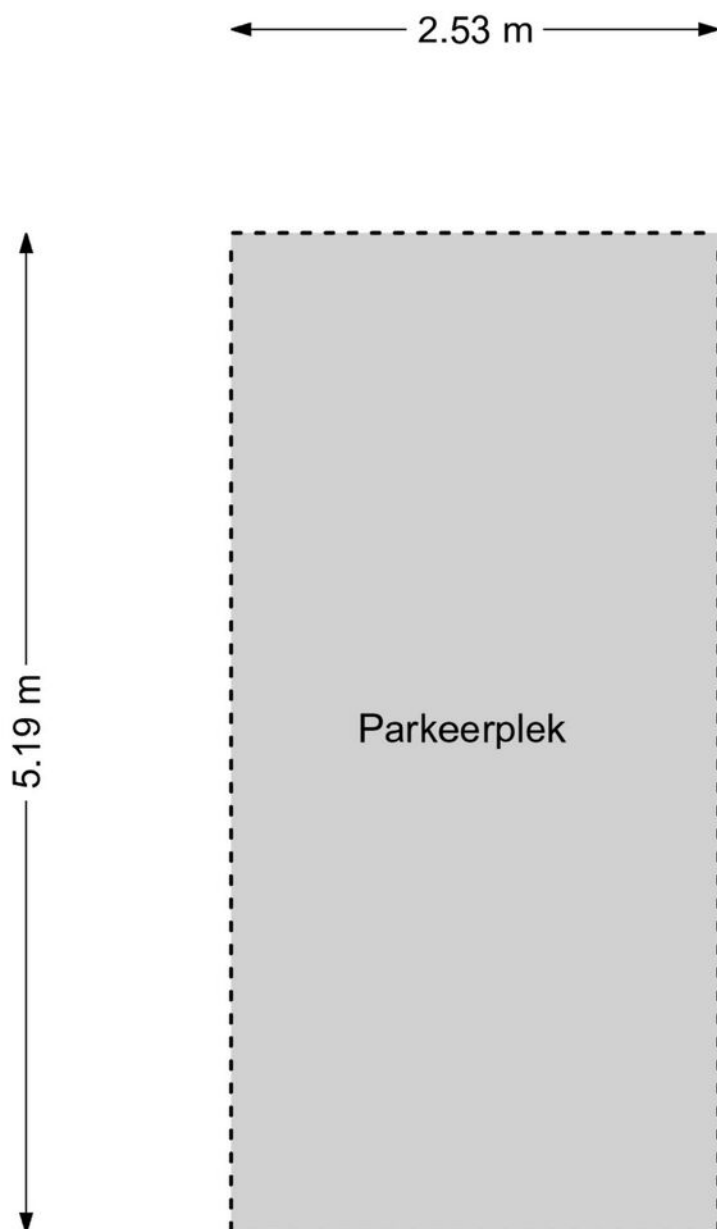
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

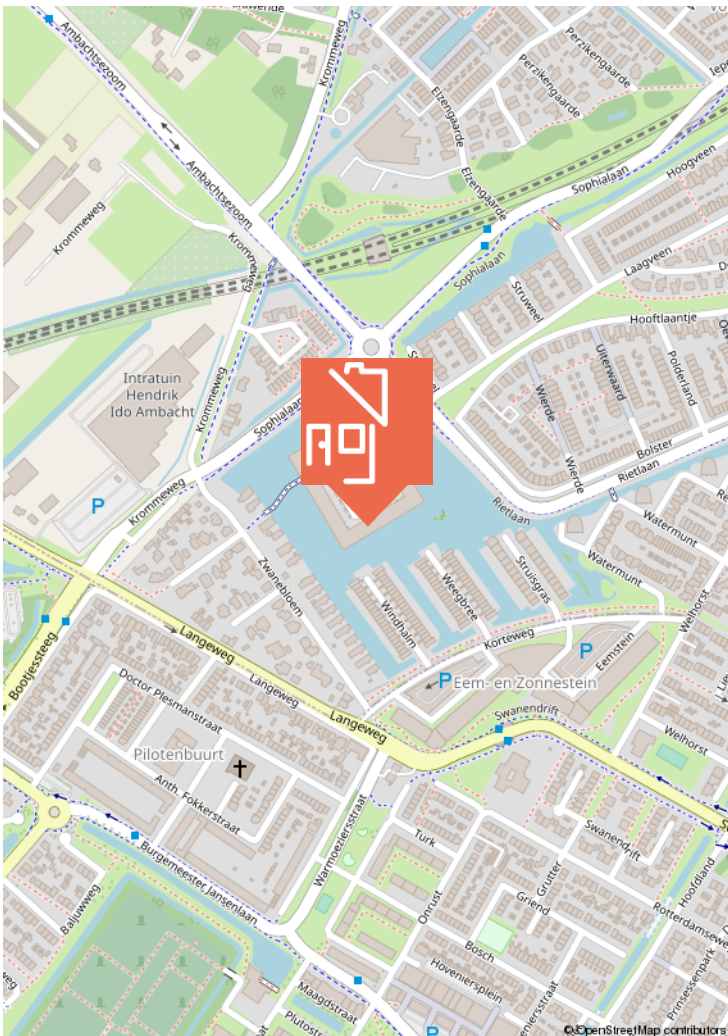
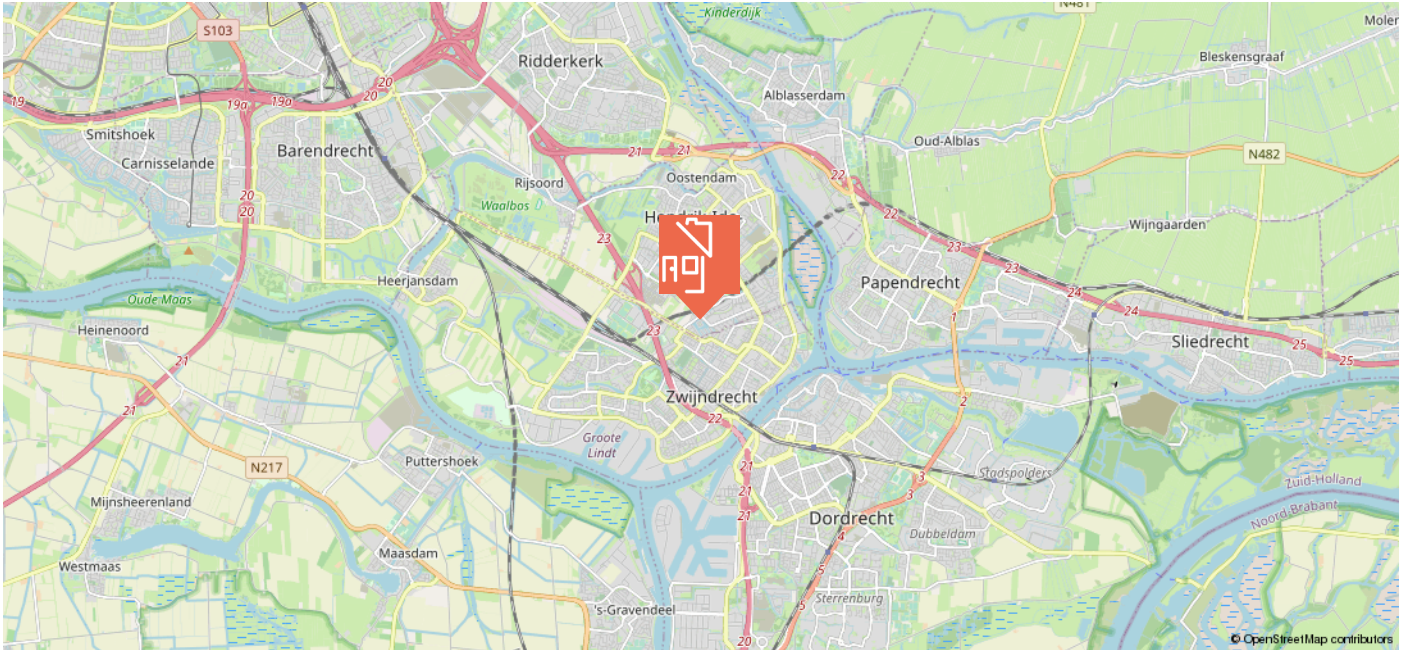
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

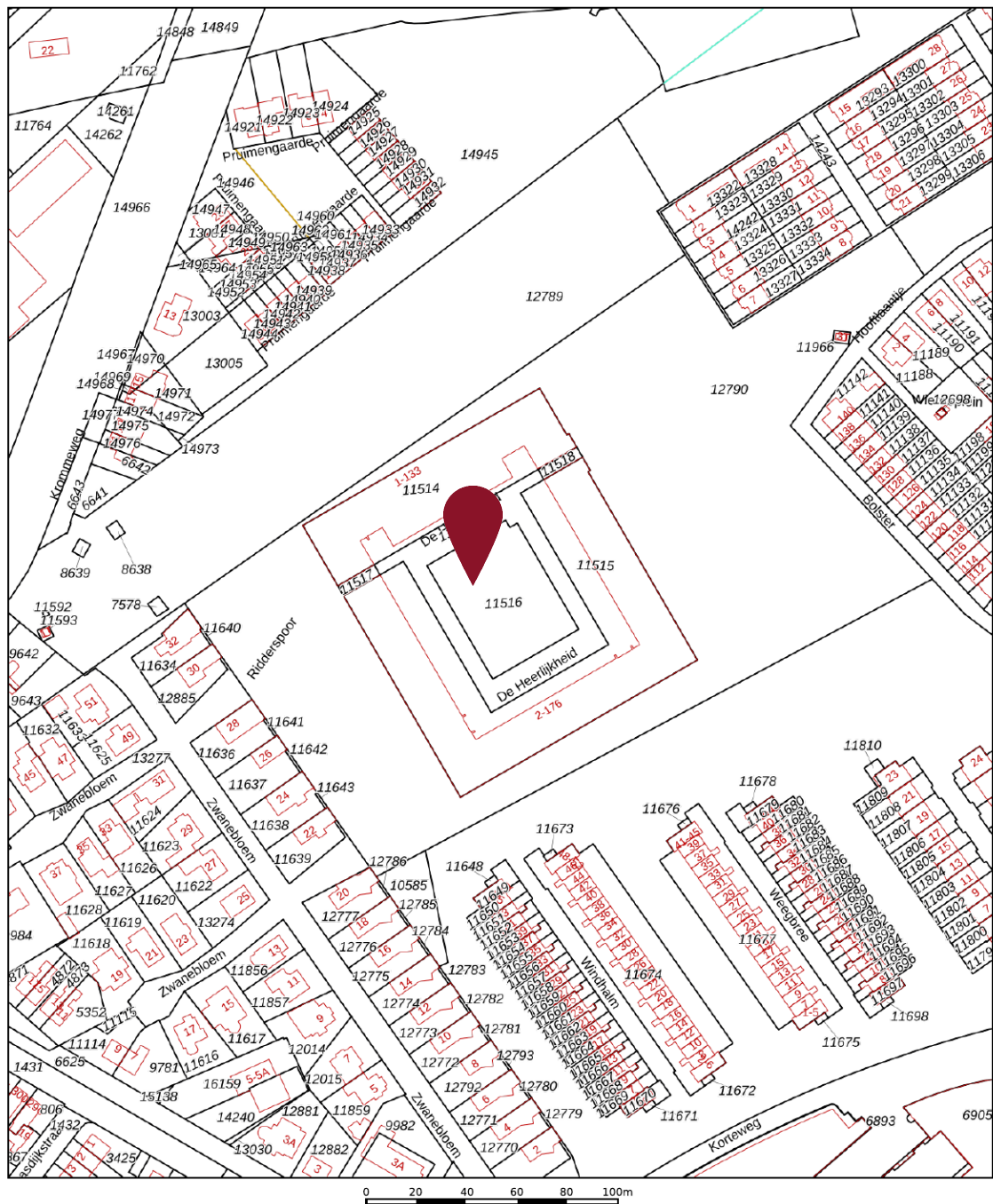
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Heerlijkheid83



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hendrik-Ido-Ambacht
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	11515
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 december 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](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!**





Maarten

Hypotheek

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 Hypotheek 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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijdrechtsteden

