




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

BOEROESTRAAT 43

3312 HA DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 349.000,- K.K.

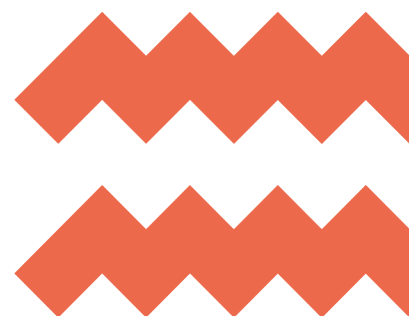


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	102 m ²
Inhoud	335 m ³
Bouwjaar	1934
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

UNIEK: deze volledig gerenoveerde woning is instapklaar en kun je dus direct betrekken!

In de Indische buurt in Dordrecht is het heerlijk wonen, het beste van 2 werelden: vlakbij natuurgebieden, uitvalswegen, winkels en het station, maar ook heerlijk dicht bij het altijd gezellige centrum van Dordrecht.

De woningen zijn gebouwd in 1934, de woning die we nu verkopen is echter in 2016 volledig verbouwd onder begeleiding van een aannemer. We hebben het hier over een grondige verbouwing dus niet alleen het "zichtwerk" zoals keuken, badkamer, vloeren en wanden maar ook het "onzichtbare" en zeer belangrijke werk: elektra, riolering, leidingwerk enz.!

Het resultaat is een fijne, comfortabele en goed onderhouden woning met een lekkere tuin op het noordwesten.

Door de diepte van de tuin kun je altijd kiezen tussen zon en schaduw.

Het onderhuis van de woning biedt eindeloze mogelijkheden. Hoog genoeg om te worden omgetoverd tot een leefkeuken, extra slaapkamers of een enorme hobbyruimte.

Leuk detail: wist je dat de naam Boeroe afstamt van het Indonesische eiland Buru?

Indeling:

Entree in de hal met meterkast en toilet, deur naar de woonkamer.

Meterkast met 7 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar.

Toilet, vrij hangend.

Heerlijk ruime doorzon woonkamer. Het balkon wat standaard aan deze woningen zit, is volledig bij de kamer betrokken, waardoor de kamer groter is dan die van de standaard woningen in de straat! Aan de achterzijde zijn er openslaande deuren naar een Frans balkon.

De open keuken is in een hoekopstelling en beschikt over een 5- pits gaskookplaat geplaatst met afzuigkap, een vaatwasser en porseleinen spoelbak. De combimagnetron is nieuw geplaatst in 2022. Het geheel is afgewerkt met een composiet blad.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en luik naar de bergzolder. Handige nis met opstelling van de wasmachine en CV ketel (merk Remeha Tzerra 2016).

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met laminaat vloeren en stuc wanden.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde vergelijkbare afwerking.

De voormalige 3de slaapkamer is nu een mooie badkamer geworden met inloofdouche, wastafel en meubel, designradiator, vrij hangend toilet en geheel betegelde wanden.

Onderhuis:

Het onderhuis is heerlijk ruim en hoog en is helemaal naar eigen idee in te richten. De ruimte is voorzien van diverse bergkasten en indien gewenst kan de wasmachine hier ook staan. Er is een deur aanwezig naar buiten. Het plafond (en dus de vloer van de woonverdieping) is volledig geïsoleerd.



Algemeen:

Toilet 2016.
Keuken 2016.
Badkamer 2016.
CV ketel 2016.
Trappen verplaatst en vervangen 2016.
Wand- en vloerafwerking gehele woning 2016.
Volledige achter pui van de woonverdieping
verplaatst en vervangen 2016 (kunststof en
dubbel glas).
Raam achterzijde eerste verdieping vervangen
2016.
Vervanging ramen achterzijde eerste
verdieping.
Schilderwerk buitenzijde 2022.
Achtertuin gerenoveerd in 2019.
Leidingwerk, meterkast en riolering 2016.
Alarm in de woning (Het is mogelijk om deze
over te nemen).
Funderingsonderzoek aanwezig, uitgevoerd in
2002, conclusie is hier dat er geen fase twee (en
dus geen herstelplan) hoeft te worden
opgesteld voor deze woningen.
Oplevering voorkeur: in overleg

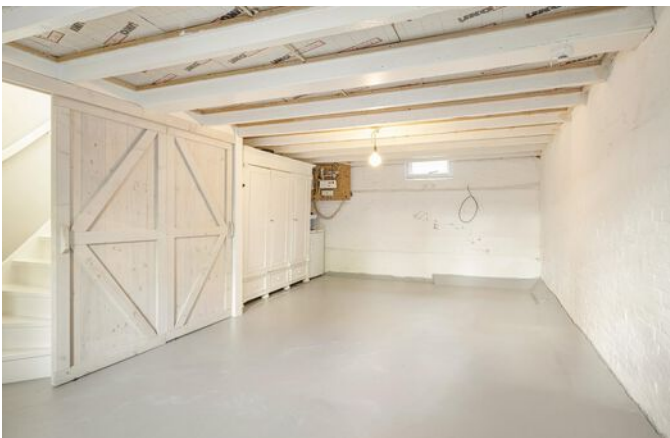
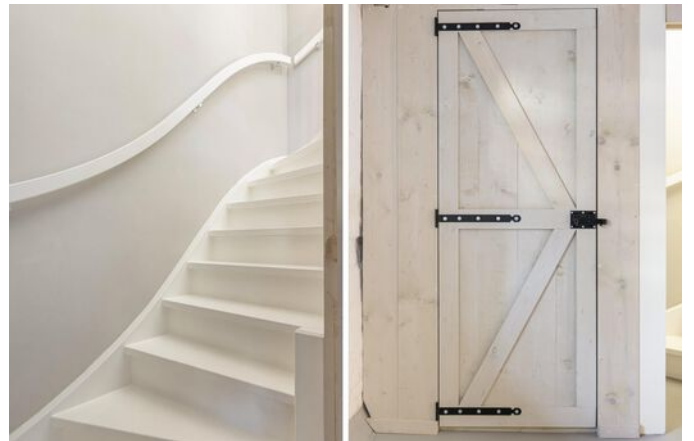


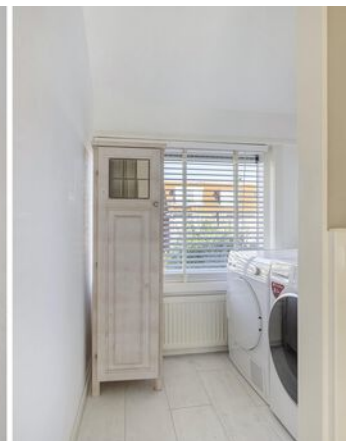


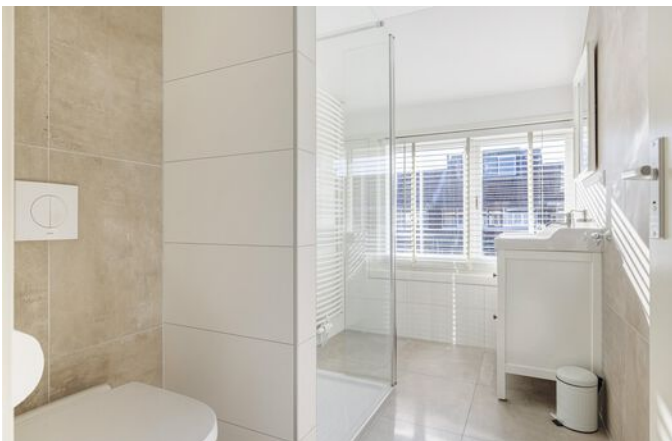




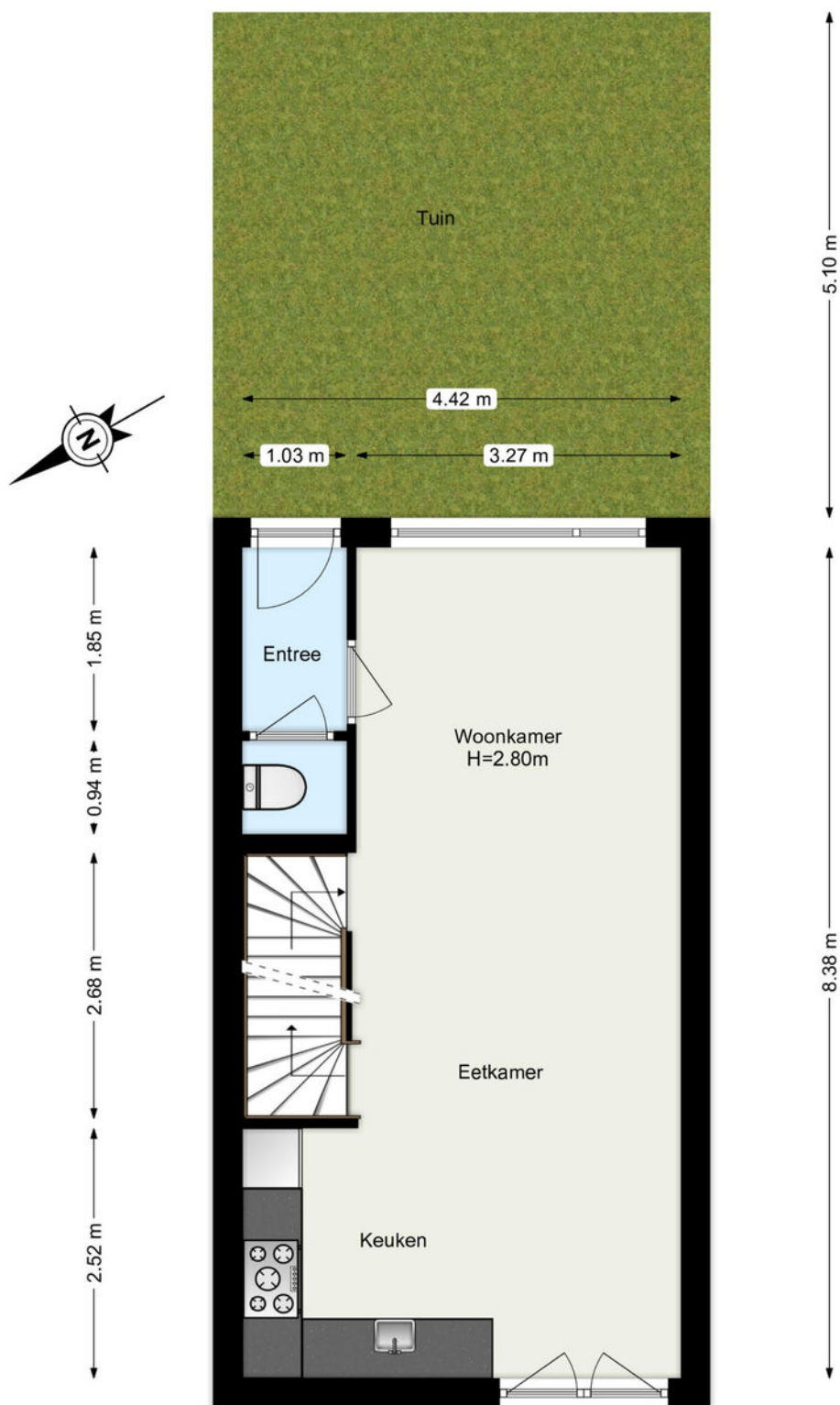








PLATTEGROND

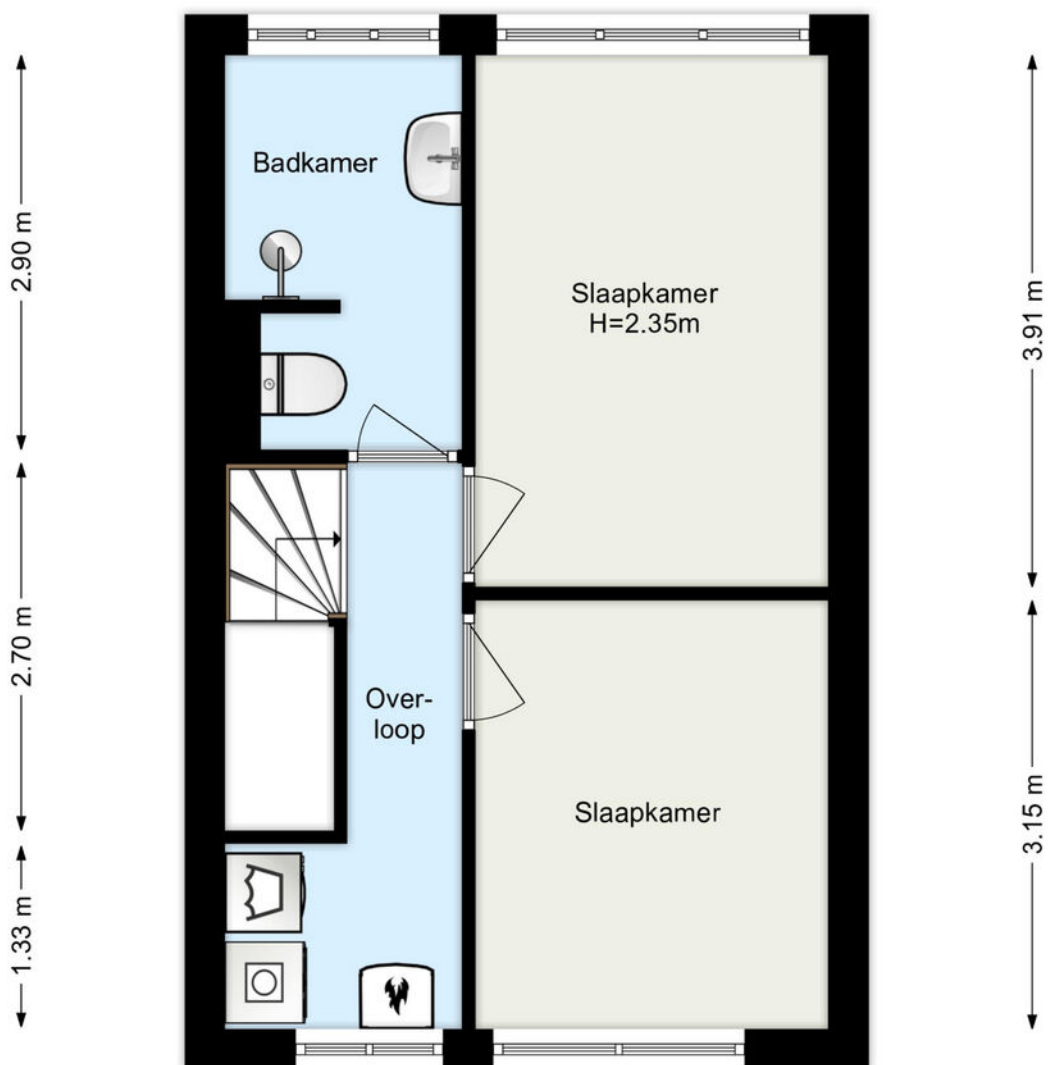


PLATTEGROND



4.43 m

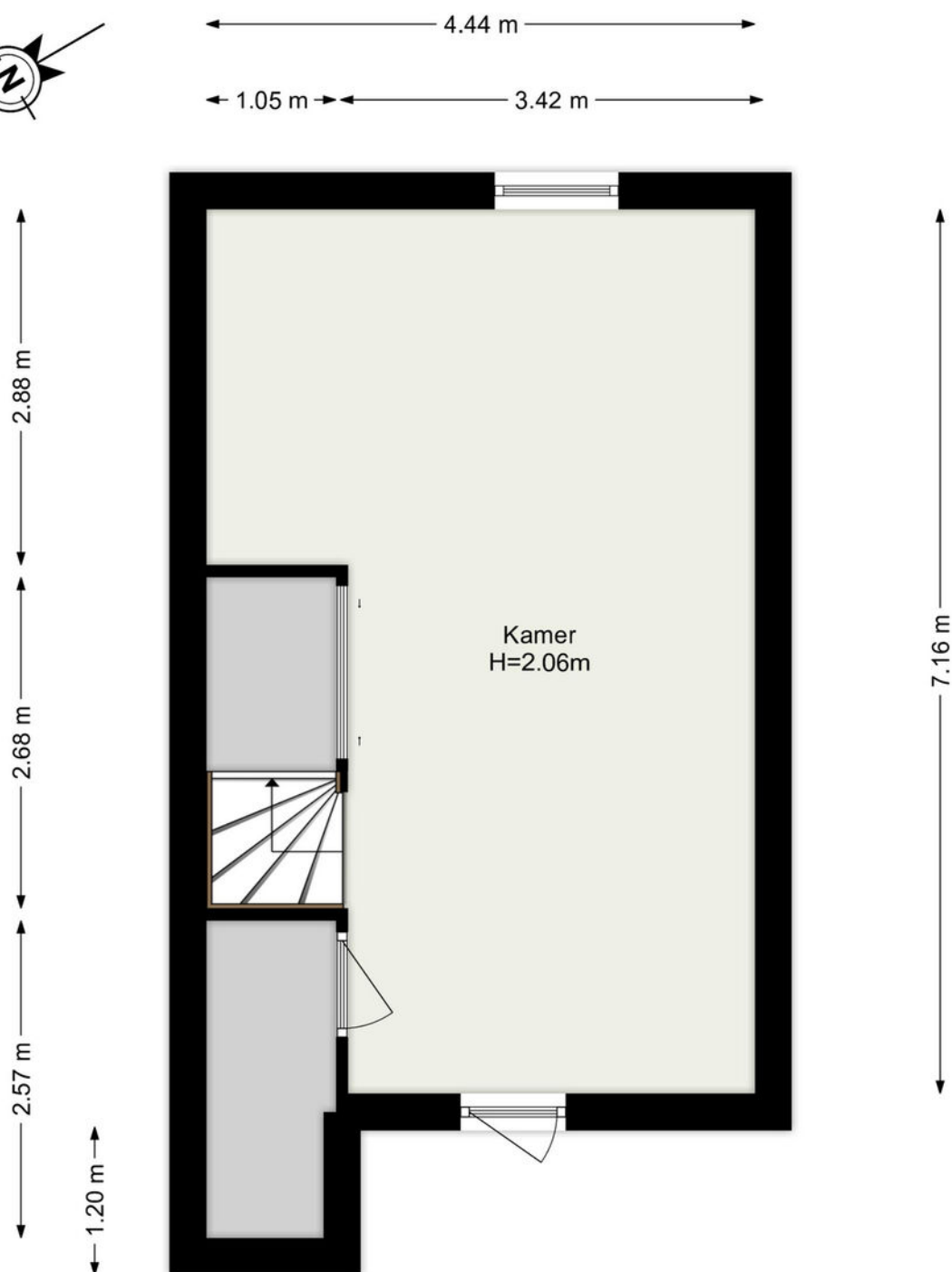
1.74 m 2.58 m



www.frameemotion.nl

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

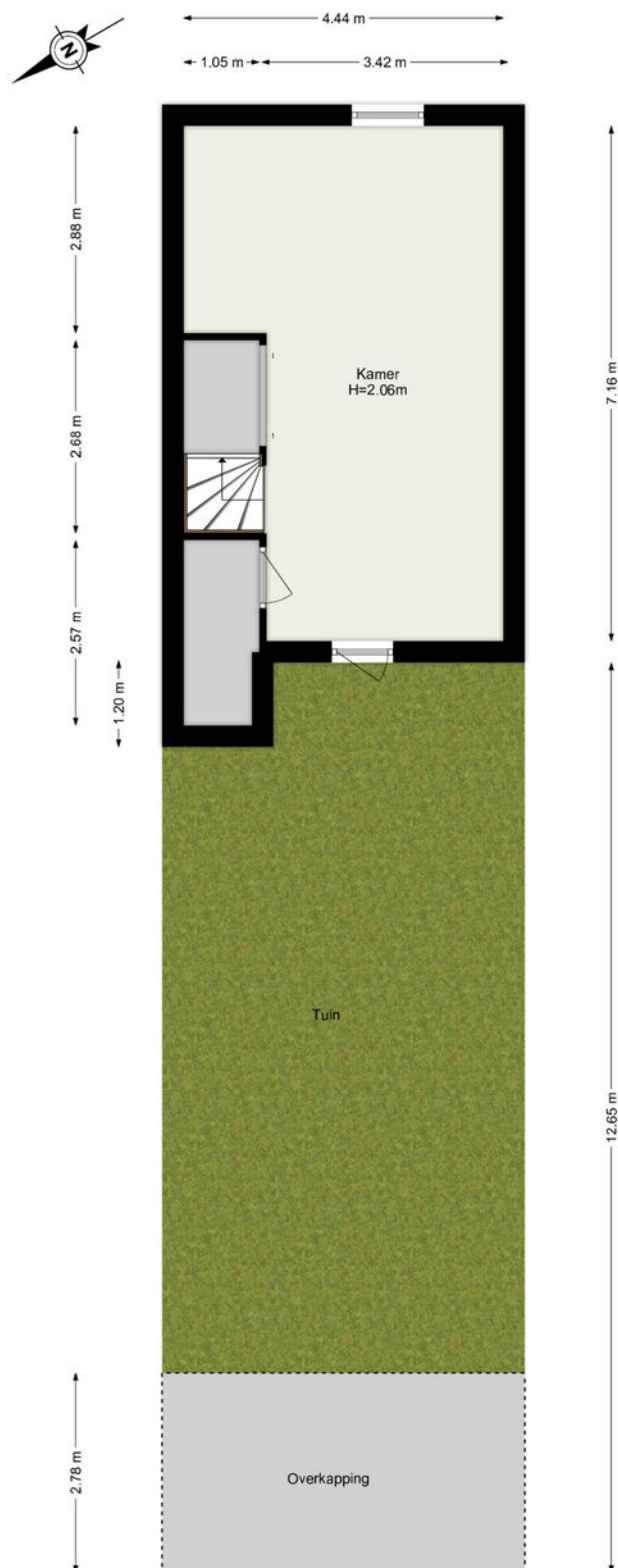
PLATTEGROND



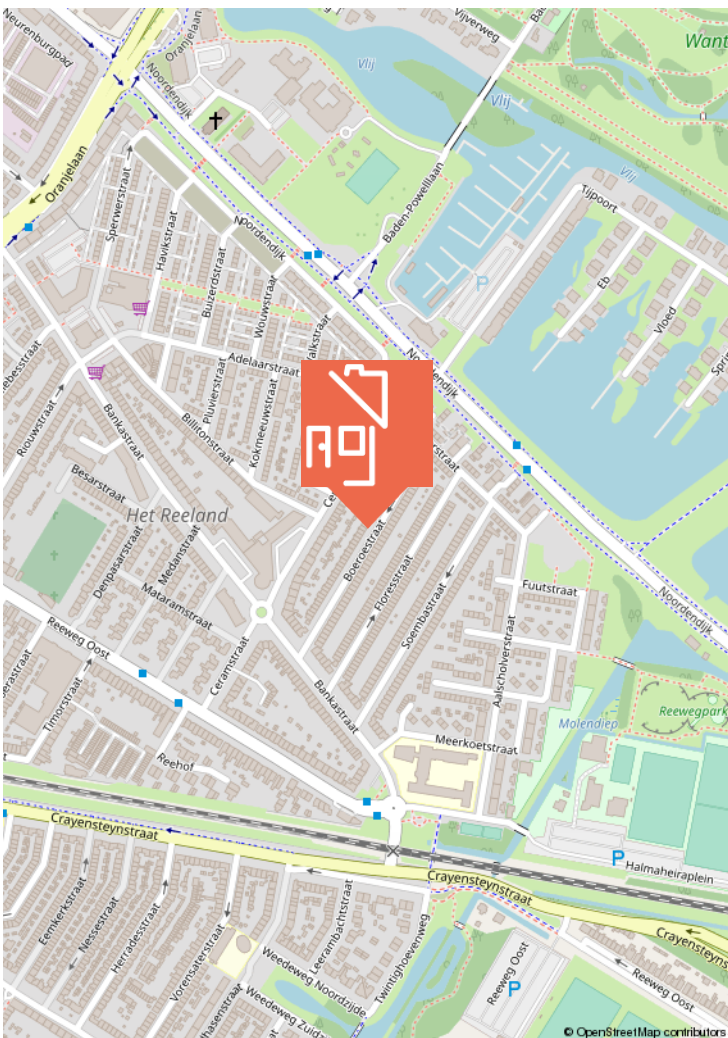
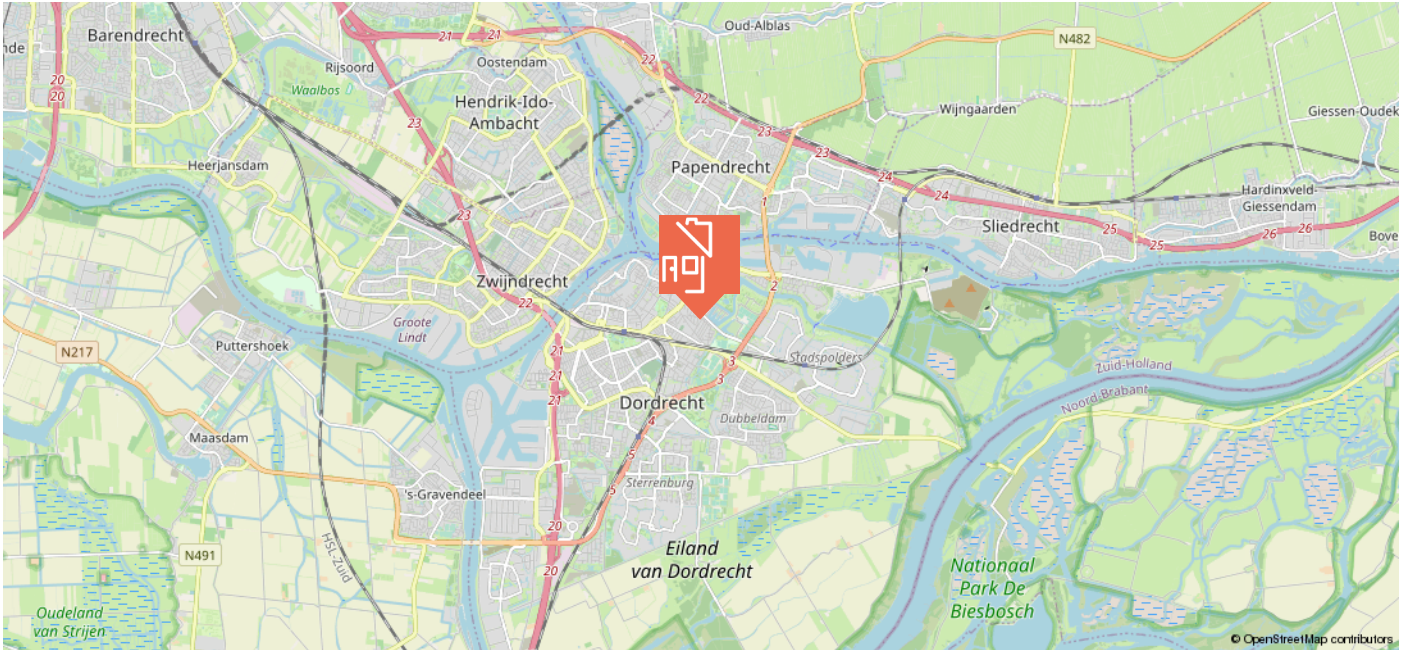
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



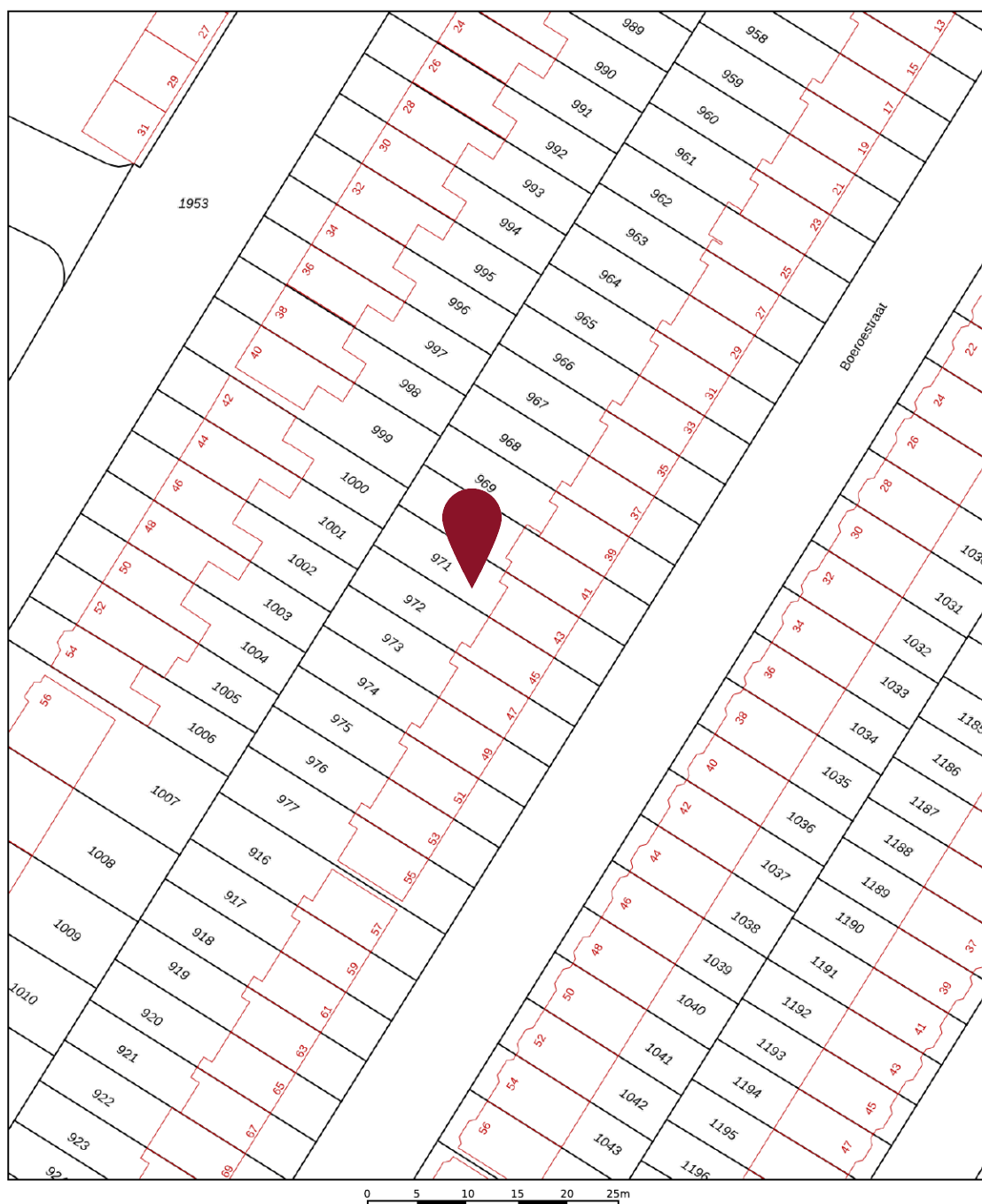
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	971
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 april 2023
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.

kadaster



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 wil 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

