



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

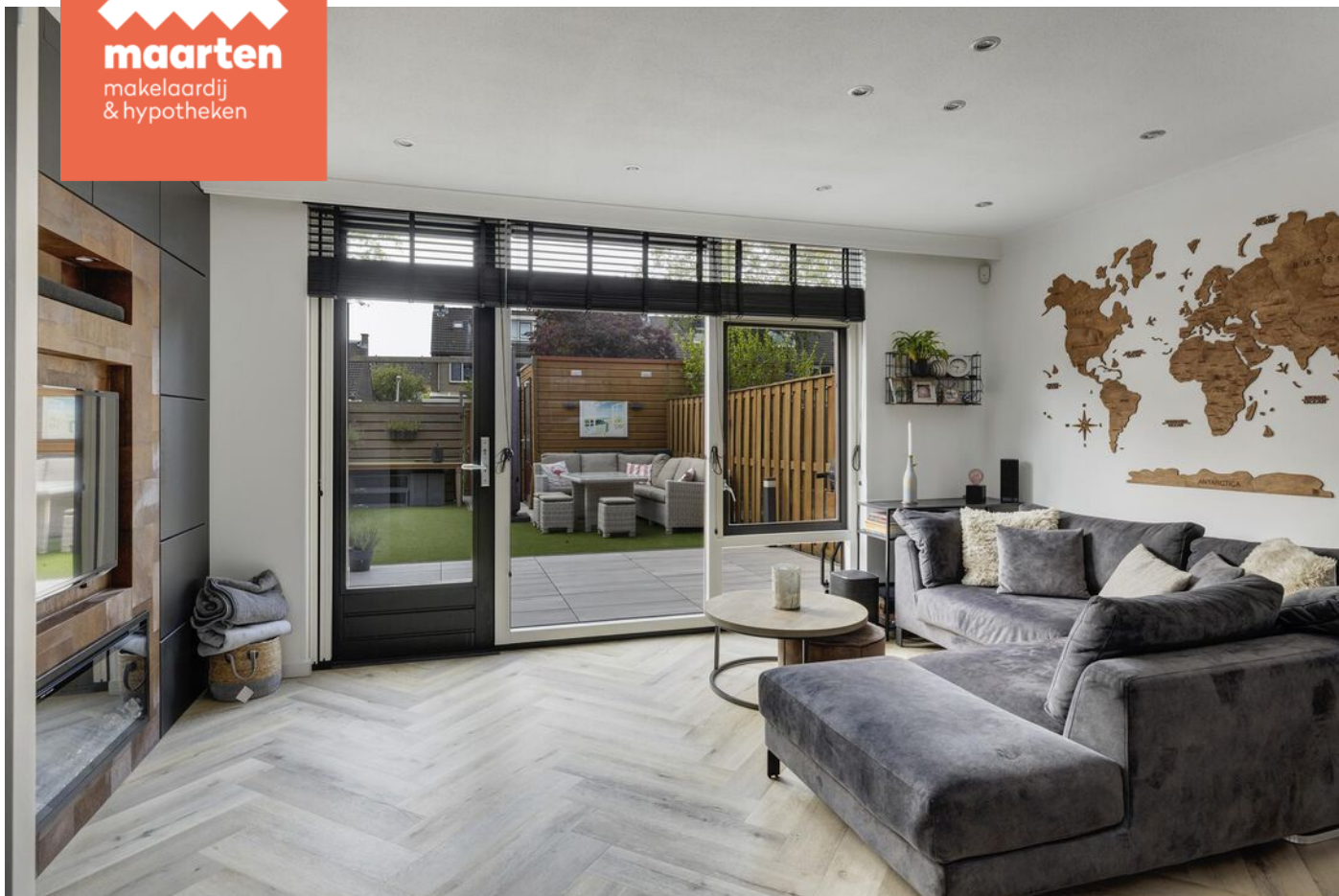
# FONTEINKRUID 60

## 3344 CB HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 419.000,- K.K.



078 - 89 02 748  
[rechtsteden@maartenmakelaardij.nl](mailto:rechtsteden@maartenmakelaardij.nl)  
[www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)



## KENMERKEN

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Type woning        | tussenwoning         |
| Woonoppervlakte    | 112 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud             | 400 m <sup>3</sup>   |
| Bouwjaar           | 2008                 |
| Aantal kamers      | 5                    |
| Aantal slaapkamers | 4                    |
| Buitenruimte       | achtertuin, voortuin |
| Isolatie           | volledig geïsoleerd  |
| Verwarming         | c.v.-ketel           |
| Warm water         | c.v.-ketel           |
| Energie label      | A                    |



## OMSCHRIJVING

Wonen in de Volgerlanden is een feest! We zijn weer op 't Ambacht en ditmaal hebben we de eer om jullie een heerlijk ruime eengezinswoning te presenteren Maar liefst 5(!) slaapkamers, aparte wasruimte, een badkamer met whirlpool & aparte douche en een heerlijke zonnige achtertuin; dat klinkt wat ons betreft als muziek in de oren!

De Volgerlanden is een enorm kindvriendelijke wijk met scholen & speeltuinen nabij. Het winkelcentrum is ideaal voor de dagelijkse boodschap om daarna een ijsje bij Ijssalon Sophia te scoren (en daar is het nu perfect weer voor)!

Een goede buur is beter dan een verre vriend, daar is hier zéker sprake van en dat geeft toch dat stukje extra woonplezier...

Kom jij een ijsje EN sfeer proeven? Je bent meer dan welkom!

Indeling:

Hal met toilet (volledig betegeld, hangend closet met fontein), meterkast (8 groepen, 3 aardlekschakelaars, krachtstroom aanwezig, glasvezel aansluiting, slimme meters).

Via een glazen tussendeur betreden we de ruime woonkamer. De woonkamer beschikt over een mooie PVC visgraatvloer met vloerverwarming, renovlies wandafwerking, een trapkast en deur naar de achtertuin. Een wand in de woonkamer is voorzien van een cinewall elektrische sfeerhaard met led verlichting, met rondom inbouwkasten- en lades en bekleed met stijlvol leder behang. De inbouwspots in woonkamer zijn naar een lichtplan geplaatst en verdeeld over verschillende groepen, dus je kan naar eigen wens de verlichting bedienen.

De moderne keuken in U-opstelling bevindt zich aan voorzijde en beschikt over een 5-pit inductie kookplaat met grillplaat (aangesloten op krachtstroom), afzuigkap, vaatwasser (2020), oven, combi-magnetron, koelkast, vriezer, Quooker kraan (2020) en kunststof werkblad (2020). Alle apparatuur is van A-

merken Bauknecht en Siemens.

De diepe achtertuin (10 meter maar liefst) is gelegen op het zuiden en beschikt over een elektrisch zonnescherf, verlichting, een buitenkraan, keramische siertegels en deels kunstgras. Tijdens de bouw van de woning zijn extra palen geslagen voor een eventuele uitbouw, ideaal dus als je dit overweegt! Achterin de tuin bevindt zich een houten berging (eveneens onderheid en voorzien van elektra) en een achterom. Achter de woning ligt een brede sloot, waardoor er nagenoeg geen inkijk mogelijk is. Je kan hier dus optimaal genieten van rust, privacy en natuurlijk het zonnetje!

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers en badkamer. De overloop en grote slaapkamer zijn voorzien van vloerbedekking.

De grote slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een vaste schuifkastenwand, renovlies behang en een mooi foto behang op de achterwand. Deze kamer beschikt tevens over een zonnescreen.

De twee slaapkamers aan voorzijde zijn beide voorzien van een PVC vloer, renovlies wandafwerking en vaste kasten.



De ruime badkamer beschikt over een breed ligbad met whirlpool systeem en prachtige sterrenhemel, een douchecabine met regendouche, toilet, wastafel met meubel, spiegelkast, designradiator en vloerverwarming. De badkamer is zelfs voorzien van ingebouwde muziekboxen. Een snelle douche of toch urenlang bubbelen onder de sterrenhemel onder het genot van je lievelingsmuziek, het kan hier allemaal! Ook zitten er nog sunscreens in de badkamer, deze zijn te bedienen vanuit de slaapkamer.

#### Tweede verdieping:

Overloop, aparte ruimte met was aansluiting, deze ruimte is geïsoleerd om het geluid van de wasmachine te verminderen, opstelplaats CV-ketel (Remeha Tzerra CW5, 2020), spoelbak met koud en warm water, zonnescreen en PVC vloer. De droger en wasmachine staan op een aparte groep!

De ruime voorzolder met dakkapel is ingericht als fijne slaapkamer met inbouwkasten. Deze kamer is voorzien van een PVC vloer, renovlies wandafwerking, plissé gordijnen en knieschotten voor extra bergruimte. De dakkapel met kunststof kozijnen beschikt over een zonnescreen.

De slaapkamer aan voorzijde beschikt over een heerlijk brede dakkapel met kunststof kozijnen (in 2018 geplaatst), fijne inbouwkasten met TV-aansluiting, PVC-vloer en plissé gordijnen.

#### Algemeen:

Eigen grond, 123 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar 2009.

5 slaapkamers, waarvan 1 op voorzolder gecreëerd.

Begane grond voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping zowel aan voor- als achterzijde voorzien van dakkapel.

Op eerste en tweede verdieping is achterzijde voorzien van zonnescreens.

Nagenoeg alle ramen voorzien van horren.

Woning voorzien van een alarmsysteem met camera bewaking.

Oplevering: medio december 2023.

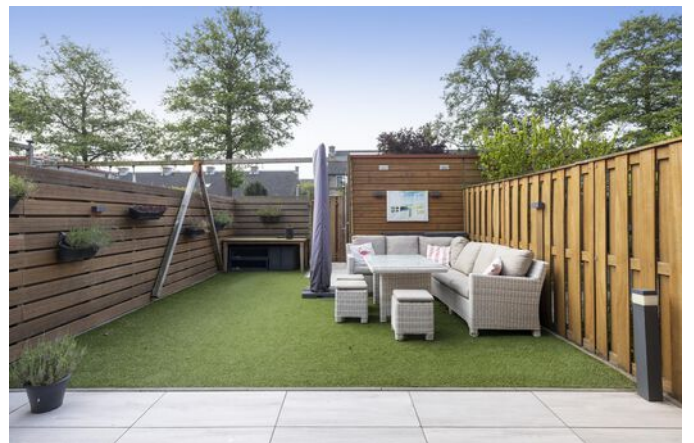




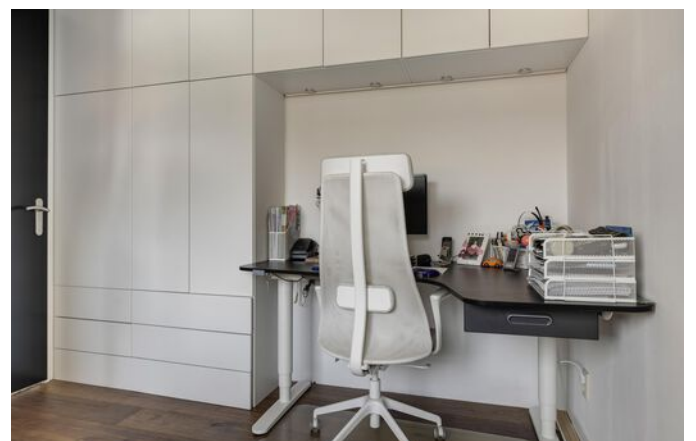






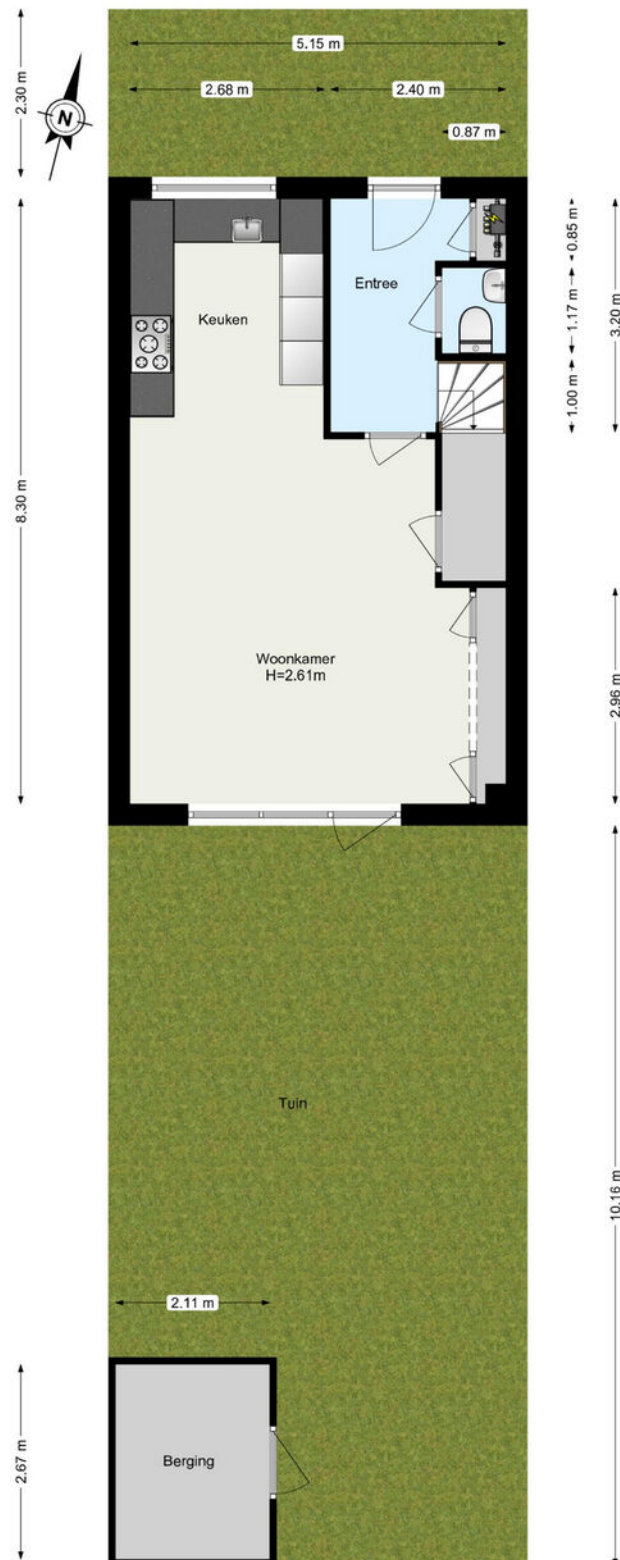




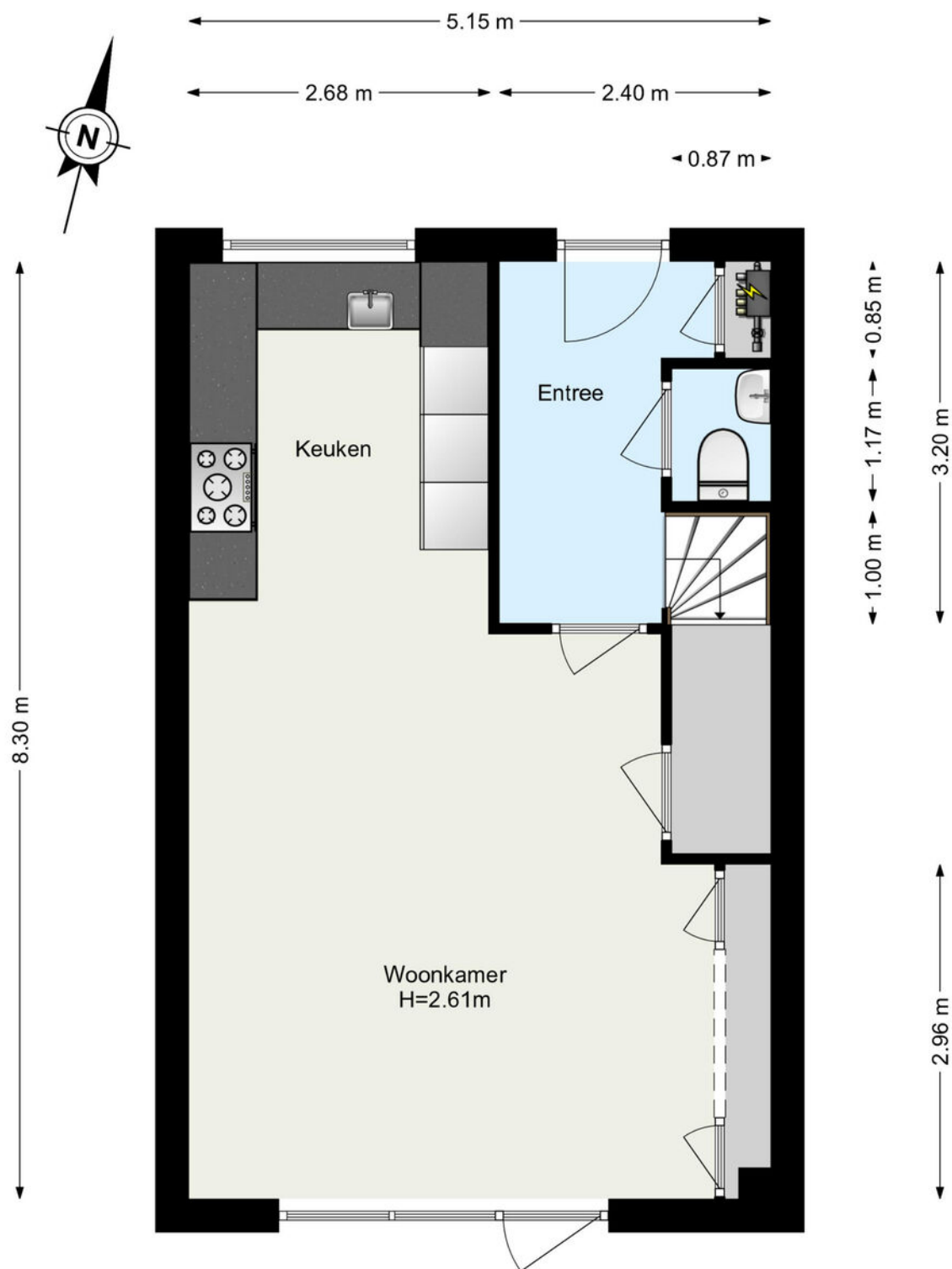




## PLATTEGROND



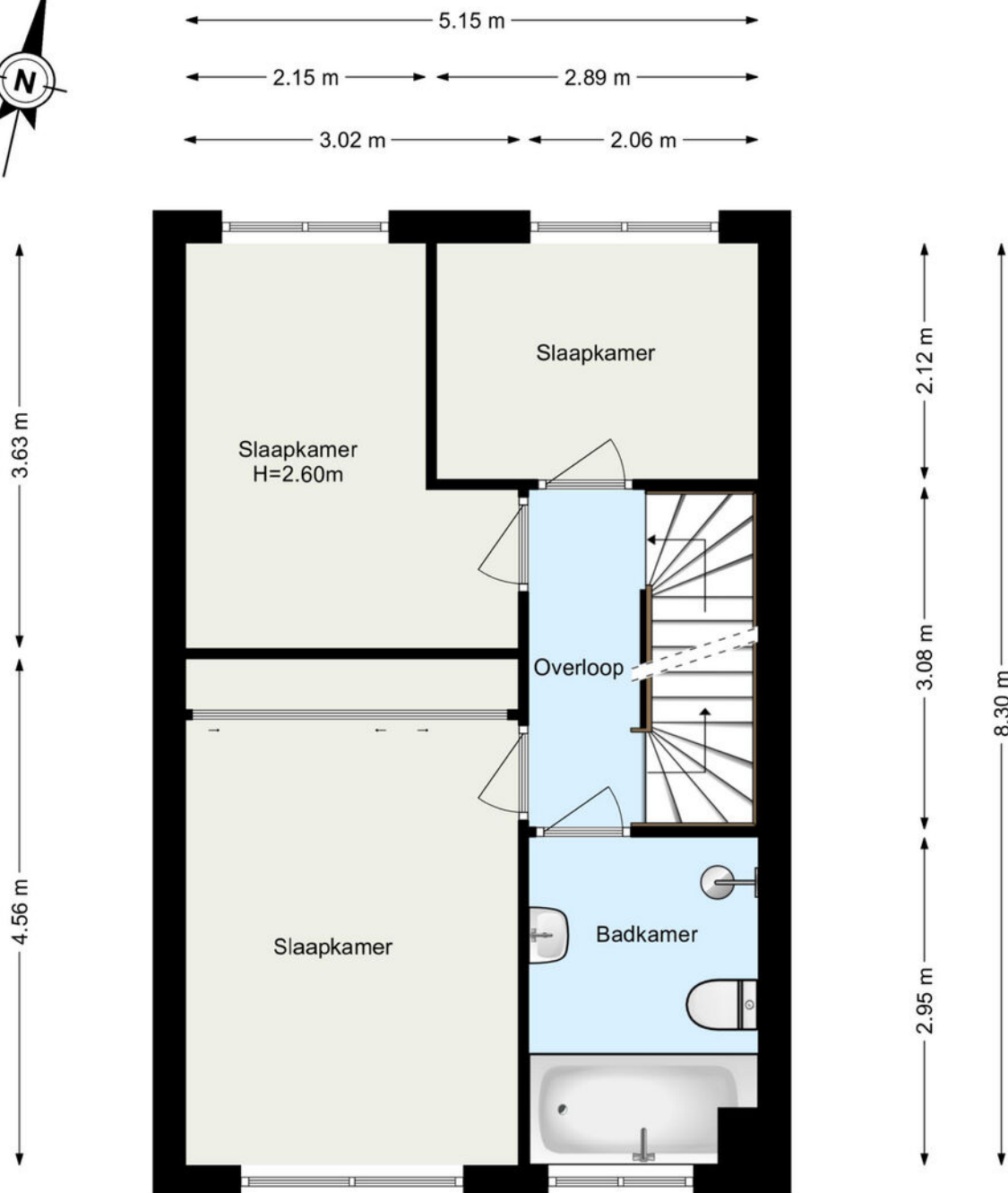
## PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

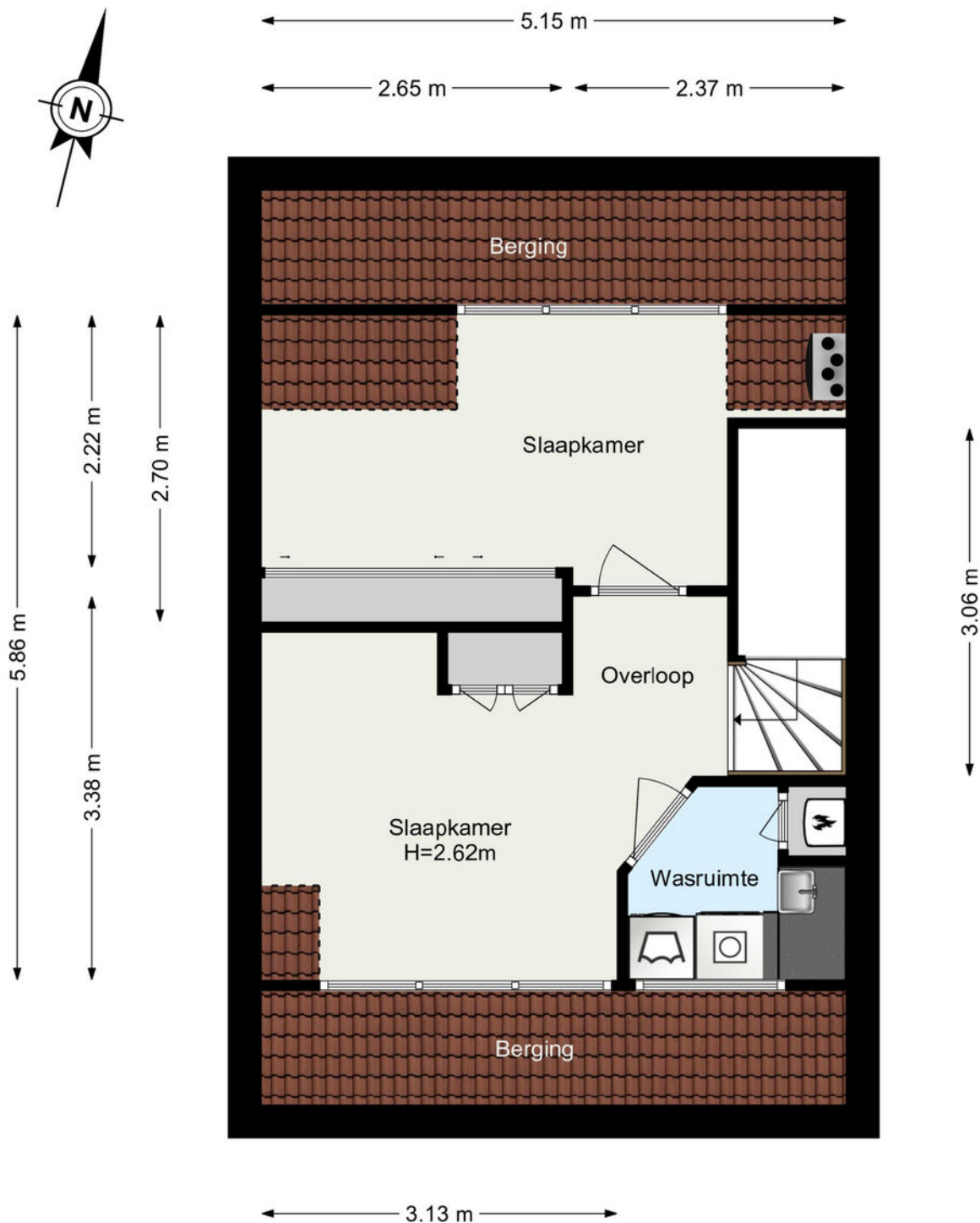
## PLATTEGROND



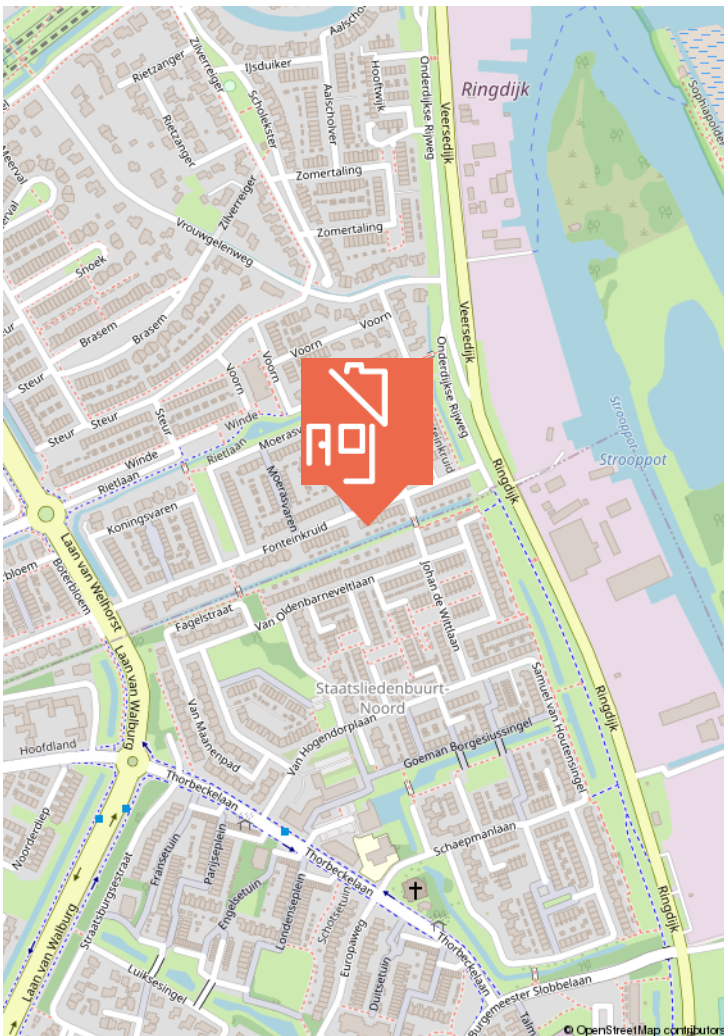
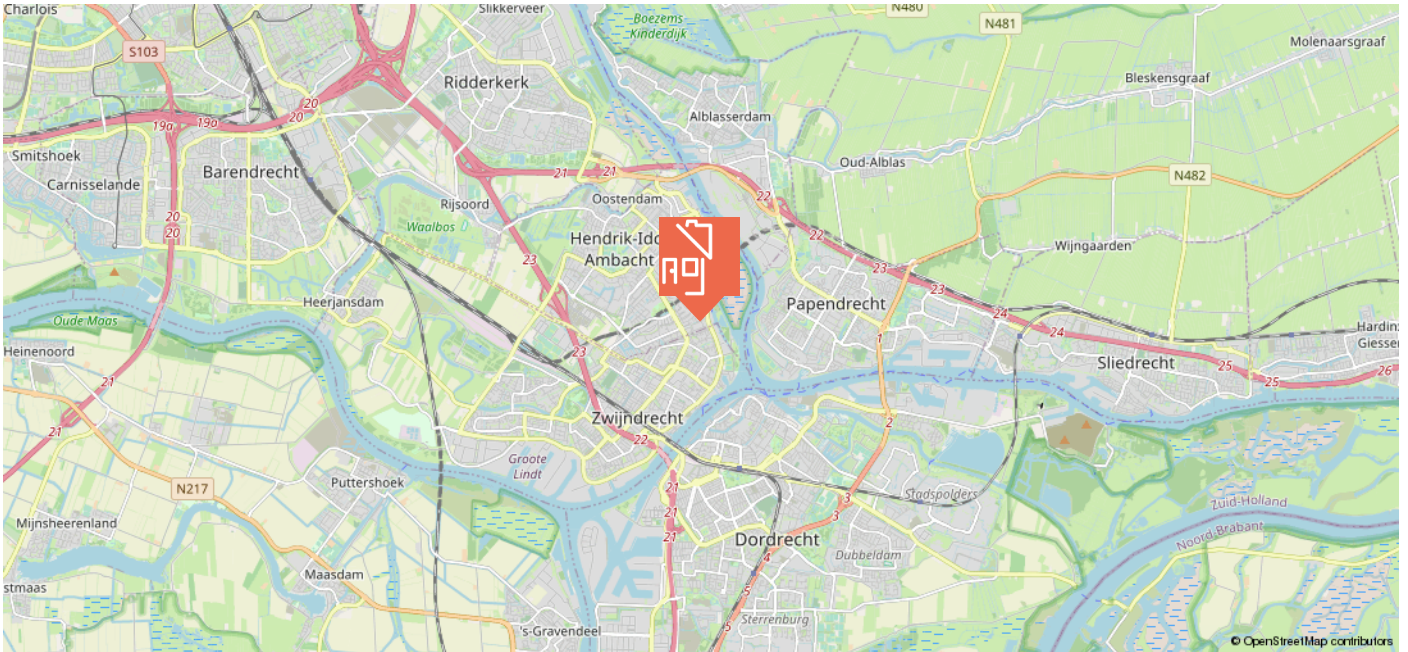
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## PLATTEGROND



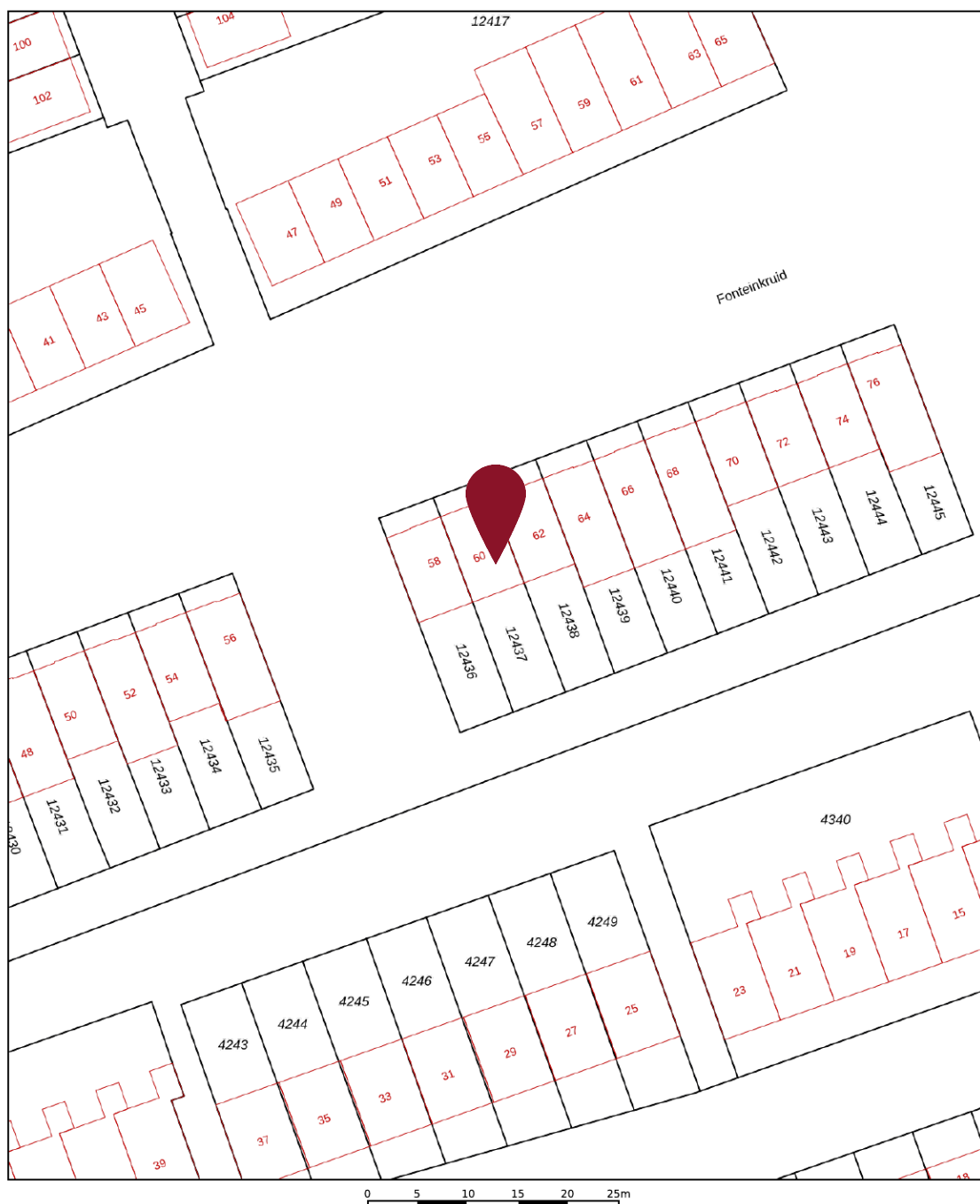
## LOCATIE



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                     |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |                     |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Hendrik-Ido-Ambacht |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Huisnummer                       | Sectie              | E                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 12437               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Voorlopige kadastrale grens      |                     |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Administratieve kadastrale grens |                     |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bebouwing                        |                     |                     |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2023<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |                     |





## 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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



@maartenmakelaardijdrechtsteden

