




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

LANGEDAAL 88

3317 MD DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 615.000,- K.K.



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



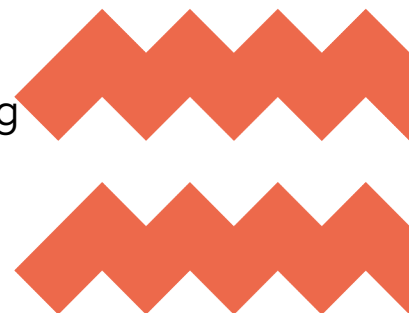
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	156 m ²
Inhoud	590 m ³
Bouwjaar	1999
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Maak kennis met Langedaal 88 in Dordrecht, waar comfortabel wonen samenkomt met moderne luxe! Deze prachtige geschakelde twee-onder-een-kapwoning in Villapark Dordtse Hout biedt alles wat je zoekt in een ideale gezinswoning. Gebouwd in 1999 en tot in de puntjes onderhouden, is dit de plek waar jouw dromen werkelijkheid worden!

Stel je voor: een riante woonkamer met een schuifpui die uitkomt op een MEGA tuin op het westen, prachtig aangelegd door een hovenier en voorzien van een overkapping. Hier geniet je niet alleen van privacy en rust, maar ook van prachtige zonsondergangen direct vanuit je eigen achtertuin!

Een moderne keuken met een werkeiland voor de kookliefhebbers, zonnepanelen die je energiekosten drastisch verlagen, en 4 ruime slaapkamers bieden alle ruimte die je nodig hebt. De moderne wc's en badkamer maken dit huis helemaal af.

Gelegen in een rustige buurt met veel gezinnen, PERFECT voor kinderen om veilig op te groeien. Je hebt de luxe van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein én een garage direct aan de woning. Ook op straat is er altijd voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Bovendien zijn scholen, sportfaciliteiten en winkels allemaal op fietsafstand bereikbaar. En als kers op de taart, de nabijheid van uitvalswegen maakt reizen een fluitje van een cent!

Ben jij klaar om de volgende stap te zetten naar jouw droomhuis? Bel ons nu voor een bezichtiging en laat je betoveren door alles wat Langedaal 88 te bieden heeft!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toilet, bergkast en trapopgang naar de verdieping, toegang tot de woonkamer.

Meterkast, vervangen, 9 groepen, dubbele groep, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, gasmeter, watermeter, glasvezel kabel. In de meterkast staat ook de waterontharder.

Toilet, vrijhangend met fonteintje, geheel betegelde wanden.

Fijne bergkast onder de trap met hierin de groepen van de vloerverwarming weggewerkt.

Grote woonkamer met enorme schuifpui naar de tuin, de schuifpui is uitgevoerd in kunststof, in 2021 nieuw geplaatst met triple glas.

De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en geplaatst in hoekopstelling met een eiland!

Qua apparatuur is deze woning ook ruim uitgerust: inductie kookplaat met rvs schouw, koelkast, Quooker, vaatwasser en combi magnetron. Het geheel is afgewerkt met een keramisch blad.

Heerlijke grote achtertuin, in 2019 aangelegd met een gezellige overkapping, zonnescerm aan de achtergevel. De tuin ligt op het westen en biedt de hele dag door zon en schaduw. Vanuit de tuin is middels een deur de garage te betreden.

De garage heeft aan de straatzijde openslaande deuren en een aangrenzende parkeerplaats voor 2 auto's op eigen terrein. Er is een uitstortgootsteen aanwezig in de garage en een buitenkraan aan de voorzijde.



Eerste verdieping:

Slaapkamer 1, grote pandbrede slaapkamer gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, ook gelegen aan de achterzijde en nu in gebruik als kastenkamer. Beide achter slaapkamers zijn voorzien van elektrische screens, de voorslaapkamer is voorzien van een 2 elektrisch rolluiken. Alle kamers zijn afgewerkt met spachtelputz wanden en laminaat vloeren.

Badkamer met dubbele wastafel en meubel, grote inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche, designradiator en geheel betegelde wanden.

Apart toilet, vrijhangend en geheel betegeld.

Tweede verdieping:

Grote overloop met bergkast.

In de bergkast is de was aansluiting gesitueerd, de mechanische ventilatie, CV ketel (merk Remeha Calenta, bouwjaar 2017, de vloer is afgewerkt met tegels, heerlijk praktisch.

Slaapkamer 4, een grote kamer met bergruimte onder het schuine dak en een dakkapel met kunststof kozijnen en laminaat vloer, ook hier rolluiken zowel aan de voor- als de achterzijde.

Algemeen:

Zonnepanelen 12 stuks, 400 WpK per stuk, eigendom, gelegd in 2022 (dus na het uitbrengen van het energielabel!).

Kunststof schuifpui met triple glas woonkamer 2021 (dus na het uitbrengen van het energielabel!).

Dakkapel geplaatst in 2005.

Tuinaanleg achtertuin 2019.

Badkamer en toilet op de eerste verdieping vervangen in 2017.

CV ketel en mechanische ventilatie vervangen 2017.

Keuken geplaatst in 2017, het eiland is er in 2022 bij gekomen en staat op de vloer, kan dus ook weer weg indien gewenst.

Gehele begane grond pvc vloerafwerking met daaronder een marmeren vloer, vloerverwarming.

Voorkeur oplevering is 8 weken na oplevering nieuwbouwwoning verkopers doch uiterlijk eind mei 2025.

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.

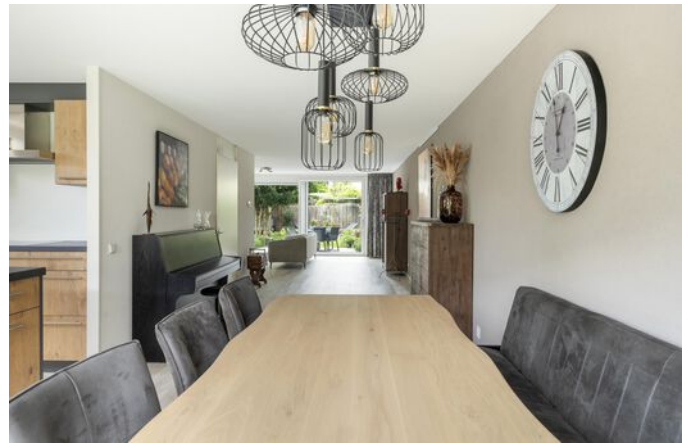




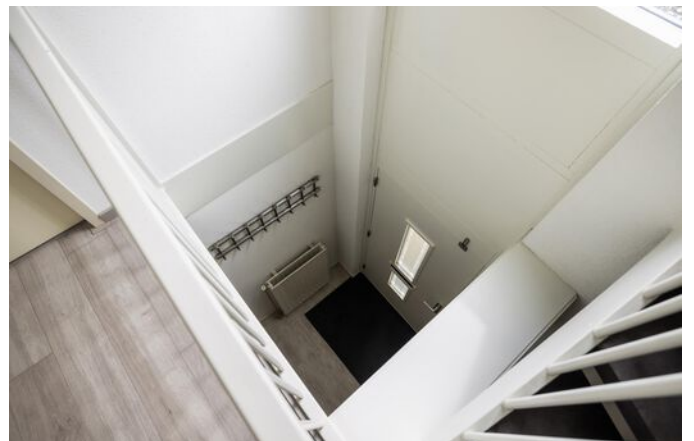




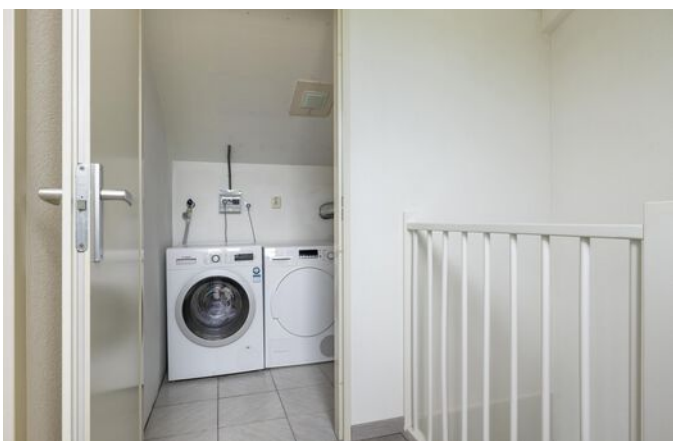










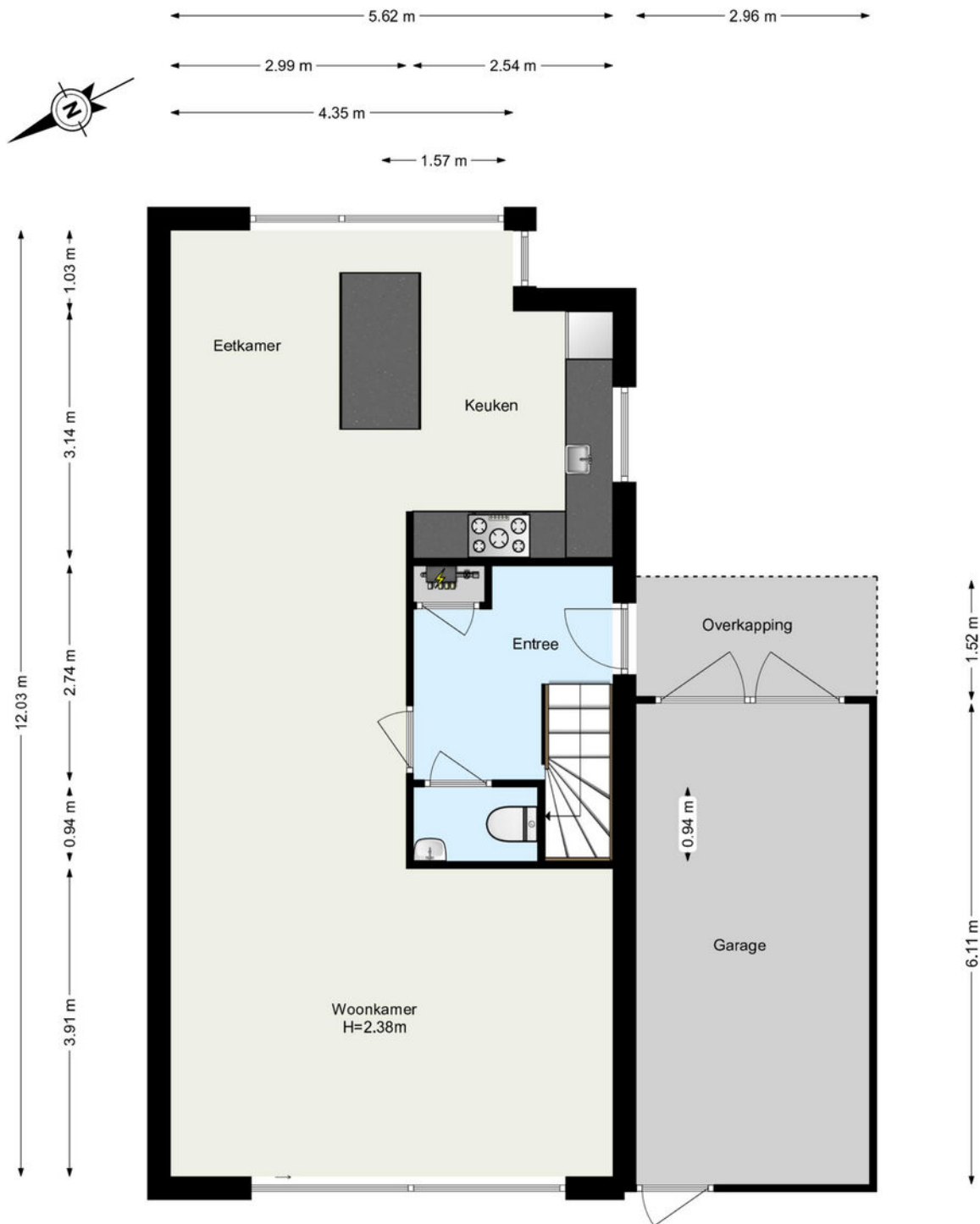




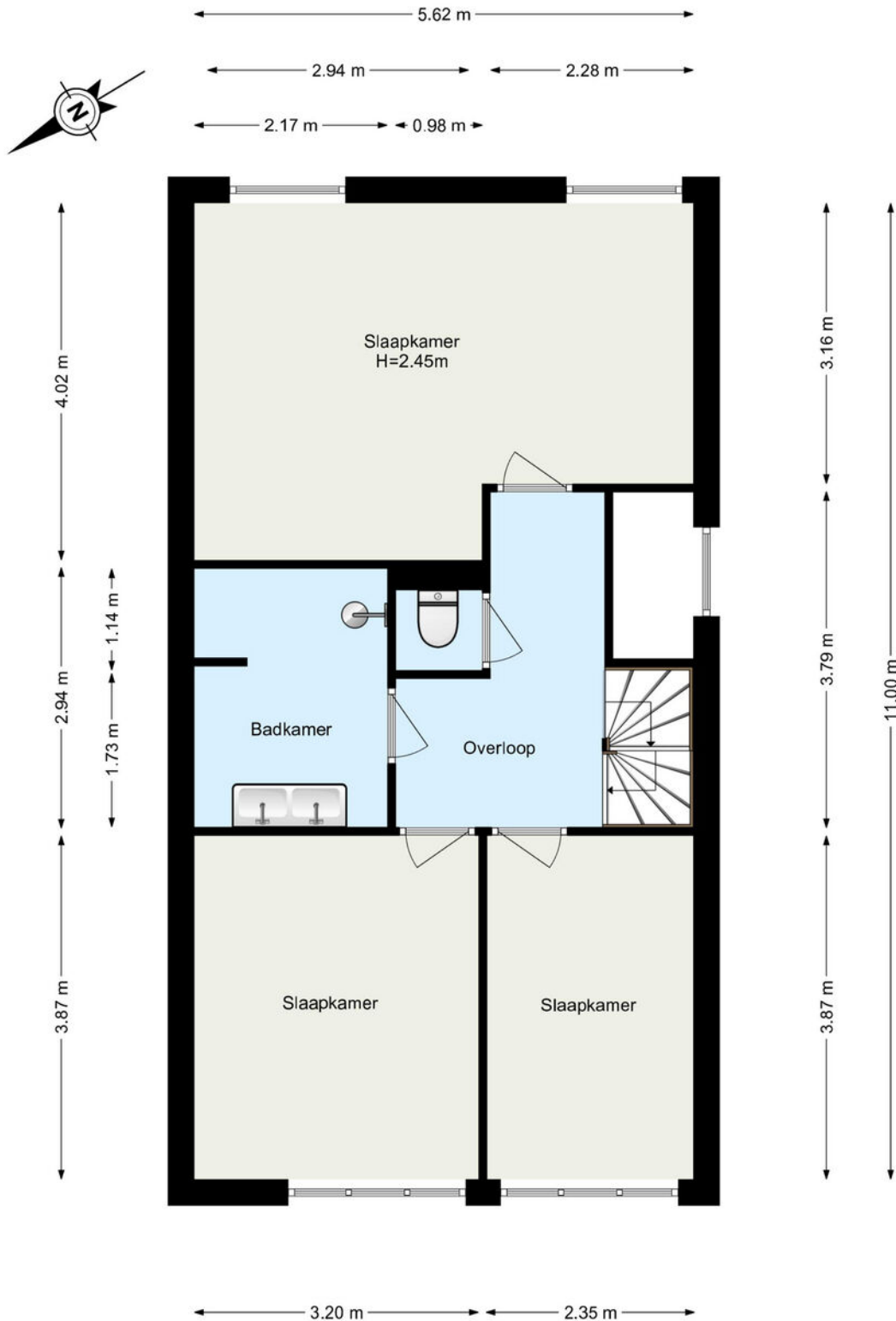
PLATTEGROND



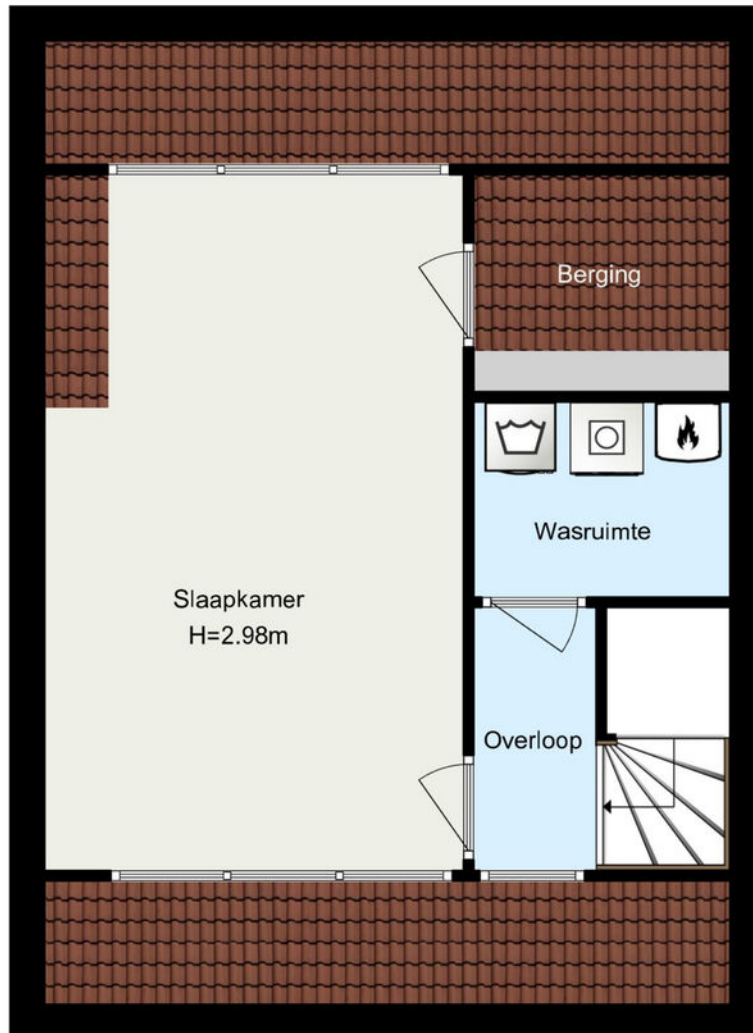
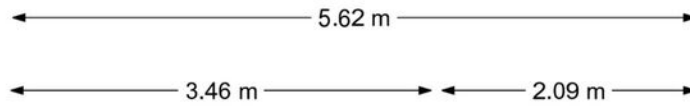
PLATTEGROND



PLATTEGROND



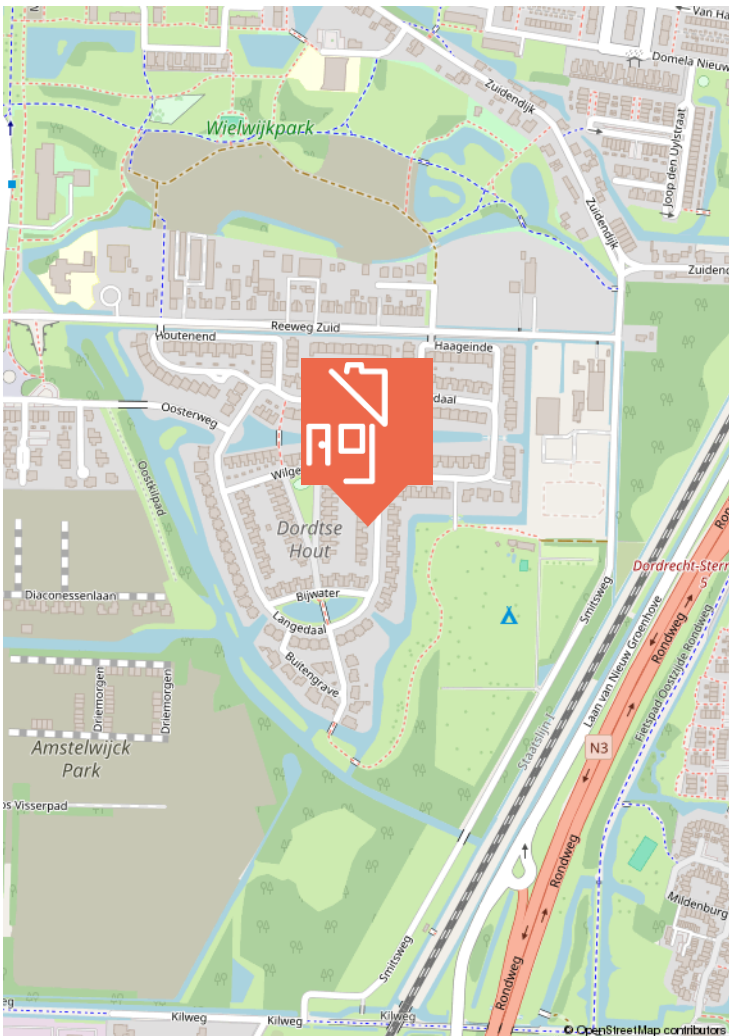
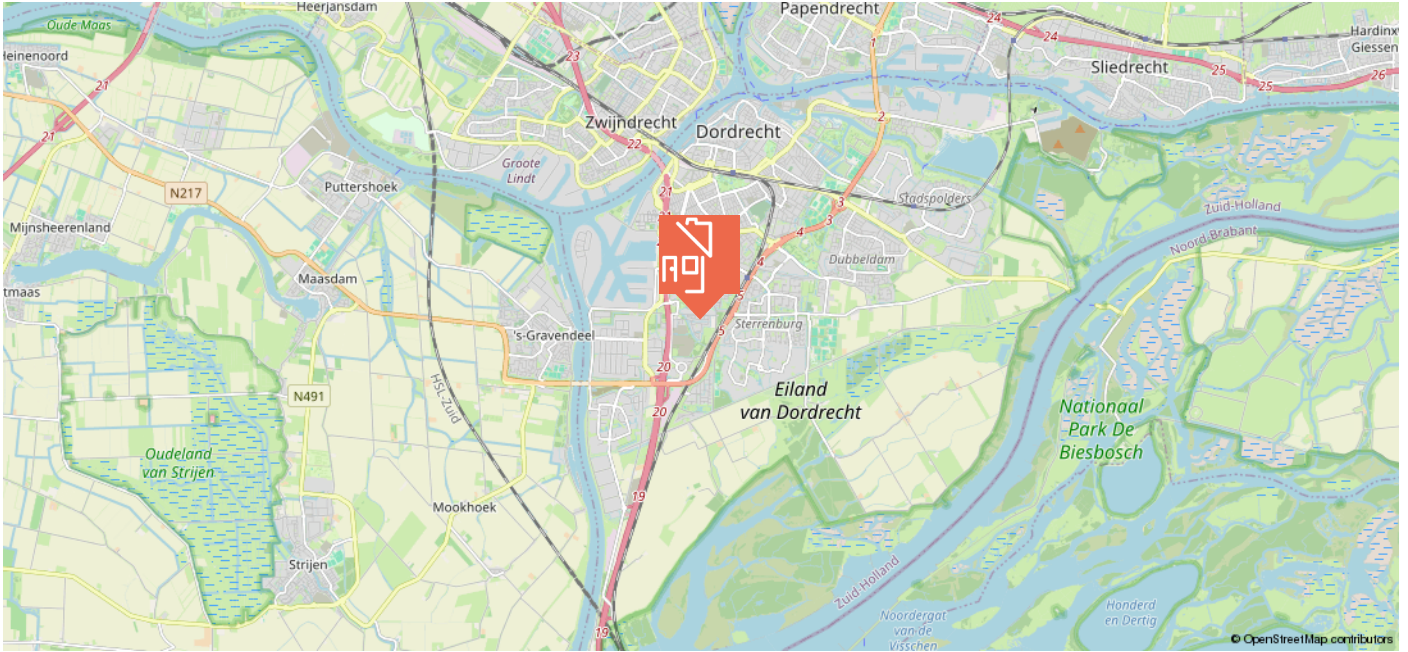
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

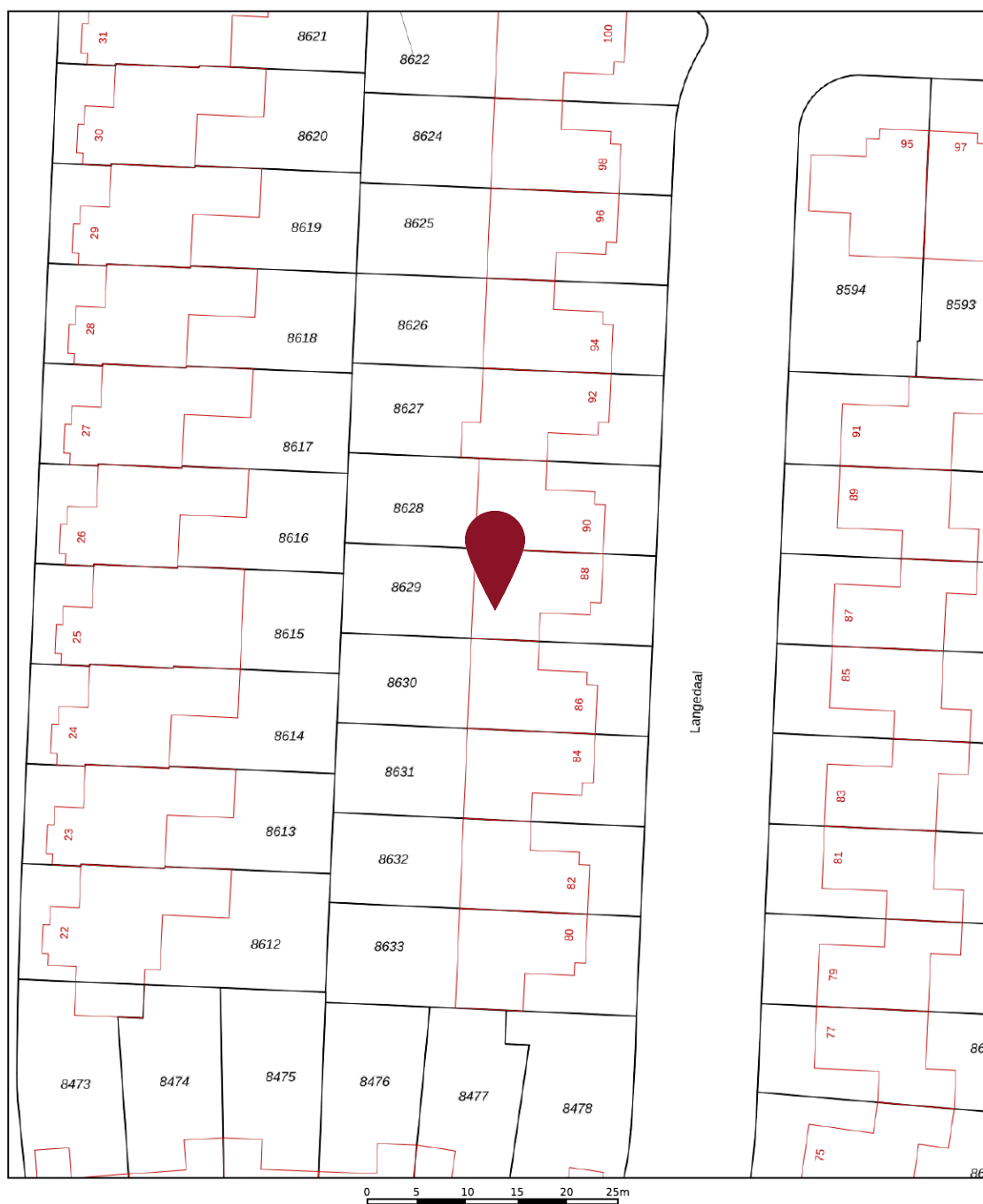
LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 8629</p>	
--	---	---

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 herstellkosten 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](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

