



ieder
huis,
eigen
verhaal

CANNENBURG 150

3328 AX DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.

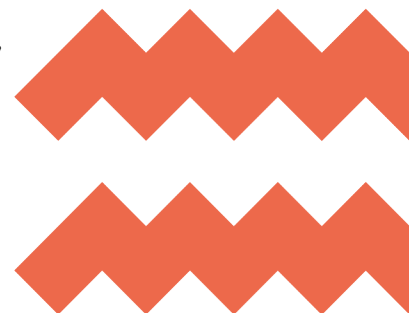


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	116 m ²
Inhoud	351 m ³
Bouwjaar	1981-1990
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Deze fijne woning komt vrij, wat een geluk!!

Vanaf 2017 is de woning grondig onder handen genomen, denk aan volledig kunststof kozijnen met dubbel glas, een nieuwe keuken, nieuwe vloerafwerking, nieuwe tuinaanleg, wandafwerking.....

In 2021 is er een prachtige visgraat vloer gelegd op de begane grond, is er een tuinhuis gebouwd in de achtertuin en een dakraam op zolder geplaatst. Ook is er aan verduurzaming gedacht: er zonnepanelen geplaatst en is er vloer en spouwmuurisolatie gekomen... Veel completer ga je een woning niet vinden!

De woning is gelegen in Sterrenburg, vlakbij goede scholen, winkels, het busstation en bijvoorbeeld de Biesbosch. Heerlijk wandelen in het groen kan zeer makkelijk vanaf deze locatie!

Hebben we je nieuwsgierig gemaakt? Bel, whatsapp, mail, stuur een DM... Alles kan ;-)

Indeling:

Entree in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer.

Meterkast met 8 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar.

Tussen hal bereikbaar vanuit de woonkamer met toilet en trapopgang.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Heerlijke doorzon woonkamer met trapkast en open keuken aan de achterzijde en schuifpui naar de achtertuin. In de woonkamer zijn 2 nieuwe design radiatoren aanwezig. Rolliiken (elektrisch bediend) aan de voor-en de achterzijde van de woning, de schuifpui is voorzien van een plissé hor.

Keuken in hoekopstelling en

inbouwapparatuur: gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, oven en magnetron, kunststof werkblad en deur naar de tuin.

Heerlijke vernieuwde achtertuin met achterom en zonnesherm. In de tuin is kunstgras aanwezig, weinig onderhoud en veel genieten. De tuin is gelegen om het zonnige westen. In 2021 is er een houten berging geplaatst nu in gebruik als chill ruimte voor de kinderen, leuk bedacht!

De berging is ideaal voor de fietsen en er is een bergvliering gemaakt. De berging is bereikbaar vanuit de voortuin, de muur tussen berging en de woning is extra geïsoleerd, de omvormer van de zonnepanelen en de elektra voor de zonnepanelen is in de berging weggewerkt.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde, elektrisch rolluik, behang en structuur wanden.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde, elektrisch rolluik en behang/ structuur wanden.

Slaapkamer 3 eveneens aan de achterzijde thans in gebruik als inloopkast ook hier is een elektrisch rolluik aanwezig.

Badkamer met bad, douche, wastafel, designradiator en toilet. Verlaagd plafond met inbouwspots en ventilatie.

Tweede verdieping:



Overloop met opstelling van was apparatuur, mechanische ventilatie en de CV ketel (merk Remeha Tzerra, bouwjaar begin 2018).

Grote zolderkamer met in 2021 geplaatst kunststof dakraam, laminaat vloer.

Algemeen:

2017 keuken

2017 badkamer

2017 wc

2017 vloeren alle verdiepingen

2018 cv ketel merk Remeha Tzerra

2019 kunststof kozijnen en schuifpui.

2019 achtertuin

2020 voortuin

2021 zonnepanelen

2021 vloerisolatie Aminotherm

2021 spouwmuur isolatie

2021 houten berging achtertuin

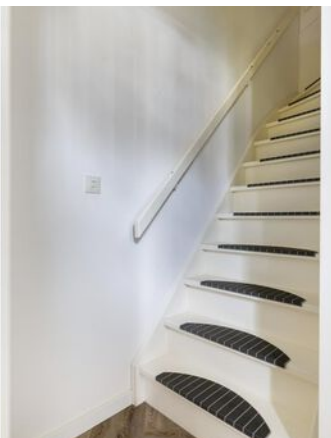
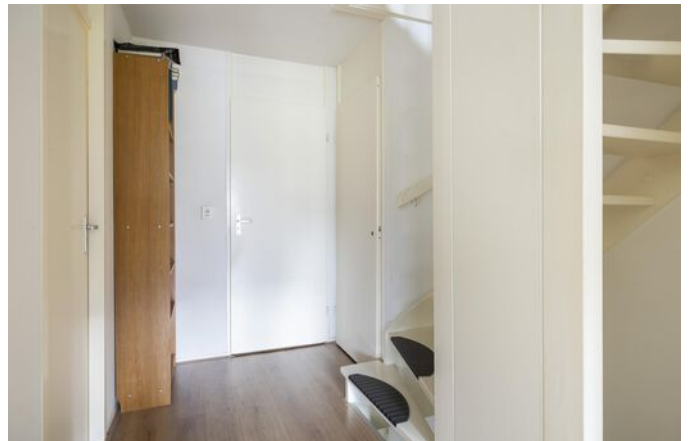
2021 dakraam zolder

Oplevering bij voorkeur eind oktober 2023.













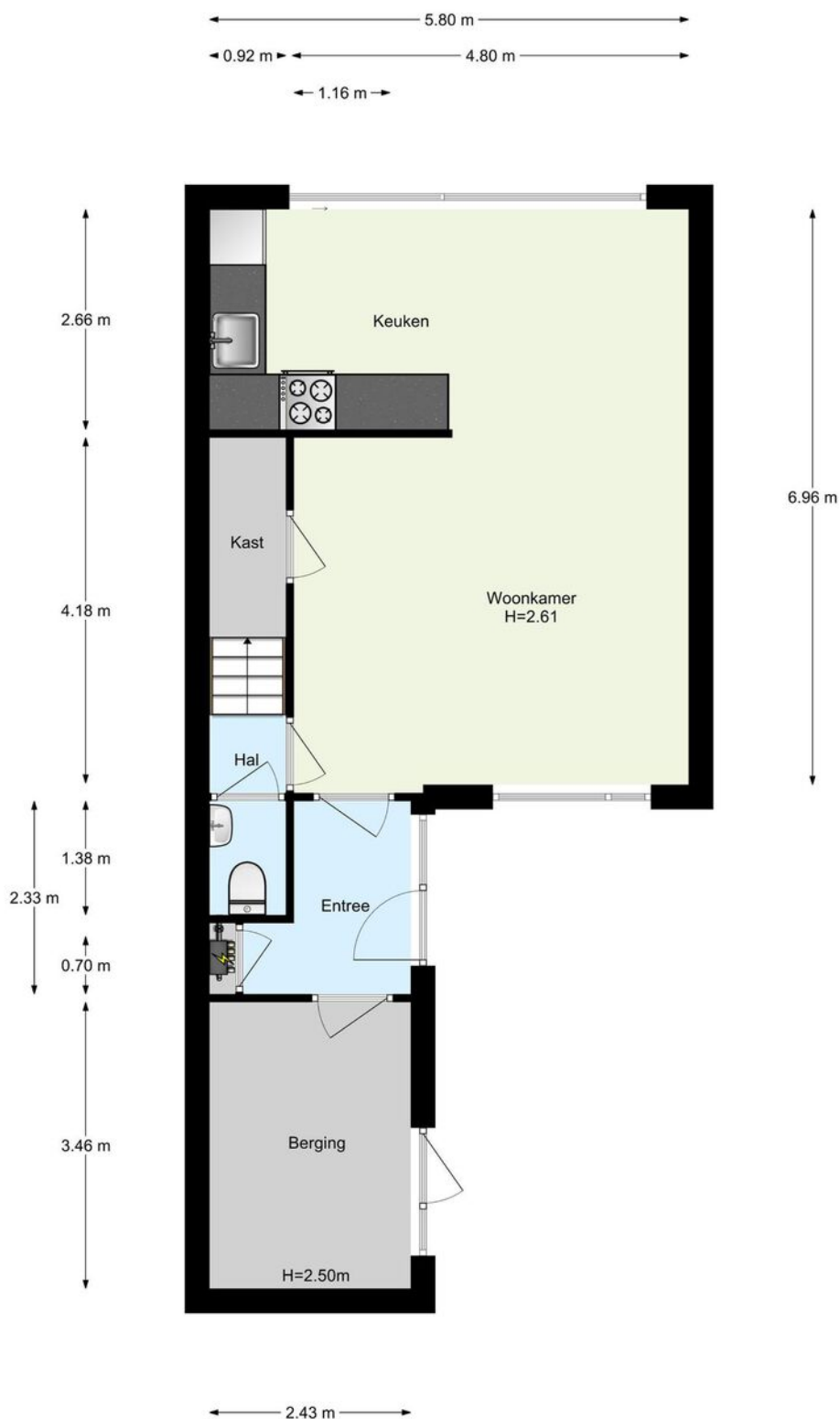




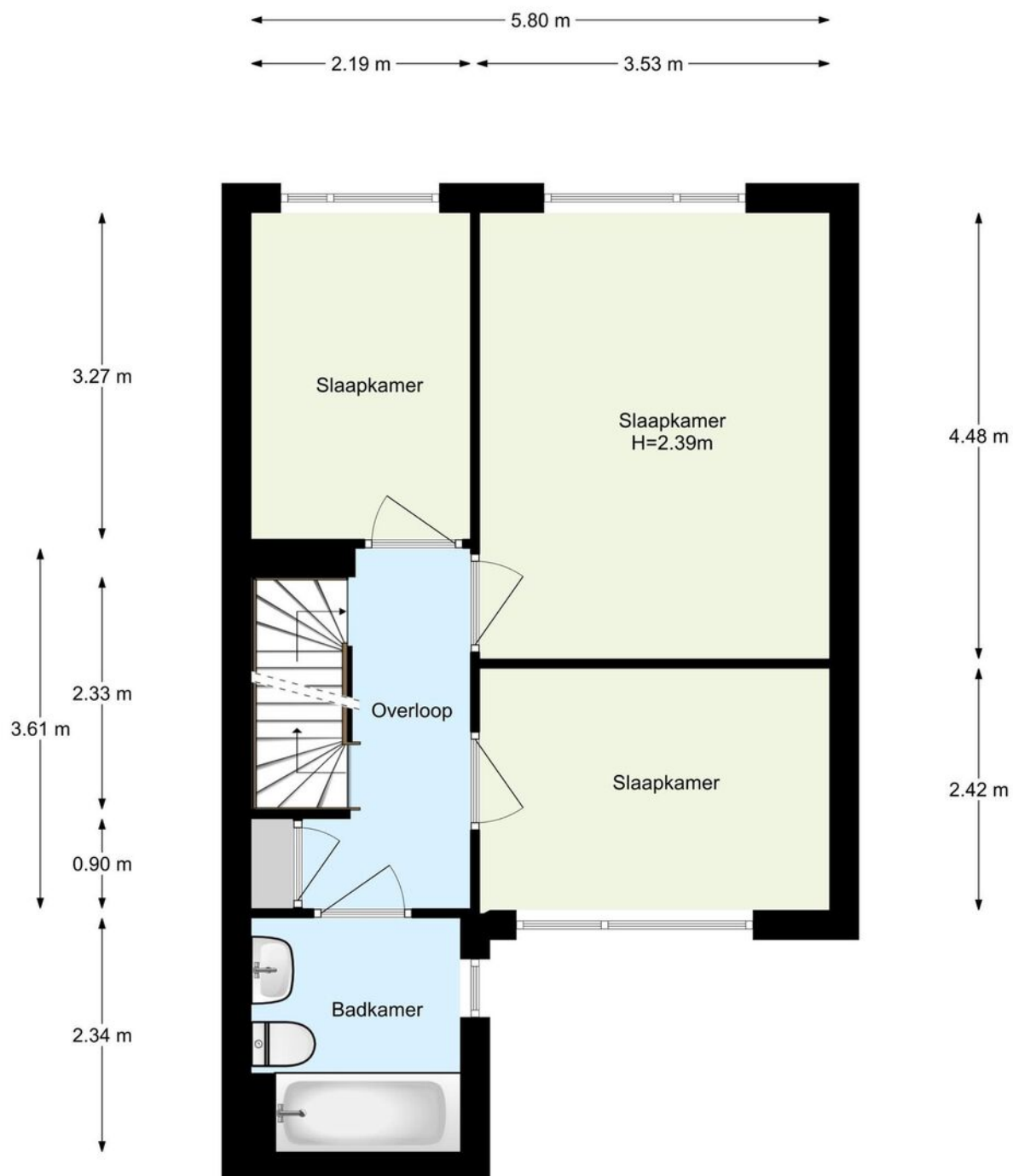
PLATTEGROND



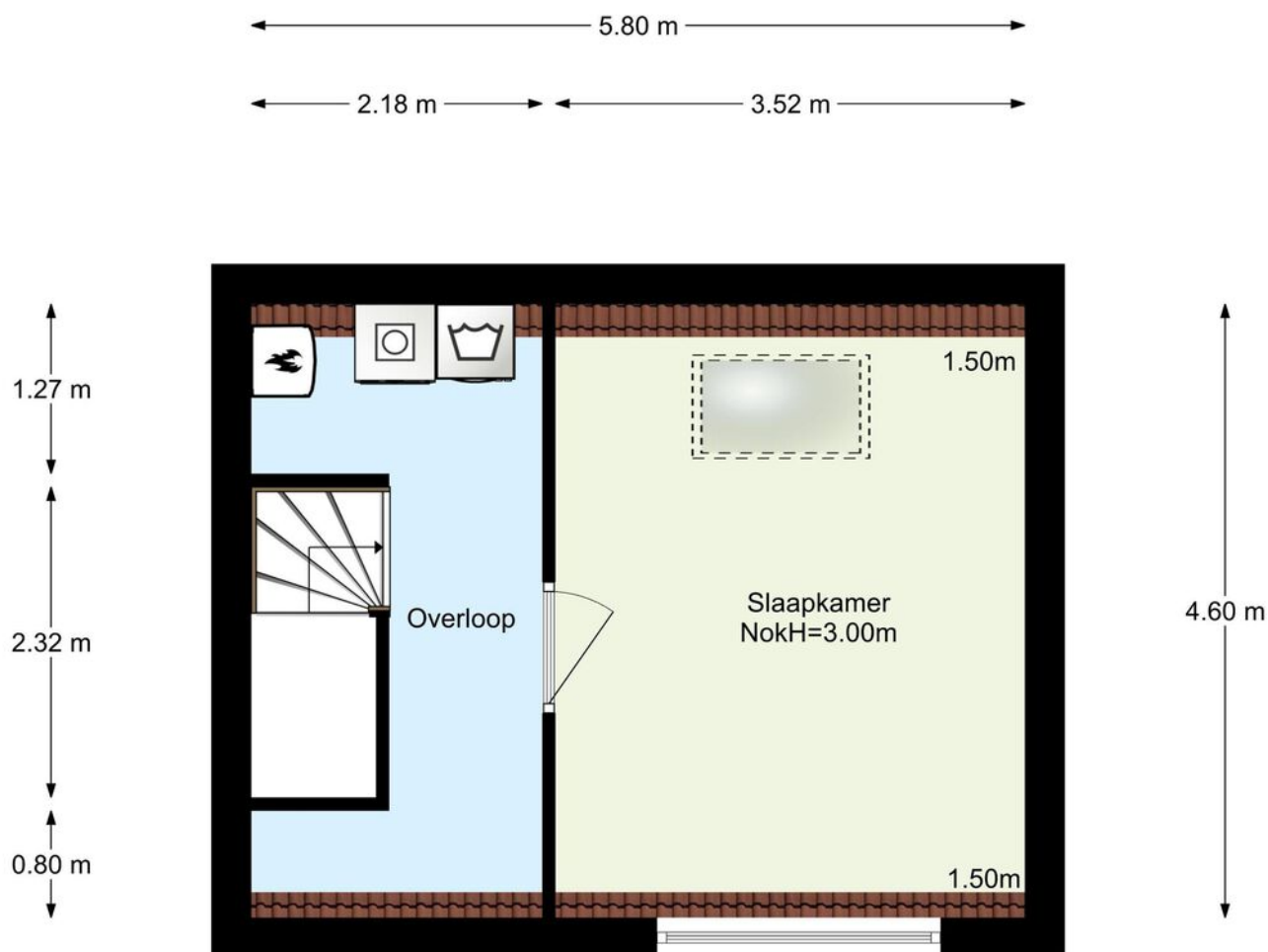
PLATTEGROND



PLATTEGROND

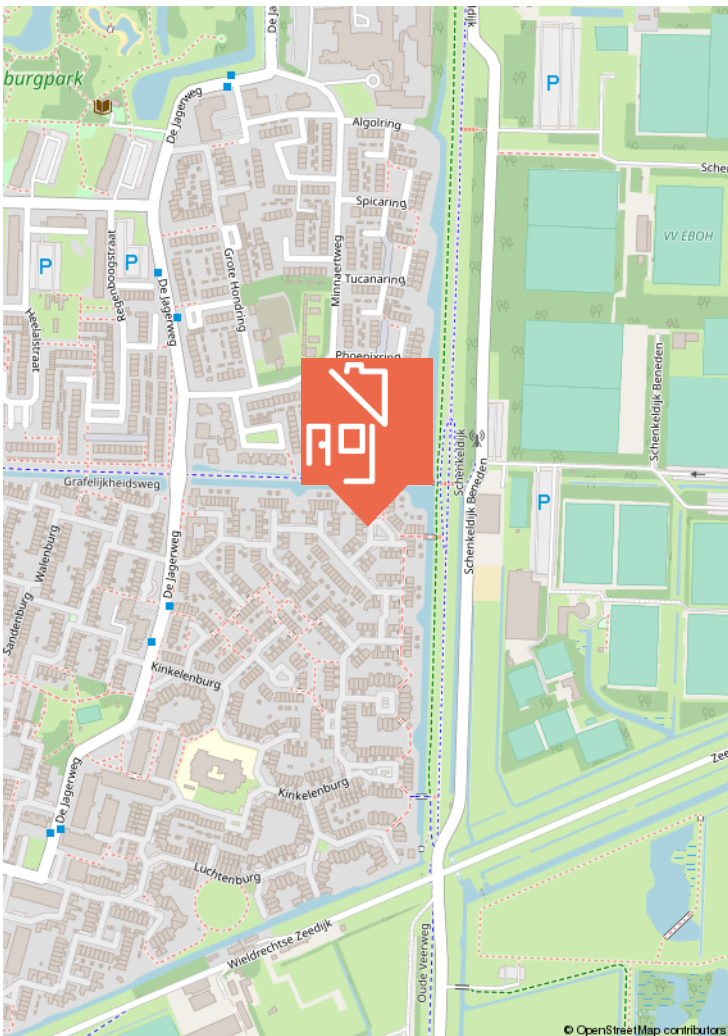
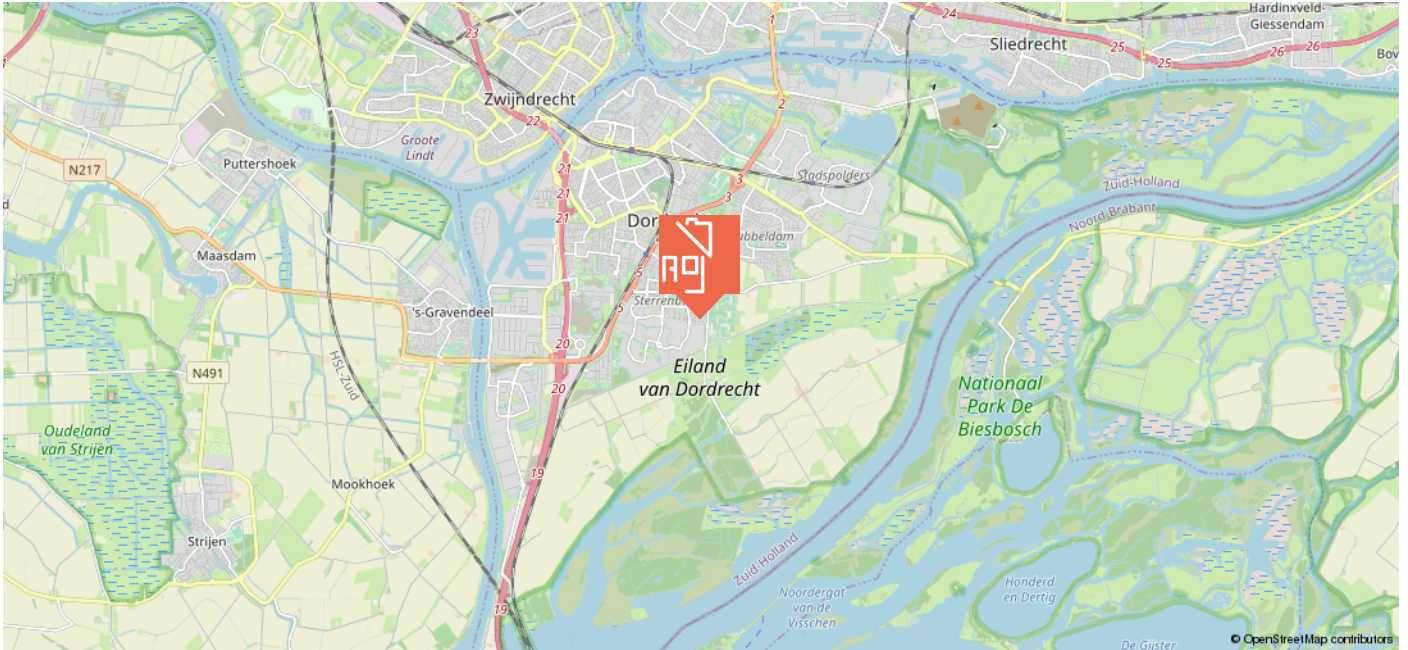


PLATTEGROND



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

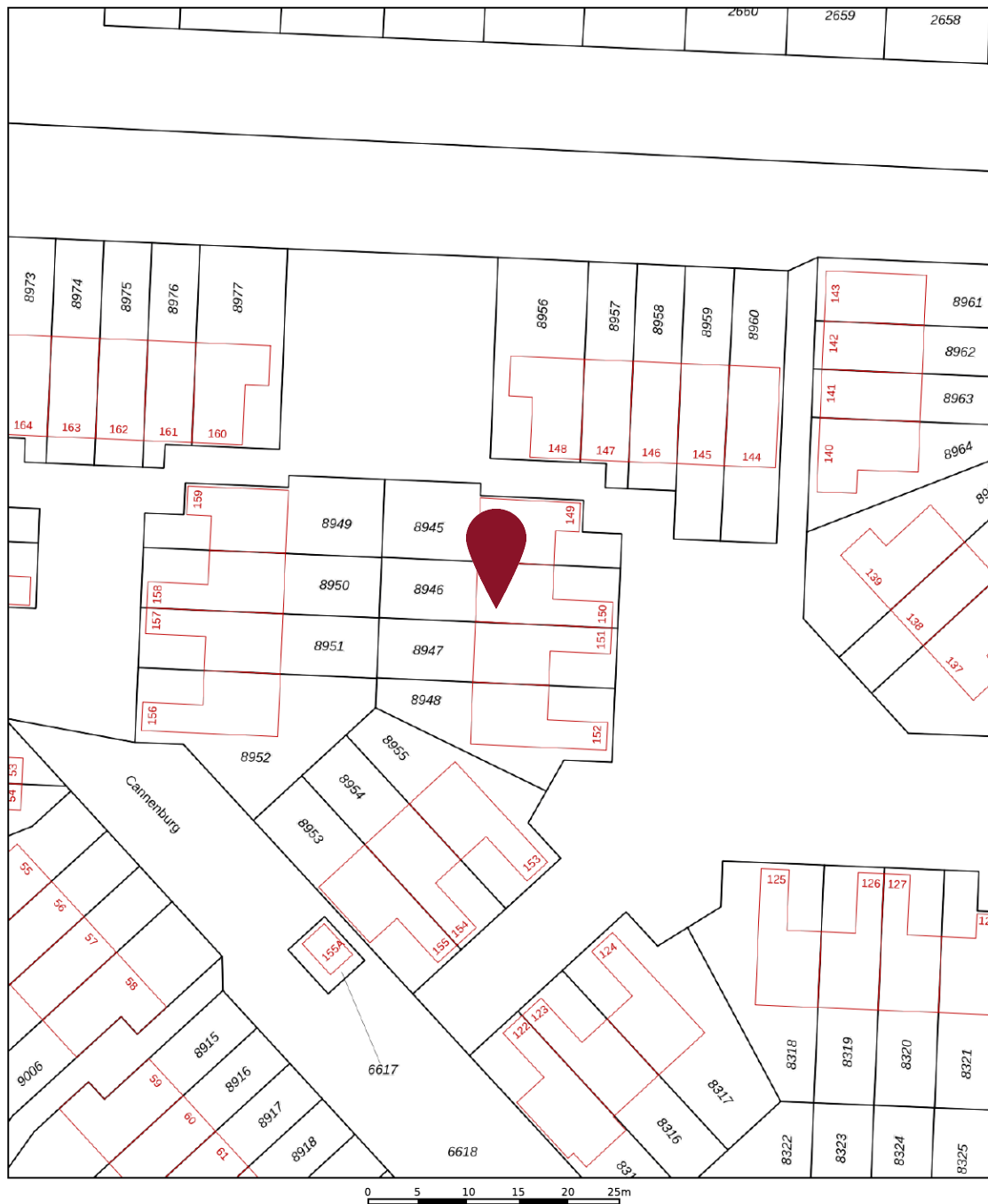
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie Q Perceel 8946	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 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.



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 bouwkundige 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
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

