




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

LENGHENGANG 20

3311 NP DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 349.000,- K.K.



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



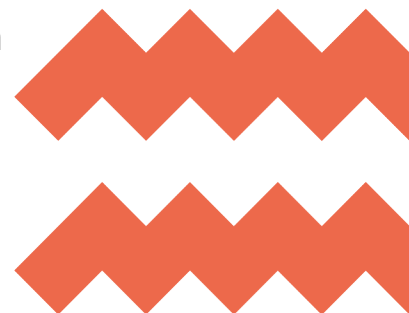
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	118 m ²
Inhoud	352 m ³
Bouwjaar	-1906
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	dakterras
Isolatie	dakisolatie, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

We mogen jullie weer een echte Maarten woning aanbieden!! Ditmaal een verborgen schat aan de Lengengang 20 in het gezellige centrum van Dordrecht.

Het bijzondere aan deze woning is de perfecte ligging: een bijzondere combinatie van wonen in hartje van de historische binnenstad EN de mogelijkheid om (met parkeervergunning) bij je woning te parkeren. Verder woon je op loopafstand van het NS station en is bakkerij Van der Sterre (bekend van de overheerlijke appelmarijnen) je onderbuurman, veel beter gaat het niet worden!

Deze royale bovenwoning beschikt over 3 goede slaapkamers, een zeer mooi privé gelegen dakterras met de hele dag zon, grote berging voor de fietsen en grote woonkamer met in 2019 gloednieuw geplaatste keuken.

Dit is stads wonen met bijzonder veel comfort!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, berging en trapopgang naar de eerste verdieping.

Meterkast met 6 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag-en nachstroom, gasmeter en watermeter, glasvezel kabel.

Wat vaak mist bij stadswoningen is een berging waar je fietsen kwijt kunt, deze woning beschikt over een bijzonder grote inpandige berging waar je naast de wasmachine en je fietsen nog voldoende bergruimte hebt voor koffers, kerstspullen enz. enz.

Eerste verdieping:

Hal met toegang tot slaapkamer 1, het dakterras en de woonkamer met open keuken.

Slaapkamer 1 is groot genoeg als ouderslaapkamer, deze kamer staat als het ware "los" van de rest van de woning en grenst aan het dakterras. De kamer is dus privé gelegen, ideaal voor logees, je tienerzoon/ dochter of als werkkamer.

Woonkamer met open keuken, de keuken grenst aan het dakterras en de woonkamer kijkt uit op de altijd gezellige Vriesestraat.

De keuken is geplaatst in hoekopstelling en voorzien van een spoelbak, AEG oven, Inventum magnetron, Inventum 6 pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw, AEG vaatwasser en koelkast.

Tussenhal met toilet en trapopgang naar de tweede verdieping.

Toilet, vrijhangend met geheel betegelde wanden.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met vaste kast en kast met opstelling van de CV ketel (merk Remeha Avanta, bouwjaar 2010).

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met vaste kast, in 2022 is hier een nieuw kunststof kozijn met dubbel glas geplaatst.

Badkamer met bad, thermostaatkraan, wastafel en meubel, geheel betegelde wanden.



Algemeen:

De gehele woning is voorzien van laminaat vloeren.

Nagenoeg volledig dubbel glas/ voorzetramen.

Zadeldak is geïsoleerd, platte daken niet.

Pannendak is vervangen, jaar helaas niet bekend.

Bitumineuze dakbedekking van eerste verdieping vervangen in augustus van 2023.

Bitumineuze dakbedekking van dakterras vervangen in juli van 2023 inclusief de kunststof vloerdelen.

Lood en goot zullen nog vervangen worden in opdracht van de verkopers inclusief 1 dakpan.

Kunststof kozijn met dubbel glas op de achter slaapkamer 2de verdieping 2022.

Dubbel glas klapraam keuken vervangen 2022.

Keuken vervangen 2019.

Kamer van Koophandel nummer aanwezig.

Gezamenlijke opstalverzekering aanwezig via Guis & Partners.

Vereniging van eigenaren is verder slapende, geen bijdrage.

Helaas zijn er geen bouwtekeningen originele bouwtekeningen aanwezig van de woning, de omliggende woningen in het bouwblok zijn echter allen gebouwd op een staal fundering.

Oplevering in overleg.











maarten

makelaardij
& hypotheek

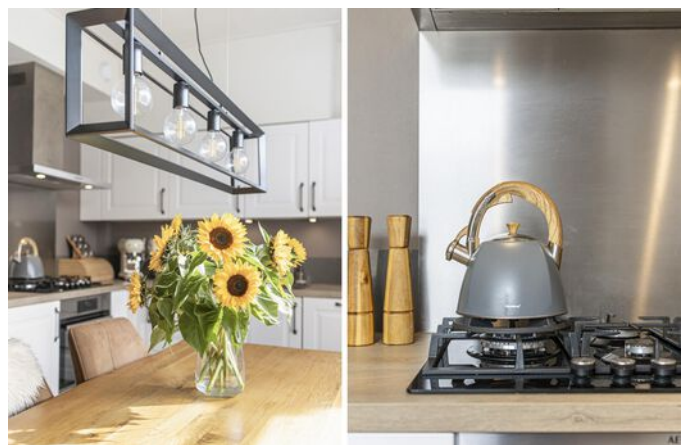
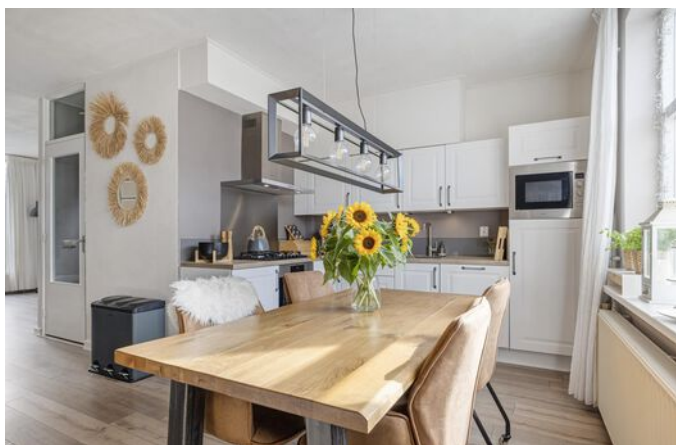


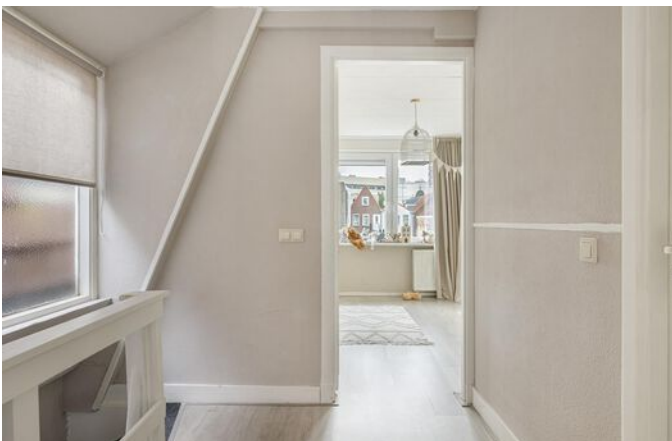




maarten

makelaardij
& hypotheek

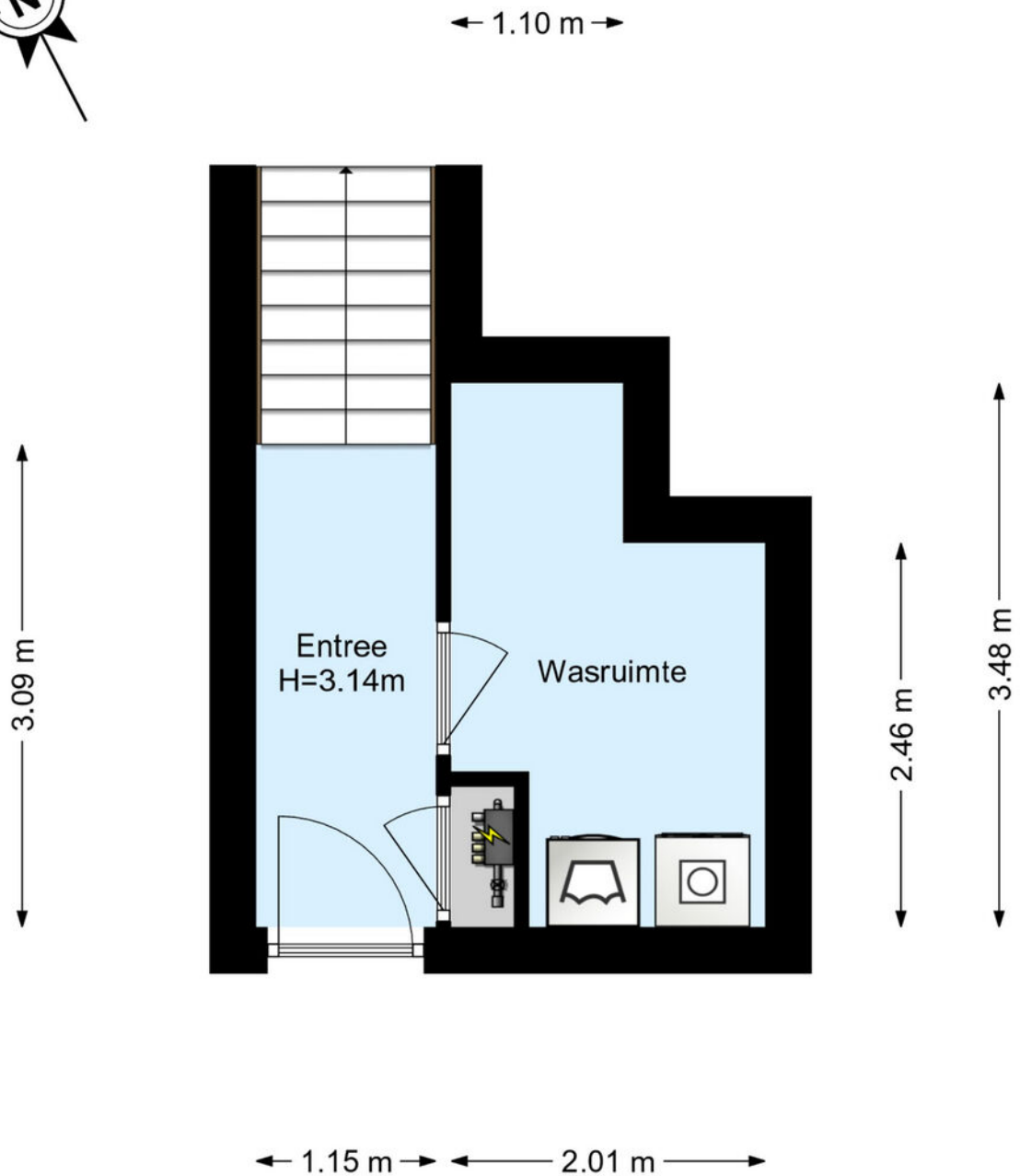








PLATTEGROND



www.framemotion.nl

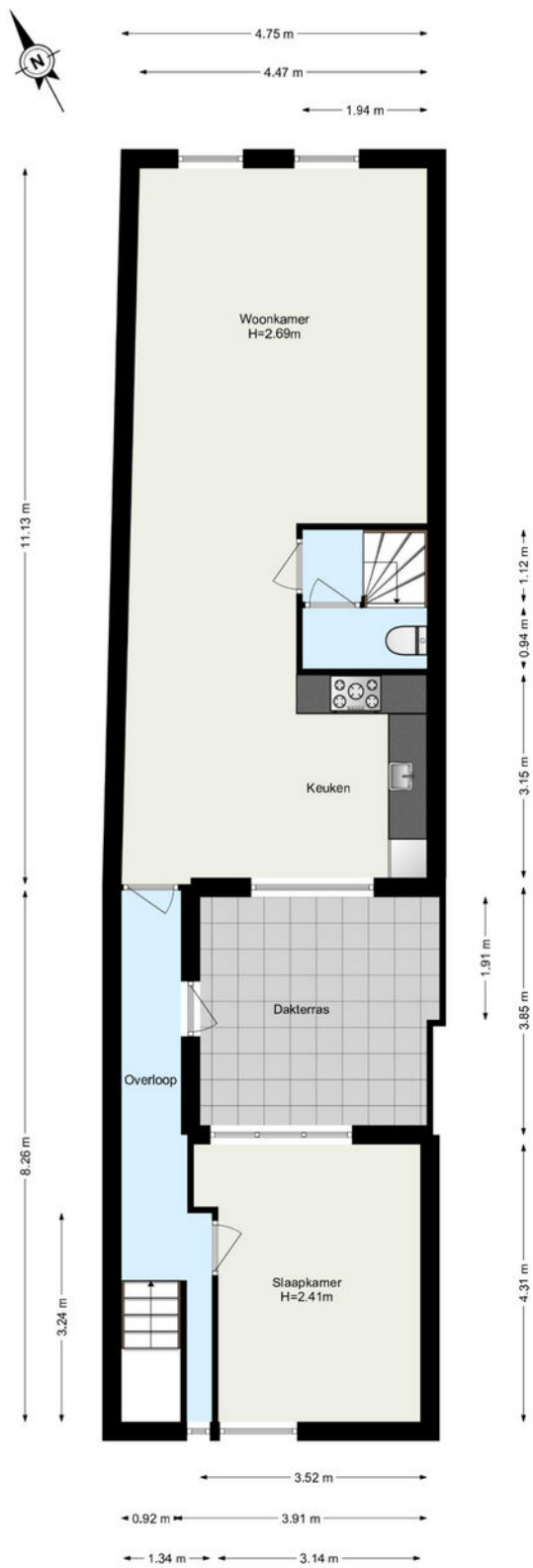
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



maarten

makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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



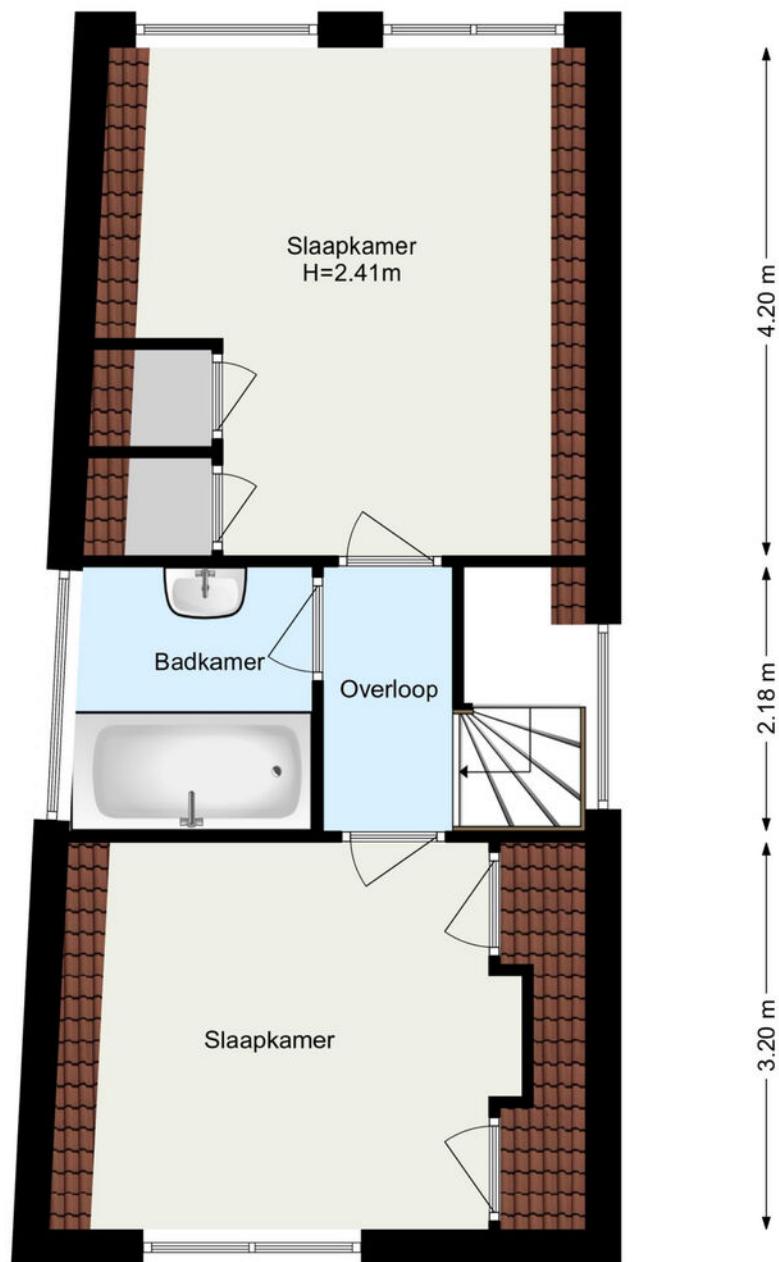
maarten

makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND



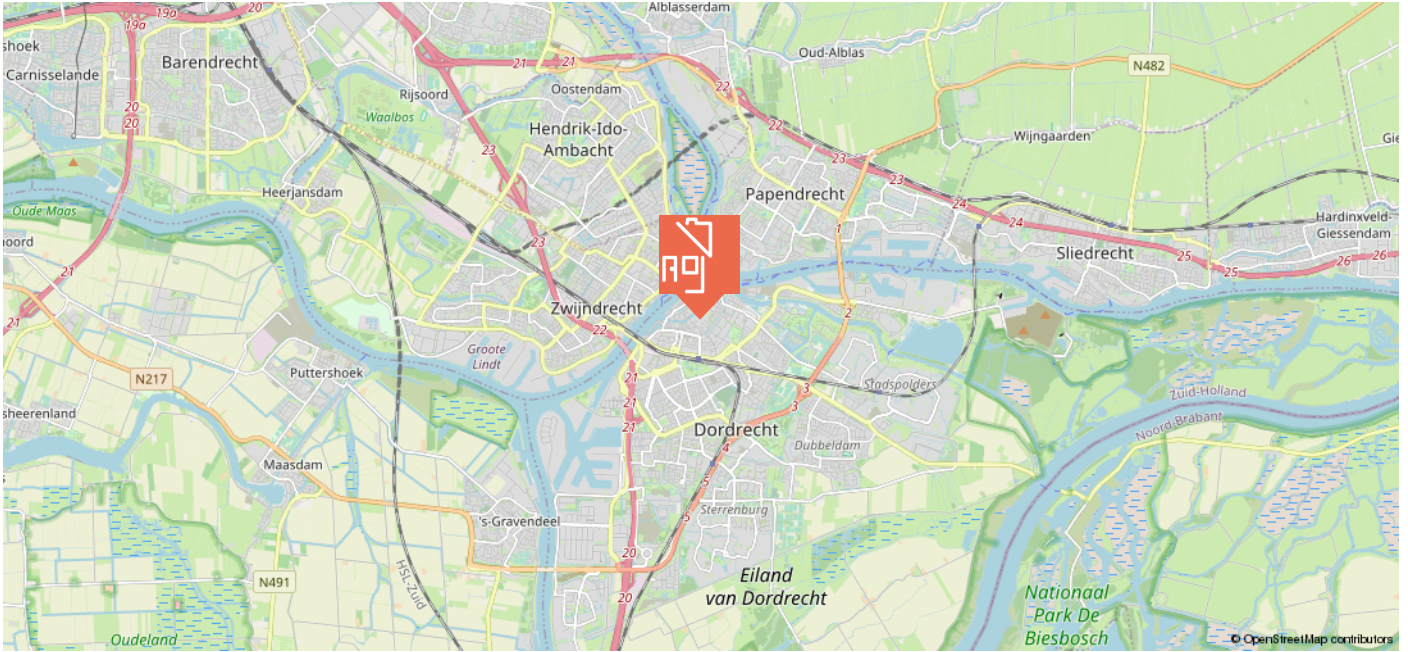
3.94 m
1.95 m 2.51 m



www.framemotion.nl

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

LOCATIE





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](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 22 14 52 52 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

