




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

MOLENZIGT 14

3328 LS DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 550.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	156 m ²
Inhoud	650 m ³
Bouwjaar	2020
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Uniek wonen in de Wilgenwende DAT is wat je doet als je kiest voor de Molenzigt 14. Dit is de enige straat in de wijk met dit bijzondere type woningen: beneden een grote garage en tuinkamer en wonen op de eerste verdieping met prachtig uitzicht over het water en de wijk. Bij deze woning heb je een zonnige voortuin op de begane grond en een heerlijk groot dakterras op de eerste verdieping. Weinig tuinonderhoud dus en optimaal genieten.

De panden in deze rij zijn heerlijk ruim, voorzien van grote slaapkamers (in dit geval 3 maar de mogelijkheid tot aanpassen naar 4 of zelfs 5 is aanwezig). De woning die we mogen aanbieden is in bijzonder goede staat, maar liefst 4 woonverdiepingen volledig en keurig afgewerkt met op maat gemaakte trapafwerking, raambekleding, vloerafwerking en wandafwerking, alles passend bij elkaar en van zeer goede kwaliteit, alles is ook door vakmensen geplaatst en dat zien je!

De woonwijk is gelegen nabij de opritten van randweg N3 en je bent in 5 autominuten op de rijkswegen A16 en A15. In de Wilgenwende worden de laatste woningen nu afgebouwd, nieuwbouw komt hier dus nu niet meer bij, dit is jouw kans om je intrek in deze heerlijke woning en wijk te nemen.

Indeling:

Entree in het afgesloten portaal met meterkast. Vanuit het portaal toegang tot de hal met trapopgang, toilet, tuinkamer aan de voorzijde en (enorme) garage aan de achterzijde.

Meterkast met 11 groepen, dubbele groep, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachstroom, watermeter, gasmeter en glasvezel kabel.

Toilet, vrijhangend met hardstenen fonteintje en geheel betegelde wanden.

Heerlijke grote tuinkamer met uitzicht over de voortuin, de ruimte is multifunctioneel, zou kunnen dienen als slaapkamer, kantoor, tweede woonkamer, game kamer, net wat je zoekt! Op dit moment is er in de ruimte een op maat gemaakte extra keuken geplaatst met spoelbak en ook de wasmachine en droger zijn hier netjes weggewerkt (maar zouden indien gewenst ook op de zolder kunnen staan).

Garage aan de achterzijde met elektrische facet deur, de op maat gemaakte kasten en werkbank blijven achter, de garage is dusdanig groot dat een auto past, maar ook de fietsen. In deze ruimte is nog een extra trapkast aanwezig.

Eerste verdieping:

Deze hele verdieping is in gebruik als woonverdieping met aan de voorzijde openslaande deuren naar het zonnige dakterras (met aansluiting voor elektrische zonwering).

Aan de achterzijde van de woning is de keuken geplaatst in wandopstelling met schiereiland. De keuken is voorzien van een brede spoelbak met Quooker, combimagnetron, koelkast met vriezer, afzuigkap, inductie kookplaat.

De volledige verdieping is voorzien van een pvc vloer met vloerverwarming als hoofdverwarming.



Tweede verdieping:

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

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde, voorheen waren dit 2 slaapkamers, nu 1 zeer royale MET eigen inloopkast en ook hier weer op maat gemaakte kasten.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde. Beide slaapkamers voorzien van vinyl vloerafwerking.

Badkamer met hangend toilet, inloofdouche met ingebouwde met hand- en stordouche en douchegoot, dubbelwastafelmeubel met grote spiegel met verlichting, handdoekenkast en designradiator

Derde verdieping:

Grote bergruimte met opstelling van de mechanische ventilatie, CV ketel (merk Atag, bouwjaar 2018) en de extra was aansluiting. Ook de omvormer van de zonnepanelen is hier geplaatst.

Slaapkamer 2, vergroot door de plaatsing van een dakkapel, vinyl vloer.

Algemeen:

De ramen in deze woning zijn voorzien van horren.

Wandafwerking is strak renovlies behang (lijkt op stucwerk).

De op maat gemaakte raambekleding welke met zorg is uitgezocht en geplaatst zal achterblijven.

De vinyl vloeren op de tweede en derde verdieping zijn voorzien van extra demping.

De eerste verdieping en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

Brandmelders op alle verdiepingen.

Toon van Eneco € 54,00 per jaar.

Naast de woning koop je in dit geval mee: het een/achtste onverdeeld aandeel in een perceel grond, bestemd als toegangsweg, kadastraal

bekend gemeente Dordrecht, sectie V nummer 2702, groot vier are dertien centiare.

1/8 aandeel met het gemak van een exclusieve parkeerplaats direct achter het huis.

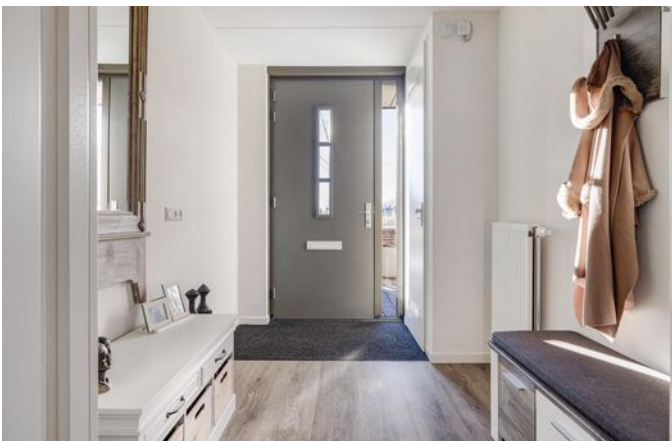
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers half juli/ 1 augustus 2024.

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.



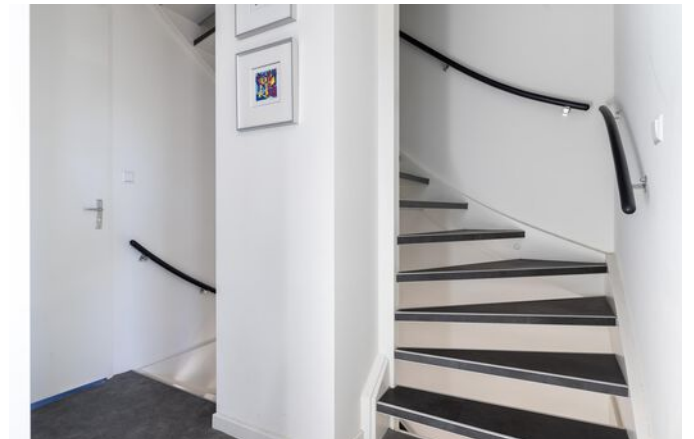
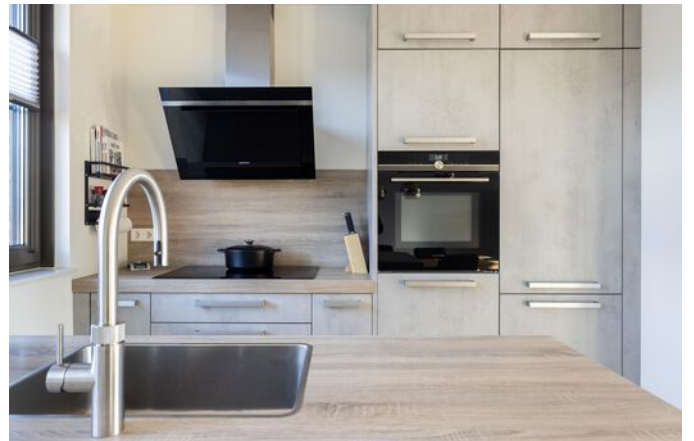








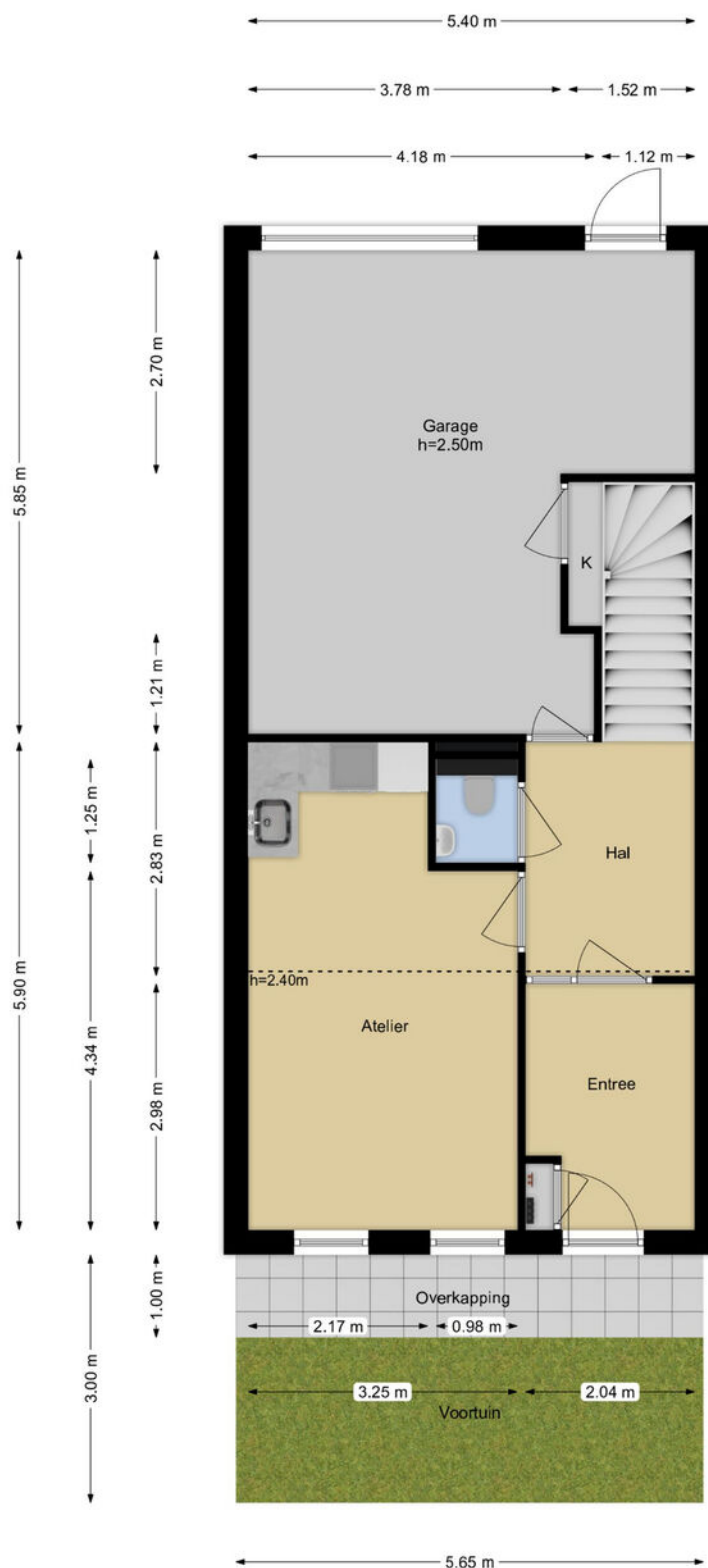






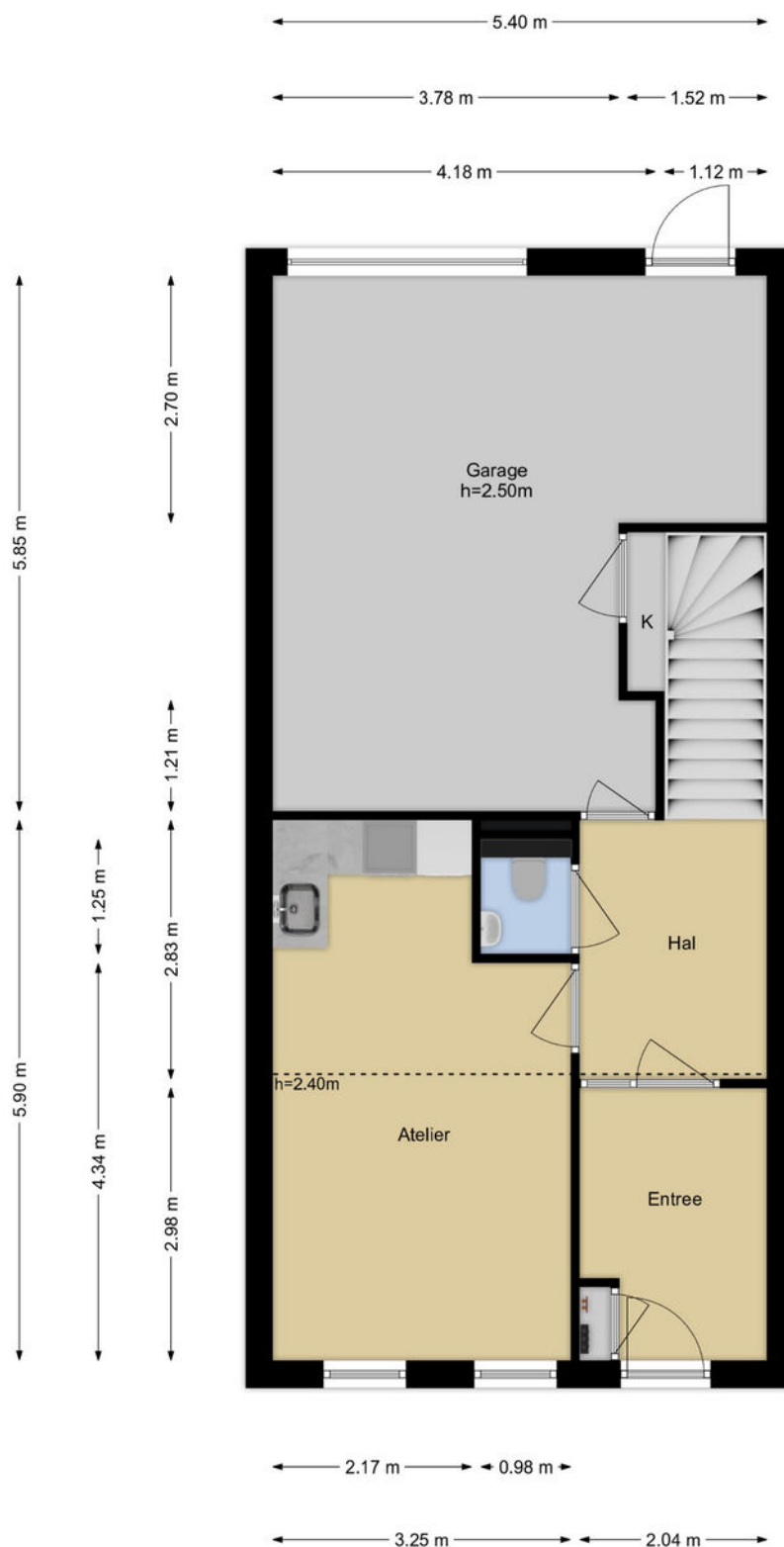


PLATTEGROND



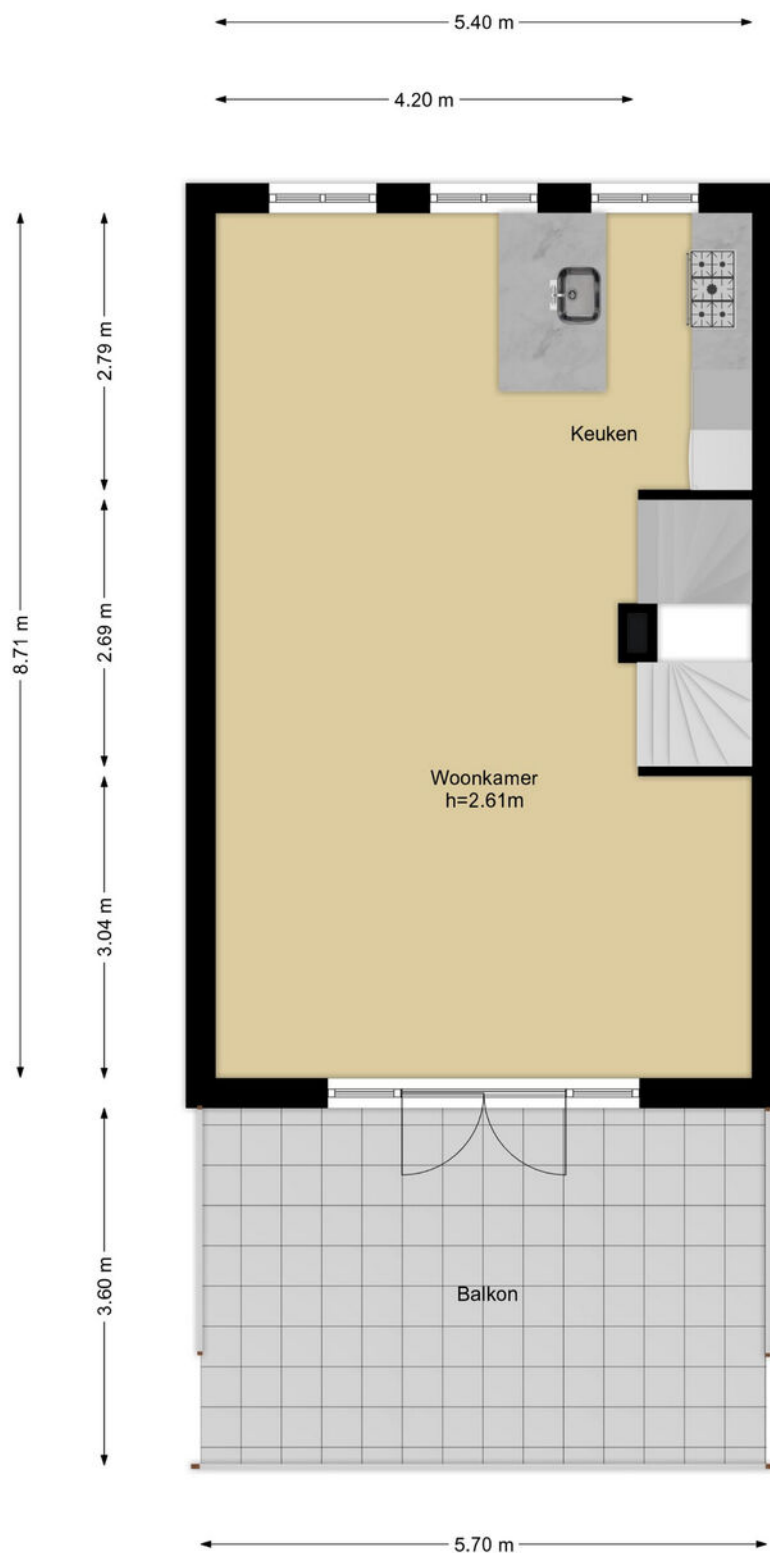
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



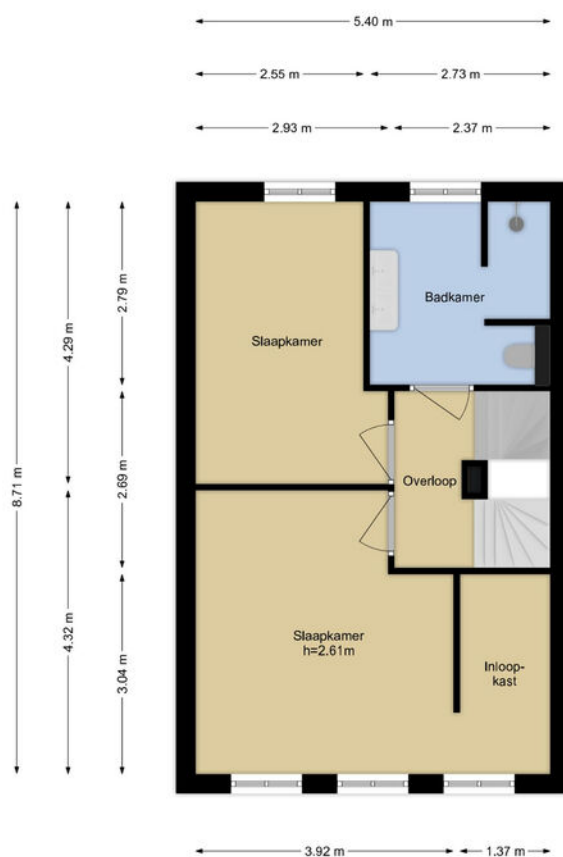
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



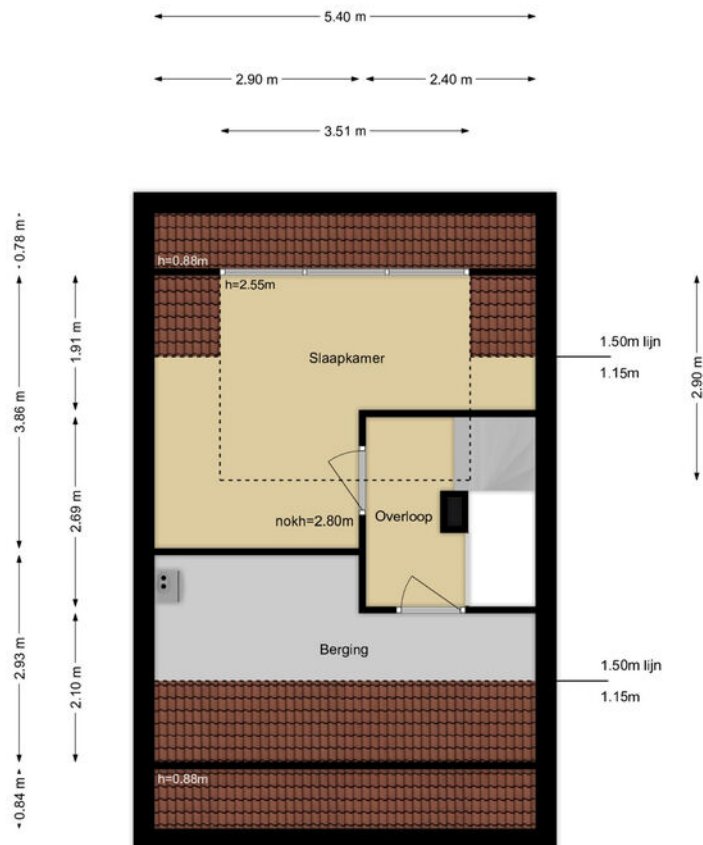
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



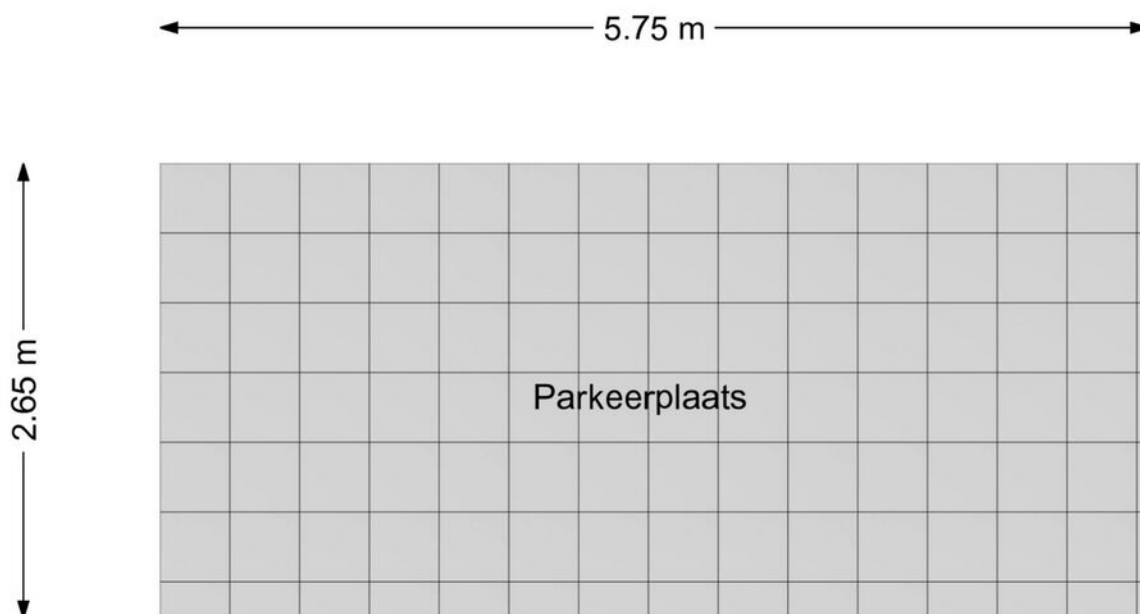
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



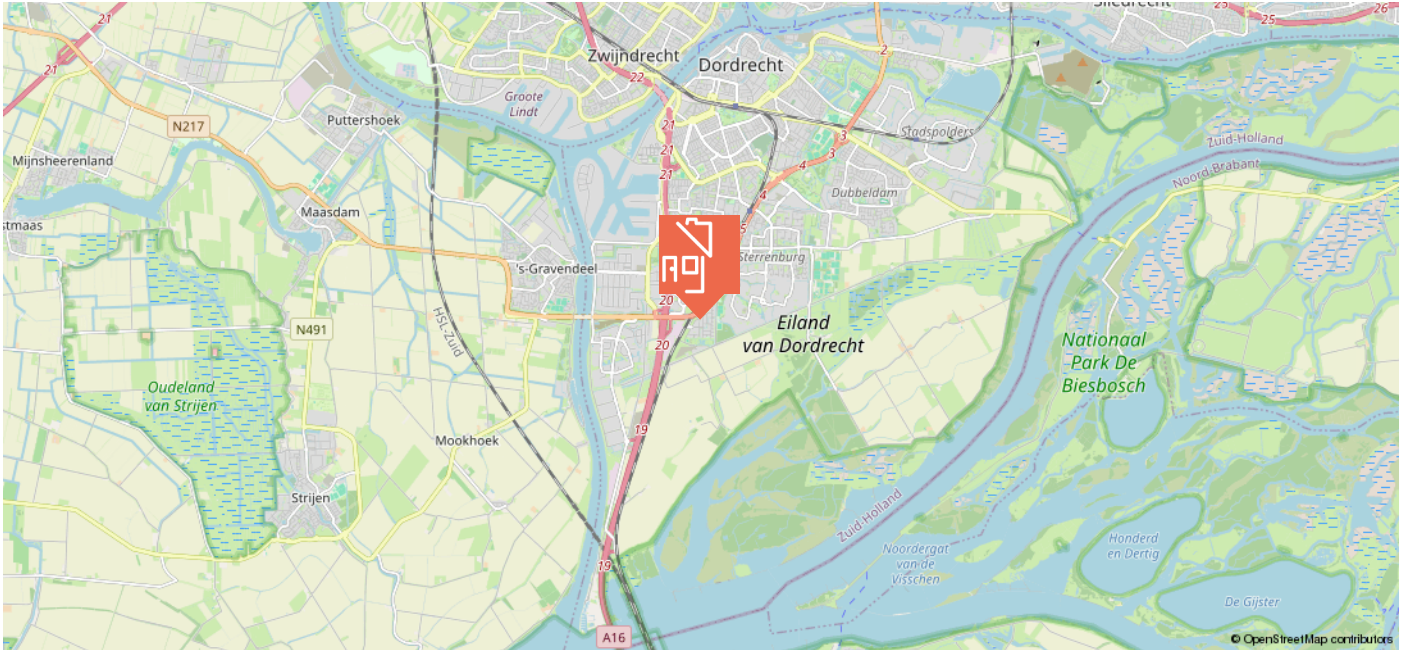
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	V
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2724
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 november 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 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](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 & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

