



ieder
huis,
eigen
verhaal

CHICO MENDESRING 189

3315 TP DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	134 m ²
Inhoud	431 m ³
Bouwjaar	1994
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A+



OMSCHRIJVING

Speelse drive-inwoning in een kindvriendelijke buurt!

De laatste jaren is deze leukerd flink opgeknapt en met resultaat; de tuin heeft een supermooie overkapping gekregen, de moderne keuken is van 2021 en óók de CV-ketel (2023) kan nog jaaaaren mee. Extra fijn zijn de 10 zonnepanelen, het energielabel is A+ en dát maakt deze woning met recht ENERGIEZUINIG.

Een kleine rondleiding: je stapt binnen via de voordeur óf de bijkeuken (altijd fijn om keuze te hebben) en kunt gelijk plaatsnemen aan de grote eettafel in de royale keuken. Zit je liever buiten met dit weer? Begrijpelijk! De tuin heeft zowel zon als schaduw... Gaat het regenen (niet heel onwaarschijnlijk in Nederland)? Dan zit je lekker droog onder de fijne overkapping.

Op de eerste verdieping is de fijne woonkamer waar je gemakkelijk een werkplekkie óf een speelhoek voor de kids kunt creëren. Op de bovenste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en de keurig nette badkamer; wat wil een mens nog meer?

Dit huis op een fijne locatie! Oudelandshoek is enorm gemoedelijk en van alle gemakken voorzien; scholen & winkels op loopafstand EN uitvalswegen dichtbij. Dus óók dat zit wel goed! Wie gaan we verblijden met een 'echte' hometour?

Indeling:

Entree in de hal met toilet, meterkast, berging, trapopgang en toegang tot de keuken.

Meterkast met 10 groepen, dubbele groep, dag- en nachstroom, gasmeter en watermeter.

Toilet, in 2011 vervangen, zwevend model met fonteintje, bergkastje, geheel betegelde wanden.

Ideale berging/ bijkeuken waar je je wasmachine kunt plaatsen, deur naar de voortuin.

Grote woonkeuken aan de achterzijde van de woning met schuifpui naar de tuin. De keuken is geplaatst in een lange wandopstelling voorzien van koelkast, inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, heet water kraan, combimagnetron, aparte koffie hoek. De keuken is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

De schuifpui zorgt dus voor toegang tot de tuin, ook deze is keurig netjes aangepakt met een in 2022 nieuw geplaatste overkapping met berging en achterom. De rest van de tuin is netjes betegeld. Bij de schuifpui is het zonnenscherm geplaatst met een in 2016 vervangen doek en motor.

Eerste verdieping:

Zeer grote woonkamer met met eikenhouten vloer en schuifpui/ Frans balkon aan de achterzijde van de woonkamer, mooi groot raam met uitzicht op de tuin.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde met laminaat vloer, kasten zijn ter overname.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met laminaat voer, ook hier zijn de kasten ter overname.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde met nis, de kamer is vergroot door bijtrekken van de berging.



Badkamer met wastafel en meubel, toilet, inloop douche en geheel betegelde wanden, verlaagd plafond met spots.

Algemeen:

Vaillant CV ketel 2023 vervangen.

Ventilator dak vervangen 2023.

Zonnepanelen en omvormer ca. 5 jaar oud.

Tuin achterzijde met overkapping en berging 2022.

Keuken 2021 vervangen.

Plat dak woning vervangen 2021.

Schuifpui naar de tuin 2019.

Nieuwe motor en doek van het elektrische zonnescrm in 2016.

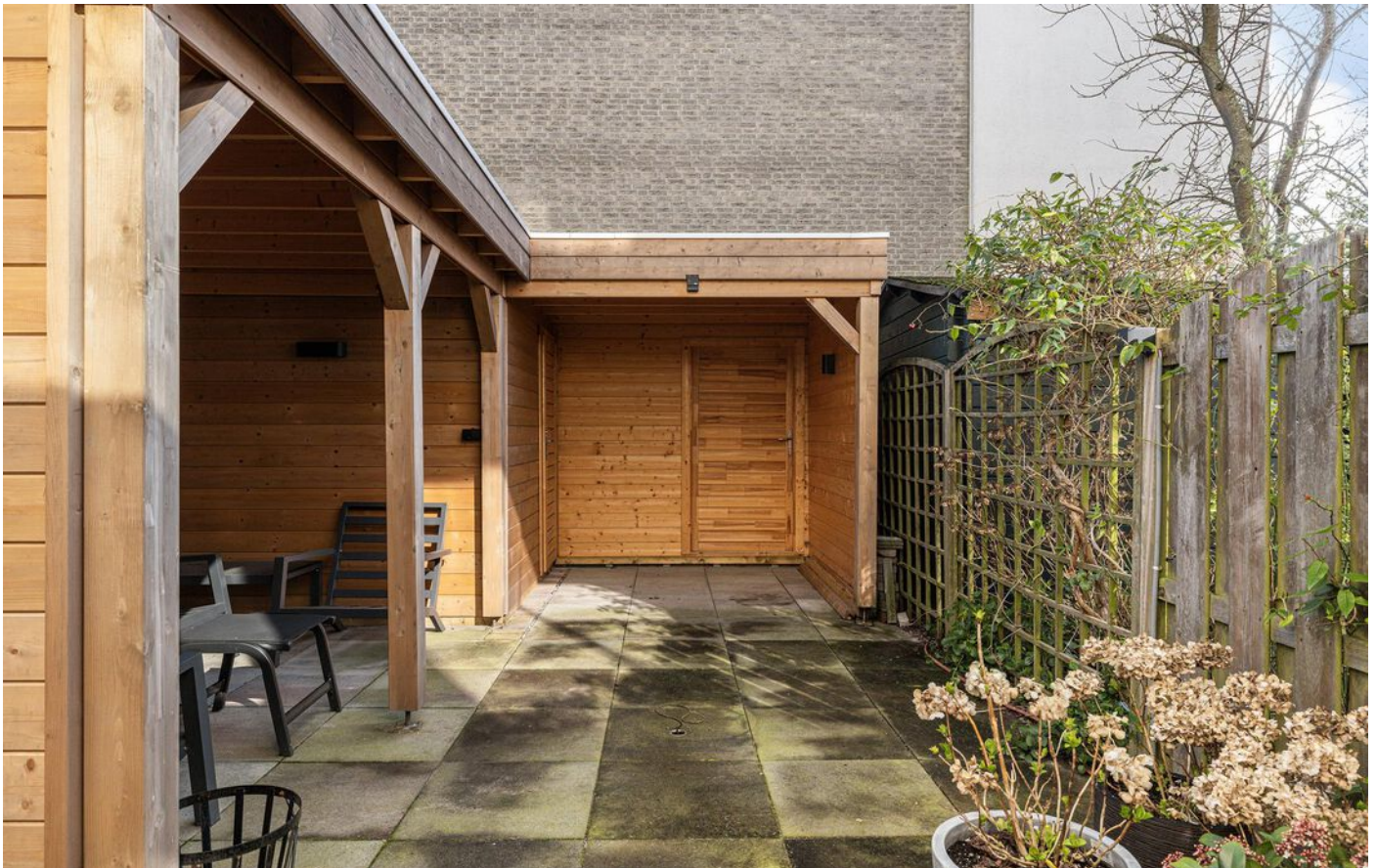
Toilet begane grond 2011.

De woning beschikt over een eigen parkeerplaats met apart kadastraal nummer. Op raampje van badkamer na geheel dubbel glas en hr++ glas.

Oplevering in overleg, voorkeur half augustus 2024 of 1 september 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.

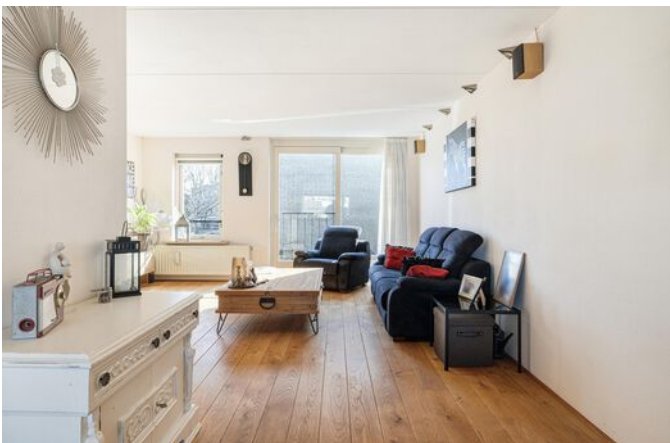










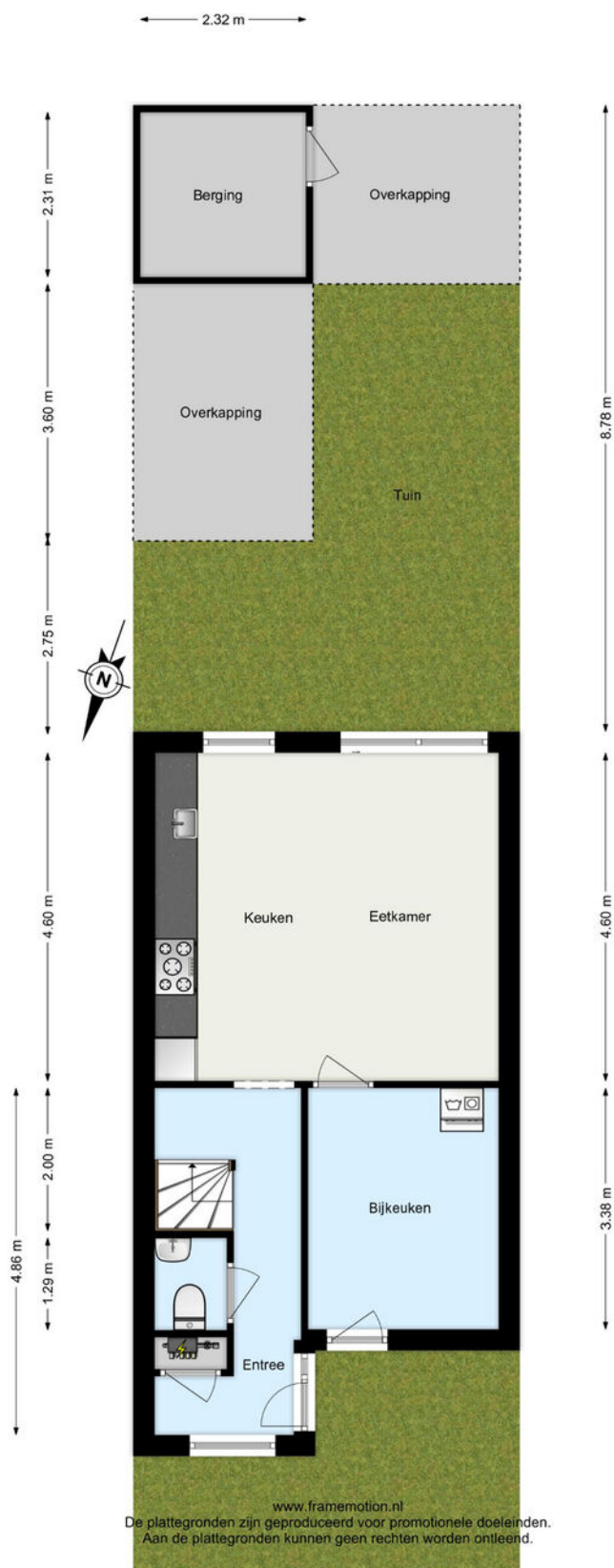




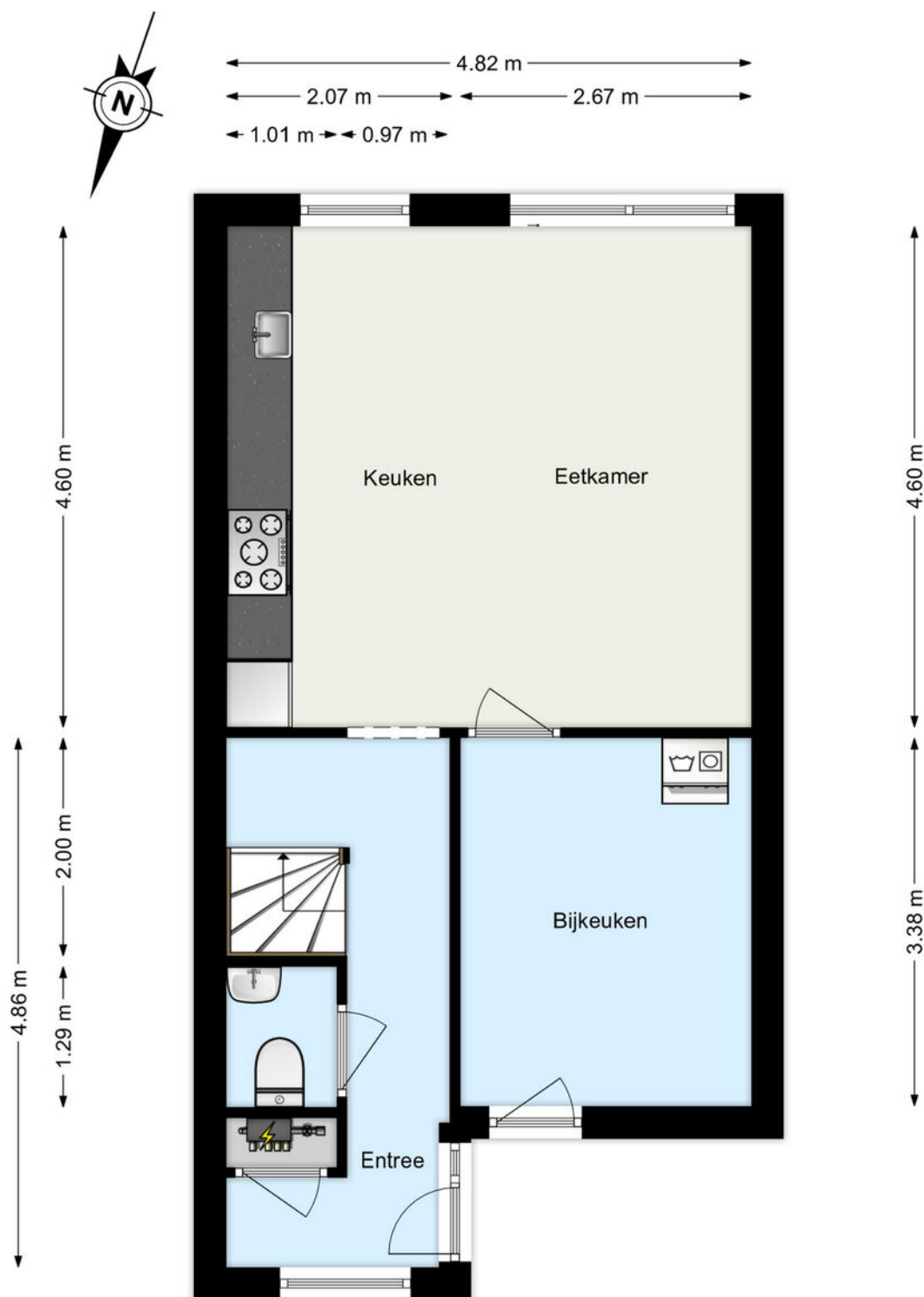




PLATTEGROND



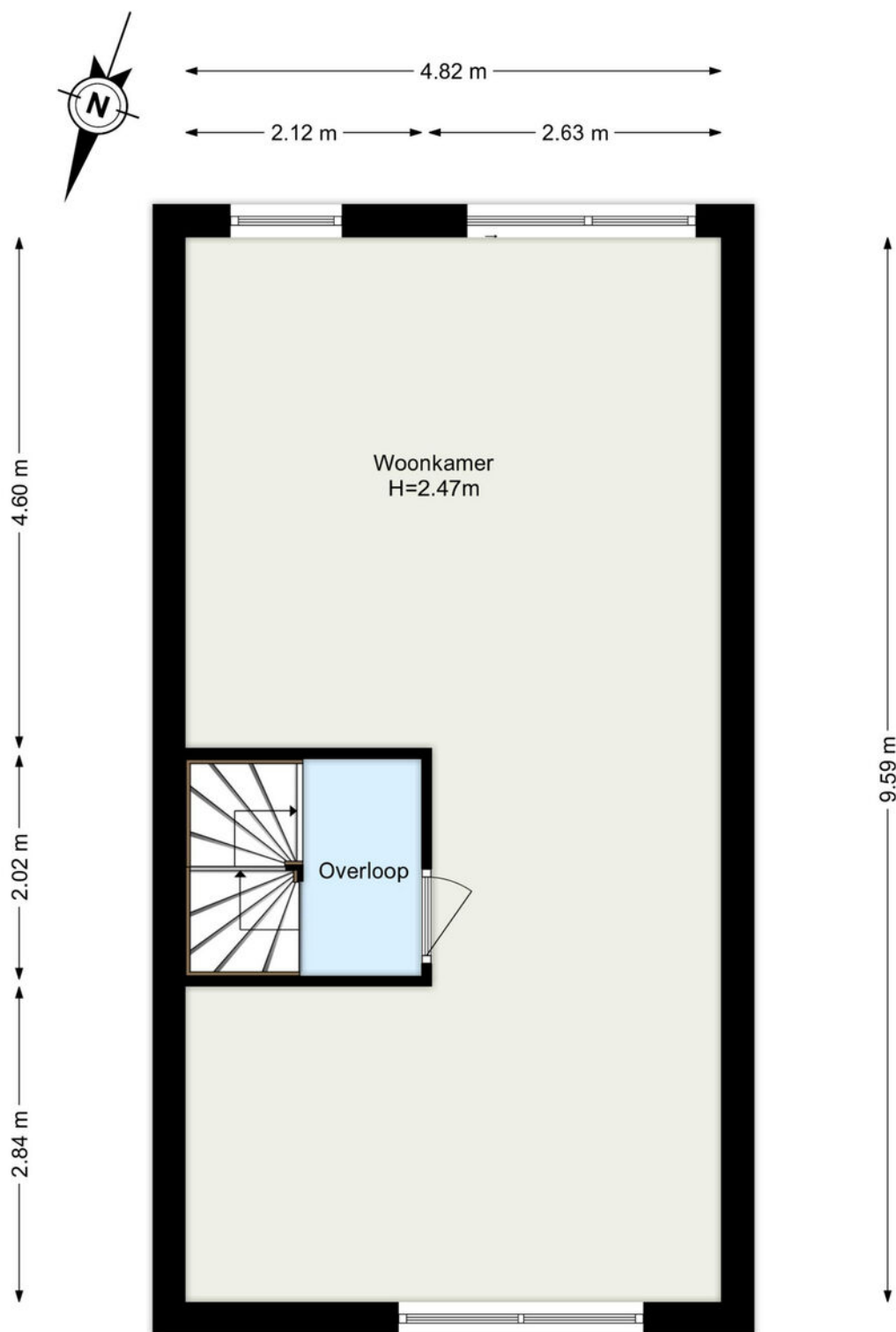
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

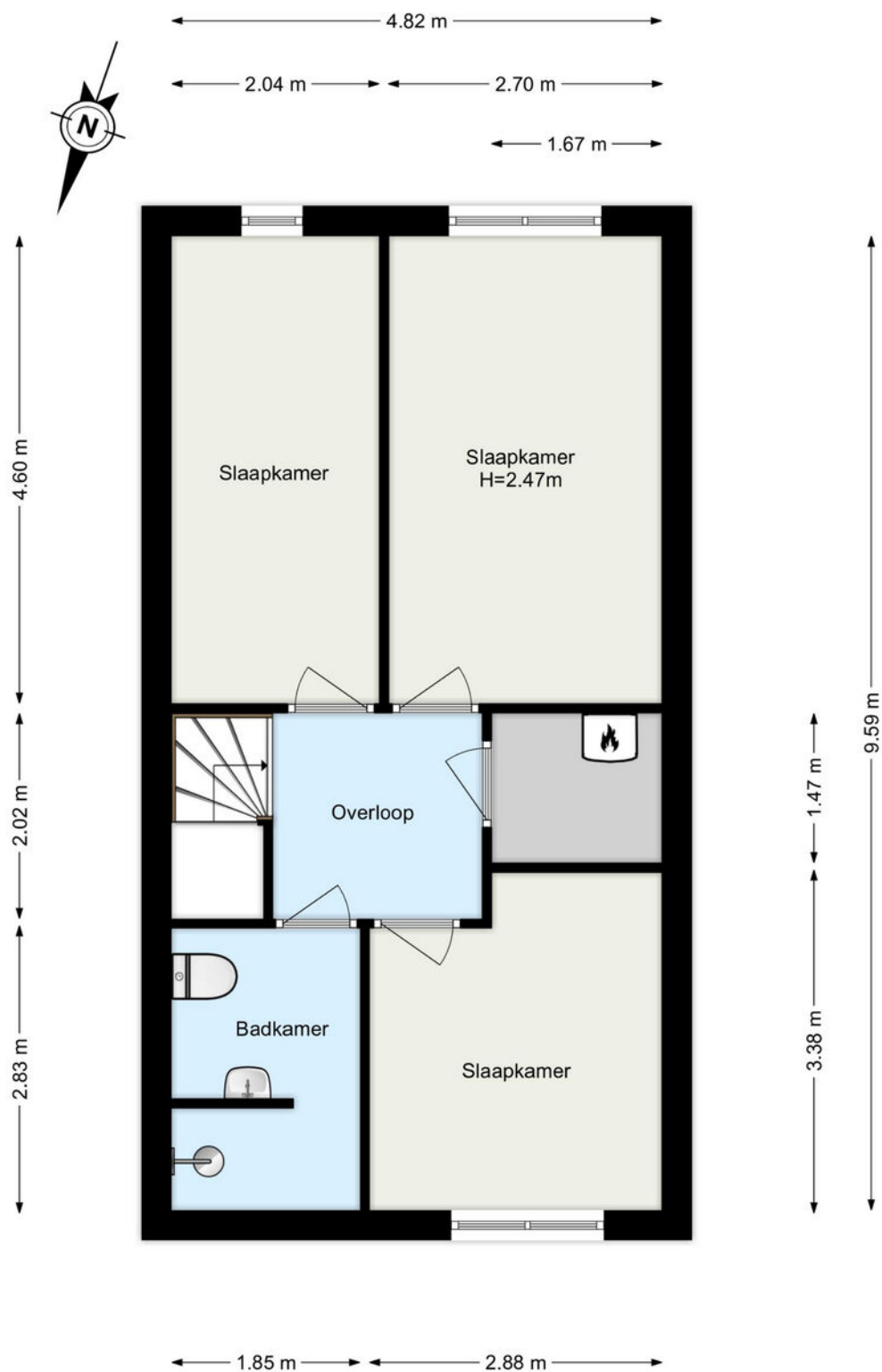
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

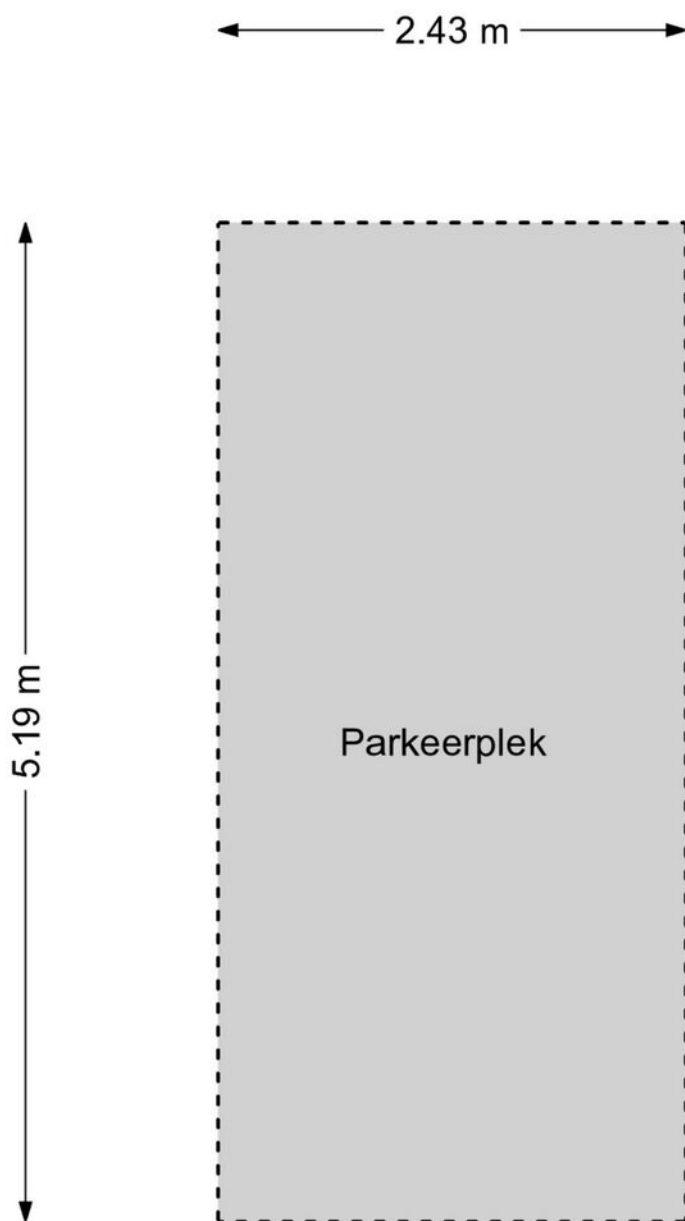
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

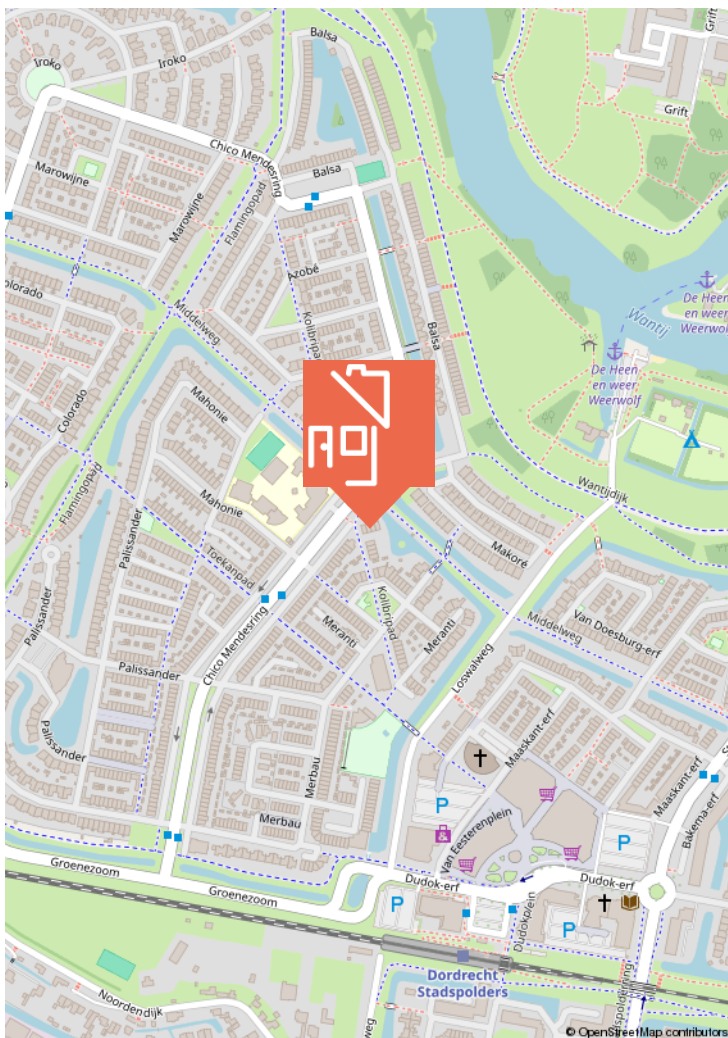
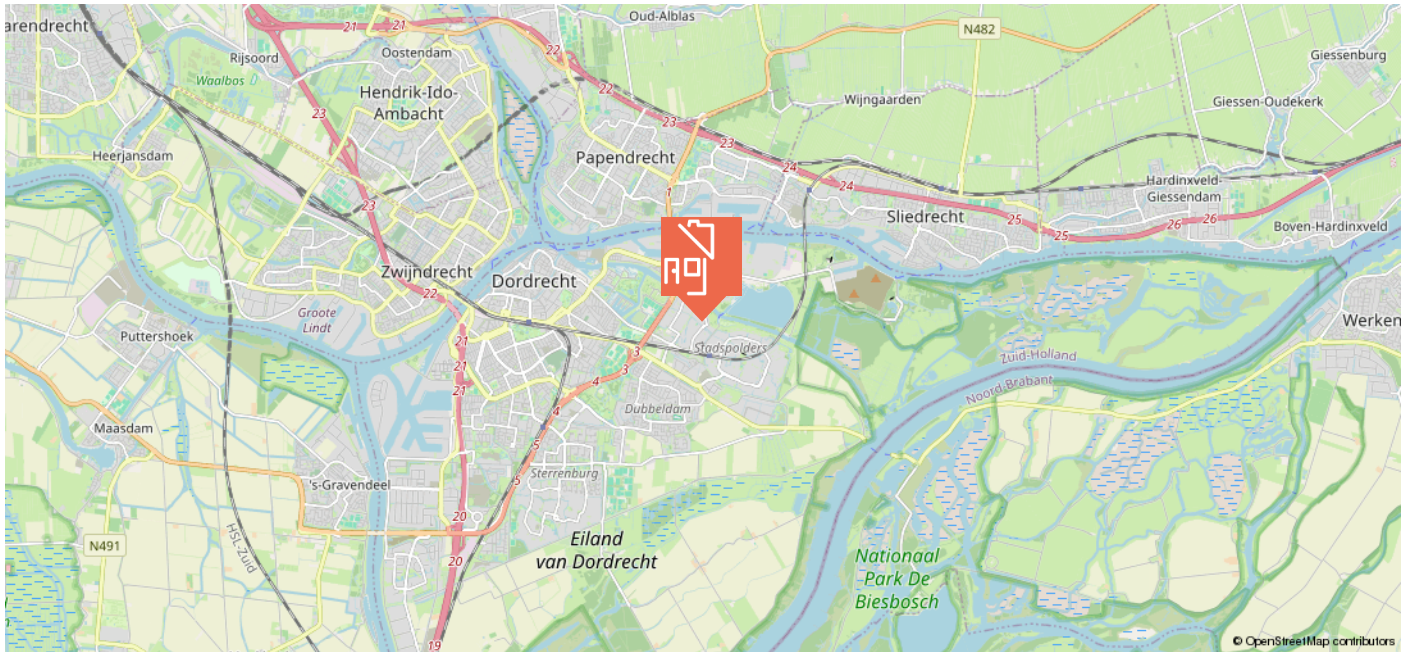
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

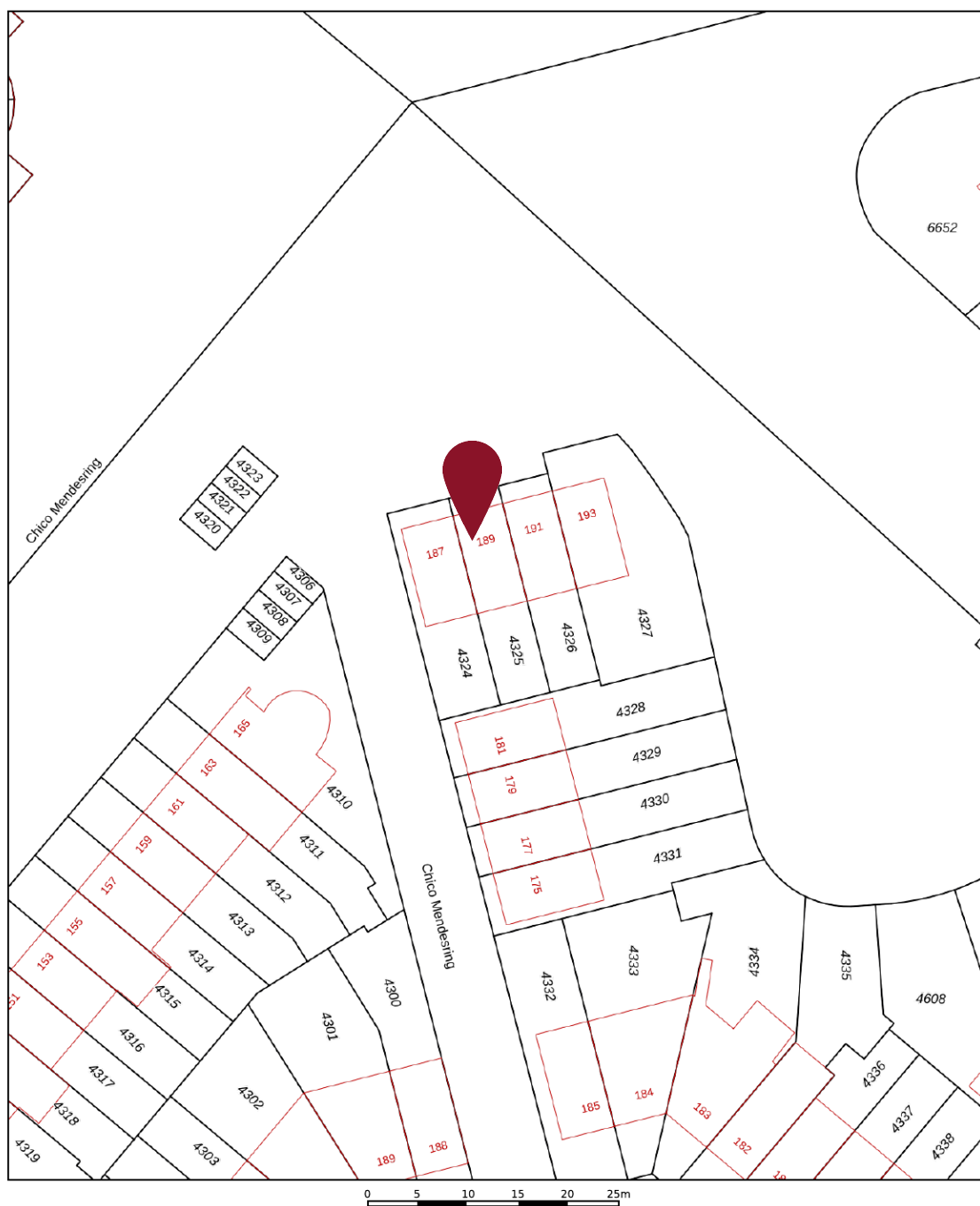
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4325	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 januari 2024
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 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 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](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 & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

