



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

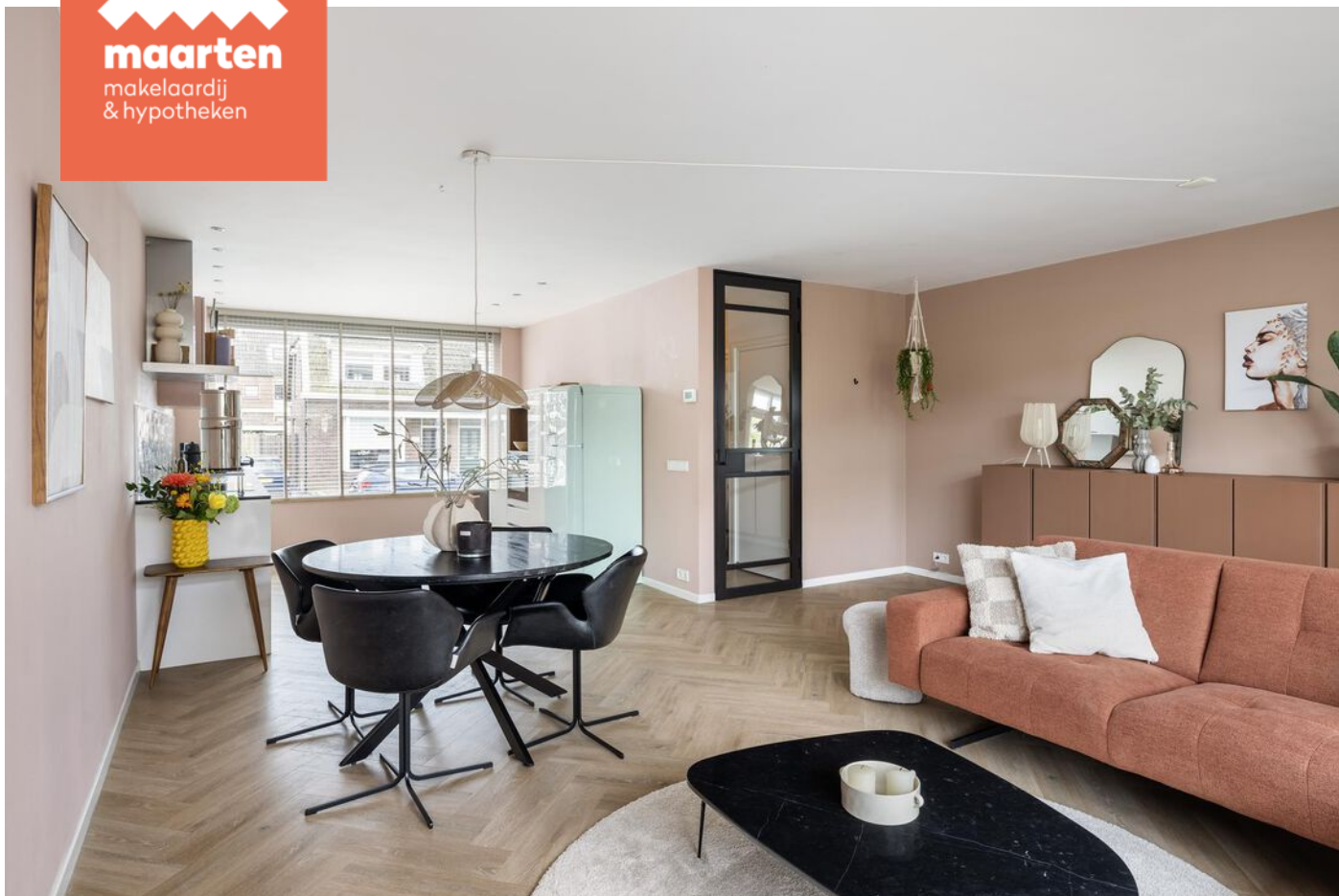
# PAULUSWEG 52

## 3341 CZ HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 369.000,- K.K.



078 - 89 02 748  
[rechtsteden@maartenmakelaardij.nl](mailto:rechtsteden@maartenmakelaardij.nl)  
[www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)



## KENMERKEN

|                    |                                           |
|--------------------|-------------------------------------------|
| Type woning        | hoekwoning                                |
| Woonoppervlakte    | 88 m <sup>2</sup>                         |
| Inhoud             | 343 m <sup>3</sup>                        |
| Bouwjaar           | 1957                                      |
| Aantal kamers      | 4                                         |
| Aantal slaapkamers | 3                                         |
| Buitenruimte       | achtertuin, voortuin, zijtuin             |
| Isolatie           | dakisolatie, muurisolatie,<br>dubbel glas |
| Verwarming         | c.v.-ketel                                |
| Warm water         | c.v.-ketel                                |
| Energielabel       | C                                         |



## OMSCHRIJVING

Iedereen voelt zich meteen thuis in dit heerlijke huis, aldus de verkoopster! Geloven wij graag, wat een heerlijke woning is dit!

Deze hoekwoning met royale woonkamer en open keuken, 3 slaapkamers, een ruime achter- en zijtuin en een oprit op eigen terrein is in 2017 gerenoveerd en zijn onder andere de volgende zaken aangepakt:

- een grote uitbouw met schuifpui;
- betonvloer met vloerverwarming op de begane grond;
- een nieuwe, sfeervolle keuken;
- de badkamer is gerenoveerd.

De woning is gelegen in het dorp van Hendrik-Ido-Ambacht, op korte afstand van winkelcentrum de Schoof, meerdere scholen, zwembad de Louwert en theater Cascade en met uitvalswegen nabij. De wijk is rustig en kindvriendelijk en voorzien van een speeltuin en trapveldje 2 straten verderop.

Ga jij hier net zo genieten als de huidige eigenaar heeft gedaan? Wij staan in de startblokken, bel om deze leuker met je eigen ogen te komen bewonderen!

Indeling:

Hal met toilet (volledig betegeld, fontein), meterkast (10 groepen, 2 aardlekschakelaars, oude meter, glasvezel), kelderkast met opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2011).

Royale, tuingerichte woonkamer met open keuken aan voorzijde. In 2017 is een grote uitbouw geplaatst en de keukenruimte opengemaakt waardoor een zeer ruime en lichte ruimte is ontstaan. De woonkamer is voorzien van een betonvloer met vloerverwarming en PVC visgraat vloer, keurig gestucte wanden en plafond, glazen tussendeur naar de hal en aan achterzijde een schuifpui en deur naar de achtertuin.

De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning, deze is in 2017 vernieuwd en

bestaat uit een dubbele wandopstelling met een 5-pit inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een losse koel/vriescombinatie. De keuken is afgewerkt met speelse schub-tegeltjes, helemaal de stijl van nu!

Het kozijn aan voorzijde is voorzien van een zonnescherm.

De brede achtertuin is gelegen op het noordwesten, echter is hier het zonnetje altijd wel te vinden. De stenen berging in de achtertuin is voorzien van elektra. De ruimte tussen de berging en de woning is overkapt, waardoor een heerlijke plek is ontstaan om ook bij minder weer (of juist heel warm weer) beschut te zitten. De tuin is geheel betegeld en voorzien van een buitenkraan, schommel en achterom via de zijtuin. De woning beschikt eveneens over een diepe voortuin, deze is momenteel geheel ingericht als oprit.

1e verdieping:

De trap naar de verdieping is voorzien van mooie PVC trapbekleding. De overloop biedt toegang tot alle vertrekken en tot de vlisotrap en beschikt over een vaste kast met wasaansluiting.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een brede laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en airconditioning.

Tweede slaapkamer aan achterzijde, eveneens voorzien van een brede laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en een rolluik.



Ruime slaapkamer aan voorzijde, deze kamer is voorzien van een brede laminaatvloer, gestucte wanden en plafond, airconditioning en een rolluik. Doordat het plafond doorloopt tot de nok van de woning geeft deze kamer een ruimtelijk gevoel.

De badkamer is in 2017 gerenoveerd en voorzien van een wastafelmeubel met spiegelkast, ruime inloofdouche met thermostaatkraan en glazen deur, toilet, inbouwkast, mechanische ventilatie en volledig betegelde wanden.

De bergvliering is bereikbaar via een vlisotrap, ideaal voor het opslaan van je kerstspullen, koffers of de spullen die je pas over een paar jaar weg wilt doen ;)

#### Algemeen:

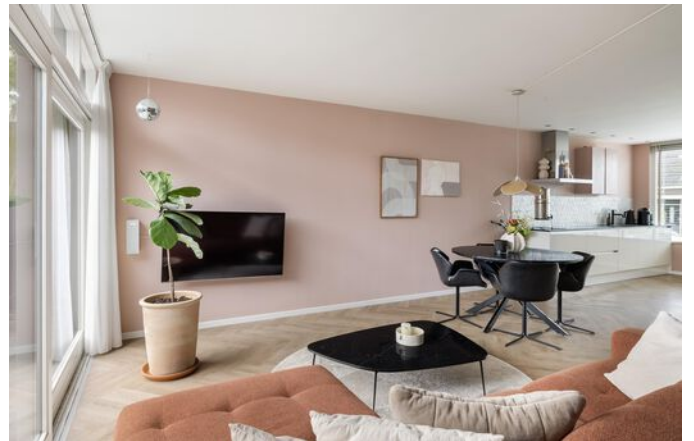
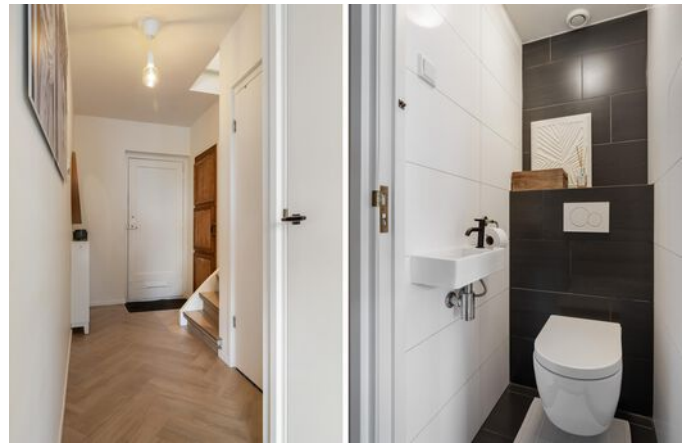
- Heerlijk lichte hoekwoning met moderne keuken, 3 slaapkamers, ruime tuin en eigen oprit.
- Eigen grond, 221 m<sup>2</sup>.
- De woning is in 2017 grootschalig gerenoveerd en voorzien van een aanbouw, vloerverwarming (begane grond), een nieuwe keuken, nieuwe schuttingen en rolluiken.
- Energielabel C, voorzien van spouwmuurisolatie en dakisolatie, nagenoeg volledig voorzien van dubbel glas.
- Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.

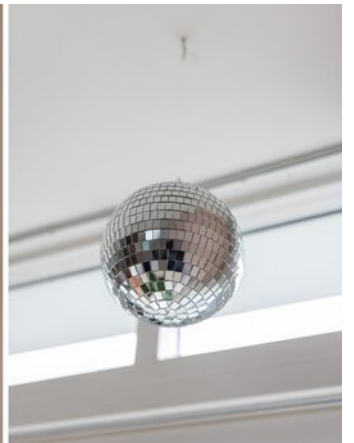
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.















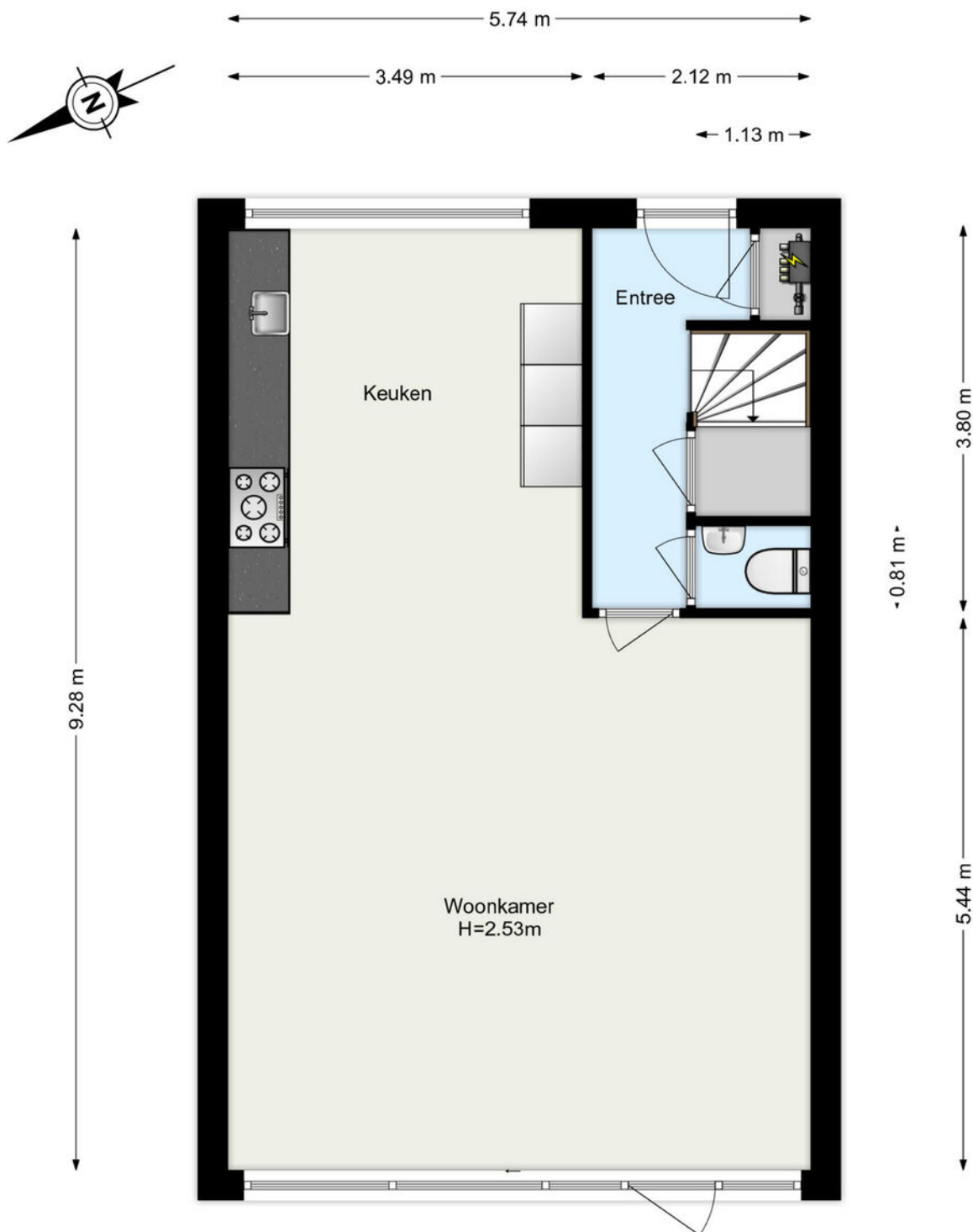




# PLATTEGROND



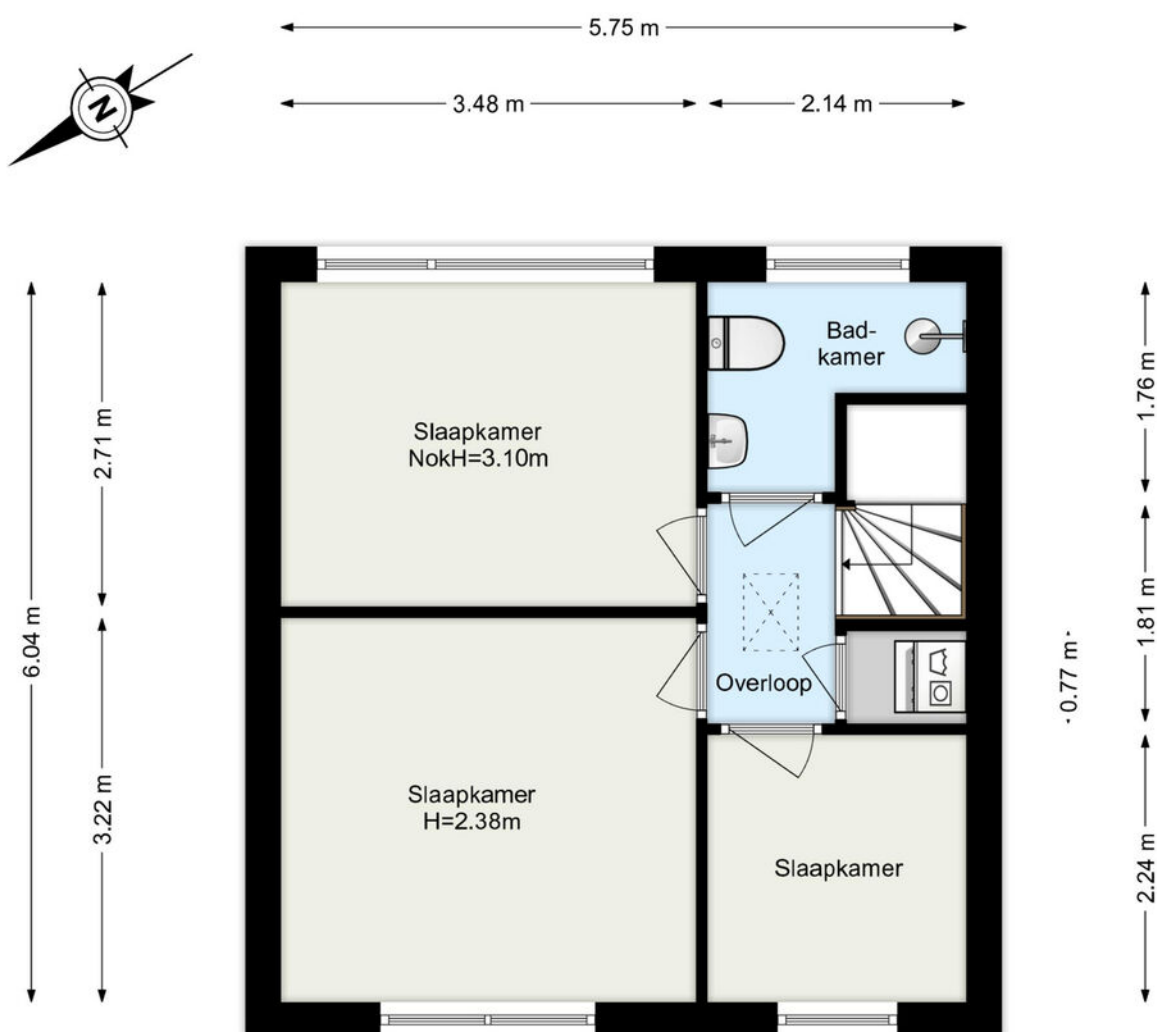
## PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

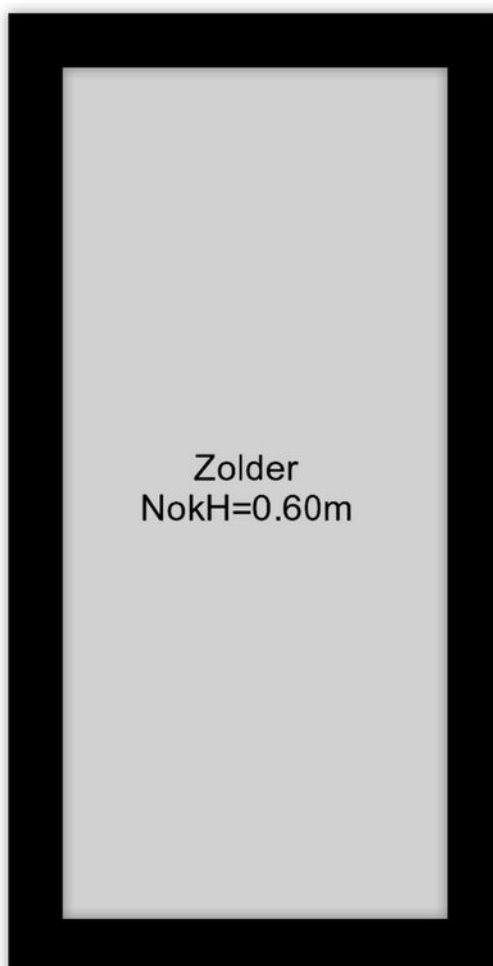
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND



← 2.14 m →

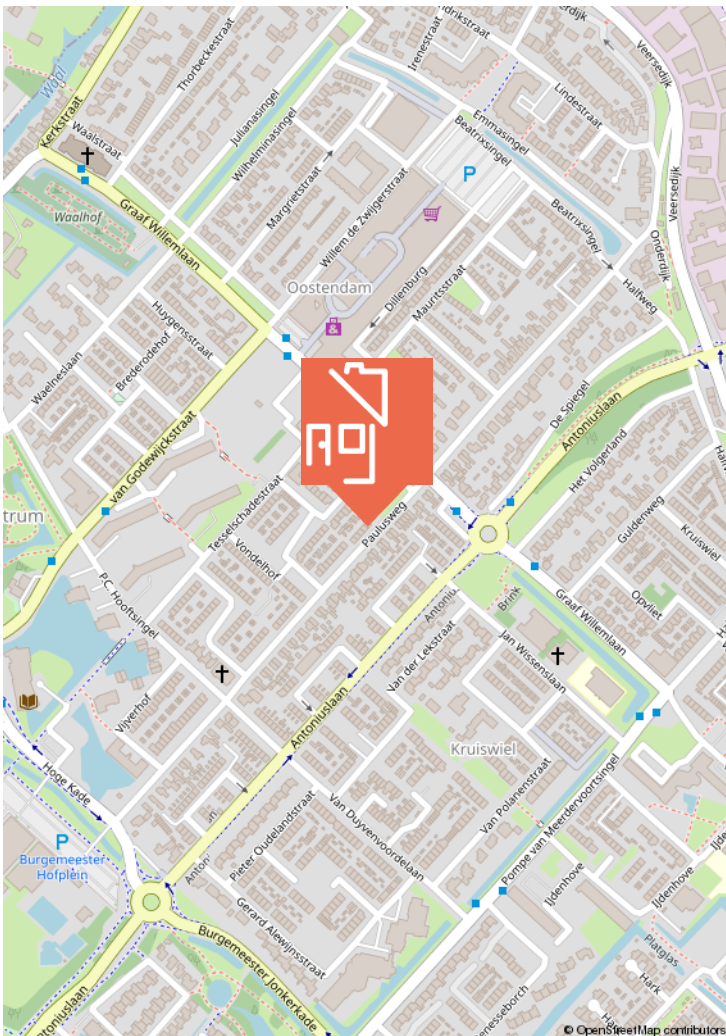
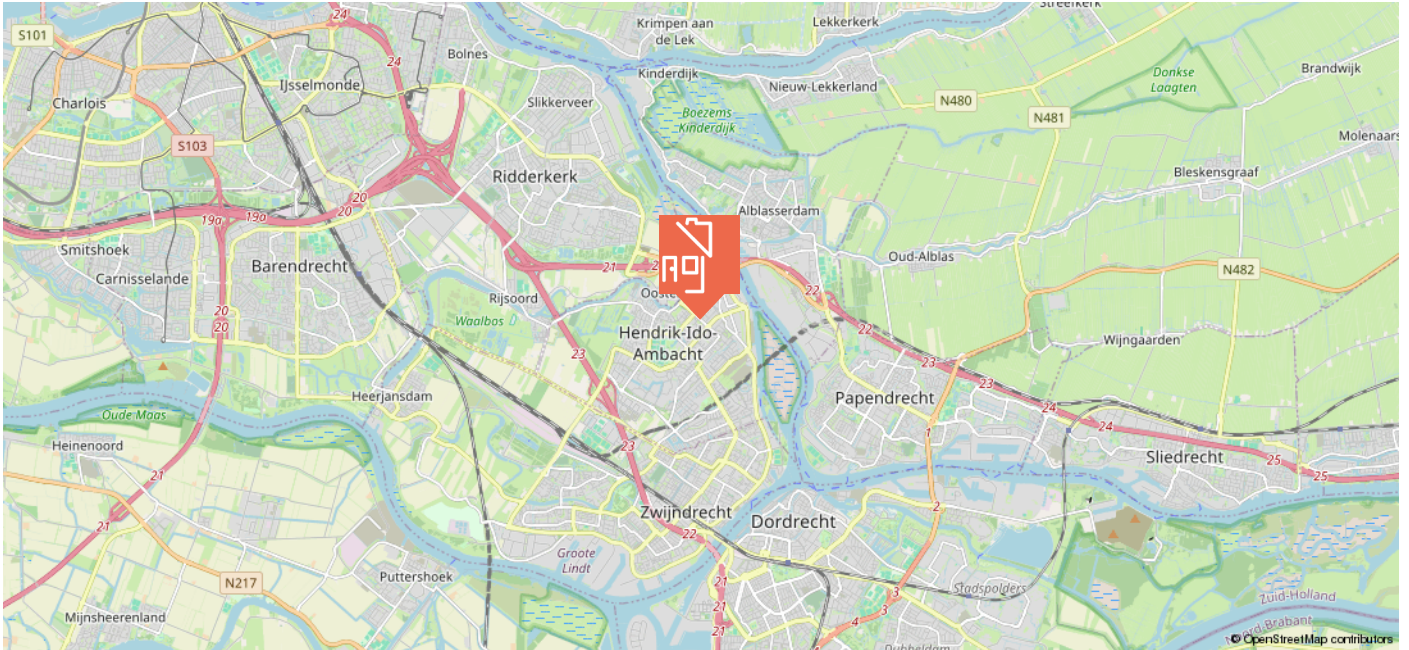
↑ 4.73 m ↓



[www.framemotion.nl](http://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: ---



|       |                                  |                                         |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                           |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       | Sectie E                                |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 8768                            |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                                         |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens |                                         |                                                                                       |
|       | Bebouwing                        |                                         |                                                                                       |

Voor een eensluidend 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 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)  
Kenniscentrum Funderingen: [www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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

