




maarten
makelaardij
& hypotheeken

ieder
huis,
eigen
verhaal

COUPERUSSTRAAT 4

3319 RC DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 1.050.000,- V.O.N.



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



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	193 m ²
Inhoud	475 m ³
Bouwjaar	2024
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	tuin rondom
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Warm water	centrale voorziening
Energie label	A++++



OMSCHRIJVING

WAANZINNIG wonen middenin het gezellige centrum van Dubbeldam; dan ben je bij Hof Dubbelsteyn aan het juiste adres! De vrijstaande villa's worden achter de Dubbelsteynlaan West gebouwd en zijn allen voorzien van 2 parkeerplaatsen. Ze worden NOM (nul-op-de-meter) gebouwd, de meest energie zuinige manier van bouwen op dit moment EN nog niet eerder in projectvorm uitgevoerd in Dordrecht. Dat maakt het extra UNIEK om op deze mooie plek te wonen!

Er gingen je al 2 gelukkige stellen voor en deze woningen zijn dus reeds verkocht. Ook de bestaande woning aan de Dubbelsteynlaan West 40 heeft een koper gevonden en gaat hier een waar paleis van maken. Er zijn dus nog slechts 2 kansen om een plek te bemachtigen...

De villa's zorgen voor optimaal wooncomfort door de extreem geïsoleerde daken en vloeren, nooit meer koude voeten ;-). Daarnaast werkt Goedhuis met een damp-open constructie, zodat het gebouw natuurlijk ademend is. De villa verliest daardoor nauwelijks warmte. Je bespaart flink en het draagt bij aan een prettig binnen klimaat; dat is een mooie win-win situatie. We benadrukken het nog maar eens, ENERGIEZUINIG is de toekomst en daar hoef je jezelf geen zorgen over te maken....

Wist je dat ze bij Goedhuis werken ze met een slim bouwsysteem? Zo maken ze gebruik van unieke sandwichpanelen, die sterk & slank zijn en daarbij een dragende én isolerende functie hebben. Dat lijkt ingewikkeld, maar het komt erop neer dat het woonoppervlak hierdoor tien procent groter is dan bij traditionele woningen met hetzelfde volume.

Kortom; Zo blijft er meer ruimte voor je tuin & huis over. De woningen zijn al voor een heel groot deel gebouwd, dus succes gegarandeerd. We zijn heel benieuwd wat jij voor ideeën hebt, we helpen je graag in het maken van jouw keuzes!

Globale indeling:

Entree in de hal met meterkast, garderobe, toiletruimte en trapopgang.

Bijzonder royale woonkamer met grote open eetruimte aan de achterzijde en dubbele deuren naar de tuin. Rondom zijn ramen geplaatst, heerlijk veel licht dus op de gehele begane grond. De begane grond is voorzien van een grote uitbouw van 3 meter met luxe lichtstraat.

Grote bijkeuken ideaal voor voorraad, de lucht-water-warmtepomp, omvormer zonnepanelen en de gebalanceerde ventilatie zijn hier gesitueerd en er is ruimte voor de was apparatuur.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Praktische berging/ inloopkast, vrij in de delen ruimte. De ruimte is voorzien van een dakraam waardoor de kamer ook als 4e kamer te gebruiken is.

Slaapkamer 1, pandbreed, gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2 en 3 liggen aan de voorzijde van de woning.

Vrij indeelbare badkamer met ruimte voor bad, douche, toilet en (dubbele) wastafel.



Extra's welke worden uitgevoerd bij deze woning:

Woning wordt voorzien van rvs binnen deurbeslag, houten binnenkozijnen / - deuren.

Zwart stalen deur van hal naar woonkamer.

Wanden en plafonds zullen worden gegipst.

Diverse extra loze leidingen, stopcontacten en plafondspots.

Dakraam badkamer.

2x Dakkapel ter plaatse van de slaapkamers.

De uitbouw aan de zijkant van de woning is in de woonopp. meegerekend maar kan ook als berging dienen. We verwijzen hiervoor naar de bouwtekening.

193 m² woonoppervlakte is inclusief bovenstaand meerwerk.

Bijzonderheden:

De woning beschikt over een eigen energiezuinige lucht-water warmtepomp. De warmtepomp verzorgt de verwarming, koeling en het warme tapwater in de woning.

Vloerverwarming als hoofdverwarming (en topkoeling).

Balans ventilatie.

Hardhouten kozijnen met triple beglazing.

Energie label A++++

Toilet, badkamer en keuken worden casco uitgevoerd en zijn naar eigen idee verder af te werken of in overleg via Goedhuis.

Op de woning zijn in-dak zonnepanelen aangebracht met als uitgangspunt circa 5900 kWh opgewekte elektriciteit.

Bouw is bijna gereed, verwachte oplevering circa eind april 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.











Voor aanzicht
1 : 100



Zijaanzicht Rechts
1 : 100



Doorsnede A
1 : 100



Achter aanzicht
1 : 100



Zijaanzicht Links
1 : 100

Betekening:
De tekening is de tekening van de architect en is niet te gebruiken voor andere doeleinden. Bij de realisatie is geen rekening gehouden met enige aansprakelijkheid.

Definitief

Datum:	Datum: 07-12-2023		Opdrachtgever: Welstand Bouw Project: hof Dubbelsteijn Kavel 3 Versie: 1.0 Omschrijving: Aanzichten
Handtekening:	Wijz: Datum:		
Werk: GH10381		Goedhuis Grotenoord 22	Naam tekenaar: BvW Omschrijving:



PLATTEGROND



Beginne grond
1:50

Legenda

• Eiken vloerbedekking	• Witte schakel
• Eiken vloerbedekking (3 x stapel) +120	• Donkervloer
• Eiken vloerbedekking perfectie +10	• Lichte vloer
• Eiken vloerbedekking (3 x vloer) +10	• Pijpuitput
• Eiken vloerbedekking (3 x vloer) +10	• Pijpuitput op
• Eiken vloerbedekking (3 x vloer) +10	• Rookmelder
• Eiken vloerbedekking (3 x vloer) +10	• Rookmelder
• Eiken vloerbedekking	• Rookmelder
• Eiken vloerbedekking	• Rookmelder
• Eiken vloerbedekking	• Rookmelder

Definitief

Datum	07-12-2023	Opdrachtgever	Wolfgang Brou
Handtekening		Project	hof Dijksteegh Kanaal 3
		Versie	1.0
		Omschrijving	Beginne grond
Werk: GH10381		Rechts afname	Bijl
TK.NR.-C.P.01		Deelname	150
		Formaat tekening	A2

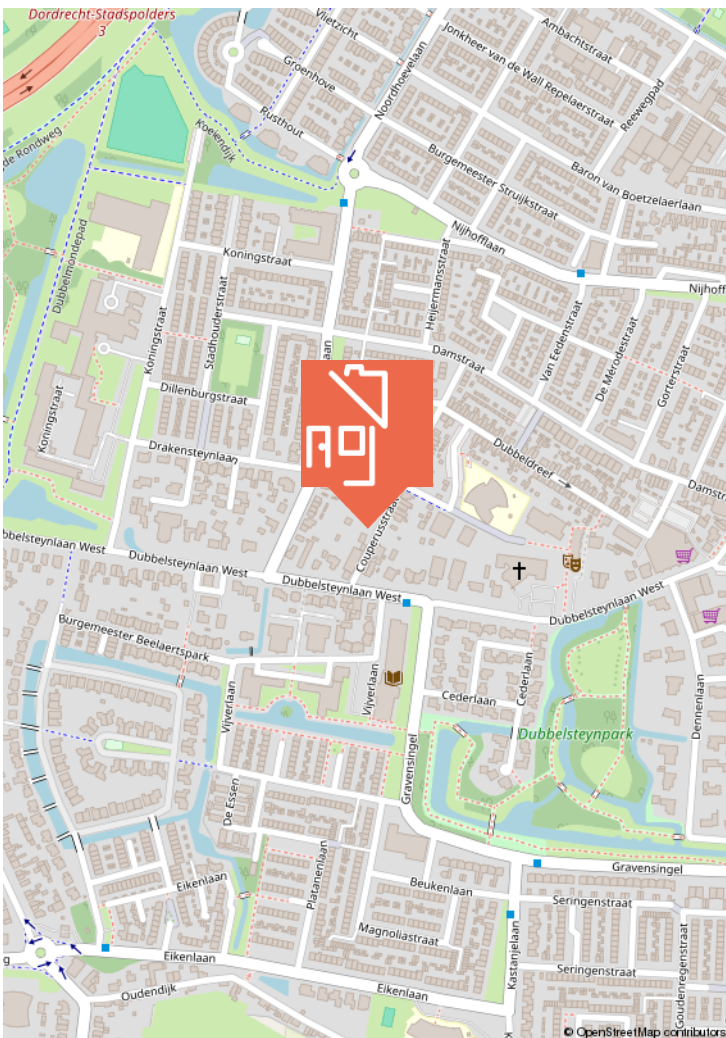
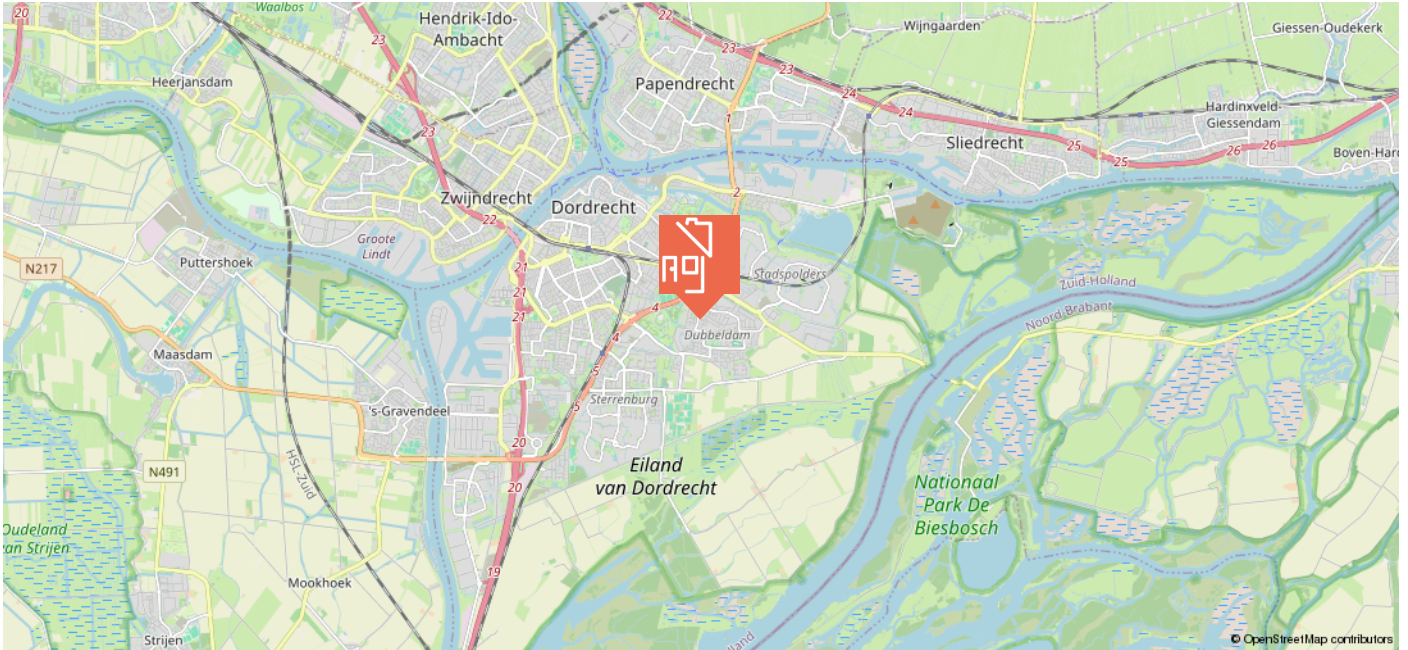
PLATTEGROND



Legenda	
1	Dicke wandverförmung
2	Dicke wandverförmung 1:3 absteigend + 250
3	Dicke wandverförmung parallel + senkrecht + 10
4	Dicke wandverförmung 1:3 absteigend + 50
5	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 10
6	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 120
7	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
8	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
9	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
10	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
11	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
12	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
13	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
14	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
15	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
16	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
17	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
18	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
19	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
20	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
21	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
22	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
23	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
24	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
25	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
26	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
27	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
28	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
29	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
30	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
31	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
32	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
33	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
34	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
35	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
36	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
37	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
38	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
39	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
40	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
41	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
42	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
43	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
44	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
45	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
46	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
47	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
48	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
49	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
50	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
51	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
52	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
53	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
54	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
55	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
56	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
57	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
58	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
59	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
60	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
61	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
62	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
63	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
64	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
65	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
66	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
67	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
68	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
69	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
70	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
71	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
72	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
73	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
74	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
75	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
76	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
77	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
78	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
79	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
80	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
81	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
82	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
83	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
84	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
85	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
86	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
87	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
88	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
89	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
90	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
91	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
92	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
93	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
94	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
95	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
96	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
97	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
98	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
99	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100
100	Dicke wandverförmung 1:3 senkrecht + 100

Definitief De reden is de levering van circa 1000 m³ beton dat volgens de afmetingen is gemaakt en het vervoeren van beton naar de bouwlocatie. Het beton wordt vervoerd door een betonleverancier die de afmetingen van het beton kan garanderen. De afmetingen worden gecontroleerd door de afdeling meten en tekenen. Het beton wordt vervoerd door een betonleverancier, waarmee is te rekenen op een goede levering.	
Datum: 07-12-2023 Verzending: Wijk: Datum:	Opdrachtnummer: Wijkland Bouw Project: Wijk Dijklandbouy Kanal 3 Gebruiker: 1.8 Omschrijving: In tekening Naam leverancier: Bouw Geplaatste datum: 07-12-2023 Geplaatste waarde: 150 Geplaatste eenheid: m³

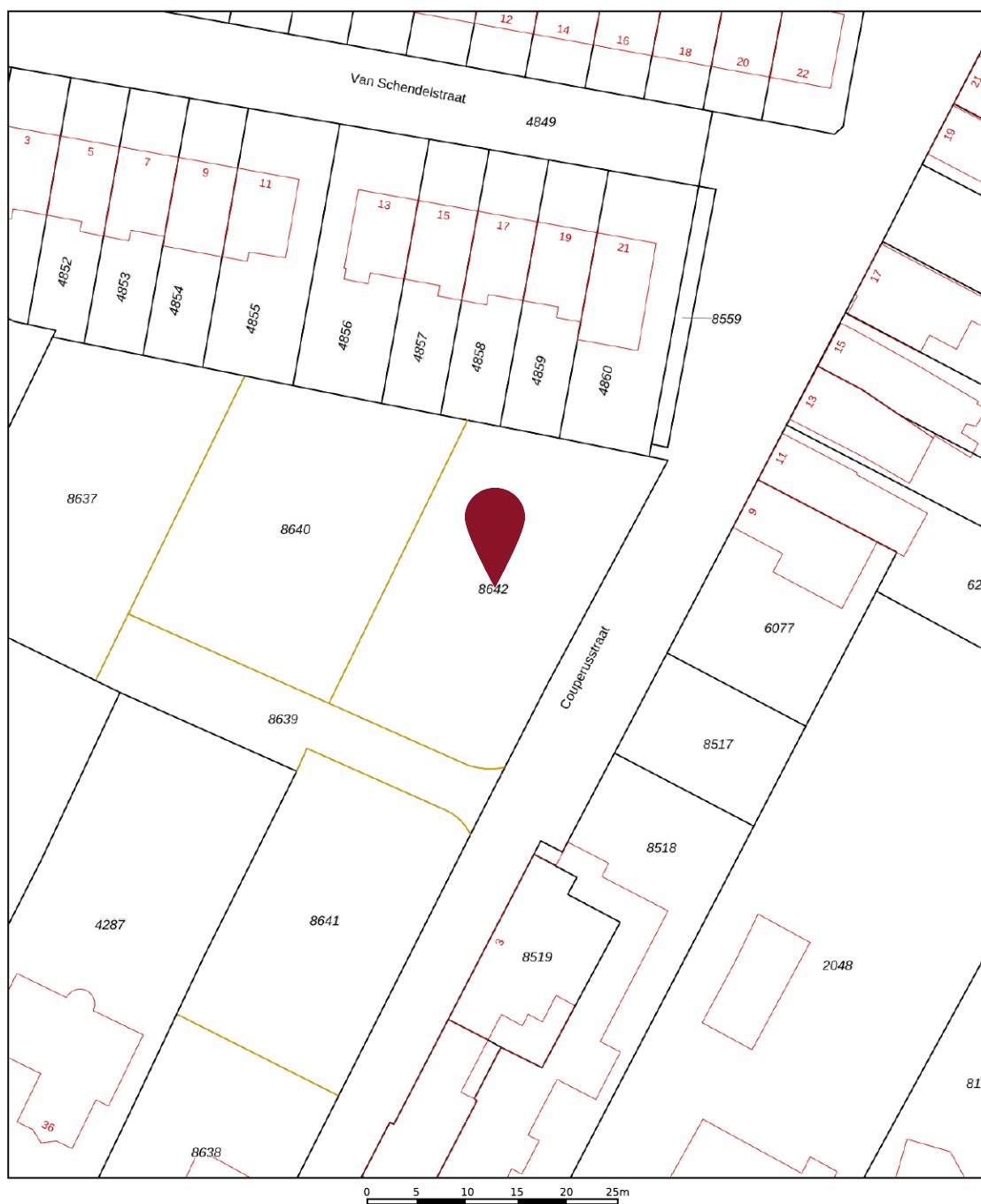
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Dubbeldam	
	Vastgestelde kadastrale grens	A	
	Voorlopige kadastrale grens	8642	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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
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

