



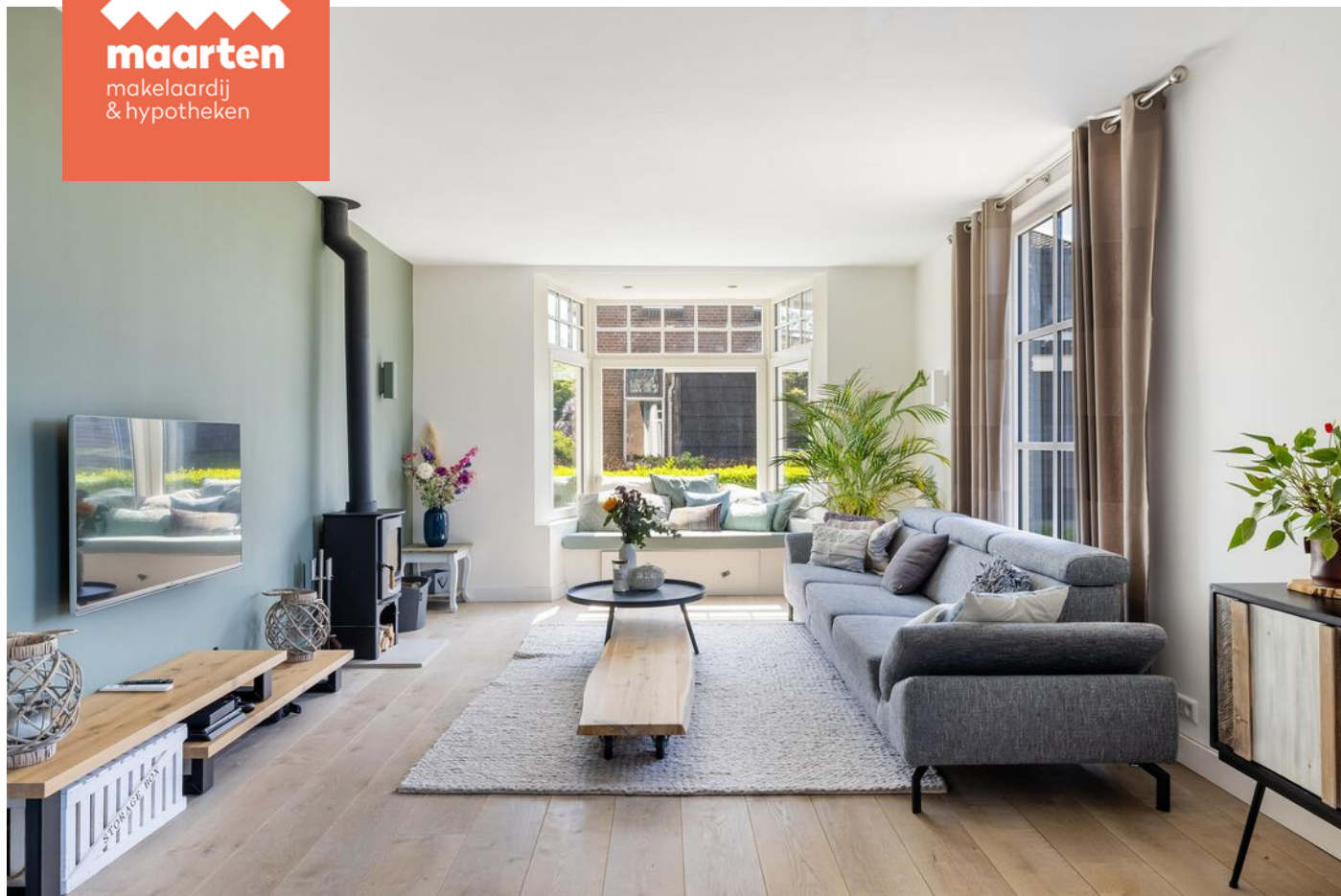
ieder
huis,
eigen
verhaal

BURGEMEESTER VAN AKENWIJK 6 A 3341 BA HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 1.100.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	203 m ²
Inhoud	704 m ³
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	tuin rondom
Isolatie	dak-, muur- en vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Deze heerlijke vrijstaande jaren 30 woning ligt aan de rand van de nog steeds in ontwikkeling zijnde wijk "De Volgerlanden" aan een doodlopend erfje, dus geen verkeer, ideaal voor de kinderen!

De woning is vroeger de pastorie woning van de naastgelegen Elim kerk geweest. De voormalige kerk is tegenwoordig een gemeentelijk monument en is in gebruik als kleinschalig gezondheidscentrum. De woning ligt op een heerlijk en ruim perceel van maar liefst 695 m2 eigen grond, aan de zijkant en achterkant aangrenzend aan het water. Aan de zijkant/voorkant van de woning is eigen parkeergelegenheid voor 3 auto's.

Tussen 2014 en heden is de woning volledig gerenoveerd, denk hierbij aan een nieuw pannendak met zonnepanelen in de pannen verwerkt, nieuwe keuken, badkamer(s), toilet, vloerverwarming, een bijkeuken, tuinaanleg met overkapping maar ook nieuwe kozijnen met HR++ glas, vloerisolatie en spouw isolatie.

Voor wie van comfort houdt maar ook van de sfeer van de jaren 30 is dit de prachtige mix!

Indeling:

Entree in de hal met toegang tot de zij kamer, de hal is voorzien van een gerenoveerde granito vloer, trapkast met kelder en meterkast. Trapopgang naar de verdieping.

De karakteristieke zij-kamer (de oude werkkamer van de pastorie) is ideaal als werkkamer/ speelkamer of natuurlijk extra slaapkamer.

Vrijhangend toilet, voorzien van fonteintje, verlaagd plafond met spots en vloerverwarming.

Grote open woonkamer met houten vloer, houtkachel, sfeervolle erker aan de voorzijde en

aan de achterzijde zicht op de keuken. De kamer heeft rondom grote ramen, veel lichtinval dus en heerlijke hoge plafonds.

De keuken is geplaatst in een wandopstelling met groot kookeiland en voorzien van een 5-pits gaskookplaat, spoelbak, afzuigschouw, koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser en kokend waterkraan. Alle apparatuur is van de vooraanstaande merken Siemens en Atag, het geheel is afgewerkt met een keramisch blad, inbouwspots in het plafond voor de sfeerverlichting. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken en de eetkamer aan de achterzijde.

De eetkamer met openslaande deuren naar de achtertuin is een sfeervolle ruimte die door de huidige bewoners heel veel gebruikt wordt. Ideaal om te eten, te knutselen met de kinderen of te kletsen met vrienden en dat met uitzicht op de grote achtertuin.

Bijkeuken welke in 2021 is bijgebouwd met veel opbergruimte door kastenwand en de opstelplaats voor wasmachine en droger.

De achtertuin is voorzien van een overkapping achterin de tuin inclusief een klein schuurtje voor bijvoorbeeld tuingereedschap en een stenen garage (circa 25m2!) aan de zijkant van de woning. Genoeg berg- en zitruimte dus, de hele dag door is er zon-en schaduw te vinden.



Eerste verdieping:

Ouderslaapkamer 1 aan de achterzijde, de kamer kijkt mooi weids uit EN (heel tof!!) heeft een eigen aparte ruimte met vrijstaand bad, perfect tot rust komen in deze mooie kamer dus.

Slaapkamer 2 aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 ook gelegen aan de voorzijde.

Badkamer met inloopdouche, vrijhangend toilet, wastafel met meubel en 2 kranen, buisventilator, vloerverwarming en geheel betegelde wanden.

Tweede verdieping:

Ruime overloop, echt verrassend groot en goed bruikbaar als extra kamer of studeerruimte, de ruimte is voorzien van dakramen, een vaste bergkasten, kast met opstelling cv ketel (Nefit 2013) en omvormer zonnepanelen.

Bergruimte in de nok.

Slaapkamer 4 met dakraam.

Algemeen:

Volledig voorzien van kunststof kozijnen en HR ++ glas in 2014 op de voordeur na, die is nog origineel van hout met enkelglazen

bovenraampje.

Keuken 2014.

Badkamers 2014.

Toilet 2014.

Nieuw pannendak met zonnepanelen in de pannen 2017 en isolatie 2014.

Platte dak aanbouw geïsoleerd 2021.

Spouwisolatie 2014.

Aanbouw bijkeuken 2021.

Onder architectuur aangelegde tuin en overkapping 2017 (tekeningen aanwezig).

De achtertuin is voorzien van een overkapping helemaal achterin de tuin inclusief een klein

schuurtje voor bijvoorbeeld tuingereedschap en een stenen garage aan de zijkant van de woning en een kleine schuurtje voor bijvoorbeeld tuingereedschap. Genoeg berg- en zitruimte dus, de hele dag door is er zon- en schaduw te vinden.

Water, gas- en elektra evenals riolering allemaal vervangen in 2014.

Naast de woning wordt een nieuw deel van de Volgerlanden gerealiseerd, de "overburen" gaan 2 vrije kavels worden met vrijstaande woningen daarop die in eigen beheer gebouwd kunnen gaan worden. De tuinen van de kavels komen te liggen aan de waterzijde en de woningen aan de andere zijde van het perceel. De woning blijft dus heel vrij liggen!

Oplevering in overleg voorkeur van de verkopers: januari 2026.

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.

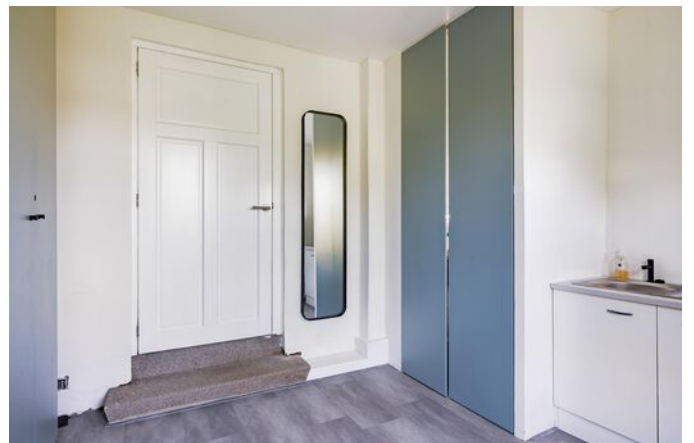






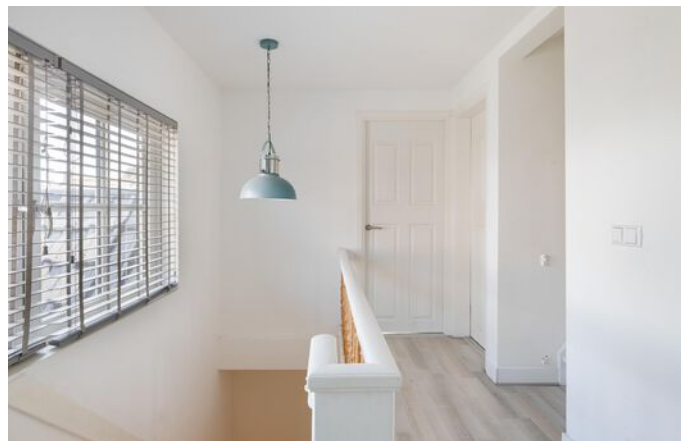
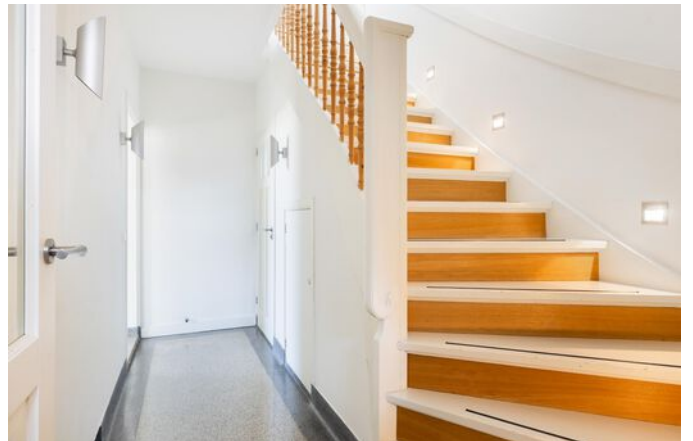


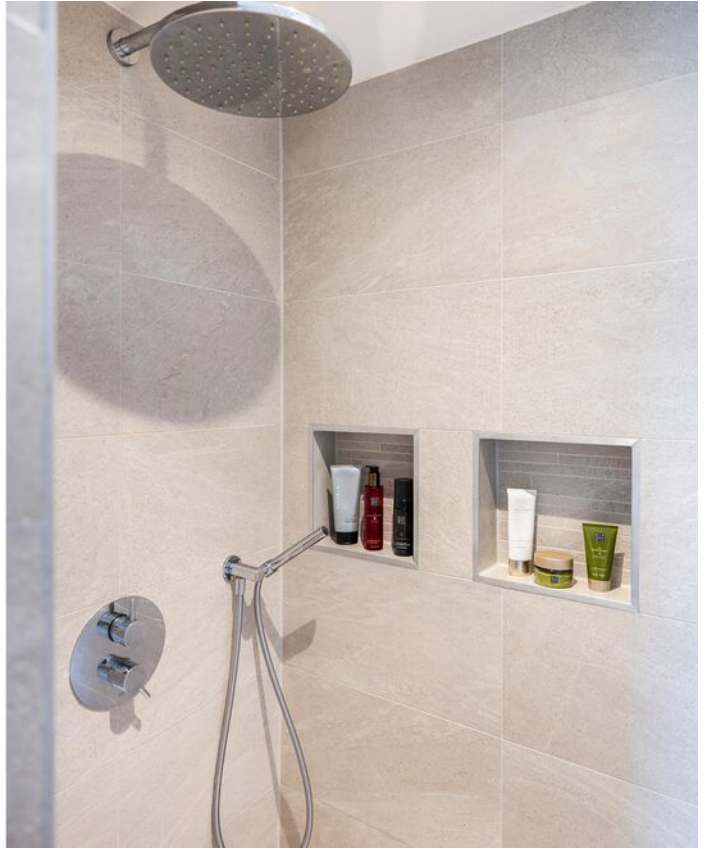








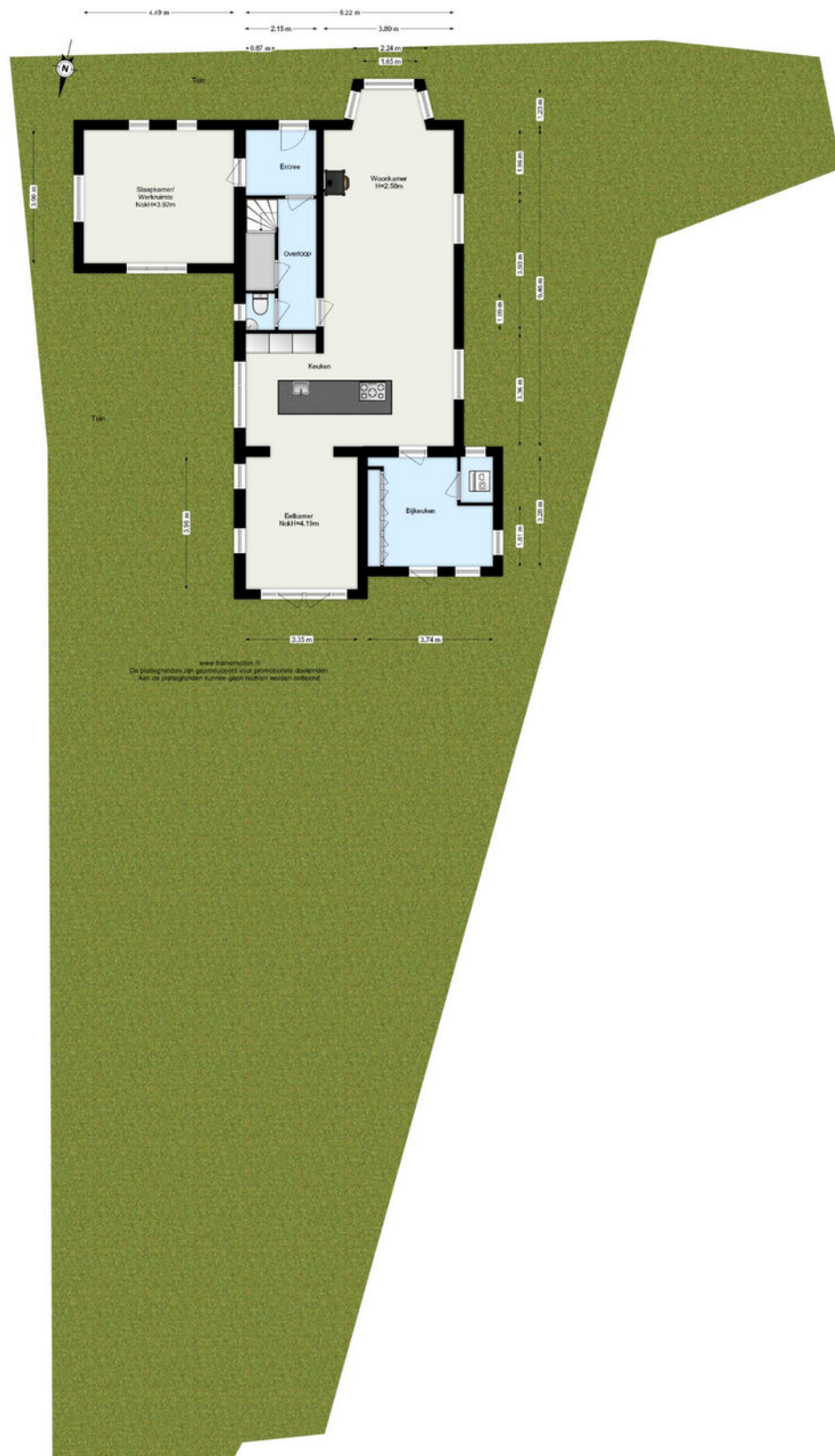








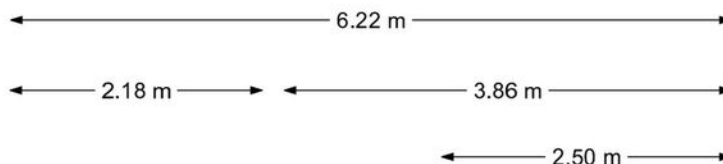
PLATTEGROND



PLATTEGROND



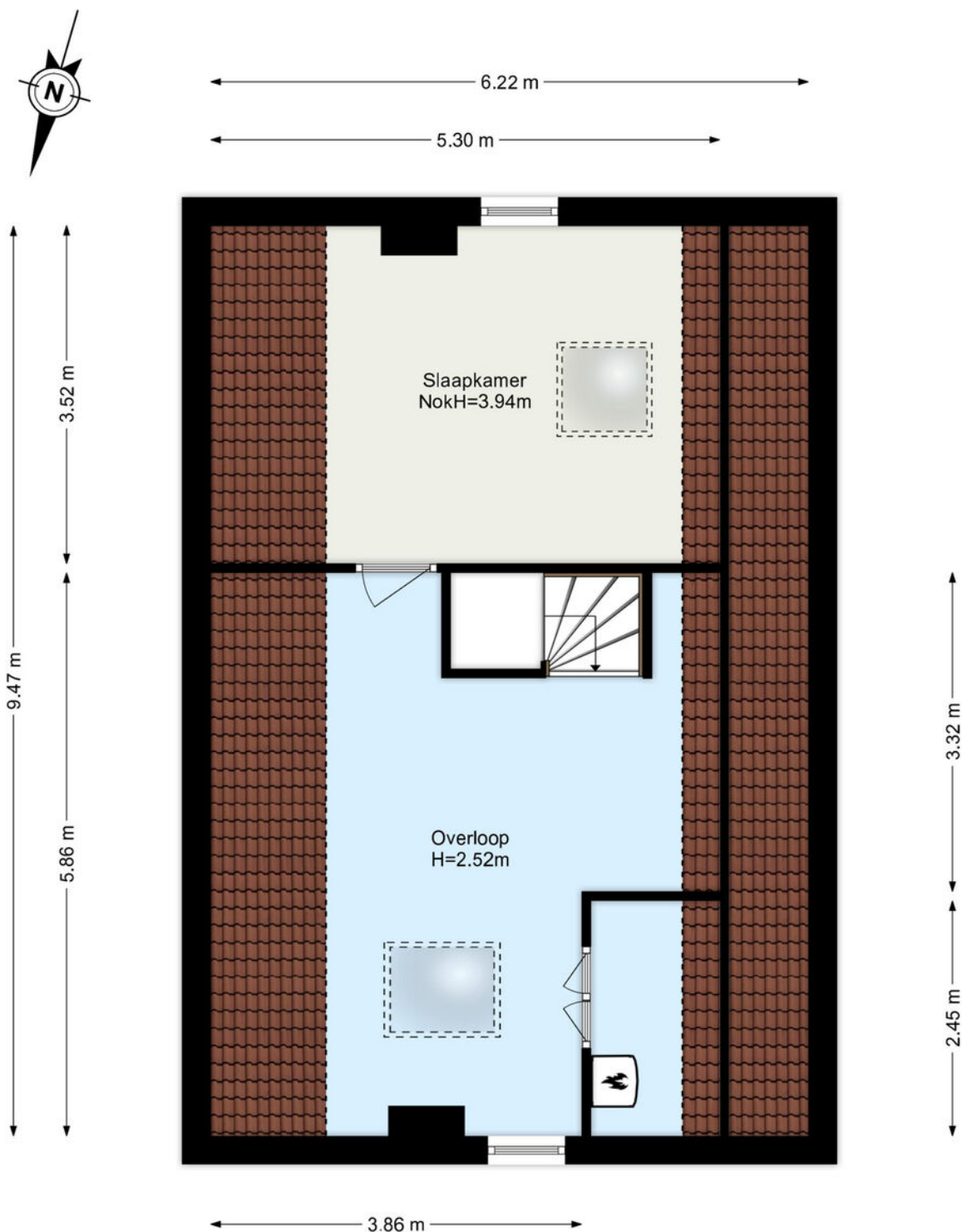
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

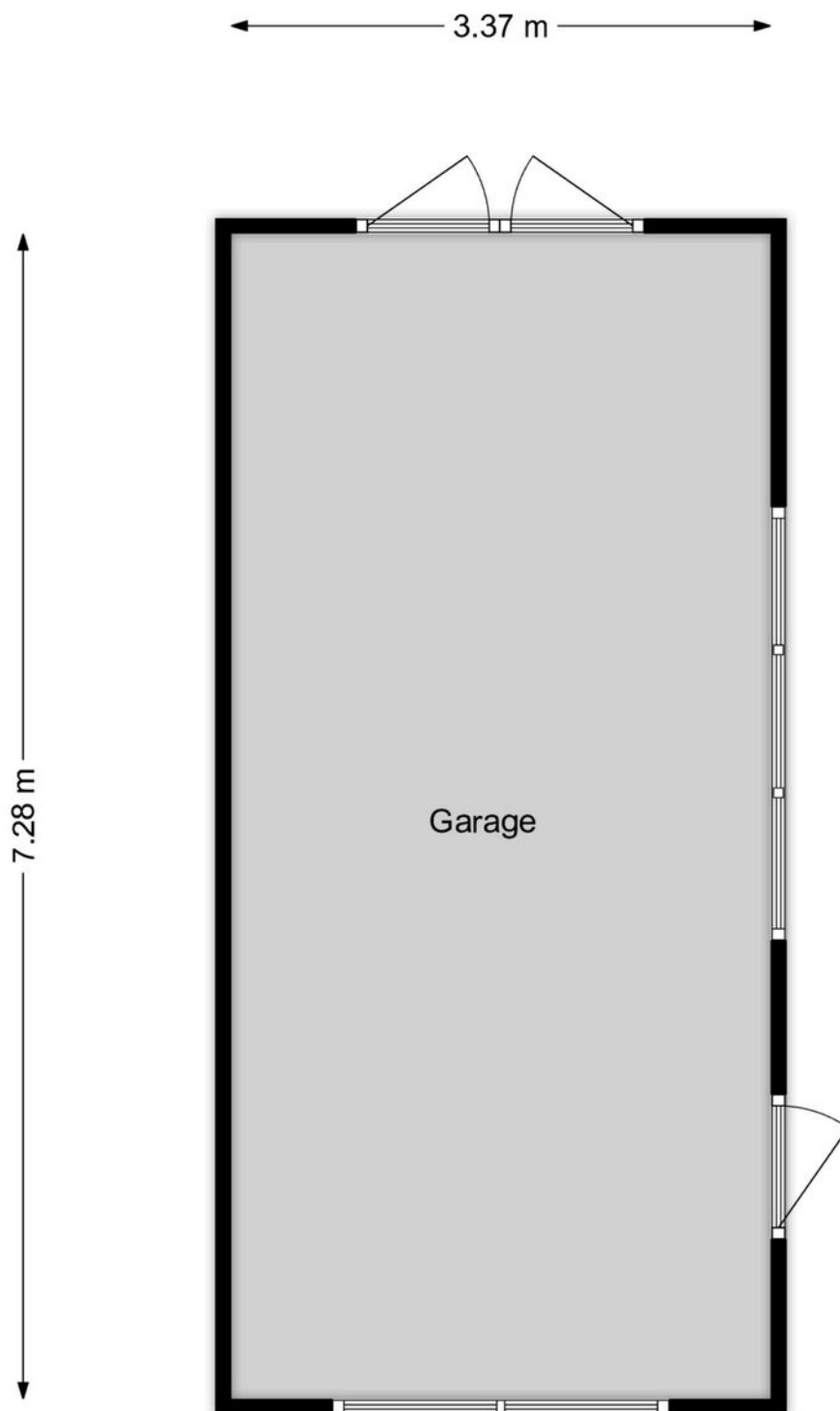
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

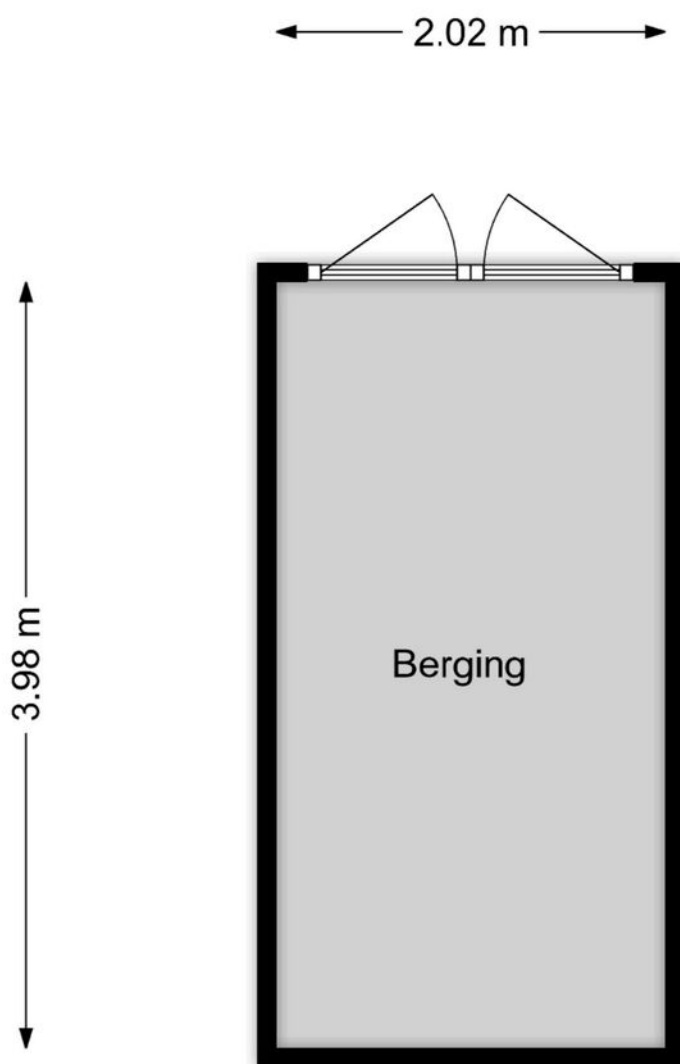
PLATTEGROND



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.

KADASTRALE KAART

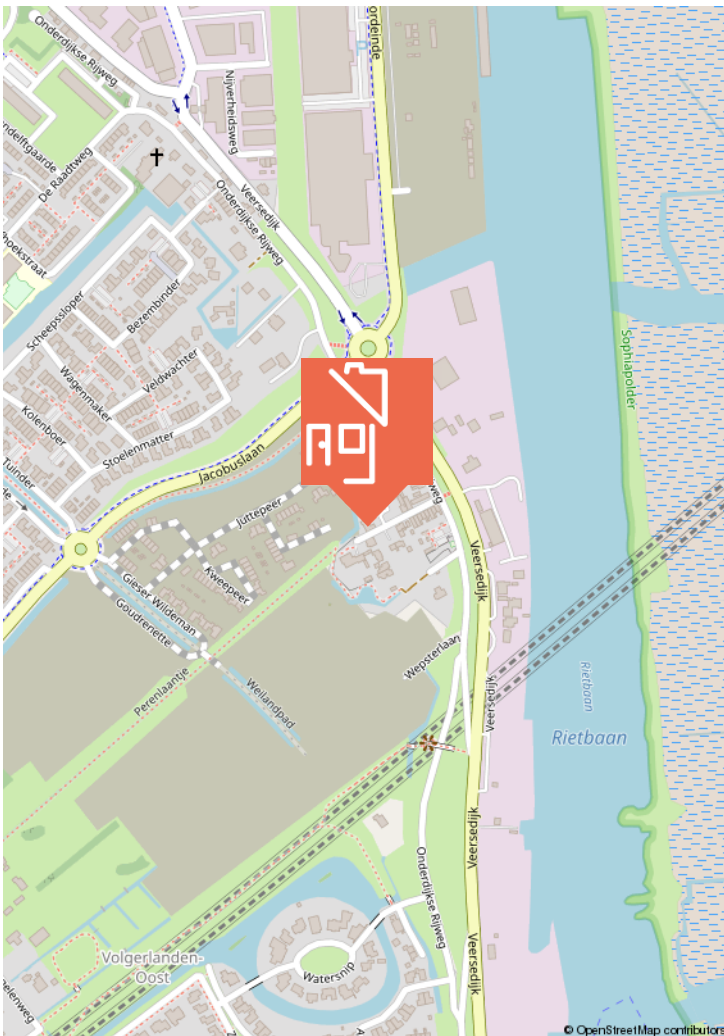
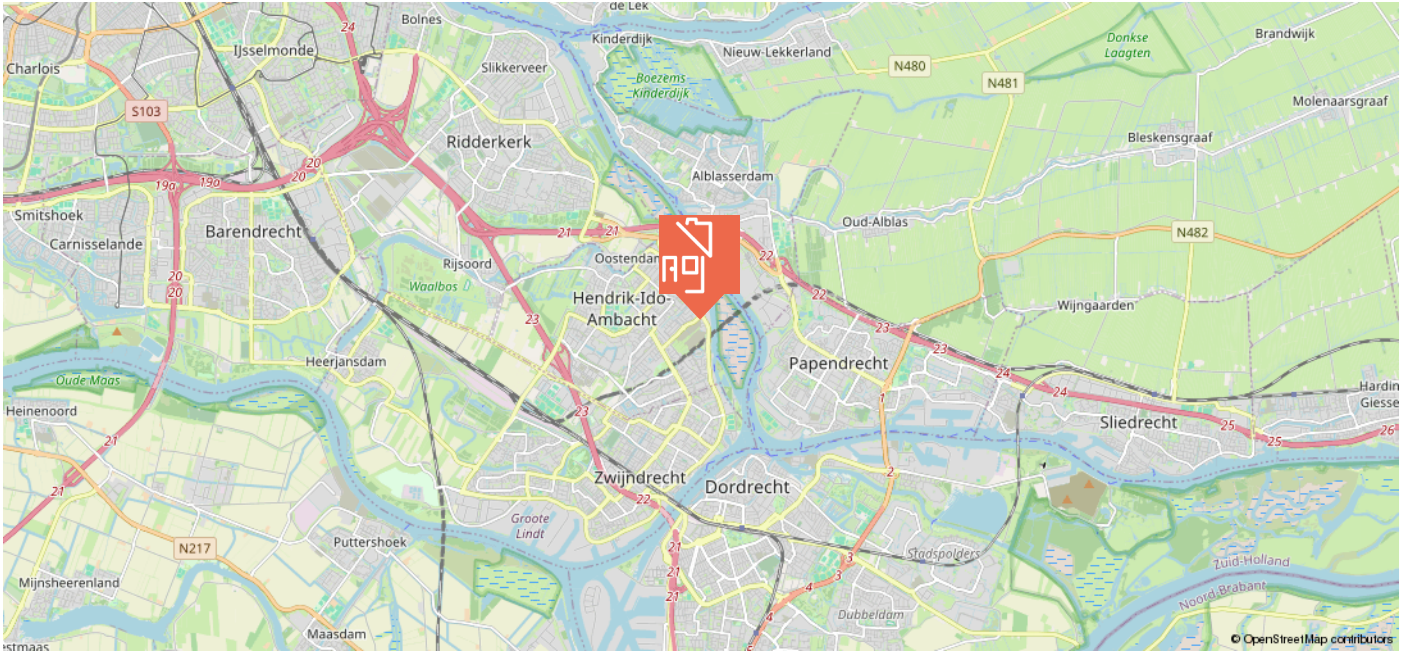
Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg van Akenwijk 6A



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hendrik-Ido-Ambacht
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	16303
	Voorlopige kadastrale grens		
	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.			

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 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
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

Vastgoed
 **Ned.**