




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

HOEKENESSESTRAAT 42

3312 PJ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 299.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	80 m ²
Inhoud	317 m ³
Bouwjaar	1931
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

'Wij gaan AB-SO-LUUT de wijk niet uit! Ik hoor het haar nog zeggen. En gelukkig hebben ze een prachtige woning heel vlakbij gevonden en komt dat helemaal goed... Wat dat over het 'Land van Valk' zegt? Alles denken wij!

Een goede buur is namelijk minstens zo kostbaar als een verre vriend, dus afscheid nemen van dit gastvrije gezin hoeft in dit geval niet. Rust & reinheid, dat straalt deze charmante jaren '30 woning uit; met veel zorg zijn de kamers ingericht en met name de kinderkamer ben ik zelf verliefd op...

In 2018 heeft een grote verbouwing plaatsgevonden waarbij keuken, badkamer, vloeren & wanden vervangen zijn, hoe bedoel je instapklaar?

De heerlijk ruime tuin met grote berging is ook al zo'n enorm pluspunt!

Wacht eens, zie ik daar nou een ijsbad staan? JA, je ziet daar zeker een ijsbad staan dat veelvuldig gebruikt wordt... (leuk detail; onze Marloes gaat erin als de verkocht stickers het bord op gaan, NU AL ZIN IN!) EN om nog even op de locatie terug te komen; vlakbij het centrum, NS station én zonder parkeervergunning parkeren. De vraag is niet óf maar wánnere je belt voor het maken van een afspraak!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toilet, trapkast en deur naar de woonkamer.

Meterkast met 11 groepen, 3 x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, glasvezel kabel, dag- en nachtstroom.

Toilet, vrijhangend met fonteintje, geheel betegelde wanden.

Ruime woonkamer, fijne lichte ruimte door de grote ramen aan de voor- en achterzijde. Wat ook gelijk opvalt is de plafondhoogte, zeer

royaal! Het plafond is voorzien van spots, deze zie je door de gehele woning terugkomen.

Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd in hoekopstelling met oven, 4 pits gaskookplaat, magnetron, rvs afzuigschouw, spoelbak, vaatwasser, koelkast met vriesvak. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

De gehele verdieping is voorzien van een lichte laminaat vloer en stuc wanden en plafonds.

Achtertuint met grote houten berging en achterom. De berging is geïsoleerd en kan daardoor ook goed dienst doen als bijvoorbeeld gym of klusruimte.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde met spachtelputz wanden en laminaat vloer.

Slaapkamer 2 aan de voorzijde gelegen met ook hier spachtelputz wanden en laminaat vloer.

Wasruimte met verlaagd plafond en spots.

De voormalige 3de slaapkamer is verbouwd tot badkamer. Hierdoor heb je de ruimte voor een grote douche met regendouche en thermostaat kraan, dubbele wastafel en meubel, vrijhangend toilet en designradiator.



Tweede verdieping:

De geïsoleerde en verwarmde zolder met dakkapel is helaas net niet hoog genoeg om als woonruimte meegenomen te worden maar is WEL een geweldige ruimte om te werken, als speelruimte of logeerplek.

Algemeen:

Keuken 2018.

Badkamer 2018.

Dakisolatie: de zolder is van binnenuit geïsoleerd met HBS spuitschuim behalve de dakkapel die heeft al eigen isolatie.

Vloerisolatie 2019: Enverifoam.

Stuc wanden en plafonds, inbouwspots.

1 Ruit van de woonkamer lek.

Op basis van het gehele funderingsonderzoek en de daarna uitgevoerde monitoring wordt geconcludeerd dat -bij gelijkblijvende omstandigheden- de handhavingstermijn van bouweenheid B.406.06 op de bestaande fundering meer dan 25 jaar bedraagt. De algehele staat van de fundering kan worden omschreven als redelijk.

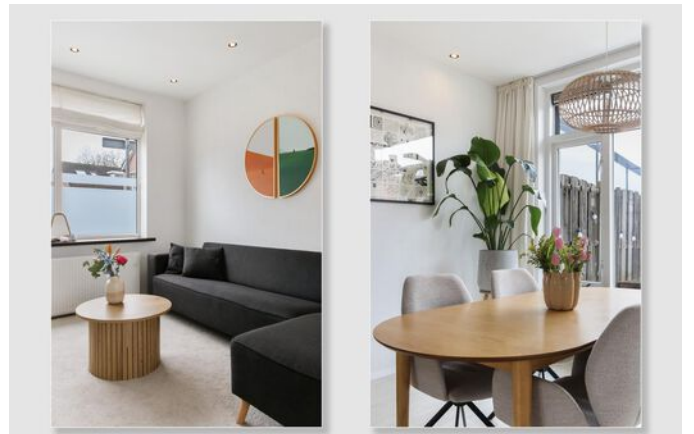
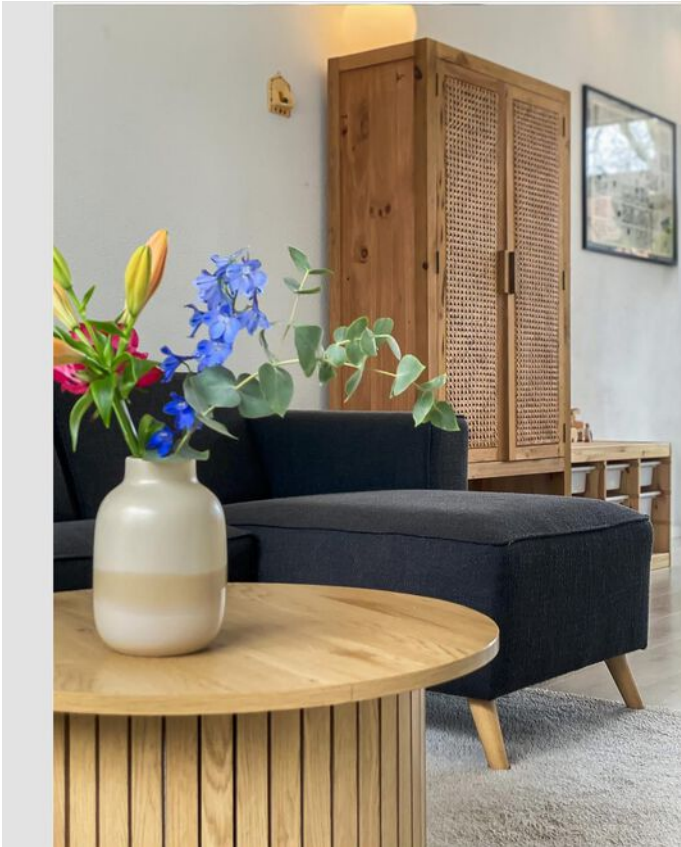
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers: medio half juni.

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.

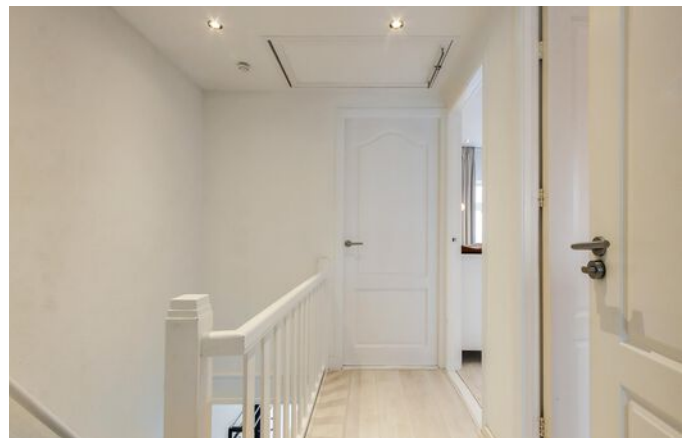


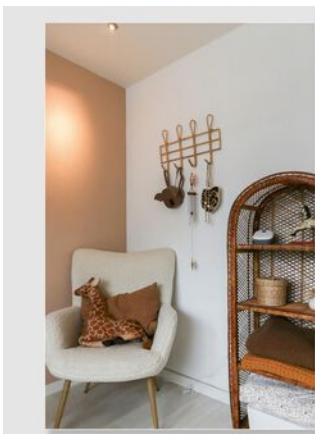


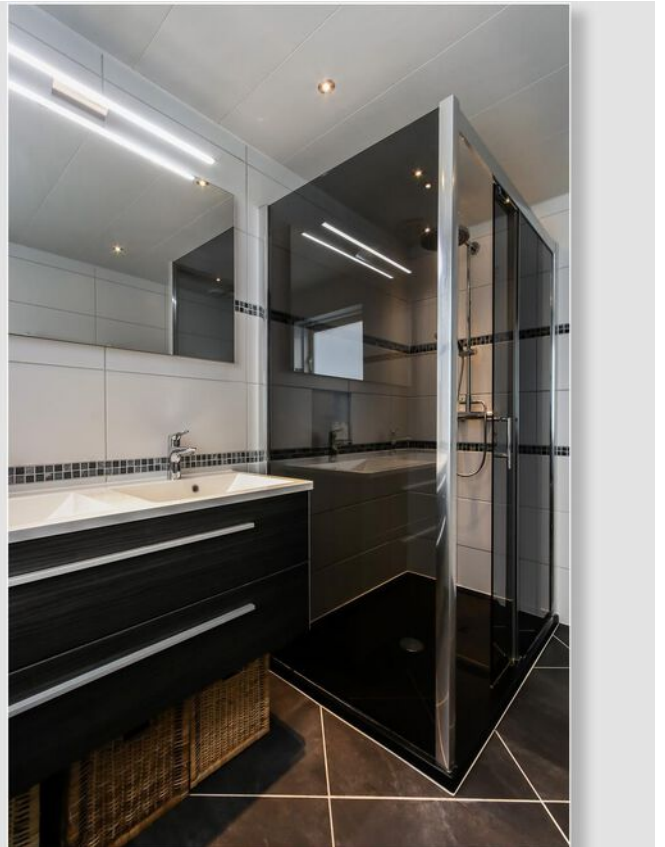




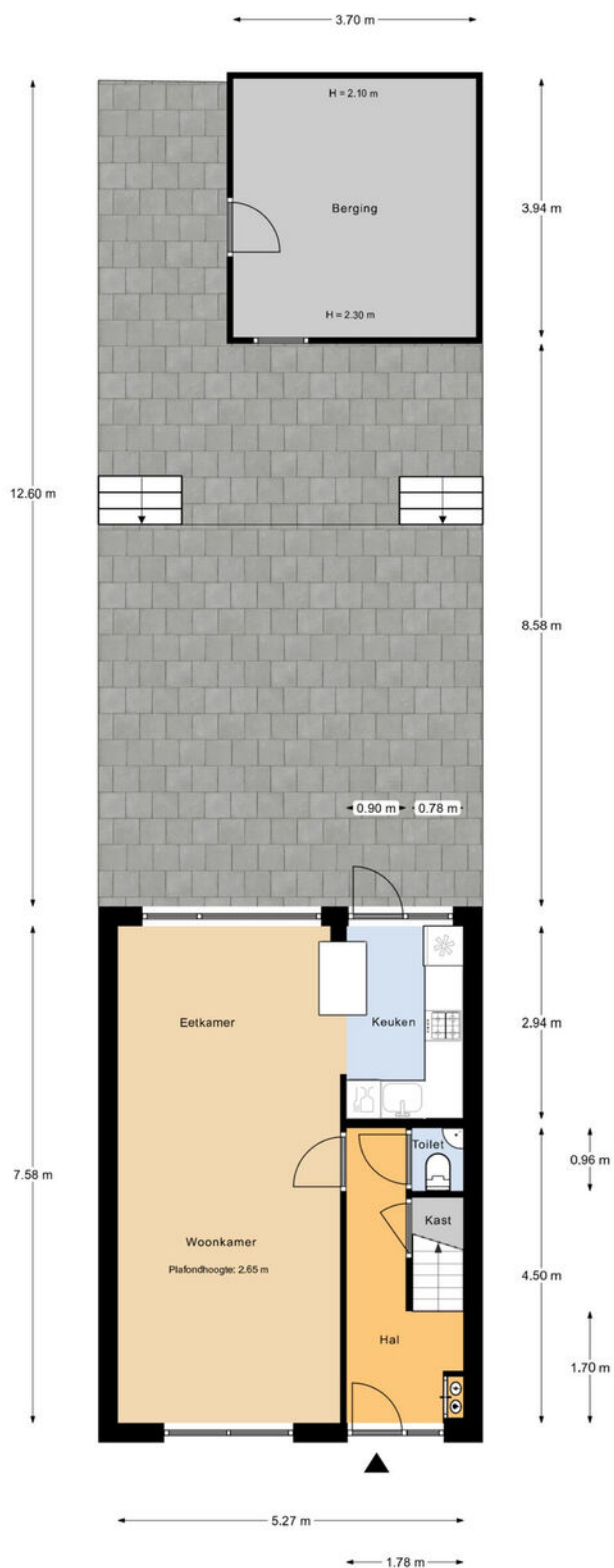








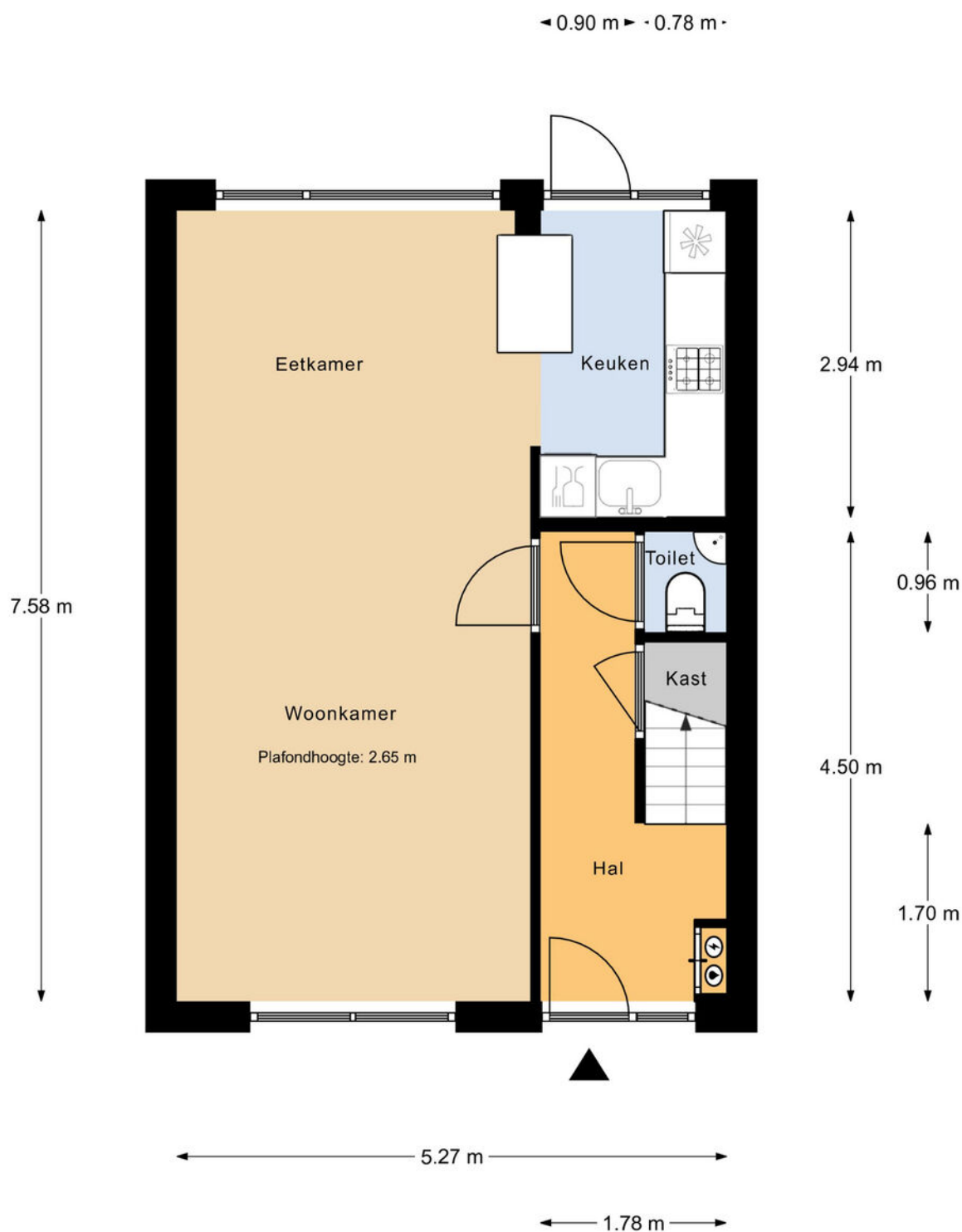
PLATTEGROND



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

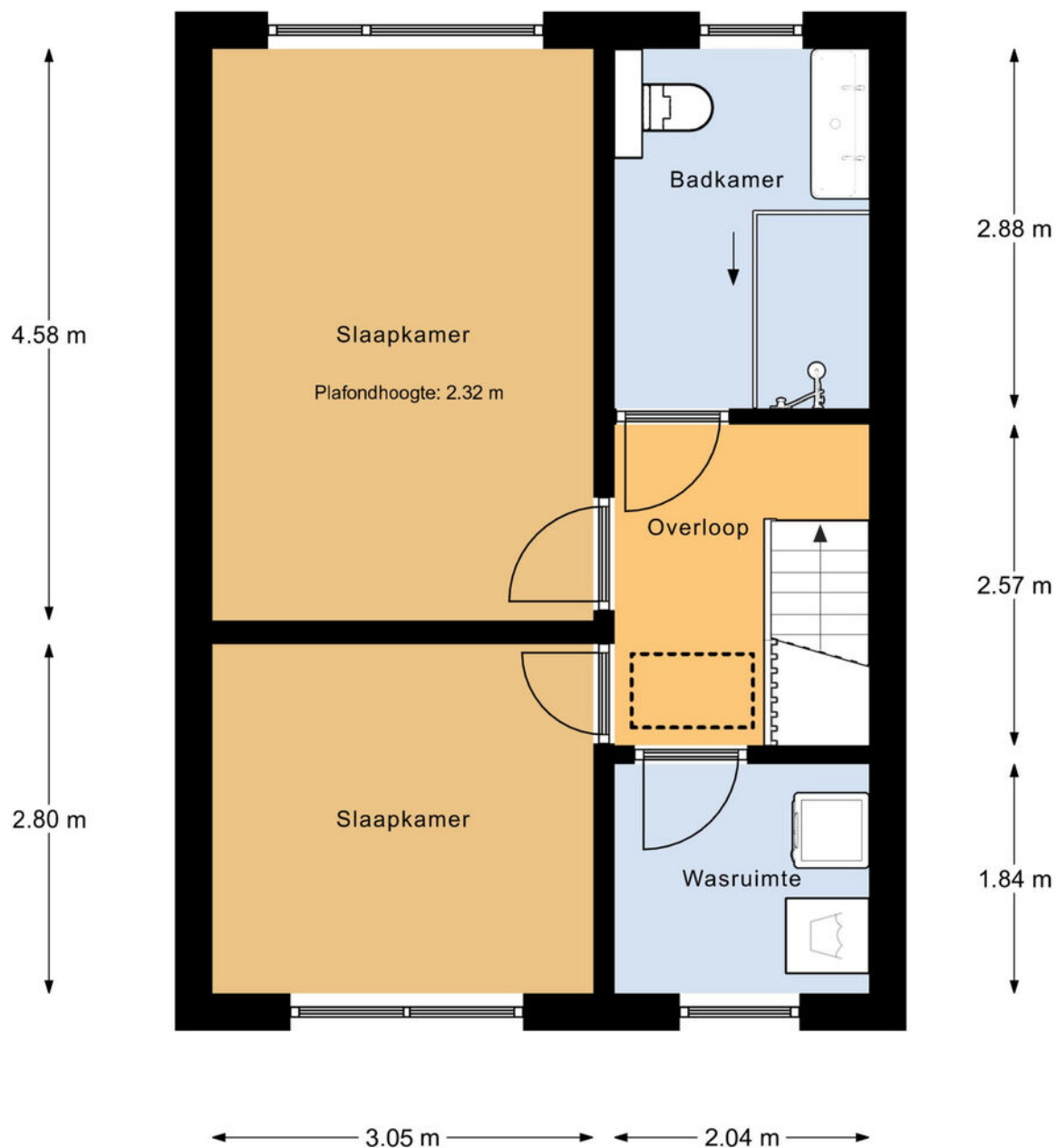
PLATTEGROND



Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

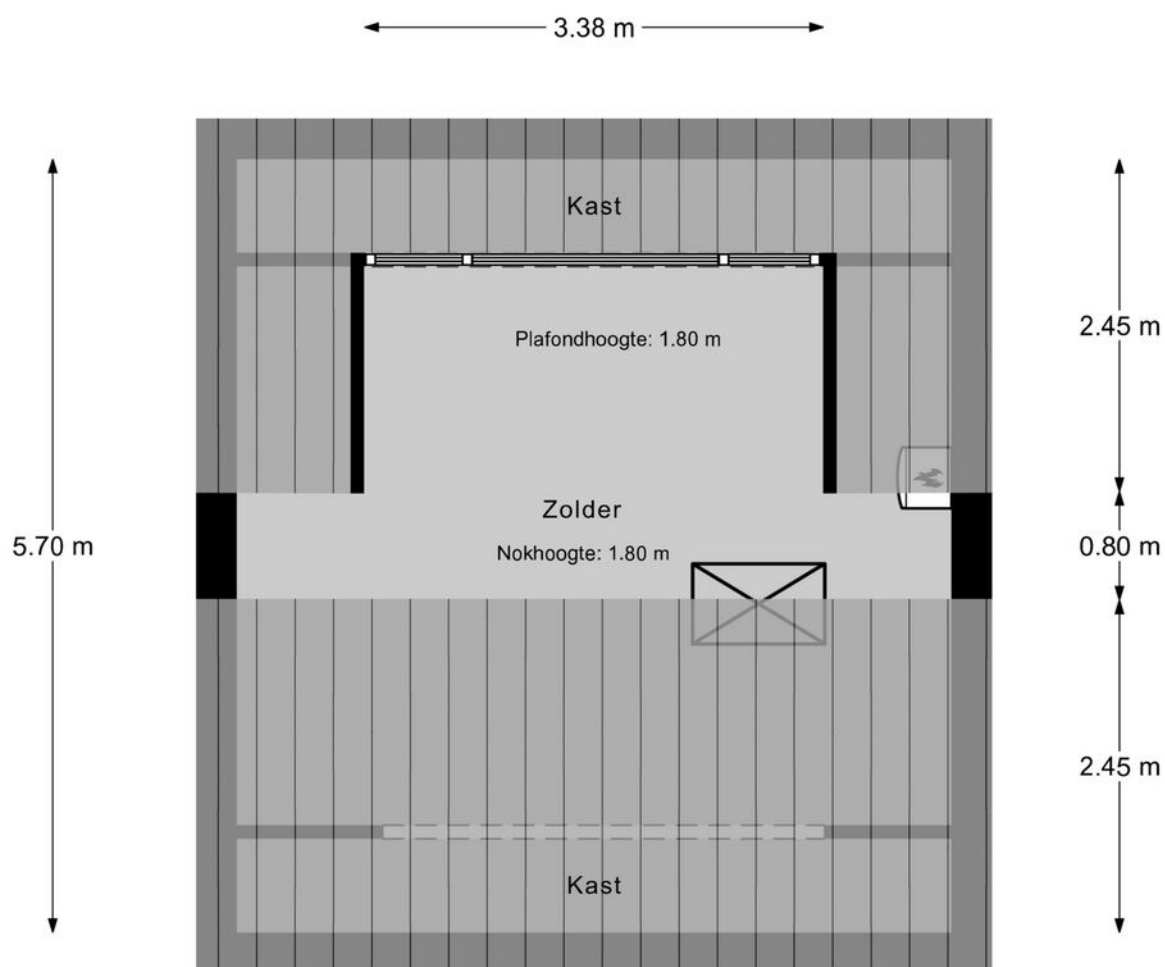
PLATTEGROND



1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

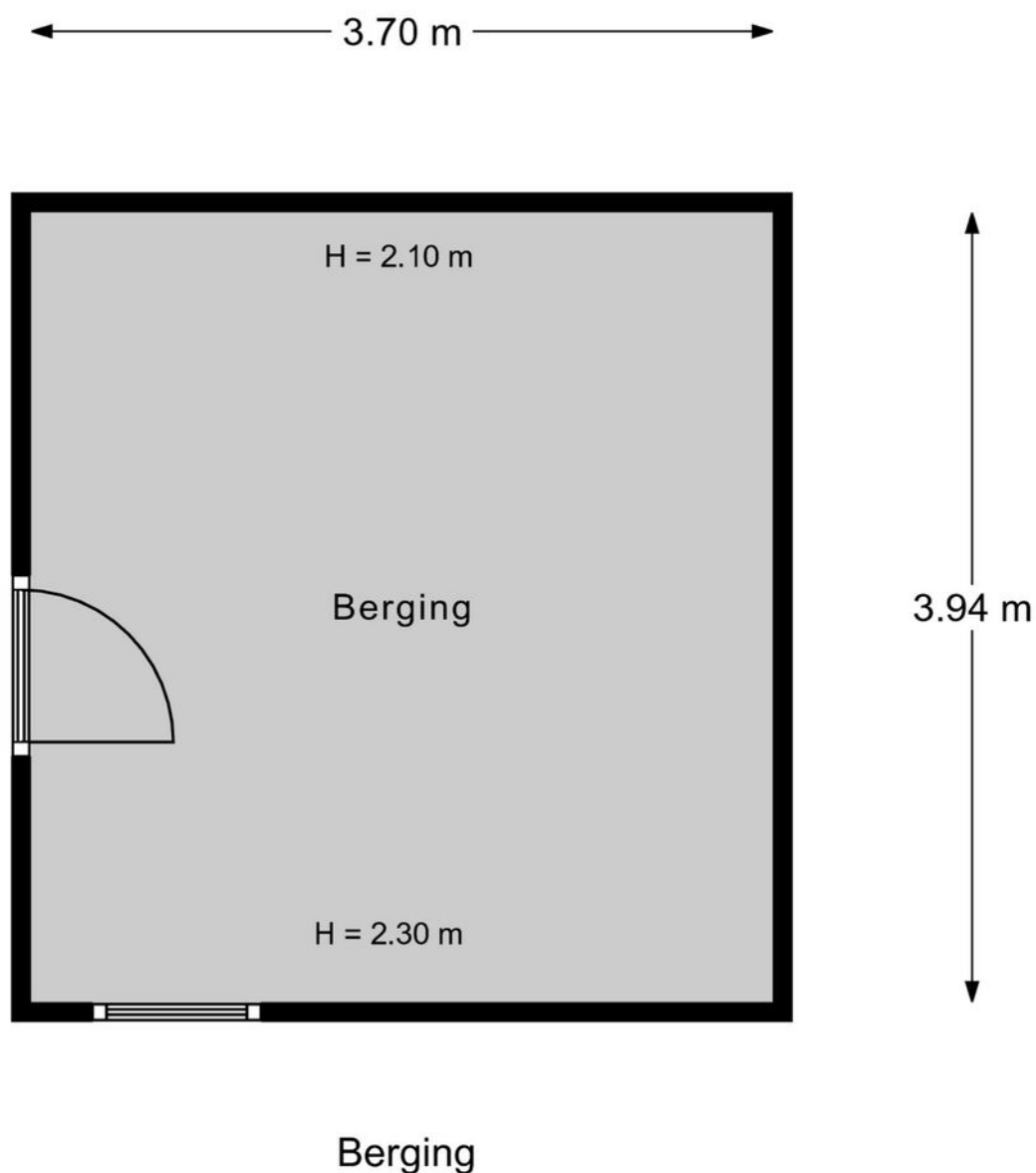
PLATTEGROND



2e Verdieping

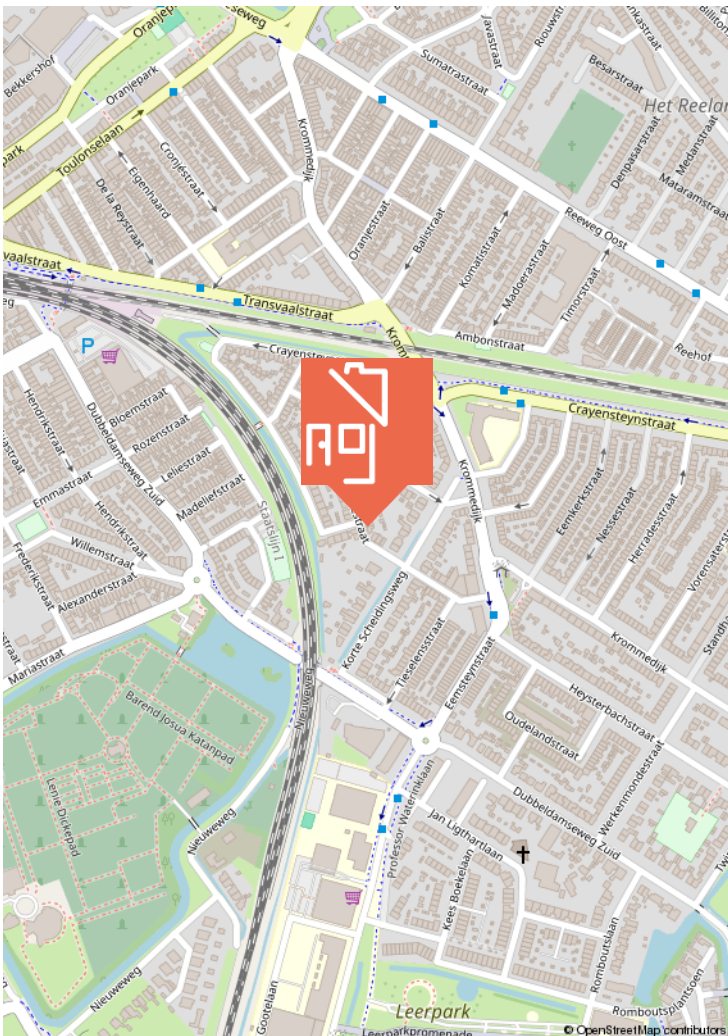
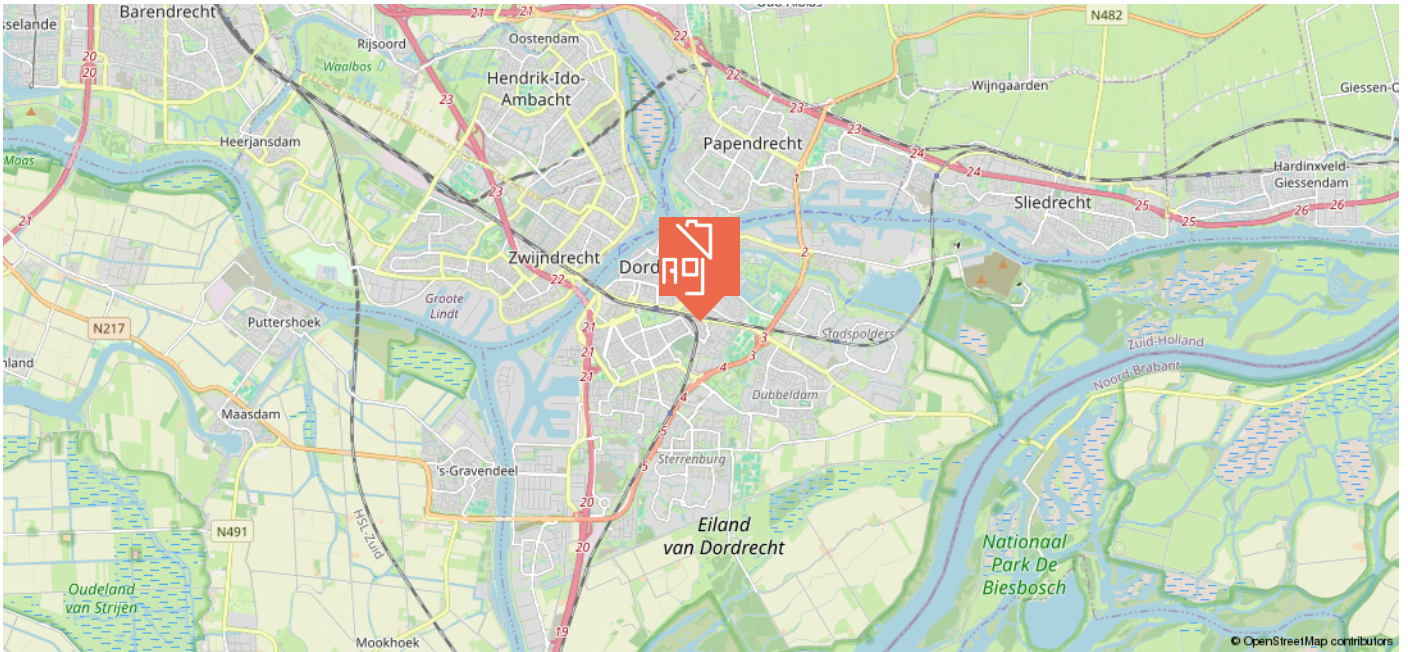
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 5600	kadaster 
--	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 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 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 wil 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

