




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

POLLUXHOF 27

3318 BH DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.



VBO

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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	130 m ²
Inhoud	427 m ³
Bouwjaar	1967
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warm water	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Wat zijn ze zeldzaam, van die échte autoluwe hofjes. 3 Keer raden; we hebben zo'n kindvriendelijk plekkie dat we jullie mogen aanbieden! In de wijk Sterrenburg, vlakbij het bekende winkelcentrum EN natuurlijk treinstation Dordrecht Zuid. Centraal maar toch luw gelegen, perfect wat ons betreft. @sterrenburg_dordrecht heeft een leuke mix van winkels (maar liefst 36), een dag(deel) winkelen is hier dan ook zeker geen straf.

Dan de woning!

We hebben het over een heerlijk kleurrijk huis met 5(!) slaapkamers, een sfeervolle houtkachel, moderne keuken, lekkere tuin en dat alles KEU-RIG en met liefde onderhouden! Instap klaar is de term die we ook hier met recht weer kunnen gebruiken. De buurt is SUPER gemoedelijk; dat maakt de 'overstap' met een klein beetje pijn in het hart máár we hopen hier een mooi gezin te mogen verwelkomen. Laat jij je verrassen door deze charmante stek.

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer.

Meterkast met 6 groepen, 2x aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom (oude schijfmeter), gasmeter en glasvezel kabel.

Toilet MET een urinoir (heel chique!), in de toiletput zit afzuiging om de nare luchtjes tegen te houden, verder is er een fonteintje aanwezig en een grote bergruimte onder de trap.

Heerlijk ruime doorzon woonkamer met aan de achterzijde van de woning een uitbouw over de gehele breedte. Hierdoor is niet alleen de woonkamer maar ook de keuken vergroot, een heerlijke plek om te leven. De begane grond is (op de uitbouw na) voorzien van vloerverwarming.

Daarnaast is er een PVC vloer geplaatst en een houtkachel voor een gezellige sfeer en natuurlijk warmte zonder het verbruik van gas!

Keuken geplaatst in hoekopstelling en voorzien van een spoelbak, vaatwasser, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, combi oven en koelkast. De keuken is gemaakt van hout en is dus naar eigen smaak te verven in je lievelingskleur.

Via de deur of schuifpui kom je in de knusse tuin met achterom en eigen stenen berging.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot alle kamers.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met toegang tot het balkon.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 eveneens gelegen aan de achterzijde.

Alle kamers zijn voorzien van stuc wanden en laminaat vloeren.

Badkamer met heerlijk hoekbad, meubel met waskom, vrijhangend toilet, verlaagd plafond met spots en elektrische ventilatie, een design radiator zorgt voor de verwarming.



Tweede verdieping:

De zolderruimte is echt NET af dus jij hebt hier profijt van! De overloop is voorzien van de was aansluiting (wasmachine en droger hebben een eigen groep) een dakraam voor extra lichtinval en een vaste kast met opstelling van de CV ketel (merk Nefit, bouwjaar 2014).

Slaapkamer 4, een mooie grote kamer over de gehele lengte van de woning met stuc wanden, een dakkapel en dakraam en bergruimte onder het schuine dak.

Slaapkamer 5, ook hier een dakkapel en bergruimte onder het schuine dak, stucwanden.

Algemeen:

Keuken ca. 10 jaar oud.

Dakraam slaapkamer 2de verdieping 2021 (kunststof).

Dakkapel gehele 2de verdieping 2021 gerenoveerd met kunststof kozijnen en dubbel glas.

Spouwmuren zijn na-geïsoleerd EPS spouwmuurisolatie parels 2020.

Dak is geïsoleerd met glaswol 14 cm 2020.

Kruipruimte voorzien van EPS parels voor de bodemisolatie in 2020.

Vloeren beton, vloer van de aanbouw op de begane grond hout.

Aanbouw geplaatst op begane grond in 2011 door vorige eigenaren.

Oplevering in overleg, oplevering op korte(re) termijn is wenselijk.

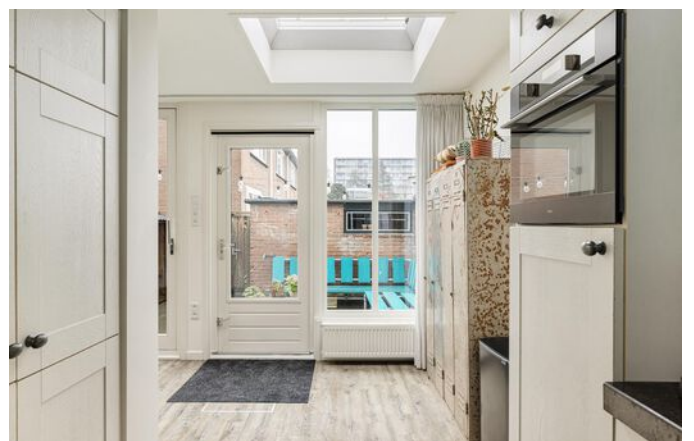
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

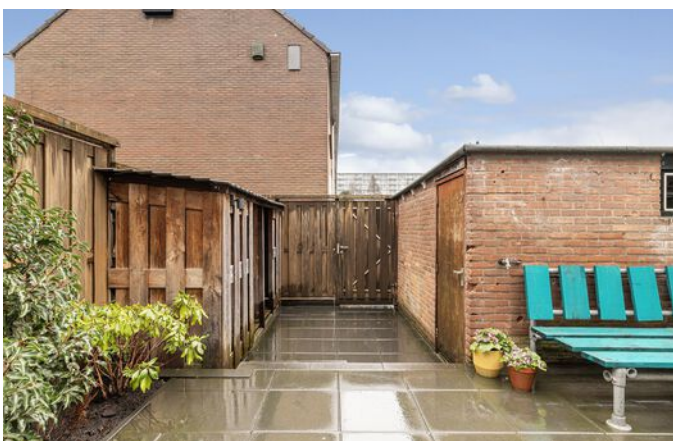
















maarten
makelaardij
& hypotheek





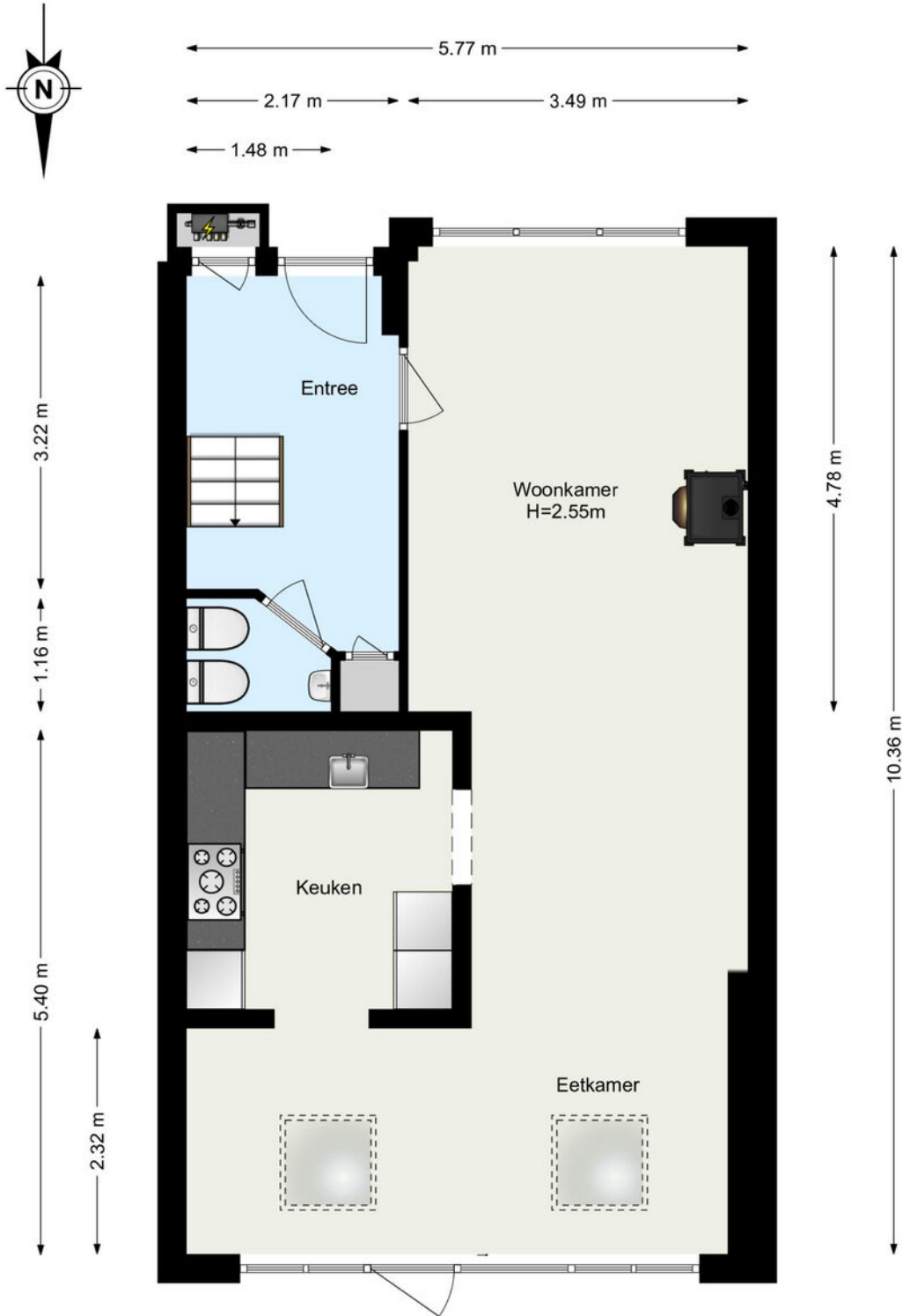
maarten
makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND

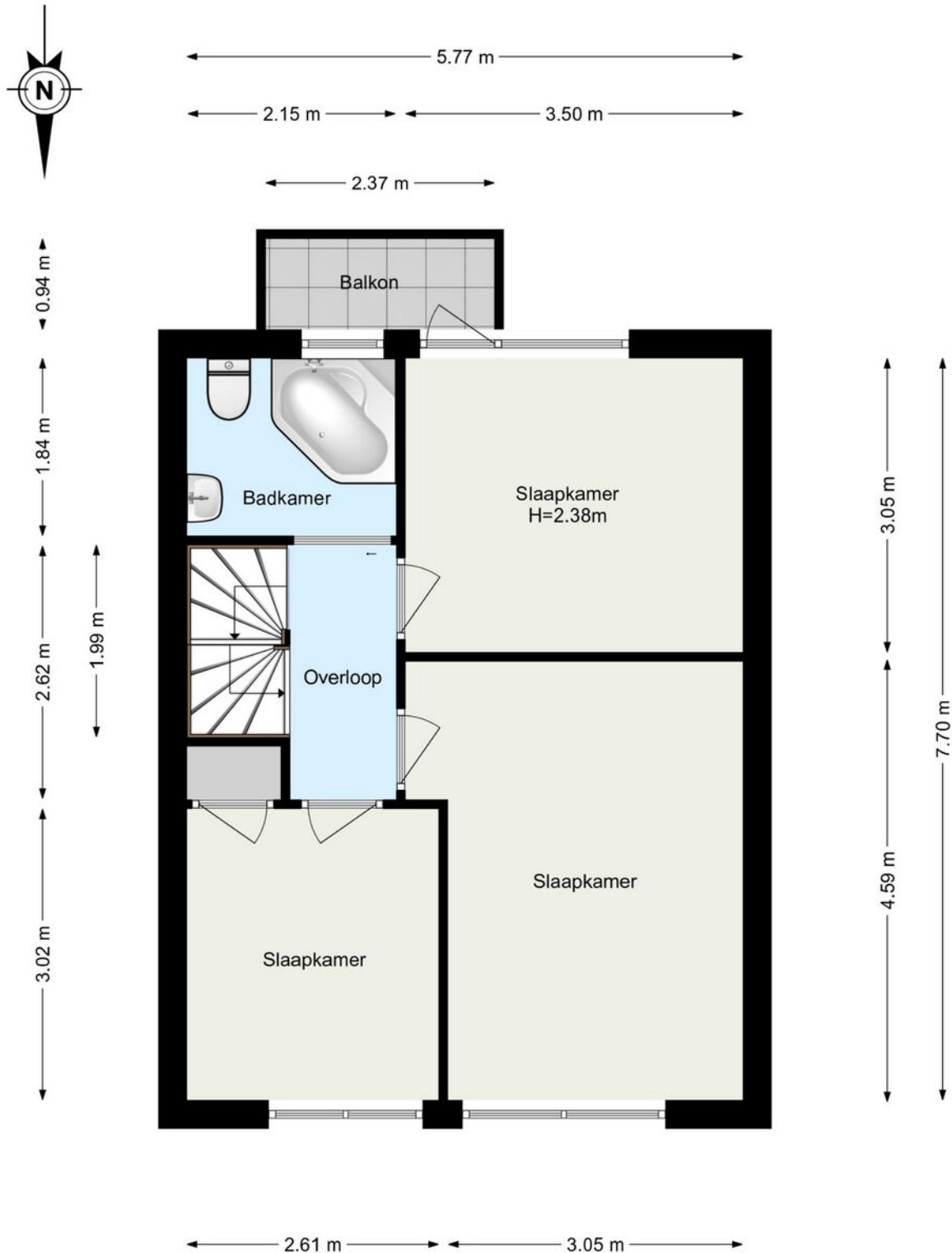


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

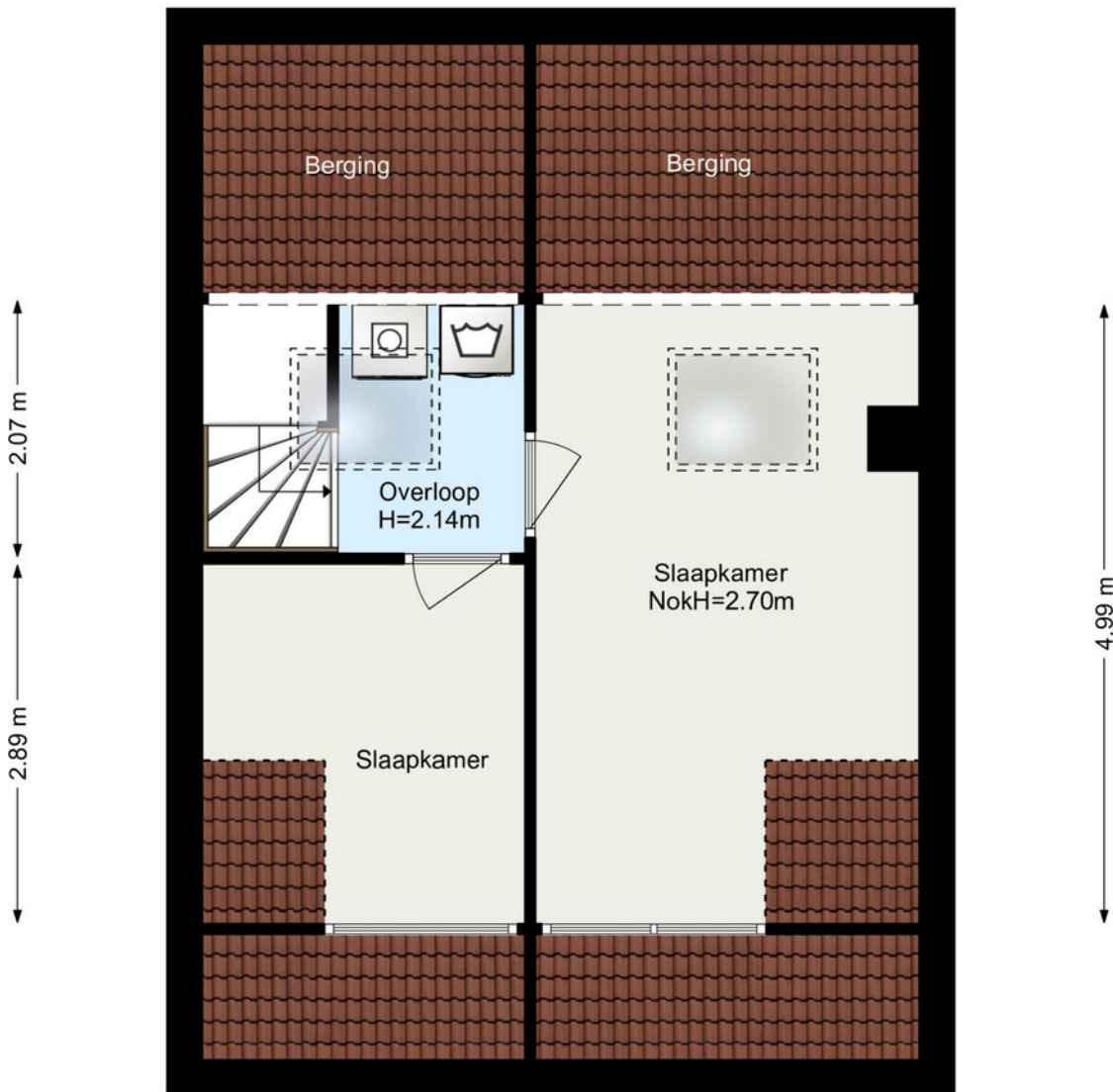
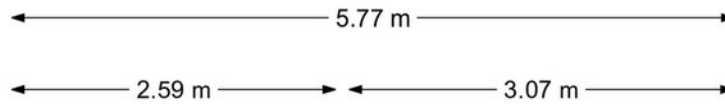
PLATTEGROND



PLATTEGROND



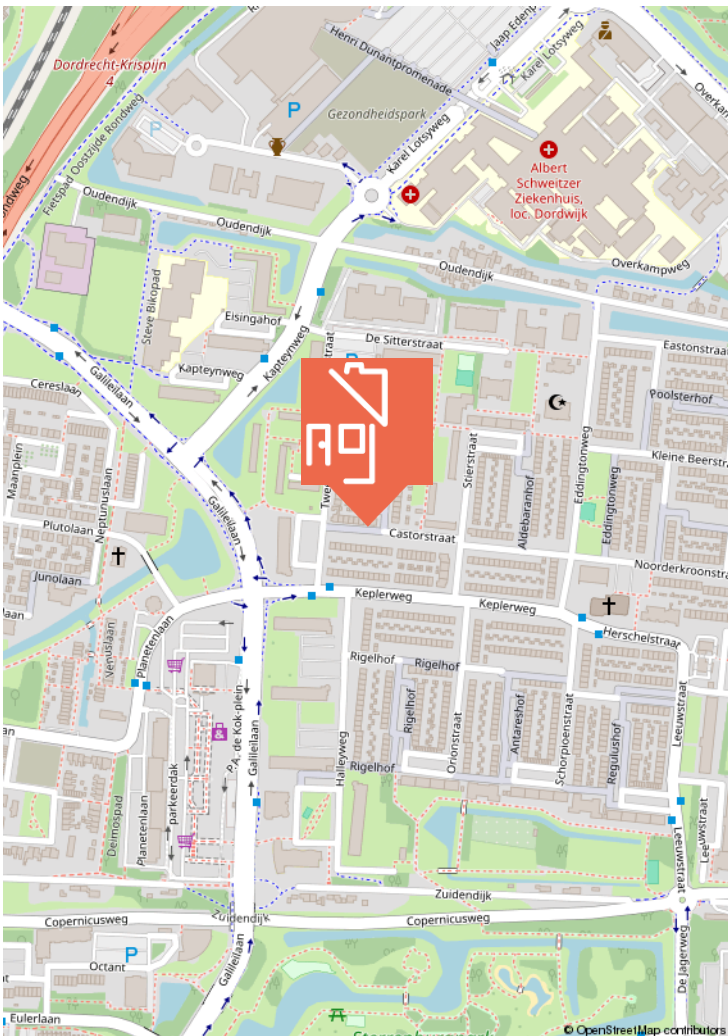
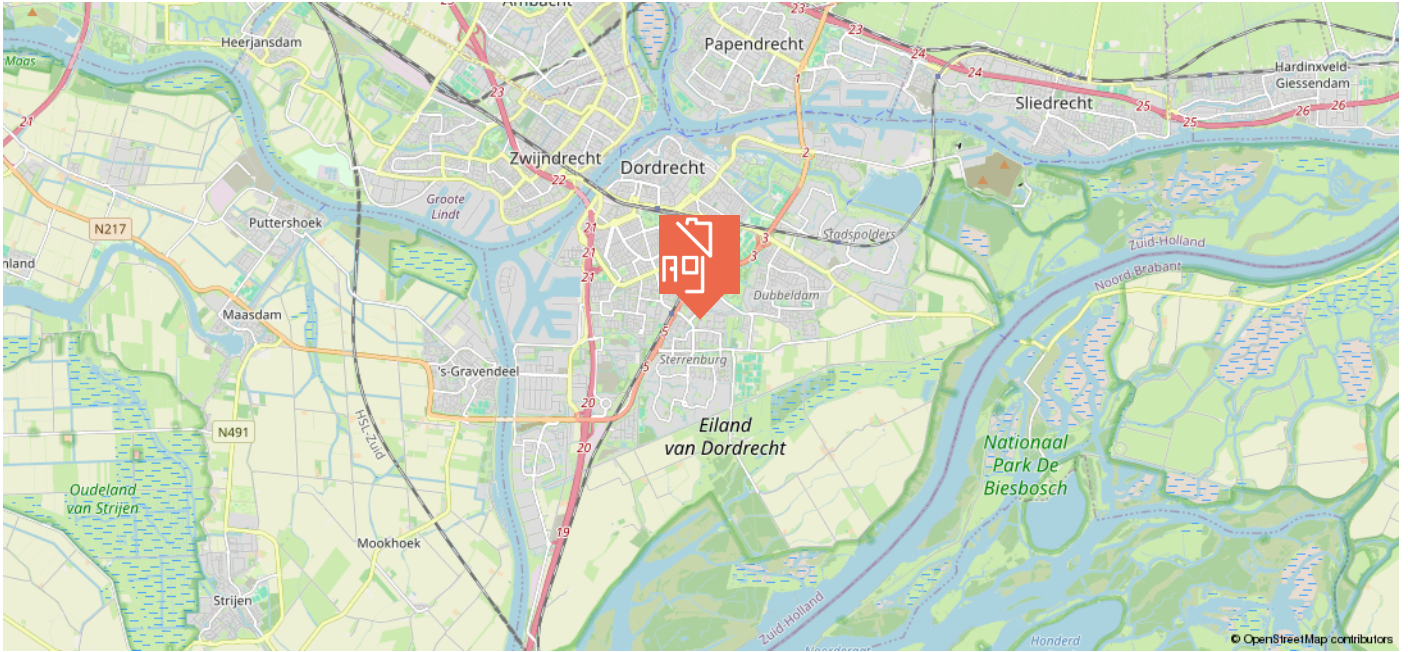
PLATTEGROND



www.frame-motion.nl

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

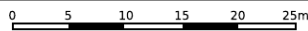
LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 2855</p>	
--	---	---

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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

