



ieder
huis,
eigen
verhaal

S.M. HUGO VAN GIJNWEG 109

3317 JG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 245.000,- K.K.

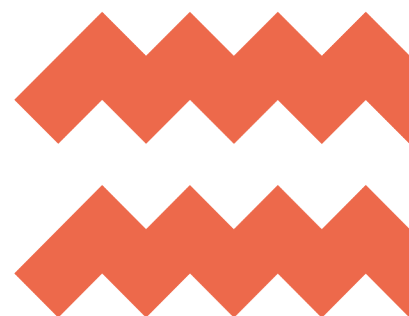


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	97 m ²
Inhoud	322 m ³
Bouwjaar	1965
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Jawel we mogen je weer een nieuwe, keurig afgewerkte woning aanbieden! We verkopen graag woningen die net ff toffer zijn, daar houden we van! Wat deze woning bijzonder maakt? Naast de afwerking?

Als een van de weinige, zo niet enige woning in het gebouw heeft deze maisonnette een vaste trap naar de eigen berging op de begane grond! De wasmachine en droger zijn hier geplaatst, daarnaast is ie groot zat om je fiets of scooter er nog bij te plaatsen en je kerst/ kampeer/ ski spullen op te slaan. Hierdoor heb je dus 3 heel bruikbare verdiepingen bereikbaar vanuit je woning!

Hebben we je nog niet overgehaald dan hebben we nog een paar plussen voor je:

- Op steenworp afstand van bakkerij Brokking (je weet wel van h t beste hazelnootgebak uit Dordrecht en omstreken)
- Winkelcentrum Crabbehof is aan te wandelen
- Weizigt park: ook aan te lopen
- EN natuurlijk het centrum van Dordrecht en het NS station, allen binnen handbereik

Dit is een no-brainer, bellen, kijken en.....

Indeling:

Entree in de afgesloten hal met brievenbussen en bellen tableau, trapopgang en liften naar de verdiepingen.

Eerste verdieping:

Je komt binnen via de galerij in de ruime hal met meterkast, trapopgang, toilet en stalen deur naar de woonkamer.

De pui van de hal is verzet waardoor de hal groter, een hele slimme oplossing!

Toilet vrijhangend met fonteintje, geheel betegelde wanden en verlaagd plafond met spots, elektrische ventilatie.

Meterkast met 5 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag-en nachtstroom, gasmeter en watermeter.

De woonkamer is goed ruim met aan de galerij zijde de keuken en aan de achterzijde de woonkamer.

De keuken is van het merk Ikea en is op kleur geverfd. De hoekopstelling is lekker ruim. Het betreft hier een hoek appartement en dus heb je een extra zij-raam, meer licht en meer uitzicht op groen!

In de keuken is een 4 pits gaskooktoestel aanwezig met vlakscherm afzuigkap, rvs spoelbak, vaatwasser, koelkast en vriezer, oven/ magnetron combinatie.

Woonkamer met deur naar het balkon, de balkons van de lager gelegen woningen zijn groter dan die van de hoger gelegen woningen, dat is leuk om te weten en een voordeel van deze woning!

Er is inpandig een berging en een trap die de berging met de woonverdieping verbind. Zoals gezegd een unieke aanpassing waardoor de berging veel bruikbaarder is geworden. De wasmachine en droger kunnen hier staan en er is een deur naar de buiten om je weg te kunnen met de fiets.



De informatie in deze brochure is met de

Tweede verdieping.

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 met vaste kast.

Slaapkamer 2, lekker ruim, deze kan dienen als ouderslaapkamer.

Slaapkamer 3, de grootste: pandbreed en voorzien van een kast (staat los maar blijft achter). Deze kamer heeft ramen aan 2 kanten, super licht dus!

Alle kamers hebben een laminaat vloer en stuc wanden.

Inpandige badkamer met grote inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche (nieuw geplaatst in 2023), wastafel met meubel, elektrische ventilatie, designradiator en geheel betegelde wanden. In de badkamer is ook een was aansluiting aanwezig mocht je hem niet in de berging willen plaatsen.

Algemeen:

De CV ketel is geplaatst in een kast naast de voordeur, merk Nefit, bouwjaar 2021.

Inloopdouche geplaatst in 2021.

Tegelvloer in de berging en was aansluiting in de berging aangelegd in 2021.

Gehele woning voorzien van laminaat vloeren en stuc wanden.

Glasvezel aansluiting aanwezig in de woonkamer.

Houten kozijnen, kunststof ramen, dubbel glas (op de pui van de berging na).

Bijdrage Vereniging van Eigenaren 247,50 euro per maand.

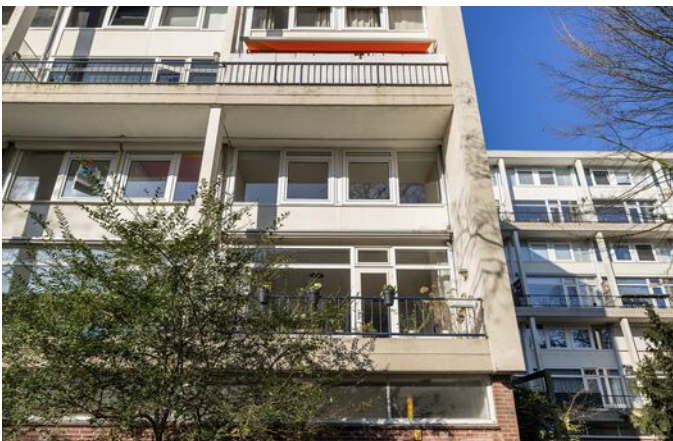
Oplevering in overleg, voorkeur 1 juli 2024.

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.









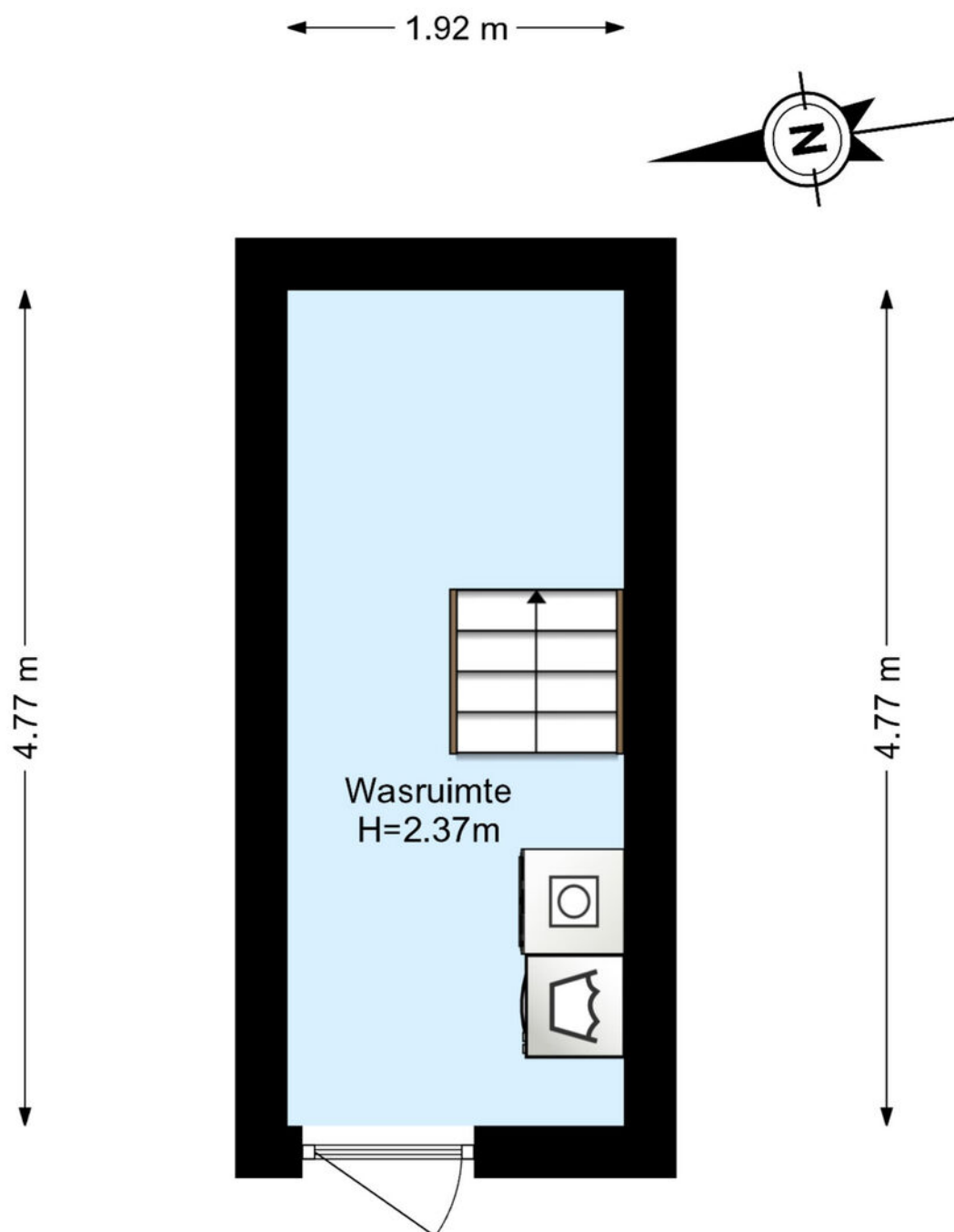








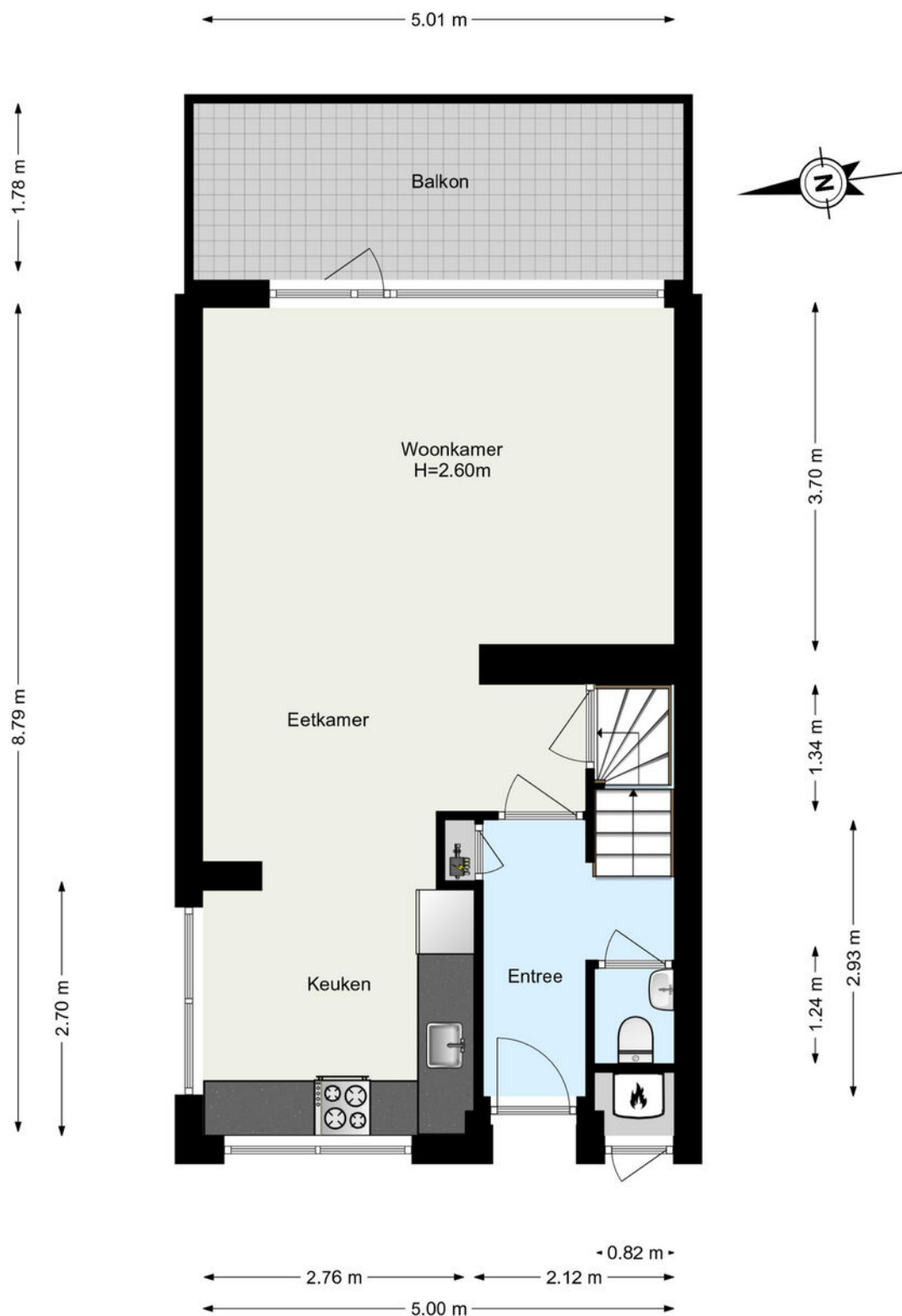
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

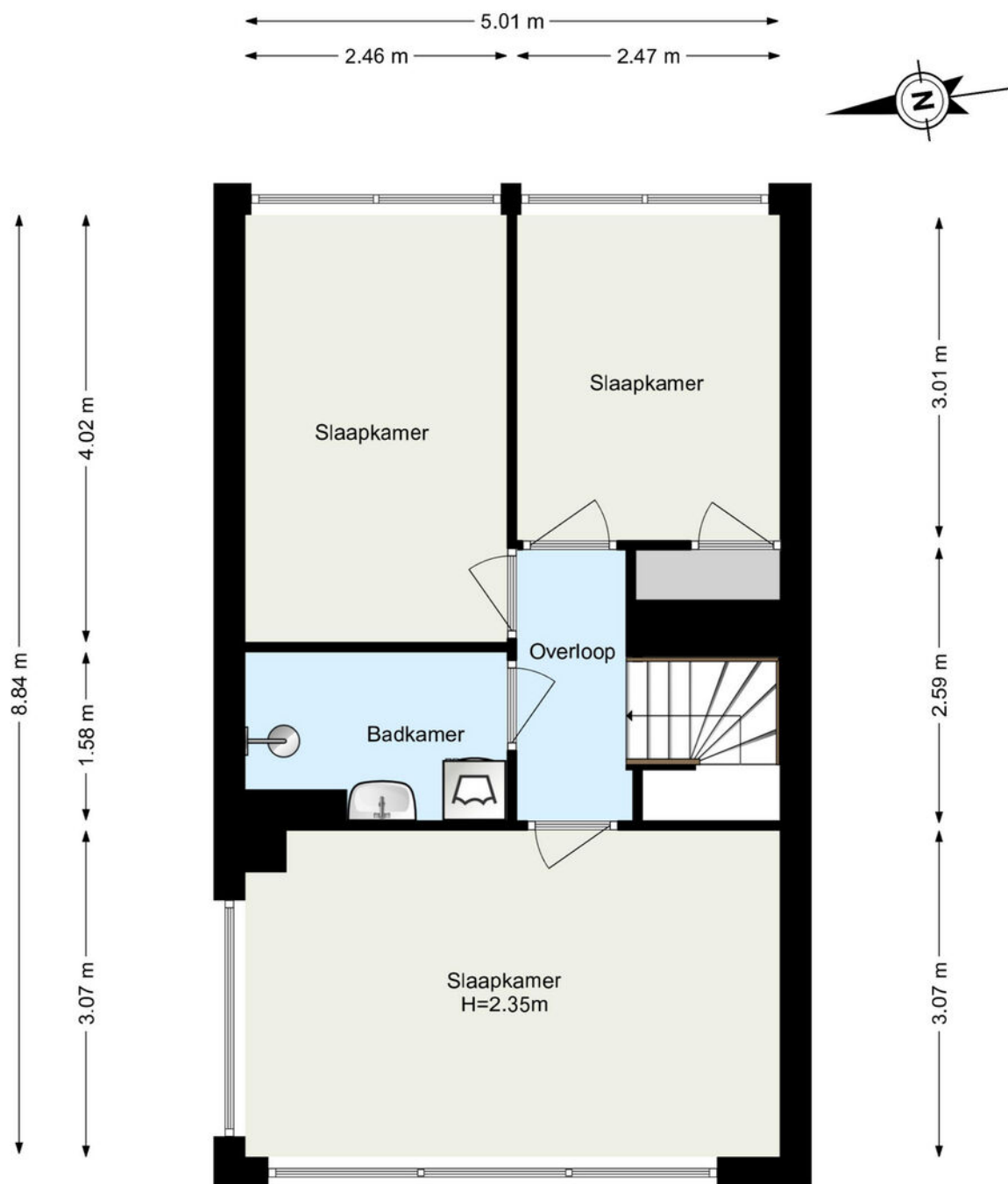
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

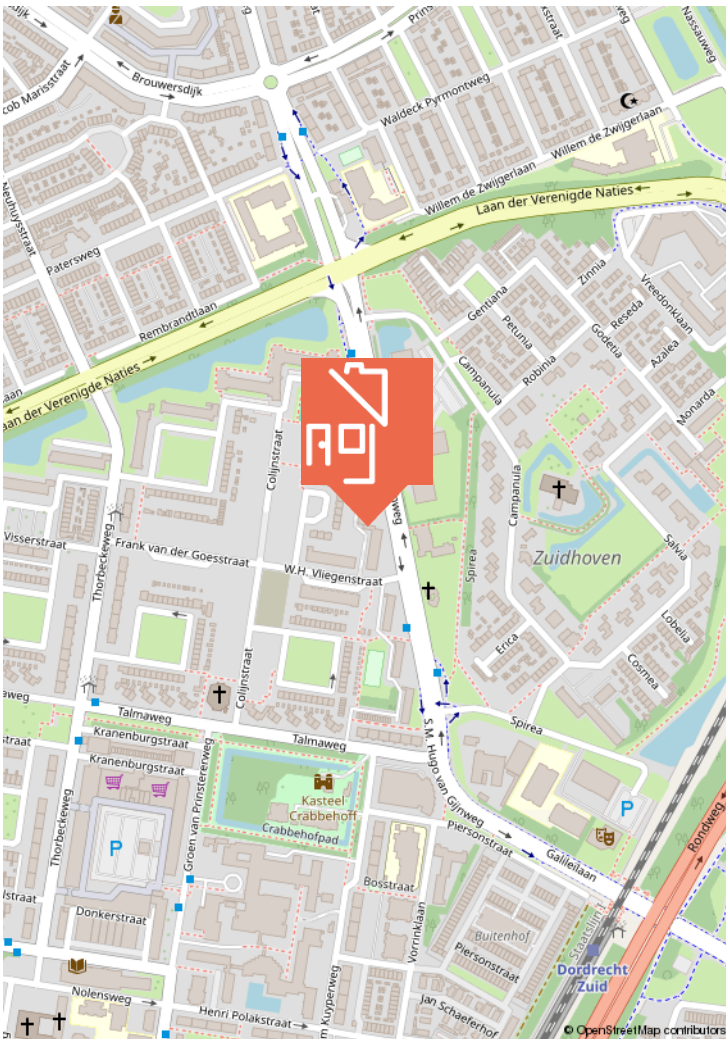
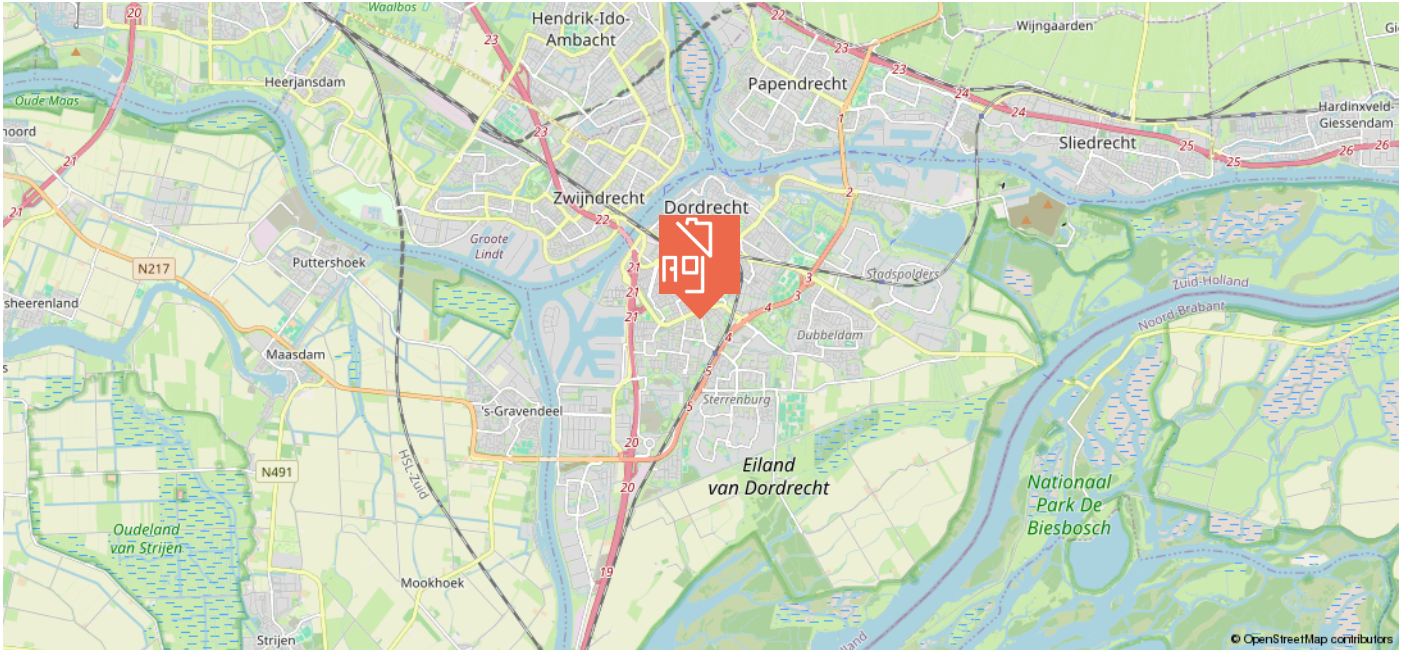
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	M
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1559
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 februari 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
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

