



ieder
huis,
eigen
verhaal

BRAMENGAARDE 98

3344 PG HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 550.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	138 m ²
Inhoud	540 m ³
Bouwjaar	2003
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	zonneterras
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Ontdek de magie van Bramengarde 98!

Welkom bij deze prachtige hoekwoning in Hendrik-Ido-Ambacht, gelegen in de gewilde buurt Volgerlanden-West. Deze unieke eengezinswoning uit 2003 heeft een speelse indeling en straalt warmte en gezelligheid uit. Met een energielabel A en een stijlvolle inrichting door creatieve fotografen, is dit huis een echte parel. De begane grond biedt toegang tot een ruime garage en een grote multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als kantoor. De eerste verdieping is het hart van de woning, met een lichte woonkamer, een open keuken met eiland en een ruim dakterras, perfect voor gezellige avonden. Op de tweede verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer met zowel een bad als een douche. De derde verdieping is een veelzijdige zolder, klaar om omgetoverd te worden tot een extra slaapkamer of misschien zelfs twee!

De woning ligt in een kindvriendelijke buurt met veel gezinnen en een rustige, groene omgeving. Alle voorzieningen zijn dichtbij: supermarkten, diverse winkels, basisscholen en het prachtige Sophiapark.

De woning heeft een eigen parkeerplaats en is uitstekend bereikbaar, op fietsafstand van het centrum van Hendrik-Ido-Ambacht en slechts 4 minuten rijden van de dichtstbijzijnde uitvalsweg. Dit is jouw kans om te wonen in een prachtige, energiezuinige woning in een geliefde buurt! Dankzij de 13 zonnepanelen ben je niet alleen duurzaam bezig maar bespaar je ook op energiekosten. Bovendien biedt de aangrenzende parkeerplaats bij de woning de mogelijkheid om een elektrische auto op te laden, de laadaansluiting is al aanwezig!

Wacht niet langer en kom deze unieke woning zelf bekijken. We staan klaar om je rond te leiden en je nieuwe droomhuis te laten zien. Bel ons nu voor een bezichtiging

Indeling:

We betreden deze bijzondere woning middels de voordeur aan zijkant, gelegen . Hier bevindt zich een ruime hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de multifunctionele ruimte aan voorzijde, garage aan achterzijde en de trap naar de verdieping.

Toilet, volledig betegeld, voorzien van hangend closet en fontein.

De kamer aan voorzijde is momenteel in gebruik als thuishokantoor, maar biedt daarnaast ook nog andere mogelijkheden. Je kunt er uiteraard een royale slaapkamer of gastenverblijf van maken, maar in het verleden is deze ruimte ook als praktijkruimte gebruikt, ook daar is het goed voor geschikt! De ruimte is afgewerkt met een mooie tegelvloer met vloerverwarming (ook in de hall!) en stucwerk wandafwerking en voorzien van airconditioning (2019), een ruime trapkast en inbouwspots.

De inpandige garage is gelegen aan achterzijde, voorzien van een roldeur en loopdeur en keukenblok met spoelbak. Hier parkeer je met gemak je auto, bakfiets en alles wat je nog meer wilt stallen.

De woning beschikt eveneens over een eigen parkeerplaats, gelegen naast de garage.

1e verdieping:

Een heerlijk lichte en ruime woonverdieping met aangrenzend dakterras. De gehele verdieping is voorzien van een eikenhouten parketvloer en stucwerk wandafwerking. De woonkamer is gelegen aan achterzijde en beschikt over een fraaie sfeerhaard (gas) met inbouwkasten en een schuifpui naar het dakterras.



De open keuken aan voorzijde is ruim opgezet in een hoekopstelling met kookeiland. De keuken beschikt over een inductie kookplaat (Bosch, 2019), afzuigkap (recirculatie), koelkast (2019), vriezer, combimagnetron, vaatwasser (2019), een kunststof werkblad, 1,5 spoelbak, inbouw verlichting en veel bergruimte.

Het dakterras is aangrenzend bij de woonkamer en is gelegen op het noordwesten. Je hebt hier de lusten van een fijne buitenruimte, maar niet de lasten van onderhoud van een tuin! Het terras in 2024 vernieuwd, daarbij is nieuwe isolatie en dakbedekking geplaatst, is de hemelwaterafvoer vernieuwd en zijn nieuwe tegels geplaatst. Verder is het dakterras voorzien van een zonnesherm (elektrisch).

2e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde, in gebruik als kledingkamer, voorzien van een vaste schuifkastenwand, laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een laminaatvloer en deels stucwerk wandafwerking.

De badkamer is zeer ruimtelijk en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een ruim ligbad met thermostaatkraan, douchecabine met thermostaatkraan, wastafel op meubel met kolomkast, toilet, designradiator en inbouwspots.

3e verdieping:

De grote zolderruimte wordt momenteel vooral gebruikt als berging en wasruimte, maar er kan met gemak een extra slaapkamer van worden

gemaakt en met het plaatsen van een dakkapel zelfs twee slaapkamers! De verdieping is voorzien van een laminaatvloer, dakraam, wasaansluiting, opstelplaats CV-ketel (Remeha, 2019), mechanische ventilatie unit, omvormer zonnepanelen en bergruimte achter knieschotten.

Algemeen:

- Speels ingedeelde woning met garage, royale woonverdieping met aangrenzend dakterras, 4 slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond, goed te gebruiken als extra slaapkamer of kantoor maar ook als praktijkruimte!
- Eigen grond, 110 m².
- Energielabel A, volledig geïsoleerd en voorzien van 13 zonnepanelen (2023).
- Zolderverdieping kan middels een dakkapel worden uitgebreid, waardoor twee slaapkamers kunnen worden gerealiseerd.
- Garage en eigen parkeerplek achter garage.
- Oplevering in overleg, voorkeur verkopers november 2025.

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.

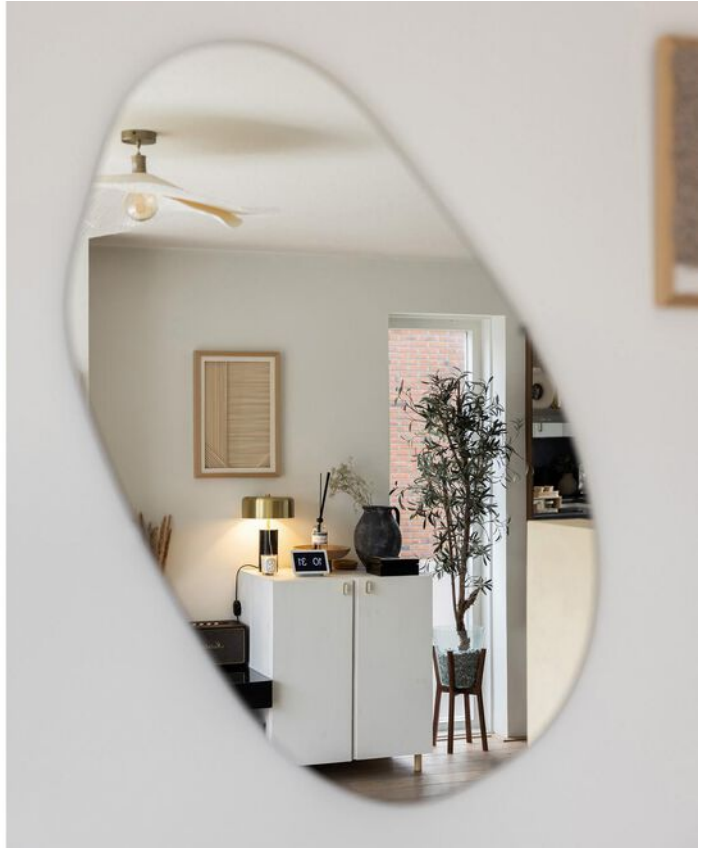








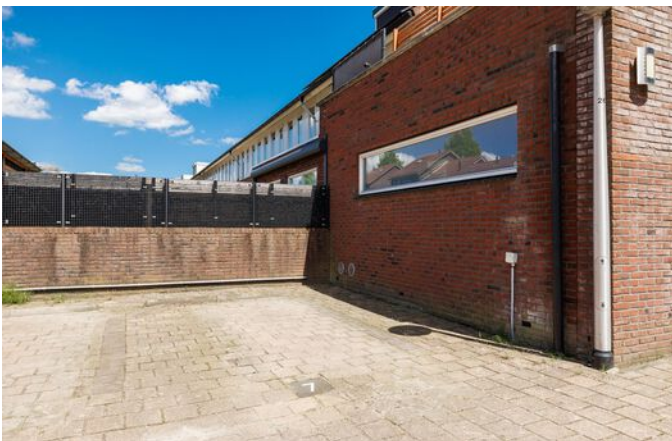






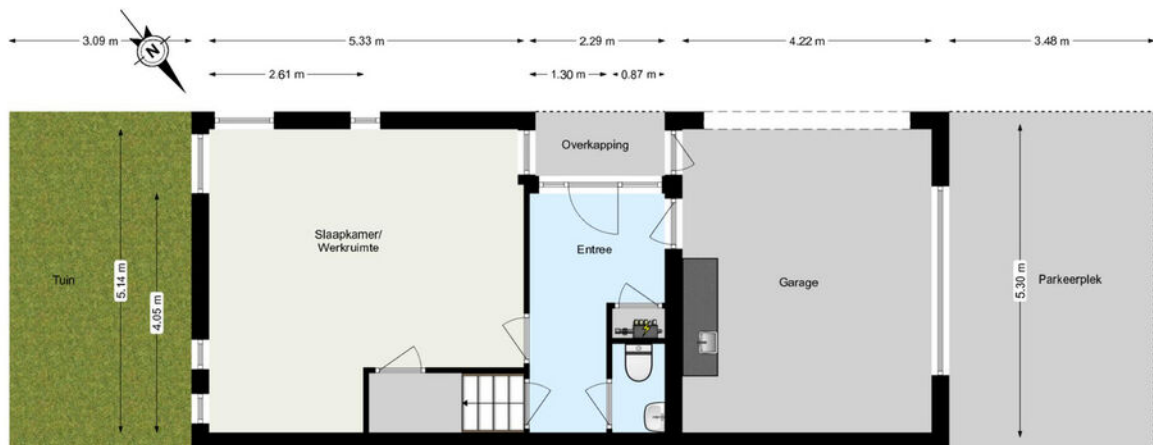






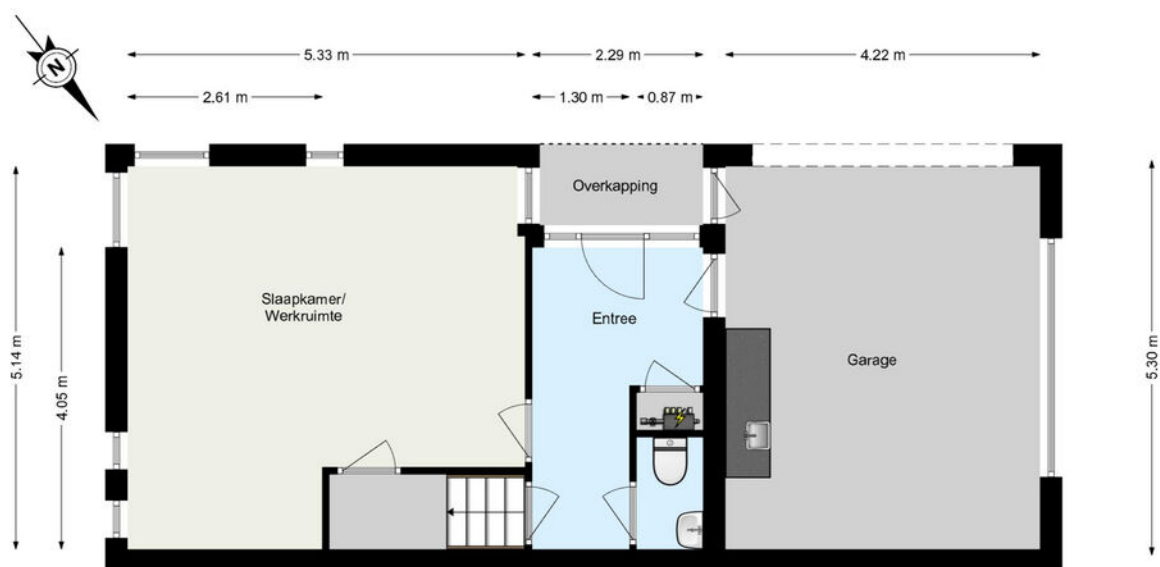


PLATTEGROND



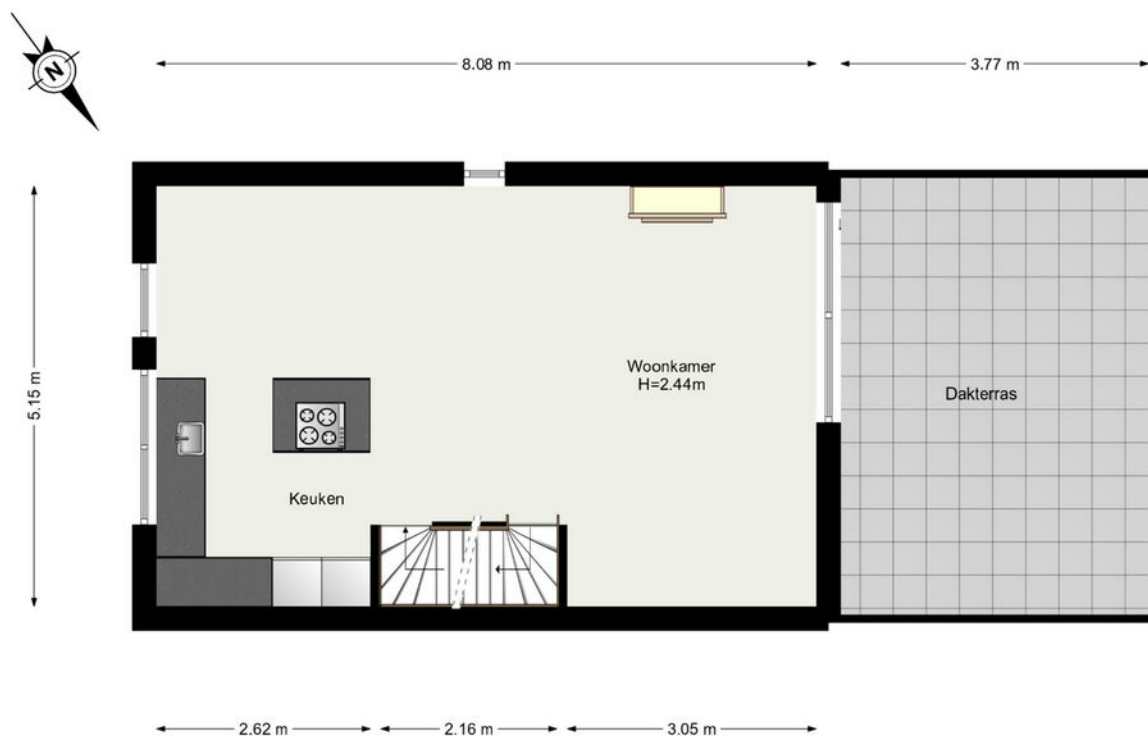
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

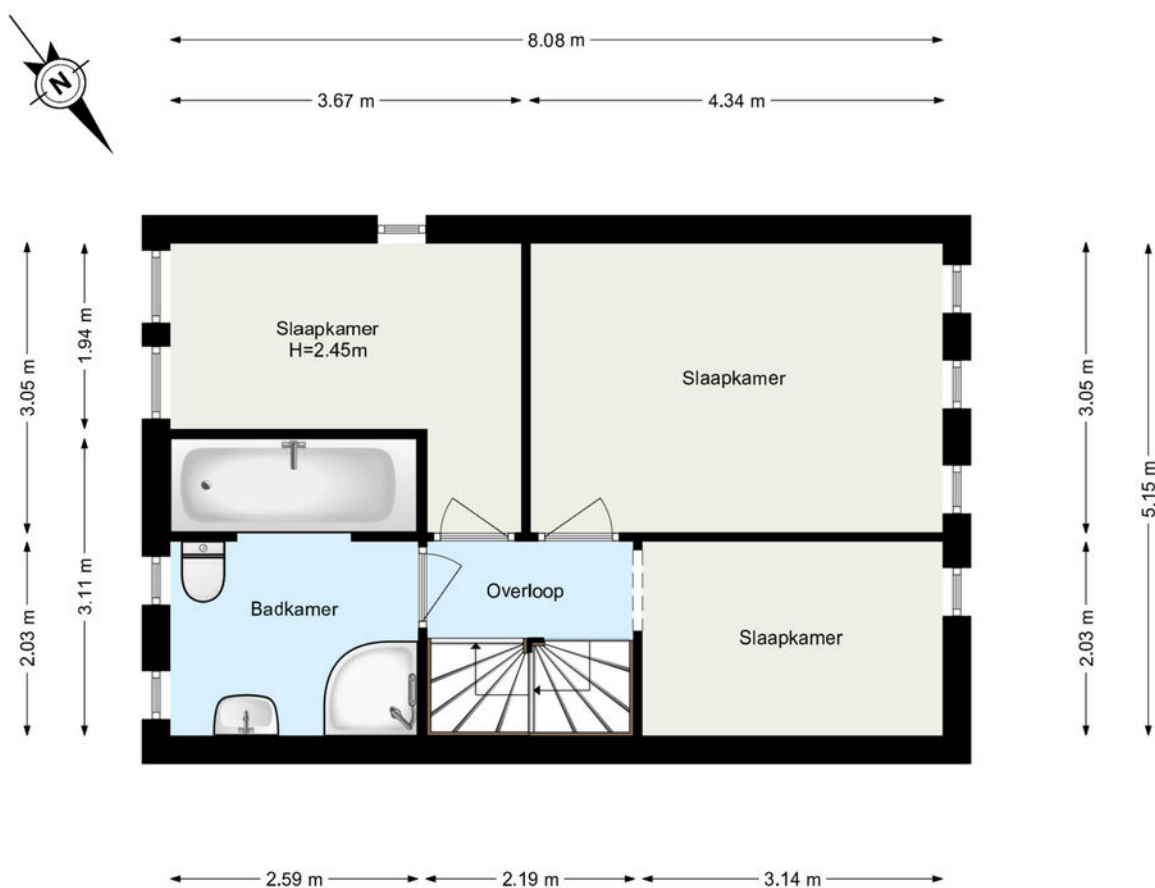
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



www.framemotion.nl

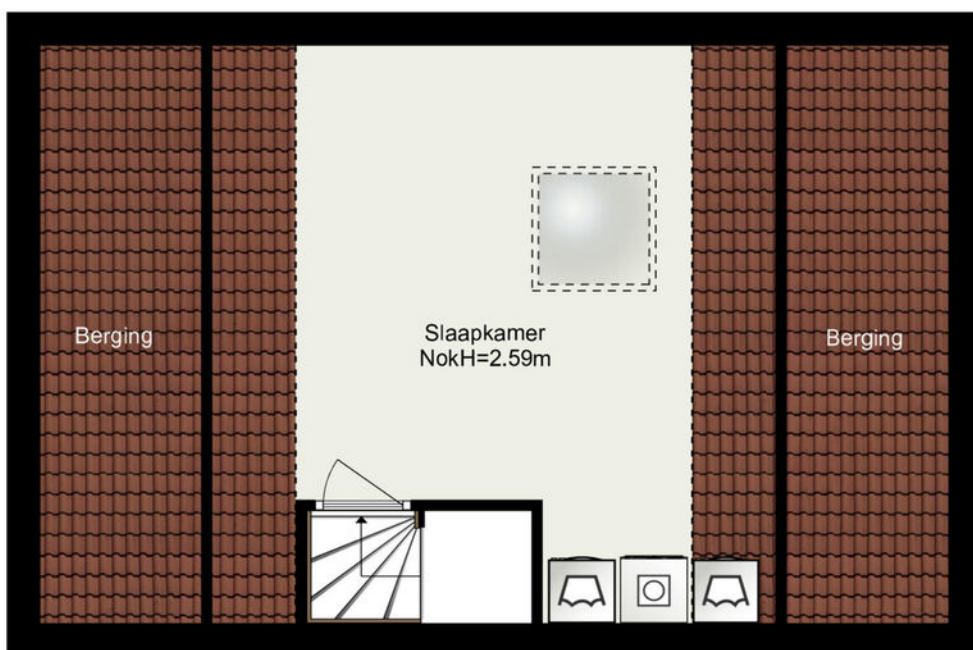
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



5.01 m

5.14 m

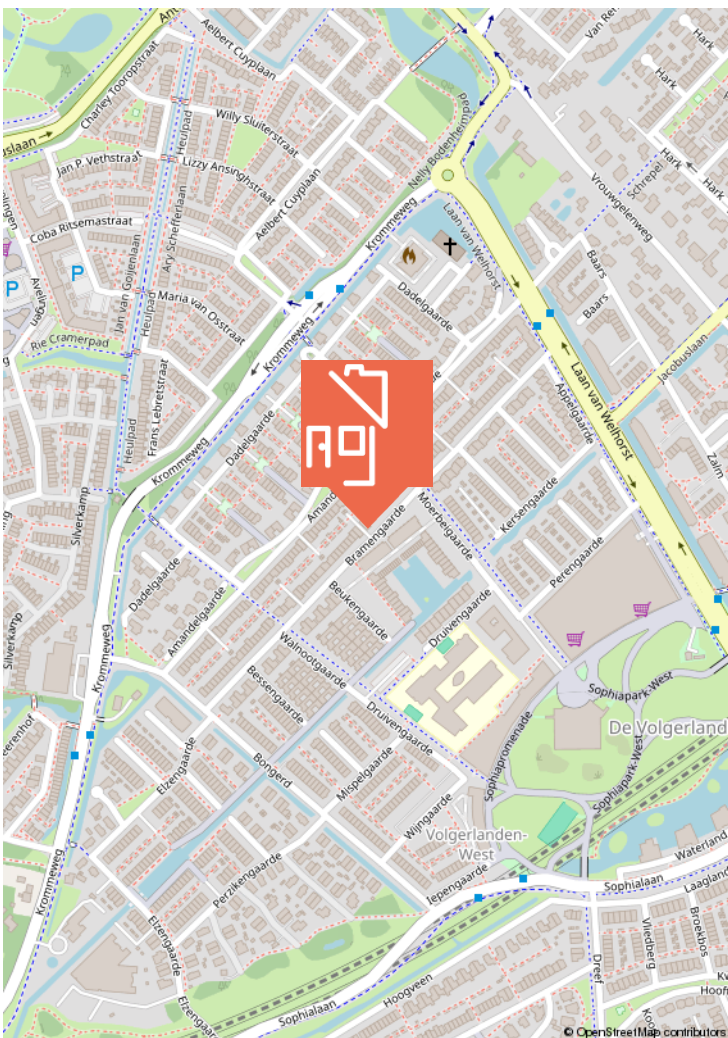
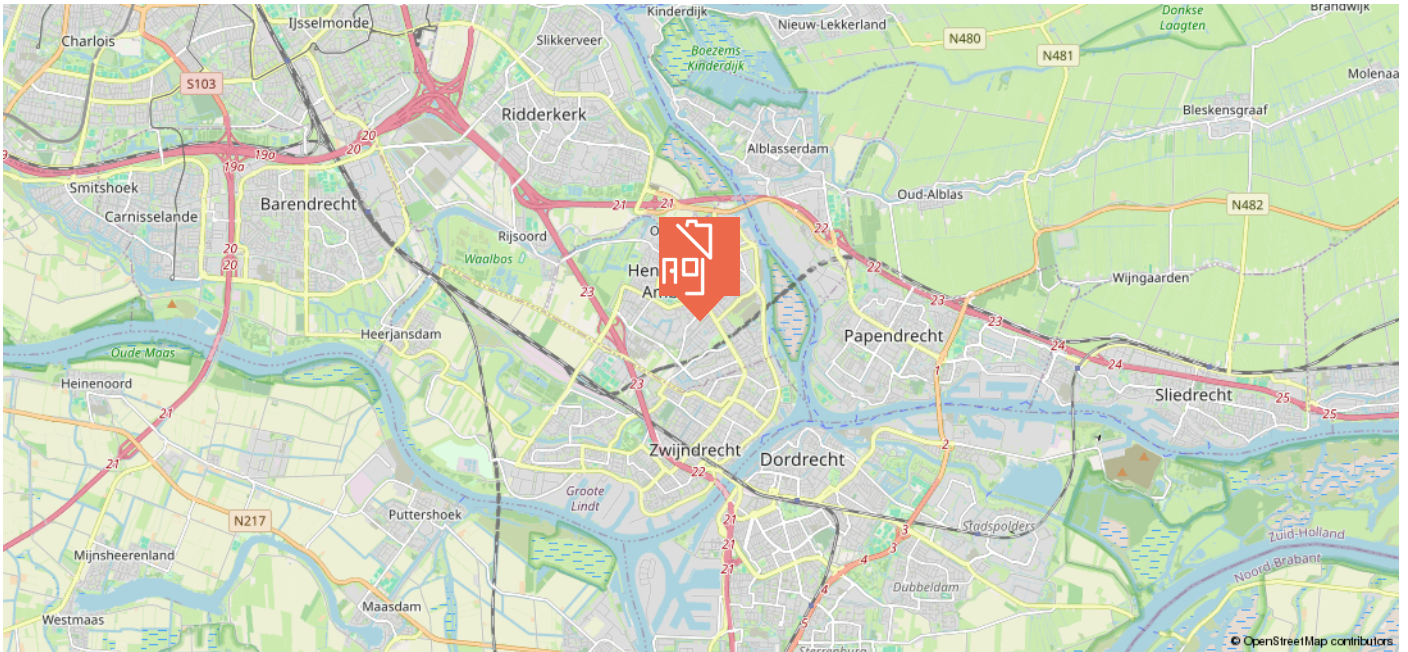


8.08 m

www.framemotion.nl

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

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.**