



ieder
huis,
eigen
verhaal

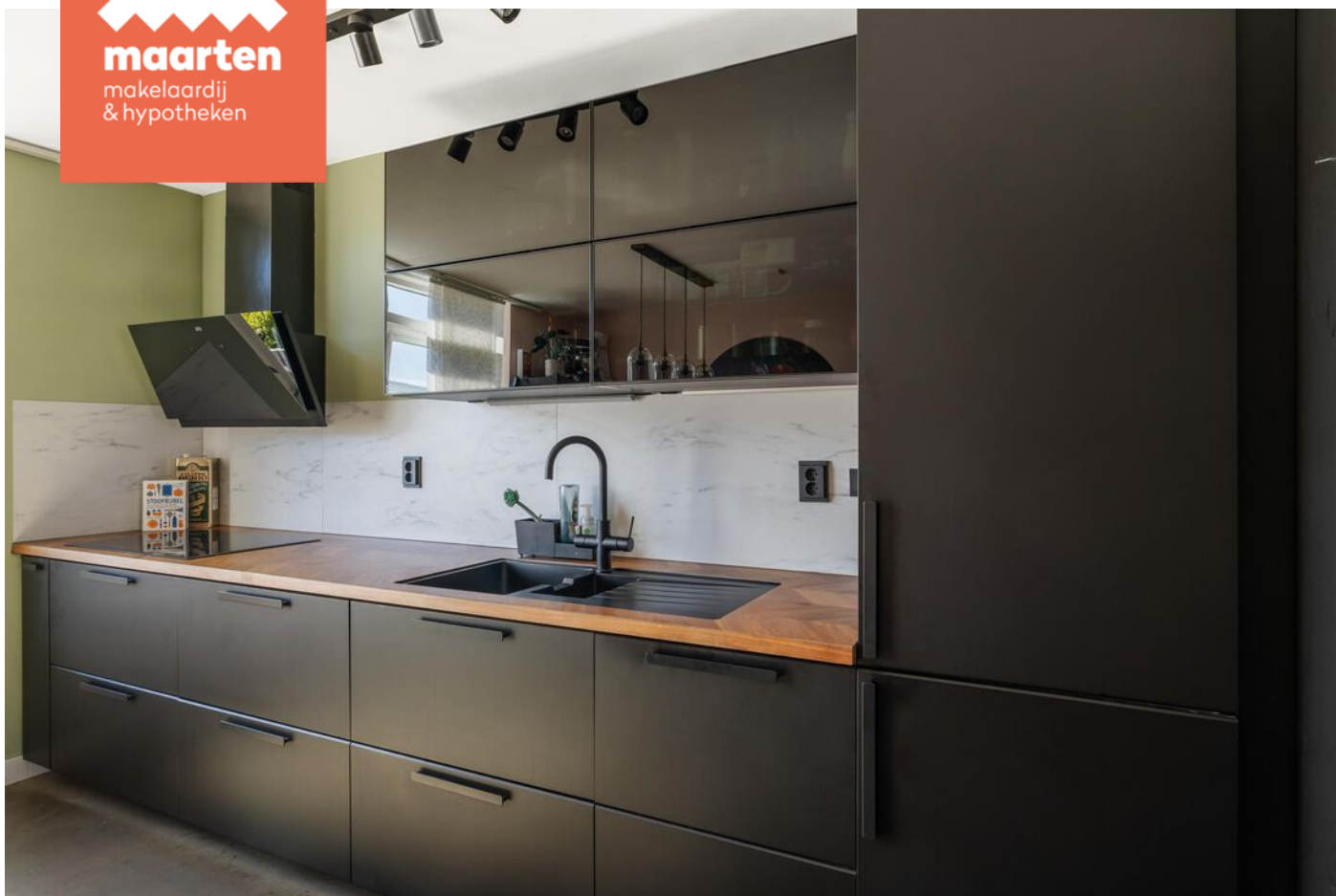
EEMSTEYNSTRAAT 24

3312 JE DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.

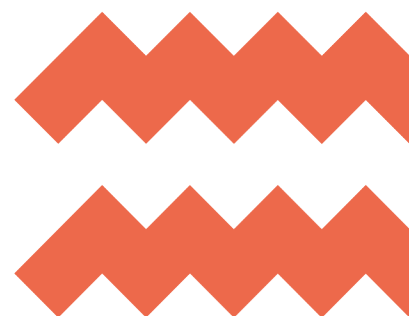


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	114 m ²
Inhoud	402 m ³
Bouwjaar	2000
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

De Eemsteynstraat is onze nieuwste parel en gelegen aan de rand van het centrum van Dordrecht, in het populaire 'Land van Valk'. Deze wijk is écht heel gewild en dat snappen we volledig! Je bent namelijk slechts 5 minuten verwijderd van de historische binnenstad én het station; centraal, maar toch de rust & ruimte die je kunt gebruiken in deze drukke tijden.

Nu door naar deze gave, energiezuinige tussenwoning met speelse indeling! De begane grond beschikt over een ruime (slaap)kamer en badkamer, de gehele 1e verdieping is als leefverdieping ingericht met een lichte woonkamer en moderne leefkeuken en op de 2e verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers en als verrassing nog een mooie badkamer!

In 2019 hebben de eigenaren de woning flink onder handen genomen en dat is zeker te zien! Nieuwe keuken, nieuwe badkamers, vloer- en wandafwerking, alles modern en netjes afgewerkt. En de tuin op het zuidwesten, die is vorig jaar opgeknapt, dus ook daar heb je géén omkijken meer naar!

Wat een fijne plek hè? Wil je een kijkje komen nemen? GRIJP die telefoon!

Indeling:

Tochtportaal met meterkast (11 enkele + 1 dubbele groep, 3 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel)

Ruime hal met toegang tot alle vertrekken en trap naar woonverdieping. Aan de voorzijde is een was- en bergruimte gecreëerd, deze is middels een gordijn af te sluiten. De betonvloer is op deze verdieping afgewerkt met egaline, wat zorgt voor een strakke en moderne look. Verder is de gehele verdieping voorzien van vloerverwarming.

Ruime tuinkamer aan achterzijde, deze wordt momenteel als werkruimte gebruikt maar zou

ook goed kunnen dienen als slaapkamer. Via dubbele deuren heb je vanuit deze kamer toegang tot de achtertuin. Verder zijn de wanden glad afgewerkt.

De badkamer op de begane grond beschikt over een ligbad met thermostaatkraan, wastafel met spiegel, toilet en de opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2012). De badkamer is volledig betegeld, waarbij gebruik is gemaakt van een neutrale kleurstelling.

Door de aanwezigheid van een badkamer en mogelijkheid tot het creëren van een slaapkamer op de begane grond is deze verdieping ideaal als bijvoorbeeld gastenverblijf of natuurlijk als hoofdslaapkamer met eigen badkamer.

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is in 2023 voorzien van nieuwe tegels, kunstgras, beplanting en een zonnedoek om een fijne schaduwplek te creëren. De houten berging is voorzien van verlichting en elektra. Verder beschikt de tuin over een achterom.



1e verdieping:

De gehele 1e verdieping is in gebruik als woonverdieping, met aan de voorzijde een ruime en lichte woonkamer en aan de achterzijde een fijne leefkeuken. De woonkamer wordt gekenmerkt door de grote raampartijen en de erker aan de voorzijde, dit brengt veel sfeer in deze ruimte. Ook op deze verdieping is de betonvloer afgewerkt met een egaline-laag, waardoor een strakke en industriële vloer is ontstaan, geheel voorzien van vloerverwarming. De wanden van de woonkamer zijn glad afgewerkt en deels behangen. Het plafond is eveneens glad afgewerkt.

De lichte leefkeuken aan achterzijde ligt iets hoger dan de woonkamer. In 2019 is de keuken geheel vernieuwd, deze omvat een wandopstelling voorzien van inductie kookplaat met afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser, kokend-waterkraan en veel bergruimte. In een apart kastendeel zijn twee stoomovens ingebouwd en is wederom veel bergruimte aanwezig. Alle inbouwapparatuur is van het merk AEG.

De strakke belijning van de keuken in combinatie met de marmerlook wandplaten maken deze keuken helemaal in de stijl van nu. Verder biedt de keukenruimte genoeg plek voor een grote eettafel. De dubbele deuren met het Franse balkon aan achterzijde maken deze ruimte helemaal af.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Royale slaapkamer aan voorzijde, de wanden en het plafond zijn glad afgewerkt en de betonvloer voorzien van egaline-afwerking. De grote kastenwand is ter overname.

De tweede slaapkamer op deze verdieping bevindt zich aan de achterzijde. Deze kamer beschikt over dezelfde afwerking als de grote slaapkamer en is verder voorzien van een

dakraam en fijne bergruimte onder het schuine dak.

De inpanidige badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime douche met schuifdeur en thermostaatkraan, toilet, wastafelmeubel en een spiegelkast. Het Sunshower systeem in de douche is ter overname.

Algemeen:

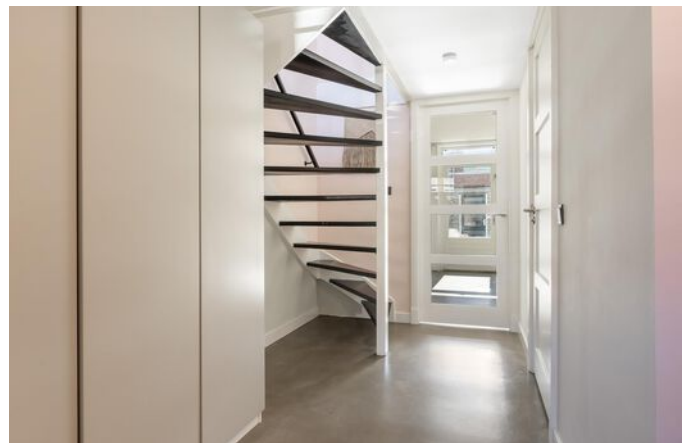
- Woning is in 2019 geheel aangepakt, voorzien van nieuwe keuken en badkamers, nieuwe vloer- en wandafwerking;
- Betreft een volwaardige woning met appartementsrecht, 1/11e aandeel in het geheel;
- Onderhoud buitenzijde verloopt via actieve VvE, bijdrage €112,- per maand;
- Schilderwerk wordt in 2024 uitgevoerd;
- Mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen op het eigen dakdeel;
- Oplevering in overleg.

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.











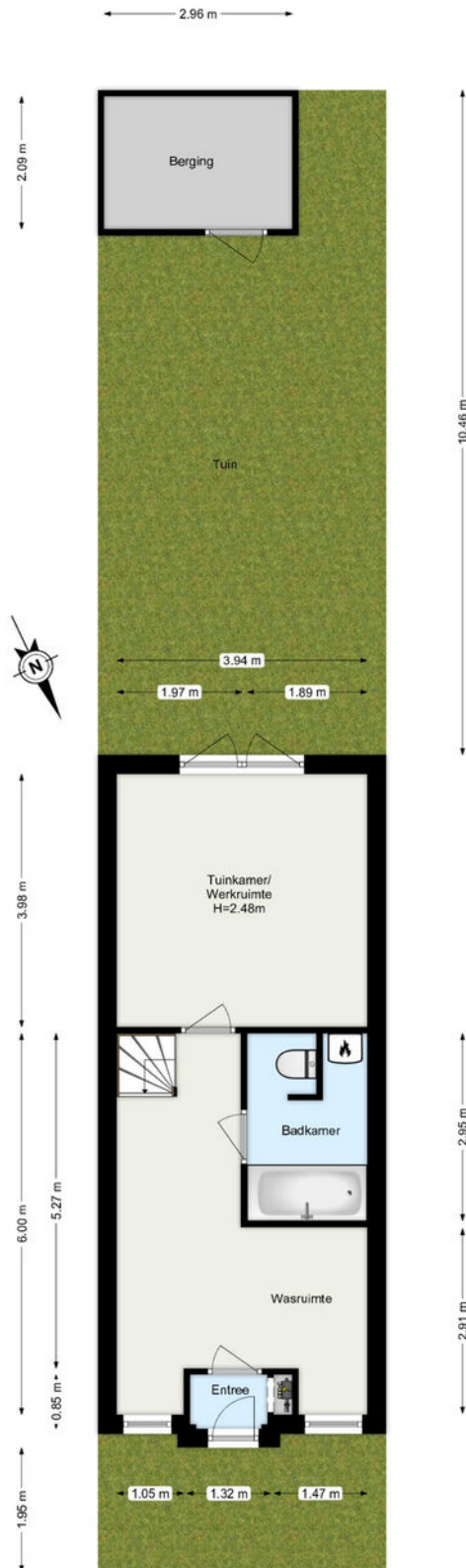








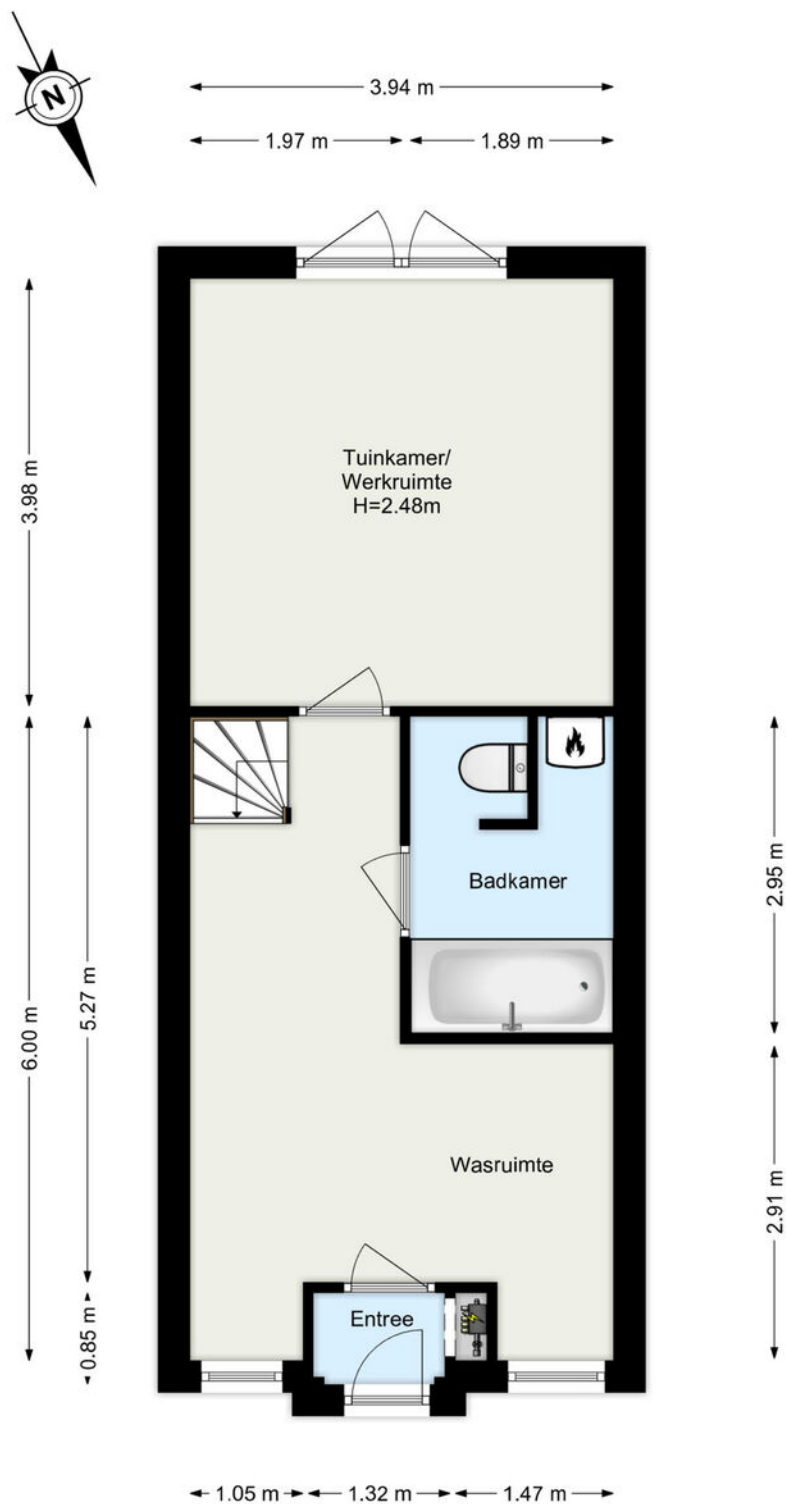
PLATTEGROND



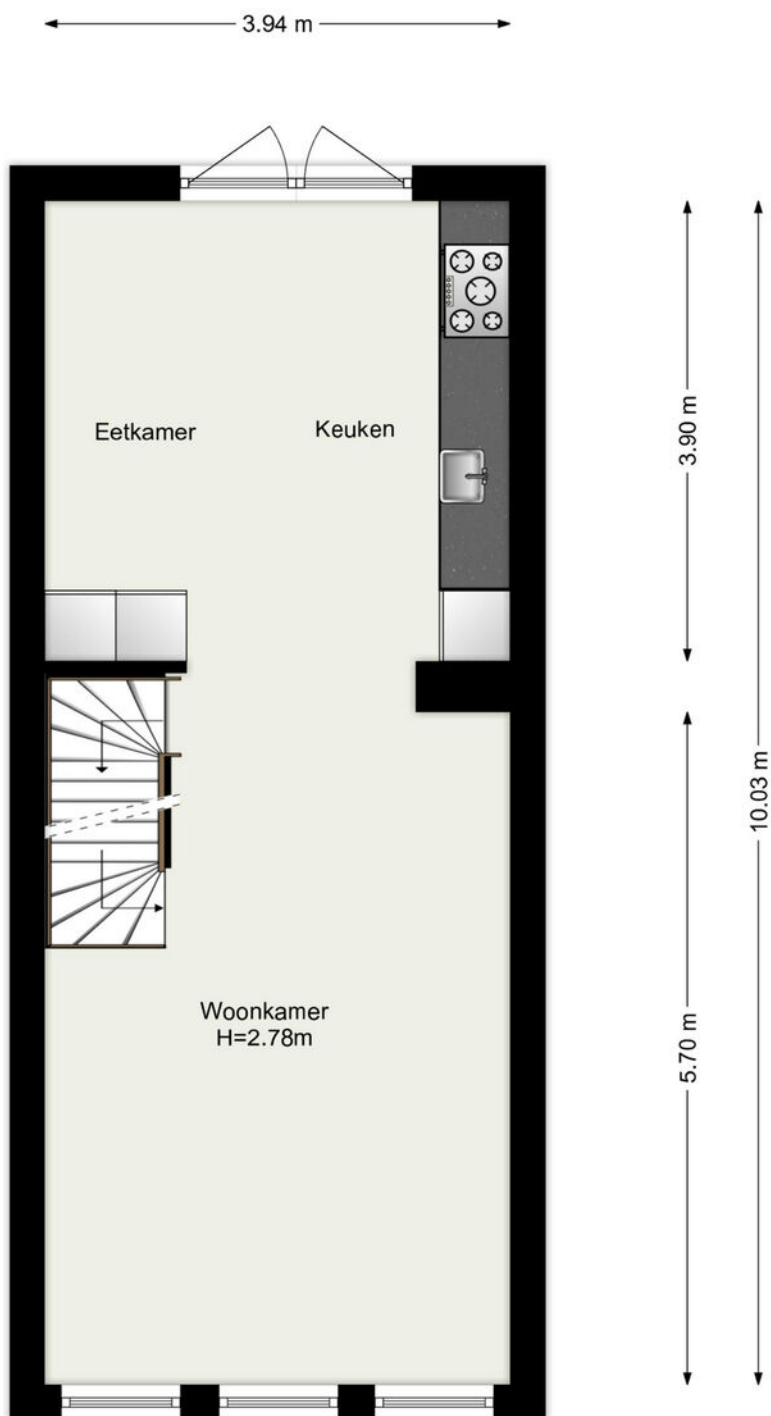
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

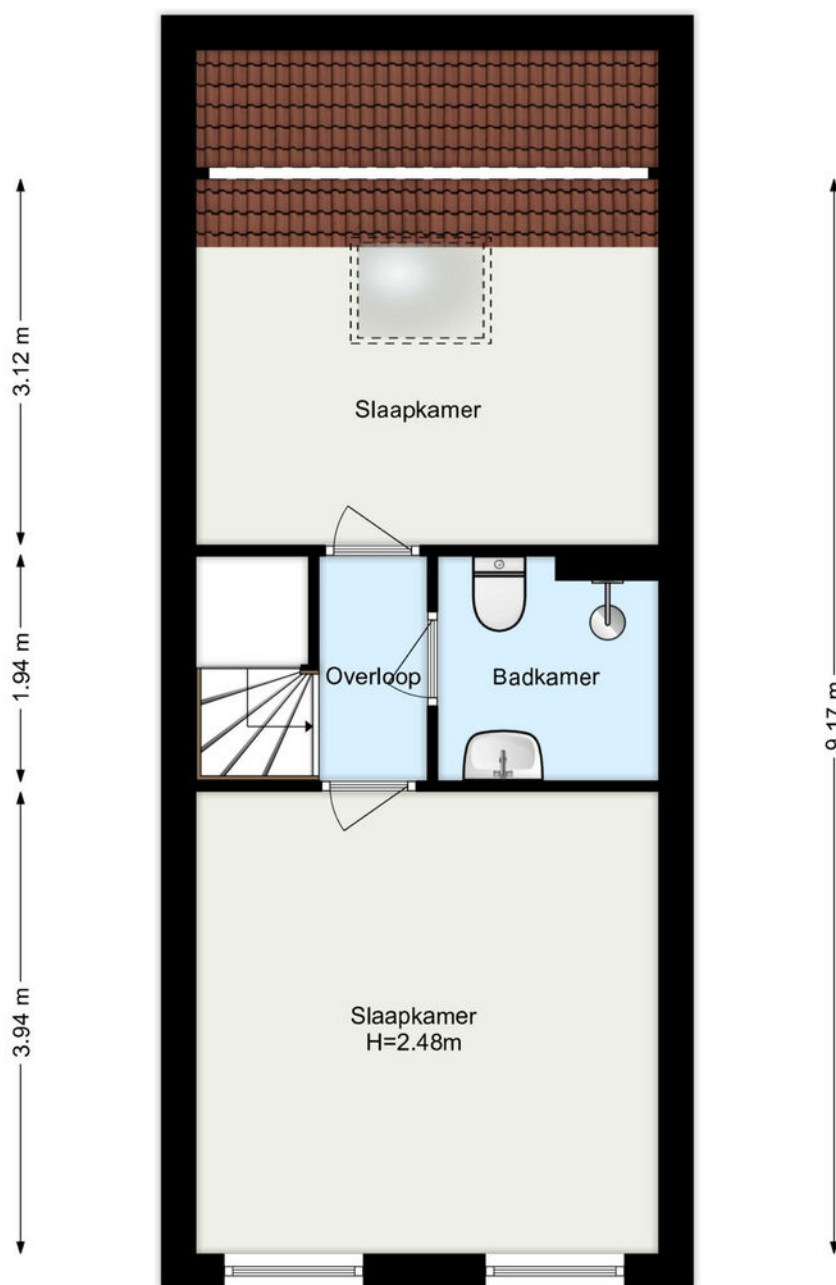


PLATTEGROND



3.94 m

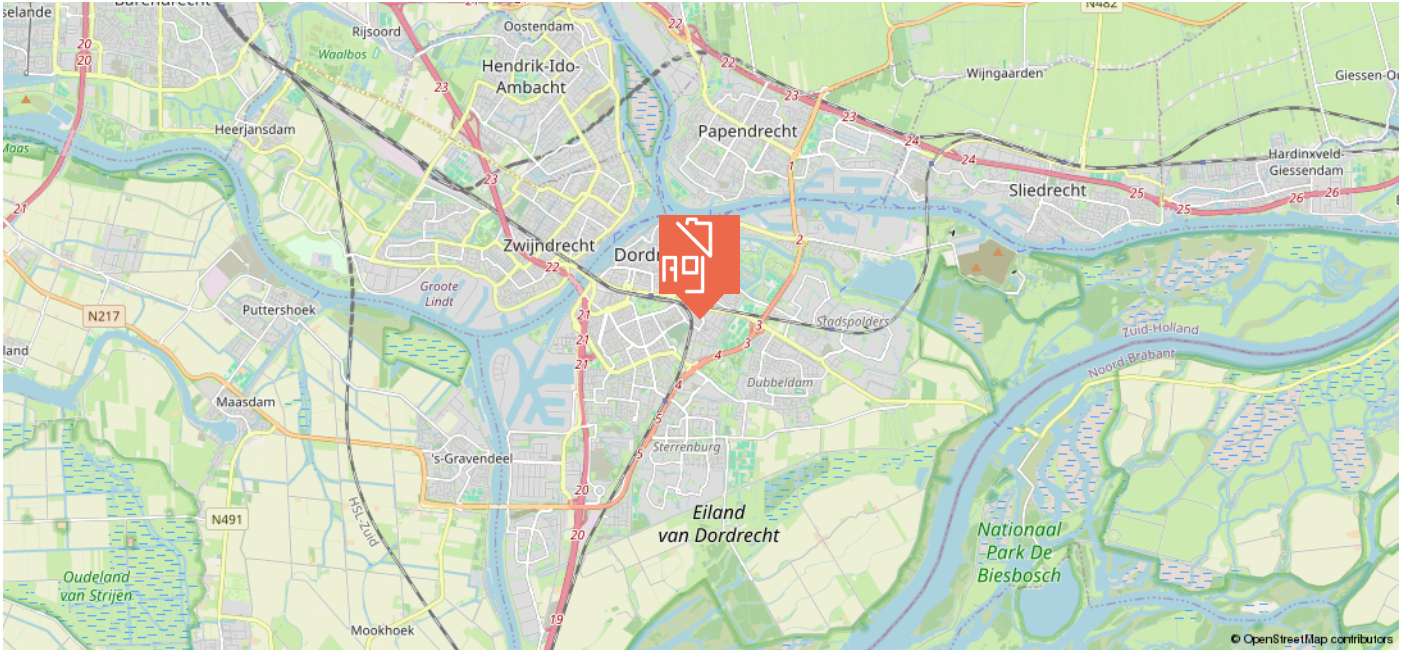
1.96 m 1.87 m



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 bouwkundige 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 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

