




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

DOORNENBURG 137

3328 AD DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 285.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	97 m ²
Inhoud	331 m ³
Bouwjaar	1980
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

'Kijk, vanuit hier zie je de dijk en vanuit daar loop je zó de Elzen in!' aldus de verkoper van de Doornenburg 137. Wat een fijne en rustige plek is dit!

Deze toffe maisonnette ligt in een enorm kindvriendelijke & groene buurt in de wijk Sterrenburg met heerlijk vrij uitzicht. Fijne omgeving om te wonen blijkt, want verkopers hebben namelijk in dezelfde wijk een nieuwe woning aangekocht! Zij begonnen hier 5 jaar geleden als starters en altijd met veel plezier gewoond. In de ochtend start je op het balkon in het zonnetje, perfect om daar te ontbijten of te lunchen dus. De afgelopen jaren opgeknapt met heel veel mooie houten elementen voor een warme sfeer. Héél bijzonder (op een positieve manier) is de trap in de woonkamer, een echte eye-catcher!

Winkelcentrum Sterrenburg weer op loopafstand en met 20 minuutjes fietsen ben je bij ons op kantoor voor een bakkie koffie. We weten allemaal dat dit gewoon een lekker plekkie is om jouw (t)huis van te maken. We gaan er daarom helemaal niks ingewikkelds van maken; gewoon een superleuke moderne woning met een mooie keuken, grote badkamer (met bad), 2 grote slaapkamers en een breed balkon.

Had ik al genoemd dat er óók een eigen parkeerplaats en berging in de garage bij zit? Bij deze! Kom jij gezellig een kijkje nemen?

Indeling:

Via de algemene trappenhuizen is de galerij op de 3e verdieping bereikbaar. Er is tevens een lift aanwezig om de galerij te bereiken.

Begane grond appartement (3e etage):
Entree in hal met meterkast (9 groepen, 3 aardlekschakelaars, slimme meters en glasvezelaansluiting), toilet (volledig betegeld) met fontein, kast met opstelplaats cv-ketel (Remeha Tzerra, 2016).

Lichte en strak afgewerkte woonkamer met open trap naar de verdieping en toegang tot het terras aan achterzijde. De woonkamer is afgewerkt met een mooie laminaatvloer en gestucte wanden en plafond. De moderne trap met bordesdeel is door de huidige eigenaren afgewerkt met prachtige eikenhouten treden.

Vind je het heerlijk om te koken voor vrienden en familie? Dan ben je hier aan het juiste adres, want wat een prachtige keuken is dit! Aan de voorzijde bevindt zich deze moderne keuken in U-opstelling, welke in 2019 is geplaatst. De keuken beschikt over een groot gasfornuis (maar liefst 6 pits) met oven van merk La Germania, afzuigkap, koel/vriescombinatie, vaatwasser, magnetron, een kunststof werkblad, inbouwspots en heel veel bergruimte.

Ruim terras gelegen op het oosten, voorzien van een elektrisch zonnescherm. Hier geniet je in alle rust van het zonnetje en het uitzicht op de groene omgeving.

Verdieping:

Overloop met vaste kast en extra bergruimte boven de trap.

Grote slaapkamer aan achterzijde met vaste schuifkastenwand, 2 dakramen en een laminaatvloer.

Eveneens een ruime slaapkamer aan voorzijde. Vanuit deze kamer is de kast met aansluiting wasmachine bereikbaar.



Nette badkamer (volledig betegeld), voorzien van hoekbad met thermostaatkraan, groot wastafelmeubel met dubbele wastafel, toilet en mechanische ventilatie.

In de onderbouw van het appartementencomplex beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats en ruime berging.

Algemeen:

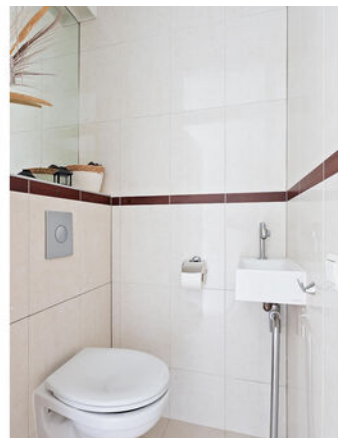
- Ruime, instapklare maisonnette woning van maar liefst 97 m².
- Eigen parkeerplaats in garage onder complex.
- Energielabel C, bijna volledig voorzien van dubbel glas in houten kozijnen.
- Nieuwe keuken, laminaatvloer, meterkast, stucwerk, traptreden in 2019 geplaatst.
- Schilderwerk april 2024 uitgevoerd.
- VvE bijdrage €161,85 per maand. Het betreft een actieve VvE. In verband met toekomstig groot onderhoud dient er in de aankomende jaren mogelijk een extra jaarlijkse bijdrage worden voldaan.
- Oplevering in overleg, voorkeur december 2024.

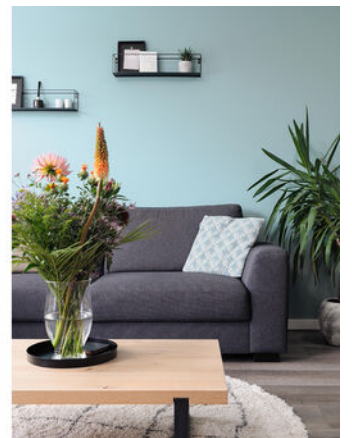
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

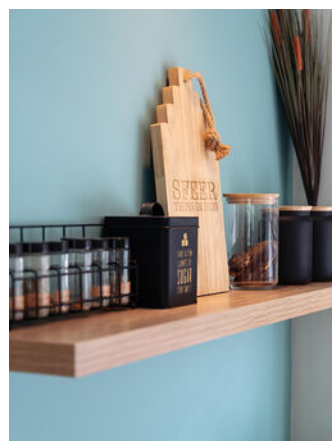
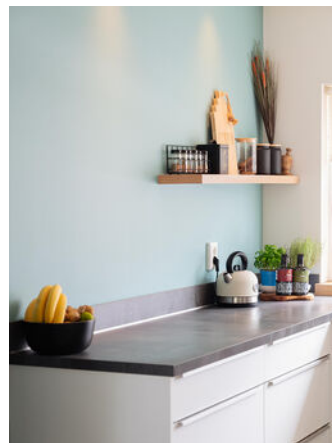
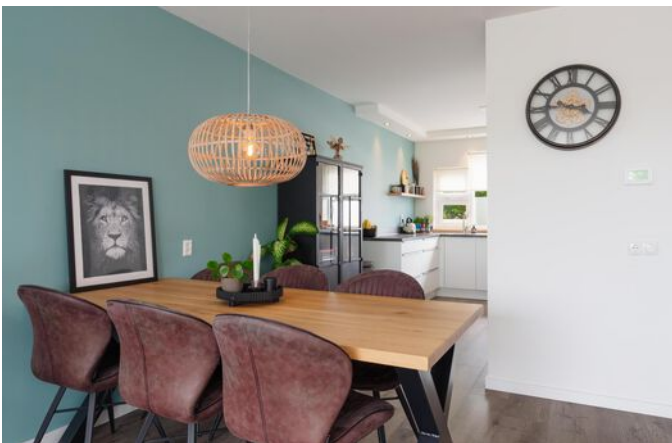








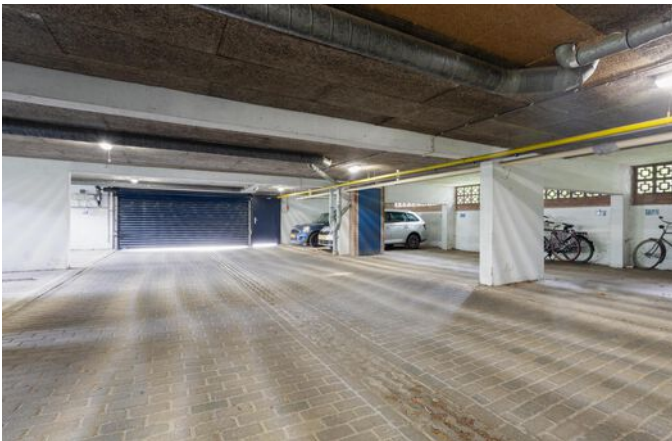






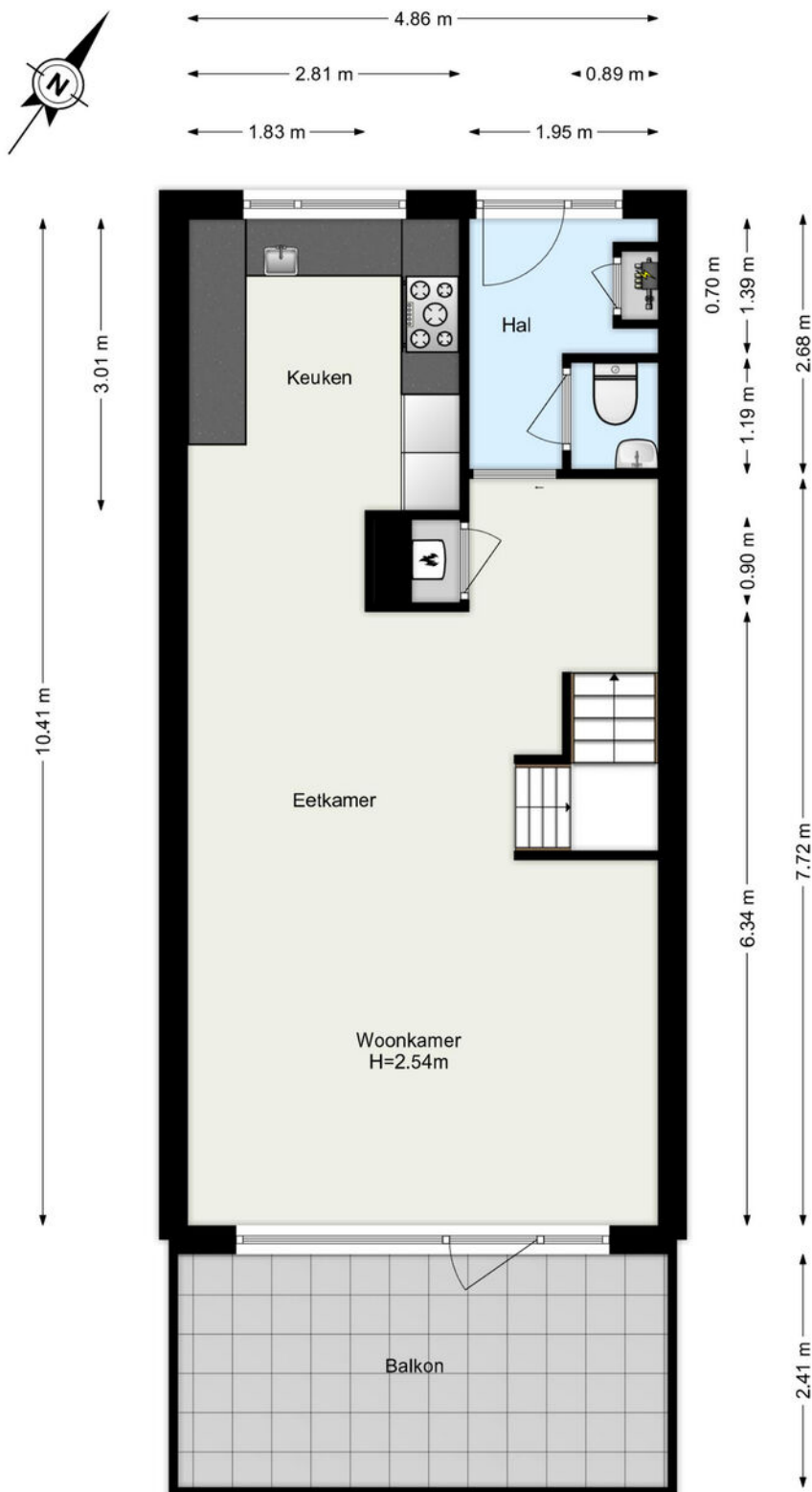






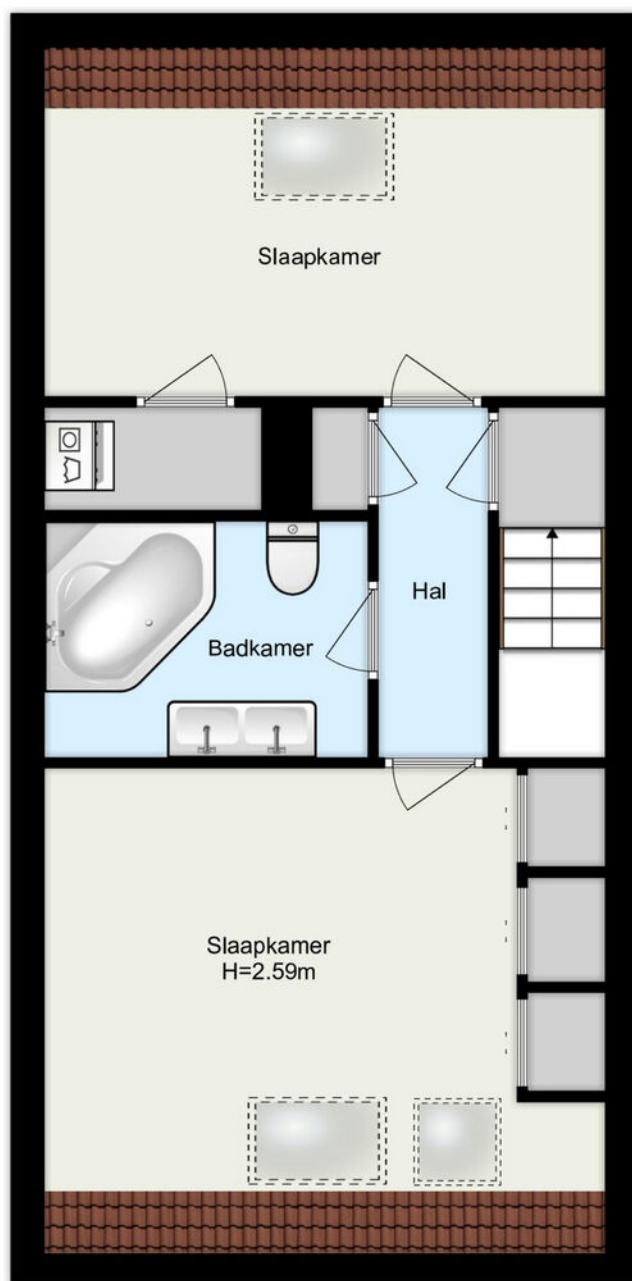
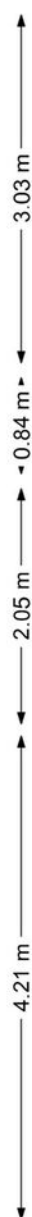
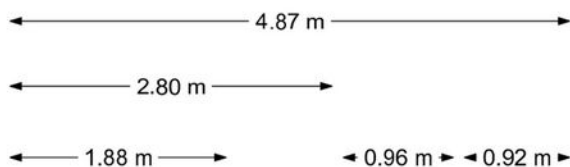


PLATTEGROND



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

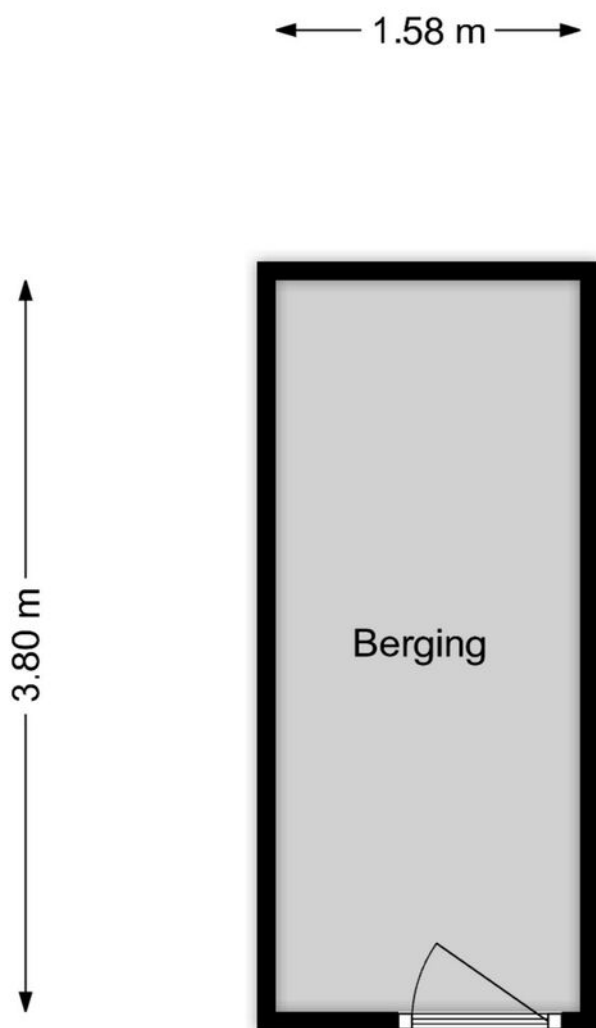
PLATTEGROND



0.67 m

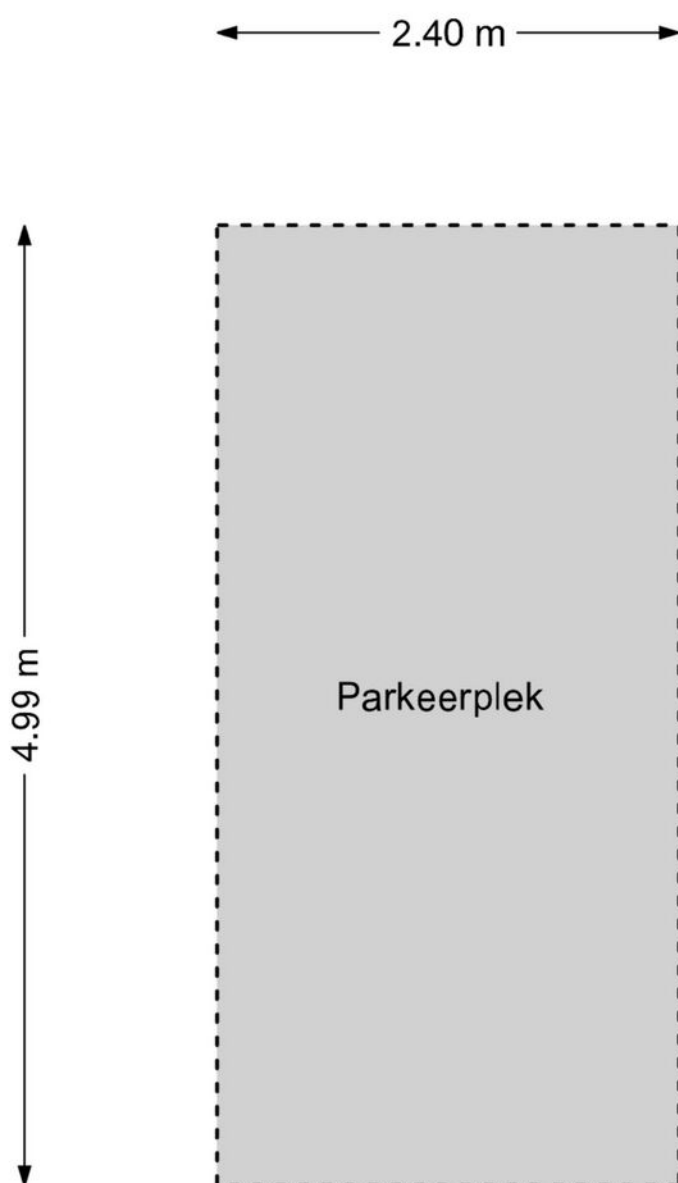
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



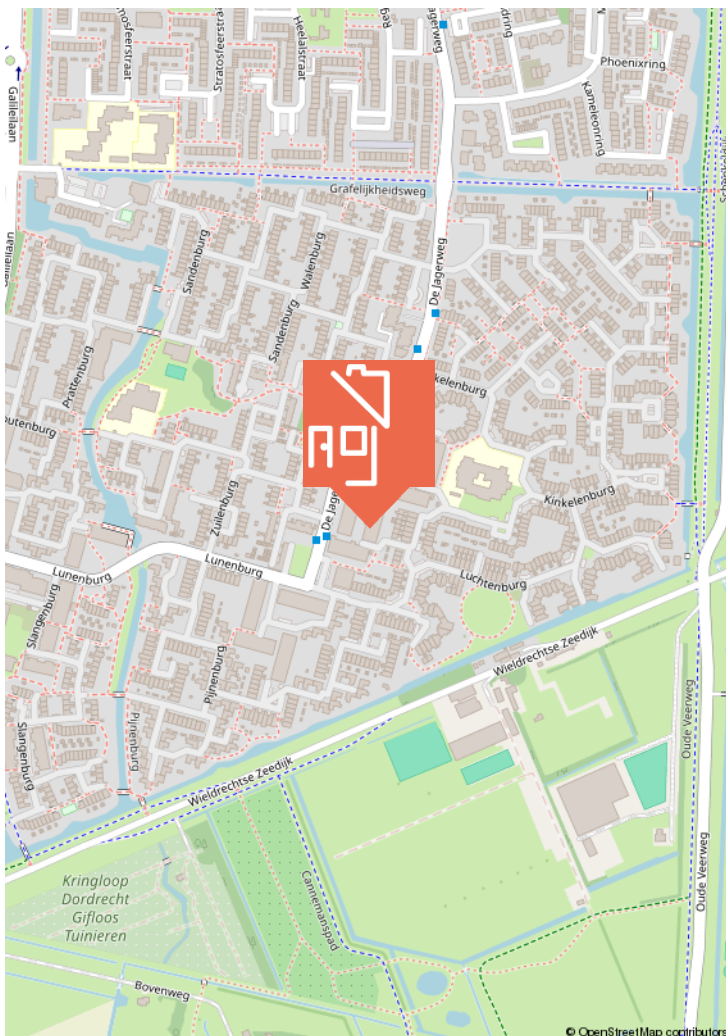
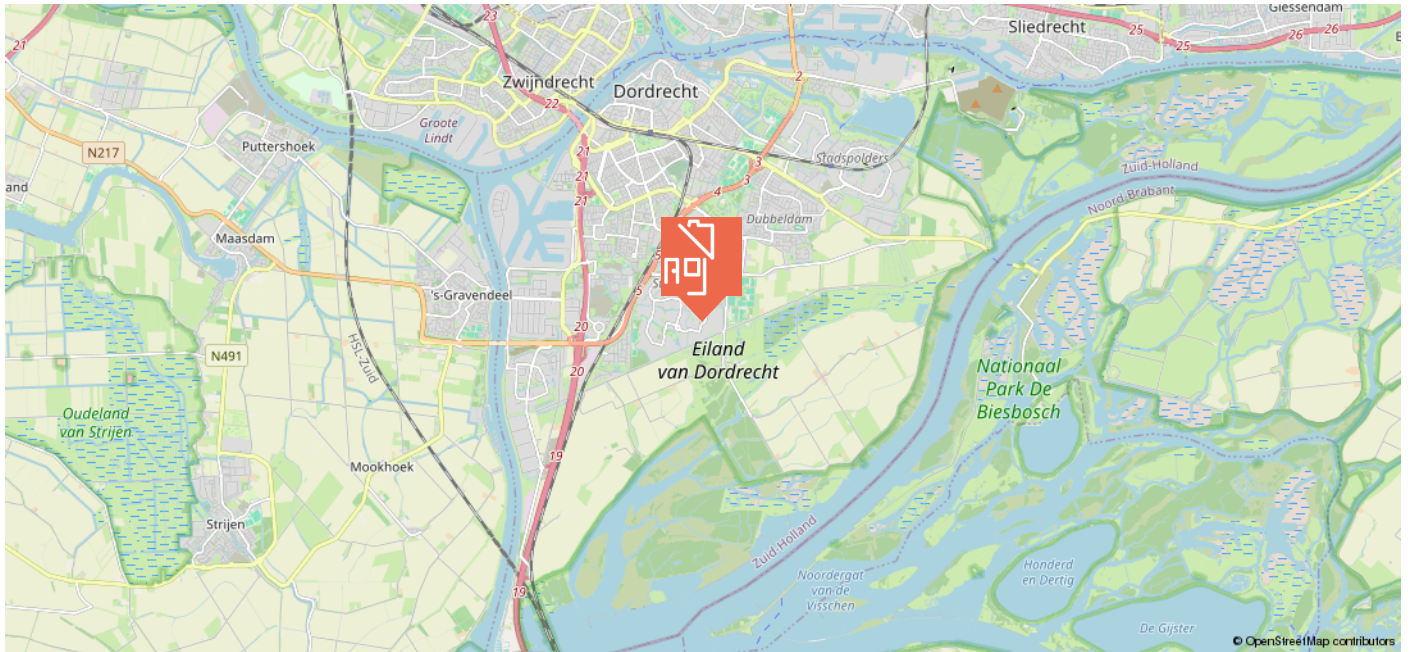
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie Q Perceel 4325	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 april 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 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](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

