




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

HEYSTERBACHSTRAAT 61

3312 JH DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 310.000,- K.K.

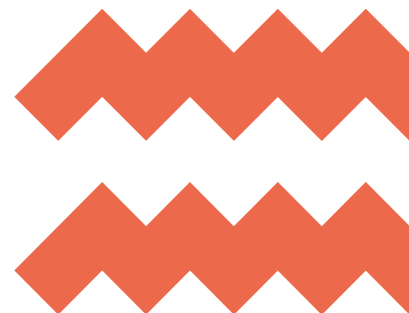


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	90 m ²
Inhoud	352 m ³
Bouwjaar	1928
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	zonneterras
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Stel je voor: een sfeervolle bovenwoning met sierlijsten, een authentieke schouw, een zonnig dakterras op het zuidwesten en kunststof kozijnen met HR++ glas. En dit alles op een centrale locatie in het Land van Valk. Je vindt het aan de Heysterbachstraat.

Deze ruime bovenwoning beschikt over een grote woonkamer, een recent vernieuwde keuken met een lekker balkon, 3 slaapkamers en een heerlijk zonnig dakterras. Bovendien vind je dichtbij alles wat je nodig hebt: openbaar vervoer, supermarkten, scholen, sportverenigingen en zelfs het ziekenhuis! Wat deze plek echt bijzonder maakt? De centrale ligging gecombineerd met de rust en ruimte in het Land van Valk. Je zit binnen mum van tijd in het centrum van Dordrecht, maar je loopt ook zo naar het Dubbelmondepark voor een lekkere wandeling. Wist je dat je hier Schotse Hooglanders kunt spotten?

Met 90 m² woonoppervlak en een handige bergzolder voor al je spullen is dit een perfecte plek voor jong en oud. De verkoper heeft hier zelf sinds 2007 gewoond en haar kinderen zijn hier opgegroeid – dat zegt genoeg, toch? Mis deze kans niet om dit geweldige huis te bekijken! BEL ons voor een rondleiding en laat je verrassen door al het moois dat Heysterbachstraat 61 te bieden heeft.

Indeling:

Hal met meterkast (6 groepen + dubbele groep, aardlekschakelaars, meters)

1e verdieping:

Overloop met toilet (half betegeld, fontein).

Woonkamer over de gehele lengte van de woning (voormalig en suite), voorzien van sierlijsten, een schouw, kunststof kozijnen en een laminaatvloer. De voorzijde van de woonkamer biedt toegang tot de keuken.

Keuken in hoekopstelling (2021), deze beschikt

over een 4 pit inductiekookplaat, oven, vaatwasser, losse koel/vriescombinatie en een deur naar het balkon aan voorzijde.

Vanaf het knusse balkon, gelegen op het noordoosten, heb je een mooi uitzicht op de Heysterbachstraat, hier kan je heerlijk genieten van een drankje tijdens het koken!

2e verdieping:

Overloop, bergruimte.

Leuke slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een laminaatvloer. Vanuit deze kamer heb je toegang tot een grote ruimte in de nok van de woning, ideaal te gebruiken als berging maar ook een leuke speelplek voor de kinderen. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2019) en een kunststof dakraam.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een laminaatvloer en vaste kasten.

Kleine slaapkamer aan voorzijde.

Badkamer (volledig betegeld) met douchecabine, wastafel met spiegelkast, wasaansluiting, designradiator en toegang tot het dakterras.

Het ruime dakterras aan achterzijde is gelegen op het zuidwesten, een ideale buitenruimte waar je tot in de late uurtjes kan genieten van het zonnetje. Het terras is voorzien van kunstgras en een kunststof reling.



Algemeen:

- Karakteristieke jaren '20 bovenwoning met ruime woonkamer, moderne keuken, 3 slaapkamers en een fijn dakterras.
- In 2021 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.
- Keuken vernieuwd in 2021.
- Meterkast + bedrading vernieuwd.
- Dakfolie + bitumen vervangen in 2023.
- Kleine maar actieve VvE, bijdrage €100 per maand.
- 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.

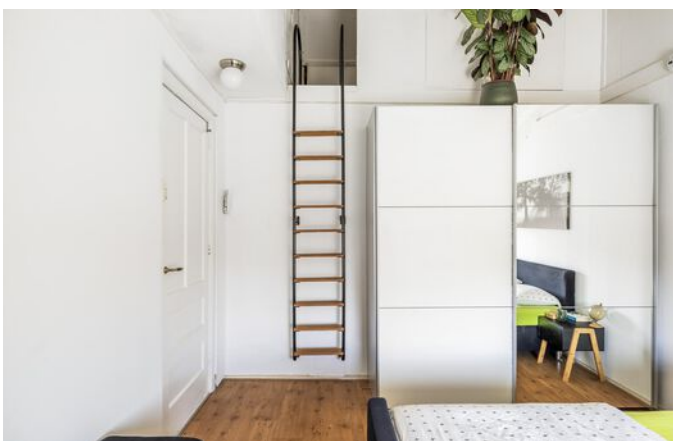
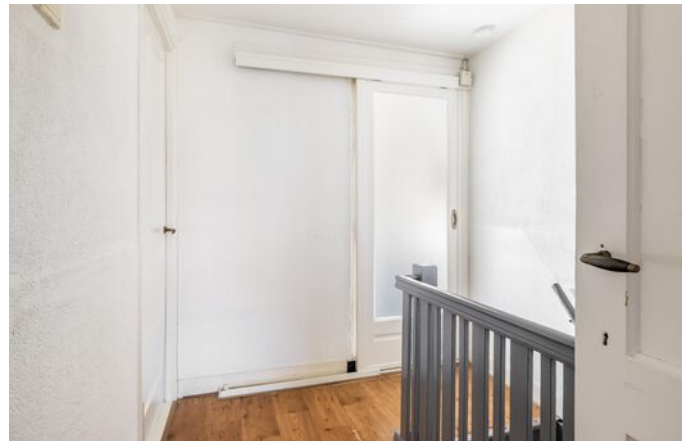






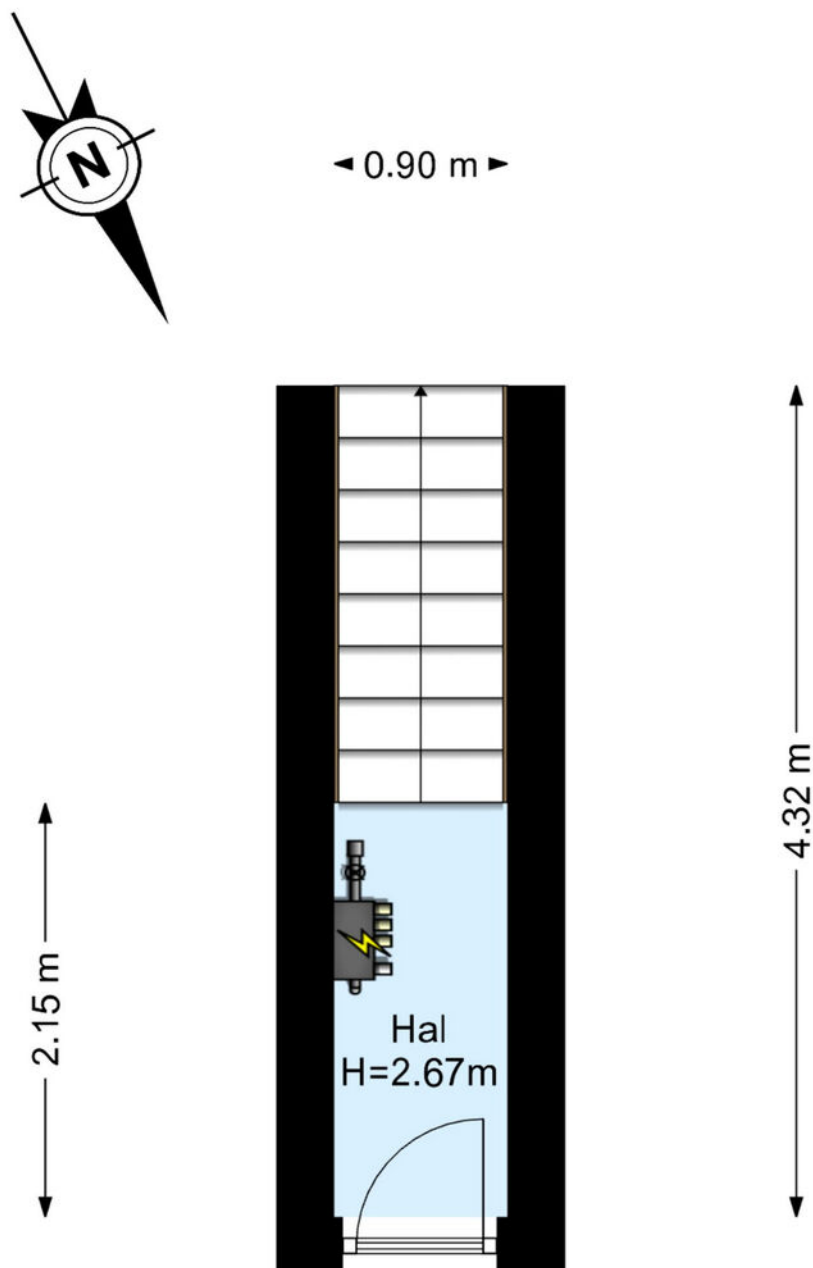






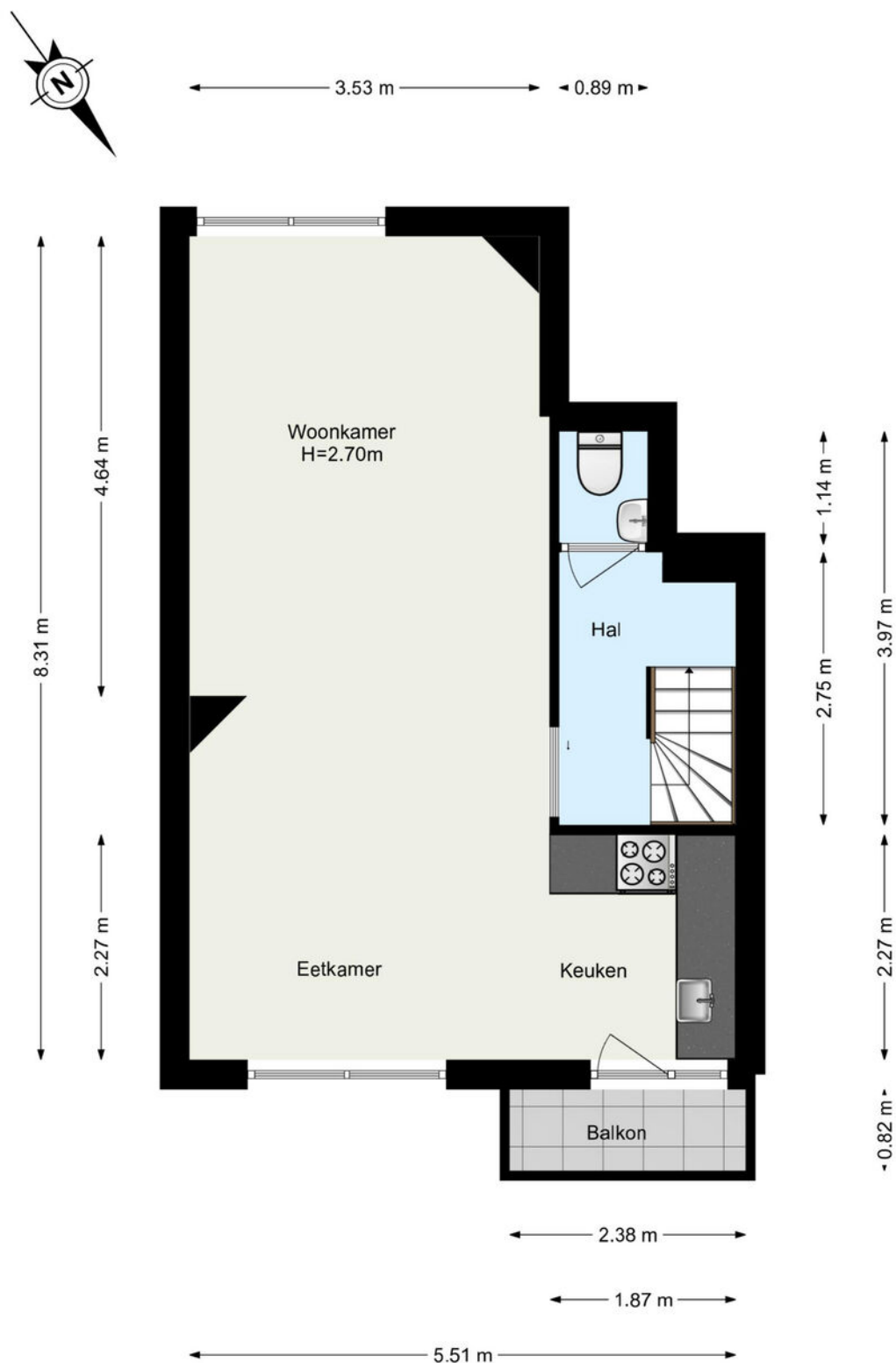


PLATTEGROND



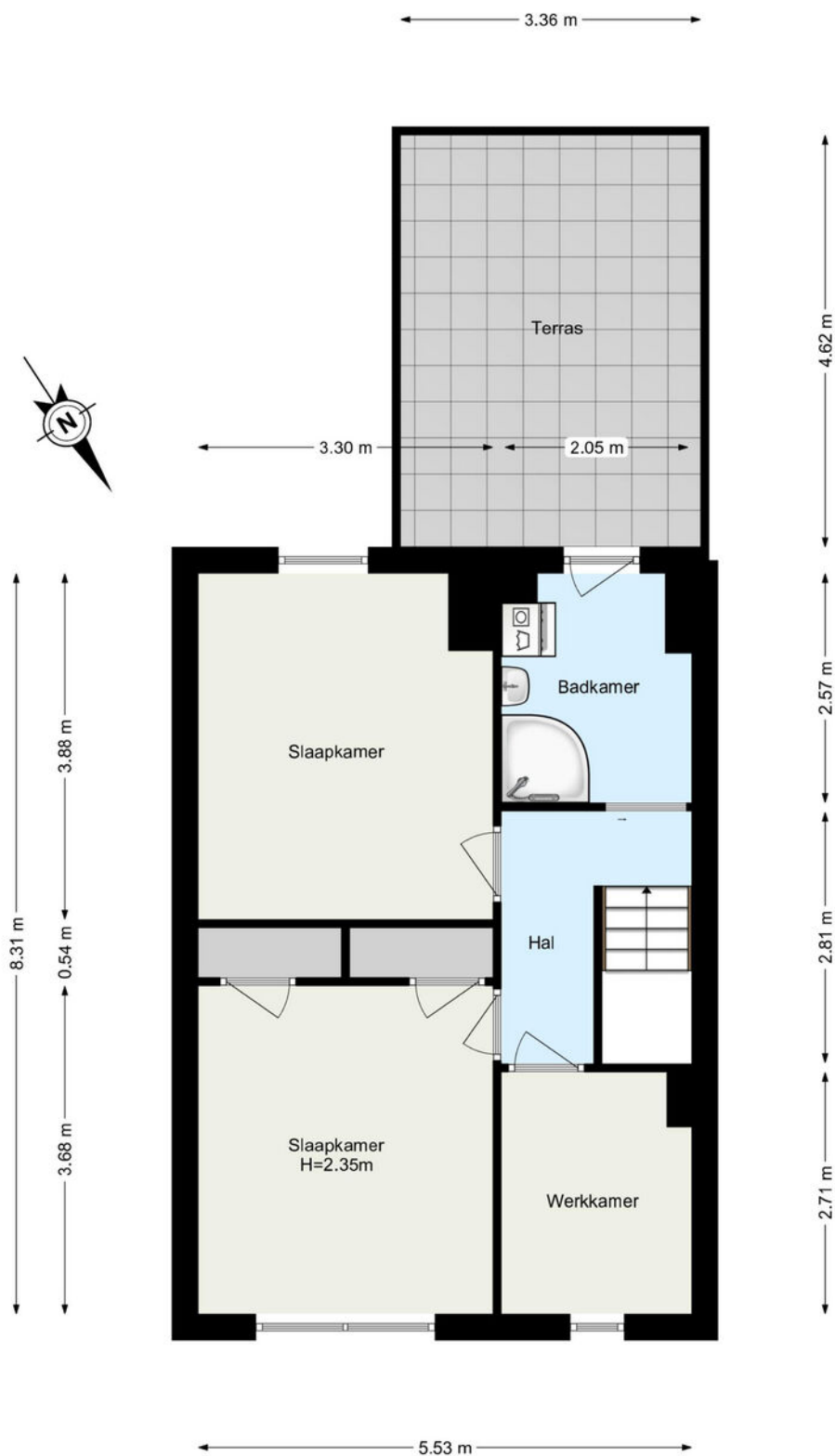
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



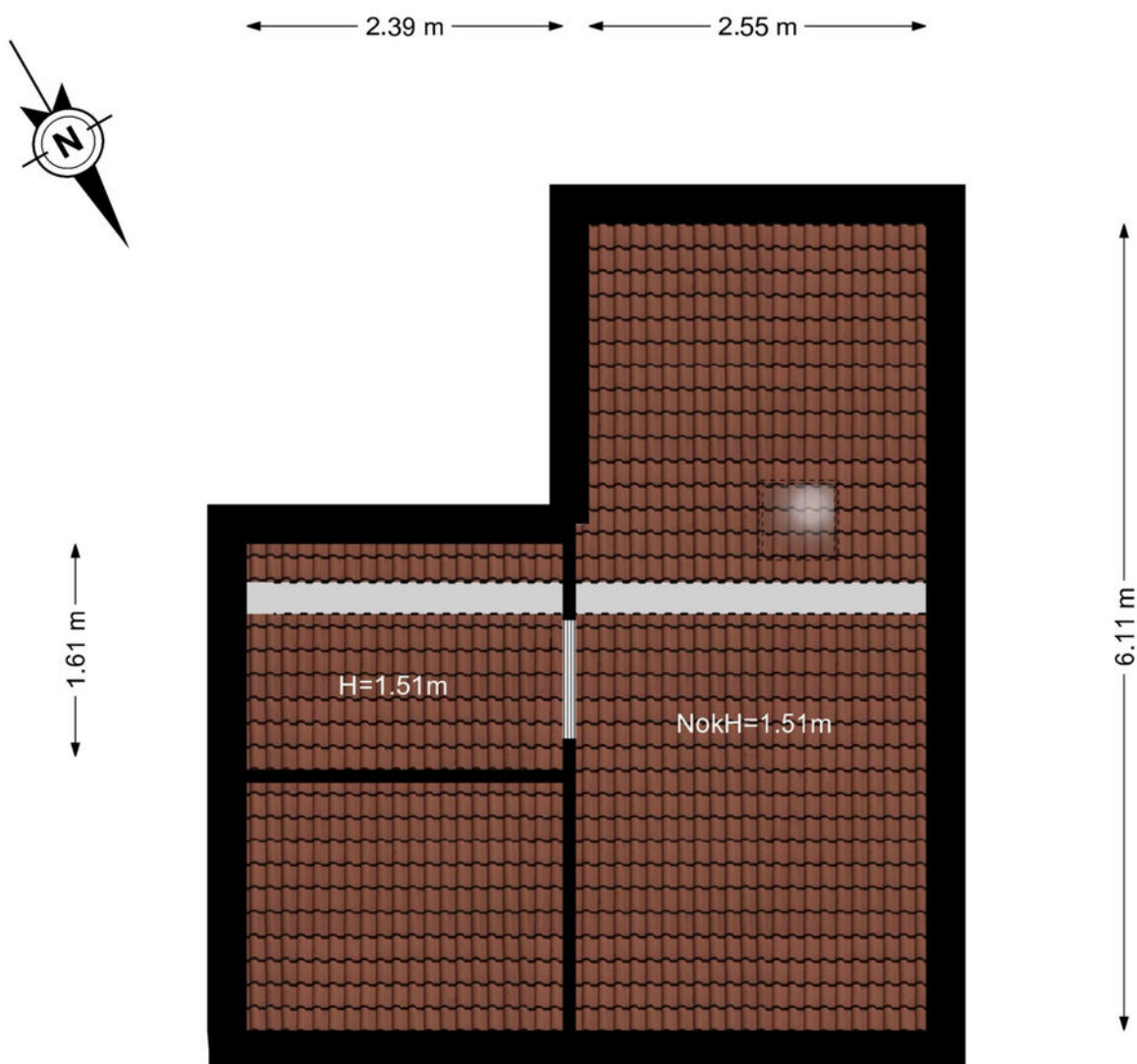
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



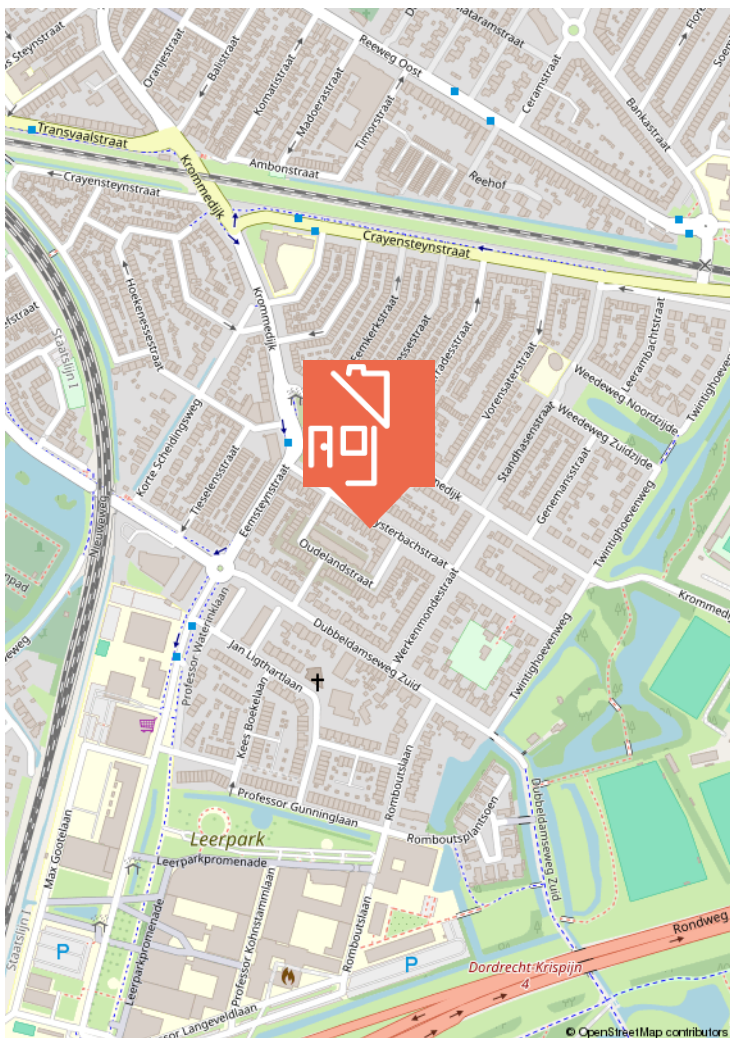
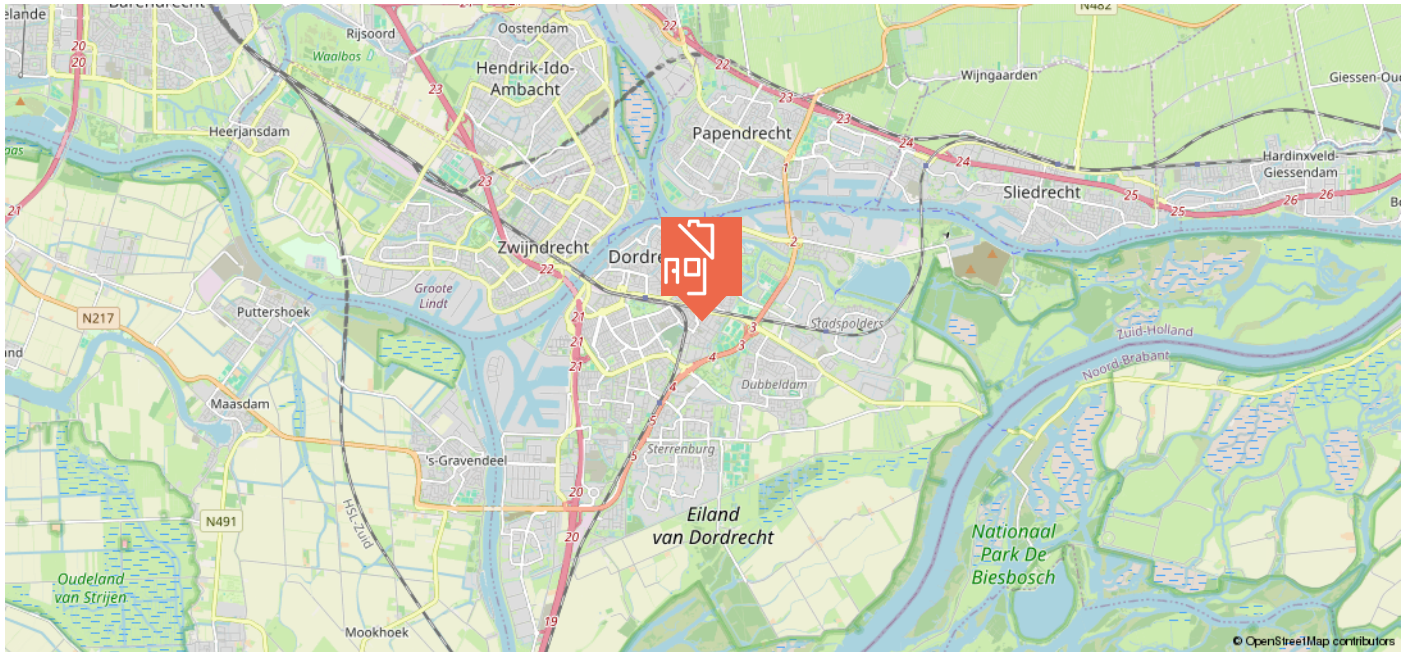
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3520	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 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 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

