



ieder
huis,
eigen
verhaal

NOORDENDIJK 98

3311 RR DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 475.000,- K.K.

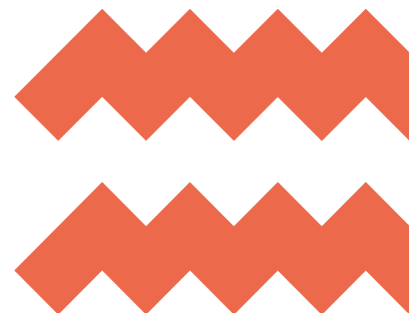


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	147 m ²
Inhoud	493 m ³
Bouwjaar	2000
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een speelse eengezinswoning met karakter? Dan is dit je kans! Deze ruime woning, gelegen aan de Noordendijk 98, biedt alles wat je hartje begeert.

Op de begane grond vind je een gezellige tuinkamer met directe toegang tot een heerlijke tuin. De eerste verdieping beschikt over een royale woonkamer en een aparte keuken, ideaal voor kookliefhebbers. Met twee ruime slaapkamers is deze woning perfect voor een gezin.

Een groot pluspunt is de eigen parkeerplaats direct achter de woning en de mogelijkheid om een parkeervergunning in de buurt te regelen. Achter de woning ligt een grasveld met een speeltuin, ideaal voor kinderen om veilig te spelen. Daarnaast beschikt de woning over een fantastisch dakterras op de vierde verdieping met uitzicht op de historische Molen Kyck Over Den Dyck.

Deze woning is super centraal gelegen! Je bent zo in het bruisende centrum van Dordrecht, in Papendrecht of Rotterdam met de waterbus. De Kinepolis bioscoop en het Energiehuis zijn om de hoek, en voor een heerlijke lunch zit je snel bij Villa Augustus.

Dit is de ideale plek om thuis te komen en te genieten van alles wat Dordrecht te bieden heeft.

Neem contact op voor een bezichtiging en laat je verrassen door de charme van Noordendijk 98.

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot de verschillende kamers.

Meterkast met 8 groepen, hoofdschakelaar, 2x aardlekschakelaar, gasmeter, watermeter, dag-

en nachtstroom, glasvezel kabel.

Kamer 1 gelegen aan de voorzijde met vinyl vloerafwerking en structuur wanden, de kamer is perfect als bijvoorbeeld kantoor.

Tuinkamer gelegen aan de achterzijde van de woning, openslaande deuren naar de achtertuin, ook hier vinyl vloeren en spachtelputz wanden. Op dit moment is het wonen op de eerste verdieping, er zijn meerdere mensen in de omgeving die bijvoorbeeld de keuken naar beneden hebben gehaald of zelfs de hele woonverdieping hebben verplaatst naar de begane grond.

Achtertuin met houten berging voorzien van elektra achterin de tuin EN een eigen parkeerplaats, echt ideaal zo dicht bij het centrum de luxe om je auto bij huis te parkeren. De tuin grenst aan een groot plein met ook speelvoorzieningen voor kinderen.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

Woonkamer aan de achterzijde/ tuinzijde met laminaat vloer en spachtelputz wanden.

Aan de voorzijde is de nu separate keuken aanwezig in hoekopstelling voorzien van spoelbak, oven, keramisch koken met afzuigschouw, koelkast/ vriezer, aansluiting voor vaatwasser. De keuken is gedateerd maar een mooie ruimte voor een nieuw model, daarnaast zouden (voor de liefhebber) keuken en woonkamer samengevoegd kunnen worden.



Tweede verdieping:

Overloop met nog een trap naar verdieping 3.

Slaapkamer aan de voorzijde en slaapkamer aan de achterzijde met 2 dakramen.

Badkamer met bad voorzien van jets, wastafel met meubel, duoblok toilet, douche, geheel betegelde wanden.

Derde verdieping:

Deze geheel open verdieping is ook makkelijk in te delen in 1 of 2 extra kamers, in totaal kun je dus maar liefst 5 of 6 slaapkamers creëren!

Op deze verdieping is de CV ketel gesitueerd (merk Remeha) en de was aansluiting evenals de mechanische ventilatie. Deur naar het balkon aan de voorzijde, de tuin ligt aan de achterzijde dus je kunt altijd genieten van zon of schaduw!

Algemeen:

Buitenschilderwerk deels uitgevoerd in 2024.

Mechanische ventilatie vervangen in 2023.

CV ketel is van 2011 echter wel gereviseerd in de afgelopen jaren.

Niet bewoningsclausule van toepassing, de woning staat nu leeg maar is in de afgelopen jaren door de eigenaar verhuurd geweest.

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.

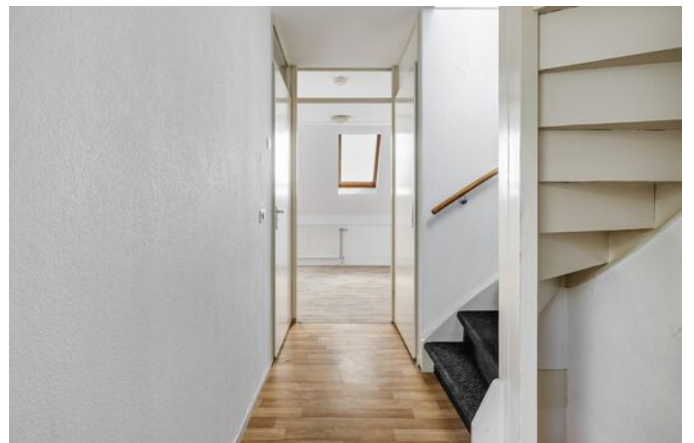






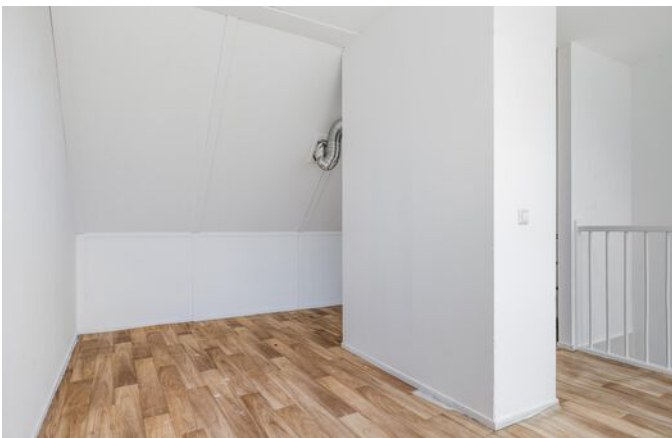






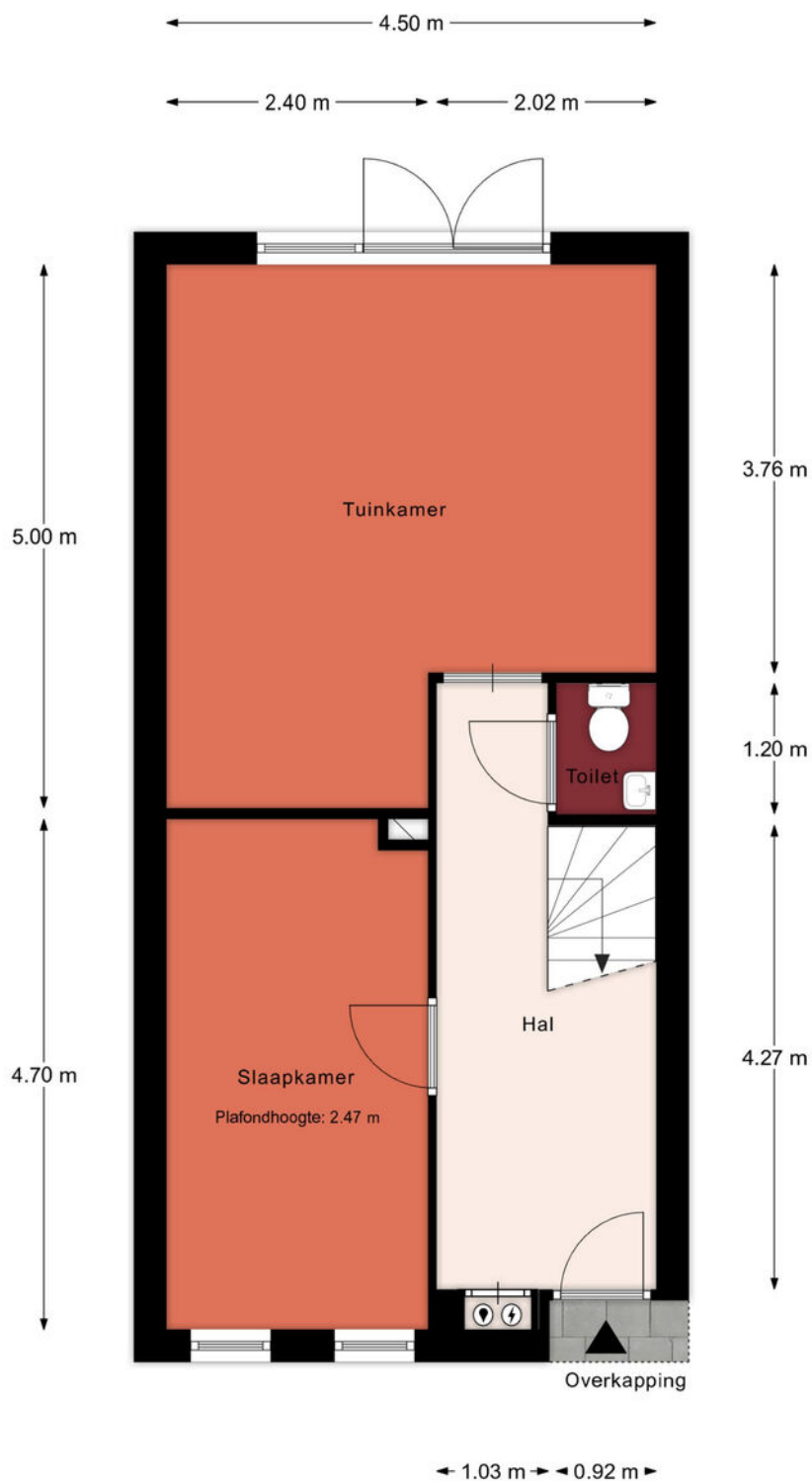








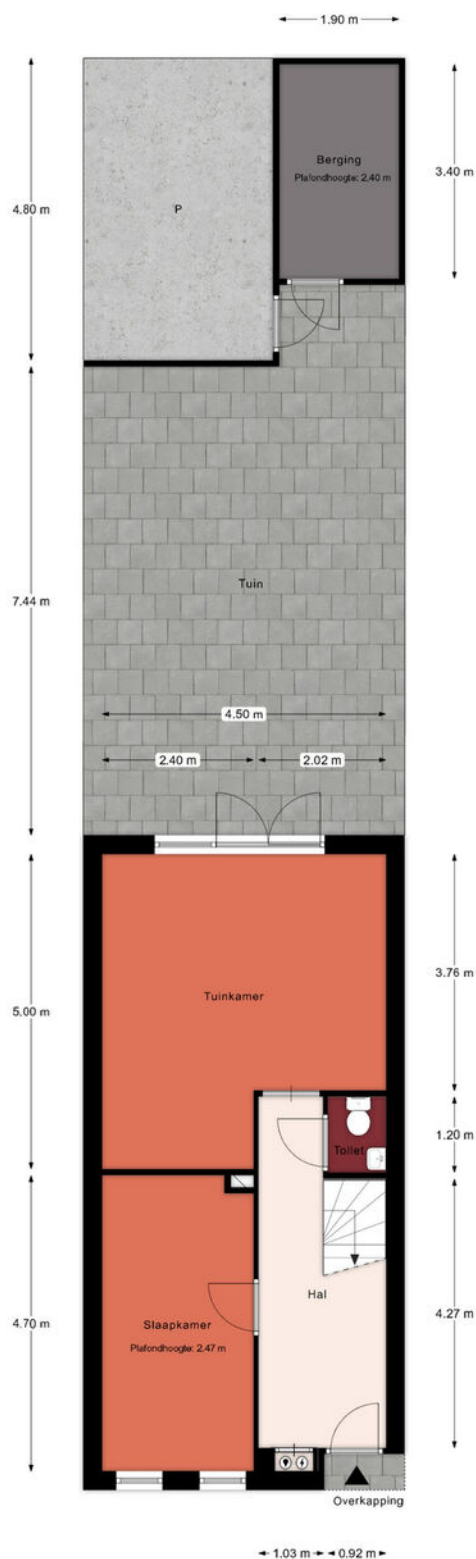
PLATTEGROND



Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

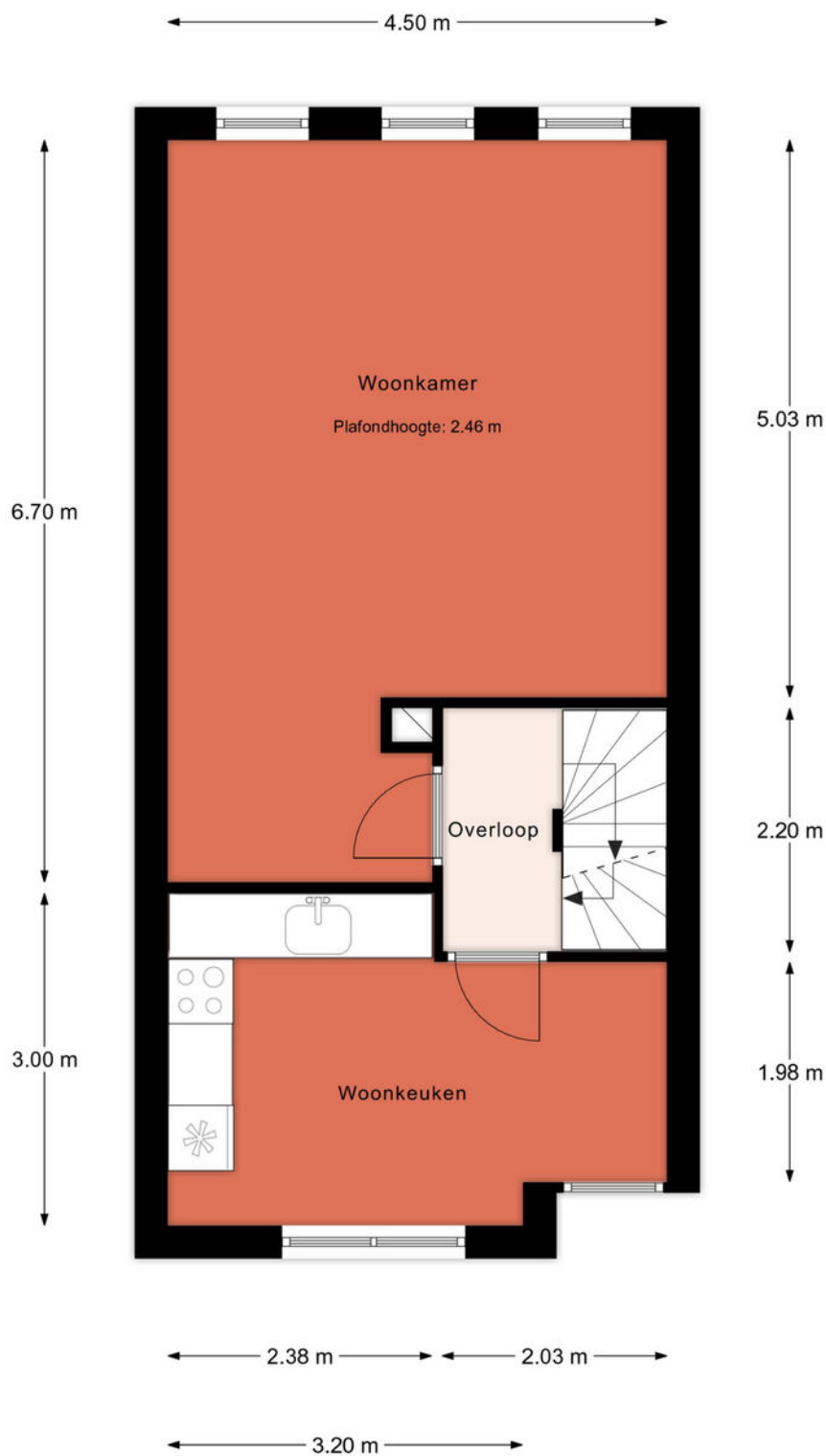


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

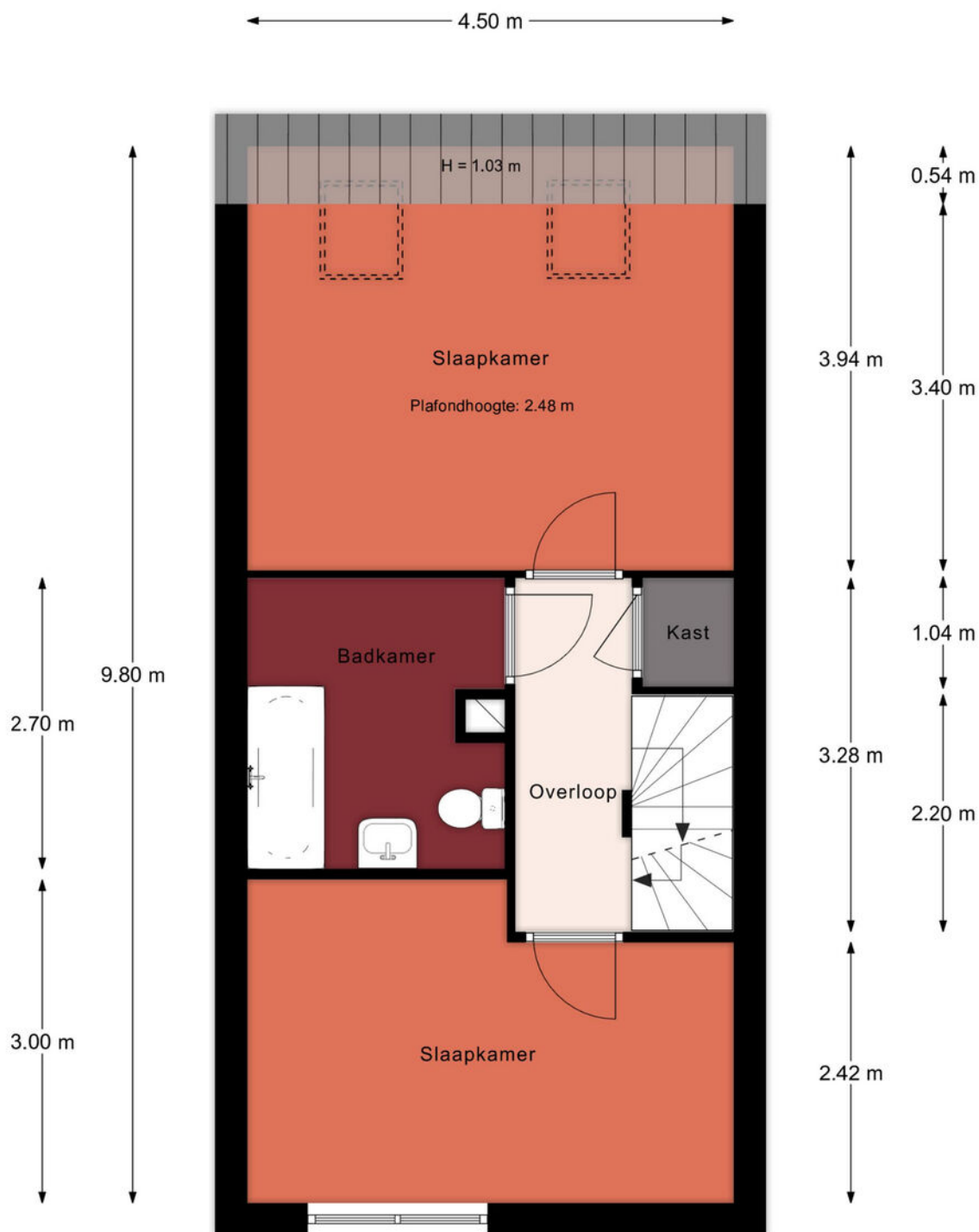
PLATTEGROND



1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

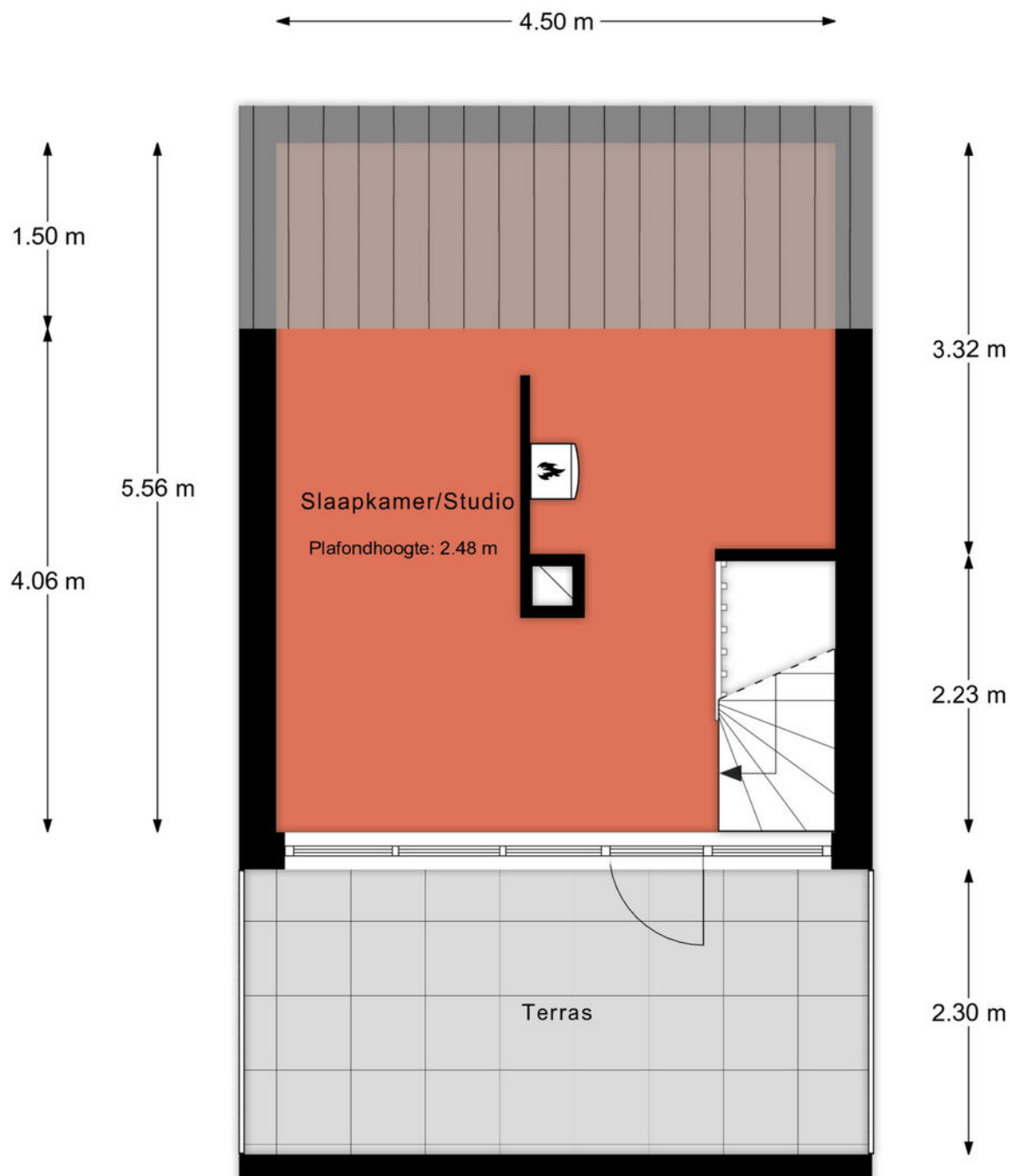
PLATTEGROND



2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

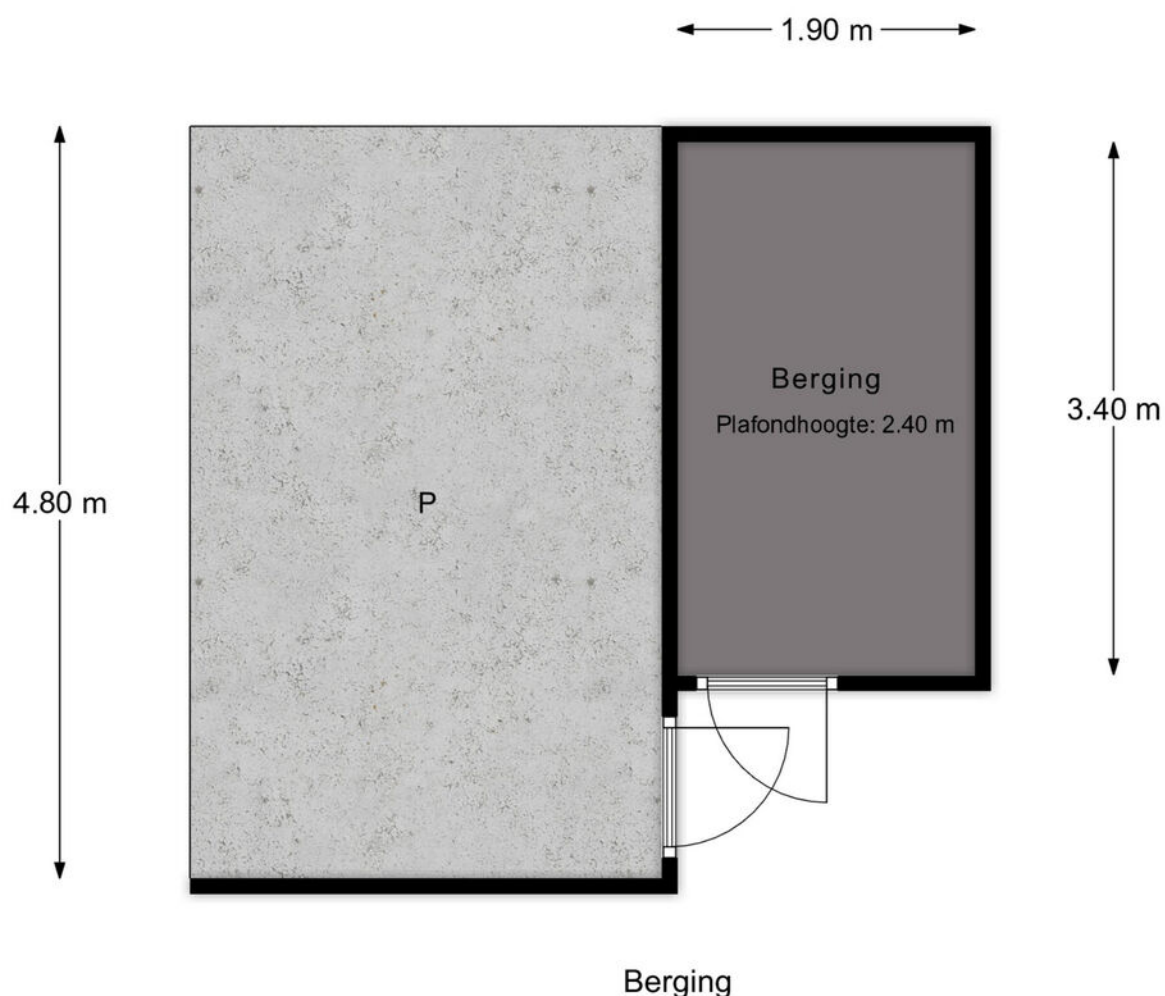
PLATTEGROND



3e Verdieping

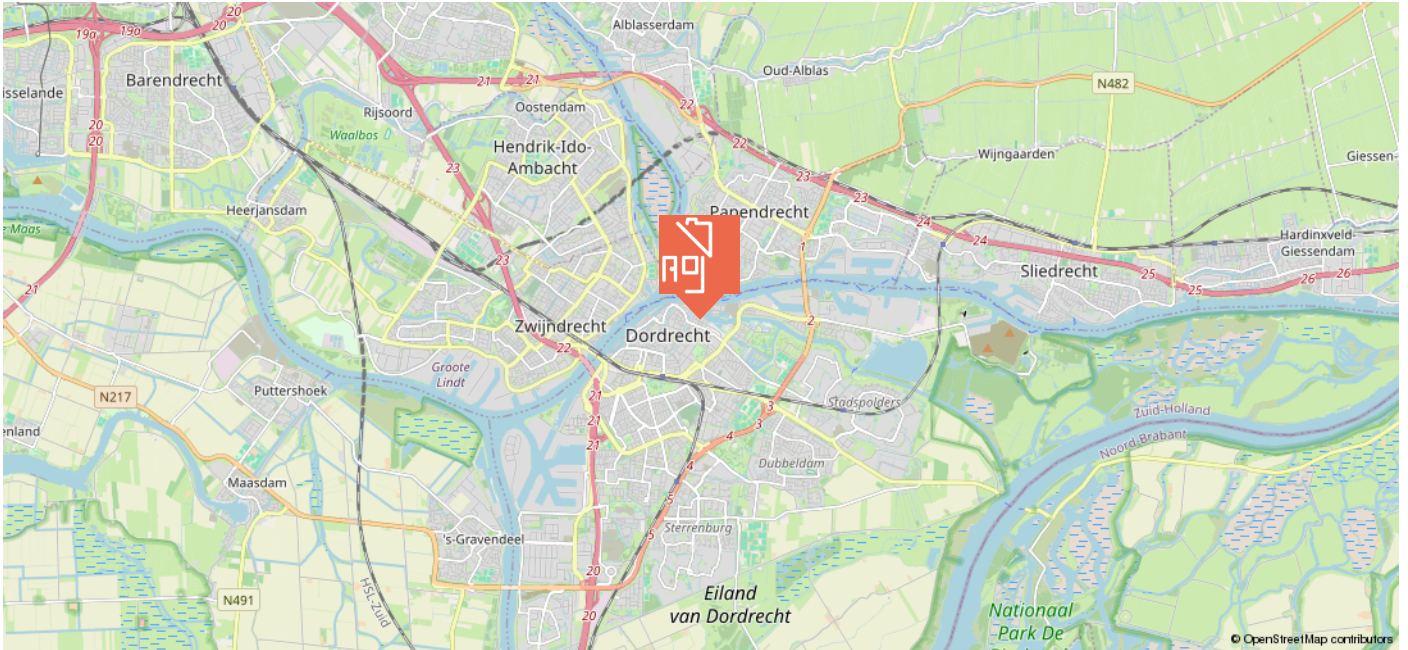
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie C Perceel 6789	Schaal 1: 500 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.	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

