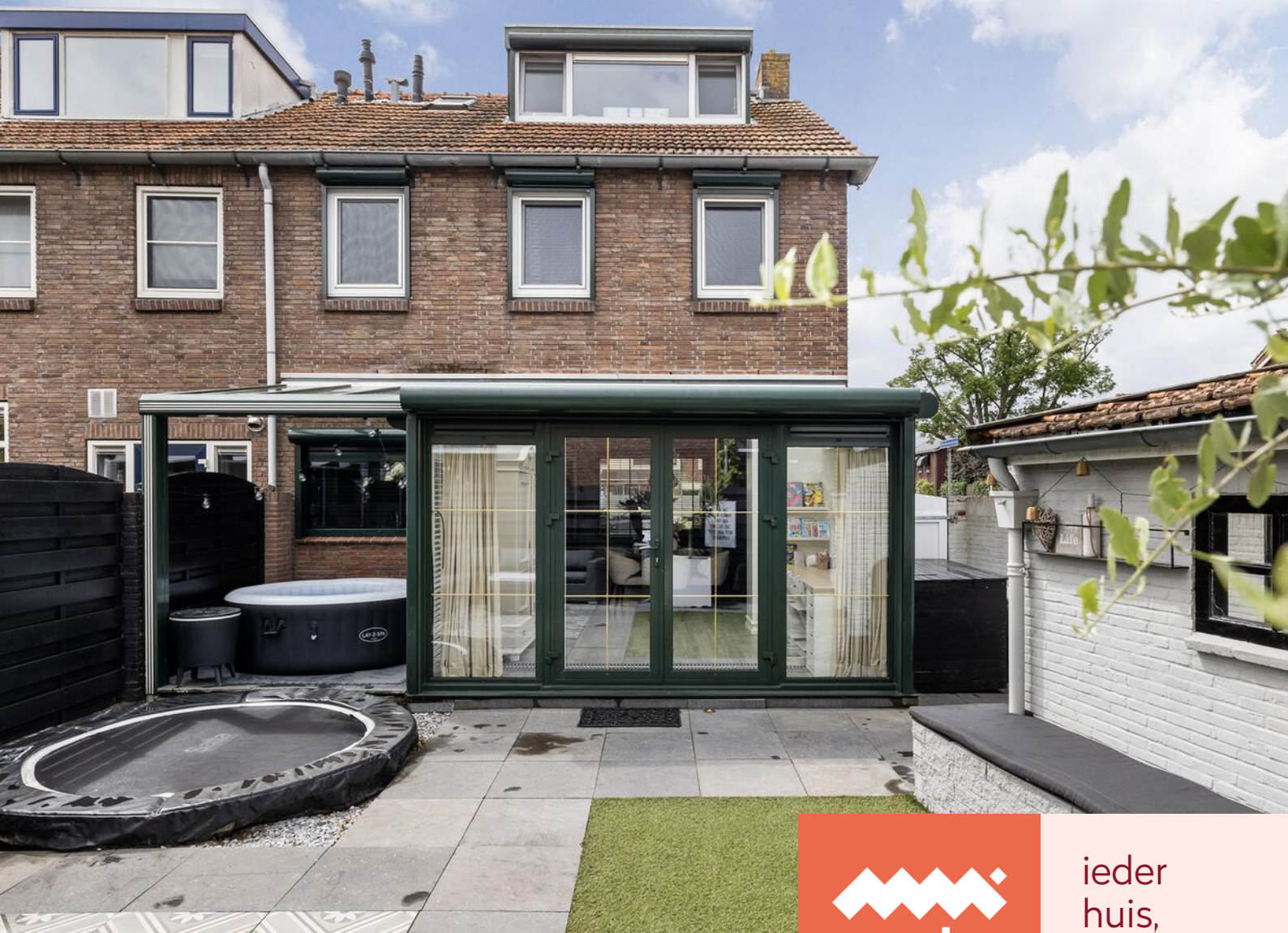




  
**maarten**  
makelaardij  
& hypotheek

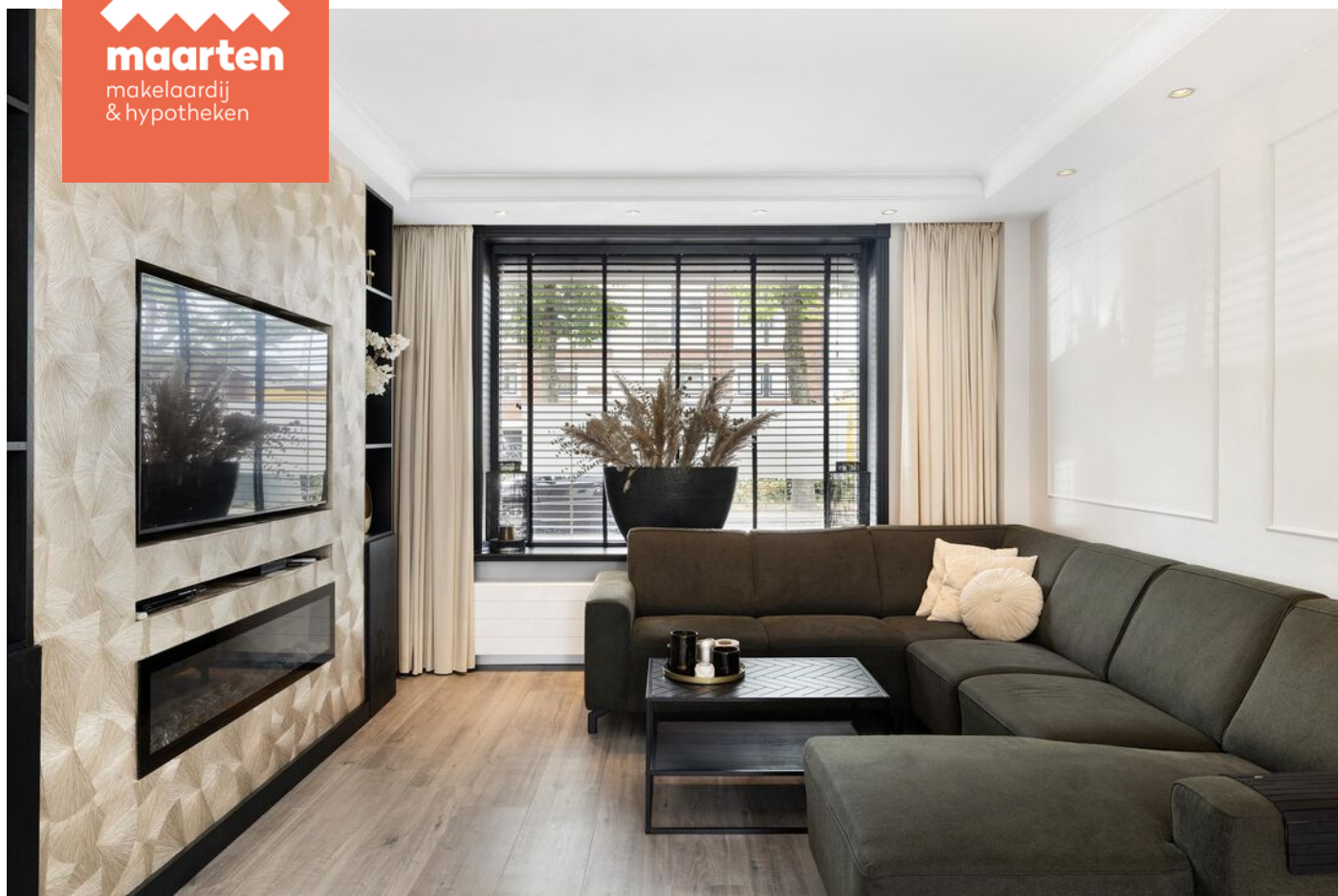
ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# OUDE RAADHUISPLEIN 2 3341 XT HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 399.500,- K.K.



078 - 89 02 748  
[rechtsteden@maartenmakelaardij.nl](mailto:rechtsteden@maartenmakelaardij.nl)  
[www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)



## KENMERKEN

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Type woning        | hoekwoning                 |
| Woonoppervlakte    | 118 m <sup>2</sup>         |
| Inhoud             | 426 m <sup>3</sup>         |
| Bouwjaar           | 1953                       |
| Aantal kamers      | 5                          |
| Aantal slaapkamers | 4                          |
| Buitenruimte       | achtertuin                 |
| Isolatie           | vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming         | c.v.-ketel                 |
| Warm water         | c.v.-ketel                 |
| Energie label      | E                          |



## OMSCHRIJVING

Wij houden van het centrum leven! Of dat nu Dordrecht is of in dit geval.....Hendrik-Ido-Ambacht!

Deze hoekwoning aan het Oude Raadhuisplein nummer 2 ligt om de hoek van winkelcentrum de Schoof, heerlijk centraal dus bij winkels maar ook scholen en sportvelden. De huidige eigenaresse is nog steeds helemaal blij met deze prachtige buurt, ze gaat deze dus ook niet verlaten maar wel dit huis, voor jouw dus de kans om ook in deze mooie wijk te wonen.

Dit charmante huis beschikt volledig over dubbel glas en kunststof kozijnen, een aangebouwde serre, fijne zonnige tuin met stenen berging en zij-uitgang.

Oh ja, je rijdt binnen 15 minuten Rotterdam of Dordrecht in vanaf deze locatie, snel komen kijken dus!

### Indeling:

Entree in de hal met meterkast, kelderkast, toilet, trapopgang en deur naar de woonkamer. In de hal is een grote vaste kapstok aanwezig en een vinyl vloer in visgraat motief.

Meterkast met 8 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, gasmeter, dag-en nachstroommeter.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en stuc wanden.

Woonkamer met cinewall, open keuken aan de achterzijde en een serre aan de achterzijde voor extra licht en woonruimte. Vanuit de serre openslaande deuren naar de tuin.

De keuken is eenvoudig maar bruikbaar en door de jaren heen gepimpt: spoelbak, close-in-boiler, 5 pits gaskookplaat, combi oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, rvs afzuigschouw.

Heerlijke ruime en zonnige tuin, eigen stenen

berging met elektra en water aan-en afvoer (hier kan dus de wasapparatuur staan). Voor de plek waar nu de trampoline staat zijn tegels aanwezig.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met 2x schuifkast, laminaat en behang/ stuc wanden.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde ook met 2 vaste kasten.

Slaapkamer 3, nu in gebruik als inloop kast met vaste kasten. Uiteraard is de ruimte een slaapkamer van origine.

Badkamer met vrijhangend toilet, dubbele wastafel en meubel, douchecabine, thermostaatkraan, geheel betegelde wanden en designradiator.

### Tweede verdieping:

Overloop met wasaansluiting, dakraam, opstelling van de CV ketel (merk Nefit, bouwjaar 2017) en bergruimte onder het schuine dak.

Slaapkamer 4 met dakkapel en bergruimte onder schuin dak. Ook hier laminaat vloeren en behang wanden.



Algemeen:

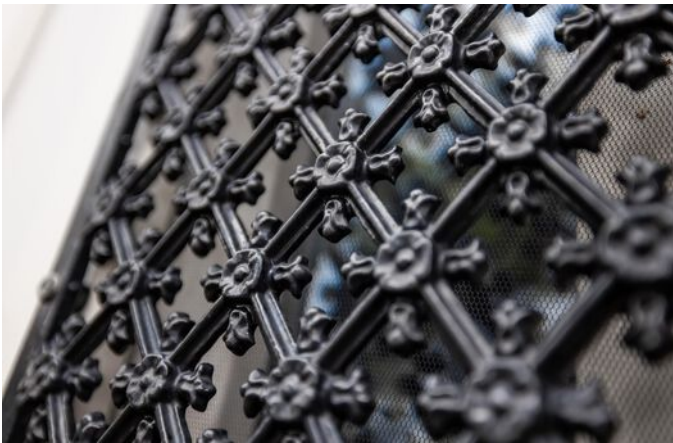
- De zolder mag officieel niet meegerekend worden als woonoppervlakte, vanwege de hoogte van het plafond, echter wordt deze wel als volwaardige slaapkamer gebruikt. Dit betreft 17m<sup>2</sup> en is in onze gegevens wel opgeteld bij het woonoppervlakte.
- Op 1 woonkamer raam na volledig kunststof kozijnen met dubbel glas en horren.
- Nagenoeg geheel voorzien van elektrische rolluiken.
- In het dak van de serre is aan de binnenzijde zonwerking aanwezig.
- Oplevering in overleg, voorkeur verkoopster januari 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.



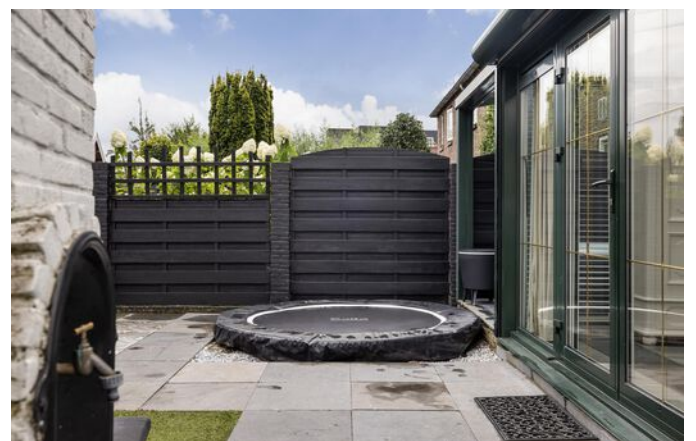
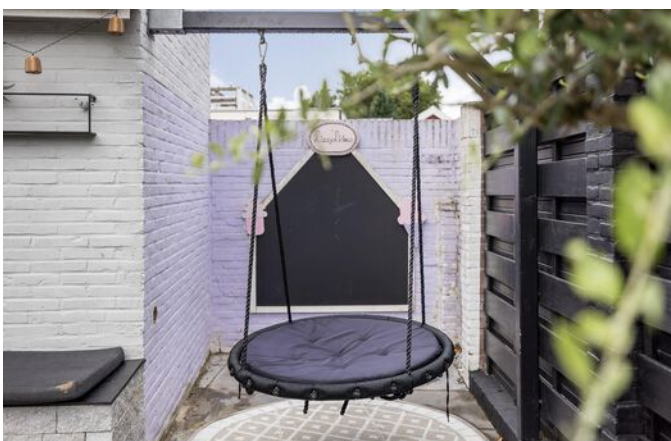


















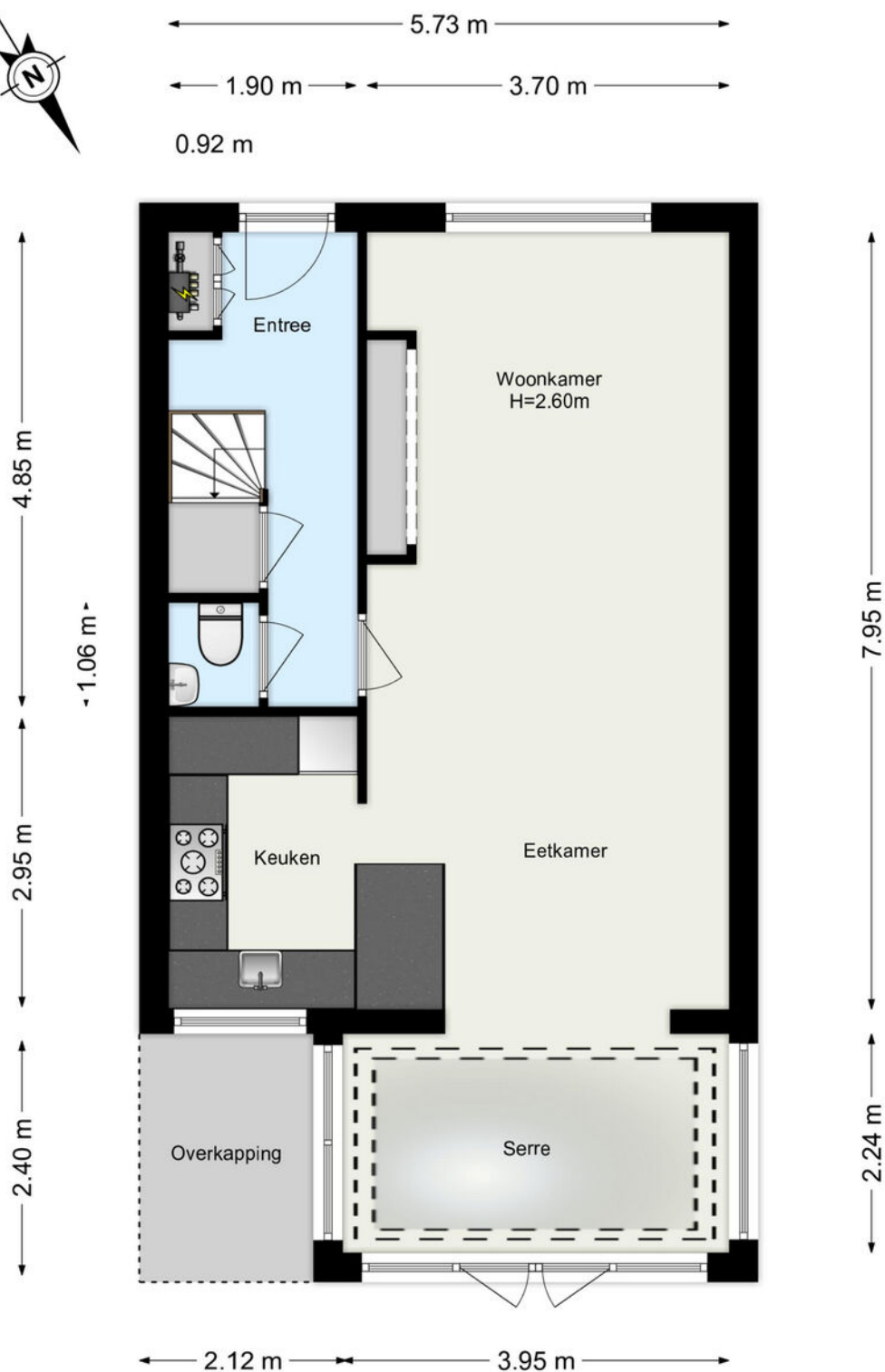
## PLATTEGROND



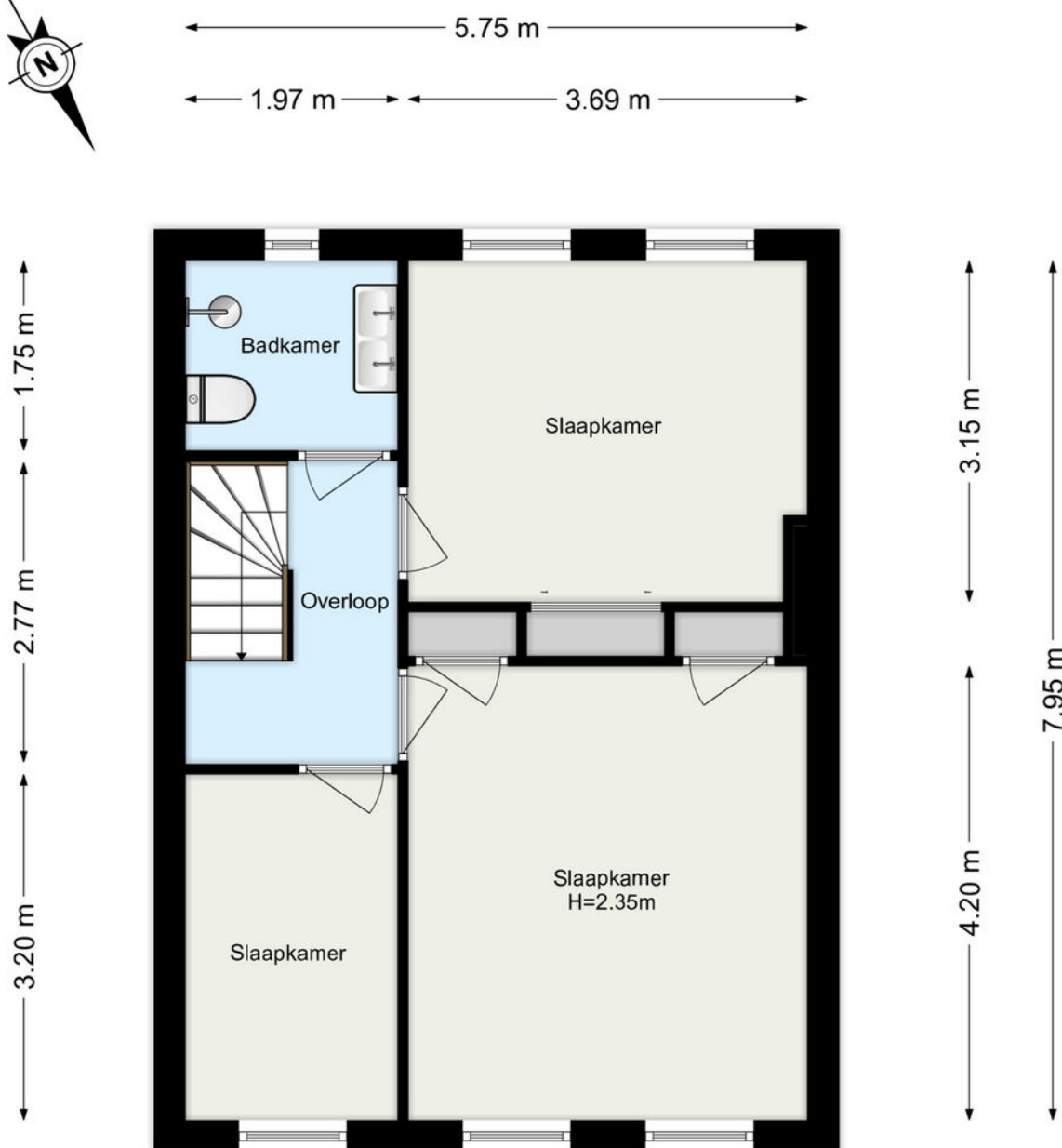
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## PLATTEGROND



## PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

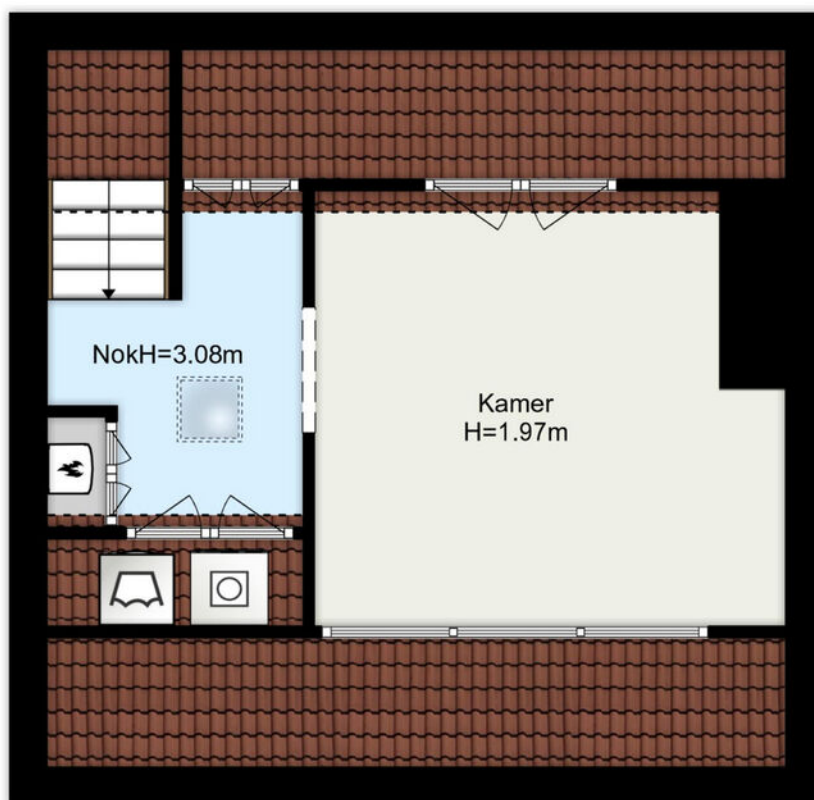
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND



1.99 m 3.66 m

2.62 m

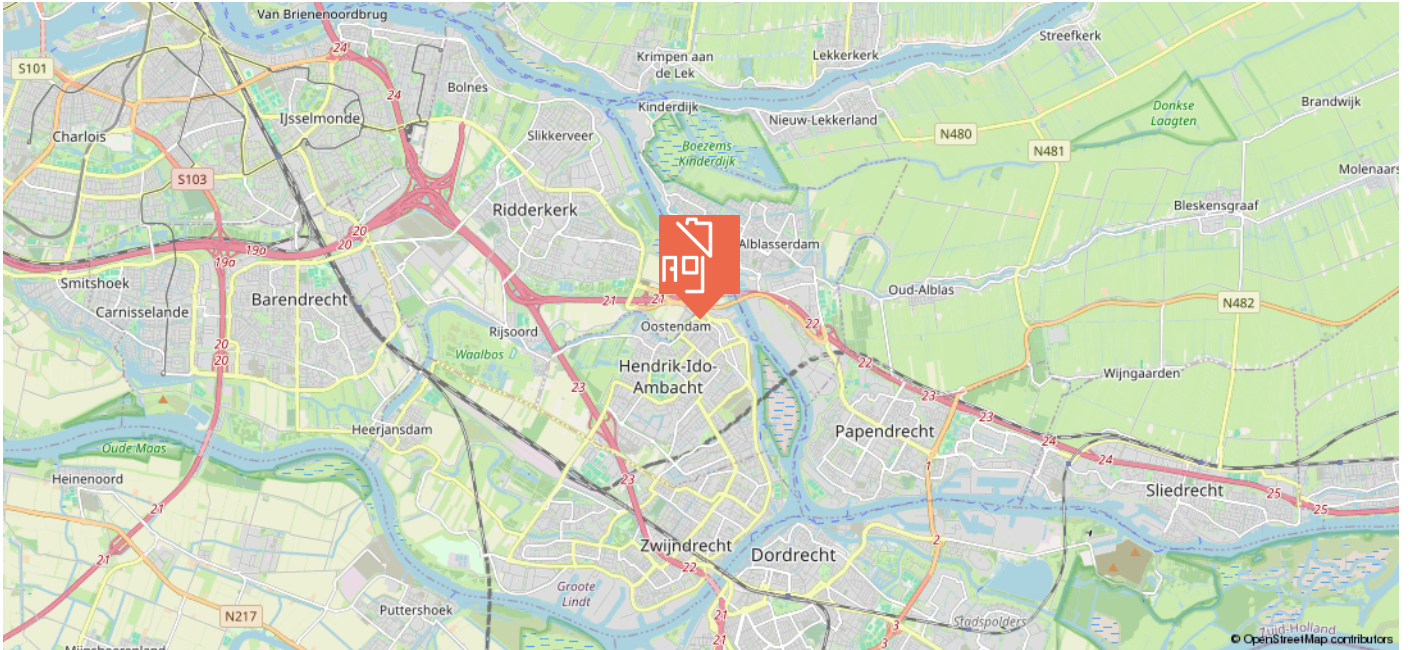


3.39 m

[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

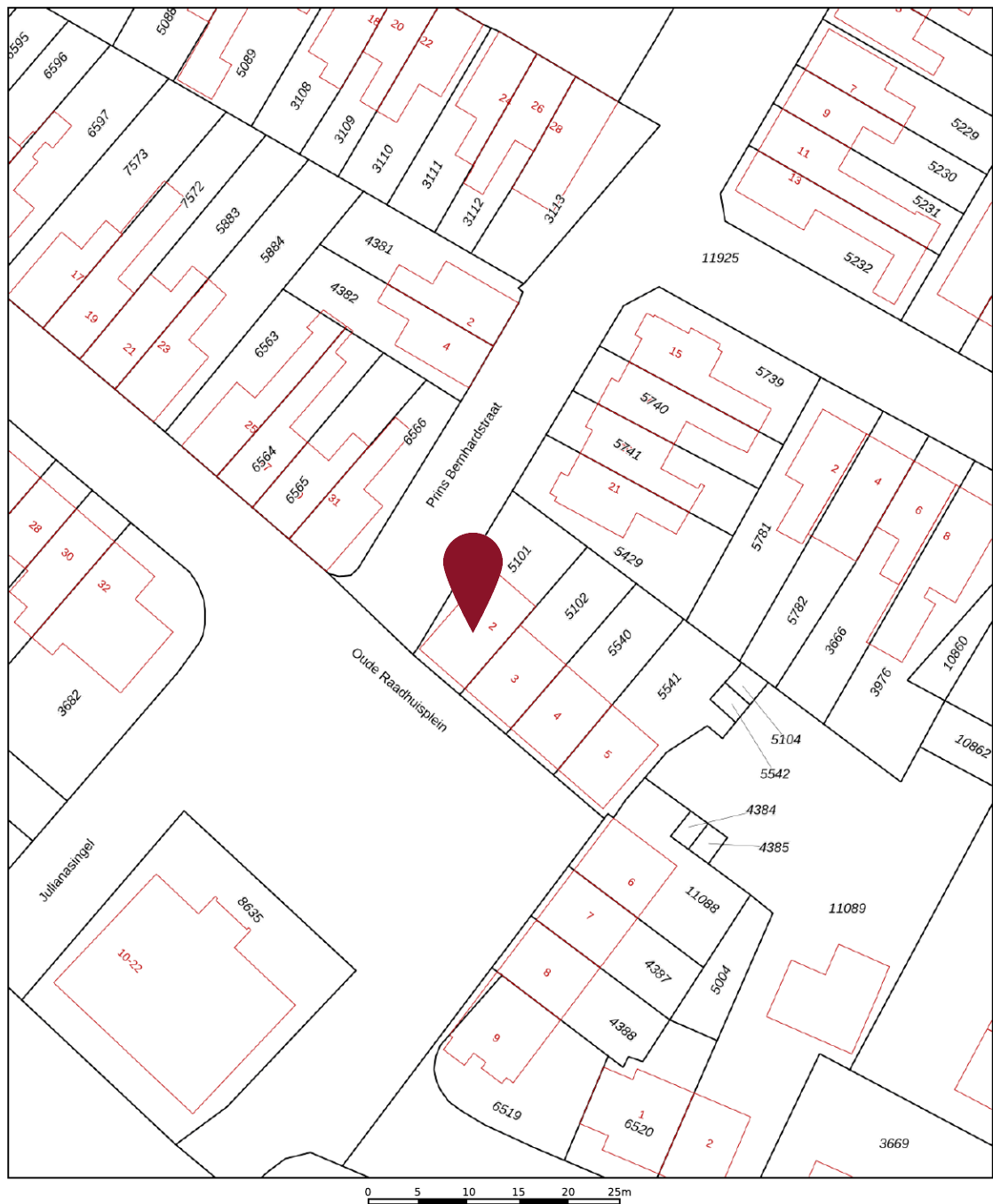
## LOCATIE



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|       |                                  |                     |                     |
|-------|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |                     |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Hendrik-Ido-Ambacht |
|       | Huisnummer                       | Sectie              | E                   |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 5101                |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |                     |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |                     |
|       | Bebouwing                        |                     |                     |

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

**kadaster**



## 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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

