




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

EIGENHAARD 24

3312 EH DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 249.500,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	72 m ²
Inhoud	265 m ³
Bouwjaar	1921
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	grotendeels dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	F



OMSCHRIJVING

Welkom aan de Eigenhaard 24, een karakteristieke tussenwoning die je de kans biedt om een fijn thuis te creëren. Deze woning combineert authentieke details met volop mogelijkheden voor eigen inbreng.

Gelegen aan een gezellige straat aan de rand van het sfeervolle stadscentrum van Dordrecht, en om de hoek van het groene Park Merwestein, geniet je hier van een ideale ligging! Bovendien kun je gemakkelijk voor de deur (vergunning)parkeren.

Bij binnenkomst valt direct de lichtinval op door de hoge plafonds en de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde van de woning. De woonkamer met sfeervolle inbouwspotjes, loopt door naar de keuken welke in de aanbouw is gesitueerd. Wel goed om te weten: de keuken is toe aan vervanging, een mooie kans om deze helemaal naar jouw eigen smaak te maken!

De begane grond is voorzien van een solide betonnen vloer met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort en een goede basis.

Aangrenzend aan de keuken vind je de badkamer waar ook de aansluiting voor de wasmachine te vinden is.

De dubbele deuren bieden toegang tot de knusse stadstuin en maken het makkelijk om even buiten te ontspannen. Hier kun je genieten van een kop koffie of een glas wijn terwijl je wegdroomt in het zonnetje.

Op de bovenverdieping bevinden zich twee slaapkamers en een ruime overloop.

De woning beschikt over mooie ruimtes, maar kan wat aandacht en zorg gebruiken om weer volledig tot zijn recht te komen. Hier ligt dus een hele mooie kans om deze woning helemaal naar eigen inzicht op te knappen.

Indeling:

Begane grond

Bij binnenkomst tref je de hal met een meterkast (uitgerust met 5 groepen, 3 aardlekschakelaars, een hoofdschakelaar en een dag-/nachtstroommeter), een trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast.

De woonkamer heeft een betegelde vloerafwerking, strak gestucte wanden en openslaande deuren naar de tuin, die zorgen voor een prettige lichtinval.

Vanuit de woonkamer bereik je de keuken (in de achter aanbouw). Hier vind je een 5-pits gasfornuis, een RVS-afzuigkap, een vaatwasser, een spoelbak en een oven. Het is echter goed om te weten dat de keuken momenteel aan vervanging toe is.

Via de keuken kom je in de badkamer, die is voorzien van een toilet, een wastafel, een aansluiting voor de wasmachine, een douche en een verlaagd plafond met ingebouwde spotjes.

Eerste verdieping

De trap in de hal leidt naar de ruime en lichte overloop, die dankzij een dakkapel en een dakraam een open en aangename sfeer biedt. De overloop is ruim genoeg om er een kantoor of extra slaapkamer van te maken. Deze ruimte geeft toegang tot de eerste slaapkamer, die is uitgerust met een dakraam, een laminaatvloer, structuurwandafwerking en een praktische vaste kast.



De wanden op deze verdieping zijn niet dragend, door de verdieping anders in te delen kun je 3 slaapkamers creëren met eigen toegang.

In de hal is er een luik aanwezig naar de bergzolder in de nok.

Vanuit de eerste slaapkamer bereik je de tweede slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Ook deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer.

Algemeen:

De verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

De begane grond heeft een betonvloer, terwijl de verdiepingsvloer uit hout bestaat.

Verwarming via een Intergas HR CV-ketel (2023).

De keuken dient te worden vervangen.

In de badkamer is de wasmachine te plaatsen echter deze kan ook (en wellicht beter) geplaatst worden op de verdieping.

Voor het parkeren is een vergunning nodig.

Fundering op staal.

As is where is clause van toepassing.

Ouderdomsclausule van toepassing.

Niet bewoningsclausule van toepassing, hierdoor is er ook geen lijst van zaken en geen vragenlijst deel B aanwezig.

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers zo spoedig mogelijk na overeenstemming.

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.

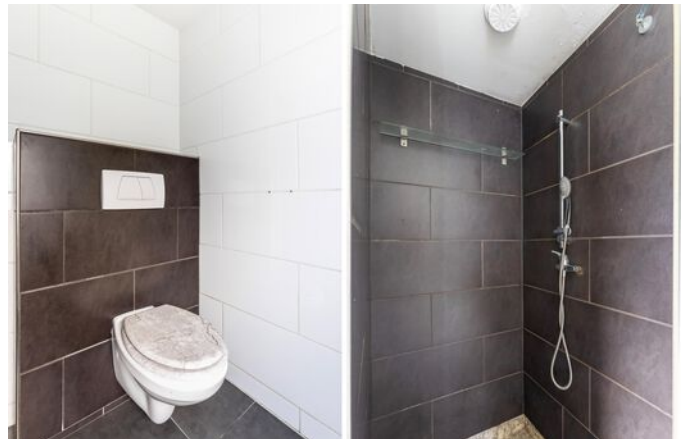
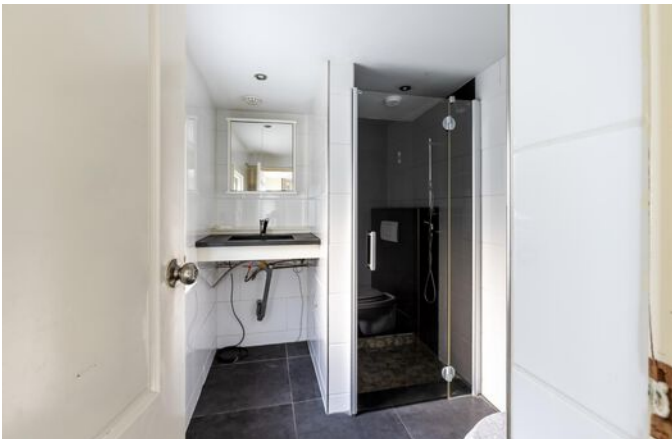


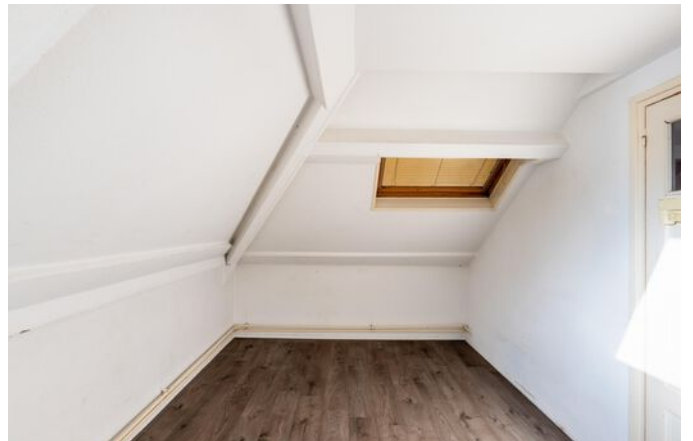




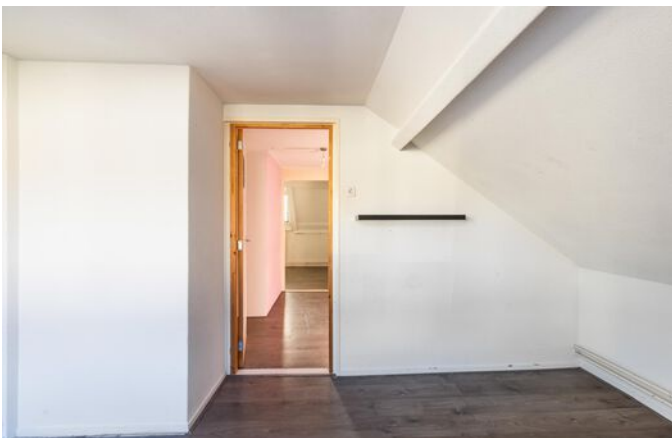






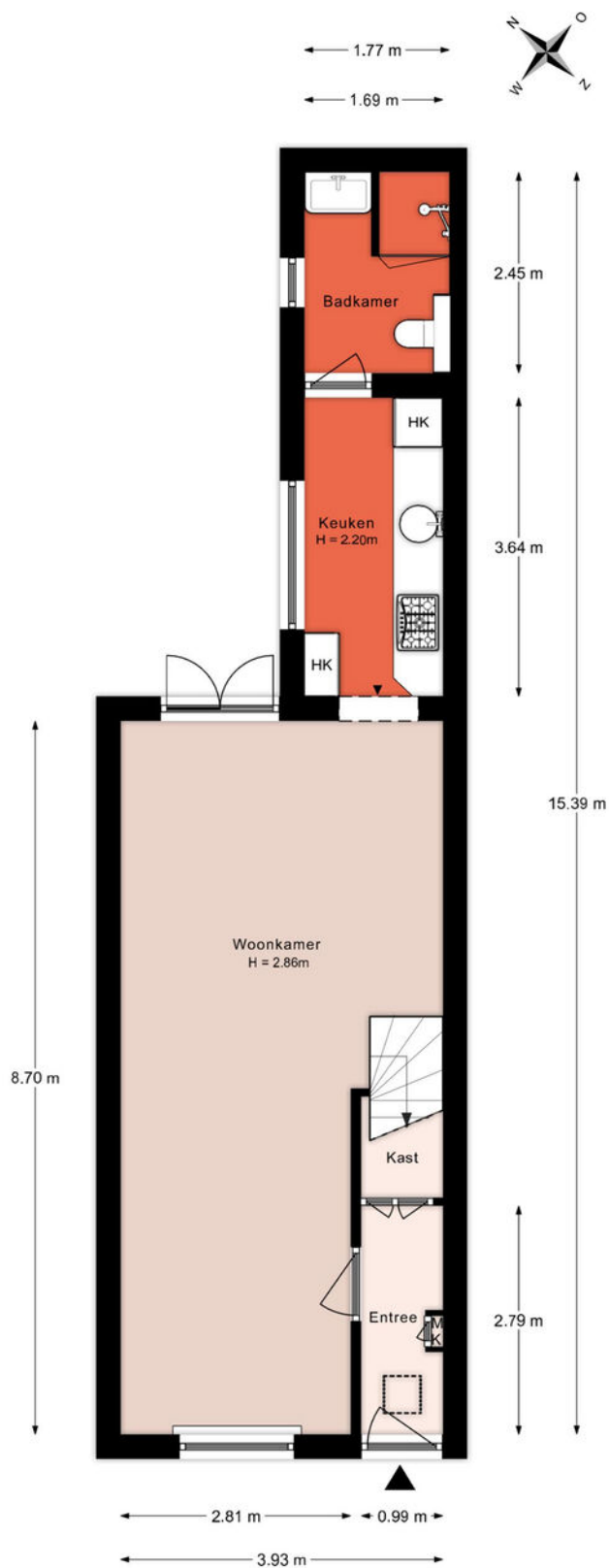






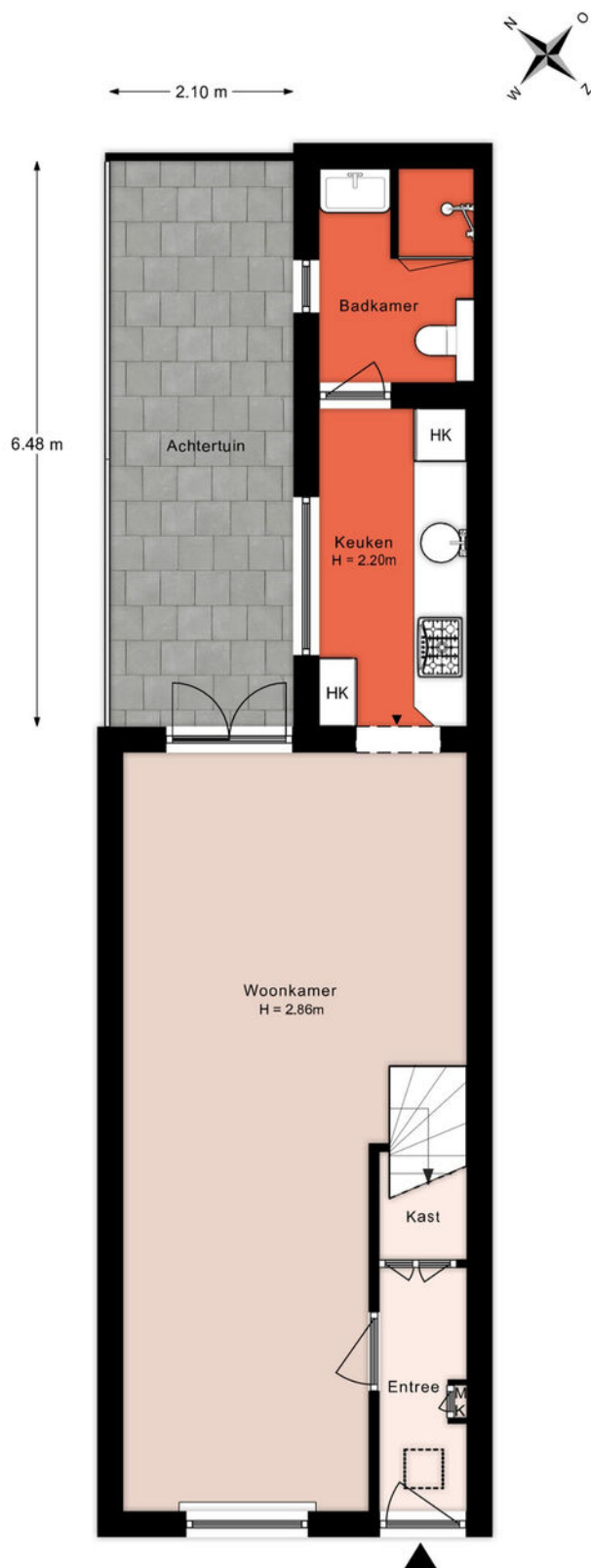


PLATTEGROND



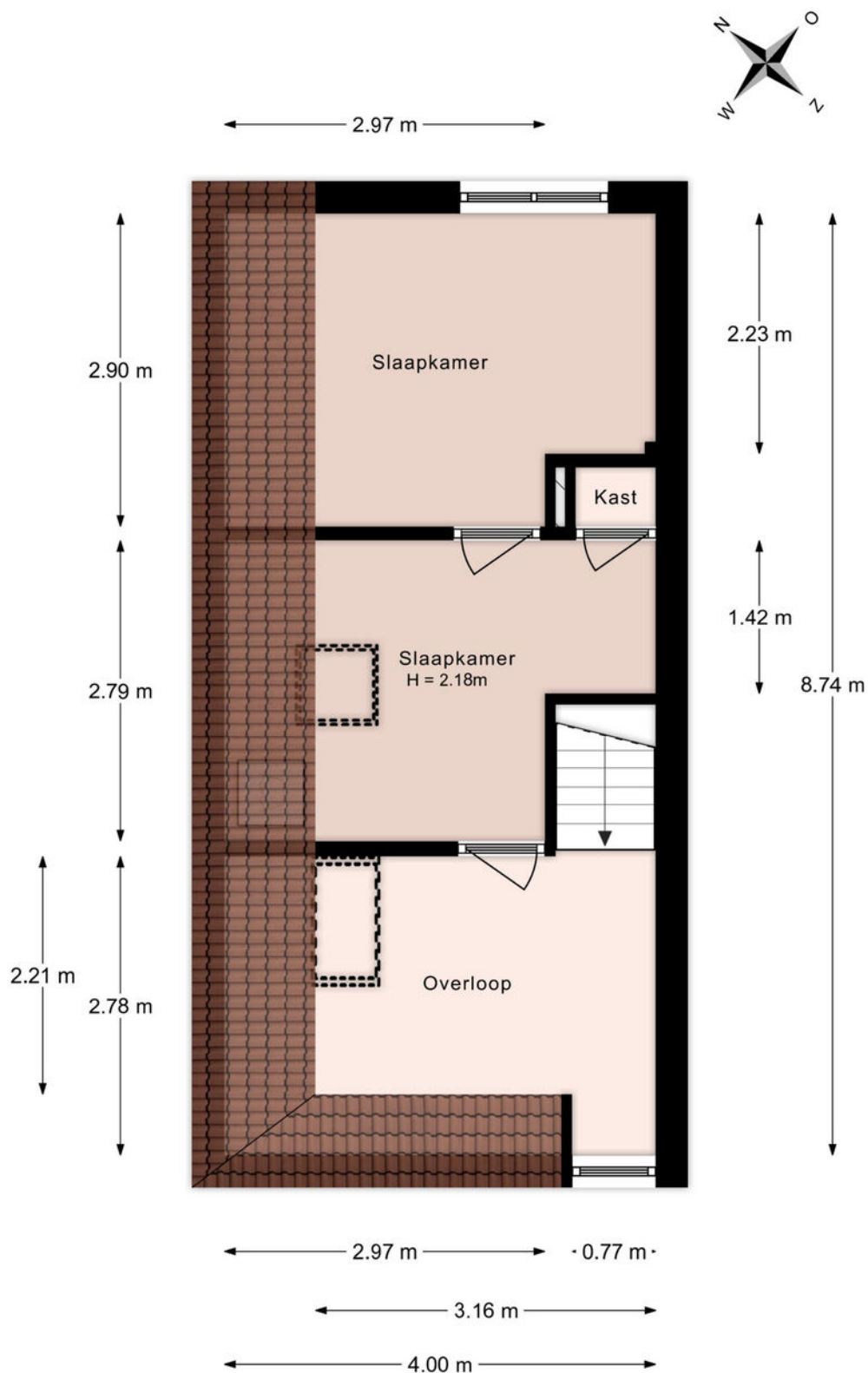
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



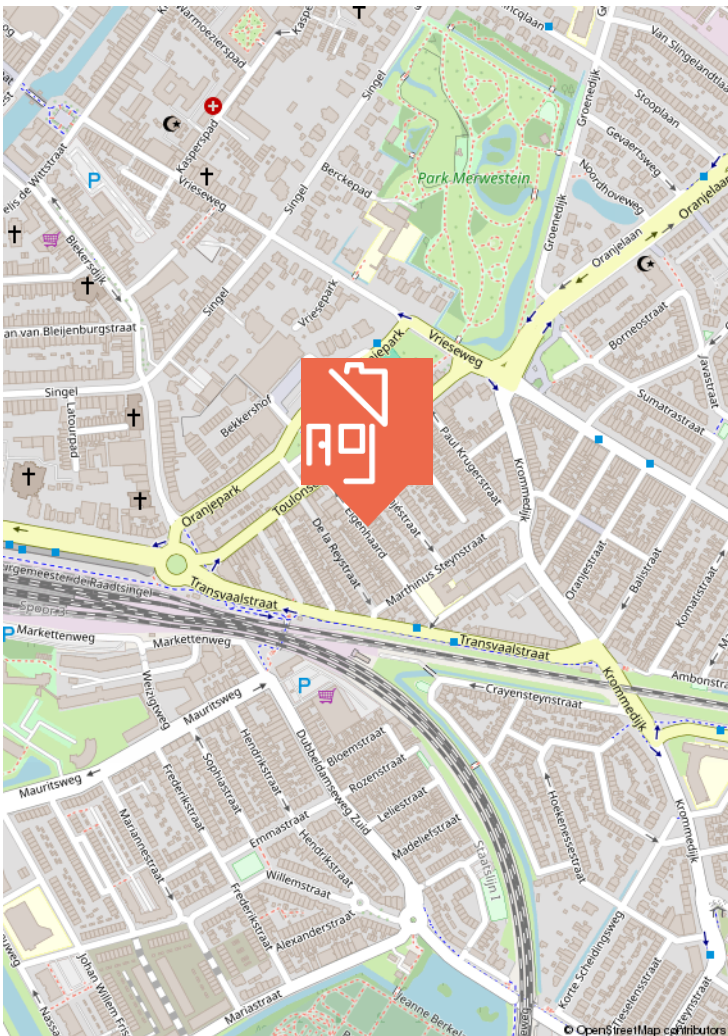
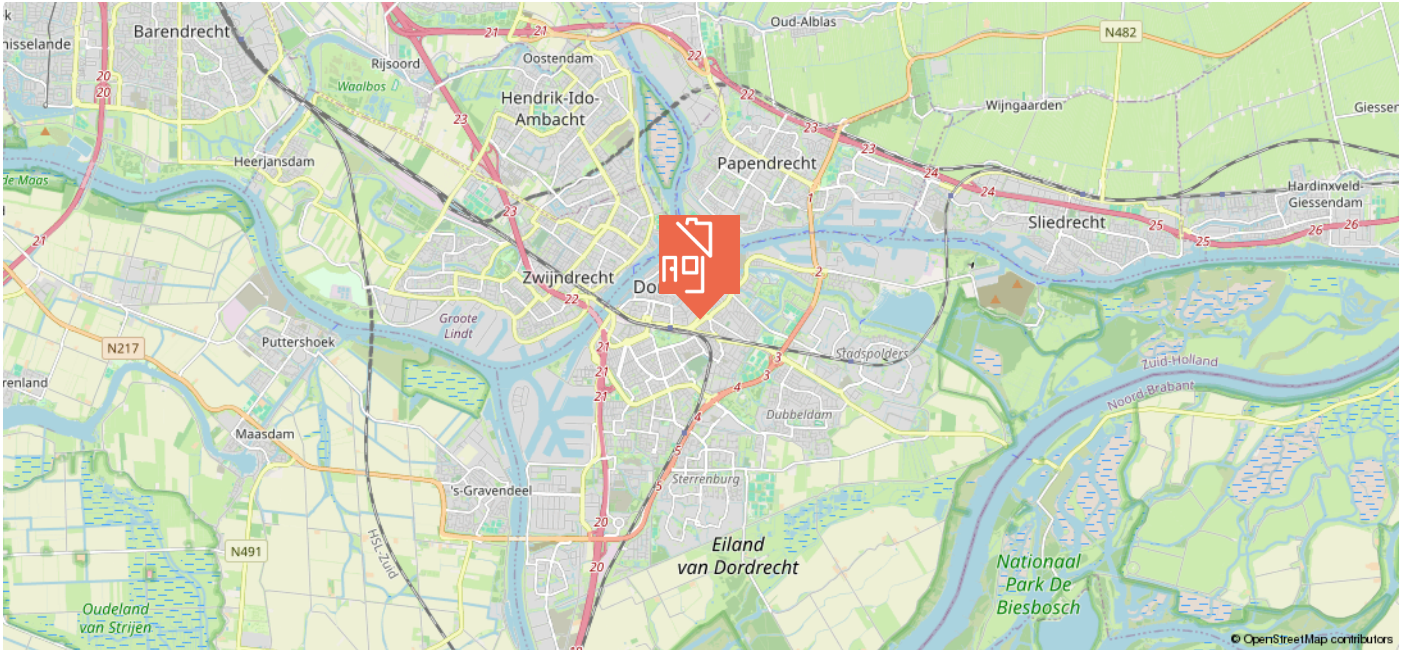
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

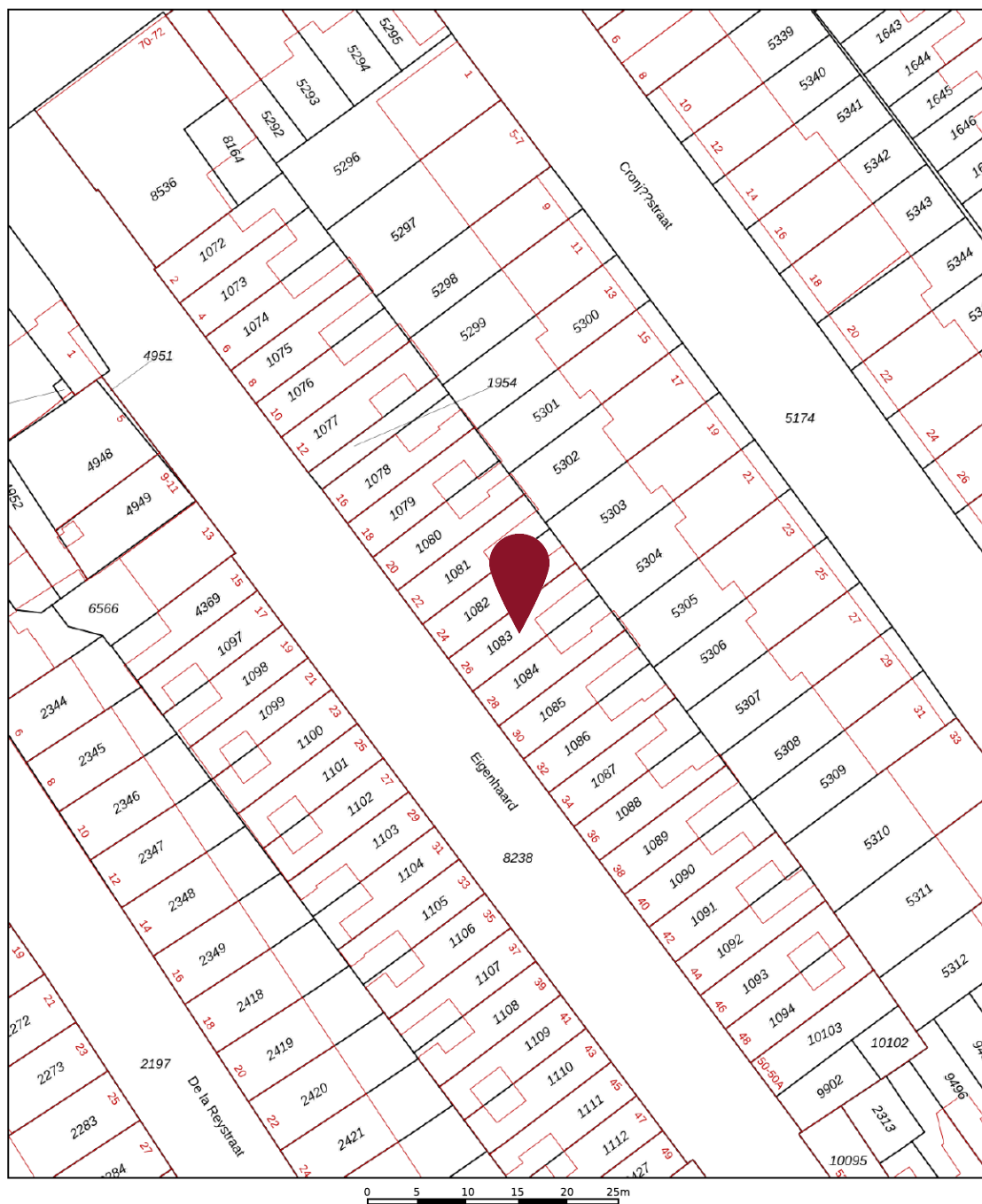
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eigenhaard 24



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 1082	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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](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

