



ieder
huis,
eigen
verhaal

LAAGLAND 28

3344 GR HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 650.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	158 m ²
Inhoud	543 m ³
Bouwjaar	2008
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Vertrouwd in de Volgerlanden!

Welkom op het Laagland 28, een WAAN-ZINNIGE eengezinswoning in het hartje van deze moderne wijk tussen Hendrik Ido Ambacht en Zwijndrecht. Gelegen direct tegenover het Sophiapark en op loopafstand van de gezellige Sophiapromenade waar je terecht kan voor al de dagelijkse boodschap. Stap op de fiets, of breng de kinderen lopend naar school, het is allemaal zó geregeld! Genoeg speeltuinen in de buurt voor eindeloos vermaak; het is echt geen straf om in deze buurt te mogen wonen. Een heel fijn & veilig gevoel hebben verkopers de afgelopen jaar mogen ervaren.

Door naar de woning, die is niet een béétje instapklaar, maar héél erg instapklaar! Nadat je binnenkomt in de ruime hal stap je de royale woonkamer binnen. Een mooie vloer, sierlijsten EN de echte eyecatcher is de op maat gemaakte kast. Die dus gewoon over te nemen is, dat scheelt weer! Alles is zorgvuldig en met stijl & liefde bij elkaar gezocht. De tuin is heel recent opgeknapt en heeft lekker de ruimte voor een loungeset, natuuuuuurlijk de BBQ én speelplekje voor de kleintjes. De eerste verdieping heeft twee grote slaapkamers EN een ruime badkamer met zowel een ligbad als douche. De zolder biedt nog eens twee royale slaapkamers en door de hoogte lijken ze nóg groter + een aparte ruimte voor je wasmachine en droger.

Tel bij dit alles de 14 gloednieuwe zonnepanelen op en dit is DE perfecte woning om de komende jaren lekker te genieten van rust en ruimte! Twijfel niet en MAAK DIE AFSPRAAK!

Indeling:

We beginnen in de hal, deze is al ruim te noemen, genoeg ruimte voor jassen, schoenen en de kinderwagen. Meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel). Modern toilet (volledig betegeld) met fontein.

De royale woonkamer met uitbouw is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze prachtige ruimte is afgelopen jaar flink onder handen genomen, waarbij een nieuwe PVC-vloer is aangebracht, de wanden strak zijn afgewerkt, sier wandlijsten zijn aangebracht en een grote maatwerk kast is geplaatst (deze wordt ter overname aangeboden). Verder beschikt de woonkamer over een grote schuifpui met hordeur en vloerverwarming.

De keuken is gelegen aan voorzijde en beschikt over een ruime wandopstelling en kastenwand. De moderne keuken is voorzien van een 5 pit inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven, combi-stoomoven, koffiezetapparaat, vaatwasser en een prachtig granieten werkblad.

De brede achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is in 2024 onder handen genomen. De tuin is voorzien van grote keramische tegels, kunstgras, verlichting, een prachtige olifboom in Cortenstaal plantenbak, een schommel en ruime houten berging. Verder beschikt de tuin over elektrisch zonnescherm, buitenkraan en een achterom. Aan voorzijde beschikt de woning over een parkeerplaats op eigen terrein, groot genoeg voor 2 auto's.



1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorzien van airconditioning (2023) en een elektrisch rolluik

Slaapkamer aan voorzijde.

De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Moderne badkamer (volledig betegeld) met een wastafelmeubel met dubbele waskom, een ligbad, een douchecabine met inbouwkraan en regendouche en een 2e toilet.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Ruimtelijke slaapkamer met hoog plafond aan voorzijde, voorzien van airconditioning (2023), behang wandafwerking en elektrisch rolluik.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van airconditioning (2023), behang wandafwerking en elektrisch rolluik.

Praktische kamer met wasaansluiting, opstelplaats CV-ketel (Remeha, 2008), mechanische ventilatie-box en omvormer zonnepanelen.

De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.

Algemeen:

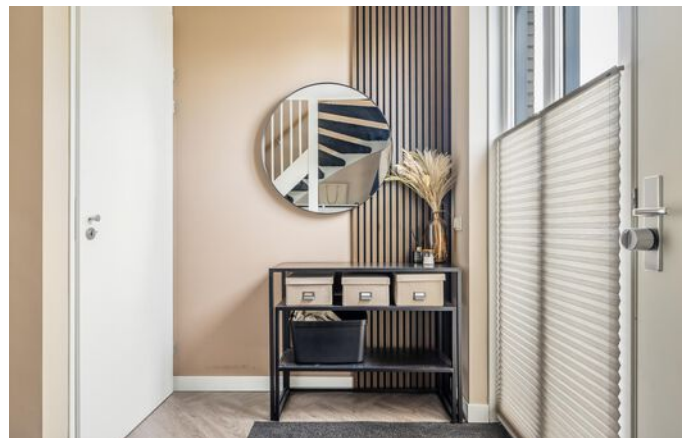
- Eigen grond, 188 m².
- Zeer royale gezinswoning met 4 grote slaapkamers.
- In 2023/2024 is de woning sfeervol gemoderniseerd en voorzien van airconditioning en 14 zonnepanelen.
- Diverse meubels worden ter overname aangeboden.
- Achtertuin in 2024 vernieuwd, voortuin opgehoogd.
- Woning beschikt over een waterontharder.
- Oplevering in overleg, voorkeur februari 2025.

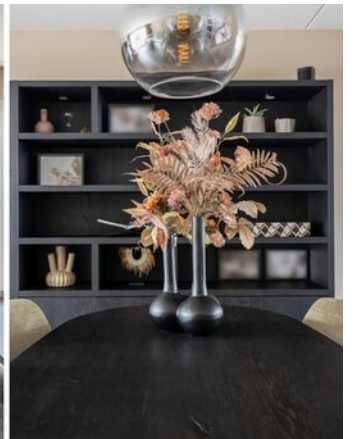
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

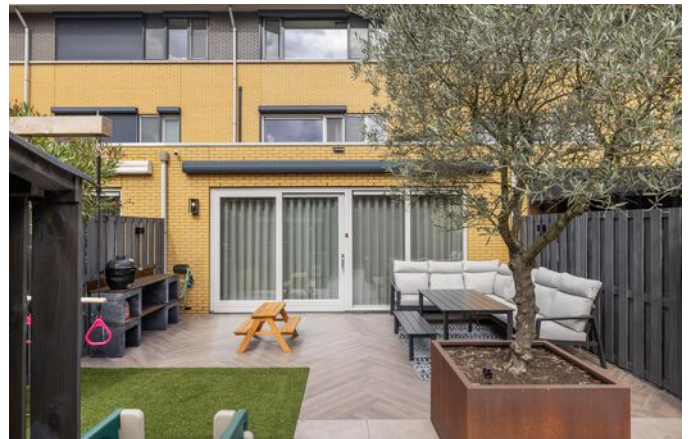








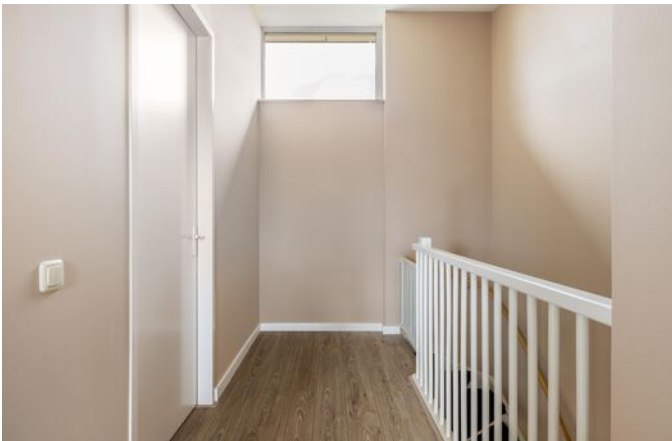








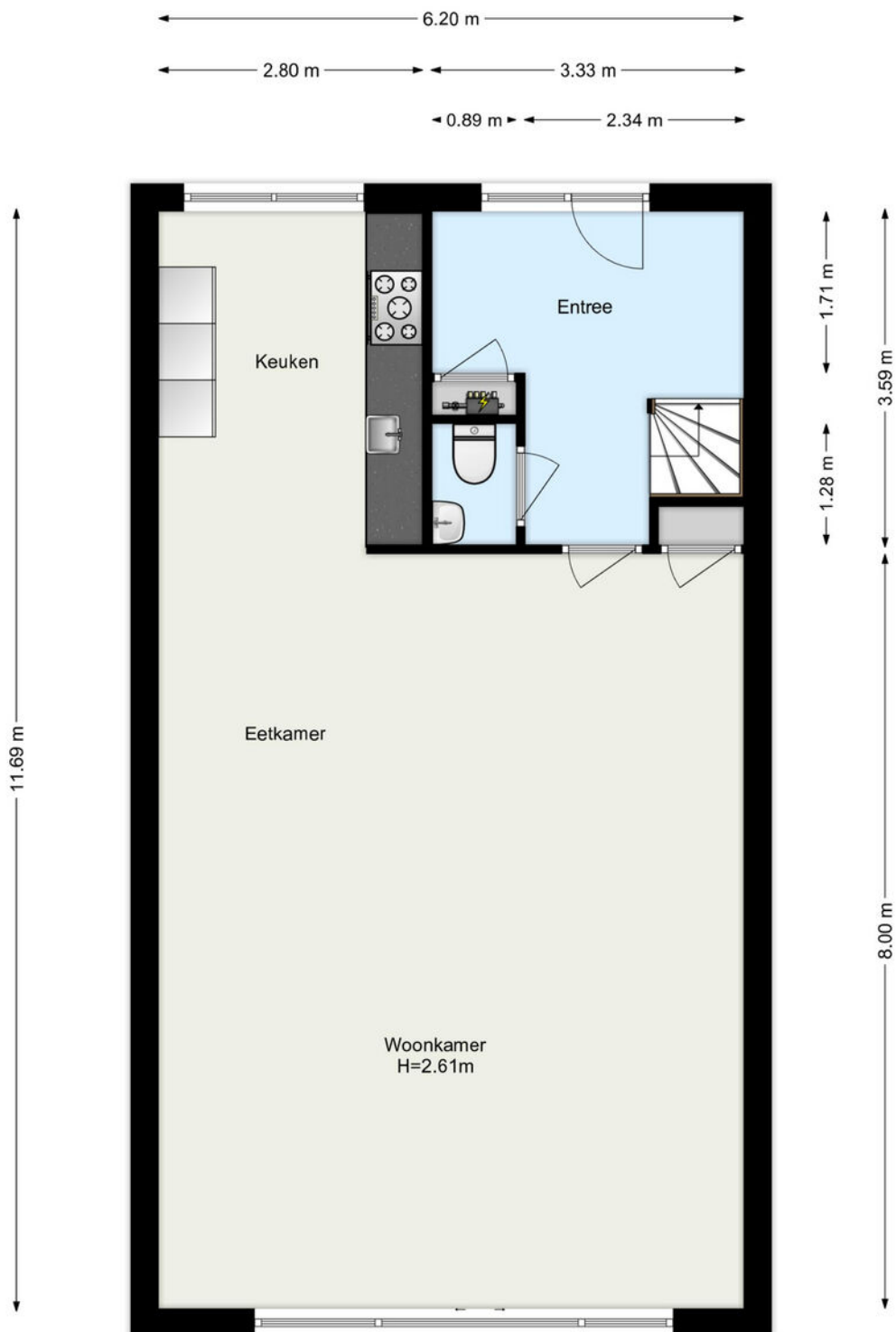




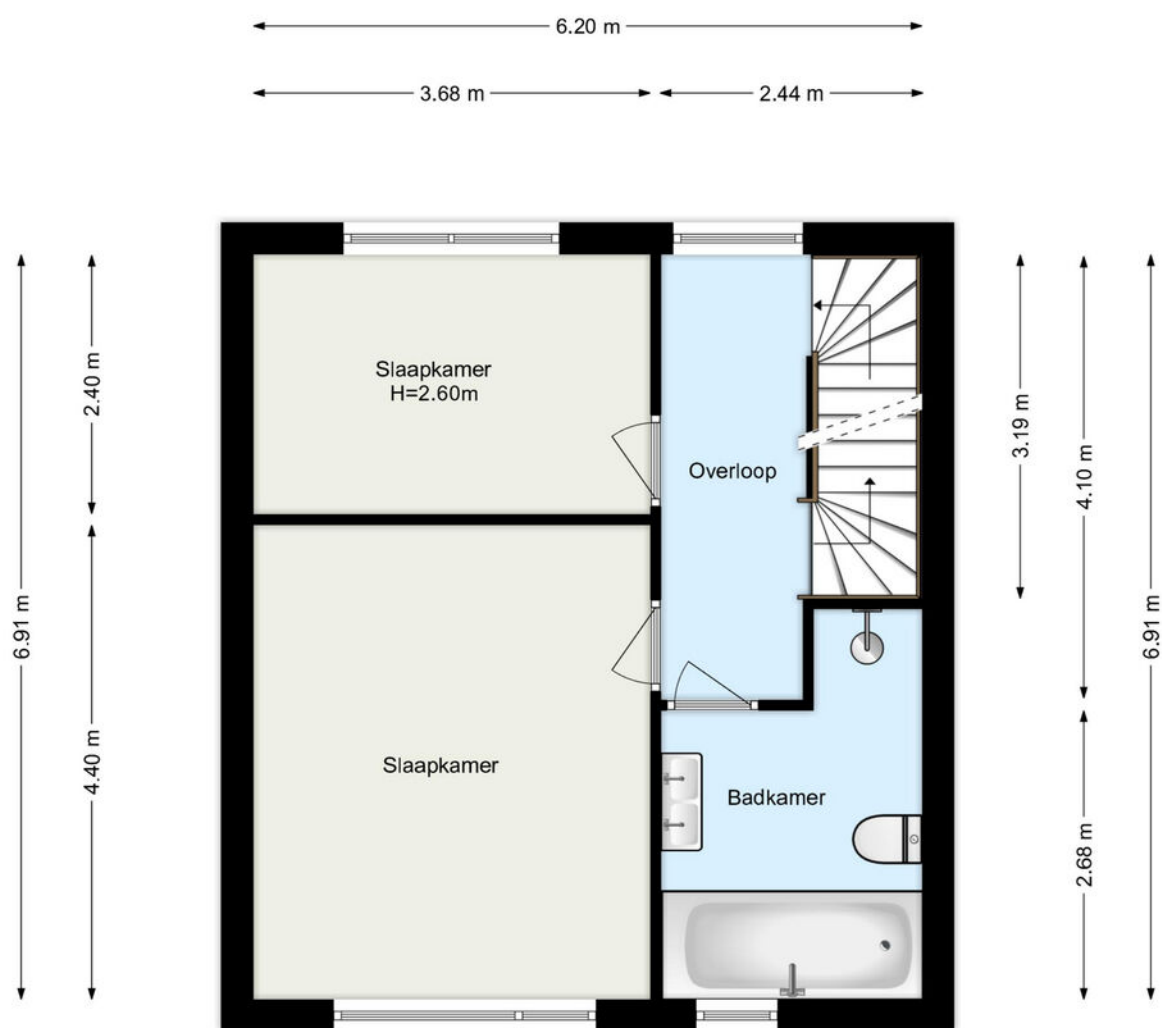
PLATTEGROND



PLATTEGROND



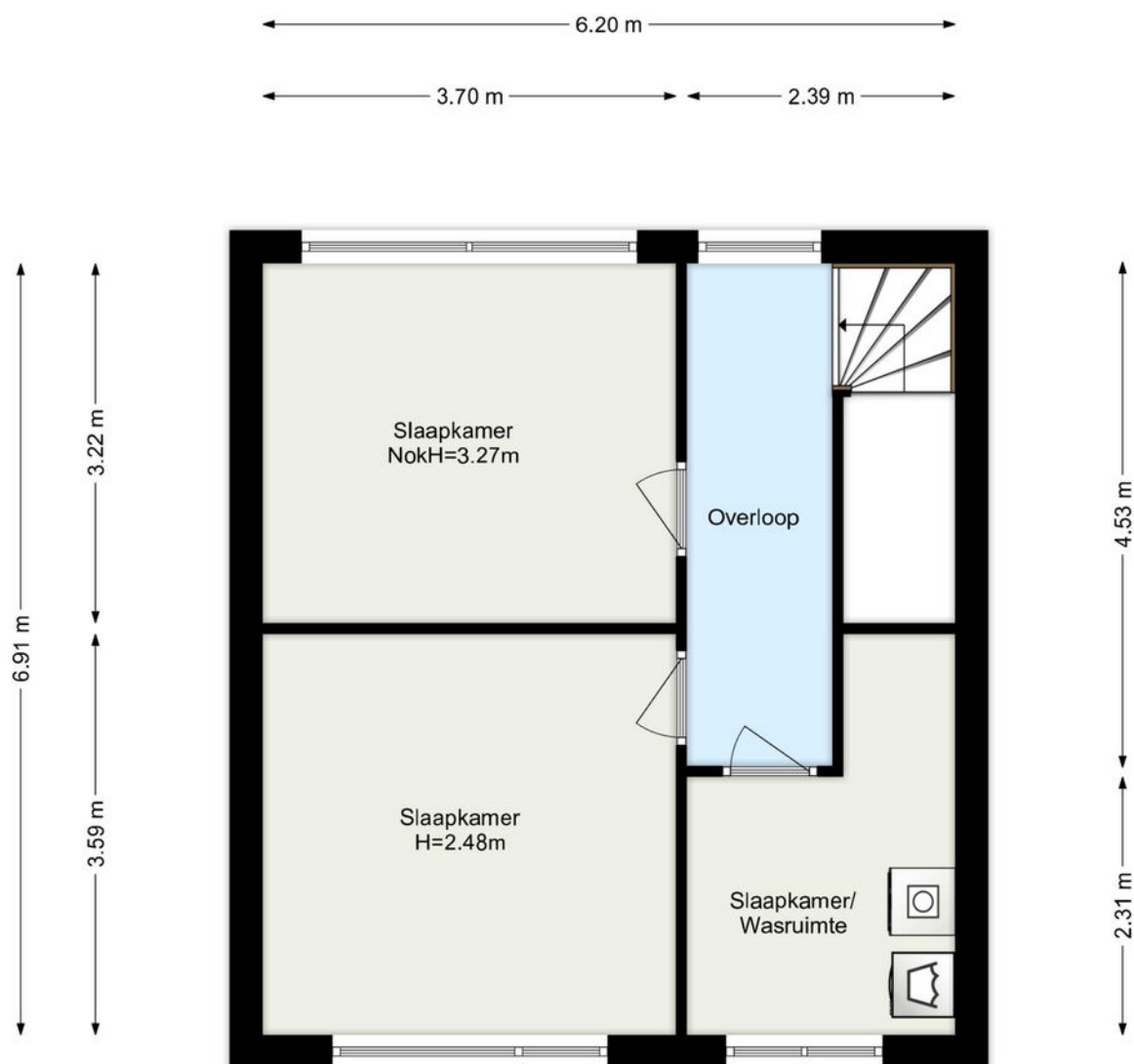
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

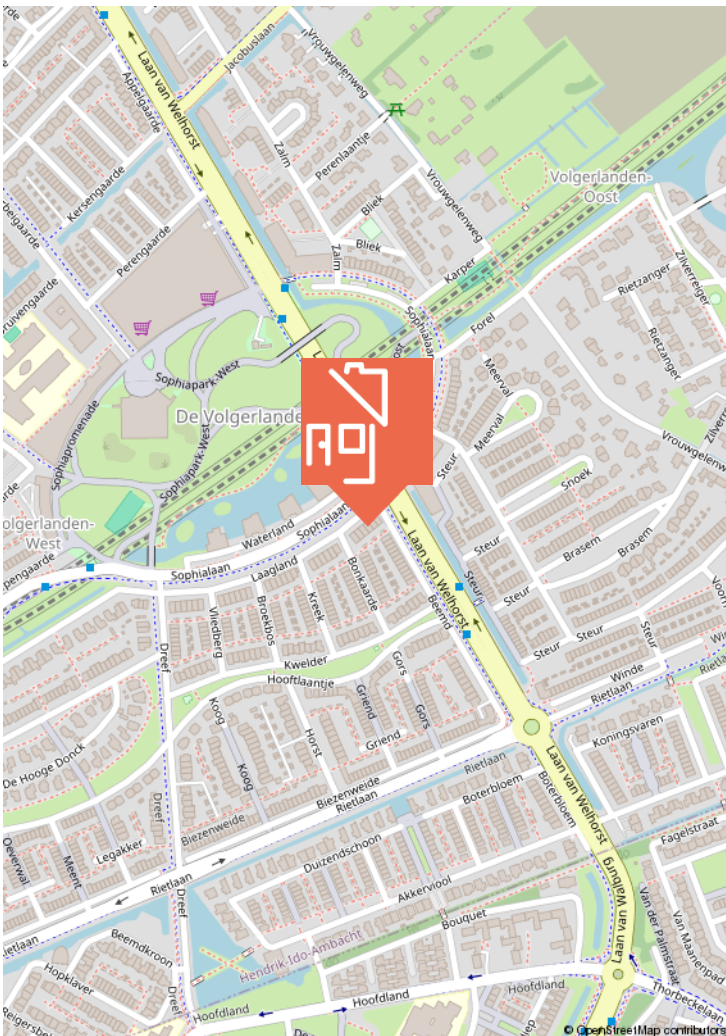
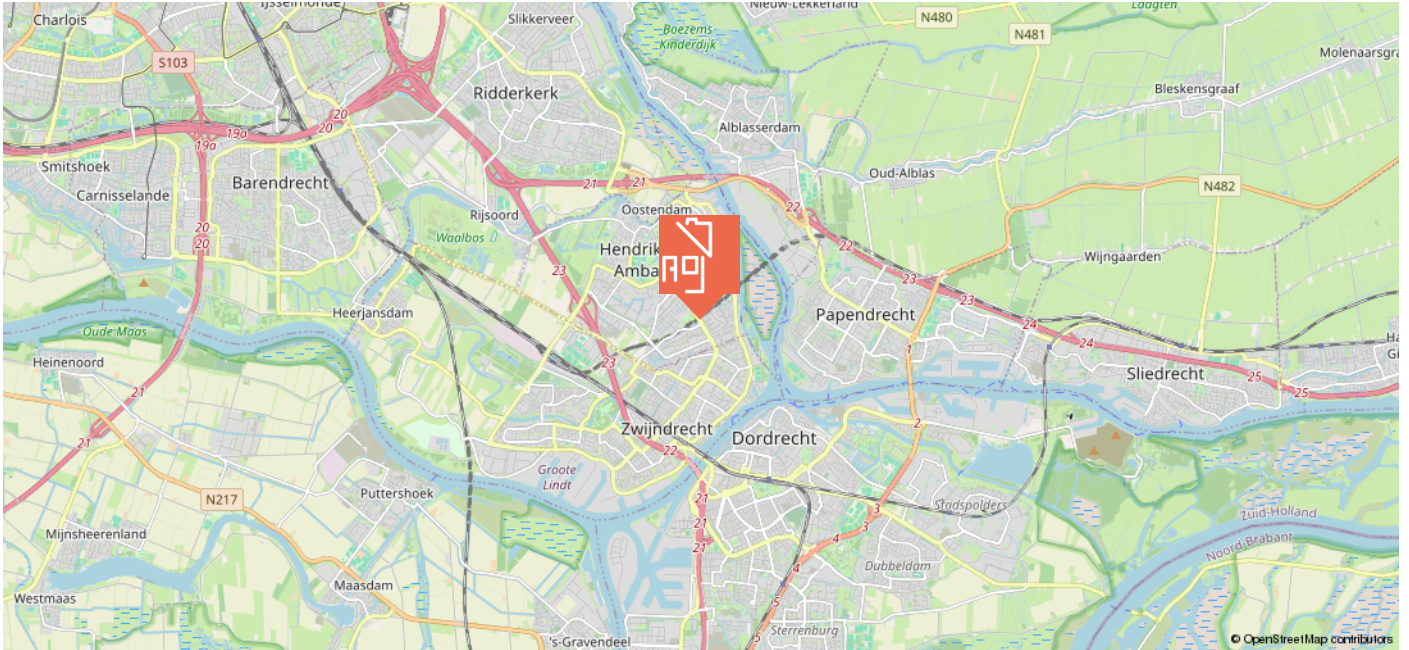
PLATTEGROND



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	12259
	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.			





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

