



ieder
huis,
eigen
verhaal

JEKERSTRAAT 23

3313 AN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 229.500,- K.K.

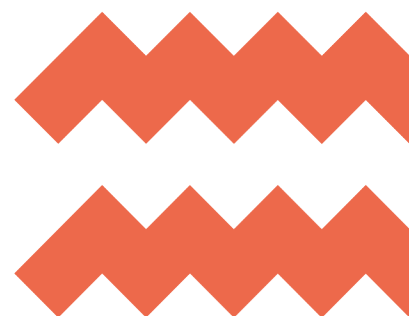


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	68 m ²
Inhoud	217 m ³
Bouwjaar	1964
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	F



OMSCHRIJVING

In wijk "De Staart" is het fijn wonen! De groene omgeving, ligging nabij het Wantij en de Merwelanden maakt dit tot een fijne plek om aan je woon carrière te beginnen. In 15 minuten fiets je naar het station. De oprit naar de N3, met aansluitingen op de A15 en de A16 ligt een paar honderd meter van het appartement af. De Biesbosch is een paar minuten fietsen.

Het appartement wat wij je mogen aanbieden is iets specialer dan anders: dit appartement beschikt, met instemming van de vereniging van eigenaren, over een tuin op de begane grond. Dus naast de 2 balkons op de verdieping heb je op de begane grond een tuin met overkapping waar je lekker kunt barbecueën en vrienden ontvangen.

Het appartementencomplex bestaat uit 21 woningen. Op iedere verdieping liggen telkens een kleiner type en een groter type appartement aan elkaar geschakeld. Dit appartement is van het grote type, met een extra slaapkamer.

Het appartement heeft daarmee 3 slaapkamers, een eigen CV ketel, en een eigen berging onderin het gebouw. De kozijnen zijn volledig van kunststof, met dubbel glas. De keurige keuken is in 2021 vernieuwd. Meer dan genoeg redenen dus om deze woning te komen bekijken!

Indeling:

Entree in de hal met toegang tot nagenoeg alle vertrekken met de originele en praktische vaste kast. Meterkast met 8 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter en watermeter.

Toilet met fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Heerlijke woonkamer met sfeer gashaard. Deze gashaard geeft sfeer en warmte maar is niet noodzakelijk om te verwarmen. Verwarmen gebeurt middels de in 2021 aangelegde CV ketel. Vanuit de woonkamer is de slaapkamer

aan de achterzijde en de slaapkamer aan de voorzijde bereikbaar.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde met toegang tot de badkamer en wastafel met meubel. Inpandige badkamer met was aansluiting en douchehoek.

Slaapkamer 2 aan de voorzijde met toegang tot het balkon, met de originele vaste kast.

Slaapkamer 3, ook gelegen aan de voorzijde, hier is een extra aansluiting voor de was apparatuur.

De keuken is in 2021 nieuw gezet in een keurige wandopstelling met composiet blad en een losse kast met daarin de oven en de koelkast. Verder is er een spoelbak aanwezig, 4 pits gaskookplaat, rvs afzuigkap met recirculatie, en vaatwasser. De CV ketel met expansievat zijn ook in de keuken gesitueerd. Deur naar balkon nummer 2.

Algemeen:

Actieve vereniging van eigenaren, bijdrage 148,80 euro per maand.

Oplevering in overleg, voorkeur uiterlijk half december 2024.

Alle hout binnen schilderwerk is in 2024 gedaan.

Keuken geplaatst in 2021. De CV installatie is in 2021 in werking gesteld. De CV ketel is van 2017.

De CV leidingen zijn bijna volledig in de vloeren verwerkt.

Gasleiding vervangen 2015.



Meterkast en bedrading vervangen in 2015. Het energie label is F. Dit label is van voor de installatie van de CV ketel, toen het appartement met een enkele gashaard werd gestookt. Er is daarna geen nieuw label aangevraagd. Omdat de flat volledig is voorzien van dubbel glas, en door de ligging van het appartement in de middenrij ingeklemd tussen andere appartementen, zijn de stookkosten in de winter laag, en blijft het appartement verassend koel in de zomer.

De was aansluiting in de badkamer heeft geen eigen groep, de was aansluiting in de 3de slaapkamer heeft wel een eigen groep.

De tuin is bereikbaar via de achterzijde van het appartementencomplex. De schutting, de afsluitbare poort en de overkapping heeft de eigenaar in 2021 laten plaatsen, en zijn dus eigendom. De in gebruik genomen tuin is dus geen eigendom, maar met toestemming van de Vereniging van Eigenaar in gebruik gegeven bij de eigenaren van huisnummer 23.

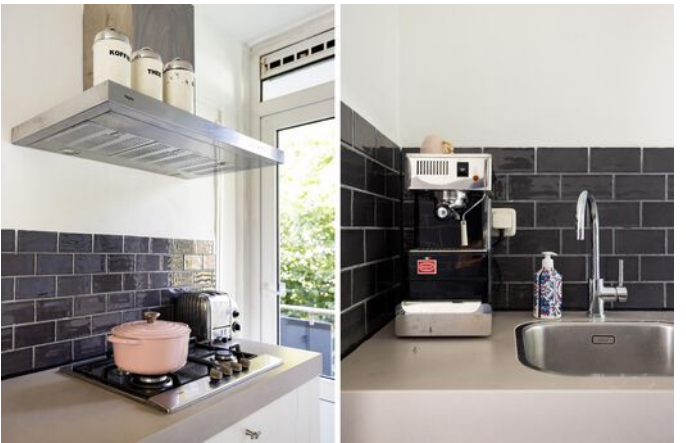
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.















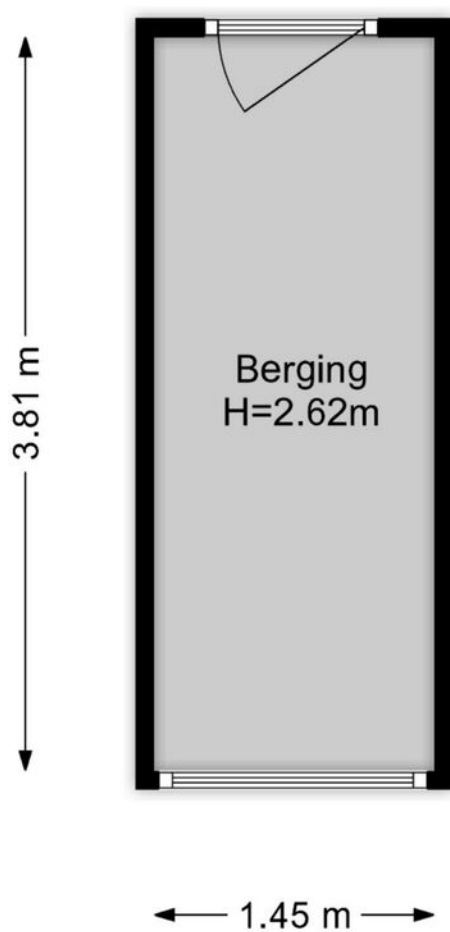


PLATTEGROND



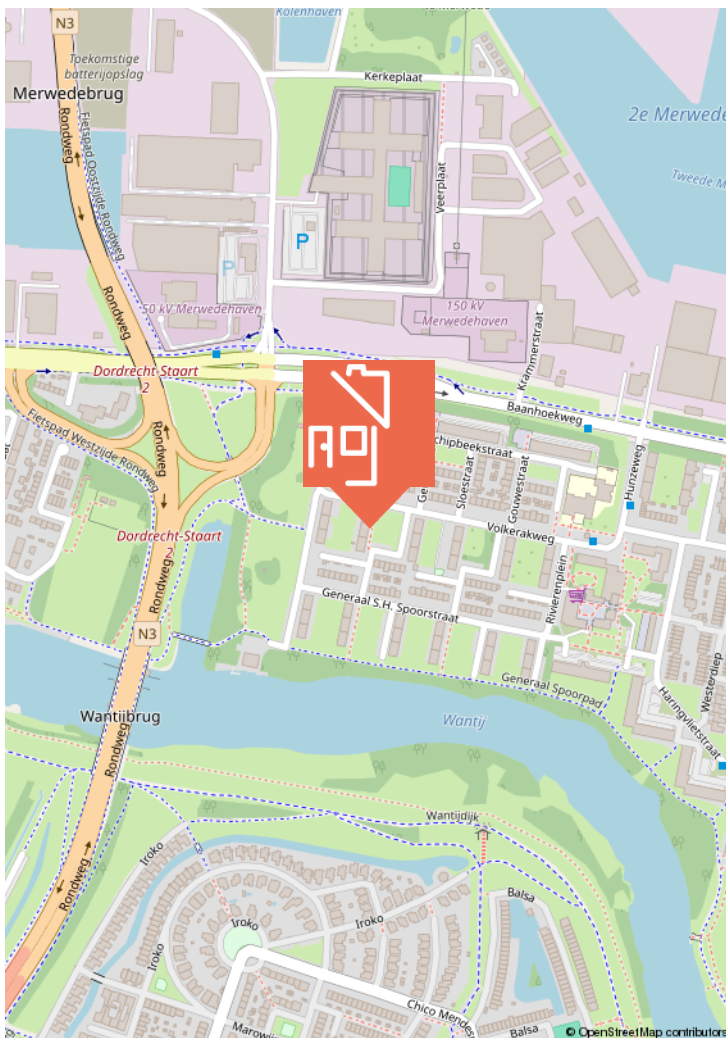
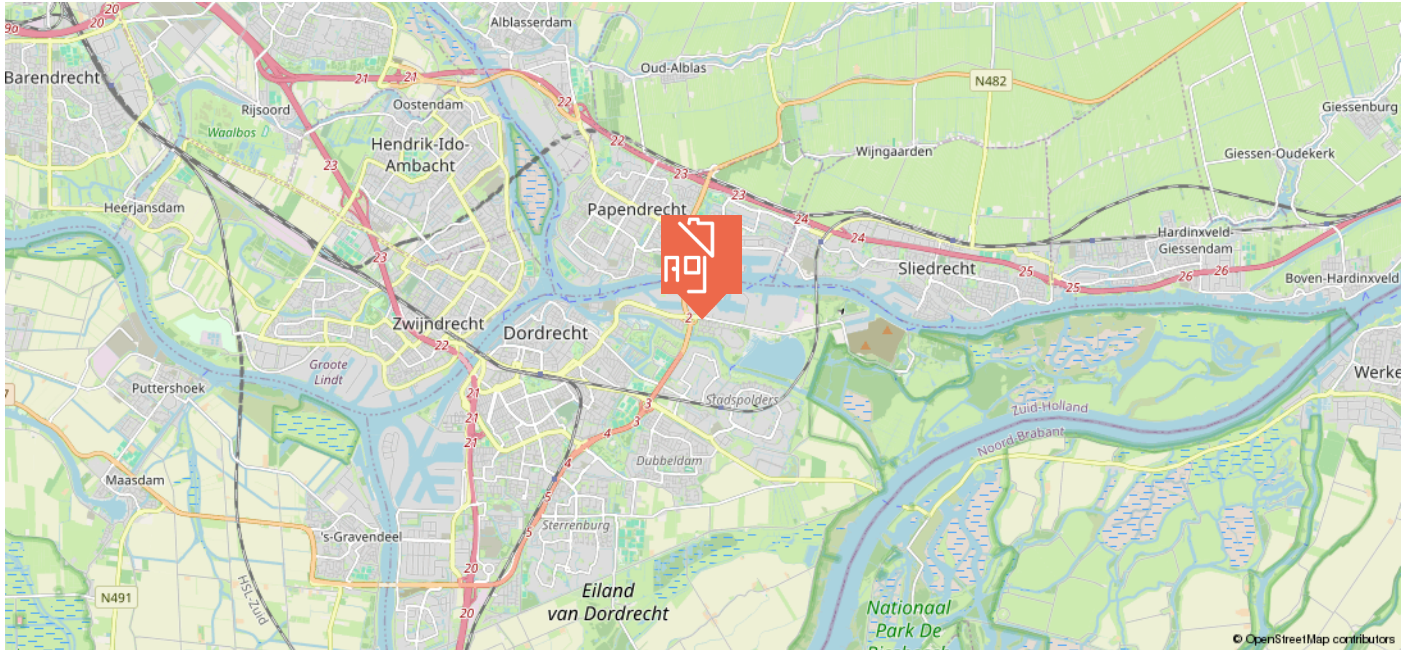
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: taxatie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	R
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1744
	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

