




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

KINKELenburg 204

3328 AL DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 430.000,- K.K.

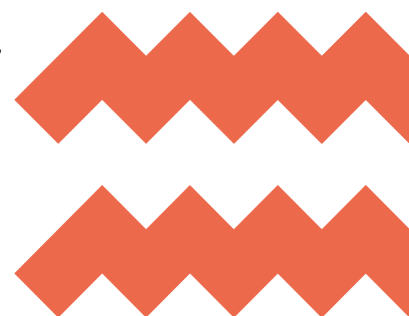


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	122 m ²
Inhoud	405 m ³
Bouwjaar	1981
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Te koop: Unieke geschakelde hoekwoning in Sterrenburg III, Dordrecht!

We zijn verheugd om je deze prachtige parel van een woning aan te bieden! Deze geschakelde hoekwoning is perfect gelegen in de geliefde wijk Sterrenburg III, een rustige en groene omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Een woning die zowel comfortabel als praktisch is ingericht, ideaal voor gezinnen en liefhebbers van ruimte en privacy.

Wat maakt deze woning zo bijzonder?

Ideale ligging: De woning grenst aan een mooie groenvoorziening met speeltoestellen, perfect voor gezinnen met kinderen die veilig naast het huis kunnen spelen. Daarnaast vind je op loopafstand scholen, winkels en openbaar vervoer, en voor de natuurliefhebbers ligt de Biesbosch in de buurt, een fantastische plek om te wandelen.

Eigen parkeerplaats: Geen parkeerproblemen meer, met een eigen oprit direct voor de deur.

Fijne achtertuin: De achtertuin is voorzien van een berging met overkapping en een elektrisch zonnescherm, ideaal om van de tuin te genieten in elk seizoen.

Duurzaam en goed geïsoleerd: De woning is recentelijk (2022) voorzien van 9 zonnepanelen en extra isolatie, wat zorgt voor een energiezuinige woning en lagere energiekosten.

Hebben we je nieuwsgierig gemaakt? Bel, whatsapp, mail, stuur een DM... Alles kan ;-)

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, vaste kast, toilet, ruimte voor de garderobe en deur naar de woonkamer.

De hal is van oorsprong anders ingedeeld echter de huidige indeling is eigenlijk veel

logischer!

Toilet, vrijhangend met fonteintje en geheel betegelde wanden.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde/ tuinzijde van de woning en de open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning.

De keuken is geplaatst in hoekopstelling met 1,5 spoelbak, kraan, vaatwasser, 5 pits gaskookplaat, combi-oven, rvs schouw, koelkast met vriezer.

De keuken is gewraapt in een zwarte look.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Achtertuintje met zij-uitgang, stenen berging met overkapping, elektrisch zonnescherm. Eigen oprit aan de voorzijde van de woning.

Eerste verdieping:

Slaapkamer 1 aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2, ook aan de achterzijde gelegen.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 1 en 2 hebben een verlaagd plafond met spots.



Badkamer met bad, douche en
thermostaatkraan, wastafel en meubel,
vrijhangend toilet en designradiator.

Deze verdieping is voorzien van een gietvloer,
erg praktisch!

Tweede verdieping:

Overloop met een aparte wasruimte en CV-
ketel (circa 12 jaar oud).

Royale inloopkast, die ook dienst kan doen als
extra slaapkamer, werkkamer of speelhoek.

Slaapkamer 5, met dakkapel en bergruimte
onder schuin dak.

Ook deze verdieping is voorzien van een
gietvloer.

Algemeen:

Volledig voorzien van kunststof kozijnen met
dubbel glas (op de berging na).

Dakkapel op de zolderverdieping ook in
kunststof met dubbel glas.

Vloerverwarming op de begane grond.

Betonnen vloeren.

Extra geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen
in 2022.

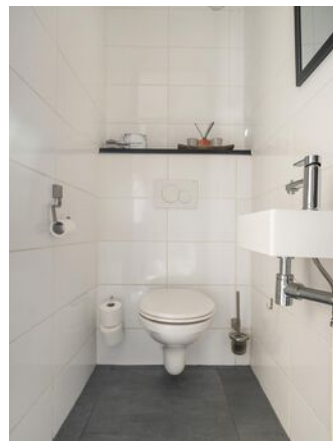
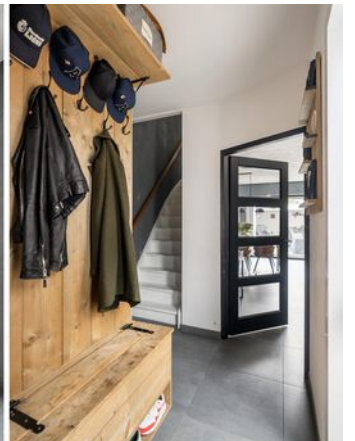
Oplevering: 6 weken na oplevering
nieuwbouwwoning verkopers doch uiterlijk 1 juli
2025.

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.





















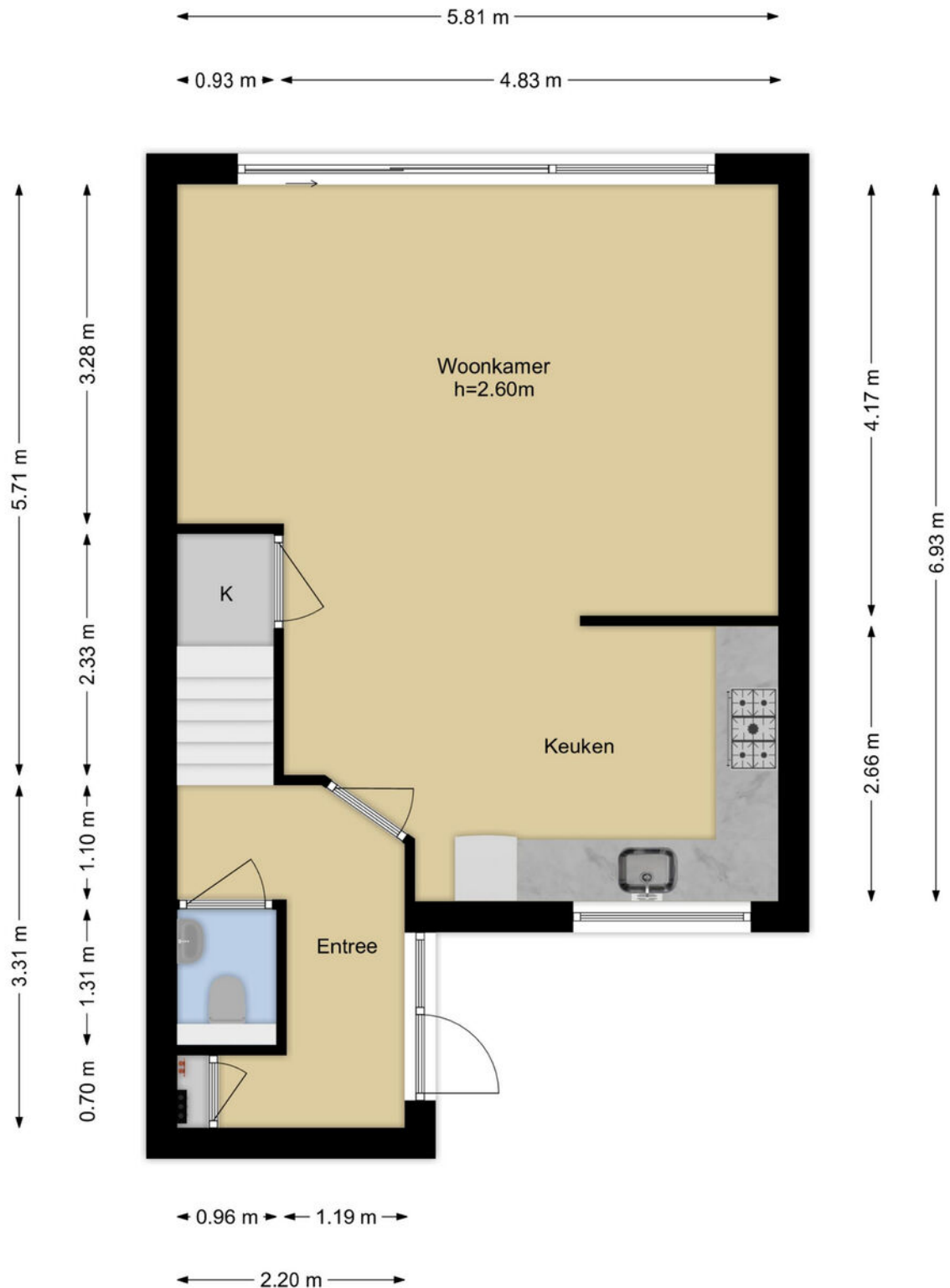


PLATTEGROND



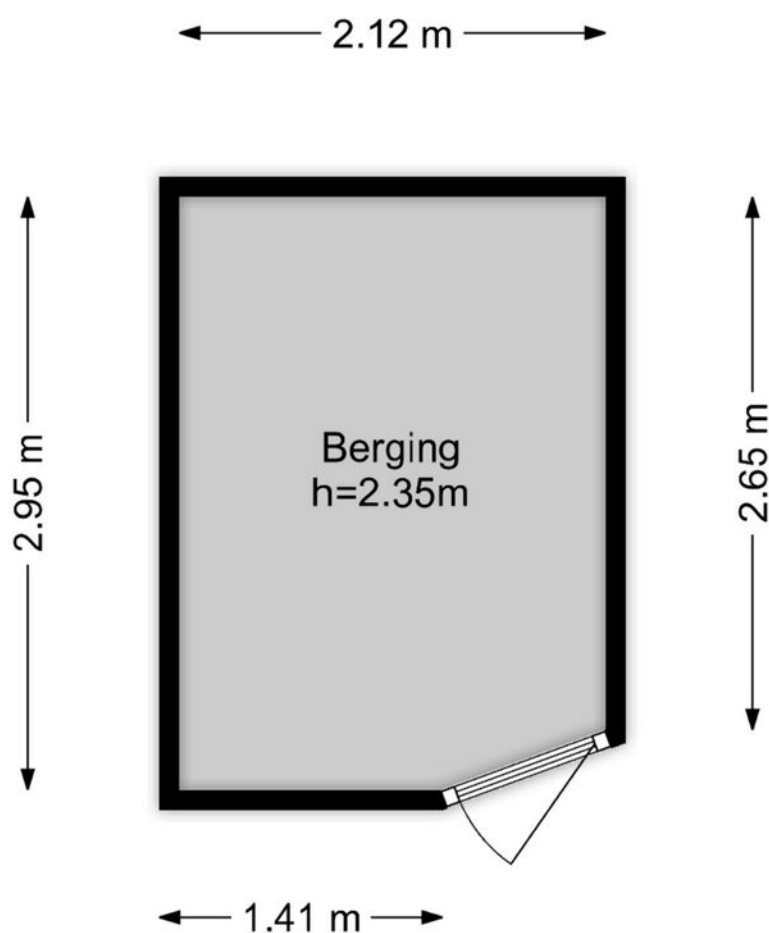
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



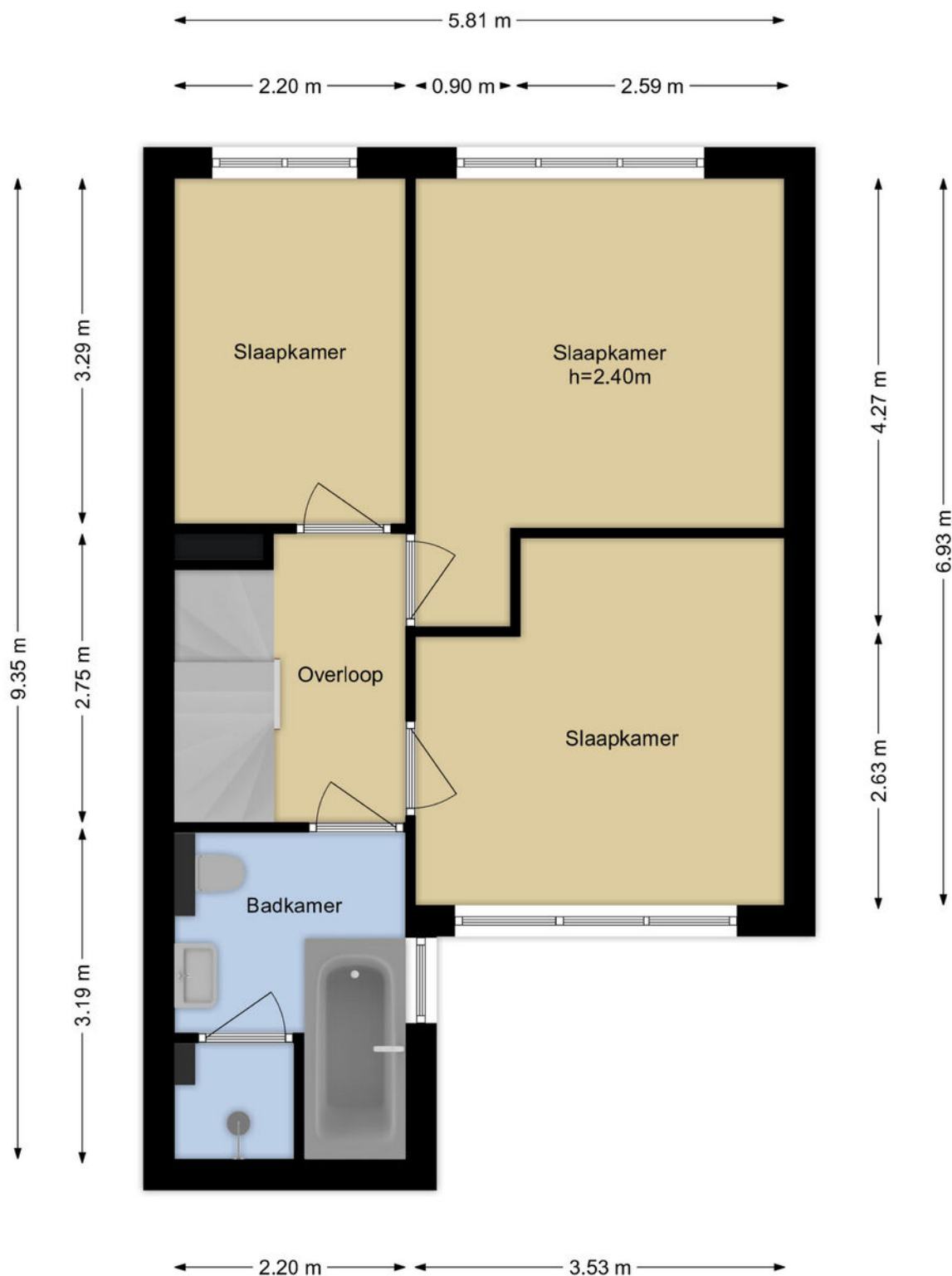
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



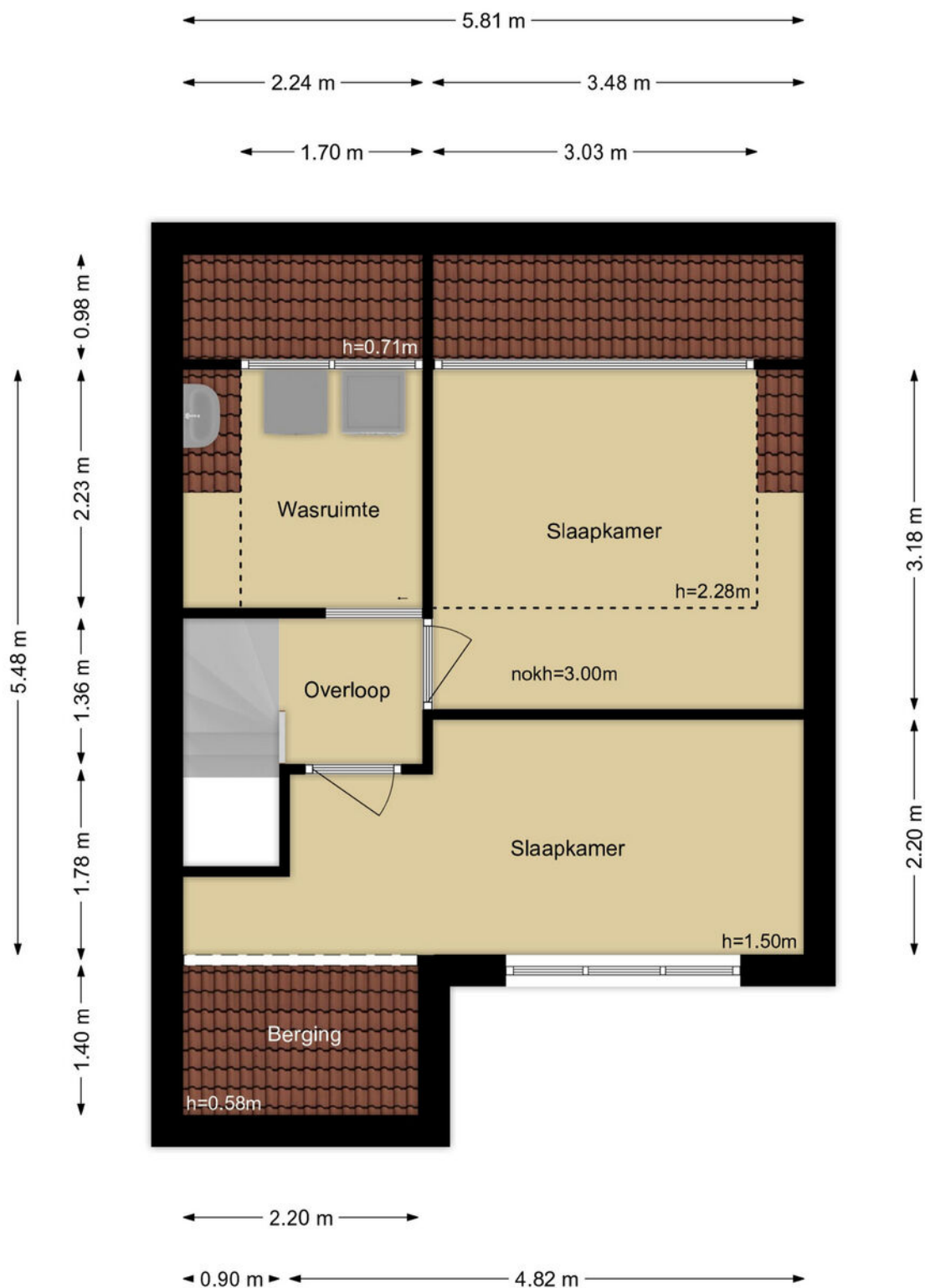
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



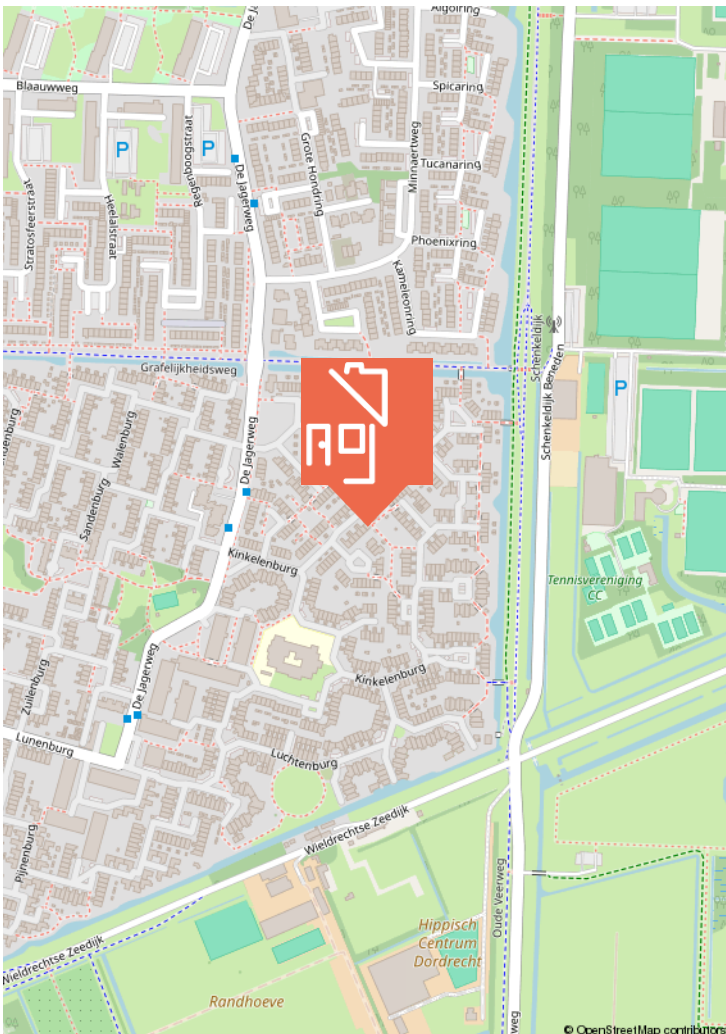
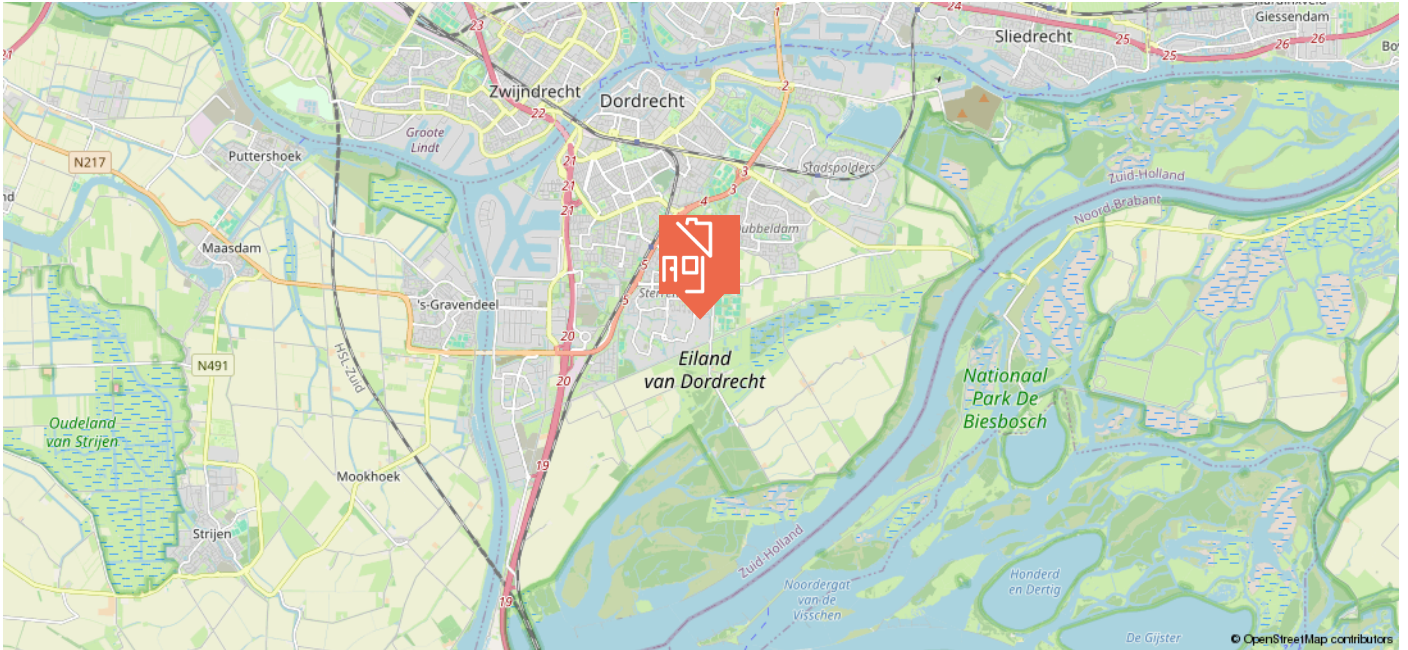
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie Q Perceel 8388	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 augustus 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

