



ieder
huis,
eigen
verhaal

ROMANOVHOF 25

3329 BD DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 850.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	175 m ²
Inhoud	702 m ³
Bouwjaar	2007
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Welkom thuis!

Je rijdt De Hoven binnen en je ziet direct dat er enorm veel aandacht is besteed aan deze prachtige wijk. De straten zijn ruim opgezet, het ene huis is nog mooier dan het andere en overall waar je kijkt zie je groen. De gemeente houdt het allemaal keurig netjes bij, dus het fijne straatbeeld is het eerste voordeel dat je maar binnen kunt hebben!

Deze luxe twee-onder-een-kapper heeft zeeën aan ruimte, parkeergelegenheid voor 2 auto's in de voortuin, 5 slaapkamers, grote badkamer, een heerlijke achtertuin en dat is nog maar het begin...

Gaan we naar binnen via de voordeur of de ruime garage? We kiezen de garage, door de bijkeuken en dán stappen we de strakke keuken binnen. Strijk neer op een barkruk en nuttig een drankje, terwijl je geniet van het uitzicht op de achtertuin! De tuin ligt op het noordwesten en biedt door de grote tuin en de situering van zitplekken, door de gehele dag heen altijd zon!

Het eetkamergedeelte zit direct aan de keuken vast, tijdens het koken houd je dus gezellig contact met degene die mee-eten. De en suite deuren geven een authentieke sfeer, de open haard voelt gemoedelijk en de lichtinval is zacht & warm. Al met al een verdieping waar je enorm comfortabel zit!

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers, de badkamer met bad en douche en apart het toilet. De walk-in closet in de masterbedroom aan de voorzijde van het huis is een walhalla voor alle shopliefhebbers... De ramen in de hal reiken van vloer tot plafond voor extra licht; wat slim! De tweede verdieping is voor de 'jongste' telg, ook hier zit je hartstikke goed. Nu ingericht als game-kamer én royale slaapkamer, maar ook zijn de wasmachine & droger nog in een aparte ruimte gesitueerd.

Een waanzinnige woning die zeker de moeite waard is om te komen bekijken; BELLEN!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, trapkast, toilet, trapopgang en toegang tot de kamer.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Meterkast met 14 groepen 4 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar, gasmeter, watermeter, dag- en nachstroom.

Toilet met fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Woonkamer-en-suite met hardstenen vloer en vloerverwarming, voorkamer met gashaard (thans niet functioneel), achterkamer als eetkamer in gebruik met openslaande deuren naar de tuin en open keuken.

Keuken van het vooraanstaande merk Siematic in U opstelling met schiereiland voorzien van een kooktoestel met oven, rvs schouw, koelkast, combi magnetron, spoelbak, vaatwasser, Quooker. Vanuit de keuken toegang tot de (vanuit bouw aangebouwde) bijkeuken. De vaatwasser en koelkast zijn ca. 3 a 4 jaar geleden vernieuwd.

Bijkeuken met deur naar de voortuin, de bijkeuken verbindt de woning met de garage.

Garage met deur naar de tuin, elektra en bergvide.

Eerste verdieping:

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



Slaapkamer aan voorzijde met vaste inloopkast.

2 Slaapkamers aan de achterzijde.

Badkamer met bad, douche, beide met thermostaatkraan, dubbele wastafel met designradiator en gedeeltelijk betegelde wanden.

Separaat toilet, vrijhangend met fonteintje en deels betegelde wanden.

Gehele verdieping eikenhouten lamelparket vloer.

Tweede verdieping:
Overloop met opstelling van de CV ketel Remeha Avanta 2019, aparte wasruimte met opstelling mechanische ventilatie en dakraam voor extra lichtinval.

Slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel en bergruimte schuin dak.

Slaapkamer aan voorzijde eveneens met dakkapel en bergruimte schuin dak.

Ook hier eiken lamelparket vloer.

Algemeen:
Voortuin ruimte voor parkeren van in ieder geval 2 auto's.
Schilderwerk buitenzijde ca. 4 jaar geleden uitgevoerd.
Keuken vanuit de bouw geplaatst.

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.









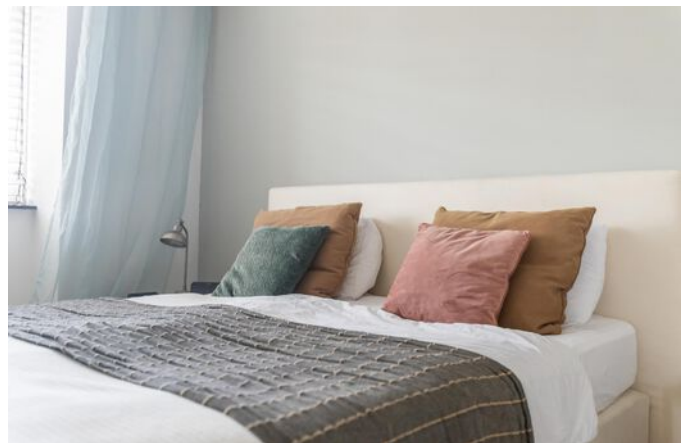
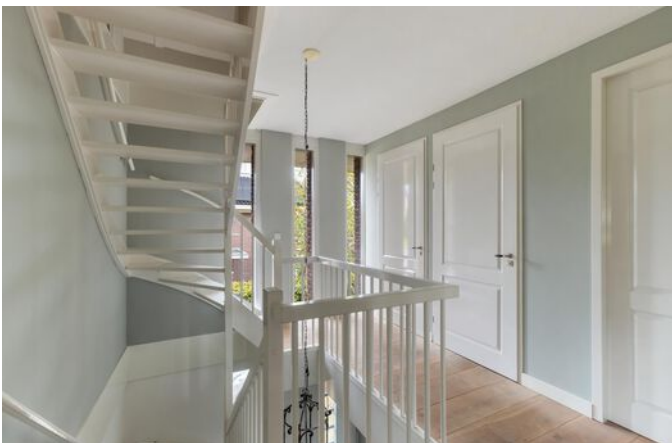
























PLATTEGROND



PLATTEGROND



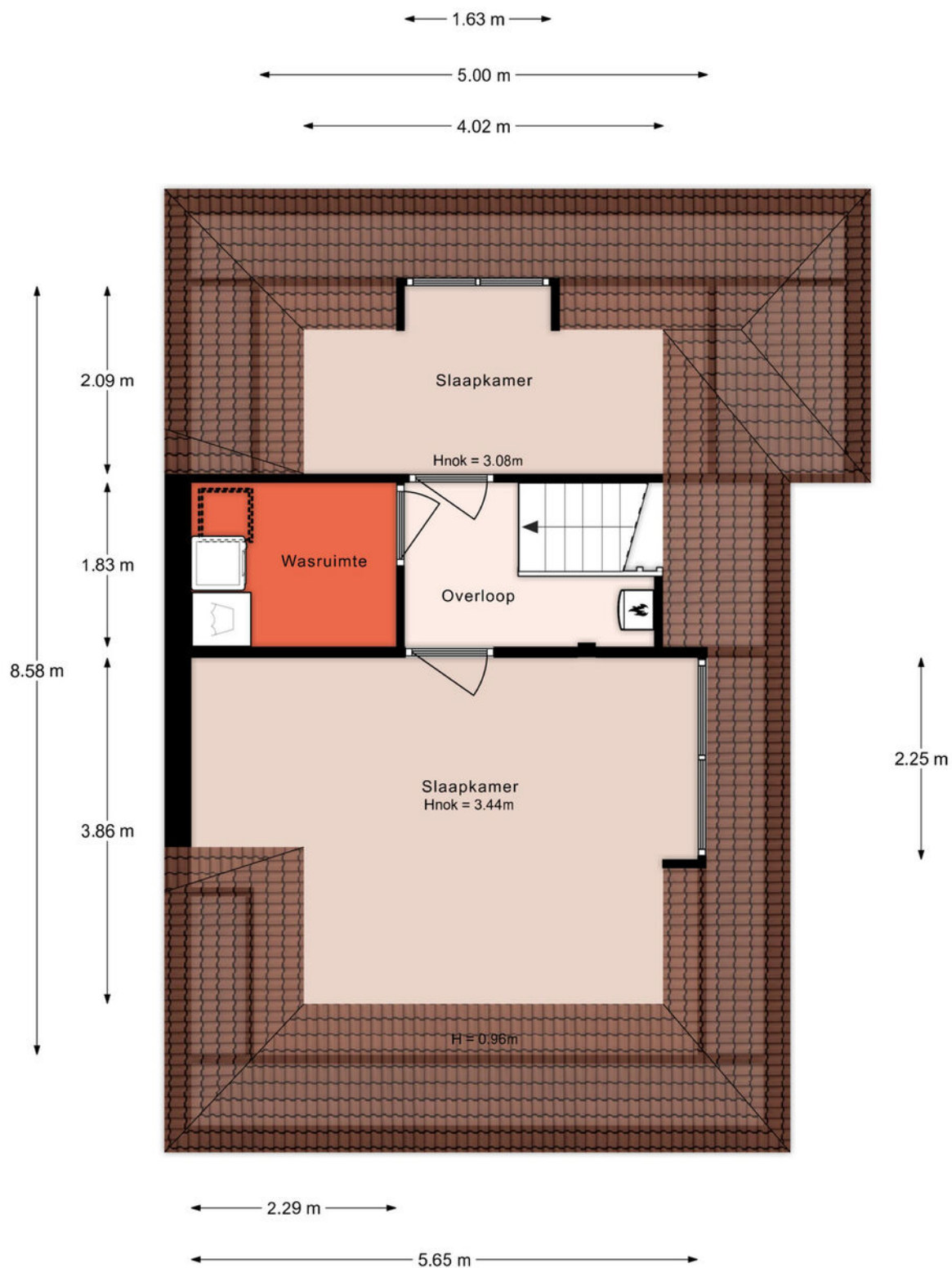
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



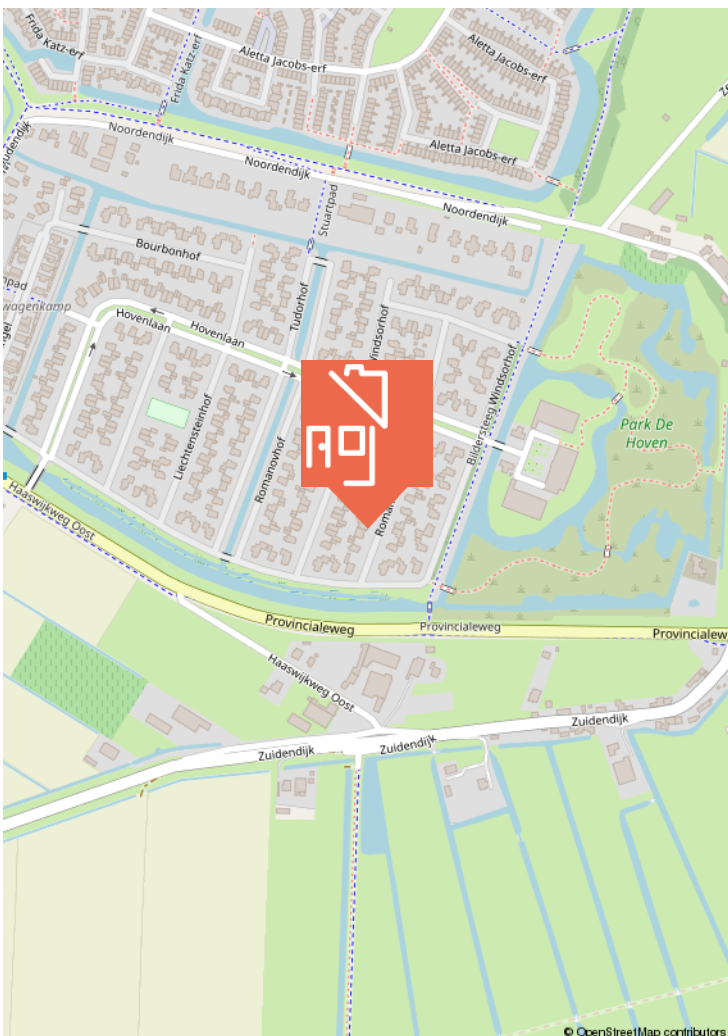
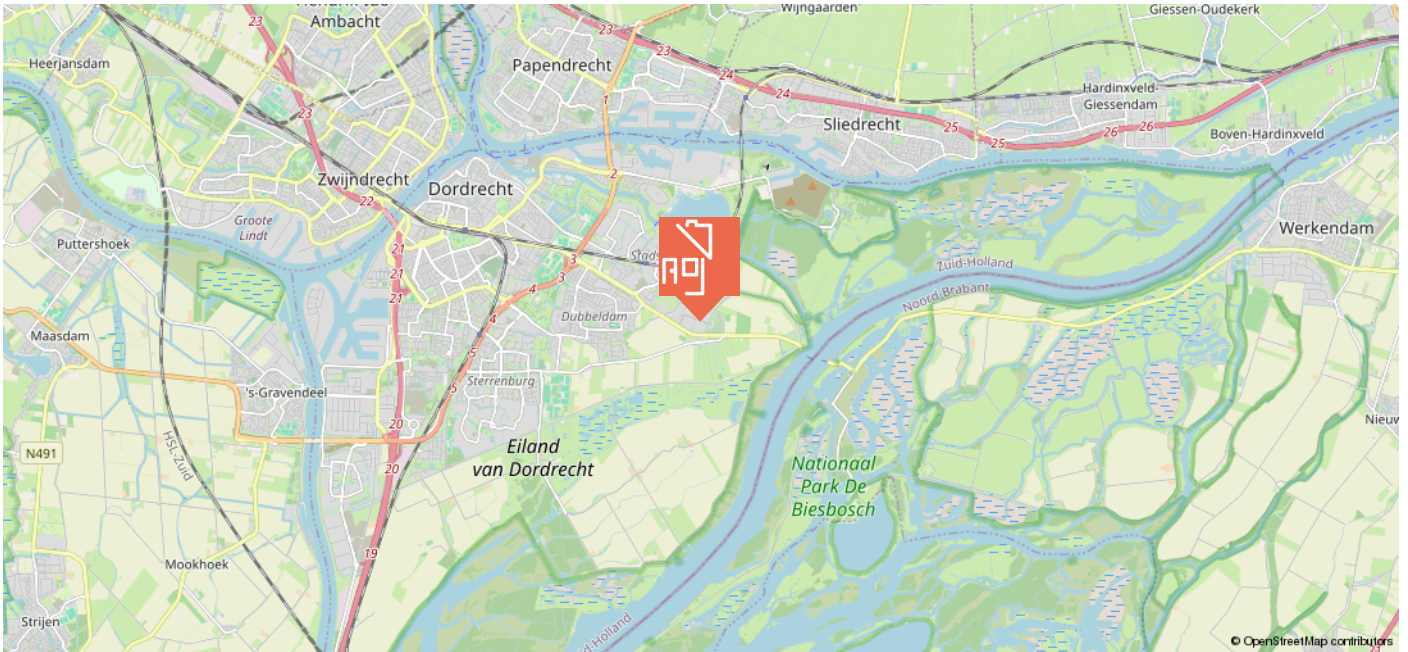
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

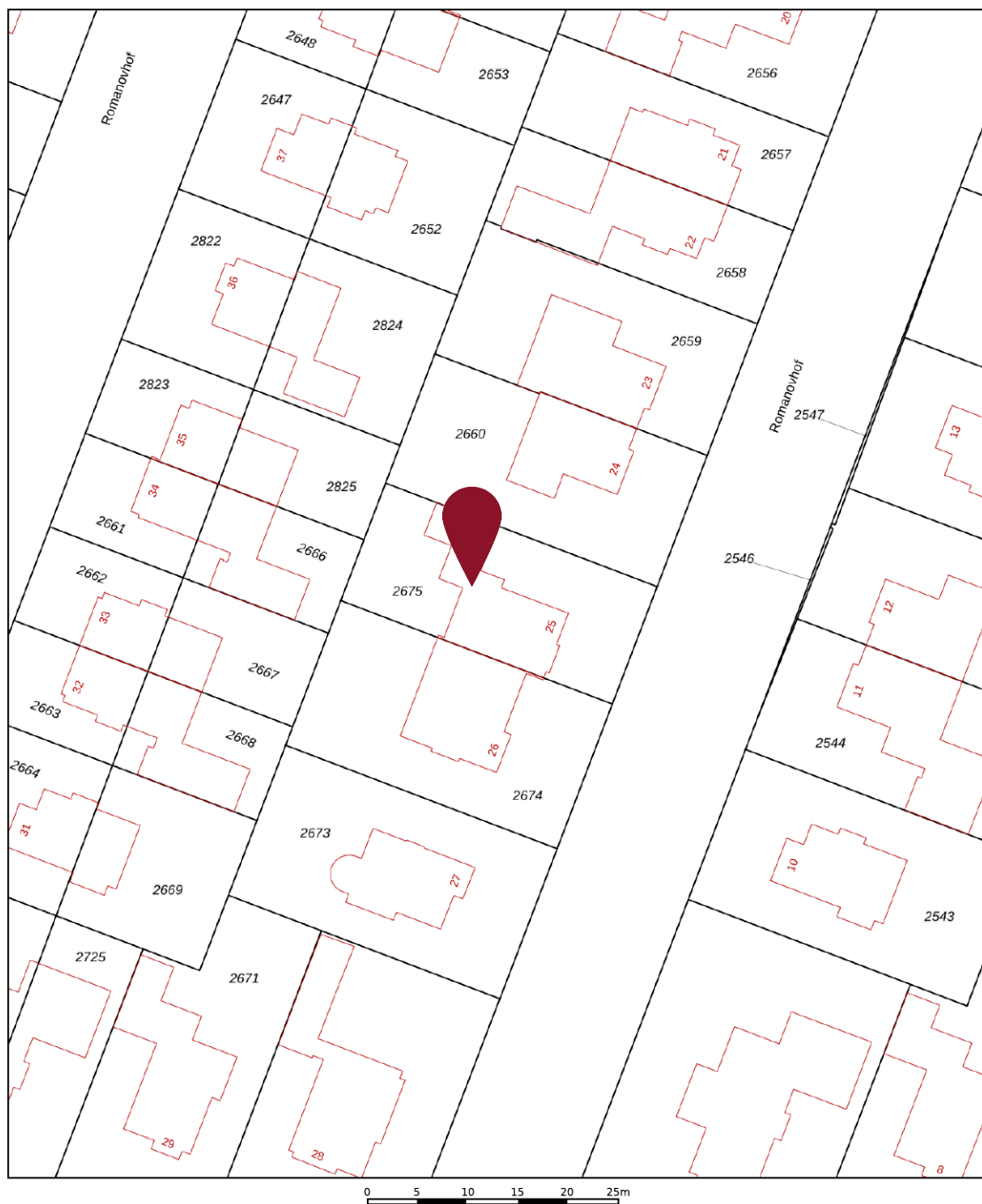
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Romanovhof 25



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 Dubbeldam Sectie I Perceel 2675	kadaster 
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 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

