




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VAN DEN BROEK-ERF 230

3315 SK DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 425.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	100 m ²
Inhoud	418 m ³
Bouwjaar	1991
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Zoek je een fijne plek waar jouw kinderen zorgeloos buiten kunnen spelen terwijl jij ze vanuit de keuken in de gaten houdt? Het van den Broek-erf 230 in Dordrecht heeft het allemaal!

Deze moderne eindwoning met garage ligt in de rustige en gemoedelijke wijk Stadspolders. Kindvriendelijk? Zeker weten! Aan de voortuin grenst direct een speeltuin waar de kleintjes zich helemaal kunnen uitleven.

Binnen word je verrast door de lichte woonkamer met schuifdeuren naar de zonnige tuin op het zuidoosten – dé plek voor een gezellige BBQ of een ontspannen koffiemomentje. Op de eerste verdieping vind je 3 slaapkamers en een strakke badkamer, en de tweede verdieping biedt nog een extra slaapkamer én handige bergruimte achter de knieschotten. De voorzolder leent zich perfect voor het plaatsen van je wasmachine en droger.

Met winkelcentrum De Bieshof op loopafstand, scholen en uitvalswegen dichtbij, woon je hier echt super centraal. Of je nu je wooncarrière start of voortzet: deze moderne en keurig onderhouden eindwoning is de perfecte plek!

Zien we jou binnenkort bij een bezichtiging? Laat van je horen, en wie weet wordt dit jouw nieuwe thuis!

Indeling:

Hal met toilet (half betegeld, met fontein), meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel).

Woonkamer met open keuken aan voorzijde. De woonkamer is voorzien van een houtlook tegelvloer met vloerverwarming (bijverwarming), stucwerk wandafwerking, airconditioning, een kunststof schuifpui naar achtertuin en een handige trapkast.

De keuken aan voorzijde is in U-opstelling en voorzien van een 5-pit gaskookplaat met afzuigkap, koel/vriescombinatie, oven, combi-oven, vaatwasser, carouselkast, een kunststof werkblad en inbouwspots.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van tegels, een vaste plantenbak met palm, achterom en toegang tot de aangebouwde berging. De woning is aan achterzijde voorzien van een elektrisch zonnescherm.

1e verdieping:

Overloop met laminaatvloer, stucwerk wandafwerking. De trap is voorzien van een strakke PVC-traprenovatie.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking, airconditioning en kunststof kozijnen.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking en kunststof kozijnen.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking en kunststof kozijnen.

Badkamer (volledig betegeld), voorzien van een brede wastafelmeubel met dubbele kraan en spiegelkast, toilet, grote douche met thermostaatkraan en glazen schuifdeur, designradiator, mechanische ventilatie en een houten kozijn met dubbel glas.



2e verdieping:

Overloop, opstelplaats CV-ketel (Remeha, 2022), aansluiting wasmachine, dakraam, bergruimte achter knieschotten aan voor- en achterzijde.

Lichte slaapkamer met groot dakraam aan achterzijde en twee kunststof dakramen aan voorzijde. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer.

Royale aangebouwde garage met elektrische roldeur en ruimte voor de garage om een auto te parkeren.

Algemeen:

- Eigen grond, 136 m².
- Energielabel A. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, beschikt over 9 zonnepanelen (2022) en airconditioning (2021) in de woon- en slaapkamer. De CV-ketel is in 2022 vernieuwd.
- De kozijnen op de eerste verdieping aan achterzijde beschikken over zonwerend glas.
- De woning is in 2017 grootschalig verbouwd, waarbij de keuken, badkamer en toilet zijn vernieuwd en de wanden en vloeren nieuw zijn afgewerkt.















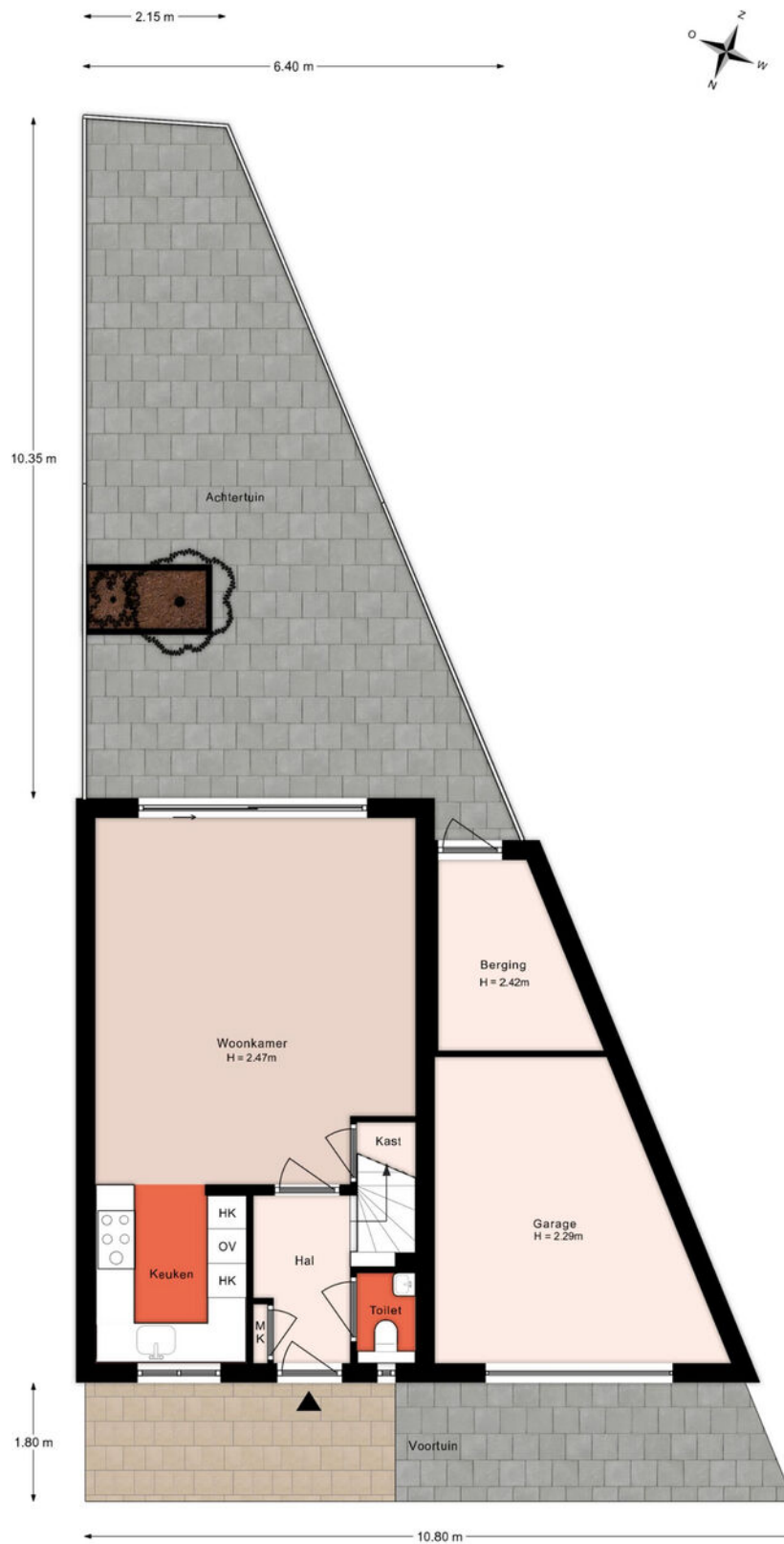






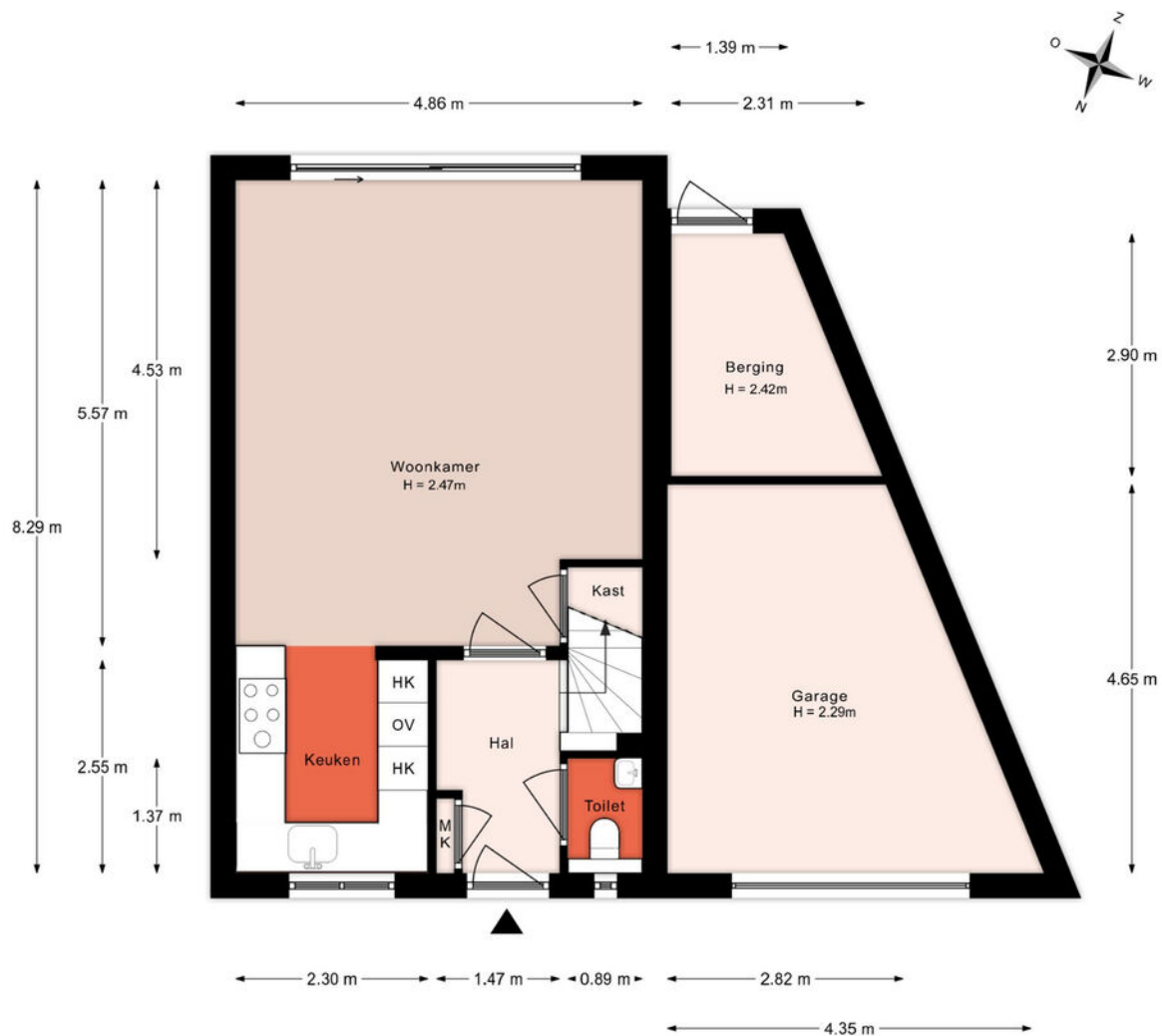


PLATTEGROND



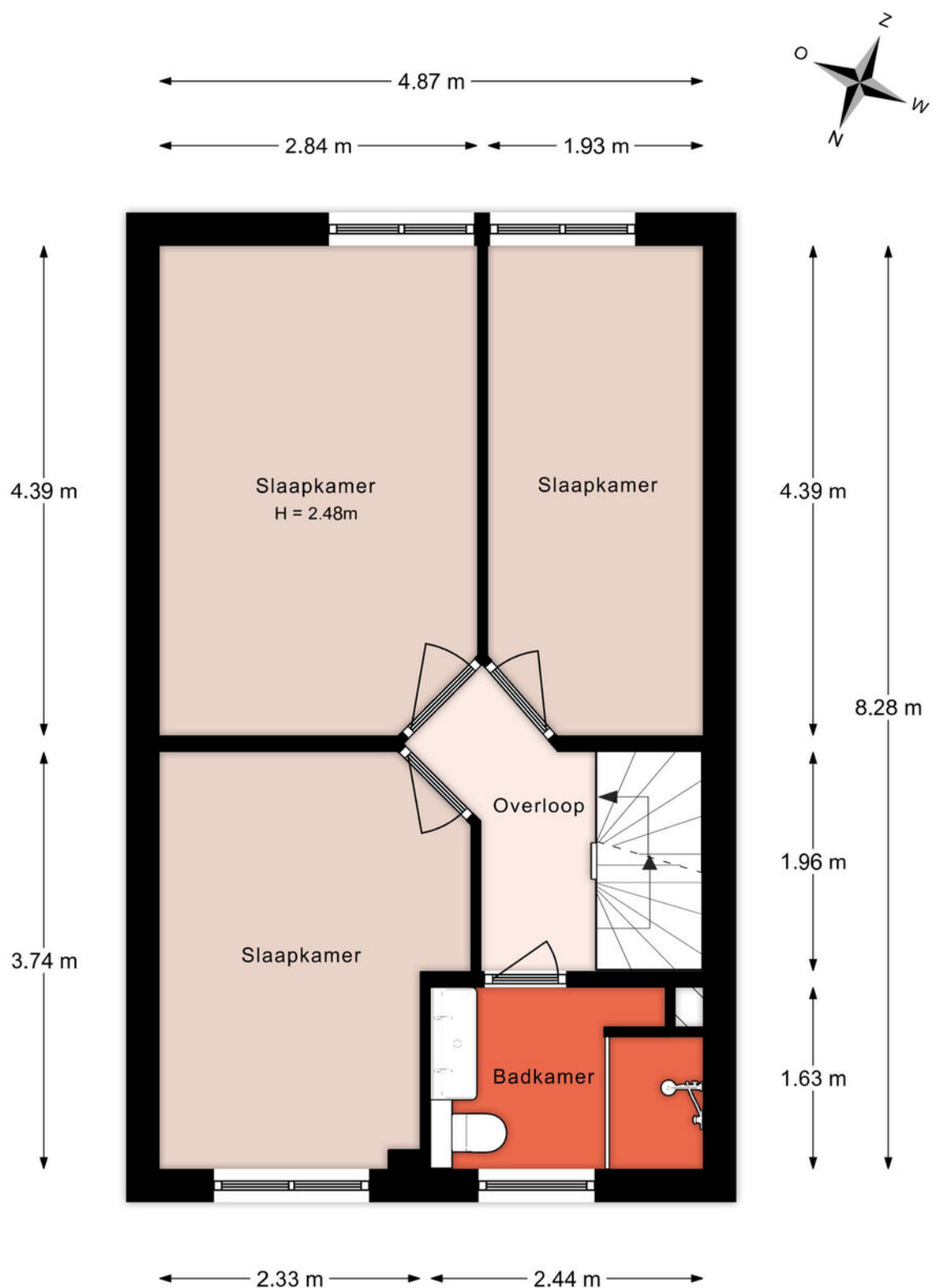
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



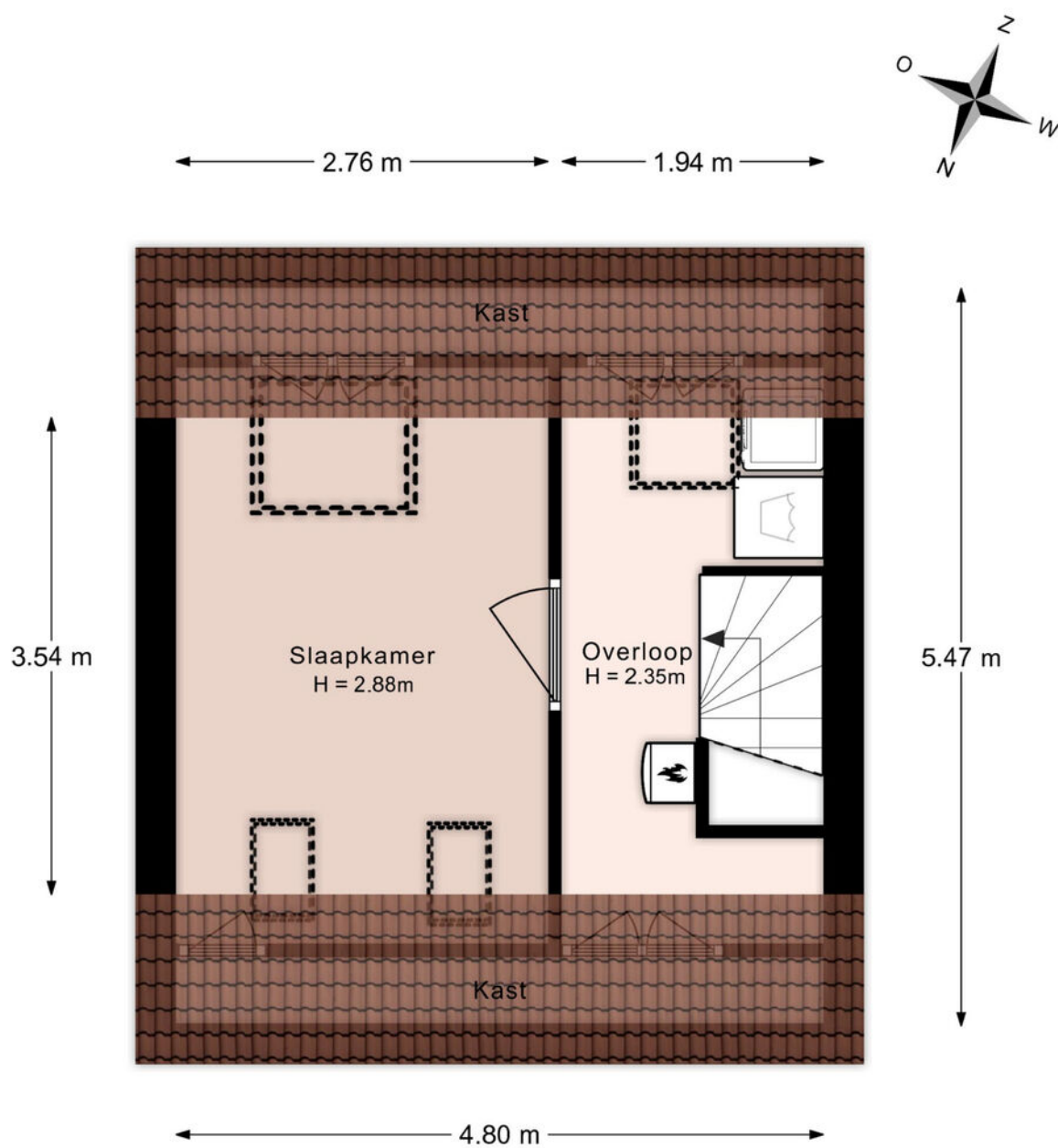
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

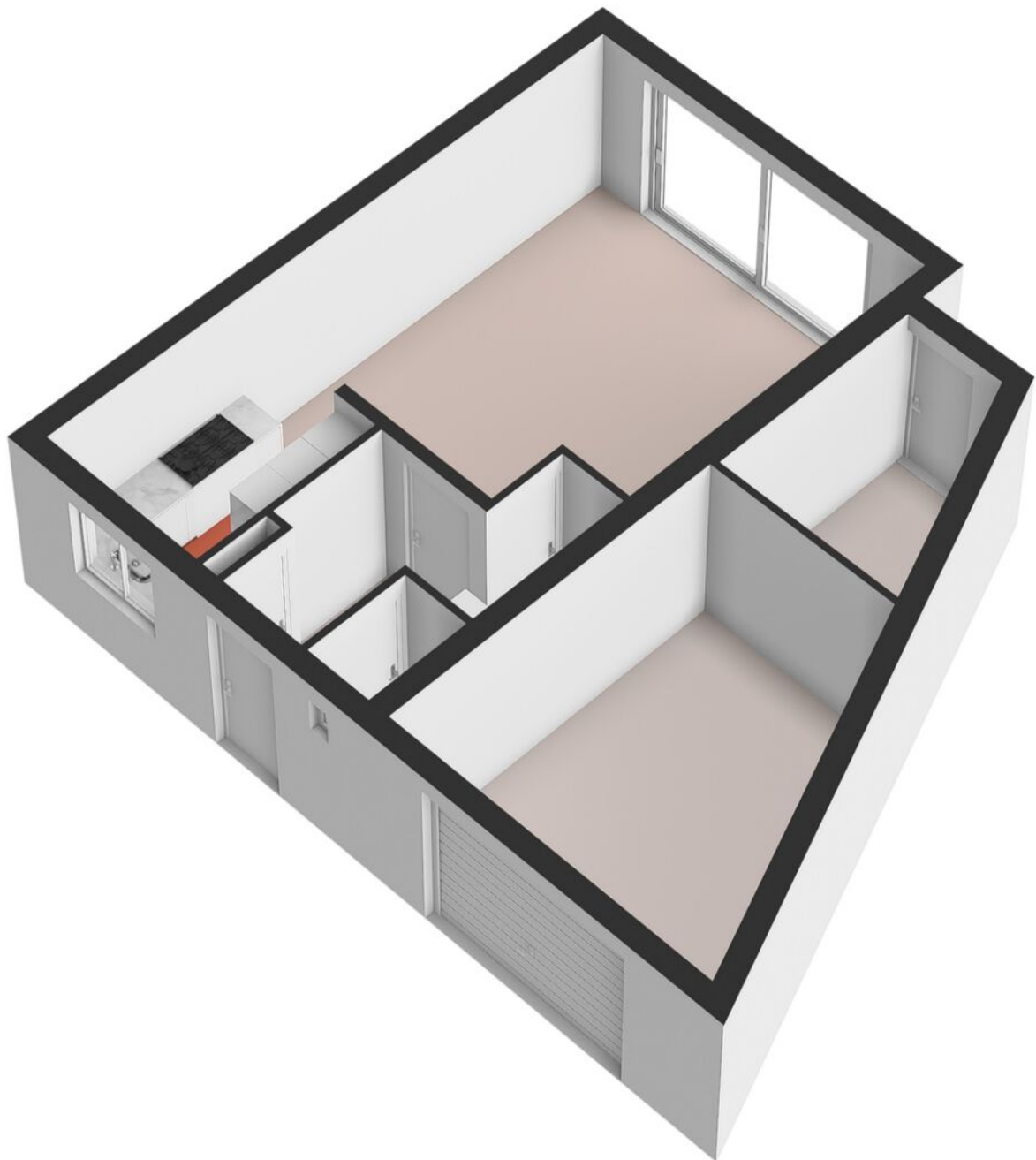


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

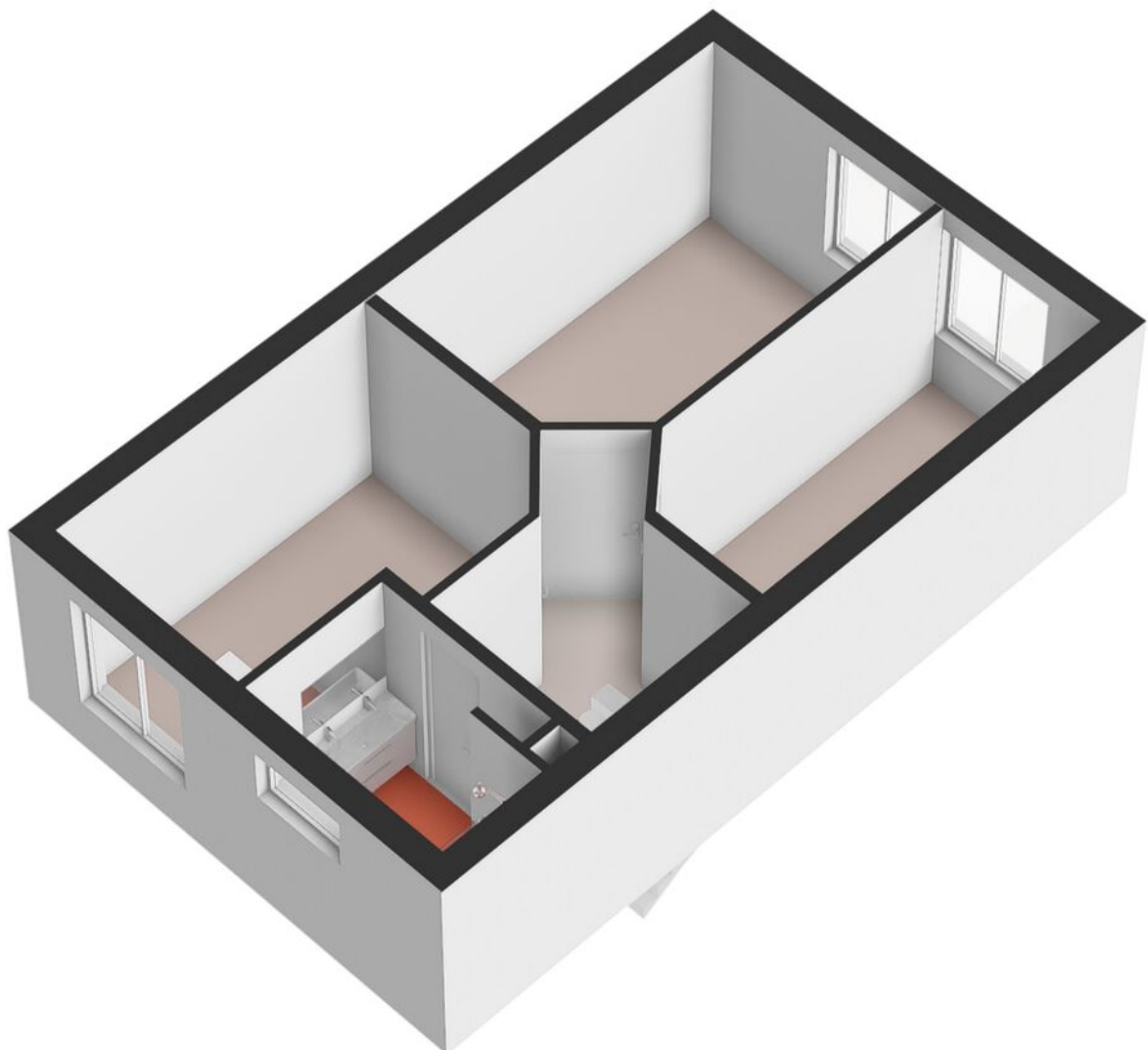
PLATTEGROND



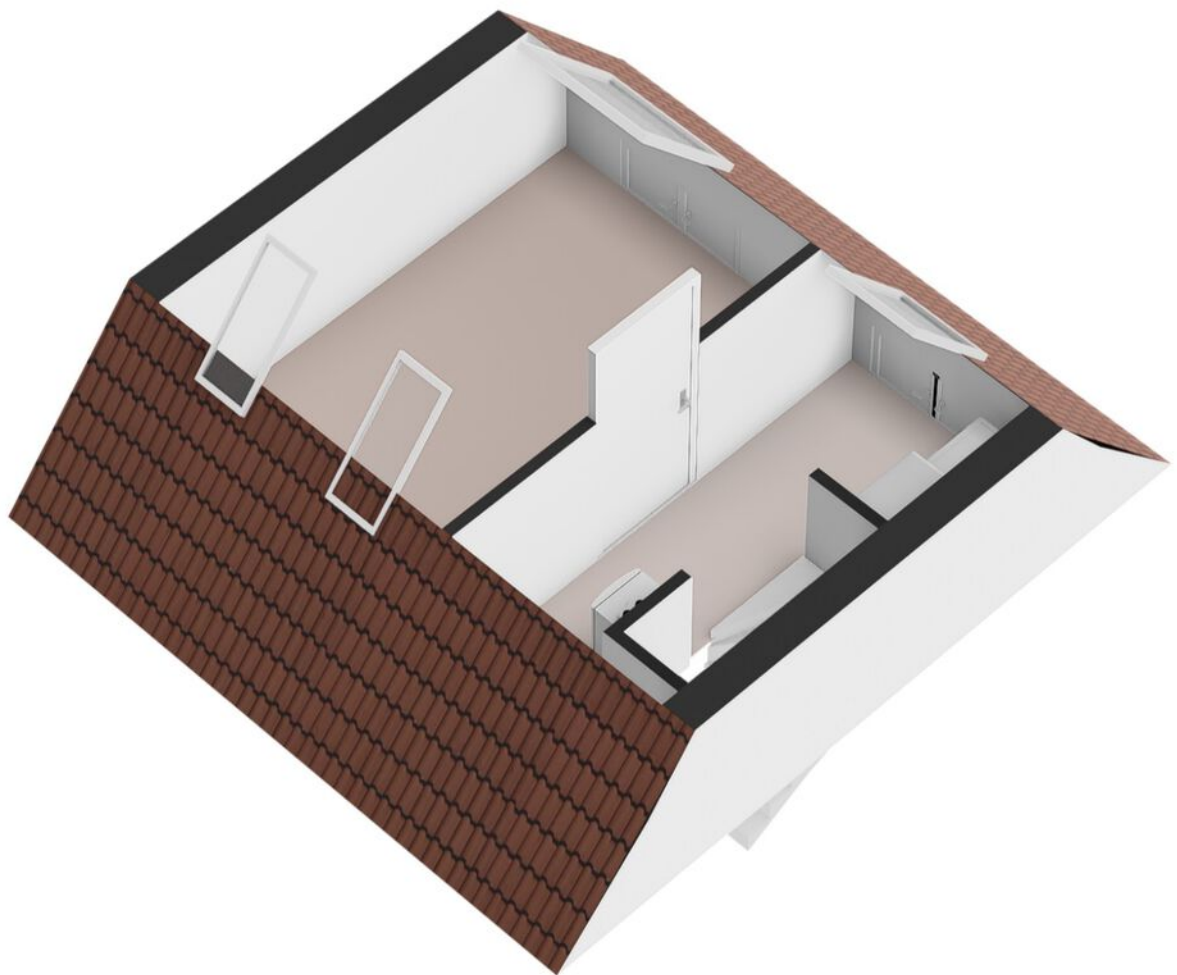
PLATTEGROND



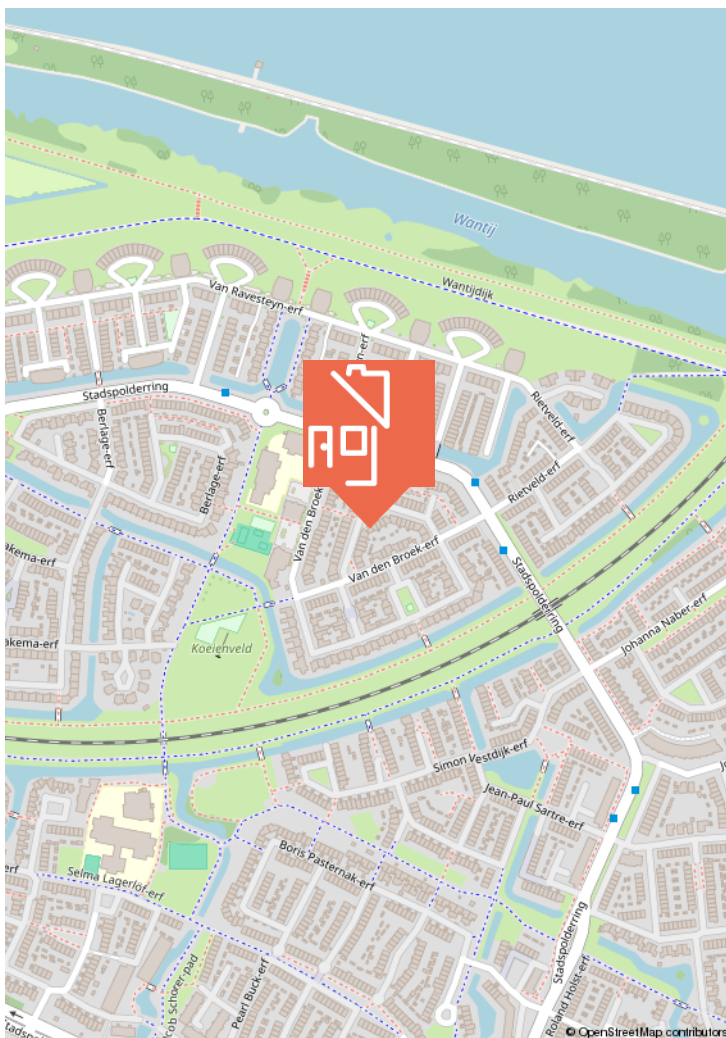
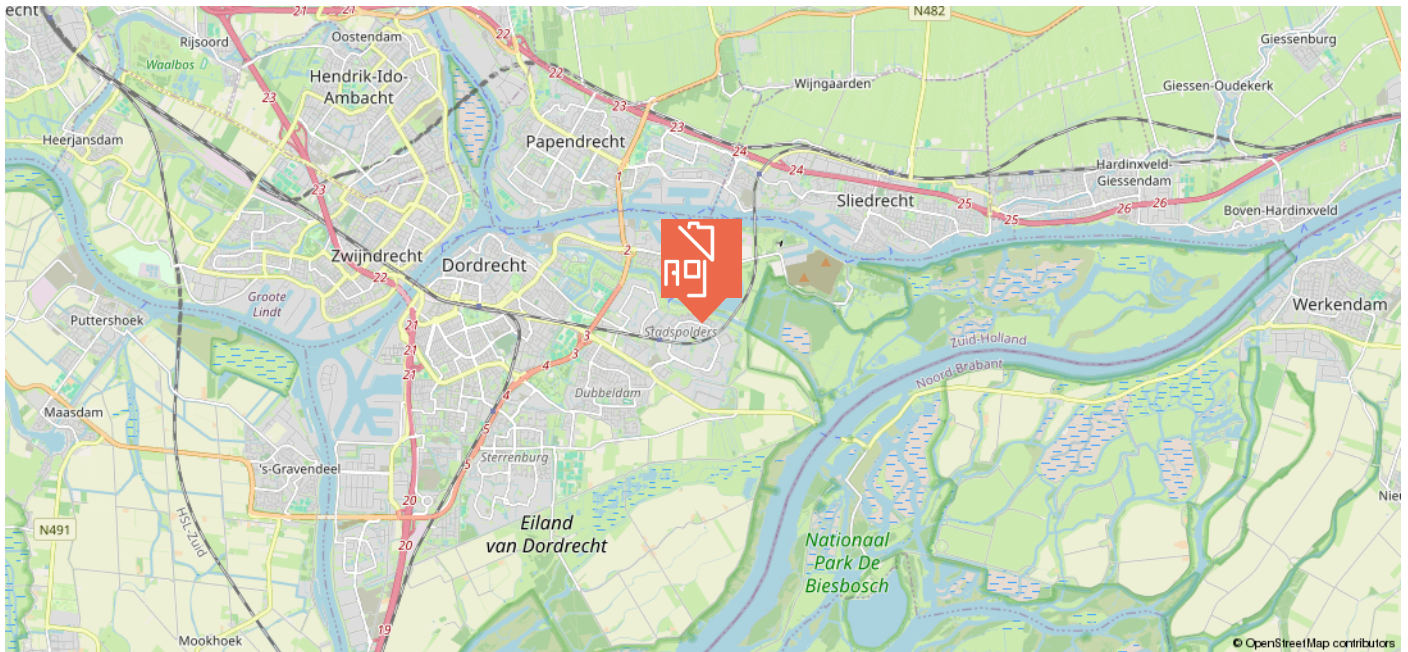
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Stadspolders

Welkom in Stadspolders, de wijk waar stad en natuur samenkomen! Gebouwd in de jaren tachtig en negentig, combineert deze gezellige buurt ruime straten, groene pleinen en veilige 'erven' waar kinderen volop kunnen spelen en ontdekken.

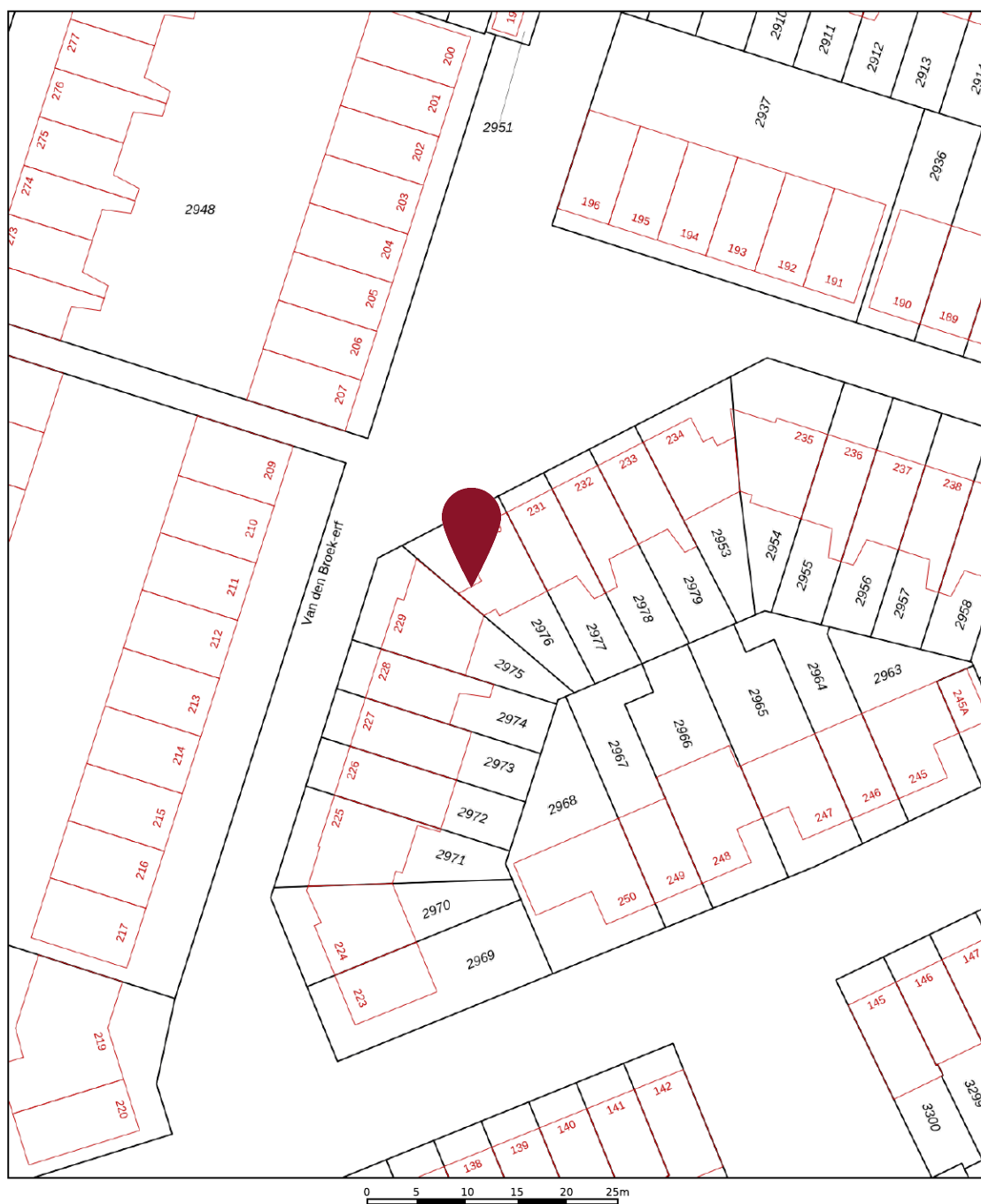
Met basisscholen en speeltuinen op elke hoek is dit dé plek voor gezinnen die houden van een levendige, kindvriendelijke omgeving. En vergeet de prachtige natuur niet! De Wantijdijk en Biesbosch liggen om de hoek, ideaal voor een ontspannen wandeling of een actieve dag buiten. Bovendien ben je in Stadspolders van alle gemakken voorzien: het winkelcentrum Bieshof ligt op loopafstand, en als kers op de taart heeft de wijk haar eigen NS-station – een unieke luxe in Dordrecht!

Of je nu op zoek bent naar rust, ruimte of gewoon een fijne plek om te wonen, Stadspolders heeft het allemaal!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Dordrecht R 2976	kadaster 
--	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 2025
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 hypotheekverstrekkende 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 wil 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

