



ieder
huis,
eigen
verhaal

BONKAARDE 3

3344 GM HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 465.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	115 m ²
Inhoud	348 m ³
Bouwjaar	2008
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Ben jij geïnteresseerd in een goed onderhouden gezinswoning in het hartje van de Volgerlanden? Grijp dan nu je kans!

Deze gezellige eengezinswoning op de Bonkaarde is helemaal klaar voor nieuwe bewoners! Met een gezellige woonkamer met moderne keuken, twee (voorheen drie) slaapkamers en een royale zolder (waar je 2 kamers van kunt maken) is hier ruimte genoeg voor een groeiend gezin. En dan de staat van onderhoud, die is perfect; eigenaren hebben door de jaren heel veel in huis aangepakt en het resultaat mag er zeker zijn!

Daarnaast beschikt de woning over een energielabel A, is de woning voorzien van 9 zonnepanelen (2022) en airconditioning (2023) en is de CV-ketel in 2022 vernieuwd. Ook voor duurzaam wonen ben je hier dus aan het juiste adres.

En de locatie? Perfect! Gelegen direct tegenover het Sophiapark en op loopafstand van de gezellige Sophiapromenade waar je terecht kan voor al de dagelijkse boodschap en een lekker ijsje. Stap op de fiets, of breng de kinderen lopend naar school, het kan hier allemaal. Genoeg speeltuinen in de buurt voor eindeloos vermaak; het is echt geen straf om in deze buurt te mogen wonen. Plus, de gemeente Hendrik Ido Ambacht staat bekend om z'n groene en nette omgeving. Hier voel je je meteen thuis!

Wie grijpt deze kans? Kom snel kijken en laat je verrassen!

Indeling:

Hal met meterkast (6 groepen + dubbele groep, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel aansluiting).

Toilet (volledig betegeld) met fontein.

Woonkamer met open keuken aan voorzijde. De woonkamer beschikt over een trapkast met inzetkast, airconditioning (in 2023 geïnstalleerd), een plavuizenvloer en deels spagtelputz en sierbehang wandafwerking. Deze ruimte is vanuit de bouw voorzien van een uitbouw van 2.40m.

De keuken in L-opstelling met aparte kastopstelling is in 2022 gemoderniseerd en voorzien van nieuwe inbouwapparatuur en werkblad. De keuken is voorzien van een 4 pit inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, carrouselkast en een marmerlook werkblad. Het raam in de keuken beschikt over een elektrisch scherm.

De tuin is gelegen op het oosten en voorzien van een ruime berging met elektra-aansluiting, sierbestrating, een buitenkraan, verlichting en een elektrisch zonnescherm.

1e verdieping:

De trap naar de 1e verdieping is een paar jaar geleden voorzien van vloerbedekking van een mooie kwaliteit.

De ruime slaapkamer aan achterzijde is ontstaan door het samenvoegen van twee slaapkamers. Deze royale kamer beschikt over twee vaste schuifkastenwanden (waarvan een kast in 2024 is geplaatst), een nette PVC vloer en elektrische screens.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van een nette PVC vloer, behang wandafwerking en een elektrisch rolluik.



De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een inloofdouche met thermostaatkraan, brede hardstenen wastafel, spiegel, hangend toilet, designradiator en een mooie shutter voor het raam.

2e verdieping:

De open trap naar de zolder is eveneens voorzien van een mooie kwaliteit vloerbedekking.

De zolderverdieping is momenteel nog een grote ruimte, voorzien van een laminaatvloer, 2 Velux dakramen, wasaansluiting en veel bergruimte achter de knieschotten. Echter zouden hier met het plaatsen van een dakkapel aan achterzijde gemakkelijk twee slaapkamers kunnen worden gecreëerd! Op zolder bevindt zich tevens de opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2022).

Algemeen:

- Goed onderhouden gezinswoning in het hartje van de Volgerlanden, vlakbij winkelcentra, scholen, het Sophiapark en uitvalswegen.
- Eigen grond, 116 m².
- De woning beschikt over 9 zonnepanelen, geplaatst in 2022.
- In 2023 is de keuken gemoderniseerd en voorzien van nieuwe apparatuur, is airconditioning in de woonkamer aangebracht en een nieuwe PVC vloer op de verdieping gelegd.
- De woning is grotendeels voorzien van elektrische zonwering en rolluik. De te openen ramen beschikken tevens over horren.
- Schilderwerk in 2022 uitgevoerd.
- Oplevering in overleg.

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.



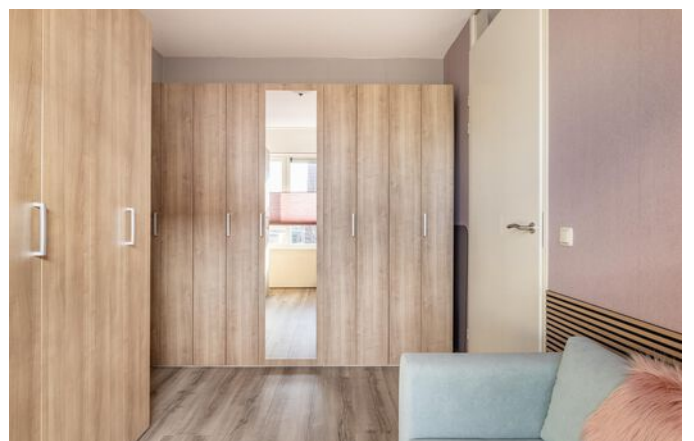


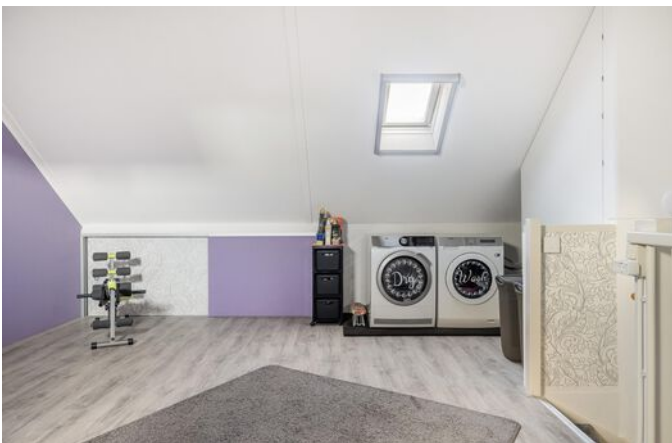








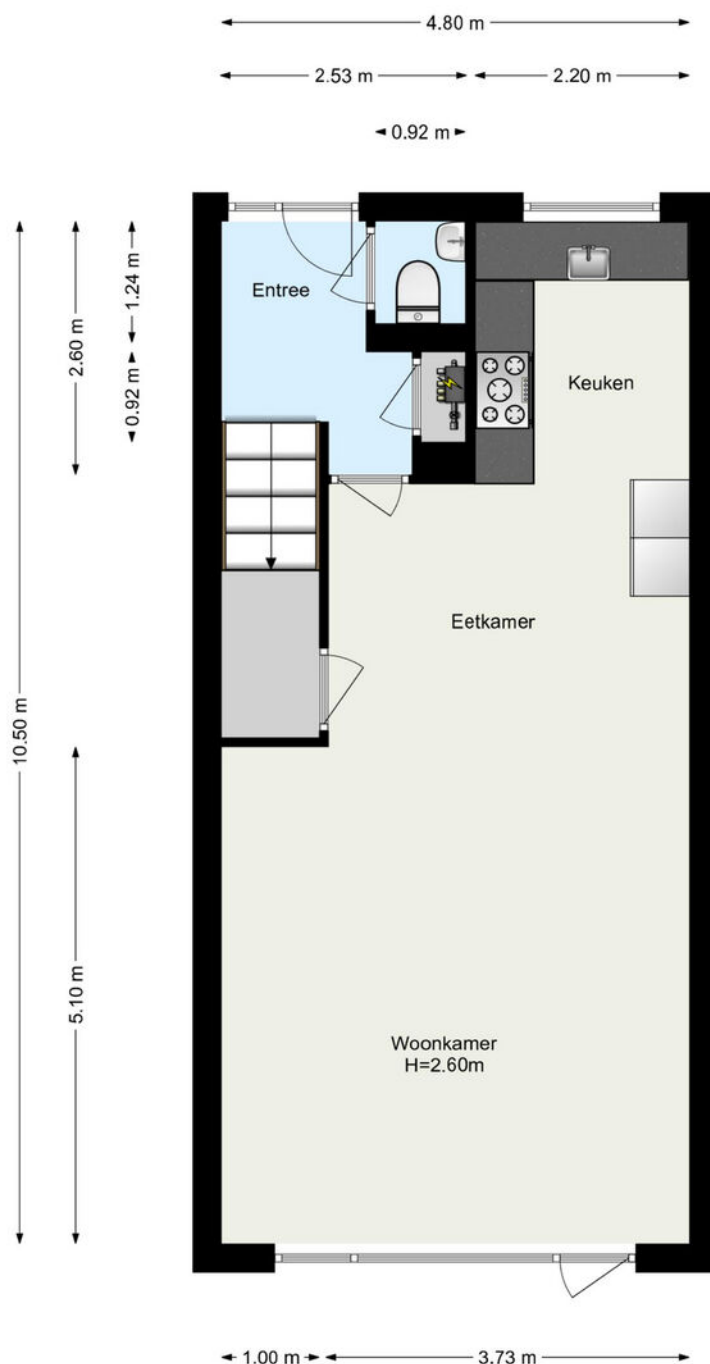




PLATTEGROND



PLATTEGROND



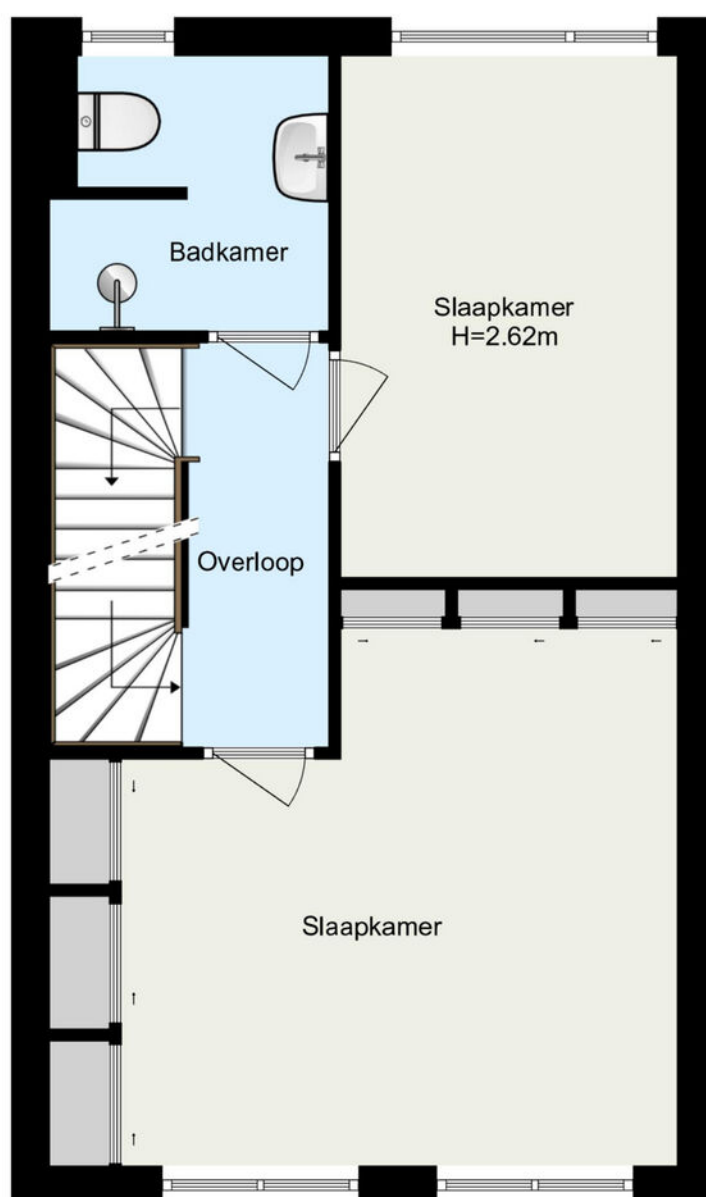
PLATTEGROND



4.80 m

2.12 m 2.57 m

8.50 m
2.10 m
3.10 m
3.11 m



3.99 m
4.11 m

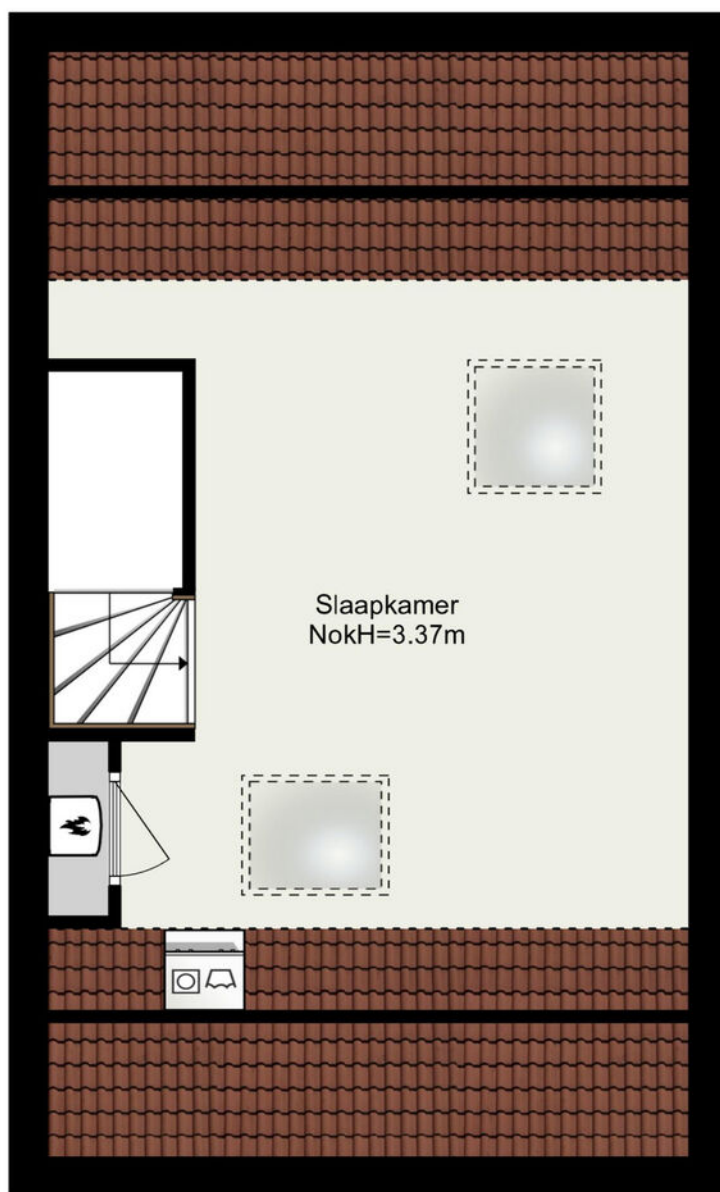
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



4.80 m

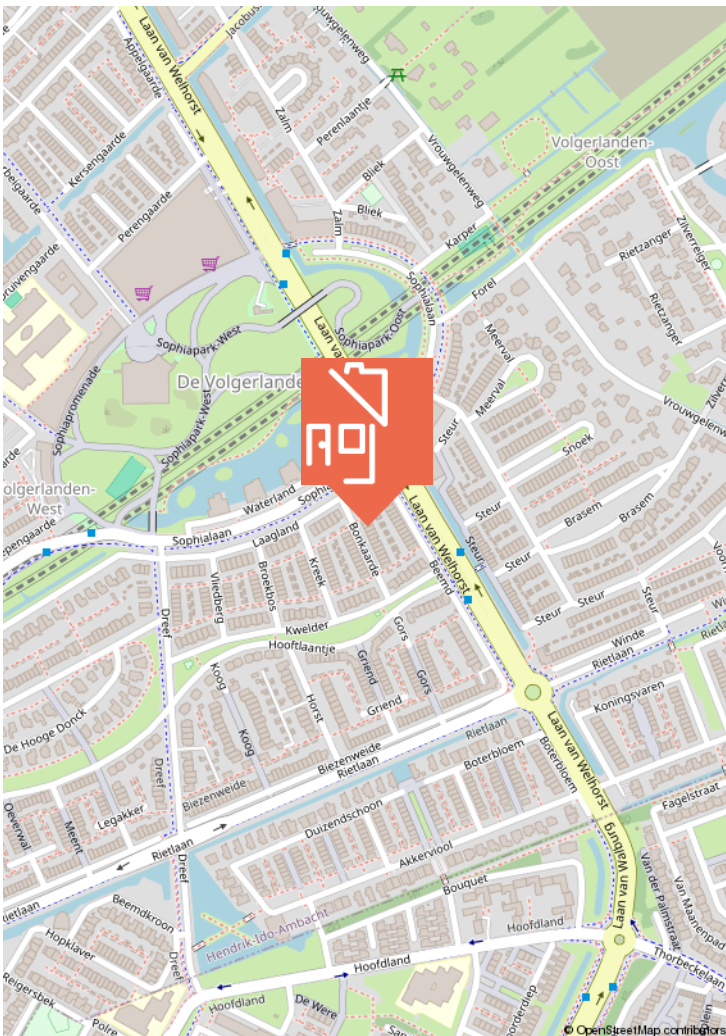
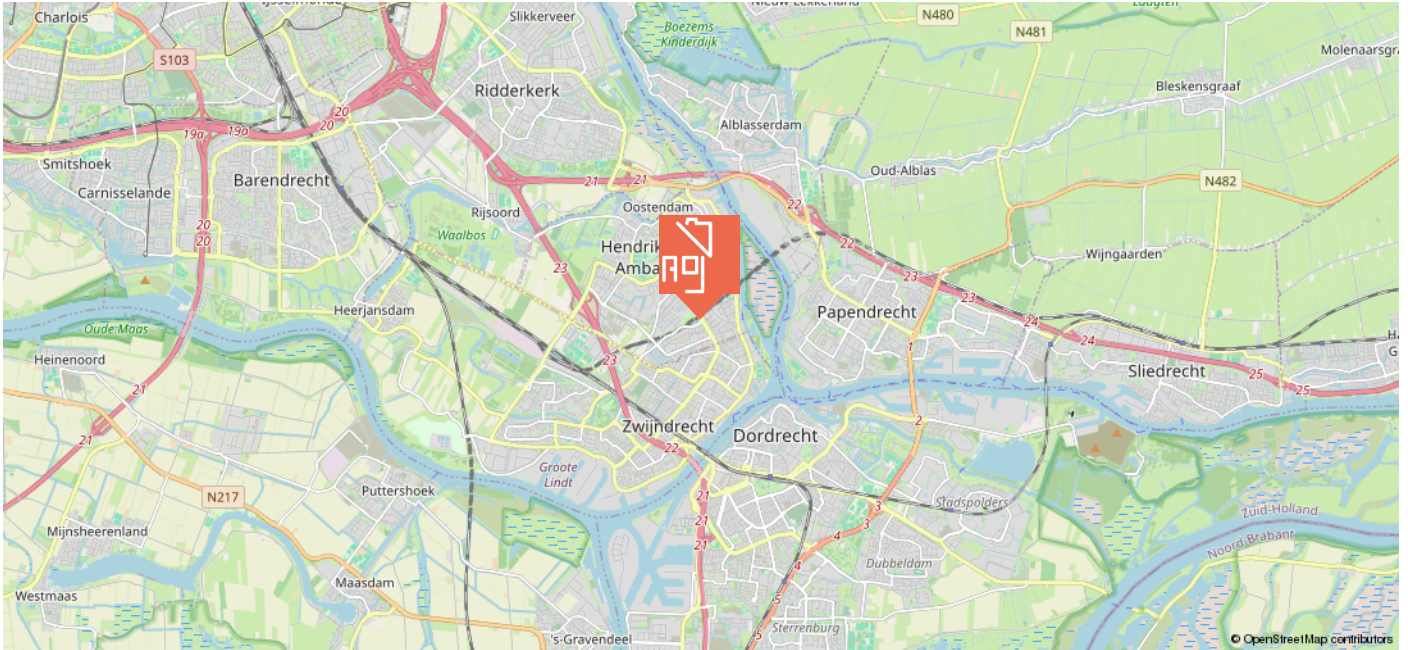


6.09 m

www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Titel

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 Hendrik-Ido-Ambacht Sectie E Perceel 12250	kadaster 
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 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 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

