



ieder
huis,
eigen
verhaal

LIECHTENSTEINHOF 62

3329 BJ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 1.385.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	308 m ²
Inhoud	1088 m ³
Bouwjaar	2007
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	7
Buitenruimte	tuin rondom
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Op een prachtige locatie in de wijk De Hoven, in het groen en met vrij uitzicht op het brede polderlandschap en de wijnranken van wijngaard Bilderhof mogen wij deze royale villa aanbieden. Deze villa biedt de mogelijkheid om een prachtig zwembad in de tuin te plaatsen met overkapping en tuinhuis, wat een luxe!

Deze villa beschikt over prachtige elementen in jaren '30 stijl, maar met het comfort van nu! Prachtig metselwerk, overstekken, erkers en zelfs karakteristieke en suite deuren geven de woning een warm en huiselijk gevoel.

Het pand is door zijn grootte en indeling ook goed bruikbaar als woning met kantoor aan huis, yoga studio, een bed & breakfast aan huis, een mantelzorg woning of dubbele bewoning (met eigen ingang). Zelfs in het perceel is een privé tuin te creëren als dat wenselijk is bij de dubbele bewoning.

De ruimtes binnen zijn werkelijk indrukwekkend. Een ruime voor- en achterkamer met klassieke schouw in de voorkamer, een fijne leefkeuken aan achterzijde en naastgelegen een grote garage.

Op de bovenverdiepingen tel je in totaal 7 slaapkamers en 3 badkamers; zomaar wat highlights waaruit blijkt dat we hier met een uniek object te maken hebben.

De locatie is een van de mooiste locaties van de Hoven, met een panorama uitzicht op de polder van Dubbeldam. Een rustige omgeving waar je heerlijk kunt genieten van ruimte en natuur. Een lange wandeling maken in de Biesbosch en in de zomer verse bloemen plukken in de pluktuin bij de watertoren.

De locatie is ook zeker centraal te noemen! Op de fiets ben je in vijf minuten op het knusse Damplein, maar ook bij treinstation Stadspolders, die vervolgens in 4 minuten op het centraal station is. Daarnaast zijn uitvalswegen nabij.

Indeling:

Entree in een royale hal met trapopgang naar de verdiepingen, toilet, meterkast en dubbele deuren naar de tussenkamer.

Meterkast met data aansluiting, 12 + 1 dubbele groep, 3 aardlekschakelaars, glasvezel.

Toilet met volledig betegelde wanden en fonteintje.

De tussenkamer is heerlijk licht door de enorme erker en de openslaande deuren naar de zijtuin. De tussenkamer verbindt de gezellige voorkamer aan de voorzijde met de leefkeuken aan de achterzijde van de woning.

De voorkamer met karakteristieke erker biedt een wijds uitzicht over de landerijen en beschikt over een houthaard met klassieke schouw, en-suite deuren en gestucte wanden en plafond.

De ruime woonkeuken is gelegen aan de achterzijde en biedt middels dubbele deuren toegang tot de achtertuin. Thans is deze ruimte voorzien van een Siematic-keuken (in Ferrari-rood) in hoekopstelling met Miele apparatuur. De keuken beschikt over 3 gaspitten, afzuigkap, koelkast en vriezer, vaatwasser, 1,5 spoelbak, stoomoven, oven en een koffie automaat. Het geheel is afgewerkt met granieten werkblad.

Bij een woning als deze mag een bijkeuken natuurlijk niet ontbreken, ideaal voor bijvoorbeeld een extra koelkast en vriezer. Verder vind je hier een deur naar de tuin en naar de berging en de trap naar de verdieping boven de garage.



De gehele woonlaag is voorzien van hardstenen plavuizenvloer met vloerverwarming, gestucte wanden en plafonds.

Eerste verdieping:

Overloop (bijzonder ruim en licht!) met toegang tot alle vertrekken en een vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, eveneens gelegen aan de voorzijde, met dubbele deuren naar het balkon, ook hier geniet je van het prachtige vrije zicht!

Slaapkamer 3, gelegen aan de zijkant van de woning, deze ruimte is te betreden middels dubbele deuren en is door de lichtinval tevens perfect te gebruiken als kantoor of atelier.

Slaapkamer 4, deze royale ouderslaapkamer is voorzien van zowel een eigen badkamer als inloopkast. De badkamer (geheel betegeld) met dubbele wastafel, spiegelkast, ligbad en inloopdouche is afgewerkt met antracietgrijze tegels.

Tweede badkamer (geheel betegeld) met douche, wastafel en designradiator.

Apart toilet met vrijhangend closet en fontein.

De gehele verdieping is voorzien van hardstenen plavuizenvloer, gestucte wanden en plafonds.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, een badkamer en wasruimte.

Slaapkamer 5, een zeer ruimtelijke kamer gelegen aan de voorzijde, beschikt over twee dakramen en bergruimte achter knieschotten.

Slaapkamer 6, eveneens een ruimtelijke kamer

Slaapkamer 6, eveneens een ruimtelijke kamer gelegen aan de achterzijde. Ook deze kamer beschikt over twee dakramen en veel bergruimte achter knieschotten.

Badkamer met vrijhangend toilet, douche, wastafel en designradiator.

Grote was/stookruimte met genoeg ruimte voor de was apparatuur, de CV ketel (bouwjaar 2008) en mechanische ventilatie-unit, maar ook om te strijken en voor extra bergruimte.

De gehele verdieping is voorzien van hardstenen plavuizenvloer en gestucte wanden.

Zowel de beneden- als bovenverdieping is direct verbonden met het woonhuis en is volledig geïsoleerd. De berging is voorzien van vloerverwarming en dezelfde hardstenen vloer als het woonhuis. Hier bevindt zich tevens een wateraansluiting en afvoer, dus kan er met gemak een keuken worden geplaatst. Je kunt met deze ruimte vele kanten op; een groot kantoor aan huis, een B&B, een mantelzorgwoning of een zelfstandige woonunit voor de kinderen, het behoort allemaal tot de mogelijkheden. De offerte voor de kosten van deze verbouwing zijn aanwezig.

De berging is bereikbaar via de bijkeuken op de begane grond, de verdieping op het bijgebouw via de trap vanuit de bijkeuken en via de ouderslaapkamer op de eerste verdieping.



De verdieping op het bijgebouw is een prachtige ruimte, voorzien van een hardstenen vloer, 2 dakramen en veel bergruimte achter knieschotten. De ruimte kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt, onder andere als slaapkamer. Dat maakt deze ruimte slaapkamer 7.

Tuin:

De tuin is rondom de gehele woning gelegen en voorzien van meerdere terrassen, waardoor er altijd een plekje te vinden is om in de zon of juist de schaduw te kunnen zitten.

Door de diversiteit aan beplanting in de tuin is er altijd wel iets in bloei. Taxus- en beukenhagen vormen de grenzen van het perceel.

De erkers bij voor- en achterkamer en het zijraam in de keuken zijn voorzien van klassieke markiezen, wat zeker past bij de uitstraling van deze prachtige villa.

De enorme oprit aan de voorzijde rijkt tot het bijgebouw, de oprit biedt ruimte voor maar liefst 6 auto's.

Algemeen:

- Karakteristieke villa met maar liefst 308 m² woonoppervlakte, 6 slaapkamers, 3 badkamers, groot bijgebouw op een royaal perceel van 871 m².

- Woningtype 'Champagne', het grootste type woning in de wijk De Hoven.

- De gehele woning is voorzien van hardstenen plavuizen, op de begane grond met vloerverwarming. Ook de vensterbanken zijn in hardsteen uitgevoerd.

- Mogelijkheid tot het creëren van een kantoor aan huis, mantelzorgwoning of zelfstandige woon-unit.

- Paneeldeuren door de gehele woning.
- Bedraad internet aanwezig in alle slaapkamers op de eerste verdieping en ook op de 2e verdieping in alle kamers.
- Wateronthardingsinstallatie aanwezig.
- Houten kozijnen met HR++ glas.
- Oplevering in overleg met de kopers.

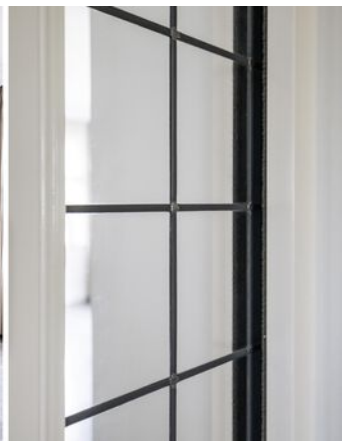
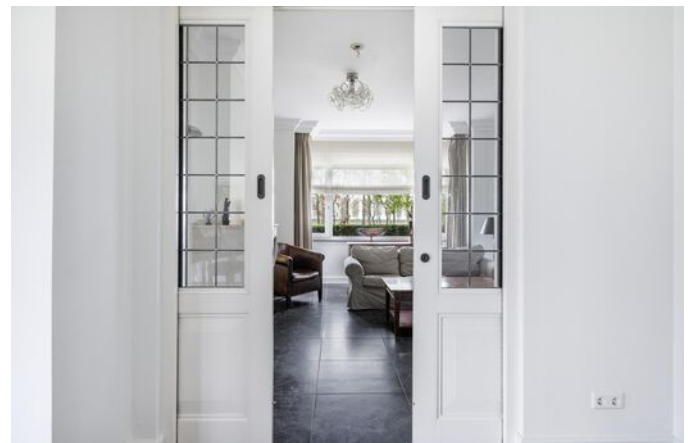
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





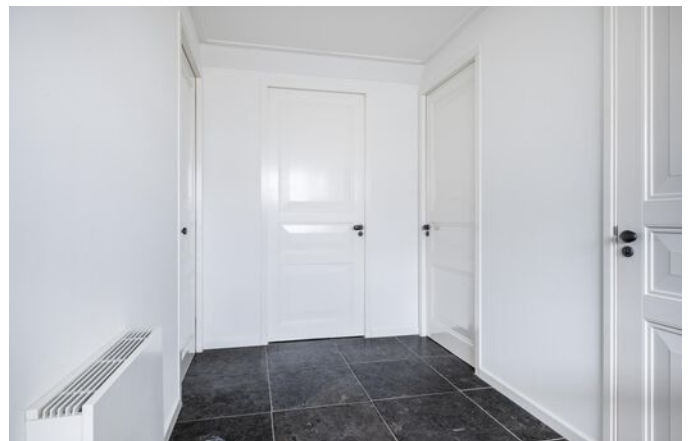
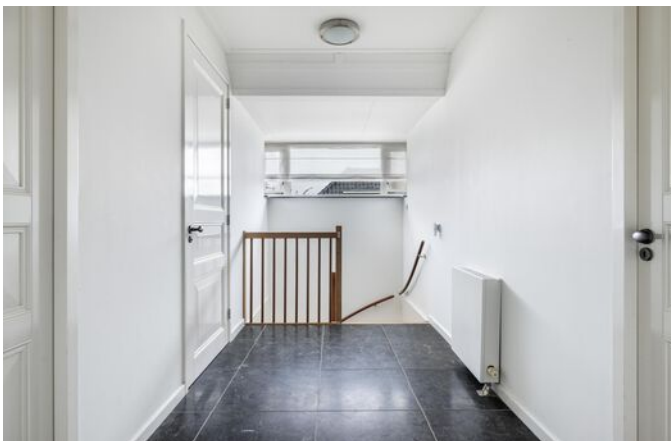
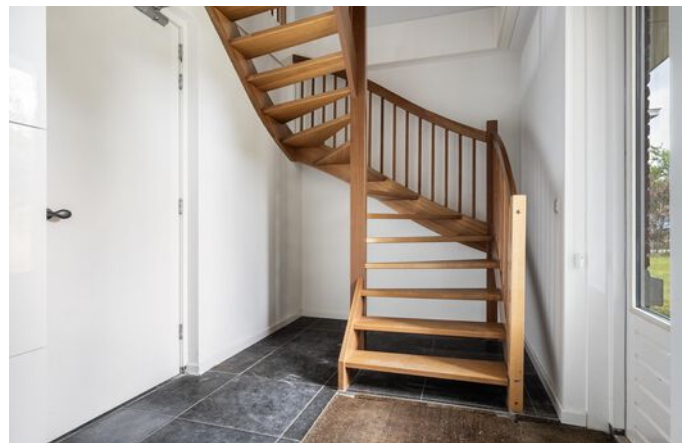


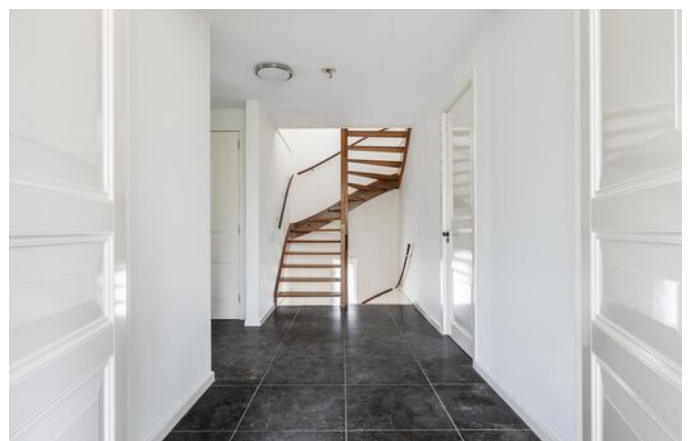










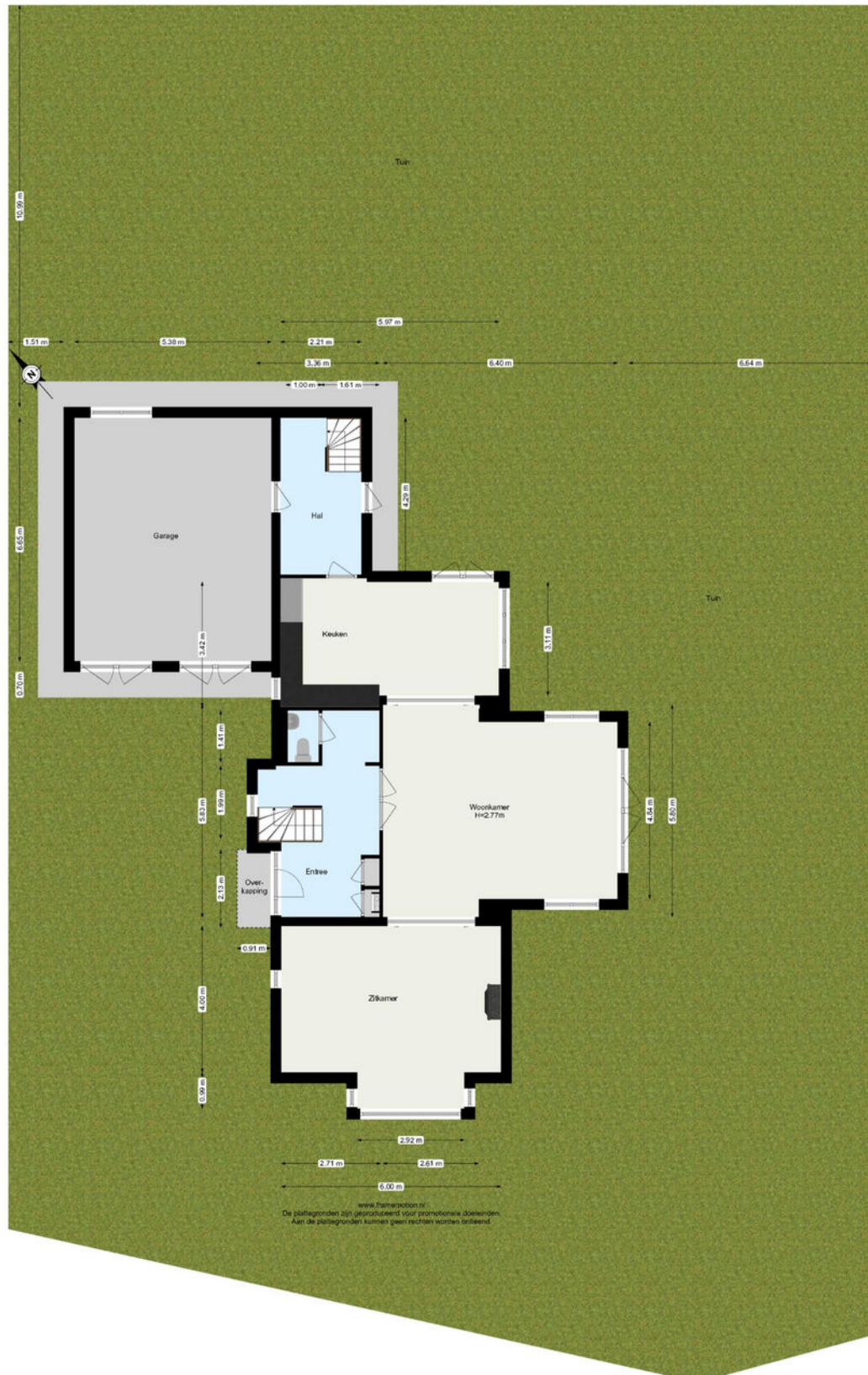








PLATTEGROND



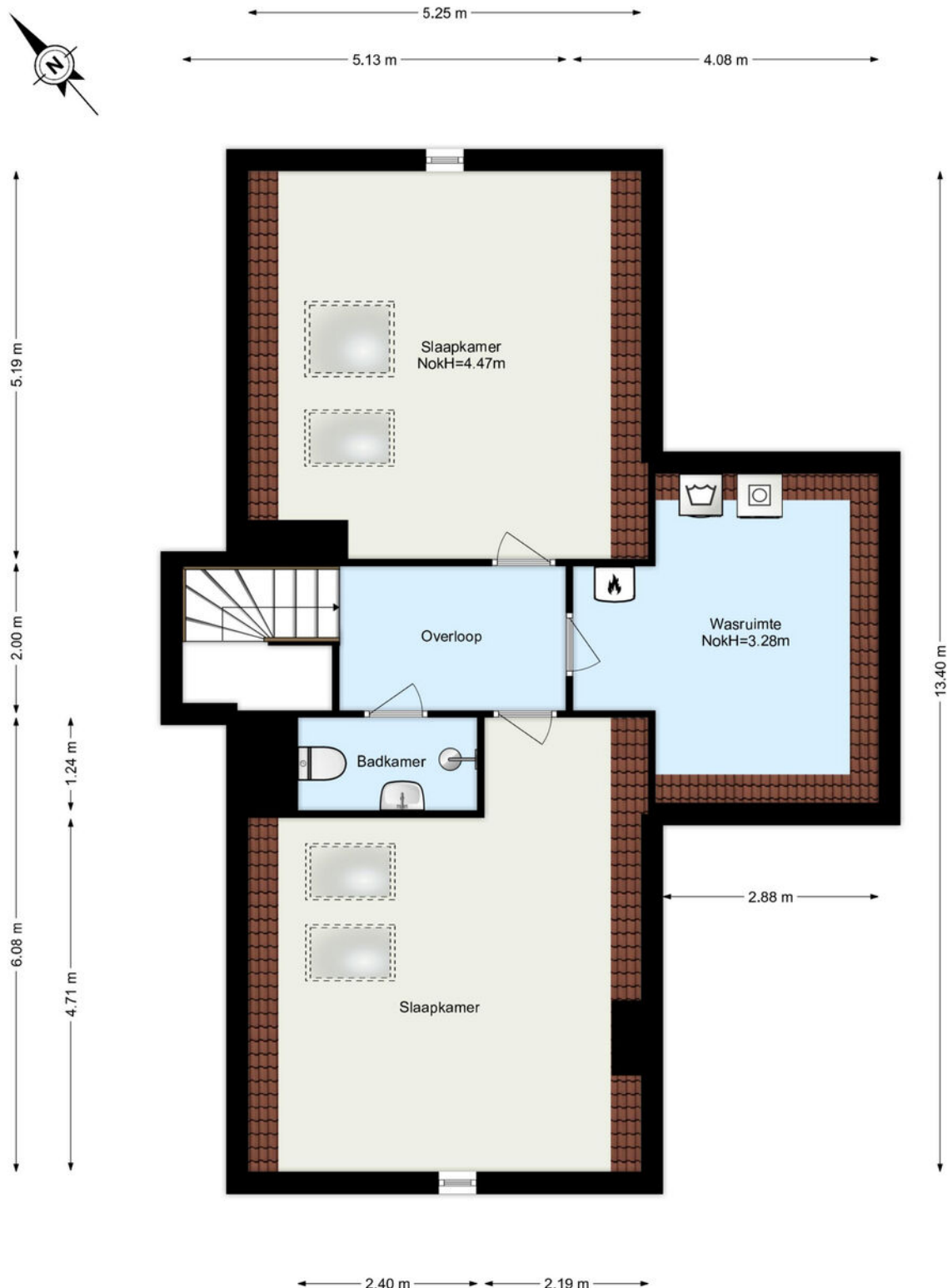
PLATTEGROND



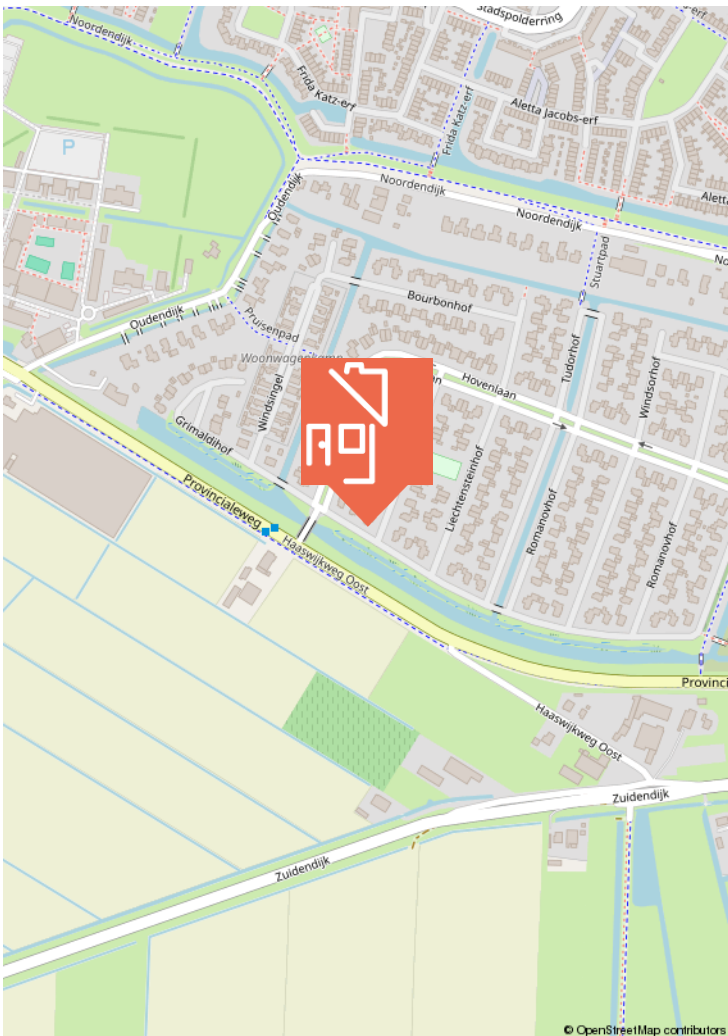
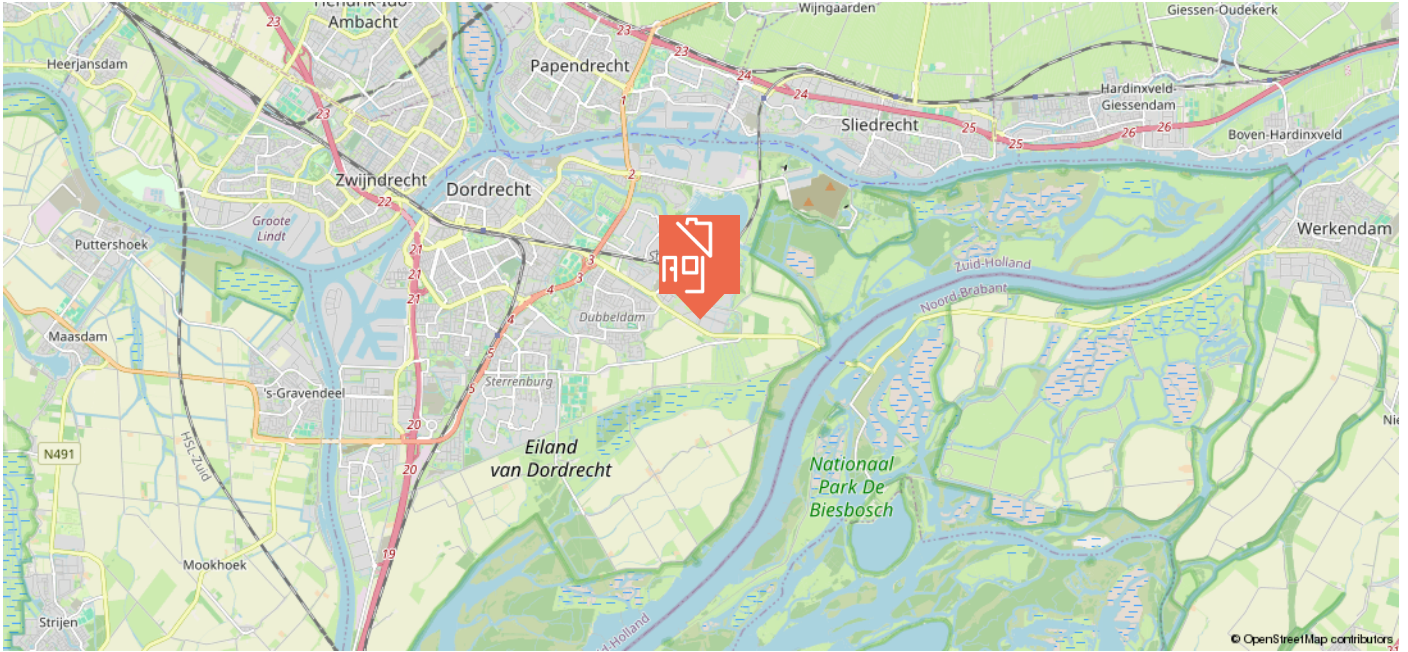
PLATTEGROND



PLATTEGROND



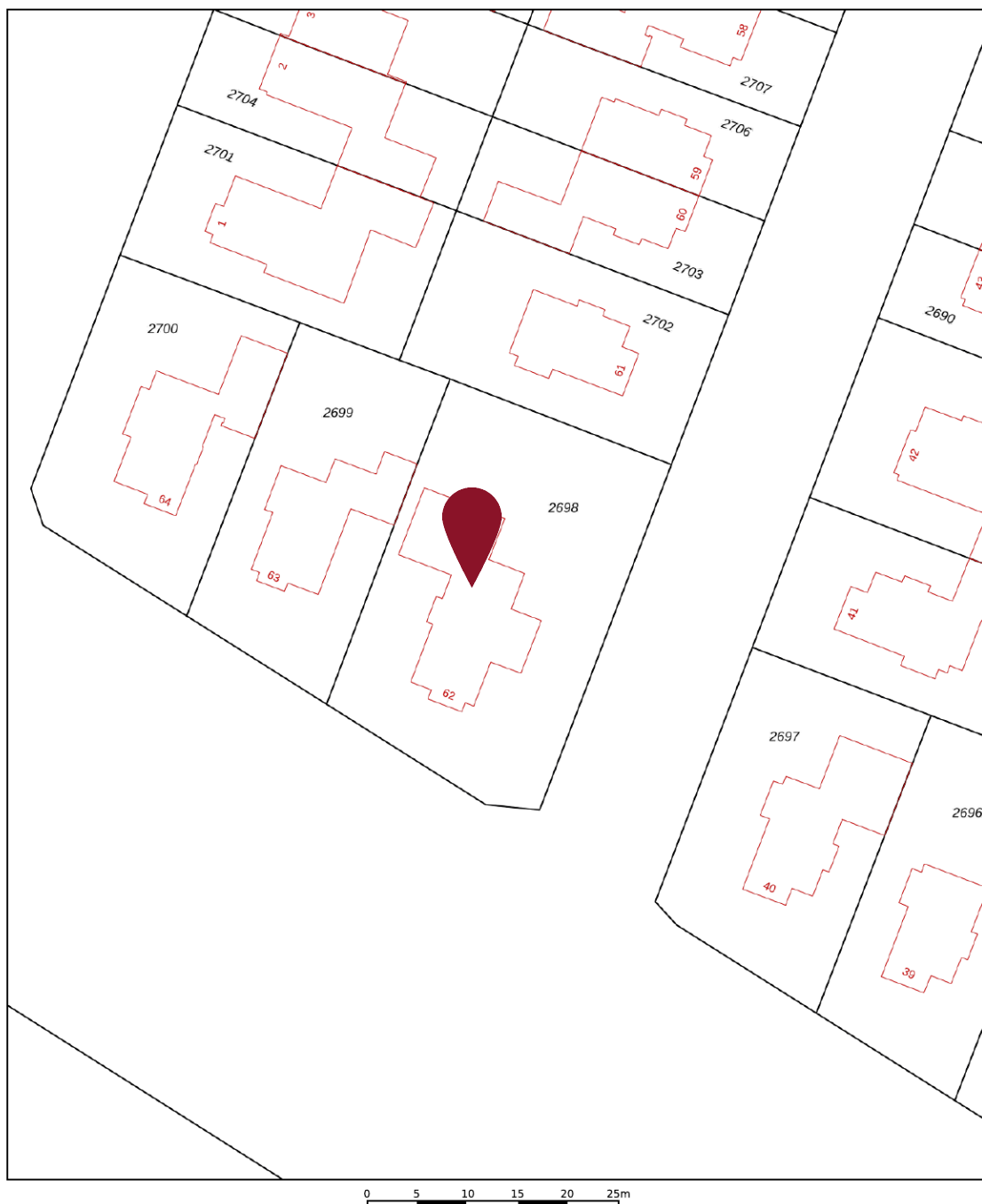
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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: 2698	kadaster 
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 2023
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

