




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

THORBECKESTRAAT 84

3341 XX HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 294.500,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	76 m ²
Inhoud	272 m ³
Bouwjaar	1954
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Deze heerlijke woning in het centrum van Hendrik-Ido-Ambacht is tussen 2021 en 2024 volledig verbouwd, echt niets is aan het toeval overgelaten!

Keuken, badkamer, vloeren, wanden, alles heeft een make-over gehad. Daarnaast is ook aan de buitenzijde het pannendak vervangen, de kozijnen inclusief glas en het stenen balkon. Oftewel, structureel is er hard gewerkt om van deze maisonnette woning een paleis te maken.

Gelukkig heeft de huidige eigenaar een super leuke smaak, waardoor de woning aanvoelt als een gezellig thuis waarin goed is nagedacht over het gebruik van de ruimte en de lichtinval.

En het allerbeste nieuws? Jij kunt hier je nieuwe thuis van maken! We gaan graag met je kijken en je wordt vast net zo verliefd op deze woning én de plek als wij!

Deze woning ligt op loopafstand van Winkelcentrum "De Schoof" waar je al je dagelijkse boodschappen (en meer) kunt doen. Heb je behoefte aan een uitgebreider winkelaanbod? Binnen enkele minuten ben je op de snelweg richting Rotterdam of Dordrecht. Ook de busverbinding is om de hoek en kan je vanaf je nieuwe woning heerlijk wandelen richting Oostendam en langs de Waal.

Indeling:

Voor de entree van de woning is de meterkast gesitueerd, deze is voorzien van 7 groepen, een dubbele groep, aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachstroom, gasmeter.

Entree in de hal met toegang tot alle vertrekken.

Toilet, vrij hangend, geheel betegelde wanden en verlaagd plafond met spots.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde

met vaste kast en stuc wanden.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde is sfeervol ingericht met nachtlampjes en achterwand en ook hier is een vaste kast aanwezig.

De woonkamer is heerlijk ruim en enorm sfeervol mede ook door de open keuken met een prachtig schiereiland. Er is een vaste trap aanwezig naar de tweede verdieping.

De keuken is door de huidige eigenaar met veel liefde ontworpen en door een meubelmaker op maat gemaakt. Hierdoor zijn alle ruimtes super goed benut zonder dat dit ten koste gaat van sfeer en stijl! In de keuken is een spoelbak aanwezig, Bora inductie kookplaat inclusief afzuigsysteem, Bosch vaatwasser, koel-vriescombinatie, apothekerskast en een Siemens oven met wifi en Pyrolyse. Het geheel is afgewerkt met een Belgisch hardstenen blad, touch laden en veel kastjes. Verlaagd plafond met spots, vanuit de keuken is er toegang tot het balkon en de badkamer. Zie jij je al hier al ontbijten aan de keukentafel?

Badkamer met inloop douche, thermostaatkraan, wastafel en meubel, geheel betegelde wanden, verlaagd plafond en spots.

Het balkon kijkt heerlijk vrij uit over het groen, waarop je in de zomer de laatste zonnestralen vangt.



Tweede verdieping:

Deze verdieping is OOK helemaal onder handen genomen, er ligt een keurige laminaat vloer, het dak is geïsoleerd en er zijn 2 dakramen voor extra licht. Bovendien is er volop opbergruimte aanwezig.

Je zou er een slaap-/ speel-/ hobby- of werkruimte van kunnen maken.

Daarnaast is op zolder een aparte ruimte met voorzien van een Remeha Tzerra CV-ketel (2015) en een aansluiting voor de wasmachine.

De ruimte onder het schuine dak op deze verdieping is aanzienlijk en is daarnaast een extraatje omdat dit niet in de woonoppervlakte mag worden meegerekend. De ruimte voelt dus erg groot, dat is een bonus!

Algemeen:

Er is een eigen stenen berging achter de woning aanwezig.

Tussen 2021 en 2024 is de woning volledig verbouwd:

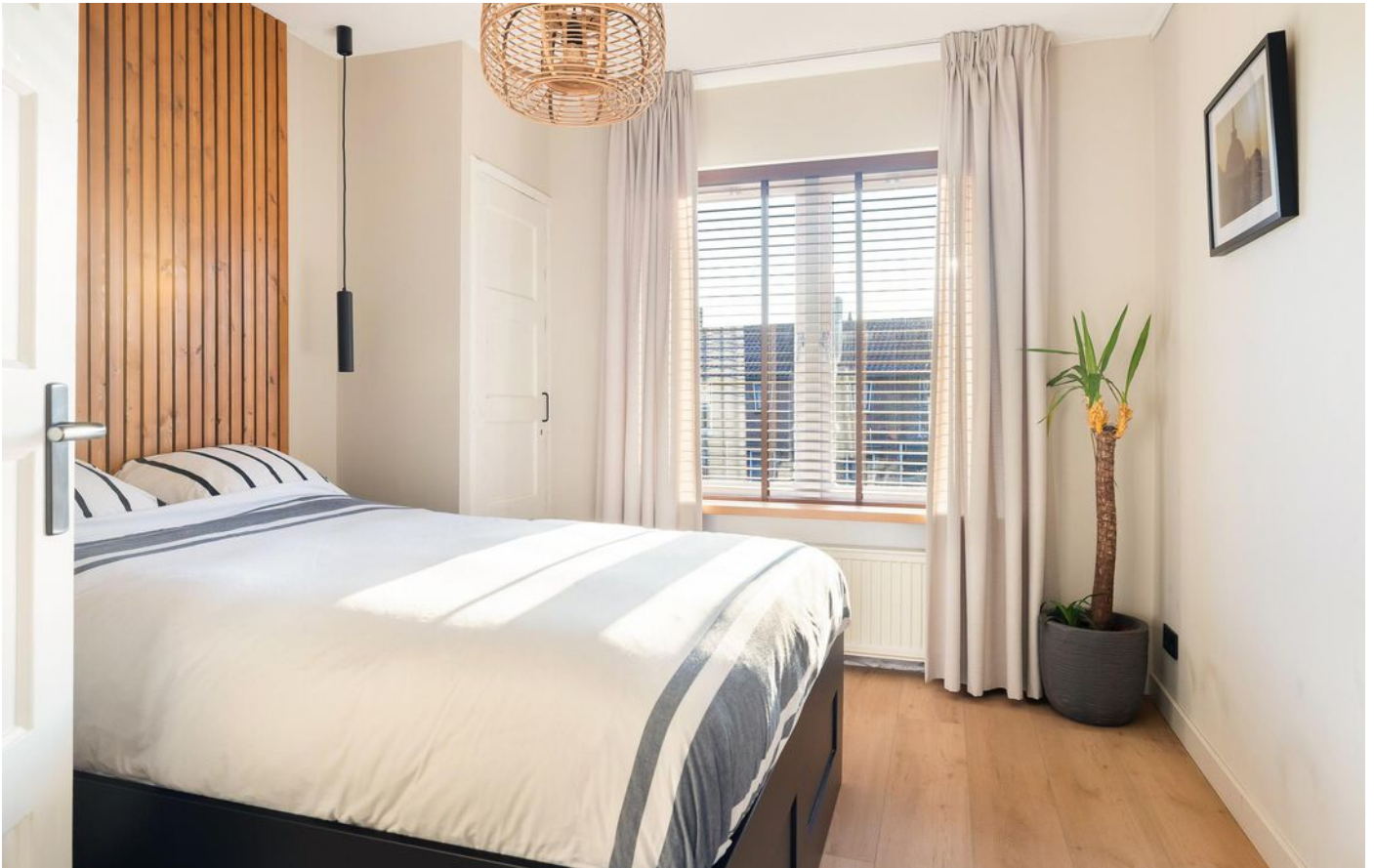
- keuken en badkamer
- balkon opnieuw gemetseld en gecoat (2024)
- nieuwe pannen met panlatten en folie
- nieuwe kozijnen (meranti hout) met dubbel glas en nieuwe houten vensterbanken
- dakisolatie (houtvezel platen)
- nieuwe vloerafwerking (PVC op de woonverdieping en laminaat op de tweede verdieping) en stucwanden
- nieuwe meterkast
- deel van het elektra- en leidingwerk
- verfwerk aan buiten- en binnenzijde (er is gebruik gemaakt van goede materialen: Sikkens en Sigma verf)

Oplevering:

De oplevering is in overleg, voorkeur van de verkoper circa 9 mei 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.

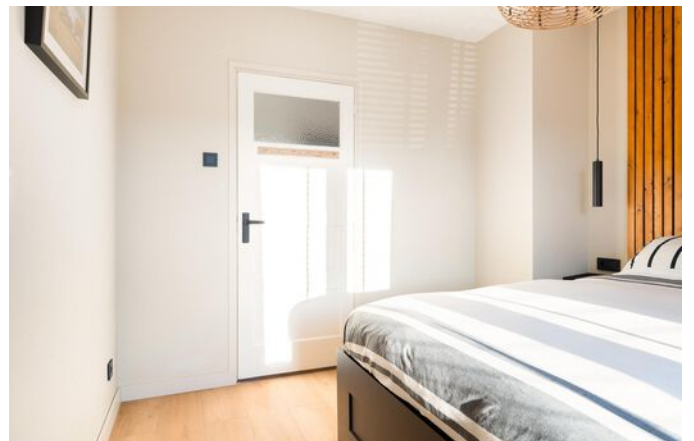


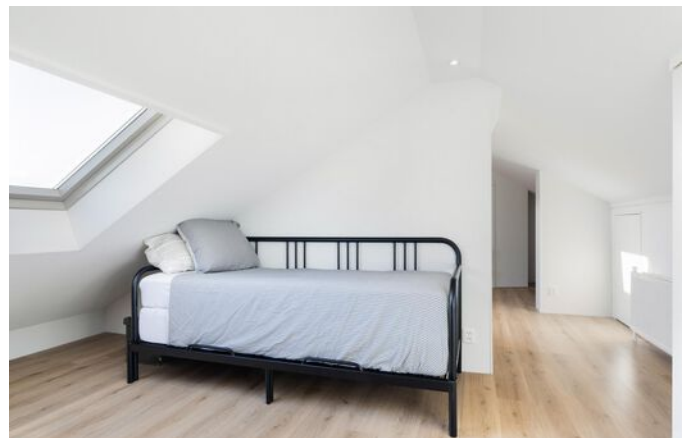












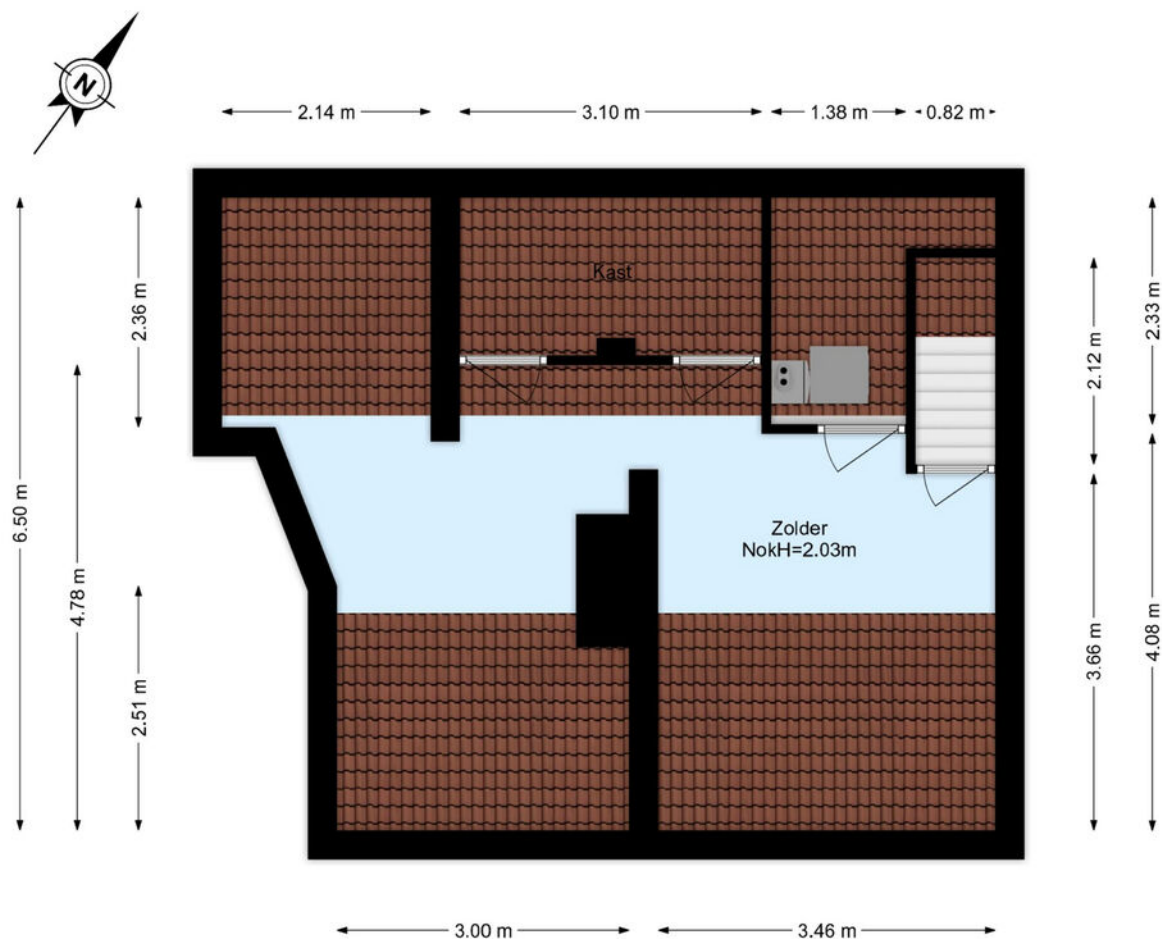


PLATTEGROND



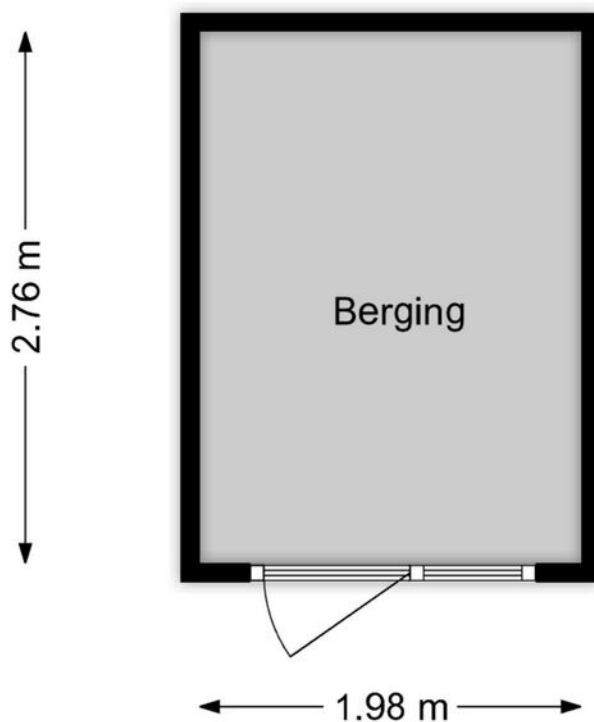
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



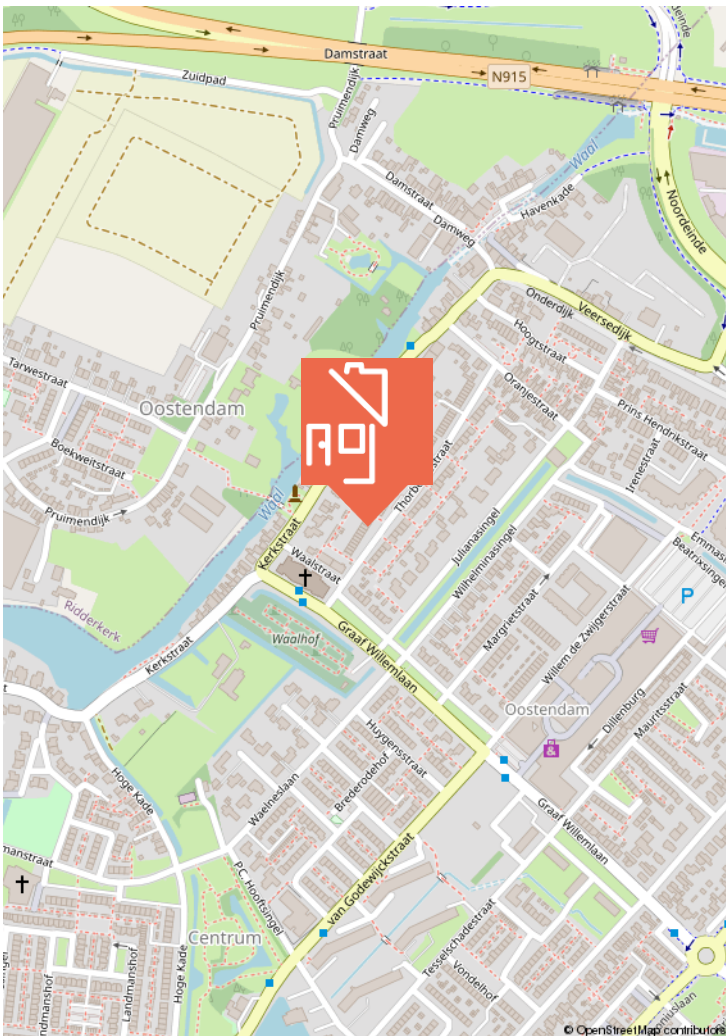
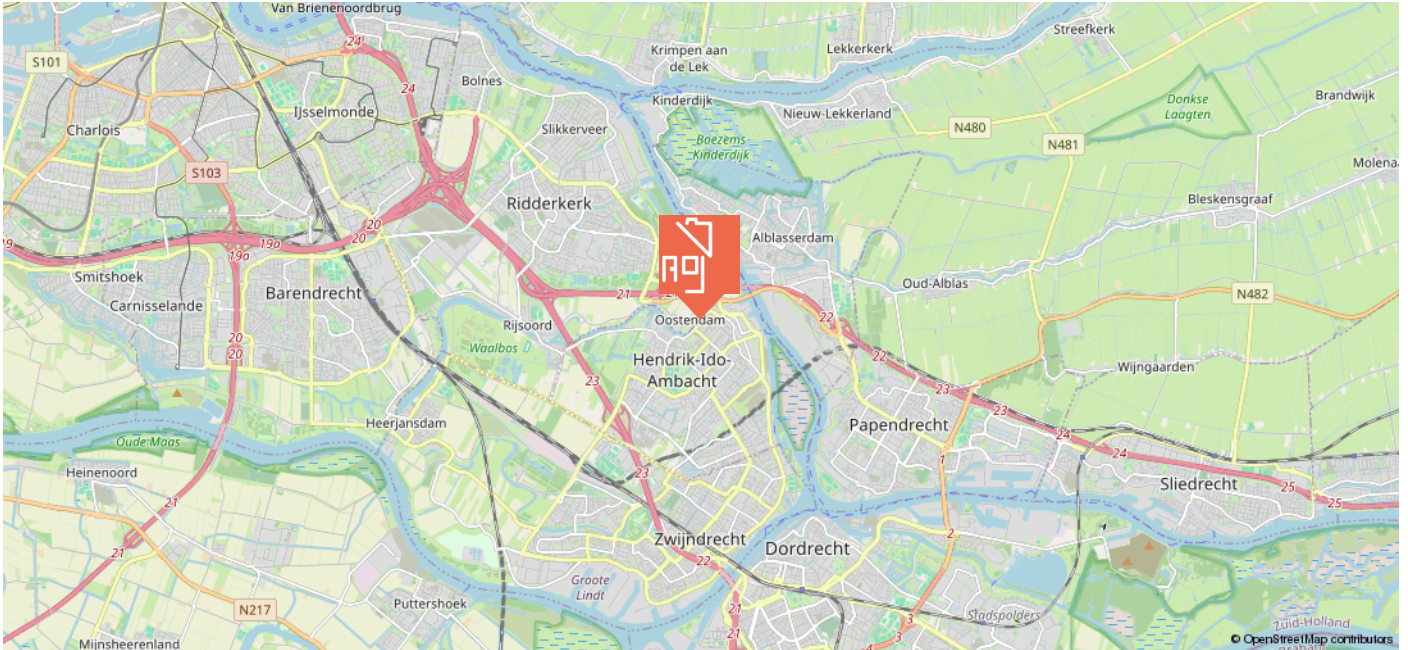
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

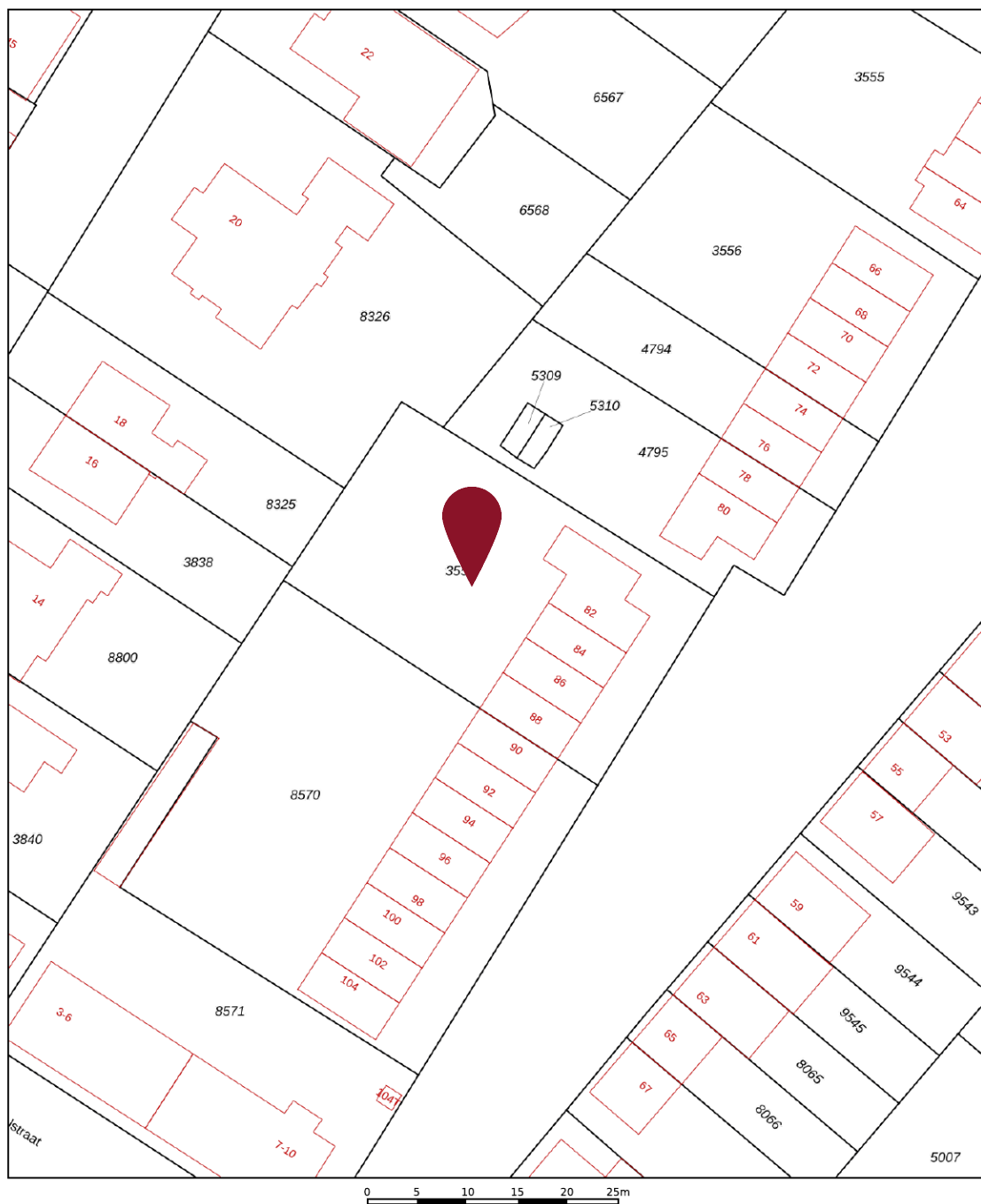
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hendrik-Ido-Ambacht
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3559
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



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

