



ieder
huis,
eigen
verhaal

VAN BOSSEPLANTSOEN 100 3317 PM DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 250.000,- K.K.

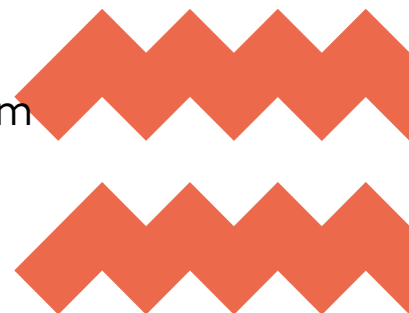


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	77 m ²
Inhoud	255 m ³
Bouwjaar	1961
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	balkon
Verwarming	blokverwarming
Warm water	elektrische boiler eigendom
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Wauw, deze wil je niet missen... Het Van Bosseplantsoen 100 is een heerlijke maisonnette in hartje Crabbehof dat meer te bieden heeft dan je op het eerste gezicht denkt!

Stel je voor: je wordt wakker op de tweede verdieping van een lekker ruim 4-kamer appartement (verdeeld over twee etages, ja echt!), je pakt een kop koffie en doet de deur open naar je balkon. Klein maar fijn, met uitzicht op natuur en op een paar stappen van een groene omgeving mét grote vijver – jouw hond gaat je dankbaar zijn.

Even snel een boodschap doen? Geen probleem. Winkelcentrum Crabbehof én Sterrenburg zijn praktisch je burens. En wil je de stad in? Vijf minuten in de auto en je zit middenin het Dordtse centrum. Hallo terrasjes!

Binnen is het helemaal af: een moderne strakke badkamer om jaloers op te worden, een keurig nette keuken waarin je zo aan de slag kunt, én een slaapkamer waar de kasten gewoon achterblijven. Da's toch ideaal voor je sneakercollectie, je jurken, of gewoon allebei?

Dit is er zo eentje waar je je meteen thuis voelt. Lekker licht, lekker ruim en vooral... Lekker praktisch. Kom het zelf beleven – en neem je hond maar gelijk mee voor een proefrondje door het park.

Bel je ons voor een rondleiding? Wij staan al klaar met de sleutel!

Indeling:

Entree in de centrale (en afgesloten) hal met brievenbussen en bellentableau. Toegang tot de bergingen, de lift en het trappenhuis.

Derde verdieping:

In 2022 is de woning volledig gerenoveerd en dat merk je vanaf minuut 1 dat je deze woning binnen loopt!

Entree in de woning via de ruime hal met intercom, toegang tot de keuken en de woonkamer.

De keuken is gesitueerd aan de galerij zijde en is erg ruim te noemen! De keuken is afgewerkt met witte fronten en een antraciet blad en is geplaatst in een wandopstelling met een extra bijpassende kast aan de overzijde. er is een vaatwasser aanwezig, 4 pits gaskookplaat, koelkast, vriezer, spoelbak, close-in-boiler en een losse oven en magnetron (de losse apparatuur is ter overname).

In de hal tussen de woonkamer en de keuken bevindt zich het toilet, de meterkast, een praktische garderobe kast en de trapopgang naar de verdieping.

Het toilet is fris en modern afgewerkt met een waskom als fonteintje en een grote berging onder de trap.

Meterkast met 4 groepen, dubbele groep, aardlekschakelaar, dag-en nachtstroom, gasmeter en watermeter.

Heerlijke woonkamer met openslaande deuren naar het terras. De kamer is erg licht door de grote ramen, de uitkijk is ook perfect, over een groot grasveld met mooie oude bomen, veel ruimte en privacy dus!



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Ook hier valt weer op dat echt ALLES strak is, mooi stucwerk, nette laminaat vloeren, frisse badkamer, je kunt zien dat dit pas een paar jaar geleden nieuw geplaatst is.

Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde, deze kamer is even breed als de gehele woning dus erg groot en ideaal als ouderslaapkamer.

Slaapkamer 2, gelegen aan de balkon zijde.

Slaapkamer 3 ook gelegen aan de balkon zijde. Indien gewenst zijn beide kamers samen te voegen tot zo'n zelfde grote kamer als aan de voorzijde. Echter, 2 kamers is ook super! Fijn als kantoorruimte en bijvoorbeeld een logeerkamer of uiteraard als kinderkamers, 3 slaap kamers biedt in ieder geval veel mogelijkheden!

Inpandige badkamer met wastafel en meubel en een ruime douche met thermostaatkraan.

Grote bergruimte met de opstelling van de wasmachine en de boiler (merk Tesy, 100 liter, elektrisch, eigendom).

Algemeen:

Keuken, badkamer, toilet, vloerafwerking, stucwerk en schilderwerk is allemaal uitgevoerd tijdens de grootscheepse verbouwing in 2022.

Bijdrage VvE € 359,11 INCL. voorschot stookkosten van € 48,= per maand.

Houten kozijnen in de gehele woning, enkelglas.

Oplevering in overleg, voorkeur van de verkoopster begin of half september 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.

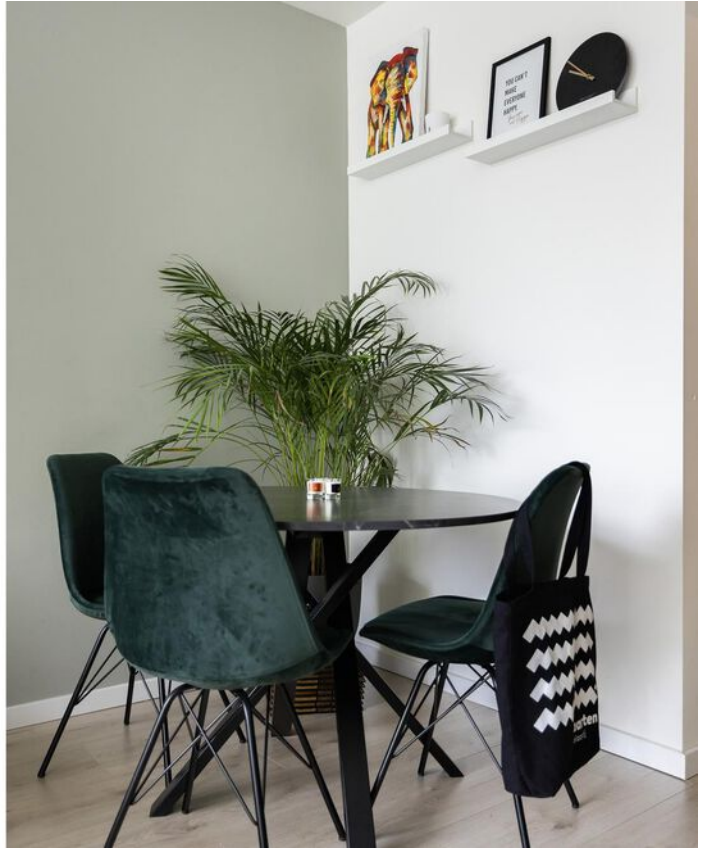




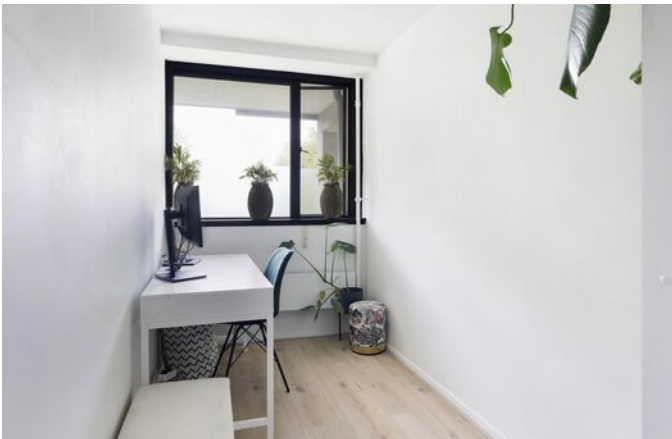






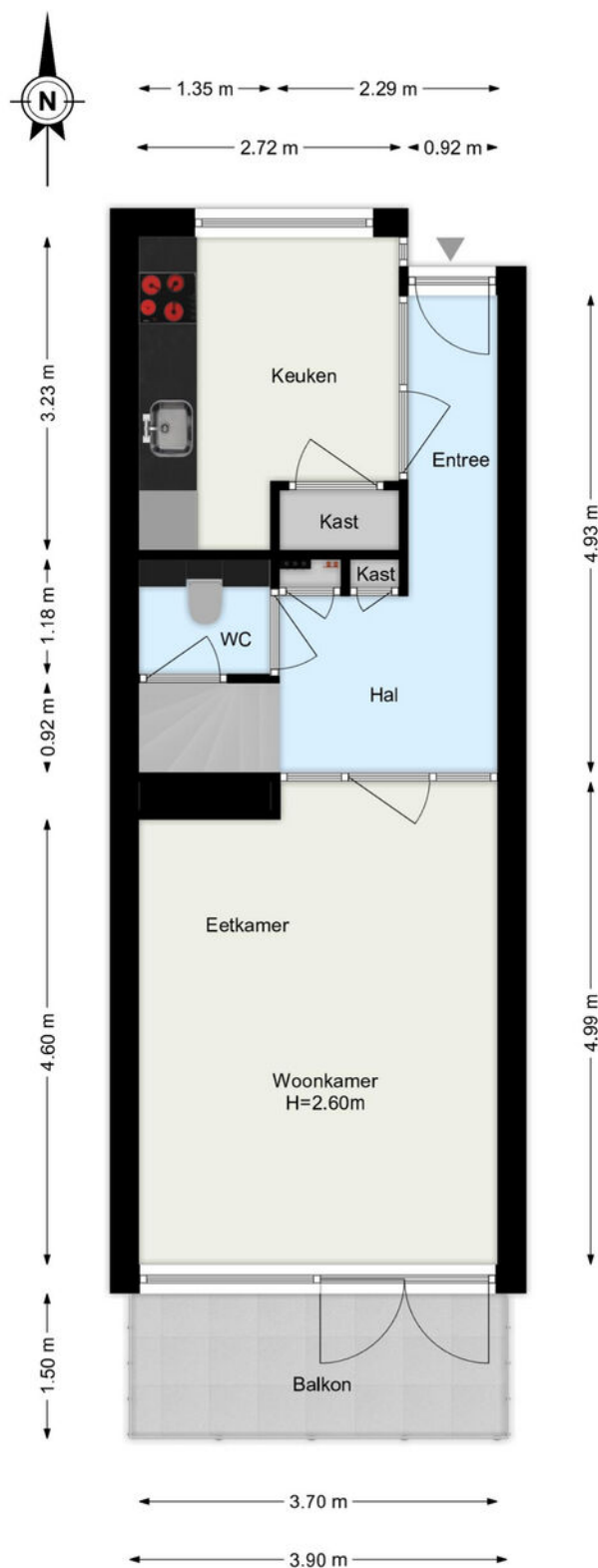






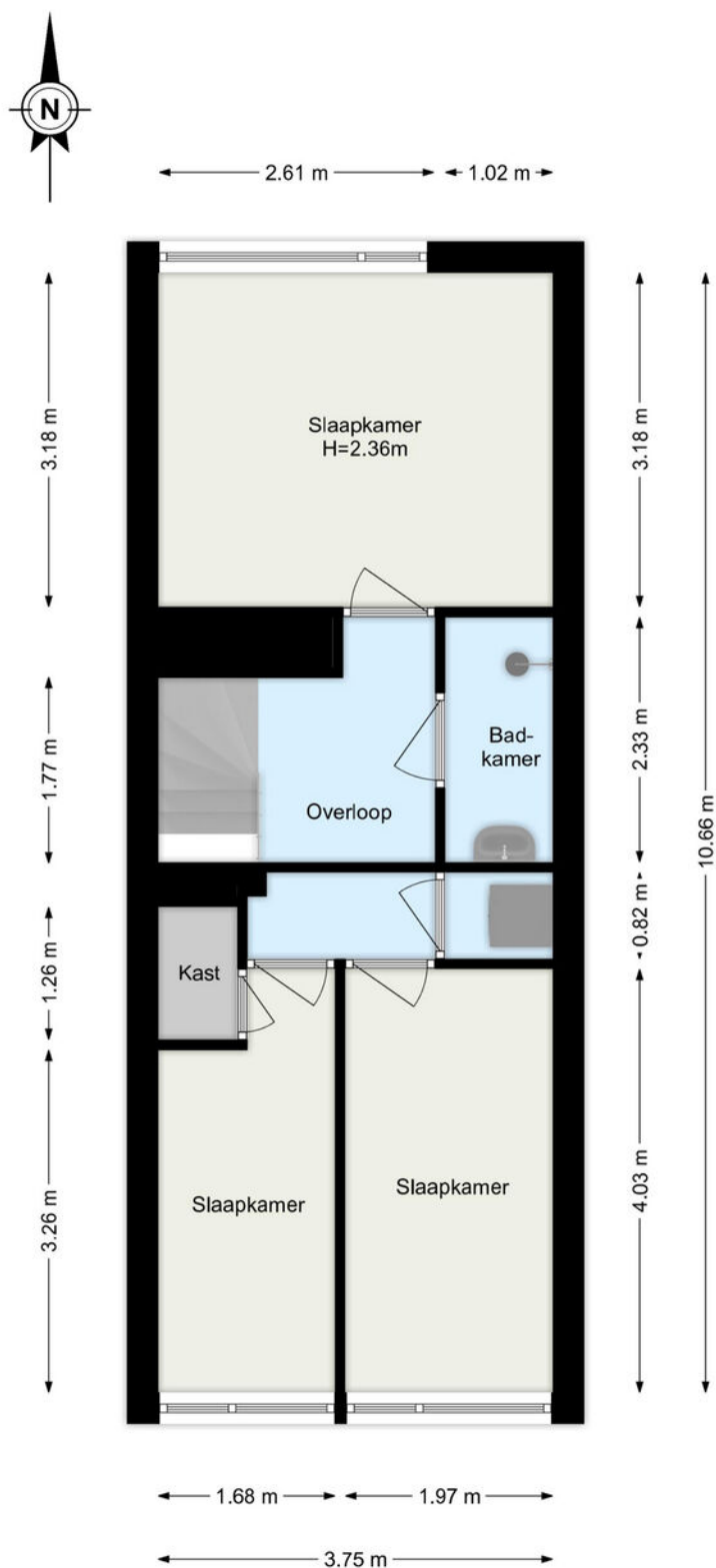


PLATTEGROND



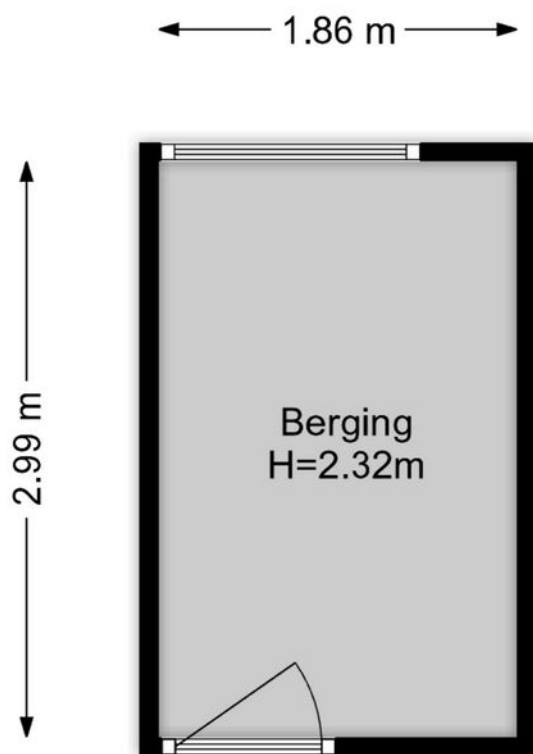
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



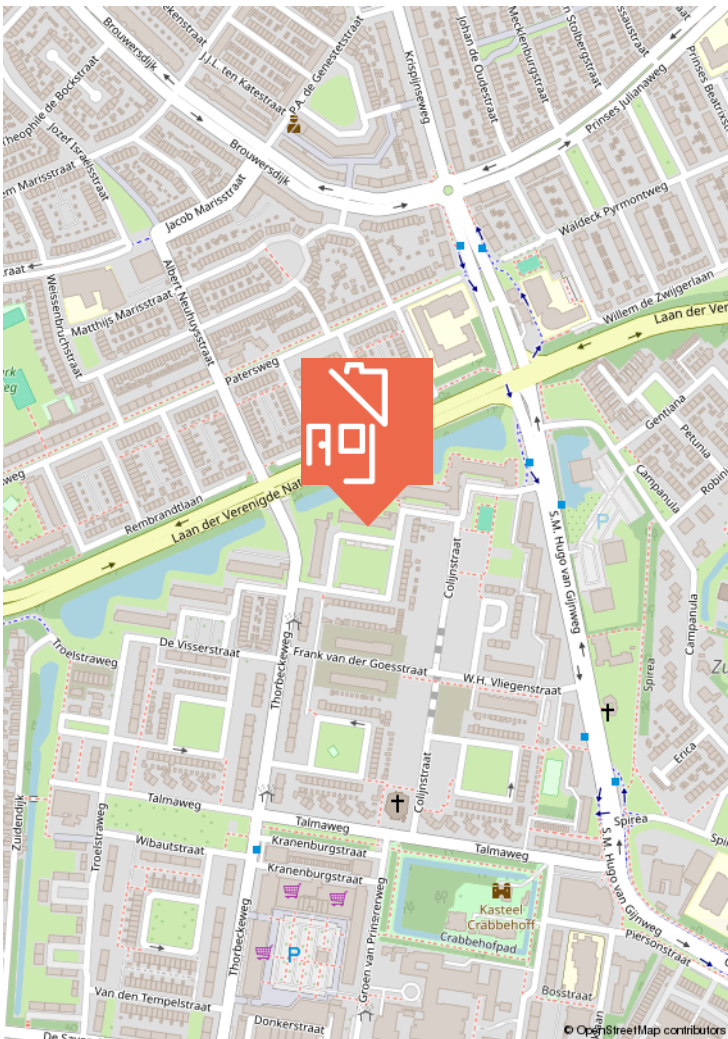
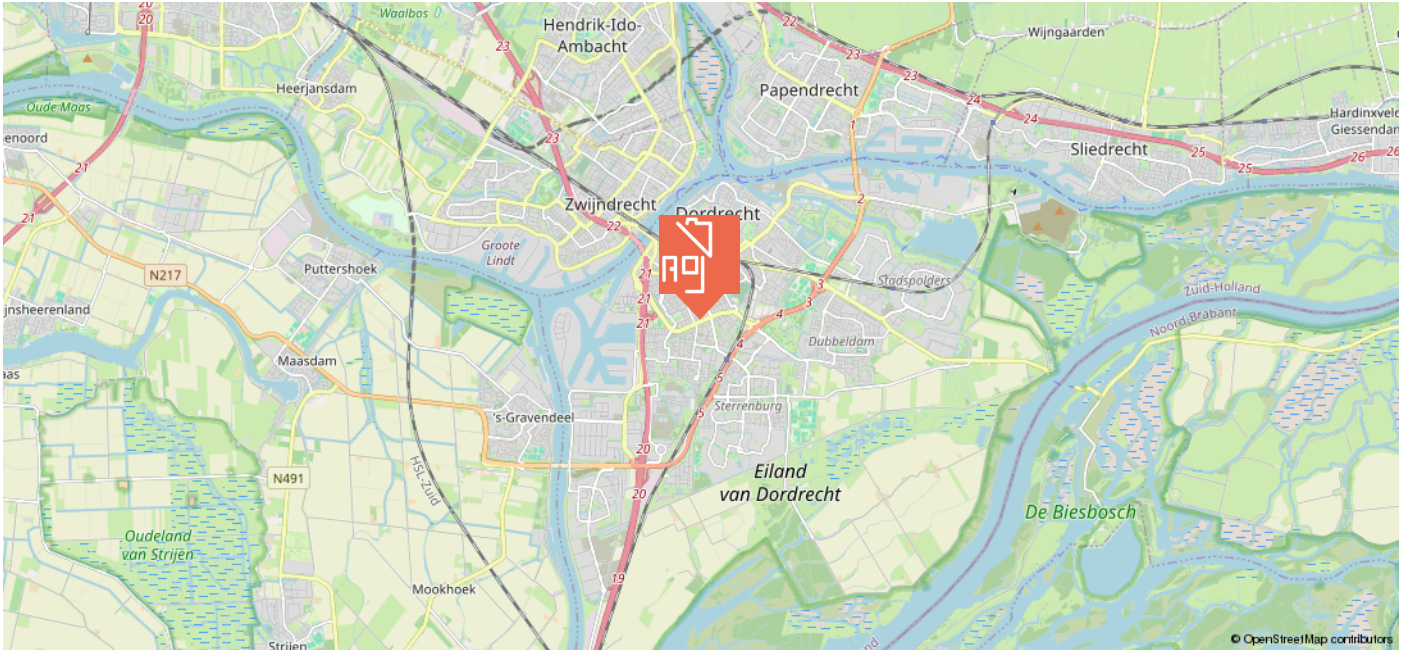
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE





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.

WAARBORGsom 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

Vastgoed
 **Ned.**