




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

MOLENSTRAAT 8

2961 AL KINDERDIJK

VRAAGPRIJS € 925.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	292 m ²
Inhoud	1123 m ³
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	7
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	F



OMSCHRIJVING

Wanneer je een eerste blik werpt op de foto's, zou je denken dat deze met AI zijn gemaakt. Maar niets is minder waar, dit is ECHT het uitzicht wat je krijgt bij deze prachtige vrijstaande dijkwoning in Kinderdijk.

Een waanzinnig uitzicht op de beroemde molens van Kinderdijk. Het lijkt wel een schilderij dat met ieder seizoen weer een ander beeld geeft. Maar dat is niet het enige wat deze woning te bieden heeft.

Deze vrijstaande dijkwoning biedt veel karakteristieke elementen en is in de afgelopen jaren op schitterende wijze gemoderniseerd met respect voor het karakter van de woning. Een royale woonkamer verdeeld over een voorkamer met authentieke schouw en ornamentenplafond, een rustige tussenkamer met en-suite deuren en een sfeervolle serre aan achterzijde, waar je iedere keer weer verliefd wordt op het uitzicht. Daarnaast beschikt deze woning over een grote leefkeuken, 7 slaapkamers, 2 moderne badkamers en een prachtige, op het zuidoosten gelegen tuin welke overloopt in het werelderfgoed van Kinderdijk.

Je merkt het al, wij raken niet uitgesproken over deze unieke plek. Maar beelden zeggen meer dan woorden, dus nodigen wij je uit om deze prachtige woning en het uitzicht met eigen ogen te komen bewonderen.

Indeling:

De voordeur van de woning is via een paar treden vanaf de dijk te bereiken.

Binnenkomst in vestibule met toegang tot de ruime hal. De hal is voorzien van zwart-wit plavuizen en stucwerk wandafwerking. Vanuit de hal is de voorkamer, serre, keukenruimte en slaapkamer aan voorzijde begaanbaar.

Het toilet is in 2022 vernieuwd en voorzien van een Geberit Aquaclean douche-wc en betonciree wandafwerking.

De royale woonkamer is verdeeld in drie vertrekken en is geheel voorzien van visgraat parketvloer en stucwerk wandafwerking. De voorkamer biedt een gezellige sfeer door de prachtige marmeren schouw met houthaard, grote raampartijen met karakteristieke roedeverdeling en ornamentenplafond. Via de originele en-suite deuren met glas-in-lood is de tussenkamer begaanbaar, deze wordt momenteel gebruikt als TV-kamer en is eveneens voorzien van een mooi ornamentenplafond.

Middels moderne stalen schuifdeuren is de serre aan achterzijde begaanbaar, een bijzonder lichte ruimte met magistraal uitzicht op de rustige polder met de bekende molens van Kinderdijk. De ideale ruimte voor een gezellige eetkamer, zitkamer of misschien wel een thuishkantoor? De serre is voorzien van een dubbel schuifraam, bovenlichten met sierglas in roedeverdeling (geheel enkel glas) en beschikt over elektrische zonwering aan buitenzijde.

De keukenruimte kan met recht een woonkeuken worden genoemd. Deze sfeervolle ruimte is voorzien van een balkenplafond, zwart-wit plavuizenvloer en stucwerk wandafwerking. De keuken in hoekopstelling is voorzien van een stenen werkblad en beschikt over 4 gaspitten (pittcooking), afzuigkap, oven, wijnklimaatkast, vaatwasser, koelkast, vriezer, Quooker-kraan en veel bergruimte. Daarnaast beschikt de keukenruimte over een voorraadkast waarin tevens de meterkast is verwerkt.



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een grote kamer welke multifunctioneel gebruikt kan worden; je kunt hier uiteraard een fijne slaapkamer van maken, maar ook als kantoorruimte of hobbykamer is deze ruimte geschikt. De kamer is voorzien van een vaste kastenwand en originele houten vloer.

1e verdieping:

Vanuit de hal is de trapopgang middels een deur afgesloten. De trap is voorzien van een traploper met idem vloerbedekking op de overloop.

De master bedroom is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en beschikt over een ruime inloopkast en airconditioning. Vanuit deze kamer is tevens een bergruimte begaanbaar, hier bevindt zich de opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2022) en toegang tot de bergzolder.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van inbouwkast, vinyl vloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens afgewerkt met vinyl vloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde met inbouwkast en kunststof dakraam.

De badkamer is gelegen aan achterzijde en is in 2022 uitgebreid met een dakkapel en geheel vernieuwd, helemaal in de stijl van nu! Prachtige travertin waskommen met koperkleurige inbouwkranen, een vrijstaand bad met eveneens koperkleurige staande kraan, een ruime inloopdouche met inbouwkraan en regendouche, toilet, koperkleurige handdoekverwarming en geheel voorzien van vloerverwarming. Stel je voor; na een lange werkdag heerlijk uitrusten in bad, uitkijkend over de polder en de molens, dat klinkt toch heerlijk!

Onderhuis:

Ook de trap naar het onderhuis is vanuit de hal middels een deur af te sluiten. De trap komt uit in een halletje met toegang tot de slaapkamers en een deur naar de achtertuin.

Grote slaapkamer met badkamer en-suite. Deze kamer is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, dubbel glas en authentieke luiken aan buitenzijde.

Ruime badkamer (in 2022 gemoderniseerd), grotendeels betegeld en voorzien van een vrijstaand bad met inbouwkraan, ruime inloopdouche met inbouwkraan, wasmeubel met waskom, toilet en designradiator. Tevens beschikt de badkamer over een vaste kast. Vanuit de badkamer is een ruime inpandige berging bereikbaar.

Ruime kamer met aansluiting voor wasmachine met tegelvloer, stucwerk wandafwerking en dubbel glas. Vanuit deze kamer is een zeer ruime inpandige berging begaanbaar.

Aangrenzend bij deze kamer is ook een ruime opslag bereikbaar, met deur naar de achtertuin. Door de wasaansluiting te verplaatsen naar de opslagruimte kan de kamer als extra slaapkamer in gebruik worden genomen.

Tuin:

Uitme rust ervaar je in de achtertuin, gelegen op het zuidoosten. Naast het perceel van 351 m² is al geruime tijd een deel tuin van ca. 450 m² in gebruik, door huidige en meerdere voorgaande eigenaren.



Direct aangrenzend aan het onderhuis bevindt zich een ruim terras met hardstenen siertegels en pergola. Verderop in de tuin bevindt zich een ruime overkapping, voorzien van een keukenblok met spoelbak en koelkastje, een houthaard en een ruime berging. Tot slot is er tussen het riet aan de waterkant een steiger aangelegd waar je ongestoord kunt genieten van rust, de natuur en de zon.

Algemeen:

- Historische dijkwoning in Kinderdijk, met veel karakteristieke elementen, een royale leefruimte, 7 slaapkamers, 2 badkamer en een magistraal uitzicht op de molens van Kinderdijk.
- Eigen grond, 351 m². Daarnaast is ca. 450 m² grond achter de woning in gebruik (geen eigendom).
- In 2022 is op de 1e verdieping een dakkapel geplaatst en de badkamer vernieuwd. De badkamer in het onderhuis is in 2022 gemoderniseerd.
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en as-is-where-is clausule zijn van toepassing.
- Funderingsonderzoek recent uitgevoerd.
- Oplevering in overleg.

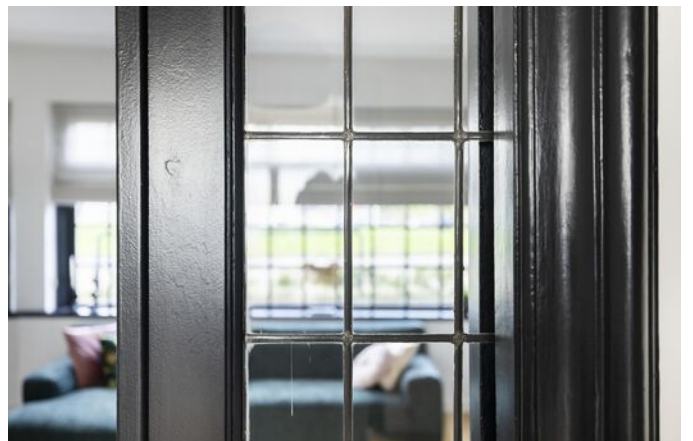
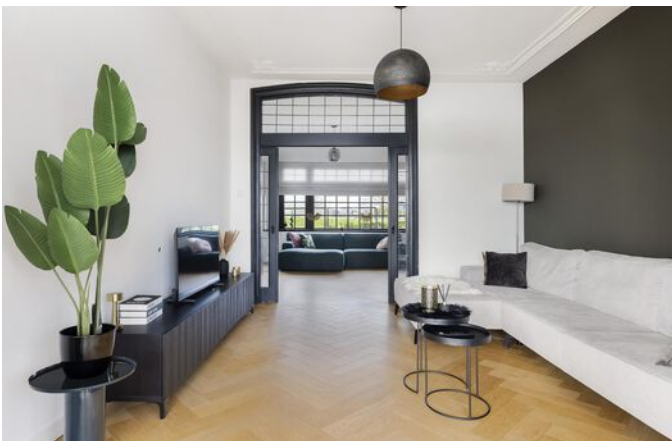
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.











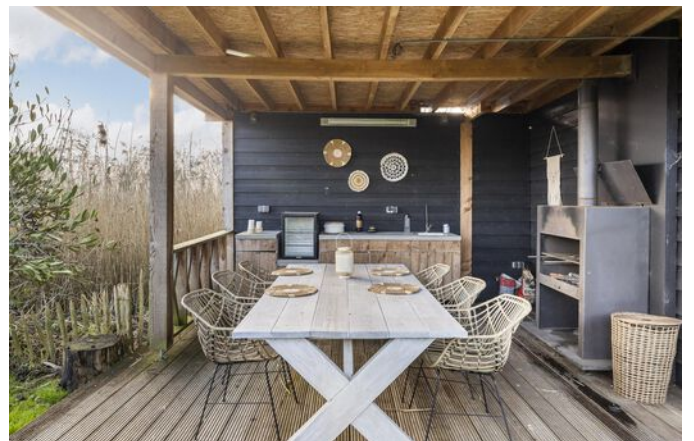
























PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



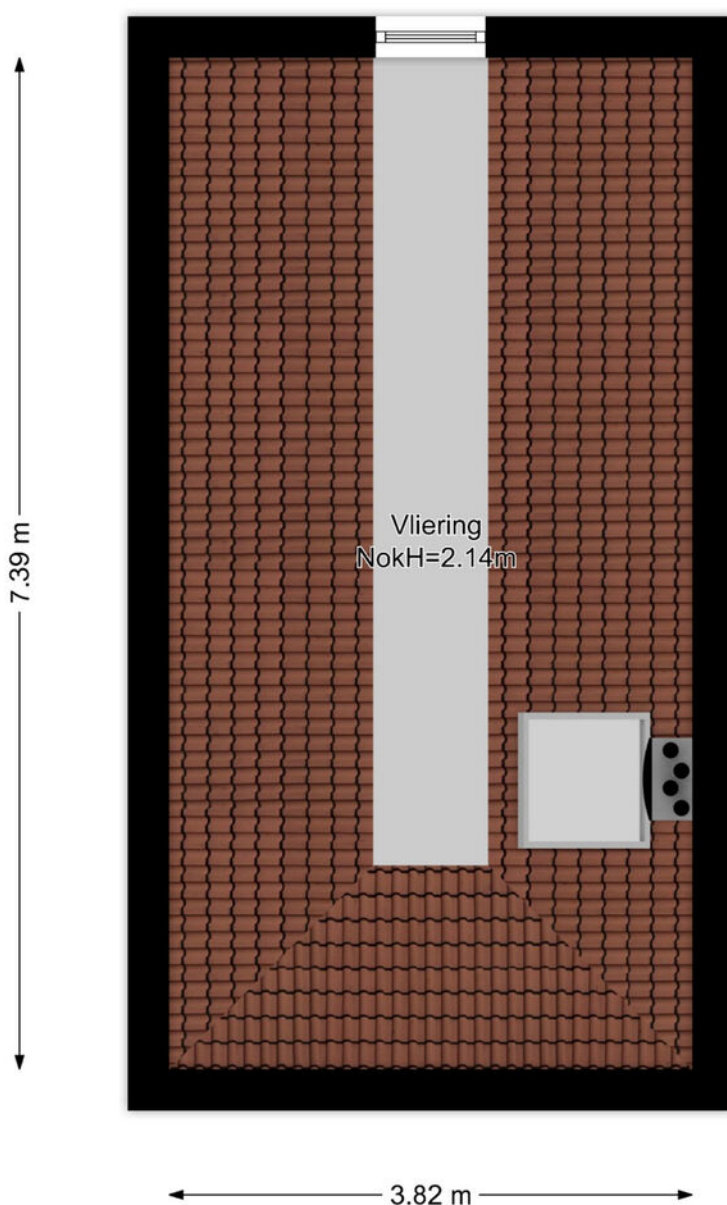
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



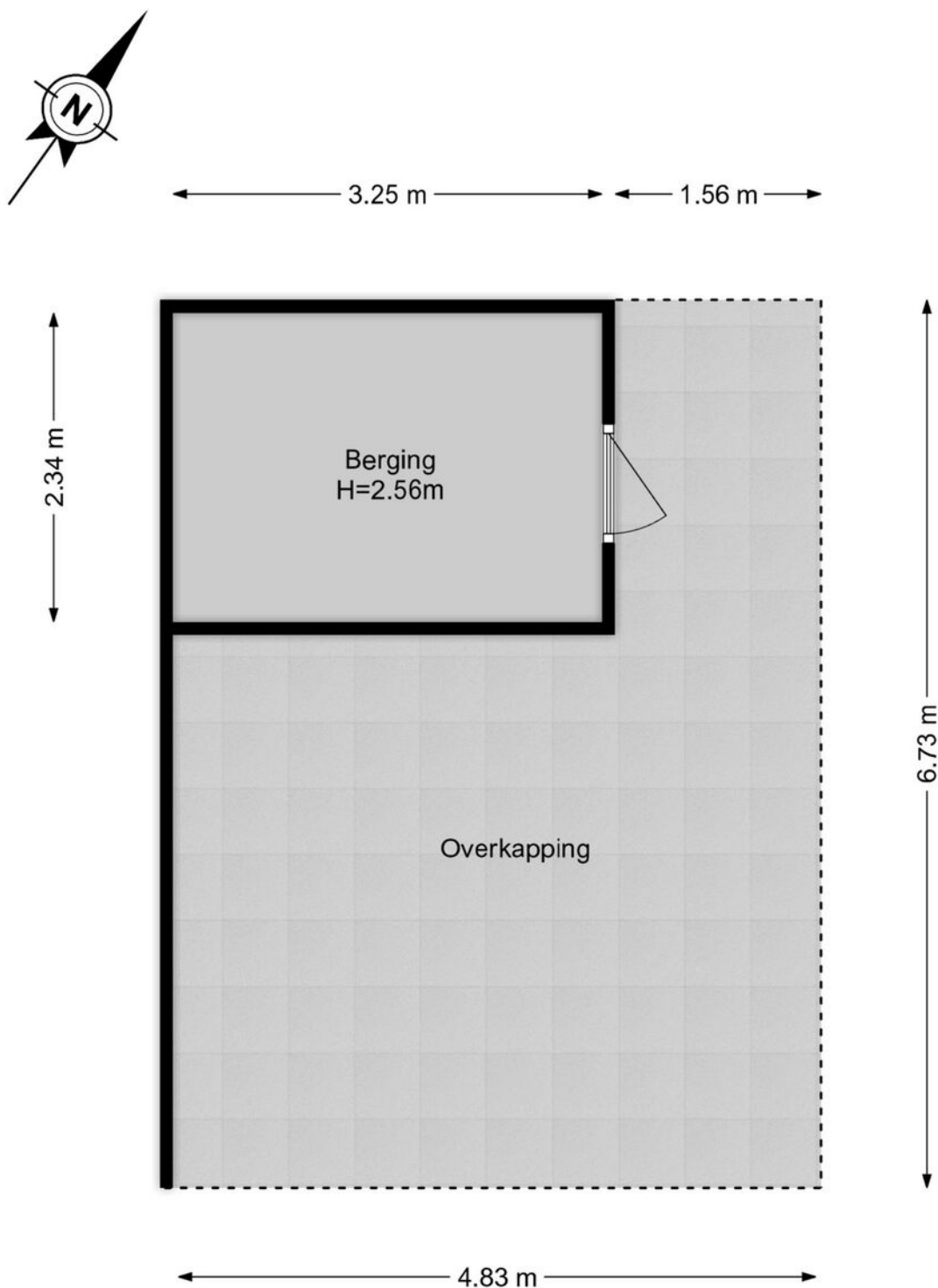
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



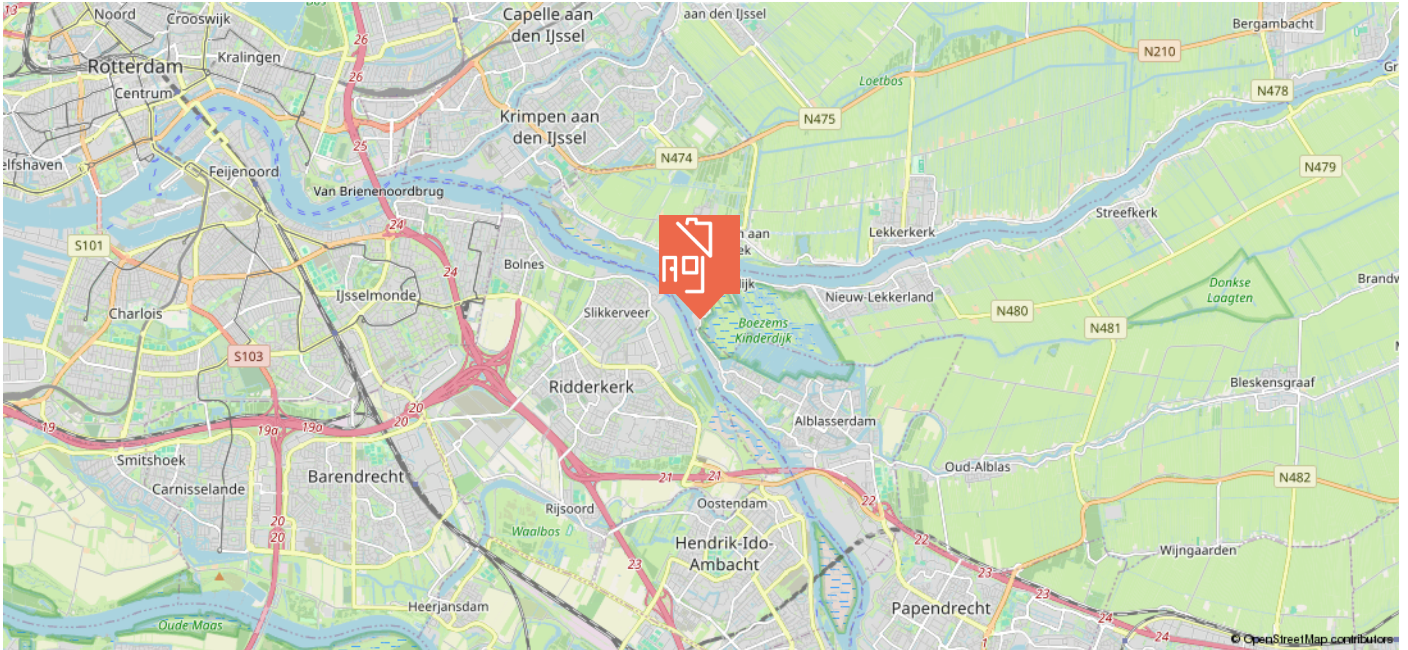
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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	Nieuw-Lekkerland
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2048
	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.			



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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

