



Magnoliastraat 7 - Dordrecht

Vraagprijs € 400.000,00 kosten koper

Omschrijving

Bent u op zoek naar een moderne, luxe en instapklare woning in de geliefde wijk Dubbeldam? Dan bent u hier aan het juiste adres!

Met o.a. een ruime doorzonwoonkamer met strakke stucplafonds, een moderne open keuken met dito apparatuur, vloerverwarming en trendy pvc laminaatvloer op de begane grond. Twee ruime slaapkamers, een inloopkast en een grote badkamer op de 1e verdieping. En op de 2e etage een 3e grote slaapkamer met kunststofdakcapellen aan weerszijden.

De woning beschikt over veel opbergruimte waaronder een inloopkast, een kleine kelder en is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken op bijna alle raampartijen. Technisch kenmerkt de woning zich o.a. door de aanwezigheid van een Quooker, een waterontharder en 11 zonnepanelen.

Achter heeft de woning een vrij uitzicht en een onderhoudsarme ruime tuin met dubbele overkapping en praktische berging. Door de grote poort kom je direct op een rustig pleintje met garageboxen.

Voor is er zicht op het nabijgelegen Dubbelsteypark, dat op steenworp afstand ligt en is er voldoende parkeermogelijkheid.

Uitstekende locatie t.o.v. uitvalswegen naar randweg N3 en rijkswegen A16 en A15. Gelegen nabij diverse voorzieningen. Scholen/kinderopvang, sportfaciliteiten zoals zwembad De Dubbel, een gezondheidscentrum en het winkelcentrum Damplein liggen op loopafstand.

Met de fiets zit je zo in de polders en in de (nieuwe) Biesbosch.

Kortom een instapklare woning die van alle gemakken is voorzien en waar u de komende jaren zorgeloos kunt wonen en genieten!

INDELING

Begane grond

- Entree, hal met garderobe, meter/schoenenkast, trapopgang naar 1e verdieping, Provisiekelder en toilet.
- Modern inbouw toilet met geheel betegelde wanden en mechanische ventilatie- Doorzonwoonkamer met grote ramen, zicht richting het Dubbelsteypark aan de voorzijde en vrij zicht aan de achterzijde (geen bouw tegenover), openslaande tuindeuren en een strak stucplafond met inbouwspots en sierlijsten.
- Moderne open keuken gesitueerd aan de achterzijde, met kunststof inrichting in hoekopstelling (kleurstelling hoogglans Cappuccino), houtlook werkblad, rvs spatscherm, enkele rvs spoelbak met Quooker Flex en diverse praktische trekladen. Inbouwapparatuur: rvs afzuigkap (90 cm breed) met afvoer naar buiten, 4-pits inductiekookplaat (ATAG, 2024), combi-oven (Bosch, 2024), vaatwasser (Bosch, 2024) en koel-/vriescombinatie.
- Strak stucplafond met inbouwspots, tuindeur.

Eerste verdieping

- Overloop met vaste kast en trapopgang (met deur) naar de 2e verdieping;
- Inloopkast met aansluiting t.b.v. wasmachine en wasdroger, betonvloer;
- Slaapkamer 1 gesitueerd aan de achterzijde.
- Slaapkamer 2 gesitueerd aan de voorzijde;
- Luxe badkamer gesitueerd aan de achterzijde, met geheel betegelde wanden (Camee kleur), pvc laminaatvloer, wit sanitair, duo ligbad, douchecabine met massagestralen, storkop en handdouche, wastafelmeubel, hangcloset en designradiator. Voorzien van mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

- Ruime 3e Slaapkamer met 2 grote kunststof dakcapellen aan de voor- en achterzijde, stucplafond met inbouwspots, meerdere bergingskasten, stookkast met opstelplaats cv-ketel en een 2e aansluiting t.b.v. wasmachine en wasdroger.
- Overloop met berging voorzien van aansluitingen voor de wasmachine/droger en opstelling van de Cv-

ketel.

- Een Velux dakvenster

Buitenruimte/tuin

- Voortuin: gesitueerd op het oosten en aangelegd met sierbestrating en stenen tuinbakken. Omheind met een ijzeren hekwerk.
- Achtertuin: gesitueerd op het westen en aangelegd met sierbestrating en tuinbakken, houten lounge overkapping, tuinberging en een tweede overkapping. Omheind met houten schut tingdelen (1 zijde in 2019 vernieuwd) Buitenkraan met afvoer en een grote poort naar het pleintje.
- Houten lounge overkapping: voorzien van verlichting en extra afwatering.
- Gemetselde berging: voorzien van betonvloer, houten dakvloer verlichting en elektra.

Kelder

- De woning beschikt over een ondergrondse droge ruimte die toegankelijk is per trap, voorzien van elektriciteit.

OVERIG

Energielabel

De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing. In 2018 kreeg de woning energielabel C. Daarna;

- is er vloerisolatie toegepast op de begane grond en is de gehele kruipruimte voorzien van een grondzeil waardoor deze droog is.

- zijn de radiatoren in de slaapkamers op de 1e verdieping gemoderniseerd en voorzien van radiatorfolie,
- zijn er in totaal zijn er 11 zonnepanelen geplaatst- is de keuken voorzien van een Quooker voor warm- en kokend water.

- zijn er diverse kleine isolerende maatregelen getroffen

Technische installaties o.a.

- Verdeelinrichting meterkast bestaande uit: 13 groepen, 3 aardlekschakelaars, dubbele aard lek/kookgroep een hoofdschakelaar.
- Enphase systeem met microcontrollers voor 11 Zonnepanelen 4.840KW, aangelegd op het Zuiden (5), Oosten (3) en Westen (3);-
- Verwarming en warmwatervoorziening (badkamer) via gasgestookte cv-combiketel (Reme ha Avanta, CW 5);
- Warmwater en kokend water voorziening keuken d.m.v. Quooker Flex.
- Waterontharder
- Glasvezelaansluiting aanwezig

Kenmerken

Vraagprijs	: € 400.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 341 m ³
Perceel oppervlakte	: 126 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 81 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1967
Ligging	: Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin 64 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Magnoliastraat 7
3319 SH DORDRECHT

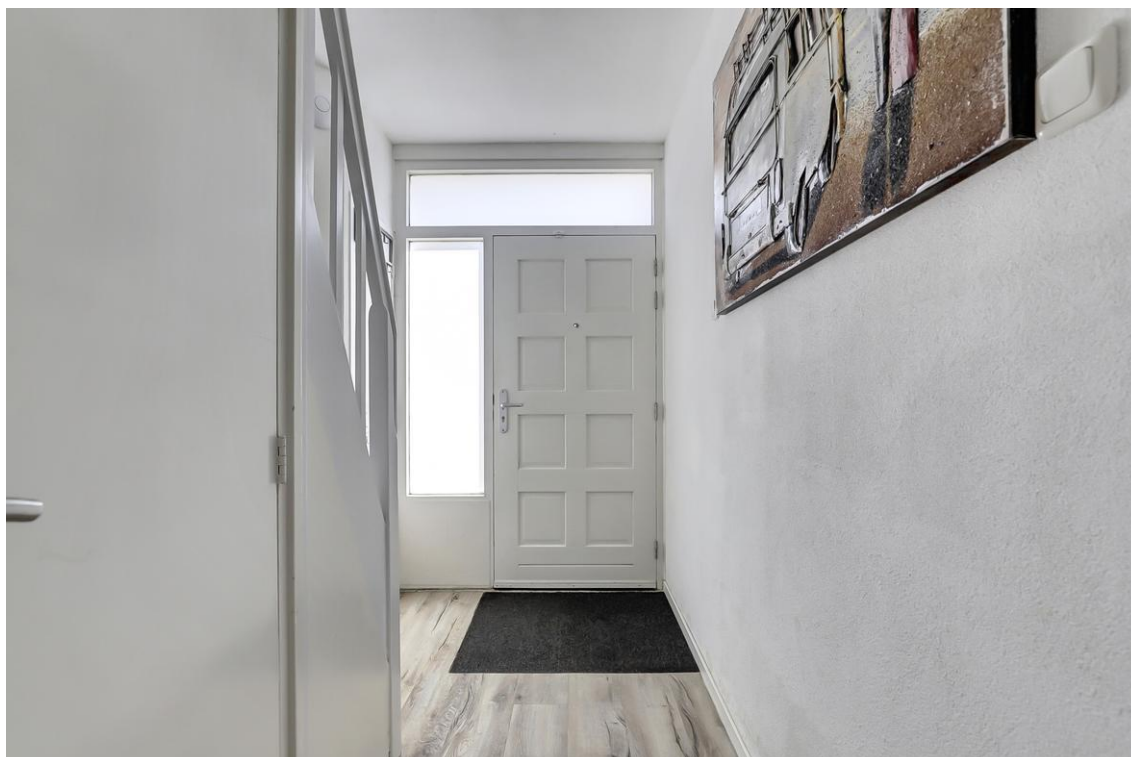














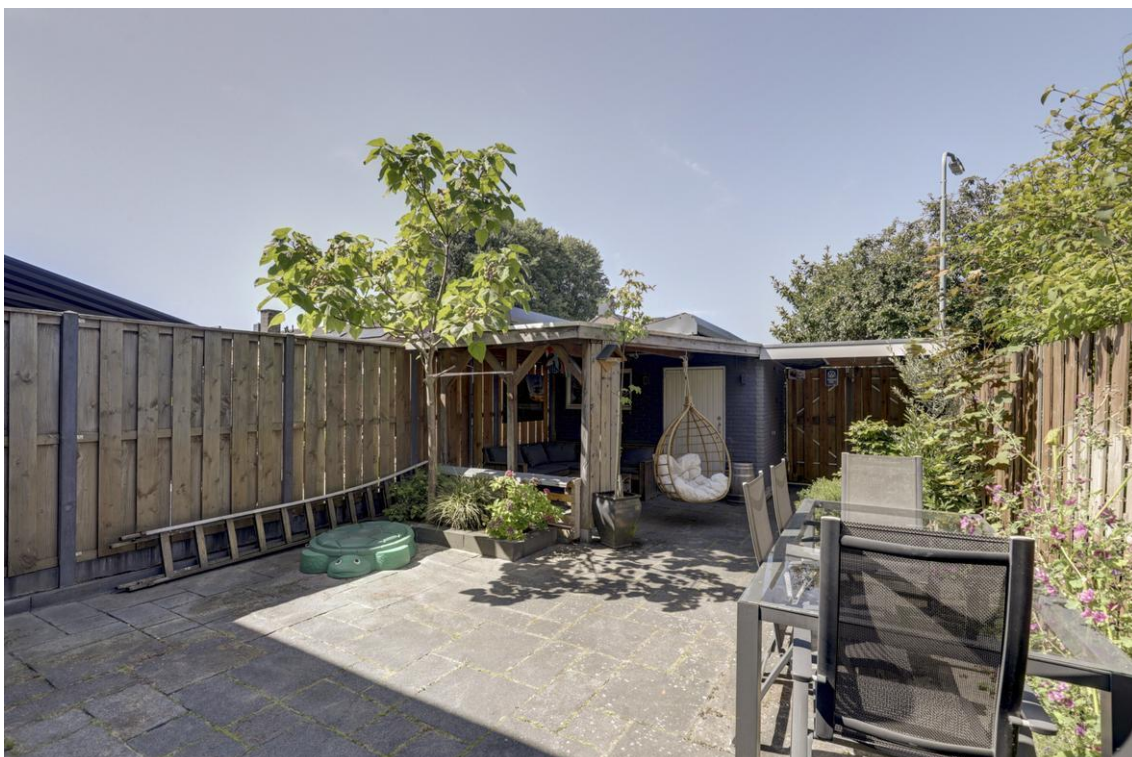








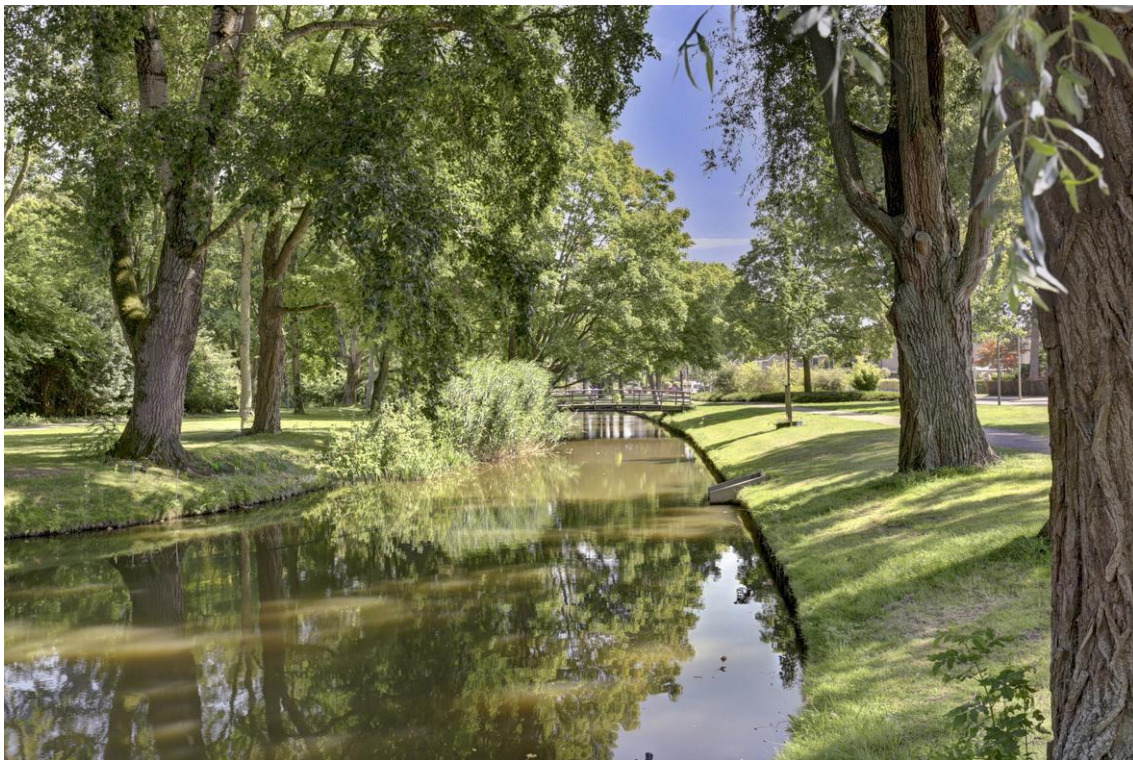


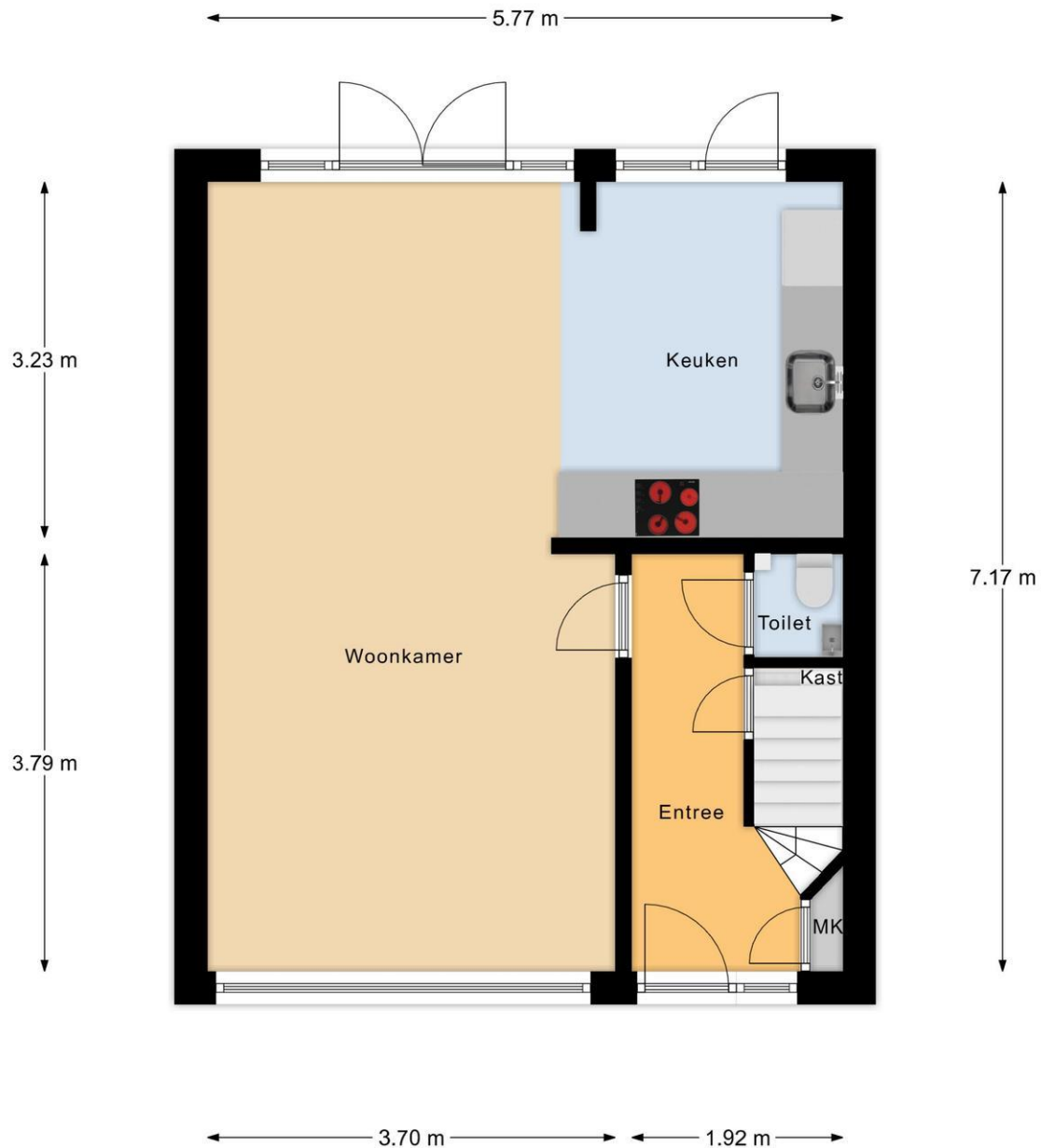




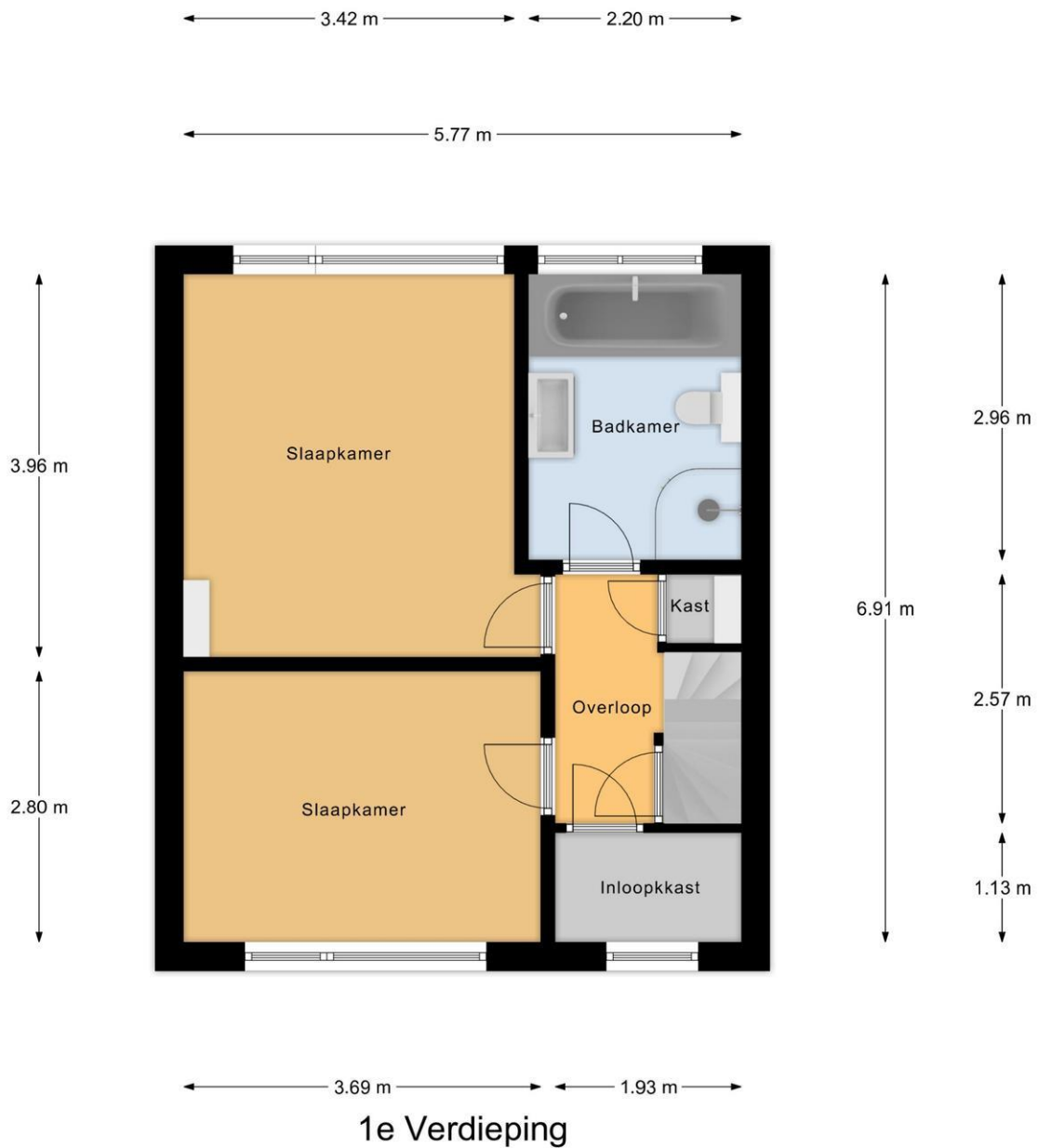




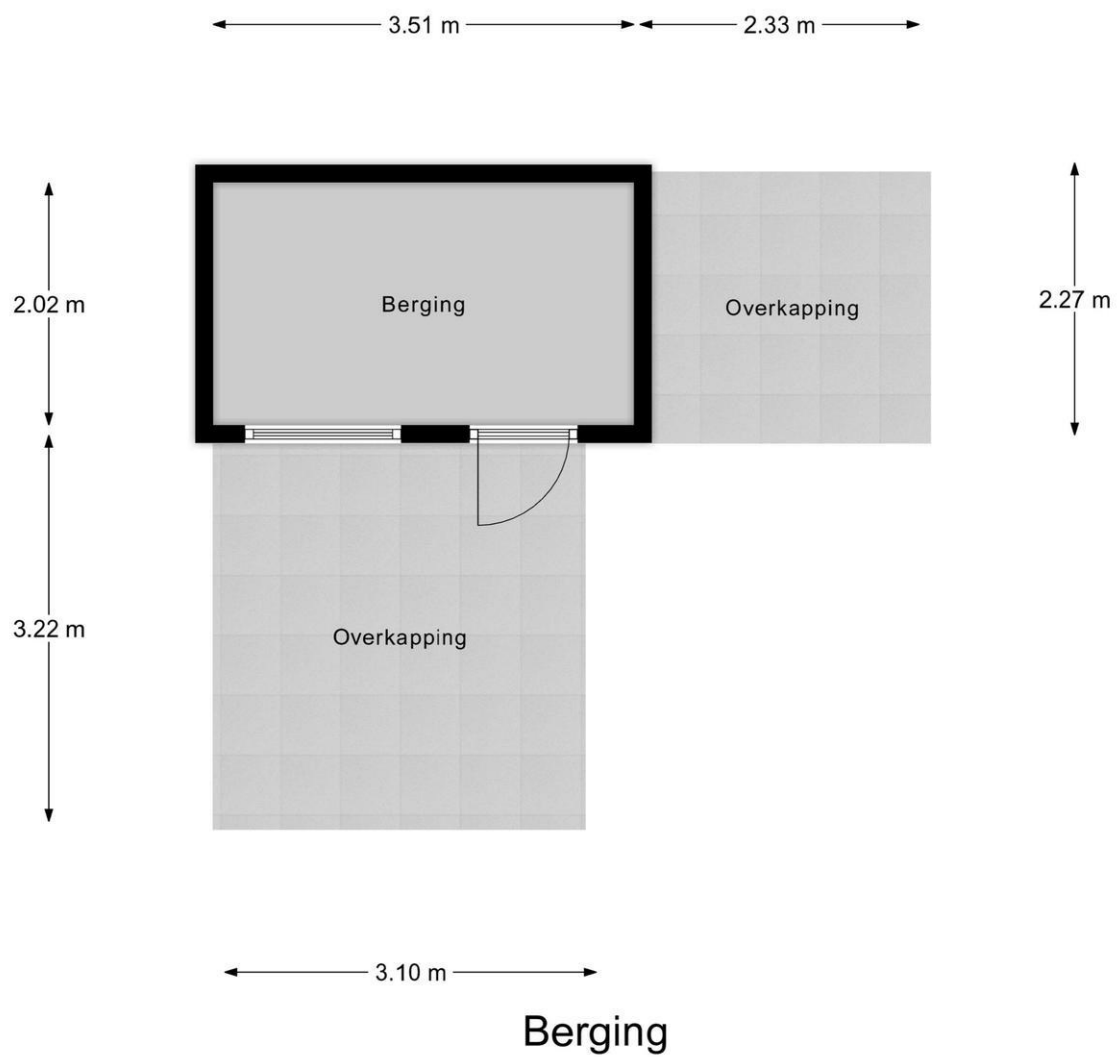




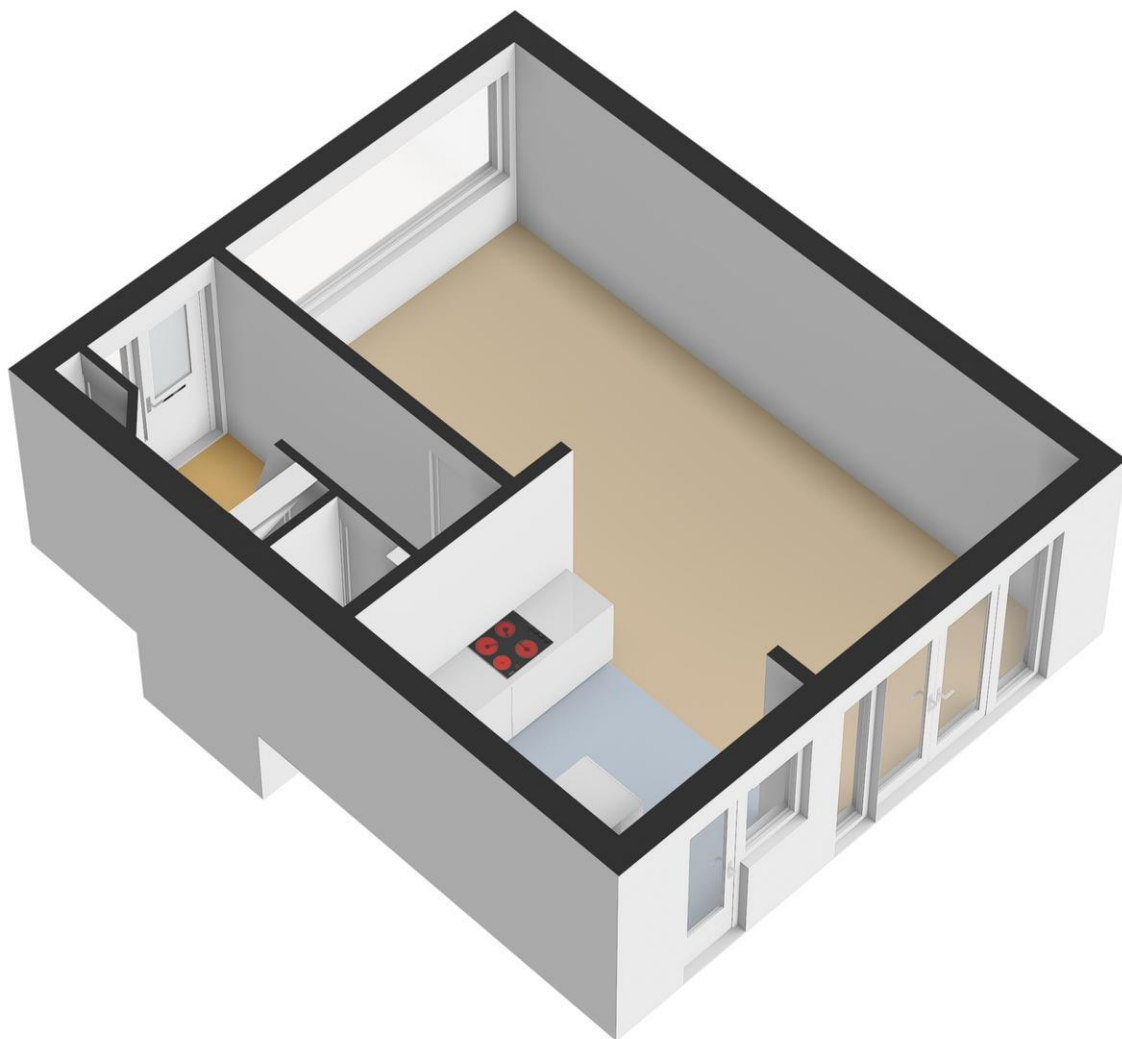
Begane Grond

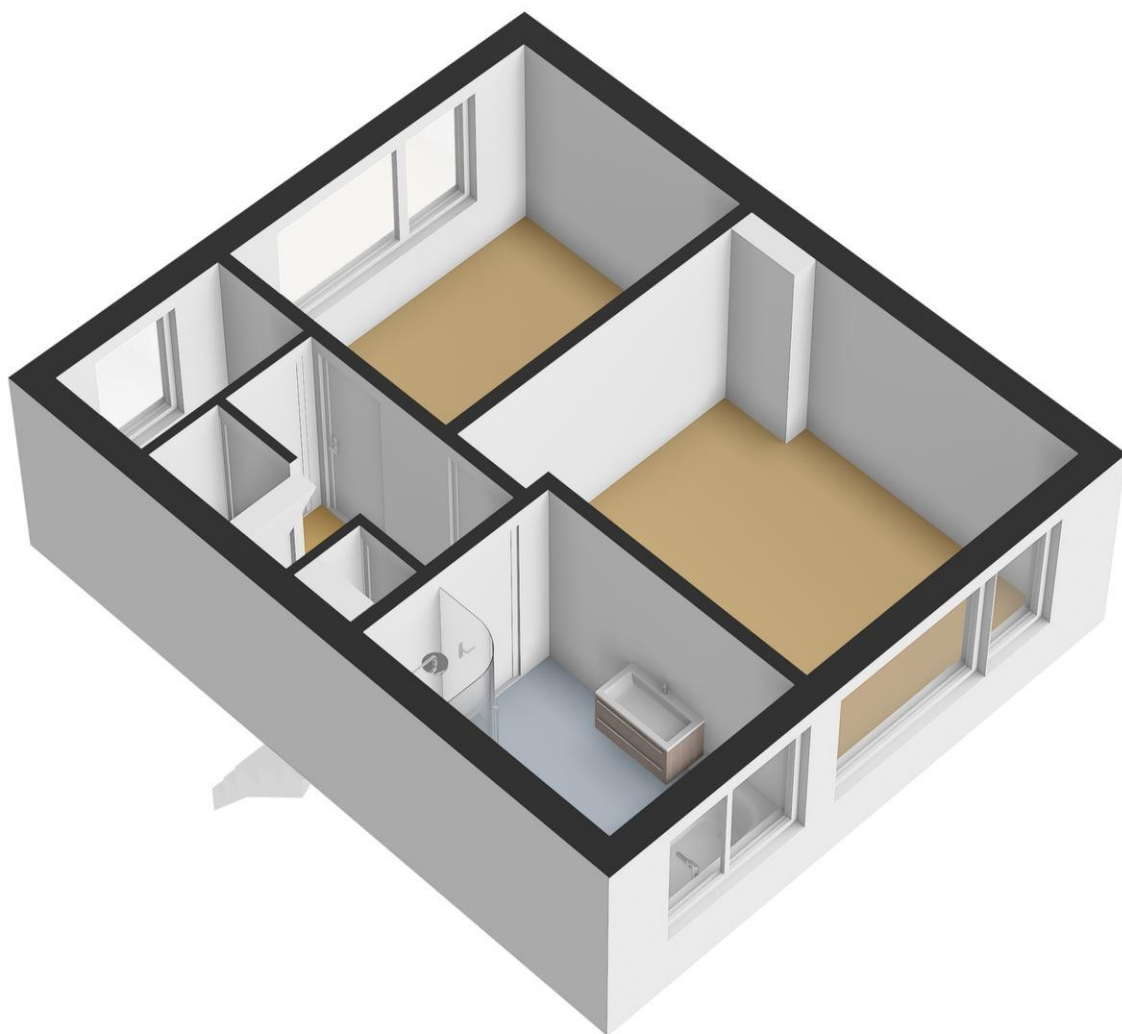


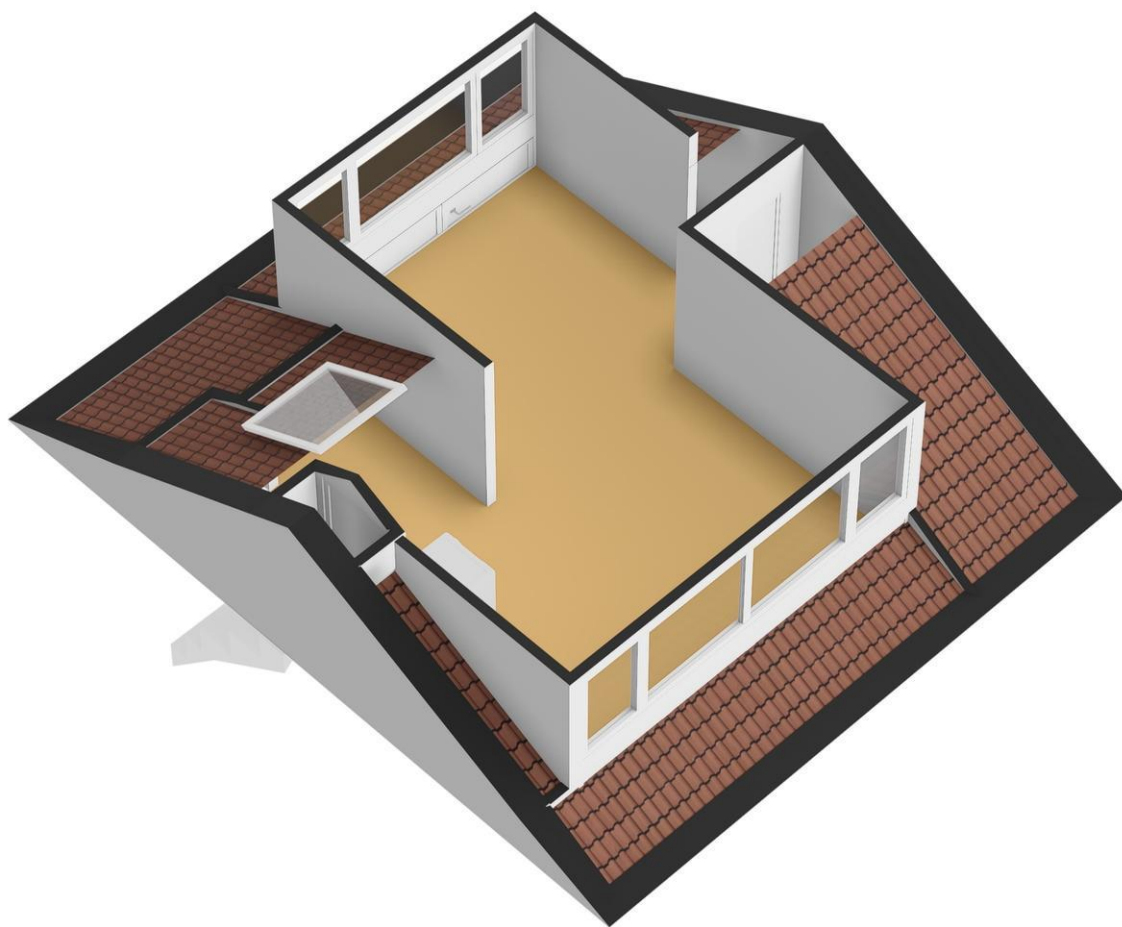




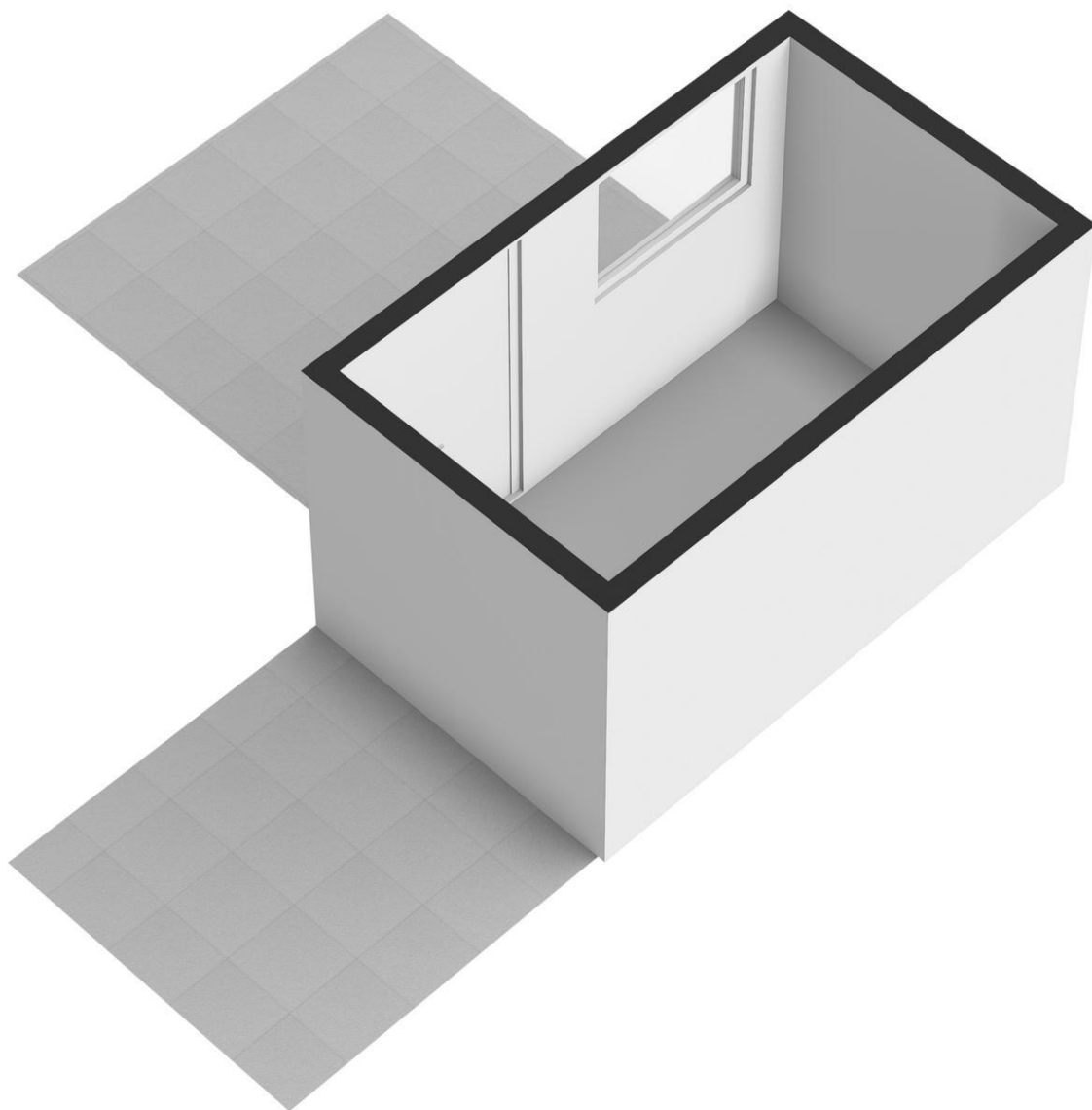








zelfverkopen.nl



telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
[www. zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)





Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl