

Dordrecht

Berlage-erf 152



te koop

Vraagprijs
€ 548.800,- k.k.

Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Ridderkerk

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van der Giessen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



René
Attasio>

Vastgoedadviseur

06 24 92 52 95

rene@vandergiesseenvanherk.nl



Omschrijving

Berlage-erf 152, Dordrecht – Riante geschakelde 2-onder-1-kapwoning met 5 slaapkamers en energielabel A+

In de geliefde en groene wijk Stadspolders staat deze royale geschakelde 2-onder-1-kapwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een ruime tuingerichte woonkamer, open keuken en een zonnige achtertuin. De woning is uitstekend onderhouden en dankzij onder andere de warmtepomp, 15 zonnepanelen en dubbele beglazing voorzien van een energielabel A+ klaar voor de toekomst!

Wonen in Stadspolders

Stadspolders is een moderne, ruim opgezette en rustige woonwijk in het oosten van Dordrecht. De wijk is grotendeels ontwikkeld in de jaren '90 en kenmerkt zich door veel groen, brede straten en een prettige woonomgeving. Voorzieningen zijn volop aanwezig: winkelcentrum De Bieshof, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Bovendien ligt natuurgebied De Biesbosch vlakbij – ideaal voor wandel-, fiets- en natuurliefhebbers. De bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer is uitstekend.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal betreedt u de ruime, tuingerichte woonkamer met grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in praktische L-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur: een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, combi-oven en koel-/vriescombinatie. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie parketvloer.

Eerste verdieping



Omschrijving

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde treft u een ruime slaapkamer en de badkamer, welke is uitgerust met een inloopdouche, tweede toilet en een wastafel met meubel. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, waaronder de royale master bedroom. Boven de (voormalige) garage bevindt zich een vierde slaapkamer – een volwaardige extra kamer met diverse gebruiksmogelijkheden.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een ruime zolderkamer met voorzolder. Hier bevindt zich de wasmachineaansluiting. Dankzij de knieschotten aan beide zijden is er extra bergruimte aanwezig. Deze verdieping kan uitstekend dienen als vijfde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Buitenruimte

De ruime achtertuin is gunstig gelegen en biedt op ieder moment van de dag een plek in de zon of schaduw. Een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig te tafelen.

Naast de woning bevindt zich een hobby-/werkkamer (voorheen garage), bereikbaar via buiten. Achter deze ruimte ligt nog een praktische berging.

Bijzonderheden

Energie label A+

Warmtepomp

15 zonnepanelen

Kunststof kozijnen

Dubbele beglazing

Cederafwerking op de platte daken

Bouwjaar 1990

Bent u op zoek naar een ruime, energiezuinige gezinswoning op een fijne locatie met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is Berlage-erf 152 absoluut een bezichtiging waard!

Van der Giessen & Van Herk Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



Kenmerken



Woonoppervlakte

122 m²



Bouwjaar

1990



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

196 m²

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	196 m ²
Inhoud	492 m ³
Bouwjaar	1990
Tuin	oost
Verwarming	warmtepomp (-)
Isolatie	dubbel glas





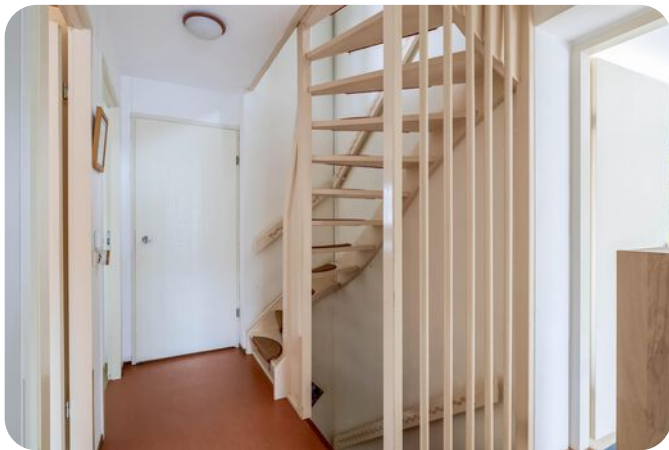


















Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Berlage-erf 152

Postcode/plaats

3315 JL Dordrecht

Sectie/perceel

Sectie R, nummer 2644

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

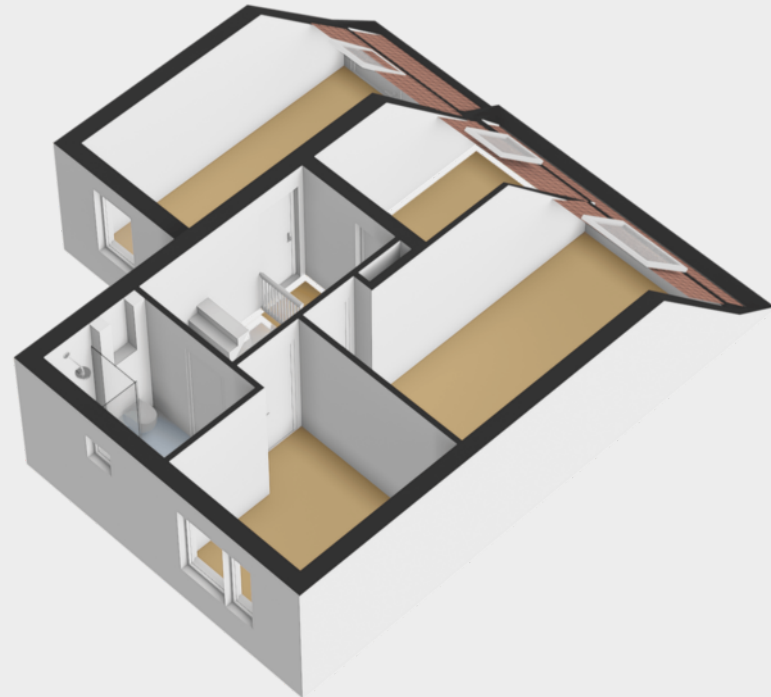
196 m²



Plattegrond



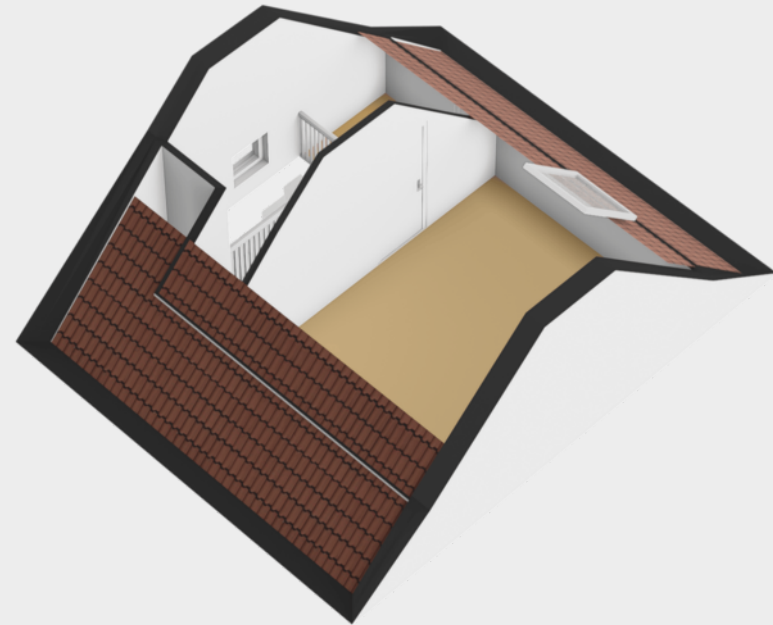
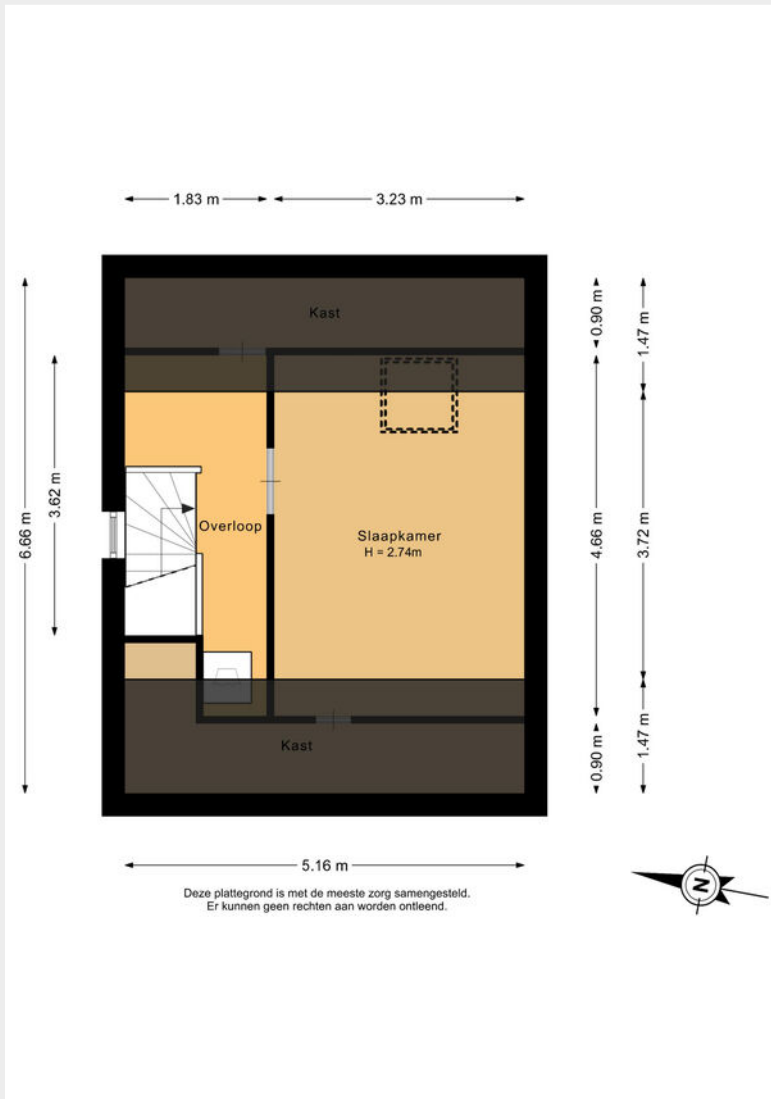
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Alarminstallatie			X
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						

Wonen >in> Dordrecht

Historisch, sfeervol en verrassend veelzijdig

Dordrecht is de oudste stad van Holland en dat zie én voel je overal terug. De sfeervolle binnenstad met haar schilderachtige grachten, monumentale panden en historische havens ademt geschiedenis en karakter. Tegelijkertijd is Dordrecht een levendige stad die volop in beweging is en alles biedt voor comfortabel en eigentijds wonen. Gelegen in het hart van de Drechtsteden en vlakbij Rotterdam, Breda en Nationaal Park De Biesbosch is Dordrecht zowel centraal gelegen als uniek in uitstraling.

De verschillende wijken van Dordrecht zijn zeer divers. In de binnenstad vind je karakteristieke herenhuizen en historische appartementen, terwijl er in de omliggende buurten ruime eengezinswoningen en moderne nieuwbouwprojecten beschikbaar zijn. Voorzieningen zijn er in overvloed: meerdere winkelcentra, scholen op alle niveaus, sportfaciliteiten en een rijk cultureel aanbod met onder andere het Dordrechts Museum, Schouwburg Kunstmin en een bruisend evenementenprogramma.

Dordrecht onderscheidt zich door haar bijzondere ligging tussen de rivieren en de directe nabijheid van Nationaal Park De Biesbosch. Dit natuurgebied is een waar paradijs voor wandelaars, fietsers en watersportliefhebbers en maakt de stad bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen en natuurliefhebbers. Daarnaast zorgen gezellige horeca aan de havens, markten en festivals voor een levendige en gastvrije sfeer.



Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen? >

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Der Giessen & Van Herk Makelaars
Ridderstraat 2
2981 HA Ridderkerk

0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Richard>
van der Giessen>

Directeur Van Der Giessen & Van Herk
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 24 30 29 98
richard@vandergiessenenvanherk.nl



René>
Attasio>

Vastgoedadviseur
06 24 92 52 95
rene@vandergiessenenvanherk.nl



Daniël>
van de Woestijne>

Vastgoedadviseur
06 81 37 39 63
daniel@woonschijjt.nl



Sharda>
Klotwijk>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Indy>
Velthuisen>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Anne>
Verhoeven>

Vastgoedadviseur
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Ellen>
Waardenburg>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl
vandergiessenenvanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen

wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





van>der>giessen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0180 420 707

info@vandergiesenenvanherk.nl

vandergiesenenvanherk.nl

