



ieder
huis,
eigen
verhaal

BEZEMBINDER 31

3341 HE HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 599.000,- K.K.



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



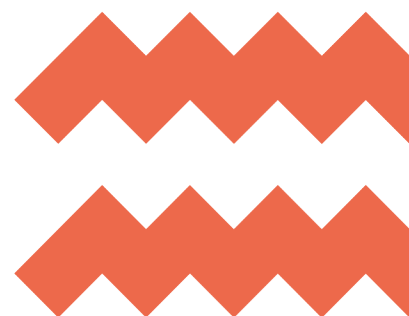
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	135 m ²
Inhoud	487 m ³
Bouwjaar	2023
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een ruime, instapklare nieuwbouwwoning in een fijne en kindvriendelijke omgeving? Dan is Bezembinder 31 absoluut een woning die je gezien moet hebben. Deze moderne woning uit 2023 ligt in de Volgerlanden, één van de meest geliefde wijken in Hendrik-Ido-Ambacht, en is met veel zorg en smaak afgewerkt. Dankzij het A+++ energielabel woon je hier bovendien zeer energiezuinig, en met de snelle oplevering kun je hier op korte termijn al je nieuwe thuis van maken.

De woning is gelegen in een rustige en autoluwe straat, met direct voor de deur een pleintje waar kinderen veilig kunnen spelen. Op loopafstand vind je de supermarkt en om de hoek ligt de dijk, ideaal voor een ontspannen wandeling of een sportief rondje.

Binnen word je verwelkomd door een lichte en ruime woonkamer met open keuken. De gehele woning is voorzien van een moderne PVC-vloer, wat zorgt voor een strakke en onderhoudsvriendelijke afwerking. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de fraai aangelegde tuin, die is uitgerust met luxe In-Lite verlichting voor extra sfeer in de avond.

Met 3 slaapkamers en een ruime zolderverdieping biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden om het helemaal naar eigen wens in te richten.

Kortom: een moderne, energiezuinige woning op een toplocatie waar comfort, rust en ruimte perfect samenkomen.

Indeling:

Hal met toilet, meterkast en toegang tot de woonkamer.

Toiletruimte met wandcloset en fontein, afgewerkt met visgraat wandtegels.

Meterkast, 8 groepen + dubbele groep, 2 aardlekschakelaars, slimme meter en glasvezel aansluiting.

Heerlijk brede woonkamer met schuifpui naar de achtertuin, open keuken aan voorzijde en trapopgang naar de 1e verdieping. Doordat verkopers vanuit de nieuwbouw de hal hebben ingekort, is de woonkamer nog ruimtelijker geworden.

De woonkamer is strak en modern afgewerkt met een PVC-vloer en tegen de wanden renovlies behang met sauswerk. De aluminium schuifpui geeft een goede doorloop naar de achtertuin. Door de plissé hordeur kan je de schuifpui gerust open laten staan en het huis toch mug-vrij houden!

De keuken is gelegen aan voorzijde, deze is geplaatst in dubbele wandopstelling en voorzien van een Bora inductie-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en zelfs een wijnklimaatkast! De keuken is afgewerkt met sfeervolle visgraat wandtegels.

Via de dubbele draai/kiiep deuren aan voorzijde loop je vanuit de keuken de voortuin in. Hier kan je genieten van een lekkere kop koffie terwijl de kinderen zich vermaken op het pleintje voor de deur!

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en onderhoudsvriendelijk aangelegd met keramische tegels en kunstgras. In een border aan de zijkant is een fraaie olijfboom geplant. Verder is de tuin voorzien van mooie verlichting van In-Lite.

Achterin de tuin bevindt zich een houten berging en de achterom. Via de achterom loop je eenvoudig naar een parkeerplaats op korte afstand van de woning. Uiteraard zijn er meer parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig.



1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. De gehele verdieping is voorzien van hoge deuren zonder bovenlicht en afgewerkt met een PVC vloer en renovlies behang.

Grote slaapkamer aan achterzijde, groot draai/kiiep raam met plissé hor en jaloezieën, deels afgewerkt met akoestische wandpanelen.

Slaapkamer aan achterzijde, deels voorzien van behang afwerking, draai/kiiep raam met plissé hor en jaloezieën.

Slaapkamer aan voorzijde met behang afwerking, draai/kiiep raam met plissé hor en jaloezieën.

De ruime badkamer is volledig betegeld en beschikt over een breed wastafelmeubel met twee waskommen, een ligbad met thermostaatkraan, douchehoek met regendouche en toilet. Ook de badkamer beschikt over een draai-kiiep raam.

De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming, per slaapkamer middels thermostaat te bedienen.

2e verdieping:

De 2e verdieping van deze woning wordt momenteel nog gebruikt als bergruimte, maar biedt veel potentie. Zo creëer je hier met een dakkapel aan achterzijde een of zelfs twee slaapkamers.

De ruimte beschikt over knieschotten aan voor- en achterzijde, een dakraam en een aparte wasruimte. De tweede verdieping is eveneens voorzien een nette PVC vloer met vloerverwarming.

Wasruimte met aansluiting was apparatuur, WTW-unit en omvormer zonnepanelen.

Algemeen:

- Ruime en duurzame gezinswoning in nieuwbouwwijk de Volgerlanden - de Straatjes, rustig en autoluw gelegen met een fijn pleintje voor de deur.

- Eigen grond, 133 m².

- Energielabel A+++ , voorzien van 8 zonnepanelen.

- Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.

- De tweede verdieping wordt als woonoppervlakte meegerekend. De ruimte beschikt over een (naar NEN2580 richtlijn) nét te klein dakraam maar is volledig te gebruiken als woonruimte (en wordt nu ook zo gebruikt).

- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, aangesloten op stadswarmte via HVC.

- Overdracht in overleg, op korte termijn mogelijk.

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.

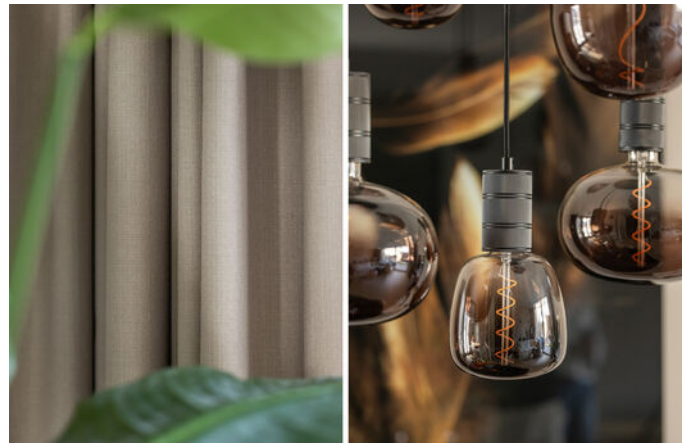


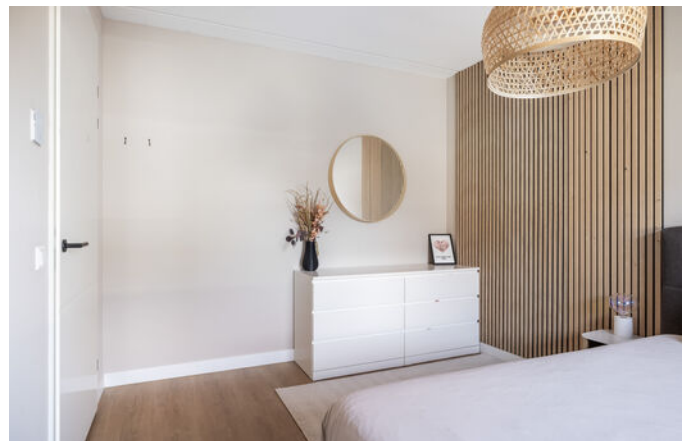
















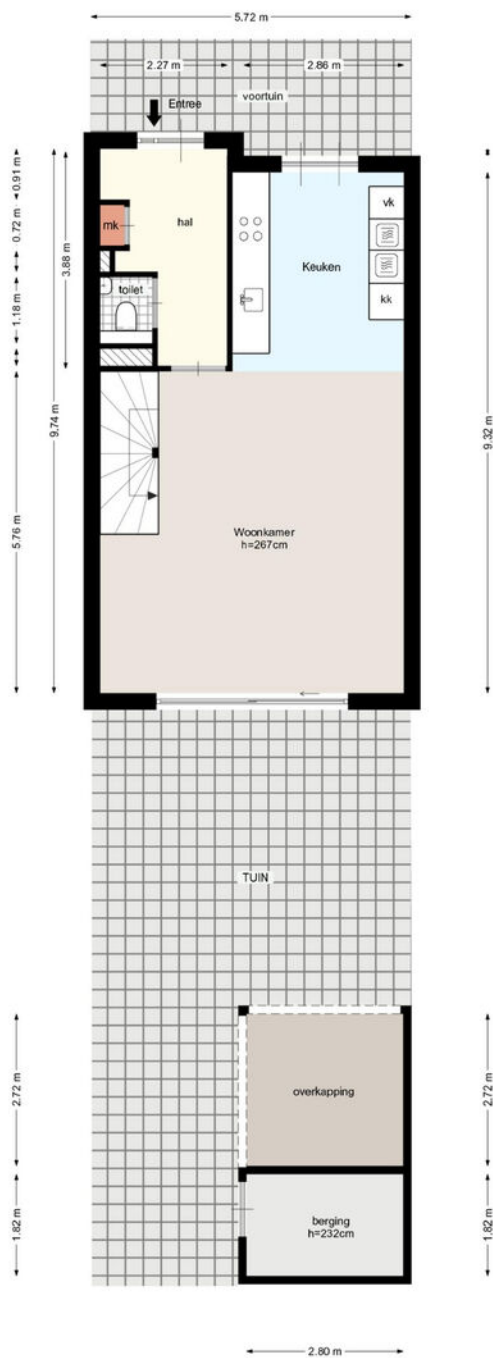


maarten

makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND

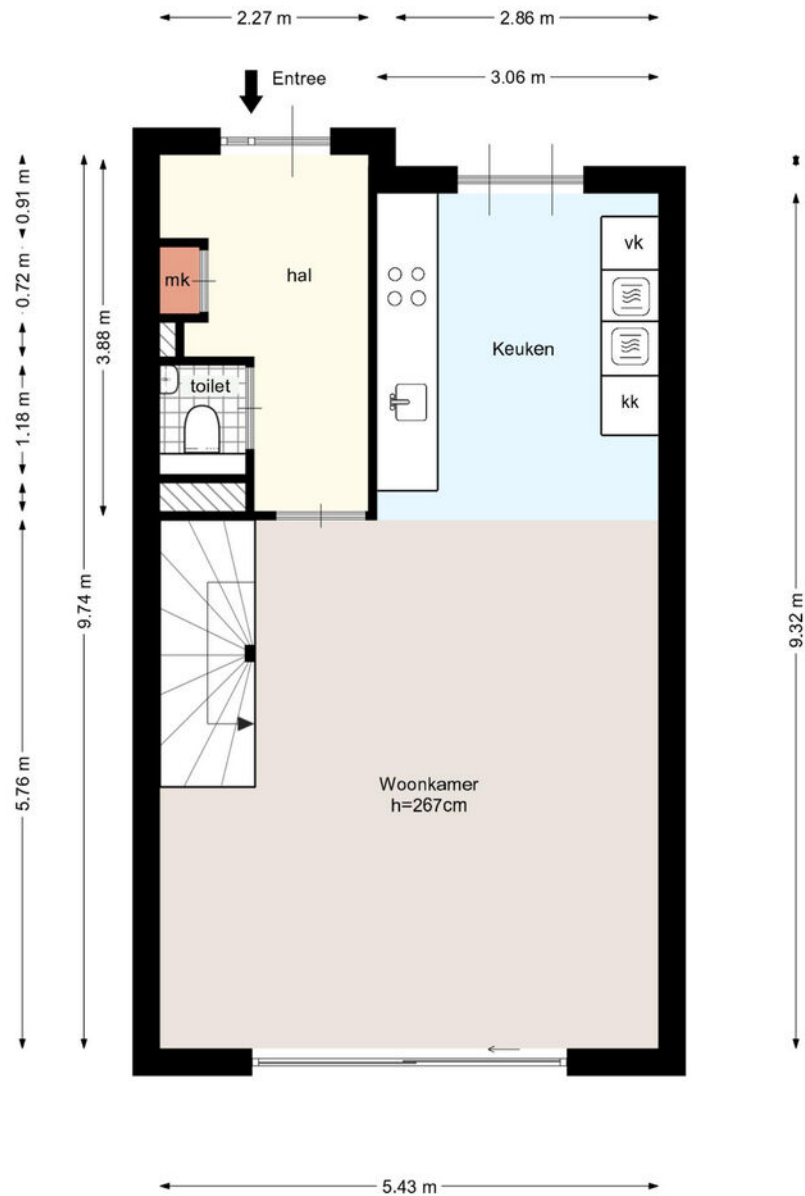
Bezembinder 31 Hendrik Ido Ambacht
-PERCEEL-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

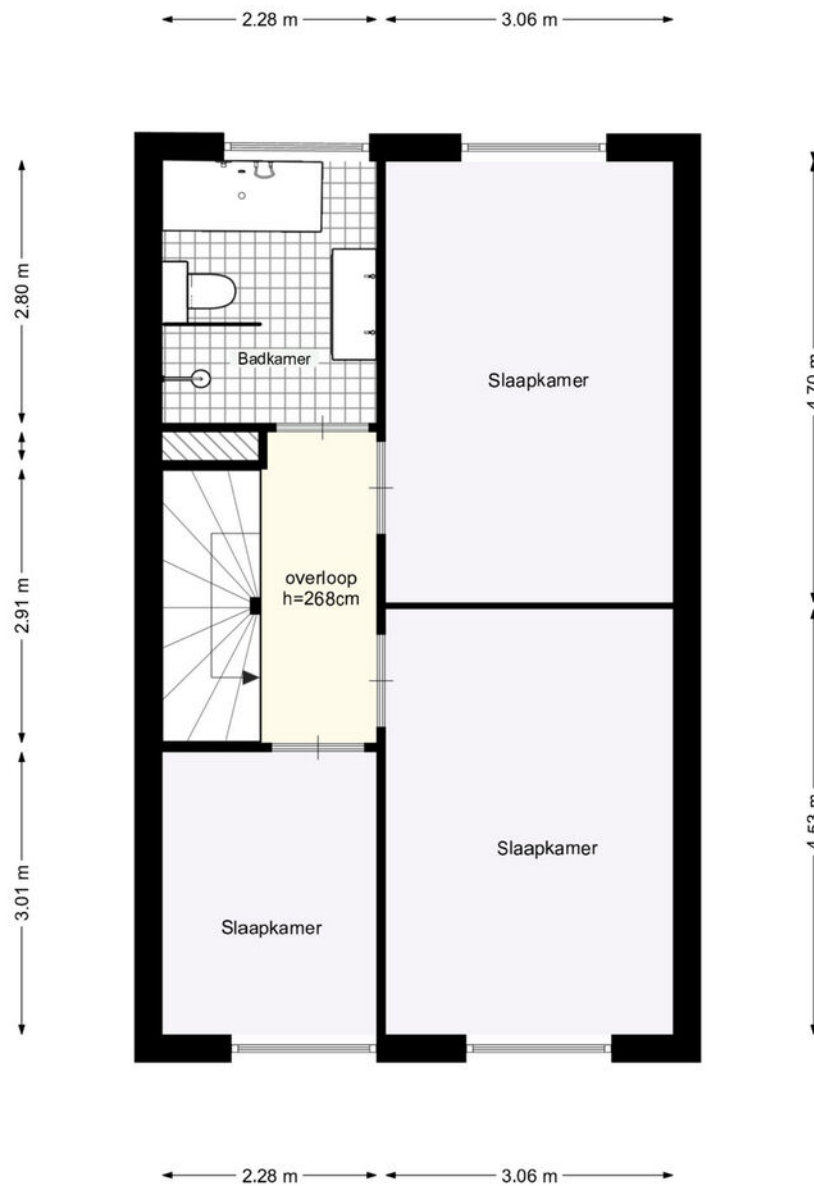
PLATTEGROND

Bezembinder 31 Hendrik Ido Ambacht
-BEGANE GROND-



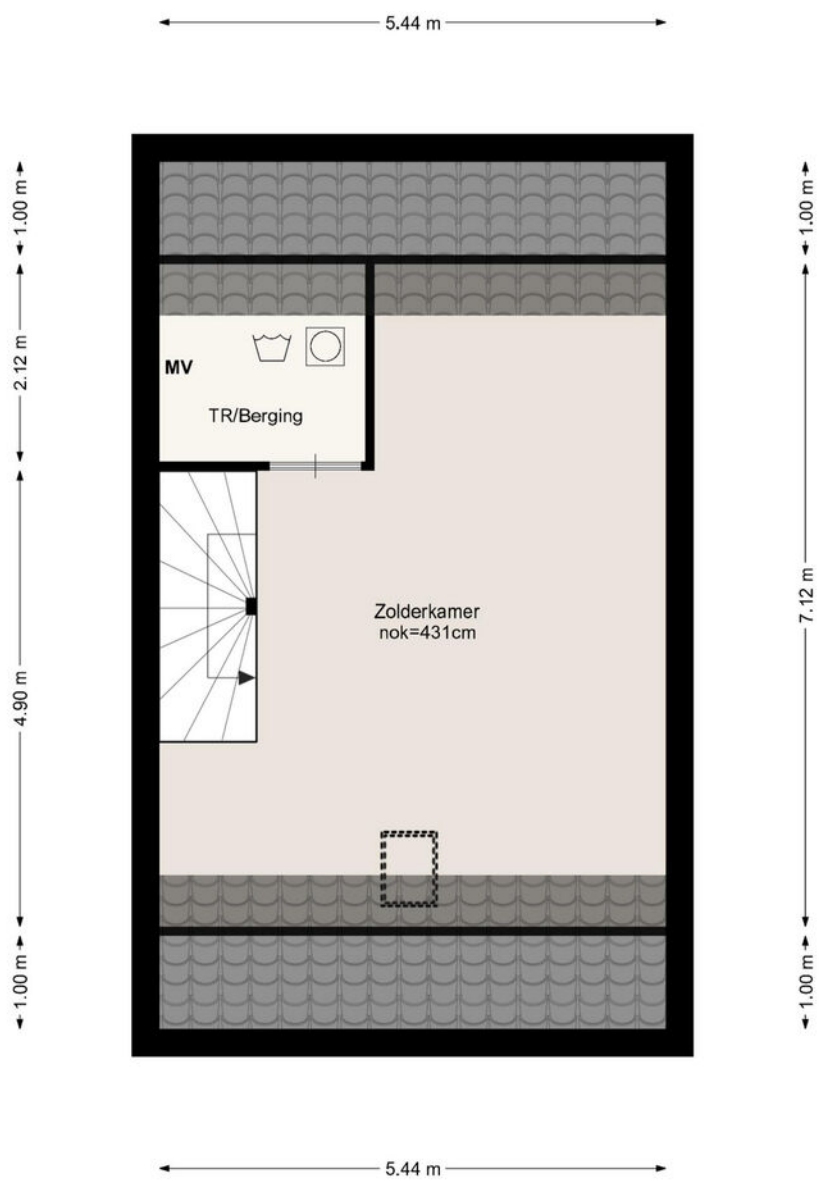
PLATTEGROND

Bezenbinder 31 Hendrik Ido Ambacht
-1e VERDIEPING-

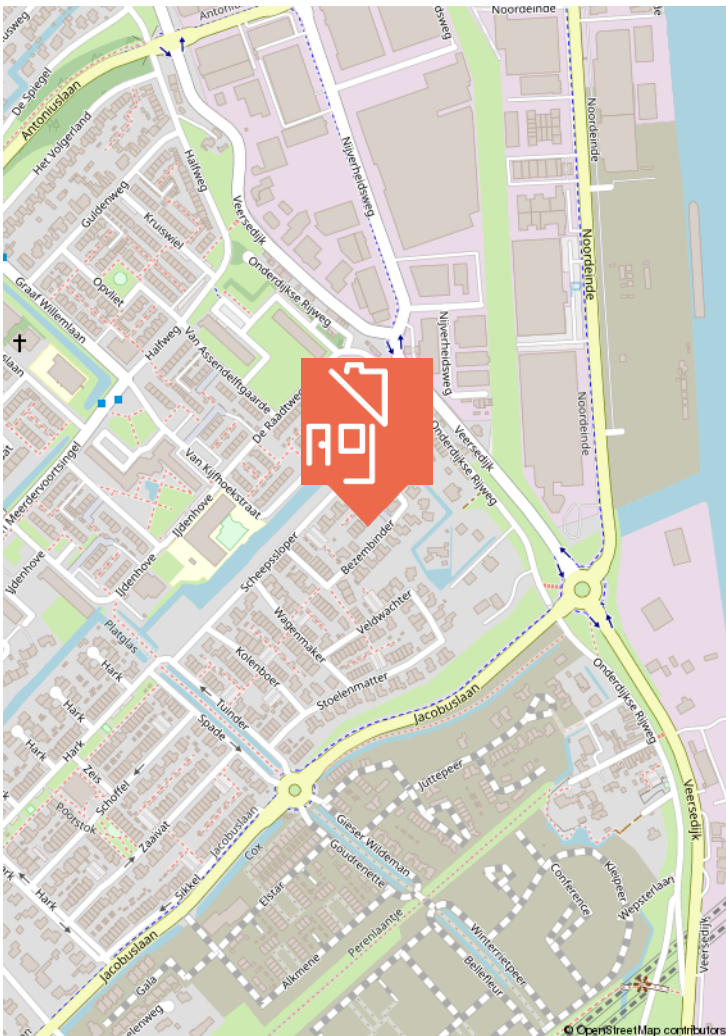
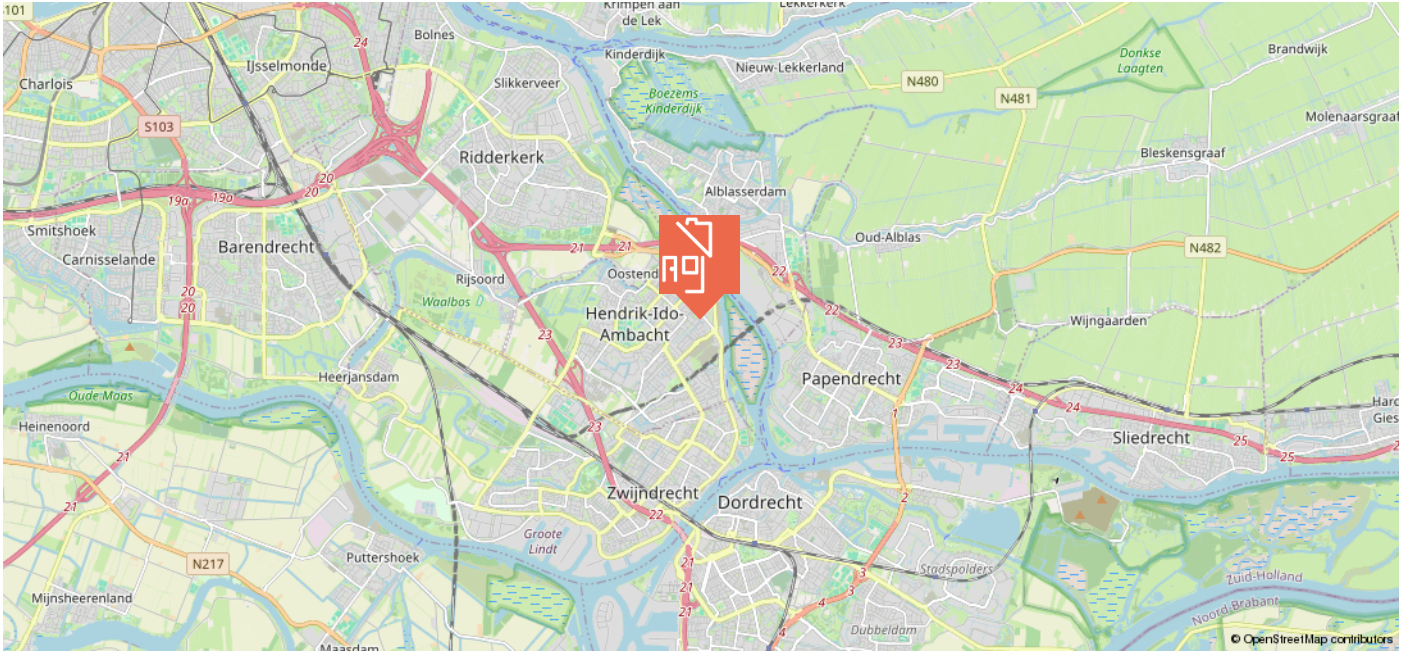


PLATTEGROND

Bezembinder 31 Hendrik Ido Ambacht
-2e VERDIEPING-



LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 16645</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 wil 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 & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.