



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# RUSTHOUT 33

## 3319 WG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 639.000,- K.K.



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



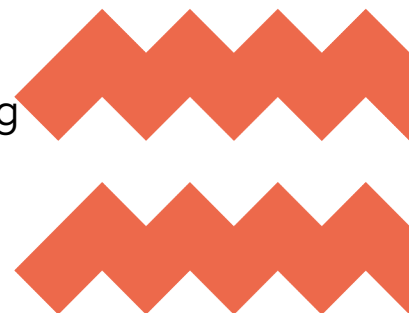
**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	hoekwoning
<b>Woonoppervlakte</b>	152 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	512 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1997
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Buitenruimte</b>	achtertuin, voortuin
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label</b>	B



## OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een HOEKwoning met véél ruimte? Deze fijne gezinswoning met zijaanbouw in Noord-Dubbeldam heeft álles in huis voor jarenlang woonplezier!

Om te beginnen heeft de Rusthout 33 een heerlijke grote open benedenverdieping en is absoluut het hart van het huis. Die van ons gaat hier sneller van kloppen! De keuken is lekker ruim opgezet en biedt volop plek voor kookliefhebbers, maar ook snelle ontbijtjes in de ochtendspits of gewoon een goed gevulde borrelplank op vrijdagavond. En met zowel een fijne voortuin als achtertuin is het goed toeven zodra de zon zich laat zien. Kop koffie erbij, stoel naar buiten en maximaal genieten maar!

Op de bovenverdiepingen zijn 2 slaapkamers én een royale zolder die perfect gebruikt kan worden als hobbyruimte, thuiswerkplek of extra slaapkamer.

Ook de locatie is er eentje waar gezinnen blij van worden. Noord-Dubbeldam staat bekend als een fijne, kindvriendelijke buurt met volop speelruimte én scholen dichtbij. Basisschool of middelbare school? Allebei gewoon in de buurt! Superhandig met kinderen van alle leeftijden.

En wie Dubbeldam kent, weet waarom het zo geliefd is. Bewoners blijven hier met veel plezier jarenlang wonen, veel Dubbeldammers willen simpelweg niet meer weg! Ook het gezellige Damplein ligt op korte afstand. Hier doe je niet alleen gemakkelijk je dagelijkse boodschappen, maar haal je op zonnige dagen ook een lekker ijsje bij "De IJswinkel". Daarnaast liggen de uitvalswegen letterlijk om de hoek, waardoor je zó op de snelweg zit!

Ook deze woning is met recht weer instapklaar te noemen en wij weten uit ervaring; dát zijn de hardlopers! Ben jij nieuwsgierig geworden naar deze woning? Dan weet je wat je te doen staat... BEL ons voor een bezichtiging!

Indeling:

Entree in de hal met toegang tot het toilet, de meterkast, trapopgang en de woonkamer.

Toilet, vrijhangend en voorzien van fonteintje, deels betegeld.

Ruime en lichte woonkamer met hoekligging met openslaande deuren naar de tuin aan de achterzijde en open keuken aan de voorzijde.

De keuken is geplaatst in hoekopstelling met dubbele spoelbak, Quooker, 5 pits kooktoestel met 3 ovens, afzuigschouw, koelkast, vriezer, vaatwasser en composiet blad. In 2020 zijn er nieuwe kasten bij geplaatst met daarin een extra koelkast en magnetron en uiteraard meer bergruimte.

Heerlijk ruime en zonnige tuin met overkapping en zij uitgang, een klein deel zijtuin is in bruikleen van de gemeente. Ruime stenen berging (met houten aftimmering) en betonnen dak.



#### Eerste verdieping:

Ruime overloop met vaste kast, toegang tot de slaapkamers en een vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met laminaat, structuur wanden en lambrisering, hor in het raam.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde, voorheen waren dit 2 kamers dus heerlijk ruim, de kast in deze kamer is ter overname, ook hier is laminaat aanwezig, structuur wanden en lambrisering.

Vaste kast op de overloop met CV ketel (Intergas 2012) en mechanische ventilatie (2020).

Inpandige badkamer met vrijhangend toilet, wastafel en meubel, elektrische vloerverwarming, inloopdouche en thermostaatkraan (knop mist).

#### Tweede verdieping:

Bergkast met daarin de omvormer van de zonnepanelen. De vloer is voorzien van vloertegels.

Zolderkamer/ grote open multifunctionele ruimte met deur naar het dak. Hier zou je makkelijk ook 2 kamers van kunnen maken!

#### Algemeen:

6 Stuks zonnepanelen (eigendom) 2023.  
Platte daken en dakranden vervangen 2022.  
Toilet begane grond vervangen in 2020.  
Nieuwe tegelvloer met vloerverwarming 2020.  
Schilderwerk buitenzijde 2020.  
Mechanische ventilatie vervangen 2020.  
Keuken circa 12 jaar oud, extra blok met koelkast en magnetron 6 jaar oud.  
De badkamer is van 2016.  
In de badkamer is het meubel, de kast en de spiegel in 2020 vervangen.  
CV ketel Intergas 2012.  
Oplevering in overleg, voorkeur verkoper 6 weken na oplevering nieuwbouwwoning verkoper doch uiterlijk 1 december 2026.

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.



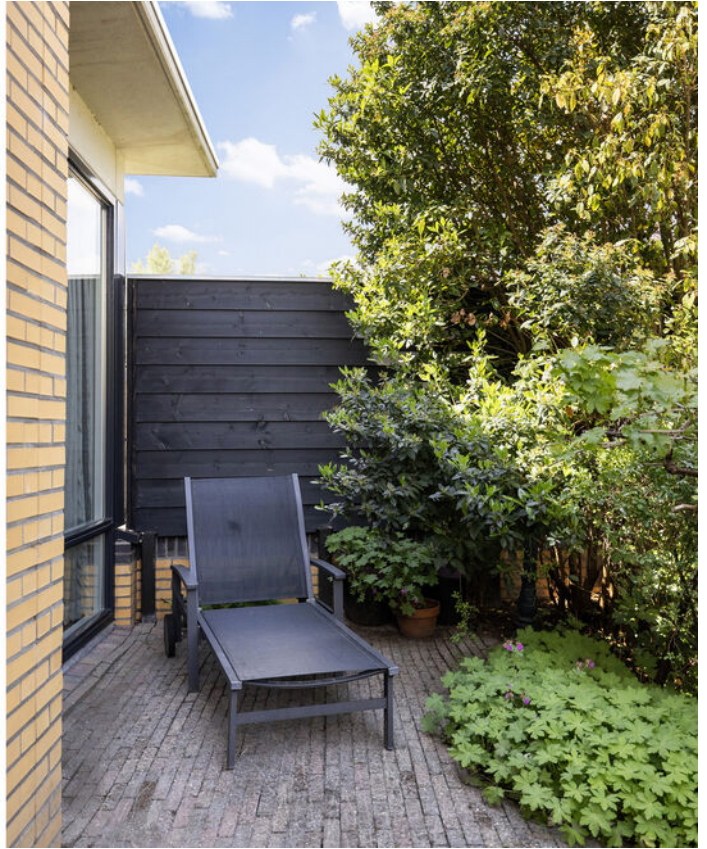














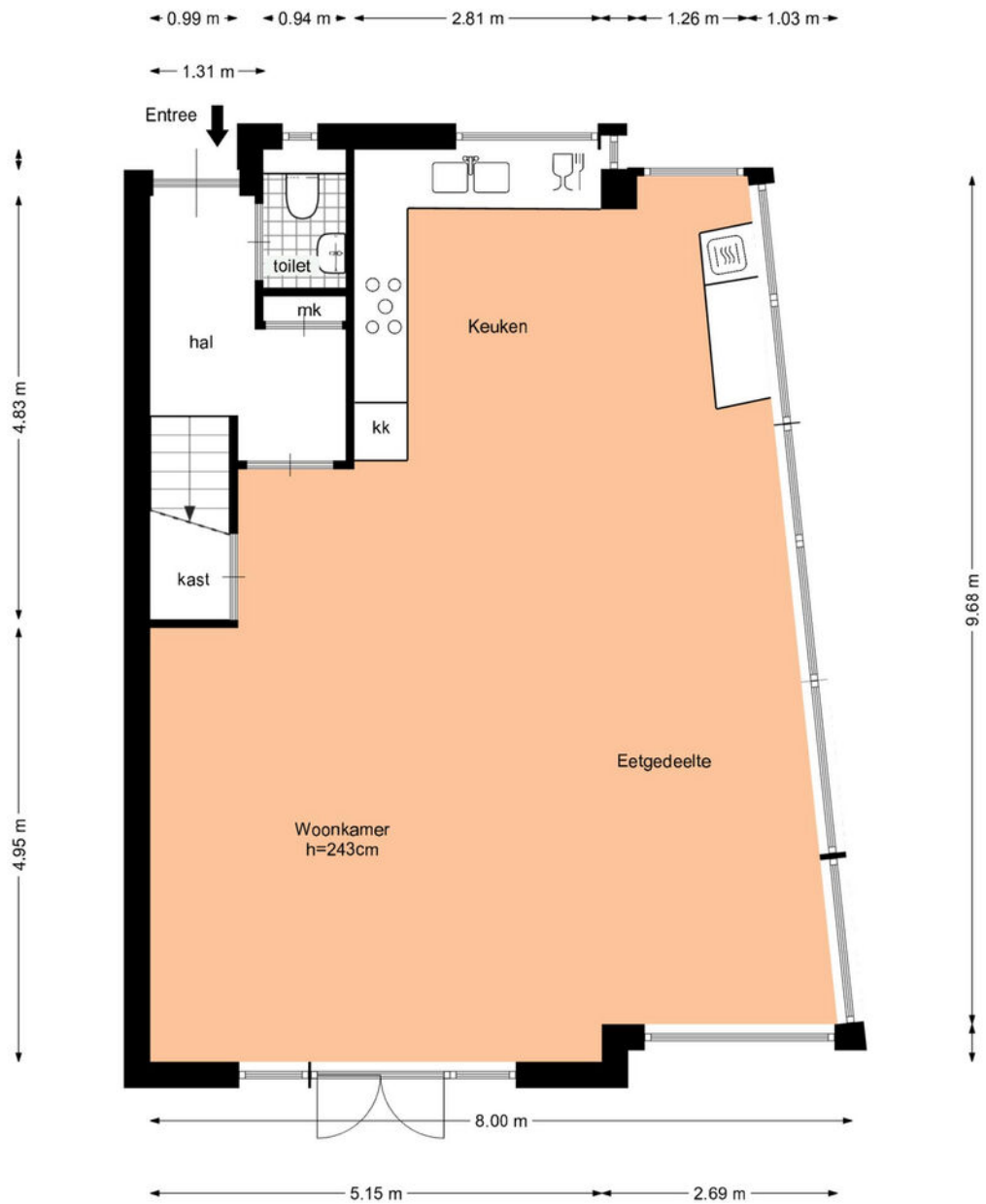




# PLATTEGROND



Rusthout 33 Dordrecht  
-BEGANE GROND-

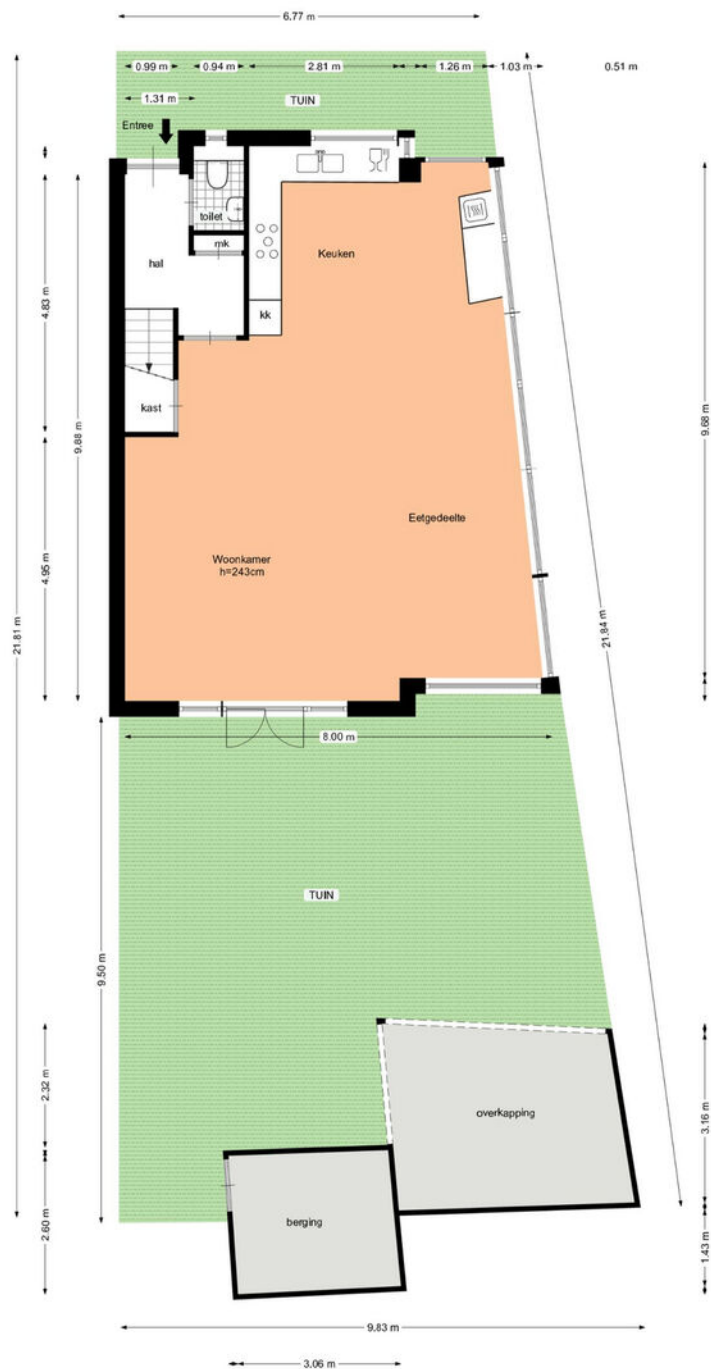


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

# PLATTEGROND



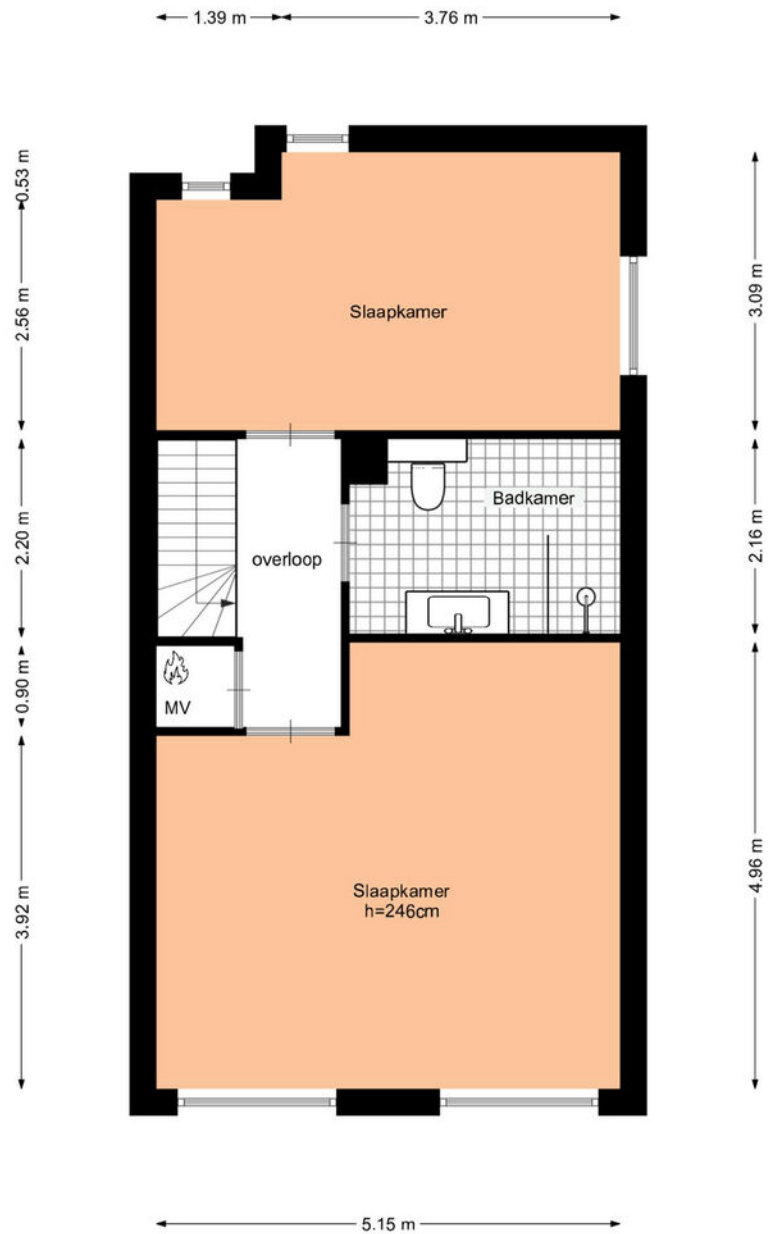
Rushout 33 Dordrecht  
-BEGANE GROND-



# PLATTEGROND



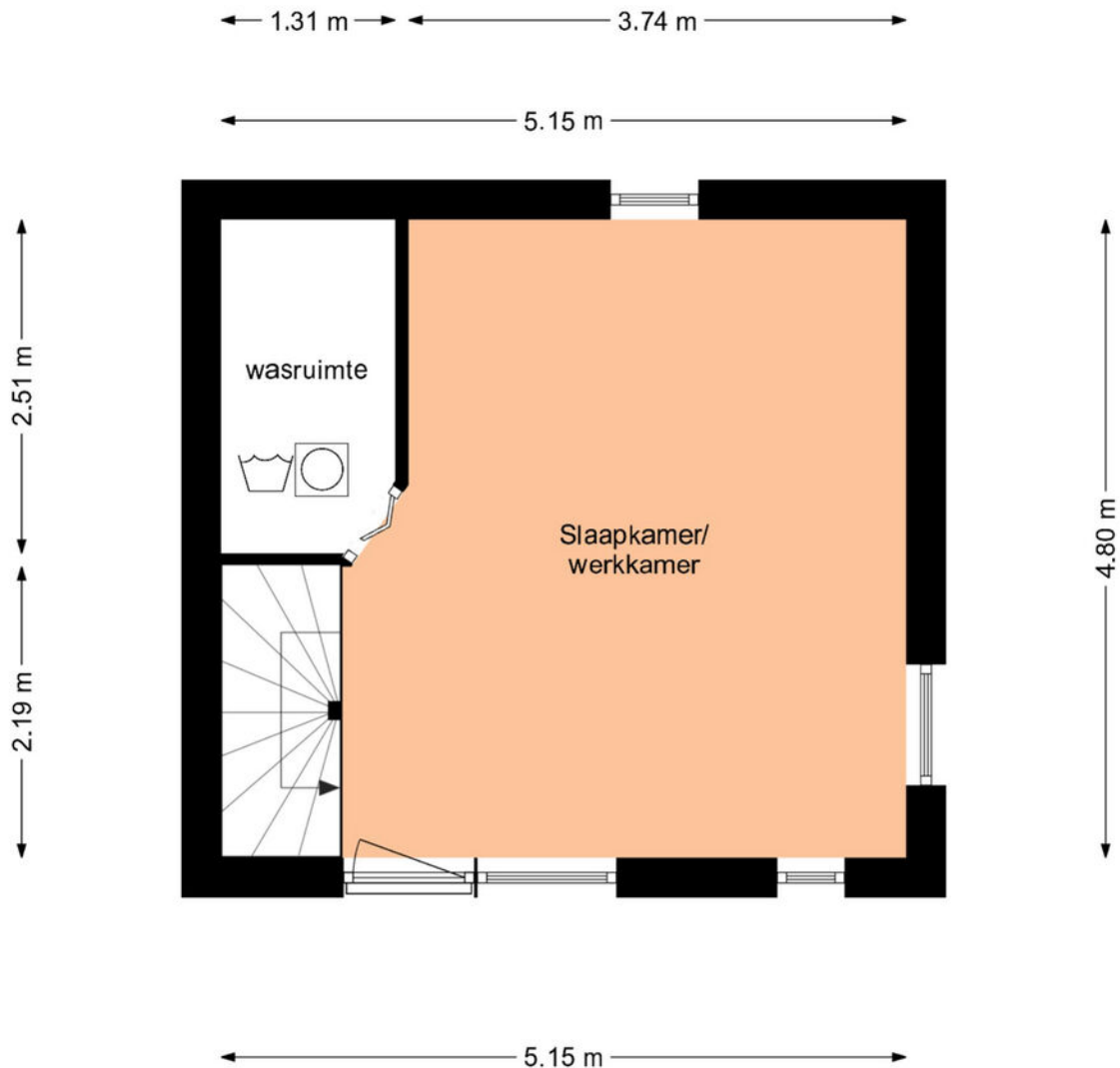
Rusthout 33 Dordrecht  
-1e VERDIEPING-



## PLATTEGROND



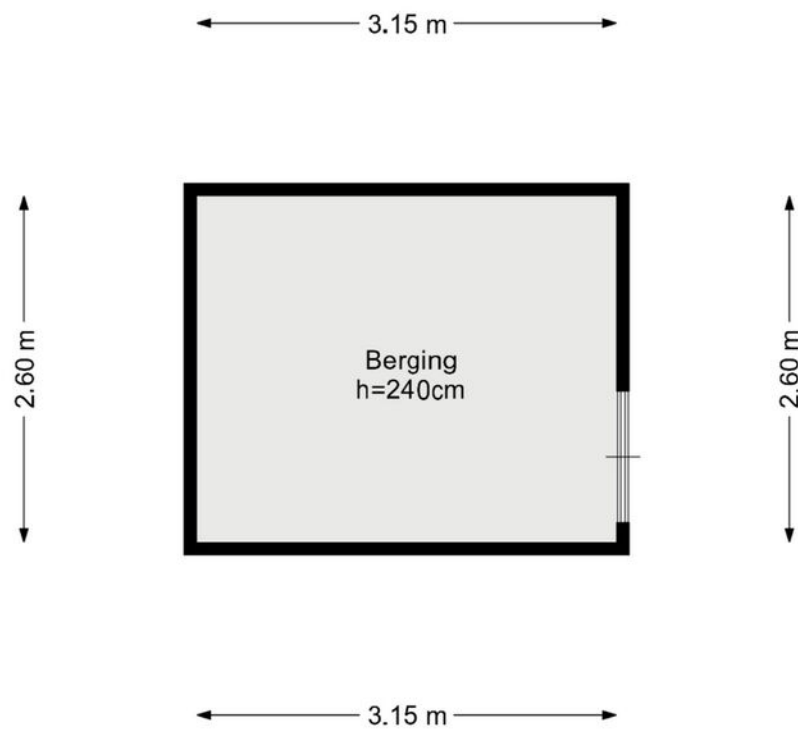
Rusthout 33 Dordrecht  
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

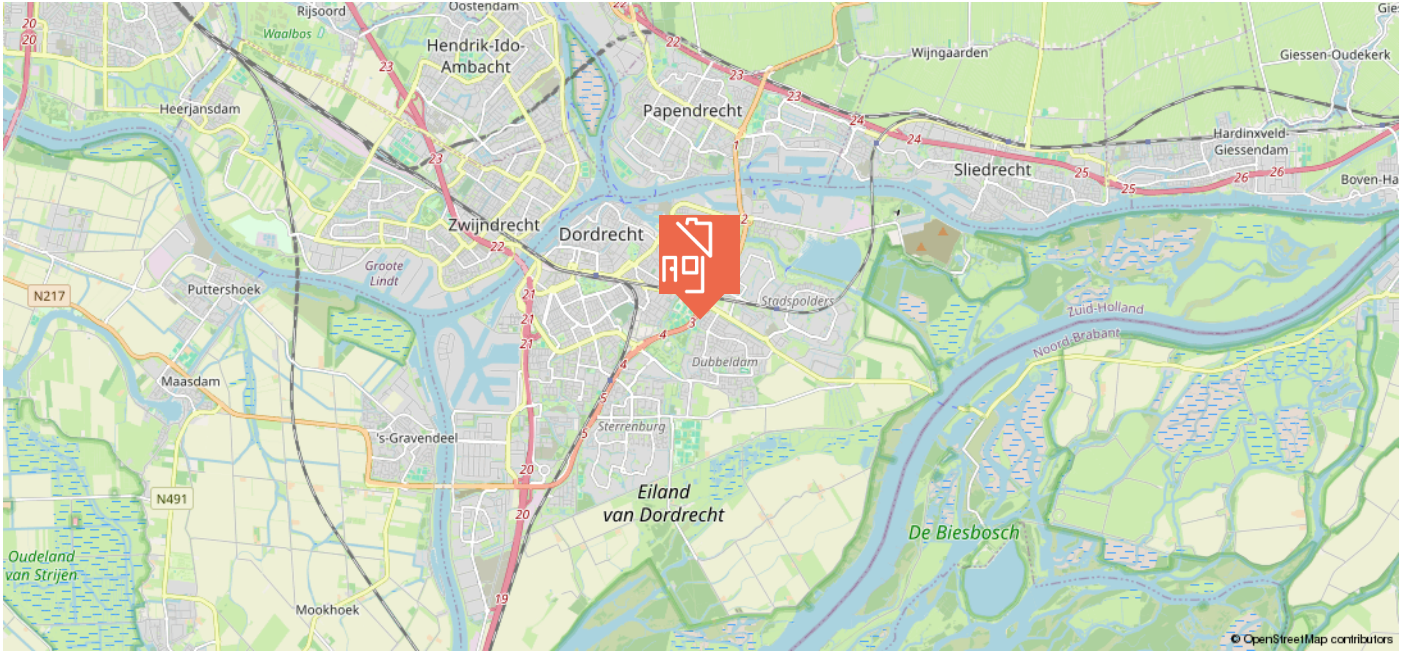
## PLATTEGROND

Rusthout 33 Dordrecht  
-EXTERNE BERGING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

# 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 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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 & Hypothekeken

#### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed  
Ned.