




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

ELFHUIZEN 24

3311 VG DORDRECHT

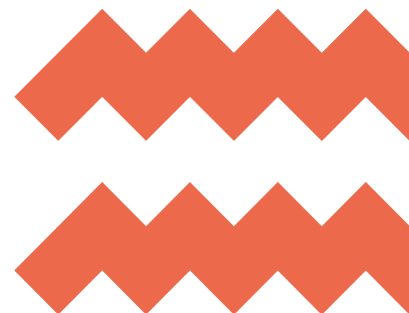
VRAAGPRIJS € 475.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**
078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	86 m ²
Inhoud	282 m ³
Bouwjaar	2007
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	balkon
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Ruim wonen in het hart van Dordrecht, met je eigen parkeerplaats, dat klinkt toch als muziek in de oren?

Welkom aan de Elfhuizen 24! Een plek waar je letterlijk de voordeur uitstapt en midden in het bruisende Dordt staat. Een heerlijk licht en ruim opgezet 3-kamer appartement in een kleinschalig, rustig en goed onderhouden complex, met alle voorzieningen nabij. Zin in een rondje shoppen? Via de Grote Spuistraat wandel je zó richting de Voorstraat; de langste winkelstraat van Nederland! Van leuke boetiekjes tot gezellige horeca, hier is altijd wat te beleven. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je geen planning te maken, de supermarkt vind je op slechts een paar minuten lopen.

Voor de deur wordt momenteel flink gewerkt, maar geloof ons: dat wordt straks genieten! De gehele Spuiboulevard verandert namelijk in een gezellige autoluwe omgeving waar je heerlijk kunt wandelen tussen het groen, midden in het centrum. Een stukje rust op een plek waar altijd leven is; dat klinkt als de perfecte combinatie als je het ons vraagt!

Reis je regelmatig voor werk, studie of een dagje weg? Dan zit je hier ook helemaal goed. Het station ligt op loopafstand, waardoor je binnen no-time in Rotterdam, Breda of welke stad dan ook staat. En ook met de auto ben je flexibel, met uitvalswegen vlakbij en de beschikbaarheid van je eigen parkeerplek.

Het appartement beschikt over een royale woonkamer met open keuken, een ruime loggia/balkon, twee slaapkamers en een moderne badkamer. Het complex beschikt over een lift, dat maakt dit appartement geschikt voor jong en oud!

Kortom: een modern appartement op een locatie waar werkelijk alles binnen handbereik ligt. Winkels, horeca, groen, openbaar vervoer én straks een prachtige autovrije straat voor de deur. Wij zijn enthousiast... jij ook?

Indeling:

Begane grond - Afgesloten entree met brievenbussentableau, trapopgang en lift naar de verdiepingen, toegang tot de bergingen op de begane grond en het achtergelegen parkeerterrein.

1e verdieping:

Ruime hal met toilet, bergkast en toegang tot alle vertrekken.

Toiletruimte, volledig betegeld, voorzien van een hangend closet en fontein.

Bergkast met opstelplaats CV-ketel (Ferroli, 2024) en WTW-unit.

De woonkamer met open keuken is een heerlijk lichte en ruim opgezette ruimte, met raampartijen aan drie zijden. Vanaf hier heb je een prachtig uitzicht op de omgeving en bovendien veel lichtinval. De woonkamer is voorzien van een visgraat laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, spuitwerk plafond en volledig voorzien van houten kozijnen met draai/kiep ramen. De ramen aan de zuid- en westzijde zijn voorzien van in totaal 7 elektrische solar screens, geplaatst in 2023. Vanuit de woonkamer is het balkon begaanbaar. Het balkon is deels inpandig en gelegen op het zuiden, waarmee je hier een heerlijke buitenruimte hebt waar je een groot deel van het jaar gebruik van kunt maken.



Terug naar binnen, want vanuit de woonkamer bereik je ook de open keukenopstelling. Ook de keuken is zeer fraai gelegen, met uitzicht over het Spuiplein en de Grote Spuistraat. Je kunt hier de hele dag naar buiten kijken en je geen moment vervelen. De keuken is van het gerenommeerde Bulthaup en verkeert in goede staat. De keuken is geplaatst in een wandopstelling met schiereiland en is voorzien van Siemens inbouwapparatuur; een 5 pit gaskookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser en een kleine koelkast. Daarnaast is de keuken voorzien van een losse koel-/vriescombinatie en veel praktische bergruimte. Het bardeel aan het schiereiland is de ideale plek om 's ochtends je ontbijt te eten of voor een lekkere kop koffie. Aangrenzend bij de keuken bevindt zich een ruime bergkast met aansluiting voor de wasmachine.

Ruime slaapkamer aan de zijde van de Elfhuizen, voorzien van een vaste schuifkastenwand en draai/kiepramen. De tweede slaapkamer grenst aan het balkon, deze ruimte wordt thans gebruikt als werkkamer.

De inpanidige badkamer is volledig betegeld en beschikt over een wasmeubel met twee waskommen, spiegel met verlichting en verwarming, een ligbad met doucheset- en scherm en een designradiator.

De meterkast van het appartement is gelegen aan de corridor, deze beschikt over 6 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters en glasvezel aansluiting.

In de onderbouw beschikt het appartement over een fijne bergruimte. Vanuit hier is het afgesloten parkeerterrein bereikbaar, waar het appartement beschikt over een eigen parkeerplek.

Algemeen:

- Keurig afgewerkt 3-kamer appartement op een zeer centraal punt in het centrum van Dordrecht.
- Gelegen op korte afstand van alle voorzieningen in het centrum, maar ook het NS-station en uitvalswegen nabij.
- Energielabel A, CV-ketel in 2024 vernieuwd, volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.
- Het complex wordt goed onderhouden door een actieve VvE, de bijdrage hiervoor bedraagt €275 per maand. Binnenkort zal het dak van het complex worden voorzien van nieuwe dakbedekking.
- Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats op het achtergelegen parkeerterrein. Hiervoor geldt een VvE bijdrage van €19,- per maand.
- Beschermd stadsgezicht.
- Oplevering 2 maanden na oplevering nieuwbouwwoning van verkopers, uiterlijk half 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.

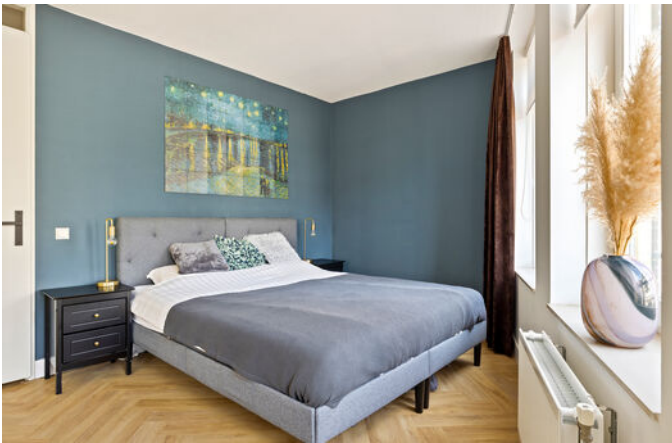


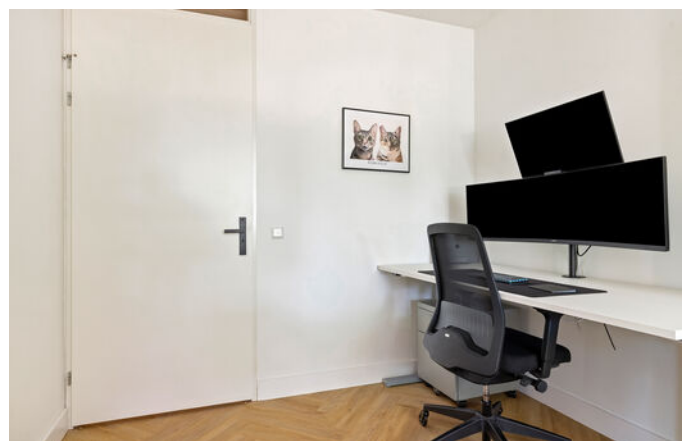










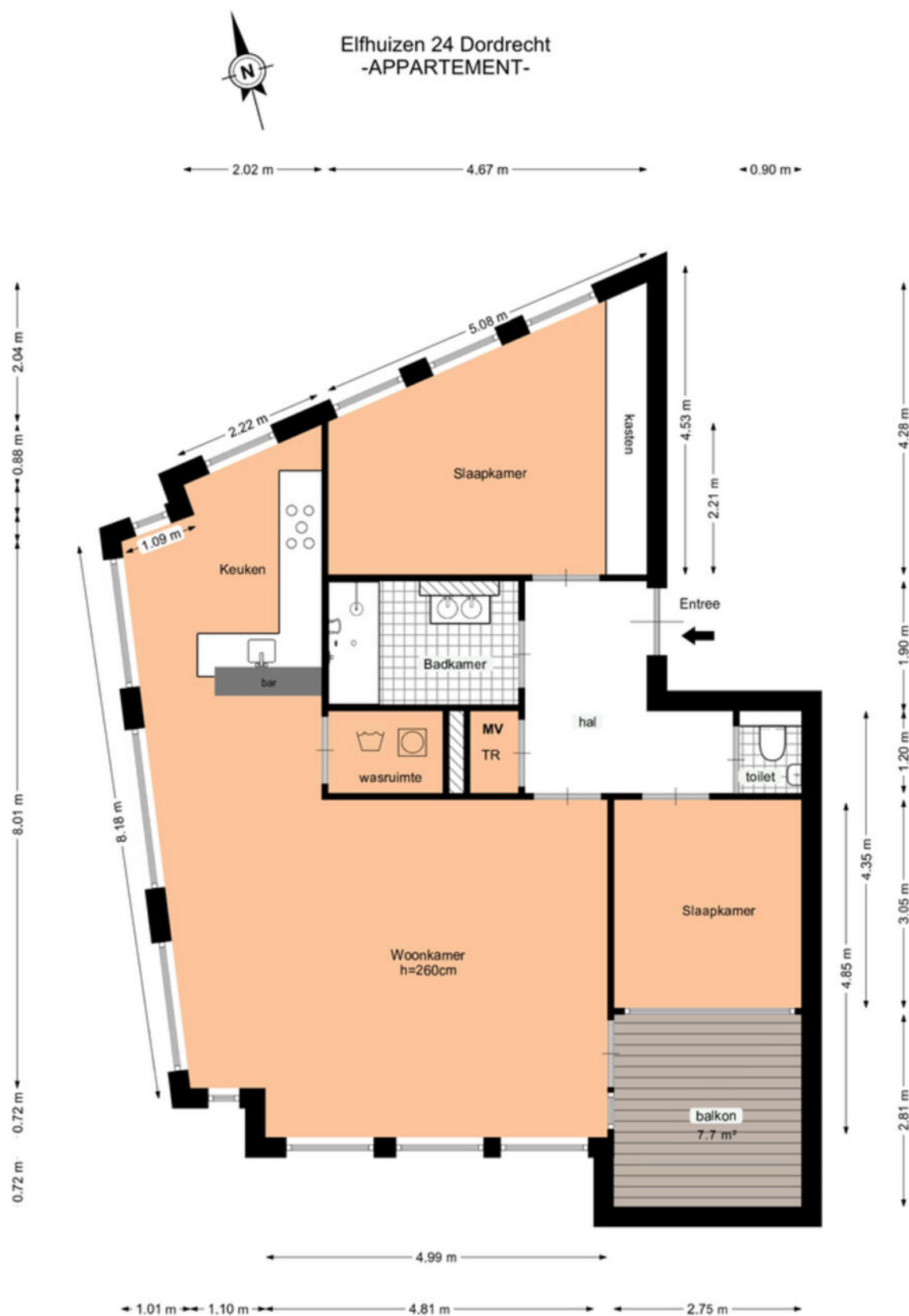






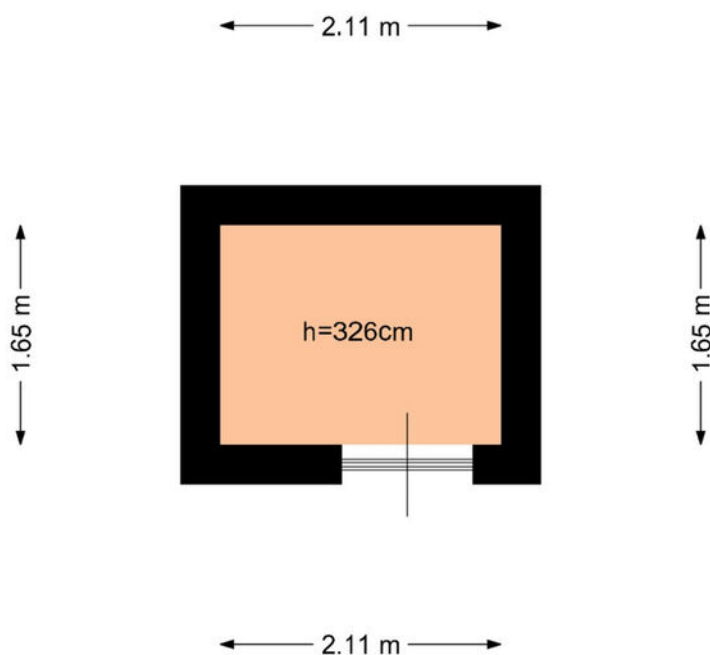


PLATTEGROND



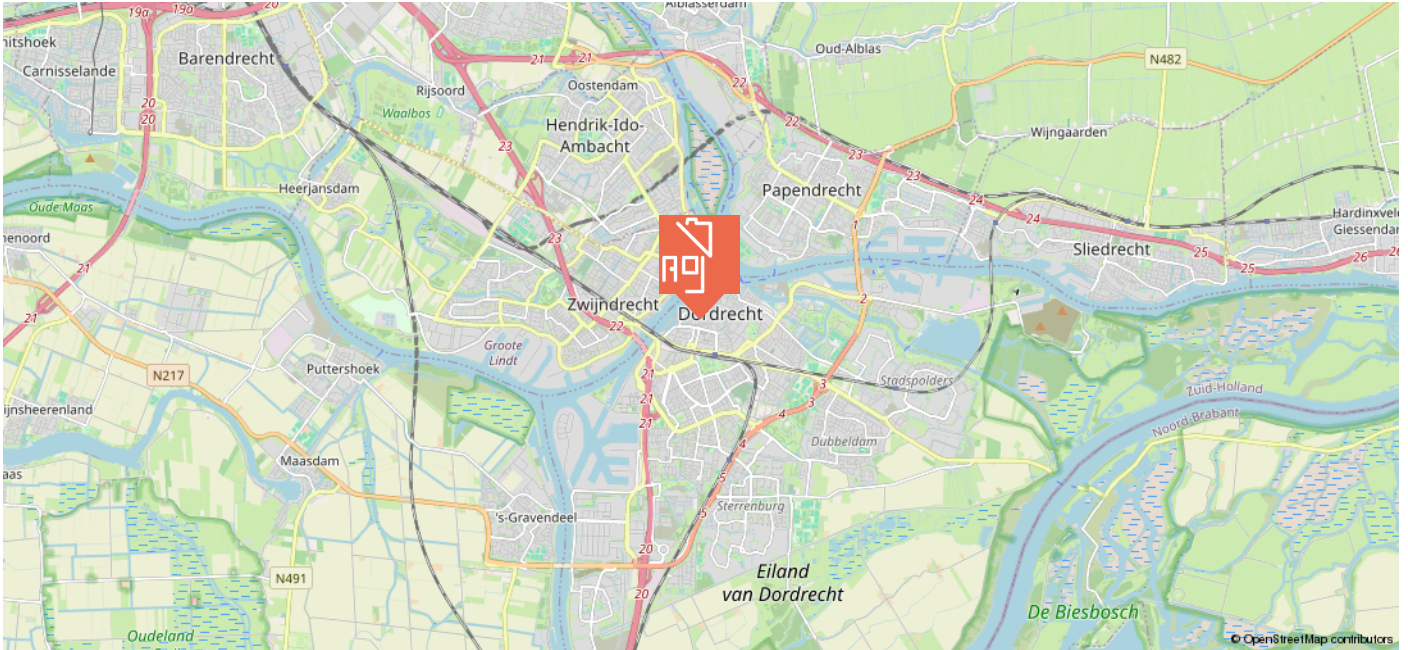
PLATTEGROND

Elfhuizen 24 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

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 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 & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**