



ieder
huis,
eigen
verhaal

RUSTHOUT 11

3319 WG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 575.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	138 m ²
Inhoud	440 m ³
Bouwjaar	1997
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Leven in de rust, maar alles dichtbij? Dan wil je Rusthout 11 écht even zien!

Sommige woningen voelen meteen goed... en dit is er absoluut één! Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk waar je de kinderen met een gerust hart buiten laat spelen én waar je voor een boodschap of een verse broodje zó naar het Damplein wandelt. Scholen liggen om de hoek, de N3 bereik je binnen een paar minuten en heb je zin in een frisse neus? Dan is een rondje door het Dubbelmondepark nooit ver weg.

Binnen is het minstens zo fijn! Dankzij de aanbouw is de woonkamer heerlijk ruim geworden en heb je alle plek voor een grote eettafel, een gezellige zithoek of allebei. De keuken is in 2025 vernieuwd, dus koken doe je hier in een frisse, moderne ruimte. Ook de badkamer is nog lekker jong (2023) én voorzien van een Sunshower. Dat betekent: genieten van de warmte en het comfort van infrarood én UV-licht tijdens het douchen. Luxe én ontspanning in je eigen badkamer!

En dan de tuin... Onder de overkapping zit je al vroeg in het voorjaar én tot laat in het najaar heerlijk buiten. Dankzij het windscherm kun je ook op een frisse avond nog lekker blijven zitten met een hapje en een drankje.

Op de eerste verdieping vind je de slaapkamers en de royale zolder biedt nóg meer mogelijkheden. Heb je behoefte aan extra ruimte? Dan zijn hier met gemak twee kamers te realiseren. Ideaal voor een groter gezin, thuiswerken of eindelijk die hobbykamer waar je al tijden van droomt.

Kortom: een instapklare gezinswoning op een fijne plek waar je voorlopig nog héél wat jaren vooruit kunt. Kom je gezellig kijken? Wij laten Rusthout 11 met veel plezier aan je zien!

Indeling:

Entree in de lichte en ruime hal met meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer.

Modern toilet, vrijhangend met fonteintje (waskom).

Meterkast met 9 groepen, dubbele groep, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachstroom, gasmeter en watermeter, glasvezel kabel.

Woonkamer met uitbouw aan de achterzijde, trapkast met de groepen van de vloerverwarming en deur naar de tuin. De kamer is voorzien van plavuizen van 1 x 1 meter met vloerverwarming als hoofdverwarming.

De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een wrap waardoor een stijlvolle en moderne look is ontstaan. Daarnaast is er een Quooker geplaatst (2024), een nieuwe oven (2025) en een combi oven (2025), koelkast en vriezer. Het schiereiland is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, verlaagd plafond met spots. Op de muren zijn latten wanden/ akoestische panelen toegepast met ingebouwde verlichting.

De achtertuin is diep, goed zonnig gelegen en uitgerust met een enorme overkapping om ook met minder lekker weer goed te kunnen zitten of barbecueën! Op dit moment is de overkapping open maar er zouden bijvoorbeeld ook deels schuifdeuren van te maken om een tuinkamer te creëren.

Achter de overkapping is een stenen berging aanwezig met betonnen dak en een achterom met dubbele deur zodat ook bijvoorbeeld de motor goed naar binnen gereden kan worden.



Eerste verdieping:

Royale overloop met grote 3 deurs schuifkast, toegang tot alle vertrekken en een trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, een pandbrede slaapkamer met eigen airconditioning, tapijt vloer, verlaagd plafond met spots.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde en in 2025 volledig gerenoveerd.

De inpandige badkamer is werkelijk een plaatje! Er zijn 2 waskommen aanwezig en een meubel, grote inloopdouche met thermostaatkraan, regendouche EN een sun shower, toilet en elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Overloop met was aansluiting en kast met daarin de CV ketel (Intergas 2026) en de mechanische ventilatie.

Slaapkamer 3, wederom een grote slaapkamer met eigen airconditioning en een in 2026 nieuw gelegde laminaat vloer.

Deze kamer kan met gemak in 2 kamers worden opgesplitst.

Algemeen:

2023: nieuwe badkamer + xxl sunshower en elektrische vloerverwarming.

2024: dakbedekking zolder vervangen + deel uitbouw. Overige dakbedekking is in 2022 vervangen.

2024: plaatsing horren (schuifpui, slaapkamer en zolder).

2025: woning in zijn geheel gestuct behalve de zolderkamer zelf.

2025: nieuwe binnendeur woonkamer.

2025: binnen schilderwerk (alles behalve de zolderkamer zelf). Wel de overloop. Ook nieuw deurbeslag (zwart) overal.

2025: buiten schilderwerk (alles inclusief de overkapping).

2025: kunststof kozijnen voorzijde woning (behalve zolder) inclusief voordeur.

2026: wandpaneel keuken inclusief ledstrips + wandpaneel onder de trap beneden.

2026: aanpassing tuin (kunstgras + nieuw boompje met nieuwe stenen).

2026: nieuwe CV-ketel

2026: plaatsing rolluik slaapkamer voorzijde woning

Keuken is uit 2020.

2024: nieuwe keukenblad, spoelbak en kraan

2024: gewrapt

2026: nieuwe oven + magnetron

Vloer is uit 2020

Vloerbedekking 1e etage is uit 2023

De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming

Op de slaapkamer 1e etage bevindt zich een airco + op zolder een airco

Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie. (volledig geïsoleerd).

Oplevering in overleg, in verband met nieuwbouw verkopers is de voorkeur: 8 weken na oplevering nieuwbouwwoning doch uiterlijk eind januari 2027.

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.



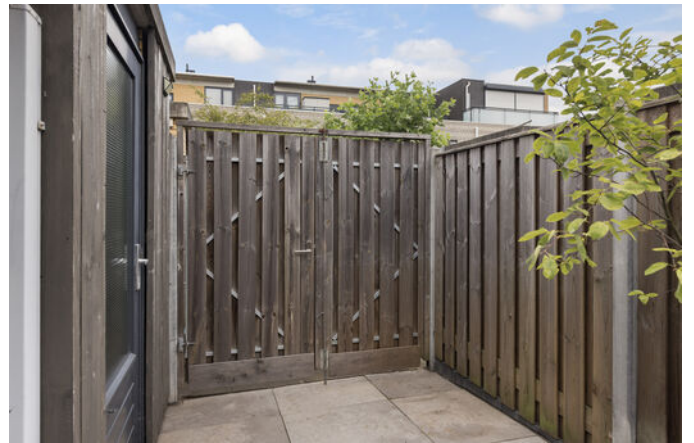




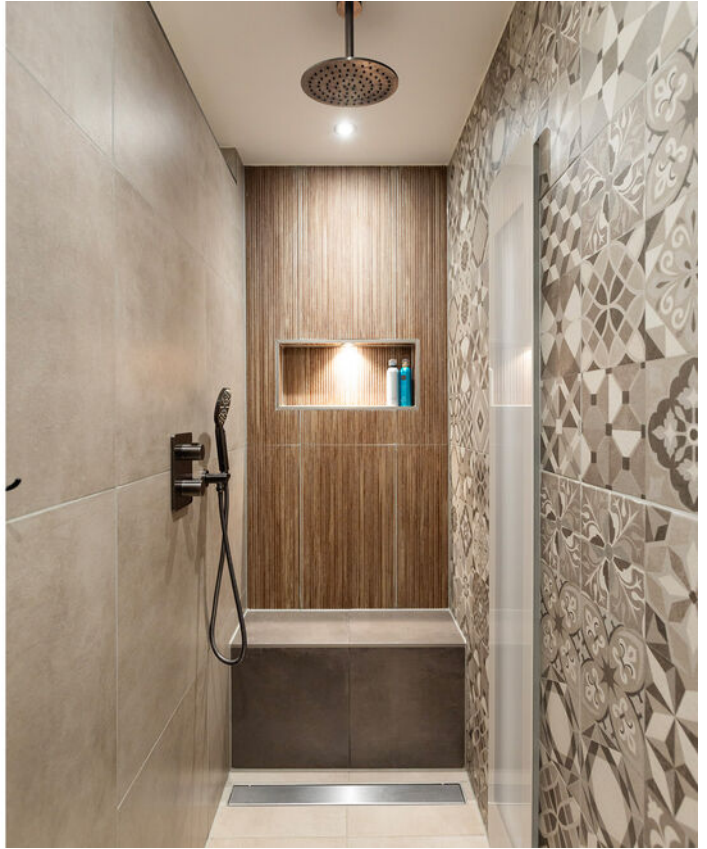








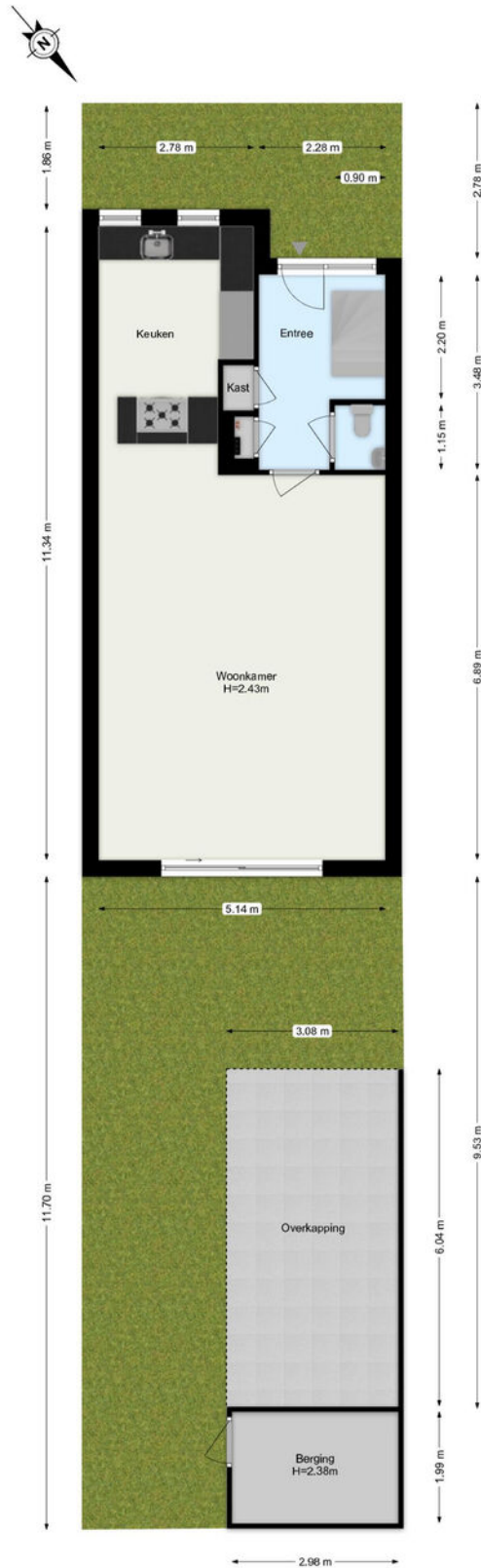






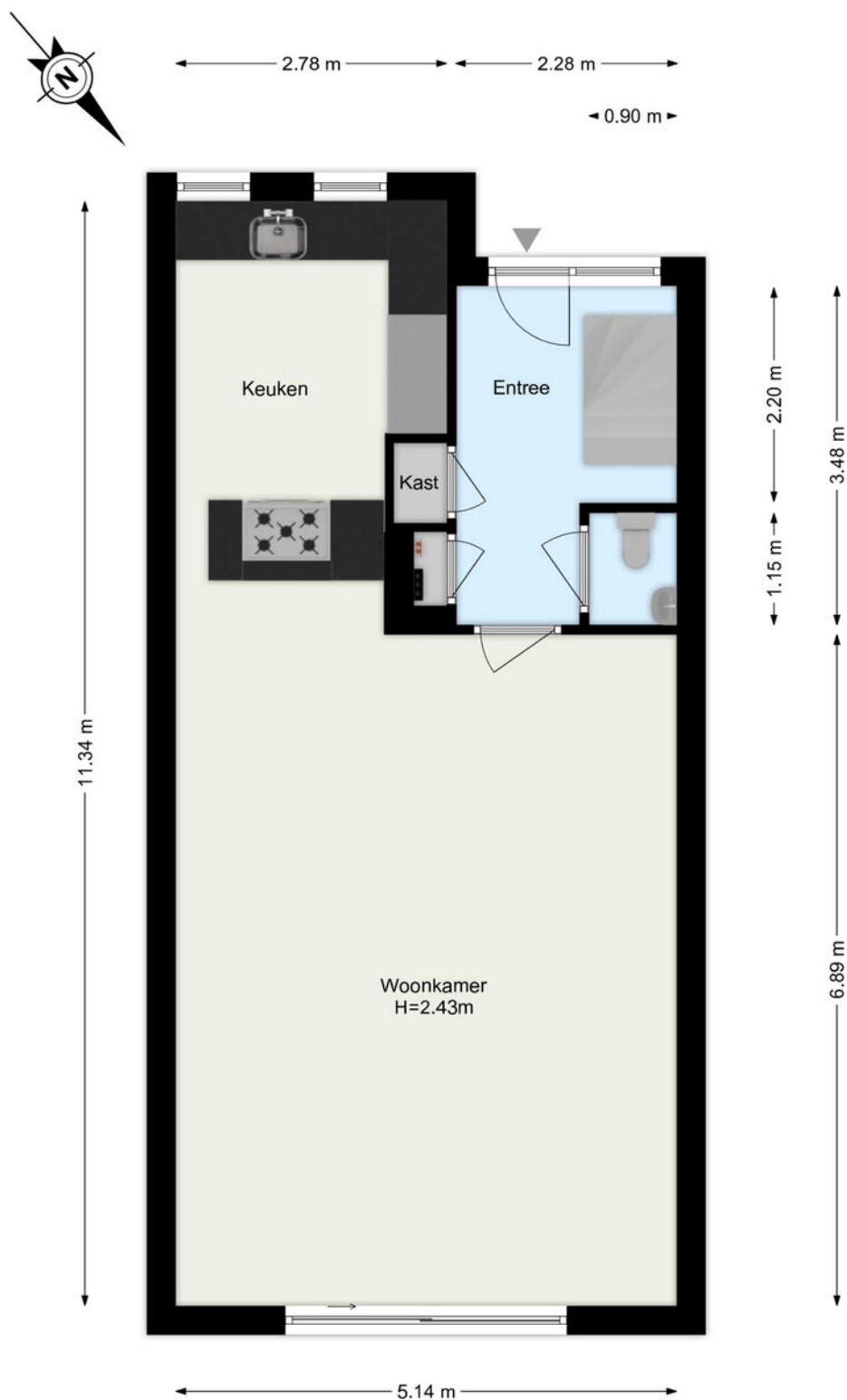


PLATTEGROND



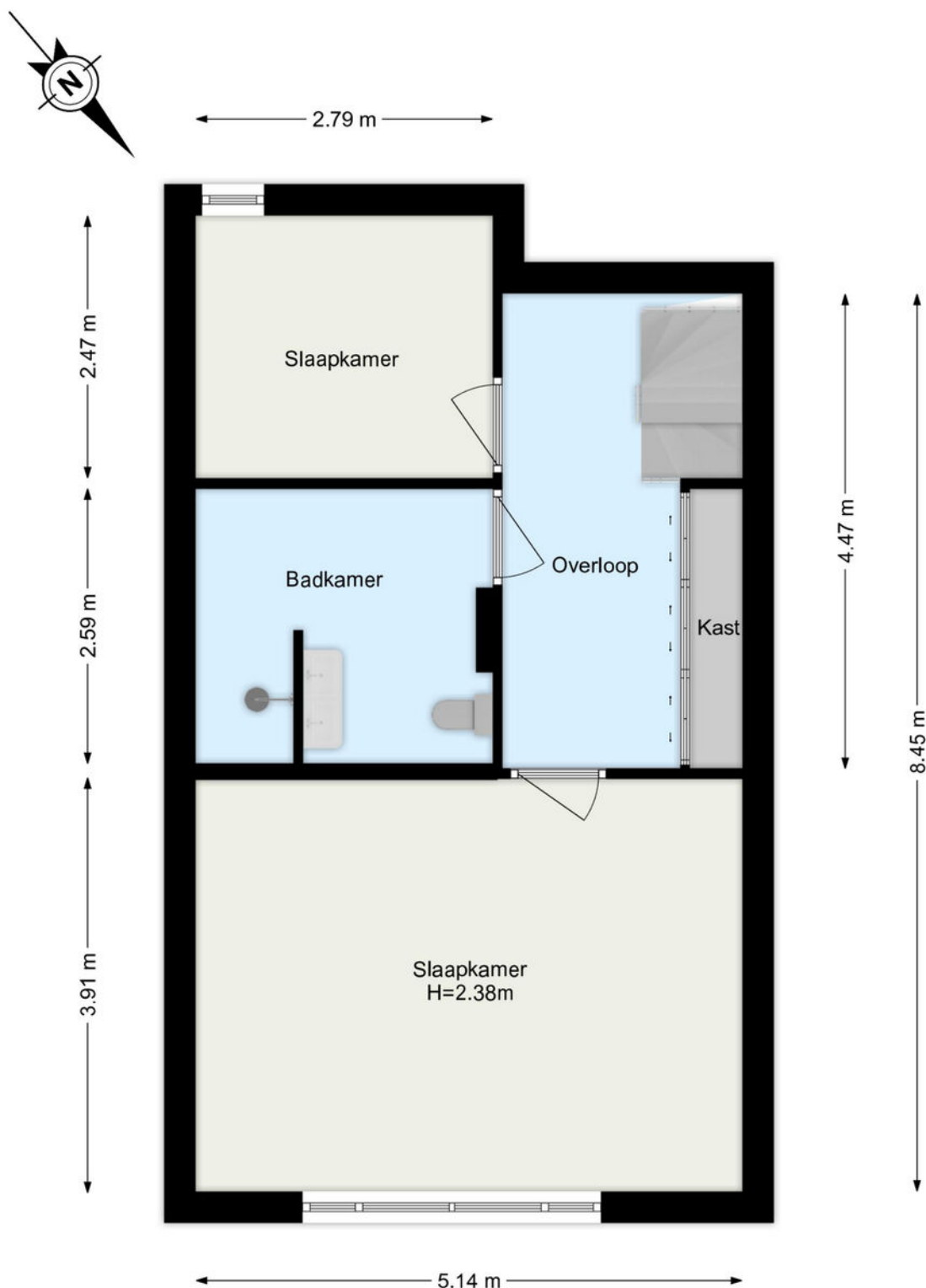
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



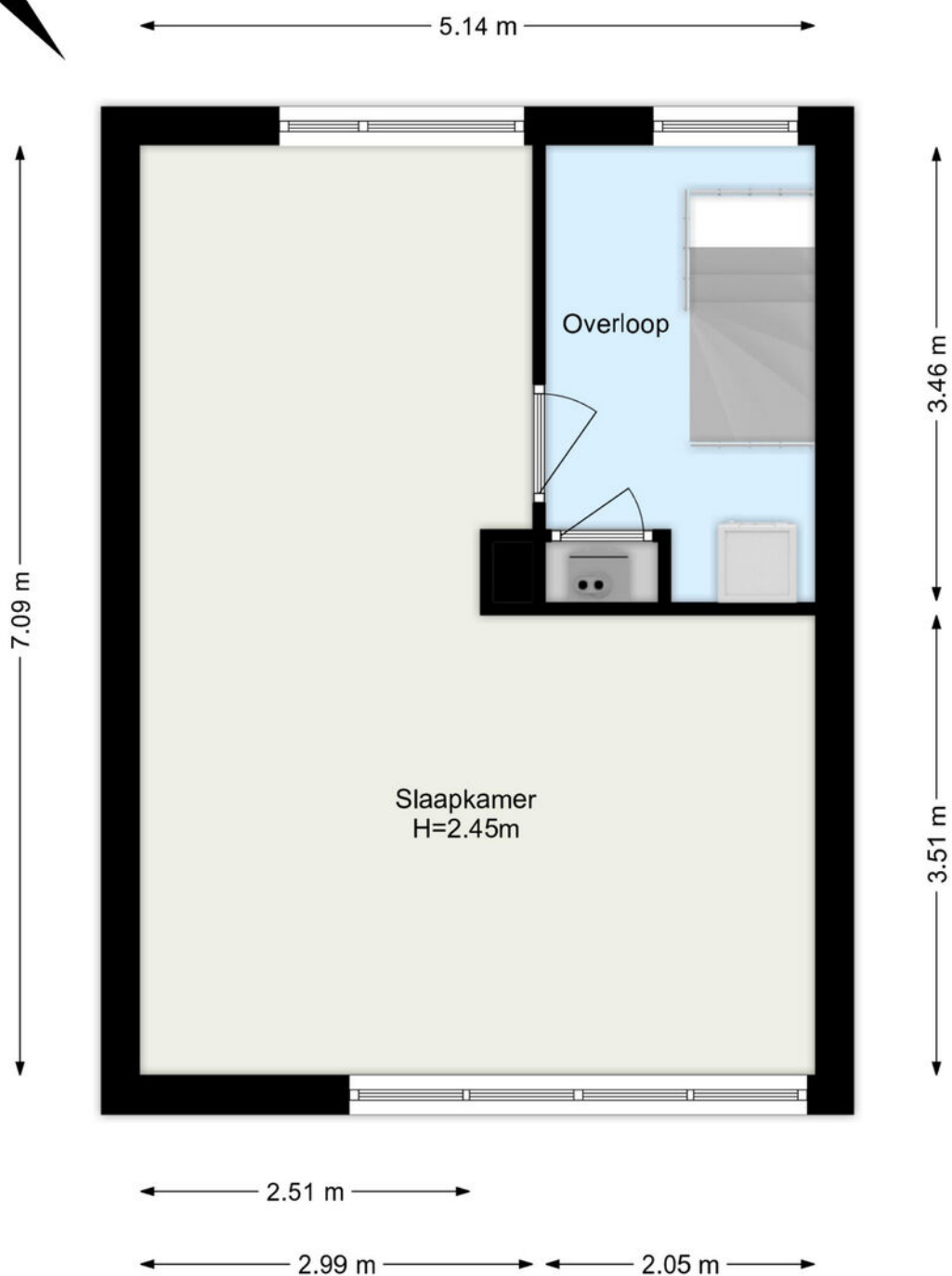
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



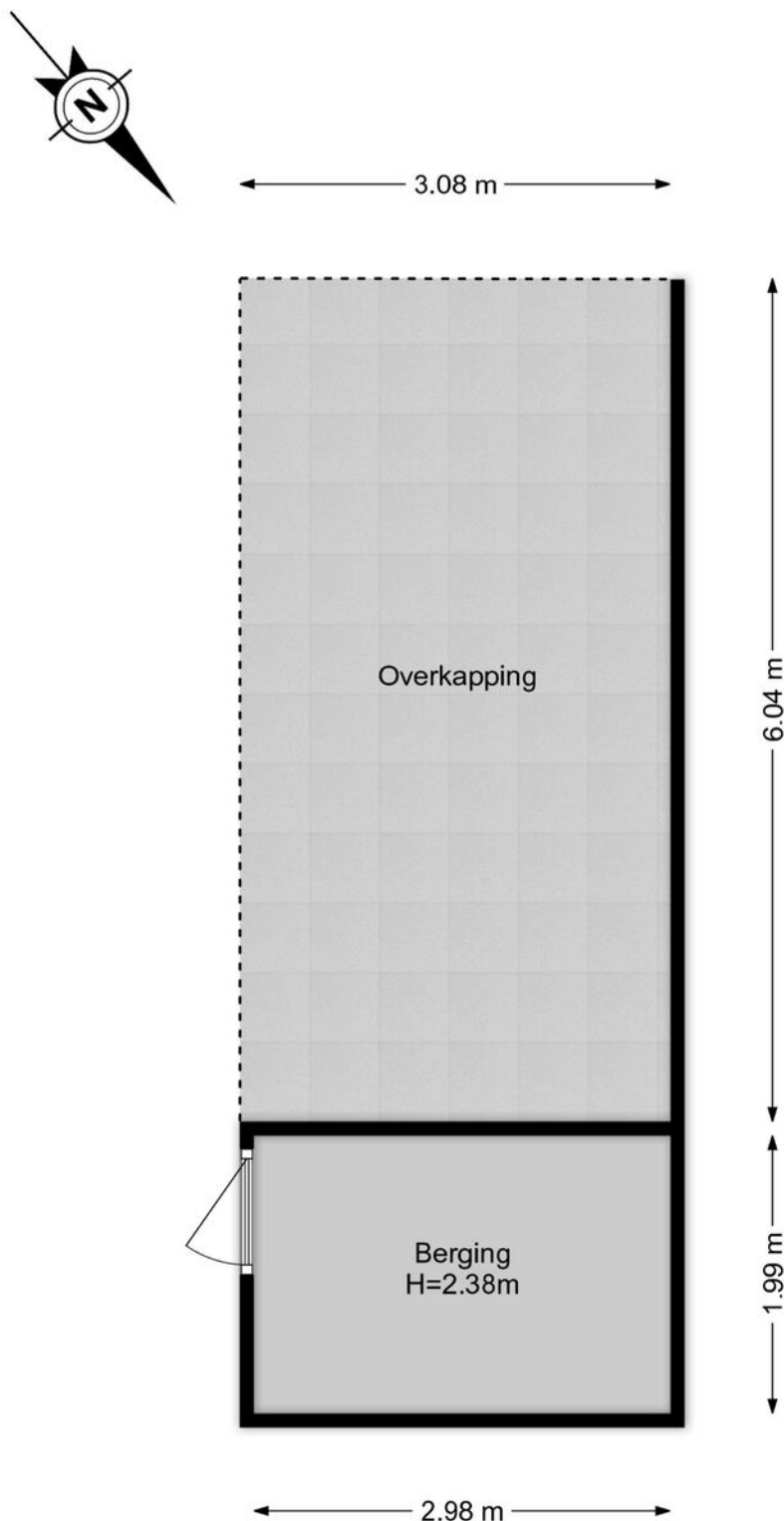
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



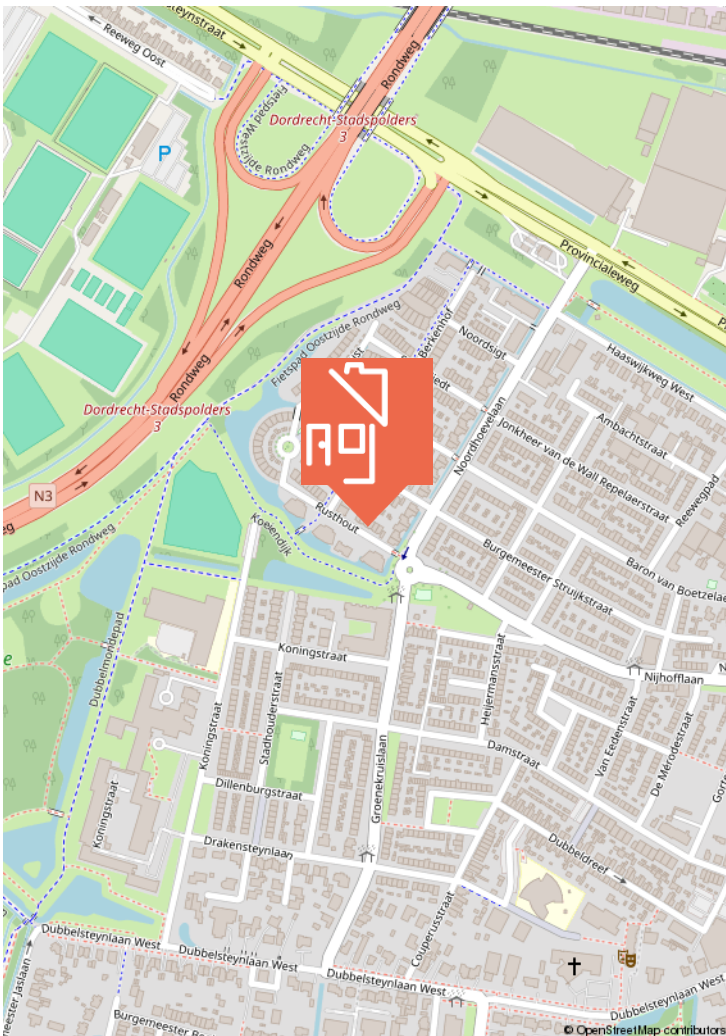
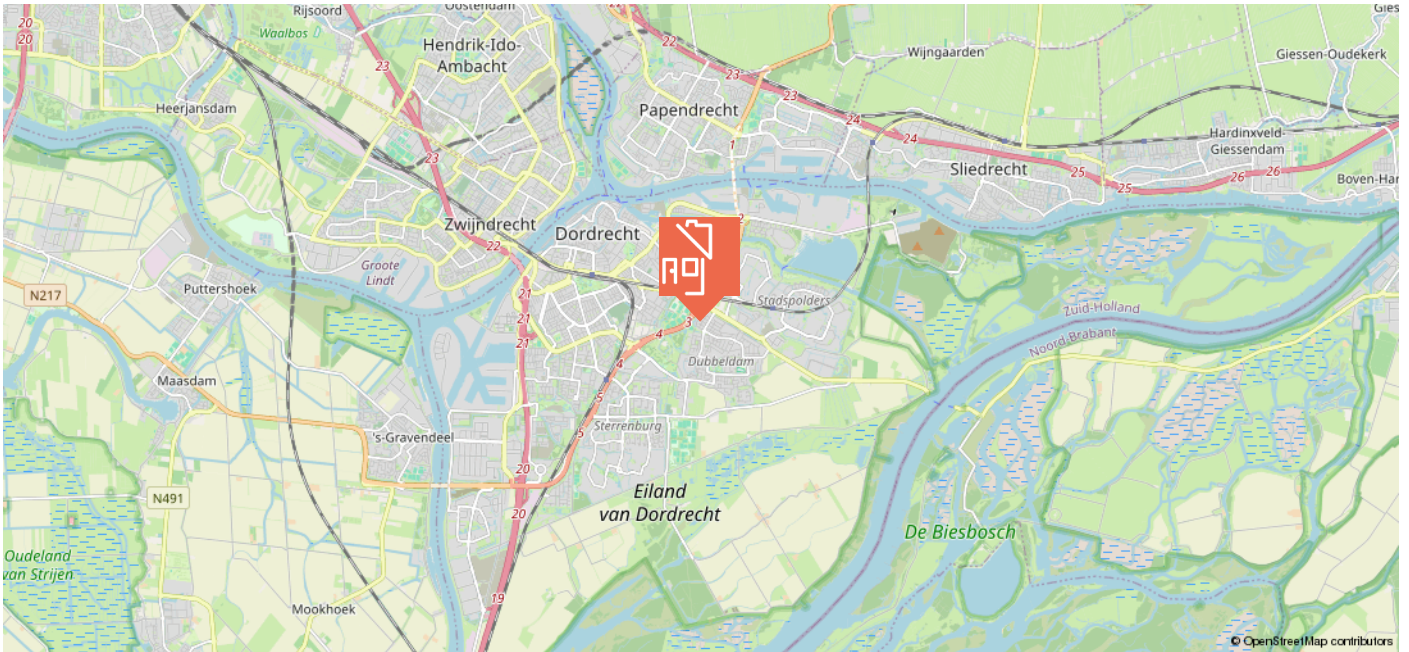
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.**