



ieder
huis,
eigen
verhaal

Hoendiep 11
3313 VA Dordrecht
vraagprijs € 425.000,- K.K.



Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.

over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.





kenmerken

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	119 m ² (430 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	180 m ²
Bouwjaar	1975
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energie label	A
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	cv ketel





welkom

'Wij gaan buiten spelen!' Hier hoeft je in ieder geval niet ver te zoeken... de speeltuin ligt gewoon voor de deur! Vanuit je voortuin een oogje in het zeil houden met een kop koffie erbij? Aan de Hoendiep 11 in Dordrecht kan het. Wel even zelf die koffie zetten...

Dit is zo'n fijne plek waar je als gezin helemaal op je plek zit. Alleen bestemmingsverkeer voor de deur, volop speeltuinen in de buurt én een wijk die steeds groener wordt. Ook de uitvalswegen liggen om de hoek, handig voor iedereen die na het schoolplein door moet naar werk!

In je vrije tijd trek je juist lekker het groen in. Een rondje langs de Merwedehaven of wandelschoenen aan en richting de Biesbosch. Even uitwaaien en daarna neerploffen bij de Zuileshoeve voor koffie of een lekkere lunch. Hebben we gelijk je zondag geregeld!

Maar thuisblijven is hier óók een heel goed plan. Met een grote schuifpui, een fijne serre en een ruime achtertuin heb je genoeg plek voor lange middagen met een boek, de kids of een stel vrienden. Daarnaast ook nog eens een fijne schuur waar de fietsen gemakkelijk geparkeerd kunnen worden!

Binnen zijn er 4 slaapkamers, waarvan er nu eentje is ingericht als praktische waskamer. Mét een meubel en

ruimte om de was op te vouwen. Kijk, die berg was verdwijnt helaas niet vanzelf, maar een eigen plek ervoor is toch best lekker... En met energielabel A en 13 zonnepanelen pak je nóg een fijn voordeel mee!

Kom jij ontdekken of dit jullie nieuwe gezinsstek wordt? Wij laten 'm graag aan je zien. BELLEN dus!

Indeling:

Entree in een bijzonder ruime hal met meterkast, toilet en bergkast.

Meterkast met maar liefst 13 aparte groepen, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, glasvezel kabel en gasmeter.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en deels betegelde wanden, ook is er een bidet functie.

In de bergkast is de omvormer van de zonnepanelen gesitueerd.

De muur in de hal is opnieuw gevoegd.

indeling

keuken aan de achterzijde. Aan de achterzijde is een schuifpui aanwezig naar de aangebouwde serre, een heerlijke tuinkamer voor de zomer en in de winter een mooie extensie van je kamer en ideaal voor feestjes en verjaardagen.

Keuken in luxe hoekopstelling met schiereiland, de keuken is voorzien van een spoelbak, afzuigkap (recirculatie, merk Smeg), inductie kookplaat, losse koelkast met vriezer (blijft achter), vaatwasser, oven en magnetron.

Eerste verdieping:

Grote overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met laminaat vloer en stuc wanden, de groene kast in deze kamer blijft achter.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met stuc wanden, de losse kast blijft staan.

Slaapkamer 3, ook gelegen aan de achterzijde en ook hier behang en stuc wanden, laminaat vloer.

4de Kamer is nu in gebruik als praktische waskamer met meubel en ruimte om de was op te vouwen. Laminaat vloer en stuc wanden.

Aparte bergkast met CV ketel merk Nefit, eigendom, bouwjaar 2020.

Algemeen:

Keuken en badkamer geplaatst in 2020 (koelkast met vriezer vervangen in 2022).

Voegenwerk buitengevels hersteld in 2022.

Gevels geïsoleerd met EPS parels in 2022.

Bodemisolatie met EPS parels aangebracht eind 2022.

13 eigen zonnepanelen geplaatst in 2022.

Meterkast vervangen circa 2020.

Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

Door de gehele woning horren aanwezig behalve voor de schuifpui en keukendeur.

Overal rolluiken aanwezig, boven handmatig te bedienen en

beneden elektrisch (exclusief serre en tuindeur, de rolluiken zijn ouder).

Woning is voorzien van traprenovatie en een stalen leuning. Het bitumen dak is rond 2020 vervangen (van het huis, niet van het schuurdak).

In 2025 is een stukje bij de regengoot achter het huis opnieuw gevoegd, het houten paneel boven de voordeur is opgeknapt en daar is voor regeninval ook opnieuw kit aangebracht.

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers begin januari.

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.



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.



De Hoendiep 11 is een fijne plek voor gezinnen en starters. Hier kan je echt heerlijk je eigen plekje van maken!





Je komt binnen in een verrassend ruime hal waar de jassen en schoenen opgeborgen kunnen worden. Zo staan er geen onnodige spullen in de woonkamer!



De woonkamer is een fijne ruimte.
Wanneer de zon er in schijnt heb je een
fantstisch mooi licht inval.









De keuken heeft een
luke hoekopstelling.









Op de 1e verdieping vind je 4 slaapkamers, waarvan er nu eentje is ingericht als praktische waskamer



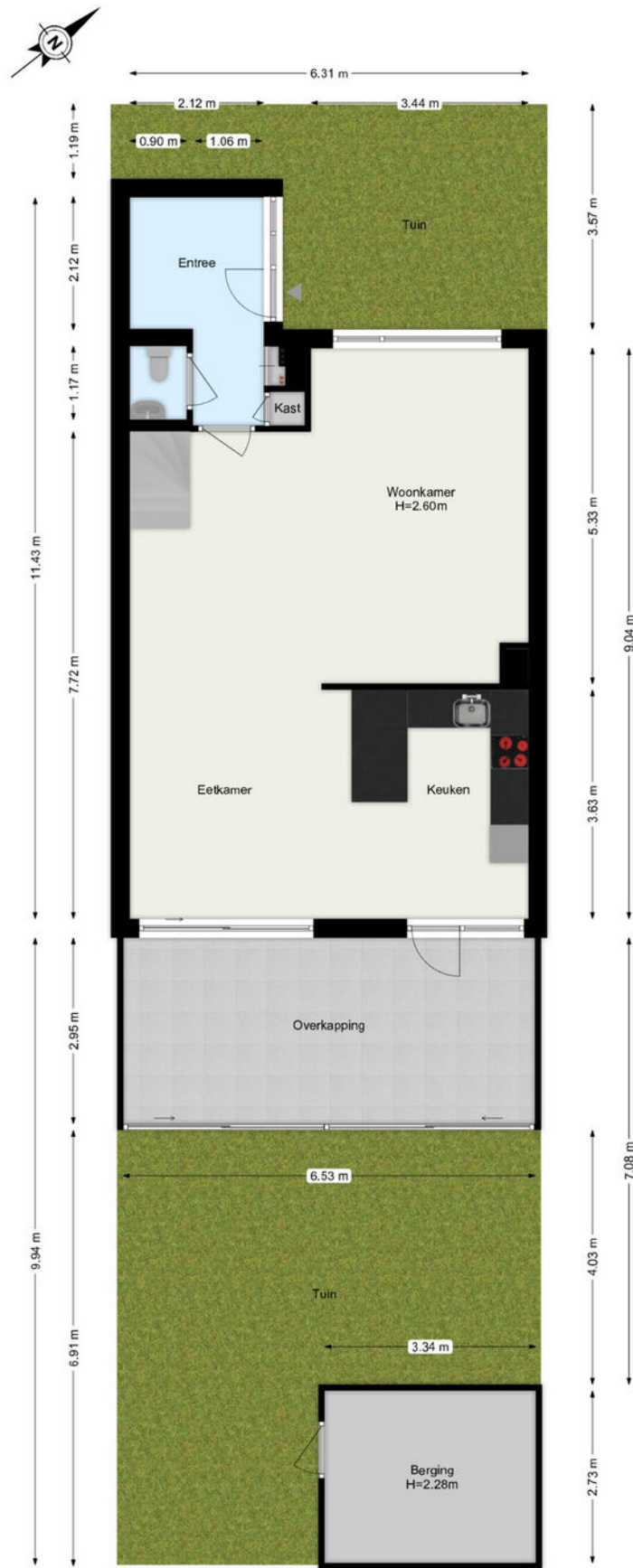
De badkamer is netjes onderhouden en is geplaatst in 2020.



Rondom de woning is veel groen en lekker veel mogelijkheden om in de natuur te wandelen.

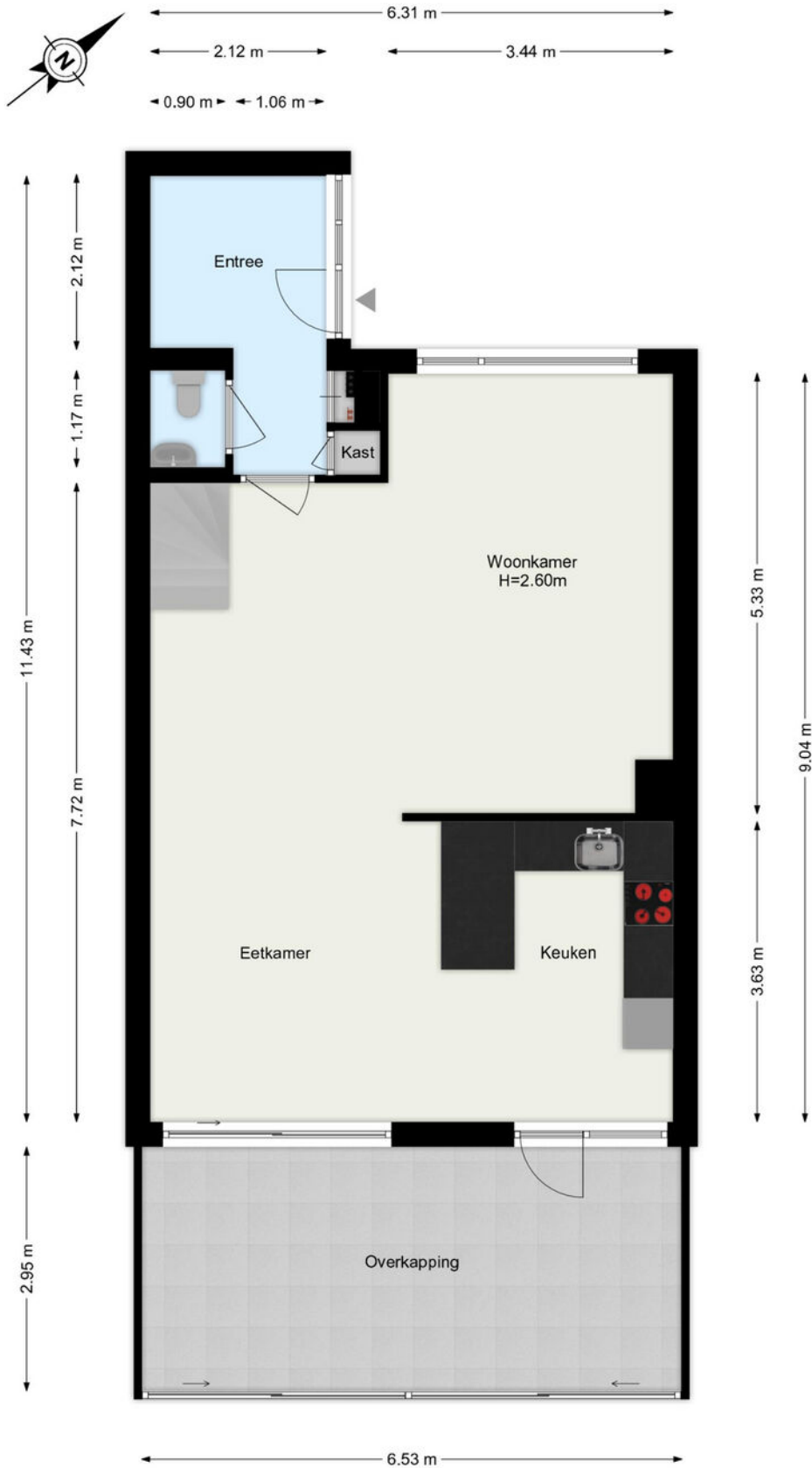


plattegrond



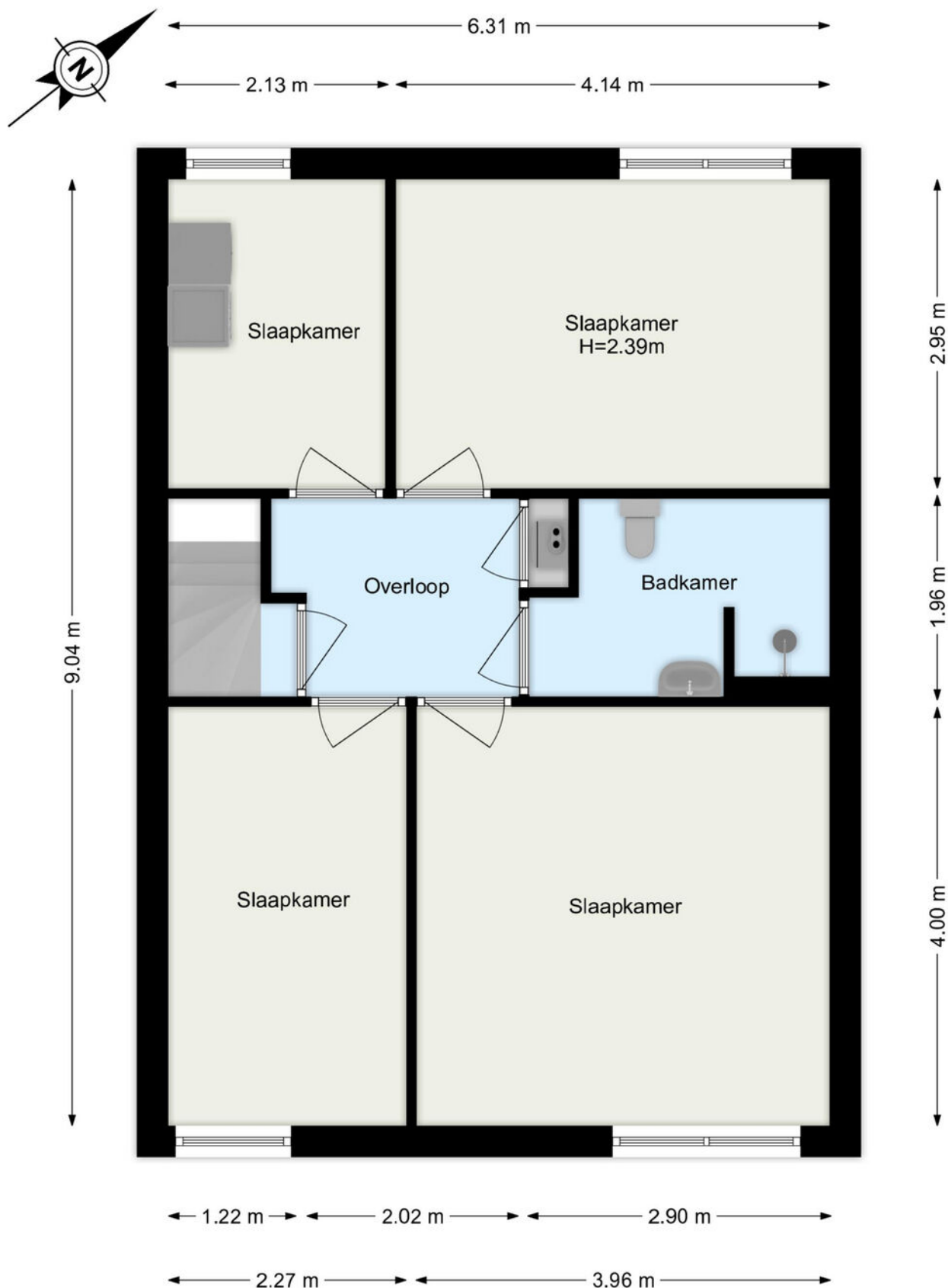
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



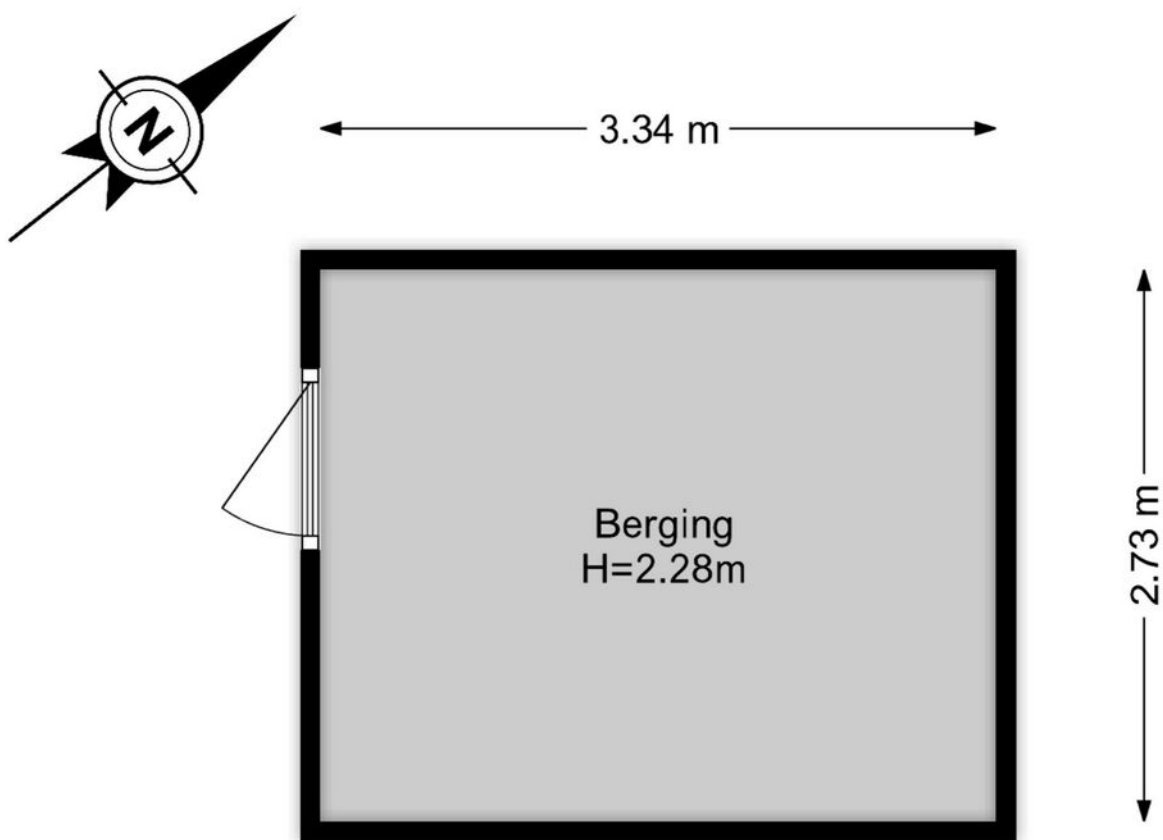
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



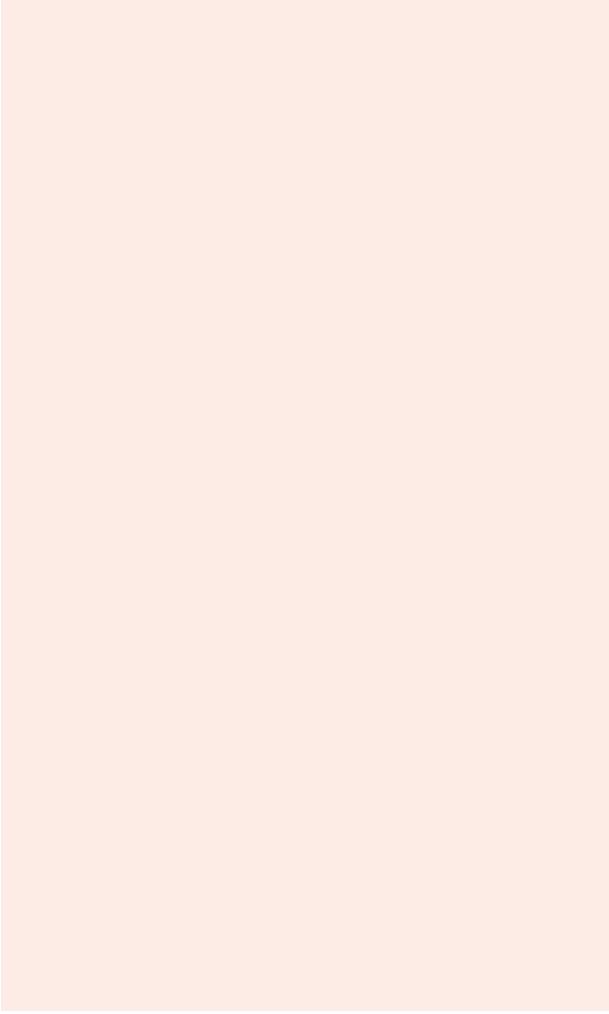
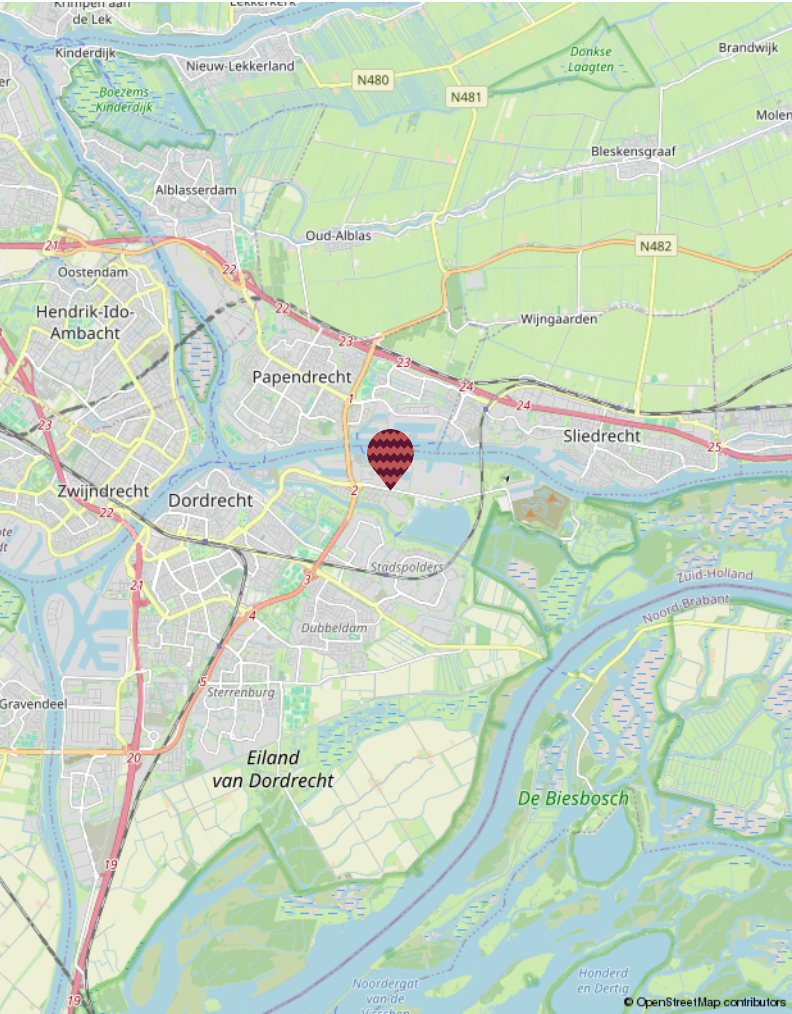
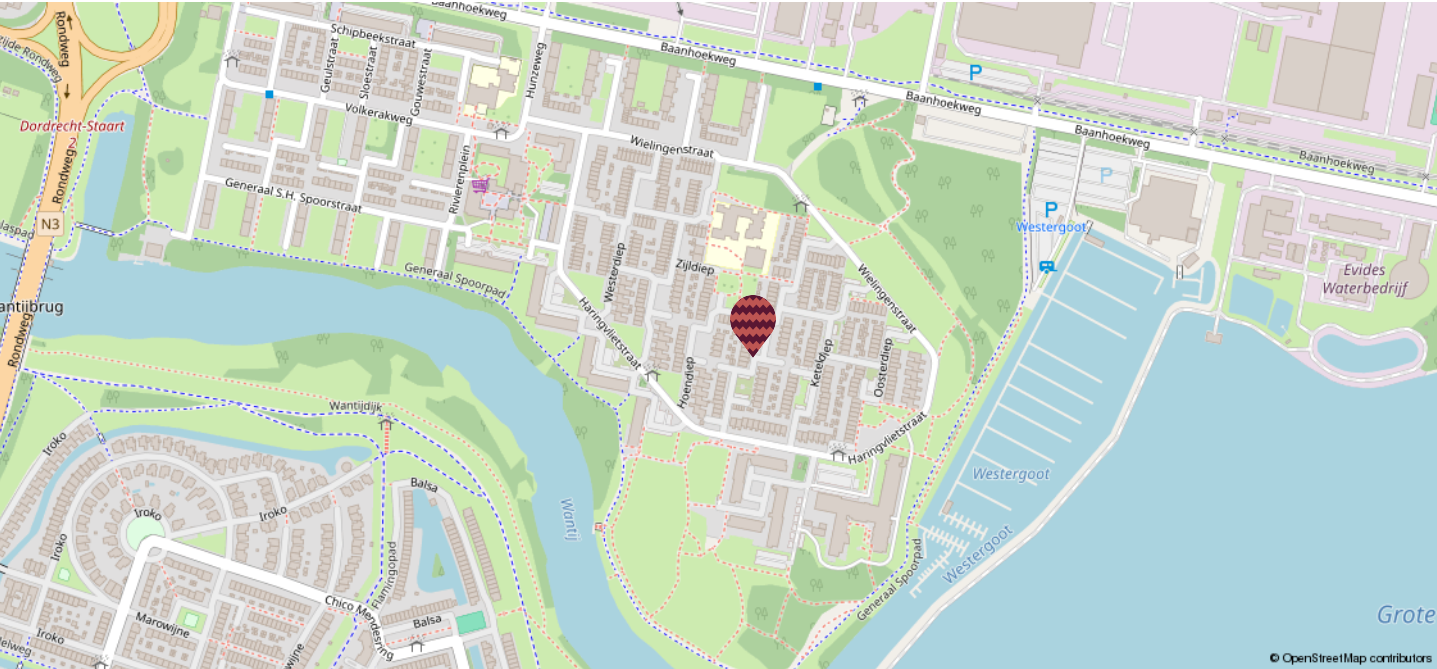
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



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

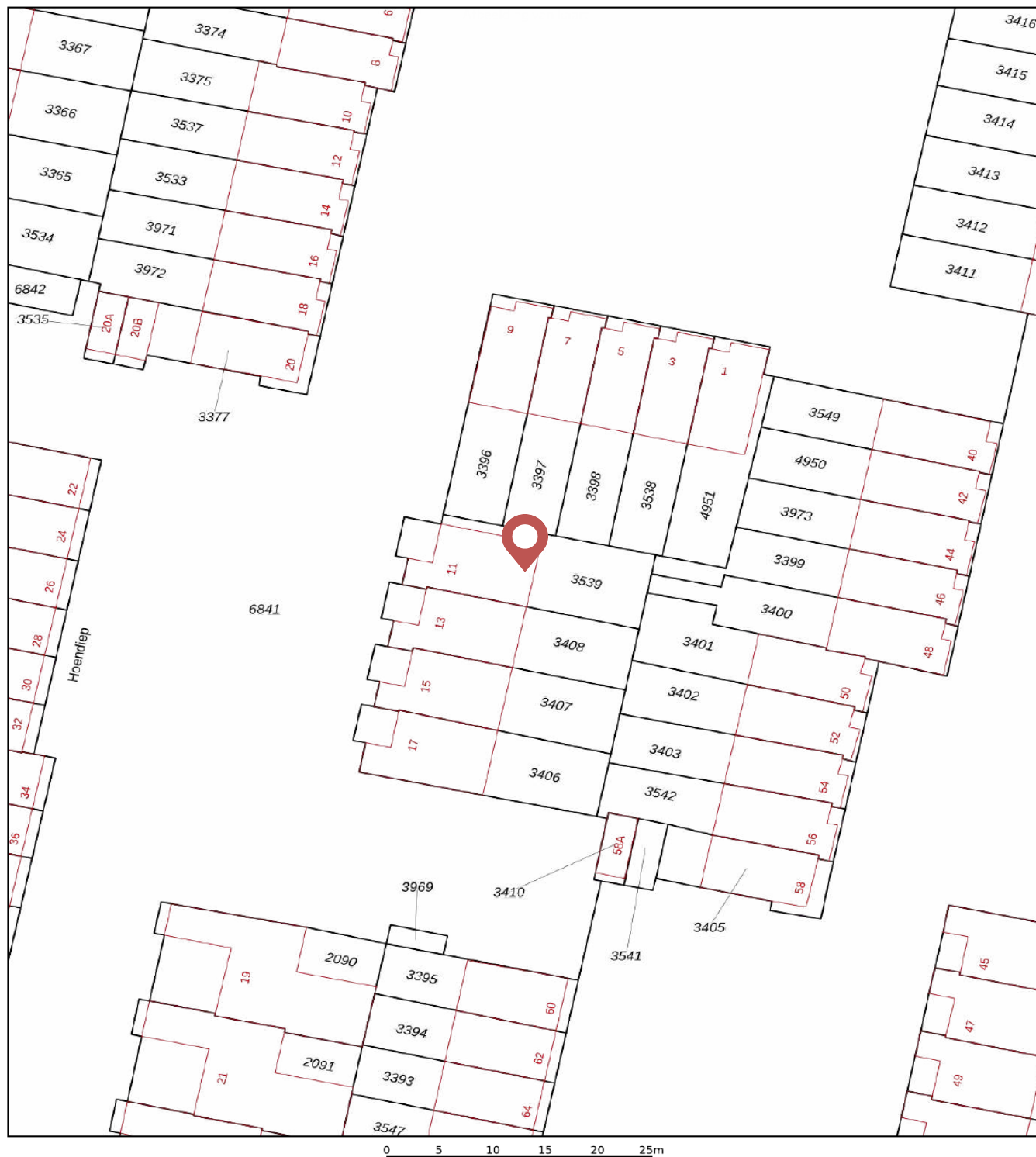
locatie



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie R Perceel 3539	
--	--	---

wat doen we?

Verkoop

Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarsteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

Aankoop

Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

Taxaties

Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

Nieuwbouw / transformatie

Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar |
Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Assistent makelaar | A-RMT



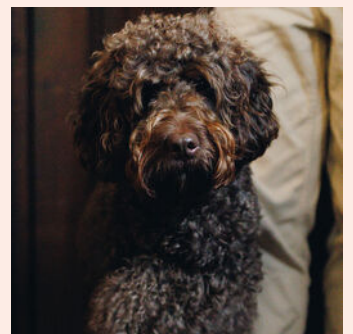
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing | content creator



Fay
Marketing | office medewerker



Tinus
Kantoorhond

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 hypotheekverstrekkende 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.

Waarborgsom 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.perfectkeur.nl

www.homekeur.nl

www.bouwkundige-inspecties.nl

Handige websites

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl

Opvragen bouwtekeningen:

www.regionaalarchiefdordrecht.nl

Funderingsproblemen Dordrecht:

[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)

Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak

Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel,

te vinden op de pagina van de link:

[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)

Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak

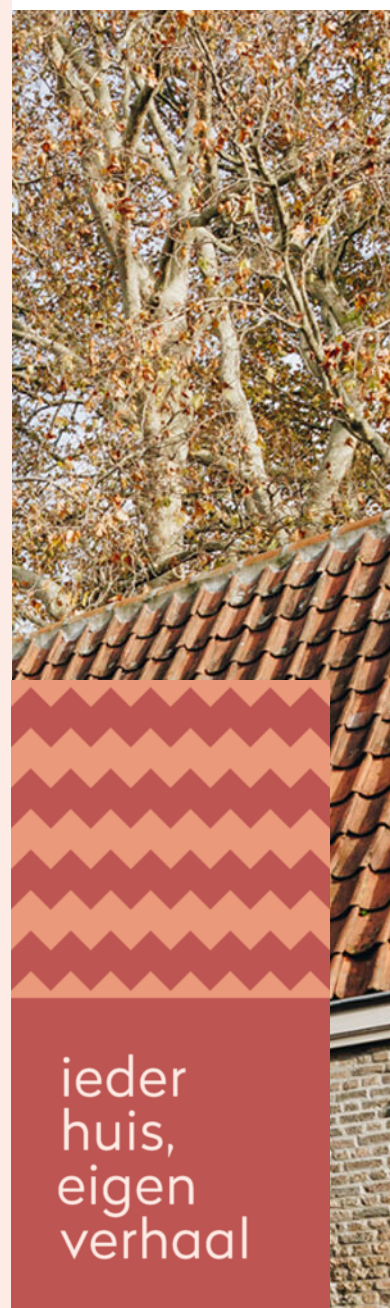
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

Energielabel: www.energielabel.nl

Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via:

078 89 02 748 of

+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

Drechtsteden

Johan de Wittstraat 18

3311 KJ Dordrecht

drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

ieder
huis,
eigen
verhaal