ADJUDANT H.P.KOSTERSTRAAT 42
DORDRECHT

Vraagprijs € 210.000 k.k.

Dit in 2022 volledig gemoderniseerde appartement is gelegen op de 1e etage van het appartementencomplex. Het heeft een heerlijk ruime en lichte woonkamer, een afgesloten keuken met toegang tot het balkon, een badkamer en maar liefst 2 slaapkamers.

30

WELKOM

Dordrecht - Merwedepolder-West

Dit in 2022 volledig gemoderniseerde appartement is gelegen op de 1e etage van het appartementencomplex. Het heeft een heerlijk ruime en lichte woonkamer, een afgesloten keuken met toegang tot het balkon, een badkamer en maar liefst 2 slaapkamers. Vanaf de woonkamer heeft u een vrij en groen uitzicht op het grasveld. Vanuit de keuken is er toegang tot het 2de balkon gelegen op het oosten, welke zicht heeft over een speeltuintje achter het complex. Op de begane grond van het appartementencomplex is de eigen berging gesitueerd.

De locatie mag u gerust optimaal noemen. De woning ligt vlak bij het natuurgebied de Biesbosch, recreatiepark de Merwelanden en de jachthaven Westergoot. Ga je liever de stad in? Geen probleem.... Na enkele fietsminuten arriveert u in het historische centrum van Dordrecht vol met knusse winkeltjes, eetgelegenheden en diverse kroegen. Verder zijn diverse buurtvoorzieningen, zoals busverbindingen, basisscholen, winkels en uitvalswegen snel en gemakkelijk te bereiken.

WOONOPPERVLAKTE

59 m²

INHOUD

196 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

0 m²

BOUWJAAR

1965

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2

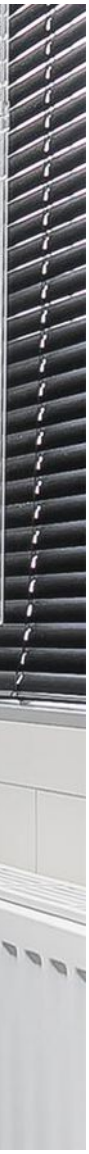
TYPE WONING:
appartement

TUINLIGGING:

ENERGIELABEL:
C

OPLEVERING:
in overleg

420



OMSCHRIJVING

Op zoek naar een mooi afgewerkt 3-kamer appartement welke u direct kunt betrekken? Lees dan snel verder!

Dit in 2022 volledig gemoderniseerde appartement is gelegen op de 1e etage van het appartementencomplex. Het heeft een heerlijk ruime en lichte woonkamer, een afgesloten keuken met toegang tot het balkon, een badkamer en maar liefst 2 slaapkamers.
Vanaf de woonkamer heeft u een vrij en groen uitzicht op het grasveld. Vanuit de keuken is er toegang tot het 2de balkon gelegen op het oosten, welke zicht heeft over een speeltuintje achter het complex. De woning is merendeels voorzien van dubbel glas in kunststof kozijnen. Het enkel glas wat aanwezig is in de keuken en badkamer wordt in de toekomst vervangen door dubbel glas vanuit de reserves van de VvE. Op de begane grond van het appartementencomplex is de eigen berging gesitueerd.

De locatie mag u gerust optimaal noemen. De woning ligt vlak bij het natuurgebied de Biesbosch, recreatiepark de Merwelanden en de jachthaven Westergoot. Ga je liever de stad in? Geen probleem.... Na enkele fietsminuten arriveert u in het historische centrum van Dordrecht vol met knusse winkeltjes, eetgelegenheden en diverse kroegen. In de binnenstad van Dordrecht worden regelmatig leuke evenementen georganiseerd zoals Big Rivers, Wantijpop en Parkies! Verder zijn diverse buurtvoorzieningen, zoals busverbindingen, basisscholen, winkels en uitvalswegen snel en gemakkelijk te bereiken.
Kortom zoekt u een appartement welke instapklaar is en zich op een prettige en rustige locatie bevindt? Dan bent u hier aan het juiste adres!

Begane grond
u komt het gebouw binnen via de afgesloten entree op de begane grond welke tevens toegang geeft tot de berging.

1e Etage
Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, keuken, toilet en slaapkamer aan de voorzijde. De woonkamer heeft een fijne indeling met veel natuurlijk licht door het extra raam in de zijgevel. De hoofdslaapkamer grenst aan de woonkamer en deze geeft toegang tot de badkamer. De volledig betegelde neutrale badkamer is voorzien van een douchecabine en wastafel. Het toilet in de hal is volledig betegeld in dezelfde stijl als de badkamer en heeft een fonteintje. De moderne keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur; koelkast, vriezer, vaatwasser, oven, inductiekookplaat, magnetron en afzuigkap. De cv-ketel en wasmachine aansluiting zijn netjes verwerkt in de keuken en buiten het oog geplaatst. Aan de keuken grenst balkon nummer 1 welke gesitueerd is op het oosten. Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde van dit appartementencomplex en geeft toegang tot het balkon welke gelegen is op het westen.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	0
Bouwjaar	1965
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	C

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	59 m^2
Perceeloppervlakte	0 m^2
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m^2
Inhoud	196 m^3

ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 135000
OZB (eigenaar)	€
Waterschapslasten	€ 120,98
Afvalstoffenheffing/riool	€ 238,56
Energie-/ waternota p.m.	€

BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond
- Volledig gemoderniseerd in 2022
- Woning is volledig geverfd (muren en plafond)
- 2 balkons aanwezig
- Actieve VvE met een bijdragen van € 135,-
- Grotendeels voorzien van dubbel glas in hardhouten en kunststof kozijnen
- Enkel glas zal vervangen worden vanuit de reserves van de VvE
- Volledig voorzien van een laminaatvloer
- Volledig voorzien van een laminaatvloer
- Cv-ketel Remeha (bouwjaar 2022)

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. RE/MAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen VBO makelaar mee te nemen.

10
9
8
7
5

ZONE
30

PLATTEGROND

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Adjudant H.P. Koster

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

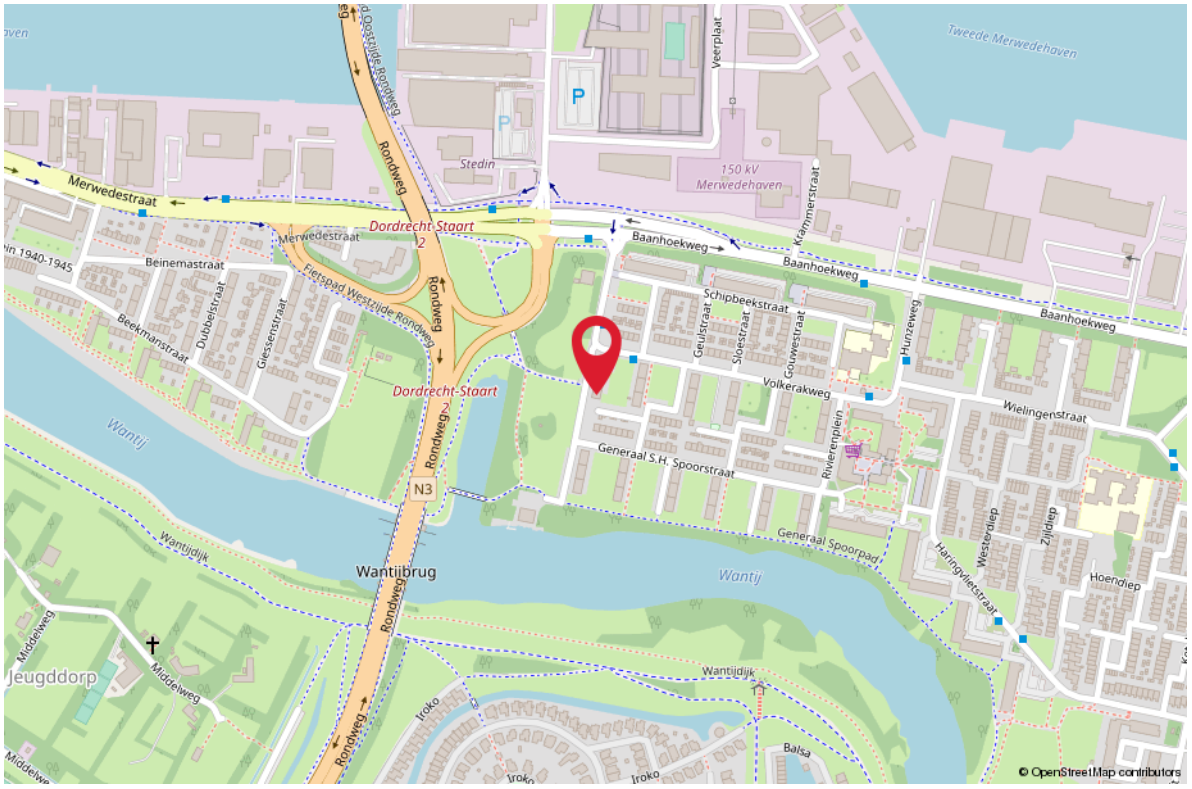
Schaal 1: 500

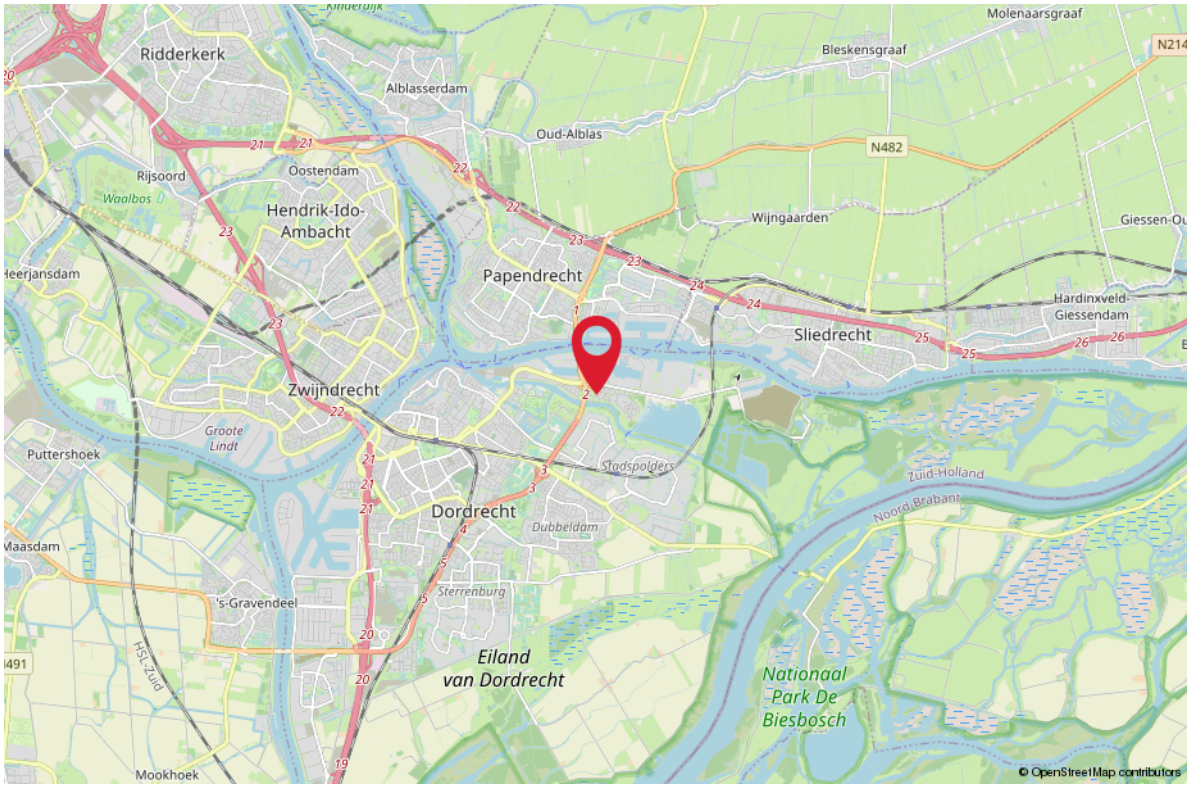
Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	R
Perceel	1743

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.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART





HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom ‘s avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voor-waarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORGSOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponeerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meest al zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

HET KOPEN VAN EEN WONING

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financierings-voorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL
De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES
Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw RE/MAX makelaar

RE/MAX®
MAKELAARSGROEP

AANTEKENINGEN

GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau. Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!

Direct contact? Bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars. Of e-mail naar barendrecht@remax.nl

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING

Maxelle Quint

Makelaar

06 11 92 08 62
maxellequint@remax.nl

www.remax-mg.nl

NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

RE/MAX MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht
barendrecht@remax.nl | 0180-615233
www.remax-mg.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda