



SELMA LAGERLOF-ERF 118

DORDRECHT



Dit prachtige appartement is volledig gemoderniseerd en biedt een ongelooflijke hoeveelheid ruimte. Met een royale oppervlakte van 86 m² is er meer dan genoeg ruimte, en als kers op de taart beschikt het appartement ook nog eens over een heerlijk dakterras van 19 m²



118

WELKOM

Dordrecht - Pearl Buck-erf

Het complex, dat in 1983 werd gebouwd, is uitstekend onderhouden, en dat geldt ook voor dit prachtige appartement op de eerste verdieping. Bij binnenkomst wordt men direct verrast door de buitengewoon ruime woonkamer, waar het daglicht door de grote raampartijen naar binnen stroomt en een sfeer van licht en ruimte creëert. De open keuken, voorzien van moderne inbouwapparatuur uit 2022, straalt nog steeds jeugdigheid uit. De badkamer is van alle gemakken voorzien en straalt een tijdloze elegantie uit. Daarnaast zijn er maar liefst drie comfortabele slaapkamers aanwezig, die zorgen voor de perfecte rustige toevluchtsoord.

De locatie van dit appartement is werkelijk ideaal, met alle voorzieningen binnen handbereik. Het winkelcentrum aan de Pearl Buck-erf is letterlijk slechts twee minuten lopen, terwijl het winkelcentrum Bieshof en het NS-station op een steenworp afstand liggen. Bovendien zijn er voldoende basisscholen en andere handige wijkfaciliteiten in de buurt, waardoor dit echt een geweldige plek is om te wonen.





WOONOPPERVLAKTE

86 m²

INHOUD

267 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

0 m²

BOUWJAAR

1983

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:
appartement

TUINLIGGING:
west

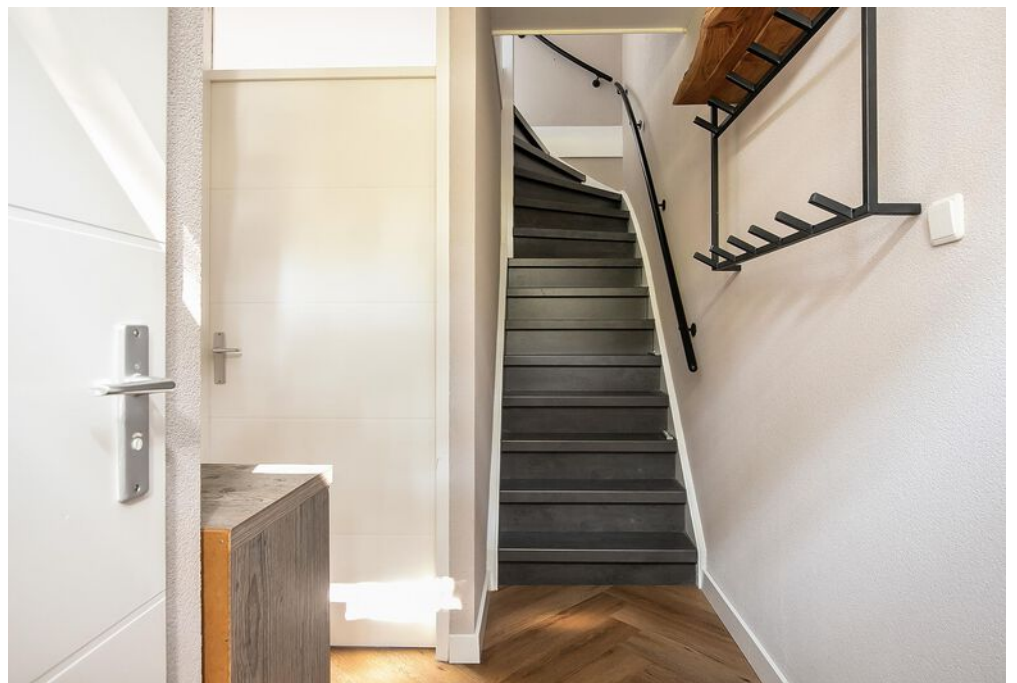
ENERGIELABEL:
B

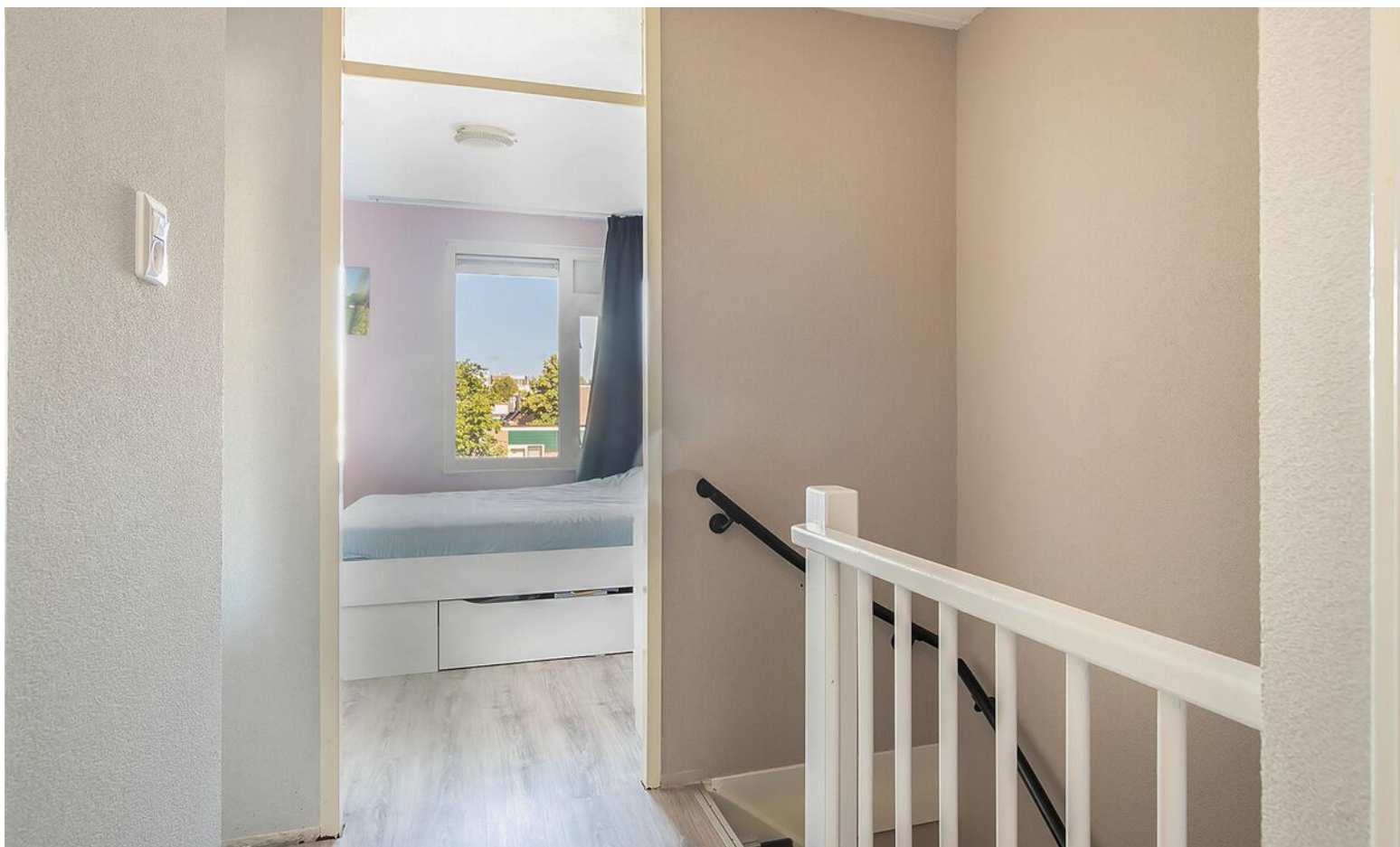
OPLEVERING:
in overleg















OMSCHRIJVING

Begane grond

Welkom bij dit fantastische appartement dat u zeker zal betoveren! Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd door de warmte van de begane grond, die is voorzien van comfortabele vloerverwarming. In de hal treft u een volledig betegeld toilet aan, met elegante grijze en witte tegels en een stijlvolle zwarte waskraan.

Terwijl u verder loopt, zal uw oog vallen op de adembenemende visgraat laminaatvloer die de ruimte een luxueuze uitstraling geeft. De woonkamer is een ware oase van gezelligheid en biedt directe toegang tot het ruime dakterras, dat zich op het westen bevindt. Hier kunt u genieten van ontspannen momenten terwijl u de prachtige zonsondergang bewondert.

De open keuken is een ware eyecatcher, met lichtgrijze keukenkasten die een moderne en stijlvolle uitstraling geven. Deze keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, een Bora inductiekookplaat met 4 zones, een combimagnetron en genoeg stopcontacten voor al uw kookavonturen. De lades zijn voorzien van een handig softclose systeem, en er is zelfs een USB-aansluiting voor extra gebruiksgemak. Daarnaast is er voldoende bergruimte om al uw culinaire behoeften netjes op te bergen.

De CV-ketel van Remeha uit 2016 is in eigendom, waardoor u verzekerd bent van een betrouwbare en efficiënte verwarmingsbron. En alsof dat nog niet genoeg is, is er ook nog een handige trapkast aanwezig, waardoor u extra opbergruimte heeft voor al uw spullen.

Deze woning is volledig uitgerust met hardhouten kozijnen en dubbele beglazing, waardoor u kunt genieten van een optimale isolatie en rust.

Eerste verdieping

Met maar liefst 3 slaapkamers biedt dit appartement voldoende ruimte voor uw hele gezin of om een comfortabele werkplek te creëren. Elk vertrek is zorgvuldig ontworpen om een warme en uitnodigende sfeer te creëren.

De moderne badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en biedt u het ultieme gevoel van luxe. Voorzien van elektrische vloerverwarming zorgt deze badkamer ervoor dat u elke dag comfortabel kunt beginnen. U vindt er een prachtige wastafel, een inloopdouche met regendouche en massagestralen, en natuurlijk een toilet. De badkamer is volledig betegeld met stijlvolle zwarte en lichtgrijze tegels, waardoor een harmonieus en eigentijds gevoel wordt gecreëerd. De zwarte accenten geven de ruimte een extra vleugje elegantie.

Dit appartement op de eerste verdieping biedt niet alleen een comfortabele en moderne leefruimte, maar ook een badkamer die een oase van ontspanning en verfrissing vormt.

Dit appartement beschikt ook nog eens over een eigen parkeerplaats in de onderbouw. Geen gedoe meer met het zoeken naar een parkeerplek, want uw auto heeft altijd een veilige en handige plek om te staan. Dit geeft u gemoedsrust en zorgt ervoor dat u altijd snel en gemakkelijk kunt vertrekken.

Maar dat is nog niet alles! Dit appartement biedt u ook een riante berging, waar u al uw extra spullen kunt opslaan. Of het nu gaat om fietsen, seizoensgebonden items of andere persoonlijke bezittingen, u zult zeker waarderen hoeveel ruimte deze berging biedt. Het is de perfecte plek om uw woning netjes en georganiseerd te houden, terwijl u toch alles binnen handbereik heeft.

Dit appartement is werkelijk een pareltje dat u niet wilt missen. De combinatie van moderne voorzieningen, stijlvolle afwerkingen en de praktische indeling maken dit tot een perfecte plek om thuis te komen. Aarzel niet langer en maak snel een afspraak om dit prachtige appartement te bezichtigen!

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1983
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	B
---------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	86 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Inhoud	267 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 220.000
OZB (eigenaar)	€195,80
Waterschapslasten	€ 342,40
Afvalstoffenheffing/riool	€ 332,28
Energie-/ waternota p.m.	€ 188/ 24,59

BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond
- Volledig voorzien van dubbel glas in hardhouten kozijnen
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdragen van € 183,-
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Keuken is vernieuwd in 2022
- Badkamer is vernieuwd in 2022
- badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming
- Mechanische ventilatie
- Eigen parkeerplaats in de parkeerkelder
- Berging in de onderbouw
- Cv ketel Remeha bouwjaar 2016 in eigendom
- Oplevering in overleg

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.



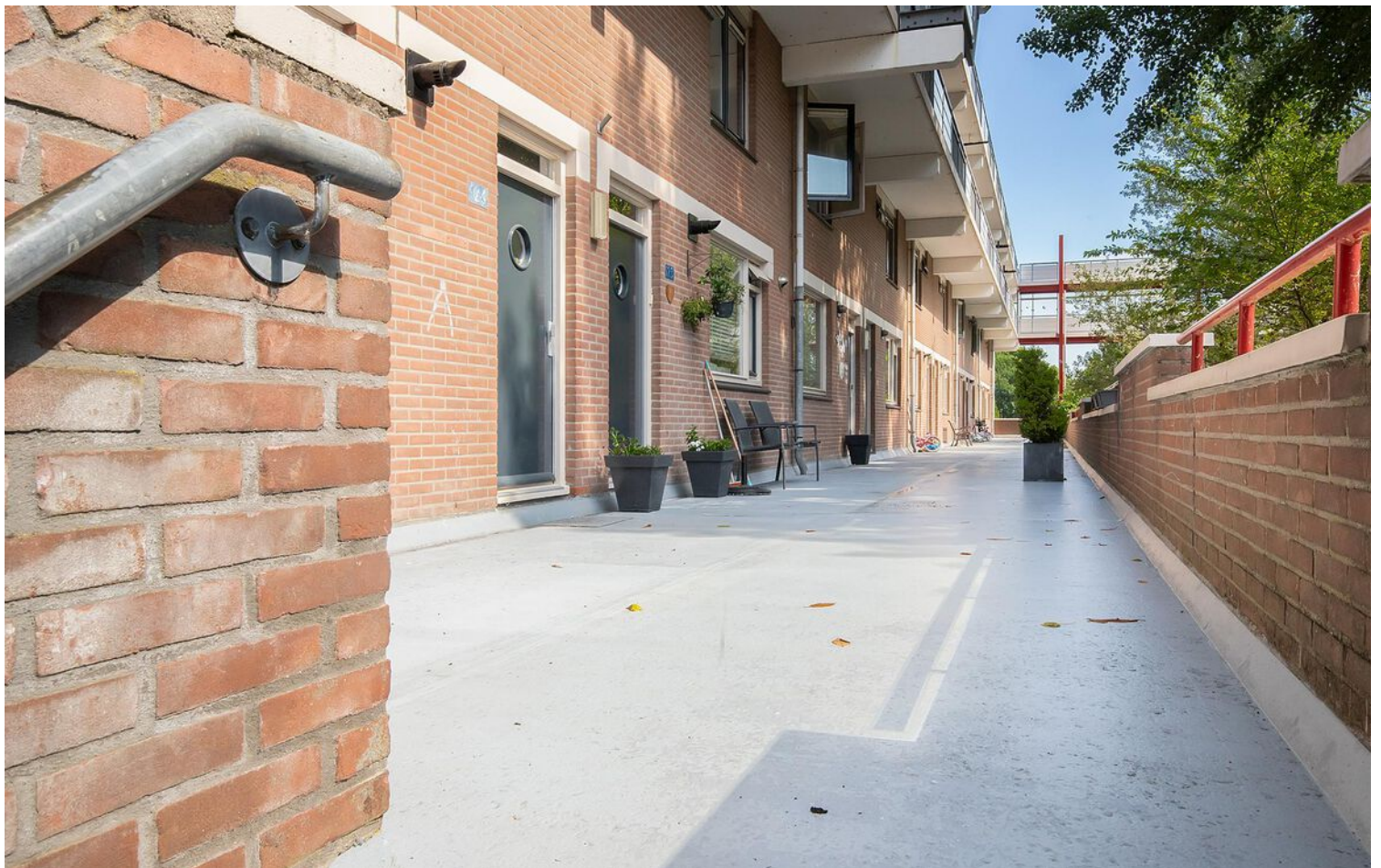


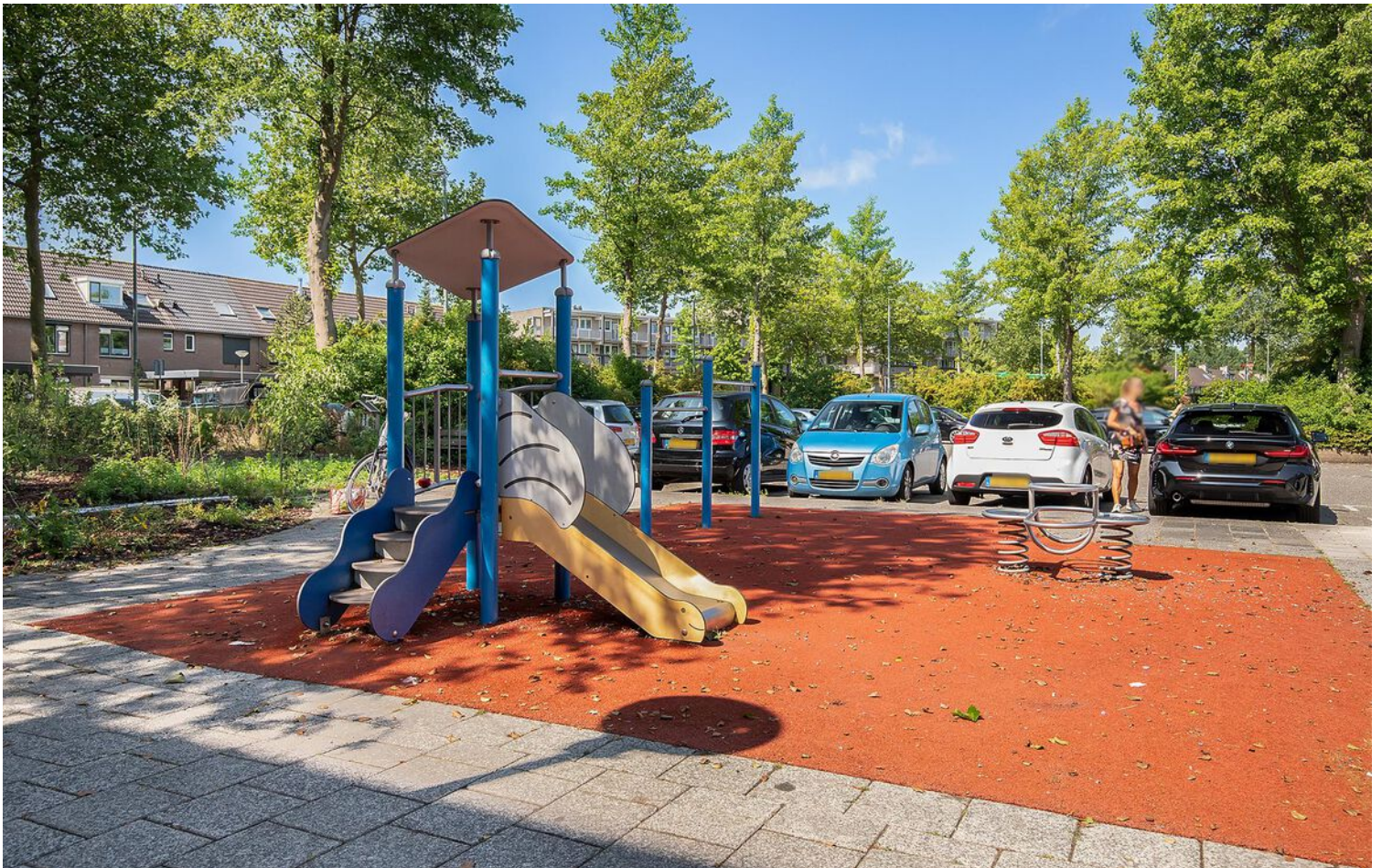
















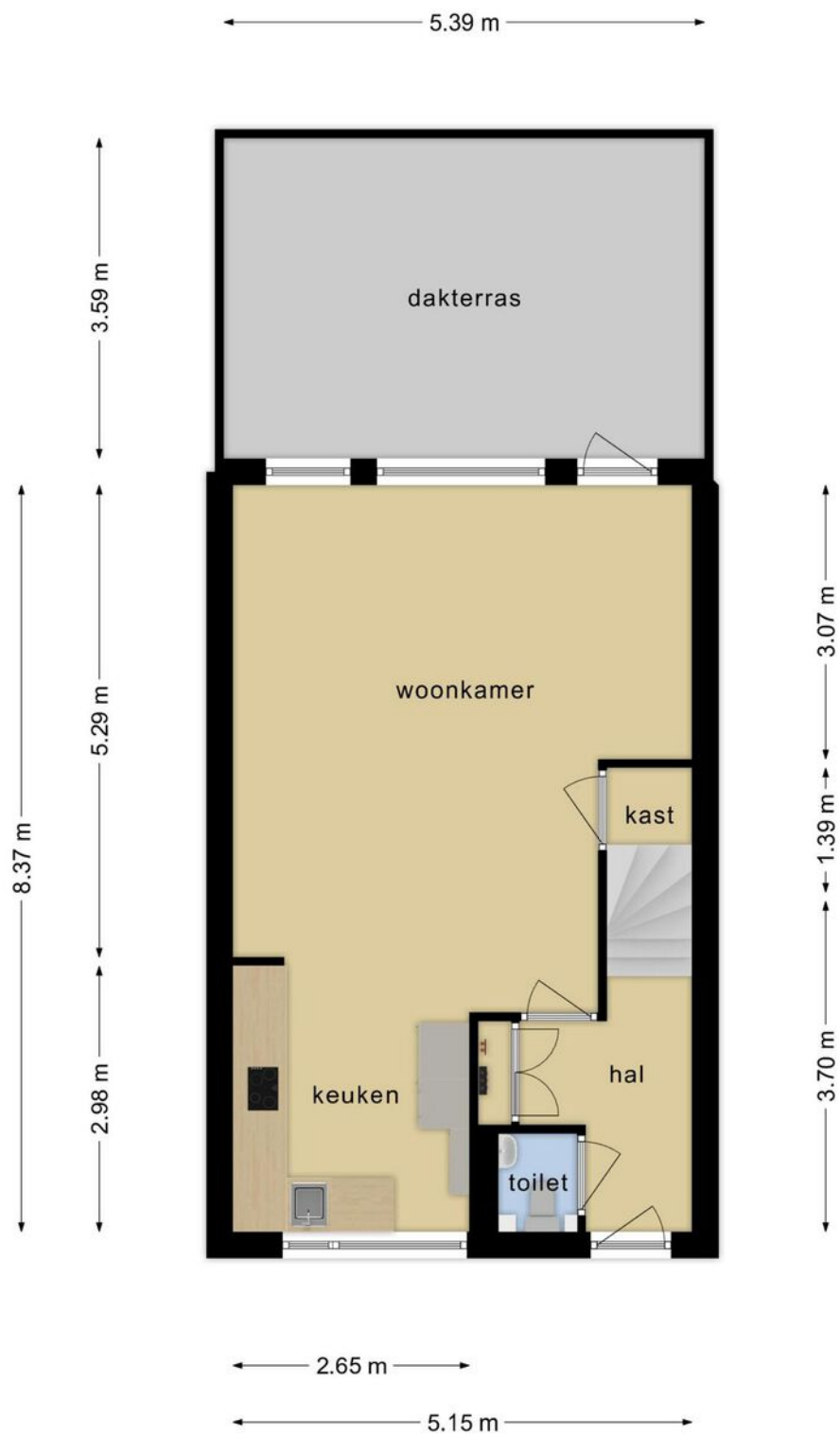






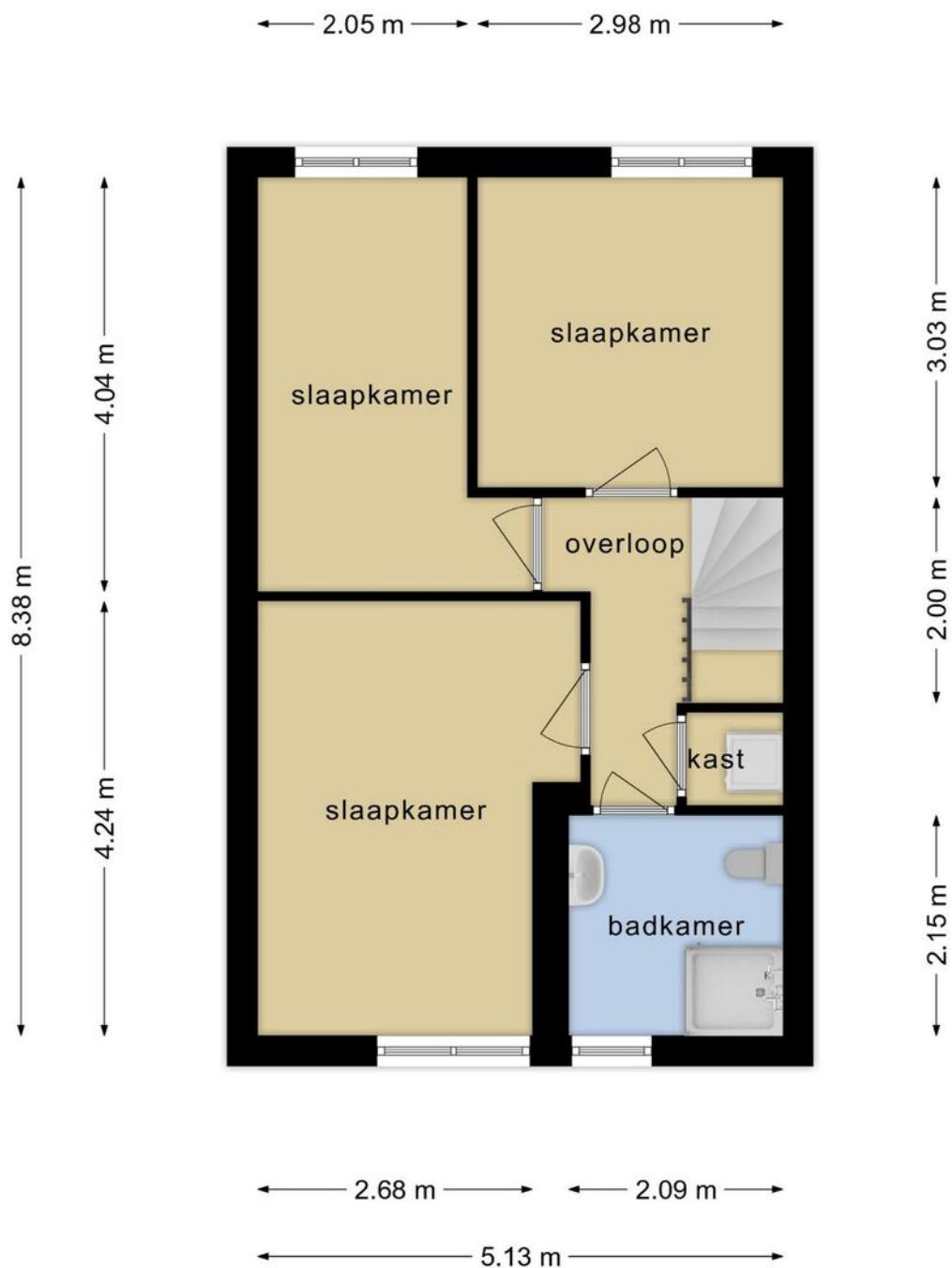


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

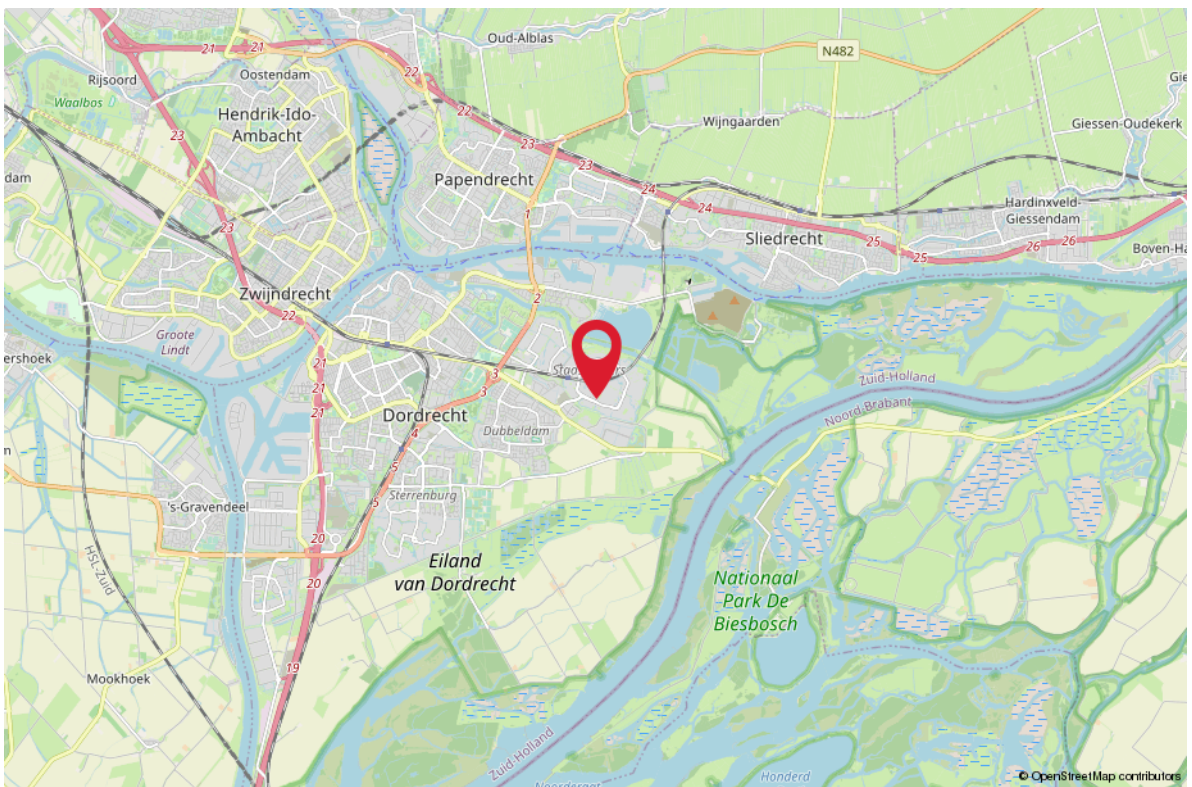
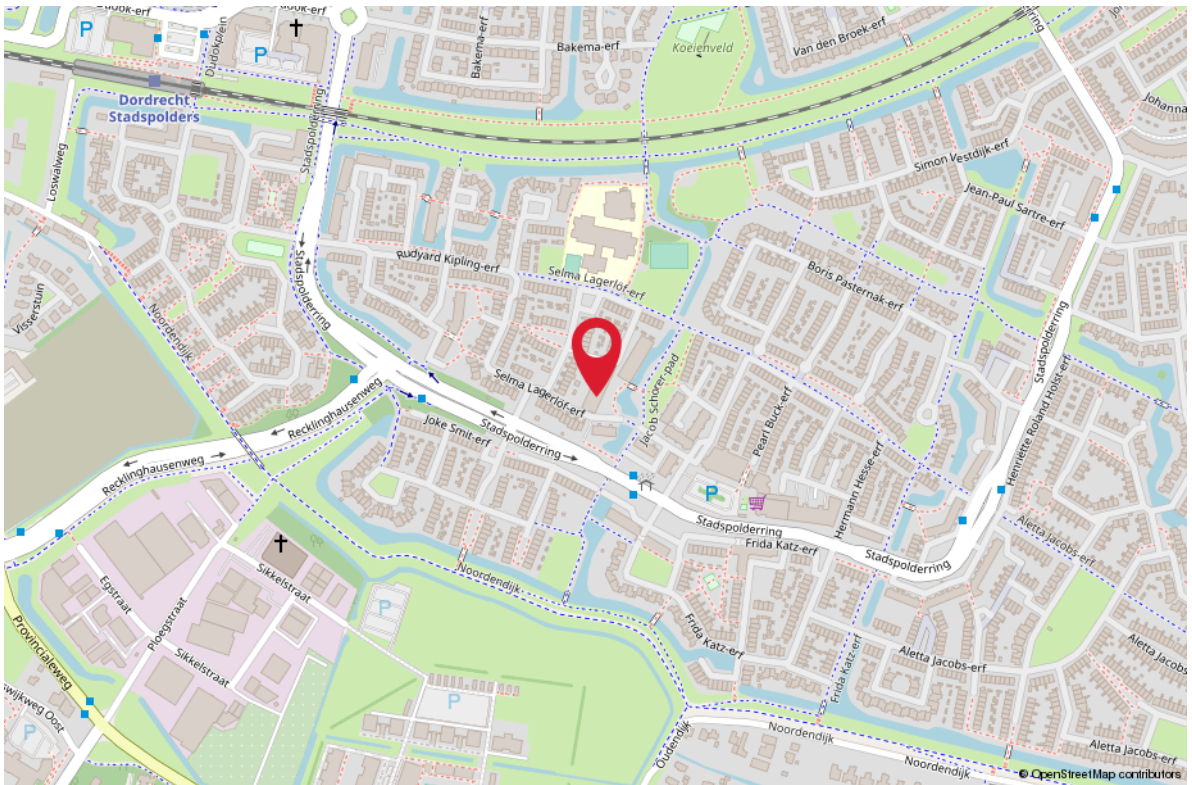
Uw referentie: Selma Lagerlöf-erf



0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie Y Perceel 2393</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

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 avonden 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 voorwaarden (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.

WAARBORG SOM/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 gedeponereerd 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 financieringsvoorbehoud. 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 bouwtechnische 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.

FINANCIËEL 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!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeerd.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te alle tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

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

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

