



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Rijksstraatweg 186  
3316 EJ Dordrecht  
€ 199.500 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
Dordrecht**

Stationsweg 39  
3311 JW Dordrecht

dordrecht@dhbmakelaardij.nl  
0788423562





## Kenmerken Rijksstraatweg 186



Woonoppervlakte: 70 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte: 245 m<sup>2</sup>



Inhoud: 256 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 2010



Aantal kamers: 4



Soort woning: bungalow



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 199.500 k.k.



## Omschrijving Rijksstraatweg 186

Let op, de vraagprijs is EXCLUSIEF BTW. Bent u investeerder? Gegarandeerd minimaal 6% aantoonbaar rendement. Bent u particulier en wilt u het chalet voor uzelf? U kunt tot 365 dagen per jaar recreëren, maar u mag zich hier niet vestigen.

Heerlijk Vrijstaand Chalet met Luxe Faciliteiten op Toplocatie



## Omschrijving Rijksstraatweg 186

Op 1 van de mooiste locaties van Europarcs “De Biesbosch” in Dordrecht, bieden wij u dit prachtige en vrijstaande, 6-persoons chalet aan. Deze vakantiewoning van maar liefst 70m<sup>2</sup> is van het bouwjaar 2010 en staat ook nog eens op 245m<sup>2</sup> eigen grond. Een goede investering aangezien dit park een zelfontwikkeld transformatieprogramma heeft voor de chalet eigenaren. Vraag ons gerust om meer informatie hierover!

### Het Chalet

Dit chalet is van het type “Hackfort 6”, nr 310, hetgeen ruimte biedt aan maximaal 6 personen verdeeld over maar liefst 3 slaapvertrekken. Er is een ruime badkamer met inloopdouche en 2e toilet. De woonkamer is eveneens zeer ruim en heeft uitzicht over de jachthaven. De keuken is modern en voorzien van alle inbouwapparatuur die je wensen kunt. Dit type bungalow beschikt over kunststof kozijnen uit 2012 en een moderne Remeha Avanta ketel uit 2010. Hier hoeft u dus geen zorgen te maken over onverwachte onderhoudskosten. Buiten ligt de tuin op het zonnige zuiden en kun je tot in de late uurtjes genieten van het terras en het uitzicht. De perfecte combinatie van comfort, luxe en vermaak.

### Unieke Ligging

Het chalet ligt pal naast de sfeervolle jachthaven. Huur een bootje, ga suppen of geniet van een andere watersport. Hier aan de westkant van het park geniet je van de rust en het water..... Er zijn verschillende fietstochten en/of wandelroutes in de omgeving van EuroParcs “De Biesbosch” te ontdekken. Maar ook bestemmingen zoals Kinderdijk (Unesco werelderfgoed), Breda, Skicentrum Drechtsteden en Diergaard Blijdorp zijn goed te bereiken vanaf deze locatie. Kies de leukste uit en ga de natuur in!

### De Biesbosch

In Nationaal Park De Biesbosch kan volop gewandeld of gefietst worden door de polders, over dijkjes, langs rivieren, door wilgenbossen en langs dorpjes. Beleef daarnaast de natte, ruige natuur van dit moerasgebied in een bootje of kano op het water. Spot (water)vogels en met een beetje geluk zelfs een bever! Vanaf het bezoekerscentrum in Dordrecht worden avontuurlijke excursies georganiseerd. Overdag of juist 's nachts. Compleet met een kampvuur en spannende verhalen....

### De Stad Dordrecht

Welkom in de oude stad Dordrecht, dat de oudste stad van Holland wordt genoemd (en dus niet van heel Nederland)! Wandel door het historische centrum met Het Hof en de Grote Kerk, bezoek een van de musea of ga winkelen in de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland.

### Parkfaciliteiten

Naast het chalet zijn er talloze faciliteiten op het park waar je gebruik van kunt maken. Denk aan een binnen- en buitenzwembad, fietsverhuur, mogelijkheid tot het huren van een boot, vismogelijkheden vanaf de boot, ontspannen suppen op

het water, gevarieerde animatie, E-chopper verhuur voor de avontuurlijke types, en heerlijke eetgelegenheden in het restaurant en de snackbar. Voor de kinderen is er een speeltuin, sportveld en zelfs een indoor speelparadijs. Geen zin in de was? Geen probleem, er is ook een wasserette beschikbaar.



## Omschrijving Rijksstraatweg 186

LET OP! Permanente bewoning is niet toegestaan, wél kun je hier 375 dagen per jaar recreëren.

Er zijn tevens goede rendementen te behalen (gemiddeld 6%) indien u het chalet wilt laten verhuren door Europarcs zelf. Meer informatie over de bezettingsgraad en parkkosten? Graag een bezichtiging laten inplannen? Contacteer ons!

Voor de afmetingen en plattegronden verwijzen wij naar de bijlagen.

### ALGEMEEN

- Zeer comfortabel 6 persoons recreatiechalet op 245m<sup>2</sup> eigen grond;
- Kunststof kozijnen met dubbel HR++ beglazing;
- 3 Ruime slaapkamers;
- Toekomst bestendig park met transformatie programma voor chaleteigenaren;
- Tuin op het zuiden gelegen, pal naast de jachthaven;
- Goede verhuurmogelijkheden;
- Voldoende parkfaciliteiten zoals een binnen-en buitenzwembad, restaurant etc.
- Oplevering kan in overleg spoedig plaatsvinden.

De Huizenbemiddelaar is aangesloten bij branchevereniging VBO. Neem altijd uw eigen VBO aankoopmakelaar mee.

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebeoordeling en een vrijblijvend adviesgesprek.

Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar Dordrecht en Papendrecht is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het staat de (potentiële) koper vrij om de opgegeven afmetingen zelf na te meten.





# Rijksstraatweg 186 in beeld







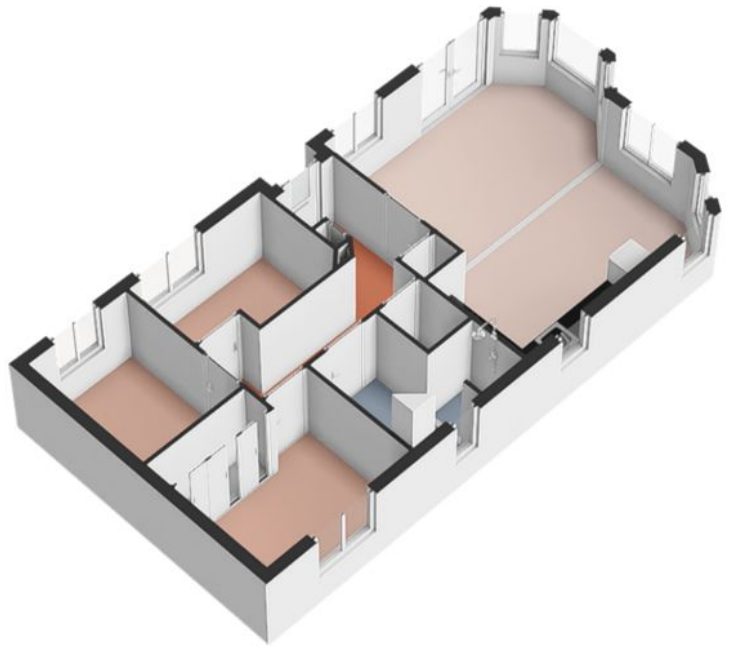
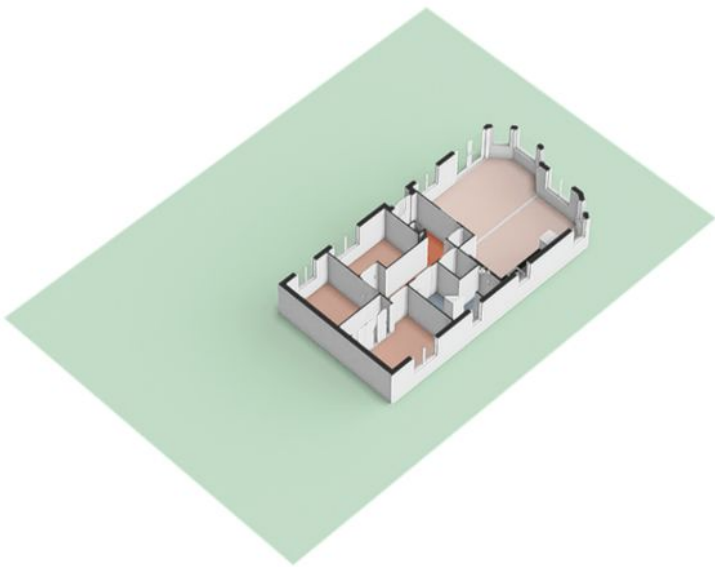














## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Rijksstraatweg 186
Postcode	3316 EJ
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	bungalow
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2010
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	70
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	245
Inhoud (m <sup>3</sup> )	256
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	hr, 2010, combi, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 10 jan 2034
Isolatie	dubbel glas





## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.



**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda





## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.



