




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Jacob Van Ruisdaelstraat 1
3314 HL Dordrecht
€ 485.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar**
Zwijndrechtse Waard

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

robbie@dehuizenbemiddelaar.nl
0643561521



Kenmerken Jacob Van Ruisdaelstraat 1



Woonoppervlakte: 136 m²



Aantal kamers: 6



Perceeloppervlakte: 128 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 471 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 2021



Vraagprijs: € 485.000 k.k.



Omschrijving Jacob Van Ruisdaelstraat 1

Wonen als nieuw in deze ruime hoekwoning gebouwd in 2021, gelegen in de moderne nieuwbouwwijk "De Tuinen van Krispijn" in Dordrecht.

Met een royale 136 m² aan woonoppervlak en maar liefst vijf slaapkamers biedt deze woning volop ruimte en flexibiliteit om naar eigen wens in te richten. De woning valt op door zijn lichte façade en nette strakke afwerking, wat zorgt voor een moderne, frisse uitstraling.

Ook op duurzaamheid is niet bespaard: de woning heeft energielabel A++, is volledig gasloos, aangesloten op stadsverwarming, en voorzien van 10 eigen zonnepanelen.

Verder biedt de woning een extra grote woonkamer, dankzij de uitbouw, een strakke open keuken, een luxe badkamer, en een zonnige achtertuin met berging op het zuidwesten.

De gehele woning heeft vloerverwarming met per ruimte instelbare temperaturen, wat overal voor een aangename warmte zorgt. Achter de woning ligt een hofje met een gezamenlijk parkeerterrein, inclusief een eigen parkeerplaats en ruime opties voor privé- en bezoekersparkeren. Het onderhoud van het terrein wordt verzorgd via een VVE, waarvoor een maandelijkse bijdrage van €26,80- geldt.

Alle voorzieningen zijn binnen handbereik. De ligging is gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A16/A15, scholen, openbaar vervoer en winkels.

Kom deze woning zelf bekijken en laat u verrassen! (BIJ VOORKEUR VRAGEN WIJ U CONTACT OP TE NEMEN VIA FUNDA).

INDELING

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (10 groepen), stadsverwarming unit, waterontharder en een net betegelde toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje in kleurstelling antraciet met mechanische ventilatie.

Verder geeft de hal toegang naar de 1e verdieping via de trap en middels de deur toegang naar de woonkamer.





Omschrijving

Jacob Van Ruisdaelstraat 1

Woonkamer

Ruime lichte woonkamer met openslaande dubbele deuren naar de achtertuin. De ruimte is strak afgewerkt met glasvliesbehang en een nette verlijmde pvc vloer gelegen over de gehele woning. Het plafond is afgewerkt met spac spuitwerk. De gehele woonruimte wordt verwarmd via vloerverwarming.

Keuken

Moderne strakke keuken uitgevoerd in de neutrale kleurstelling wit met antraciet. De open keuken heeft een parallelstelling en is voorzien van top kwaliteit inbouwapparatuur; bora kookplaat met afzuiging en 4 zones, combi-oven (bosch) en vries- en koelkast (bosch), quooker Cube en vaatwasser (bosch). De dubbele openslaande deuren geven toegang tot de zonnige, ruime voortuin.

1e Verdieping

Via de trap (pvc bekleed) kom je uit op de overloop die toegang geeft naar 3 slaapkamers, badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

De gehele 1e verdieping, inclusief badkamer heeft vloerverwarming met eenzelfde pvc vloer. Alle slaapkamers behoudens, die met het Franse balkon zijn voorzien van (voorzet)horren.

Slaapkamer 1 (ca. 3,99m x 2,39m). Gelegen aan de achterzijde (zuidwesten) van de woning en beschikt over een draairaam en rooster. Deze kamer is voorzien van een gedeeltelijk (renovlies)behang.

Slaapkamer 2 (ca. 5,09m x 2,96m). Gelegen aan de achterzijde van de woning voorzien van een draaikipraam en vast raam met rooster. Deze kamer is voorzien van een gedeeltelijk (renovlies)behang.

Slaapkamer 3 (ca. 3,61m x 2,96m). Gelegen aan de voorzijde (noordoosten) van de woning met openslaande deuren (naar binnen), frans balkon en elektrisch rolluik. Deze kamer is voorzien van een gedeeltelijk (renovlies)behang.

Badkamer

Modern betegelde ruime badkamer in kleurstelling antraciet voorzien van een douchecabine met wastafelmeubel, gedeeltelijk afgescheiden wandcloset en designradiator.

2e Verdieping

De overloop geeft toegang naar 2 slaapkamers en de wasruimte.



Omschrijving Jacob Van Ruisdaelstraat 1

Slaapkamer 4 (ca. 3,70m x 2,95m). Gelegen aan de achterzijde van de woning voorzien van fakro dakraam van kunststof en airco systeem van LG.

Slaapkamer 5 / werkkamer (ca. 2,21m x 2,95m). Gelegen aan de voorzijde van de woning voorzien van fakro dakraam van kunststof.

Wasruimte

Ruime wasruimte met was- en droogopstelling. In de technische ruimte tegenover de wasruimte vind je de mechanische ventilatie en omvormers voor de zonnepanelen.

TUINEN

De achtertuin met berging is gesitueerd op het zuidwesten en is voorzien van een elektrisch zonnescherm. De vloer is betegeld met keramische tegels.

Tevens is er een achterom aanwezig welke toegang verleent tot de privé-parking, die zich pal achter de achtertuin begeeft.

De voortuin is deels betegeld en omheind met een haag en is gelegen op het noordoosten.

ALGEMEEN

- Moderne eengezinswoning opgeleverd in 2022;
- Gasloos, aangesloten op het stadsverwarmingsnet;
- Energielabel A++;
- 10 Zonnepanelen;
- Royale lichte woonkamer met openslaande deuren;
- Vloerverwarming aanwezig in de hele woning;
- 5 Slaapkamers + wasruimte
- Ruime luxe badkamer
- Tuin op het zuidwesten
- Privé parkeerplaats aanwezig op mandelig parkeerterrein
- Onderhoud mandelig parkeerterrein via (VVE €26,80- p/mnd)
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een eigen laadpaal
- Oplevering: in overleg

De Huizenbemiddelaar is lid VBO. Neem altijd uw eigen VBO makelaar mee!

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



Omschrijving Jacob Van Ruisdaelstraat 1

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 (m²) en inhoud (m³) 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.



Jacob Van Ruisdaelstraat 1 in beeld



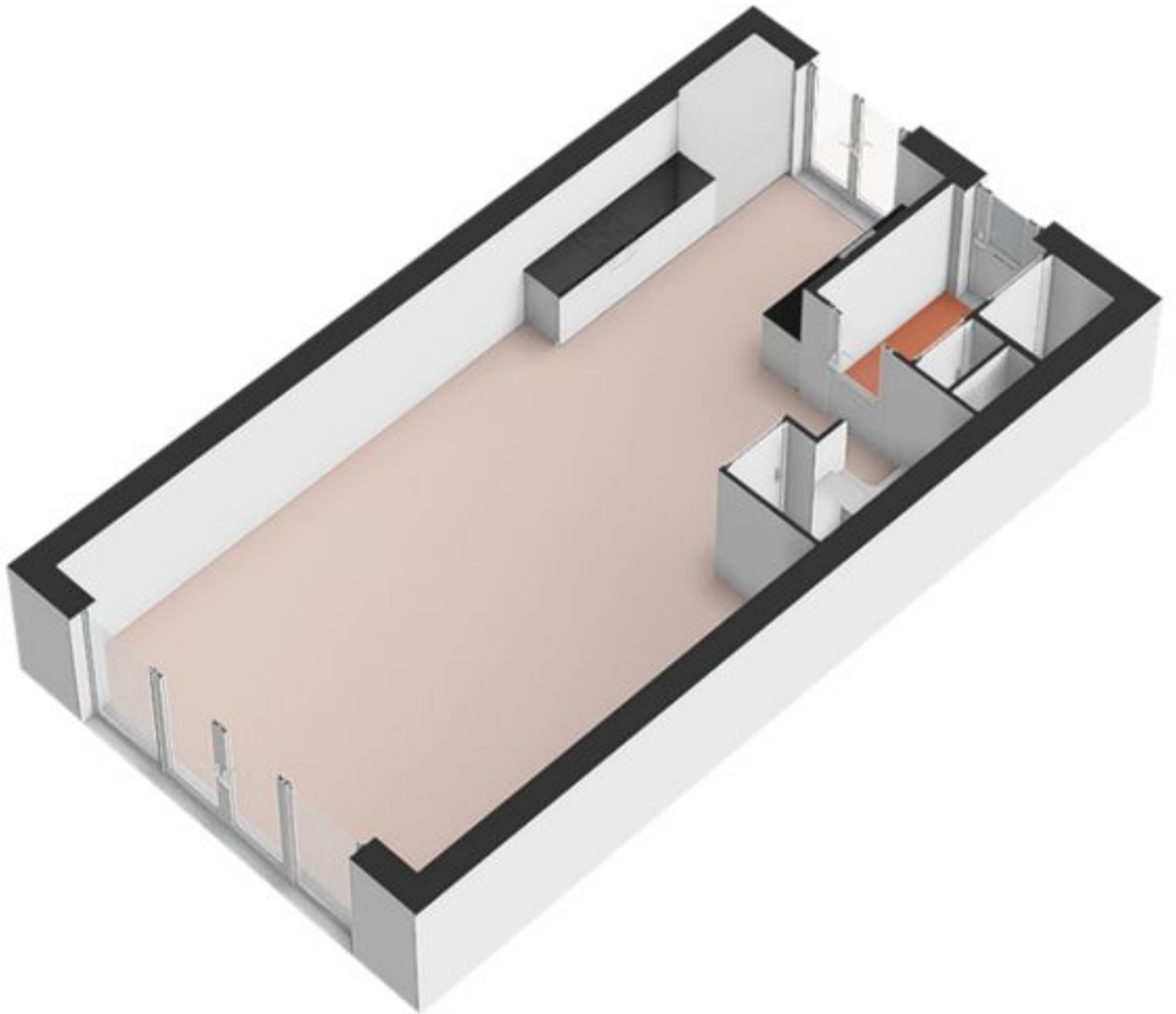


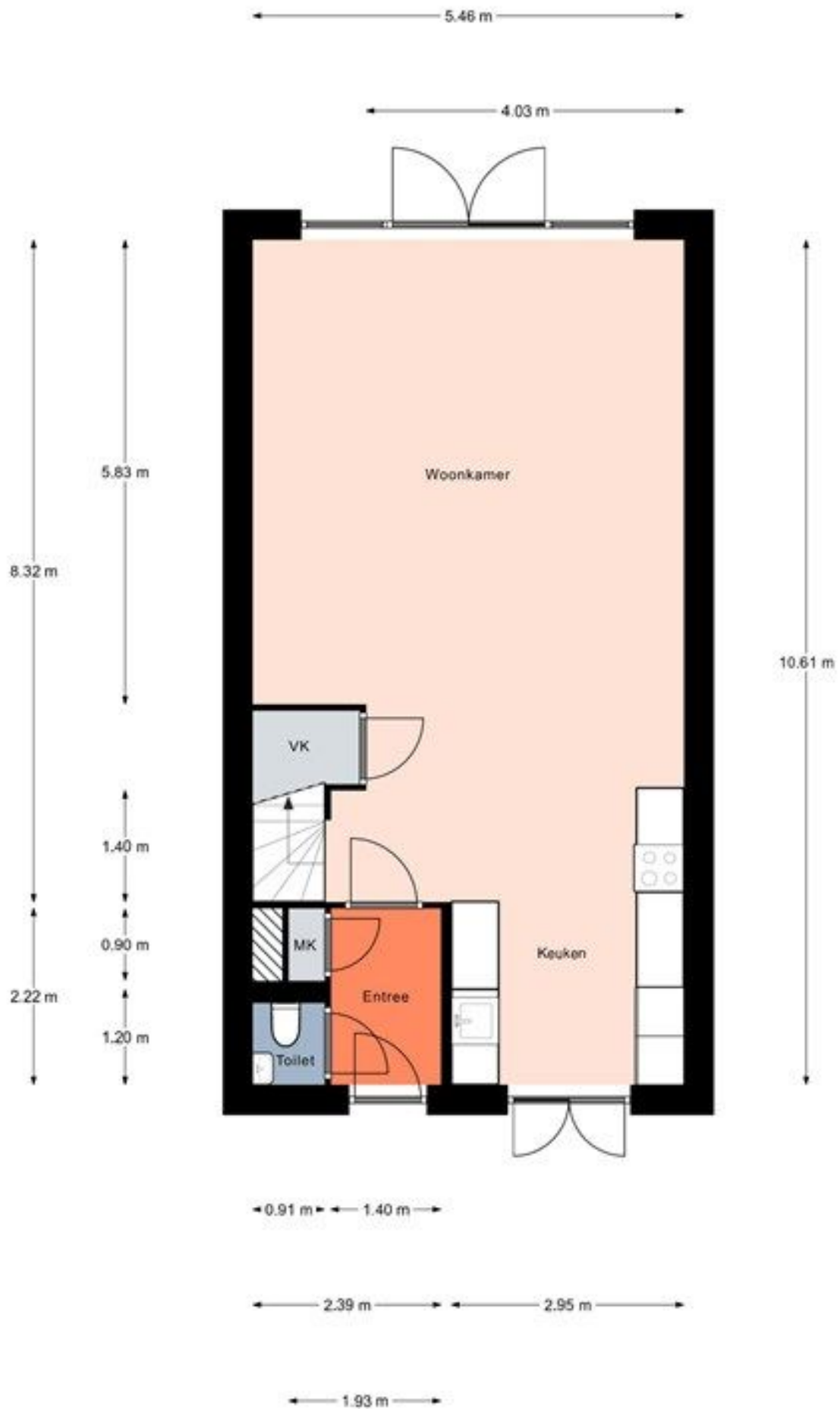




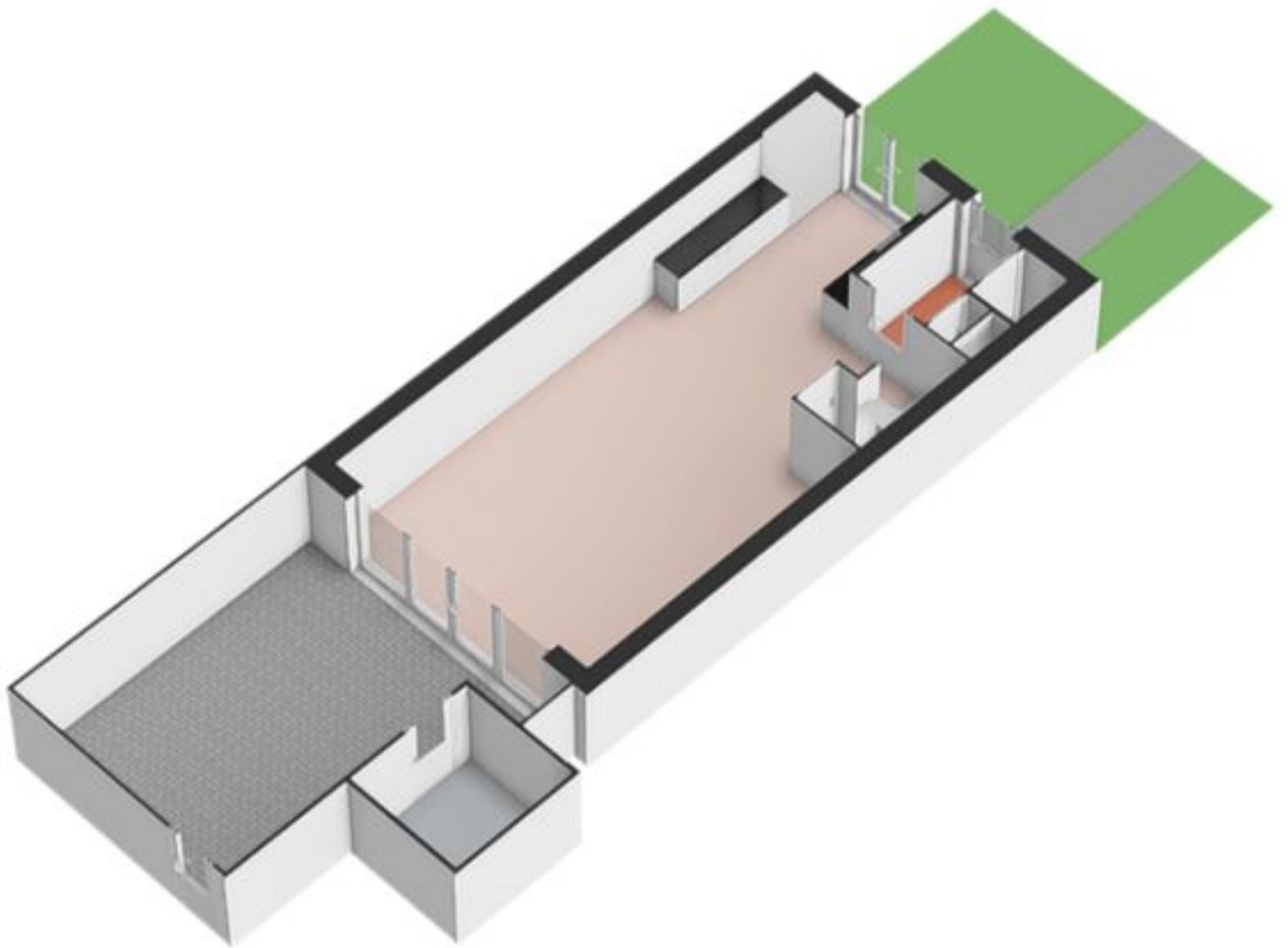


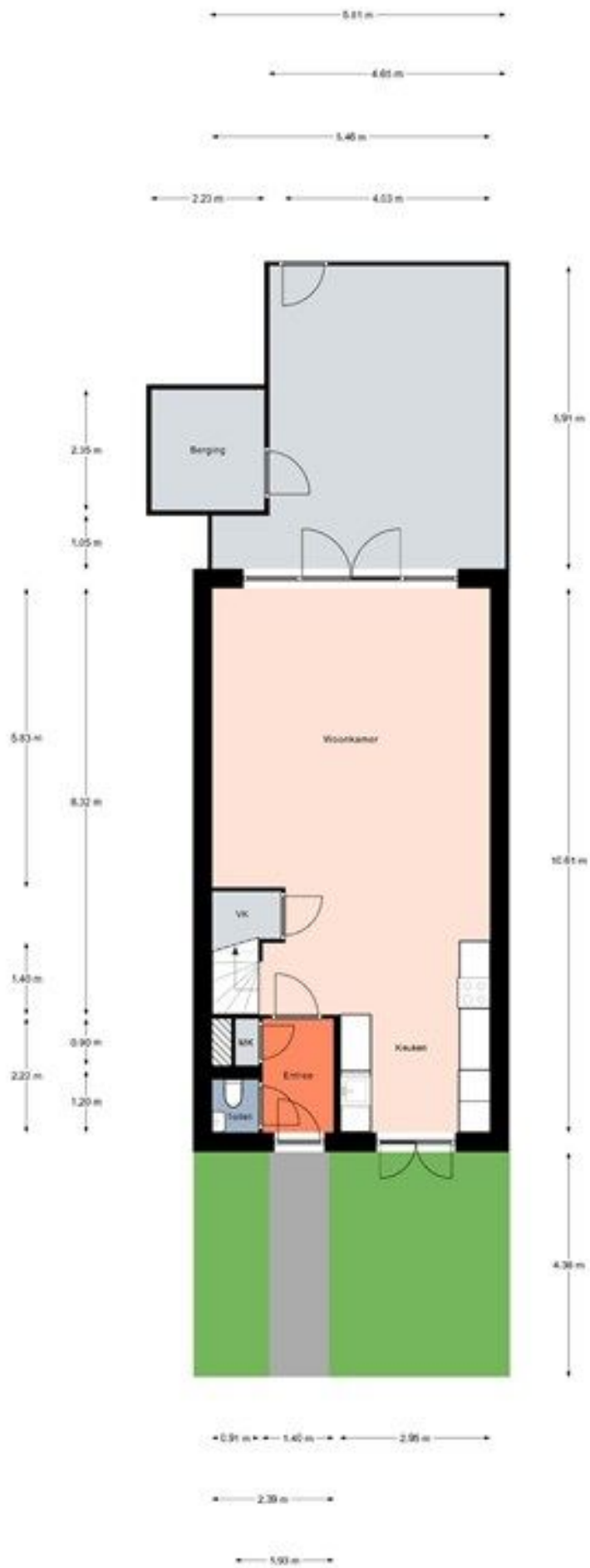




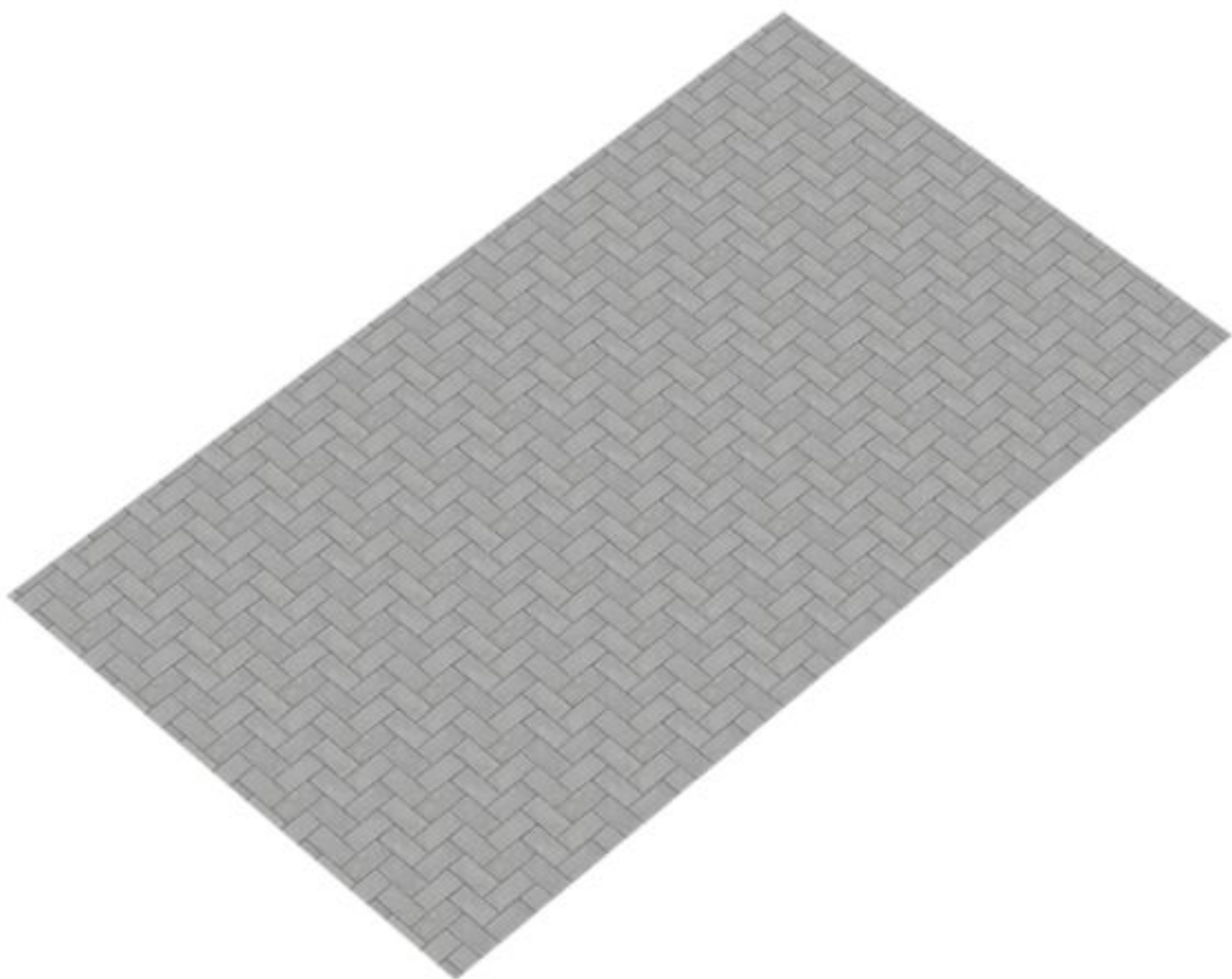


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

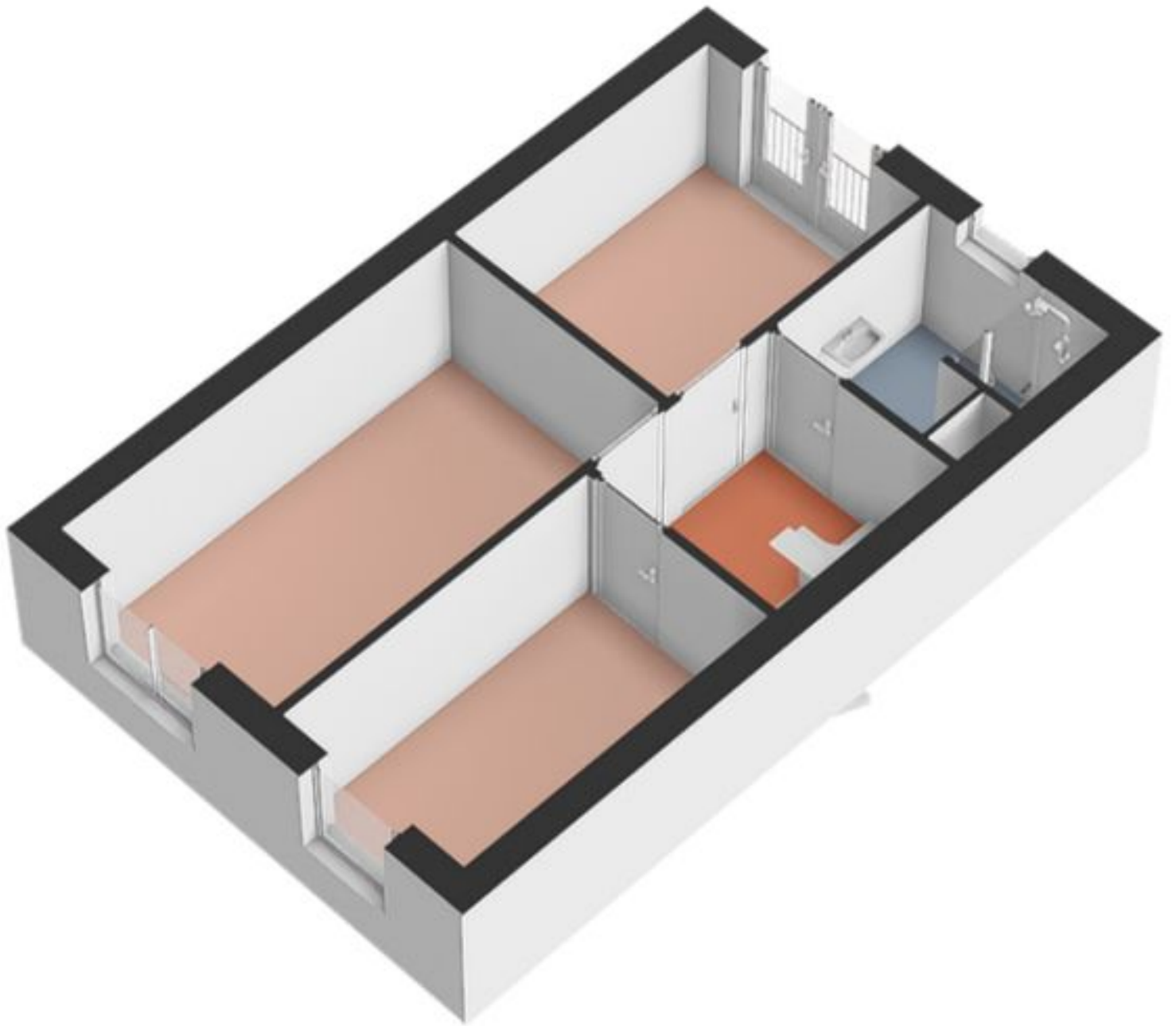


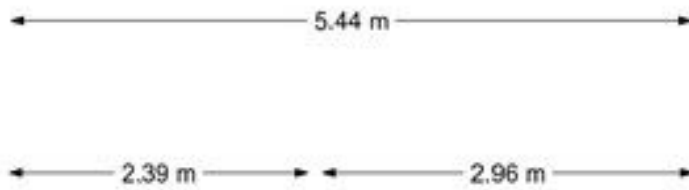
← 2.64 m →

↑
4.58 m
↓

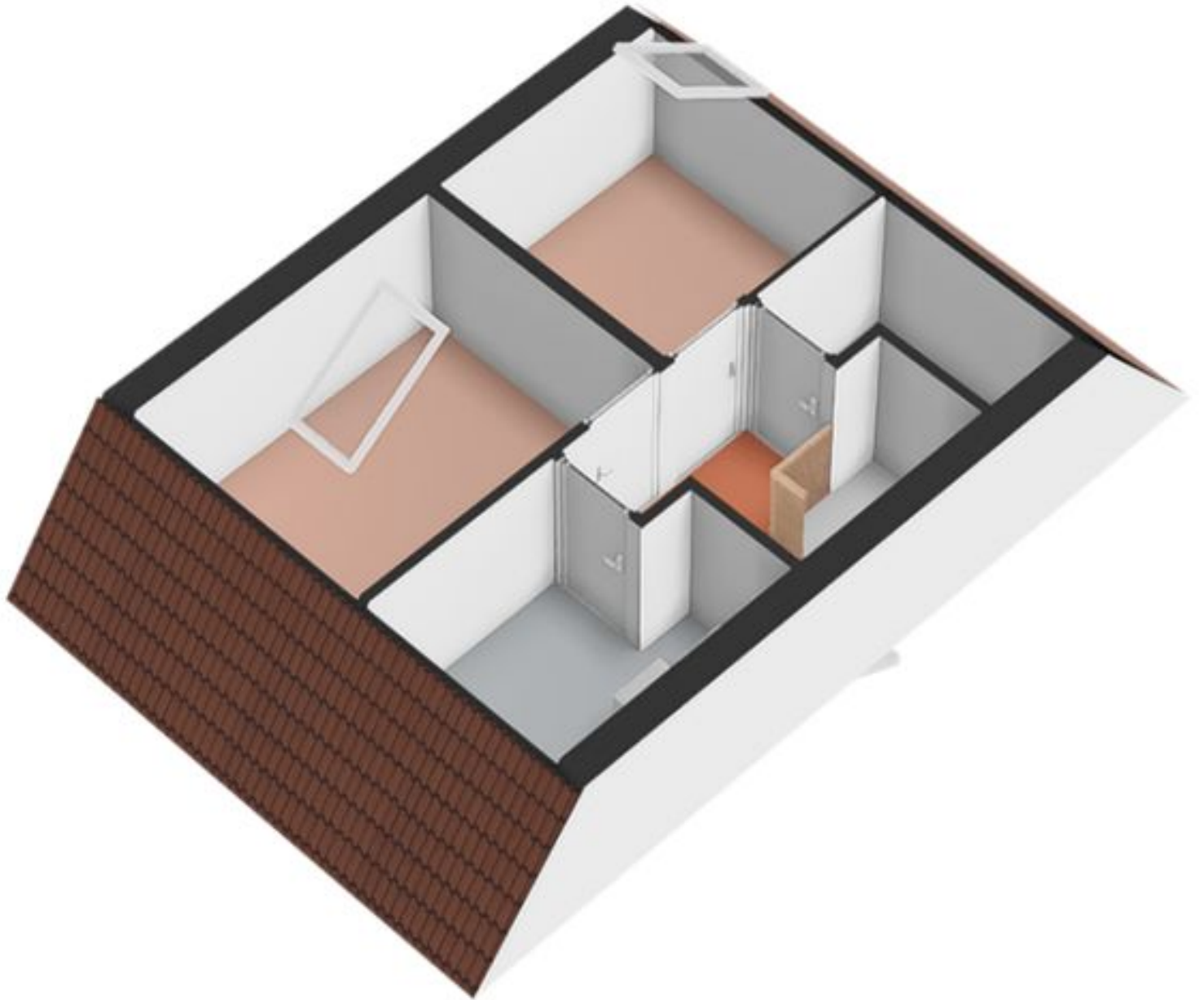


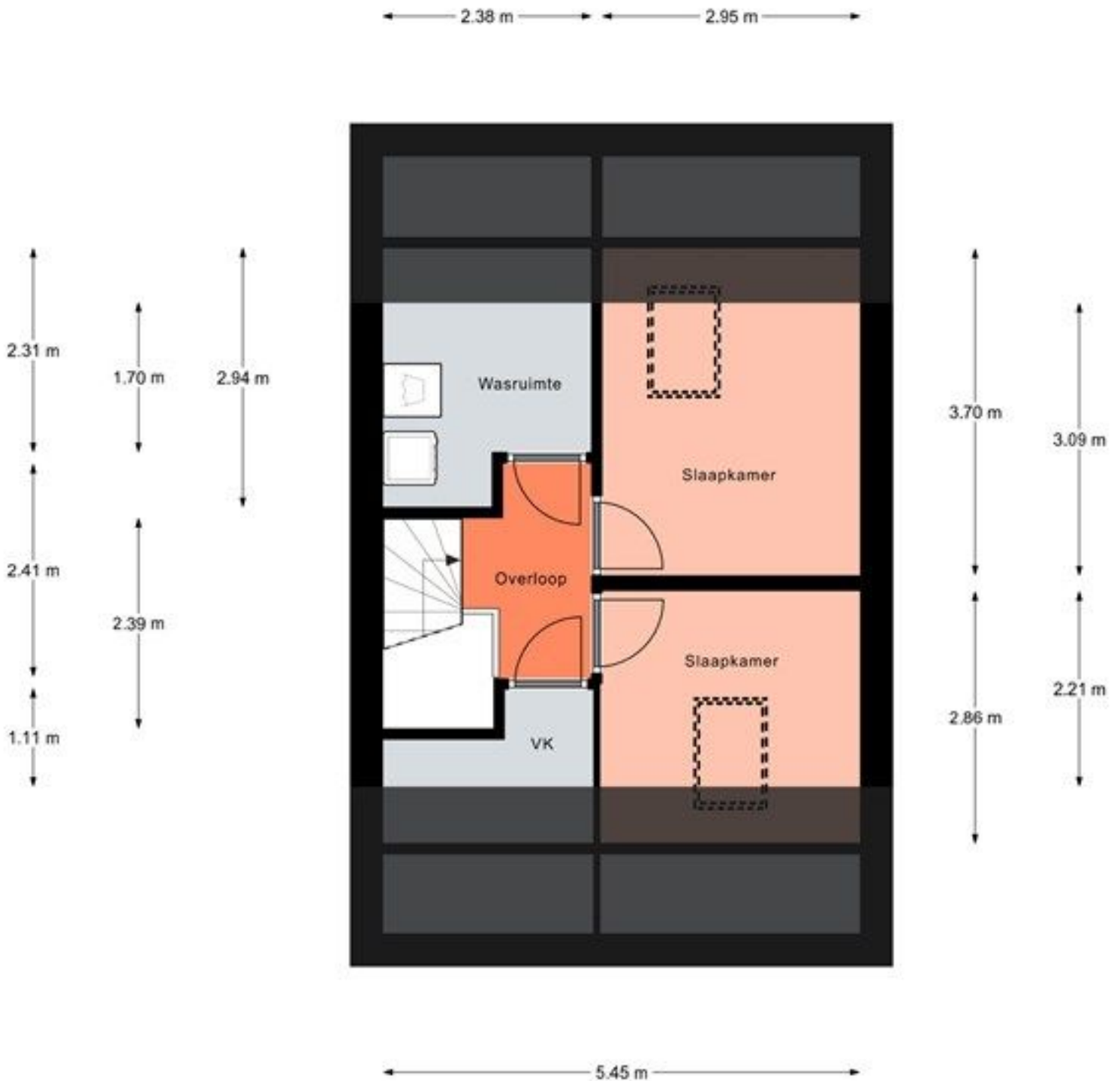
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Jacob Van Ruisdaelstraat 1
Postcode	3314 HL
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2021
Woonoppervlakte (m ²)	136
Perceeloppervlakte (m ²)	128
Inhoud (m ³)	471
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Verwarming	stadsverwarming
Energielabel	APLUSPLUS, vervaldatum: 30 nov 2031
Isolatie	volledig geïsoleerd



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.

