




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



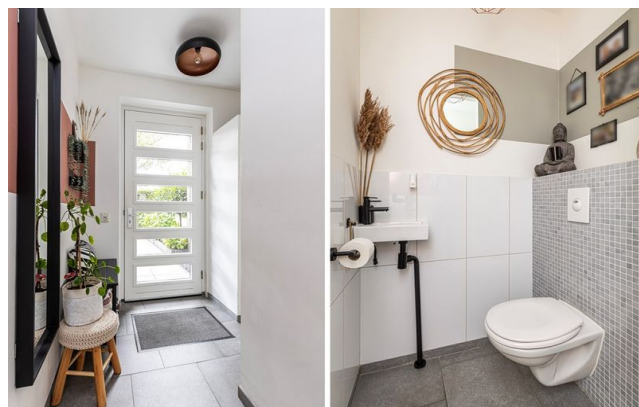
**Rijksstraatweg 91B
3316 EE Dordrecht
€ 400.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Zwijndrechtse Waard**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

robbie@dehuizenbemiddelaar.nl
0643561521



Kenmerken Rijksstraatweg 91B



Woonoppervlakte: 125 m²



Perceeloppervlakte: 177 m²



Inhoud: 409 m³



Bouwjaar: 2005



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 400.000 k.k.



Omschrijving Rijksstraatweg 91B

Met veel plezier nodigen wij u uit om een kijkje te komen nemen in deze instapklare en energiezuinige 3-onder-1 kap eengezinswoning uit 2005. Met maar liefst 125m² aan hoogwaardig afgewerkte woonruimte, waaronder vier goede slaapkamers, een grote luxe badkamer, een aparte wasruimte, een groene voor-en achtertuin en het gewilde energielabel A, biedt deze woning alles wat een modern gezin kan wensen!

Via een charmant eigen bruggetje bereik je de ruime voortuin, gelegen op het oosten en heerlijk beschermt door de groene hagen. Eenmaal binnen word je verwelkomd in de lichte woonkamer met sfeervolle allesbrander en doorloop naar de moderne open keuken. Perfect voor gezellige avonden met vrienden en familie. De op het westen gelegen achtertuin is ideaal voor zonliefhebbers en biedt met de pergola ook een schaduwrijk en gezellig plekje om te ontspannen. De woning is door de jaren heen uitstekend onderhouden, met recent professioneel buitenschilderwerk in 2021 en de installatie van 8 zonnepanelen in 2023. Samen met de goede isolatie zorgt dit voor een lage energierekening.

De woning ligt zeer gunstig nabij uitvalswegen zoals de N3, A16 en A15. Bovendien ligt het historische stadscentrum op slechts 10 minuten afstand. Zin om te wandelen of te fietsen? U bent vanaf hier binnen enkele minuten in de Nieuwe Dordtse Biesbosch.

Nog steeds aan het lezen? Dan wordt het tijd om deze moderne, jonge gezinswoning eens van dichtbij te bewonderen. Kom over de brug en contacteer ons snel voor het inplannen van de afspraak. Wij staan te popelen om deze prachtige woning aan u te laten zien!

INDELING

Begane grond

Via de hal betreed je deze mooie woning, die beschikt over een moderne meterkast met 10 groepen (slimme meter) en een moderne half betegelde toiletruimte in wit/grijze kleurstelling, voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De halvloer en toiletruimte zijn afgewerkt met natuursteen tegels en de wanden en plafonds zijn gestuukt.

De lichte woonkamer (6.40 x 4.84m) heeft een sfeervolle allesbrander en een mooie eiken vloer welke doorloopt naar de moderne keuken. Onder de trap is deze vloer doorgelegd en is er een handige bergruimte gecreëerd. De woonkamer geeft via een openslaande deur, voorzien van insecten hor, toegang tot de zonnige en groene achtertuin. De afwerking van de woning is erg netjes en strak te noemen, o.a. door de gestuukte wanden en plafonds en de kwaliteit van het schilderwerk.



Omschrijving Rijksstraatweg 91B

De landelijk-moderne open keuken (3.24 x 2.64m) heeft een U-opstelling en is uitgerust met een Terrazzo granieten aanrechtblad, antracietkleurige kastfronten, pannenlades en 1½ spoelbak. Verder beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits kookplaat, combi-oven (2023, met wifi), koelkast (2022), drie laden diepvries, vaatwasmachine en afzuigschouw. Dankzij het grote raam heeft u naast veel lichtinval ook een prettig uitzicht op uw grote voortuin.

1e verdieping

Via de trapopgang kom je uit op een ruime overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en een vergrote, luxe badkamer. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en alle wanden en plafonds op de 1e verdieping zijn netjes glad gestuukt. De trapbekleding is in 2022 vernieuwd.

Slaapkamer 1 (4.84 x 3.21m), dit is de grootste slaapkamer en is gelegen aan de voorzijde (oosten) van het pand. In de ochtend schijnt de zon hier heerlijk binnen.

Slaapkamer 2 (3.20 x 2.37m) en slaapkamer 3 (3.20 x 2.36m), zijn gelegen aan de achterzijde (westen) en v.v. elektrische rolluiken (2021) die werken op zonne-energie (kleur antraciet). Leuk detail voor de kinderen: beide slaapkamers zijn onderling te bereiken door een houten schuifdeur.

De badkamer (3.48 x 2.33m) is heerlijk ruim en stijlvol vormgegeven en uitgevoerd in wit/grijze kleurstelling met comfortabele inloopdouche (v.v. easydrain afvoer), riant hoekligbad, wandcloset en houten wastafelmeubel met twee moderne wastafels, verwarmde led spiegel en ingebouwde kranen. Verwarming geschiedt middels een design radiator.

2e verdieping

Via de vaste trapgang bereik je de zolderetage met een ruime open slaapkamer en een praktische wasruimte met wasmachine- en drogeropstelling. Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer, en hebben gemakkelijk toegang tot de vele opbergruimte achter de knieschotten (tevens voorzien van laminaat).

Slaapkamer 4 (4.84 x 3.74m) is een fijne lichte slaapkamer (momenteel in gebruik als ouderslaapkamer), voorzien van een hoog plafond en een Velux dakraam.

De wasruimte (4.84 x 1.85m) is een aparte afgesloten ruimte en voorzien van de aansluiting was-apparatuur, de opstelplaats voor de combiketel (Remeha Tzerra CW-5, geplaatst in 2020) en de mechanische ventilatie-unit. Een extra Velux dakraam zorgt voor de nodige lichtinval waardoor er tevens een goede werkplek is gerealiseerd.



Omschrijving Rijksstraatweg 91B

Buiten

De ruime voortuin (13.34 x 4.84m) is gelegen op het oosten, en oogt netjes en verzorgd. Leuk detail: de voortuin is te bereiken via een heus eigen bruggetje! Daarnaast biedt het een eigen parkeerplek voor een motor. Verder is de tuin speels ingericht met een zithoek naast de voordeur en voorzien van keramische tegels, diverse beplanting en natuurgetrouw kunstgras. Fijn voor de mensen zonder al te groene vingers.

De keurige en tevens ook onderhoudsvriendelijke achtertuin (8.89 x 5.10m) is gelegen op het zonnige westen. Voorzien van mooie beplanting, keramische tegels, hardhouten vlonder, natuurgetrouw kunstgras, en een sfeervolle houten pergola waaronder u tot in de late uurtjes heerlijk een wijntje kunt doen.....U geniet hier namelijk van de middag- en avondzon.

Tegen de achtergevel is een elektrisch zonnescherf (kleur antraciet) en een waterkraan gemonteerd. Aan de andere zijde van de tuin bereik je de riante berging (4.85 x 2.46m), welke voorzien is van elektra en een ruime werkbank. Tevens is via de berging de achterom bereikbaar, welke uitkomt op de gezamenlijke parkeerplaats.

Algemeen

- Superzuinig energielabel A (volledig geïsoleerd);
- Instapklaar, modern en zeer goed onderhouden;
- 8 Zonnepanelen (eigendom, geplaatst in februari 2023);
- Vergrote, luxe badkamer met inloopdouche én hoekligbad;
- Buitenzijde schilderwerk uitgevoerd door erkend schildersbedrijf in mei 2021;
- Slaapkamers achterzijde v.v. elektrische rolluiken met zonnecellen;
- Remeha Tzerra CW 5 (eigendom, geplaatst in 2020);
- Inbouwapparatuur keuken is deels vernieuwd in 2022/2023;
- Dichtbij de uitvalswegen N3 en A15, A16, natuur en het stadshart;
- Oplevering in overleg, voorkeur half december 2024

Ondanks bovenstaande informatie met zorg is samengesteld kunnen aan eventuele afwijkingen of onjuistheden geen rechten ontleend worden.

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



Omschrijving Rijksstraatweg 91B

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

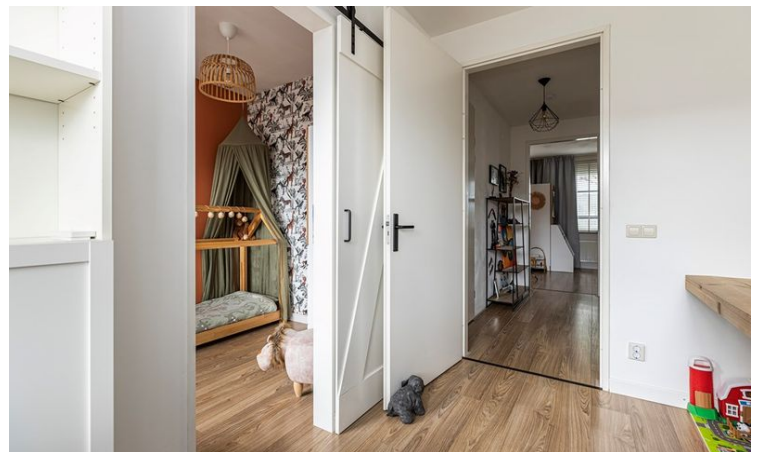
De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie 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.



Rijksstraatweg 91B in beeld





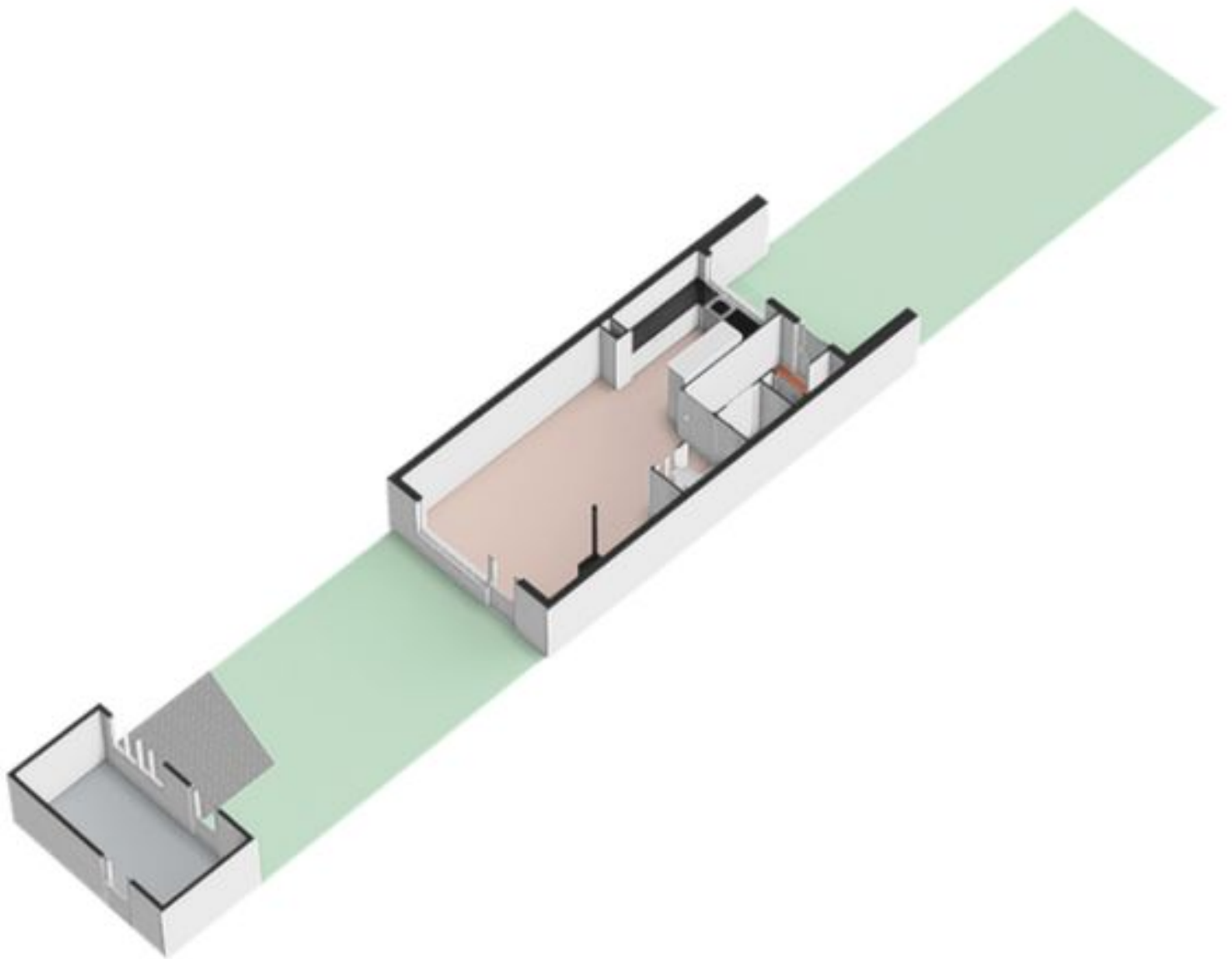


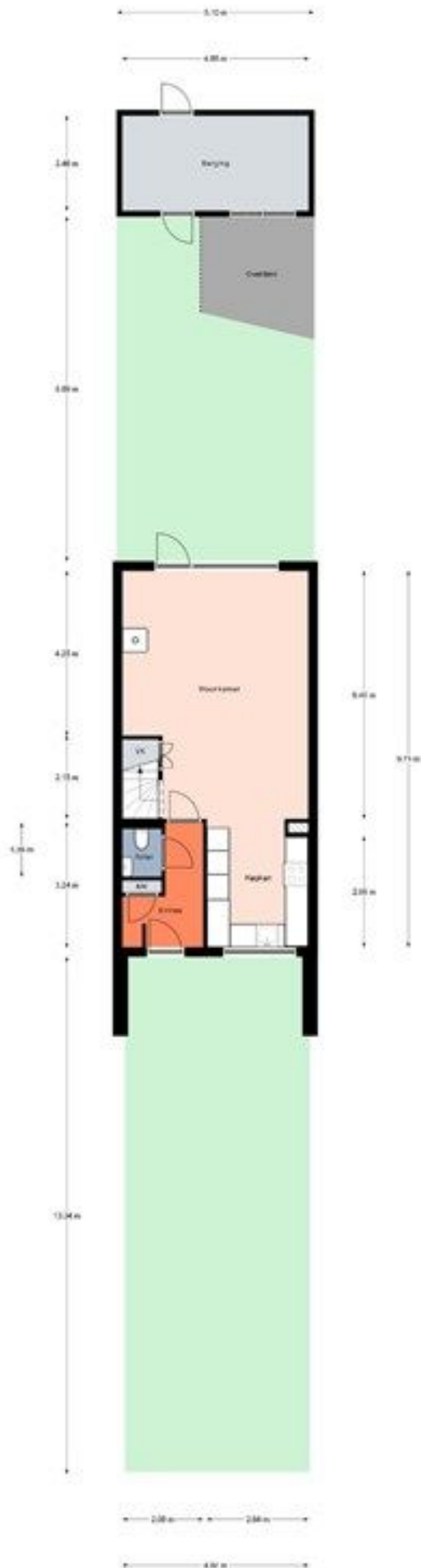




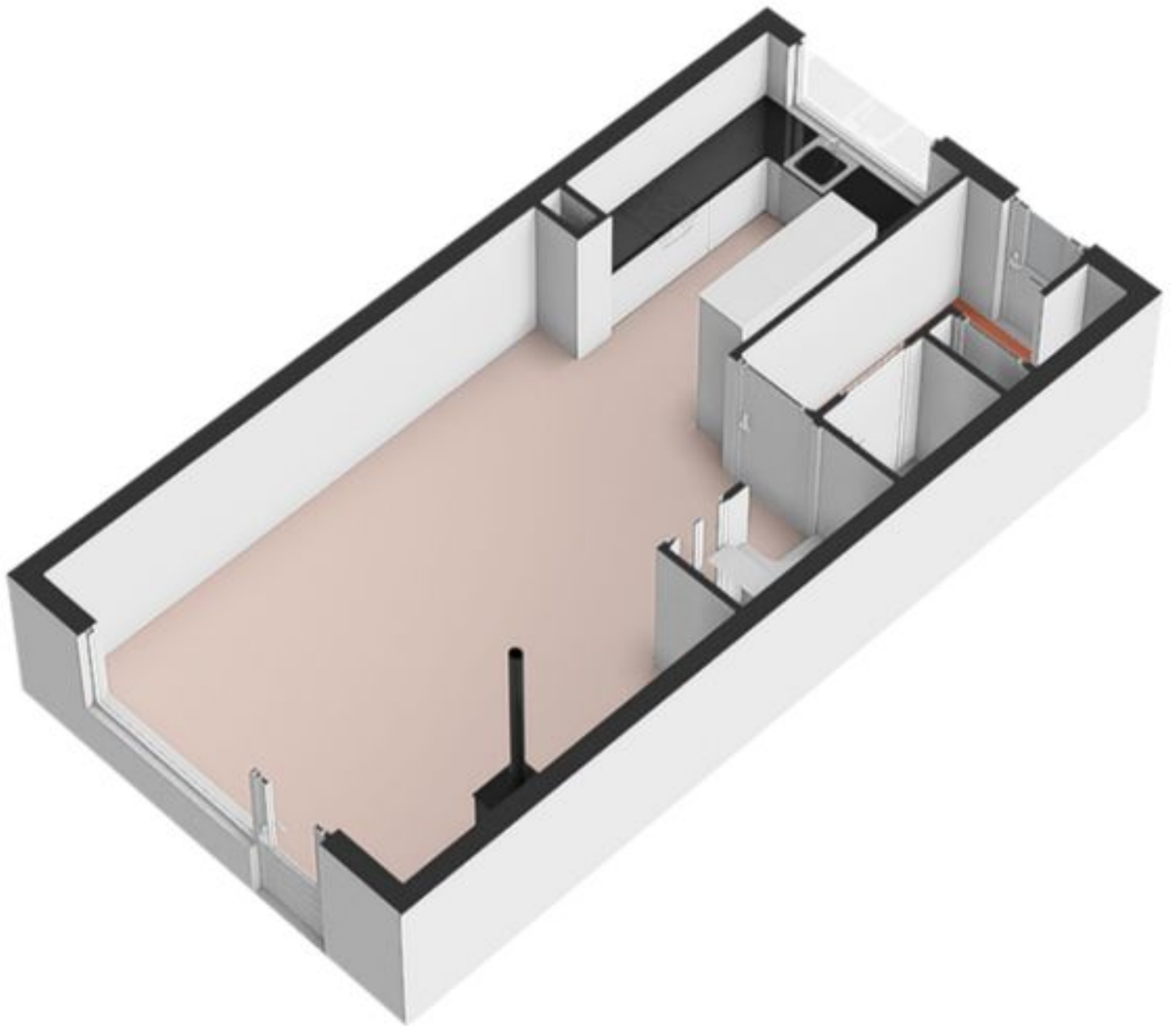


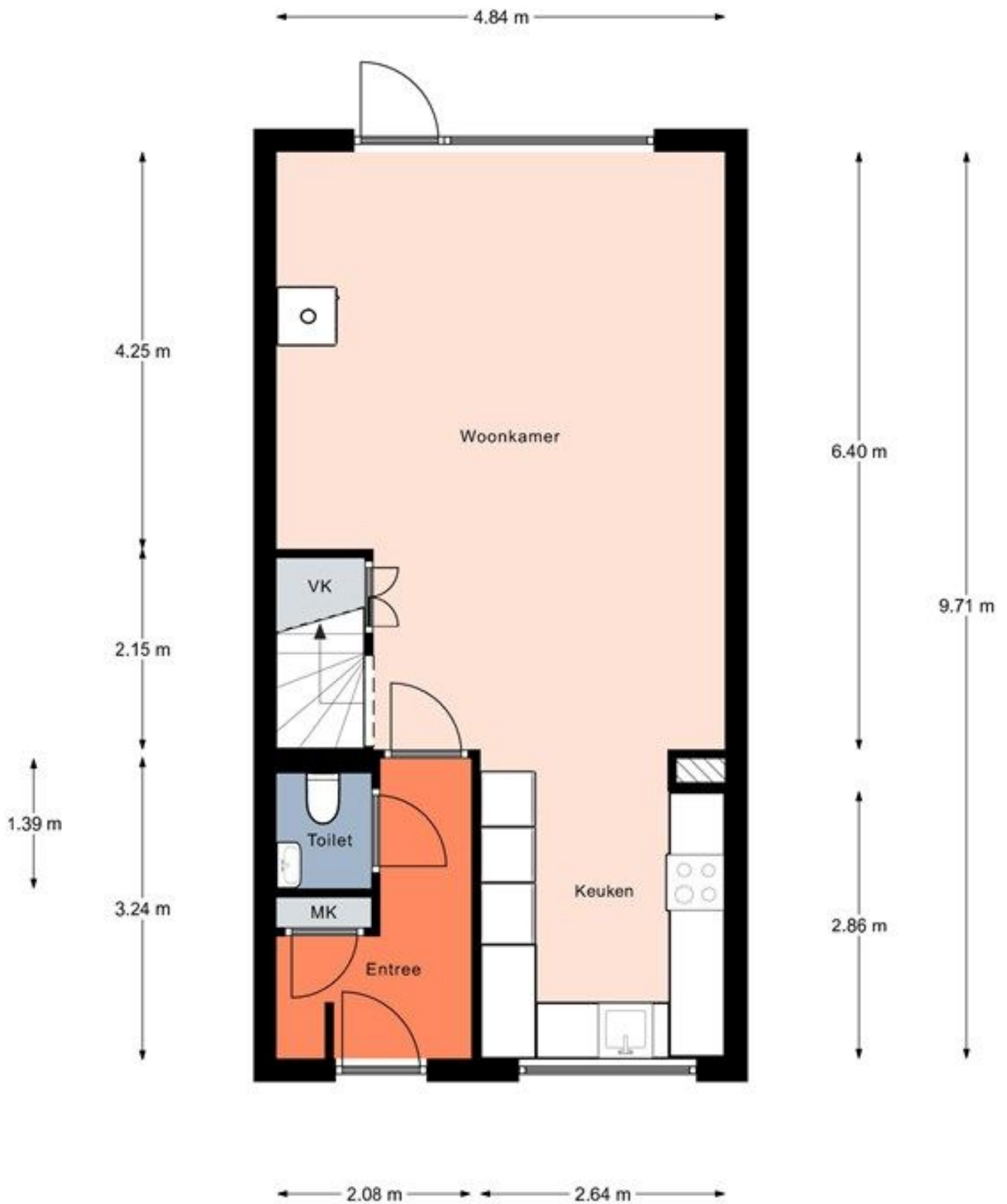




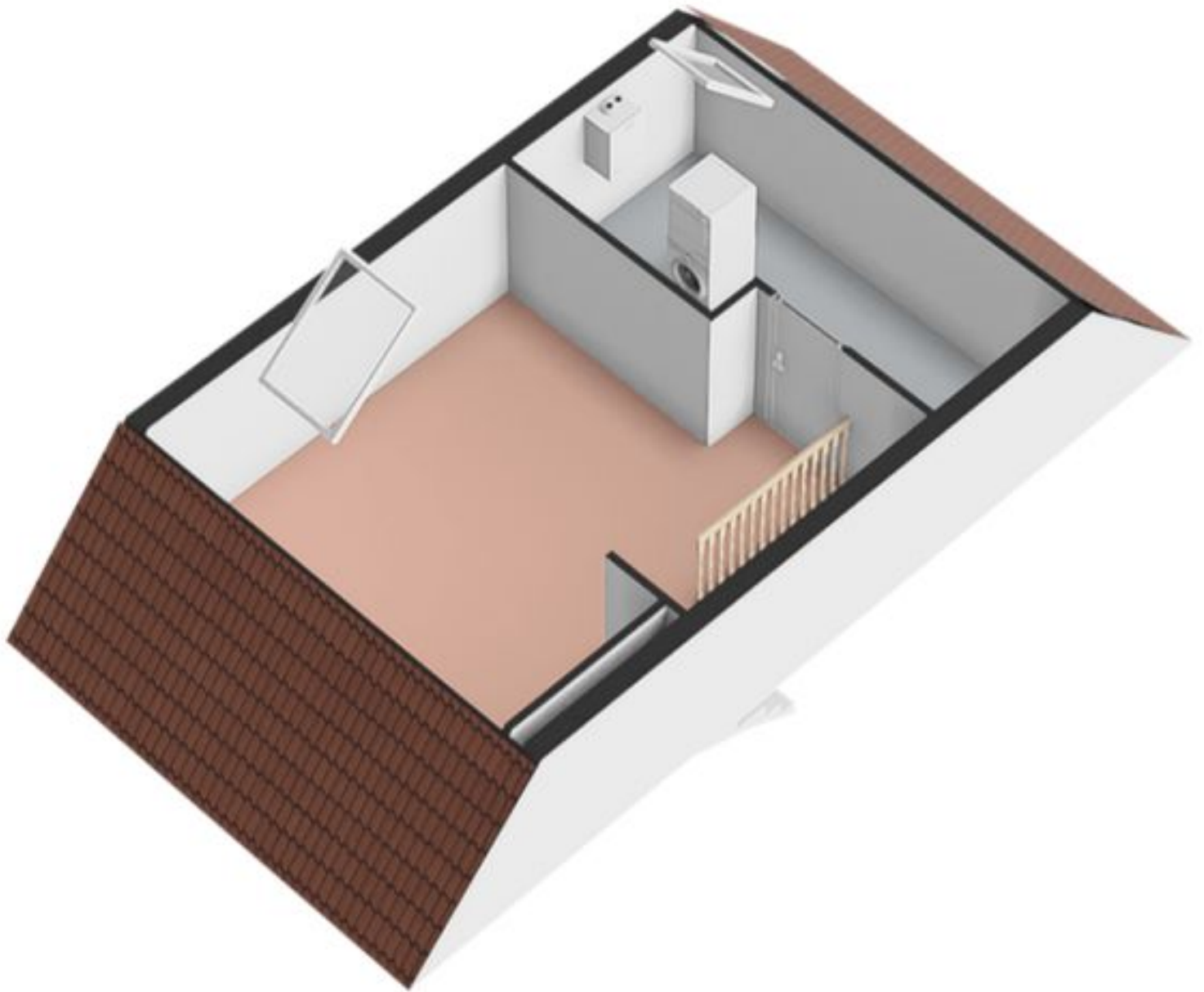


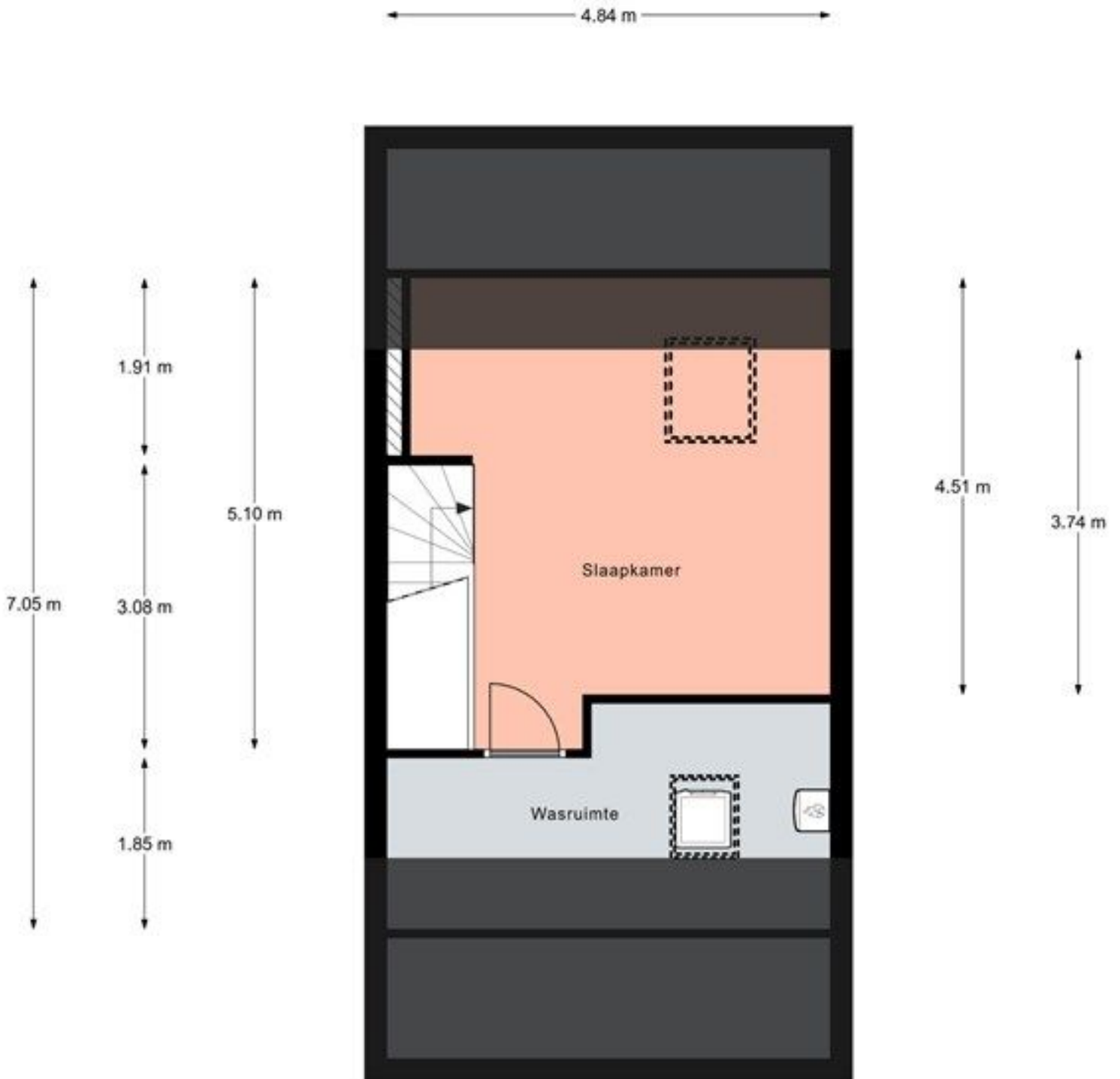
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



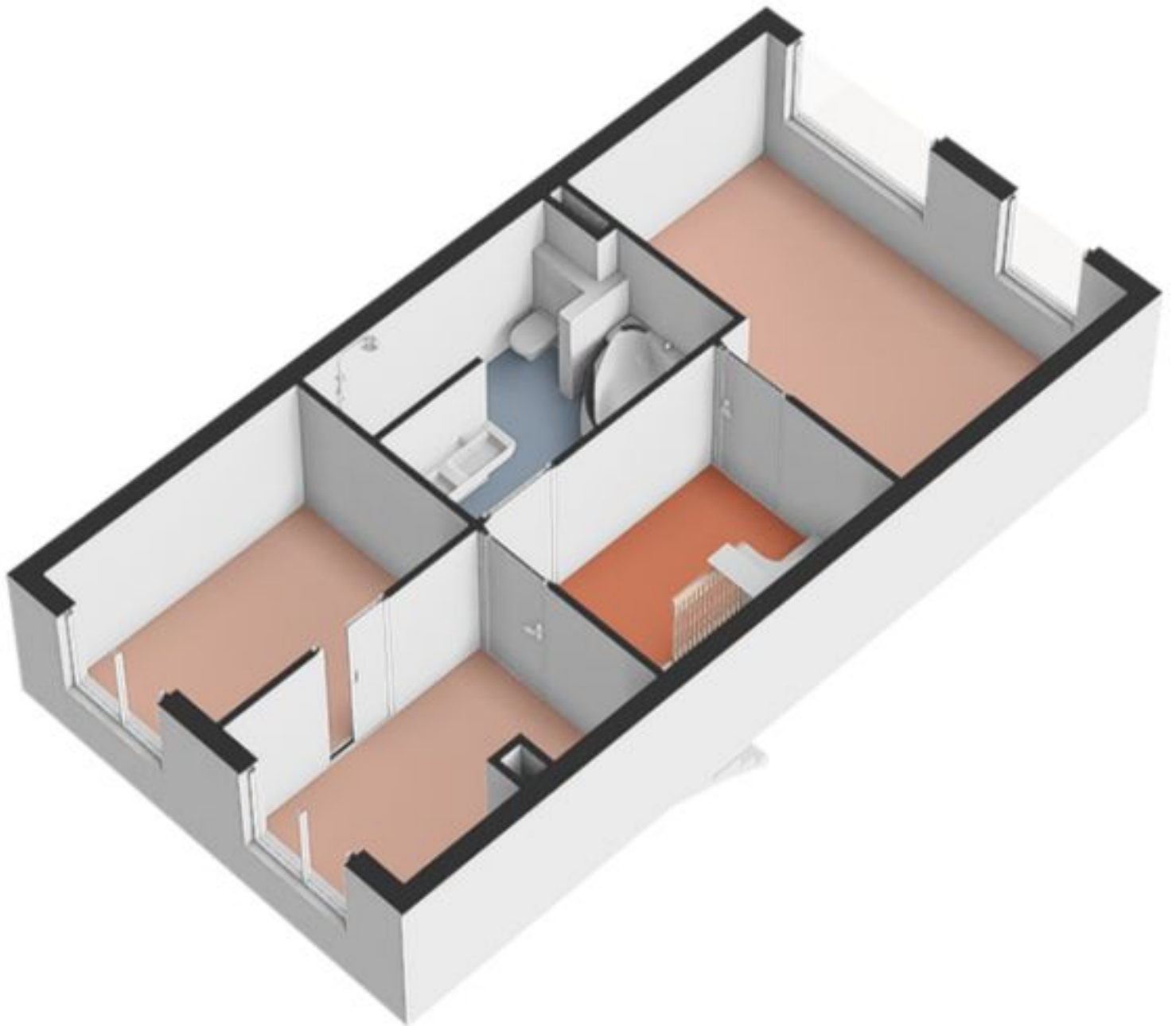


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl





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	verkocht onder voorbehoud
Adres	Rijksstraatweg 91B
Postcode	3316 EE
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2005
Woonoppervlakte (m ²)	125
Perceeloppervlakte (m ²)	177
Inhoud (m ³)	409
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
C.V. ketel	remeha tzerra, 2020, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 19 jun 2026
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.



