



ieder
huis,
eigen
verhaal

GROENMARKT 74

3311 BE DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 575.000,- K.K.



078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	150 m ²
Inhoud	865 m ³
Bouwjaar	-1906
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	dakterras
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Dit prachtige Rijksmonument gelegen aan de grachten van Dordrecht is echt een ruwe diamant te noemen! Het pand heeft 4 verdiepingen, een heerlijk dakterras op de zon en is voorzien van prachtige details zoals zware houten balken, patatsnijdersramen aan de voorzijde en originele schilderijen boven de spiegels.

Het gaat hier om maar liefst 150 m² woonoppervlakte en een begane grond van nog eens 80m² welke te transformeren is tot woonruimte: 230m² aan woonruimte is er dus in potentie aanwezig!!

Het pand heeft voorheen 2 huisnummers gehad EN een gemengde bestemming. Daardoor is het een prachtig object om te wonen maar ook om te combineren met werken op de begane grond, een eigen winkel starten, klussen aan je motoren, er is zo veel mogelijk, we zijn echt enorm benieuwd wie hiervan zijn hoogsteigen "Maarten huis" van gaat maken.

De ligging: net om de hoek van het stadhuis!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, trapopgang naar de verdieping en deur met toegang tot de begane grond.

Begane grond:

De begane grond is wat wij noemen een blanco canvas, de ruimte is van voor naar achteren geheel open. Je kijkt tegen de stoere oude muren aan en de robuuste balken van het plafond. Een eigen winkel/ werkplaats/ kantoor, meer woonruimte alles is hier te realiseren. Op dit moment zijn er openslaande deuren naar de straat dus de ruimte zou zelfs als garage dienst kunnen doen.

Eerste verdieping:

Deze verdieping is nu in gebruik als woonverdieping, de vloer hier is verhoogd en daarmee recht gelegd. Ook hier kijk je tegen de enorme houten balken aan en via de patatsnijdersramen kijk je op de Groenmarkt aan de voorzijde. Op deze verdieping is een eenvoudige open keuken aanwezig op de plek waar ooit een binnenplaats is geweest. We laten je tijdens de rondleiding graag zien welke aanpassingen er nog gedaan kunnen worden om deze ruimte (nog) groter te maken door middel van de informatie die we van de eigenaar hebben gehad.

Keuken in hoekopstelling voorzien van 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, oven, vaatwasser, koelkast met vriezer. De keuken en apparatuur zijn verouderd.

Afstap naar beneden:

Toilet.

Halve trap naar beneden:

Hier komen we uit in de achterkamer met mooie zwart marmeren schouw en diverse oude muurschilderingen. Vanaf deze locatie kijk je op het water. Heerlijke werkkamer met veel licht en hoge ramen. De originele brede vloerplanken zijn hier in het zicht gelaten.

Tweede verdieping:

Hal met toegang tot alle vertrekken en luik naar de berging in de nok. Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met



Ruimte met toilet, wastafel en opstelling was apparatuur.

Badkamer met bad, wastafel in meubel en douche (douche thans niet bruikbaar) en deels betegelde wanden.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde, een mooie grote kamer met zicht op het water.

Vanuit de hal is via een deur toegang tot een trap naar het bijzonder ruime dakterras met werkelijk geweldig uitzicht over het stadhuis, de Grote Kerk, het water en de monumentale daken van de binnenstad. Altijd zonnig en bijzonder privé!

Bergvliering:

Bergzolder, middels vlizotrap bereikbaar vanuit de hal met opstelling van de CV ketel merk Nefit bouwjaar 2015.

Algemeen:

Pannendak vervangen tezamen met lood van het dak.

Dakgoot aan 1 zijde tussen de burens vervangen, goot aan de achterzijde moet nog worden vervangen.

Rijksmonument onder nummer 13374 en beschermd stads- en dorpsgezicht.

Er is geen energielabel aanwezig (niet verplicht bij de verkoop van monumentale panden).

Bouwhistorisch onderzoek aanwezig.

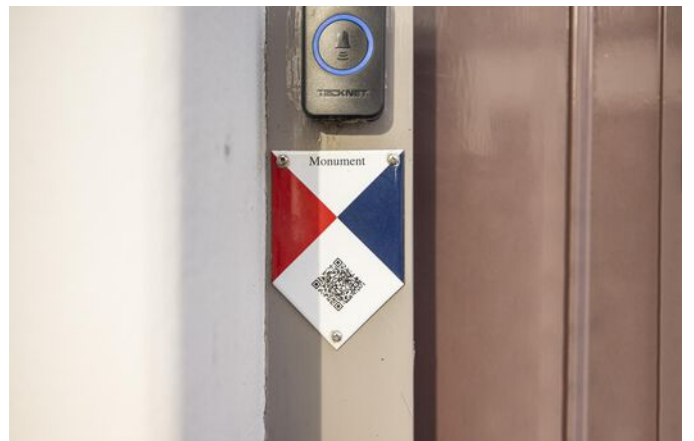
In het kadaster worden nog 2 huisnummers genoemd (74 en 76) echter in het BAG staat het pand bekend onder 1 huisnummer (74).

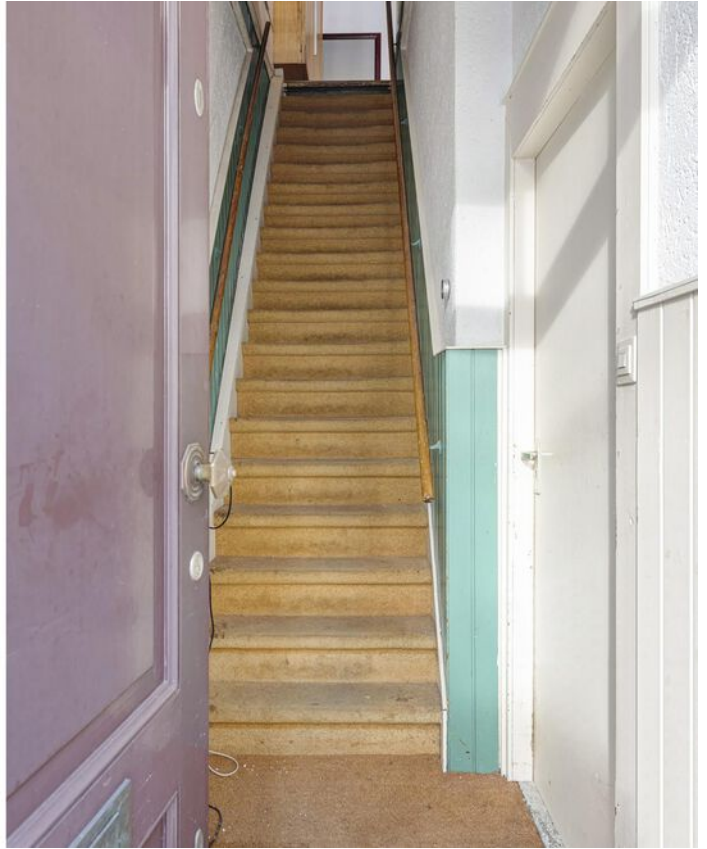
Oplevering in overleg, liefst minimaal 2/3 maanden na prijsovereenstemming.





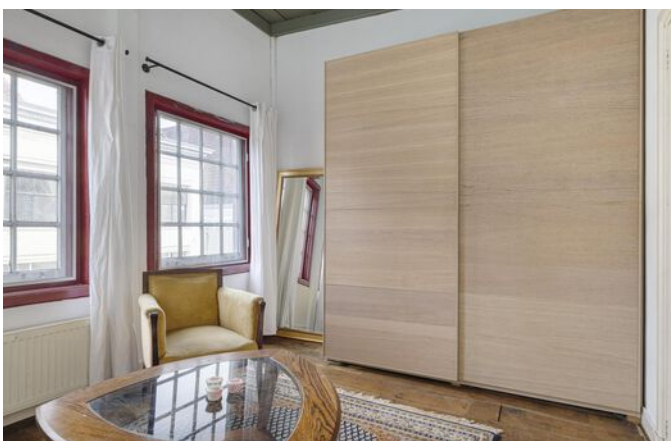


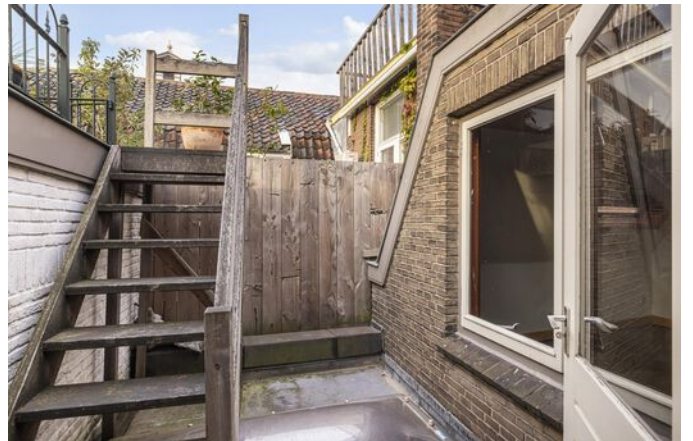




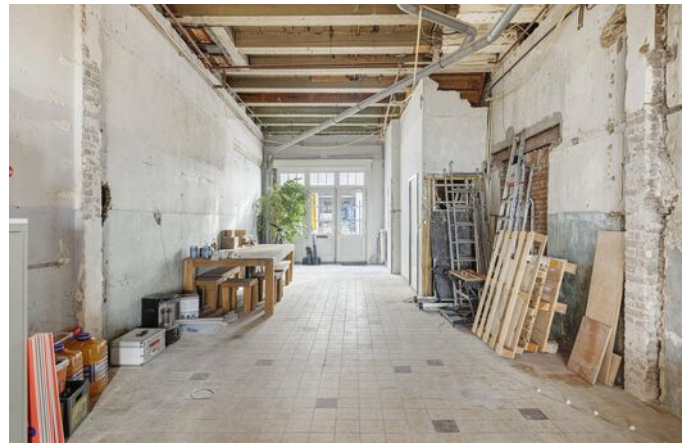






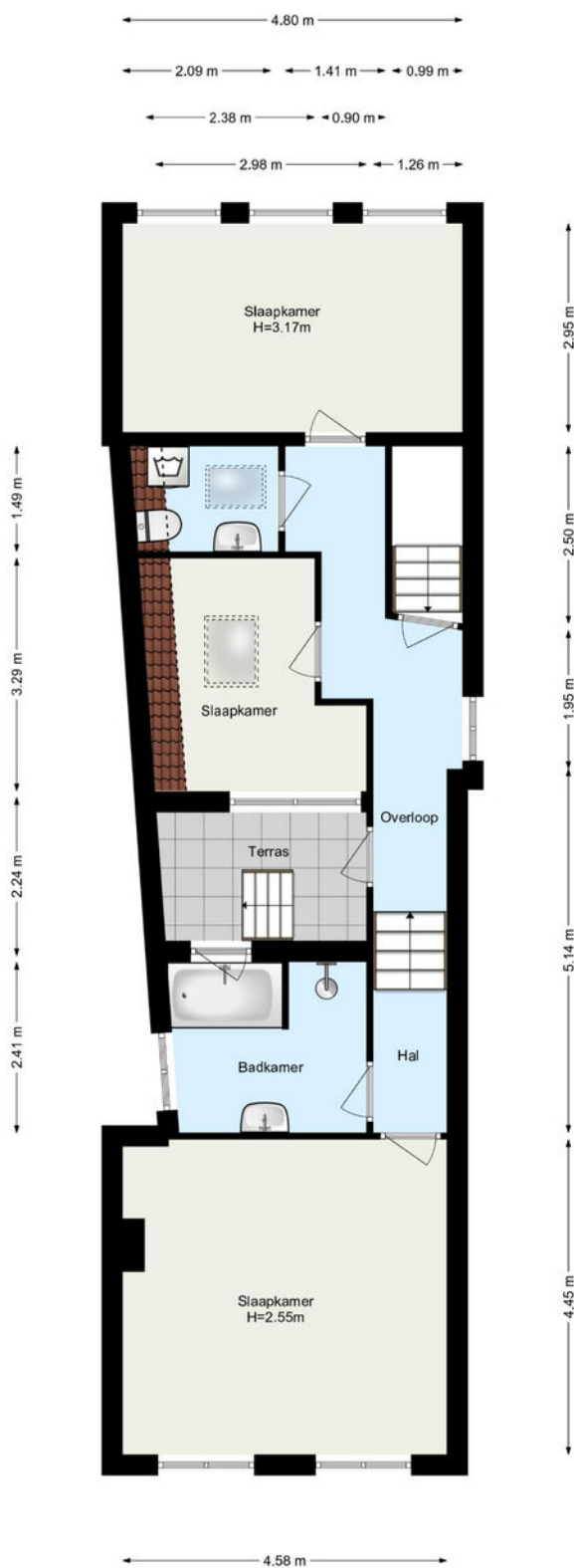








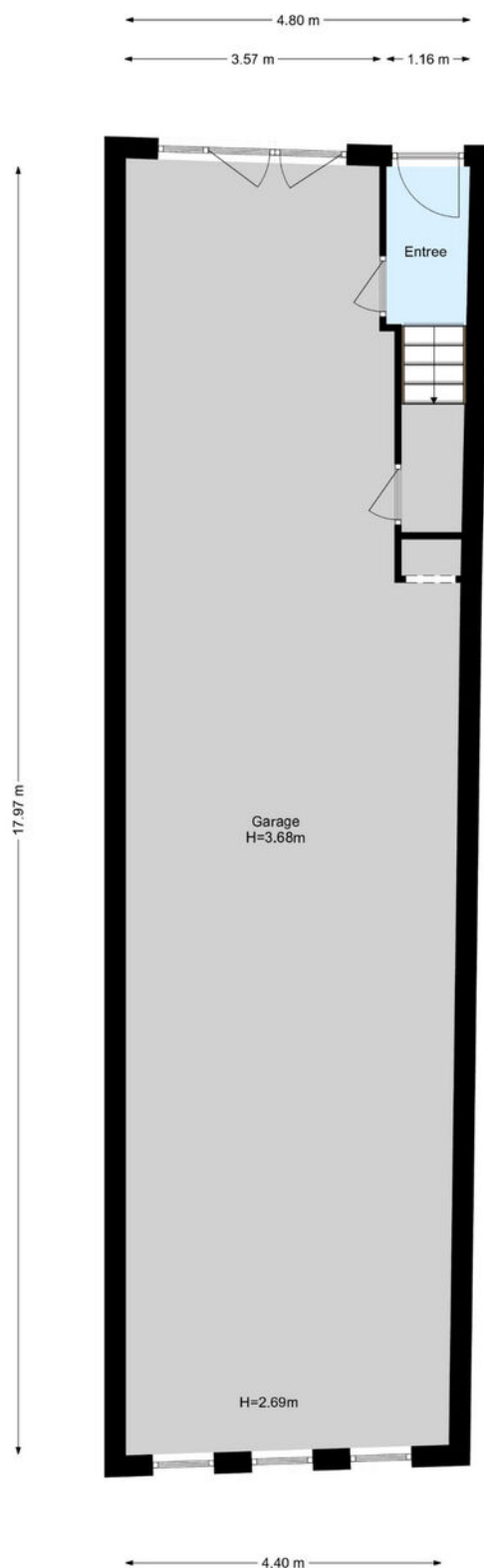
PLATTEGROND



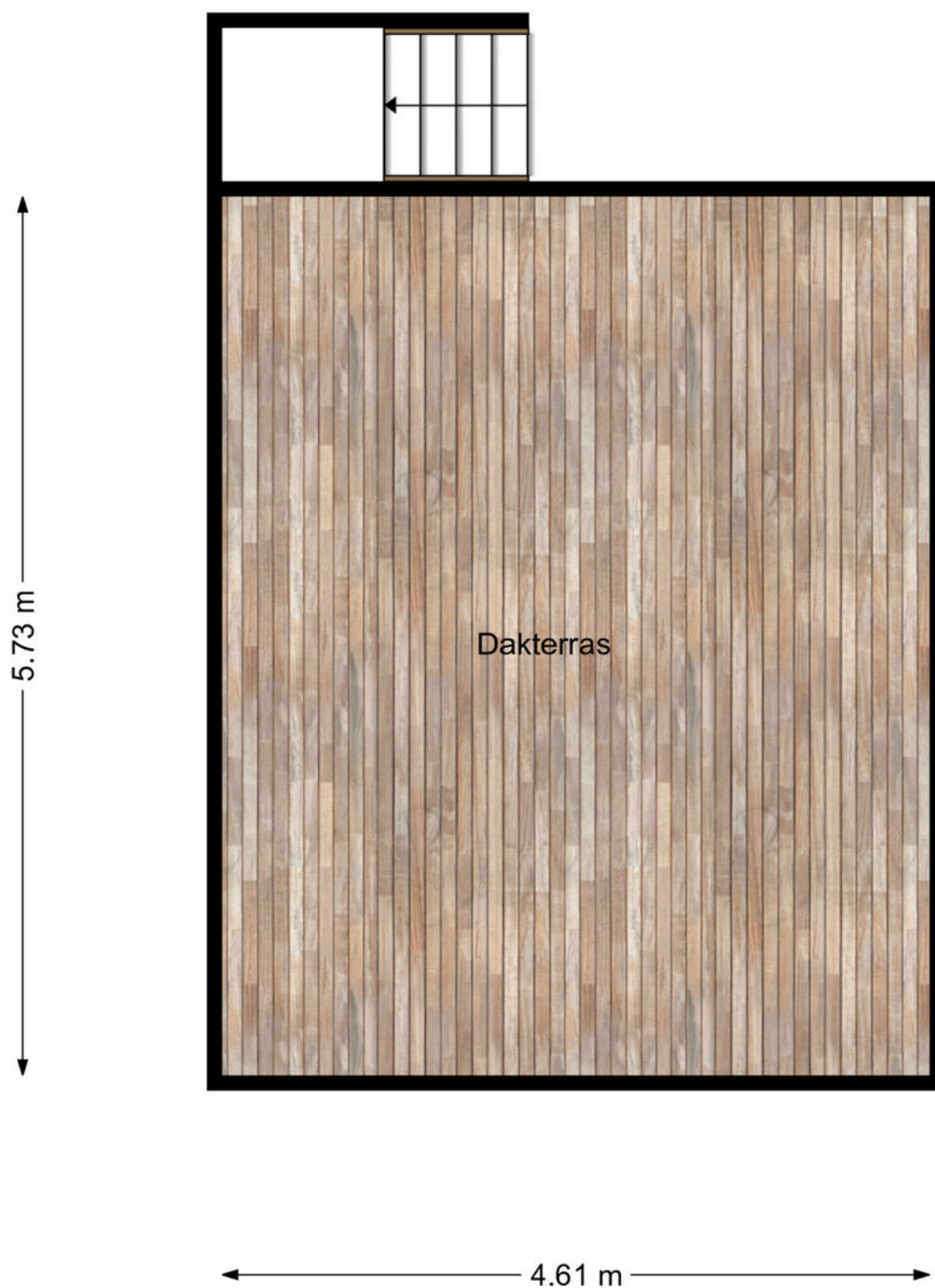
PLATTEGROND



PLATTEGROND



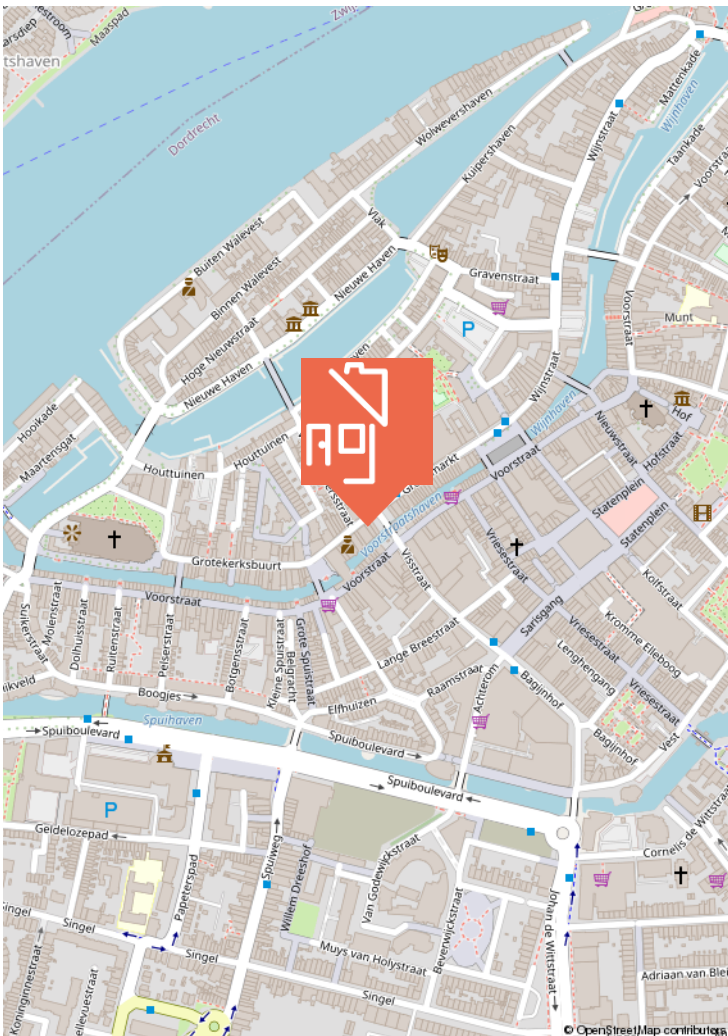
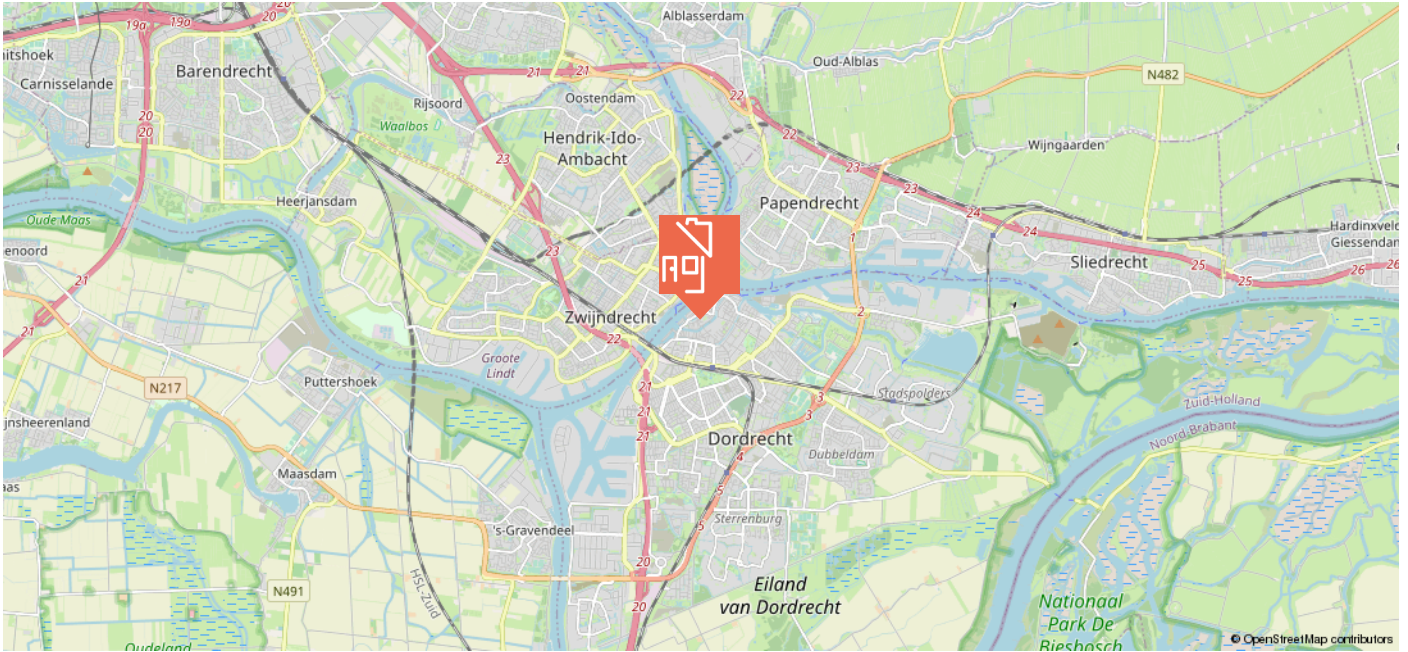
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Groenmarkt74



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	934
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 februari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



ieder
huis,
eigen
verhaal



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met verschillende vestigingen in Rotterdam, Den Haag en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wil laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 22 14 52 52 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

