



WILLAERTSTRAAT 5

3314 WZ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 310.000 K.K.



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





KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	101 m ²
Inhoud	354 m ³
Bouwjaar	1938
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Een karakteristieke jaren '30 woning op een rustige, centrale locatie, helemaal afgewerkt in de stijl van nu. Dat klinkt niet alleen fantastisch, dat is het ook zeker!

Deze fijne tussenwoning aan de Willaertstraat 5 is in de afgelopen 2 jaar grootschalig verbouwd en omgetoverd tot een super strakke, instapklare gezinswoning. Een lichte woonkamer met erker en openslaande deuren naar de tuin (inclusief glas-in-lood ramen). Een nieuwe keuken, badkamer en toilet. Een verzorgde tuin op het zuidwesten. Zo'n kans doet zich niet vaak aan, die moet je met beide handen aanpakken!

De woning is centraal gelegen, aan een rustige en gemoedelijke straat in de wijk Oud-Krispijn. Op een paar minuten fietsen vind je het verrassende centrum van Dordrecht, het treinstation, het Weizigtpark en nog zoveel meer. Ook voor kinderen is deze locatie ideaal, met een kinderopvang, scholen, de kinderboerderij en het Aquarama vlakbij.

Wij zijn groot fan van deze woning en weten zeker dat jij hier ook weg van zult zijn!

Indeling:

Hal met sfeervolle lambrisering, glas-in-lood ramen en matching tegelvloer. Meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaar, 1 hoofdschakelaar, dag/nachtstroommeter, gasmeter, glasvezel), een vernieuwd toilet (volledig betegeld, hangend toilet, fontein), ruime kelderkast en toegang tot de woonkamer. De trap naar de eerste verdieping is gerenoveerd en met mooie eikenhouten planken bekleed.

Lichte doorzon woonkamer met een fraaie visgraat PVC-vloer, een gezellige erker aan de voorzijde en dubbele deuren naar de achtertuin, beide voorzien van glas-in-lood verwerkt in dubbel glas. De houtkachel in de woonkamer zorgt voor gezellige sfeer en een aangename warmte in deze koude maanden. Aan de

achterzijde bevindt zich tevens een convactorput.

Een in 2020 vernieuwde open keuken in hoekopstelling, voorzien van een 4-pit inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven, vaatwasser (alle inbouwapparatuur van merk AEG), Quooker kraan en keramiek werkblad met marmerlook. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Een zonnige achtertuin op het zuidwesten met een betonnen berging (geïsoleerd en voorzien van een elektrische kachel en wasaansluiting), achterom, keramiek tegels, zonnescherm en een houten pergola met uitschuifbaar zonnedoek. Je kunt hier heerlijk van de zon genieten, maar dus ook eenvoudig een lekkere schaduwplek creëren.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle kamers en een vaste trap naar de tweede verdieping.

Ruime slaapkamer aan voorzijde, met een nette laminaatvloer, inbouwkast en vliesbehang wandafwerking.

Aan de achterzijde een zelfde formaat slaapkamer, eveneens met een nette laminaatvloer, twee inbouwkasten en vliesbehang wandafwerking.

Een kleinere slaapkamer aan de achterzijde, met een nette laminaatvloer en vliesbehang wandafwerking.



De in 2021 vernieuwde badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ruime douche met regendouche en thermostaatkraan, een brede wastafel met dubbele kraan en wastafelmeubel, een sfeervolle ronde spiegel met licht en verwarming, een toilet, inbouwspots en elektrische vloerverwarming.

De gehele eerste verdieping is voorzien van kunststof kozijnen. Beide slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrische rolluiken.

Tweede verdieping:
Overloop met toegang tot vierde slaapkamer.

Ruime slaapkamer met een nette laminaatvloer, behang wandafwerking, kunststof kozijnen, een dakraam en knieschotten waarachter veel bergruimte te vinden is. Netjes weggewerkt bevindt zich ook de CV-ketel (2020). Aan de achterzijde voorzien van elektrische rolluiken.
Deze kamer voelt door de dakopbouw zeer ruimtelijk aan en is eventueel te splitsen in twee kamers, ideaal!

Algemeen:

- Eigen grond: 109 m²;
- Volledig dubbele beglazing (glas-in-lood in dubbel glas verwerkt);
- Begane grond nieuwe hardhouten kozijnen met dubbel glas 2007/2008;
- Eerste en tweede verdieping kunststof kozijnen met dubbel glas en deels rolluiken;
- Nok verhoging gezet in 1994, dak geïsoleerd;
- Energielabel D, CV-ketel 2020;
- Keuken 2020;
- Badkamer 2021;
- Schilderwerk buitenzijde 2018;
- Voorkeur oplevering: 6 weken na oplevering nieuwbouwwoning, uiterlijk half oktober 2023.

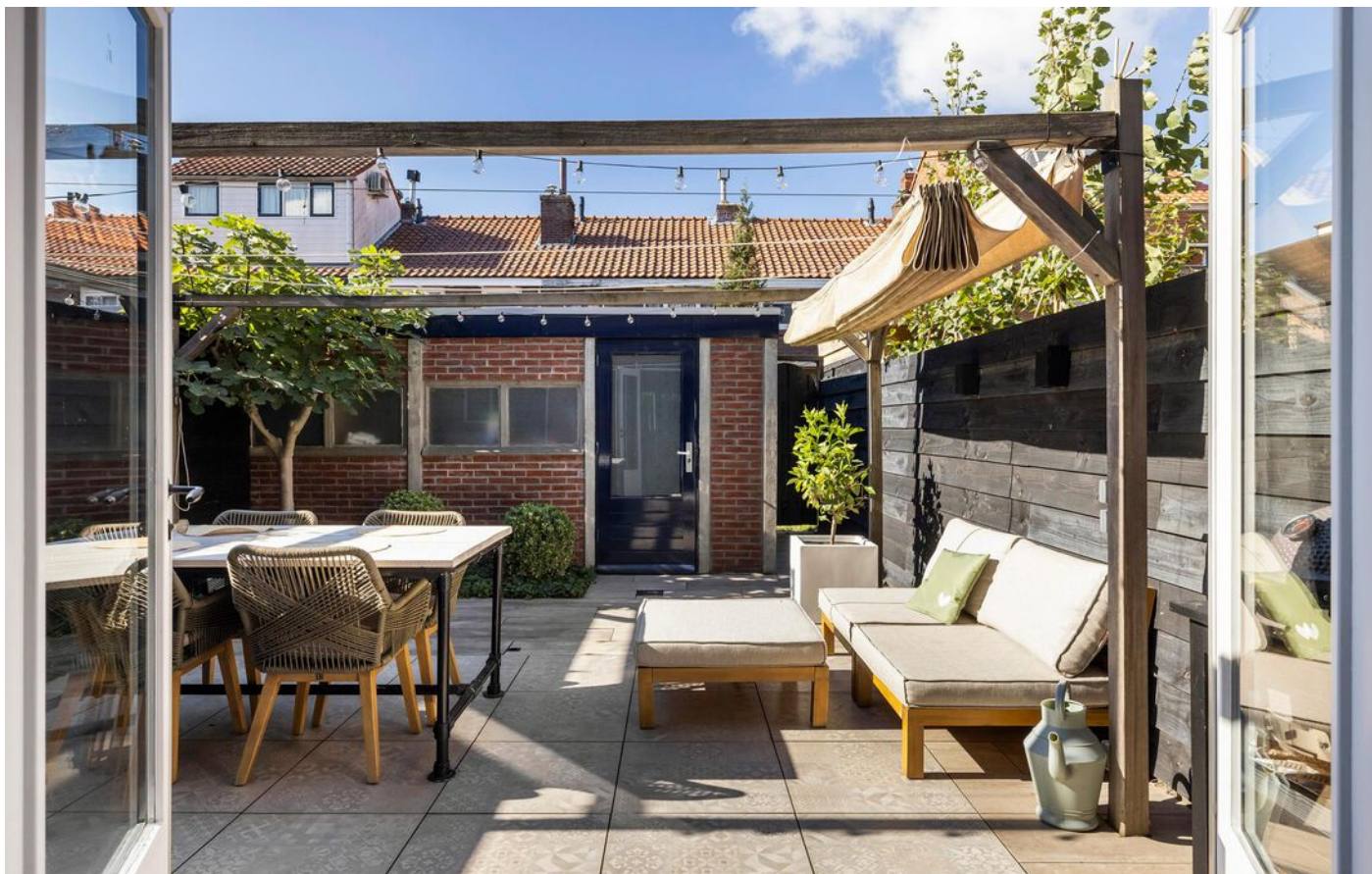
Maarten Hypotheek

Het regelen van de financiering rondom je droomhuis is een spannende periode. Of het nu gaat om het kopen van het huis, het oversluiten van een hypotheek of een verbouwing. Als onafhankelijk hypotheekadviseur begeleiden we je in het volledige traject.

Heb je interesse in een oriëntatiegesprek of een second opinion? Scan de QR-code om een vrijblijvende afspraak in te plannen!



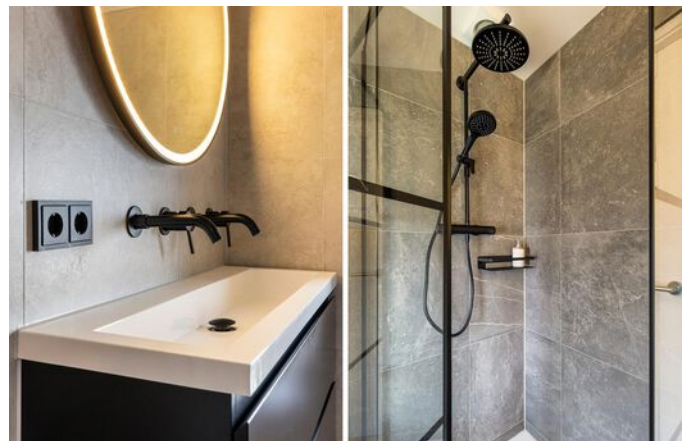






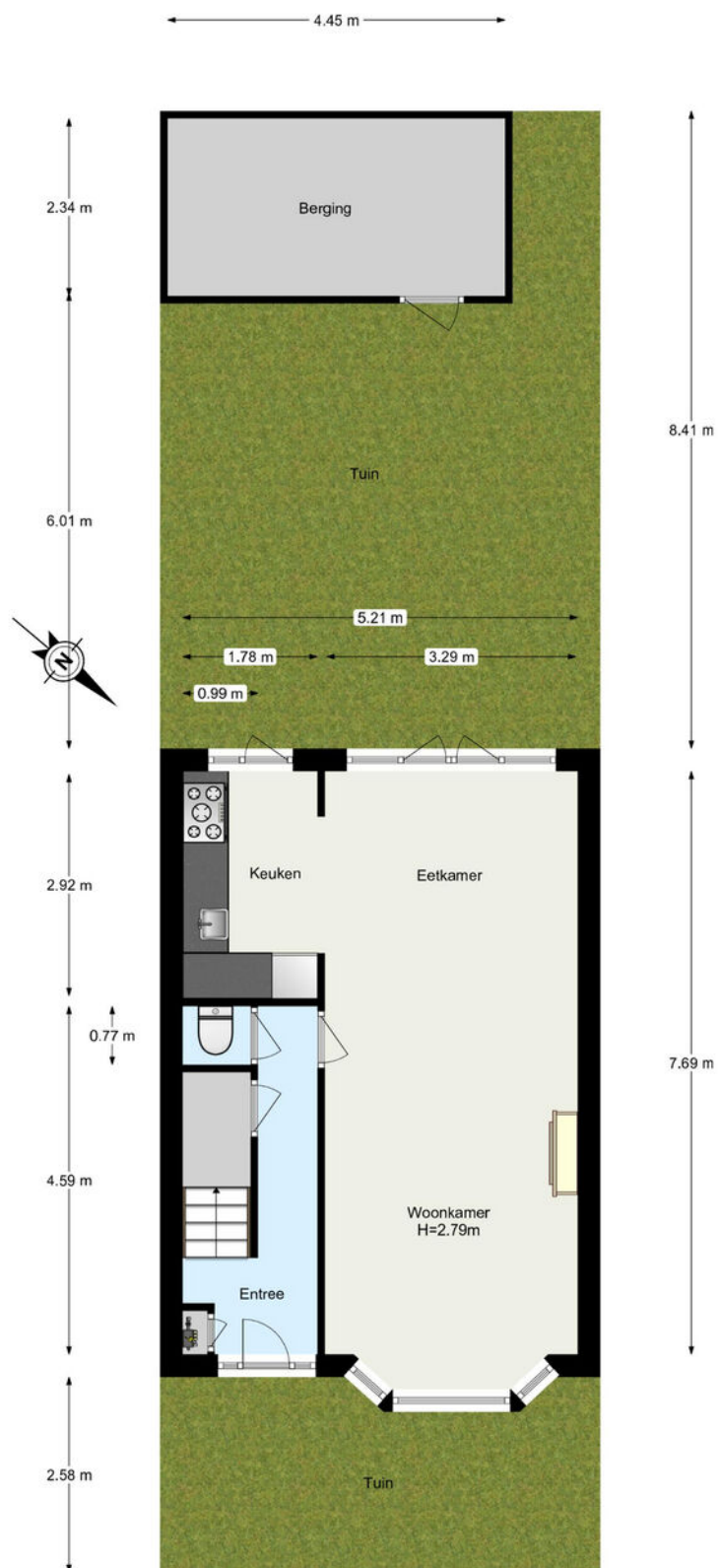




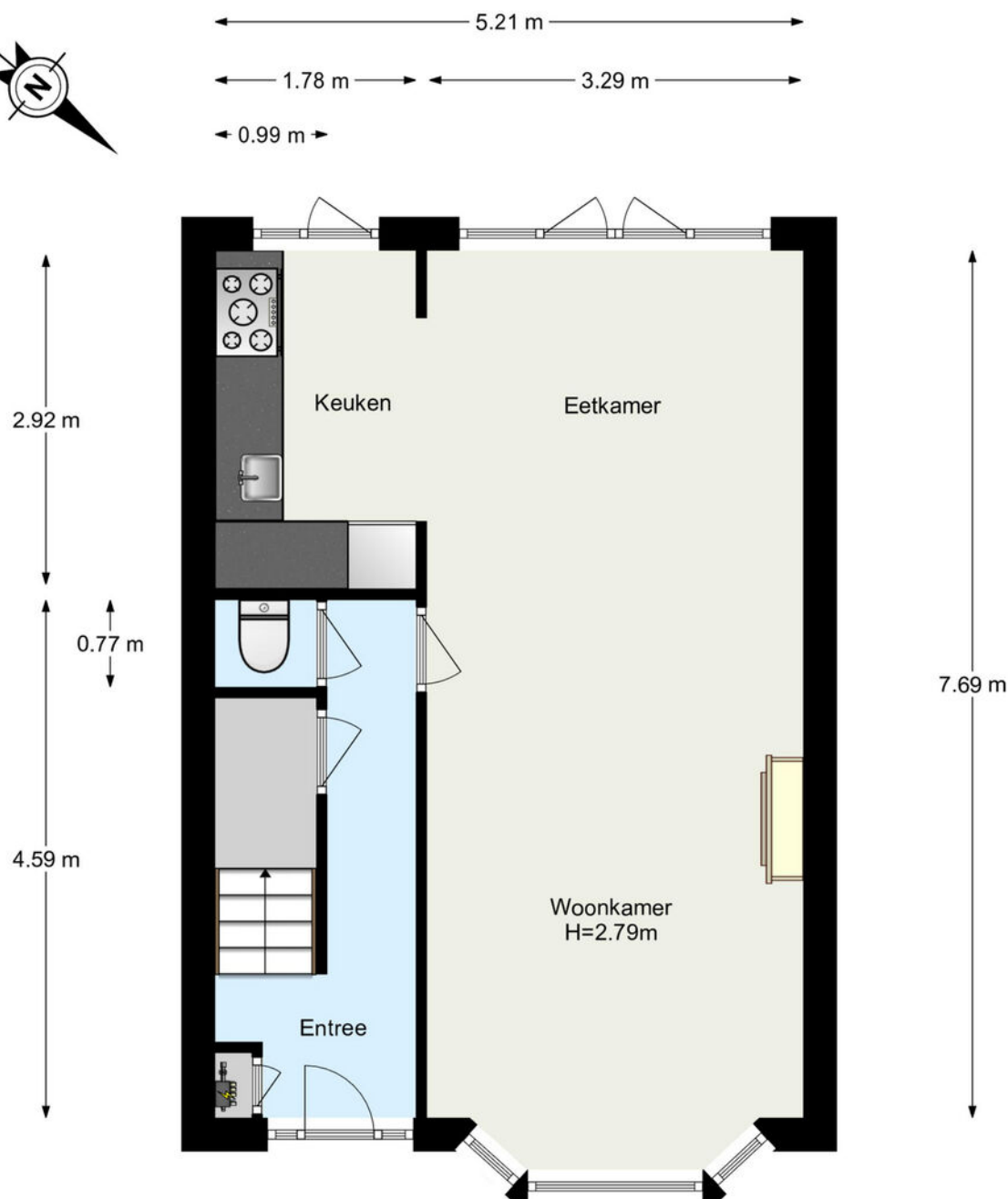




PLATTEGROND



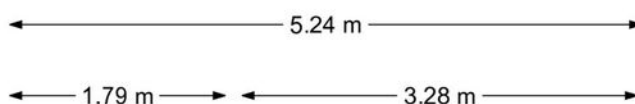
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

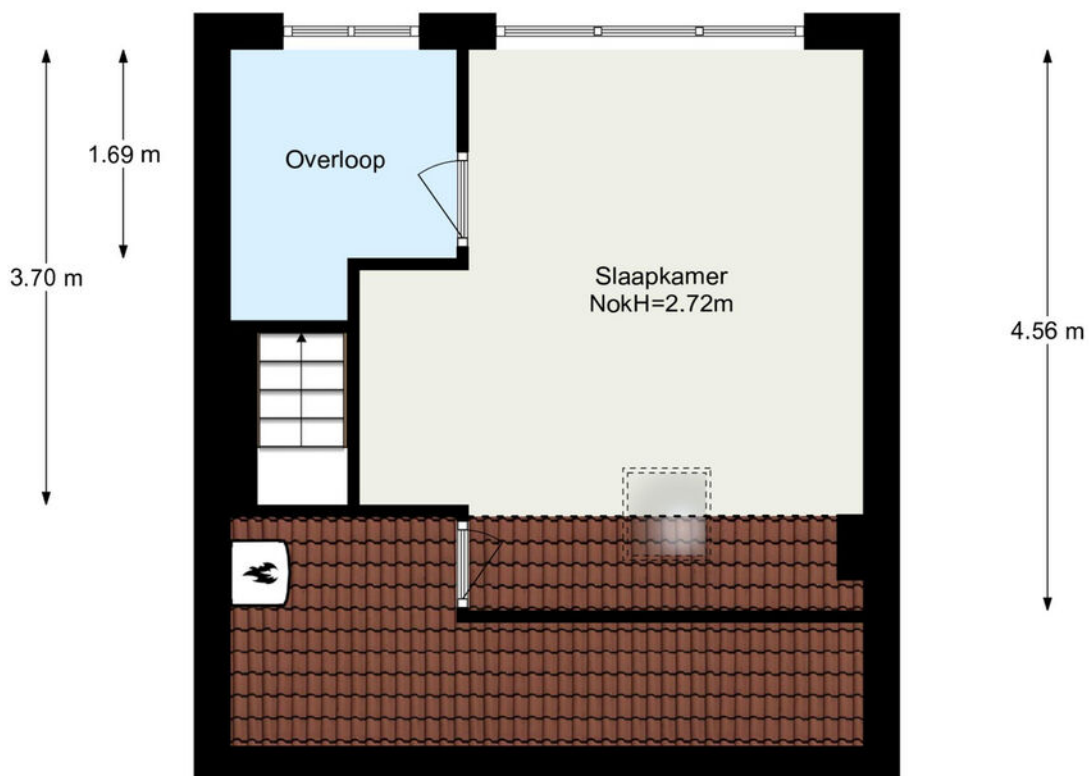
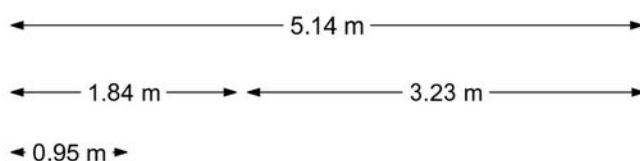
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

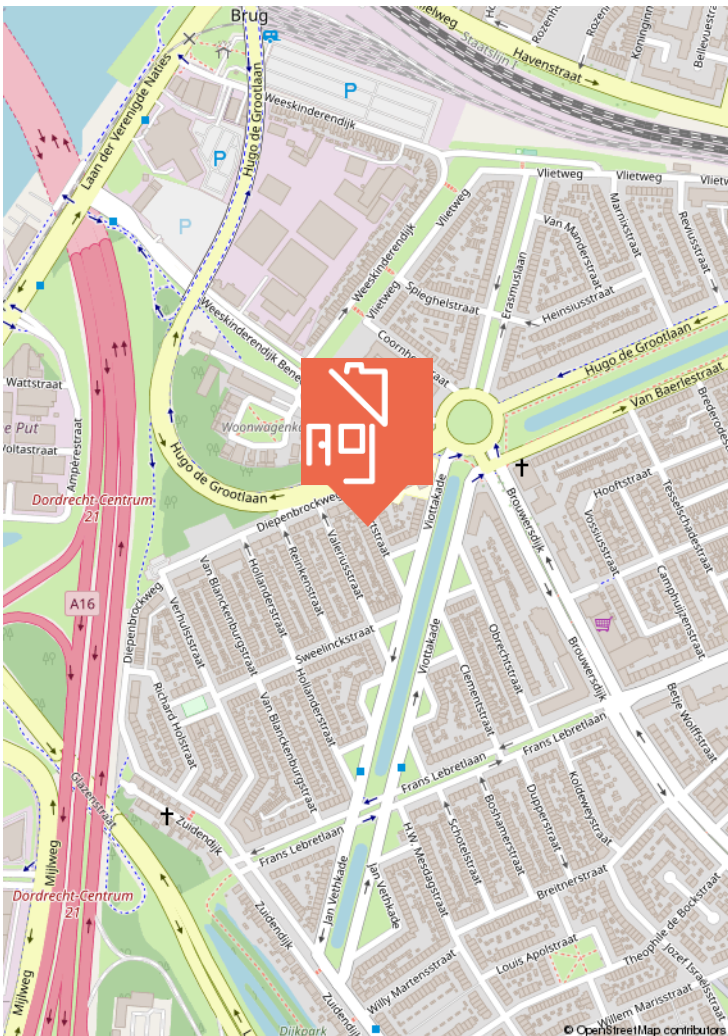
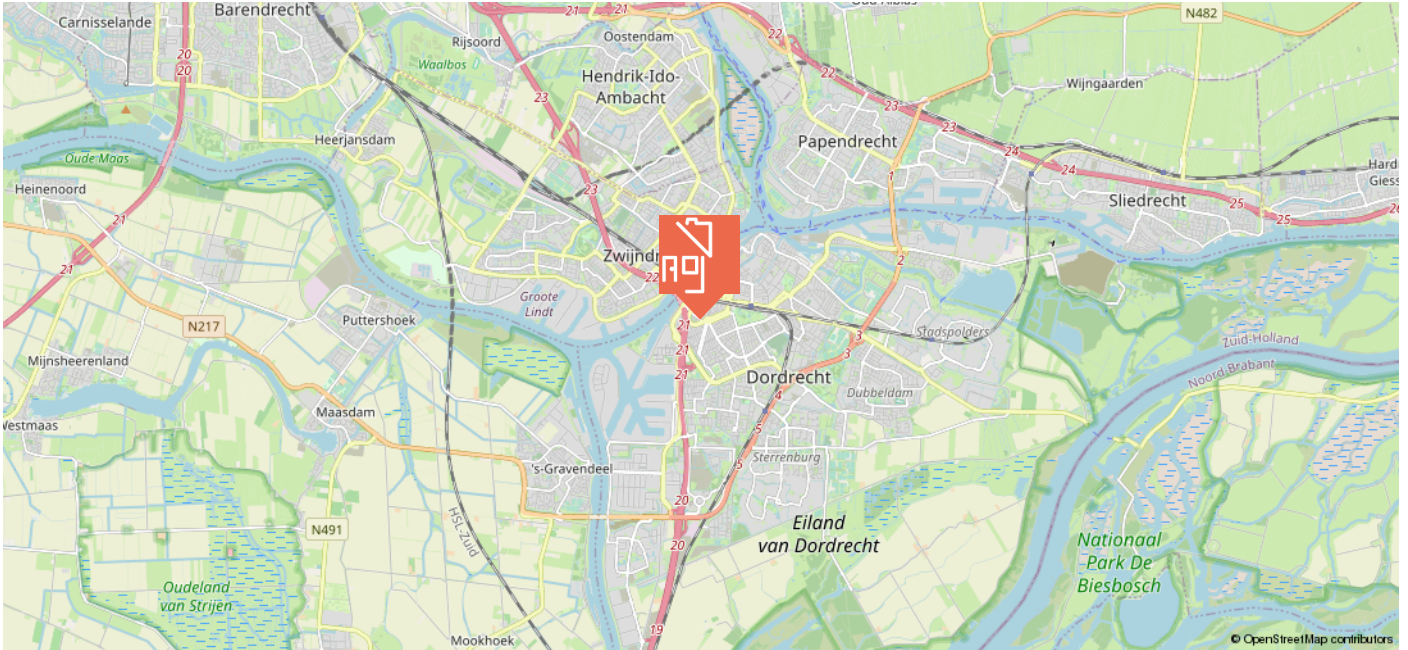
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE





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, Barendrecht 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 wilt 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!**





Maarten

Hypotheeken

Of het nu gaat om het kopen van een nieuwe woning, het oversluiten van een hypotheek, een verbouwing of de vraag of je in de woning kunt blijven wonen bij scheiding of het overlijden van je partner; bij ons kan je terecht!

Bij Maarten Hypotheeken begeleiden we je als onafhankelijk hypotheekadviseur bij het volledige traject. Samen kijken we naar jouw persoonlijke situatie en welke hypotheekvorm daar het beste bij past. Wij zetten alles op alles om de financiering voor jou rond te krijgen!

MAKELAARDIJ & HYPOTHEKEN

Natuurlijk kun je onze verschillende diensten ook combineren. Verkoop of koop je een huis bij ons, dan is ook het afsluiten van een hypotheek bij Maarten de ideale stap voor persoonlijke alles onder één dak service. Doordat we verschillende diensten bieden, blijven de lijnen kort en efficiënt. Uiteraard blijven we altijd onafhankelijk.

Ben jij benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of wil je een second opinion? Plan dan een vrijblijvend oriëntatiegesprek in door de QR-code te scannen.





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

