




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

JOHAN DE WITTSTRAAT 226

3311 KJ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 285.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	80 m ²
Inhoud	255 m ³
Bouwjaar	1963
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	blokverwarming
Warm water	elektrische boiler huur
Energie label	G



OMSCHRIJVING

Dit ruime appartement is gelegen op steenworp afstand van zowel het NS station als het centrum. Het grote voordeel van deze locatie is dat parkeren eigenlijk nooit een probleem is, nagenoeg voor het gebouw kun je je auto (met vergunning) goed kwijt. Daarnaast begint de stad als het ware bij deze gezellige straat, de eerste toffe eetgelegenheden liggen letterlijk op kruip afstand, denk aan Post en Buddingh.

Het (gasloze!) appartement wat we aan mogen bieden is een voormalige 4 kamer woning, heerlijke ruime kamers, een eigen berging EN tussen 2019 en 2021 gemoderniseerd, denk aan een mooie visgraat laminaat vloer door de gehele woning, stucwanden en de keuken is gespoten.

Door het betrekken van 1 slaapkamer bij de woonkamer is een pandbrede woonkamer ontstaan, dit staat garant voor veel licht, mooi groen uitzicht en toegang tot het balkon vanuit de woonkamer is ook erg fijn! Het gebouw is voorzien van maar liefst 2 liften en is rolstoel toegankelijk, ook de woning zelf is drempel loos.

Tijd om een afspraak te maken toch?

Indeling:

Entree in het portaal met meterkast, toegang tot de hal. Meterkast met 7 groepen, watermeter, dag-en nacht stroom.

Vanuit de hal toegang tot alle vertrekken.

Toilet, fonteintje, geheel betegelde wanden.

Badkamer met bad en aparte douchehoek, wastafel met meubel en geheel licht betegelde wanden.

Aparte inpandige bergruimte met opstelling van de huurboiler (ca. 12,50 per maand) en de wasmachine en droger.

Heerlijke grote en zeer lichte woonkamer, de kamer is zoals eerder aangeven vergroot door het bijtrekken van een slaapkamer. Wat ontstaat is een pandbrede kamer met open keuken en toegang tot het balkon. Er is een elektrisch zonnescherm aanwezig, in de middag en avond staat het zonnetje heerlijk in huis en op het balkon.

Keuken in hoekopstelling met 2x spoelbak, oven, keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven, vaatwasser, koelkast en vriesladen. De deurtjes zijn allen wit gespoten in 2019 zodat deze past bij het frisse interieur in de moderne visgraat vloer.

Balkon op het westen, keurig afgewerkt met houten vlinderdelen, de uitkijk vanaf deze verdieping is verrassend groen en ruim, je kijkt vanaf William's place naar het station en aan de andere kant richting het gezellige centrum.

Aan de galerij zijde is de slaapkamer gesitueerd, dit waren voorheen 2 slaapkamers, nu 1 hele grote met aan 2 zijden enorme vaste schuifkasten, heel fijn voor je kleding collectie of voorraad/ kerstspullen/ stofzuiger, you name it!



Algemeen:

Intercom met camera aanwezig in de woning.
Visgraat laminaat vloer in gehele woning 2021.
Stuc wanden 2019.
Keuken gespoten 2019.
Alle deur beslag vervangen.
Alle wandcontactdozen vervangen (op die van de zonnescherm schakelaars na).
Eigen berging in de onderbouw.
Bijdrage VvE € 310,- per maand excl. stookkosten.
Bijdrage voorschot stookkosten € 65,- per maand (eigenaren krijgen elk jaar geld terug, ca. 45 euro per maand!).
De VvE is in professioneel beheer, daarnaast is er elke dag een huismeester in het gebouw aanwezig.
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers 8 weken na oplevering nieuwbouwwoning doch uiterlijk 31 januari 2025.

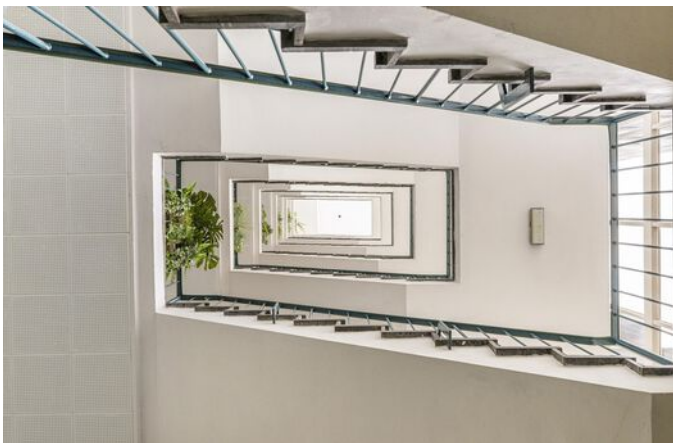
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

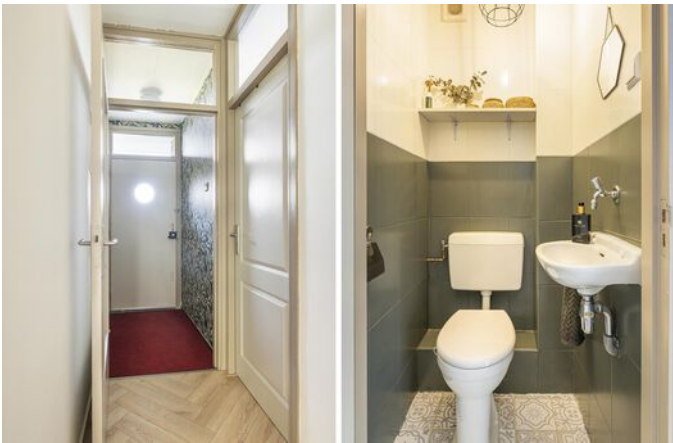
















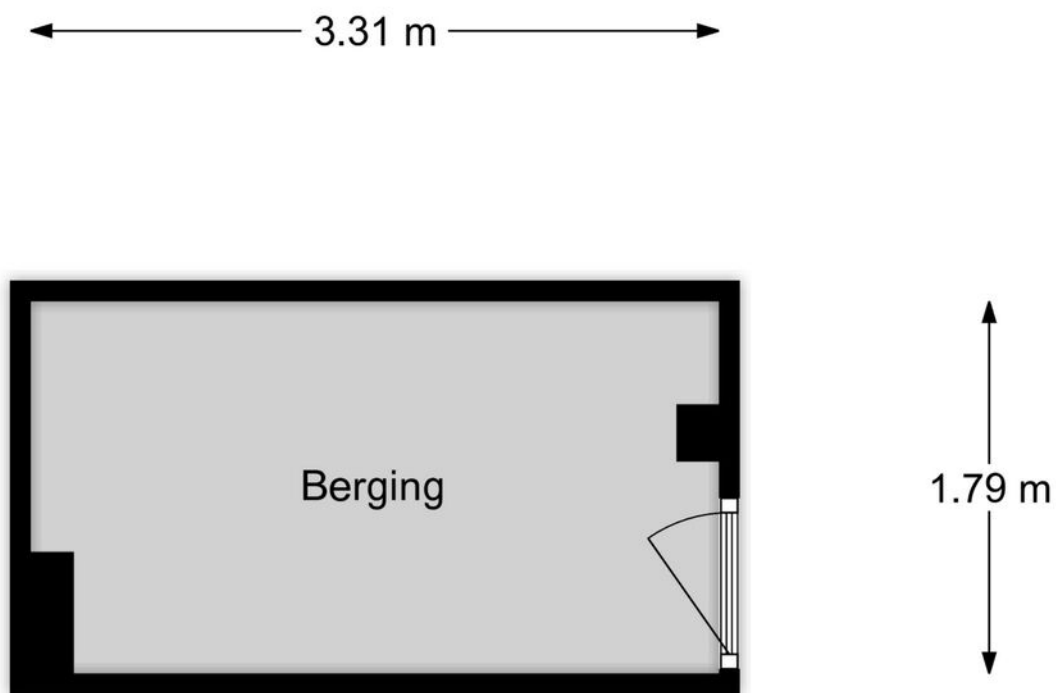




PLATTEGROND



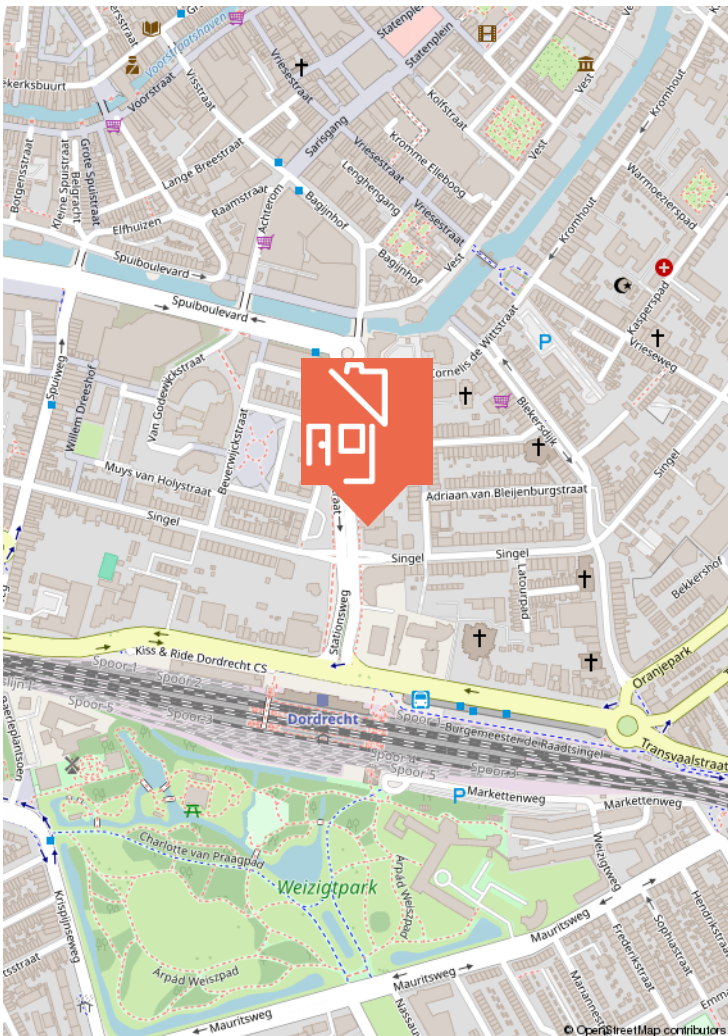
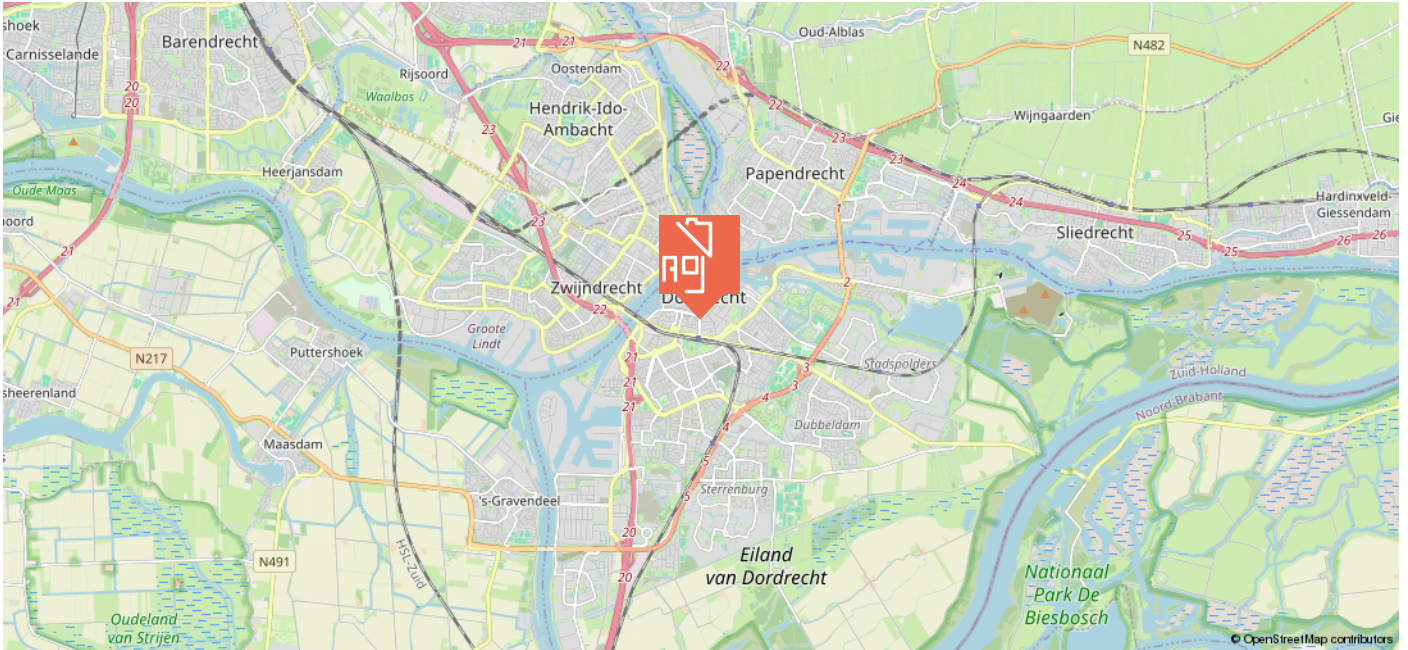
PLATTEGROND



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: Johan de Wittstra226



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	6341
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 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



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 vestigingen in Rotterdam 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 bouwkundige 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
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
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 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

