




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

TAANKADE 18

3311 TN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 499.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	117 m ²
Inhoud	375 m ³
Bouwjaar	1935
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

In het centrum van Dordrecht, om de hoek van het Groothoofd, ligt de Taankade. Een rustige, karakteristieke straat gelegen aan de Wijnhaven. Hier vind je een grote diversiteit aan gevels en bouwstijlen en een steeds veranderend uitzicht op de haven.

Taankade nummer 18 past hier heel goed tussen, een sfeervolle jaren '30 woning met veel karakteristieke elementen, zoals een granito vloer, glas-in-lood ramen, en-suite indelingen en een oude schouw. Op de begane grond beschikt de woning over een ruime leefkeuken en voorkamer, op de eerste verdieping over een woonkamer met en-suite indeling en op de 2e verdieping over twee slaapkamers en een ruime badkamer. Ook aan buitenruimte is hier geen gebrek, met een stadstuin en balkon aan achterzijde en de rustige kade aan voorzijde waar je ook heerlijk kunnen zitten en genieten van het uitzicht.

Ook aan duurzaamheid is hier gedacht; met grotendeels HR glas, deels gevelisolatie, dakisolatie en een vernieuwde CV-ketel beschikt de woning over een energielabel B.

Droom jij van een charmante en karakteristieke woning in het centrum van Dordrecht? Plan snel een afspraak, want deze woning moet je gezien hebben!

Indeling:

Hal met glas-in-lood ramen, prachtige granito vloer, toegang tot voorkamer en trapopgang.

De begane grond verdieping beschikt over een en-suite indeling met voorkamer en woonkeuken in achterkamer. De voorkamer wordt momenteel gebruikt als werkruimte, echter zou dit ook een leuke lounge ruimte kunnen zijn.

Vanuit de voorkamer is het tochtportaal aan voorzijde bereikbaar, deze is middels een kozijnen met grote raampartijen en een deur gescheiden van de voorkamer. In het

tochtportaal bevindt zich de meterkast (9 groepen, 3 aardlekschakelaars, dag/nachtstroommeter) en een luik naar de watermeter.

Het tochtportaal is eveneens bereikbaar via de dubbele deuren aan de voorzijde van de woning. De huidige eigenaren gebruiken deze ruimte vaak als 'loggia'; door de deuren aan voorzijde open te zetten heb je hier en in de voorkamer een echt binnen/buiten-gevoel en een prachtig uitzicht op de Wijnhaven. Ideaal voor op zonnige dagen!

Via de en-suite scheiding met bergkasten bereik je de woonkeuken aan de achterzijde. Deze ruimte is voorzien van een originele American kitchen van de bekende ontwerper Raymond Loewy. De keuken beschikt over dubbele spoelbak, een 6-pits Smeg fornuis met oven, losse koel/vries combinatie en veel bergruimte. In de keuken bevindt zich tevens een vaste kast met wasaansluiting.

Vanuit de keuken is via dubbele deuren de gezellige stadstuin begaanbaar, deze is gelegen op het zuidoosten.

De voor- en achterkamer zijn voorzien van een hardstenen vloer met vloerverwarming.

1e verdieping:

Trap met eikenhouten treden. Overloop, toilet met originele stortbak.



Ook deze verdieping is voorzien van een sfeervolle en-suite indeling. Vanaf de trap is de achterkamer direct begaanbaar, vanuit deze ruimte is via dubbele deuren het balkon aan achterzijde bereikbaar. De achterkamer is voorzien van sierlijsten, stucwerk wandafwerking en een nis met bergruimte. Aangrenzend bij deze ruimte bevindt zich een authentiek keukenblok met granito blad en spoelbak en deur naar het balkon.

De voorkamer kan zowel via de deur op overloop als via de en-suite scheiding worden bereikt. Deze sfeervolle ruimte met herkenbare erker is eveneens voorzien van sierlijsten, een originele natuurstenen schouw, glas-in-lood ramen, stucwerk wandafwerking, schuifraam voorzien van gasvering en inbouwkasten in de en-suite indeling. De erker biedt een prachtig uitzicht over de Wijnhaven.

De gehele verdieping is voorzien van een prachtige eikenhouten vloer.

2e verdieping:

Overloop, toegang tot vliering middels vlizotrap.

Grote slaapkamer aan voorzijde met vaste kast en schuifkastenwand.

Slaapkamer aan achterzijde, inbouwkasten met opstelplaats CV-ketel (Nefit, 2024).

Badkamer (volledig betegeld), ligbad met thermostaatkraan, inloopdouche met regendouche en thermostaatkraan, wastafelmeubel met spiegelkast en kolomkast, toilet en designradiator. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie, deze is in 2018 vernieuwd.

Algemeen:

- Karakteristieke woning gelegen aan de Taankade, een rustig stukje in de binnenstad.
- Eigen grond, 48 m².
- Bouwjaar 1935.

- Nieuwe parketvloer 1e verdieping, traprenovatie, laminaat 2e verdieping in 2018
- Energielabel B; CV-ketel 2024, grotendeels voorzien van HR-glas, dakisolatie en deels voorzetwanden.
- Beschermde stadsgezicht.
- Oplevering in overleg, voorkeur maart 2025.

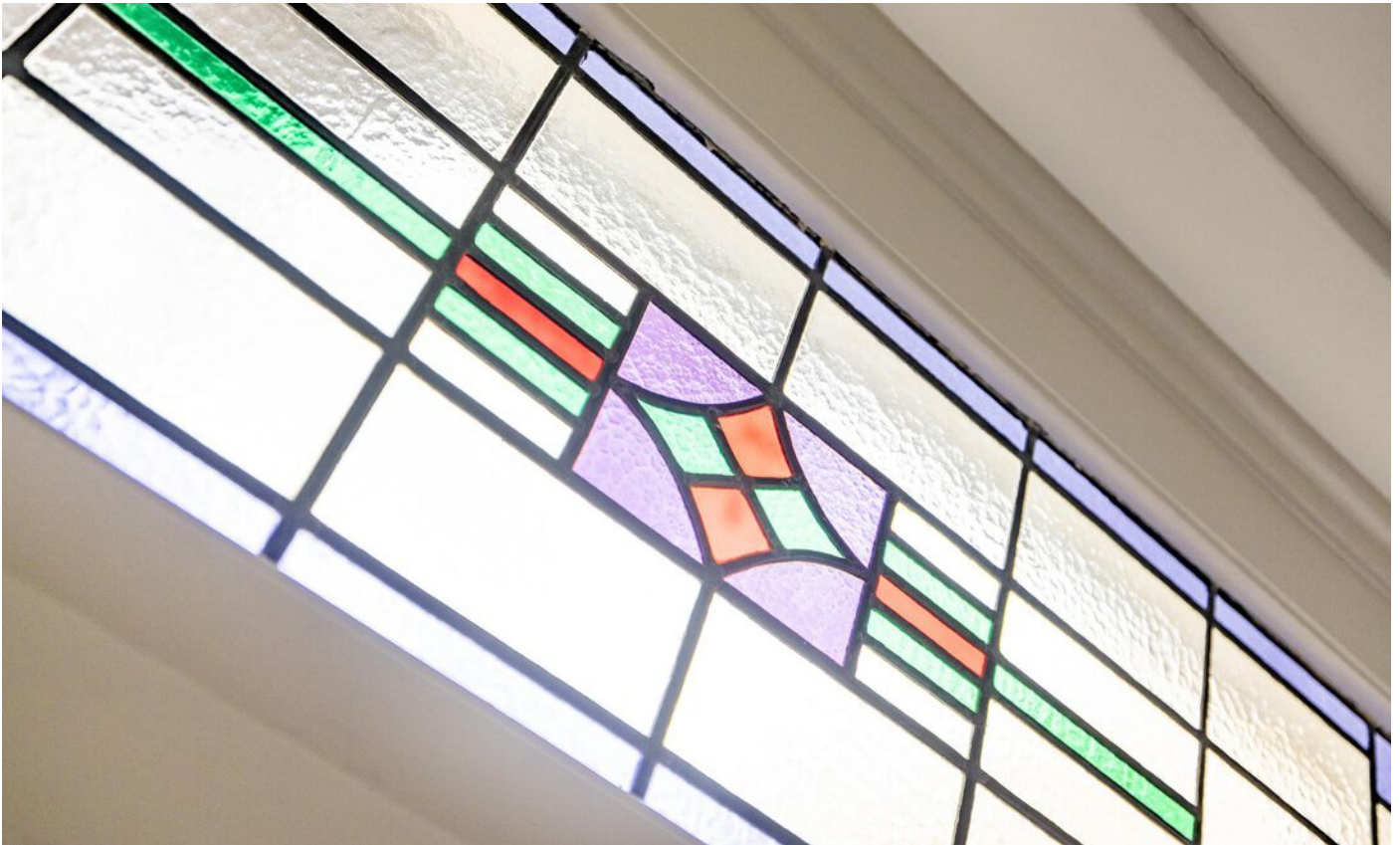
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







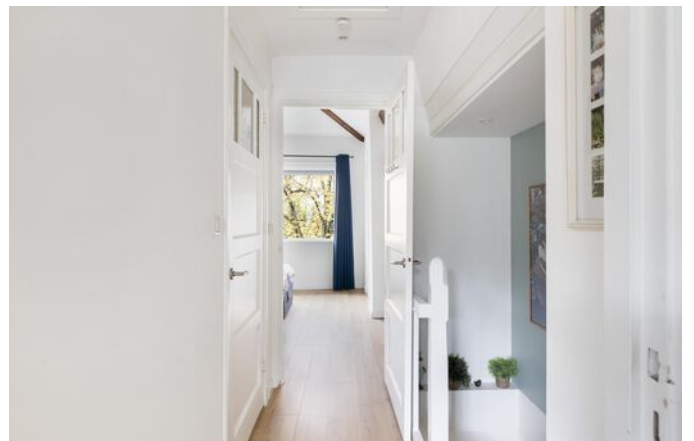
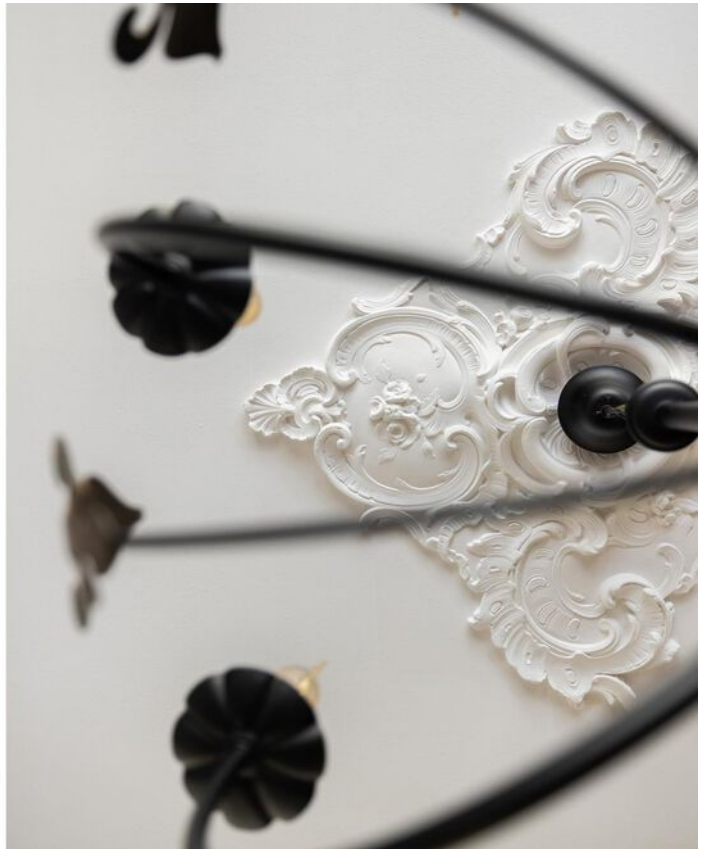


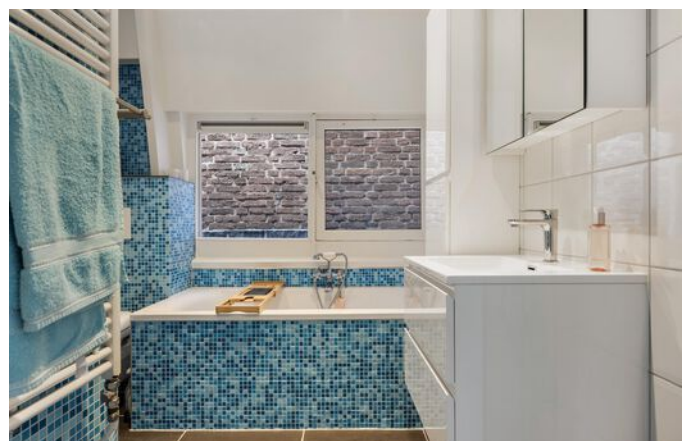
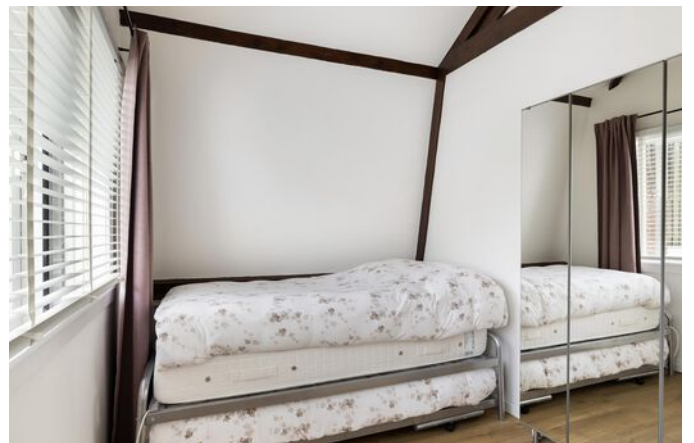






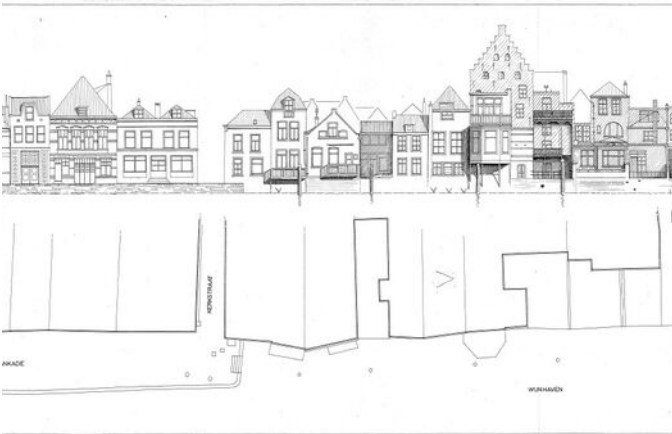




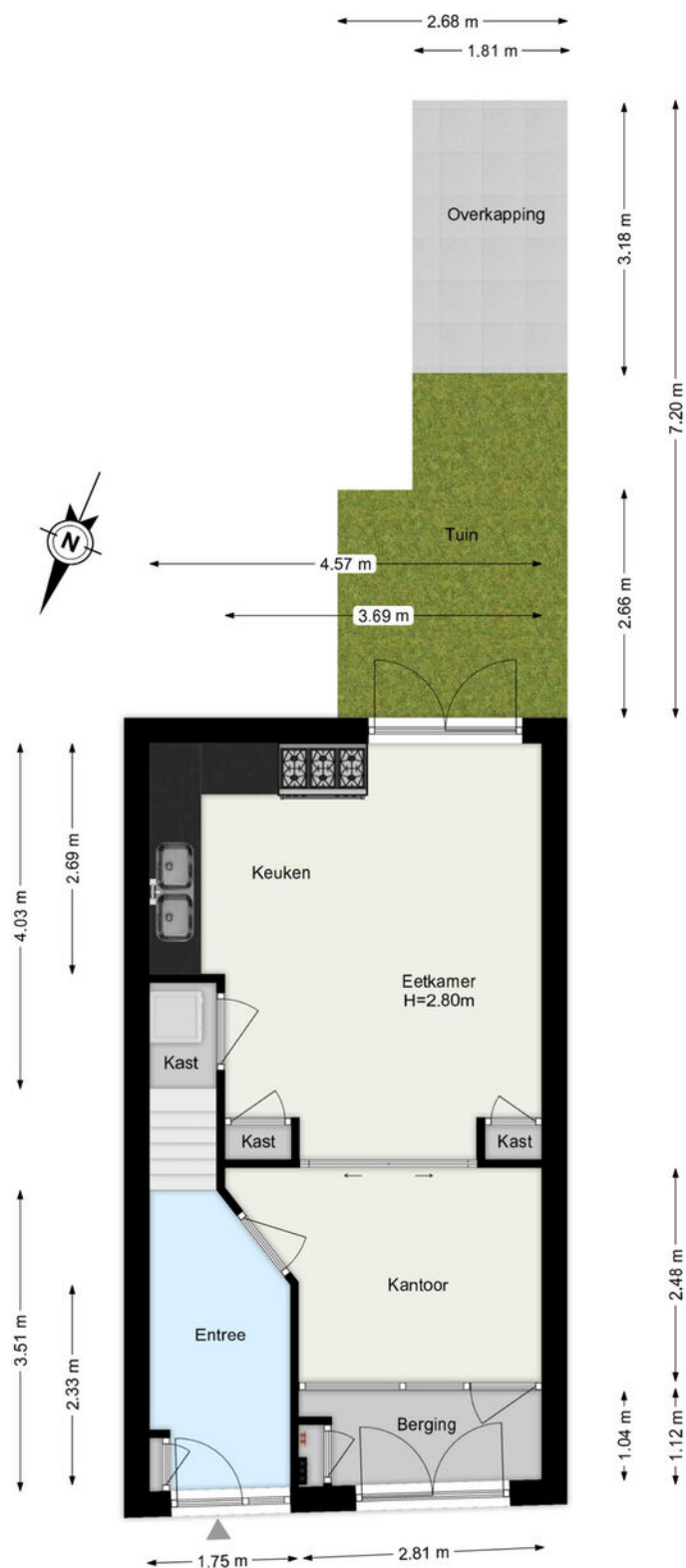






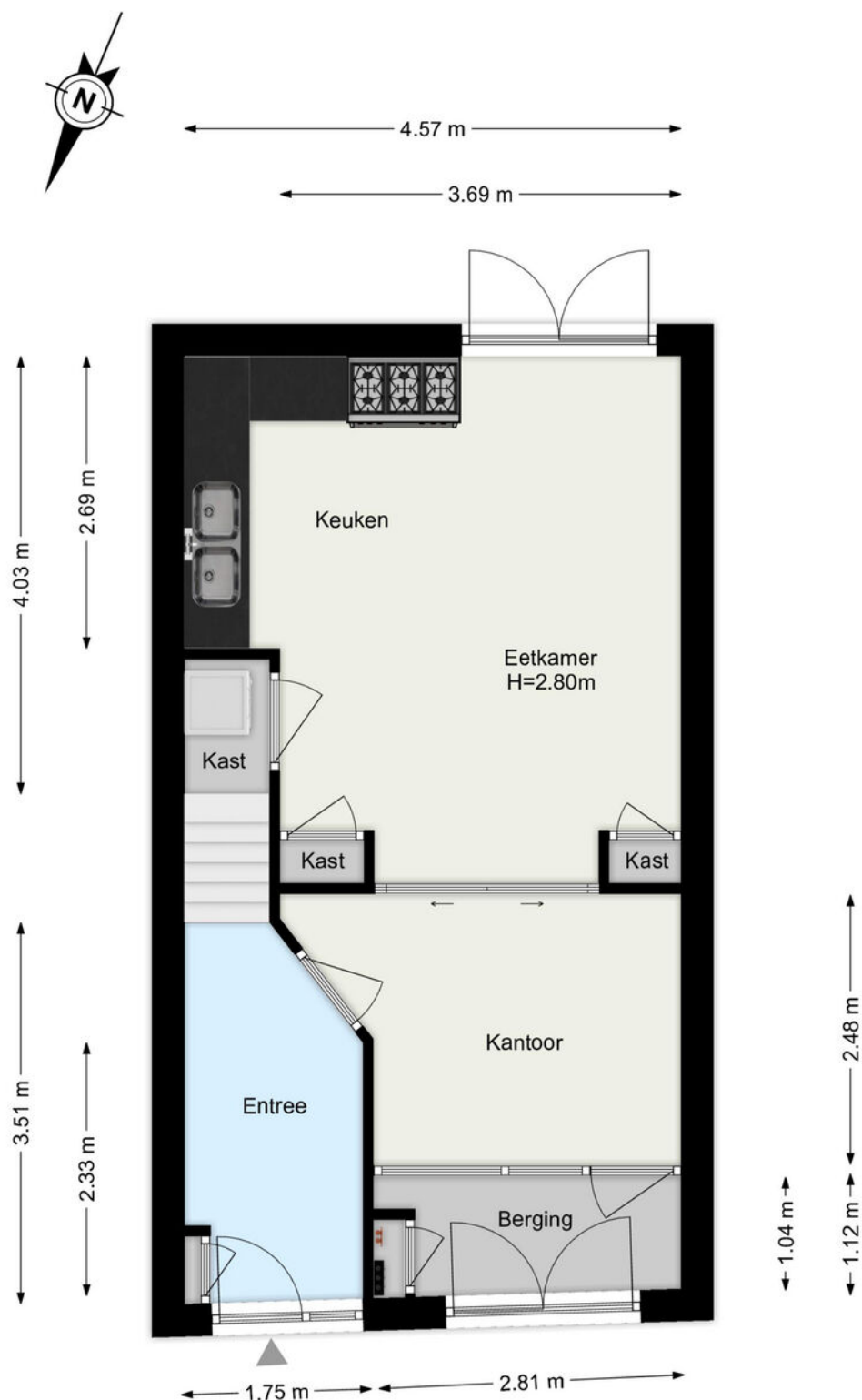


PLATTEGROND



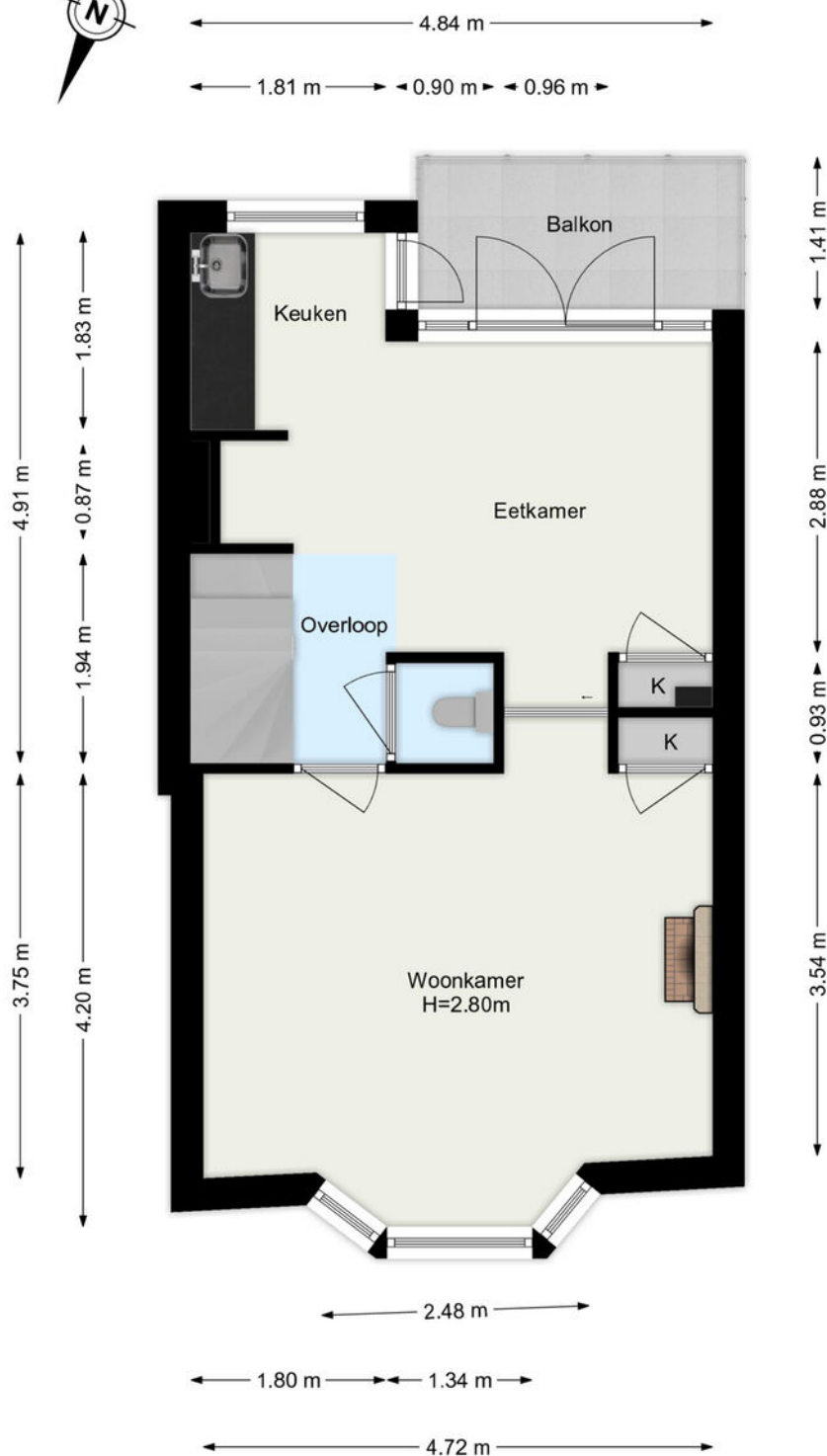
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



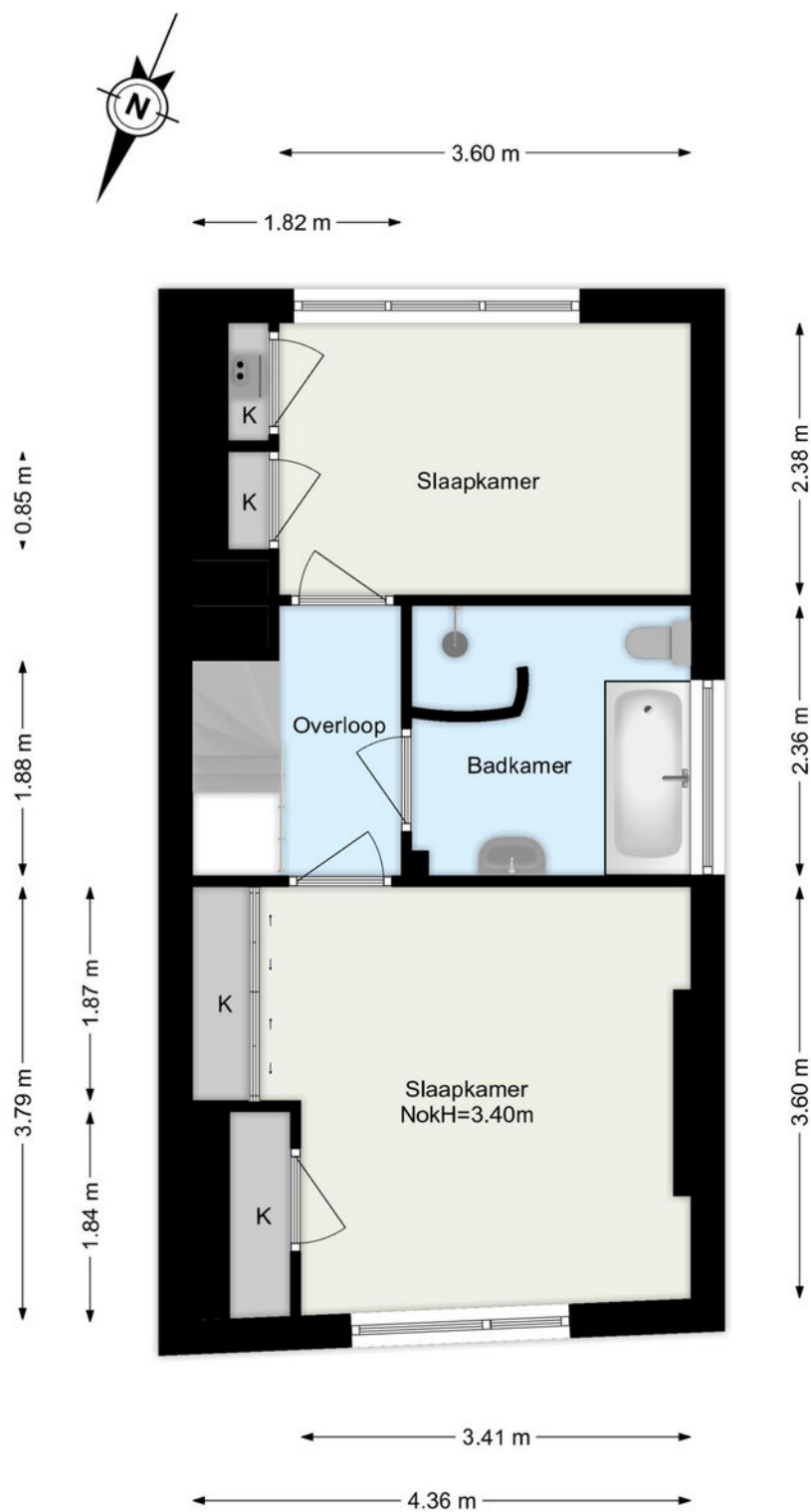
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



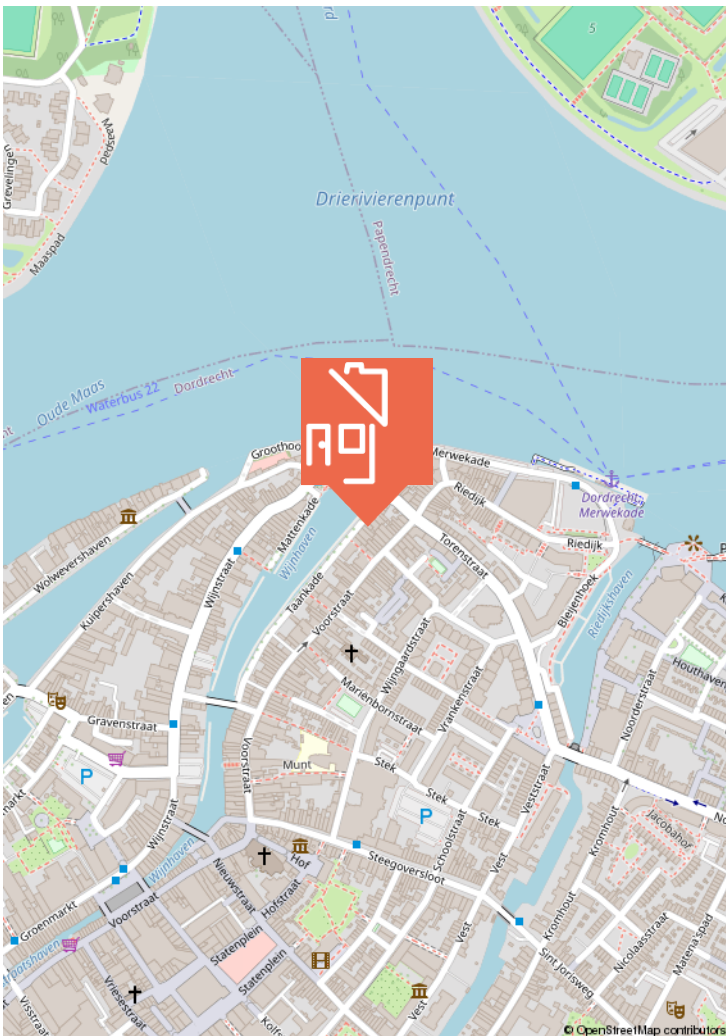
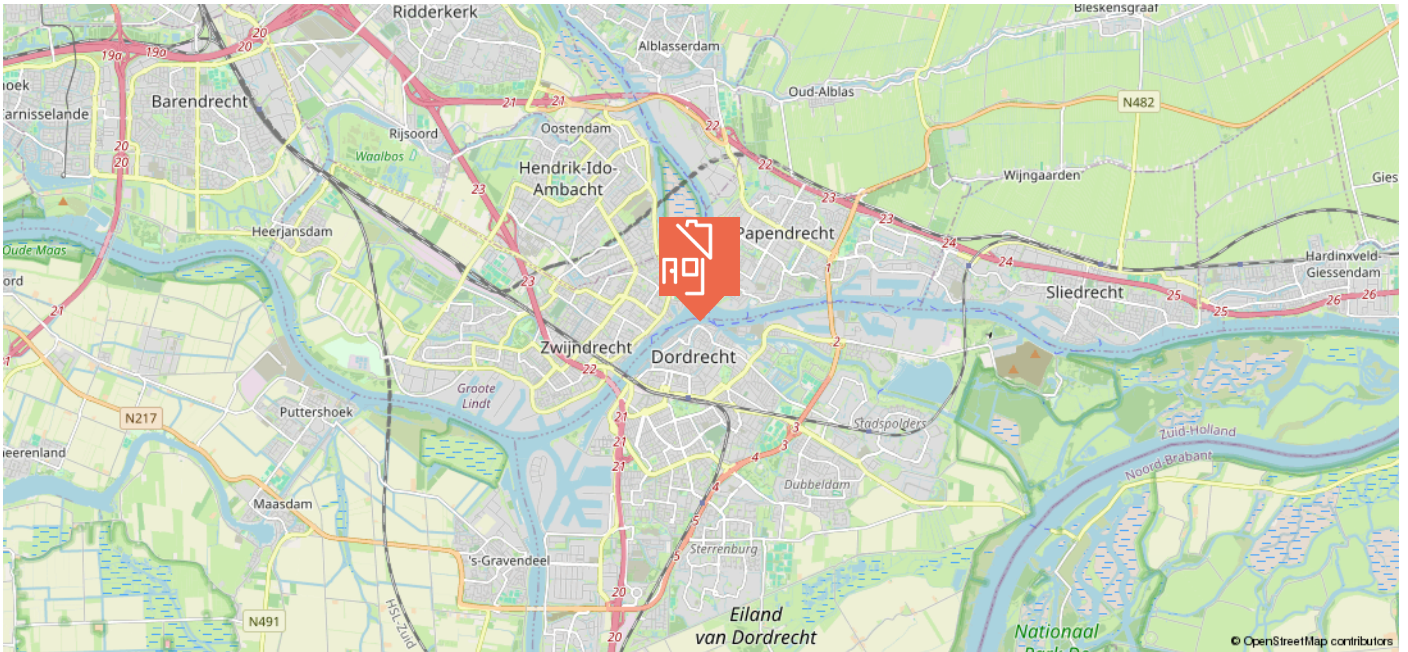
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Taankade18



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1262
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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!**





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

