



ieder
huis,
eigen
verhaal

MARNIXSTRAAT 36

3314 AN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 425.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	124 m ²
Inhoud	425 m ³
Bouwjaar	1939
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

WAUW dat is echt het eerste woord wat boven komt als je deze woning van binnen ziet. Deze woning is enorm sfeervol van zichzelf door de jaren '30 bouw maar dan volledig gemoderniseerd in 2013/2021.

De woning is in 2021 voorzien van een uitbouw aan de woonkamer. De kamer is daardoor heerlijk groot en in te delen in meerdere zones, bijvoorbeeld voor de kinderen, om te werken of om een grote eethoek te maken.

De huidige eigenaren hebben toffe keuzes gemaakt zoals een sedum dak op de aanbouw, mooie strakke wandafwerking in natuurlijke tinten en een gezellige tuin met achterom.

De centrale ligging mogen we ook niet vergeten, we zitten hier in een wijk met vergunning vrij parkeren op loopafstand van het NS station en het mooie en monumentale centrum van Dordrecht (minder dan 10 minuten). Daarnaast rijd je zo de A15/A16 op en ben je 15 minuten later in Rotterdam. In de directe omgeving kunnen kinderen lekker spelen, bijvoorbeeld in het park bij Duurzaamheidscentrum Weizigt. Daar is een kinderboerderij en speeltuin, echte trekpleisters in deze wijk.

Geen enkele reden om te twijfelen; lekker komen kijken en beleven!

Indeling:

Entree via de karakteristieke ronde deur in de hal, de voordeur is voorzien van een glas-inlood raam.

Het toilet is vergroot en voorzien van een fontein en gedeeltelijk betegelde wanden.

Kelder met meterkast: 7 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nacht stroom, gasmeter en watermeter.

De woonkamer is echt een plaatje! De erker aan de voorzijde zonder inkijk van burens, grote

uitbouw achter (volledig geïsoleerd), gestucte muren en marmoleum vloer zorgen voor een prachtig geheel. De open keuken zit halverwege de woonkamer, een heerlijk centrale plek in huis.

Aan de achterzijde van de woning bieden openslaande deuren toegang tot de tuin. De tuin is voorzien van een berging, verhoogd dak, een achterom en speelse inrichting met groen en tegels.

Keuken in U opstelling met 5 pits gaskookplaat, spoelbak, vaatwasser, combimagnetron, designradiator (2021), koel/vriescombinatie, afzuigkap, en composiet werkblad.

1e verdieping

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

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde met balkon, openslaande deuren naar het balkon met uitzicht op sedum dak. Vinyl vloerafwerking, grote inbouwkast.

Badkamer (geplaatst in 2013), waskom met meubel, inloop douche, regendouche met thermostaat kraan, hangend toilet, stuc werk en deels betegeld, mechanische ventilatie.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde, is ruim en wederom gebruiksklaar.

Slaapkamer 3 eveneens gelegen aan de voorzijde, momenteel in gebruik als (kinder)slaapkamer, maar ook geschikt als kantoor - of hobbykamer. De harmonica deur zorgt voor ruimte besparing.

2e verdieping



Mooie open zolder met dakkapel, deze is voorbereid om er (slaap)kamers van te kunnen maken.

Wasruimte met opstelling van de CV ketel (bouwjaar 2013), en mechanische ventilatie. De gehele verdieping is voorzien van een laminaat vloer en stucwerk, het dak is geïsoleerd.

Algemeen:

Schilderwerk uitgevoerd in 2022.

Uitbouw woonkamer geplaatst in 2021.

Dakkapel geplaatst in 2017.

Dakisolatie toegepast in 2017.

Badkamer vervangen in 2013.

Op de voordeur na geheel voorzien van dubbele beglazing.

Volgens de officiële meetregels is de hoogte van de zolder 3 cm te laag om als woonoppervlak te mogen worden meegerekend, deze 19m² hebben wij echter wel als woonoppervlakte benoemd omdat de zolder heel goed bruikbaar is en zelfs voorzien is van een dakkapel.

Onderhoud buitenkant goed tot uitstekend voor dit type huis/bouwjaar

Rolluiken boven voorzien tegen warmte en licht/geluid. Aansluiting voor zonwering achter is voorbereid.

Elektra in schuur aanwezig.

Buitenkraan voor en achtergevel.

Oplevering: 6 weken na oplevering van nieuwbouwwoning verkopers doch uiterlijk eind april 2024.



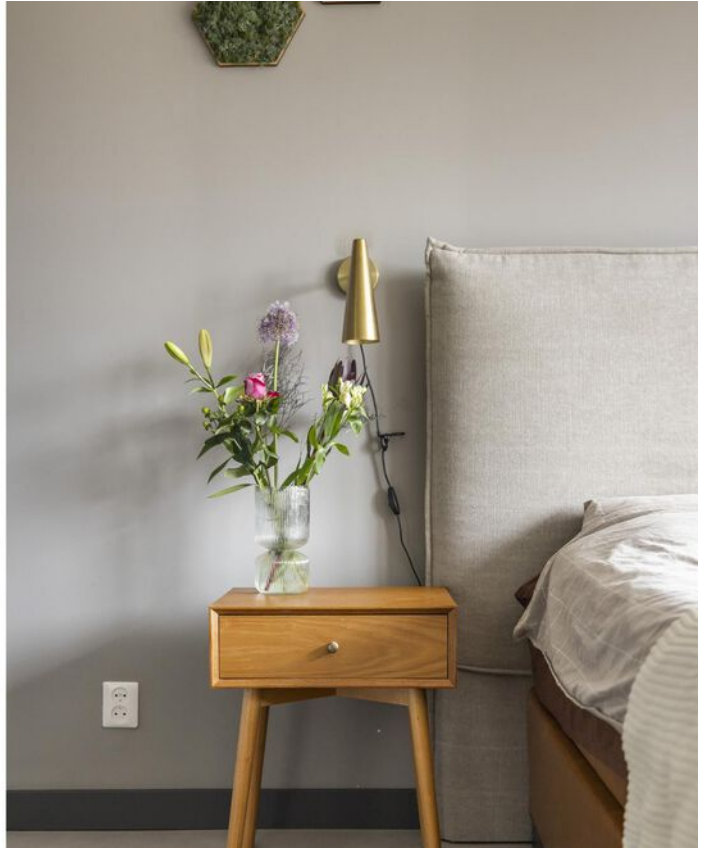


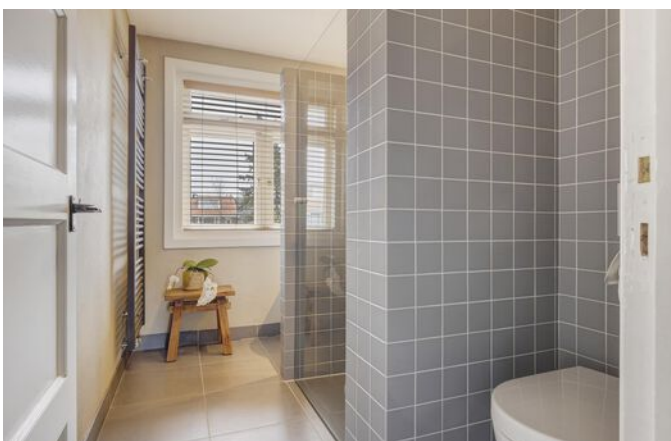










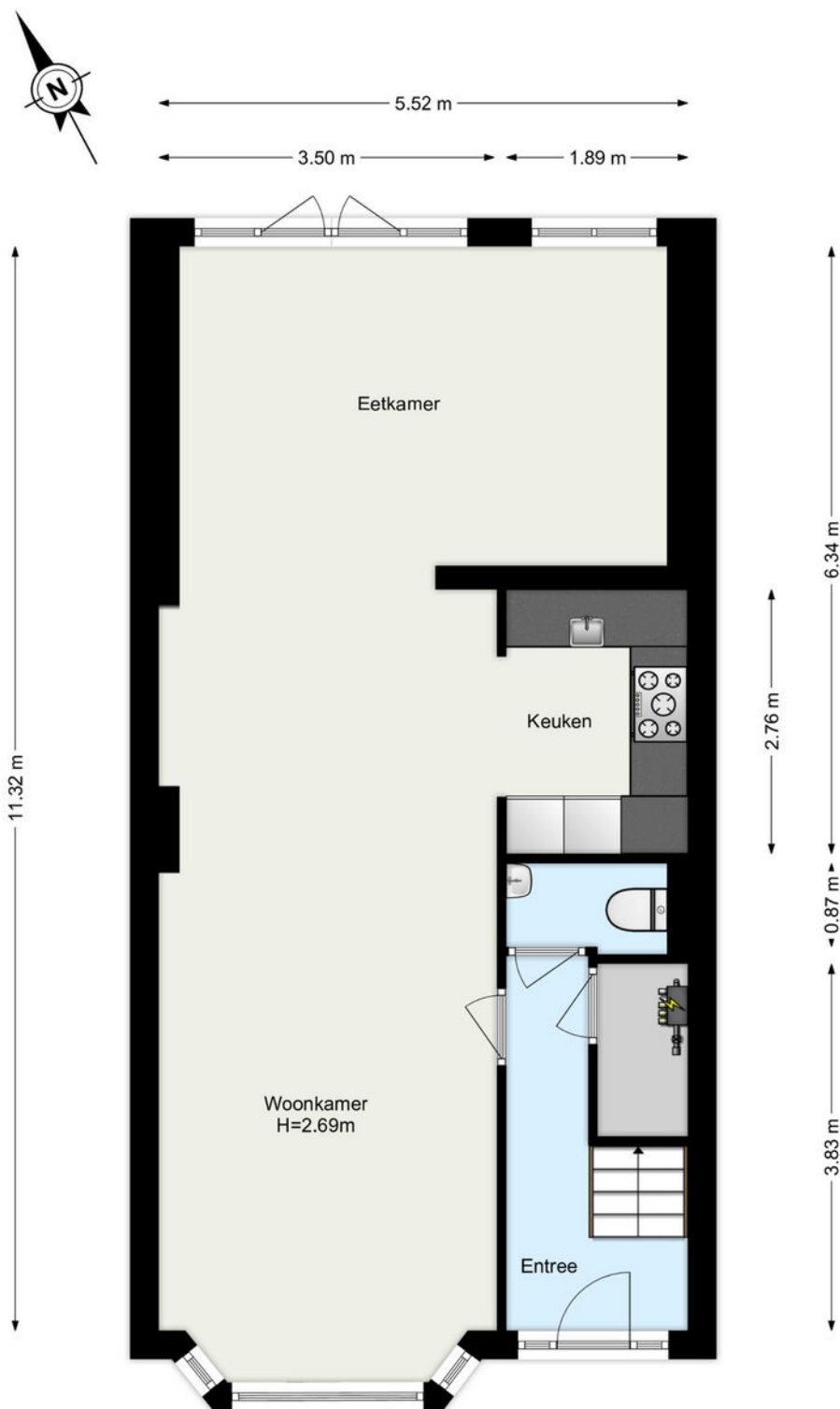




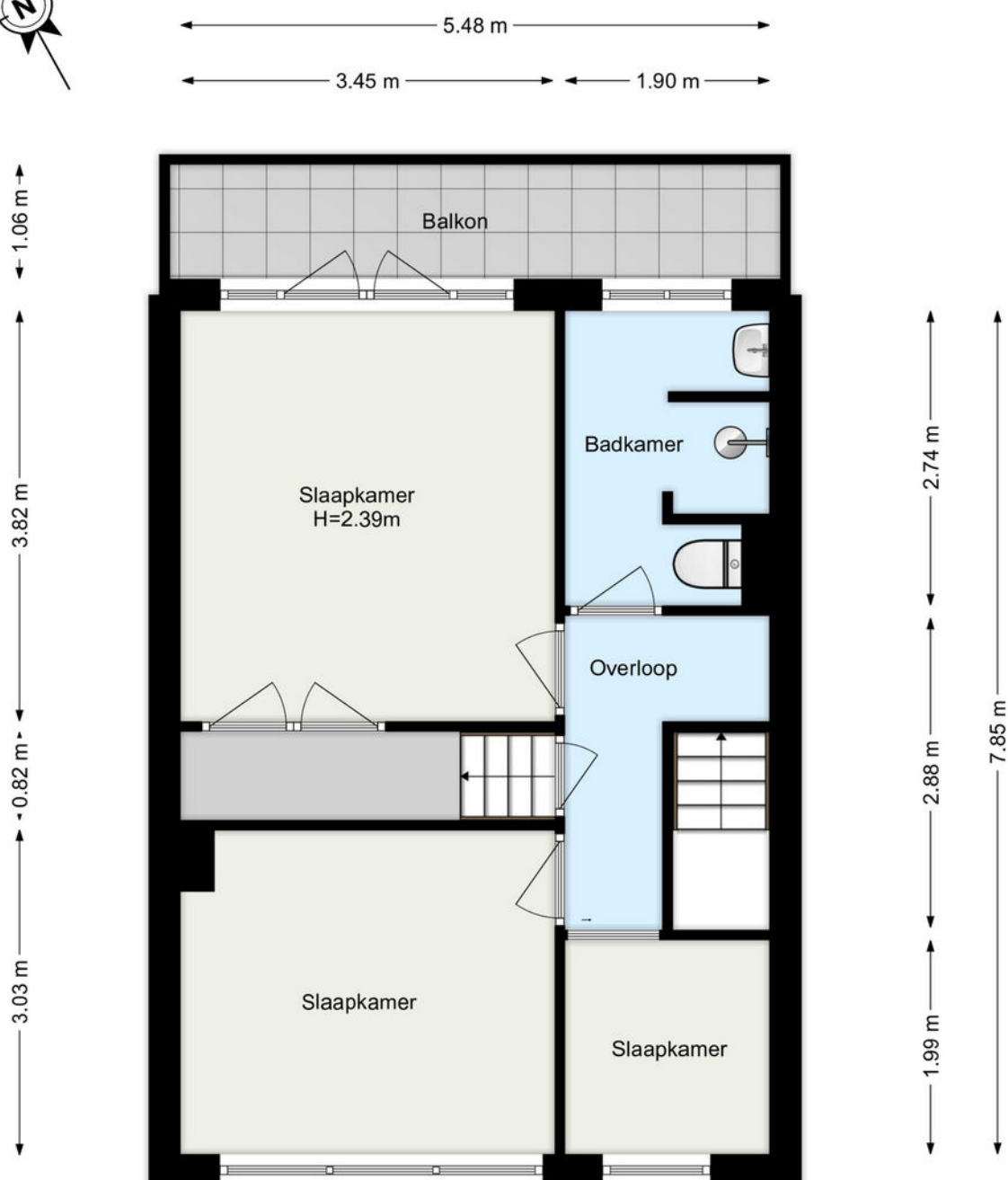
PLATTEGROND



PLATTEGROND



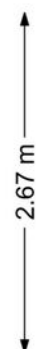
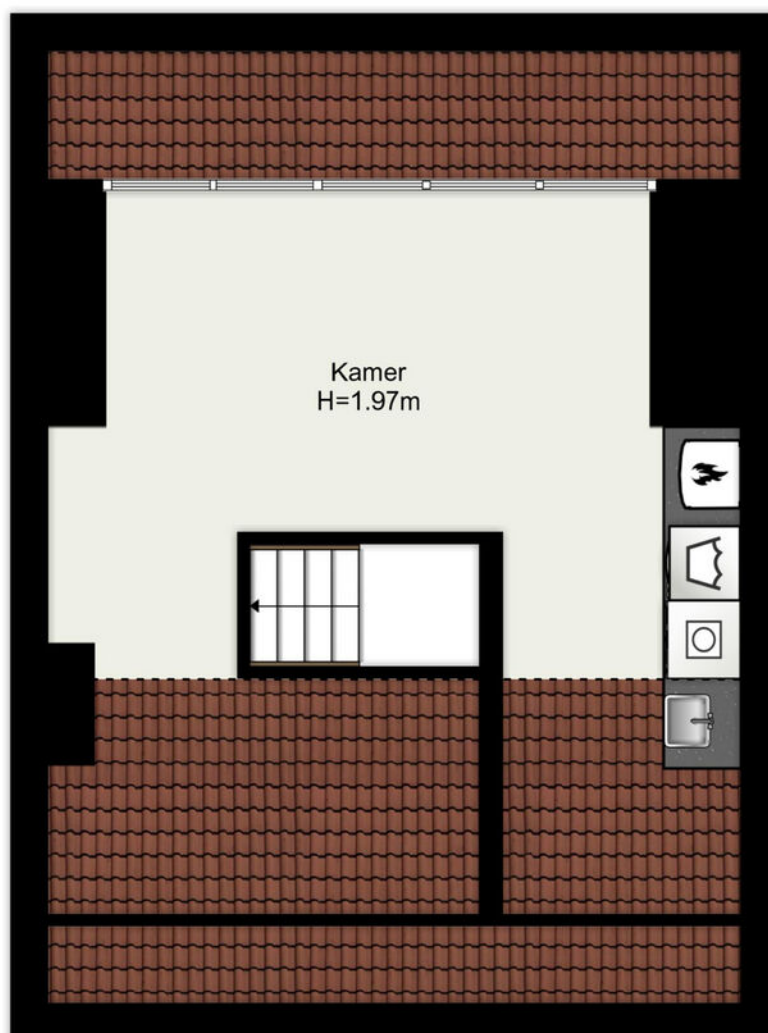
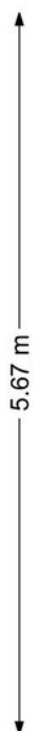
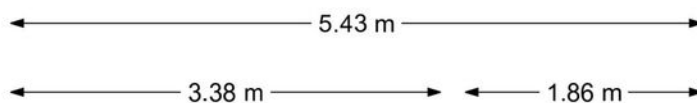
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

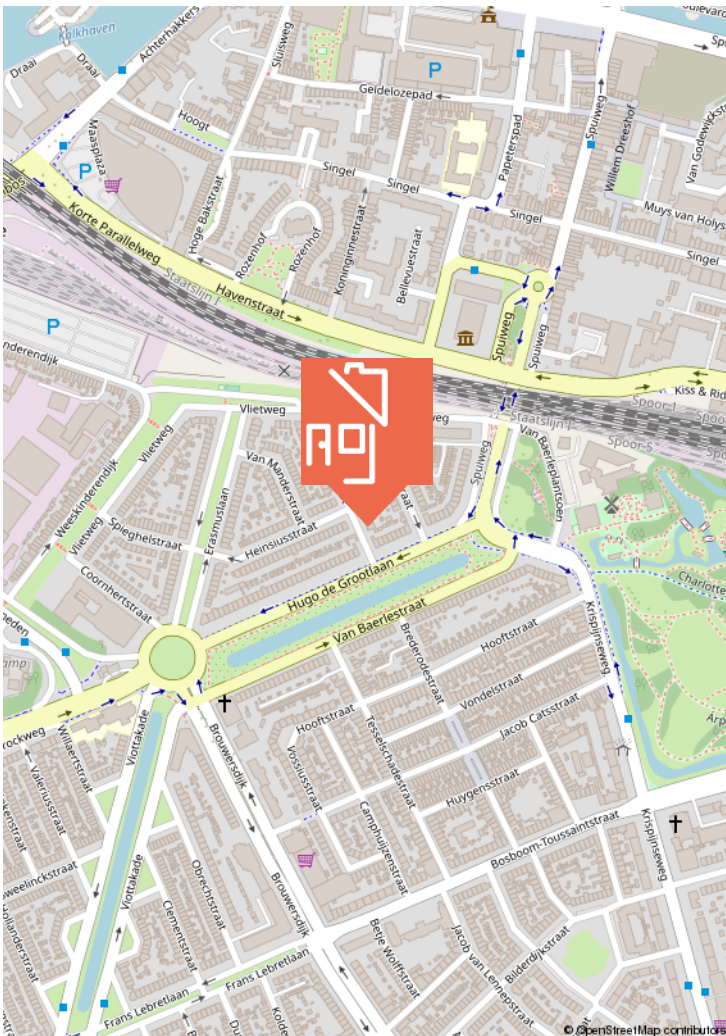
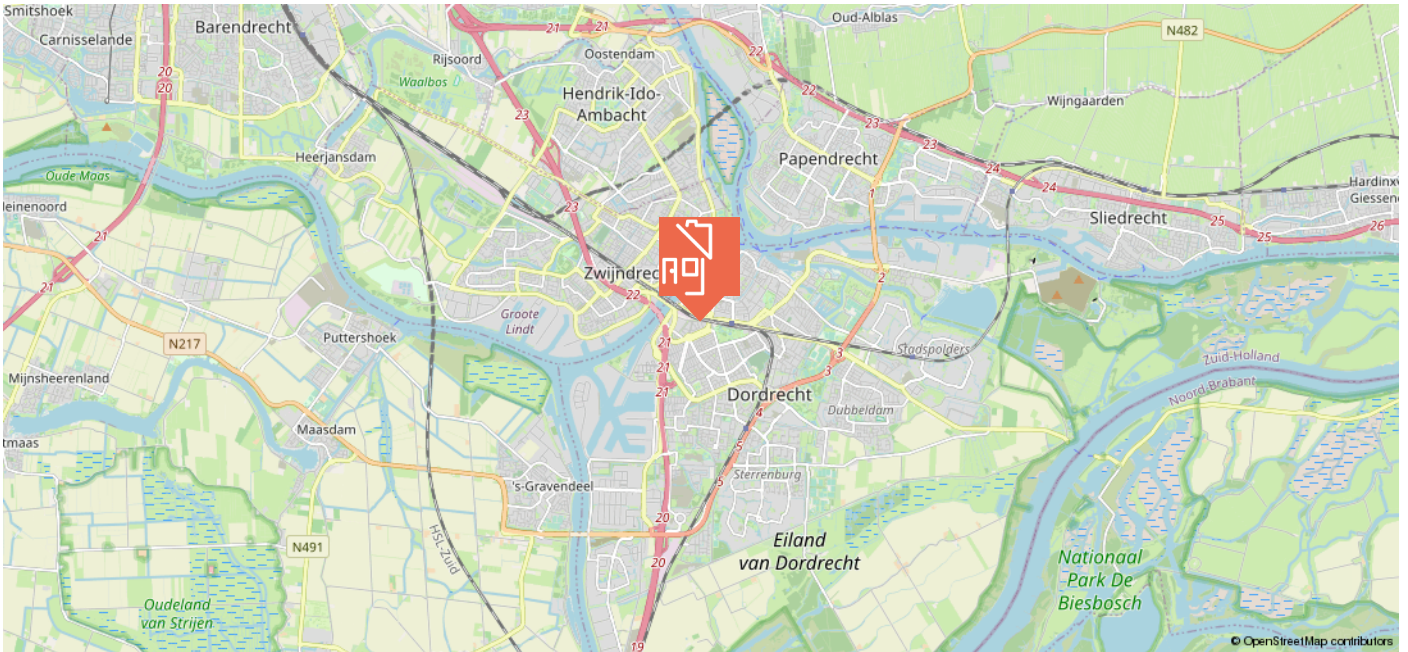
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marnixstraat36



12345

Deze kaart is noordgericht

12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

K

7343

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 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 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 22 14 52 52 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

