



WIJNBRUG 5 D

3311 EV DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 245.000 K.K.



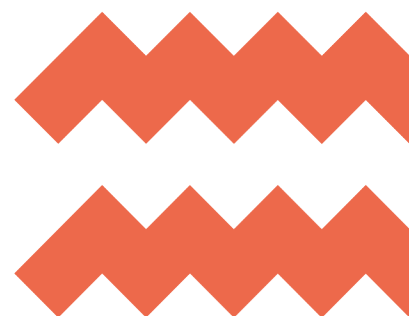
078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	45 m ²
Inhoud	153 m ³
Bouwjaar	2015
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Soms komt echt alles samen: een prachtige locatie aan het water, middenin het historische centrum van Dordrecht en een inrichting en afwerking die zo uit de Wonen in Stijl kan zijn gekomen. Nu horen we je denken: onmogelijk, onbetaalbaar, kan niet waar zijn.....

Het kan dus WEL: dit toffe appartement is voorzien van 1 ruime slaapkamer met inloop kast, woonkamer en keuken met zicht op het water, top balkon op het zuidwesten waar je heerlijk je wijntje of alcoholvrije versnapering kunt nuttigen.

Onder je varen de boten van Si Barone, Drijf en de Dordtevaar voorbij en kijk je uit over het water en de knusse terrassen van het gerenommeerde visrestaurant "De Stroper" en lunchroom Helena (beide aanraders!).

Het gebouw is in 2015 volledig gerenoveerd, geïsoleerd en ingedeeld in 8 prachtige appartementen. De 4 appartementen die aan het water liggen hebben een balkon aan de waterzijde, 1 daarvan kan nu van jou worden!!

Leuk weetje: de eerste nieuwe Koningsdag in 2015 is gevierd in Dordrecht, Willem Alexander en Maxima hebben toen op de Wijnbrug geposeerd voor foto's, de locatie is dus meer dan Insta waardig ;-)

Indeling:

Entree in de afgesloten hal met brievenbussen en bellen tableau, toegang tot de algemene fietsenbergingen, trap naar de verdiepingen en trap naar het souterrain.

Eerste verdieping:

Je loopt de woning binnen in een ruime hal met toegang tot alle vertrekken en intercom met videofoon. Het licht, de strakke afwerking en de hoge plafonds vallen direct op.

Kast met opstelling van de CV ketel (merk

Intergas, bouwjaar 2015), in deze ruimte is ook de meterkast gesitueerd met 6 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar.

Aparte wasruimte met mechanische ventilatie, wanden zijn geheel betegeld.

De in pandige badkamer is strak afgewerkt met antraciet vloertegels en fris witte wandtegels. Ruime inloop douche, vrijhangend toilet, wastafel met meubel, design radiator en gestuct plafond.

De slaapkamer is voorzien van een schuifdeur, ruimte besparend en een mooie feature tegelijk! De slaapkamer is aan de zijkant van de woning gelegen met een mooie raampartij en een ruimte die in gebruik is als inloopkast. De kamer is slim ingedeeld en ook hier is het stucwerk doorgetrokken.

Dan de piece de resistance: de woonkamer met open keuken, beide met werkelijk fantastisch uitzicht over het water en de Wijnbrug, stel je voor dat je hier zit als de zon schijnt, op balkon of binnen, beide zijn echt een feestje. Keurige stucwanden, deur naar het ruime balkon en mooie brede vensterbanken zodat je ook in de woonkamer heerlijk met een paar kussens en een kop thee van het altijd veranderende uitzicht kunt genieten.

Keuken in moderne hoekopstelling met composiet blad, spoelbak, 5 pits gaskookplaat, oven, koelkast met vriesvak, vaatwasser en rvs schouw. Alle apparatuur is van het merk AEG, de oven is in 2022 vervangen en is zelfs met app te bedienen.



Algemeen:

Volledig dubbel glas, vloer-, muur-en dakisolatie.

Oplevering bij voorkeur 1 oktober 2023.

Algemene fietsenberging, in deze berging is ook een kast aanwezig met de watermeter van de woning.

Extra berging met 2 eigen afgesloten locker kasten.

Een schoonmaakster maakt elke 2 weken de trappenhuizen schoon, alle eigenaren betalen hier 2 euro per keer voor bij.

Glazenwasser wordt door de Vereniging van Eigenaren ingezet wanneer nodig.

Bijdrage Vereniging van Eigenaren € 138,- per maand, de vereniging is actief en houden het pand goed bij, binnenkort gaat het schilderwerk aan de waterzijde beginnen, het pand zal dus van de zomer weer mooi staan te shinen in de zon!

Maarten Hypotheeken

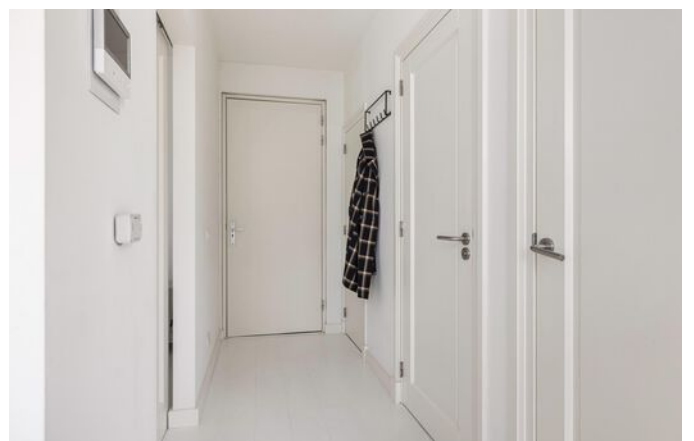
Het regelen van de financiering rondom je droomhuis is een spannende periode. Of het nu gaat om het kopen van het huis, het oversluiten van een hypotheek of een verbouwing. Als onafhankelijk hypotheekadviseur begeleiden we je in het volledige traject.

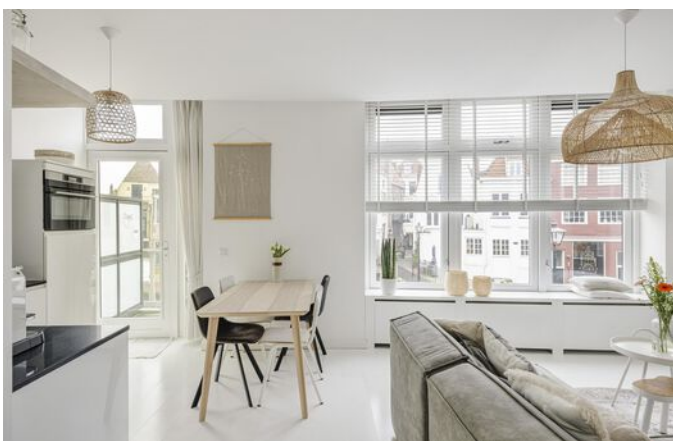
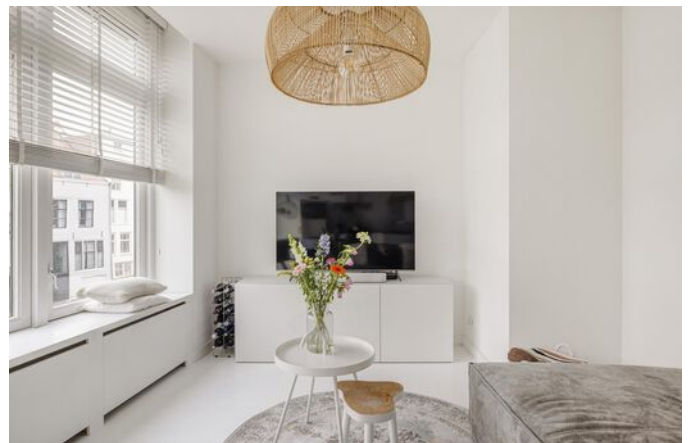
Heb je interesse in een oriëntatiegesprek of een second opinion? Scan de QR-code om een vrijblijvende afspraak in te plannen!











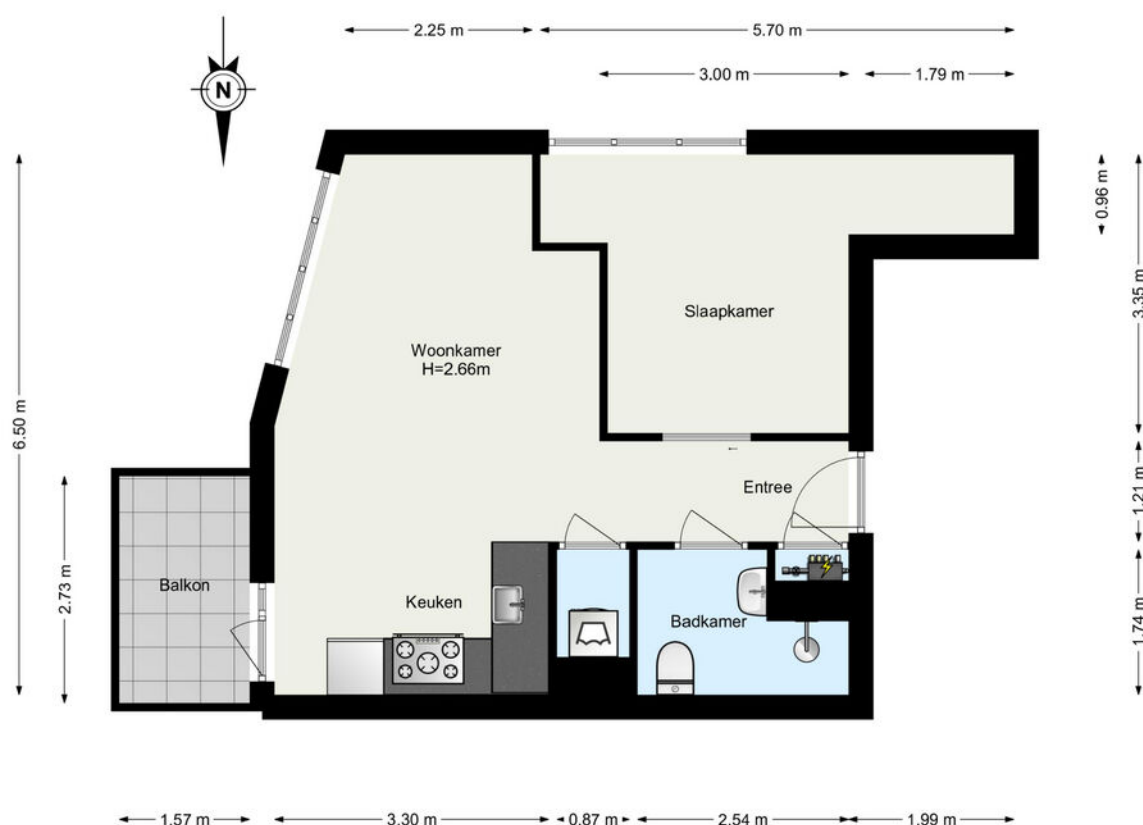








PLATTEGROND

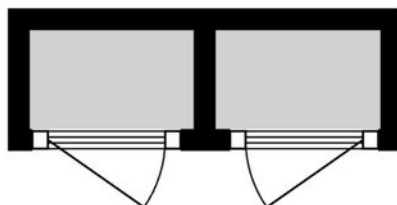


www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND

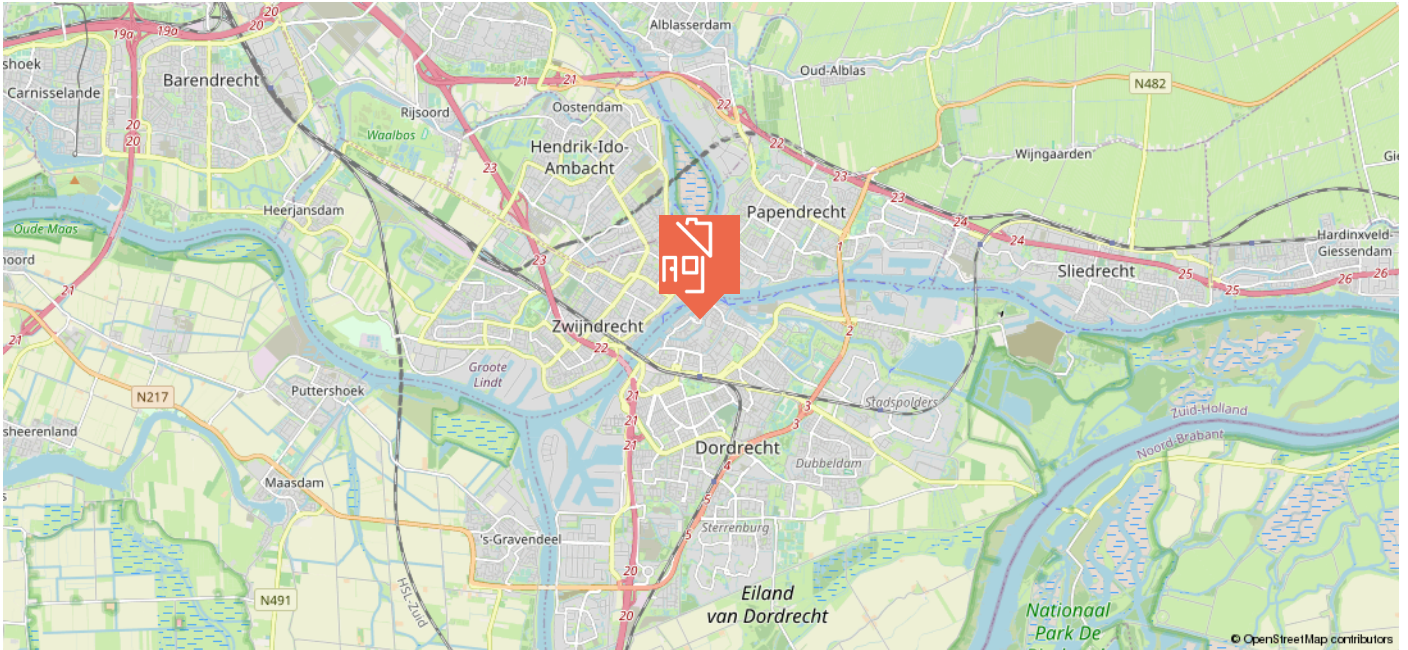
← 1.60 m →



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 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!**





Maarten

Hypotheek

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 Hypotheek 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

