



SINGEL 380

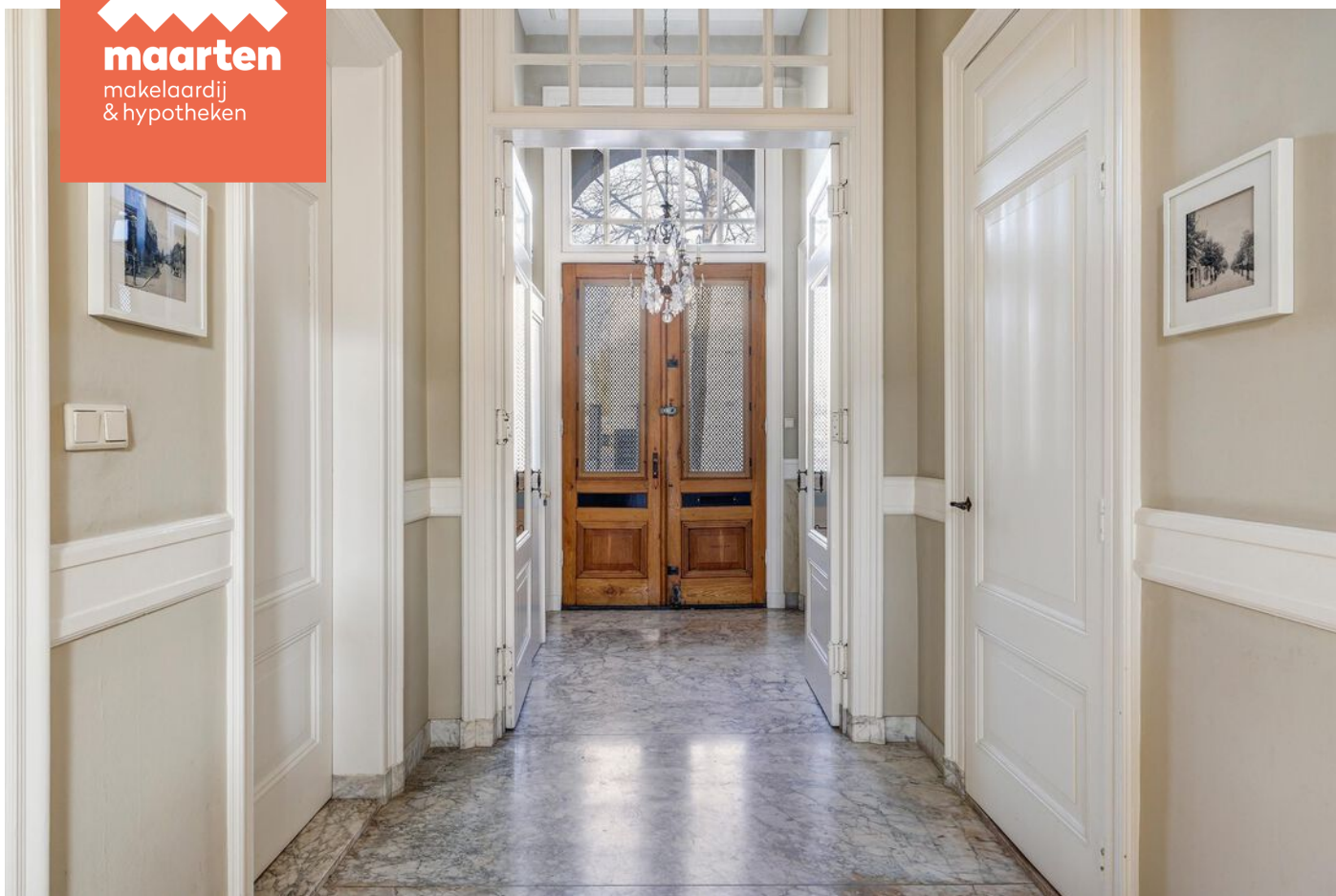
3311 HM DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 1.300.000 K.K.



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





KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	534 m ²
Inhoud	2184 m ³
Bouwjaar	1899
Aantal kamers	17
Aantal slaapkamers	6
Buitenruimte	achtertuin, zijtuin
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Met trots mogen we een van de ruimste, meest veelzijdige en goed onderhouden woningen van het centrum van Dordrecht aan jullie aanbieden!

Dit gemeentelijke monument is circa 1899 gebouwd door Hendrik Adrianus Reus. Op meerdere fronten is dit pand uniek te noemen. Laten we starten met het formaat: ruim 534m² woonoppervlakte en een perceel van 555m² met meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van (meerdere) auto's op eigen terrein. Daarnaast (ja we hebben echt moeten turven) beschikt het pand over 6 toiletten, 4 badkamers, 6 slaapkamers en 2 keukens. Op ALLE woonverdiepingen ligt een prachtige visgraat vloer, naar ons idee de meeste m² visgraat vloer in 1 woning in Dordrecht!

Dit pand is perfect om bijvoorbeeld de kinderen/ ouders/ schoonouders een eigen verdieping te geven of (zoals de huidige eigenaren gedaan hebben in het verleden) te werken aan huis. Door de grote ruimtes en de mooie indeling kan er veel. Gelukkig is de karakteristieke sfeer niet verloren gegaan en voelt het pand ondanks het formaat heel huiselijk aan.

De huidige eigenaren hebben met veel liefde het pand onderhouden, daarnaast is er goed nagedacht over gemak, denk bijvoorbeeld aan de op afstand bedienbare raamdecoratie, super handig met plafonds van minimaal 3 meter hoog! Diverse ramen zijn ook op afstand bediening te openen. Er is een stelling aanwezig om zo de werkzaamheden aan de buitenzijde van het pand te kunnen uitvoeren, deze zal worden mee verkocht.

We kunnen over dit prachtige pand blijven praten, ons voorstel is echter om zelf te komen kijken, ervaren en sfeer proeven. We vertellen graag op locatie meer!

Indeling:

Entree in het portaal met de meterkast (volledig vernieuwd, er zijn meerdere meterkasten in het pand aanwezig), 2 glasvezel aansluitingen, dag- en nachtstroom en voldoende groepen.

Vanuit dit portaal is er toegang tot een slaap- of werkkamer aan de voorzijde van de woning met eigen badkamer.

Badkamer 1, voorzien van een toilet (nummer 1), wastafel en stoom douchecabine met zitje en thermostaatkraan.

Vanuit de entree loop je via openslaande deuren de hal in, de heerlijke sfeer valt meteen op: marmeren vloeren, een prachtige originele trap die naar alle verdiepingen toe loopt, mooie ornamenten plafonds en paneel deuren. In de hal zit nog een apart toilet (nummer 2) met fonteintje. Ook is er toegang tot het souterrain.

De woonkamer en suite met mooie vaste kasten en schuifdeuren is enorm van formaat. In het verleden is deze ruimte als kantoor in gebruik geweest. In de voorkamer en achterkamer is een marmeren schouw met gashaard aanwezig. Vanuit de achterkamer toegang tot de eerste keuken en toegang tot het sfeervolle veranda via openslaande deuren.

Keuken in hoekopstelling voorzien van oven, dubbele spoelbak, 1 koelkast, vaatwasser, afzuigschouw, keramische kookplaat, Quooker en marmeren blad.

Achter de keuken is een bijkeuken gesitueerd met was aansluiting. Vanuit de keuken is via een schuifpui ook de veranda bereikbaar.



De veranda ligt geweldig op de zon (zuiden) en overkijkt het gehele perceel. Op dit moment is de tuin grotendeels bestraat (wat ideaal is voor het parkeren van auto's, we schatten dat er zeker 5 kunnen staan) en daarnaast is er een garage aanwezig.

In de garage zit een keukenblok met water aansluiting, een vaste werkbank en zelfs een toilet (nummer 3)! Voor de garage is een overkapping geplaatst om bijvoorbeeld een camper te stallen.

Aan de zijkant van de woning staat aan 1 kant een stenen berging voor bijvoorbeeld de fietsen. Aan de andere zijde van het pand kun je middels een elektrische deur met de auto langs het pand de achtertuin in rijden.

Tussen verdieping:

Door een van de vorige eigenaren is een tussenverdieping tussen de begane grond en de eerste verdieping gemaakt.

Deze verdieping bestaat uit een grote bergkamer aan de ene zijde (met een meterkast) en aan de andere zijde een mooie (slaap) kamer met wederom een badkamer. Deze badkamer is voorzien van een toilet (nummer 4) wastafel en douche.

Eerste verdieping:

Mooie grote overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste kast.

Toilet (jawel nummer 5!) met fonteintje en origineel (niet werkend) fonteintje.

Slaapkamer (of woonkamer net wat iemand wil) aan de achterzijde met houtkachel en openslaande deuren naar het balkon.

Slaapkamer aan de voorzijde met badkamer en suite met douche, toilet (nummer 6), ligbad en marmeren wastafel. Deze 2 kamers zijn samen te voegen tot bijvoorbeeld 1 grote woonkamer van de voor- naar de achterzijde van het pand.

De keuken is door één van de vorige eigenaren uitgebouwd. Op dit moment is er een verouderde hoekkeuken aanwezig met Quooker kraan, magnetron, oven, afzuigschouw, dubbele spoelbak, vaatwasser, keramische kookplaat en losse koelkast en vriezer. De ruimte leent zich echter zeer goed voor een enorme eiland keuken, wij zien hem al staan op de prachtige visgraat vloer! Vanuit de keuken is een tussenruimte/ werkruimte bereikbaar en de slaapkamer aan de achterzijde. Ook is er een deur naar het balkon aanwezig.

Het balkon is overigens op het zuiden gelegen dus ook hier een optimale ligging.

Tweede verdieping:

De volledige achterzijde van deze verdieping is als ouderslaapkamer in gebruik met vaste kasten voor de kleding, eigen badkamer en eigen traditionele sauna met infrarood! Een heerlijke, rustige verdieping met op dit moment een grote ruimte aan de voorzijde die als gym in gebruik is.

De badkamer is voorzien van een douche en toilet (de laatste, nummer 7!) en vloerverwarming. In de wellness ruimte zit nog een wastafel en diverse ladekasten.

Multifunctionele, maar nu zeer toffe gym met vide. De ruimte is enorm hoog, doet licht aan en het volledige dak is geïsoleerd. Ook hier (net als op alle andere verdiepingen met uitzondering van het souterrain) is de visgraatvloer terug te vinden.

Op deze verdieping is een extra ruimte aanwezig met keukenblok, hier zou bijvoorbeeld ook de wasmachine kunnen staan, opstelling van de 2de CV ketel merk Nefit,



bouwjaar 2008. Vanuit deze ruimte is een extra kamer aanwezig te gebruiken als (....vul maar in, kantoor/ berging/ doka).

Souterrain:

Na alle verdiepingen zou je zeggen er is al meer dan genoeg ruimte, echter, we hebben nog een verrassing: het souterrain!

Dit is de enige ruimte waar de originele kleuren nog zichtbaar zijn, je gaat echt terug in de tijd.

Het souterrain is verdeeld in meerdere ruimtes die nu prima dienst doen als bergruimte. In een van deze ruimtes is een ingebouwde wapenkast aanwezig met aparte munitie ruimte en er is een meterkast aanwezig.

We hebben echter ook een wijnkelder (gebouwd in de jaren '80) in het souterrain, hoe leuk! Verder is er aan de voorzijde de CV ketel, Nefit, bouwjaar 2021 (hoog rendement) gesitueerd tezamen met de opstelling van de 2 gasmeters en de watermeter.

Algemeen:

Gemeentelijk monument en beschermd stads & dorpsgezicht, gebouwd door Hendrik Adrianus Reus..

Garage dak bitumen vervangen januari 2021. Er zijn 2 CV ketels aanwezig: in de kelder voor bg/tussenverdieping en in de waskamer voor 1de en 2de verdieping

kelder: Nefit HR, bouwjaar 2021

waskamer: Nefit HR, bouwjaar 2008

Nieuwe stoppenkasten, enkele nieuwe

leidingen en stopcontacten,

beveiligingssysteem, elektrische raam

decoratie (screens, rolgordijnen en markies),

geplaatst in 2014.

In december 2016 heeft een bouwtechnische keuring plaats gevonden. Rapport in pdf aanwezig.

In 2007 is een waterglasscherm geplaatst om droogstand te voorkomen. in 2011 is dit gecontroleerd. Fotoreportage in pdf aanwezig.

Enkele kamers op de begane grond waren (met goedkeuring door de hypotheekverstrekker) als kantoorruimte verhuurd. Indien gewenst kan de huidige eigenaar voorbeelden laten zien van hoe zij dat in het verleden deden.

Er zijn aparte meters en cv-ketels voor begane grond, tussen- en de 1de/2de verdieping. Bij verhuur (kantoorgebruik) kan de meterstand gesplitst worden (m.u.v. water).

Er zijn zonnepanelen aanwezig die aangesloten zitten op een boiler, nu niet in gebruik/ afgekoppeld, het is een ouder systeem dus advies is deze te vervangen.

Nagenoeg overal dubbele beglazing (souterrain niet).

De woning beschikt over een alarmsysteem en beveiligingscamera's.

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!

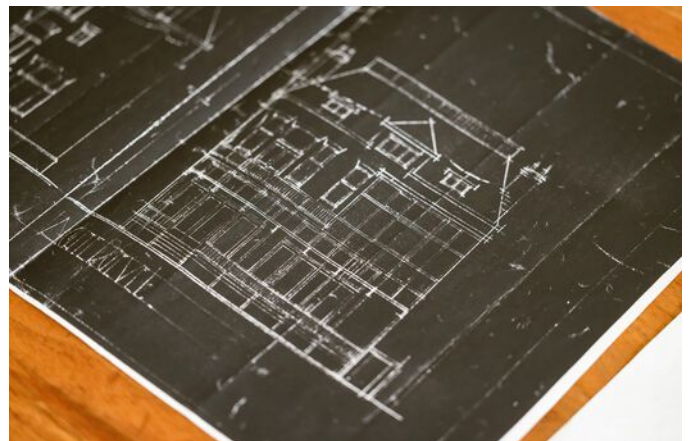
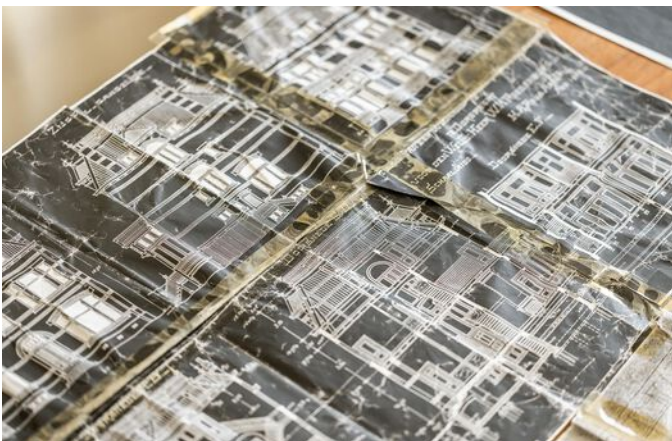






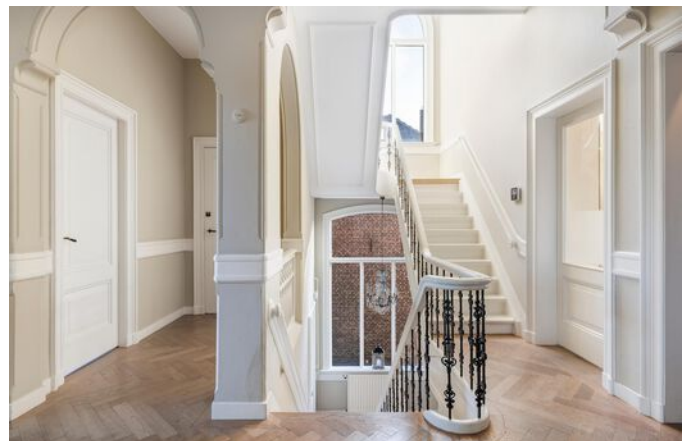






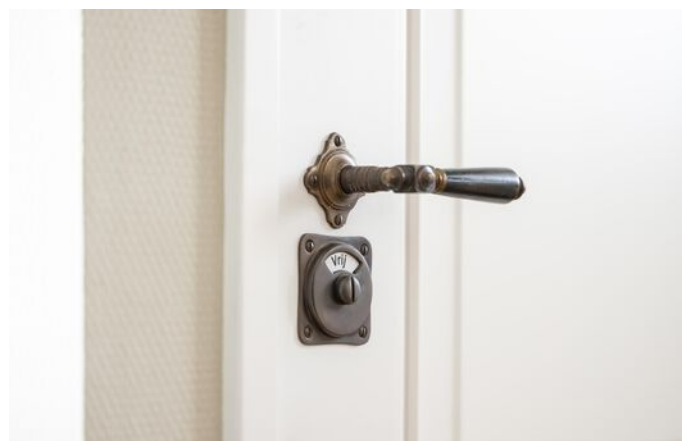


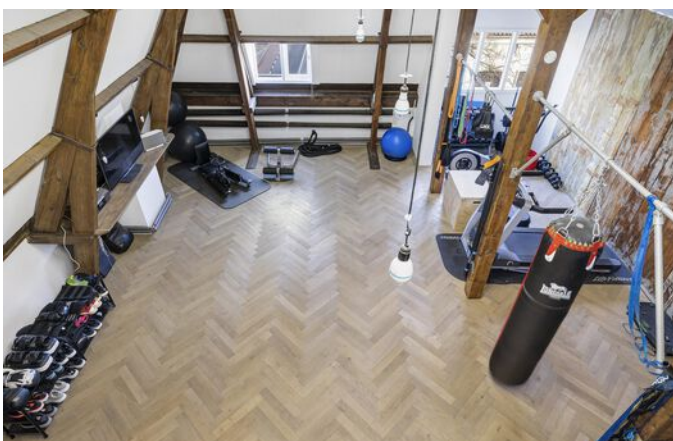
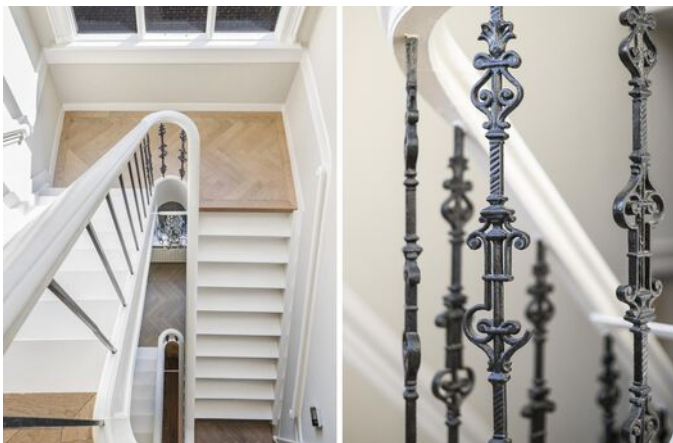






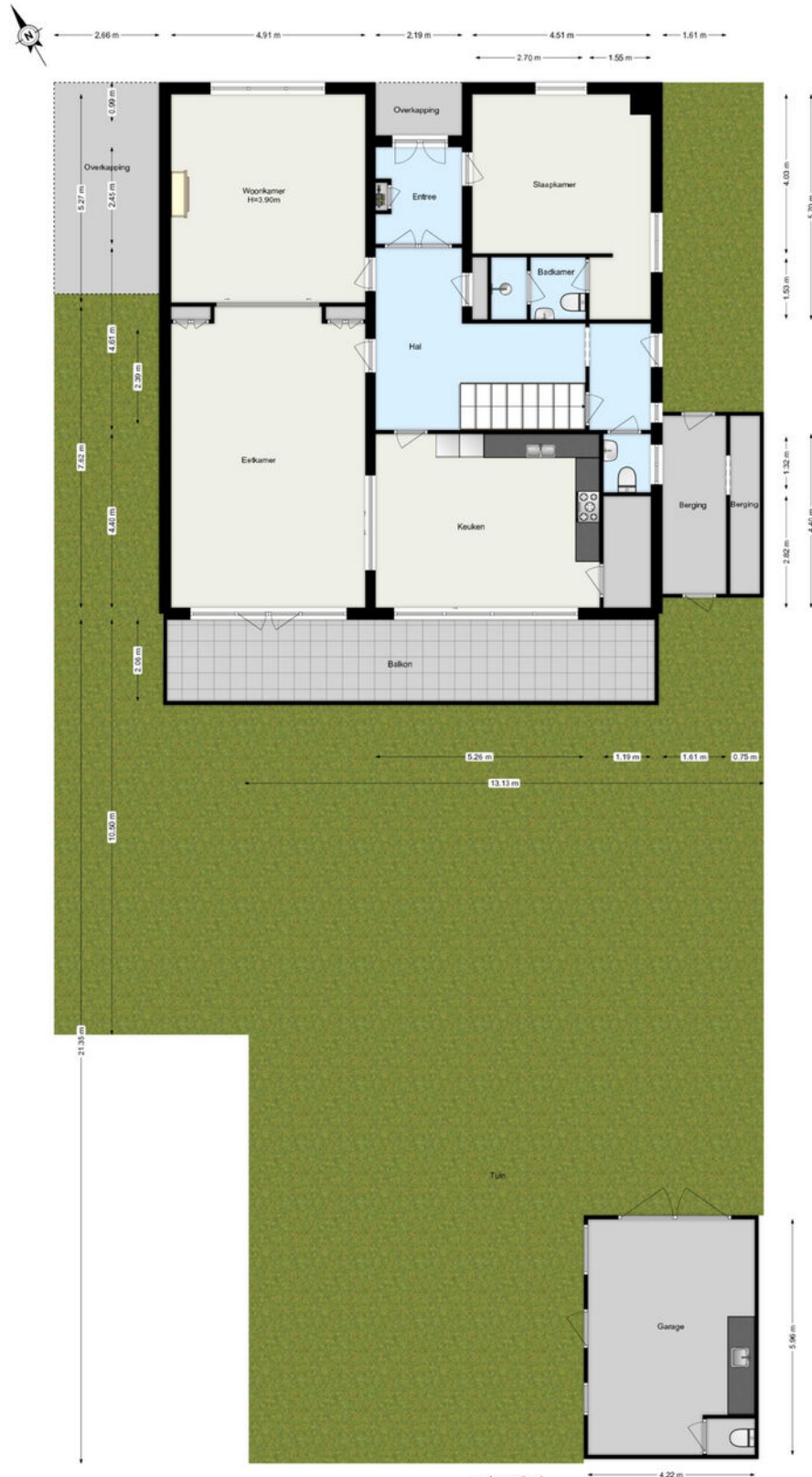








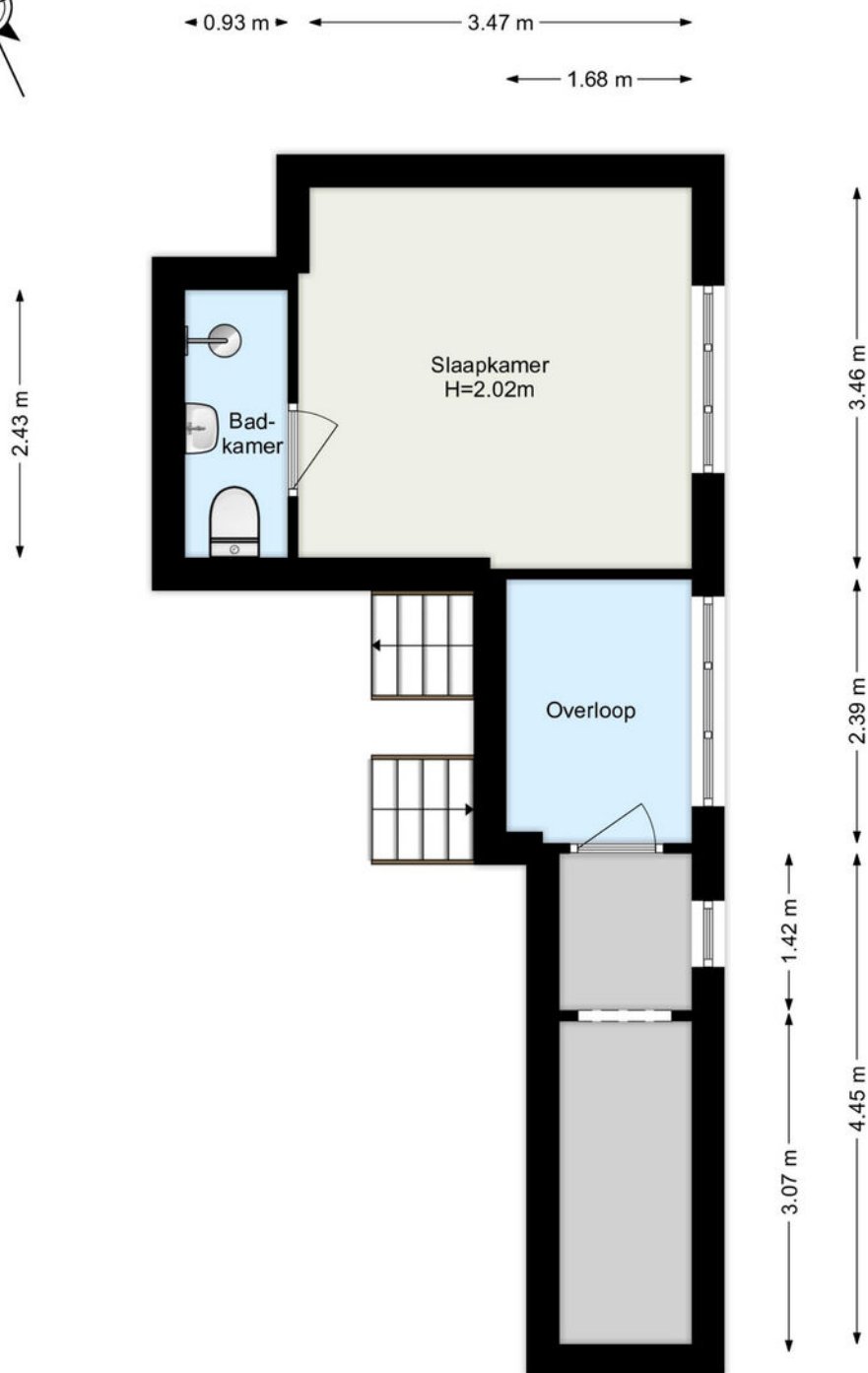
PLATTEGROND



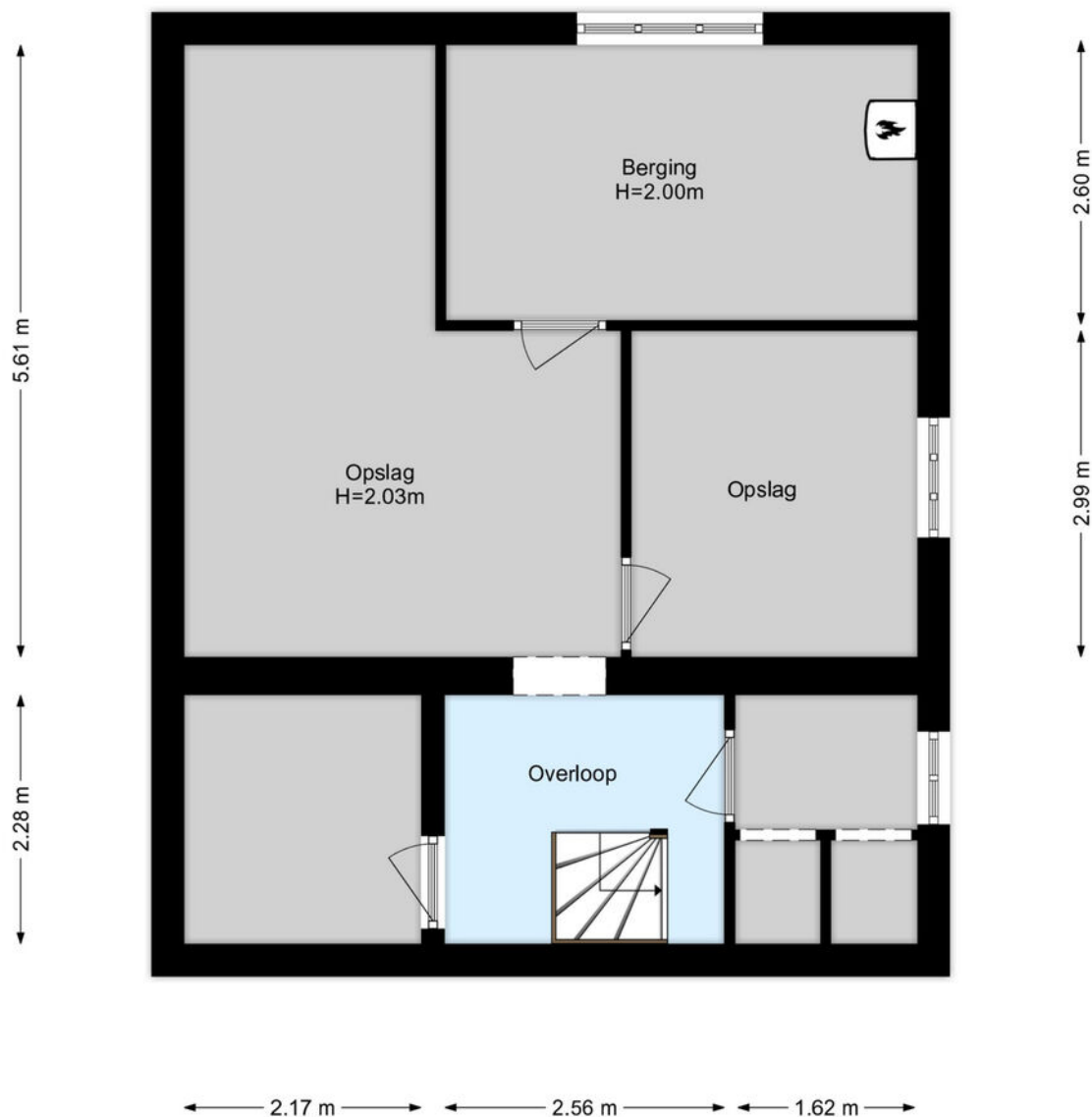
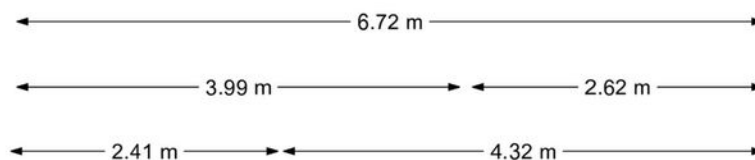
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

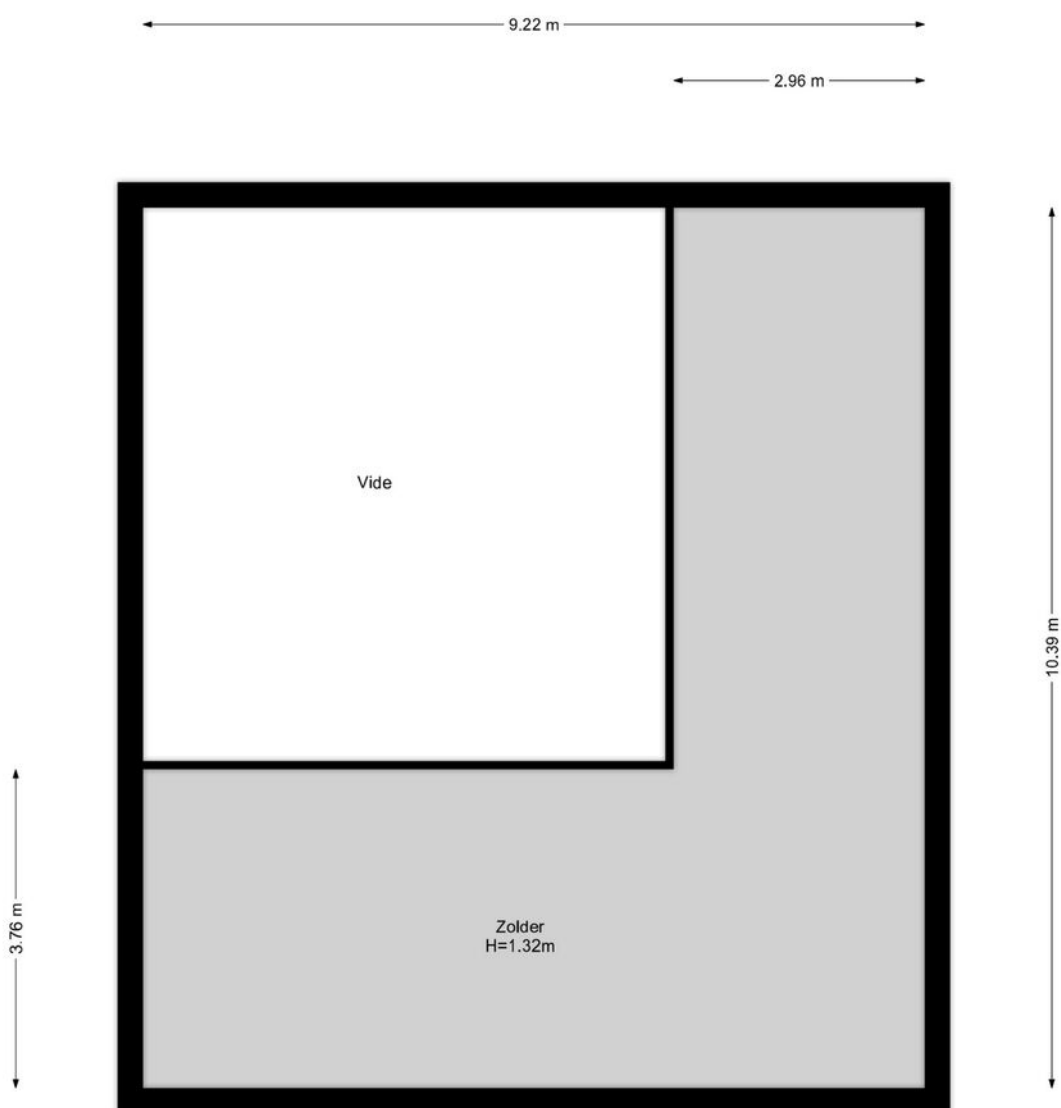
PLATTEGROND



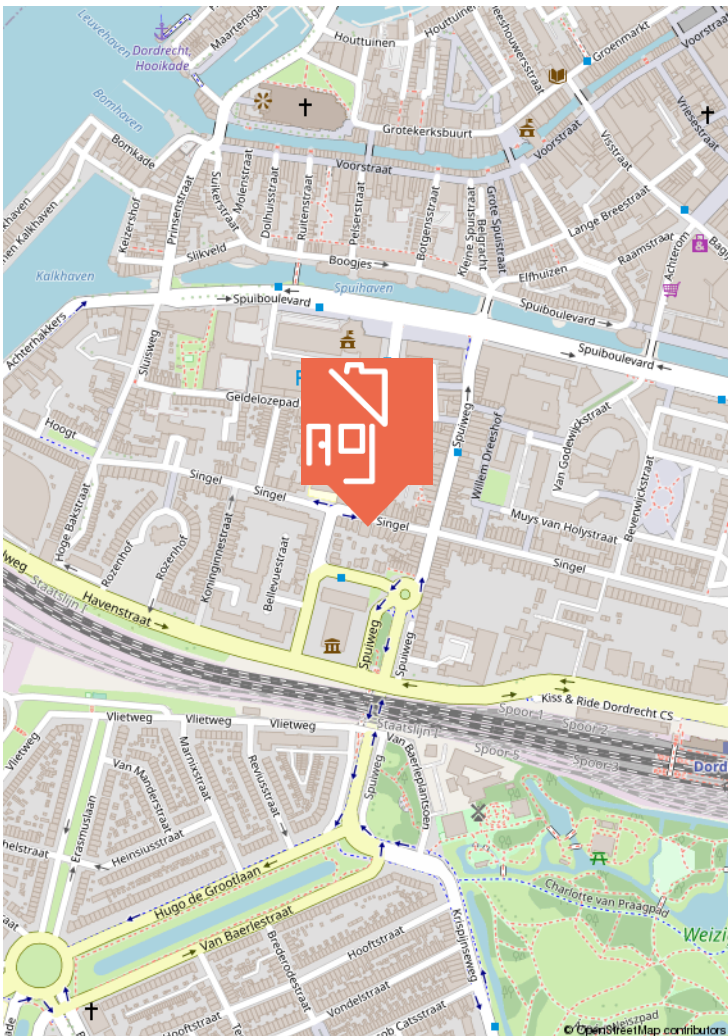
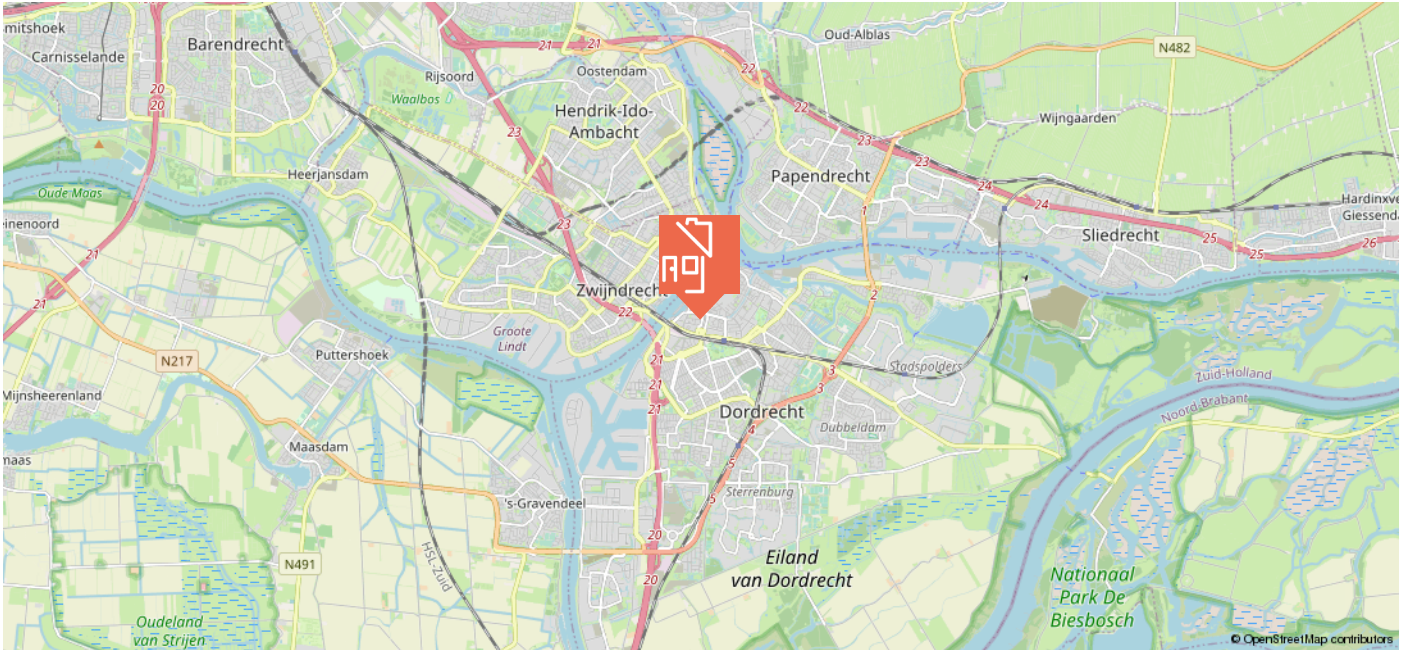
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marloes



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6697
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 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.			





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

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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

