




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

PRINSENSTRAAT 49 51

3311 JS DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 1.050.000,- K.K.



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



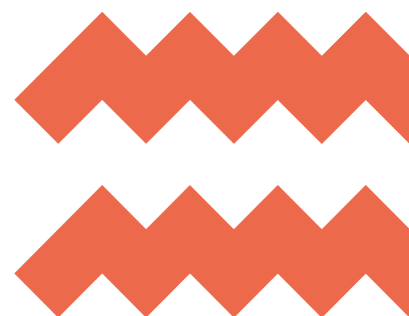
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	geschakelde woning
Woonoppervlakte	197 m ²
Inhoud	627 m ³
Bouwjaar	1854
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	warmtepomp
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

De echte binnenstad liefhebbers is het wellicht al opgevallen: in de afgelopen maanden is er keihard gewerkt om deze voormalige beneden- en bovenwoning aan de Prinsenstraat te transformeren tot niets minder dan een droomwoning!

Het resultaat is een werkelijk unieke stadspand: volledig verbouwd waarbij echt NIETS onaangeroerd is gebleven. Een triple A label, een eigen parkeergarage, gezellige binnentuin, prachtige en zeer luxe keuken, toilet en 2 badkamers, alles is met veel smaak, gevoel voor stijl en wooncomfort aangepakt. Dit prachtige herenhuis is een beschermd stadsgezicht en beeldbepalend pand, gebouwd in 1854 maar zoals gezegd in 2023 volledig verbouwd/ geïsoleerd/ gemoderniseerd: comfortabel en energiezuinig wonen in een sfeervol 19de eeuws pand.

Werkelijk ALLES is met zorg samengesteld in samenwerking met architect, gemeente, eigenaar en bouwer.

Het mooie van deze plek is: hij is nu te koop! Voor iedereen die heel graag in de stad wil wonen maar het comfort van nieuwbouw niet los durft te laten: dit is de ideale woning.

Boek een bezichtiging voor dit prachtige object, onze makelaars zullen je met veel enthousiasme rondleiden!

Indeling:

Entree in de hal met trapopgang naar de verdiepingen, meterkast, toilet en doorgang naar de leefkeuken aan de achterzijde van de woning. De trapopgang op zich is al bijzonder door de enorme hoogtes en de mooie strakke vormgeving.

Vrijhangend toilet met fonteintje, gedeeltelijk betegelde wanden.

Via een stalen deur kom je in de prachtige kwaliteits leefkeuken terecht welke in een wandopstelling geplaatst is met koffie hoekje

en uiteraard een eiland waar je ook heerlijk aan kunt zitten. Door de grote ramen met openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel licht, daarnaast kijk je via de vide de woonkamer in, dit geeft een speels effect en extra contact met je mede bewoners!

Maar dit is nog niet alles: aan de voorzijde van de woning is een prachtige ruimte gemaakt waar je je auto/ motor/ oldtimer kan parkeren. Door de bijzonder toffe glaswand kan je vanuit de eetkeuken naar je bolide kijken! Heb je geen auto of rijtuig wat het bekijken waard is? De ruimte doet ook prima dienst als berging, chill room voor de kinderen, natuurlijk als werkkamer of als kantoor aan huis.

Qua apparatuur in de keuken mag je rekenen op een Bora inductie kookplaat, Quooker, vaatwasser, koel/vries combinatie, combi-oven, oven en natuurlijk mag een wijnkast ook niet ontbreken in zo'n luxe keuken als dit. De keuken is afgewerkt met kastjes in hout look en een luxe composiet opgedikt blad in crème tint, met zijwanden.

De tuin is gelegen op het zuidwesten en is meer dan 30m² groot. Vanuit de tuin heb je prachtig zicht op de volledig nieuwe achterpui, een prachtige glazen gevel met HR+++ glas, uniek om zo'n karakteristieke voorgevel van het pand te zien samengaan met deze stoere en strakke achtergevel.



Eerste verdieping:

Deze volledige verdieping is gewijd aan wonen. Vanuit de hal loop je de werkelijk enorme woonkamer in. Aan de achterzijde is een speelse vide gemaakt. Ook is er een zij-kamer aanwezig aan de achterzijde zodat je thuis kunt werken maar een extra slaap-of logeerkamer is natuurlijk ook altijd fijn!

Tweede verdieping:

Mooie ruime overloop met toegang tot alle vertrekken.

Technische ruimte met opstelling van de Hybride warmtepomp 6KW + CV ketel CW6 (voornamelijk voor tapwater) en de vraag gestuurde ventilatie.

Aparte ruimte voor de wasmachine en droger.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 ook gelegen aan de voorzijde van de woning.

Voor slaapkamer 1 en 2 is een eigen badkamer aanwezig op de overloop met inloop douche, wastafel en toilet. De wanden zijn geheel/ gedeeltelijk betegeld en spots.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde is wel heel bijzonder: de kamer beslaat de gehele breedte van het pand en bestaat uiteraard uit een royaal slaapgedeelte met openslaande deuren naar het balkon op het westen. Er is echter ook een eigen inloopkast aanwezig EN een zeer luxe eigen badkamer.

De badkamer is voorzien van een bad, aparte inloop douche, vrijhangend toilet en dubbele wastafel, geheel/ gedeeltelijk betegelde wanden en mooie verlichting.

Het mooie van deze verdieping is dat de originele balken nog zichtbaar zijn gebleven in

het volledig geïsoleerde dak. Ook hier is de visgraat vloer doorgelegd.

Algemeen:

Beschermd stads- en dorpsgezicht en beeldbepalend pand.

Moderne achtergevel bijna volledig van glas.

Houten verdiepingvloeren en beton/ zandcement vloer op de begane grond, vloerverwarming als hoofdverwarming.

De gehele woning is voorzien van stucwerk met sauswerk (wanden en plafonds).

De woning is voorzien van nieuwe riolering, electra en verwarmingsbuizen, evenals een nieuwe meterkast.

Zeer luxe keuken en twee badkamers (één voor de kinderen óf voor gasten).

Tegelvloer op de begane grond, op de verdiepingen een mooie visgraat PVC vloer.

Raamkozijnen aan de voorzijde zijn geheel vervangen.

Schilderwerk buitenzijde geheel uitgevoerd.

Pannendak is volledig vervangen met isolatie (u waarde 4.5 >) (nieuwbouw waarde).

Achtereinde en hemelwaterafvoeren zijn volledig vernieuwd.

In de achtertuin staat een regenton, een handige manier om water op te vangen waarmee je later je tuin weer kunt besproeien!

Verwarming middels hybride warmtepomp.

Zeer laag gasverbruik.

17 zonnepanelen x ca. 380 watt = ca. 6.500 watt en 2/3 zones.

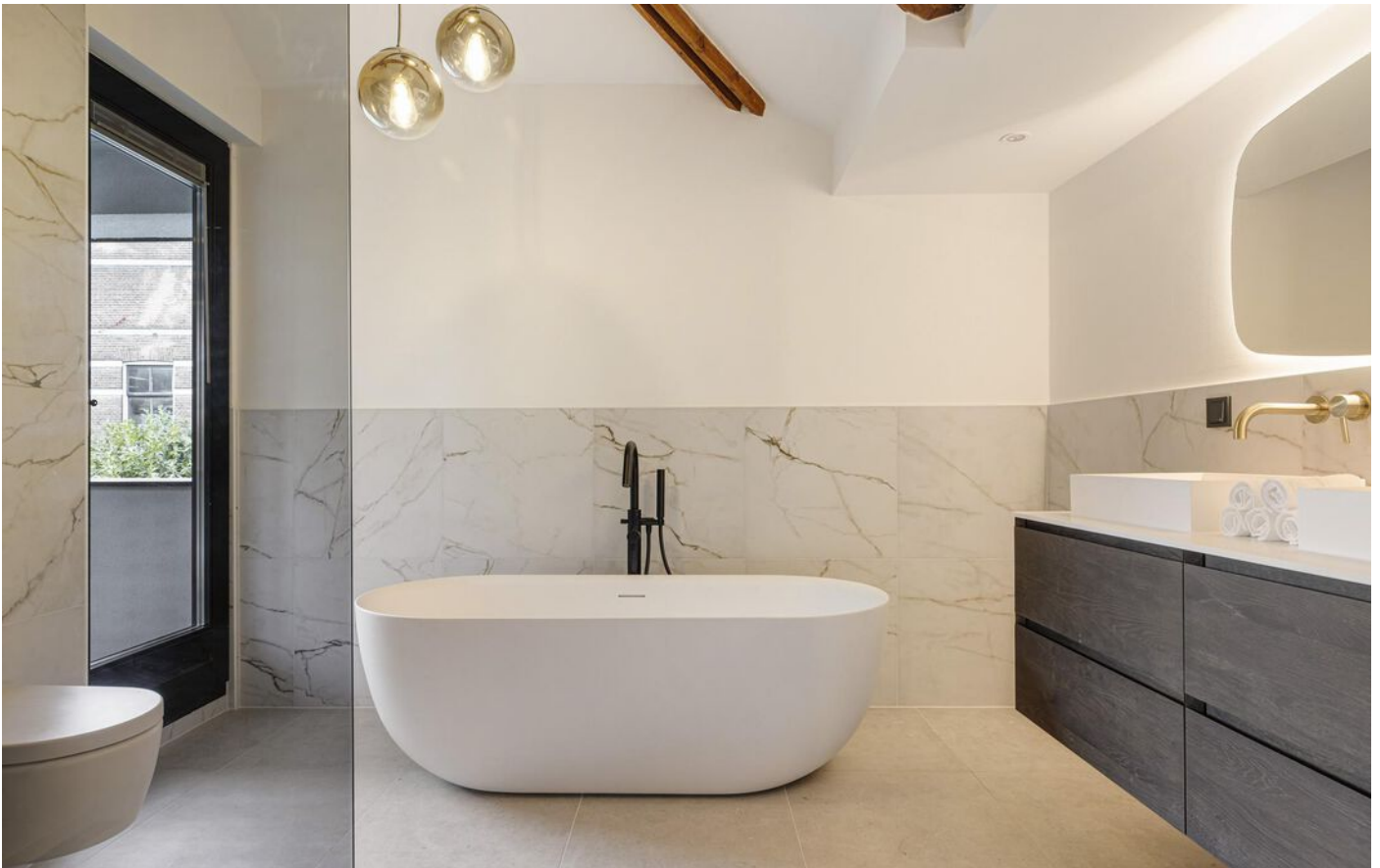
Zeer duurzaam historisch pand met een A+++ label, UNIEK in de historische binnenstad van Dordrecht. Met oog voor detail afgewerkt.

Oplevering:

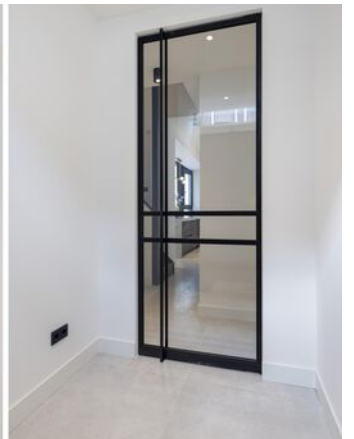
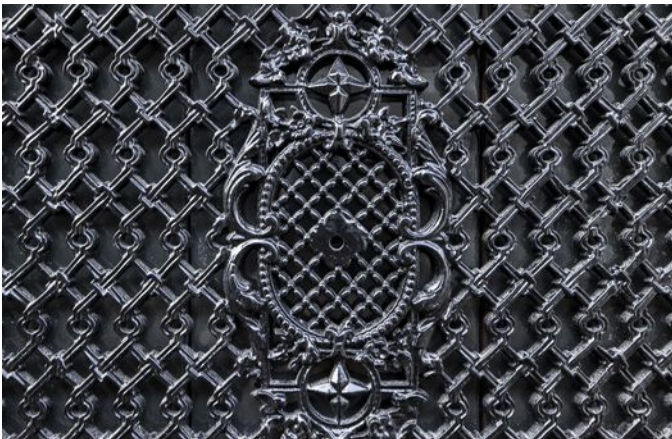
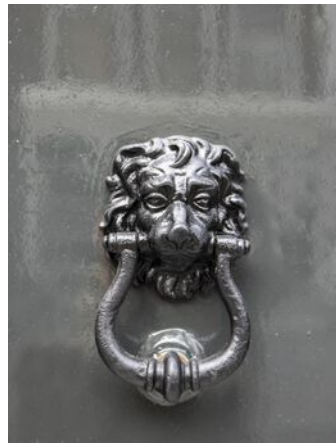
Zo spoedig mogelijk. Kan nog dit jaar.

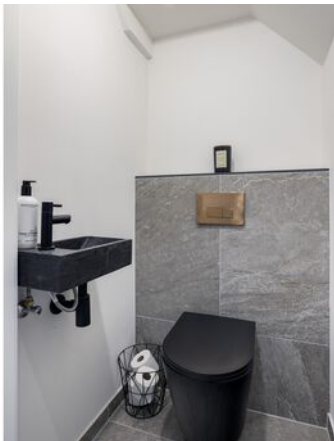
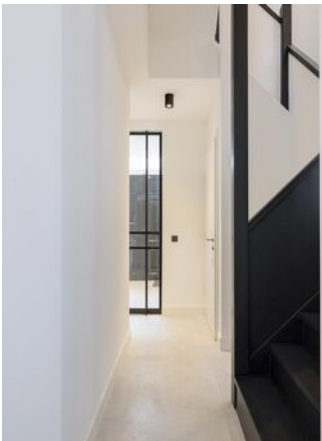
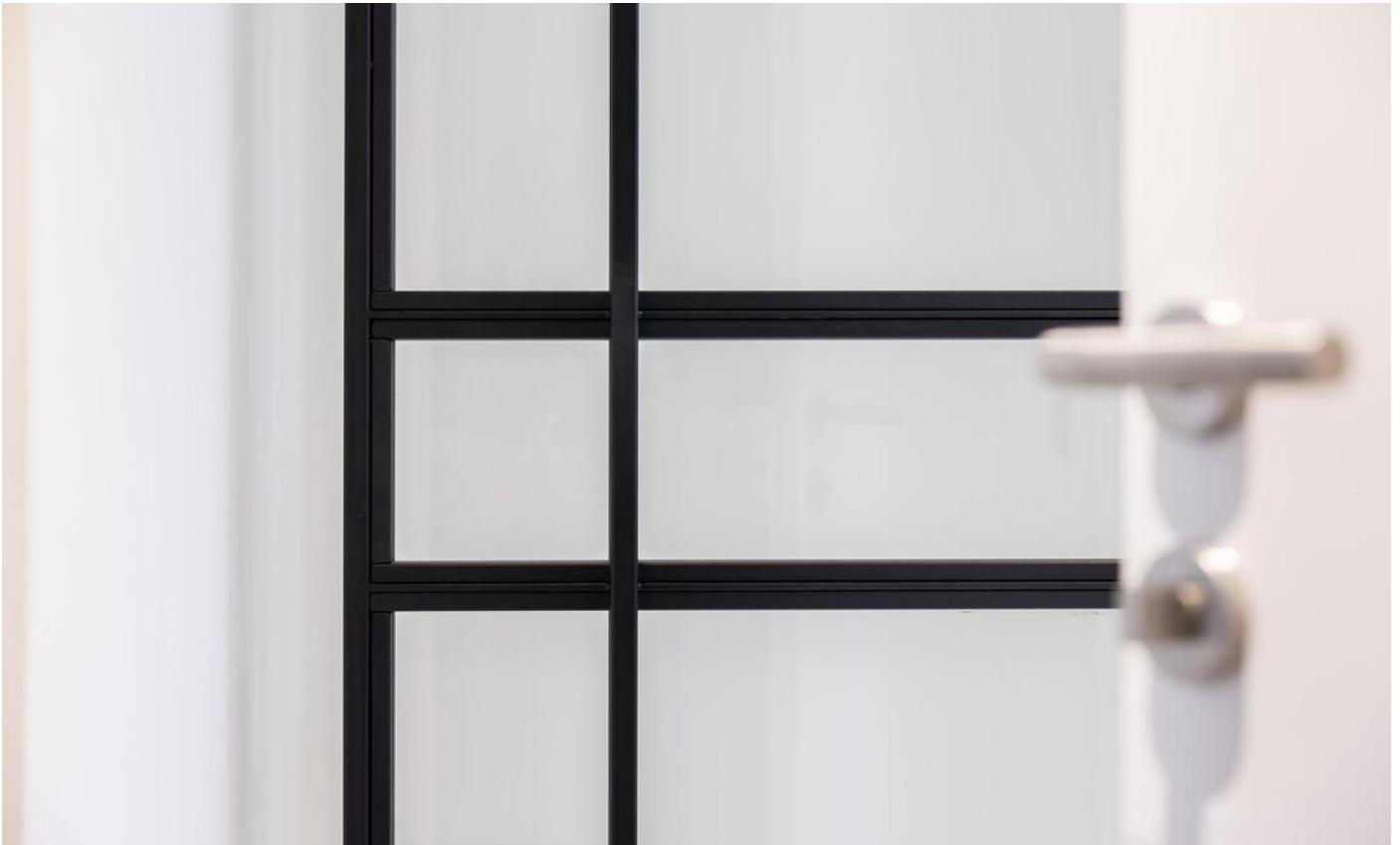
Project notaris van toepassing.

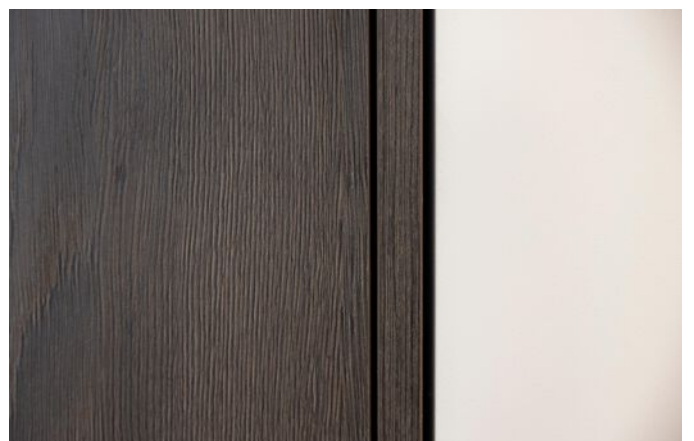
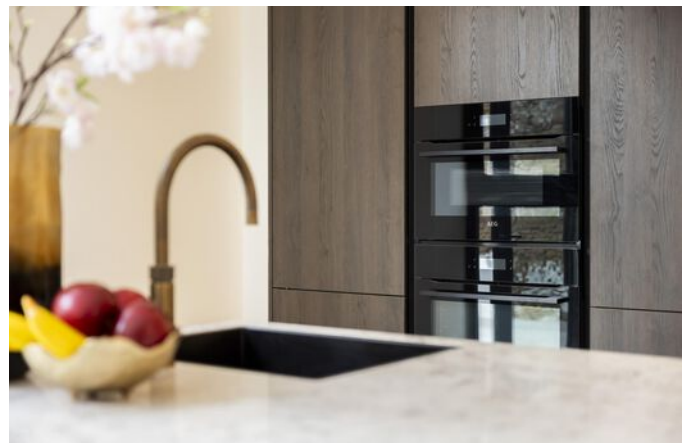






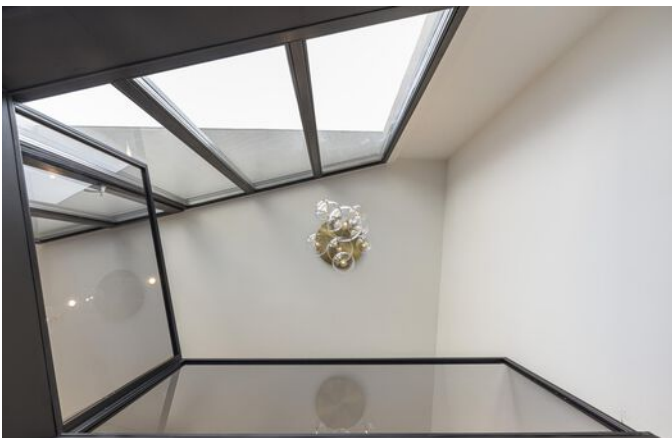
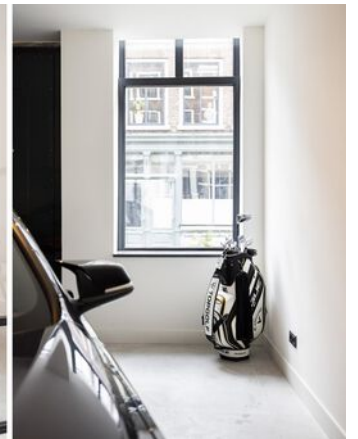
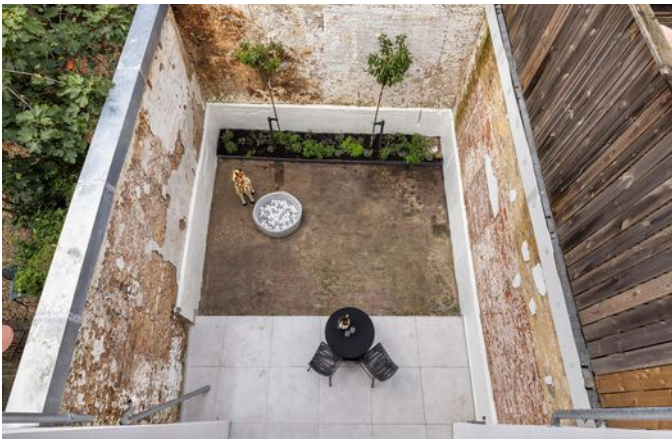






















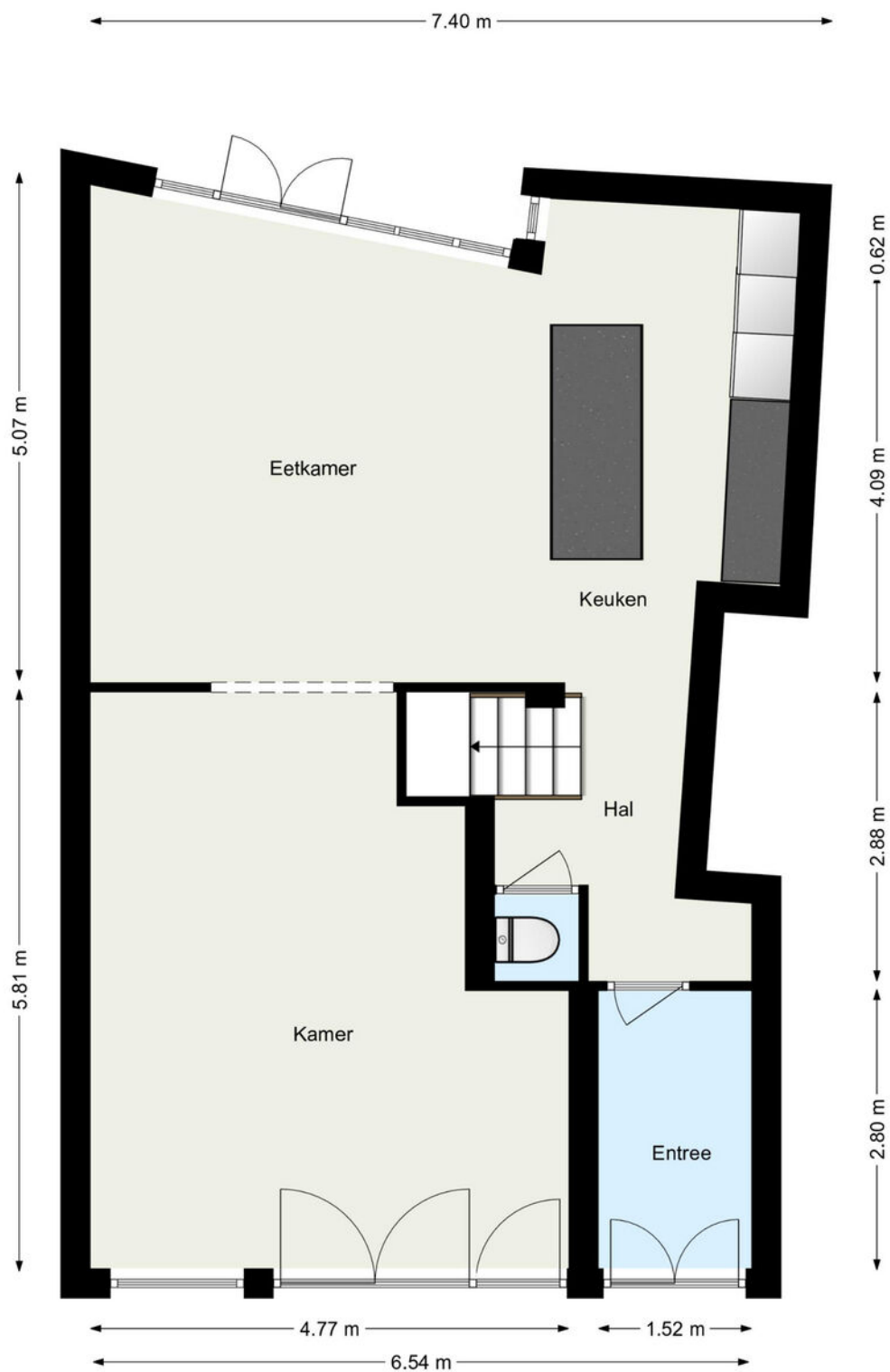




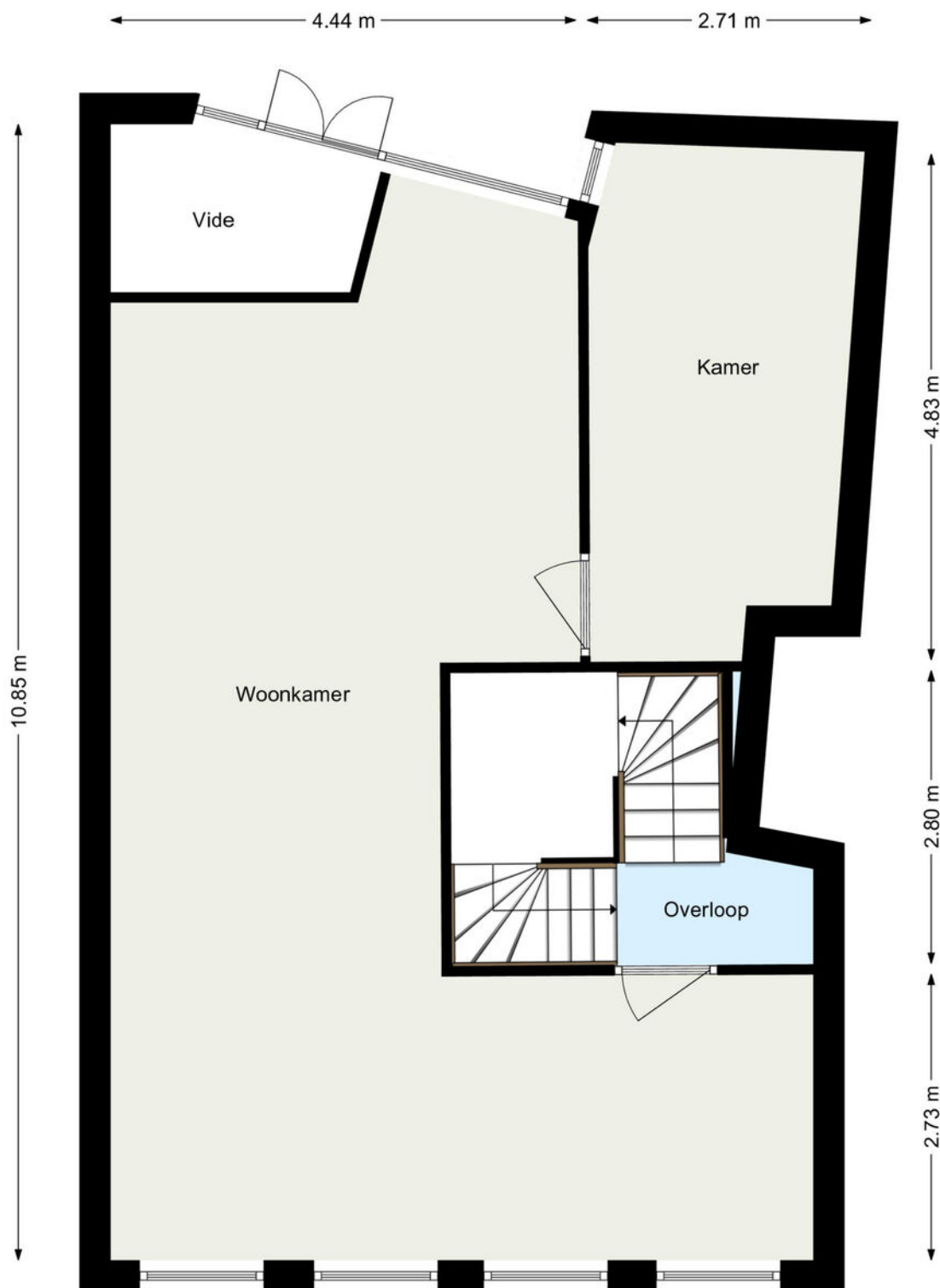
PLATTEGROND



PLATTEGROND



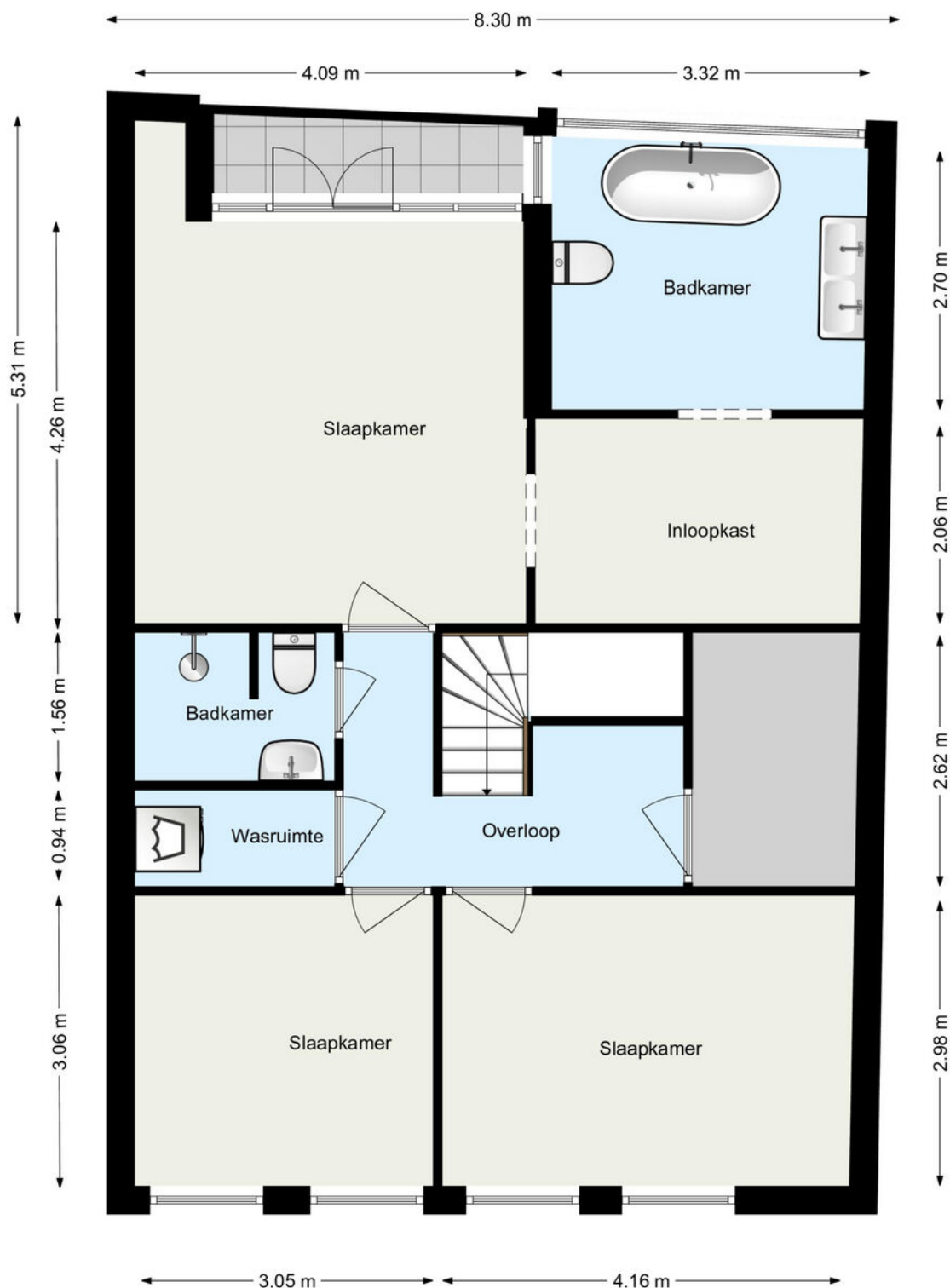
PLATTEGROND



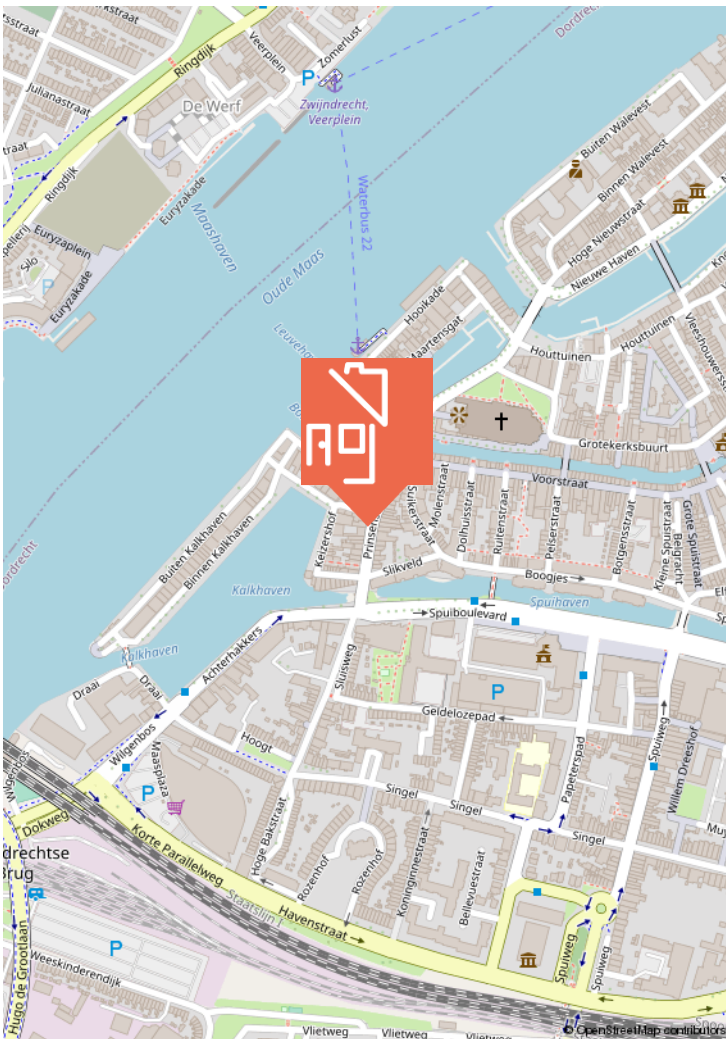
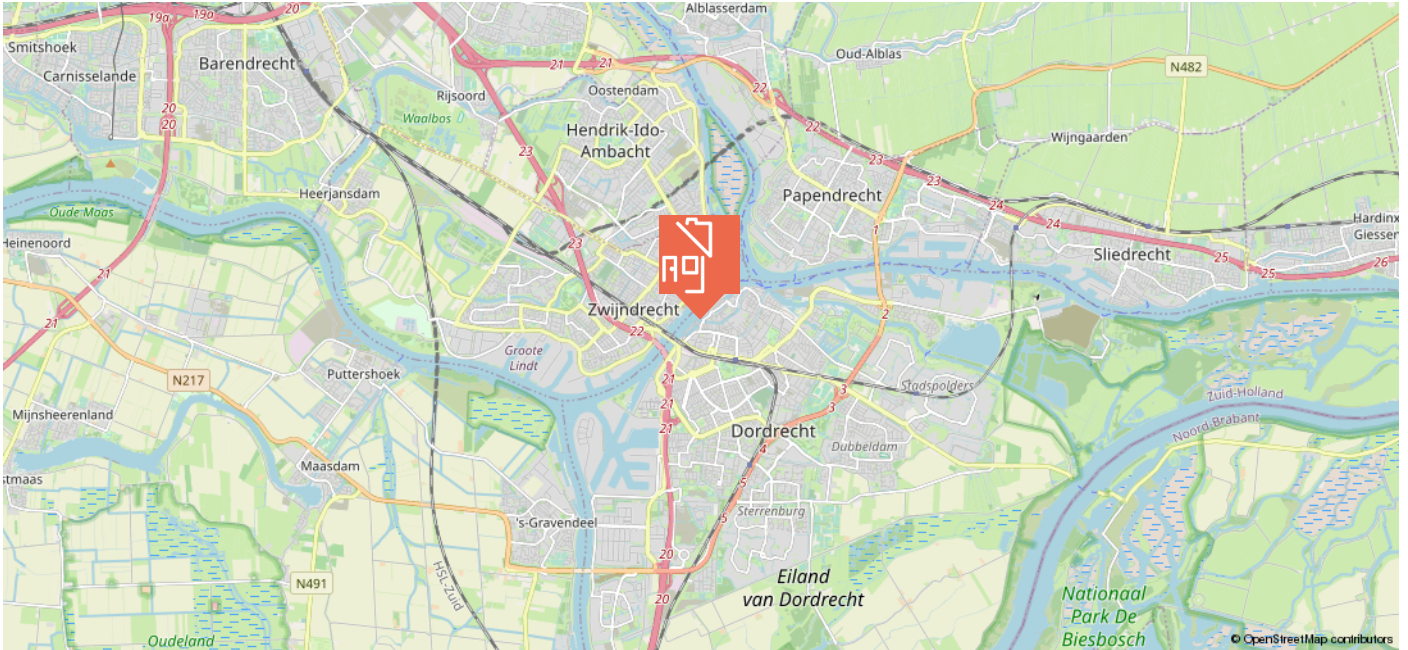
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Prinsstraat49



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	102
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 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 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 22 14 52 52 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijdrechtsteden

