




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

KUIPERSHAVEN 182

3311 AM DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.



078 - 89 02 748

drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

www.maartenmakelaardij.nl



maarten

makelaardij
& hypotheeken



KENMERKEN

Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	182 m ²
Inhoud	657 m ³
Bouwjaar	1723
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Als je door het historische centrum van Dordrecht heen loopt, word je direct verliefd op de prachtige panden en gevels, de sfeer en de mooie waterpartijen die het centrum doorbreken.

Wat ons werk nu juist zo leuk maakt is het zien van de verborgen plekken in de stad, de plekken die je niet direct vanaf de straat kunt zien maar ALS je dan de gelegenheid krijgt op zo'n plek te kijken dan verbaas je je over de wereld achter de eerste rij gevels.

Zo'n verborgen plek mogen we je nu aanbieden! Vanaf de Kuipershaven kun je deze woning niet zien, echter als je het Straatman complex binnenloopt gaat er een wereld open, compleet met binnenplaats, parkeerplaatsen en prachtige monumentale pakhuizen. Vroeger zijn de pakhuizen in gebruik geweest als machinefabriek, ketelmakerij en scheepsreparatiebedrijf van de firma Straatman. In 2001 zijn deze panden zeer kundig getransformeerd tot royale comfortabele woonhuizen welke de monumentale sfeer nog steeds eer aan doen.

Het hoekpand van deze rij panden mogen wij je nu aanbieden. Van buiten een plaatje, de binnenzijde en tuin doen hier niet voor onder! Wat dacht je van een slaapkamer met aangrenzende badkamer en inloopkast? Een heerlijke eetkeuken met openslaande deuren naar de tuin en zicht op de vide waar de woonkamer is gesitueerd? Mogelijkheid tot huren van 2 eigen parkeerplaatsen?

Dit is stads- en comfortabel wonen midden in de binnenstad 2.0!

Indeling:

Via de afgesloten entree van het Straatman complex met brievenbussen en bellentableau loop je de centrale hal door naar de binnenplaats aan de achterzijde van het complex. Aan deze binnenplaats ligt het

herenhuis wat wij je mogen aanbieden, mooi in de luwte gelegen.

Entree in de woning:

Via de hal met meterkast en toilet, tevens toegang tot de woonkeuken.

De gezellige woonkeuken is een heerlijke lichte plek om te verblijven, door de vide boven de keuken (waar de woonkamer zich bevindt) heb je contact met de mensen die daar verblijven. Via openslaande deuren kom je in de omsloten achtertuin terecht ook is er een trapkast aanwezig.

De keuken is geplaatst in een ruime hoekopstelling met granieten blad, 2x spoelbak, Quooker, 6 pits gaskookplaat, oven (vervangen 2022), vaatwasser (vervangen 2022), koelkast en rvs schouw.

De bijkeuken ligt achter de keuken, heerlijk voor een extra koelkast of als voorraad ruimte. Daarnaast is hier een originele houten kast aanwezig met spoelbak.

De gehele begane grond is voorzien van een travertin (natuursteen) vloer met vloerverwarming.

Achter de woning vinden we de ruime, beschutte binnentuin. De tuin is goed zonnig met uitkijk op mooie monumentale gevels. Achterin de tuin is in 2021 een grote berging met overkapping geplaatst. Het dak is voorzien van sedum waardoor je ook van bovenaf een prachtig groen zicht hebt.

Eerste verdieping:

Ruime woonvide met zicht op de originele



balken plafonds. Mooie houten vloer en sfeervolle inrichting, gestucte wanden en parket vloer.

Tweede verdieping:

Overloop met vaste trap naar de derde verdieping. Deze verdieping is geheel ingericht als slaapkamer met open badkamer. Zeer sfeervolle badkamer met 2 stenen waskommen en houten meubel, vrijhangend toilet, inloopdouche, vaste kast en vrijstaand bad. Vloerverwarming en designradiator aanwezig. Aangrenzend de royale slaapkamer in dezelfde sfeer de inloop kast. De kamer is zeer sfeervol afgewerkt met flamingo behang als accent (we love it!) en een PVC vloer.

De slaapkamer en badkamer zijn te scheiden als je toch liever geen walk-in-bathroom wilt (wat wij ons niet kunnen voorstellen ;-)).

Derde verdieping:

Overloop met vaste kast en toegang tot alle vertrekken, trap naar de 4de verdieping.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met vaste schuifkastenwand.

Slaapkamer 3, een mooie kamer over de gehele lengte van de woning.

Badkamer met douchehoek, wastafel en vrijhangend toilet.

Vierde verdieping:

Overloop met opstelling van de was apparatuur, mechanische ventilatie en de CV ketel (merk Nefit, ca. 20 jr oud), tevens een extra wastafel. Vlizo trap naar de bergzolder.

Slaapkamer 4, grote kamer met zicht op de houten nokbalken. Door het zijraam en het

dakraam is de ruimte lekker licht.

Algemeen:

De woning is grotendeels voorzien van gestucte wanden en plafonds met hier en daar een accent wand.

Gemeentelijk monument.

Het betreft hier een woonhuis welke onderdeel is van een appartementencomplex. Het buiten onderhoud van de woning valt dus ook onder de Vereniging van Eigenaren.

Bijdrage Vereniging van Eigenaren € 311,- euro per maand.

Bijdrage huur 2 parkeerplaatsen (indien gewenst, geen verplichting) € 118,- per maand.

Maarten Hypotheek

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!



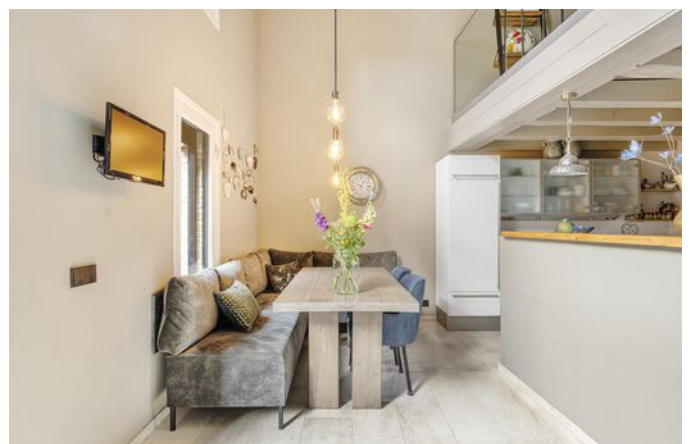


maarten

makelaardij
& hypotheek

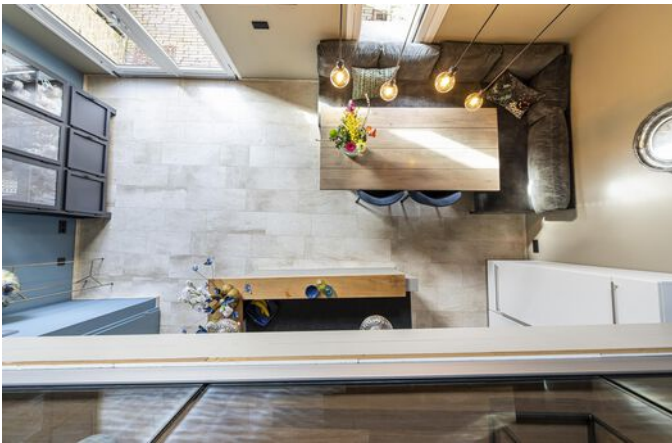


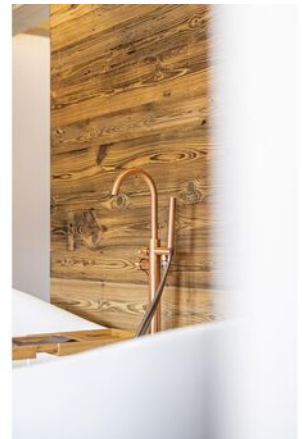
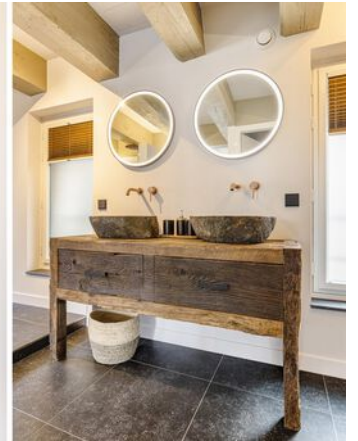
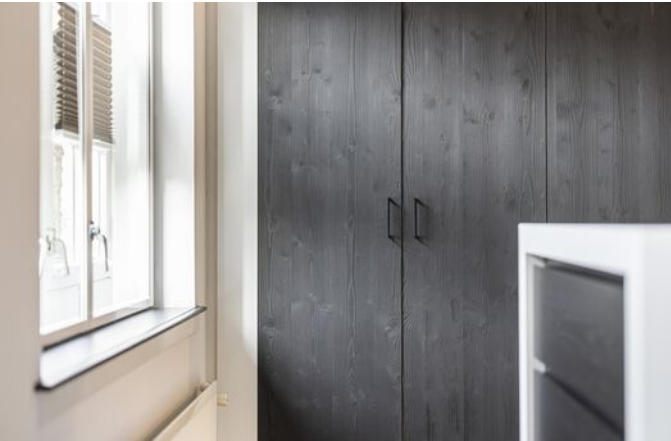








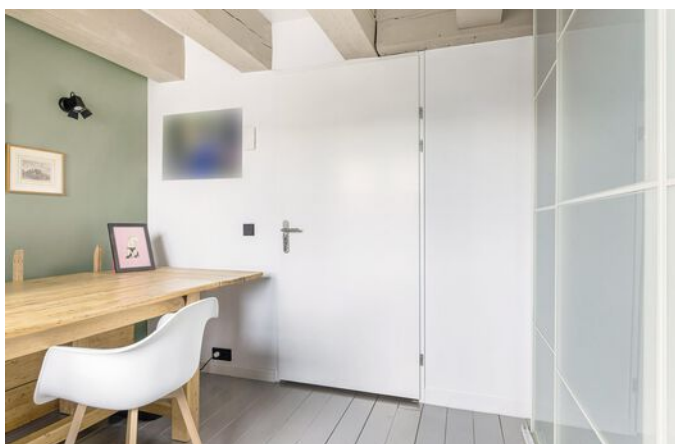






maarten

makelaardij
& hypotheek





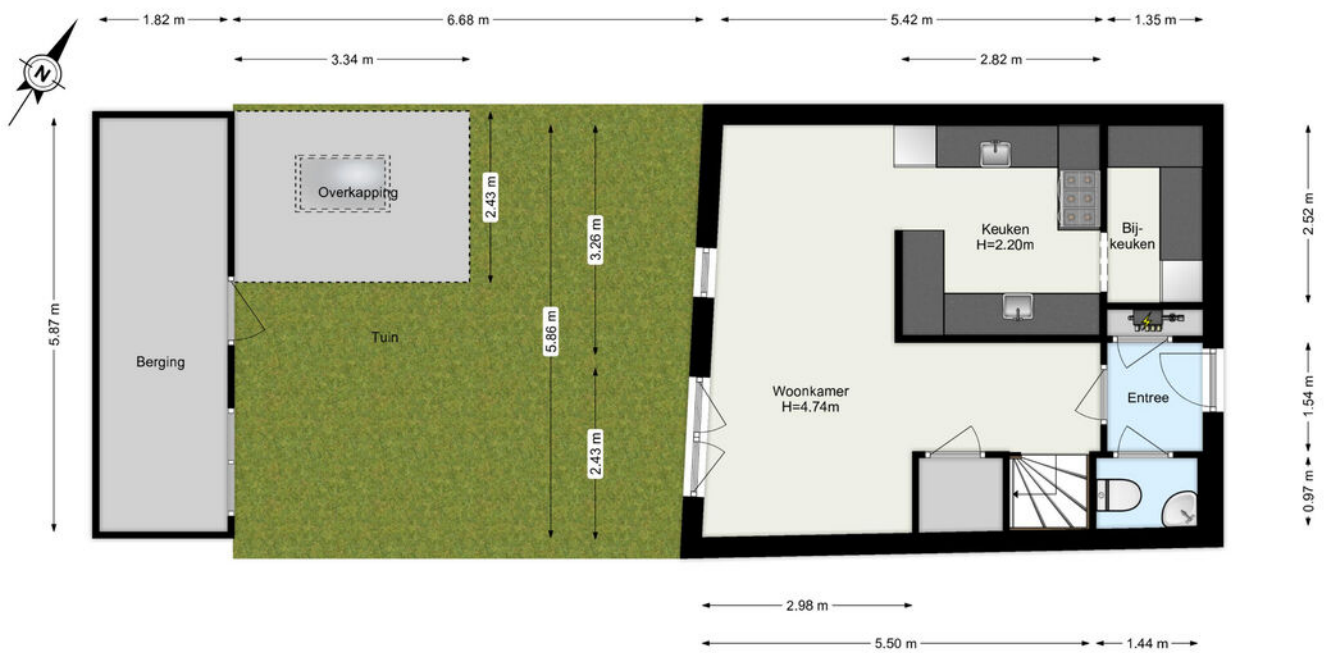
maarten

makelaardij
& hypotheek



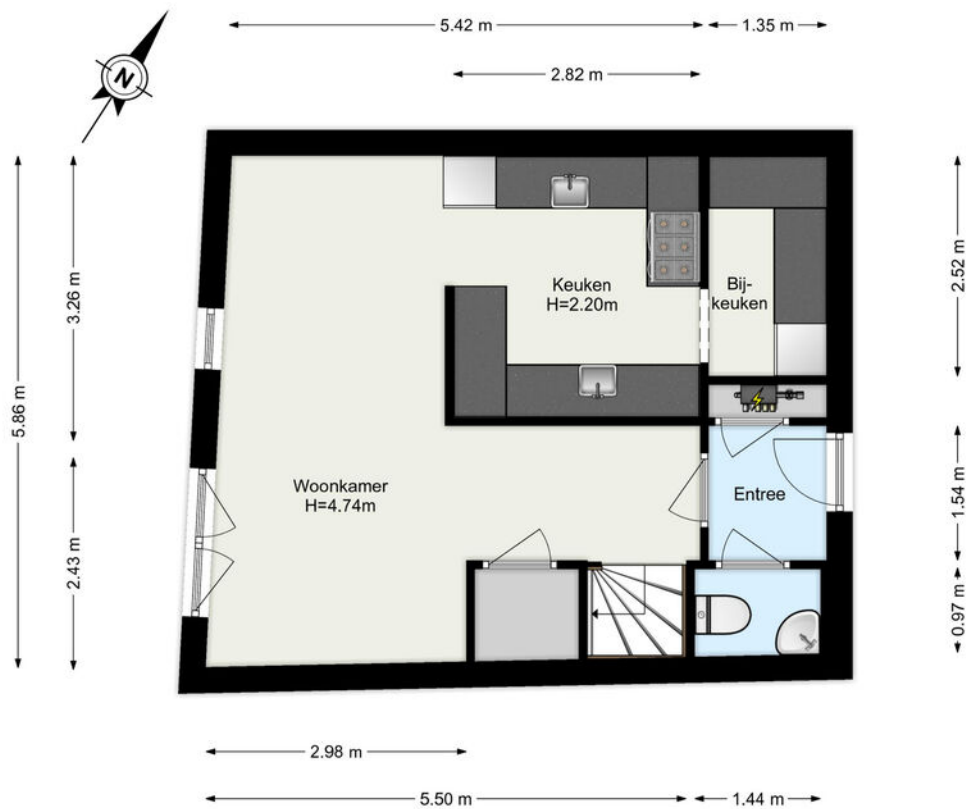


PLATTEGROND



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

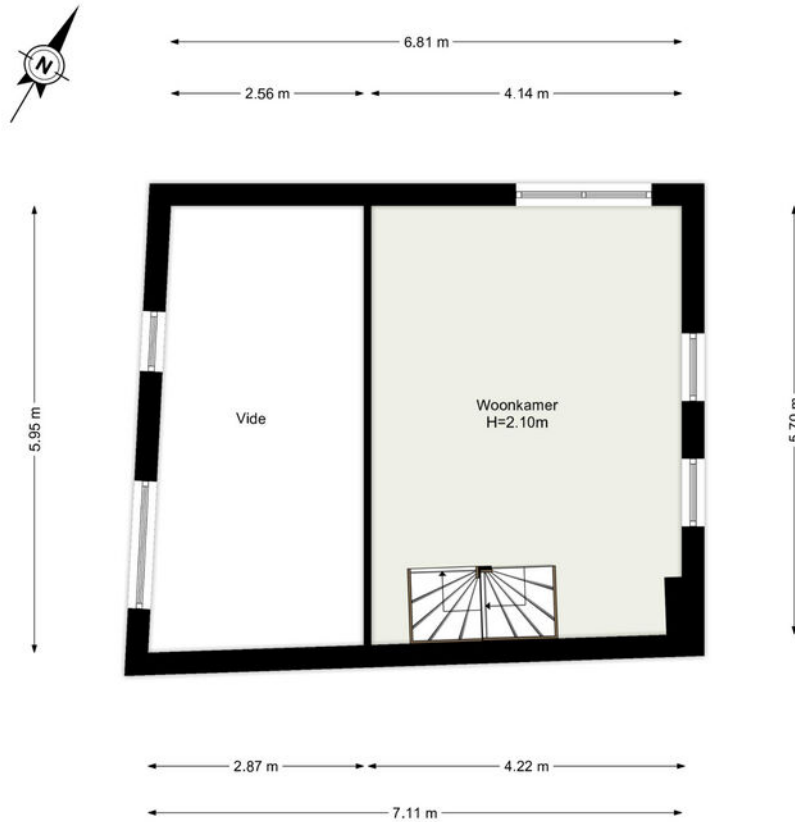
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

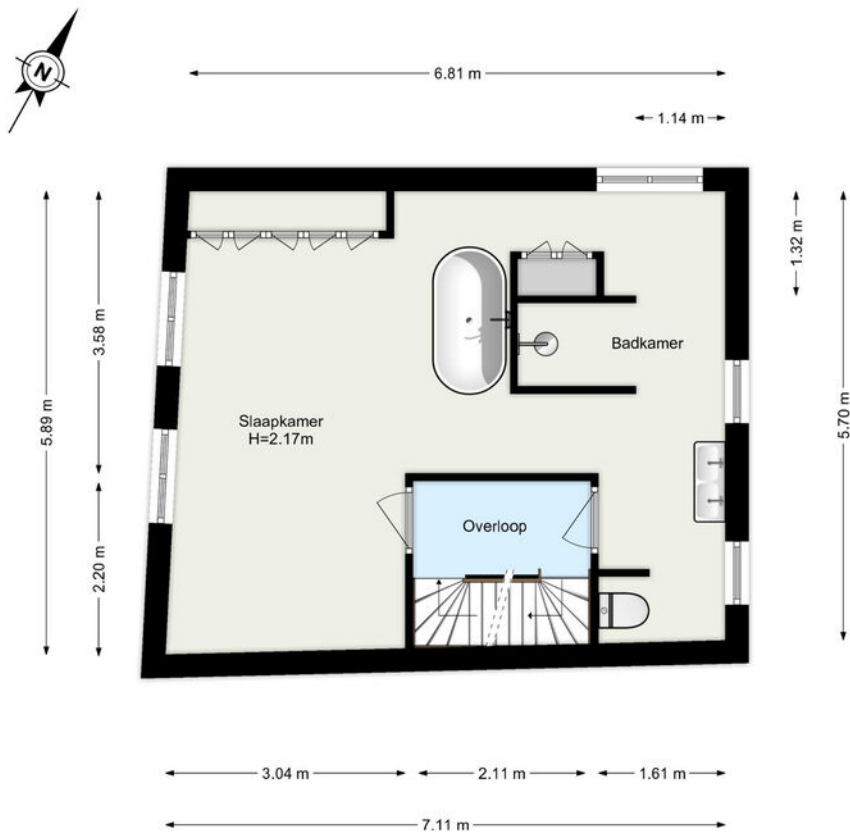
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

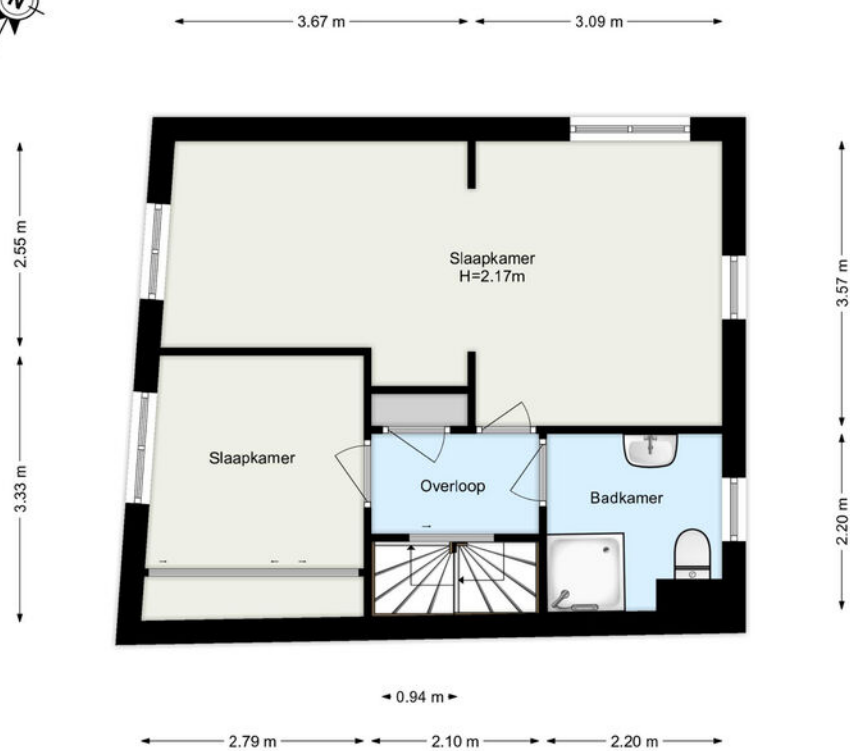
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

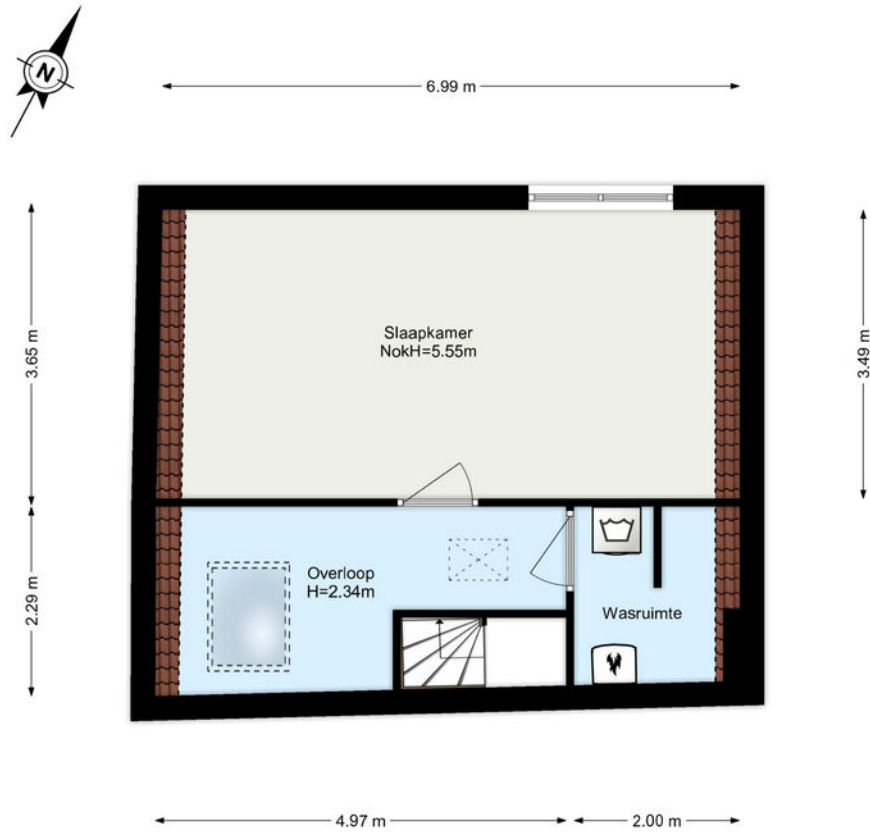
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



www.framemotion.nl

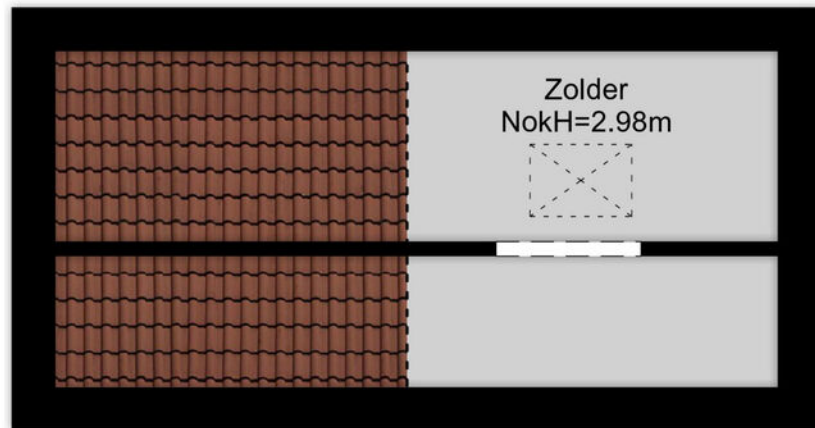
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



← 2.55 m →

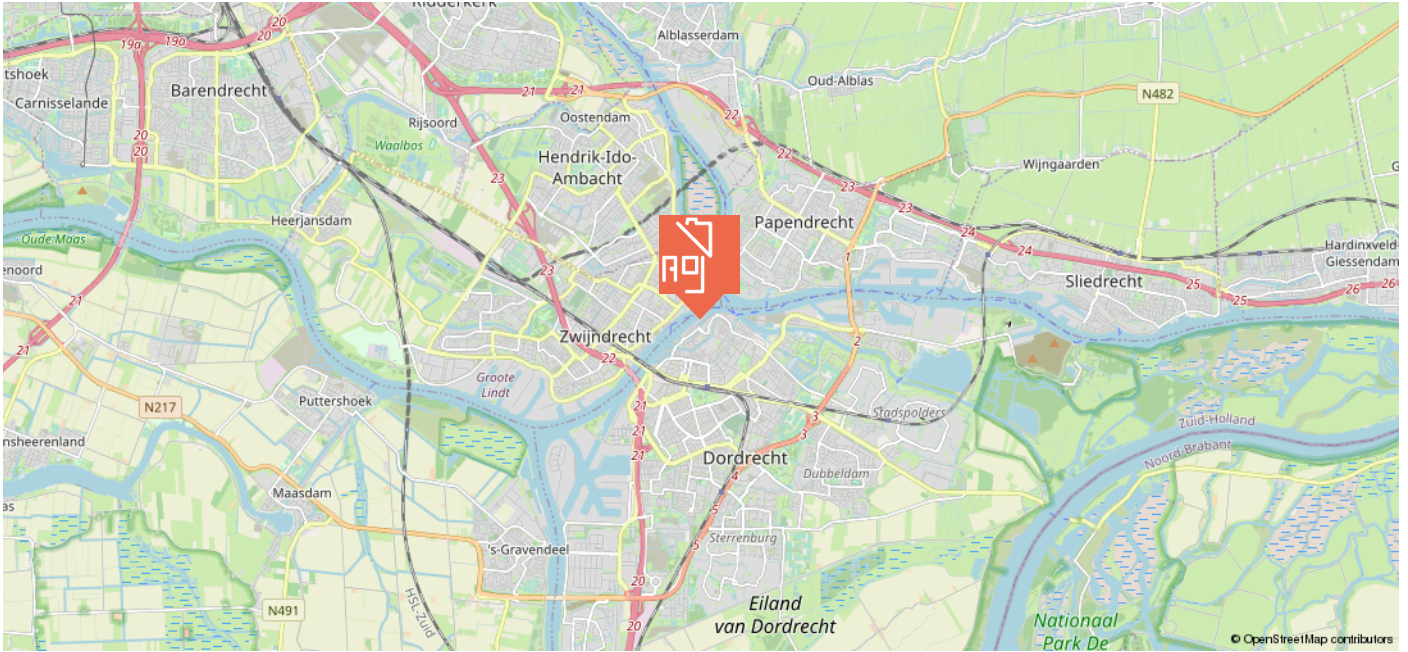
↑ 2.31 m ↓



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 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 wil 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 & HYPOTHEEK

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 & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

