




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

RIOUWSTRAAT 112

3312 XN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 275.000,- K.K.

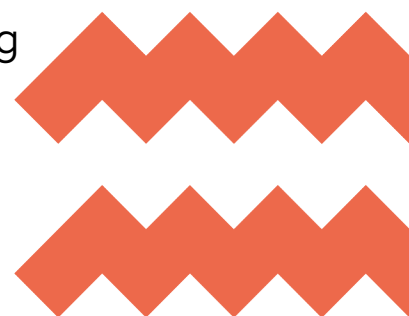


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	71 m ²
Inhoud	229 m ³
Bouwjaar	1939
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Aan de rand van het historische centrum van Dordrecht vinden we deze mooie jaren '30 benedenwoning met enorme voor- en achtertuin!

Een heerlijke omgeving om te wonen met veel groen, fluitende vogeltjes en geen inkijk aan de achterzijde. En wat een toplocatie. Villa Augustus met haar schitterende tuinen is om de hoek, vandaaruit stap je zo in een bootje naar Nationaal Park de Biesbosch. Maar ook Rotterdam is dichtbij: met het NS station in de buurt sta je in 11 minuten in het centrum. Deze benedenwoning is voorzien van 2 goede slaapkamers, een mooie grote woonkamer met glas-in-lood ramen en openslaande deuren naar de tuin en een eikenhouten vloer door de gehele woning. De keuken is in 2021 nieuw geplaatst.

Heerlijk sfeervol wonen dus op steenworp afstand van de speciaalzaken aan de Reeweg Oost en het monumentale park Merwesteyn. In 10 minuten wandel je naar het prachtige oude centrum met haar pittoreske havens en steegjes en gezellige winkels en restaurants.

Indeling:

Entree in de hal, vanuit de hal heb je toegang tot alle vertrekken.

Kelderkast met meterkast: 8 groepen, 2x aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom en gasmeter.

Toilet met gedeeltelijk betegelde wanden.

Mooie grote woonkamer over de gehele lengte van de woning met aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin en toegang tot de open keuken. De ruimte is heerlijk licht, breed en door de eikenhouten vloer, de 2 marmeren schouwen, de erker en de glas-in-lood ramen erg sfeervol. Er is een elektrisch zonnescherf aanwezig met crèmekleurig doek.

De hoekkeuken is voorzien van een klein type vaatwasser, spoelbak, inductie kookplaat, recirculatie kap, koelkast, vriesvak, combi-oven en composiet blad. In de keuken is een luik aanwezig naar een kelder.

De achtertuin is enorm groot met vrij uitzicht dus heerlijk privé. In de tuin is een houten berging aanwezig en achterom. De tuin ligt op het zuidoosten waardoor je verzekerd bent van veel zon. In de tuin is meer dan voldoende ruimte voor een mooie overkapping met buitenkeuken (suggestie van de makelaar ;-). Aan de voorzijde heb je ook een eigen tuin dus of je nu voor schaduw of zon gaat, alles is mogelijk!

Badkamer met douche, wastafel, geheel betegelde wanden en vloerverwarming.

Slaapkamer 1, nu in gebruik als kastenkamer met vaste schuifkast waarachter de cv-ketel en de was-aansluiting zijn gesitueerd.

Slaapkamer 2, een mooie ruime kamer aan de tuinzijde van de woning, in 2021 is hier een airconditioning geplaatst, daarnaast is er een vaste kast aanwezig en bergruimte in het plafond. In beide slaapkamers zijn de originele glas-in-lood ramen nog aanwezig.



Algemeen:

Op de glas-in-lood ramen na is de woning geheel voorzien van dubbel glas.

Verwarmingsbuizen onder de vloer zijn vervangen in 2022.

Airconditioning 2021.

Keuken 2021.

Meterkast uitgebreid 2021 ivm vervanging keuken en aanleg airconditioning.

Loden leidingen onder de vloer in 2020 vervangen voor kunststof.

Schilderwerk buitenzijde 2019.

cv-ketel merk Remeha, bouwjaar 2018.

Recentelijk is betaald parkeren ingevoerd in de buurt met een gunstige bezoekersregeling.

Kosten Vereniging van Eigenaren € 126,- per maand.

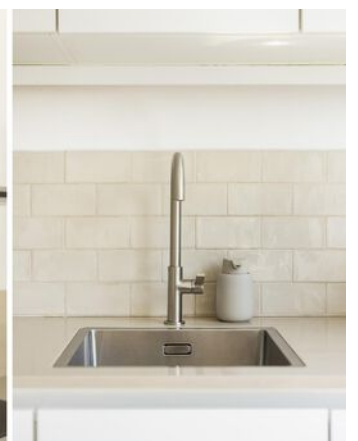
Funderingsrapportage is aanwezig en ter inzage, bij gelijkblijvende grondwaterstanden is er een handhavingstermijn van 25 jaar afgegeven, de grondwaterstanden zijn echter niet altijd hoog genoeg. De woningen staan heel stabiel!



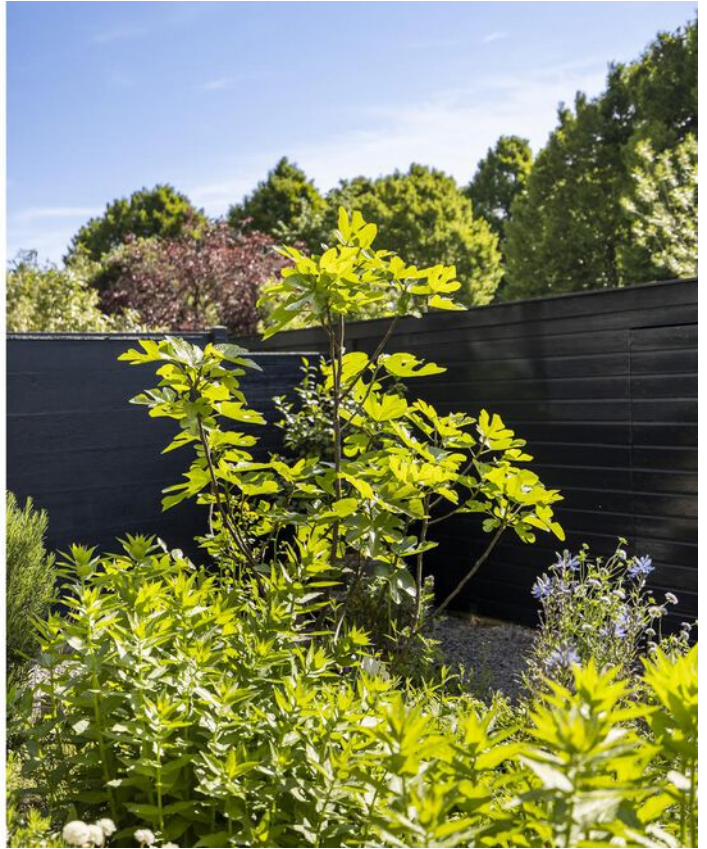
















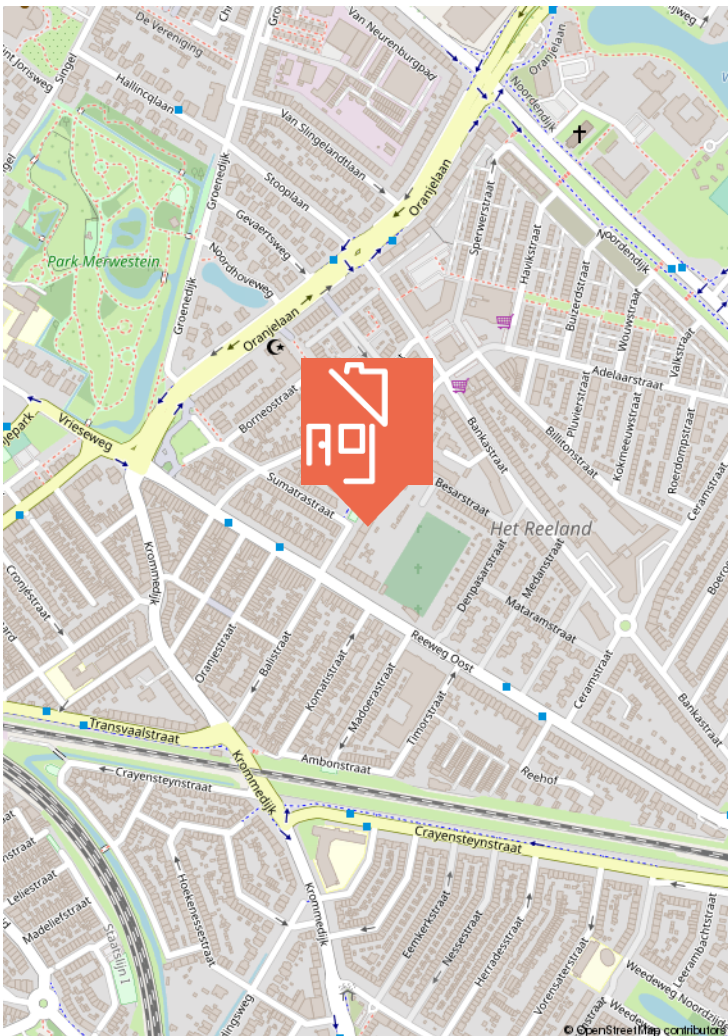
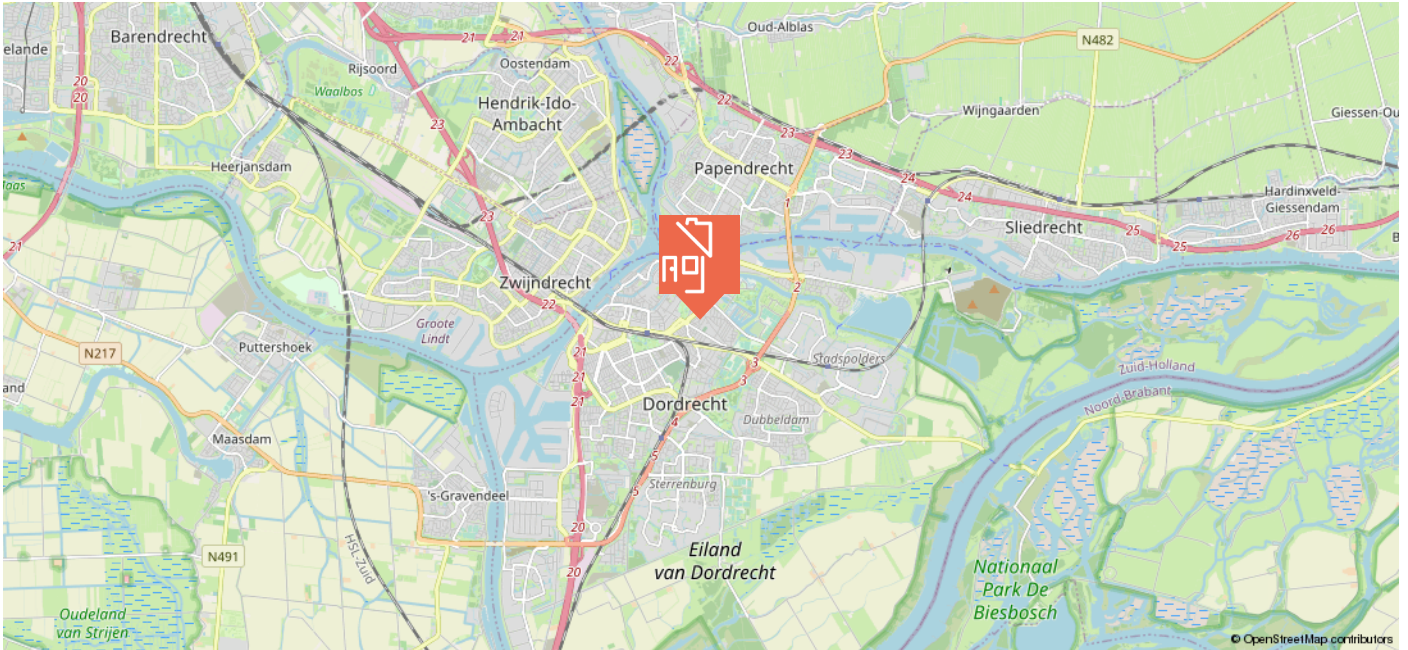
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1431
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 2023
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



@maartenmakelaardijrechtsteden

