



ieder
huis,
eigen
verhaal

GELDELOZEPAD 154

3311 WG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 539.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	215 m ²
Inhoud	740 m ³
Bouwjaar	1928
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	zonneterras
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Wat een bijzondere woning is dit!

Aan de rand van de Dordtse binnenstad staat deze modern afgewerkte 2-onder-1-kapwoning met maar liefst 215 m² woonoppervlakte en een groot dakterras. De prachtige muurschildering 'Not as creepy as I seem' van Telmo Miel aan de zijkant maakt deze woning echt uniek!

Van oudsher bestond de woning uit een magazijn op begane grond en een bovenwoning. In 2007 is de begane grond bij het appartement gevoegd en is er een zeer ruime woning ontstaan.

De begane grond omvat een grote woonkamer met achterin een heerlijk ruime keuken en inpandige berging. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers samengevoegd tot een royale slaapkamer met badkamer en-suite en bevindt zich verder een ruim dakterras aan de achterzijde.

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een tweede badkamer. Een ideale woning voor een groot gezin.

Daarnaast is de woning voorbereid op de toekomst, met een CV-ketel uit 2020, 12 zonnepanelen en recent is een hybride warmtepomp geïnstalleerd. Hoe bijzonder is dat!

De locatie is eveneens ideaal te noemen. Rustig gelegen aan de rand van het centrum, met alle wenselijke voorzieningen vlakbij. Voor je dagelijkse boodschappen en de sportschool ligt het Maasplaza om de hoek. Zin om te shoppen? Je loopt zo de Dordtse binnenstad in! Daarnaast ligt het NS-station op slechts een paar minuten fietsen en zijn uitvalswegen vlakbij.

Laat je verrassen door deze lichte en ruimtelijke woning en neem snel contact op voor een bezichtiging.

Indeling:

Entree met trapopgang en meterkast (10 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meter en glasvezel).

Ruime en lichte woonkamer met open keuken aan achterzijde. De woonkamer is middels een roomdivider verdeeld in het woongedeelte aan voorzijde en een eetkamer naast de keuken. De ruimte aan voorzijde is voorzien van een mooie gietvloer met vloerverwarming, glad gestucte wanden en een verlaagd plafond met inbouwspots. Vanuit hier is de bergruimte met toegang tot het toilet (zwevend, met fontein) bereikbaar. Het eetgedeelte en de keuken zijn voorzien van een plavuizenvloer, eveneens met vloerverwarming.

De keuken aan de achterzijde van de woning is met recht een leefkeuken te noemen. De keuken (merk: Bulthaup) heeft een moderne uitstraling en bestaat uit een dubbele wandopstelling met spoeeiland, voorzien van een 5-pit gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en een composiet werkblad.

Verder biedt de keuken toegang tot de bijkeuken/inpandige berging.

Bijkeuken/inpandige berging met dubbele deuren aan achterzijde naar buiten, voorzien van een tegelvloer, vaste stellingen en een bergvliering.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toilet (zwevend).

Ruime slaapkamer over gehele lengte van de woning, voorzien van een parketvloer, kunststof kozijn, badkamer en suite aan voorzijde en schuifpui naar het dakterras.



Badkamer, voorzien van brede wastafel met meubel, ruime inloopdouche met thermostaatkraan, designradiator, gietvloer, wandafwerking middels plaatmateriaal en kunststof kozijn.

Wasruimte aan achterzijde, voorzien van een keukenblok met spoelbak, wasaansluiting, opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2020), hybride warmtepomp (Remeha, 2023), omvormer en deur naar het dakterras.

Groot dakterras (maar liefst 49 m²) gelegen op het zuiden, voorzien van terrastegels.

Tweede verdieping:

Overloop met dakkoepel en laminaatvloer, toilet (zwevend) met tegelvloer.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van twee bergkasten en een laminaatvloer.

Tweede badkamer, deels betegeld en voorzien van een ligbad, douchehoek met thermostaatkraan, wastafel, tegelvloer, wandafwerking middels plaatmateriaal en inbouwspots.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van twee vaste kasten, laminaatvloer en kunststof kozijn.

Slaapkamer aan achterzijde, thans in gebruik als werkruimte, voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking en een voorzetwand met extra isolatie.

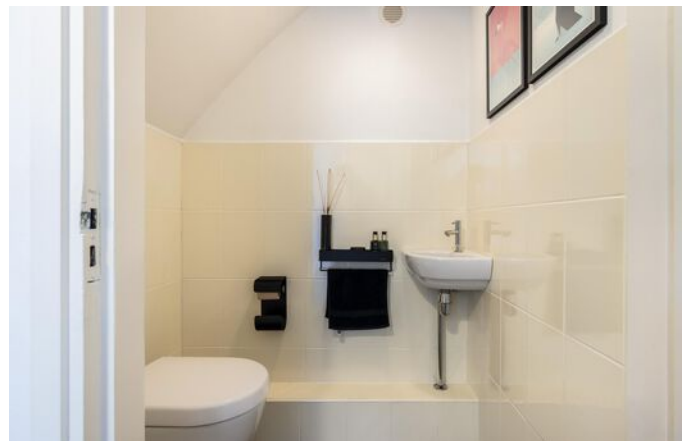
Algemeen:

- Eigen grond, 118 m².
- 12 zonnepanelen (2020).
- Nieuwe CV-ketel (2020).
- Hybride warmtepomp (2023).
- Dakbedekking vervangen in 2019 en 2021.
- Schilderwerk 2022/2023.
- Er kan een auto worden geparkeerd op het afgesloten terrein naast de woning.
- Houten paalfundering, funderingsonderzoek heeft plaatsgevonden in 2006 en de funderingspalen zijn beoordeeld als goed. De handhavingstermijn bedraagt 25 jaar.

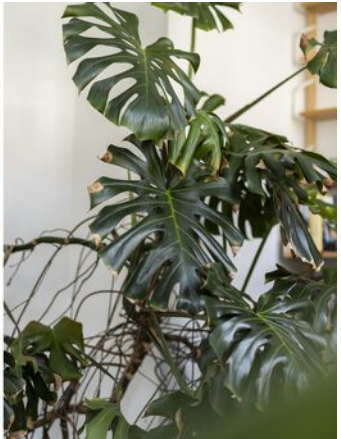








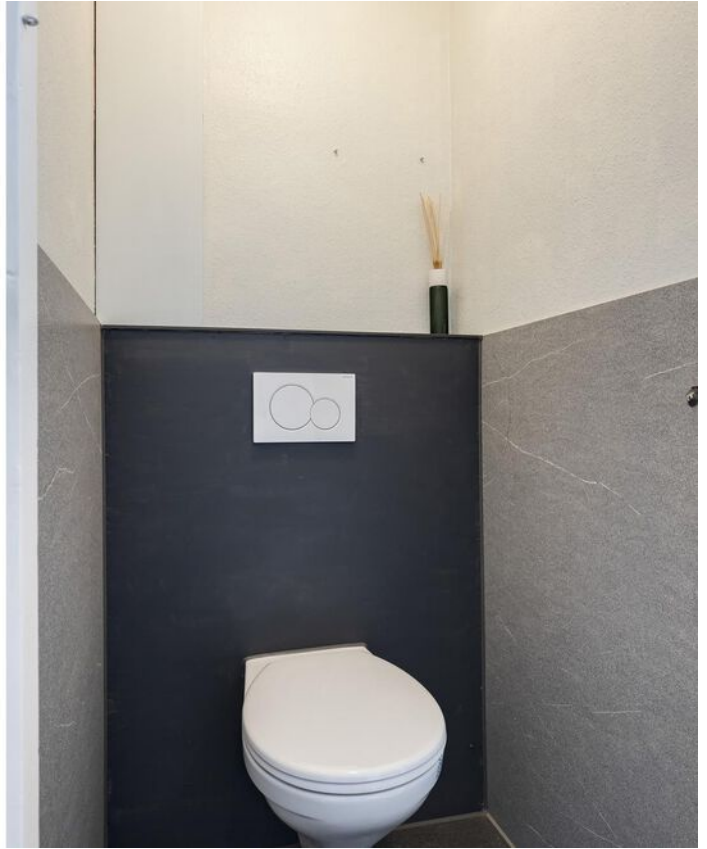




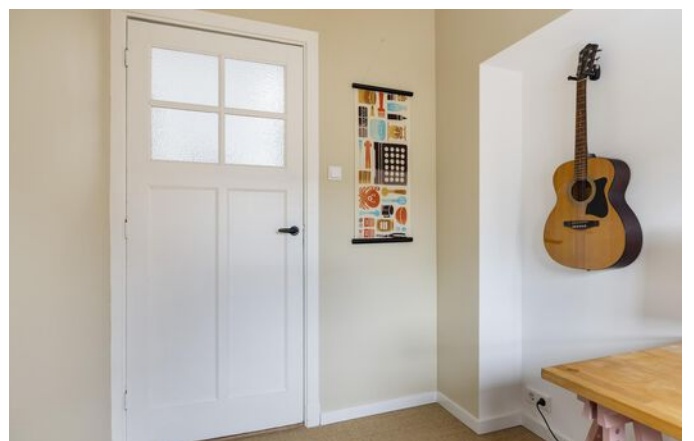










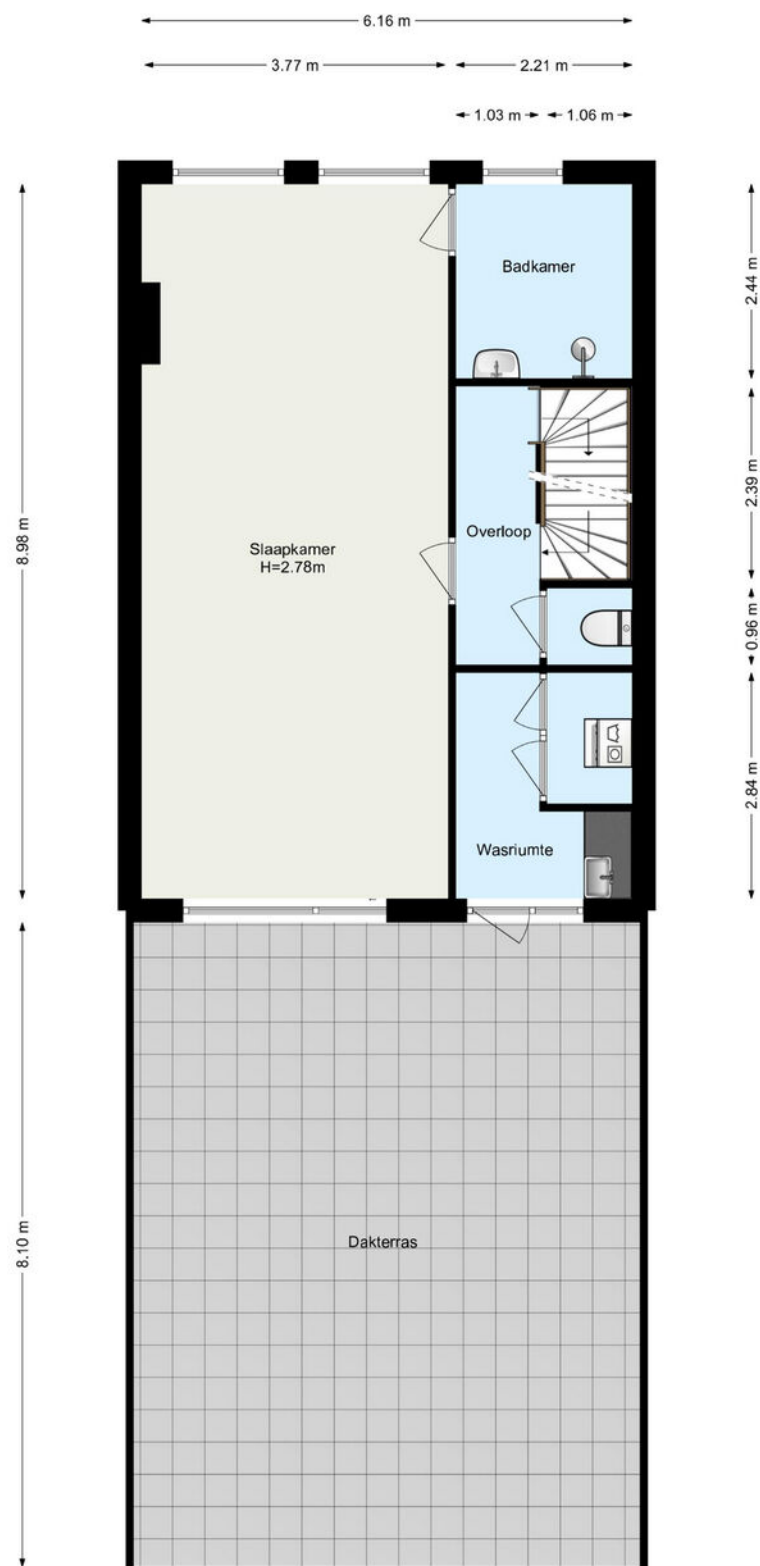




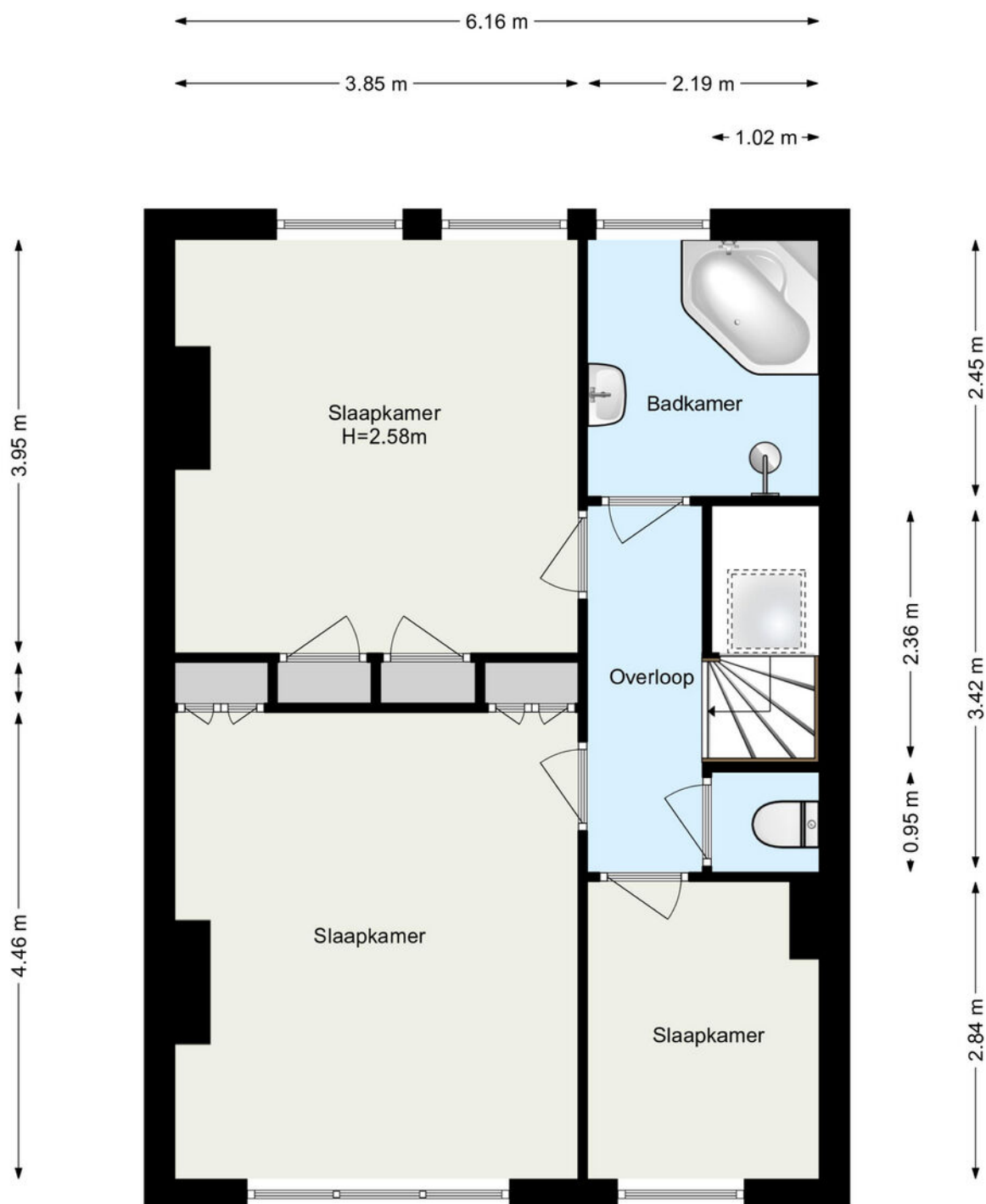
PLATTEGROND



PLATTEGROND



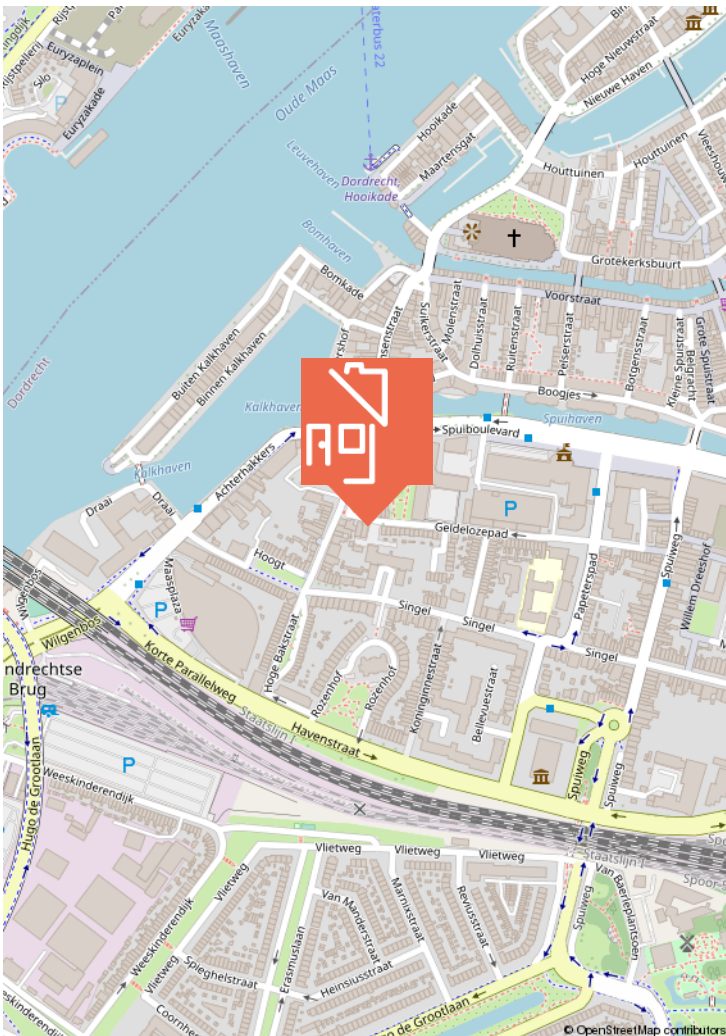
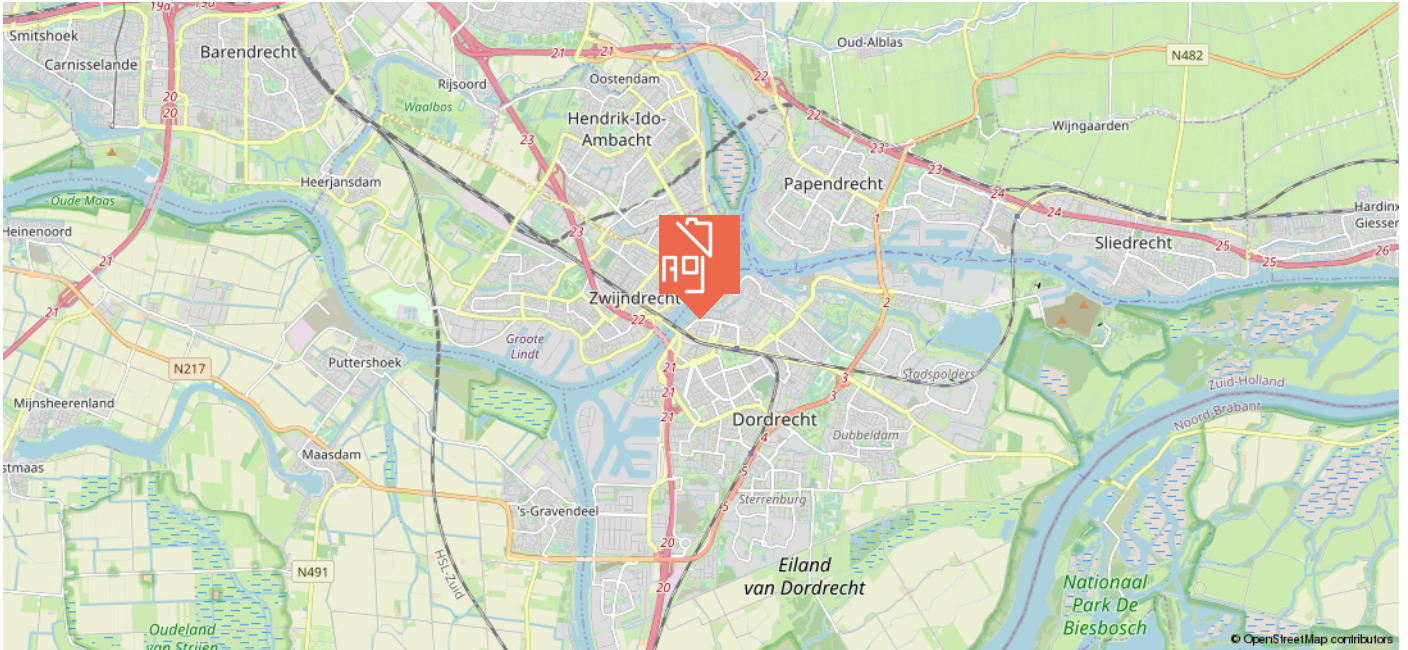
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

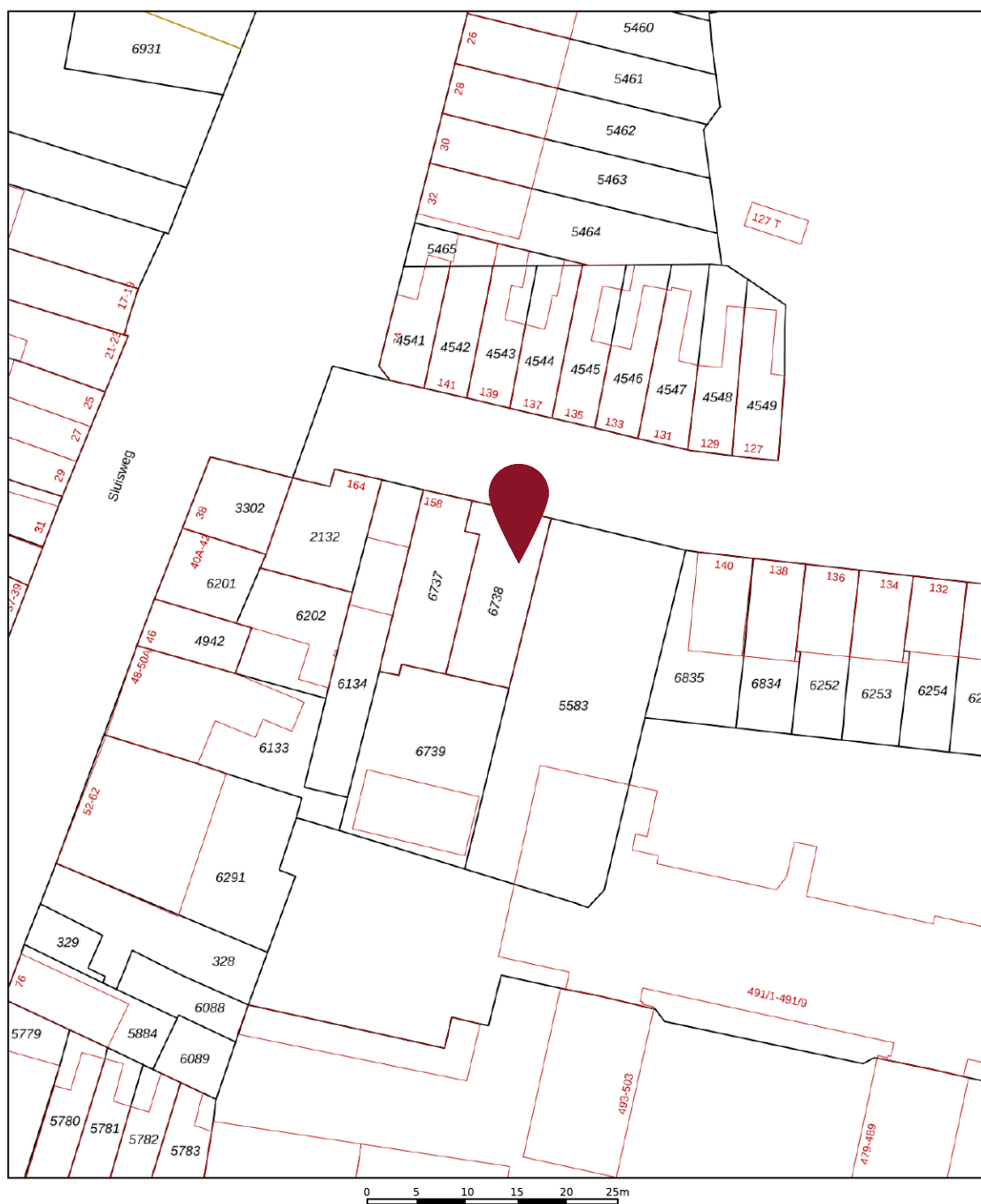
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6738
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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
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!**





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

