



ieder
huis,
eigen
verhaal

REEWEG OOST 142

3312 CT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 540.000,- K.K.

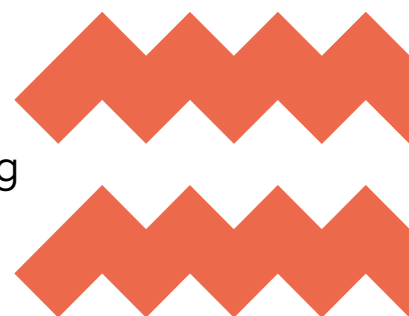


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	151 m ²
Inhoud	542 m ³
Bouwjaar	1937
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

We verkopen graag woningen van mensen met smaak, daar staan we ondertussen wel bekend om! Deze woning aan de centraal gelegen Reeweg Oost is echter niet alleen zéér smaakvol ingericht maar ook in de afgelopen jaren zeer slim en met veel oog voor detail en de toekomst verbouwd.

De woning is uitgebreid aan de achterzijde waardoor een prachtige tuingerichte woonkamer is ontstaan met openslaande deuren. De keuken en de badkamer zijn helemaal vervangen en de wanden en plafonds zijn strak gestuct. Het leidingwerk en de groepen voor het plaatsen van zonnepanelen zijn ook al klaargelegd voor je waardoor je de woning van een nu al zuinig C label op kunt trekken naar een B!

Eigenlijk raken we niet uitgepraat over de woning: een enorm diepe achtertuin met toffe overkapping, geïsoleerde vloeren, wanden en dak, pandbrede dakkapel op de zolder zo veel pluspunten, er is echt geen reden om niet te komen kijken.

Fundering horen we jullie denken? Got you covered: ook deze is hersteld!

Indeling:

Entree in vestibule met daarin de meterkast en deur naar de hal. Wat gelijk opvalt zijn de ronde voordeur, glas-in-lood ramen in mooie warme kleuren en de originele wandtegels. De eigenaren hebben het raam tussen de hal en de trap helemaal in dezelfde glas-in-lood stijl bij laten maken, echt een aanvulling!

Meterkast met 12 groepen, 3 aardlekschakelaars, dag-en nachtstroom en glasvezel kabel.

Hal met trapopgang en trap naar kelderruimte, toilet en toegang tot de woonkamer. De kelder is de ideale plek voor een extra koelkast of

vriezer, bergruimte of een wijnkelder!
vriezer, bergruimte of een wijnkelder!

Toilet met fonteintje, gedeeltelijk betegeld.

De woonkamer is door de aanbouw aan de achterzijde mooi verdeeld in 2 functionele delen: aan de voorzijde het eetgedeelte in de erker met aangrenzend de sfeervolle houtkachel.

Midden in de kamer de lichte en ruimtelijke keuken met bar. De keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, oven, inductiekookplaat, afzuiging in de kookplaat, spoelbak en vaatwasser.

Via de trap kom je in de aangebouwde woonkamer terecht met openslaande deuren, door het hoogte verschil heb je een prachtig hoog plafond wat zorgt voor veel licht en een ruimtelijke beleving. De woonkamer heeft als enige een betonnen vloer met vloerverwarming.

Een grote verrassing is de heerlijk diepe achtertuin gelegen op het noordoosten, waar je gedurende de gehele dag kan genieten van de zon. De tuin beschikt over een zij-uitgang, houten berging en verscholen achterin de tuin een enorme overkapping met bar. Als je hier geen tuinfeest kunt houden dan weten wij het ook niet meer!

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met vaste kast onder de trap.



Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met openslaande deuren naar het dak van de aanbouw. Op dit moment is deze ruimte niet in gebruik maar is draagkrachtig genoeg voor een balkon/ dakterras (mits de gemeente een vergunning verstrekt uiteraard!). Ook hier is een vaste kast aanwezig.

Aan de achterzijde is de vernieuwde badkamer aanwezig met (bijzonder mooie) mosgroene tegels als wandafwerking gecombineerd met een staal look deur voor de douche en een ruim bad. Waskom bovenop meubel. Verder is er een designradiator aanwezig.

De voormalige badkamer stond in de planning om te verbouwen tot wasruimte, dat laten verkopers nu over aan de nieuwe kopers! Hiervoor zijn er wand- en vloertegels beschikbaar die matchen met de badkamer, deze worden voor de liefhebber ter overname aangeboden. Op dit moment is er in deze ruimte een wastafel met meubel, toilet en douchehoek aanwezig.

Tweede verdieping:

De ruime voorzolder is door de enorme dakkapel op de achterzijde zeer goed bruikbaar als werkkamer, speelhoek, extra slaapkamer, you name it! Er is berguimte op de vide en de wasaansluiting en CV ketel zijn hier opgesteld (merk Remeha, bouwjaar 2019).

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer en structuurverf wandafwerking. Alle slaapkamers bieden genoeg ruimte om een 2-persoons bed te kunnen plaatsen.

Het is prima mogelijk om minimaal 1 slaapkamer extra te maken als dat prettig is!

Algemeen:

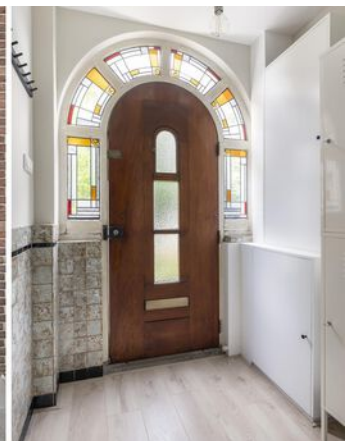
- Eigen grond, 307 m².
- Keuken in 2023 geplaatst.
- Badkamer in 2021 geplaatst.

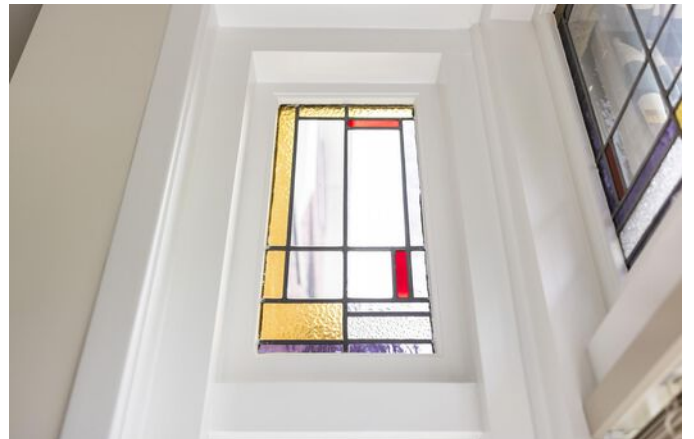
- Radiatoren vervangen in woonkamer (2022) en slaapkamer achterzijde 1e verdieping (2016).
- Uitbouw geplaatst in 2022.
- Vloer-, wand- en dakisolatie aanwezig.
- Voorbereiding voor zonnepanelen aanwezig, leidingwerk ligt tot bij het dak en groep ook aangebracht. Recente offerte voor plaatsing panelen ter indicatie in MOVE dossier toegevoegd.
- Houten kozijnwerk met grotendeels dubbel glas, enkel glas in glas-in-lood ramen (wel voorzien van voorzetrampen, behoudens glas-in-lood rondom voordeur)
- Extra wand- en vloertegels die matchen met de badkamer aanwezig om de wasruimte mee te betegelen (ter overname voor de liefhebber).
- Lichte lekkage bij rookkanaal op zolder, verkopers hebben al een reparatie opdracht van de loodslab staan voor september, dit zal dus door en voor rekening van de verkopers verholpen worden.
- De verkopers huren nu op het naastliggende terrein een parkeerplaats, het is mogelijk deze over te nemen, kosten ca. €60,50 per maand.
- Oplevering is mogelijk in overleg, voorkeur verkopers midden november/begin december 2023







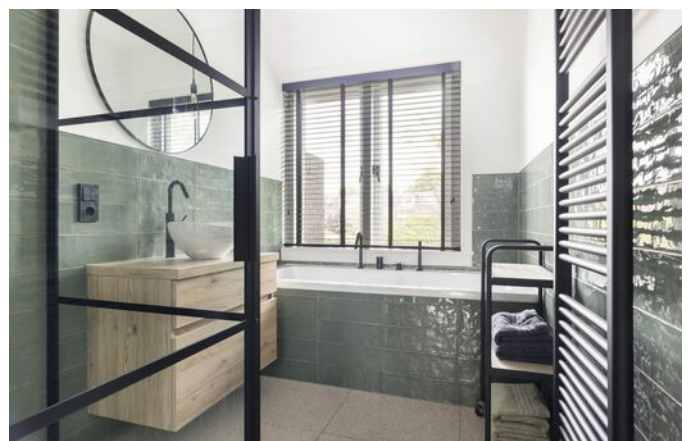
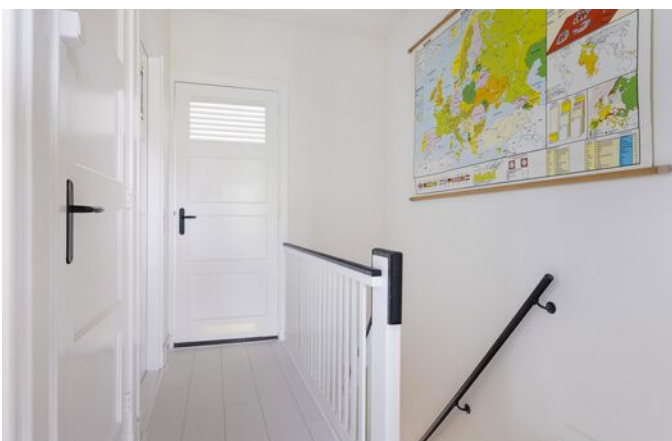


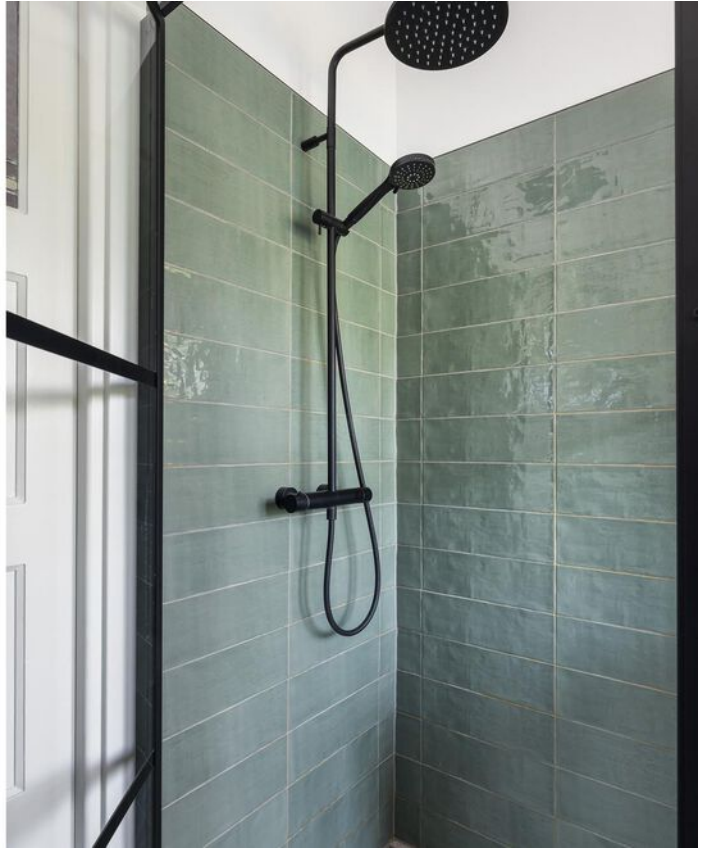


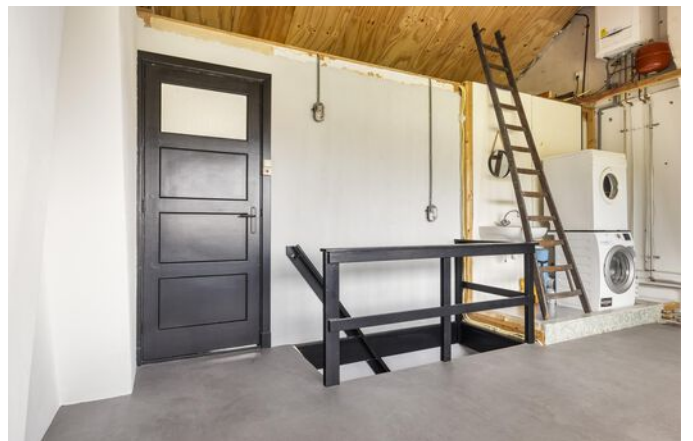






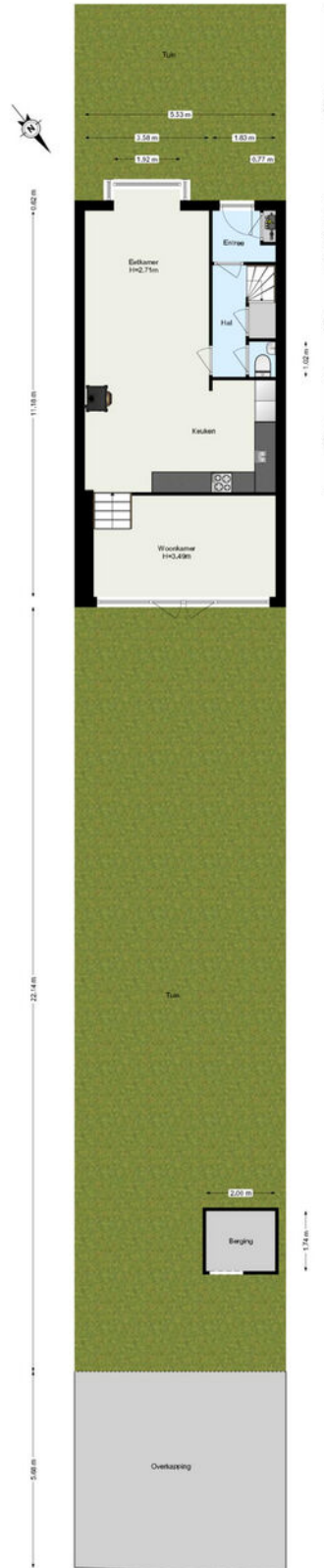




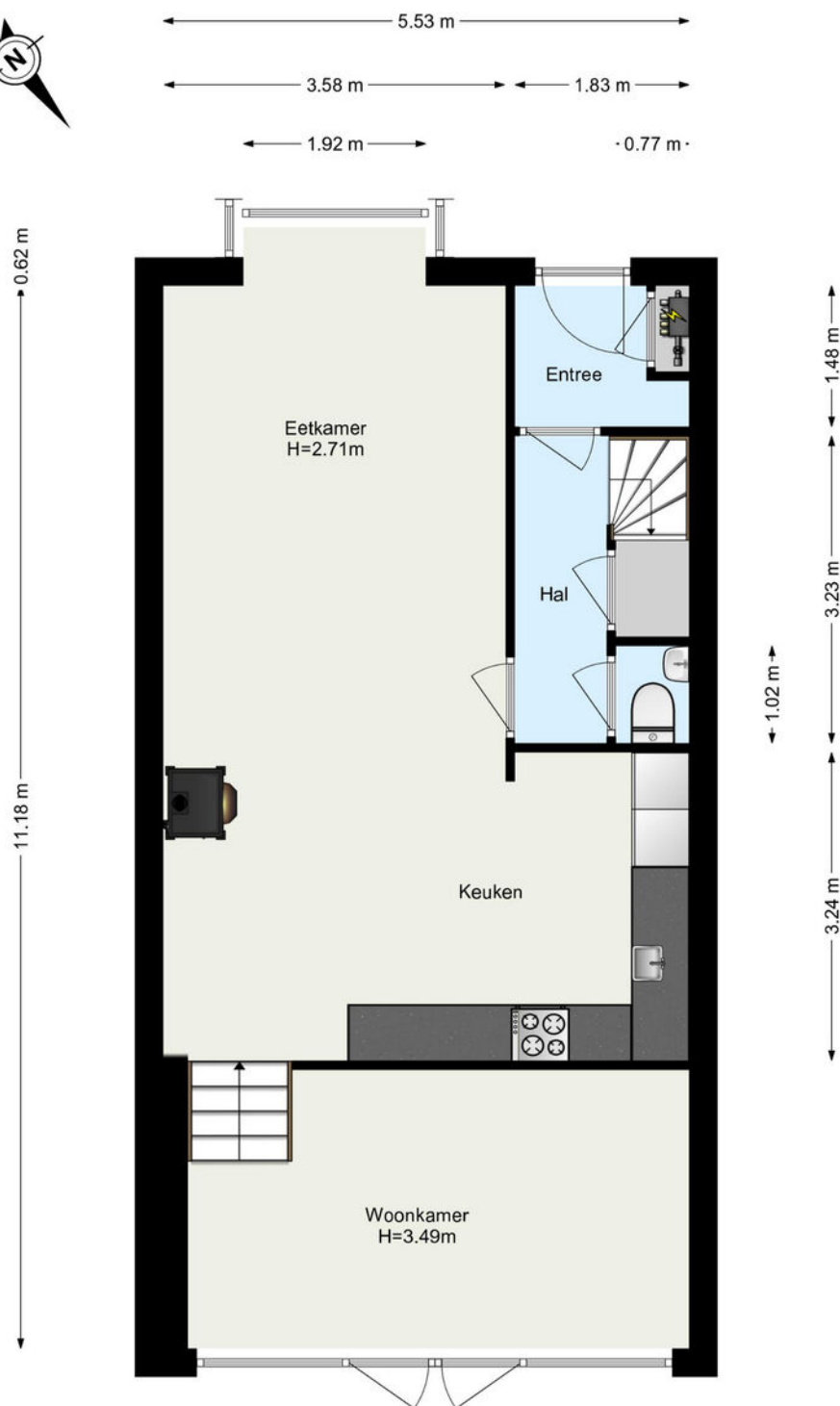




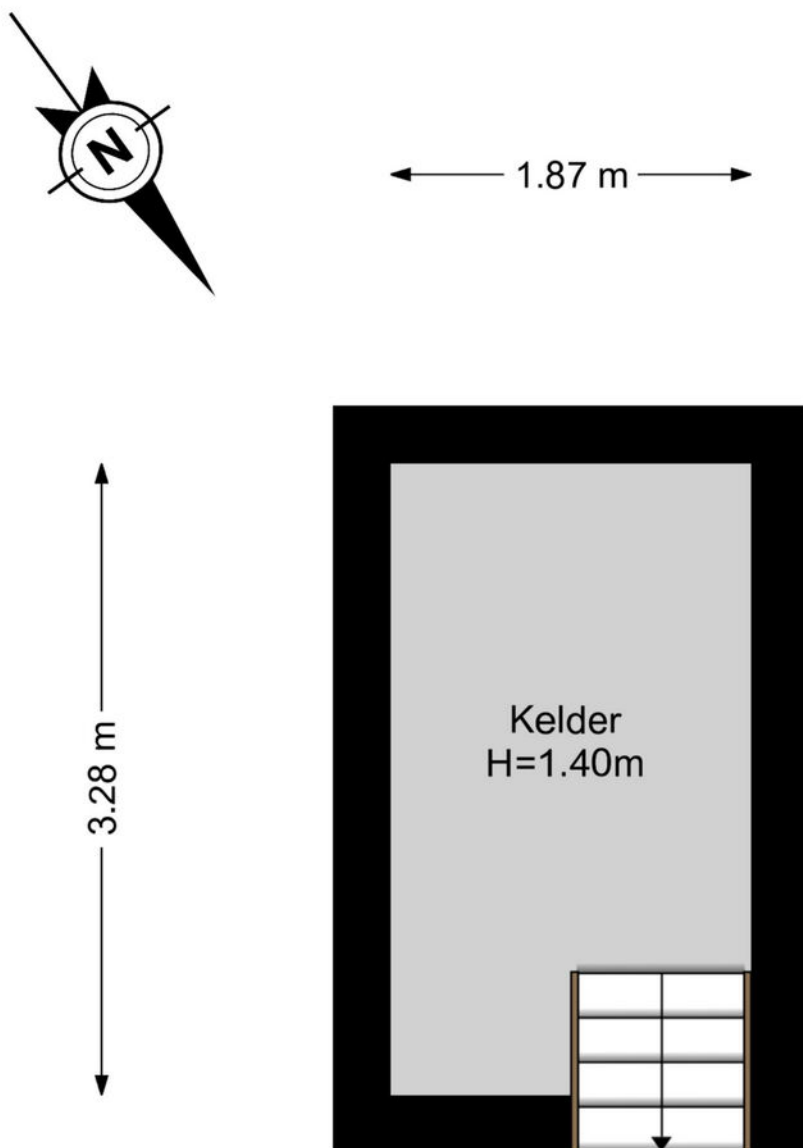
PLATTEGROND



PLATTEGROND



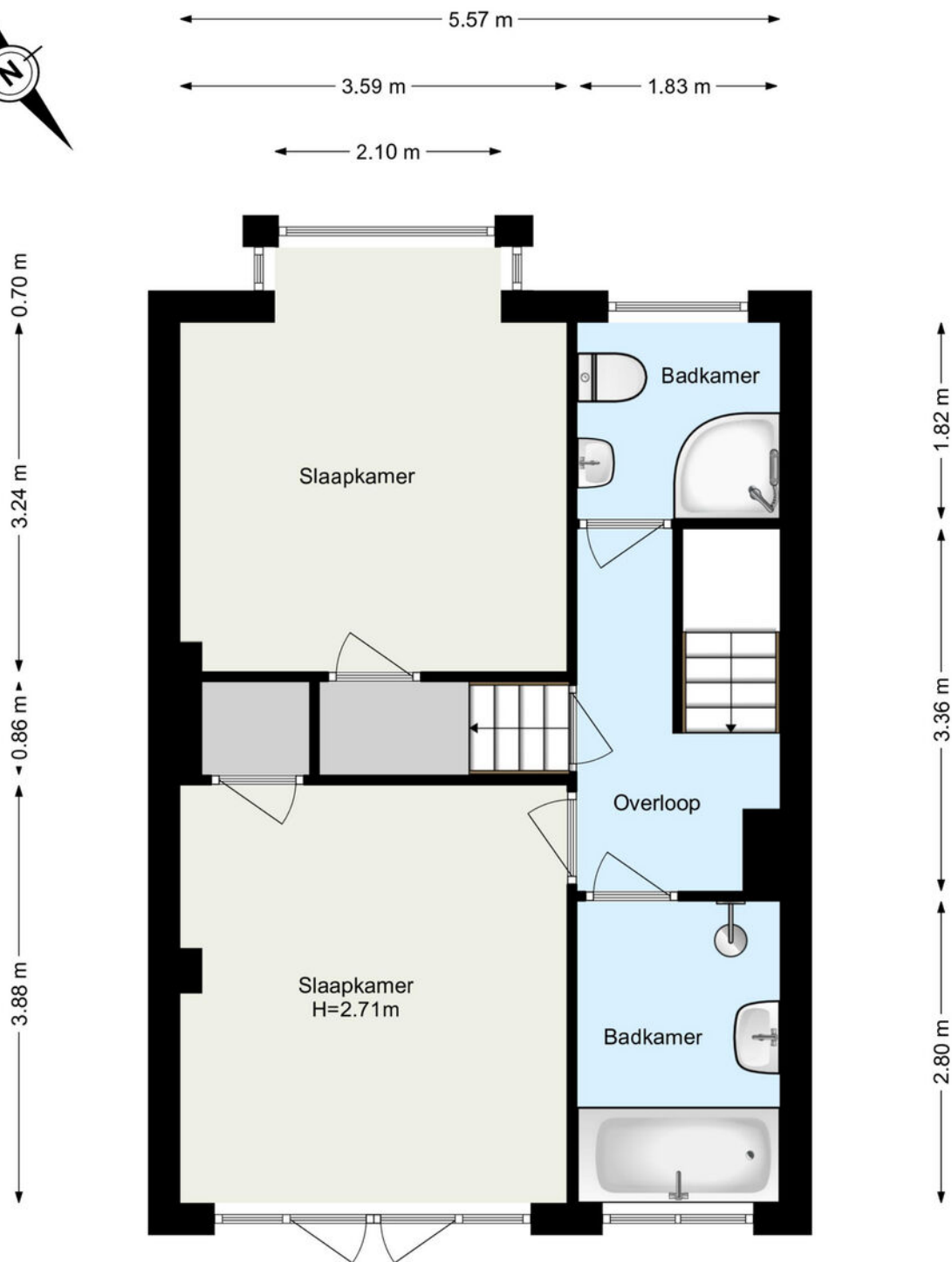
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



www.frameemotion.nl

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

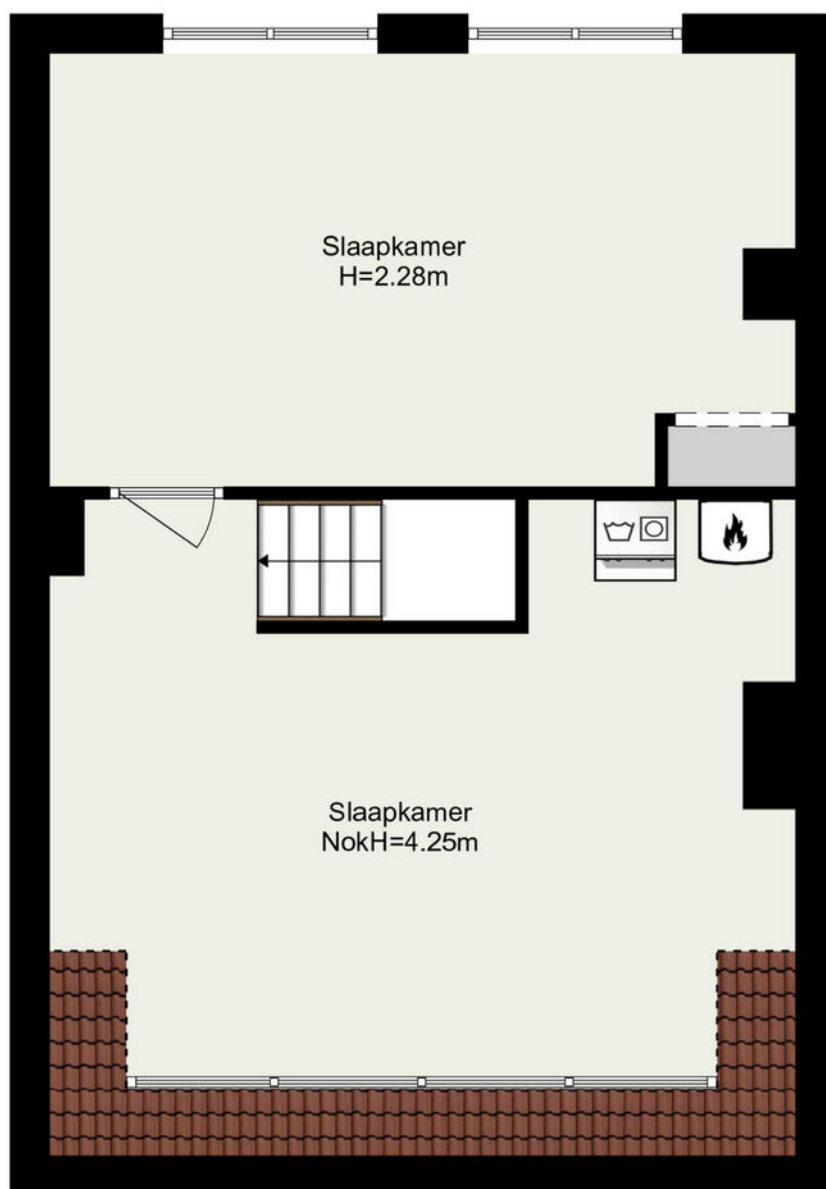
PLATTEGROND



5.58 m

3.24 m

4.31 m



www.framemotion.nl

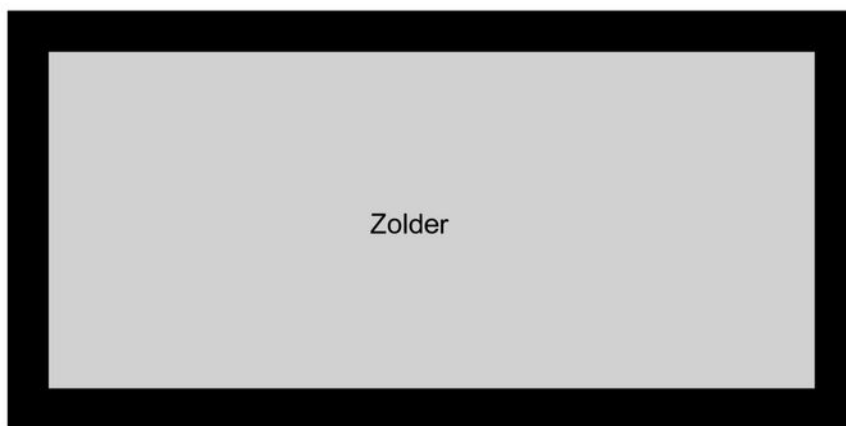
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



5.58 m

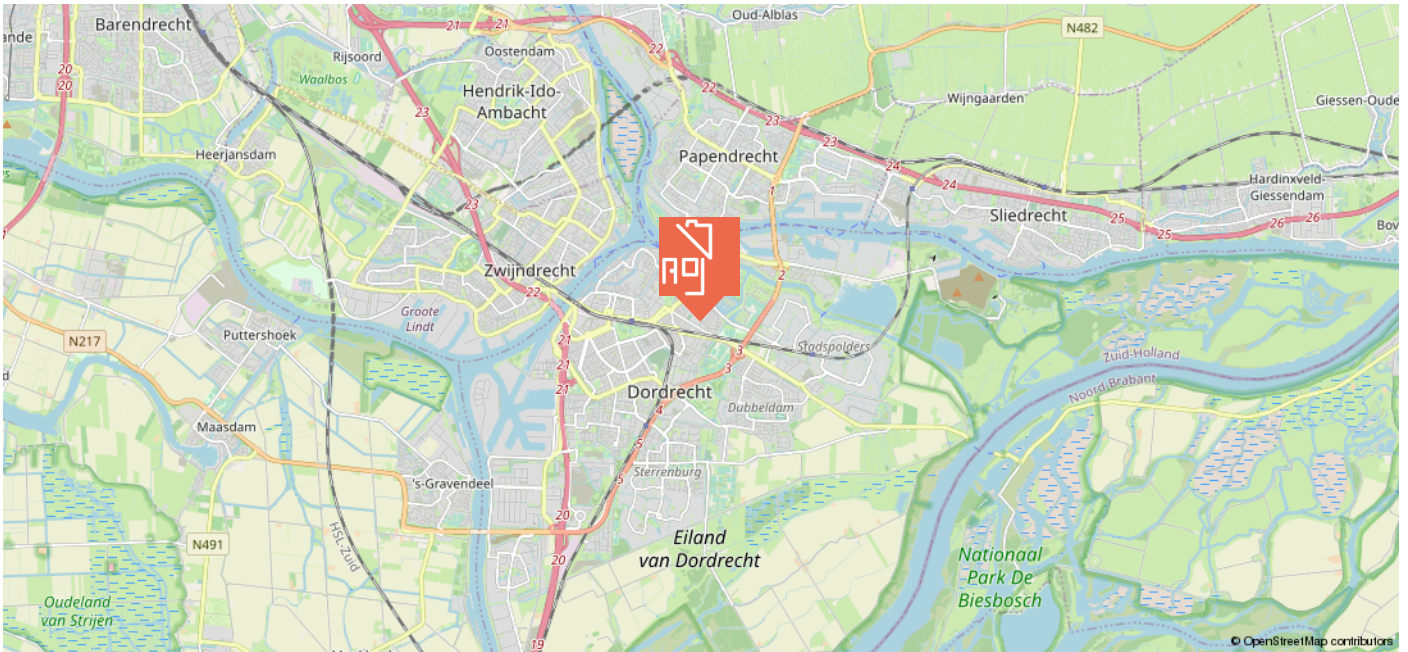
2.45 m



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 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

