




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

ORANJESTRAAT 1

3312 VG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 250.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	63 m ²
Inhoud	236 m ³
Bouwjaar	1896
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Wij zijn weg van de Oranjestraat! Deze gezellige straat in de Indische buurt kenmerkt zich door haar karakteristieke gevels, diversiteit aan woningen en een centrale ligging. Om de hoek vind je de bekende Reeweg-Oost met diverse gezellige buurtwinkels en op 10 minuten lopen zit je in de historische binnenstad van Dordt! Heb je hier altijd al willen wonen? Let dan goed op! Wij mogen je deze leuke, stijlvolle hoekwoning aanbieden.

Als je de voorgevel ziet, ben je al verkocht. Prachtige glas-in-lood ramen met daarboven karakteristieke hanenkammen. Binnen vinden we een ruime en lichte woonkamer, gezellige keuken (in 2022 gerenoveerd) en prachtige badkamer (in 2021 vernieuwd). In de sfeervolle stadstuin ervaar je veel rust en privacy. De stadstuin is tevens via het zijpad bereikbaar, heel bijzonder in deze buurt! Boven bevinden zich twee ruime slaapkamers en daarnaast een zeer ruime overloop waar je met gemak een fijne werkruimte kunt creëren.

Ben je op zoek naar een hoekwoning in een rustige en kindvriendelijke buurt? Dan is deze woning in de Indische buurt de ideale plek voor jou!

Indeling:

Hal met sfeervolle lambrisering, glas-in-lood raam, meterkast (7 groepen, 1 dubbele groep, dag/nachtstroommeter, gasmeter, glasvezel aansluiting).

De lichte woonkamer beschikt over ramen aan voor-, zij- en achterkant en is voorzien van een houten vloer, deels behang en deels houtstrip wandbekleding, een grote kast en glas-in-lood ramen aan voorzijde. Door het hoge plafond geeft deze kamer een ruimtelijk gevoel.

Aansluitend bij de woonkamer vinden we de keuken in dubbele wandopstelling. De moderne keuken is in 2022 gerenoveerd en beschikt over een 4 pit inductie kookplaat, afzuigkap (2022), oven (2022), vaatwasser, kleine koelkast,

sfeervolle tegelwand en deur naar de tuin.

Aangrenzend bij de keuken bevindt zich de badkamer, deze is in 2021 vernieuwd en beschikt over een douche met thermostaatkraan en regendouche kop, hangend toilet, designradiator, mechanische ventilatie en inbouwspots.

Vanuit de keuken is de gezellige stadstuin bereikbaar, een fijne buitenruimte waar je veel rust en privacy ervaart. Vanuit de tuin is de aangebouwde berging bereikbaar, voorzien van was aansluiting en opstelplaats CV-ketel (2010, in 2016 vernieuwd).

De tuin is vanaf de straat via het zijpad bereikbaar, iets wat in deze buurt heel bijzonder is. Ideaal voor bijvoorbeeld de fietsen!

Eerste verdieping:

Vanuit de woonkamer is de trap naar de verdieping bereikbaar. De overloop is voorzien van een houten vloer, dakkapel en inbouwkast. Deze overloop biedt een zee aan ruimte, je kan hier met gemak een fijne werkplek creëren.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorzien van schuifkastenwand, wastafel met meubel, houten vloer en een kunststof kozijn.

Slaapkamer aan voorzijde met sfeervolle dakkapel, inbouwkasten, houten vloer, behang wandafwerking en een houten kozijn.



Algemeen:

Eigen grond, 83 m².

Badkamer in 2021 vernieuwd.

Keuken in 2022 gerenoveerd en deels voorzien van nieuwe apparatuur.

Energielabel C, zij- en achtergevel vanaf buiten geïsoleerd, tevens is het dak geïsoleerd.

Schilderwerk 2020.

Parkeren in straat middels vergunningen.

Oplevering in overleg.



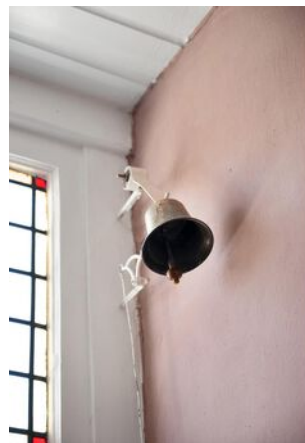






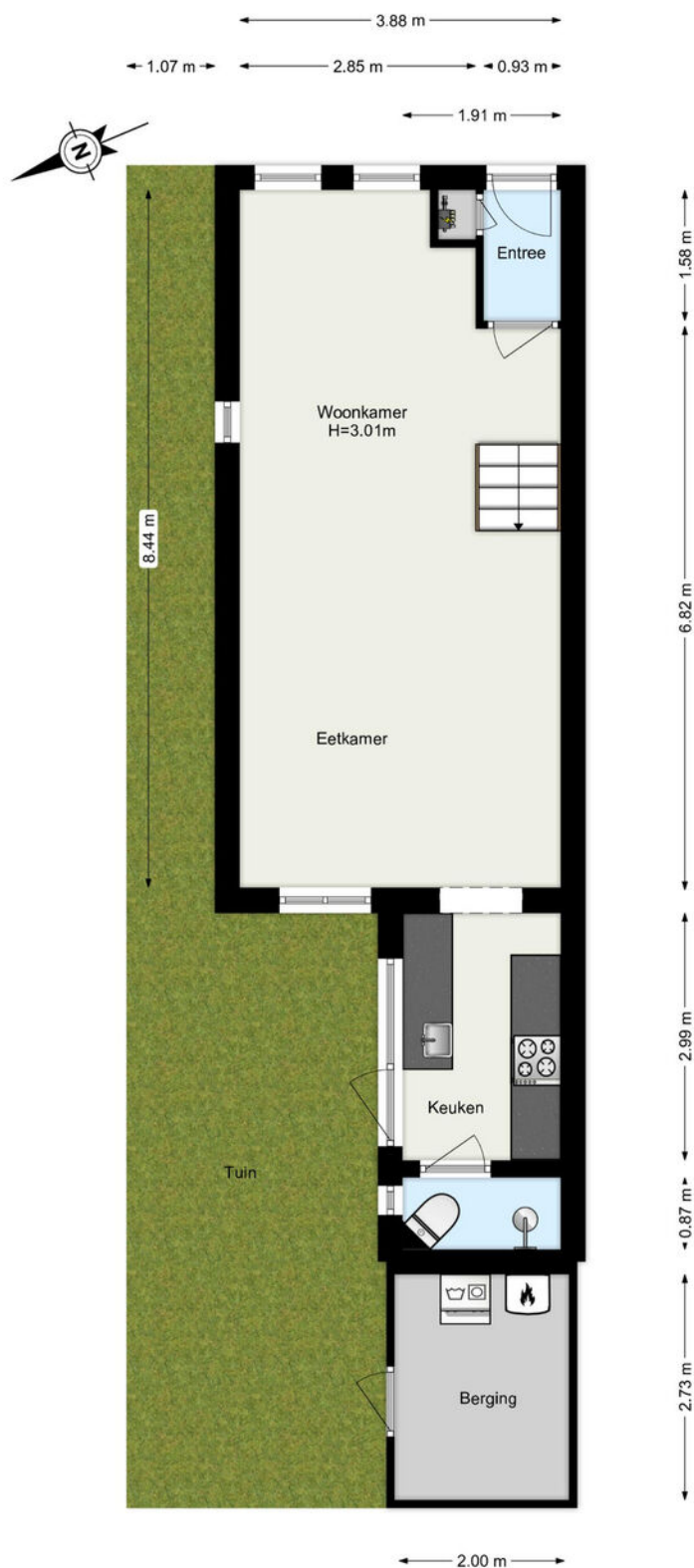




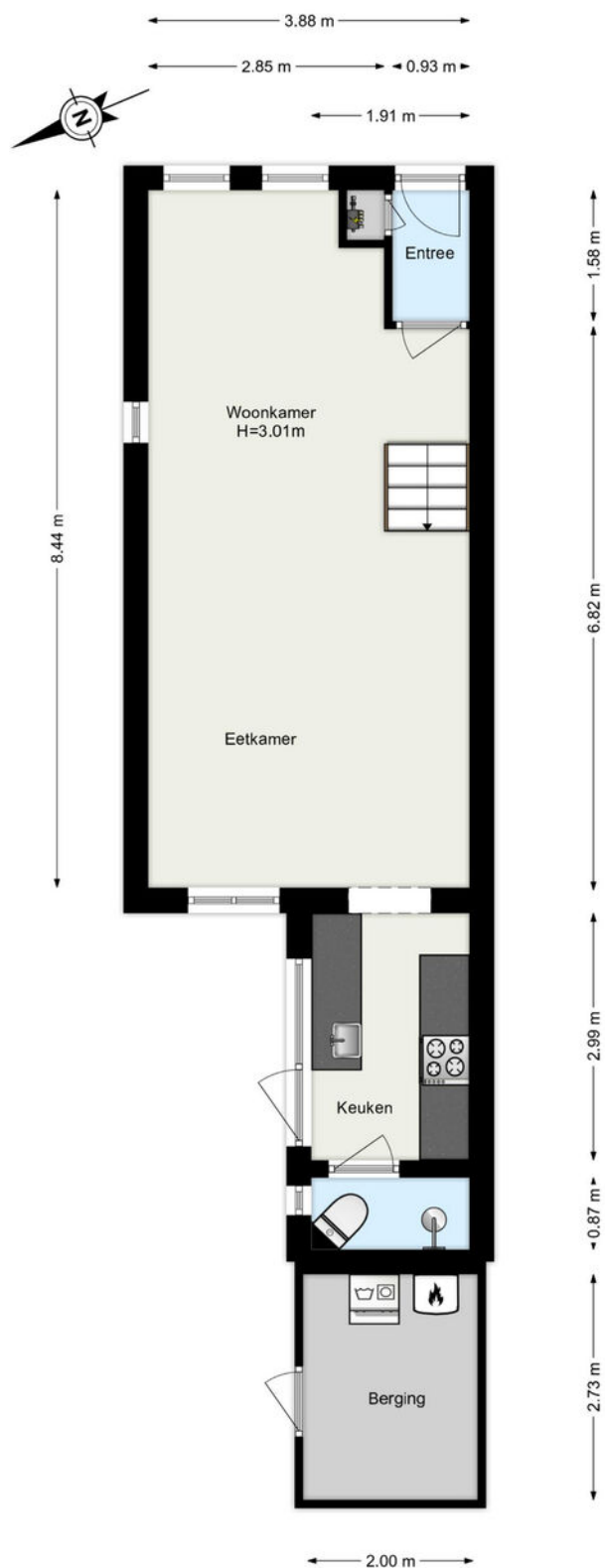




PLATTEGROND



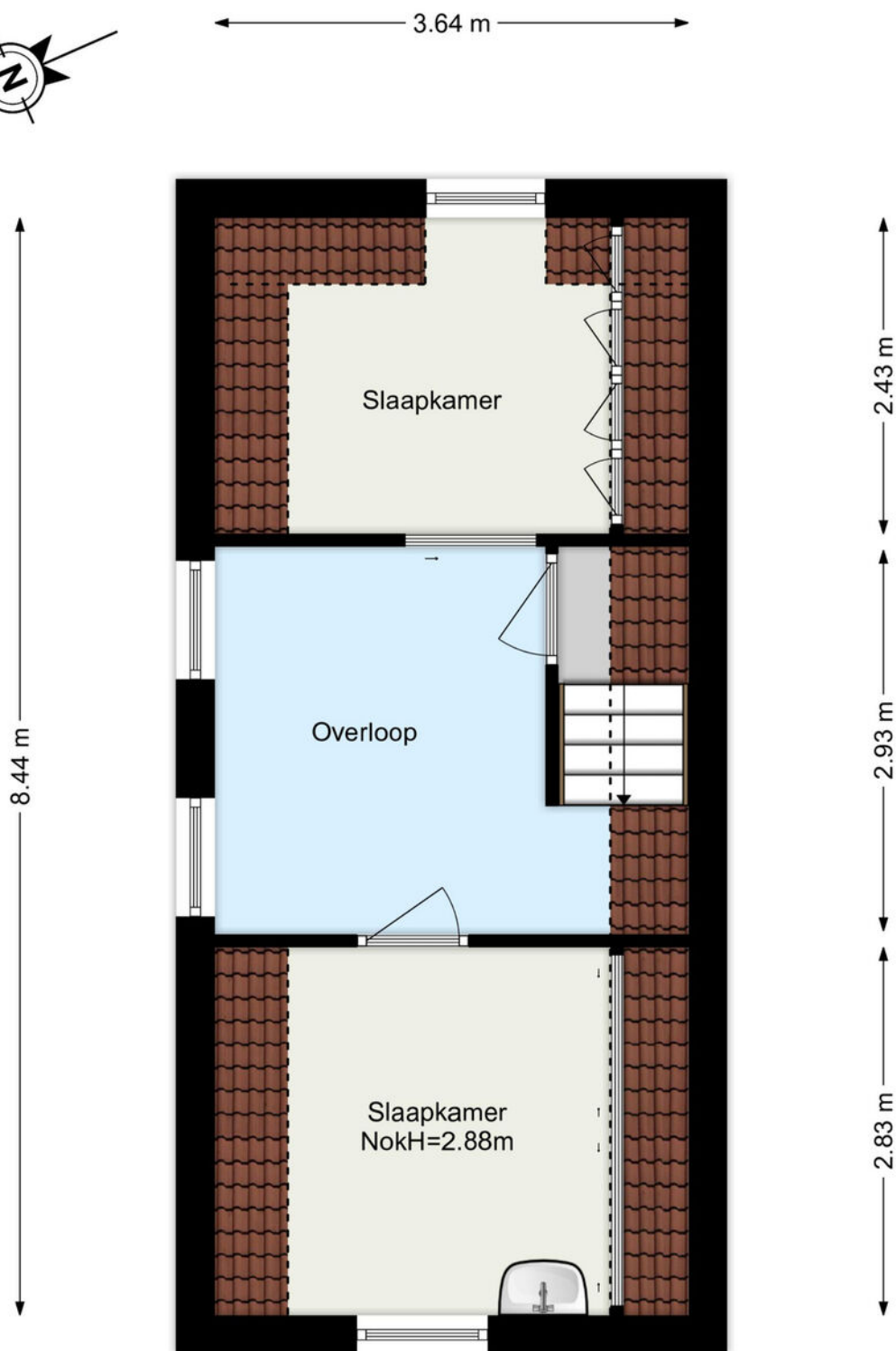
PLATTEGROND



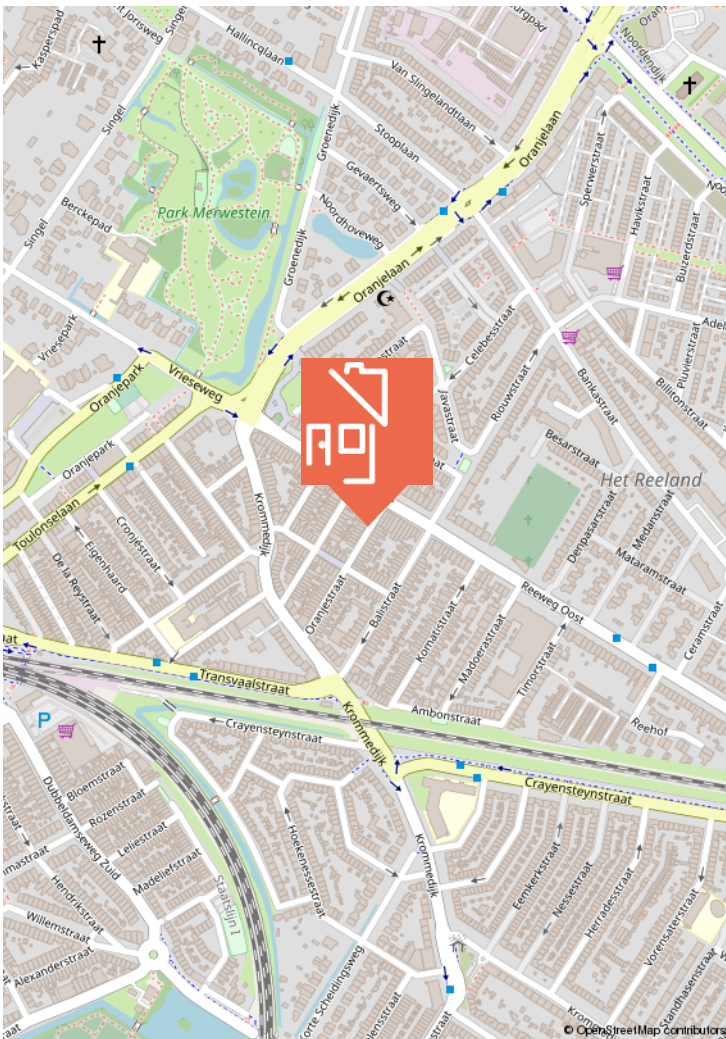
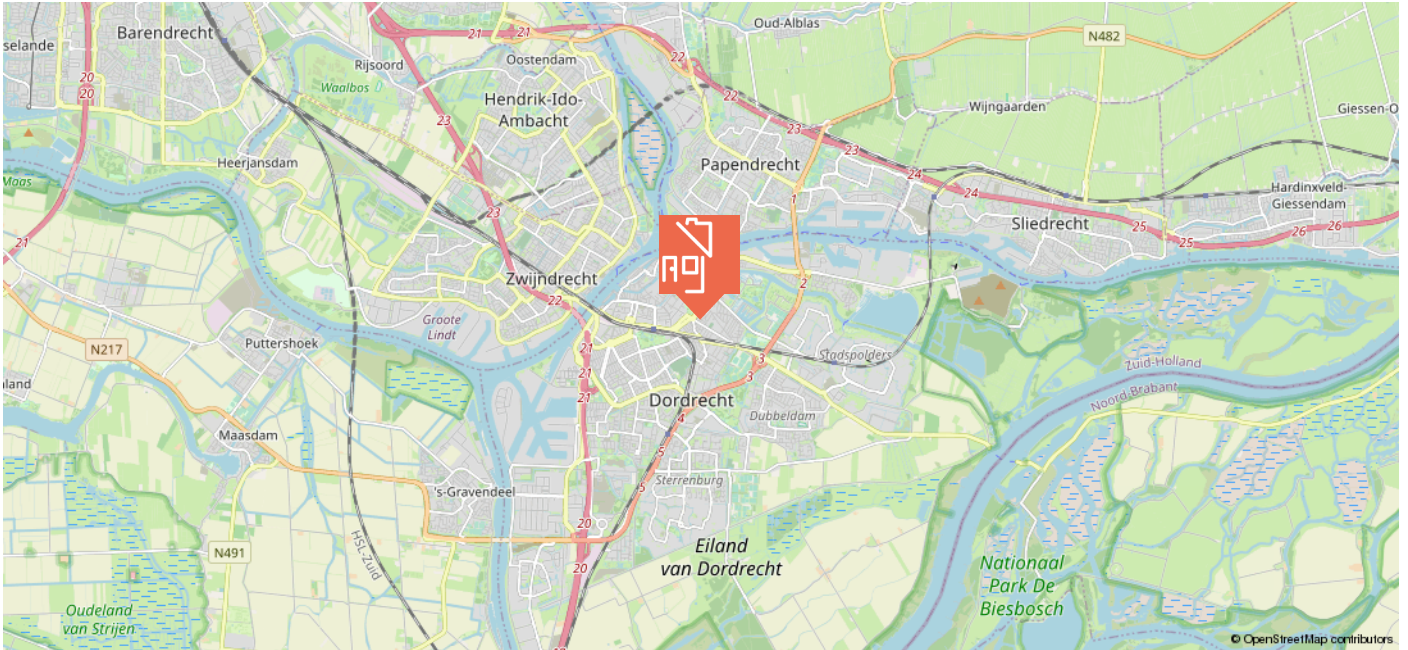
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	566
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

