




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

SLUISWEG 24 3311 WV DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 495.000,- K.K.

Vastgoed
**Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	113 m ²
Inhoud	405 m ³
Bouwjaar	1936
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Verliefd vanaf de voordeur!

Dit is er eentje hoor... Vanaf de voordeur ben je volledig verkocht op dit jaren '30 huis! Sluisweg 24 is zo'n woning waar alles klopt: karakter, licht, sfeer én een toplocatie vlak bij het centrum. Een totaalplaatje waar je gegarandeerd dolgelukkig wordt!

Binnen valt meteen het glas-in-lood op, waardoor het daglicht prachtig binnenvalt. De ruimtes voelen strak, licht en helemaal af. De huidige bewoners zijn echte klussers en hebben deze woning tot in de puntjes instapklaar gemaakt. De moderne witte keuken met schiereiland én de supergave badkamer (met die gedurfde groene kleur!) laten zien dat hier over het materiaal- en kleurgebruik is nagedacht en alles als een eenheid voelt.

Met drie ruime slaapkamers, waarvan de grootste met dubbele deuren naar een balkon, heb je hier alle ruimte die je zoekt. Extra pluspunt: handige inbouwkasten op de eerste verdieping!

En dan de tuin, mijn filmrol staat helemaal vol met sfeerbeelden... Groen, gezellig & verrassend veelzijdig. Met verschillende zitplekjes en een tuinhuis dat je als schuur óf hobbyruimte kunt gebruiken, is dit een heerlijke plek om te genieten. Waar ook hond Ted het heel goed voor elkaar heeft met een eigen trap de tuin in, wat een luxe!

De ligging maakt het compleet: op loopafstand van het bruisende centrum, maar nét ver genoeg om rustig thuis te komen. Dat maakt het met alle evenementen die georganiseerd worden perfect! Op struikelafstand, maar niet pal middenin het feestgedruis.

Kortom: Sluisweg 24 is een woning waar je alleen maar enthousiast van kunt worden; wij raken er nu al niet over uitgepraat! Kom kijken en ervaar zelf dit wáánzinnige totaalplaatje!

Indeling:

Je betreedt de woning in de vestibule met kleurrijk glas-in-lood boven de voordeur, tussendeur met glas in lood naar de hal. Meterkast, 10 groepen + dubbele groep, 3 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel aansluiting.

Hal met trapopgang, toilet en toegang tot de woonkamer.
Toilet (half betegeld), wandcloset en wasbakje op meubel.

Wanneer je de woonkamer betreedt, vallen direct een aantal zaken op; royale ruimte, prachtige lichtinval, strakke afwerking en een open keuken. De zitruimte aan voorzijde is ruim opgezet en krijgt veel karakter door de halve erker met kleurrijke glas-in-lood ruiten en sierlijsten aan de wand. De achterpui is eveneens versierd met hetzelfde glas-in-lood, deze is tevens voorzien van sfeervolle dubbele deuren naar het aangrenzend balkon.

Achterin de woonkamer bevindt zich de open keuken, eveneens ruim opgezet met groot schiereiland, wandopstelling en extra bergkasten. De keuken is in 2014 geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur van Siemens: inductieplaat (4 pits), design afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, stoomoven, koelkast, vriezer, kokend waterkaan, close-in boiler. De keuken is afgewerkt met een composiet werkblad. Naast de keuken is ruimte voor een knusse eethoek.

De woonkamer is geheel voorzien van een hoogwaardige eikenhouten vloer, stucwerk wand- en plafond afwerking.



Via de dubbele deuren en aparte loopdeur is het aangrenzende balkon bereikbaar. Een heerlijke plek om 's ochtends te genieten van een kop koffie of tijdens het koken een drankje te drinken. Het balkon is gelegen op het oosten en is voorzien van Portugese tegels, een elektrisch bedienbaar zonnescherm en een trap naar de achtertuin.

De achtertuin is een ware oase van rust en groen. Prachtig opgezet met diverse vaste perken, deels betegeld en voorzien van vlonderdelen. Achterin de tuin hebben de huidige eigenaren een gezellig zitje gecreëerd. Tevens bevindt zich achterin de tuin een ruime berging en de achterom. Onder het balkon is extra bergruimte beschikbaar.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, trapopgang naar de 2e verdieping, twee vaste kasten.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is zeer ruim opgezet en voorzien van een sfeervol balken plafond, airconditioning (2021), een vaste kast en dubbele deuren naar het aangrenzende balkon.

Slaapkamer aan voorzijde, thans in gebruik als kastenkamer.

De badkamer is in 2014 geplaatst en voorzien van een vrijstaand ligbad met thermostaatkraan, inloopdouche met regendouche en thermostaatkraan, waskom op wasmeubel en een toilet. De badkamer is afgewerkt met mooie gebakken tegels, een neutrale gietvloer en glas-in-lood ramen.

De slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

2e verdieping:

Ruime overloop met opstelplaats CV-ketel (Vaillant, 2016), aansluiting wasmachine, mechanische ventilatie, wastafel, een dakraam en praktische bergruimte achter knieschotten.

Slaapkamer aan voorzijde, deze kamer is door de dakkapel (in 2022 vernieuwd) van een goed formaat. De kamer is voorzien van een laminaatvloer en heeft een mooi zicht op de dakbalken.

Algemeen:

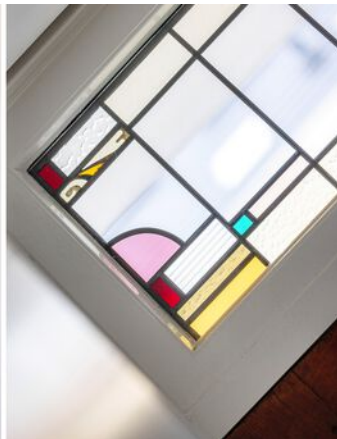
- Eigen grond, 127 m².
- Lichte en prachtig afgewerkte gezinswoning met ruime woonverdieping met open keuken, 3 slaapkamers en sfeervolle achtertuin.
- Zeer centrale ligging, om de hoek van het historisch centrum van Dordrecht, op korte afstand van het NS-station, uitvalswegen nabij.
- De afgelopen jaren is veel gedaan aan verduurzaming van de woning. Zo zijn het dak en de begane grondvloer geïsoleerd met glaswol, voorzetwanden geplaatst aan voorzijde op 1e verdieping, diverse ruiten vervangen en glas-in-lood in dubbel glas geplaatst.
- Dakkapel vernieuwd in 2022.
- Volledige buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022/2023.
- Oplevering in overleg, voorkeur medio november.

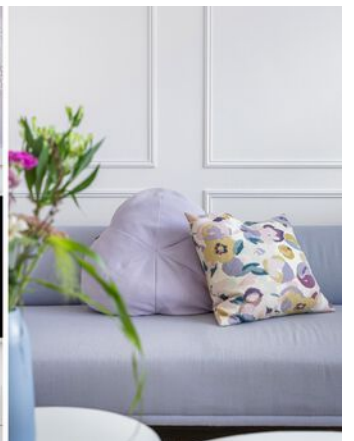
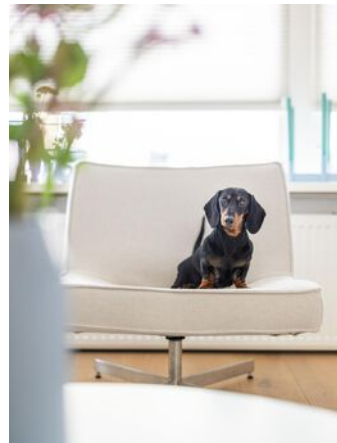
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

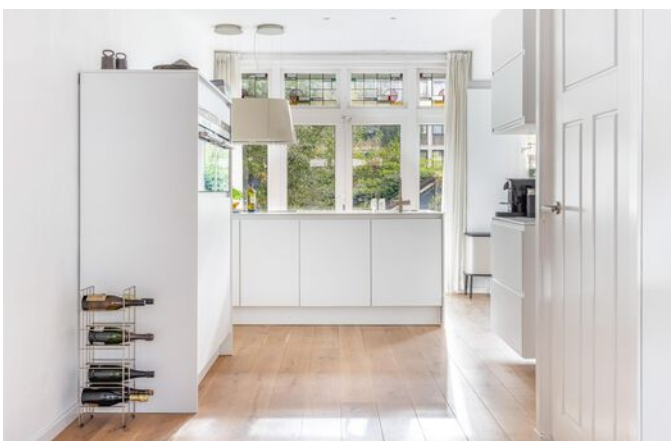


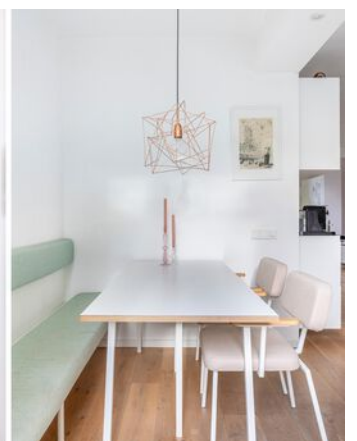




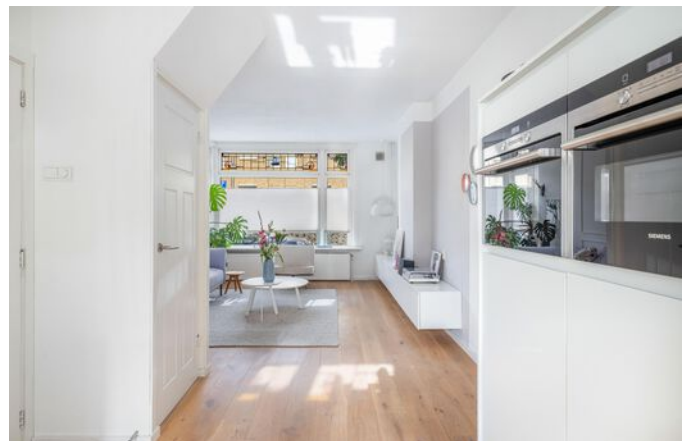




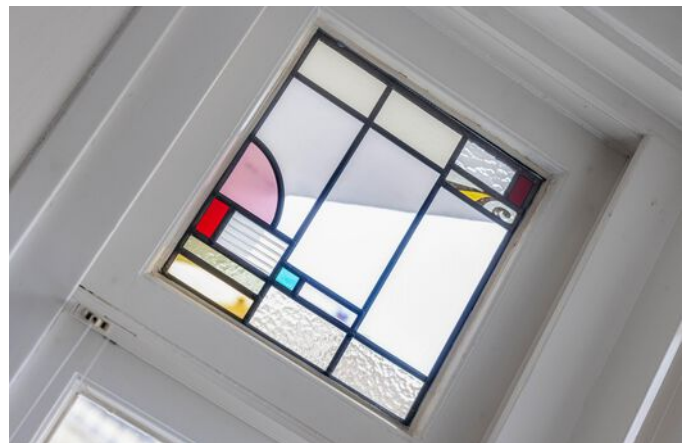






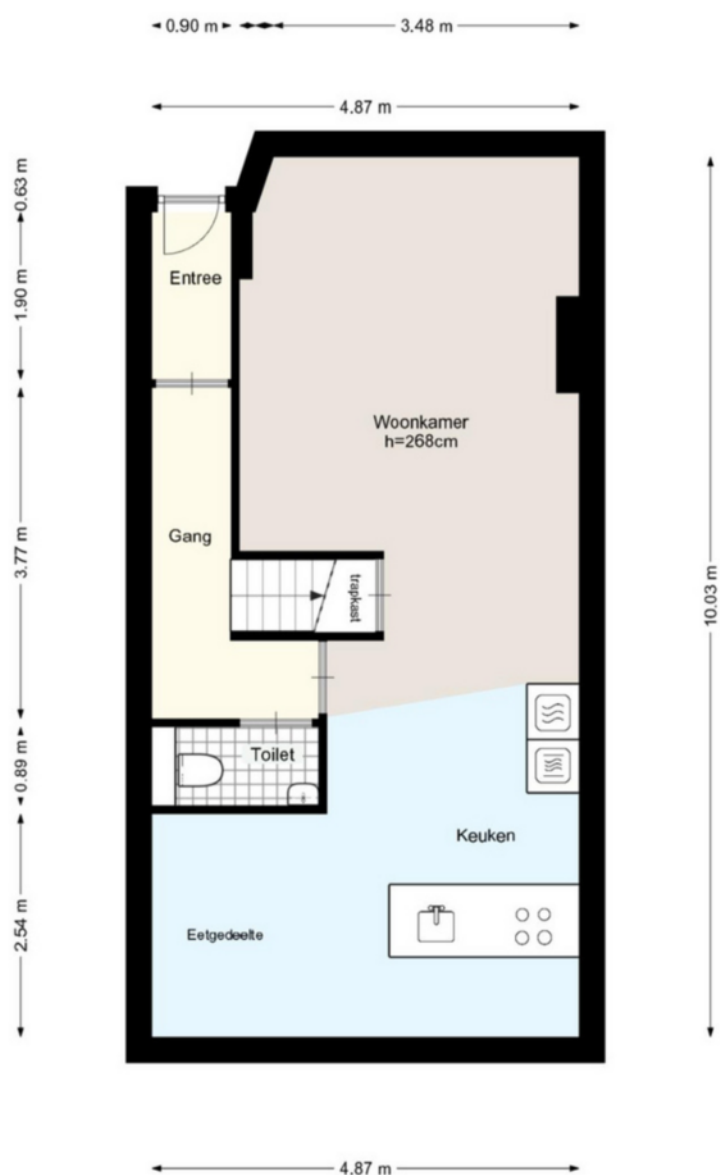






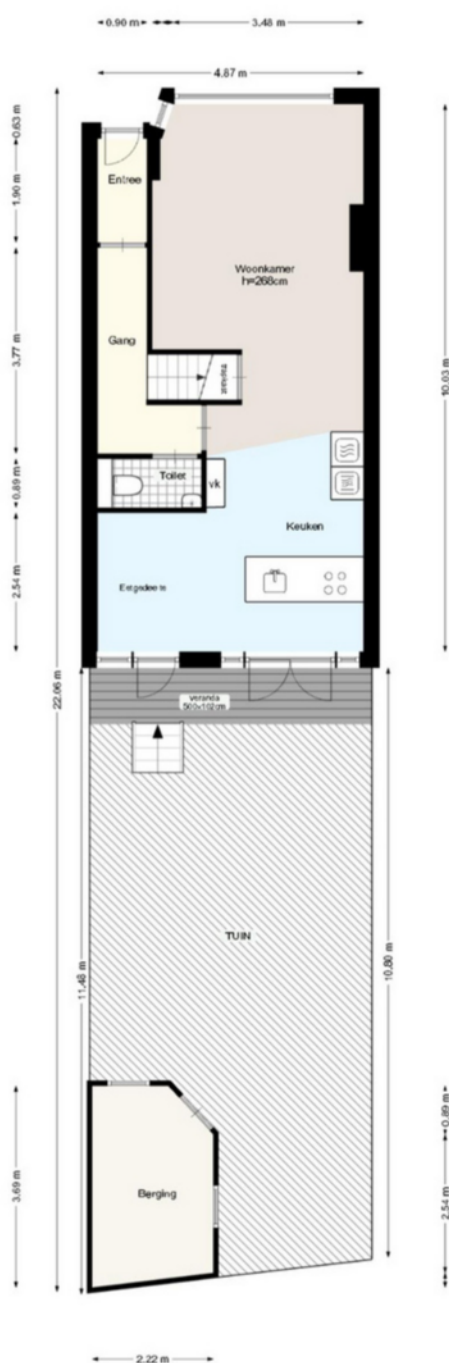
PLATTEGROND

Sluisweg 24 Dordrecht
-BEGANE GROND-



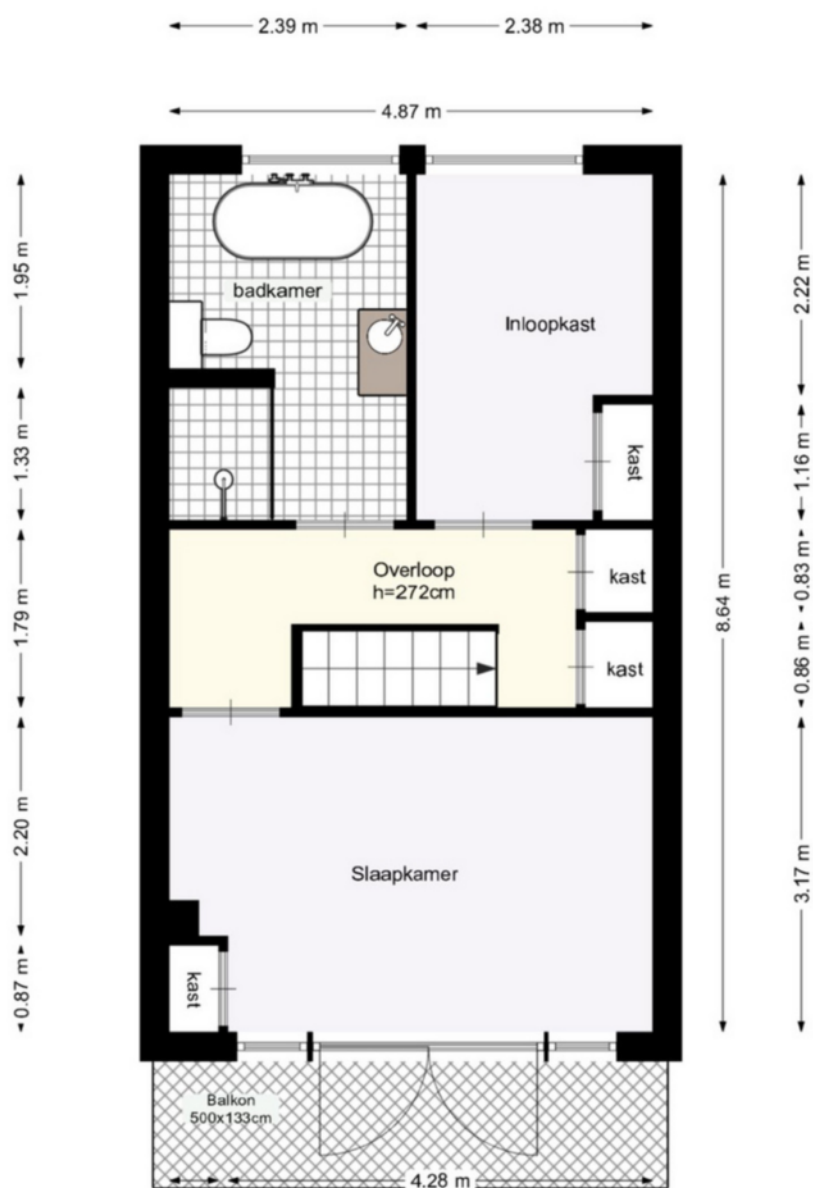
PLATTEGROND

Sluisweg 24 Dordrecht
-PERCEEL-



PLATTEGROND

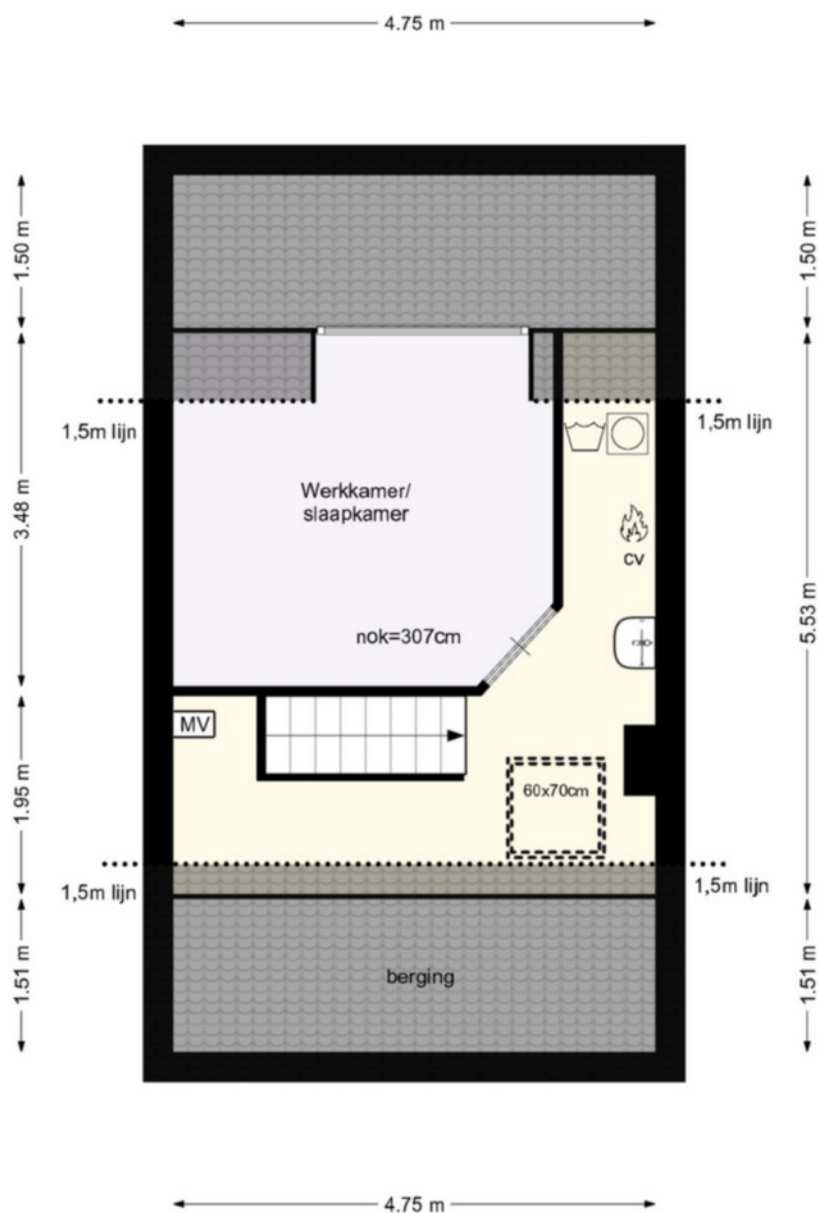
Sluisweg 24 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

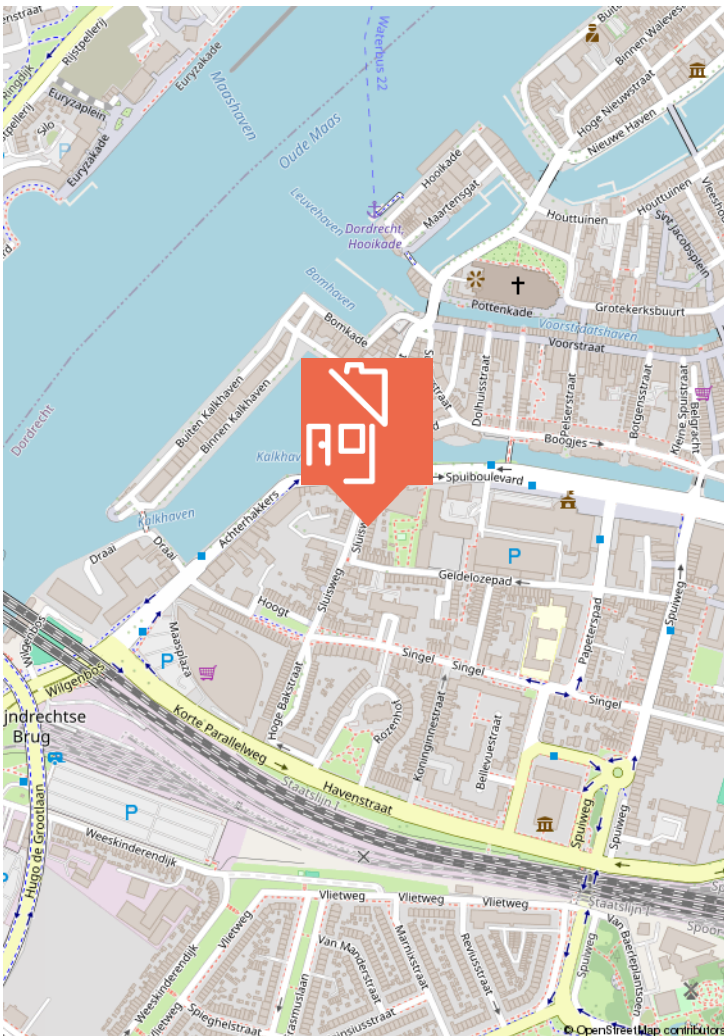
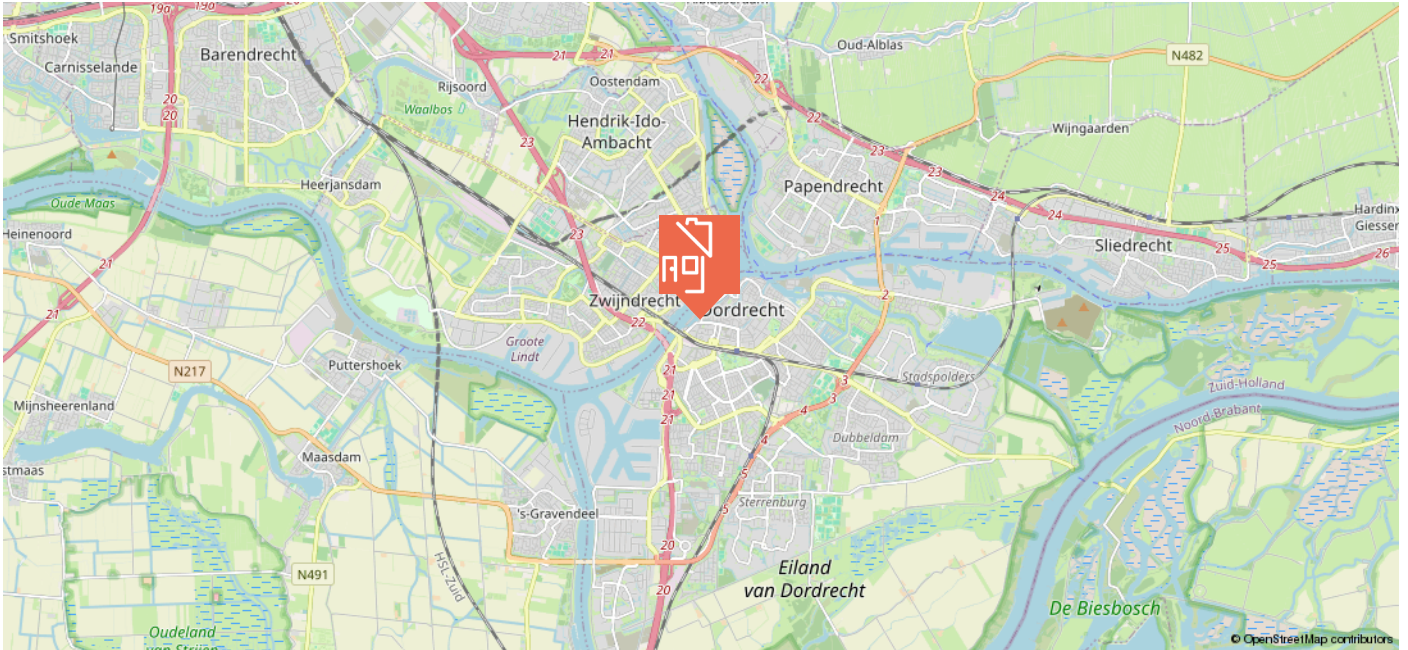
PLATTEGROND

Sluisweg 24 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

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	5460
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 april 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 vestigingen in Rotterdam 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 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**