




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

ORANJESTRAAT 37

3312 VG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 297.500,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	93 m ²
Inhoud	379 m ³
Bouwjaar	-1906
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	plaats
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

We mogen weer een mooie woning aan de Oranjestraat 37 aanbieden! Deze woning is opvallend groot met maar liefst 93m² woonoppervlakte, een grote tweede verdieping op sta hoogte, ideaal als extra slaapkamer/kantoor of gave bedstee.

De sfeer in de woning is werkelijk geweldig, een mengeling tussen natuurlijke materialen en mooi groen in combinatie met de enorm hoge plafonds en grote ruimtes zorgen voor een heerlijk woonklimaat. EN het mooie is: dit kan jouw nieuwe thuis worden!

Winkelen op de Reeweg Oost, lopend naar het NS station, een avondwandeling in het Merwesteijn park of je boodschappen doen bij de biologische supermarkt Odin, ook dit hoort bij het wonen in de Oranjestraat.

Indeling:

Entree in de hal met meterkast en deur naar de woonkamer.

Meterkast met 7 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom.

In de woonkamer vallen 3 dingen op: het licht, de enorme hoogte en de oppervlakte, een heerlijke ruimte waar eten, loungen en bijvoorbeeld werken/ speelruimte voor de kinderen super goed samen gaan.

Aan de achterzijde is een aanbouw geplaatst met daarin de keuken.
Keuken in wandopstelling met vaatwasser (2023 vervangen), spoelbak, 5 pits gaskookplaat, combimagnetron, koel-/ vriescombinatie (ter overname, 2023 geplaatst), rvs schouw en dakkoepel voor extra licht.

Achter de keuken toegang tot de badkamer. De badkamer heeft met zijn getrommelde marmeren tegels en stenen waskom met houten ombouw een mooie natuurlijke look, er

is een vrijhangend toilet aanwezig, designradiator, douche met thermostaatkraan, ligbad en elektrische ventilatie, verlaagd plafond met spots.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met dakkapel.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde met dakkapel over de gehele breedte van de woning.

Mooie wasruimte met 2de toilet (vrijhangend), designradiator en wastafel met meubel, verlaagd plafond met spots, dezelfde marmeren tegels als in de badkamer beneden.

Tweede verdieping:

Grote zolder met dakramen om heerlijk door te luchten. De zolder is ideaal als 3de slaapkamer, werkkamer of speelkamer. Bergruimte onder het schuine dak.



Algemeen:

De mooie houten vloeren met stoere uitstraling zijn op alle verdiepingen te vinden en zorgen voor eenheid in huis.

Stuc wanden.

Woning is gefundeerd op staal.

Betonnen vloer in de woonkamer, houten vloer in de keuken.

Houten vloer van de keuken 2022 vervangen.

Dak is geïsoleerd en voorzien van betonpannen.

Volledig dubbele beglazing.

Vaatwasser 2023, koelkast met vriezer (ter overname, 2023).















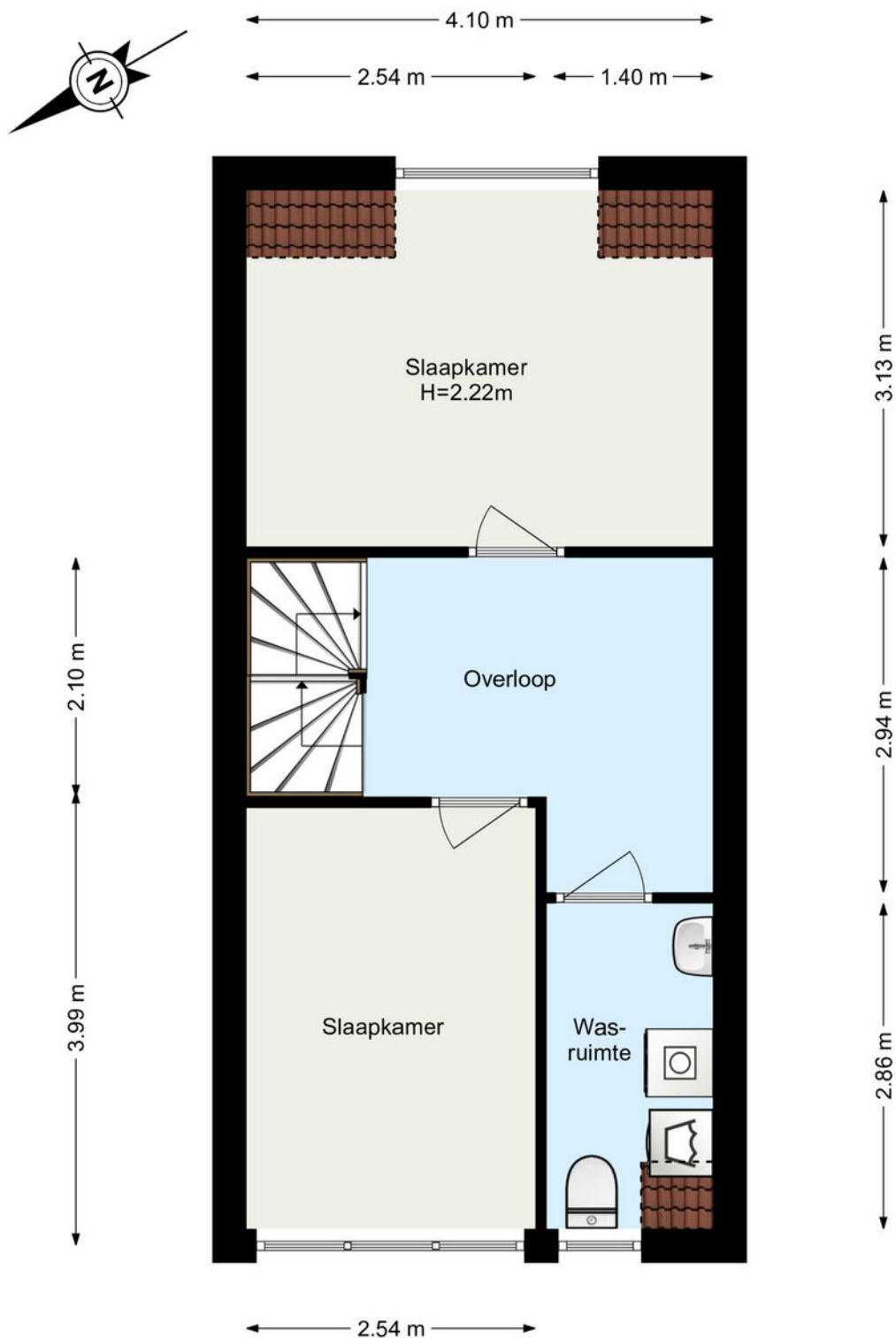




PLATTEGROND



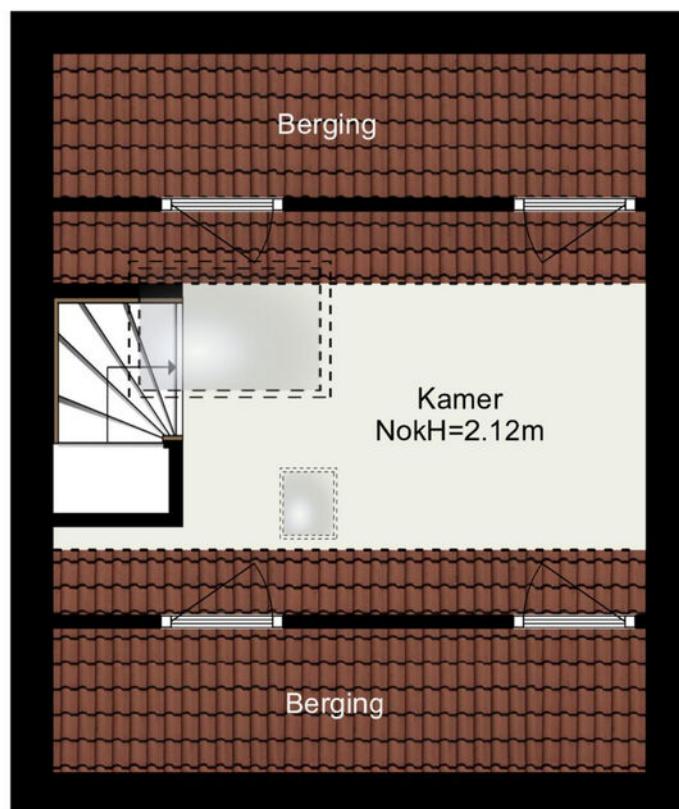
PLATTEGROND



PLATTEGROND



4.13 m

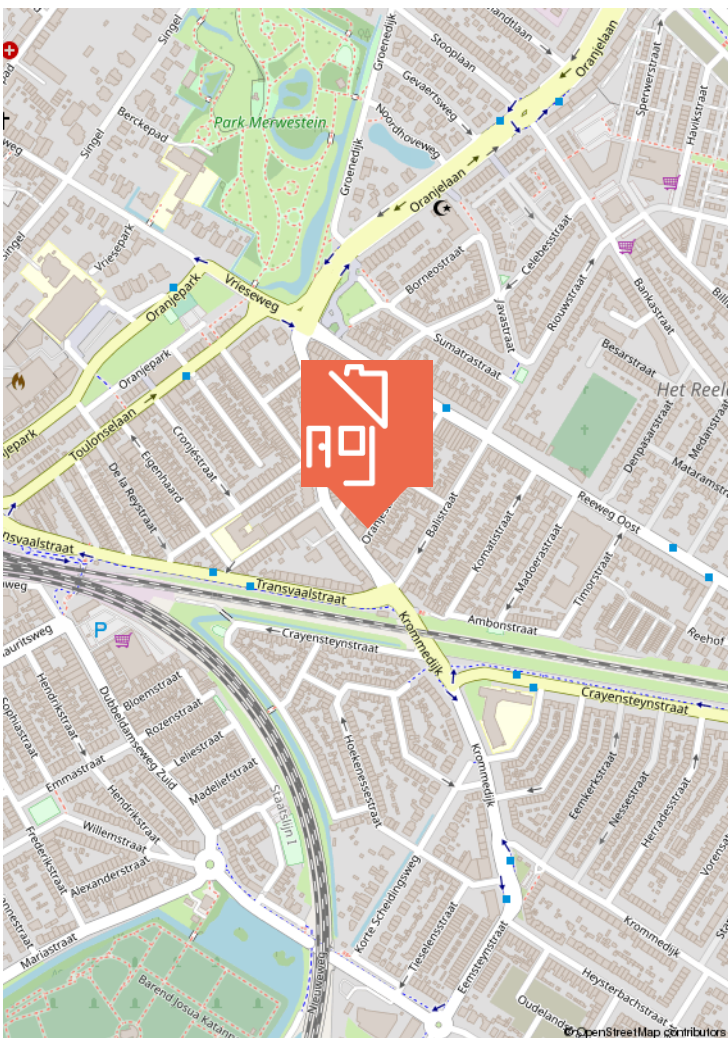
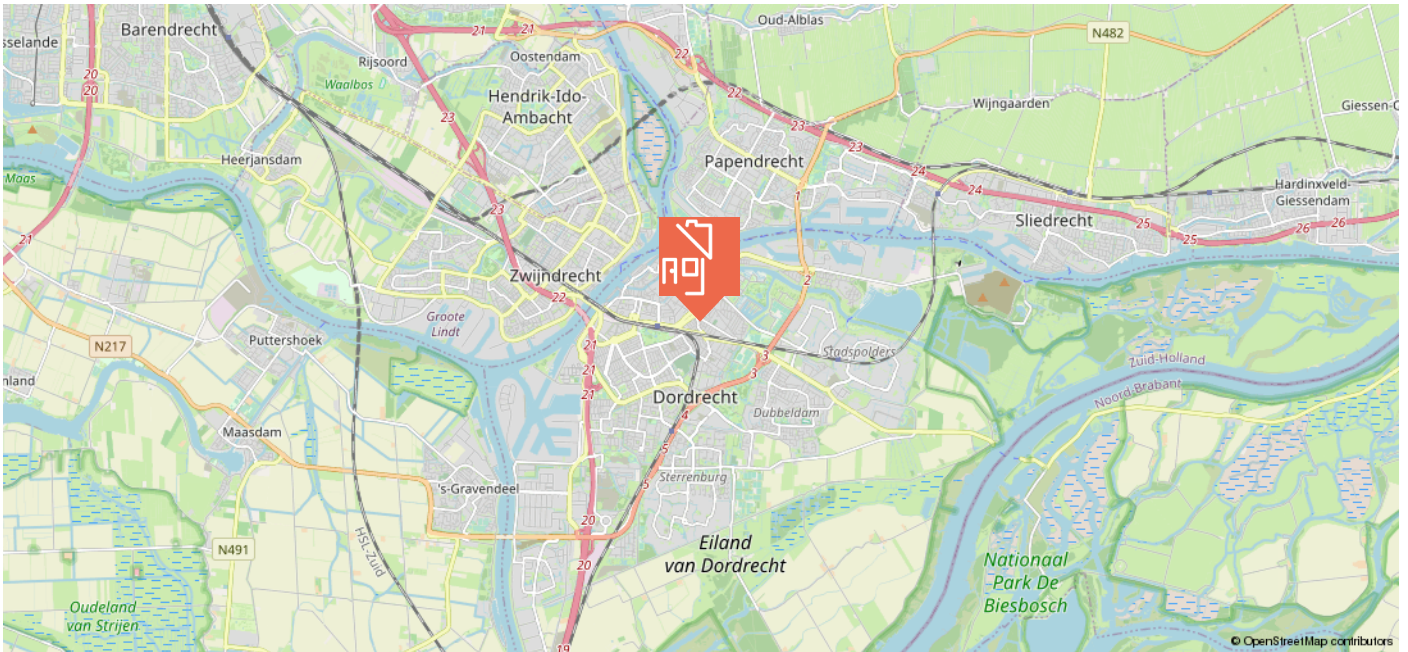


2.81 m

www.framemotion.nl

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

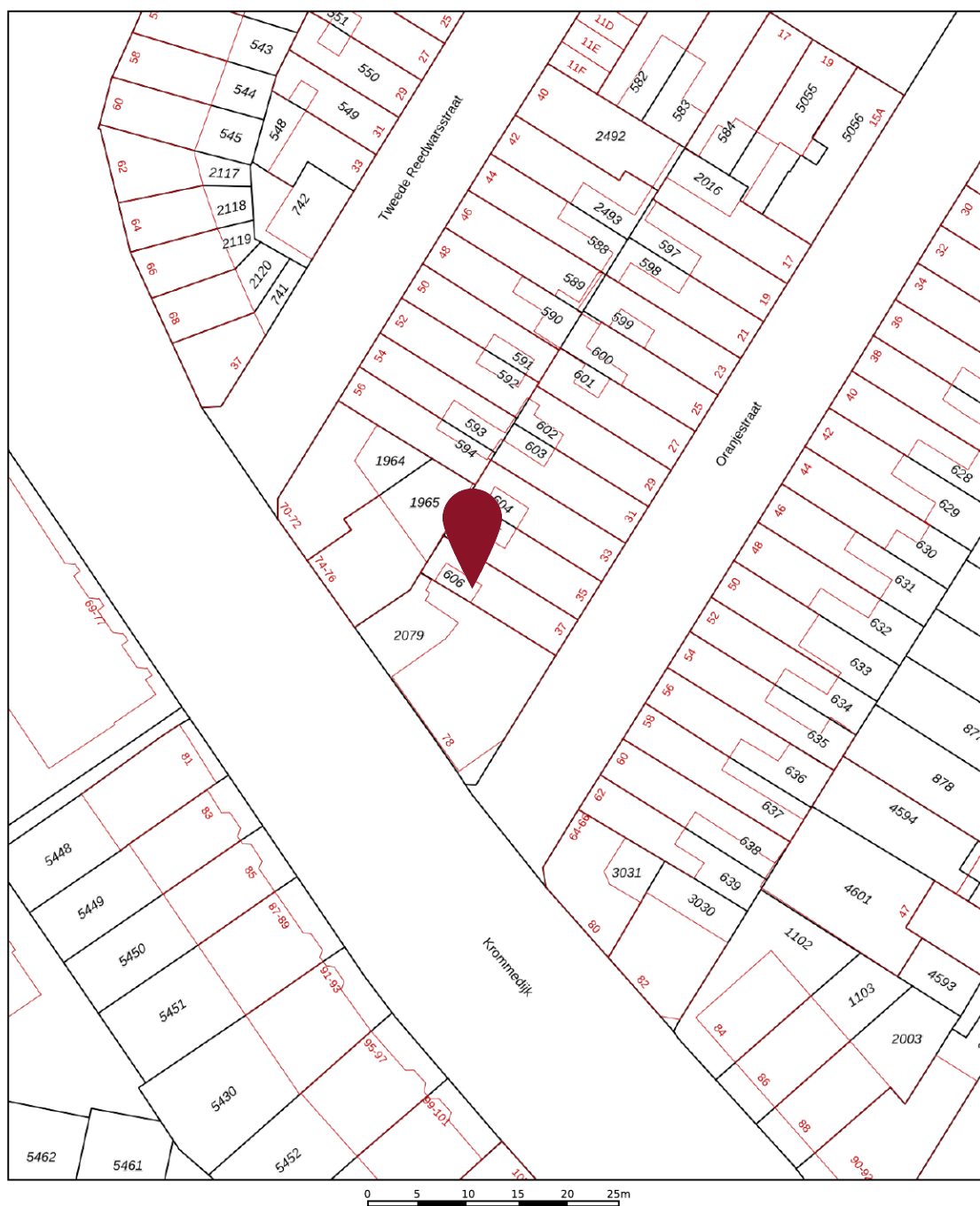
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie N Perceel 606	kadaster 
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 mei 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 bouwkundige 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

