




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

CERAMSTRAAT 120

3312 SK DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 575.000,- K.K.

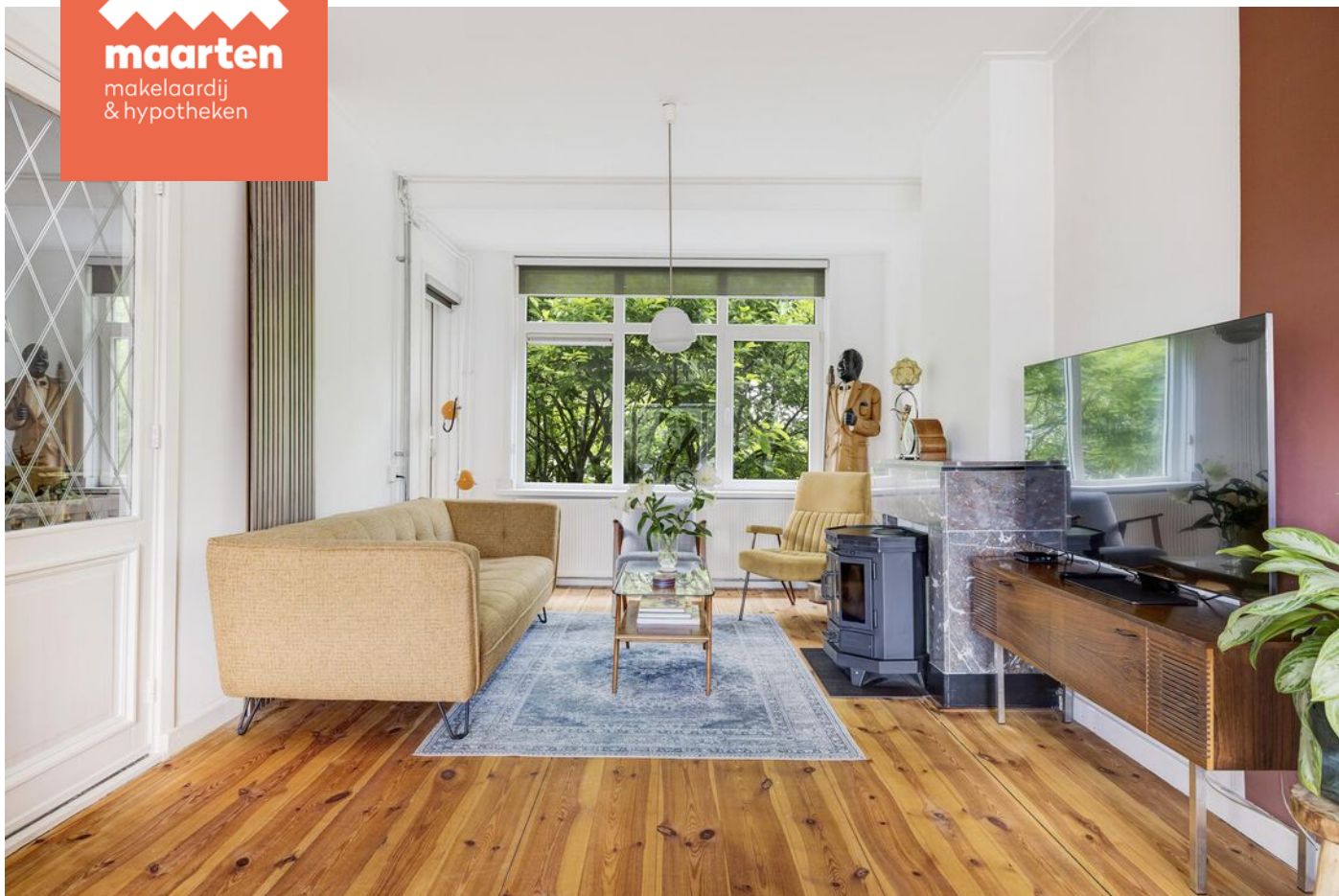


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



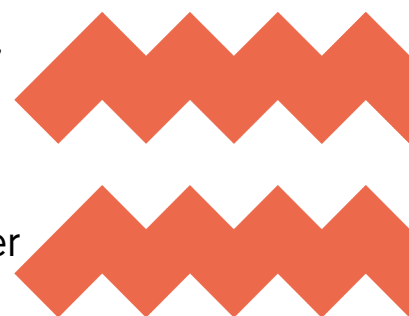
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	180 m ²
Inhoud	656 m ³
Bouwjaar	1934
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Wat een plaatje!

Deze woning heeft echt alles wat je nodig hebt, en dat begint al bij de voordeur. De diepe voortuin trekt meteen je aandacht naar het glas-in-lood van dit stijlvolle jaren '30 pand. In de schaduw van de prachtige magnoliaboom kun je heerlijk zitten op het bankje dat al voor je klaarstaat.

Binnenin is deze eindwoning stijlvol ingericht, perfect passend bij de marmeren schouw en de en suite deuren. We houden van deze karakteristieke elementen. Daarnaast beschikt de woning over een heerlijke tuin op het zonnige zuiden EN een zeer goed energie label: B!

Door de speelse indeling en verdeling van de verdiepingen is het hebben van een B&B of bijvoorbeeld een eigen verdieping voor kinderen/ ouders of schoonouders een hele goede optie.

Het Reeland is een fantastische plek om te wonen; dichtbij het centrum (je kunt er gemakkelijk naartoe lopen of fietsen), maar toch lekker privé. Het is een zeer kindvriendelijke buurt met scholen en speeltuinen, dus ook gezinnen zijn hier van harte welkom.

Wij zien geen enkele reden om niet te komen kijken, dus we zien je snel?

Indeling:

Voorheen is dit een boven-en beneden woning geweest dat valt meteen op doordat de 2 voordeuren nog aanwezig zijn. De ene voordeur gaat gelijk met trap naar de eerste verdieping en de andere voordeur biedt toegang tot de benedenverdieping. Beide hallen zijn nu met elkaar verbonden maar kunnen indien gewenst makkelijk weer gesplitst worden.

Begane grond:

Entree in portaal met toegang tot de hal waaraan alle vertrekken gelegen zijn, aan het einde van de hal is een trapopgang naar de eerste verdieping.

Trapkast met meterkast: 6 groepen, aardlekschakelaar, dag-en nachtstroom, glasvezel kabel.

Toilet type duoblok.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde van de woning met originele sfeervolle marmeren schouw.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin, ook hier een marmeren schouw.

Slaapkamer 1 en 2 zijn via een en-suite scheiding met vaste kasten met elkaar verbonden dit was voorheen de woonkamer van deze verdieping, op meerdere manieren bruikbaar dus.

Slaapkamer 3 ook aan de achterzijde gelegen met deur naar de tuin en eigen douche met thermostaatkraan (nu niet in gebruik).

Bijkeuken met originele vaste kasten en nieuwer geplaatste vaste kasten, ook hier een deur naar de tuin.

Grote en zonnige achtertuin op het zuiden, zeer privé gelegen en keurig aangelegd, eigen berging achterin de tuin en zij-uitgang.



Eerste verdieping:

Deze verdieping is dus binnendoor bereikbaar vanaf de hal van de begane grond maar ook via de eigen voordeur. Wij starten vanaf de voordeur.

Entree in de hal met eigen meterkast en trapgang naar de verdieping.

Meterkast met 12 groepen, 3 x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachstroommeter.

Hal op de eerste verdieping met toilet en trapopgang naar de tweede verdieping.

Toilet type duoblok met fontein.

Heerlijke doorzon woonkamer met balkon aan de voorzijde en marmeren schouw voorzien van sfeervolle houtkachel.

Open keuken aan de achterzijde met inbouwkast, een grote wandkast en een eiland. De keuken is voorzien van een 5 pits gaskookplaat met afzuigschouw, spoelbak, Quooker kraan, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en vriezer. Hoogglans afwerking in houtlook en fris wit. Aan de achterzijde is ook een balkon aanwezig.

Tweede verdieping:

Verrassend ruime overloop met toegang tot alle vertrekken en luik met vlizo trap naar de bergzolder.

Slaapkamer 4 aan de voorzijde met stuc wanden, laminaat vloer, vaste kasten en eigen wastafel.

Slaapkamer 5 aan de achterzijde gelegen met dezelfde wand- en vloerafwerking als slaapkamer 4 en eveneens een vaste kast.

Badkamer met dubbele wastafel en meubel, vrijstaand bad, inloop douche met thermostaatkraan, verlaagd plafond met spots en 2 dakramen voor veel lichtinval. De ruimte doet heel sfeervol en luxe aan, echt een plaatje!

Aparte wasruimte met spoelbak en gedeeltelijk betegelde wanden.

Bergzolder:

Heerlijk grote bergzolder met opstelling van de CV ketel bouwjaar 2017

Algemeen:

Gevels geïsoleerd met Enverifoam xd.

Vloerisolatie aangebracht in 2022.

Pannen dak vervangen in 2021.

Op 1 glas--in-lood raampje na volledig kunststof kozijnen met HR ++ glas.

11 Eigen zonnepanelen op het achterdakvlak.

Op het terrein van de achterbuurman zijn parkeerplaatsen te huur, huur bedraagt ca. 60 euro per maand.

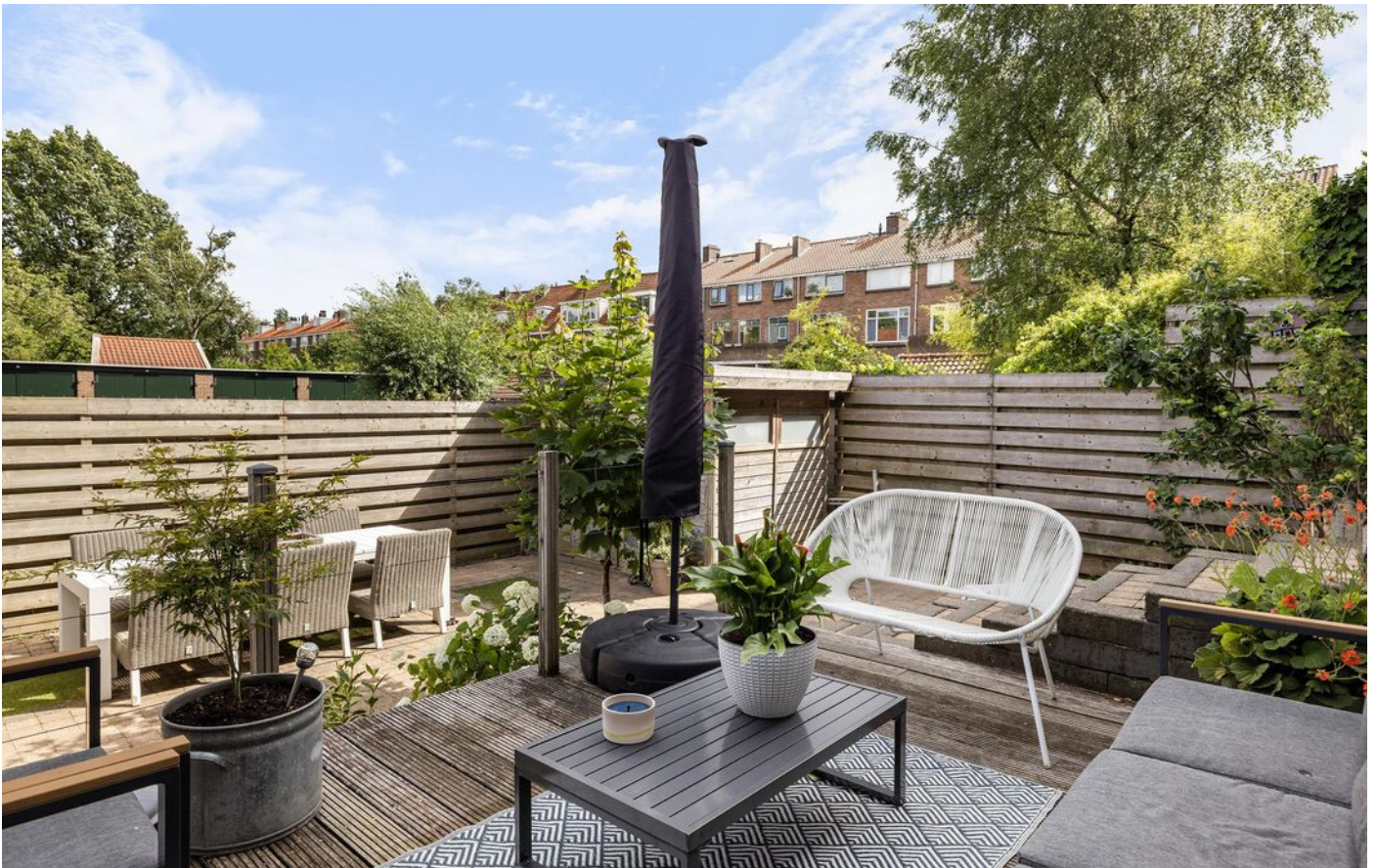
Fundering is hersteld: houten palen met opslagers, 2002.

Het originele glas in lood van diverse ramen is nog aanwezig en ook de schuifdeuren die bij de begane grond horen liggen nog op de zolder, tof om nog meer sfeer mee in het pand te krijgen!

Oplevering in overleg.

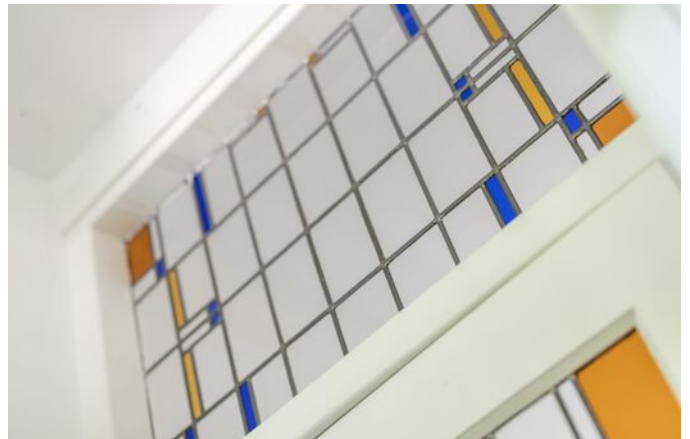
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



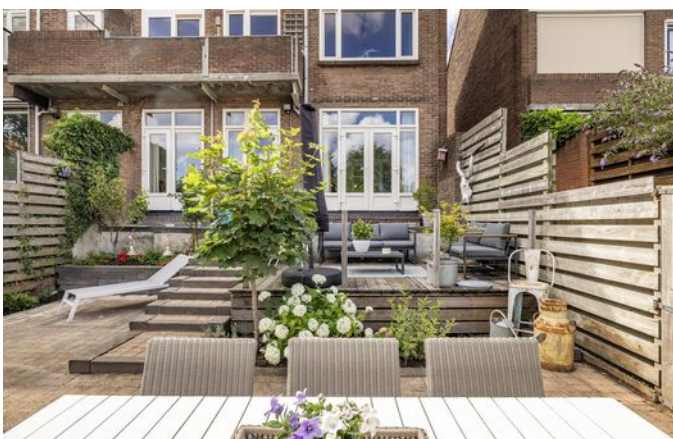


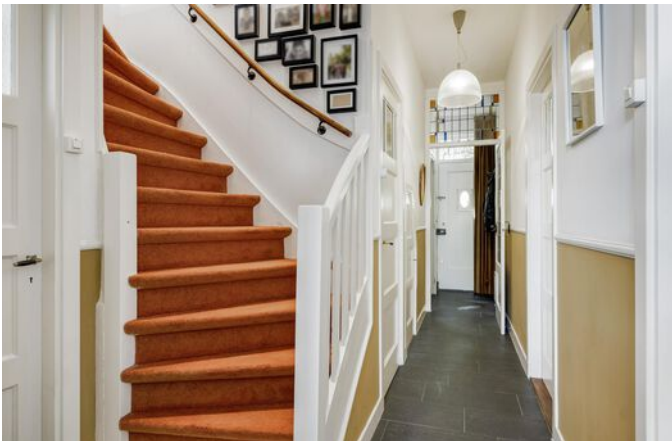
















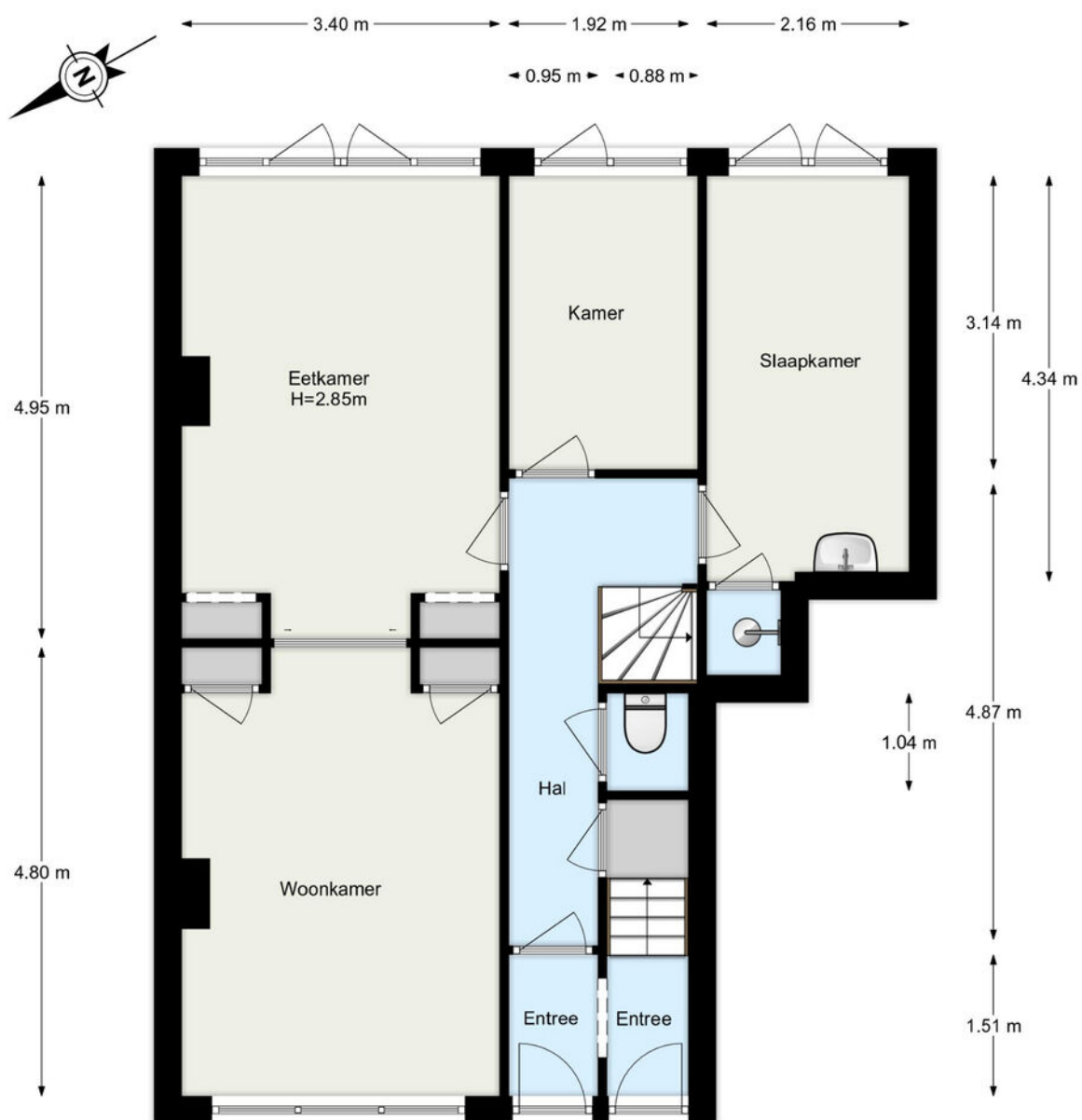




PLATTEGROND



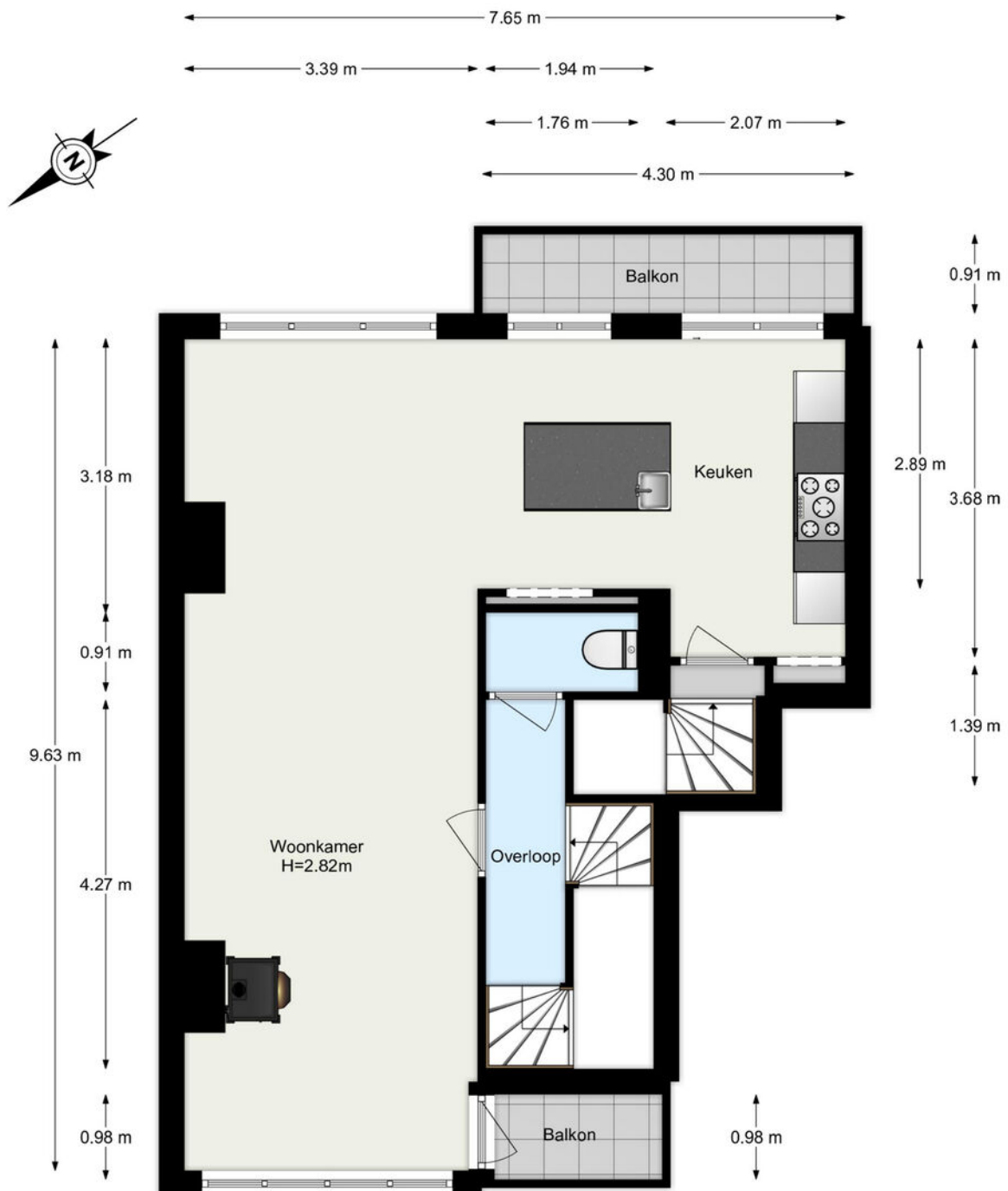
PLATTEGROND



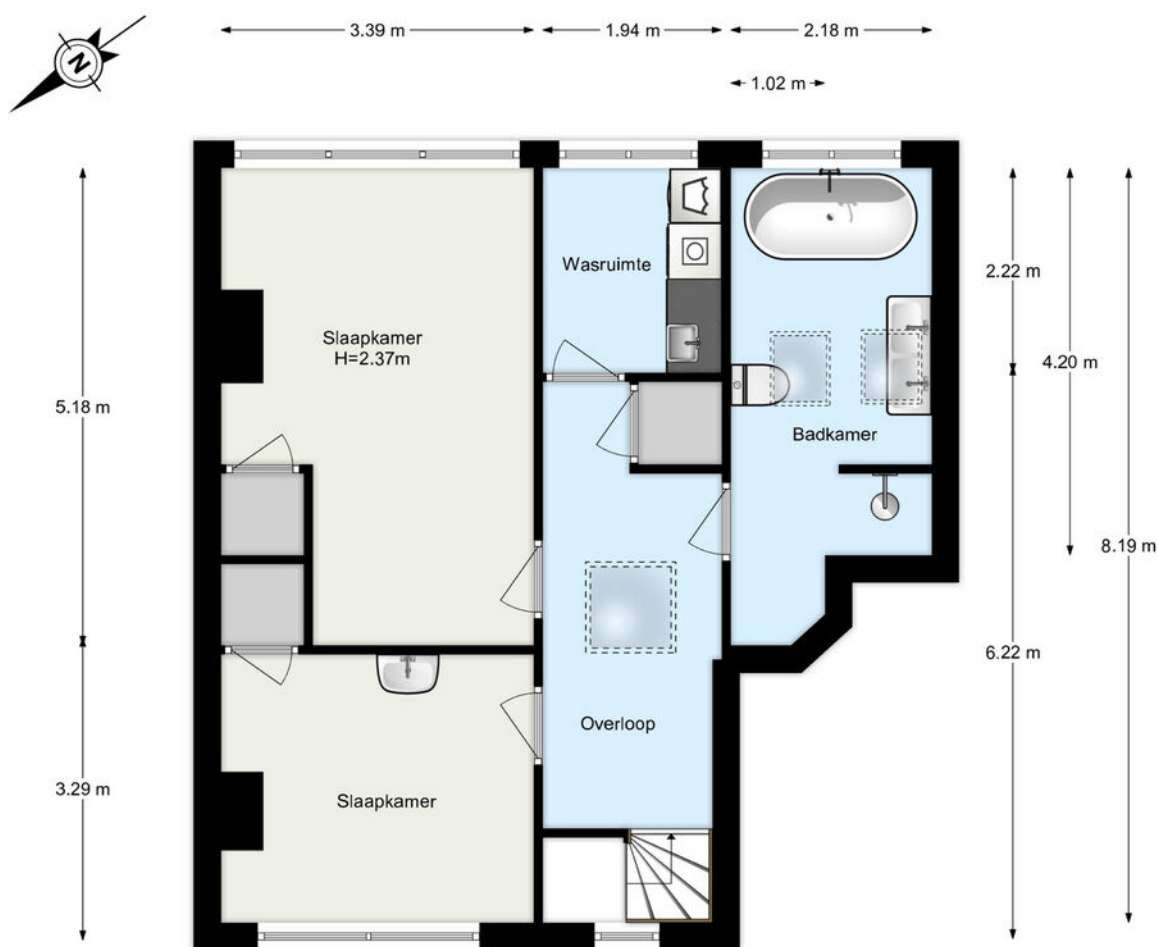
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



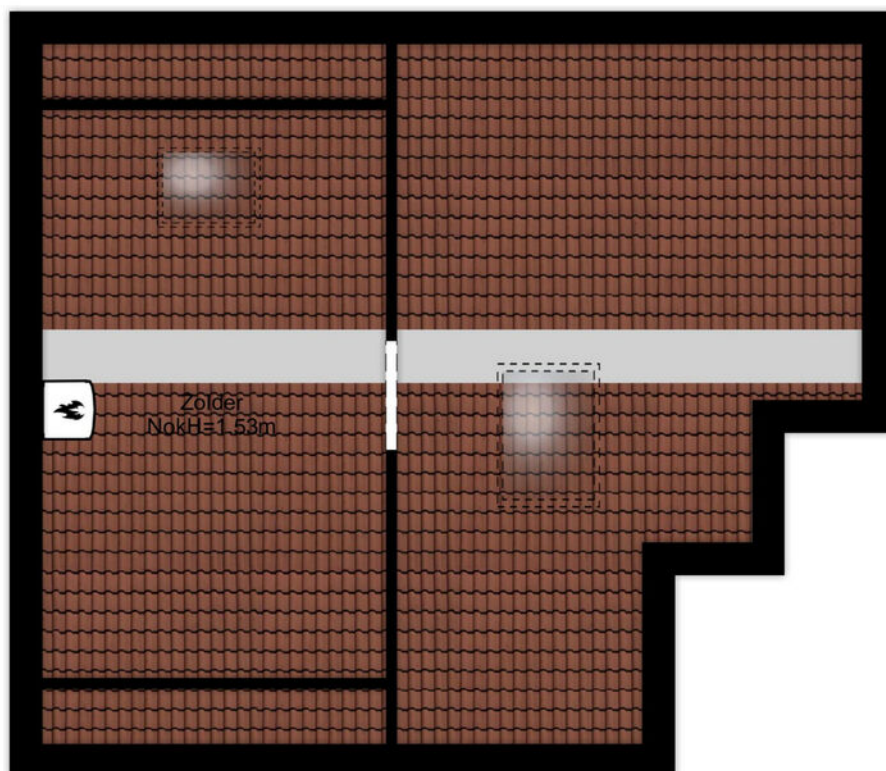
PLATTEGROND



PLATTEGROND



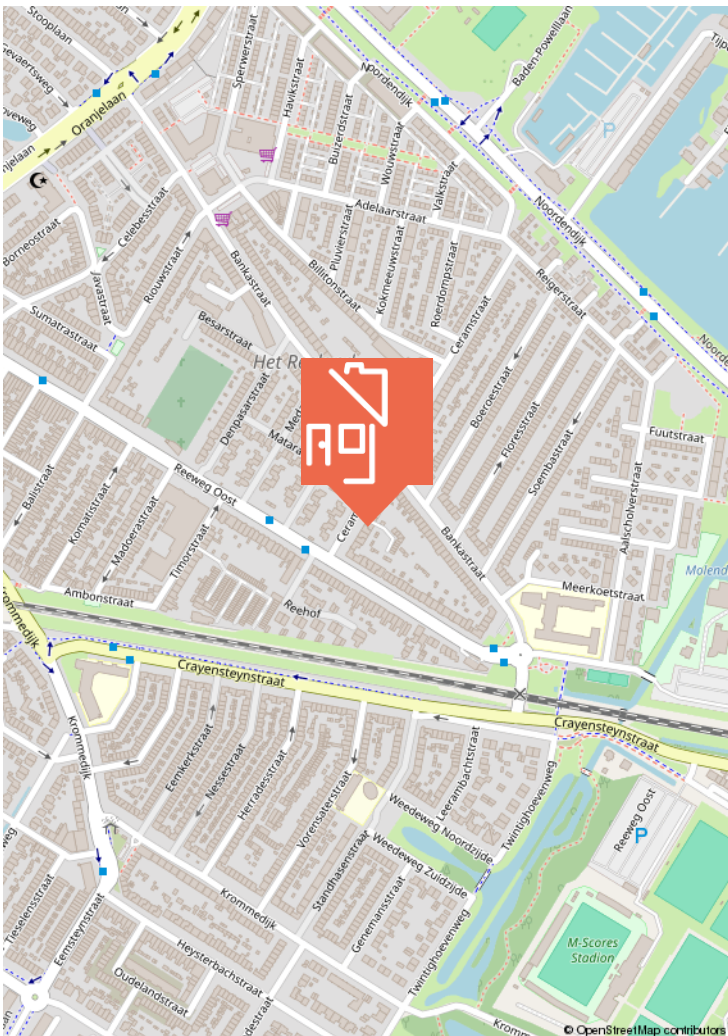
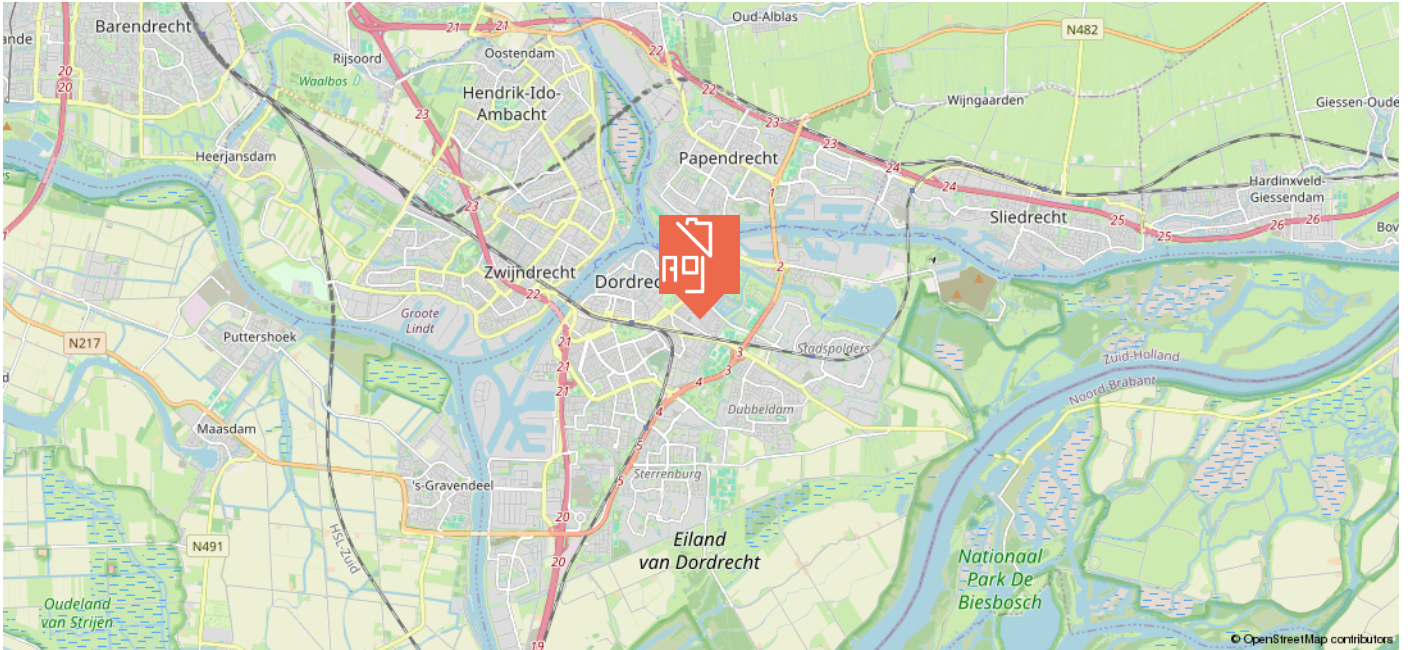
← 3.13 m → ← 4.24 m →



www.frameemotion.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 Huisnummer 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 B Perceel 940	kadaster 
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 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](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 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

