



ieder
huis,
eigen
verhaal

BOSBOOM-TOUSSAINTSTRAAT 73

3314 GB DORDRECHT

KOOPSOM € 383.000,- K.K.

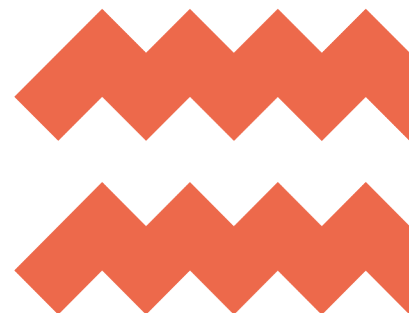


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	121 m ²
Inhoud	420 m ³
Bouwjaar	1929
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Voor- en achtertuin
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Geen klusser? Wel gecharmeerd van jaren '30 woningen? Geen zin om je druk te maken over isoleren enz? Wij hebben DE woning voor je!

Deze zeer ruime tussenwoning staat aan de sfeervolle Bosboom-Toussaintstraat met aan beide zijden van de straat mooie oude platanen, het geheel past perfect in de jaren '30 sfeer van de woning.

Deze prachtige woning is tussen 2021 en 2022 geheel gerenoveerd! Wat gelijk opvalt is het behoud van de oude details zoals de marmeren schouw, de kamer-en-suite maar ook het glas-in-lood en de paneeldeuren. Deze details gaan prachtig samen met de moderne badkamer, keuken en toilet en de fris gestucte wanden. Een aantal goede keuzes zoals het openmaken van de keuken en het verplaatsen van de trap naar de tweede verdieping zorgen voor een heerlijk gezinshuis met de mogelijkheid om op zolder nog 2 grote kamers bij te creëren.

LET OP: Dit betreft een 'bieden vanaf' prijs!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, trapopgang, toilet en trapkast met kelder. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.

Meterkast met slimme meters en glasvezel aansluiting, de meterkast inclusief leidingen en kabels in de volledige woning vervangen.

Toilet, vrijhangend en voorzien van fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Een lichte, ruime woonkamer met de originele gerenoveerde suite scheiding met kasten nog op zijn plek. Aan de voorzijde is een erker aanwezig en de originele schouw, aan de achterzijde is de keukenmuur weggehaald waardoor een open keuken is ontstaan.

Aan de achterzijde is ook een marmeren schouw aanwezig en kun je via openslaande deuren de tuin bereiken.

Keuken in hoekopstelling voorzien van een vaatwasser, koelkast met vriezer, afzuigkap, oven, 5 pits gaskookplaat met wokbrander, hoekcarroussel.

Deur naar de achtertuin. Inbouw apparatuur van het merk Inventum, 2 jaar garantie (optioneel tot 7 jaar te verlengen, aan te melden door kopers).

Een groene, ruime tuin met eigen zij-uitgang, de tuin is voorzien van een nieuwe houten schutting, nieuw sluitwerk tuinhek.

Eerste verdieping:

Grote hal met trapopgang naar de tweede verdieping en grote bergkast en toegang tot alle ruimtes.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 eveneens gelegen aan de voorzijde met deur naar het Franse balkon en vaste kast.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde met vaste kasten en openslaande deuren naar het balkon.

Super strakke badkamer (vergroot) met inloopdouche, dubbele wastafel, toilet, verwarmde spiegel met dimbare verlichting, elektrische vloerverwarming en geheel betegelde wanden, elektrische ventilatie, verlaagd plafond met spots.



Algemeen:

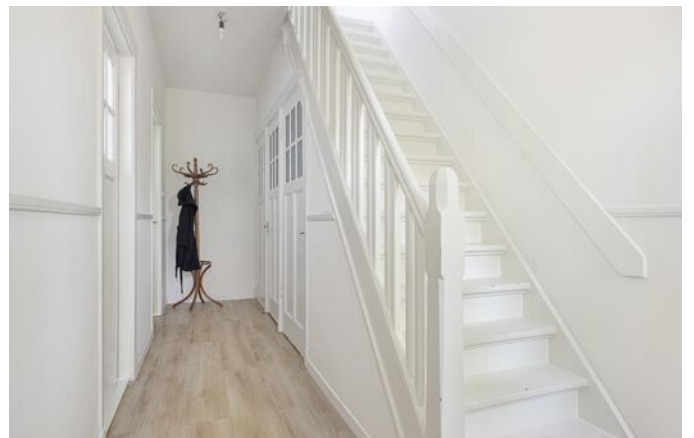
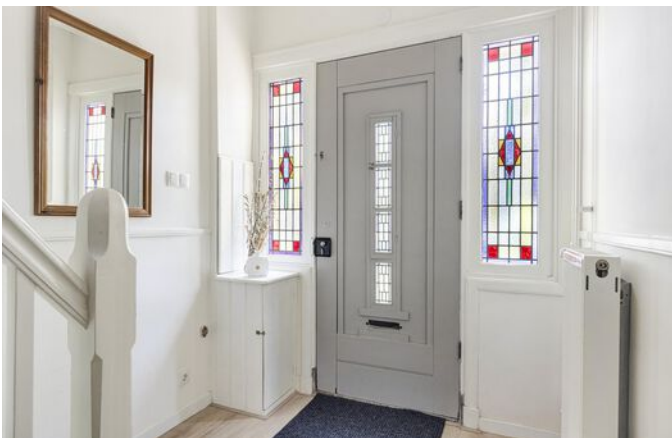
- Volledige woning gestuct en gesausd in RAL 9010.
 - Houten kozijnen zijn afgewerkt in Sigma lak en waar nodig hersteld/ vervangen.
 - Isolatieglas (dubbel) geplaatst in gehele woning met Argon gas in Spouw voor een verhoogde isolatiewaarde. Rc-waarde: 2,6.
 - Voordeur, achterdeur en openslaande deuren in originele staat hersteld en geschilderd in 'Dordts Grijs'.
 - Glas in lood: voorzet ramen geplaatst. Al het glas in lood verkeert in de originele staat.
 - Erker in de woonkamer aan de voorzijde is volledig voorzien van nieuwe houten kozijnen isolatie glas.
 - Nieuwe laminaat vloeren in de gehele woning met isolerende ondervloer.
 - Diverse hang en sluitwerk vervangen.
 - CV nagekeken, groot deel leidingwerk vervangen, expansievat ook vervangen.
 - Waterleidingen vervangen.
 - Riolering door laten spuiten.
 - Ventilatie kruipruimte geoptimaliseerd en daarnaast 30 cm schelpenbed aangebracht (Rc waarde 2,5).
 - Meerdere balken en vloerdelen vervangen. Bij het vervangen van de vloerdelen en de draagbalken op de begane grond zijn de balkkoppen behandeld met menie. Al het nieuwe hout is behandeld met grondverf voor een langere levensduur en vochtwerendheid.
- Buitenwerk
- Zinkwerk luifel boven voordeur vervangen en afwatering in orde gebracht, zinkwerk dakgoot voorzijde geheel vervangen.
 - Balkon achter hersteld en volledig opnieuw voorzien van dakbedekking. Afwatering in orde gebracht.
 - Balkon achter lood rondom volledig vernieuwd.
 - Balkon voor lood rondom volledig vernieuwd.
 - Balkon achter voorzien van nieuw boeideel en nieuwe pvc-afwatering.
 - Balkon voorzijde oude dakbedekking verwijderd en volledig vernieuwd.
 - Dakgoot achterzijde woning (hout gereviseerd).
 - Voortuin gedeeltelijk vernieuwd.

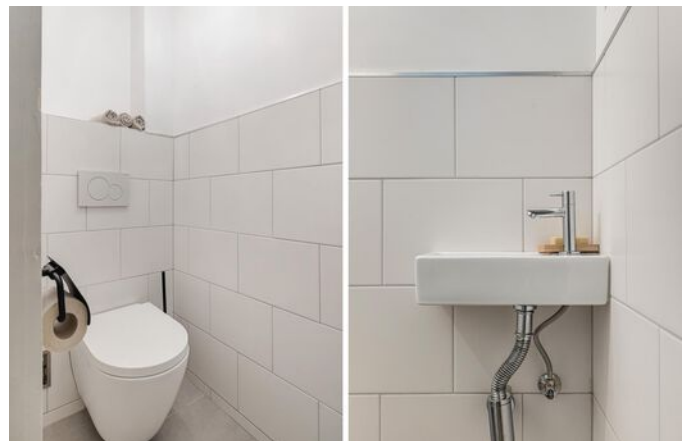
- Brandgang voorzien van split.
- Afwatering Pvc burens in orde gemaakt.
- Diverse bomen en wortels hiervan verwijderd uit voor en achtertuin .
- Dak woning volledig geïsoleerd met houtvezel van 12,2 cm dikte. (Rc-waarde: 2,6).
- 2 schoorstenen van de woning verwijderd vanwege verouderde staat.
- 2x Velux dakramen geplaatst van grootte: Inclusief dubbel glas.
- Voortuin 2023 nog aangepakt.

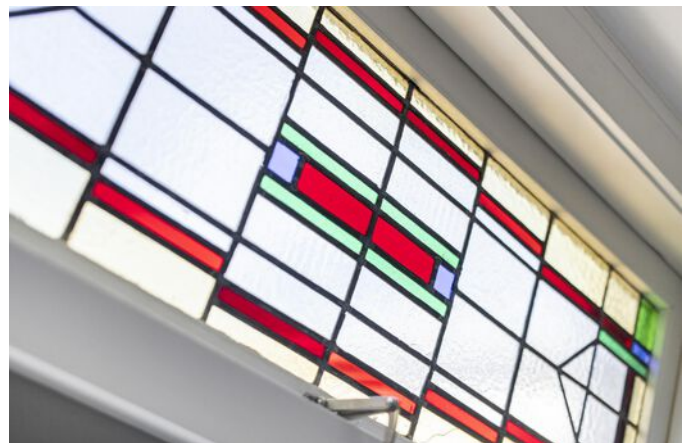


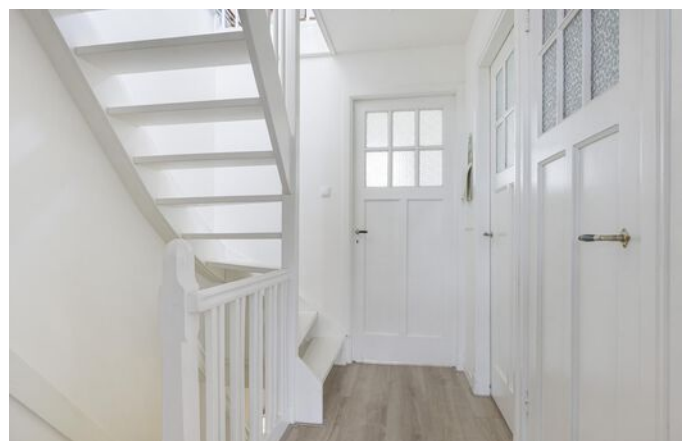
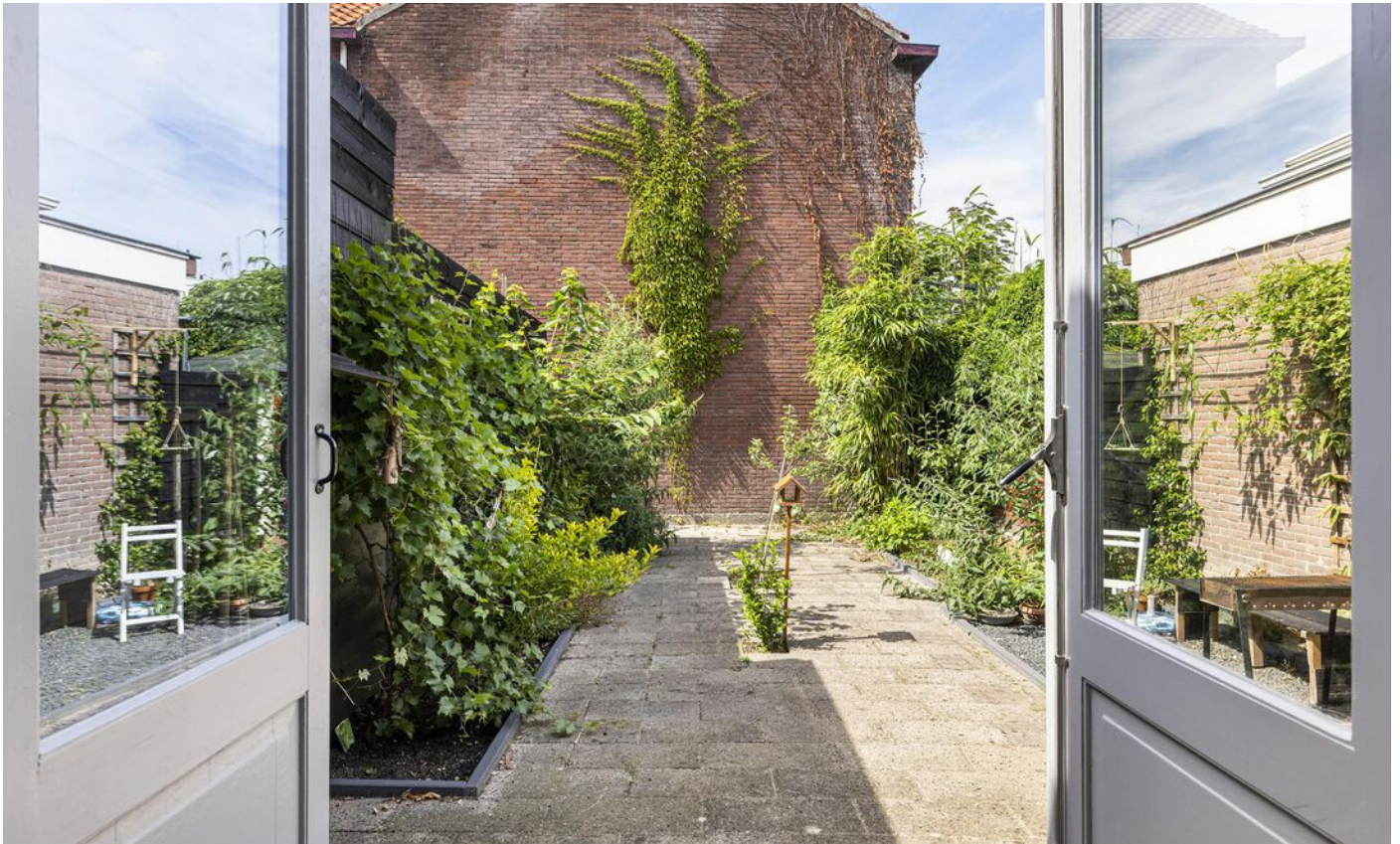


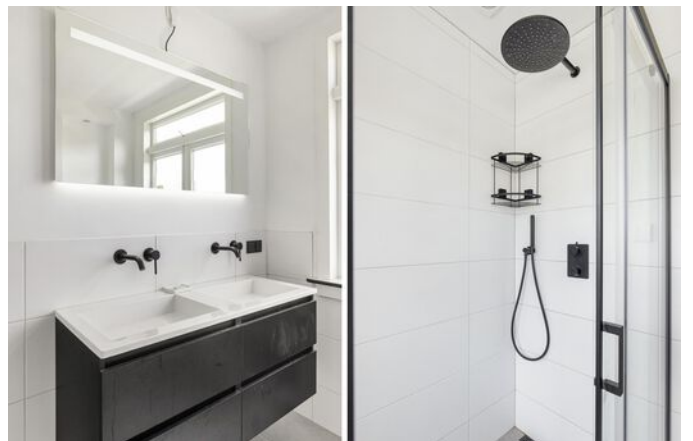












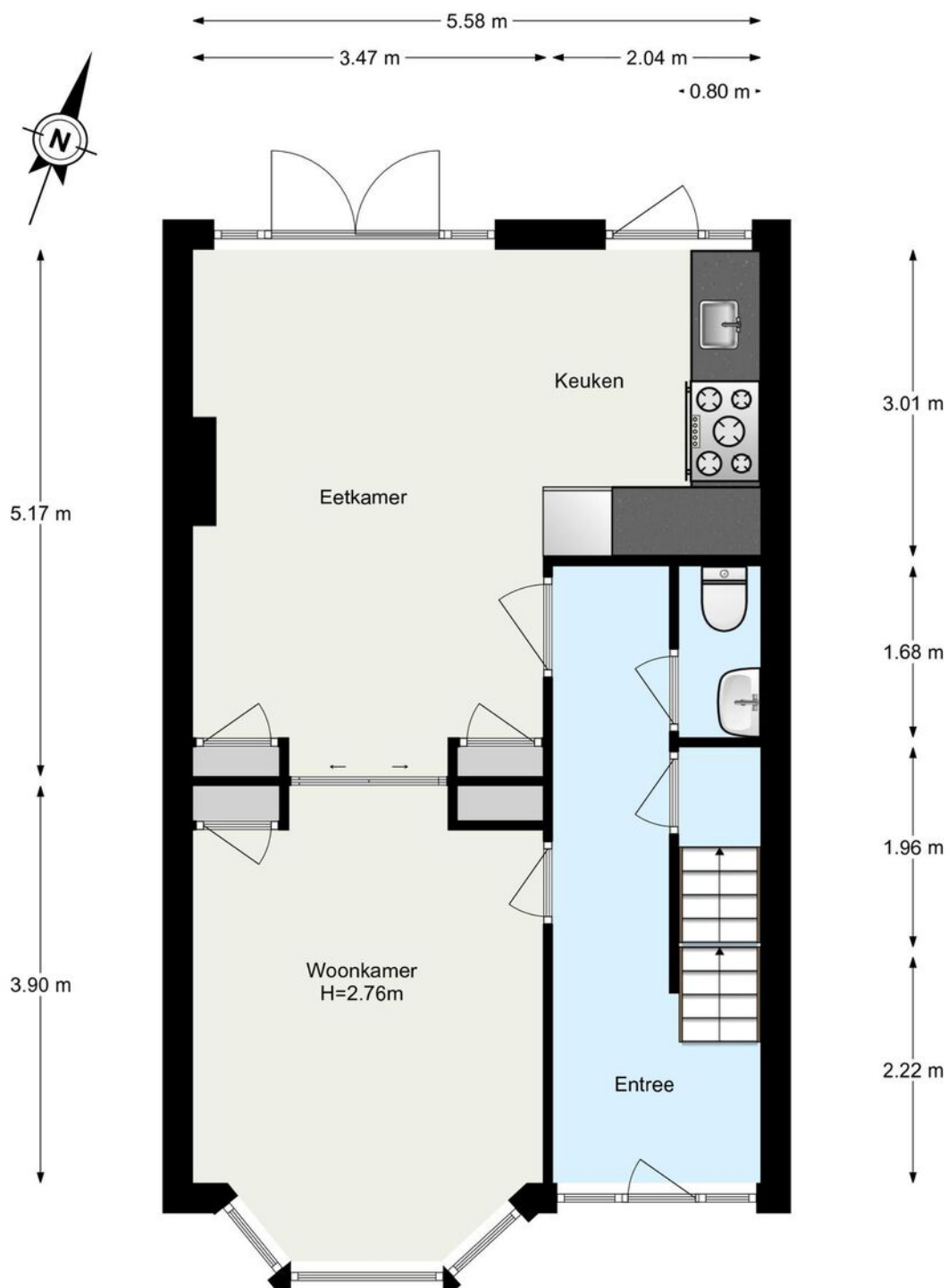




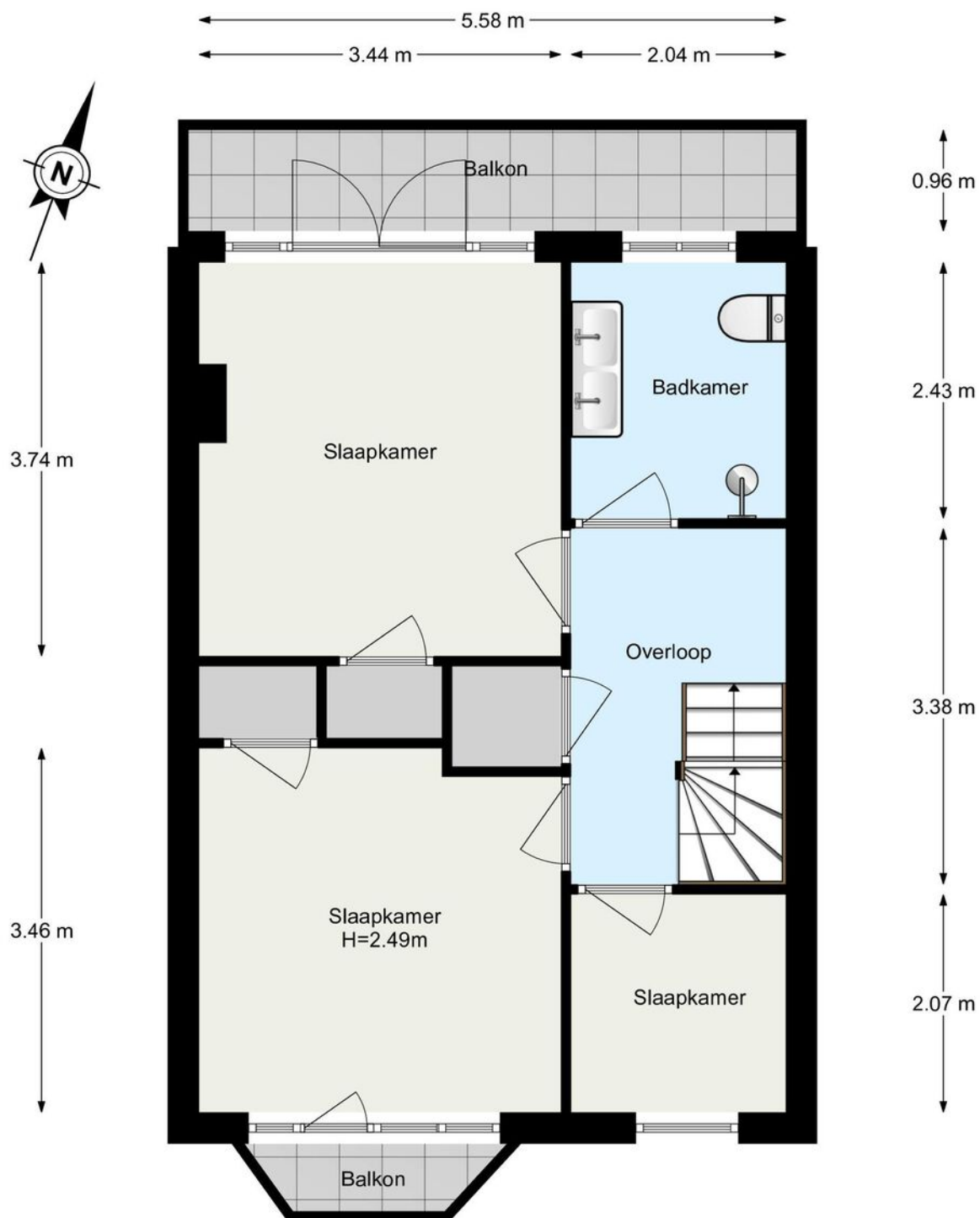
PLATTEGROND



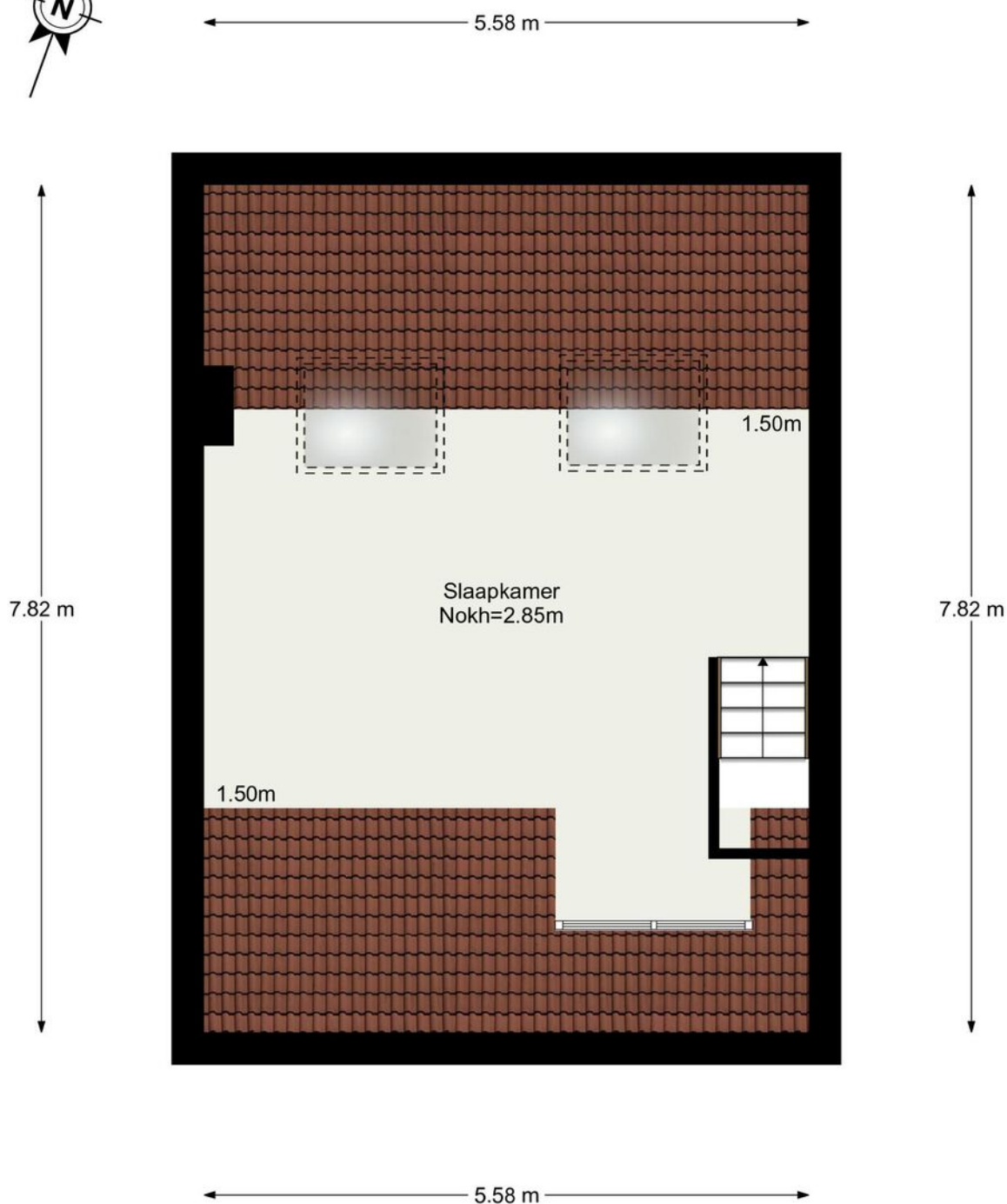
PLATTEGROND



PLATTEGROND



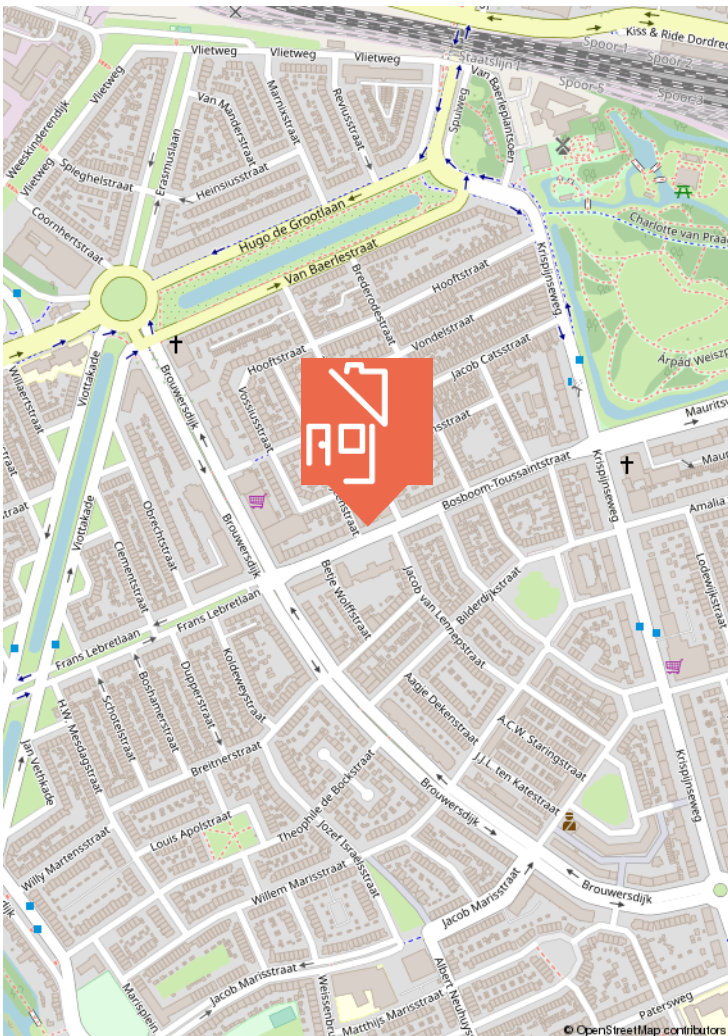
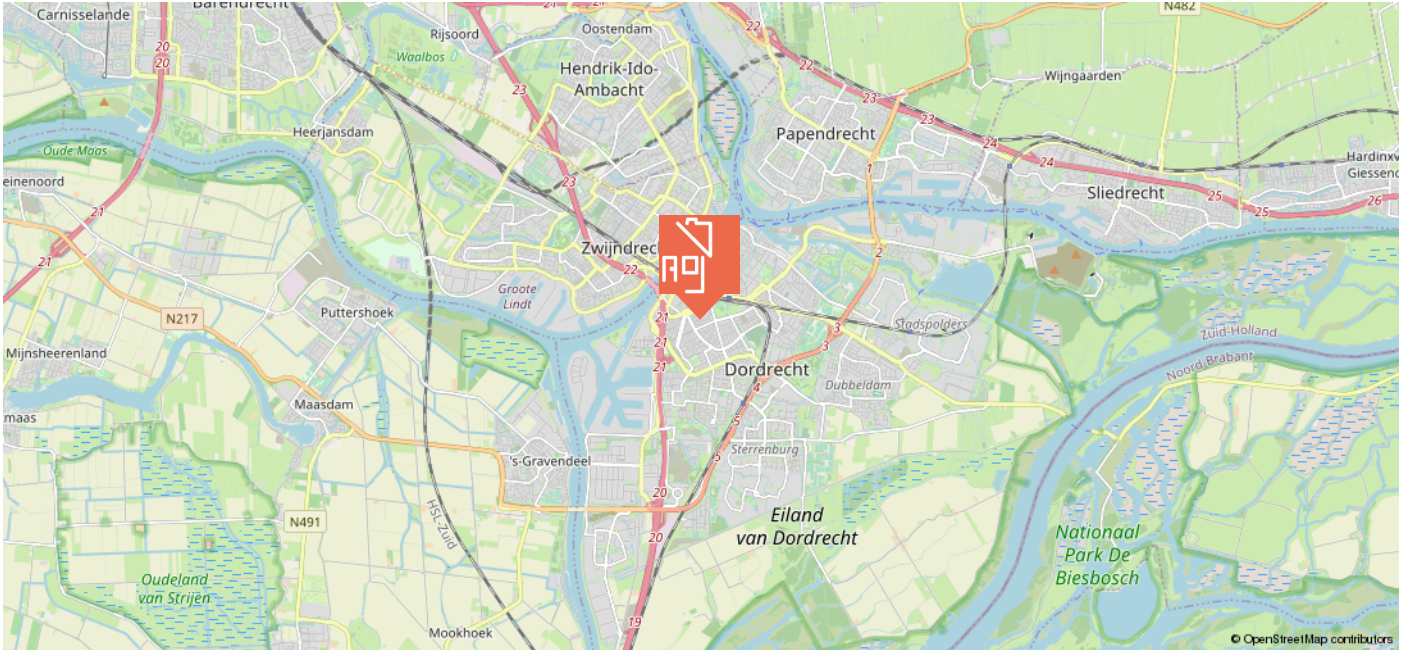
PLATTEGROND



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



@maartenmakelaardijrechtsteden

