



ieder
huis,
eigen
verhaal

ORANJEPARK 37

3311 LP DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	181 m ²
Inhoud	665 m ³
Bouwjaar	1931
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Aan de rand van het Dordtse centrum ligt het Oranjepark. Een statige en groene straat met aan weerszijden prachtige, oude en goed onderhouden woningen. Deze fijne straat, gelegen in de 19e eeuwse schil van Dordrecht, grenst enerzijds aan het heerlijke Park Merwestein en anderzijds aan de Burgemeester de Raadtsingel, dus vlakbij het NS-station! Wordt het een rustige wandeling of toch erop uit in Dordrecht of daarbuiten?

Oranjepark 37 is een heerlijk ruime jaren '30 woning, voorzien van een lichte doorzonwoonkamer met daarnaast een leefkeuken, maar liefst 5 slaapkamers, een ruime badkamer en zelfs de mogelijkheid tot het creëren van een tweede badkamer. Enigszins verscholen vanaf de straat biedt deze voormalige beneden- en bovenwoning een zee aan ruimte, karakter en privacy! Dit is de ideale woning voor een (groot) gezin dat lekker centraal maar toch rustig wil wonen.

Ga jij hier jouw jaren '30 droomwoning van maken? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging!

Indeling:

Groene voortuin met toegang tot voordeur en tot de oude opgang naar de voormalige bovenwoning, deze kan nu worden gebruikt als extra buitenruimte!

Hal, meterkast, fijne kelderkast en toegang tot woonkamer en keuken. Aan het einde van de hal linksaf vinden we nog een verlengde van de hal, een grote ruimte met vaste schuifkastenwand, toilet en de trap naar de eerste verdieping. Dit is een perfecte ruimte voor een werkplek, hobbyhoek of speelruimte voor de kinderen.

Ruime woonkamer met karakteristieke glas-in-lood ramen, een parketvloer en grote raampartijen aan achterzijde met een deur naar de tuin. Aan de voorzijde beschikt de woonkamer over een elektrisch zonnescherm.

Ook de keukenruimte is van een groot formaat en biedt momenteel plaats voor een keuken in U-opstelling met gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, losse koel/vries combinatie, 1,5 spoelbak en aangrenzend een bartafel. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

De brede achtertuin is gelegen op het noordwesten en beschikt over een ruime berging en achterom. Vanuit de tuin heb je uitzicht op het nieuwbouwproject Blikk. Dit bijzondere project omvat 26 woningen in verschillende types, waarbij de stijl van de oude fabriek zichtbaar blijft in de vorm van de daken. Het geraamte van de oude fabriek wordt verwerkt in een aantal nieuwe woningen!

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar tweede verdieping en toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Onder de trap bevindt zich een trapkast voor extra bergruimte.

Door de hoge plafonds voelen alle slaapkamers ruimtelijk aan. Deze beschikken tevens allemaal over prachtige glas-in-lood bovenramen!

Twee ruime slaapkamers aan de achterzijde, waarvan de grootste kamer met een handige nis voor kasten en de andere kamer met toegang tot het balkon.

Twee slaapkamers aan de voorzijde.

Grote badkamer (geheel betegeld) met een ligbad, aparte douche, brede wastafel, toilet en bidet. Ook de badkamer is voorzien van prachtige glas-in-lood ramen.



Tweede verdieping:

Overloop, veel bergruimte achter knieschotten, kast met opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2010)

Ruime zolderkamer met een dakkapel aan de achterzijde en dakraam aan de voorzijde. Deze kamer is ruim genoeg om er eventueel twee slaapkamers van te maken!

Wasruimte met keukenblok met spoelbak, wasaansluiting, tweepersoons sauna en dakraam. Deze ruimte leent zich goed om een tweede badkamer te realiseren!

Algemeen:

Eigen grond, 183 m².

Voormalige beneden- en bovenwoning.

Prachtige jaren '30 details: glas-in-lood ramen, paneeldeuren.

Energie label C, voorzien van dakisolatie en vloerisolatie.

Houten paalfundering, funderingsrapportage is aanwezig en ter inzage.

Beschermd stadsgezicht.

Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.







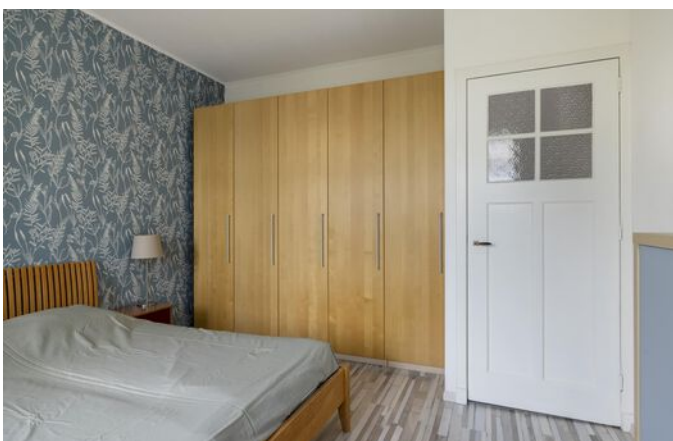
















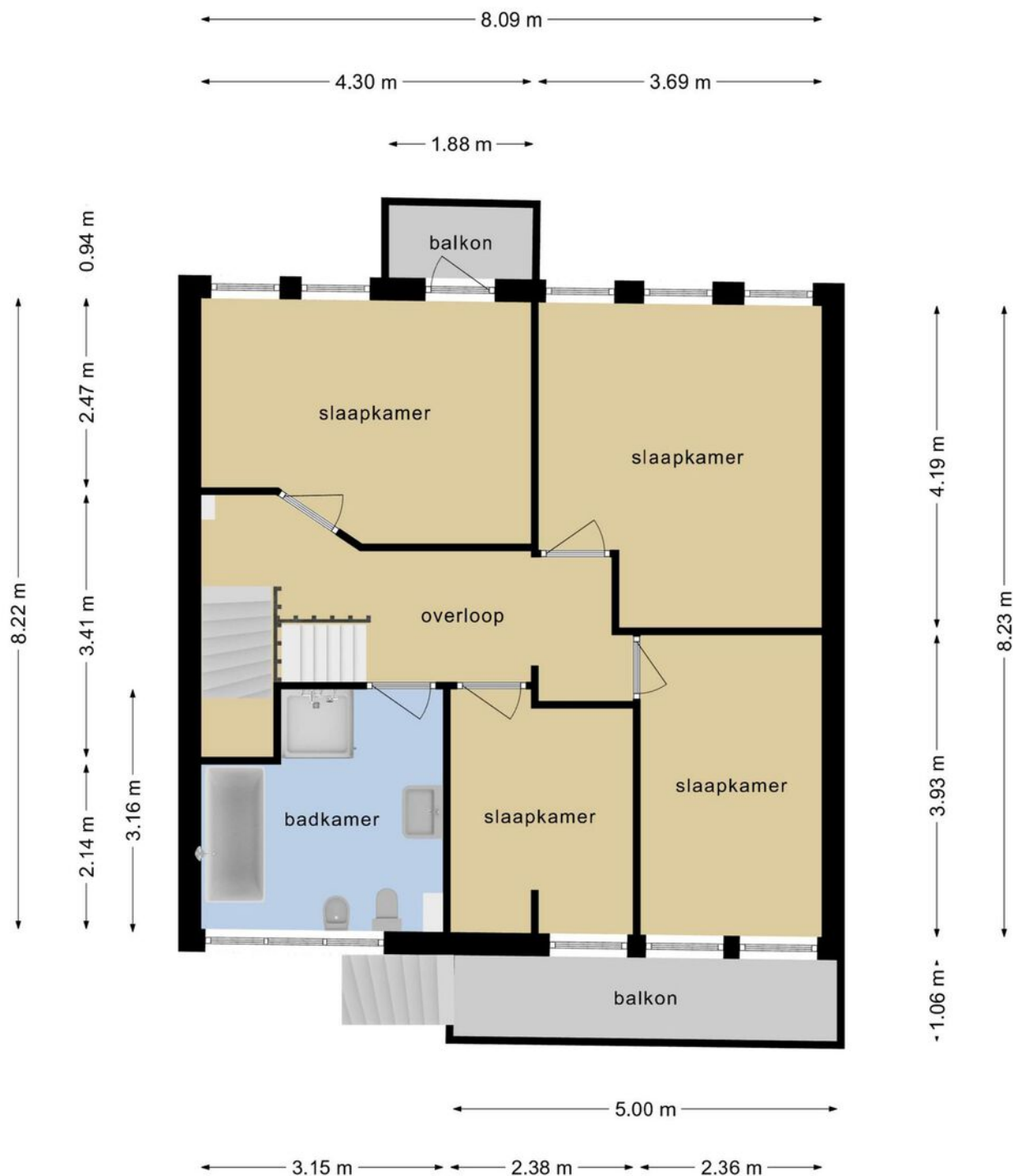


PLATTEGROND



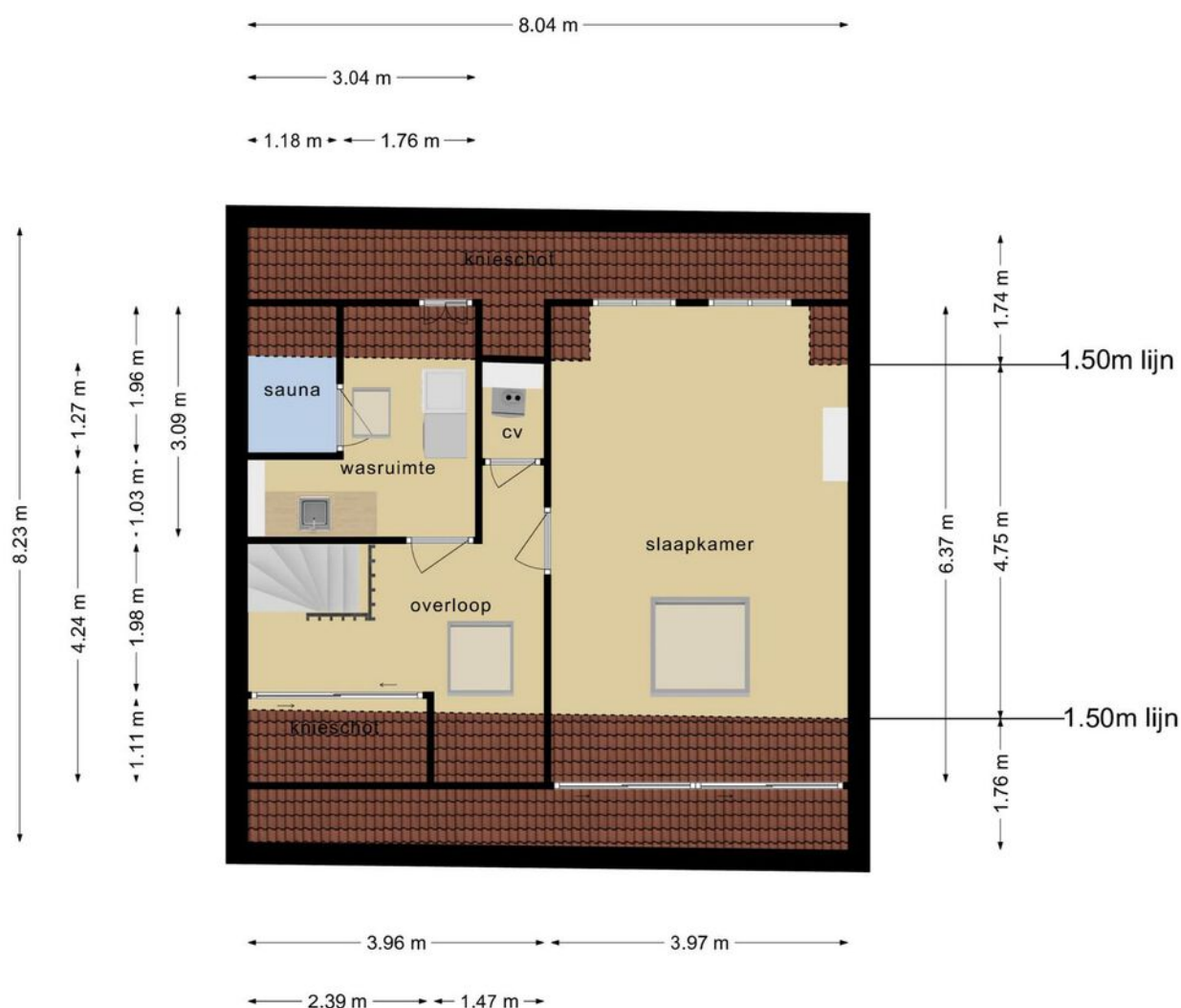
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



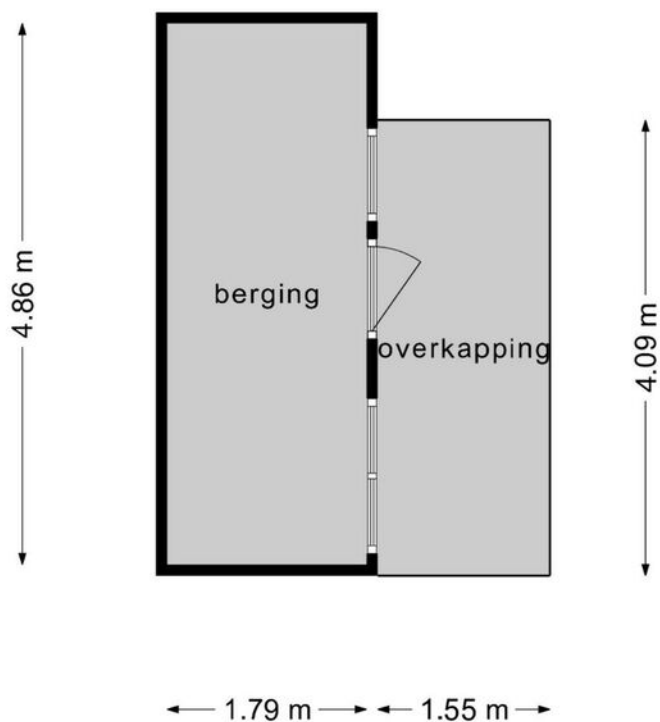
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



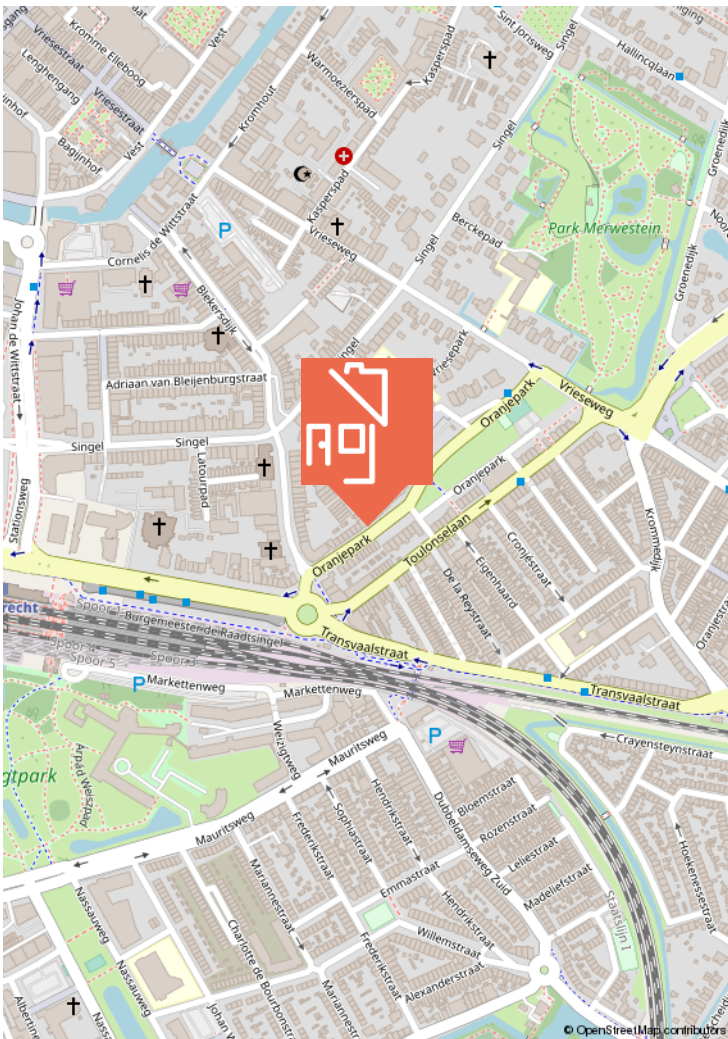
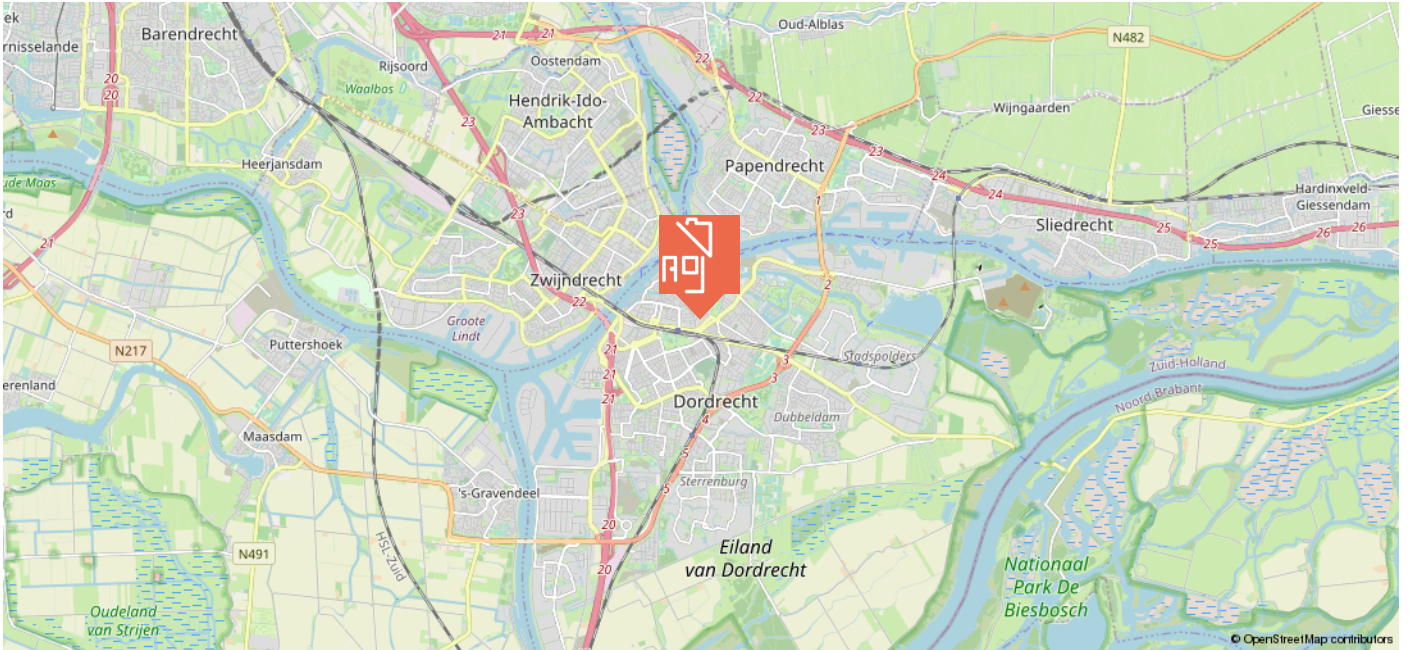
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 K Perceel 7418	kadaster
---	---	--	-----------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 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 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 22 14 52 52 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijdrechtsteden

