



ieder
huis,
eigen
verhaal

WERF VAN SCHOUTEN 46

3313 DB DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 639.000,- K.K.



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



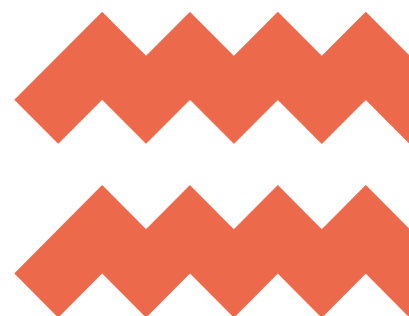
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	133 m ²
Inhoud	460 m ³
Bouwjaar	2018
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Energie label	A++



OMSCHRIJVING

Dit is je kans!

Wonen op de mooiste plek in Dordrecht, vlak bij het drierivierenpunt, met alles binnen handbereik, dat is wonen in het nieuwe Stadswerven. Op de Stadswerven zijn zelfbouw kavels uitgegeven waar mensen hun eigen woondroom hebben kunnen waarmaken. Wij mogen jullie nu één van die prachtige woningen aanbieden.

De woning is in 2018 gebouwd, volledig energie zuinig en gasloos, voorzien van maar liefst 2 eigen parkeerplaatsen EN een heerlijke tuin op het westen.

De wijk staat bekend om zijn super gunstige ligging ten opzichte van de historische binnenstad van Dordrecht (verbonden met de iconische Prins Clausbrug) maar ook Villa Augustus is aan te lopen (de cheese cake is een enorme aanrader!). In de toekomst zijn er ligplekken voor een eigen boot te krijgen, hoe leuk is het om met je eigen boot de Biesbosch in te varen.....kortom, een heerlijke plek met veel (toekomstige) mogelijkheden.

Indeling:

Entree in de hal, meterkast, garderobe, toilet, toegang tot de woonkeuken aan de achterzijde en werk-/ slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en meubel, geheel betegelde wanden.

Met het thuiswerken van tegenwoordig is een aparte werkkamer ideaal, hier is bij deze woning heel mooi rekening mee gehouden.

Grote woonkeuken in wandopstelling met kookeiland. De keuken is voorzien van een hoogwaardig Dekton aanrechtblad, een Quooker, spoelbak, zeepdispenser, Bora inductie kookplaat (extra groot model) met ingebouwde afzuiging, koelkast met vriezer, stoomoven, bakoven, warmhoudlade, wijnklimaatkast en een koffie hoek.

De woonkamer is op de eerste verdieping gelegen, door de vide heb je speels contact met de woonkamer en daarnaast heel veel licht. Via openslaande deuren kom je in de zonnige stadstuin, ingericht met veel groen, eetbare planten, In-lite verlichting voor een gezellige sfeer in de avond en een werkkast. Eigen houten berging achterin de tuin en sedum dak, achterom.

Achter de woningen liggen de parkeerplaatsen, 2 parkeerplaatsen worden bij de woning aangeboden.

Eerste verdieping:

Aan de trapopgang is veel aandacht besteed (voordeel van zelfbouw!) en zorgt voor een leuk detail: verlichting in de trapbomen, een mooie op maat gemaakte open vakkenkast en Fraké (Afrikaans eikenhouten) treden.

Hal met vaste kast waarin de wasmachine en droger geplaatst kunnen worden, de mechanische ventilatie hangt hier en de omvormer van de zonnepanelen. Ook is hier een 24 poort patchkast aanwezig en switch.

Heerlijke woonkamer met vide, de hele verdieping is als woonruimte ingedeeld. Zowel de begane grond als de woonverdieping zijn voorzien van een massief eikenhouten visgraat vloer.



Tweede verdieping:

Overloop met dakkoepel voor extra licht. De koepel is elektrisch te openen en er is een elektrische zonwering aanwezig.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, eveneens gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde met inloopkast.

Keurig nette en ruime inpandige badkamer met wastafel en meubel, bad en douche hoek (beide met thermostaatkraan), toilet, geheel betegelde wanden, verlaagd plafond met spots.

Alle kamers zijn voorzien van een laminaat vloer, draai-kiepramen en horren.

Algemeen:

- Goed Wifi bereik op alle verdiepingen, op alle kamers vaste netwerk aansluitingen (16 in totaal).
- De fundering is verzwaaard waardoor een opbouw (3de verdieping) mogelijk is, ook is er in het dak rekening gehouden met het plaatsen van een eventuele trap naar de 3de verdieping. Deze verdieping past ook binnen het bestemmingsplan.
- 8 eigen zonnepanelen goed voor ca. 2200 Wattpiek opbrengst
- Schilderwerk 2022 uitgevoerd.
- Stadsverwarming type CW6 (extra zwaar model, waardoor je warm water op meerdere plekken gelijktijdig kan gebruiken).
- Overal HR++ glas, de achterpui (woonkamer/keuken) is voorzien van triple glas met zonwerende folie.
- De woning is in samenspraak met de eigenaren en EH architecten ontworpen en door aannemer Van der Ende B.V. gebouwd.
- De 2 parkeerplaatsen (nummer 21 en nummer 28) zijn gelegen in het 2 verschillende mandelige binnenterreinen.

- Mandelig terrein parkeerplaats 21 VvE dient nog opgericht te worden in overleg met alle eigenaren.

- Mandelig terrein parkeerplaats 28 VvE is in oprichting.

- Mandelig terrein parkeerplaats 28: het een/achtenveertigste onverdeeld aandeel in het binnenterrein gelegen tussen de Werf van Gips, Werf van De Biesbosch en de Werf van Montan te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie I, nummer 3075, groot ongeveer zevenhonderd dertig (730) vierkante meter aan welk kadastrale perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend en welk kadastrale perceel gedeeltelijk belast is met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Dordrecht;

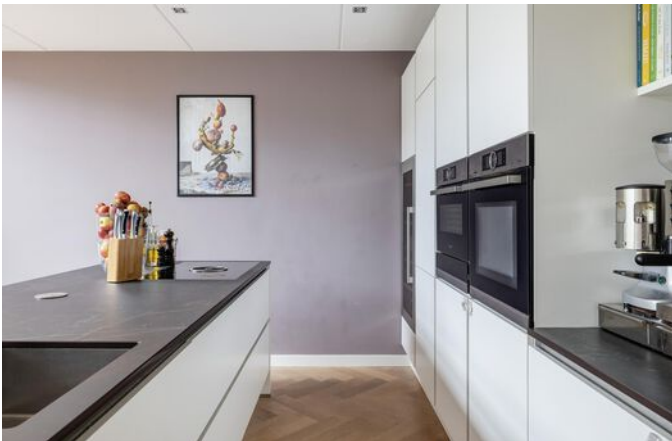
Disclaimer: De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

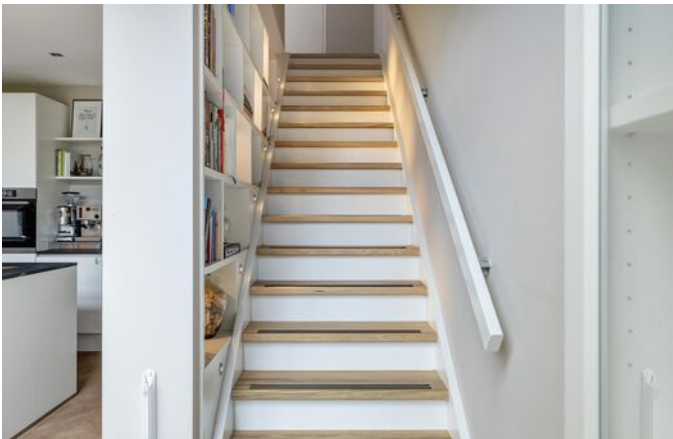


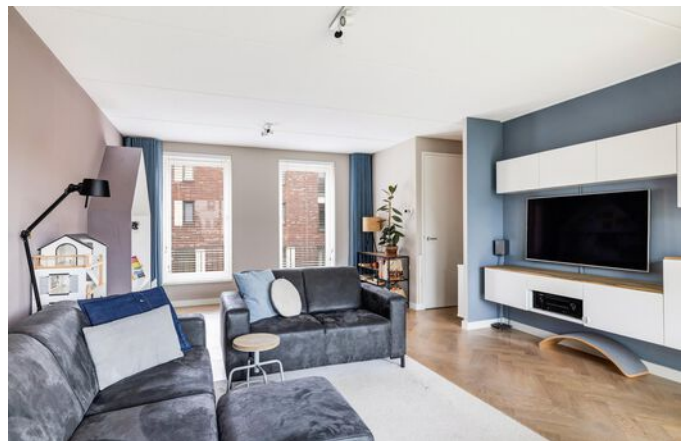




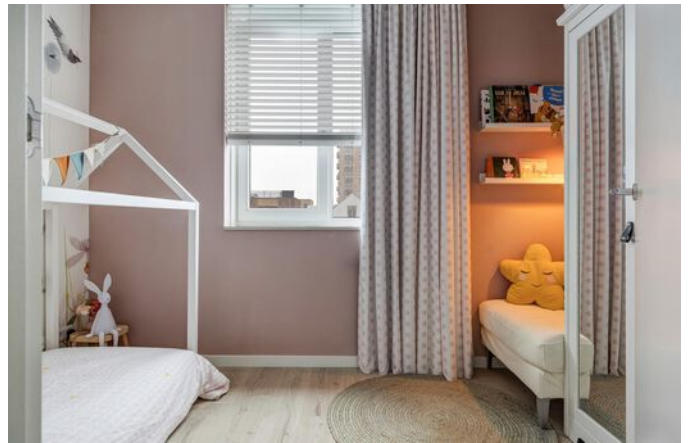




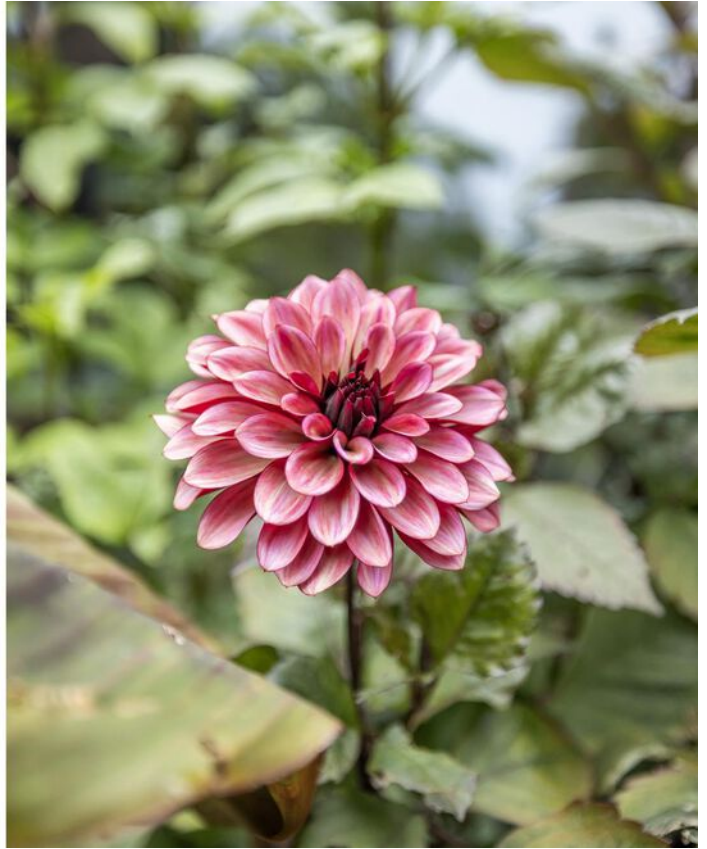








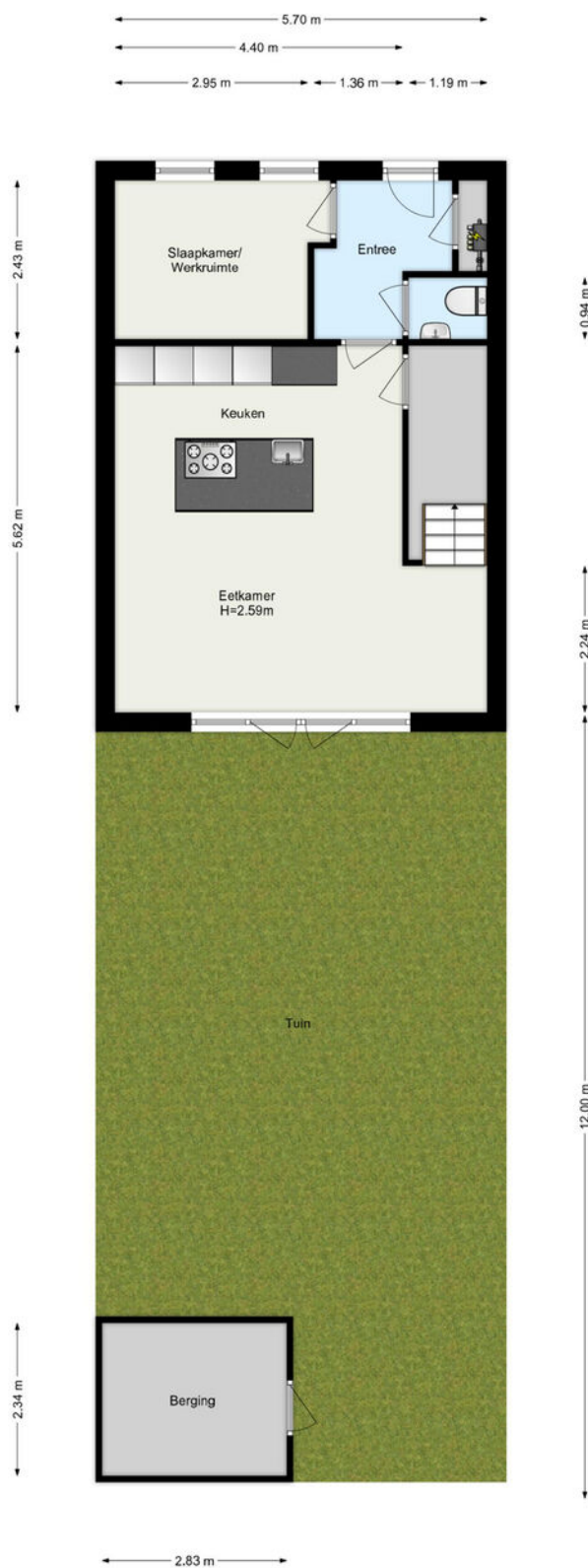




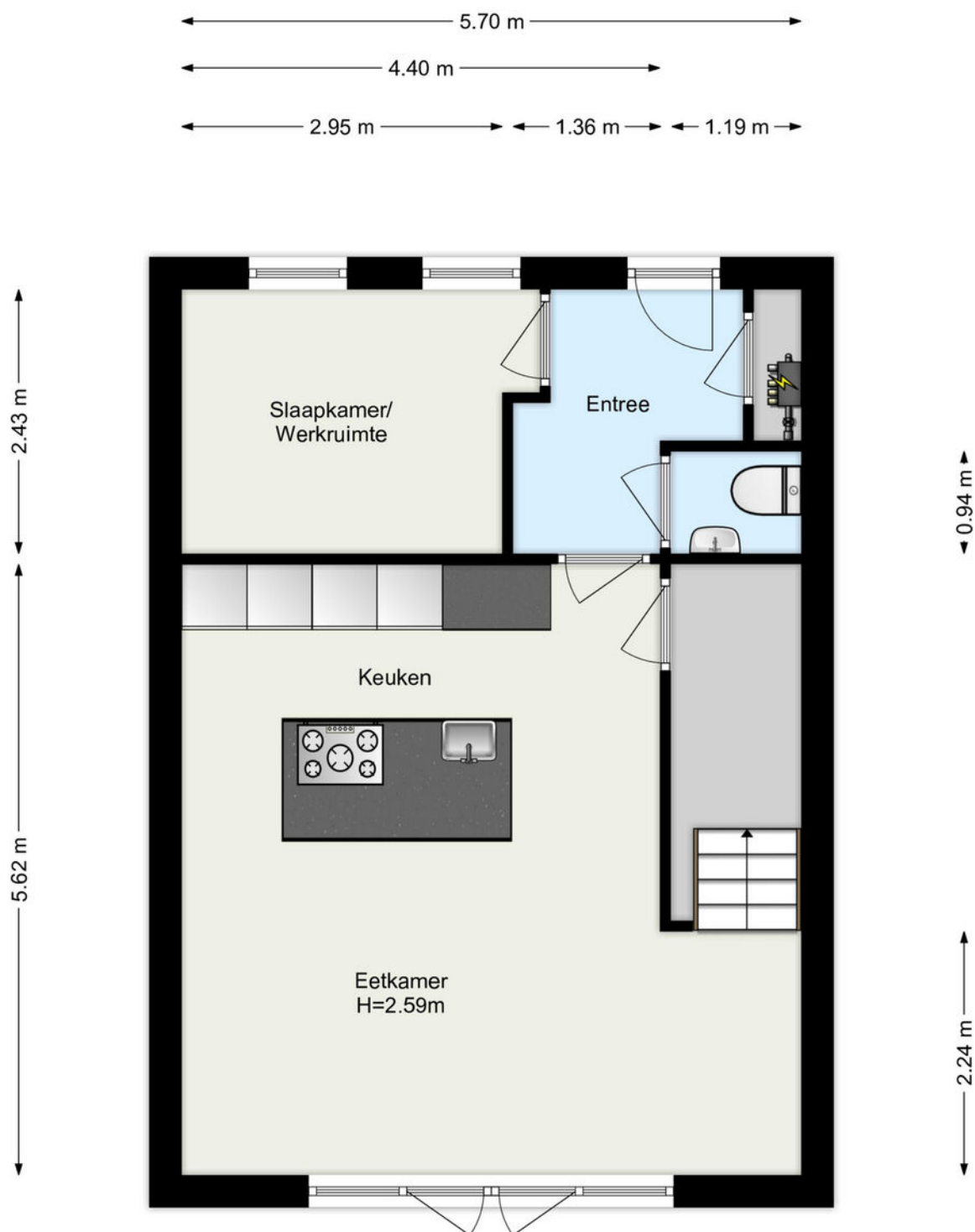




PLATTEGROND



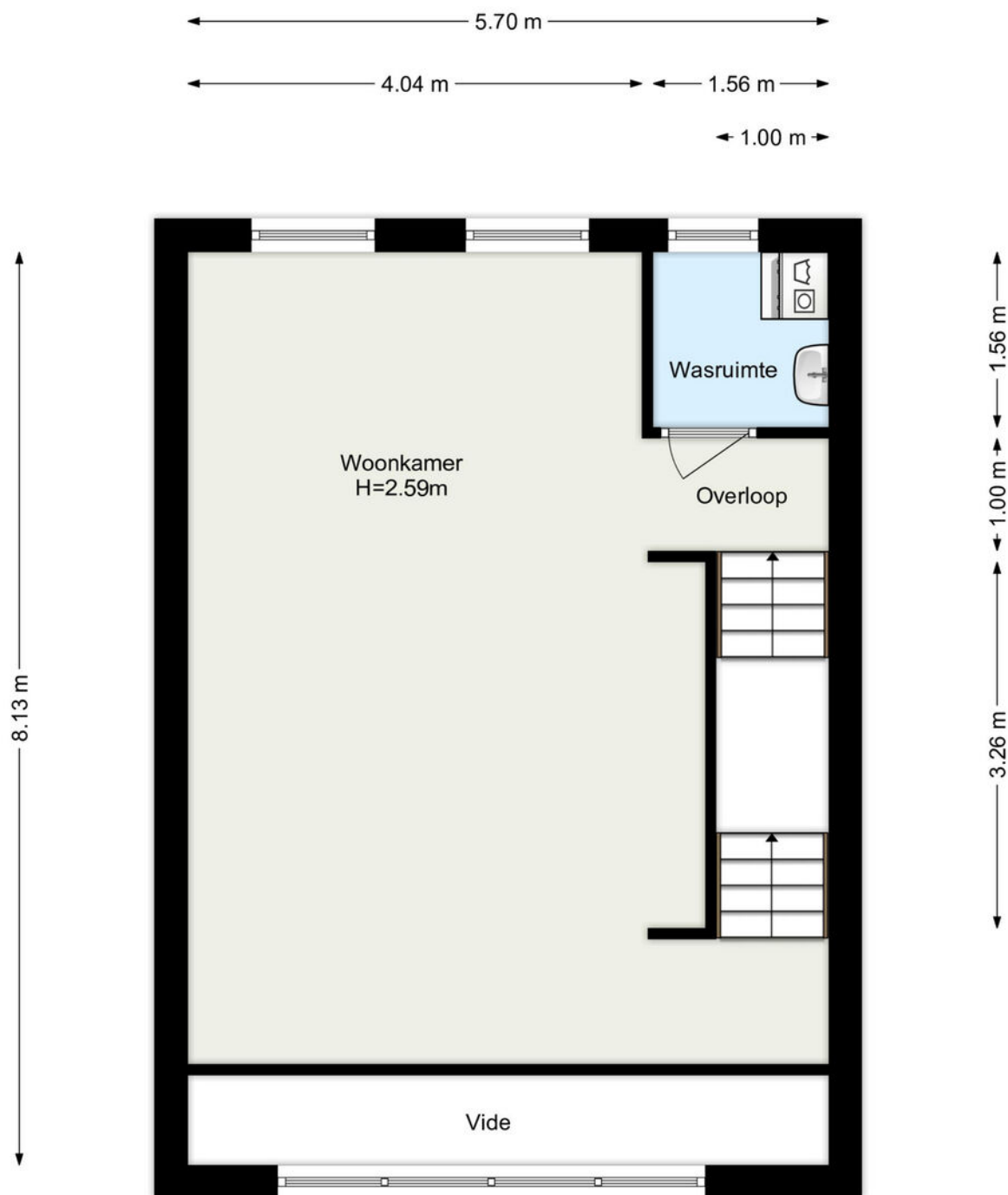
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

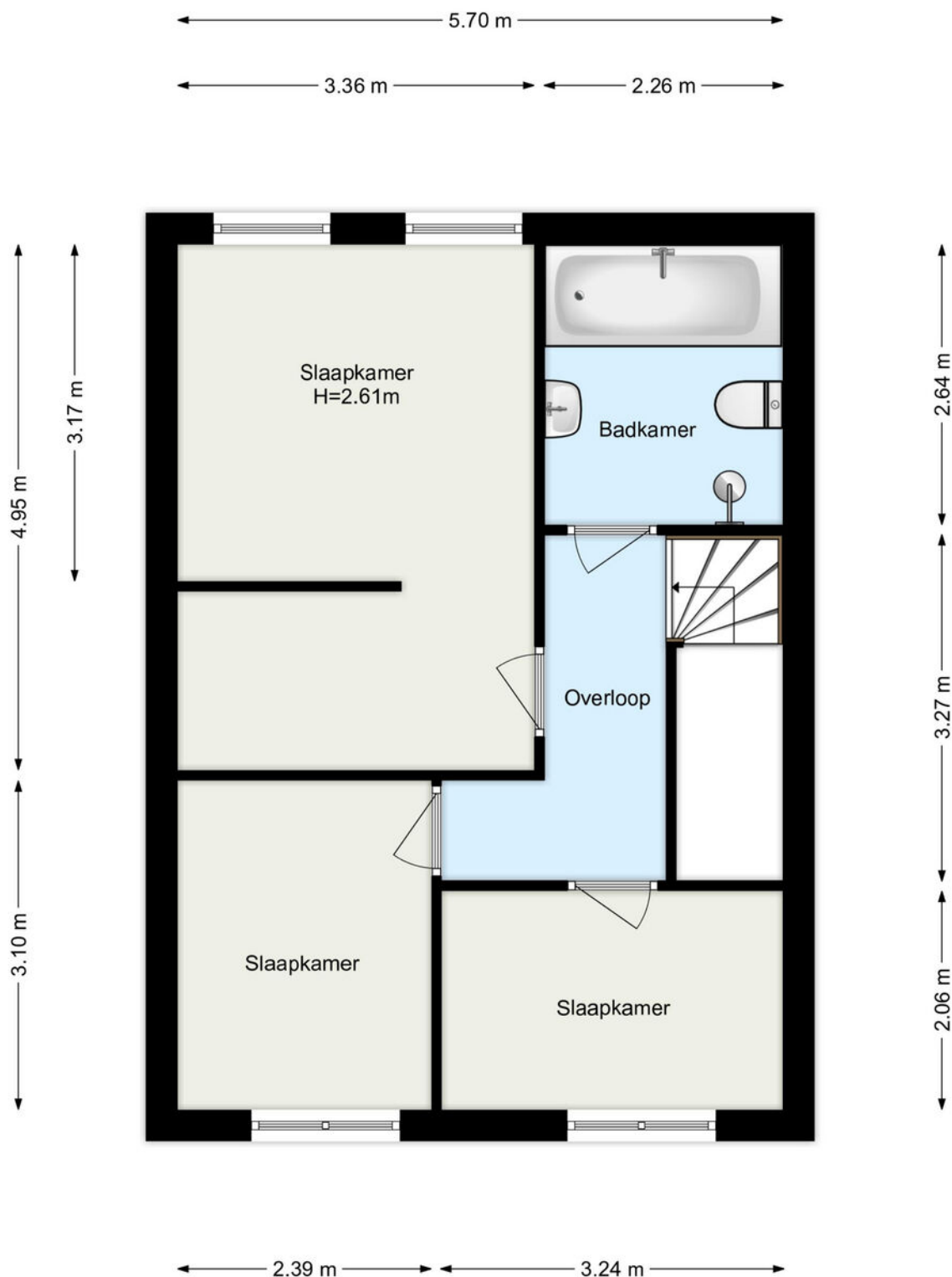
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

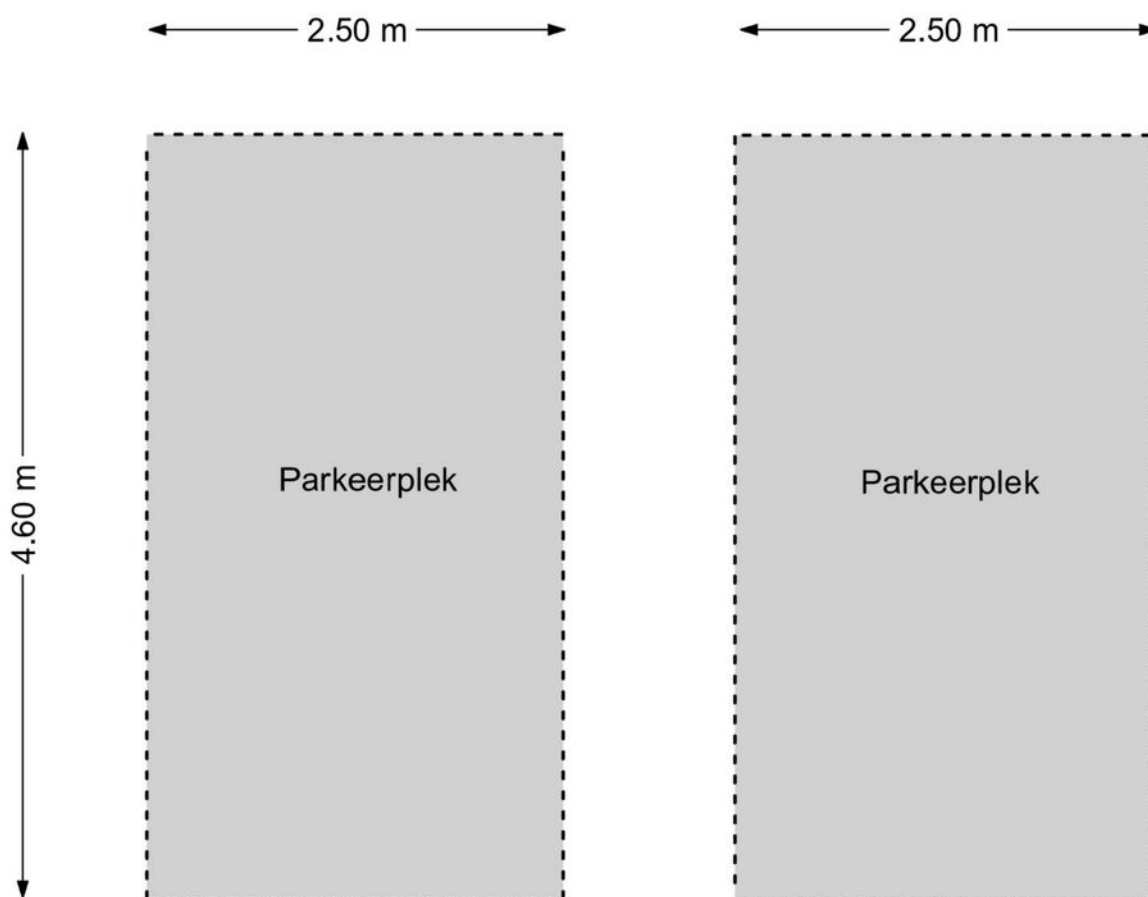
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

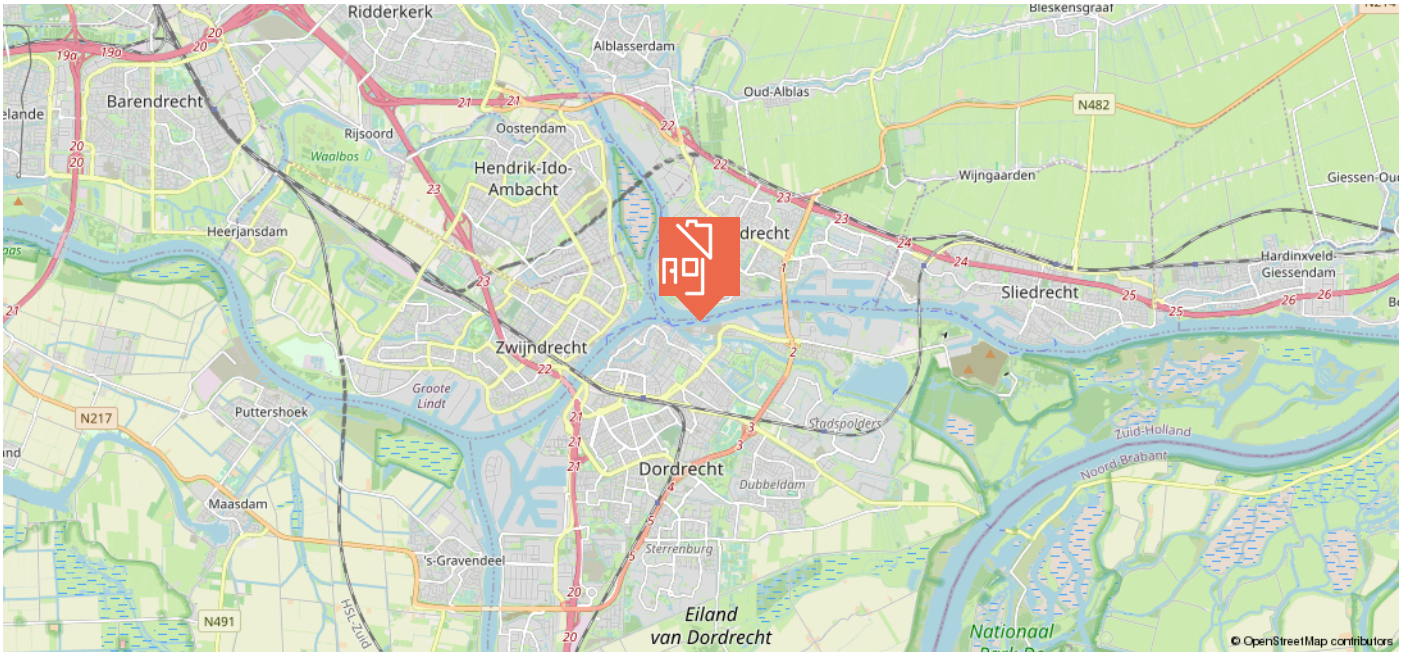
PLATTEGROND



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	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2991
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend 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



@maartenmakelaardijrechtsteden

