




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

PAUL KRUGERSTRAAT 33

3312 ER DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 259.000,- K.K.

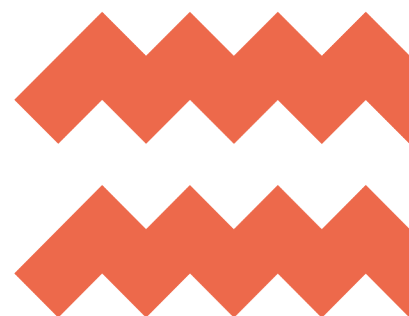


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	71 m ²
Inhoud	265 m ³
Bouwjaar	1902
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	E



OMSCHRIJVING

In de Transvaalbuurt, om de hoek van het prachtige park Merwestein, ligt de Paul Krugerstraat. Een rustig straatje dat wordt gekenmerkt door de diversiteit aan siergevels, stenen, glas-in-lood en andere karakteristieke eigenschappen.

Op nummer 33 vinden we zo'n unieke woning, keurig onderhouden en met een fijne tuin op het zuidwesten. De woonkamer voelt door het hoge plafond zeer ruimtelijk en is voorzien van een mooie eikenhouten parketvloer en prachtig behangen wanden. In de aanbouw bevindt zich de moderne keuken en toilet (in 2018 vernieuwd). Op de eerste verdieping beschikt de woning over 2 slaapkamers, waarvan 1 met toegang tot het dakterras, en ook de badkamer bevindt zich op de verdieping (voor vele kopers een grote plus!).

In de omgeving is veel te beleven. De gezellige Reeweg Oost ligt praktisch om de hoek, net zoals het park Merwestein. De binnenstad is slechts een paar minuten lopen, iets verder vindt je theater Kunstmin, bioscoop Kinopolis en poppodium Bibelot. De andere kant op bevindt zich het NS-station op een paar minuten lopen, verder zijn uitvalswegen vlakbij.

Zie jij jezelf hier al helemaal wonen? Neem dan snel contact op, want voor je het weet is 'ie weg!

Indeling:

Entree in de hal met prachtig glas-in-lood bovenlicht, meterkast, toegang tot de woonkamer, bergkast met wasaansluiting.

Meterkast met 6 groepen, 2 aardlekschakelaar, dag- en nachstroom, gasmeter en glasvezel kabel (extra aansluiting aanwezig voor inductie kookplaat).

Gezellige woonkamer met hoog plafond, karakteristieke glas-in-lood ramen aan

voorzijde en trap naar de verdieping met trapkast. De ruimte is L-vormig met aan de achterzijde toegang tot de keuken in de aanbouw. De hele woonkamer is voorzien van een prachtige Eiken houten parketvloer met betonnen ondervloer, Élitis behang en stucwerk.

In de aanbouw vinden we de keuken in wandopstelling, voorzien van een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, kleine koelkast, Porseleinen spoelbak en een mooie tegelvloer.

Hal met toilet (vrijhangend, in 2021 gerenoveerd), deur naar de achtertuin.

Zonnige achtertuin op het zuidwesten, met handige berging, keramische tegels en een vaste bank.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en de vliering, vaste schuifkastenwand, opstelling CV ketel (merk Vaillant, bouwjaar 2017).

Grote slaapkamer aan de achterzijde, met dubbele deuren naar het dakterras.

Slaapkamer aan de voorzijde.

Inpandige badkamer, douche met thermostaatkraan, brede wastafel met meubel, spiegelkast, design radiator, mechanische ventilatie en volledig betegelde wanden.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.



Bergzolder:

Handige bergruimte in de nok, bereikbaar middels luik vanaf overloop.

Algemeen:

- Leuke woning met karakteristieke gevel en glas-in-lood ramen, gelegen in de Transvaalbuurt.
- Zeer centraal gelegen, vlakbij het centrum van Dordrecht, het NS-station en park Merwestein.
- Eigen grond, 58 m².
- Energielabel E, nadien zijn aan zijkanten voorzetwanden geplaatst, gevel geïmpregneerd.
- Meerdere meubels zijn ter overname.
- Oplevering in overleg.

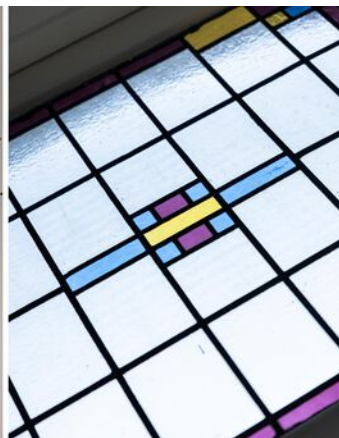
Disclaimer:

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.

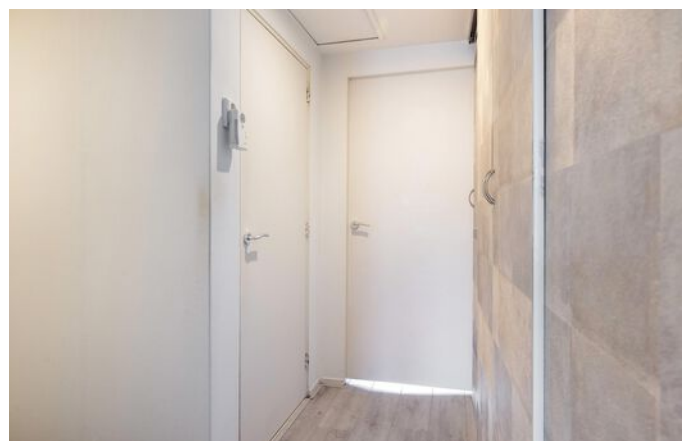
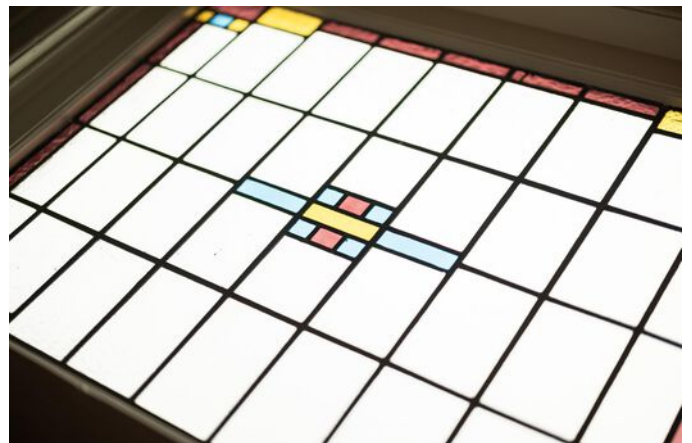
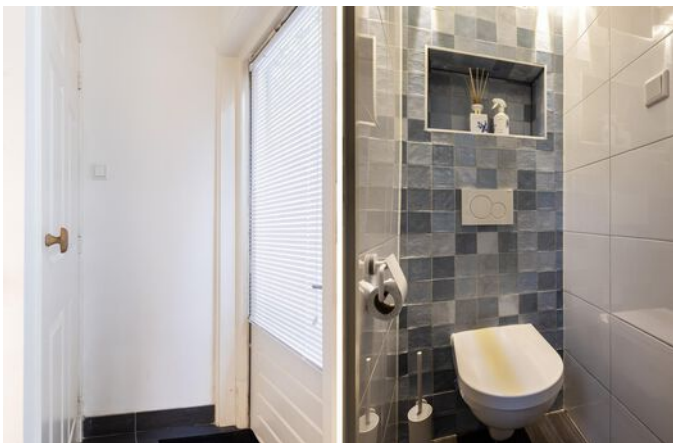


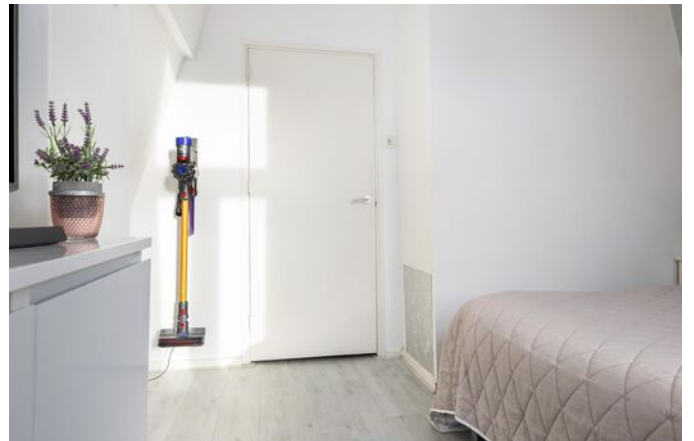






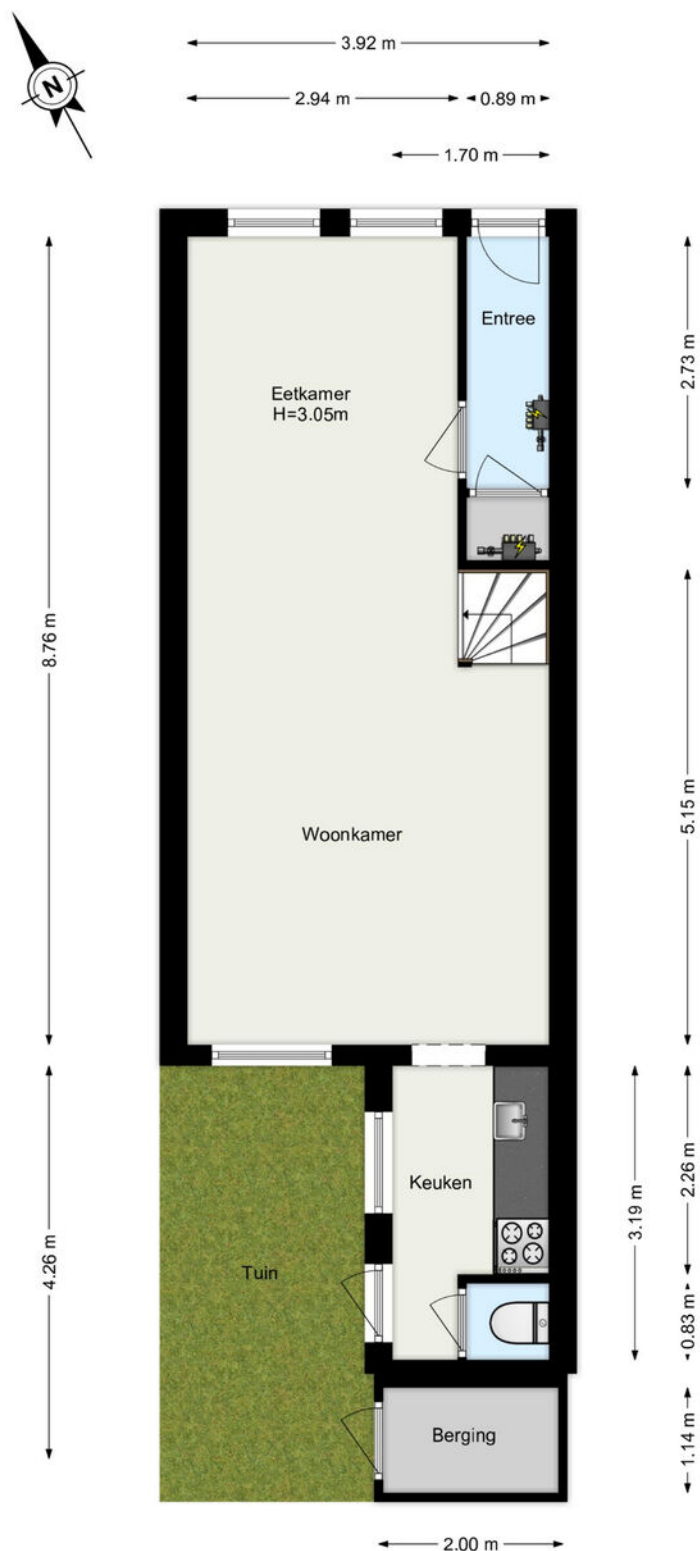








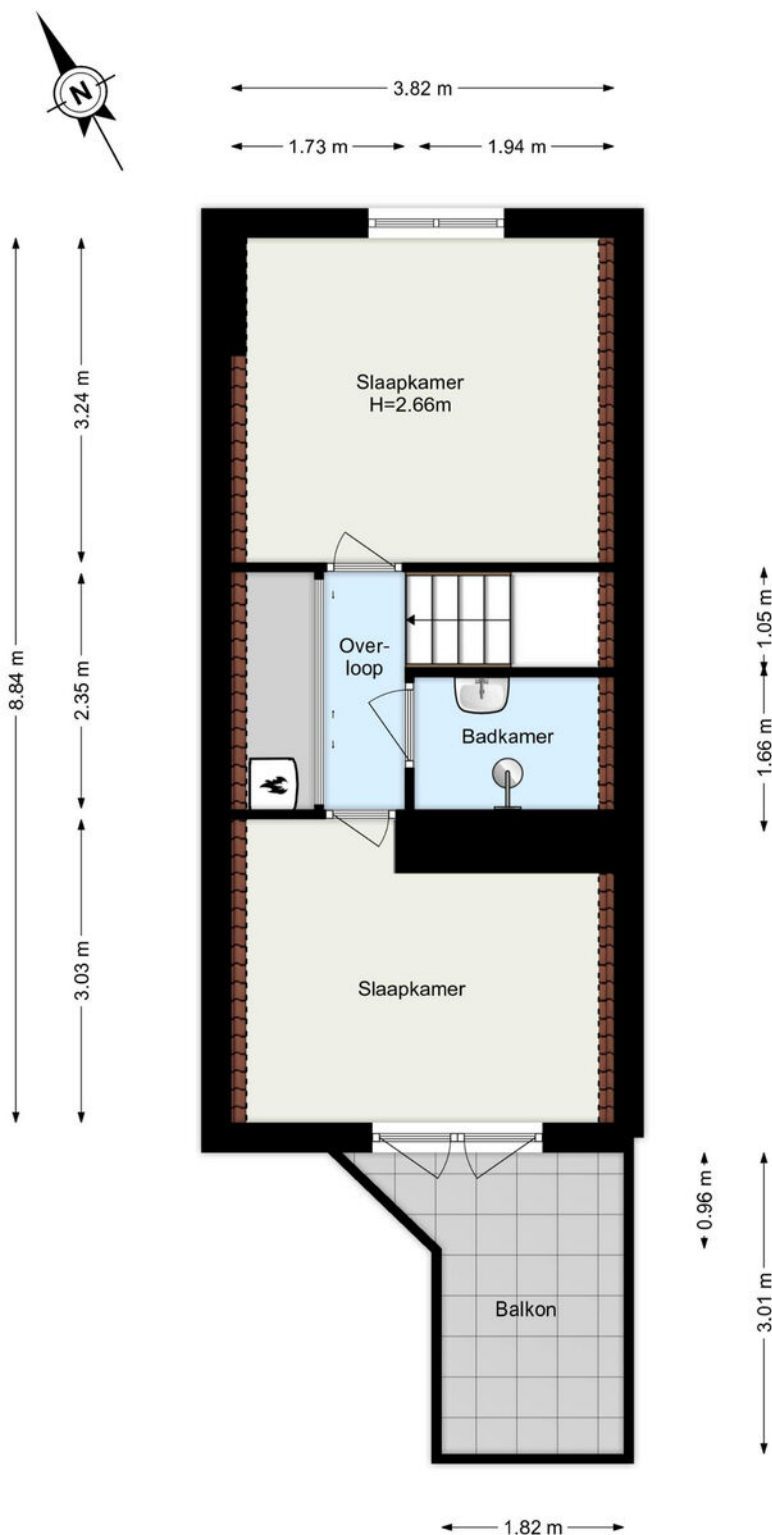
PLATTEGROND



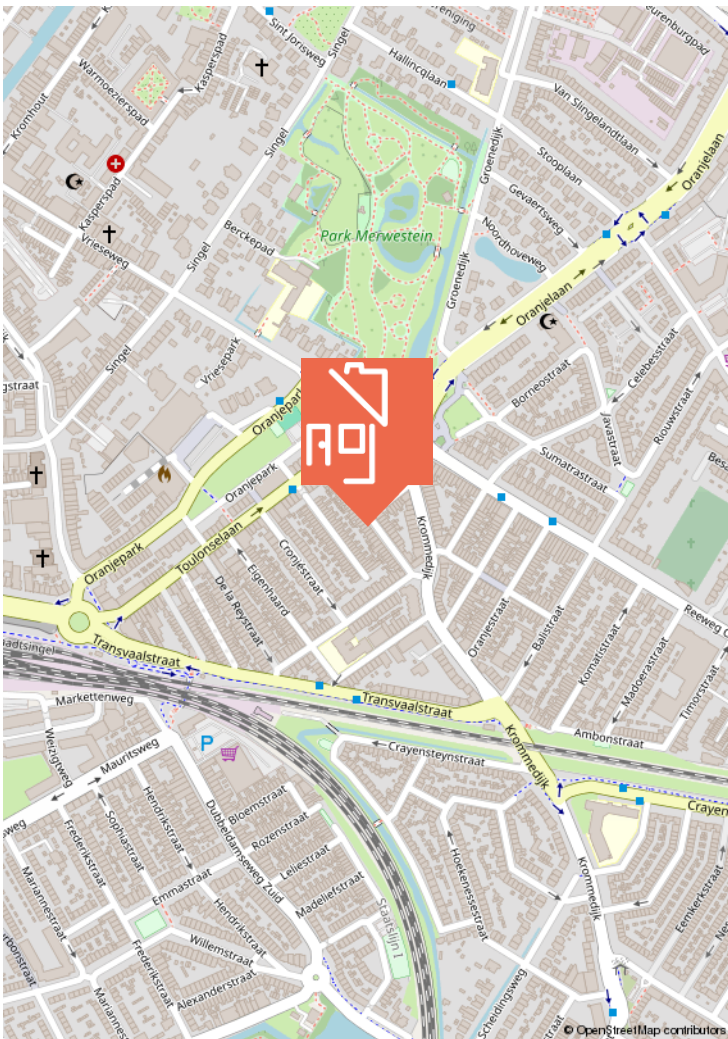
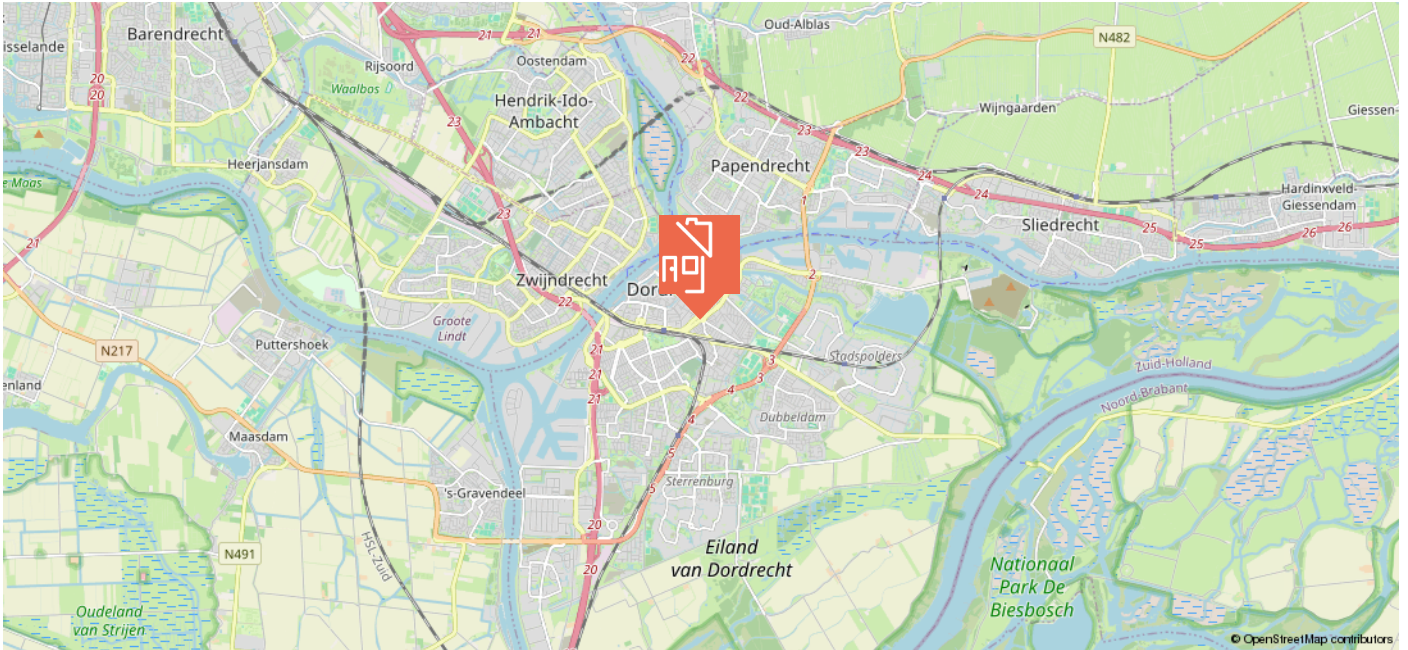
www.frameemotion.nl

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

PLATTEGROND



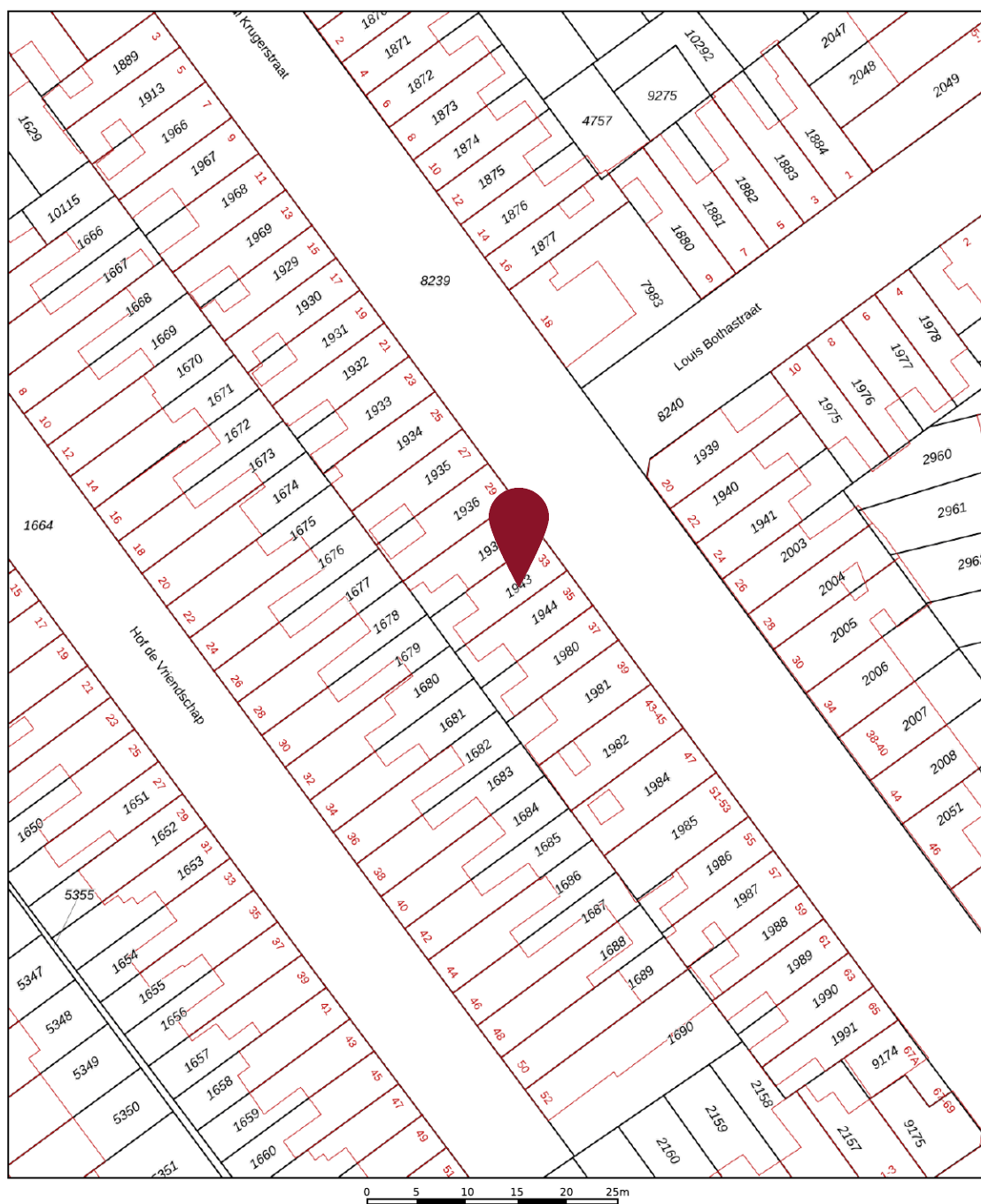
LOCATIE



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 K Perceel 1943	kadaster 
--	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 augustus 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 wil 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

