




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VIOTTAKADE 116

3314 EV DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 265.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	78 m ²
Inhoud	321 m ³
Bouwjaar	1938
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	F



OMSCHRIJVING

Aan de groene en brede Viottakade met in het midden een mooie waterpartij liggen prachtige woningen gebouwd aan het einde van de jaren 30. De woningen hebben veel karakter met mooie erkers, openslaande deuren en glas-in-lood ramen.

Op het hoekje van de rij, uitkijkend over dit mooie groen en water vinden we nummer 116, een woning met veel liefde is bewoond en vakkundig is opgeknapt en geïsoleerd (het genoemde energie label is dan ook het oude label).

De huidige eigenaresse gaat met pijn in het hart (maar ook met veel plezier gezien haar nieuwe toffe woning) dit mooie plekje overdragen aan een nieuwe eigenaar. We zijn dan ook enorm benieuwd wie dat gaat worden?

Ben jij degene die centraal wil wonen (station, centrum, Weizigtpark, Brokking gebakjes enz. op loopafstand), rustig wil wonen en net zo verliefd is op de sfeer van dit huis als de huidige eigenaresse?

Dan is het nu toch echt tijd om ons te benaderen, dit gaat een hardloper worden!

Indeling:

Entree in tochtportaal met meterkast en toegang tot de hal.

Hal met toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Wat ons het eerste opviel bij binnenkomst is de toffe originele houten mozaïek vloer, echt een enorme eye catcher!

Meterkast met 4 stoppen, aardlekschakelaar, glasvezel kabel, dag-en nachtstroom.

Toilet, vrijhangend en voorzien van fonteintje, geheel betegelde wanden, elektrische

ventilatie, verlaagd plafond met spots.

Ruime doorzon woonkamer met erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin, aan de achterzijde open toegang tot de keuken. De mooie vloer die we in de hal tegenkwamen loopt helemaal door naar woonkamer en keuken, wanden zijn strak gestuct, een hele mooie basis dus!

Keuken in hoekopstelling met 4 pits gaskookplaat, rvs schouw, vaatwasser, spoelbak, koelkast, combi-oven en toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken met ruimte voor een vriezer en de was apparatuur en deur naar de tuin.

Knusse achtertuin met eigen achterom en kunststof aangebouwde berging met elektra.

Eerste verdieping:

Overloop met luik en vlizo trap naar de bergzolder en toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met erker en vaste kasten. De radiator is uit deze kamer weggehaald maar is uiteraard terug te plaatsen voor de liefhebber.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, ook gelegen aan de achterzijde en nu in gebruik als kasten kamer.

Badkamer met wastafel en meubel, douchehoek, elektrische ventilatie en een design radiator.



Zolder:

Op dit moment is er een ruime bergzolder aanwezig met opstelling van de CV ketel (Remeha Avanta, bouwjaar 2021). Diverse mensen in de straat hebben echter een vaste trap geplaatst en een dakopbouw zodat de zolder een echte woonverdieping wordt! Je kunt dus zoals wij makelaars dat zo mooi noemen "de woning met je gezin mee laten groeien".

Algemeen:

Voor- en achtergevel zijn geïsoleerd: oktober 2022, Fihuma Hurefoam spouwmuurisolatie.

Vloer is geïsoleerd: december 2022, PIF

Vloerisolatie 60mm

Nieuwe dakpannen door de vorige eigenaar geplaatst in 2005.

Originele houten mozaïek vloer is helemaal opgeknapt en waar nodig aangeheeld (en nieuw geplaatst in hal en keuken), daarna in de lak gezet.

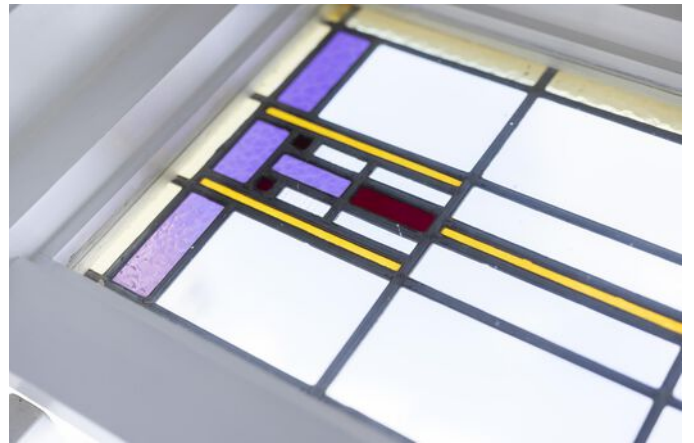
Deels houten en deels kunststof kozijnen, deels dubbel glas.

Buitenschilderwerk 2016.



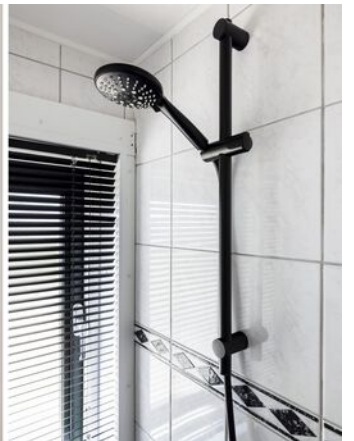








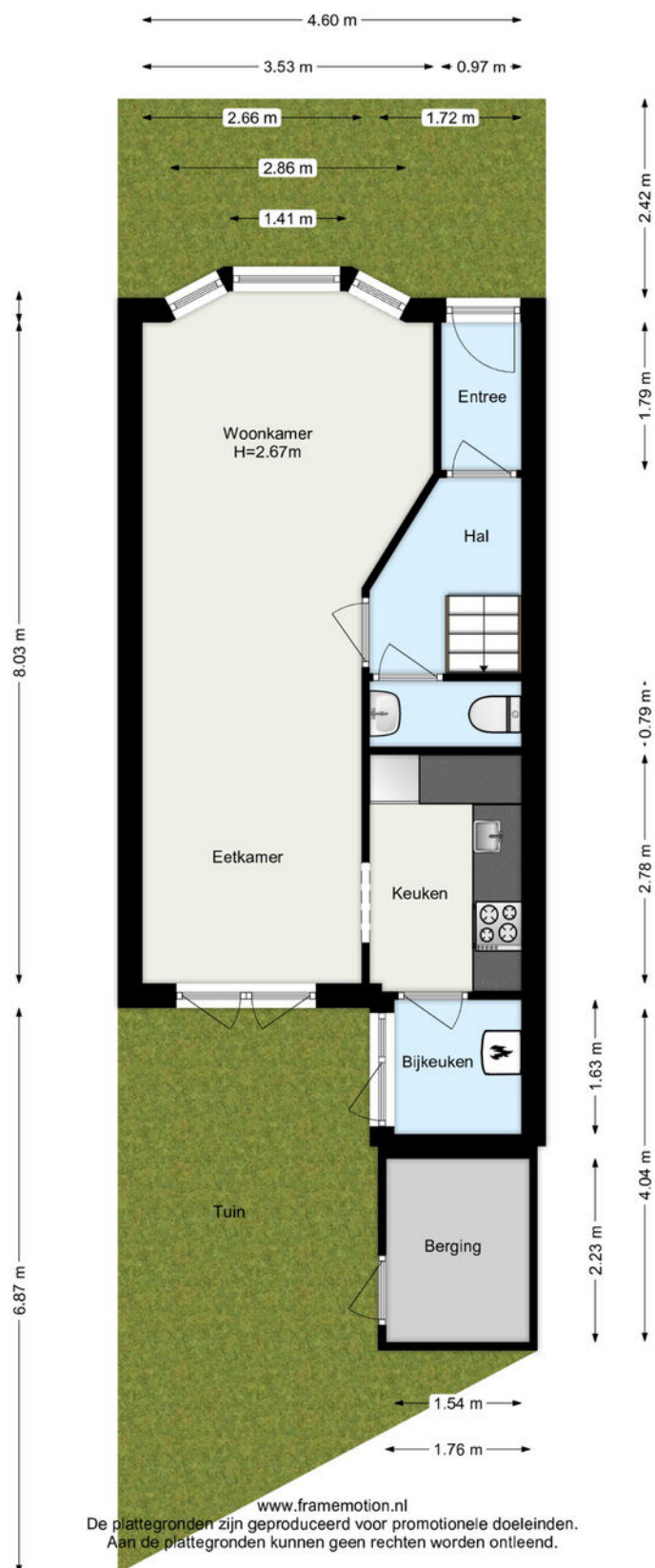




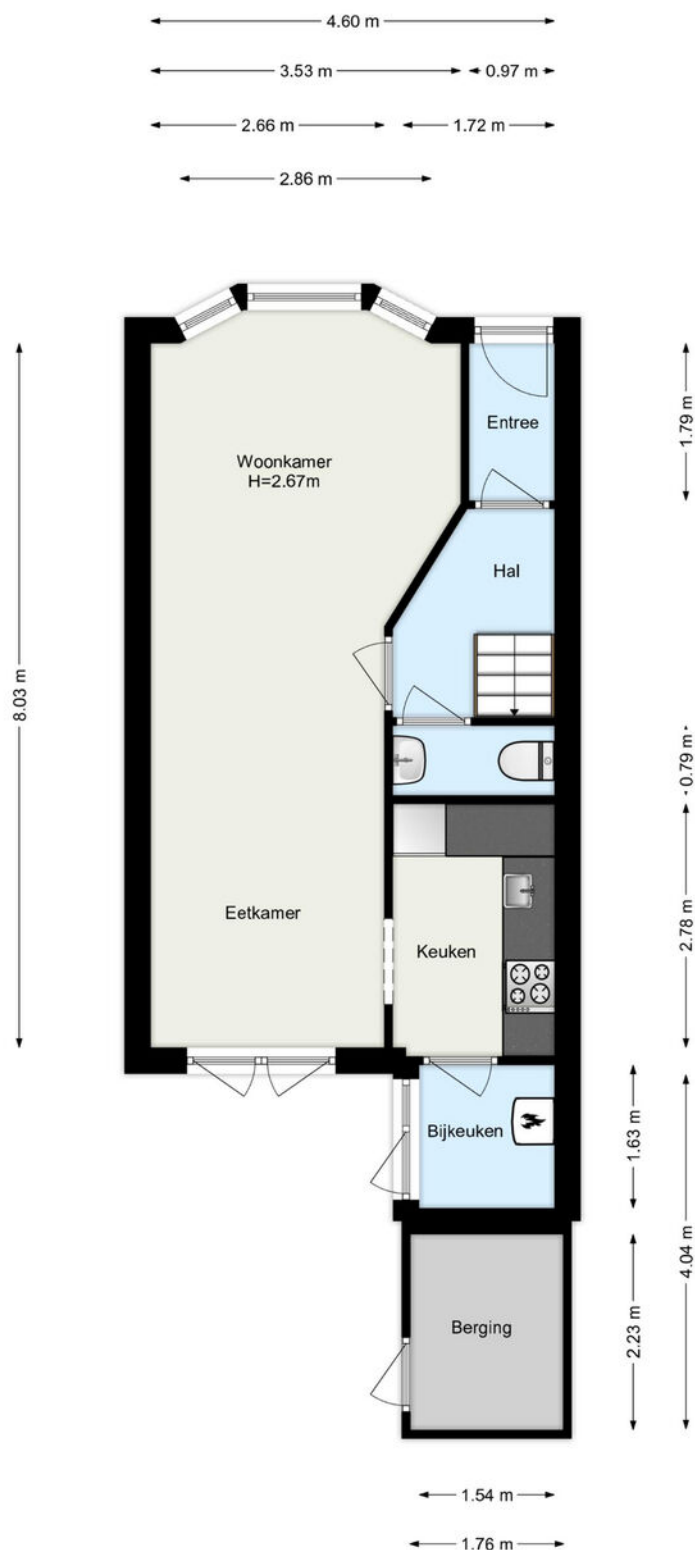




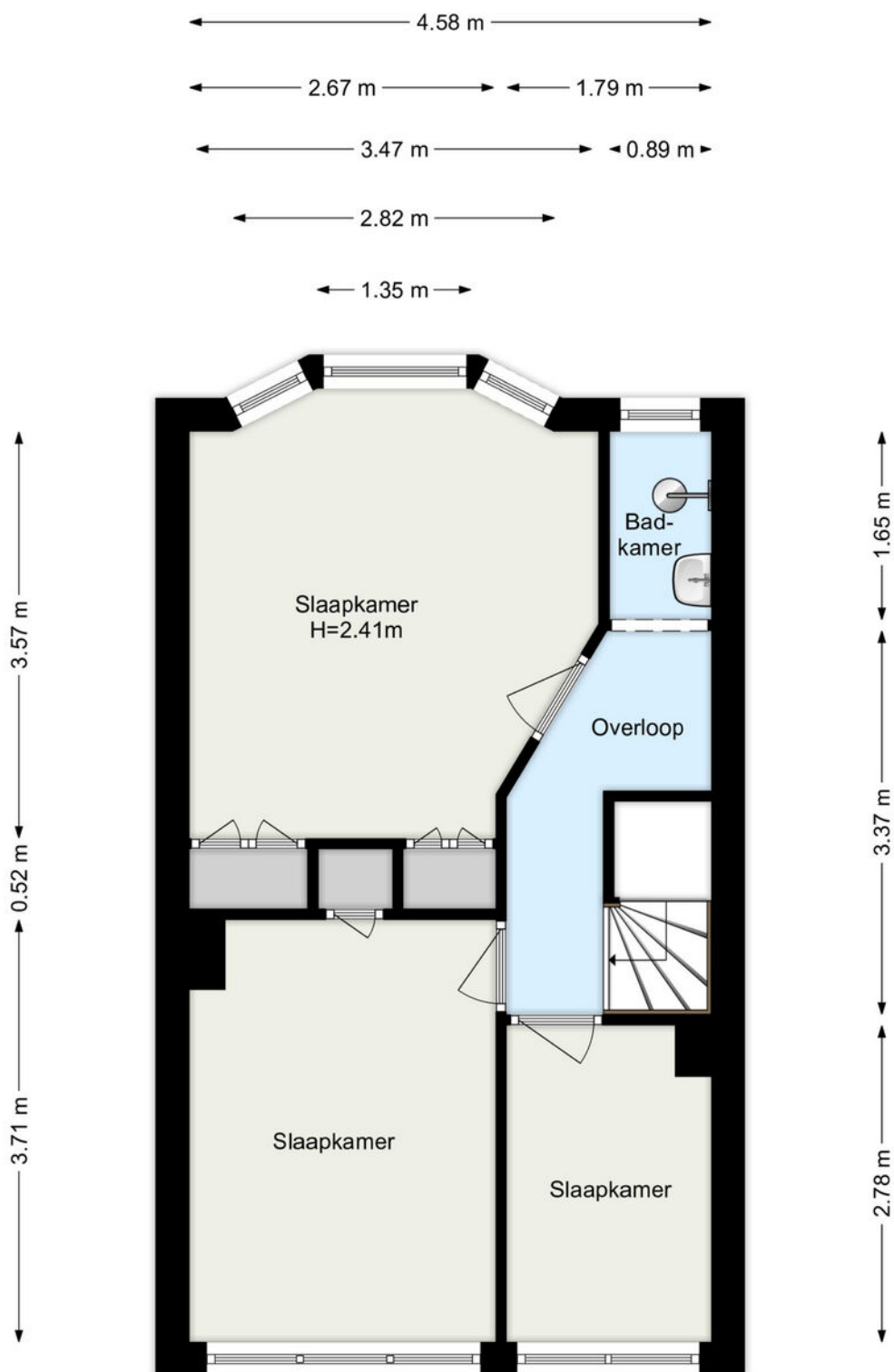
PLATTEGROND



PLATTEGROND



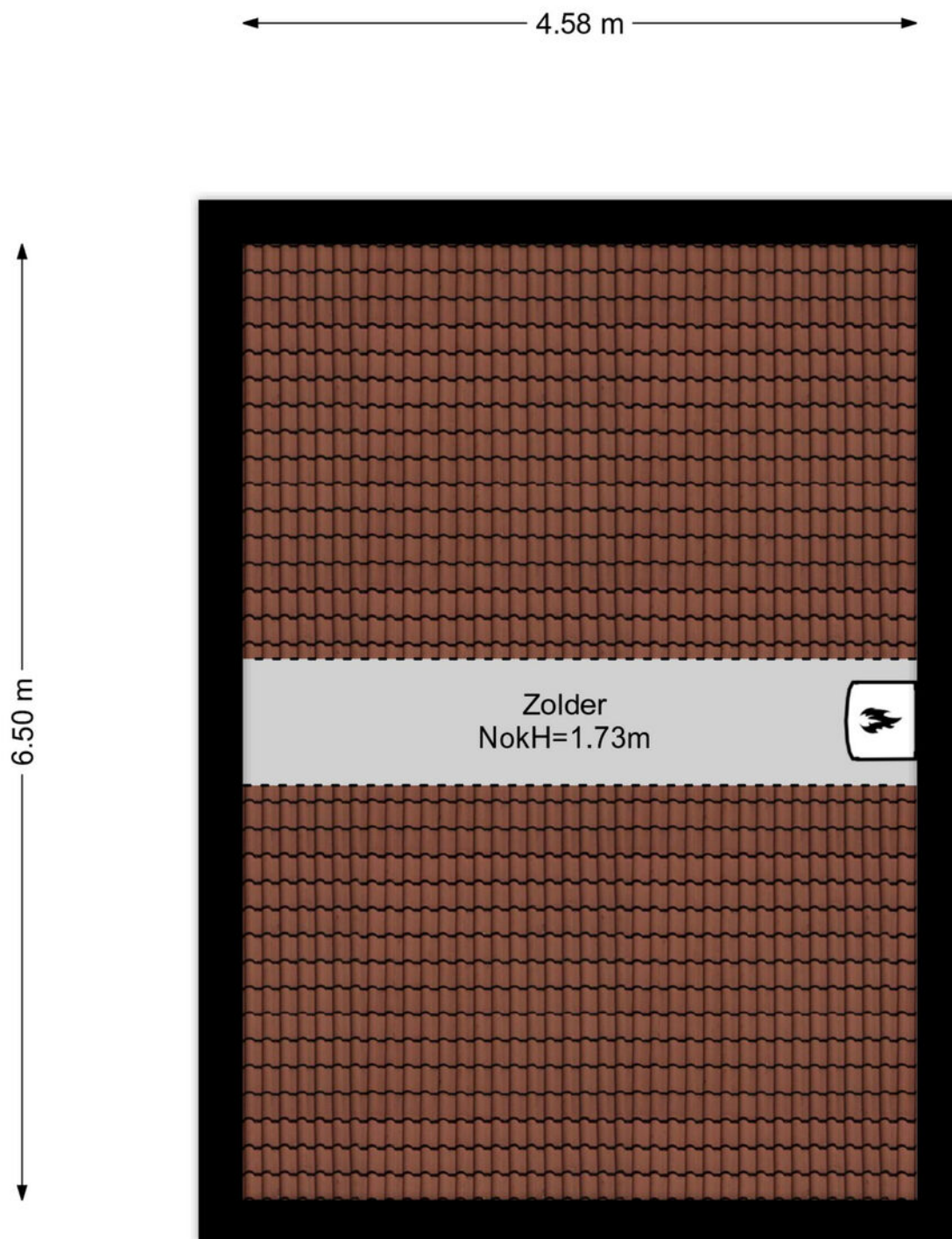
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

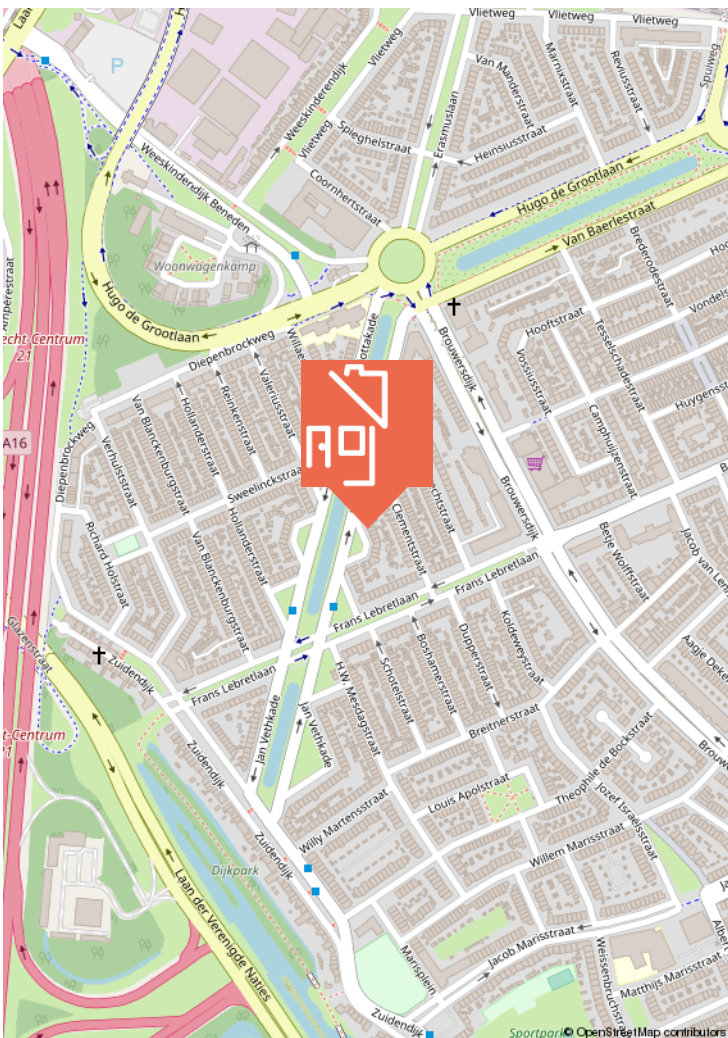
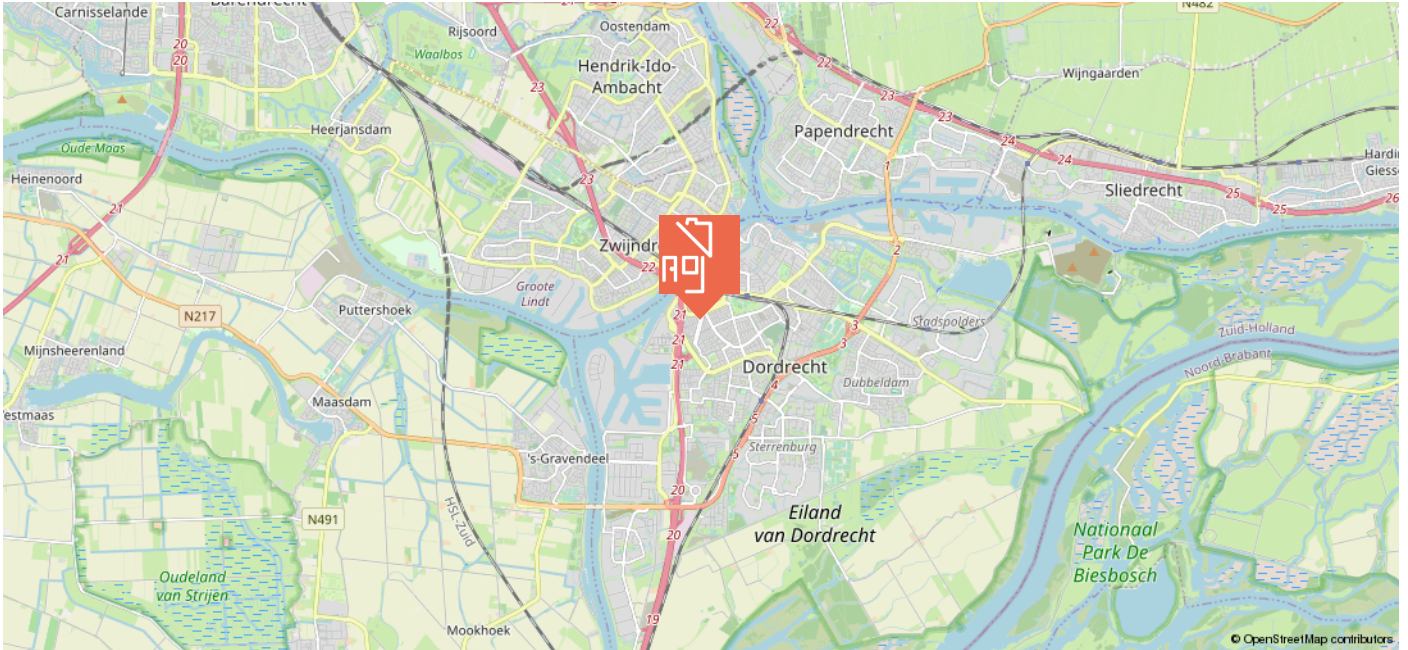
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

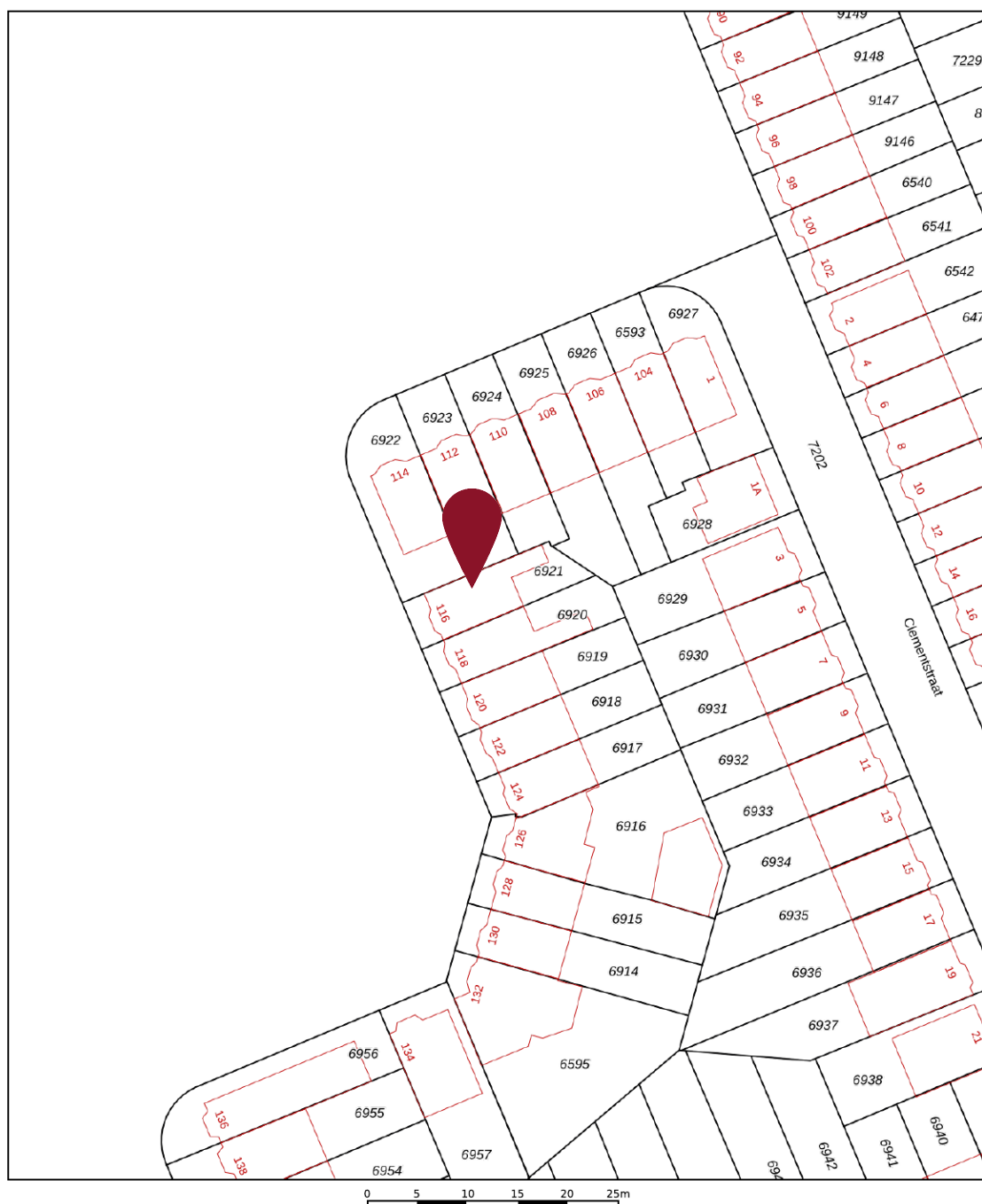
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6921
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 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 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



@maartenmakelaardijdrechtsteden

