



  
**maarten**  
makelaardij  
& hypotheek

ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# PIERSONSTRAAT 115

## 3317 RG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 339.000,- K.K.

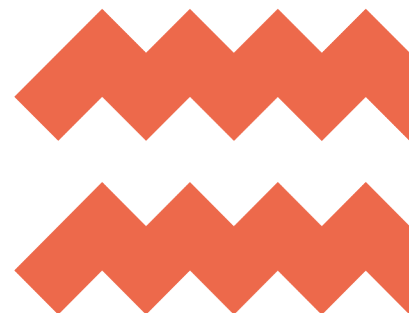


078 - 89 02 748  
[rechtsteden@maartenmakelaardij.nl](mailto:rechtsteden@maartenmakelaardij.nl)  
[www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)



## KENMERKEN

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Type woning        | tussenwoning          |
| Woonoppervlakte    | 121 m <sup>2</sup>    |
| Inhoud             | 415 m <sup>3</sup>    |
| Bouwjaar           | 2008                  |
| Aantal kamers      | 4                     |
| Aantal slaapkamers | 2                     |
| Buitenruimte       | voortuin, zonneterras |
| Isolatie           | volledig geïsoleerd   |
| Verwarming         | c.v.-ketel            |
| Energie label      | A                     |



## OMSCHRIJVING

Zoek jij net even iets anders dan anders? Dan is deze speels ingedeelde gezinswoning de ideale woning voor jou! Deze keurig nette tussenwoning is gelegen in project Buitenhof, gebouwd in 2008 en voorzien van een energielabel A!

De woning beschikt over een royale woonverdieping met open keuken, een ruime tuin en dakterras en een eigen parkeerplaats in de parkeergarage, hoe fijn is dat?! Momenteel beschikt de woning over 2 ruime slaapkamers (voorheen 3 slaapkamers), daarnaast kan de ruimte die nu als berging wordt gebruikt eenvoudig als slaapkamer worden ingericht.

Het kindvriendelijke en autoluwe hof beschikt over een mooi binnenterrein met grasveld, een eigen parkeergarage en voldoende parkeergelegenheid rondom en is zeer centraal gelegen. Zo ligt het NS-station Dordrecht Zuid om de hoek en zijn uitvalswegen vlakbij. Winkels en scholen zijn ook in de directe omgeving te vinden, zo liggen zowel het overdekte winkelcentrum Sterrenburg als winkelcentrum Crabbehof op minder dan 5 minuten fietsafstand.

Deze speelse woning moet je echt komen ervaren! Neem snel contact op voor een bezichtiging.

Indeling:  
Ruime tuin gelegen op het noordwesten.

Entree in tochtportaal met meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars, glasvezel, slimme meters). Toegang tot de hal met toilet en trapopgang, voorzien van een mooie parketvloer.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer, prachtig afgewerkt met een parketvloer, synthetisch stucwerk en een schuifpui naar de tuin. Er is meer dan voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een

inloopkast in deze kamer.

De inpandige berging aan de achterzijde beschikt over een deur naar de straatzijde en een nette laminaatvloer.

Eerste verdieping:  
Ruime en lichte woonverdieping met open keuken. Door de grote raampartijen heb je vanaf deze verdieping een ruime uitkijk en veel lichtinval.

De verdieping is voorzien van een mooie massief eikenhouten vloer over de gehele verdieping, een schuifpui met frans balkon en stucwerk wandafwerking.

De moderne keuken in L-opstelling is eveneens ruim opgezet en beschikt over een 5-pit gaskookplaat met afzuigkap, combi-oven (2023), koel-vries combinatie (2021), vaatwasser, Le Mans hoekkast, apothekerskast, een mooi granieten werkblad en een designradiator.

Tweede verdieping:  
Overloop met toegang tot alle vertrekken, kast met wasaansluiting, de warmte terugwin unit en opstelplaats CV ketel (Intergas, 2007).

De grote slaapkamer aan voorzijde is ontstaan door twee slaapkamers samen te voegen. Deze kamer beschikt over een nette laminaatvloer, deels stucwerk en renovlies behang als wandafwerking en toegang tot het dakterras.

Moderne badkamer met dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, inloopdouche met thermostaatkraan, een ruim ligbad, vrijhangend toilet, designradiator en vloerverwarming aangesloten op de CV ketel.



Het dakterras is eveneens gelegen op het noordwesten en voorzien van tegels. Meerdere burens hebben de woning uitgebouwd en daarmee een riante tweede verdieping gecreëerd dus mogelijkheden te over voor de toekomst!

**Tuin:**

De voortuin wordt bij deze woningen gebruikt als hoofdtuin, door de beschutte ligging ervaar je hier veel privacy. De tuin is gelegen op het noordwesten.

**Algemeen:**

Eigen grond, 90 m<sup>2</sup>.

Energielabel A, volledig geïsoleerd.

Gelegen in wijk Buitenhof, bouwjaar 2008.

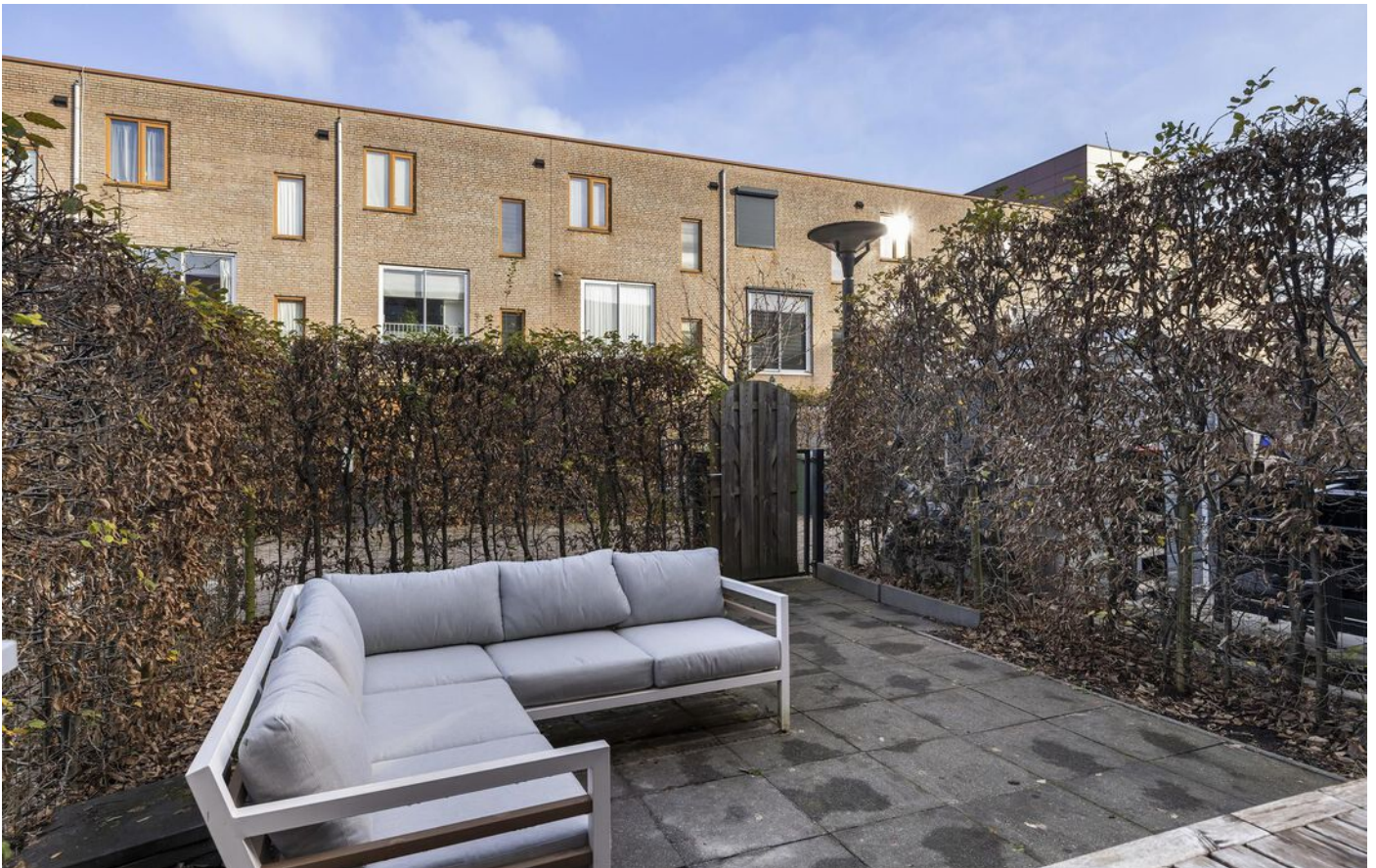
Eigen parkeerplaats in parkeergarage, kosten

VvE parkeerplaats ca. € 59,- per maand.

Oplevering in overleg.







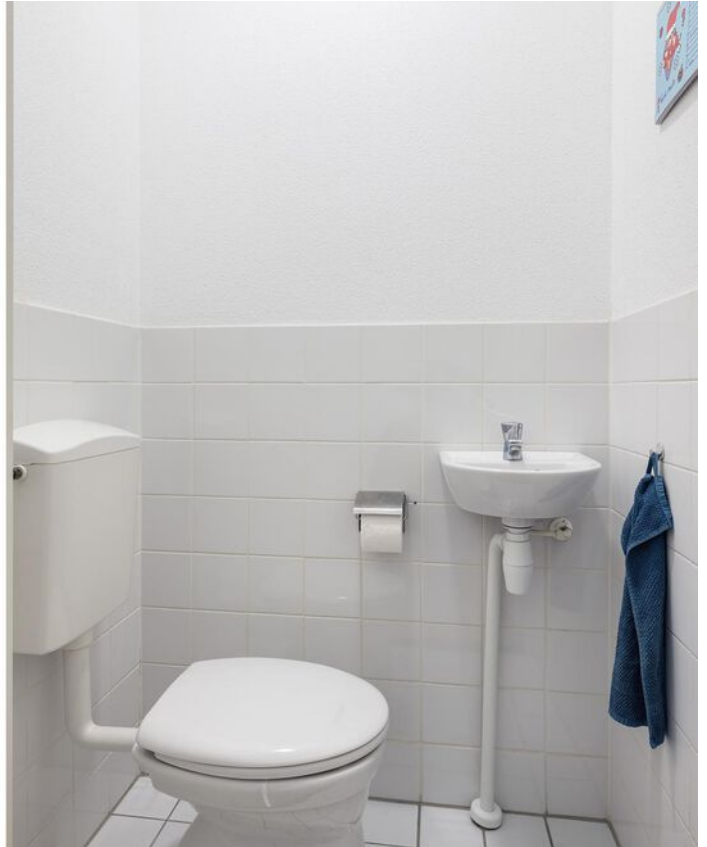






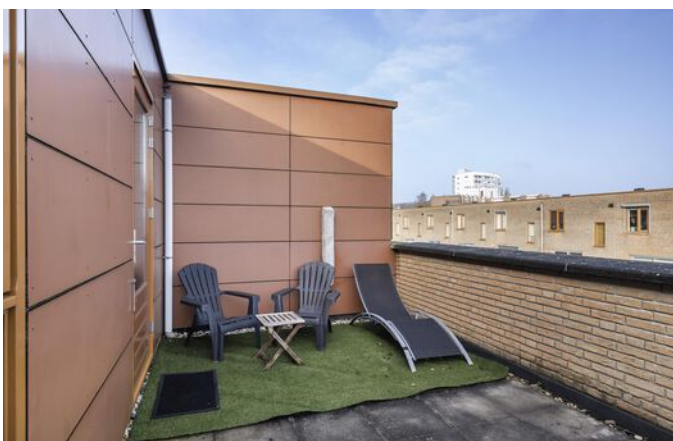
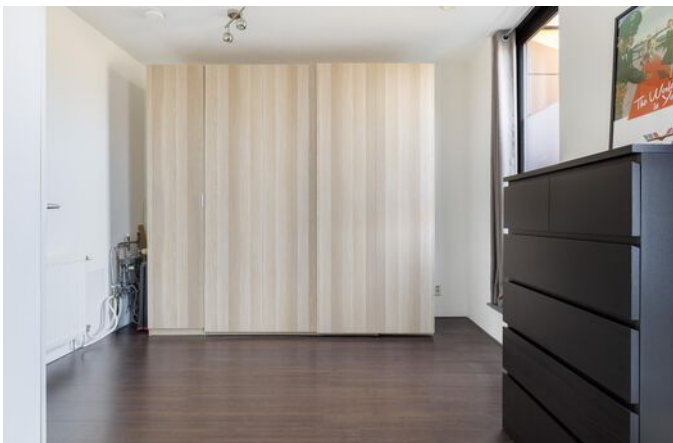




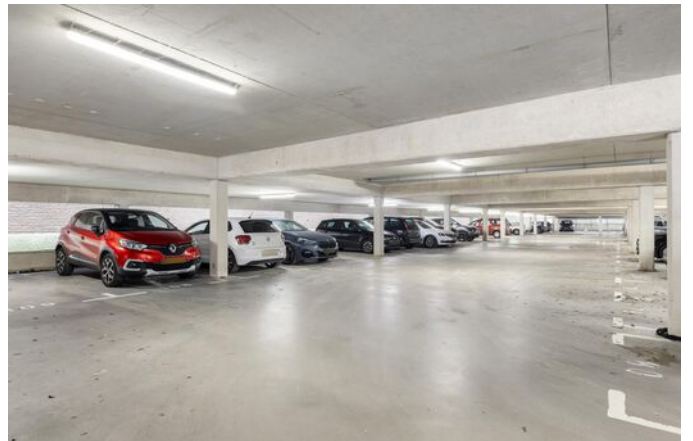
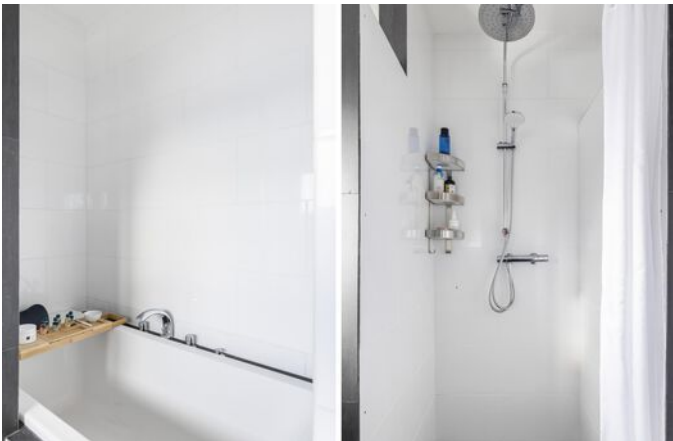








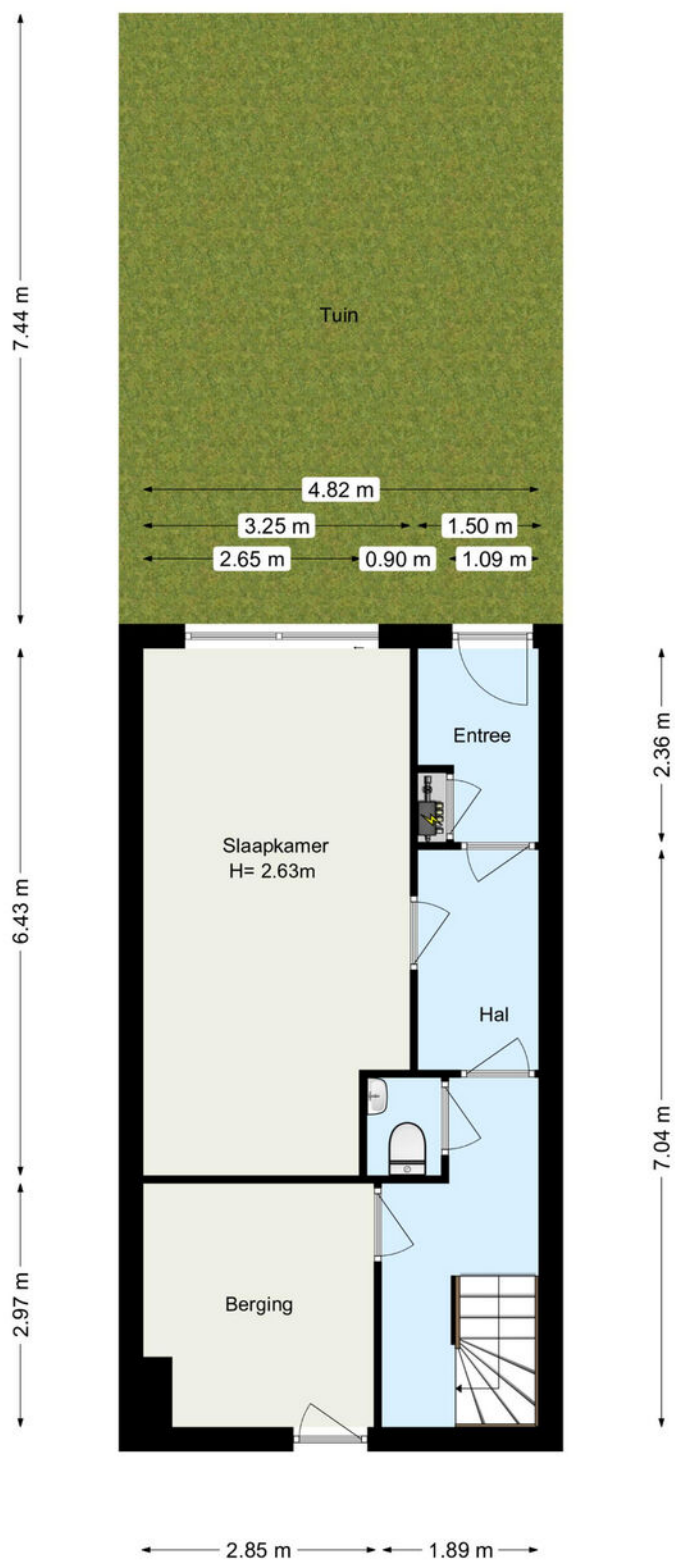




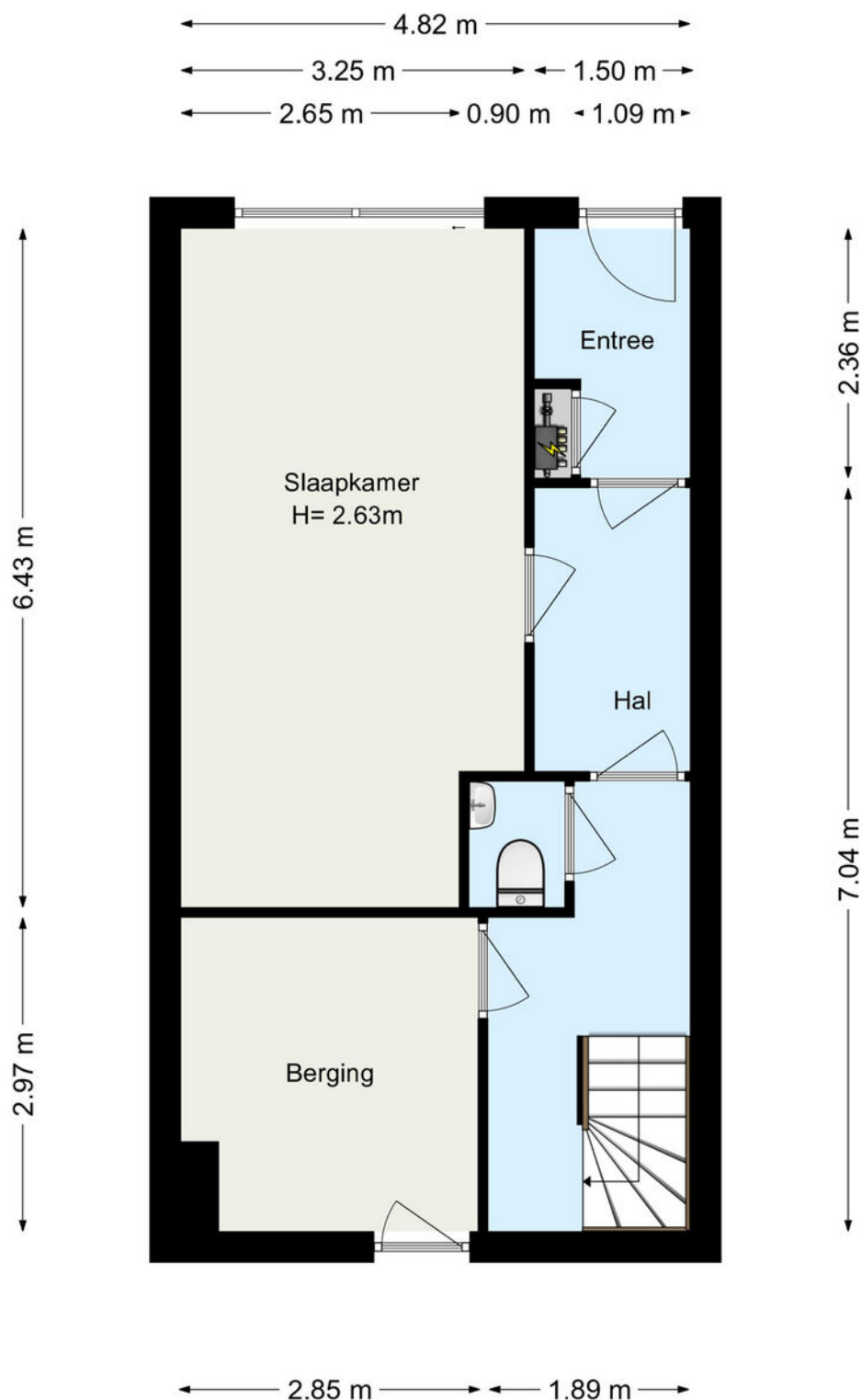




# PLATTEGROND

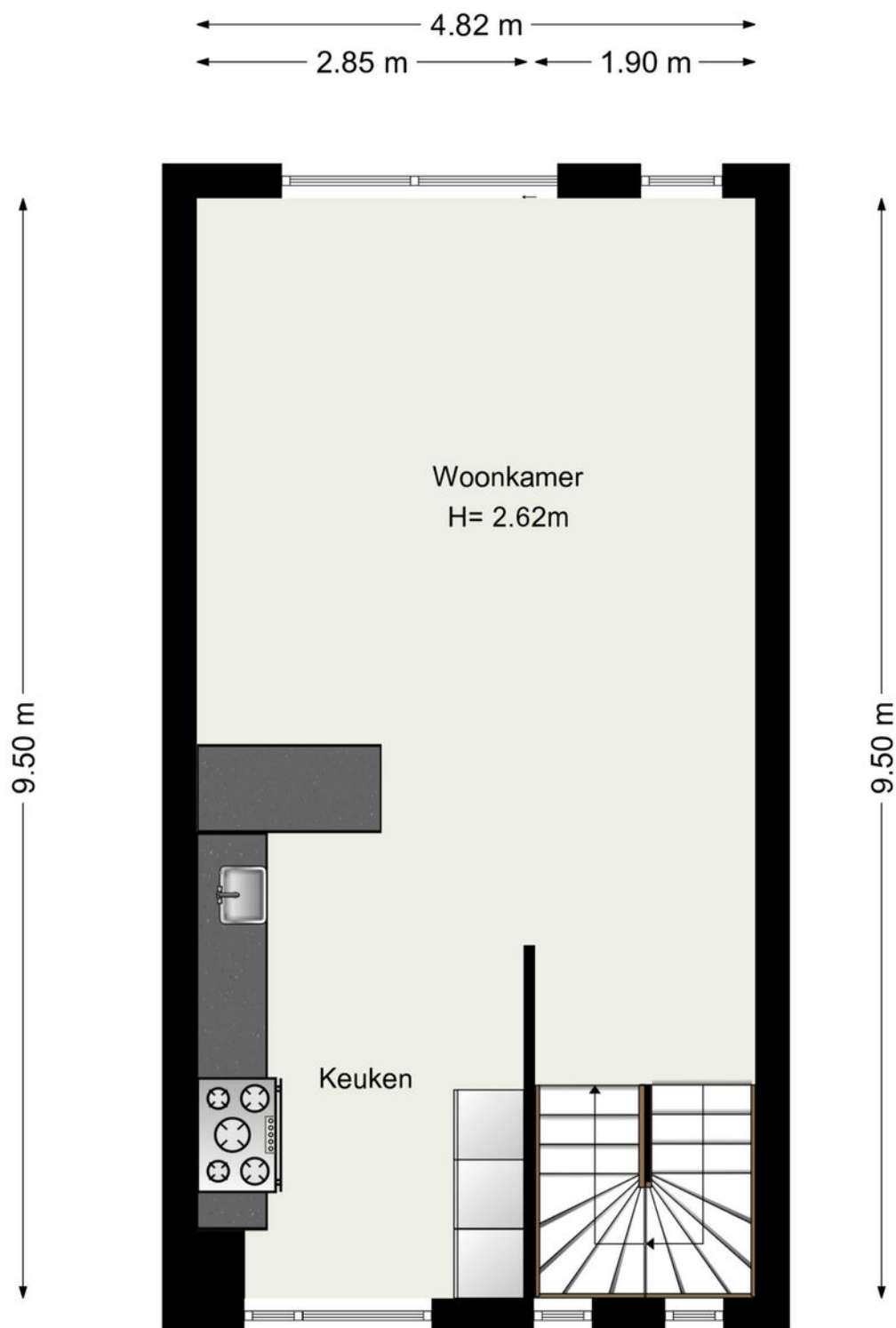


## PLATTEGROND

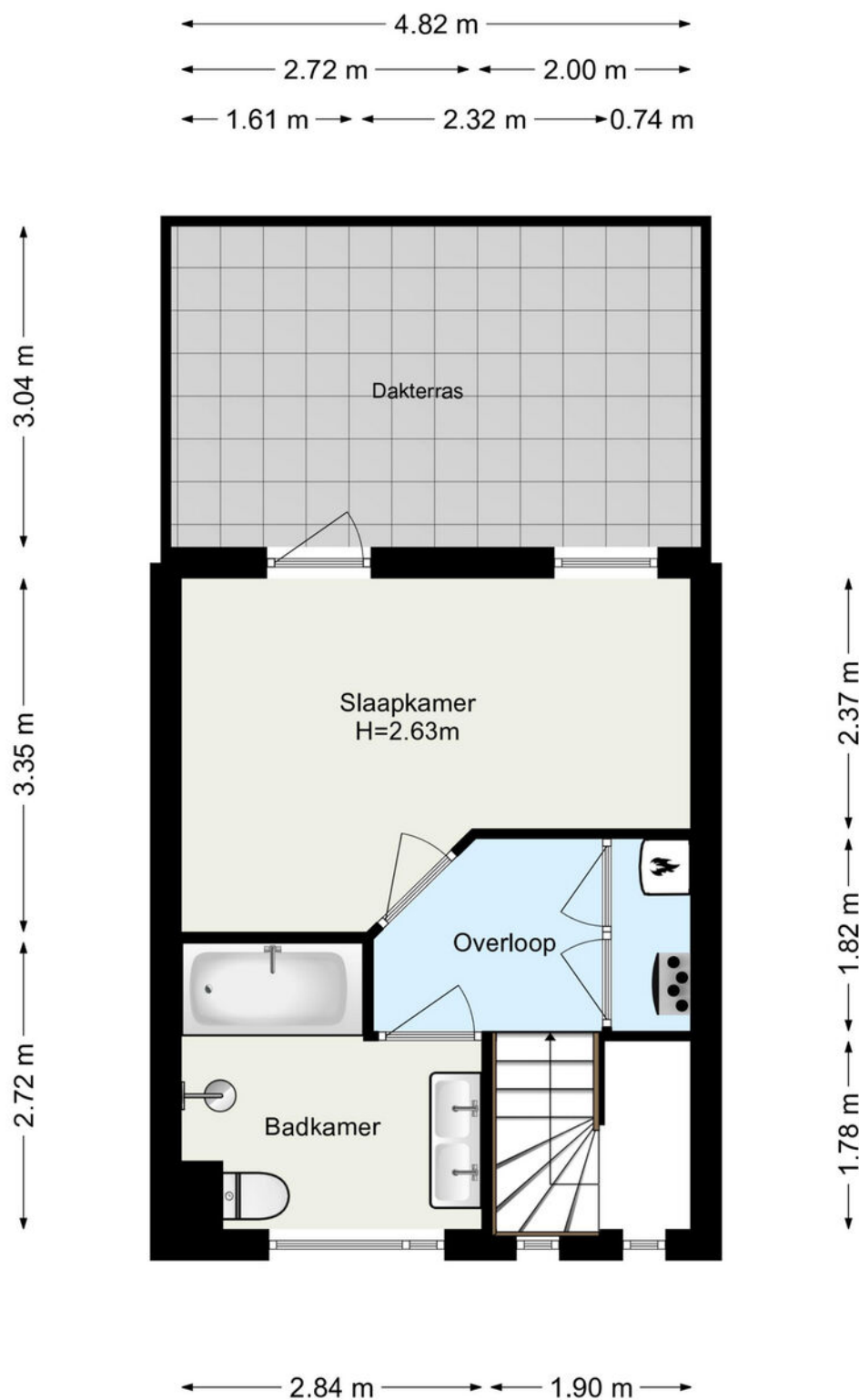




## PLATTEGROND

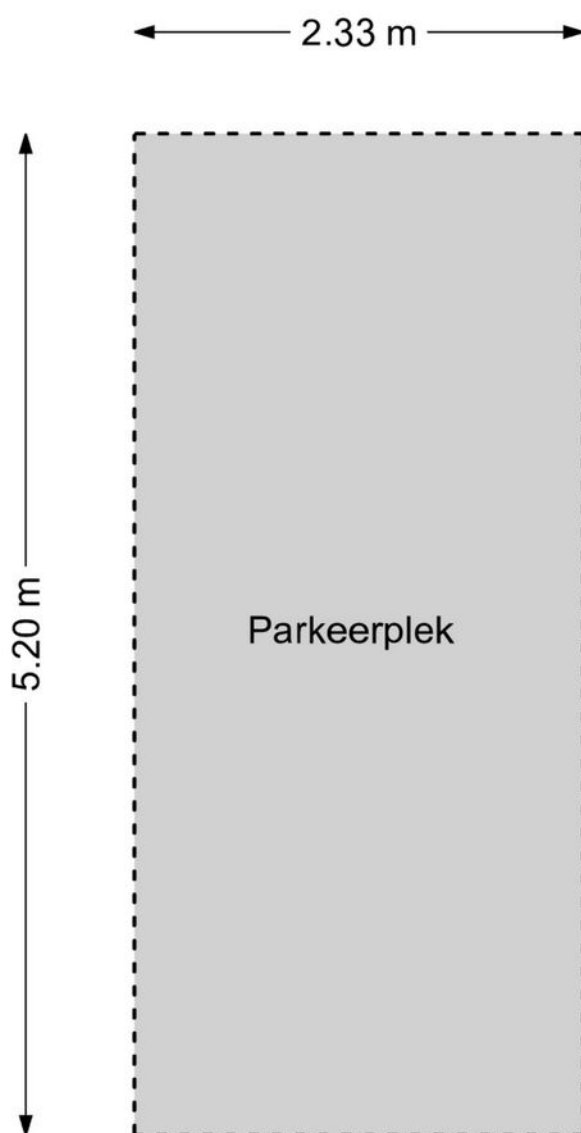


## PLATTEGROND



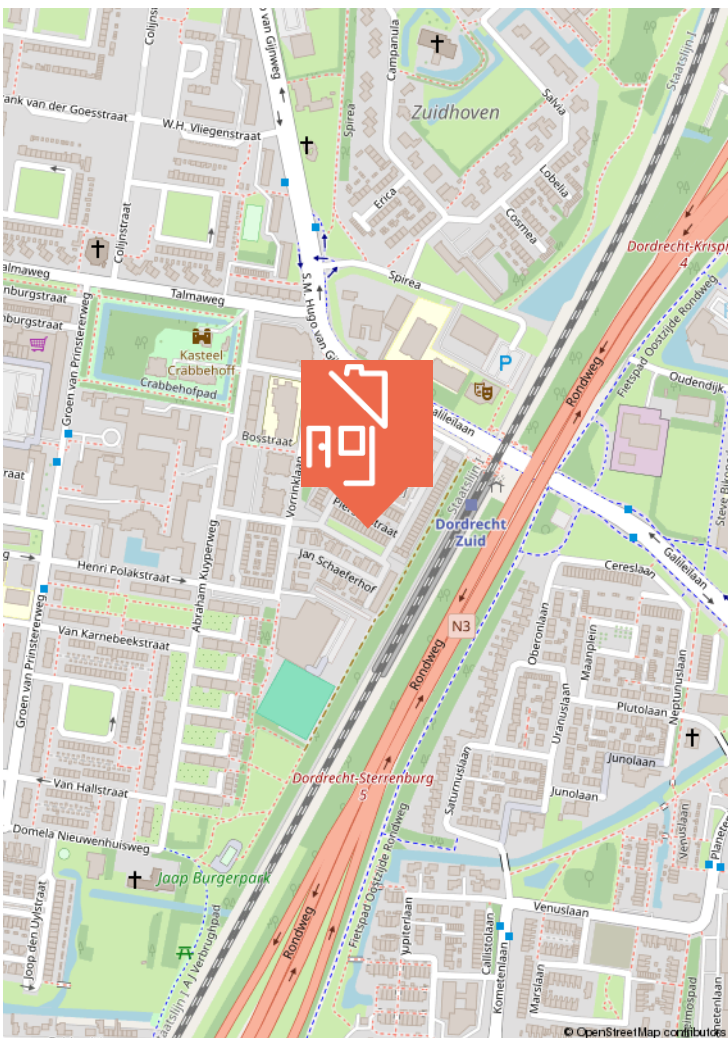
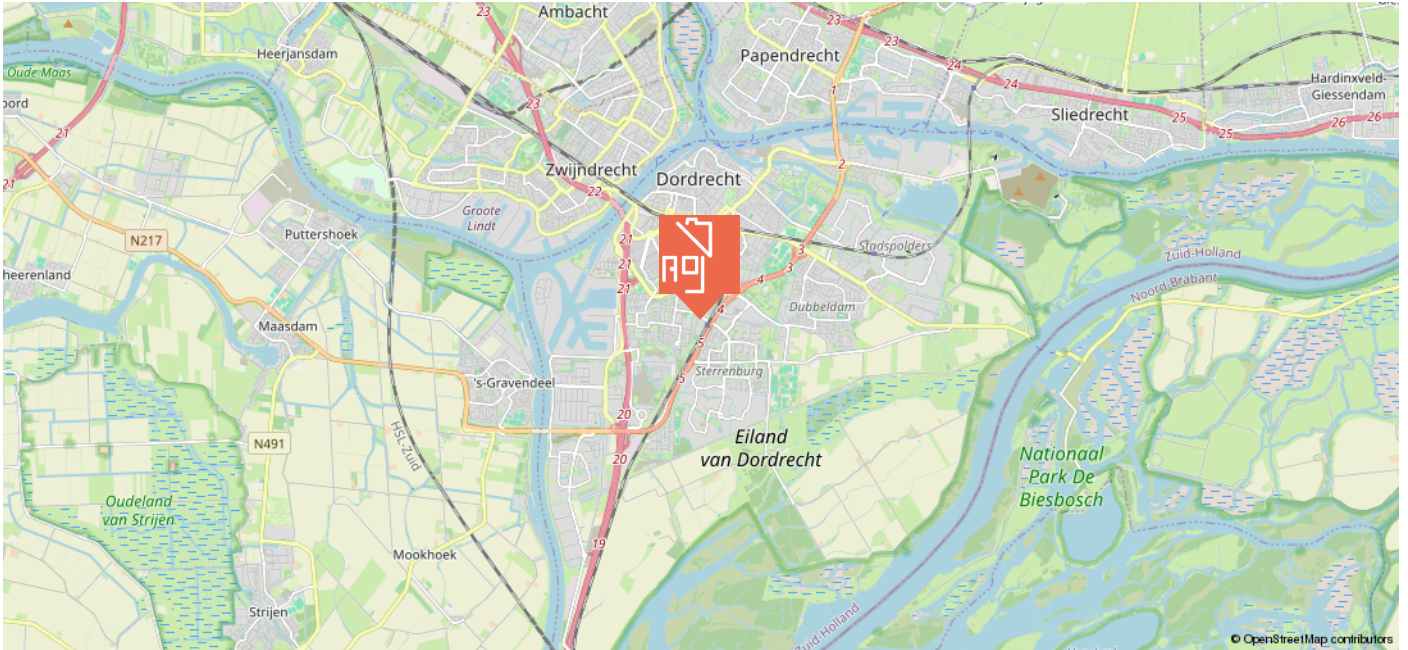


## PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

## LOCATIE





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                         |                                                                                         |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer<br/>Vastgestelde kadastrale grens<br/>Voorlopige kadastrale grens<br/>Administratieve kadastrale grens<br/>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht<br/>Sectie M<br/>Perceel 2868</p> | <p>kadaster</p>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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

