




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

BLEKERSDIJK 27 29

3311 LC DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 699.000,- K.K.



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



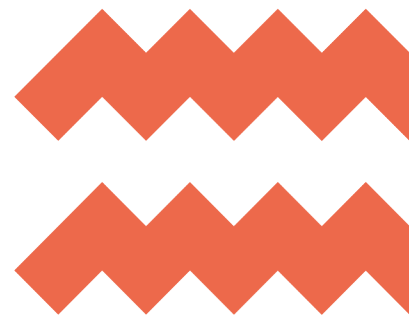
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	181 m ²
Inhoud	724 m ³
Bouwjaar	1899
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Wat is Dordrecht toch prachtig! De Blekersdijk is daar een mooi voorbeeld van. Een straat die net achter het gezellige centrum ligt met alle mogelijke voorzieningen op loopafstand. Vroeger zaten er in deze straat blekerijen waar je je wasgoed weer een frisse kleur kon geven. Tegenwoordig zijn deze er niet meer en is het een heerlijke straat geworden om in te wonen en (door de gemengde bestemming van de panden) te werken!

We hadden het al even over de ligging, de feiten: via de Visbrug loop je binnen 5 minuten de stad in, via de Singel ben je in ca. 8 minuten bij het NS-station en met 15/20 minuten treinen in hartje Rotterdam. Kinderen kunnen lopend naar bijvoorbeeld de school Vest (2 min) of de Bavinckschool (7 min). Jullie begrijpen ons punt?

Eigenlijk moet de omgeving je al overhalen om hier te komen kijken, maar dan..... Dit herenhuis is er één om he-le-maal verliefd op te worden!

Wat gelijk bij binnenkomst opvalt zijn de hoge plafonds MET ornamenten, de enorme woonkamer (met zeer toffe vloer en vloerverwarming), zwarte keuken en aangrenzende stadstuin. Boven 3 goede slaapkamers en de mogelijkheid om op zolder nog een keer 2 kamers (met badkamer) te maken. De details, de afwerking, de ligging, de tuin, een eigen achterom, zo veel plussen op 1 locatie zien we maar zelden.

Indeling:

Entree met glas-in-loodramen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, toilet en deur naar de woonkamer.

Meterkast met 12 groepen, aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag-en nachtstroom, glasvezel kabel.

Toilet, vrijhangend, gedeeltelijk betegelde wanden en fonteintje.

Onder de trap is een enorme ruimte voor bijvoorbeeld de garderobe, ook de gasmeter is hier gesitueerd.

Heerlijke woonkamer, extreem groot en breed met een prachtige, in 2022 door Alpon parket nieuw aangebrachte PVC vloer. Dit patroon hebben wij in ieder geval nog nooit gezien en wat werkt ie goed! Onder de PVC-vloer zit vloerverwarming. De plafonds zijn versierd met ornamenten wat het geheel echt afmaakt.

Keuken in wandopstelling achterin de kamer. De keuken is voorzien van een spoelbak, stoomoven, combimagnetron, grote koelkast, vriezer, vlakscherm afzuigkap, inductie kookplaat en vaatwasser.

Je kunt je eettafel neerzetten voor de dubbele openslaande deuren naar de tuin met heerlijk privé en groen uitzicht. Naast de stoom oven zit de opstelling van de CV ketel (2016).

Achtertuint met achterom en berging met overkapping, de berging is opgebouwd uit deels steen en deels hout. De achterom is afgesloten met een gedeeld hek.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met gestucte wanden, marmeren schouw, suite scheiding en deels glas-in-lood ramen, kurkvloer.

Slaapkamer 2, ook gelegen aan de voorzijde met vergelijkbare ramen, vloeren en wanden.



Slaapkamer 3, aan de achterzijde, heerlijk ruim, met eigen houtkachel (super sfeervol!) en openslaande deuren naar een enorm dakterras op de uitbouw van de begane grond. Op dit terras kun je tot laat de zon vangen, een superplek.

Badkamer met inloopdouche, bad met thermostaatkraan, wastafel, gedeeltelijk betegelde wanden.

Apart toilet, vrijhangend toilet, fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Tweede verdieping:

Enorme open zolder met zo veel mogelijkheden!

Op dit moment is er aan de voorzijde een verduisterend plisségordijn aanwezig en er is een ruimte aanwezig (voormalige badkamer) met de was apparatuur. Boven deze ruimte is bergruimte aanwezig.

De ruimte is keurig afgewerkt met stucwanden, kijk vooral ook even naar het plafond met de toffe houten balken zichtbaar tussen het stucwerk.

Algemeen:

De platte daken van de dakkapellen aan de achterzijde zijn geheel nieuw (2023). Dit was nodig omdat er tijdens het schilderwerk veel herstelwerk was aan boeidelen/zink/lood van deze dakkapellen.

Goot voorzijde vervangen 2021.

Schilderwerk 2022 voorzijde, achterzijde start 2022 en afgerond in 2023 (tezamen met houtwerkreparaties) afgerond door de gerenommeerde schilder Nijhoff.

Zwam verholpen en zwampreventie uitgevoerd in de kruipruimte in 2022, met 10 jaar garantie. Deel van de betonvloer vervangen in 2022, de woonkamer en een deel van de hal is voorzien van een beton vloer met vloerverwarming, de

verdiepingen zijn voorzien van houten vloeren. Dak in 2008 vernieuwd en geïsoleerd van buiten (volgens vorige eigenaren). 2016 Dak van binnen deel geïsoleerd (volgens opgave vorige eigenaren).

De grote achterpui op de begane grond is triple glas. Verder is in de woning dubbel glas in gebruik en voorzetramen. Er zit enkel glas in de voordeur en in de kleine kapel op de zolder. Muur waar de tv hangt is geïmpregneerd. Isolatieparels laten storten in de gehele kruipruimte om deze te isoleren en minder vochtig te maken in 2022.

Bijzonder genoeg heeft deze woning ooit 2 energie labels gekregen, 27 heeft C label en 29 een D label, het pand is echter wel volledig samengevoegd.

Fundering op houten palen, rapportage aanwezig (2021), handhavingstermijn 20 jaar, rapportage is inzichtelijk voor bezichtigers. Oplevering in overleg, voorkeur verkopers april of mei 2024.



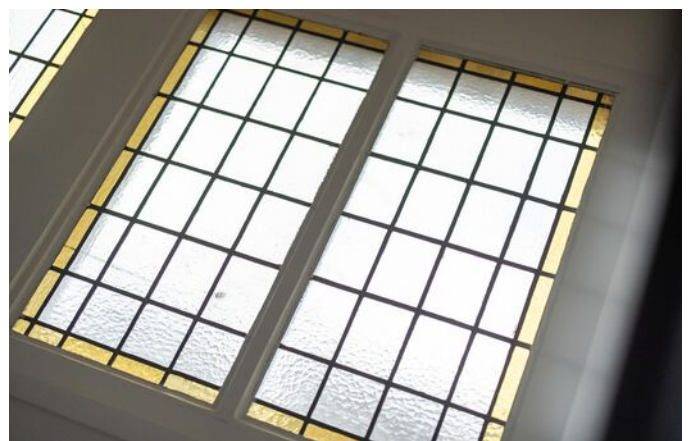


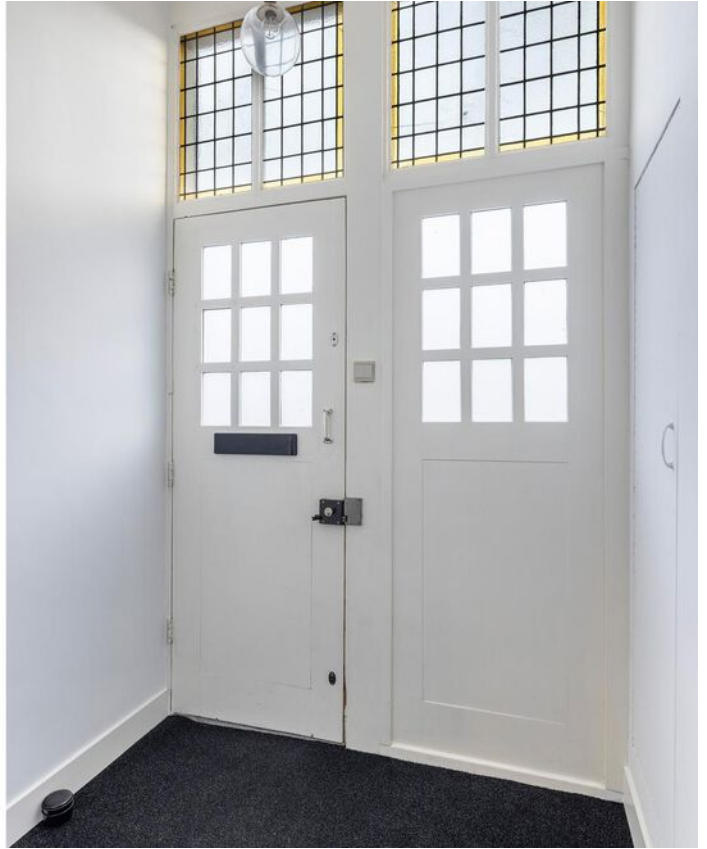
maarten

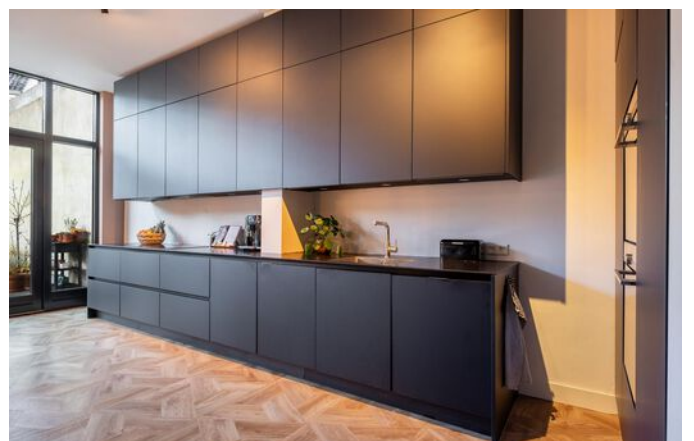
makelaardij
& hypotheek

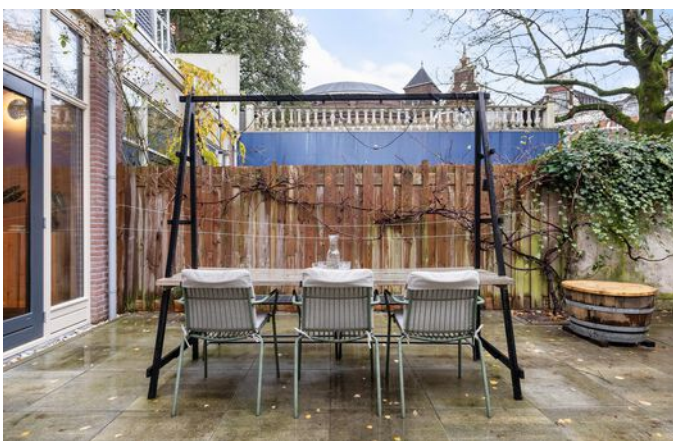
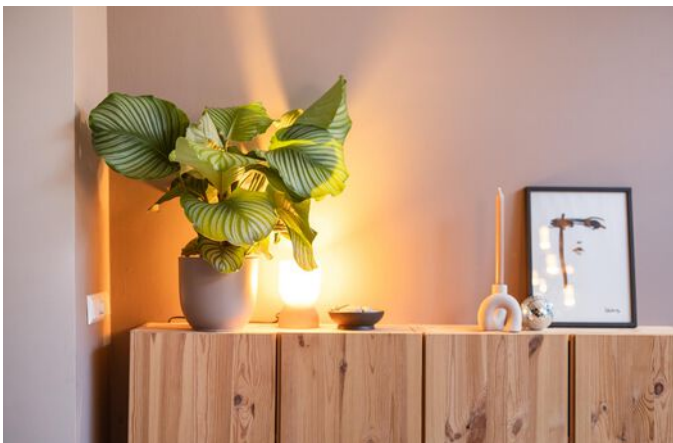












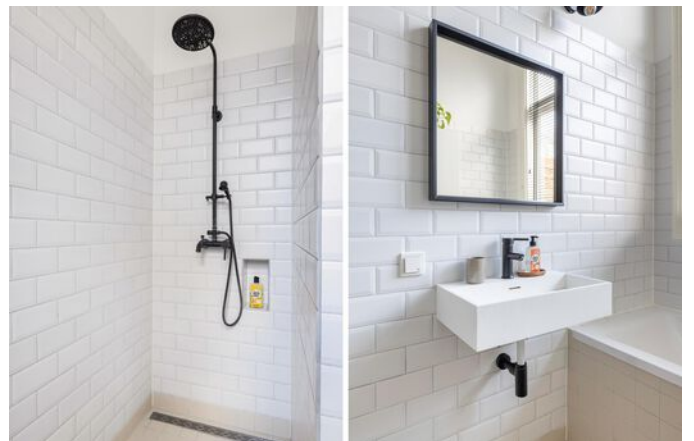


maarten

makelaardij
& hypotheek



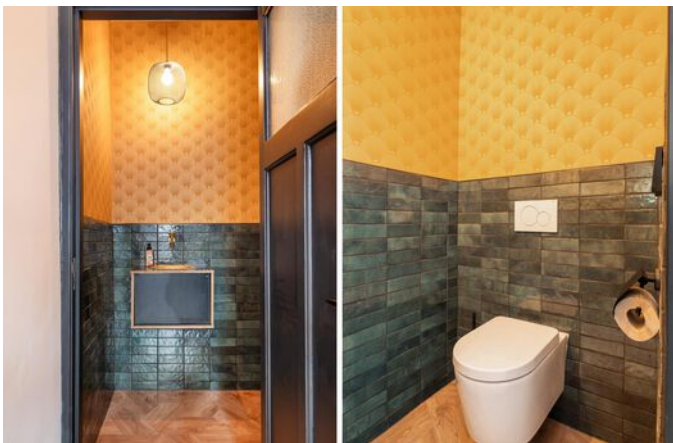






maarten

makelaardij
& hypotheek





maarten

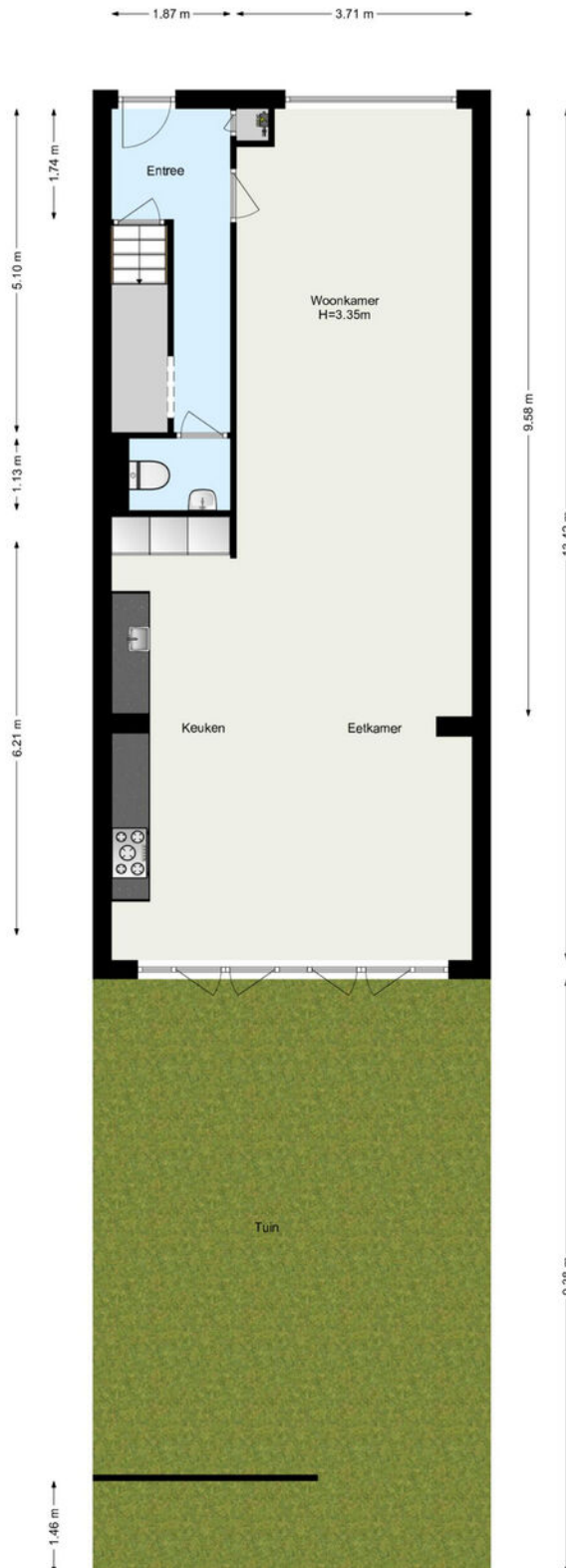
makelaardij
& hypotheek





maarten
makelaardij
& hypotheek

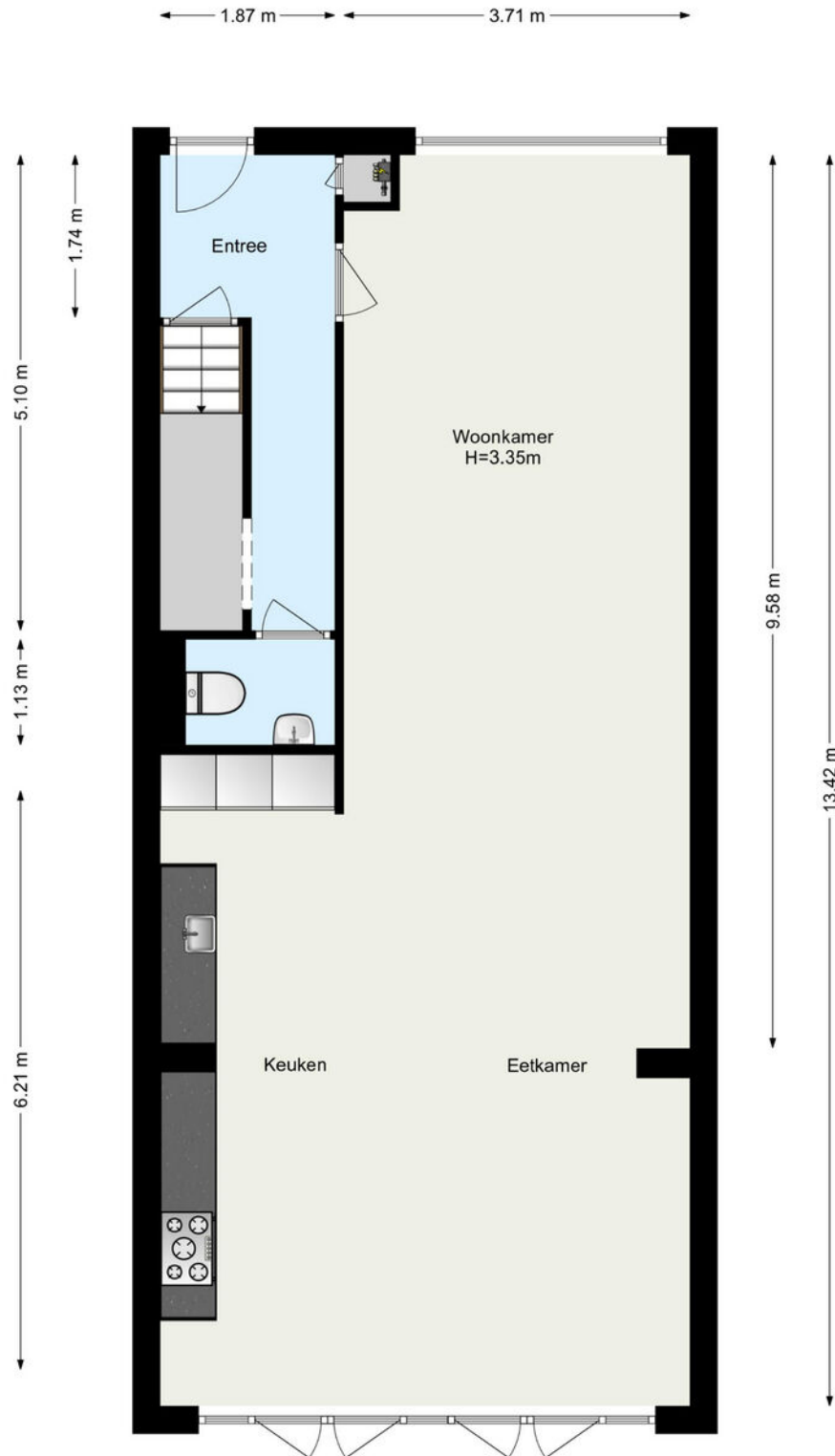
PLATTEGROND



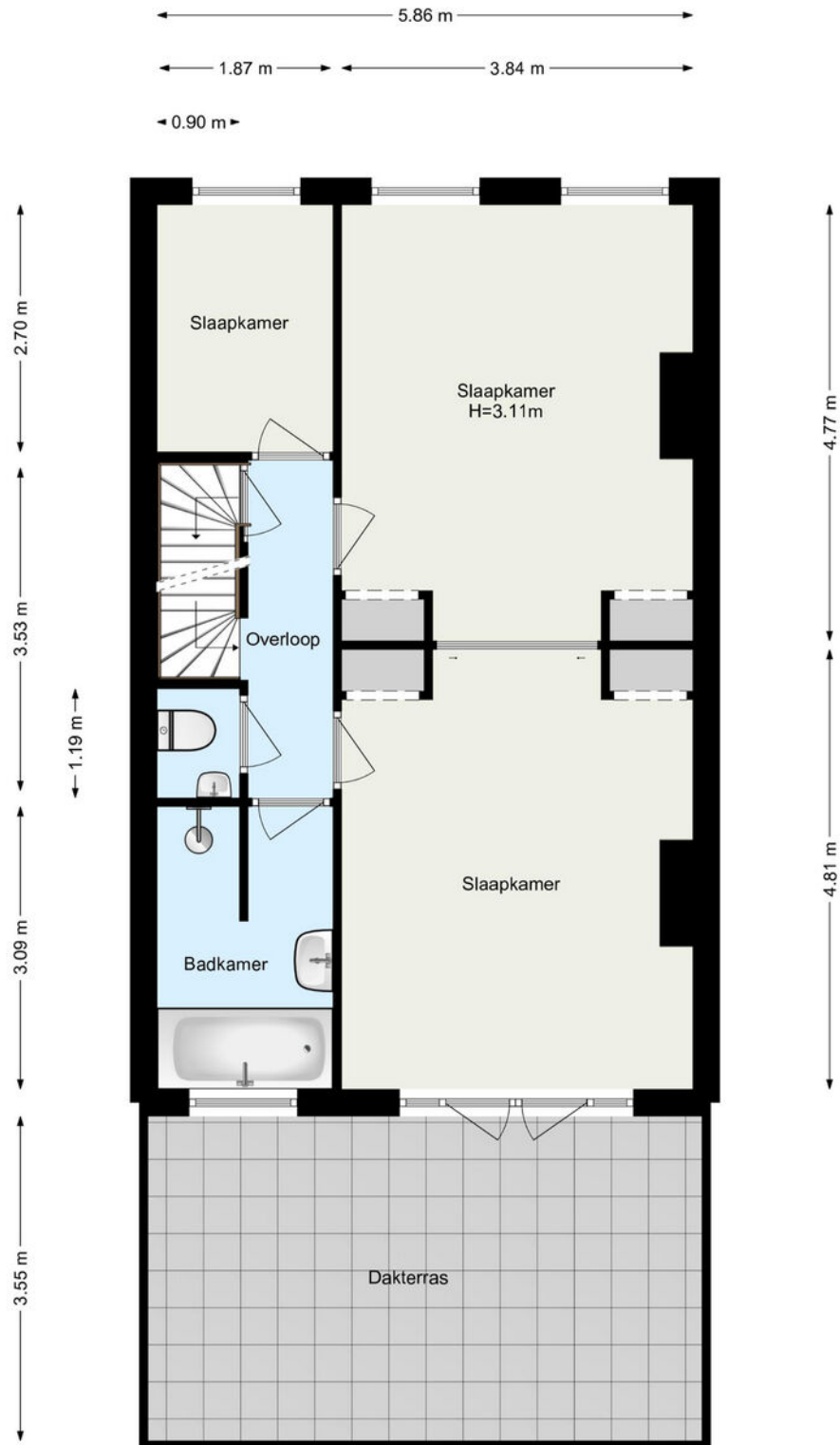
www.framemotion.nl

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

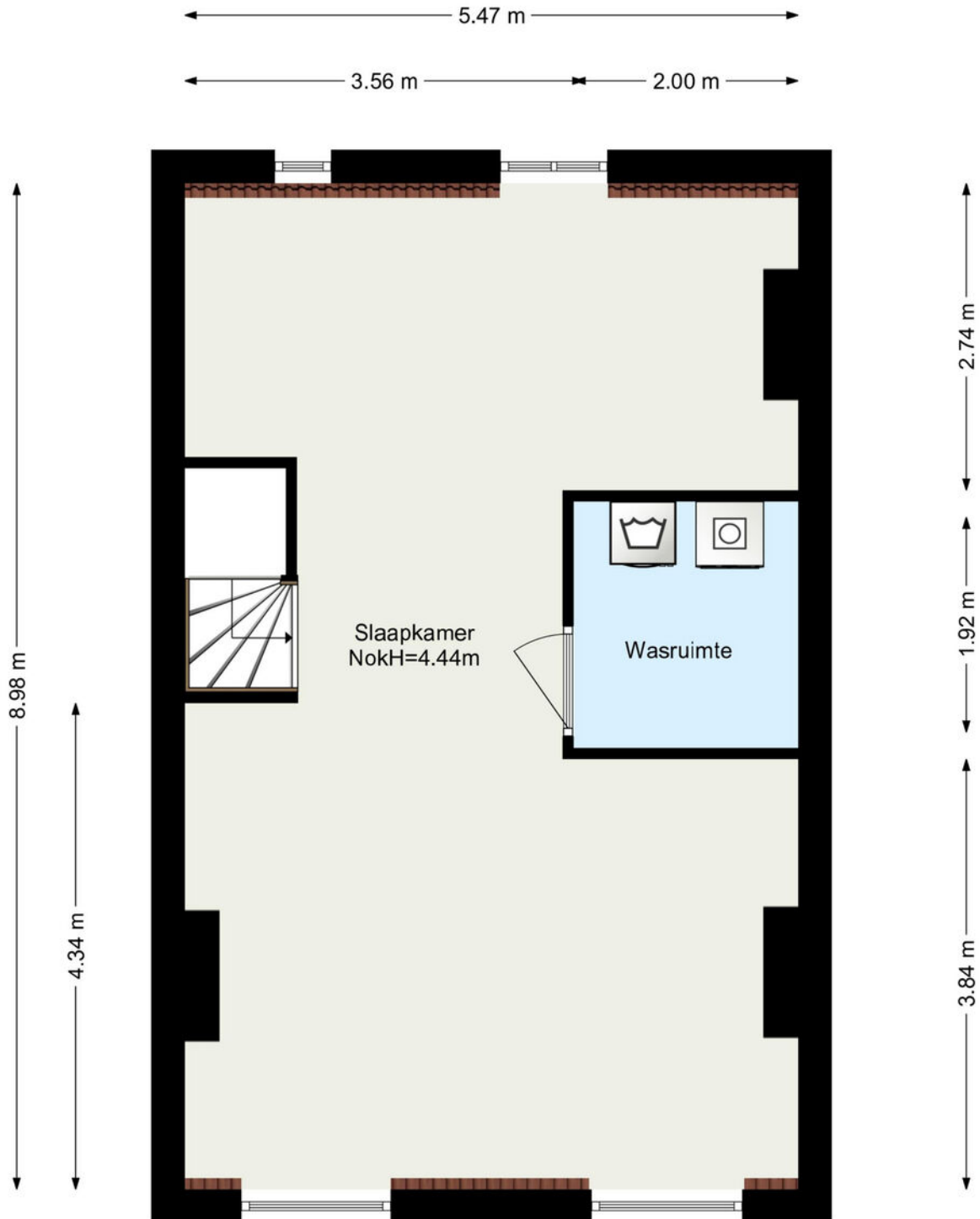
PLATTEGROND



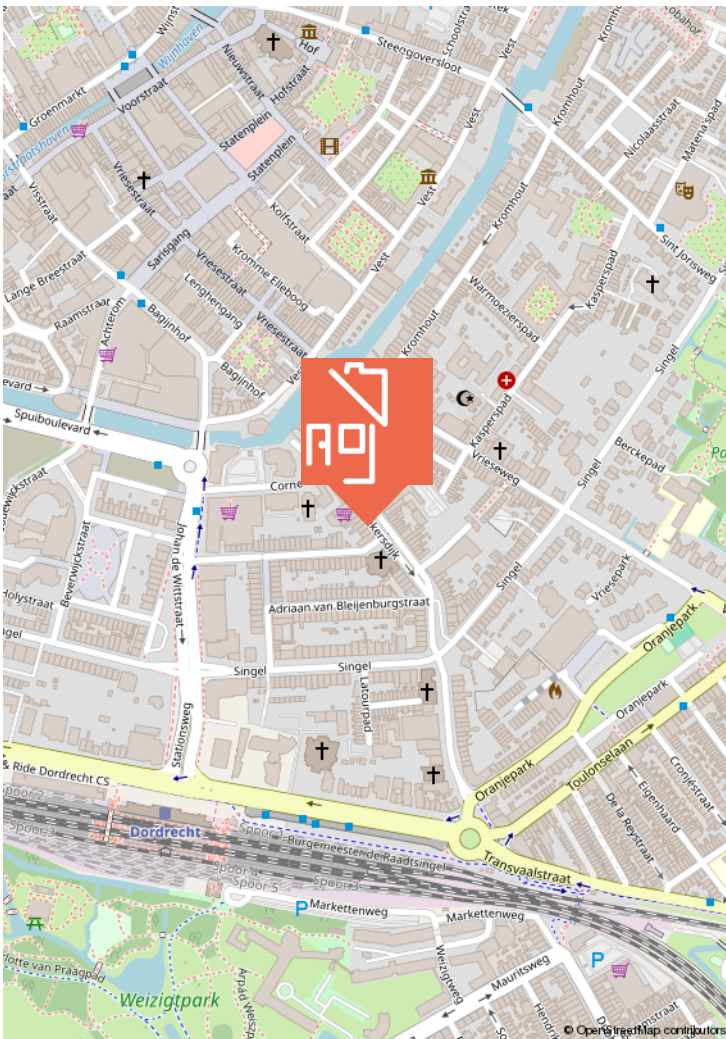
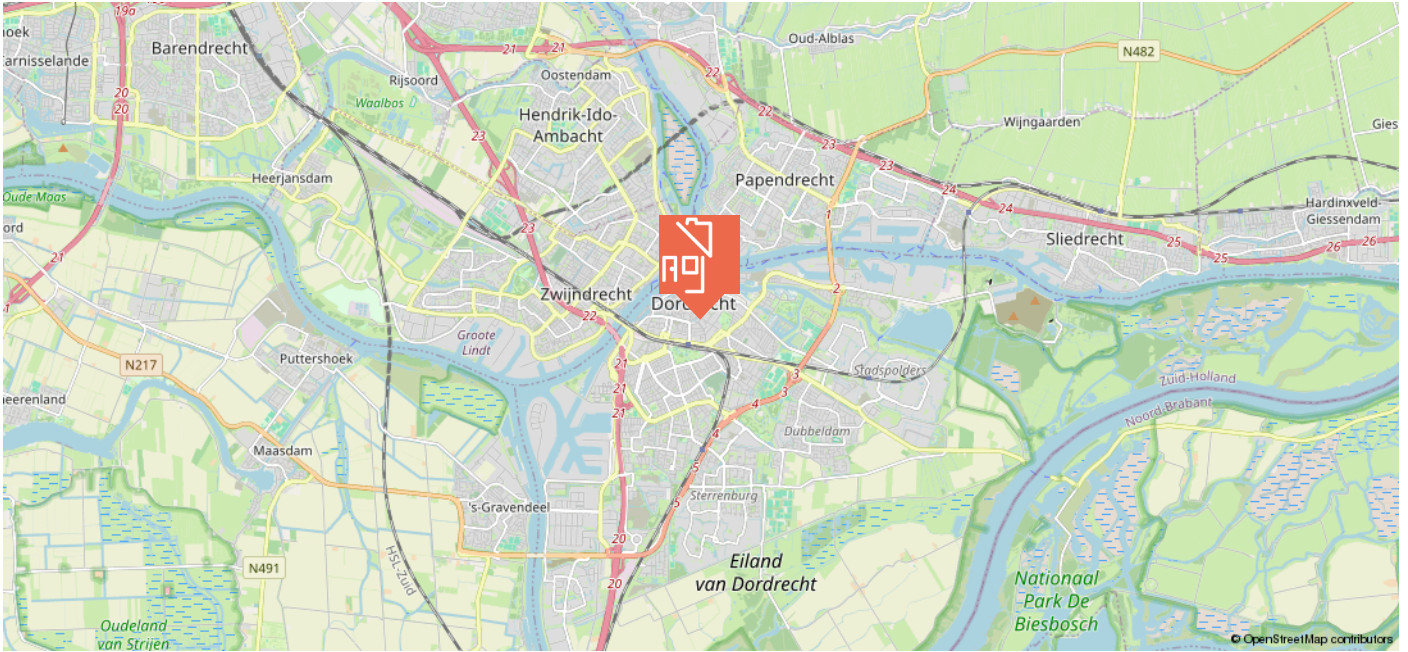
PLATTEGROND



PLATTEGROND



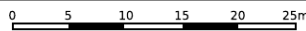
LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4000</p>	
--	---	---

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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](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 & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

