



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# WEESHUISSTRAAT 15

## 3311 SZ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 325.000,- 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    | 71 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 264 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1920               |
| Aantal kamers      | 4                  |
| Aantal slaapkamers | 2                  |
| Buitenruimte       | Achtertuint        |
| Verwarming         | c.v.-ketel         |
| Warm water         | c.v.-ketel         |
| Energie label      | F                  |



## OMSCHRIJVING

Dit huis is zó leuk verstoppt dat je het bijna voor jezelf wilt houden...

Maar hé, dan zouden we je deze leukerd midden in de Dordtse binnenstad onthouden – en dat zou gewoon zonde zijn!

Welkom aan de Weeshuisstraat 15, een snoezig huis uit 1920 dat zich verstoppt tussen de Voorstraat en de Steegoversloot. Je loopt zó het centrum in, maar zodra je hier binnenkomt, voelt het alsof je een eigen verborgen wereld instapt. De groene gevel vol bloempotten bij de voordeur geeft meteen dat frisse voorjaarsgevoel – wedden dat je meteen een foto maakt voor je Insta?

En dan die entree... Een voormalige garage die nu dienst doet als praktische binnenkomer met bergruimte voor ál je spullen én een plekje voor de was. Slim en verrassend! Binnen is het huis heerlijk licht en gezellig. De moderne keuken nodigt uit tot koken (of niet, want tja... met @hetmagazijn op kruipafstand is de verleiding groot om daar een hapje te gaan doen). Vanuit de bovenverdieping heb je zelfs zicht op hun terras – niet te vaak doen, hoor... Straks zit je elke avond aan de borrel.

De woonkamer is knus en doordacht ingericht, met meubels die je zo opzij schuift als je nét even wat meer ruimte nodig hebt. En de badkamer? Die is groter dan je verwacht. Echt zo'n plek waar je even uitgebreid wilt douchen zonder dat je tegen de muren aanstaat.

En dan de tuin... ZUIDWESTEN lieve mensen! Groen, groener, groenst met een berging achterin waar je tot in de late uurtjes heerlijk beschut zit. Denk; lange zomeravonden, kaarsjes aan, drankje erbij.

De verkoopster zegt het eigenlijk perfect: "Het fijne aan deze plek is dat je de gemakken van de stad binnen handbereik hebt. Als ik geen zin heb om te koken, loop ik de deur uit en binnen 5 minuten zit ik ergens fijn te eten."

Dat dus. Dit huis moet je niet alleen zien, je

moet 'm voelen. Kom sfeer proeven!

Indeling:

Begane grond:

Entree in de enorme berging/ garage, je leest het goed een auto past hierin! De ruimte beschikt nu over een was aansluiting en toegang tot de hal met trapopgang aan de achterzijde. Ook kun je vanuit deze hal met openslaande deuren in de tuin komen.

Meterkast met 6 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag-en nachtstroom, gasmeter en watermeter.

De tuin is heel diep, lekker zonnig en achterin de tuin is een houten berging aanwezig. In de berging staat nog een kozijn met deur die zou je achterin de berging kunnen monteren dan heb je zelfs een eigen achterom!

Eerste verdieping:

Deze hele verdieping is de woonverdieping met aan de voorzijde de woonkamer en aan de achterzijde de keuken en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De keuken en woonkamer zijn afgewerkt met een laminaat vloer en stuc wanden. Aan de voorzijde een schuifraam met origineel glas in lood raam erboven.

Wand opgestelde keuken met combi-oven, koelkast (2021), 5 pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw, vaatwasser, spoelbak en kokend water kraan (2021).



#### Tweede verdieping:

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

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met dakkapel en stuc wanden.

Slaapkamer 2 ook gelegen aan de voorzijde met dakkapel en stuc wanden.

Badkamer met wastafel, meubel, douche en thermostaatkraan, vrijhangend toilet en gedeeltelijk betegelde wanden, elektrische ventilatie.

#### Bergzolder:

Bergvliering in de nok met opstelling van de CV ketel (bouwjaar 2015).

#### Algemeen:

Bitumen vervangen 2023.

Goot achterzijde gerepareerd 2023.

Lood rondom dakkapel vervangen 2023.

Meterkast 2015 vervangen.

CV ketel 2015.

Beschermd stads-en dorpsgezicht en beeldbepalend pand.

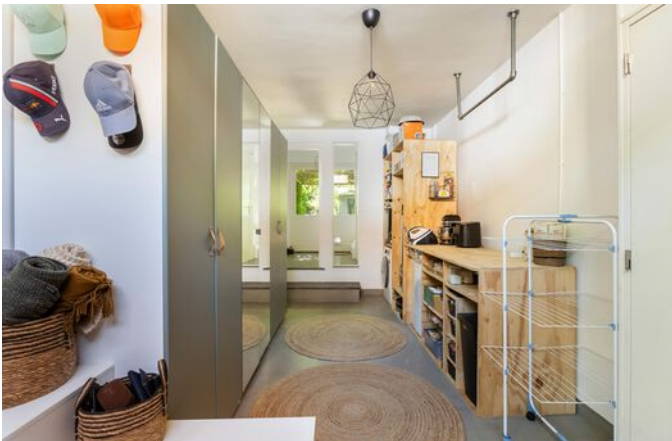
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

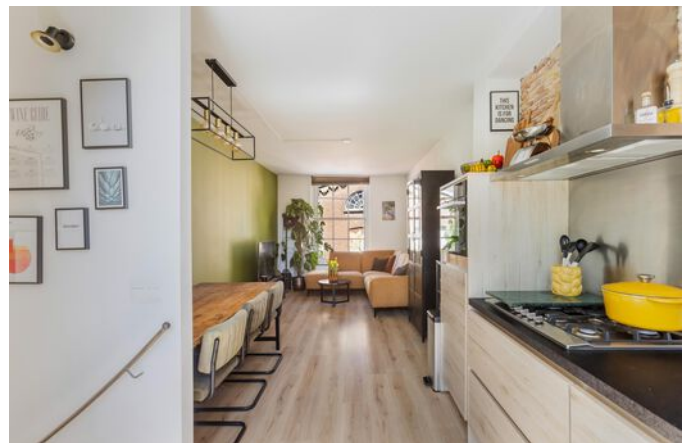
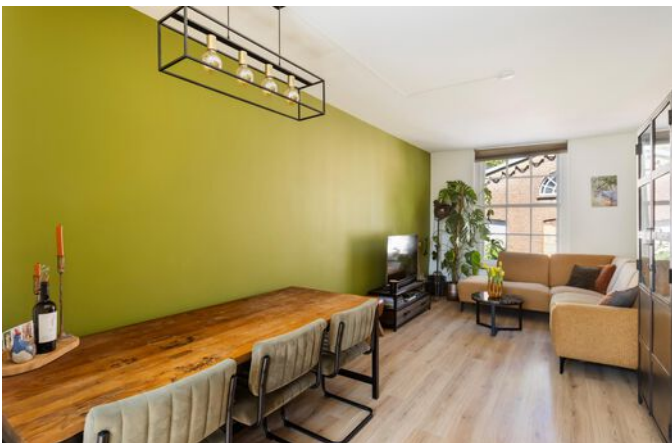


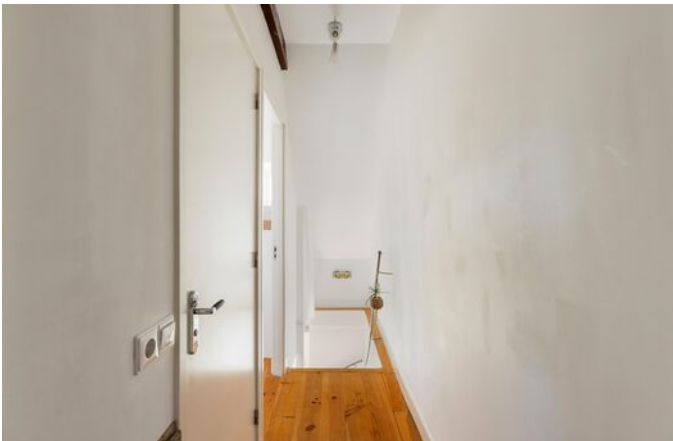


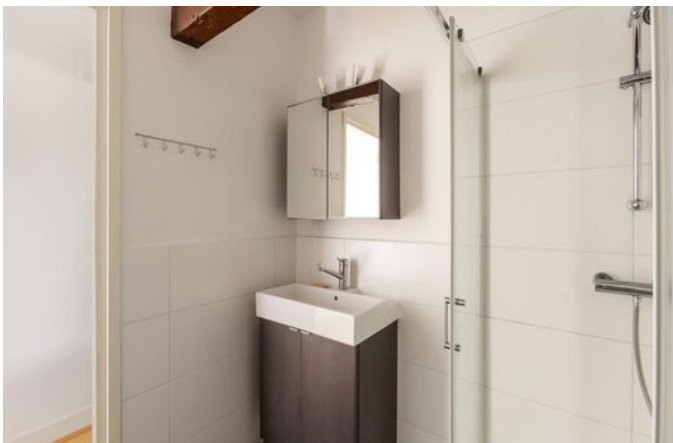








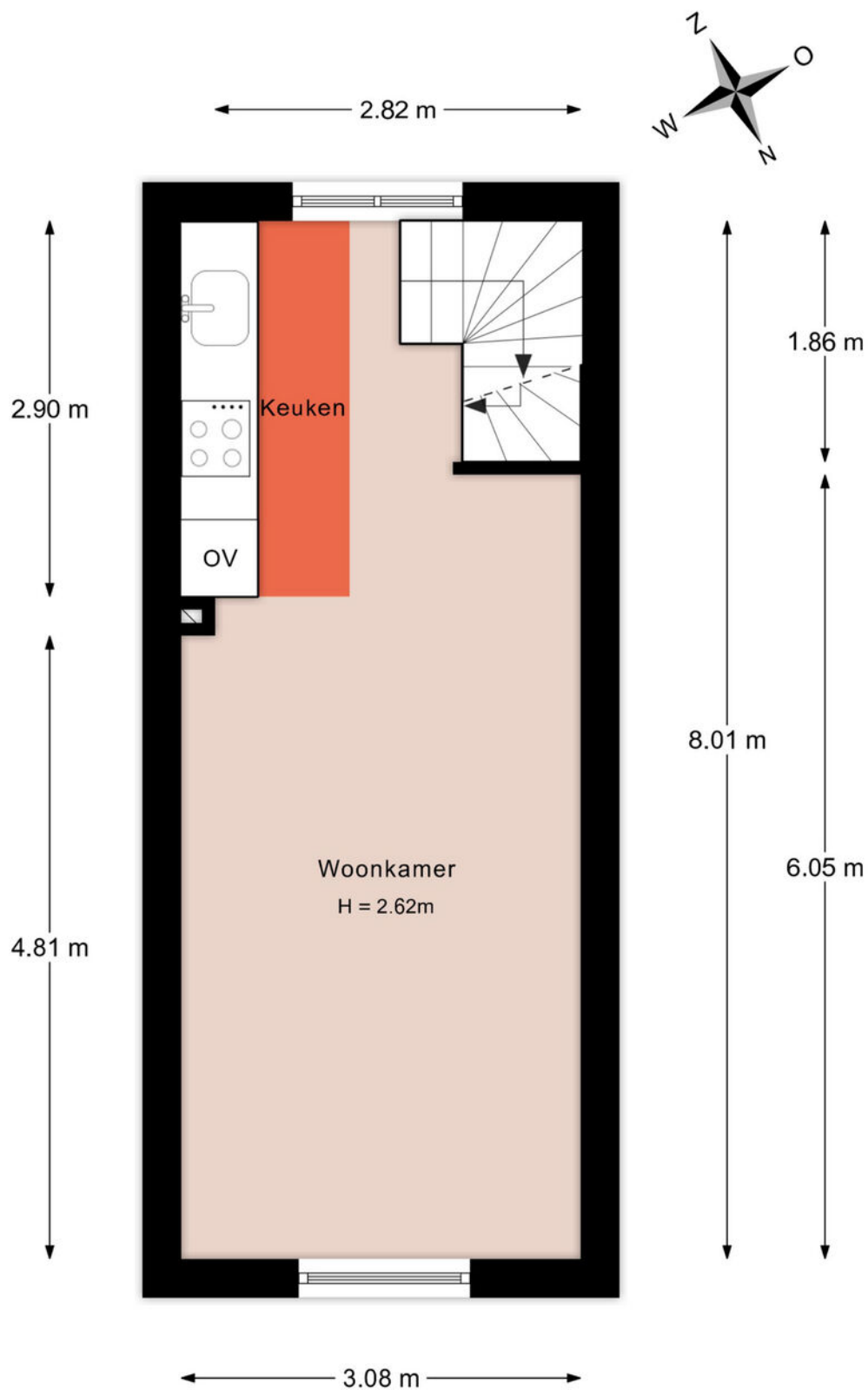






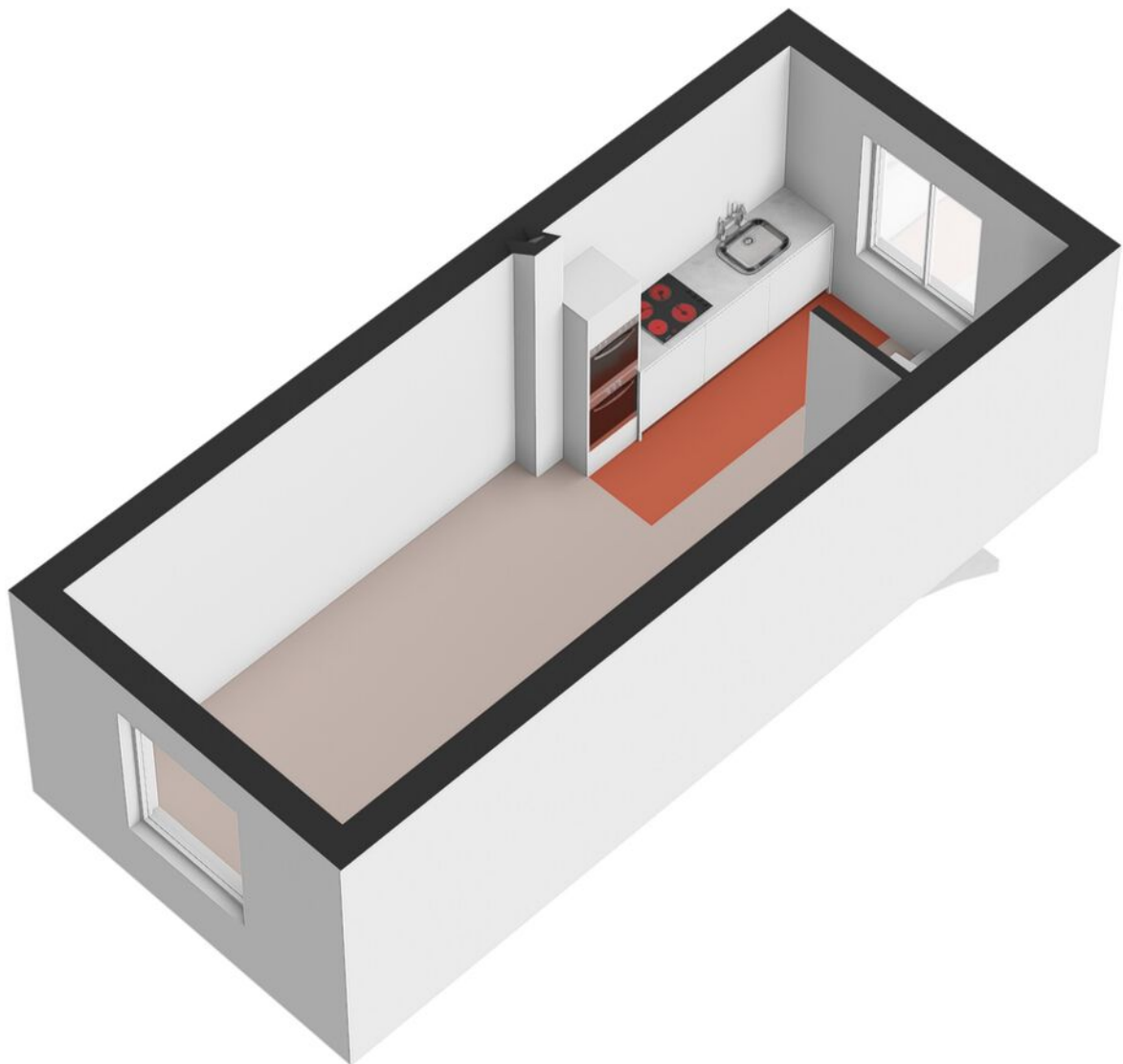


## PLATTEGROND

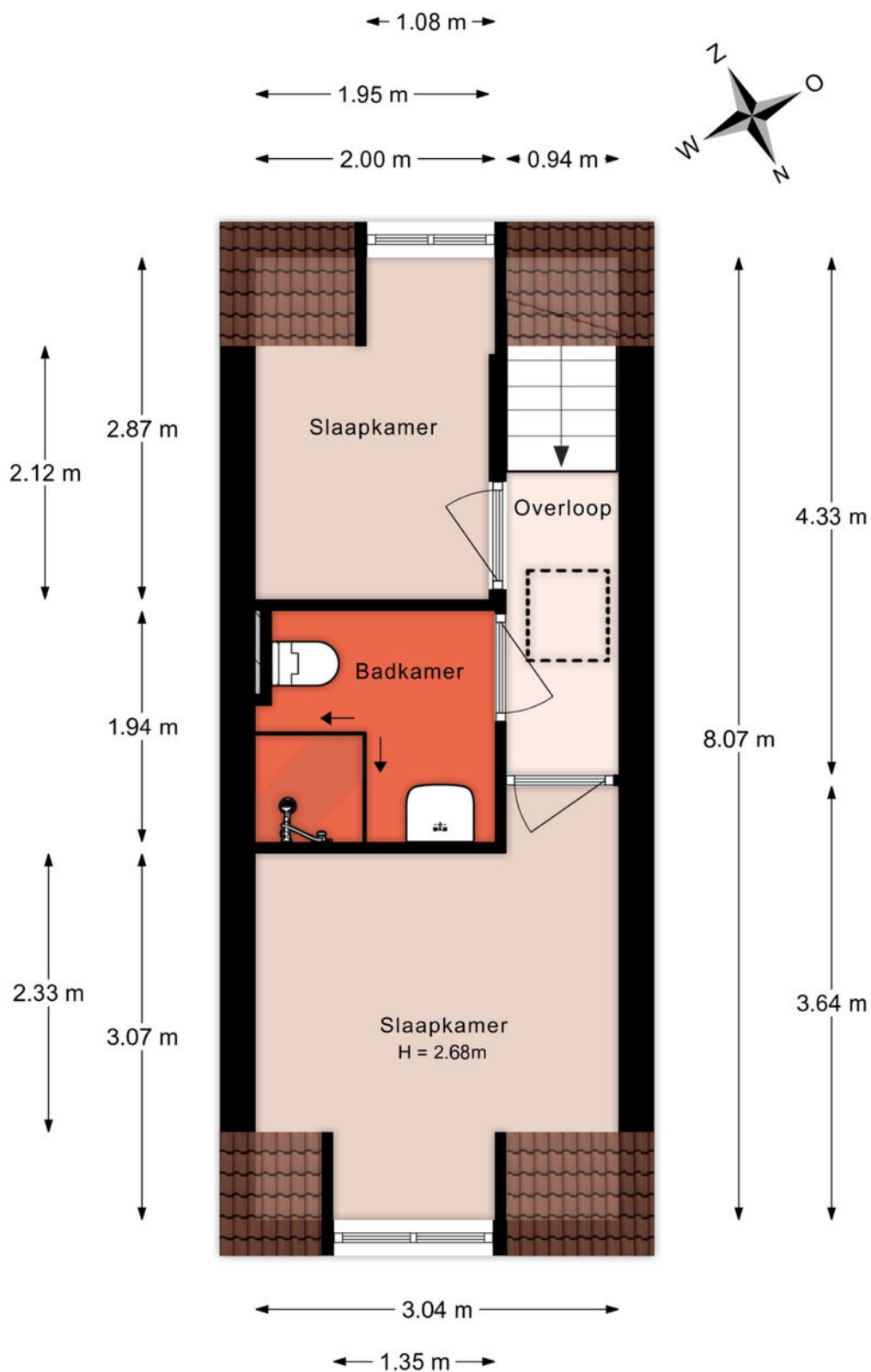


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND



## PLATTEGROND

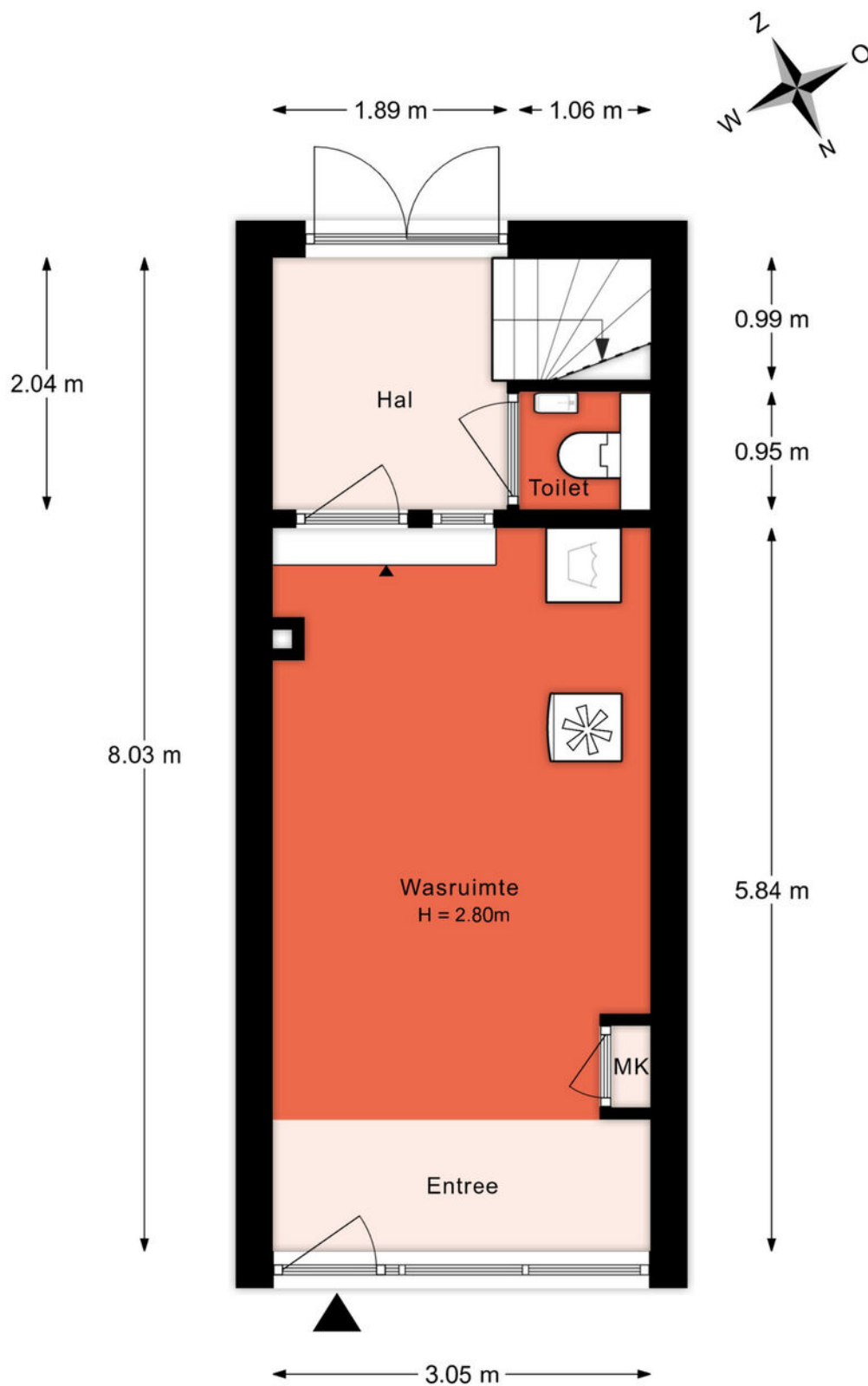


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND

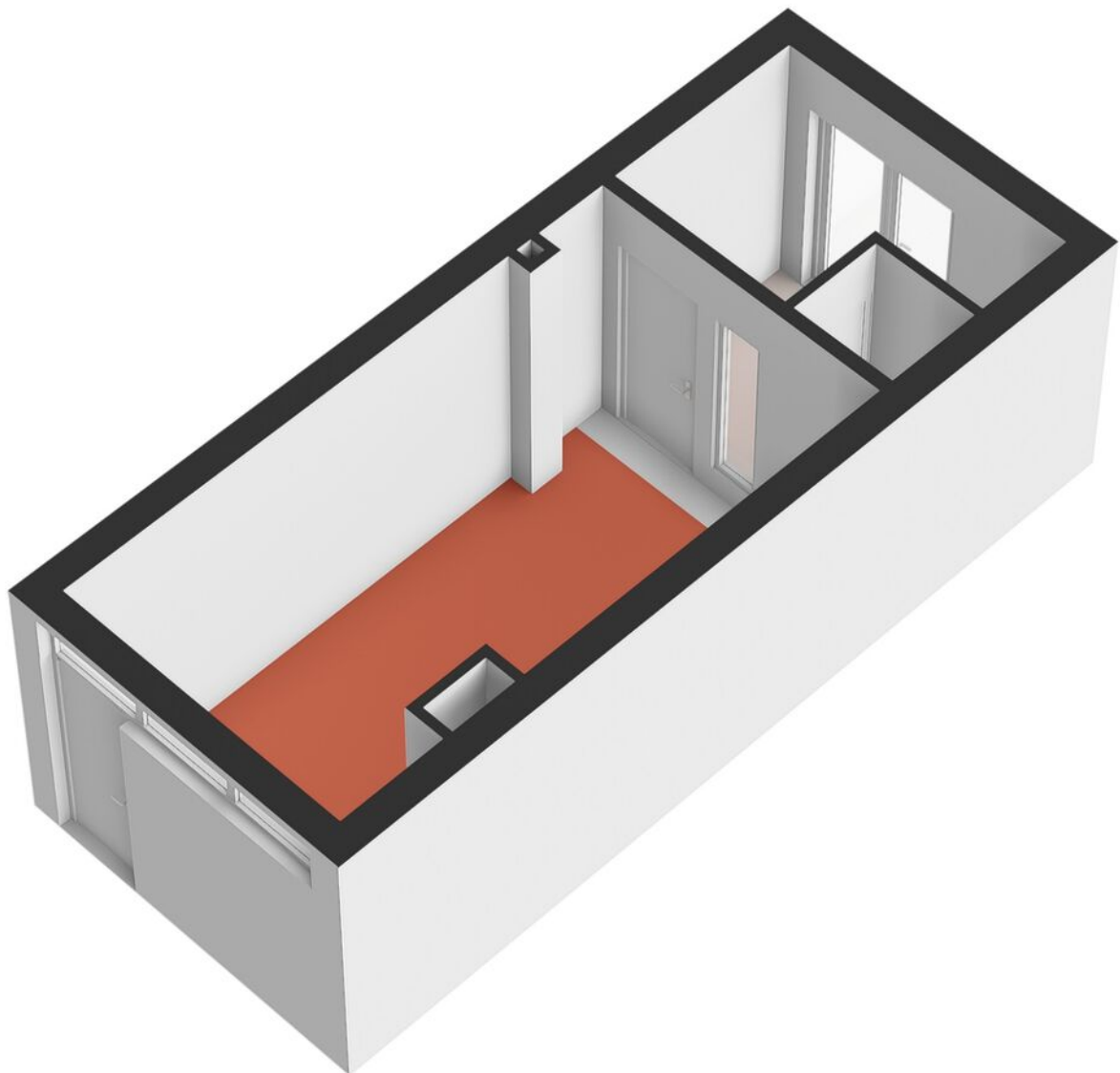


## PLATTEGROND

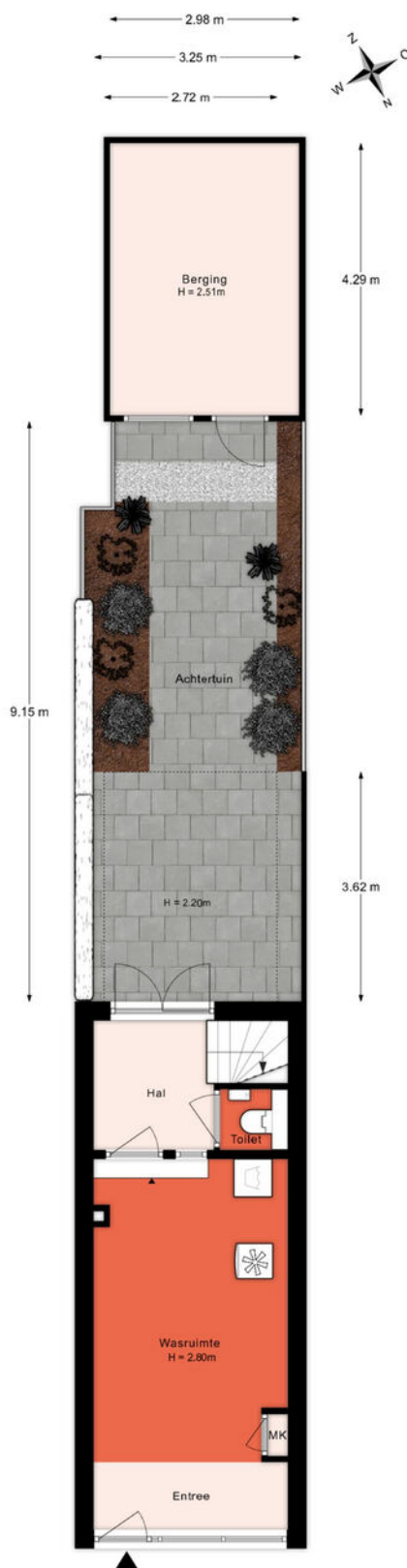


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND

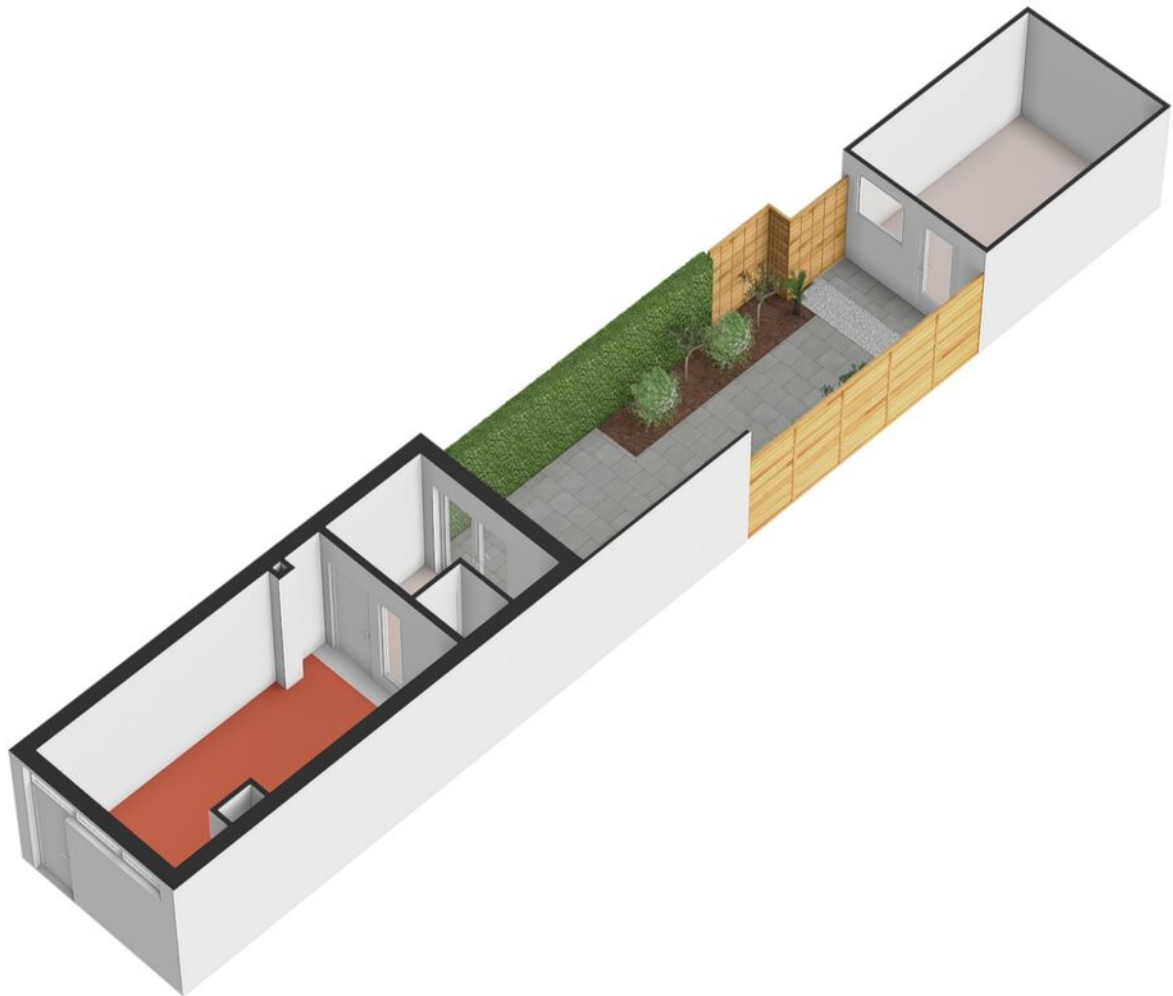


## PLATTEGROND

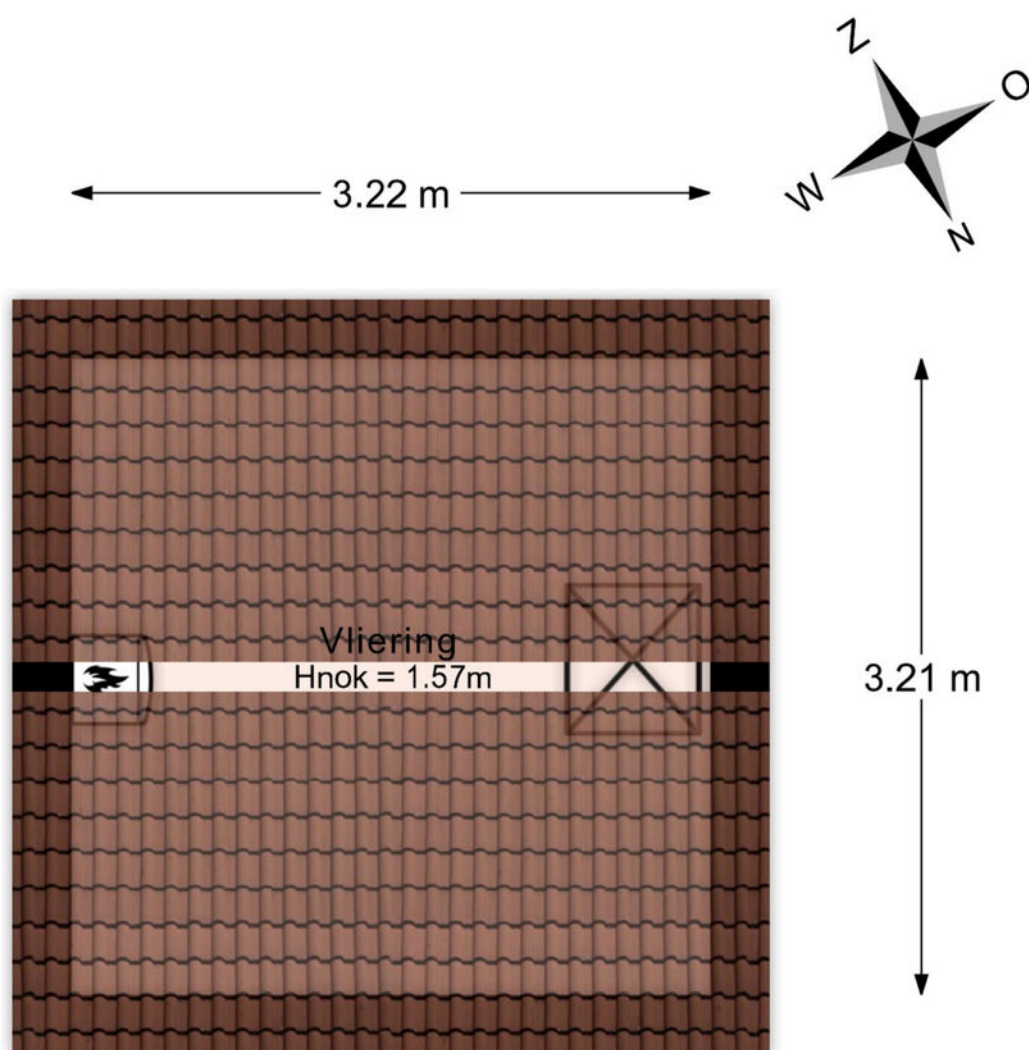


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND



## PLATTEGROND

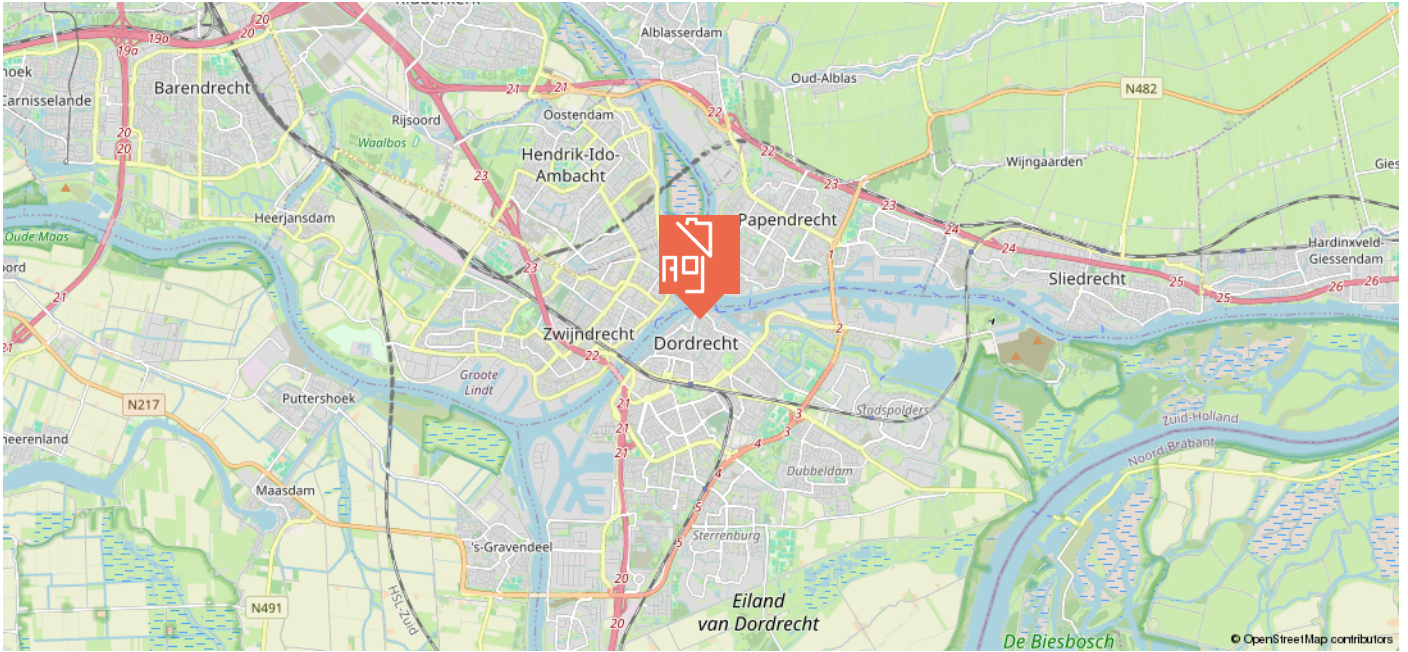


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND



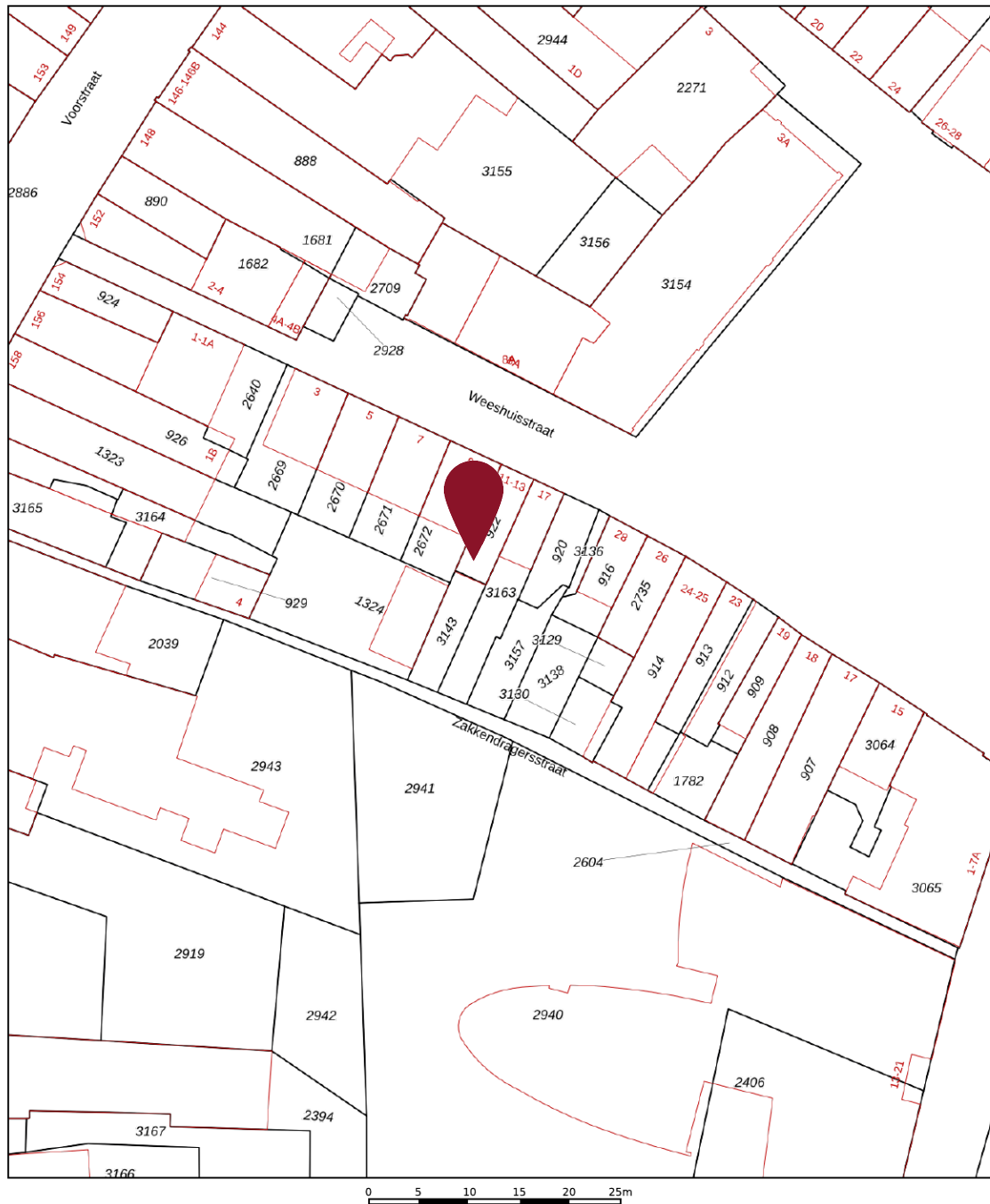
## LOCATIE



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                               |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 G</p> <p>Perceel 3163</p> | <p>kadaster</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 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 vestigingen in Rotterdam 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](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 23 25 44 79 (WhatsApp)

### Maarten Makelaardij & Hypotheeken

#### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed  
 **Ned.**