



  
**maarten**  
makelaardij  
& hypotheek

ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# DUBBELDAMSEWEG NOORD 64 3311 LX DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 390.000,- K.K.



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



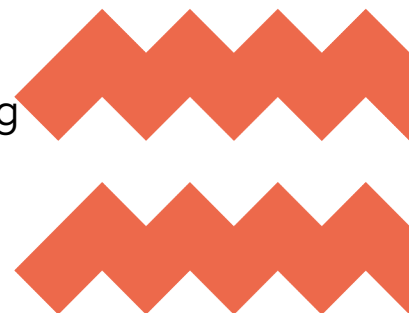
**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	appartement
<b>Woonoppervlakte</b>	95 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	411 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1934
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Buitenruimte</b>	loggia
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
<b>Energie label</b>	A



## OMSCHRIJVING

Op de hoek van de Dubbeldamseweg Noord en de Toulonselaan staat een prachtig monumentaal pand. Super centraal gelegen met op loopafstand het gezellige centrum van Dordrecht, het NS station en het Merwestein park. In totaal telt dit pand 7 luxe appartementen, nummer 64 is gelegen op de TOP verdieping, is prachtig afgewerkt en heeft als enige appartement de mooie dakconstructie in het zicht.

De woning beschikt over een moderne nieuwe keuken, badkamer en toilet, pvc vloer MET vloerverwarming als hoofdverwarming, 2 slaapkamers kamers, 2 grote eigen bergingen en de volledige woning heeft gestucte wanden en dak. Aan alles is gedacht, een prachtige comfortabele woning met energie label A!

Dit appartement is je tijd meer dan waard, kom vooral bezichtigen en beslis zelf!

Indeling:

Afgesloten hal met brievenbussen en bellen tableau, meterkast en trapopgang.

Derde verdieping:

Overloop met directe toegang tot 2 bergingen en toegang tot de woning.

Het eerste dat opvalt in de woonkamer is de prachtige dakconstructie en het moderne balkon wat net is aangelegd en uitkijkt over de wijk. De woonkamer telt in totaal 3 dakramen en is heerlijk ruime, A- symmetrische en speelse indeling.

Doorgang naar de op maat gemaakte keuken voorzien van een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriezer en vaatwasser. Via de keuken en afgesloten hal toegang tot de slaapvertrekken, het toilet, de badkamer en de bijkeuken. Doorgang naar de op maat gemaakte keuken voorzien van een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriezer en vaatwasser. Via de keuken en afgesloten hal toegang tot de slaapvertrekken, het toilet, de badkamer en de bijkeuken.

Toilet, vrijhangend, voorzien van fonteintje.

Badkamer met inloopdouche, thermostaatkraan, bad, wastafel en meubel.

Bijkeuken met opstelling van de was apparatuur, mechanische ventilatie en de CV ketel (merk Intergas, bouwjaar 2023).

Slaapkamer 1 met 2 dakramen.

Slaapkamer 2 met grote dakkapel, heerlijke master suite met veel lichtinval en sfeervolle hoekjes.



Algemeen:

- de woonoppervlakte van deze woning is 95m<sup>2</sup>, de 125m<sup>2</sup> die in de kenmerken genoemd staat is gebaseerd op het vloeroppervlak, doordat de woning onder het dak ligt is er dus meer vloeroppervlak voorhanden en is de woning dus ook optisch en in gebruik een stuk ruimer dan de 95m<sup>2</sup>.
- Op 11 januari 2024 is het pand officieel gesplitst in appartementen, binnenkort zullen de gegevens van de Kamer van Koophandel voorhanden zijn evenals de kopie verzekering van het gebouw.
- De Vereniging van Eigenaren zal door de ontwikkelaar opgestart worden waarna de kopers van de 7 appartementen deze gezamenlijk overnemen.
- De woning is volledig gerenoveerd in 2023: leidingwerk, riolering, keuken, badkamer, toilet, vloerafwerking, stucwanden, isolatie.
- Betreft een gemeentelijk monument en Rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.
- Dak volledig vervangen in 2022.
- Deels voorzien van volledig nieuwe kozijnen en HR++ glas.
- Bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren staat nog niet vast maar zal circa 112 euro bedragen.
- Mogelijkheid om je fiets te parkeren in de gezamenlijke fietsenberging op de begane grond.
- Vergunning parkeren van toepassing.
- Overdracht via project notaris: Lint notarissen Lekkerkerk

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.









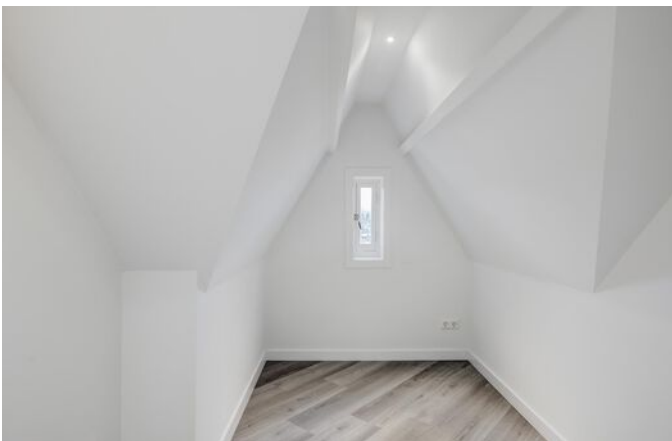


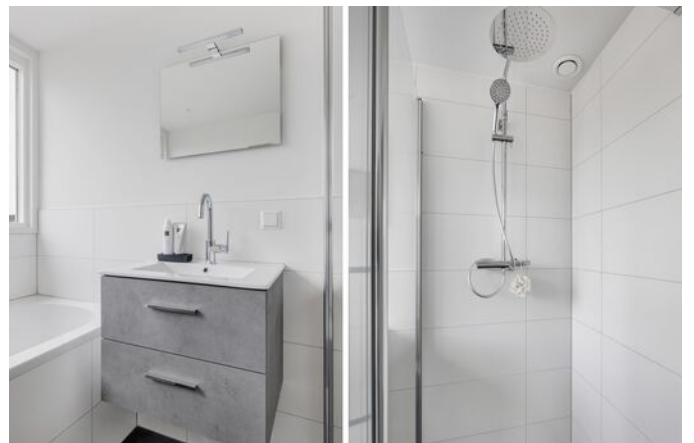


**maarten**

makelaardij  
& hypotheek











**maarten**

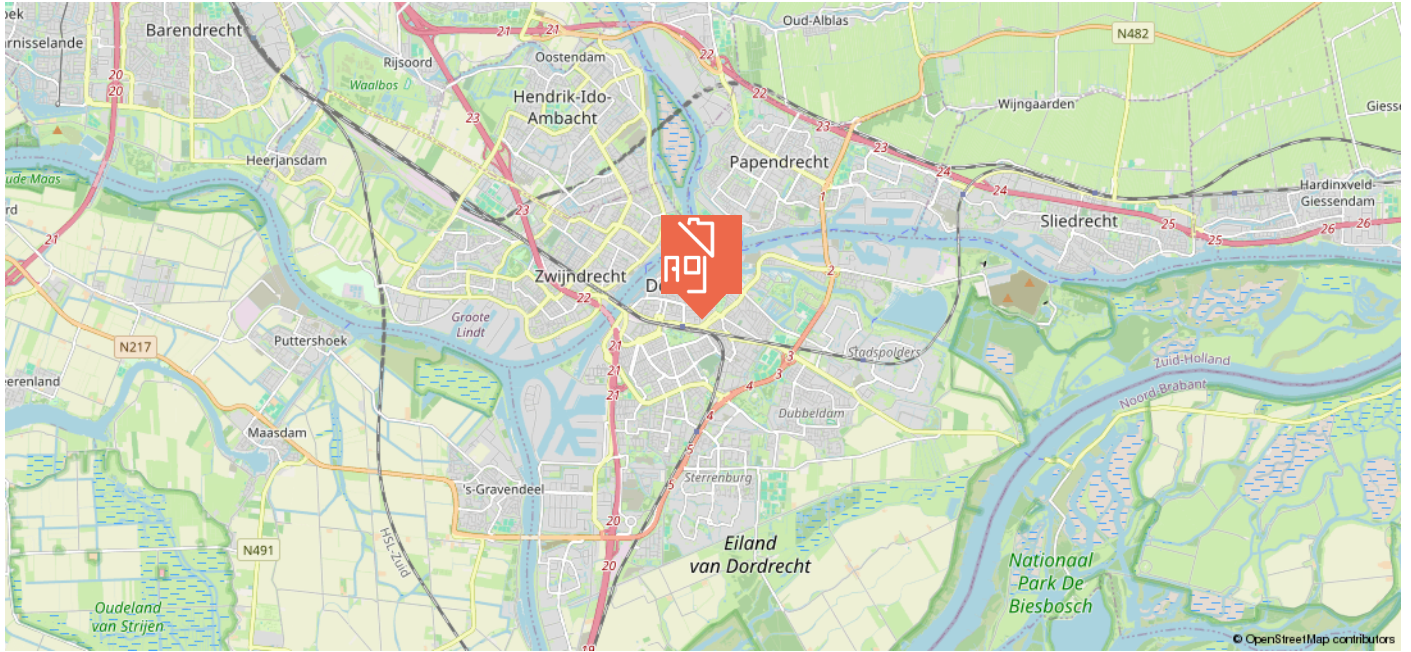
makelaardij  
& hypotheek

# PLATTEGROND



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

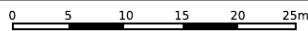
# LOCATIE




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 6265</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 december 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 herstellkosten 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 & Hypotheek

### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

