




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VOORSTRAAT 165 B

3311 EN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 349.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	96 m ²
Inhoud	322 m ³
Bouwjaar	1906
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	E



OMSCHRIJVING

Sfeervol genieten aan de langste straat van Dordrecht!

WOW, wat zijn we weer blij met onze nieuwste aanwinst aan de Voorstraat! Nummer 165B is zowel van de buiten- als de binnenzijde heel bijzonder; een ruime bovenwoning met maar liefst 3 verdiepingen en veel mooie details. Van ornamentenplafonds tot mooie marmeren schouw in de slaapkamer & woonkamer; aan authenticiteit geen gebrek.

Het appartement beschikt over 3 slaapkamers (waarvan 1 met gave badkamer en-suite), een heerlijk lichte woonverdieping met moderne leefkeuken en als klap op de vuurpijl een eigen berging op straatniveau met genoeg ruimte voor een paar fietsen en je gereedschap.

De locatie is werkelijk ideaal! Gelegen aan het rustige gedeelte van de Voorstraat heb je hier 'the best of both'; parkeren kan voor de deur en het centrum is om de hoek. In dit gedeelte van de stad kun je o.a. gezellig een hapje & drankje doen bij @magazijnDordrecht of een stijlvolle outfit shoppen bij @rockinitems. Voor kleurrijke wooninspiratie ben je bij @bybranderhorst aan het juiste adres.

Kortom, dit appartement wil je gewoon met eigen ogen zien. Neem snel contact op met ons kantoor, dan plannen we een bezichtiging in!

Indeling:

Gemeenschappelijke hal met meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars, meters), trap naar 1e verdieping. De entree is recent opgefrist en voorzien van een mooie marmeren vloer en eikenhouten traptreden.

Via een aparte deur is vanaf de buitenzijde de eigen berging bereikbaar, ideaal om je fiets te stallen en als extra bergruimte!

1e verdieping:

Entree met trap naar 2e verdieping, toegang tot slaapkamer.

Royale slaapkamer met badkamer en-suite. Deze prachtige kamer geeft echt het hotelsuite-gevoel en is voorzien van karakteristiek ornamentenplafond, marmeren schouw, glad gestukte wanden en een houten vloer.

De badkamer en-suite is middels een glazen wand gescheiden van de slaapkamer en voorzien van een inloofdouche met in de wand verwerkte kraan en regendouche en een natuurstenen waskom.

2e verdieping:

Overloop met toilet, hangend closet met hardstenen waskom, kiezelvloer en gestukte wanden.

De 2e verdieping van dit appartement is een heerlijke leefruimte met een gezellige woonkamer aan voorzijde en een ruime leefkeuken aan de achterzijde.

De woonkamer beschikt over karakteristiek ornamentenplafond, hijsramen (enkel glas) en een marmeren schouw met een moderne waxhaard en is verder afgewerkt met een mooie parketvloer.

De leefkeuken is de ideale ruimte om te ontspannen na een dag werken, te borrelen met vrienden of te genieten van een goede maaltijd. De keuken bestaat uit een wandopstelling met kook(schier)eiland, en beschikt over een 5-pit gaskookplaat met afzuigschouw, oven, magnetron, vaatwasser, horeca-kraan, koelkast, vriezer, apothekerskast en genoeg bergruimte. De keuken is afgewerkt met een houten werkblad en metro-tegeltjes. Met een verhoogd blad aan het kookeiland is een gezellige bar gecreëerd.



3e verdieping:

Overloop met schuifkastenwand, waarachter veel kastruimte en de wasaansluiting te vinden zijn.

Slaapkamer aan voorzijde met de herkenbare boogramen (enkel glas), deze kamer is afgewerkt met een parketvloer.

Slaapkamer aan achterzijde, nis met opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2019) en dakkapel aan achterzijde.

Fijne badkamer (volledig betegeld) met ligbad, wastafel en designradiator.

Algemeen:

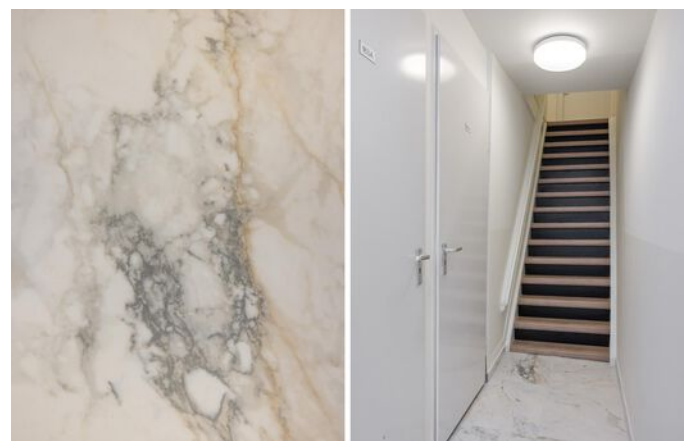
- Ruim appartement in karakteristiek pand uit 1906 (beeldbepalend pand);
- Prachtige karakteristieke ornamentenplafonds en marmeren schouwen in woon- en slaapkamer;
- Kleinschalig appartementengebouw, VvE-bijdrage €100 per maand;
- Schilderwerk in 2022/2023 uitgevoerd;
- Oplevering in overleg.

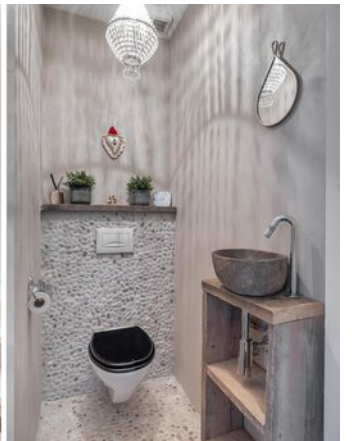
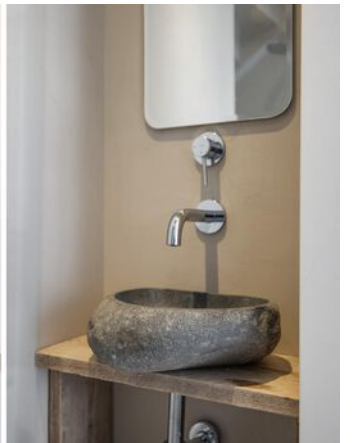
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



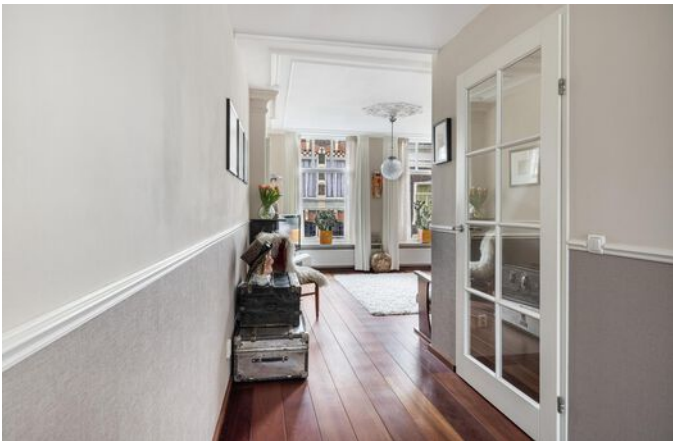
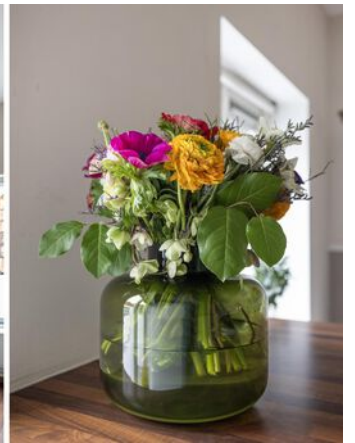
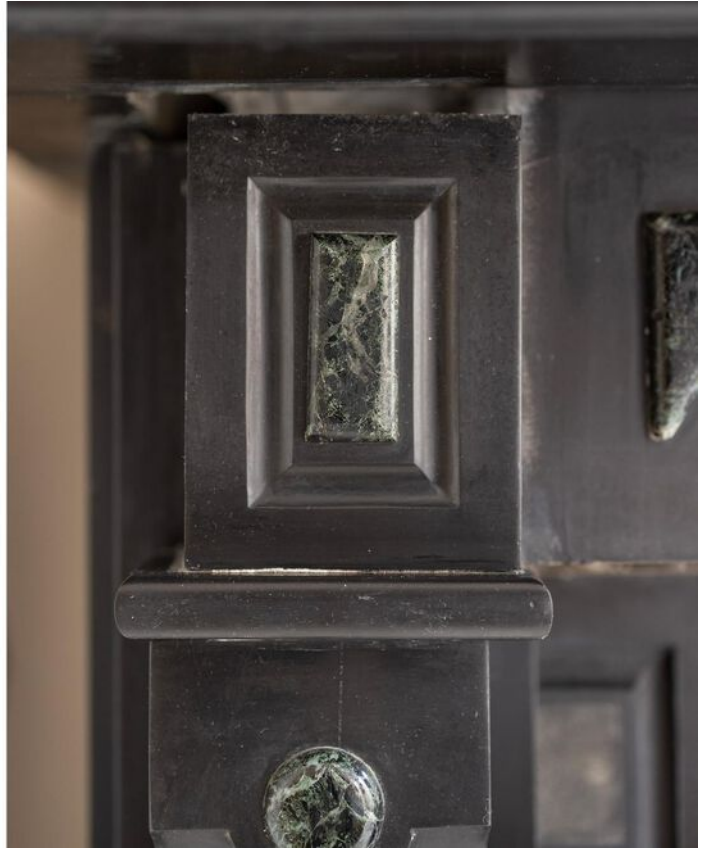


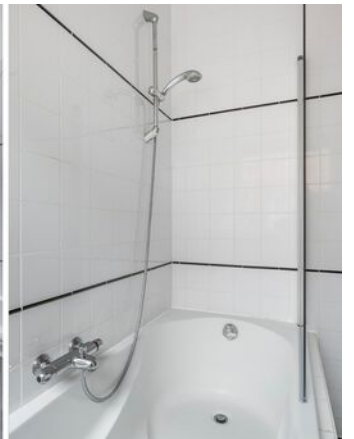








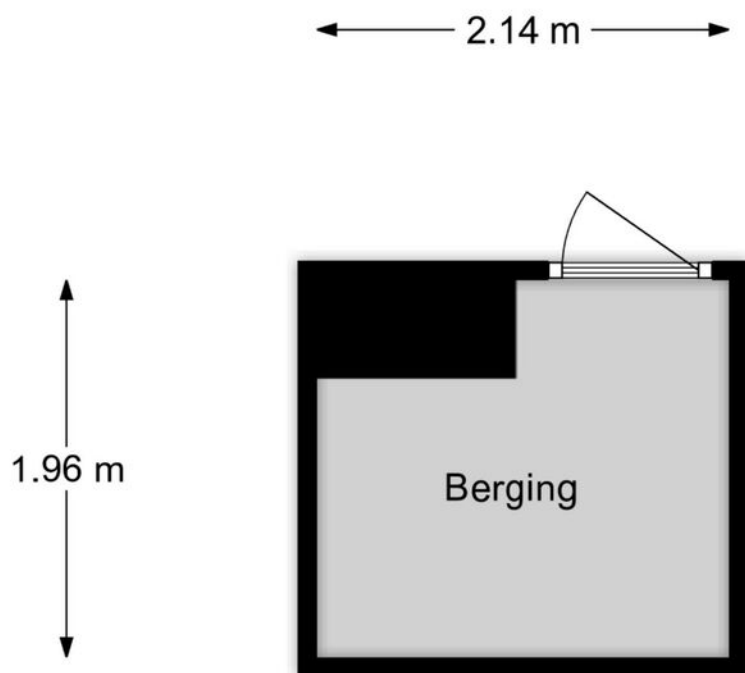








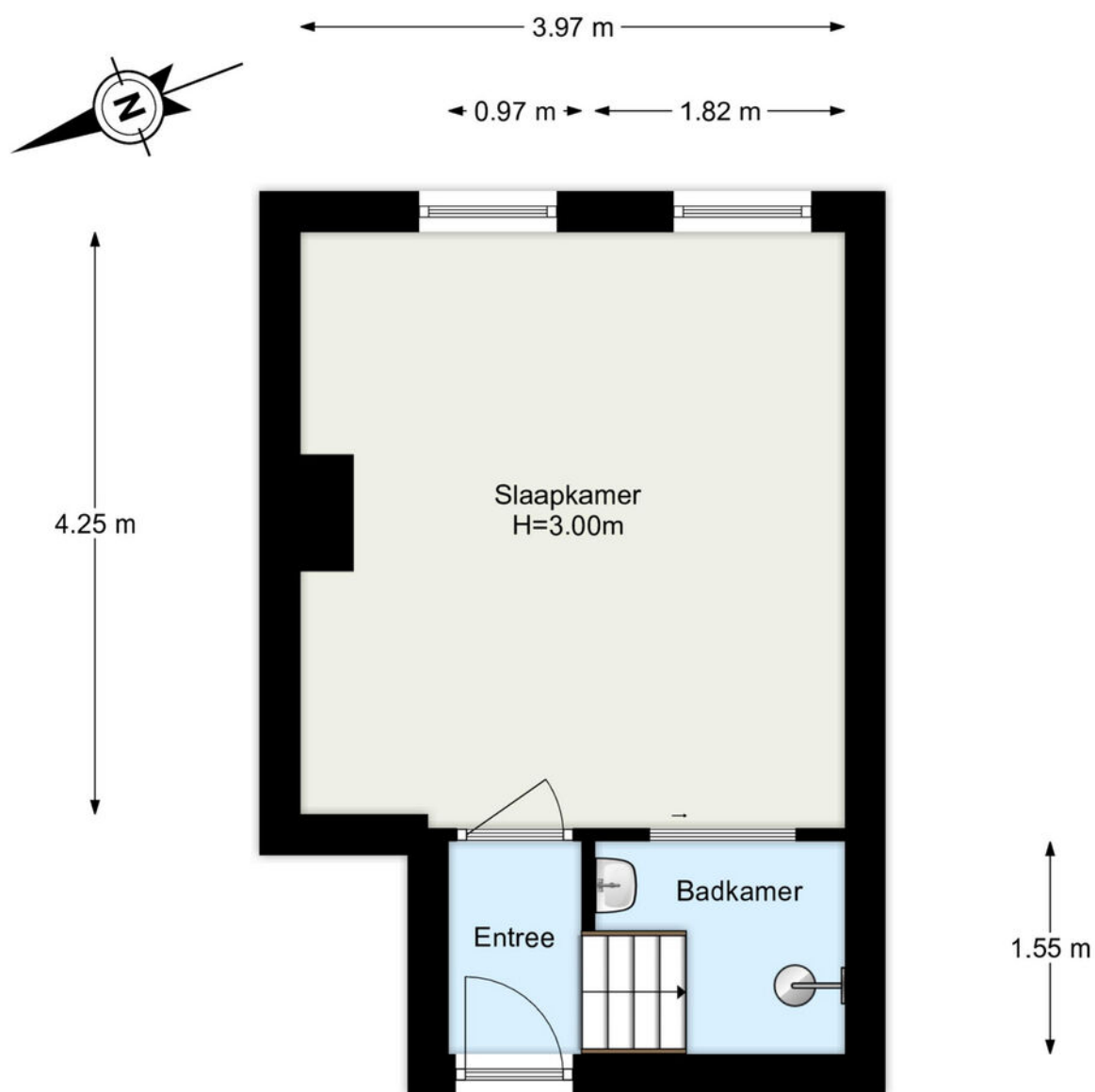
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

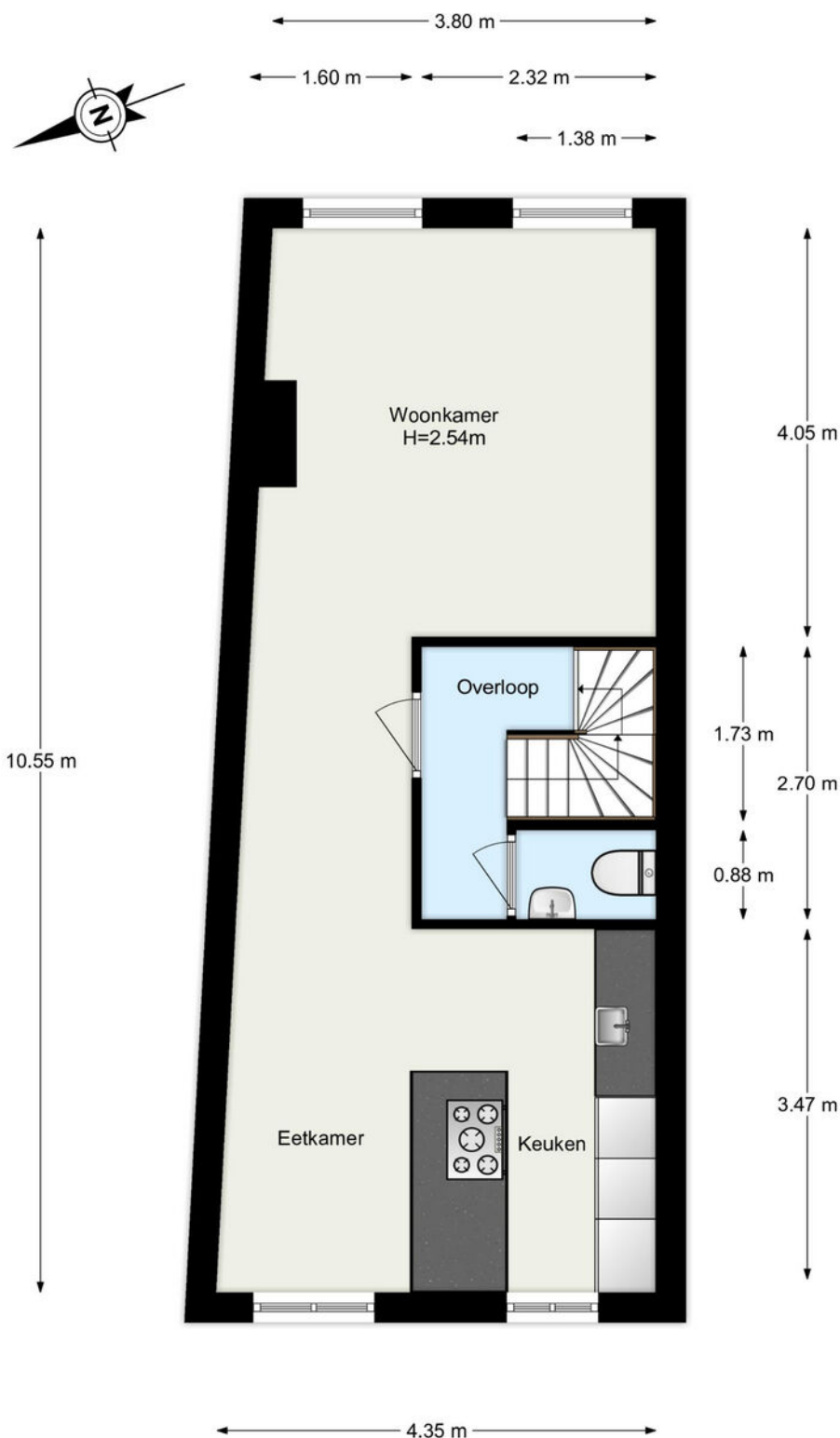
PLATTEGROND



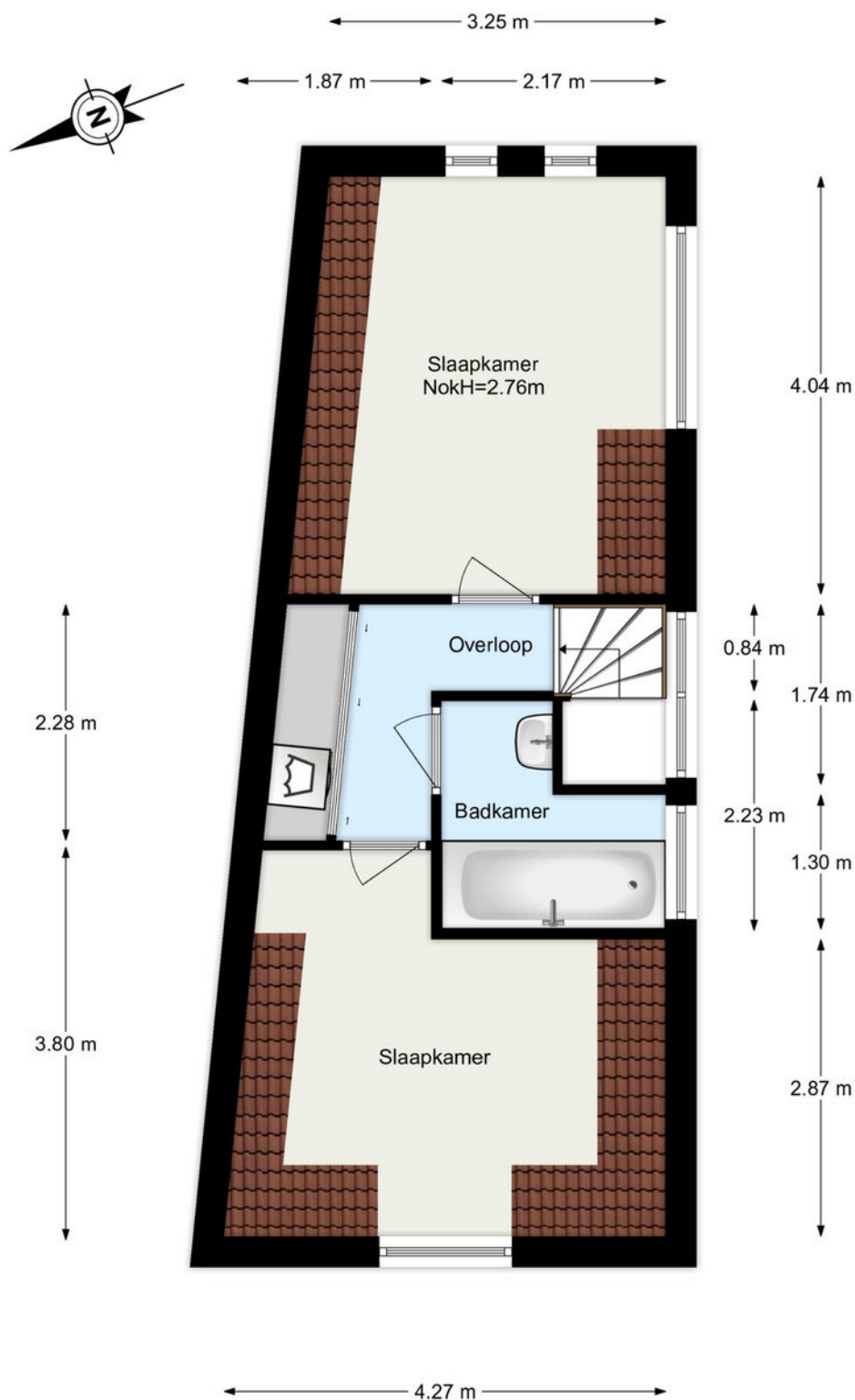
www.framemotion.nl

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

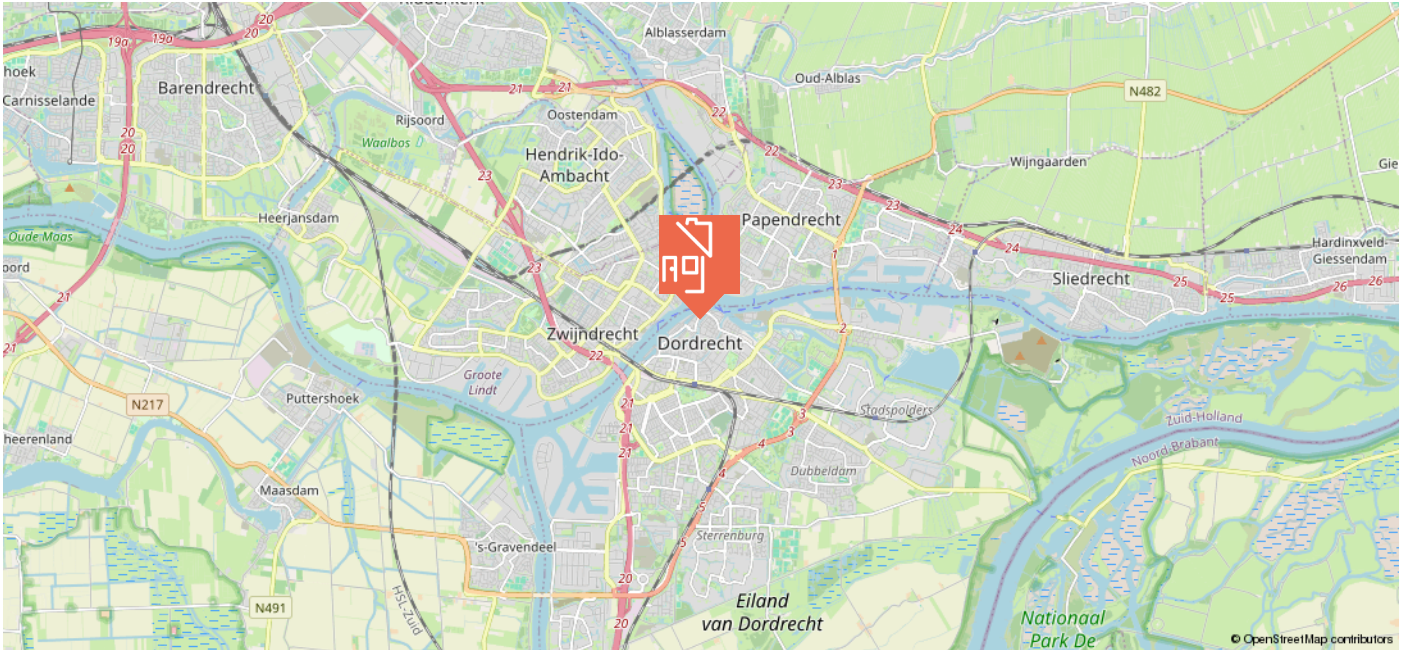
PLATTEGROND



PLATTEGROND



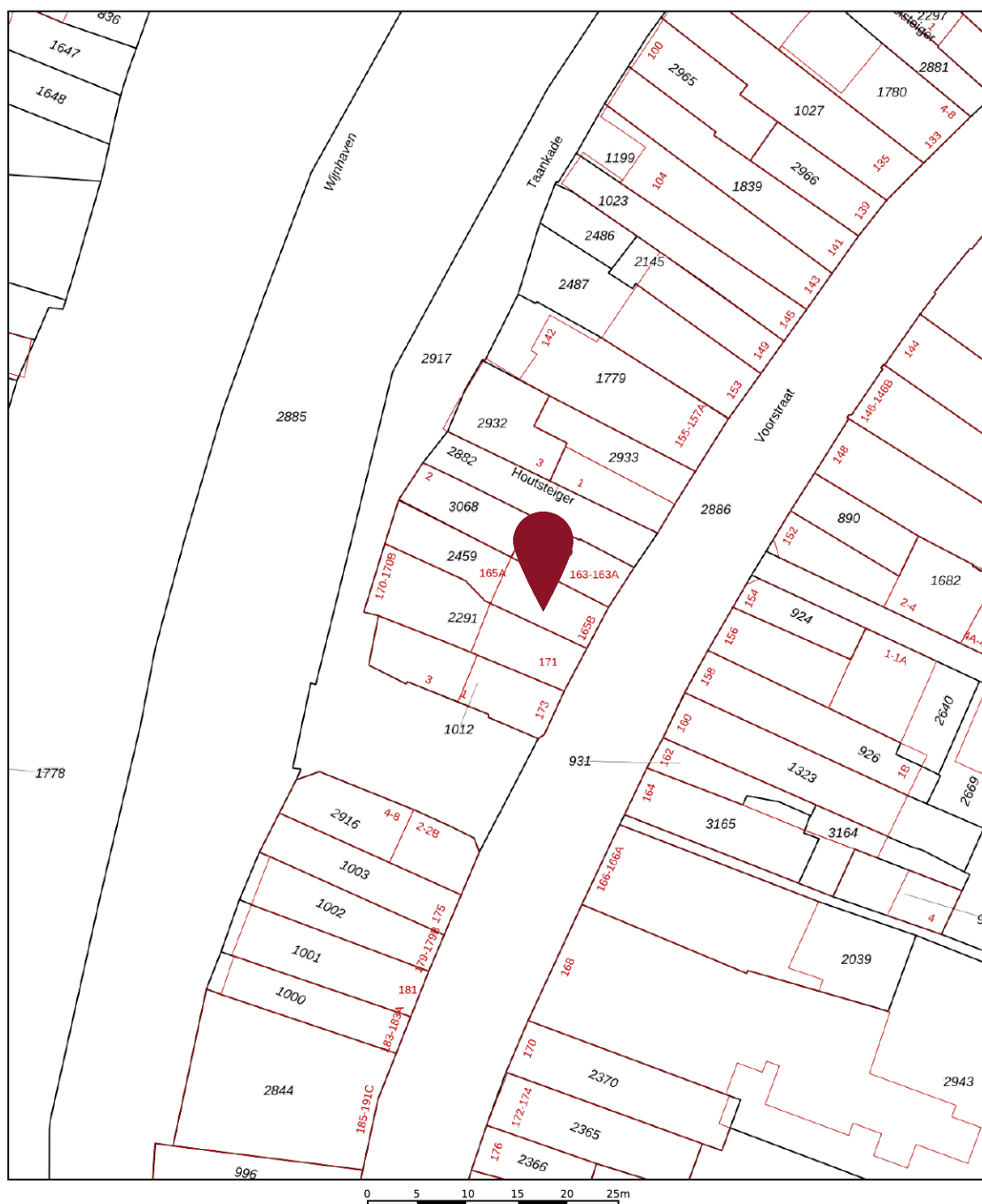
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie G Perceel 2291	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2024
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
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



@maartenmakelaardijrechtsteden

