




maarten
makelaardij
& hypotheeken

ieder
huis,
eigen
verhaal

VEST 83

3311 TT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 340.000,- K.K.

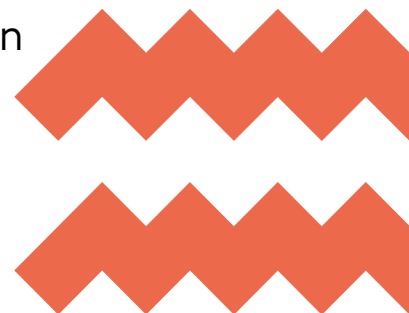


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	93 m ²
Inhoud	331 m ³
Bouwjaar	1931
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	vloerisolatie, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	E



OMSCHRIJVING

Vers van de pers deze BEELDSCHONE woning aan de Vest 83 (struikel niet over deze zin :-)) en we staan te popelen om 'm je te laten zien. Het glas-in-lood is belachelijk mooi hier, vooral met het licht erdoorheen; WOW! Je blijft zwijmelen... Het fijne aan deze straat is, je zit fijn privé, maar bent omringd door faciliteiten. Het historisch centrum is aan het einde van de straat, het Kunstmin op steenworp afstand de andere kant op en binnen 5 minuten ben je óók bij filmtheater De Witt. De heerlijkste zoetigheden scoor je bij Christa's Cookies aan de Steegoversloot; zo, dan weet je ook weer waar je wezen moet.

Uniek zijn niet per se de dubbele tuindeuren, maar is wél de heerlijke stadstuin en dan voel je 'm al aankomen.... Ook hier gaan de gezelligste borrels plaatsvinden! De woonkamer is heerlijk lang, heeft een sfeervolle haard en een prachtige houten vloer. De keuken is strak & modern en ook vanuit daar kun je direct de tuin in (handig met je hapje & je drankje, jaja we maken het wel praktisch ;-)).

Boven zijn 3 slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer een lekker balkon heeft. Ik hoor je denken; wat heb ik daar nou aan? Nou, de verkopers hebben hier heel wat uren doorgebracht, het laatste zonnetje pak je hier! Is er dan ook nog een badkamer? Ja natuuuurlijk, mét bad zelfs... Past deze woning wel in jouw straatje? Snappen we volledig! Bel je snel voor het maken van een afspraak?

Indeling:

Entree in portaal met meterkast en ruimte voor de garderobe.

De meterkast is in 2021 vervangen en voorzien van 6 groepen, een dubbele groep, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag en nachtstroom, glasvezel kabel en een apart kastje met de gasmeter. Watermeter is gesitueerd in het kruipluik.

Hal met kelderkast, toilet, trapopgang, toegang tot de woonkamer en de keuken.

Toilet type duoblok.

Heerlijk ruime en lichte doorzon woonkamer met aan de achterzijde een knusse haard EN openslaande deuren naar je eigen stadstuin! De kamer ademt de jaren 30 sfeer uit door het prachtige glas in lood in de kleuren roze/ paars en blauw, daarnaast is er een houten vloer aanwezig en zijn de wanden strak gestuct. Hier wil je s'avonds na een lange dag werken thuiskomen en genieten van een drankje bij de haard of in de tuin!

De separate keuken is in 2022 nieuw gezet in een wandopstelling met koelkast en vriezer, inductie kookplaat, oven, rvs afzuigschouw, spoelbak met Quooker kraan (model 2010/2011) en ook hier een deur naar de tuin.

Een tuin is toch wel een enorme aanwinst als je op loopafstand van de stad woont, deze tuin heeft ook nog eens een eigen houten berging en zelfs een eigen zij-uitgang! Ongelofelijk bijzonder en een voorrecht voor ons om dit mooie verborgen plekje te mogen laten zien.



Eerste verdieping:

Het fijne aan dit appartement is dat je 2 verdiepingen hebt dus wonen en slapen zijn echt gescheiden. Op de verdieping zijn maar liefst 3 slaapkamers aanwezig en een badkamer.

Slaapkamer 1, met glas-in-lood ramen en een grote vaste kast.

Slaapkamer 2, ook hier glas-in-loodramen, beide kamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3, gelegen aan de tuinzijde MET openslaande deuren naar het balkon uitkijkend over je eigen tuin! Ook hier is een grote vaste kast aanwezig.

Op de overloop is een aparte was kast voor je wasmachine en droger.

Badkamer, in pandig met elektrische ventilatie, een bad en een wastafel, gedeeltelijk betegelde wanden.

Algemeen:

Monumentaal dubbel glas/ voorzetramen benedenverdieping (behalve voordeur en wc raampje) 2022/2023. Boven heeft de achterste slaapkamer dubbel glas.

Nieuwe keuken mei 2022.

Schilderwerk buiten augustus 2022, gerenommeerd schildersbedrijf.

Reparatie graniet entree 2022.

Stucwerk beneden 2021.

Schilderwerk binnen 2021.

Meterkast vernieuwd 2021, extra groepen (ook ten behoeve van de nieuwe keuken), stopcontacten begane grond grotendeels in laten bouwen, begane grond bedrading vernieuwd, extra stopcontacten op 1e verdieping. Inclusief check elektra hele appartement.

Parkeervergunning kosten ca. € 133,- per jaar.

VvE kosten bedragen € 75,- per maand er zijn maar 2 eigenaren in het gebouw dus veel wordt onderling besproken in goed overleg besproken en uitgevoerd:

- er is een Kamer van Koophandel nummer.

- er is geen meerjaren onderhoudsplan en geen jaarstukken door het formaat van de VvE wel zijn we in het bezit van een bankafschrift en de polis van de verzekering.

Woning is gefundeerd op staal, te zien in de tekeningen welke in het digitale MOVE dossier staan.

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers juni/ juli 2024.

Disclaimer: 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.

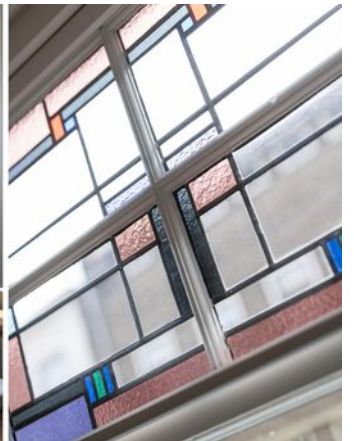
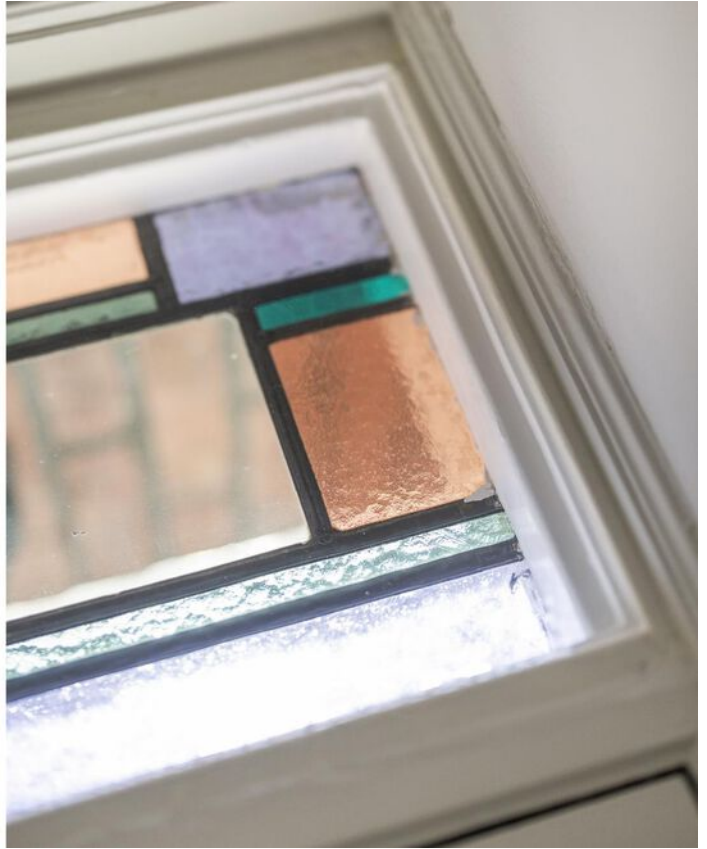


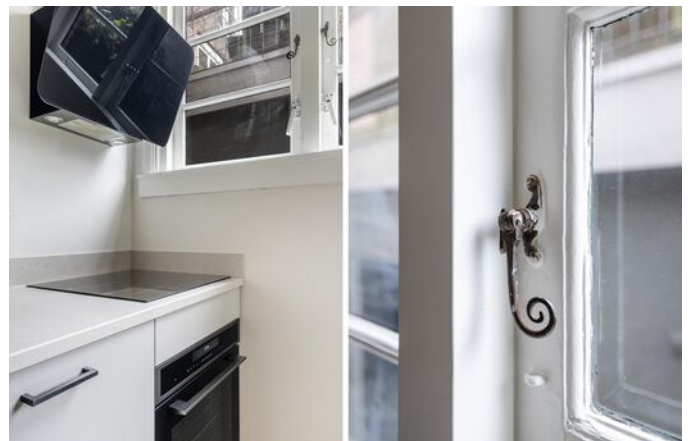


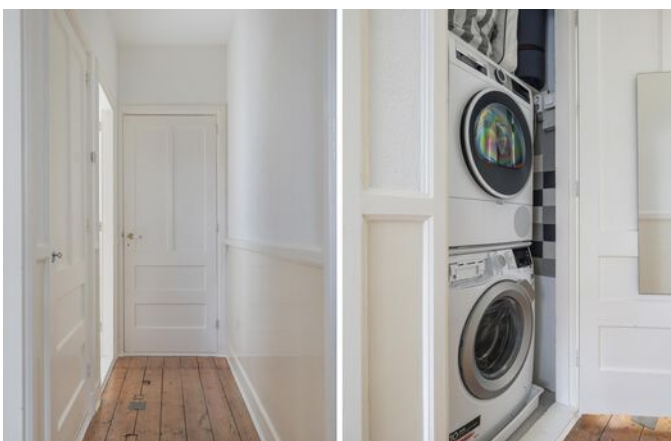


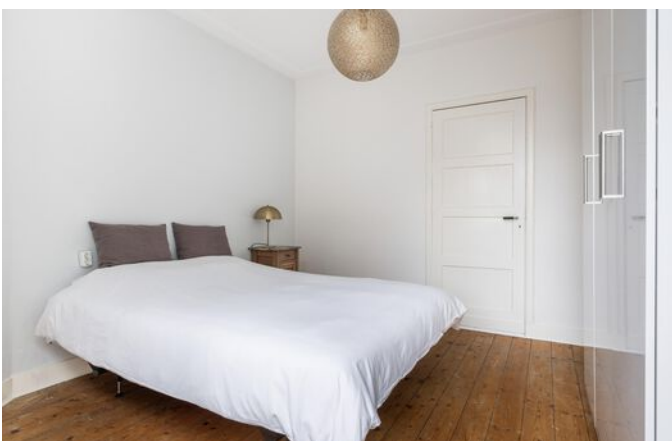




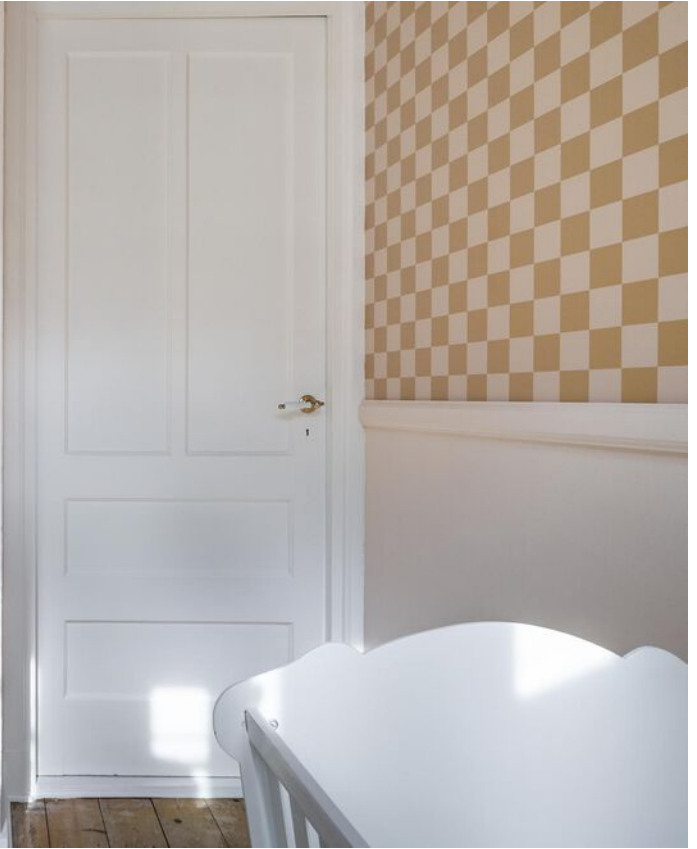




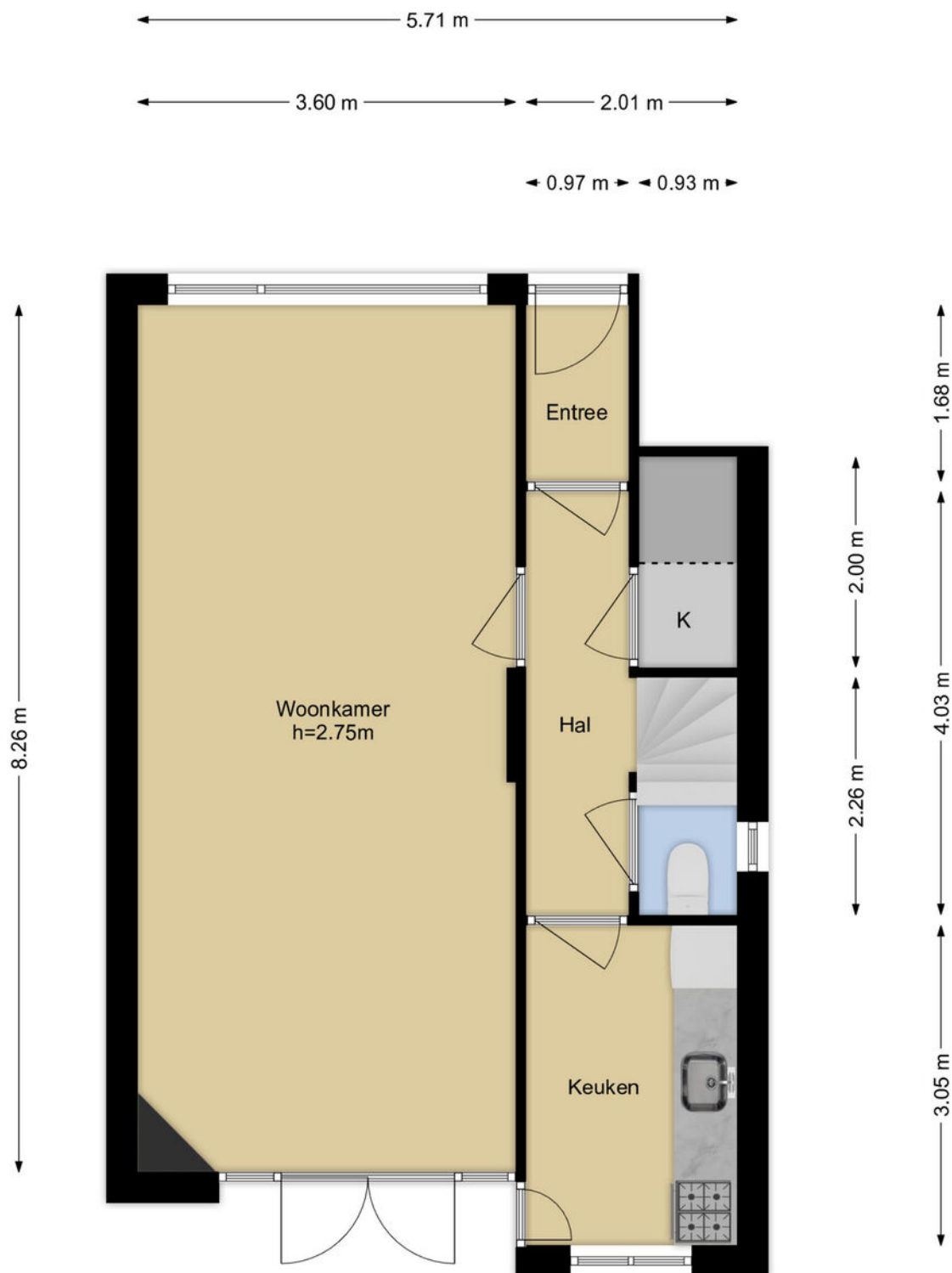








PLATTEGROND



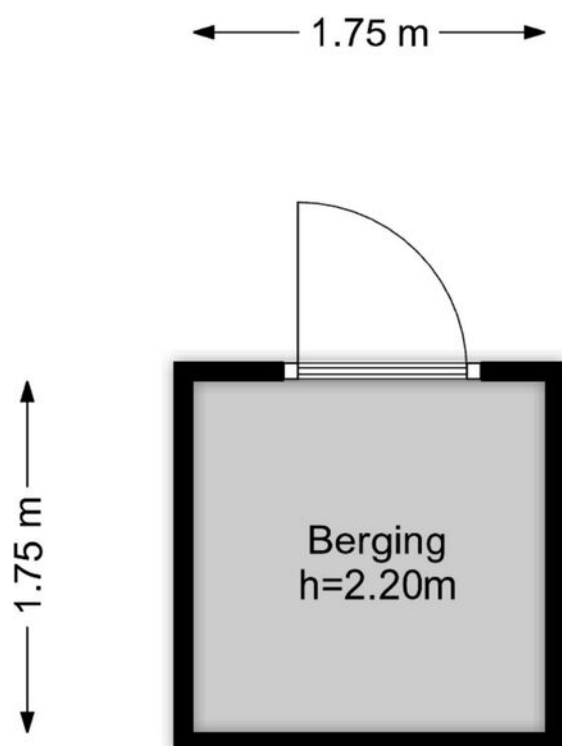
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



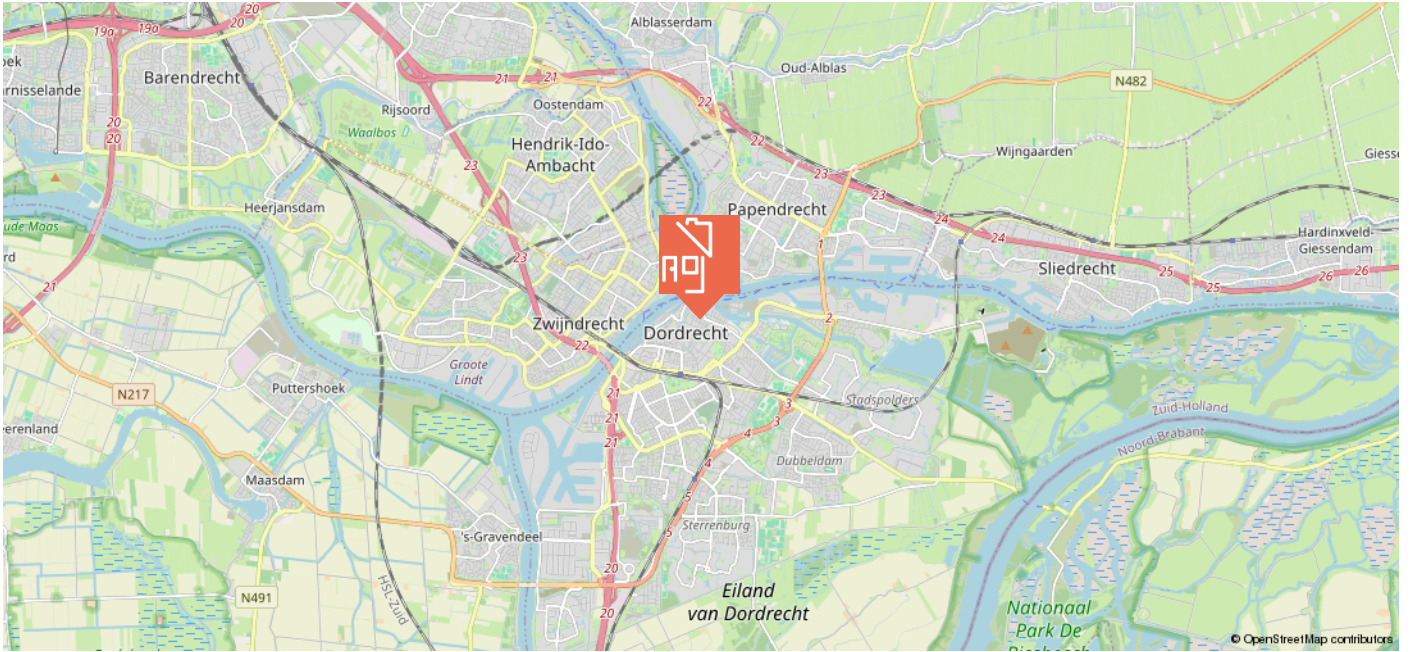
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2634
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 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 bouwkundige 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
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
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 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

