




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VRIESEWEG 3

3311 NT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 250.000,- K.K.



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



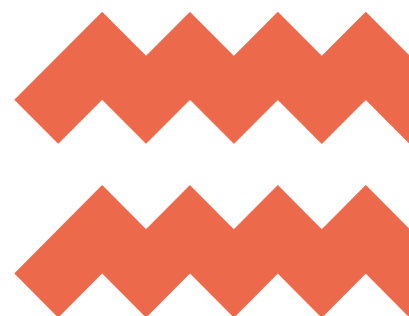
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	99 m ²
Inhoud	330 m ³
Bouwjaar	1920
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	dakterras
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	F



OMSCHRIJVING

We slaan STYLE achterover van de mogelijkheden van dit pand!

Wéér een pand in de stad en jullie weten inmiddels; daar zijn we DOL op! Vanaf de Vriesebrug loop je richting het Casino en daarnaast zit nummer 3. Een bovenwoning met 2 verdiepingen, 2 buitenruimtes (balkon en dakterras) én jawel, 2 slaapkamers. De keuken heeft het dakterras aangrenzend, dus neem je drankjes & hapjes lekker mee naar buiten en geniet van het heerlijke zonnetje!

Vanaf de woonkamer kijk je de Vriesestraat in met z'n diversiteit aan gevels en wat hier zo extra fijn is? Centraal, maar toch net in de luwte! Parkeergelegenheid letterlijk náást de deur, ook dat is wel prettig in het centrum. Op de bovenste verdieping zijn de 2 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde heeft aangrenzend het pandbrede balkon waar je dus óók een luchtje kunt scheppen...

Ga jij hier een droompaleis op een TOP locatie van maken? We zijn heel benieuwd!

Indeling:

Entree in de hal op de begane grond met meterkast.

Meterkast met 6 groepen, aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag en nacht stroommeter, gasmeter en glasvezel kabel.

Trap opgang de eerste verdieping.

Hal met trap opgang naar de tweede verdieping, ruimte voor de garderobe en toilet.

Toilet gedeeltelijk betegeld.

Woonkamer aan de straatzijde met laminaatvloer en behang wanden. Houten kozijnen de glas.

Keuken aan de achterzijde, deze is heerlijk ruim met openslaande deuren naar en mogelijk dakterras. Keuken met oven, losse koelkast, 1,5

spoelbak, kookeiland met vier pits gaskookplaat, RVS schouw en aan grenzende vaste tafel. Kozijnen hier deels hout deels kunststof met dubbelglas.

Tweede verdieping:

overloop met toegang tot alle vertrekken, vaste kast met was aansluiting en opstelling van de cv ketel merk Vaillant bouwjaar is niet bekend.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met houten kozijnen en enkel glas en vaste kasten.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde met openslaande deuren naar balkon en vaste kast, in deze slaapkamer kunststof kozijnen met dubbelglas. Inpandige badkamer met wastafel en douche, geheel betegeld. Woning is heerlijk ruim echter in gedateerde staat en dient georganiseerd te worden.



Algemeen:

Er is een Vereniging van Eigenaren aanwezig:
KVK-nummer: 24493720 de Vereniging van
Eigenaren is niet actief op dit moment. Hier zijn
dus geen stukken van, deze zal wel geactiveerd
worden vanaf moment koop.

De lijst van zaken en vragenlijst zijn in dit geval
niet aanwezig.

As is where is clause van toepassing.

Ouderdomsclause van toepassing.

Niet bewoningsclause van toepassing,
hierdoor is er ook geen lijst van zaken en geen
vragenlijst deel B aanwezig.

Projectnotaris van toepassing: Clercx Leenders
Netwerk Notarissen.

Betreft een beschermd stads-en dorpsgezicht.

De informatie die we van de gemeente
ontvangen hebben inzake de fundering:

Bloknummer B006

Fundering Houten Paal met Oplanger

Houthoogte -1.8

Conclusie Fundering is goed, geen fase II

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers zo
spoedig mogelijk na overeenstemming.

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.













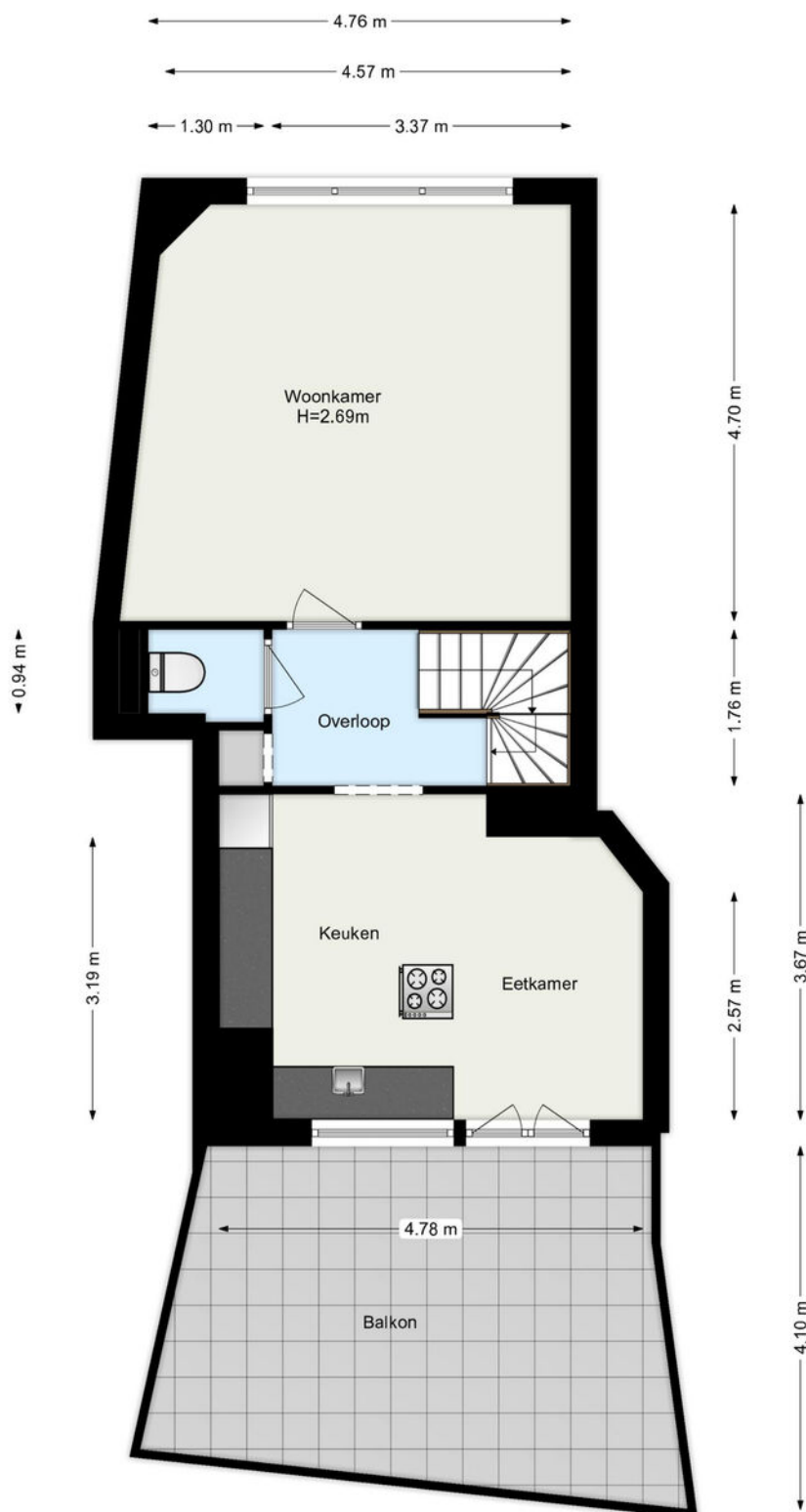




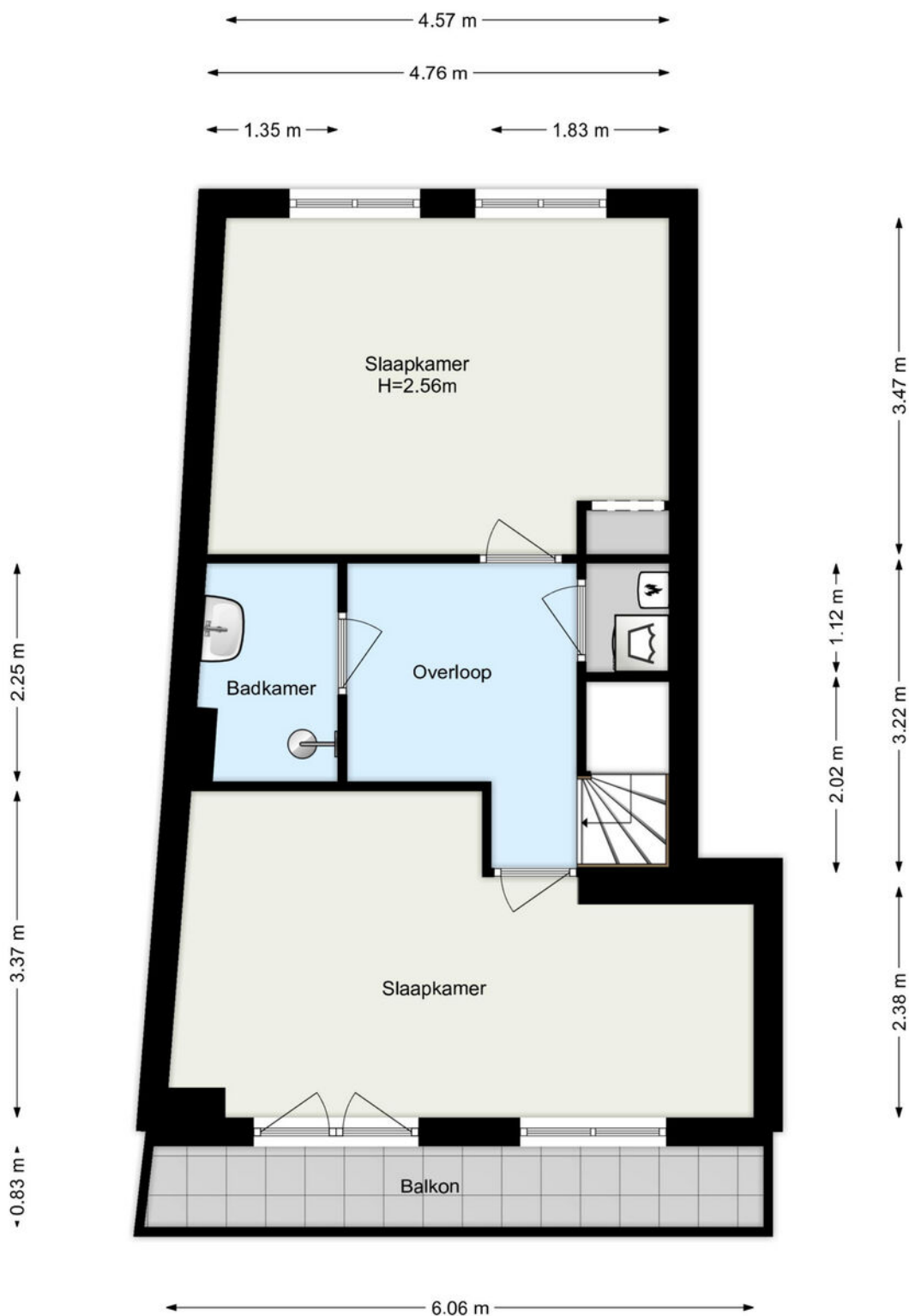




PLATTEGROND



PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND

← 1.20 m →

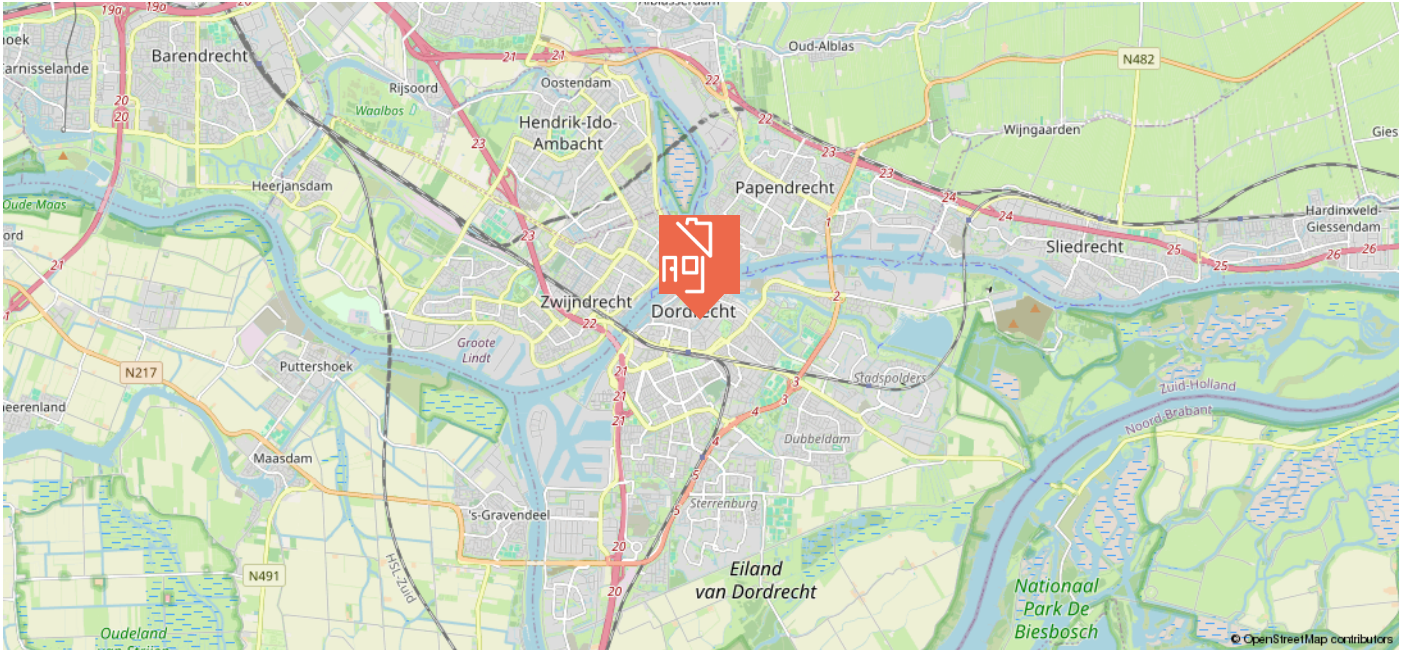


↑
2.71 m
↓

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: ---



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 D Perceel 6143	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 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 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

