



ieder
huis,
eigen
verhaal

OUDENHOVENSTRAAT 3

3311 GK DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 699.000,- K.K.

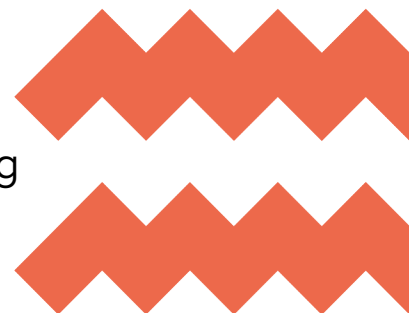


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	182 m ²
Inhoud	639 m ³
Bouwjaar	1885
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, zijtuin
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Dit karakteristieke herenhuis, gebouwd circa 1885, combineert historische charme met moderne voorzieningen. Het huis verwelkomt u met een opvallende rode voordeur, waarna u de woonverdieping betreedt die indruk maakt met zijn fraaie ramen, en-suite deuren, ornamentenplafonds, een houten vloer en unieke tegels.

De erker en de woonkamer bieden comfortabele leefruimtes, verrijkt door het natuurlijke licht dat binnenvalt via de hoge ramen. Een verdieping lager vindt u een gezellige leefkeuken die directe toegang biedt tot de tuin en via een wenteltrap naar een uniek dakterras boven de vrijstaande garage. Vanaf dit terras geniet u van een uitzicht op de bekende blauwe fontein op het Beverwijcksplein, de grote oude bomen en de vele vogels die zich hier bevinden. Ook bevindt u zich op loopafstand van het stadscentrum. Een oplossing voor parkeerproblemen is ook voorhanden, dankzij de mogelijkheid om eigen voertuigen te stallen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één momenteel gebruikt wordt als kleedkamer en een andere als hoofdslaapkamer met toegang tot een balkon. De open zolderverdieping omvat een extra slaapkamer en de tweede badkamer. De overloop wordt eveneens benut als extra slaapkamer. Voor ontspanning biedt het huis een sauna, ideaal voor de wintermaanden.

Andere grote pluspunten:

- 3 minuten lopen van het NS station
- binnen 12 minuten ben je met de trein op station Blaak!

Indeling:

Souterrain:

Wat meteen opvalt als je de trap naar het souterrain afdalt, zijn de karakteristieke details en de charmante deuren die toegang geven tot bergruimte. Onder de trap bevindt zich een grote kast met de regelaars voor de vloerverwarming.

De leefkeuken is enorm en knus, met een hoekopstelling aan de voorkant. Opvallend zijn de prachtige vloer en de bijzondere glas-in-loodramen gecombineerd met de originele vaste kasten. Deze ruimte wordt nog altijd zeer gewaardeerd door de huidige eigenaren. De keuken, passend bij de karakteristieke sfeer van het huis, is voorzien van een originele schouw, een granieten wastafel en werkblad, een Quooker-kraan, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat en oven, een vrijstaande koelkast, vriezer en magnetron. De ruimte heeft enkel glas met (grotendeels) voor- en achterzetramen en is uitgerust met vloerverwarming. Via openslaande deuren bereik je de achtertuin. Er is een originele vaste kastenwand aanwezig met hierin de wasaansluiting.

De privé achtertuin grenst aan het Beverwijcksplein; de vrijstaande garage in de tuin is een luxe, gezien de nabijheid van de binnenstad. Een interessant detail: via een spiltrap bereik je het dakterras op de garage, wat een unieke toevoeging is.



Begane grond:

Deze verdieping, net boven de begane grond gelegen, functioneert als de formele woonkamer. De kamer heeft een en-suite-indeling, de vloer is bedekt met fermacell isolatieplaten waaroverheen een visgraatvloer is gelijmd. Het plafond is rijkelijk versierd met florale ornamenten en de radiatoren op deze verdieping zijn vernieuwd.

De achterkamer biedt toegang tot de erker, die volledig is gerenoveerd, deels voorzien van nieuw enkel glas en deels van vacuümglas. De erker kenmerkt zich door roze authentiek glas en daarnaast is het ook mogelijk om de schuiframen open te zetten.

Onder de trap bevindt zich een toilet met een bergkast, een fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot alle vertrekken en de vaste trap naar de tweede verdieping. Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde, heeft een plafond met ornamenten en een balkon boven de erker, dat ook is hersteld en deels vernieuwd in 2024.

Slaapkamer 2, aan de voorzijde, is gescheiden van slaapkamer 1 door een dubbel openslaande deur.

Slaapkamer 3 is momenteel in gebruik als inloopkast.

De badkamer heeft een geïsoleerd plafond en is uitgerust met een bad (whirlpool defect), een douchehoek, een wastafel met meubel, een designradiator, een infraroodpaneel, toilet en een bidet.

Tweede verdieping:

De grote open zolderruimte met 2 dakramen biedt aan de voorzijde toegang tot een slaapkamer en aan de achterzijde tot de badkamer en sauna.

Deze ruimte kan gemakkelijk functioneren als

Deze ruimte kan gemakkelijk functioneren als extra slaapkamer of als zelfstandige woonverdieping.

Slaapkamer 4 is voorzien van 2 dakramen en een dakkapel.

De badkamer beschikt over een waskom en meubel, een vrijhangend toilet, een dakraam, een douche en een thermostaatkraan.

In de saunaruimte is een kast waarin de CV-ketel (Remeha Tzerra HR 2012)



OMSCHRIJVING

Algemene kenmerken:

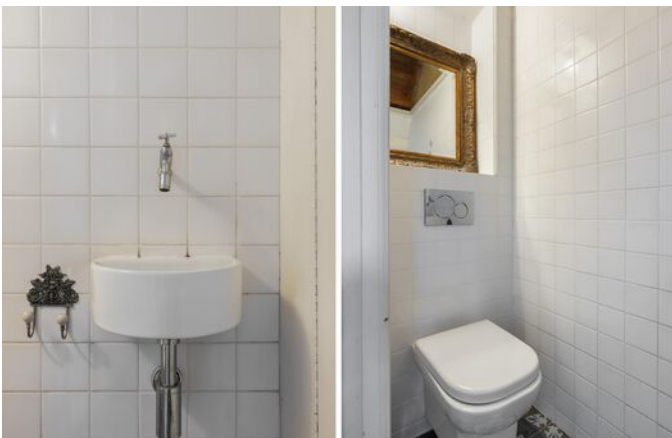
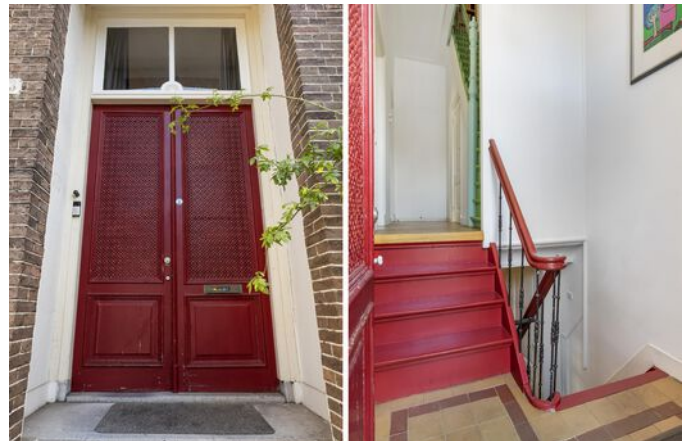
- Erker en balkon op de erker gerenoveerd door Maarten Mostert 2024, het authentieke roze glas is behouden gebleven.
- Historische elementen gecombineerd met moderne voorzieningen zoals vloerverwarming in het souterrain en een geïsoleerde fermacell vloer met visgraat parket op de begane grond (woonverdieping) en eerste verdieping.
- Beschermd stads- en dorpsgezicht, gemeentelijk monument.
- Recent gerenoveerde dakkapel en erker, voorzien van dubbel en vacuüm glas.
- Volledig vernieuwde fundering in 2002.
- De meterkast heeft 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, een hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, een gasmeter en watermeter; de gasleiding is vervangen.
- Buitenmuur van de woonverdieping en eerste verdieping geïsoleerd.
- In september 2021 is de tuin opgehoogd en opnieuw aangelegd voor een goede drainage, uitgevoerd door Hoveniersbedrijf Gert Jan de Vries.

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.



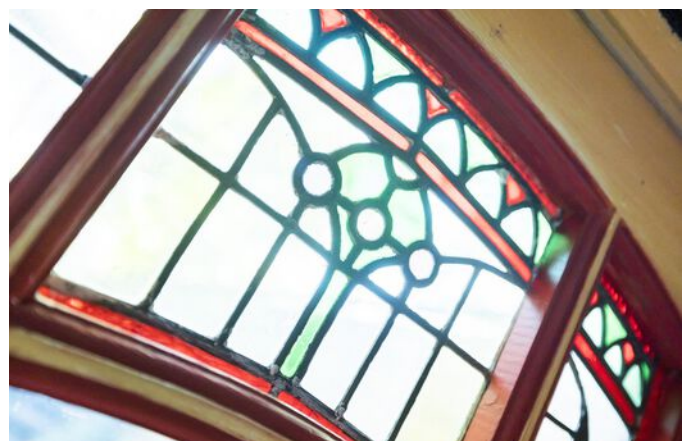




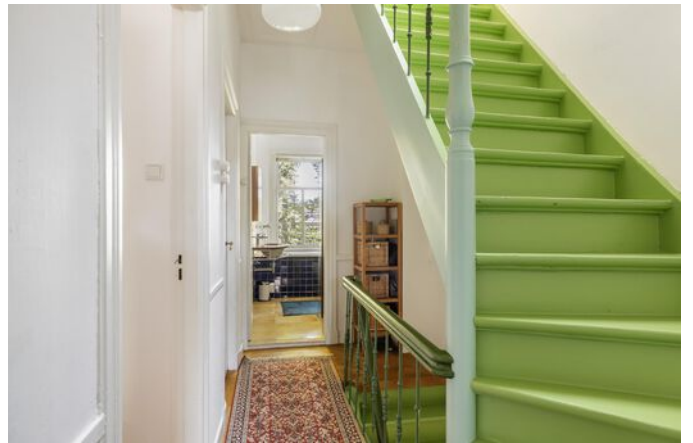






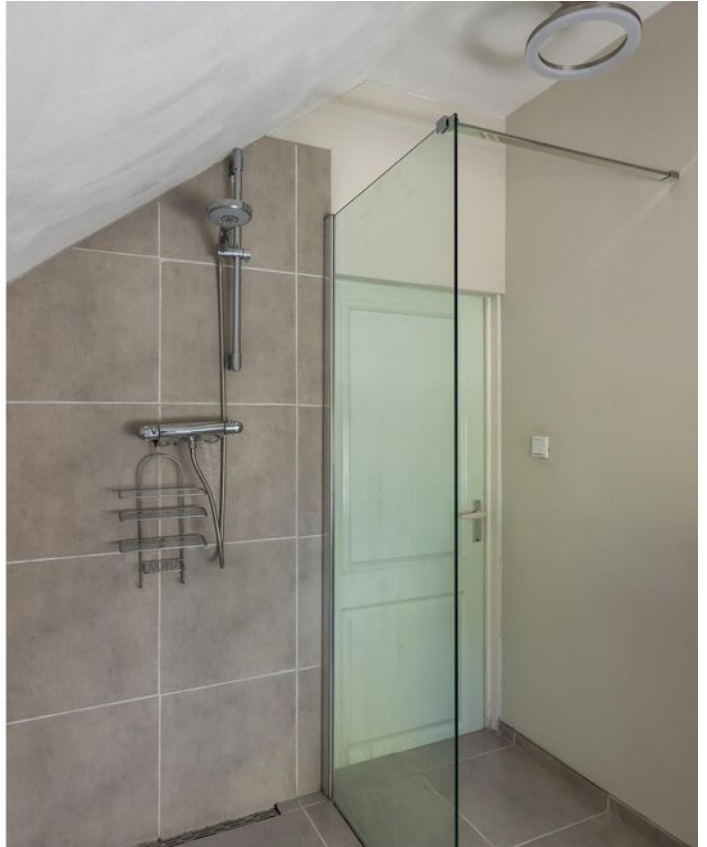




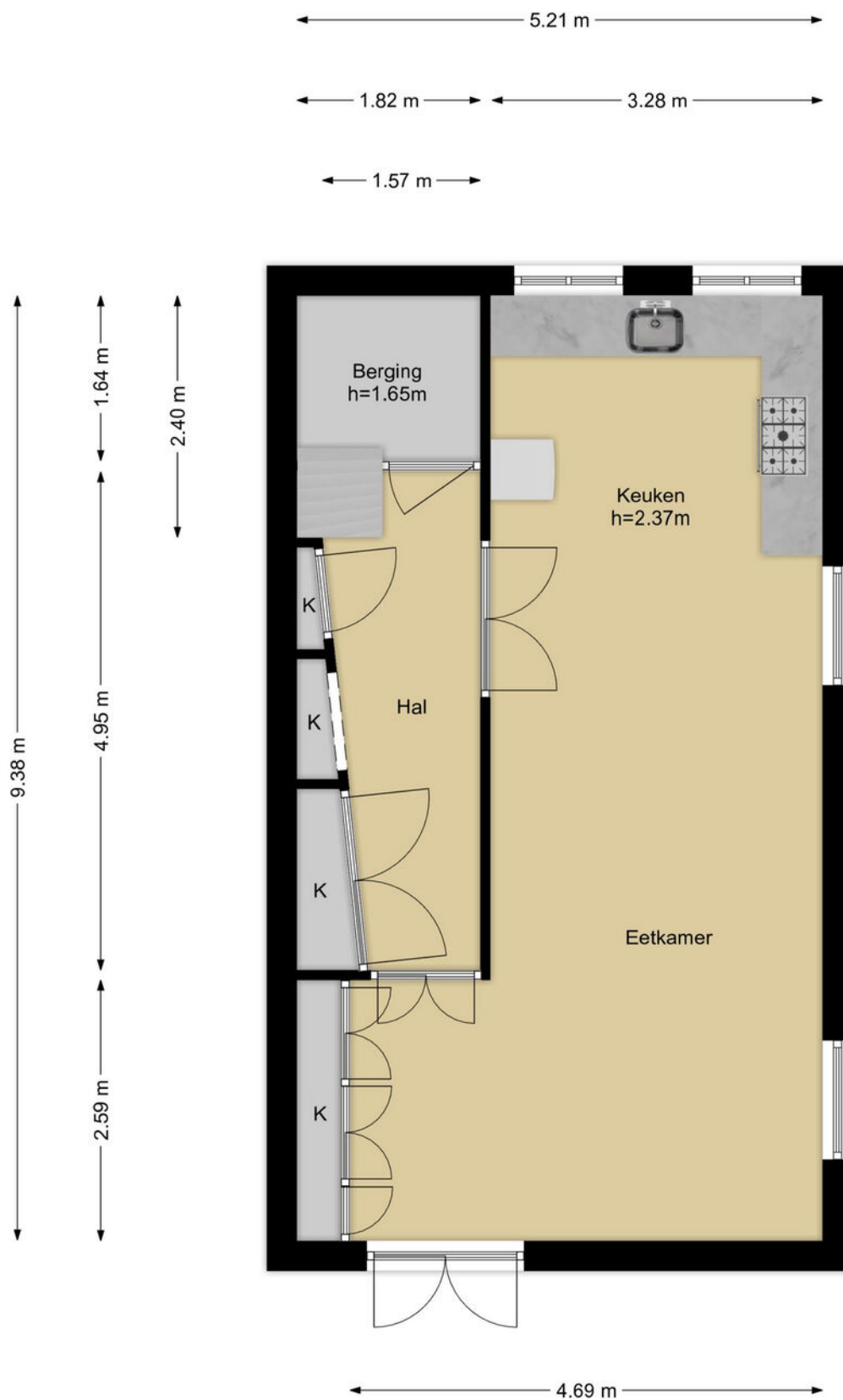




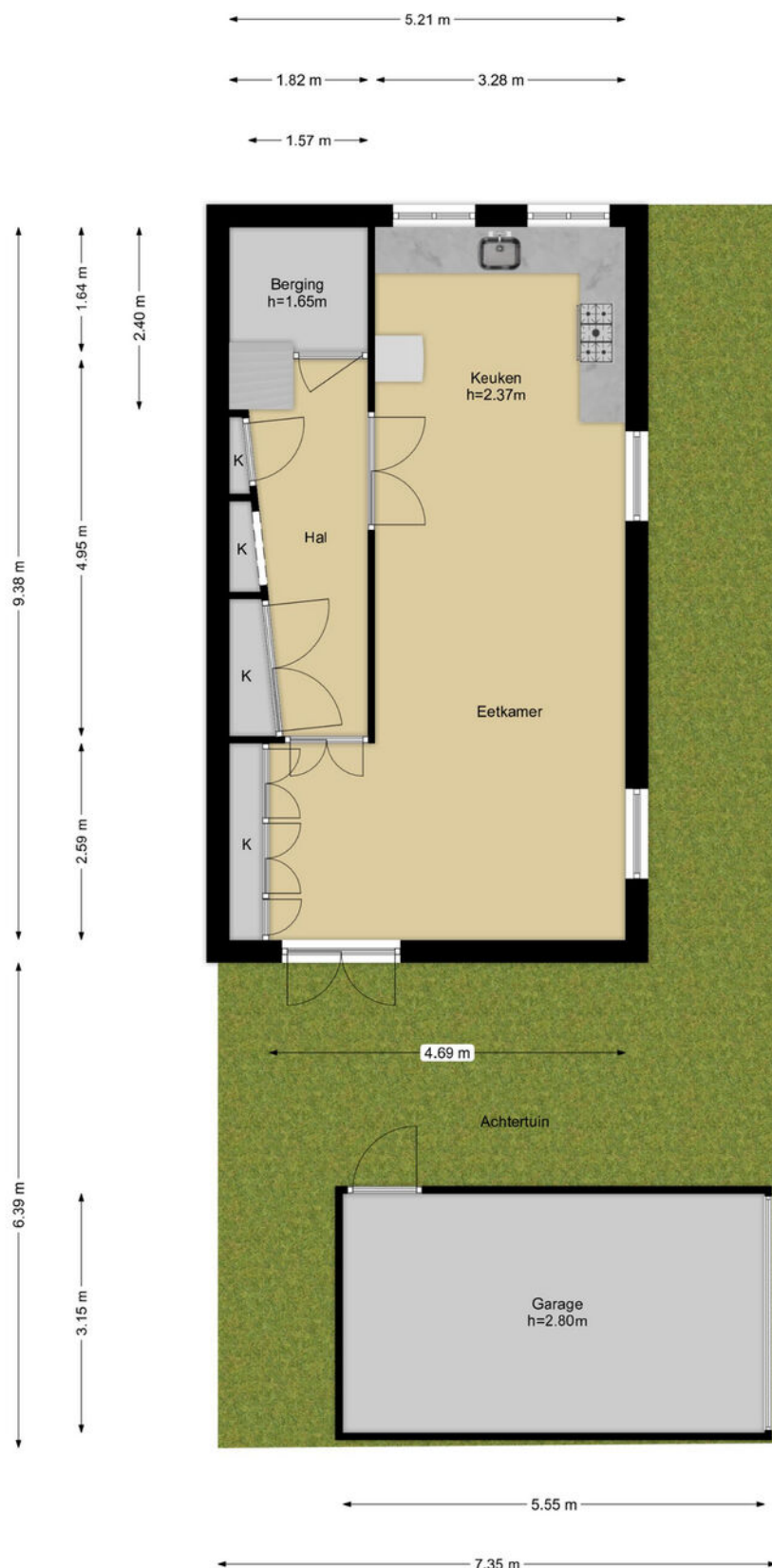




PLATTEGROND



PLATTEGROND

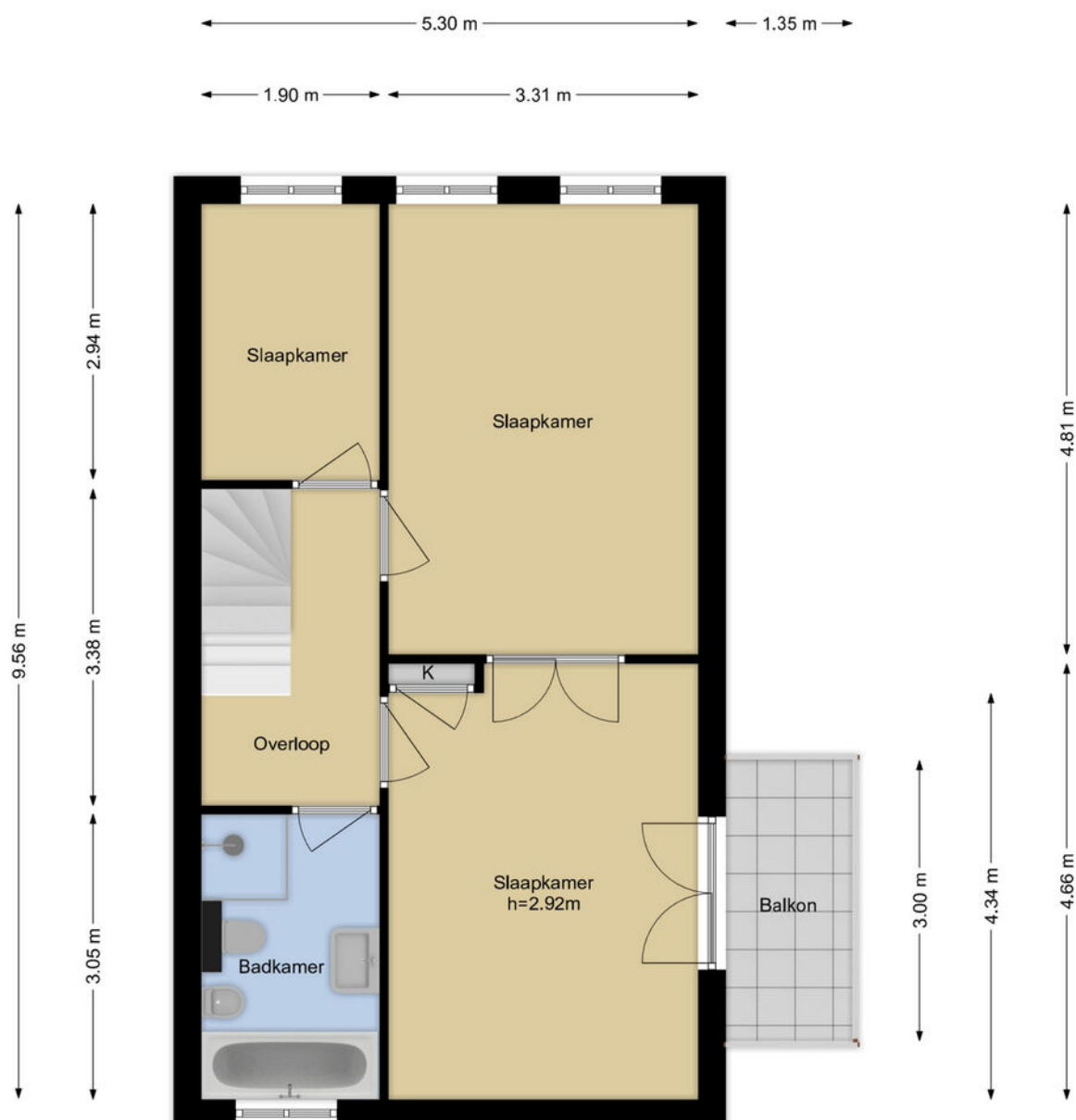


PLATTEGROND



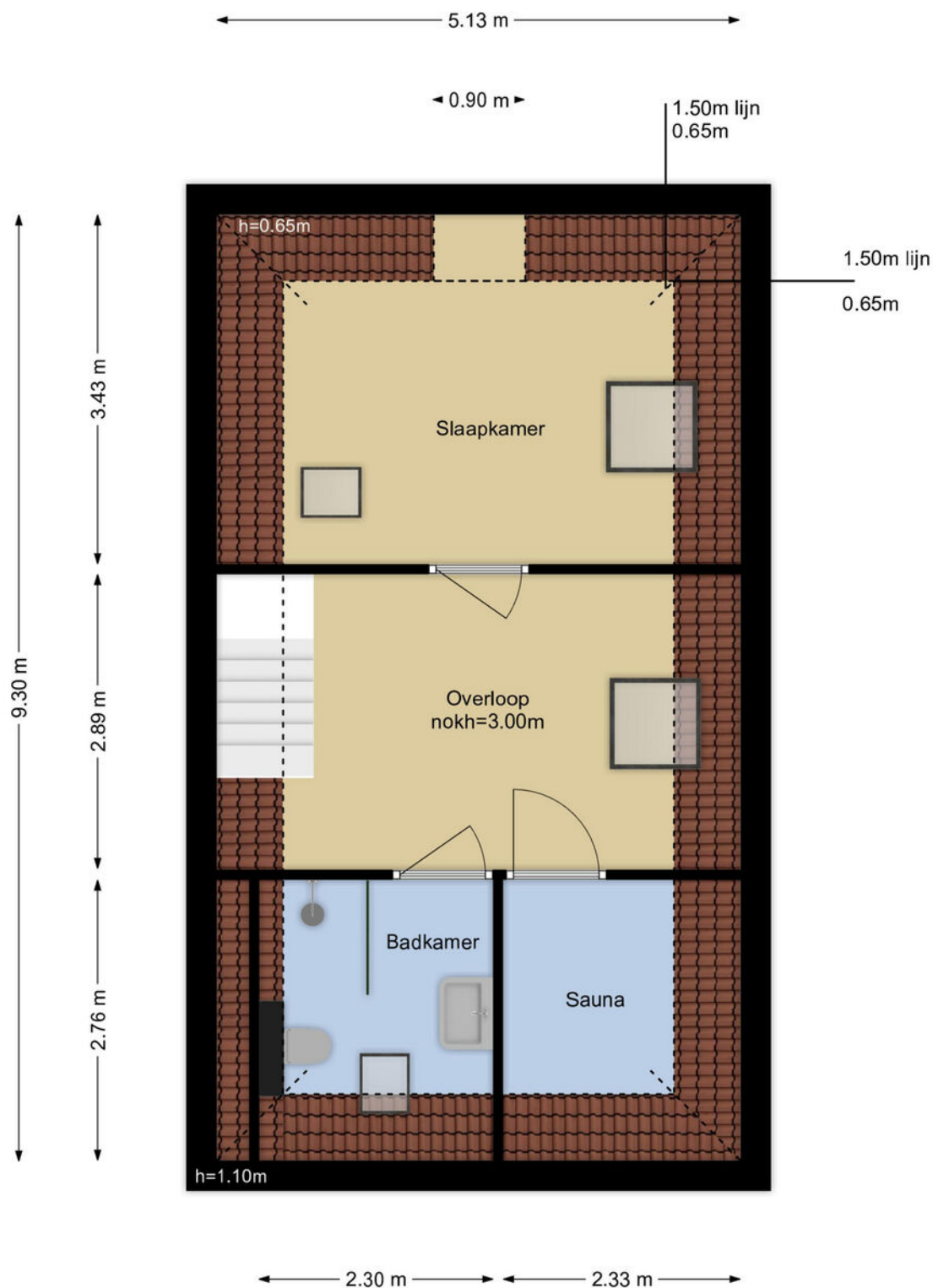
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



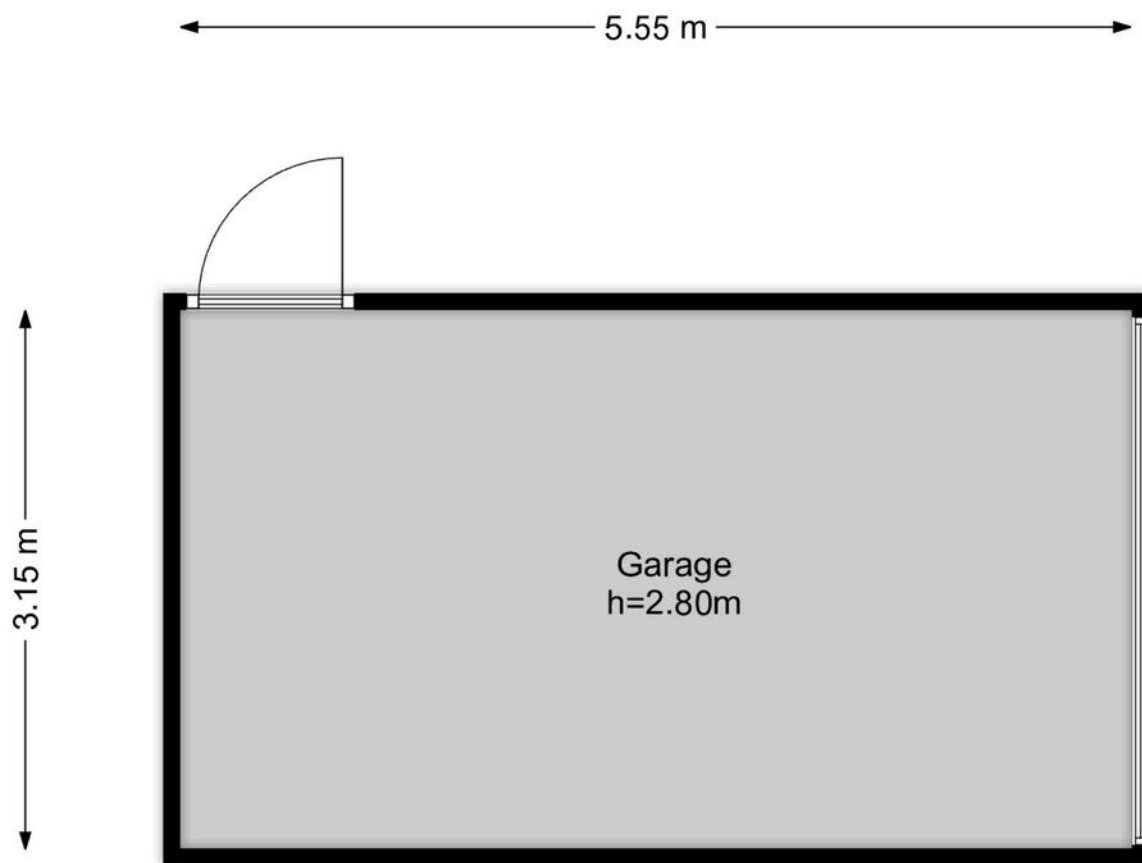
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



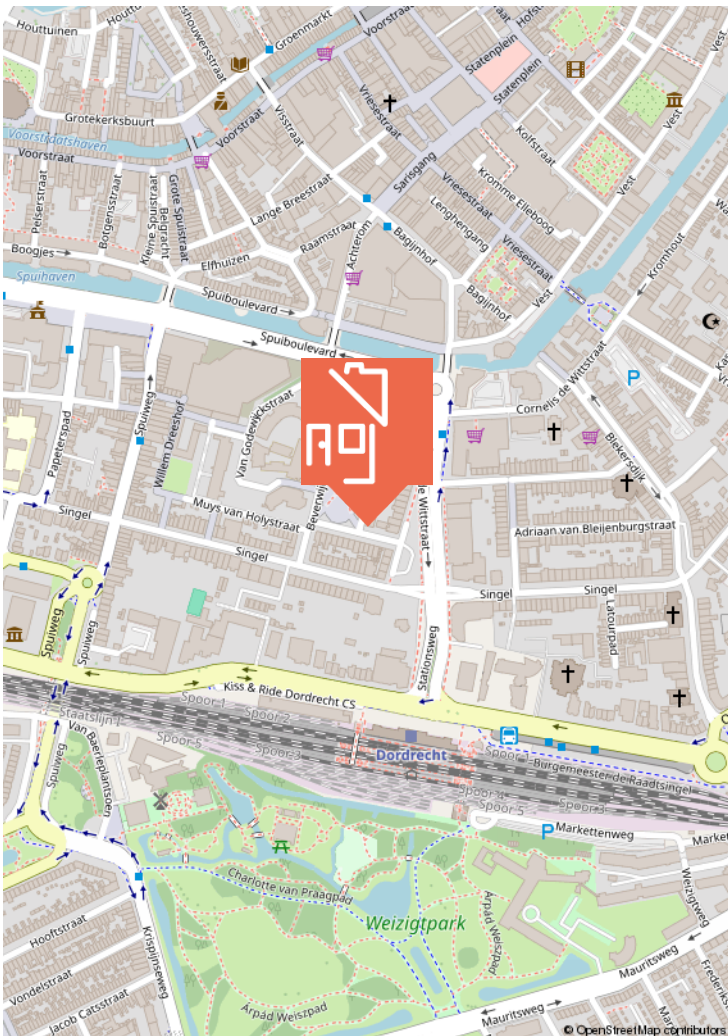
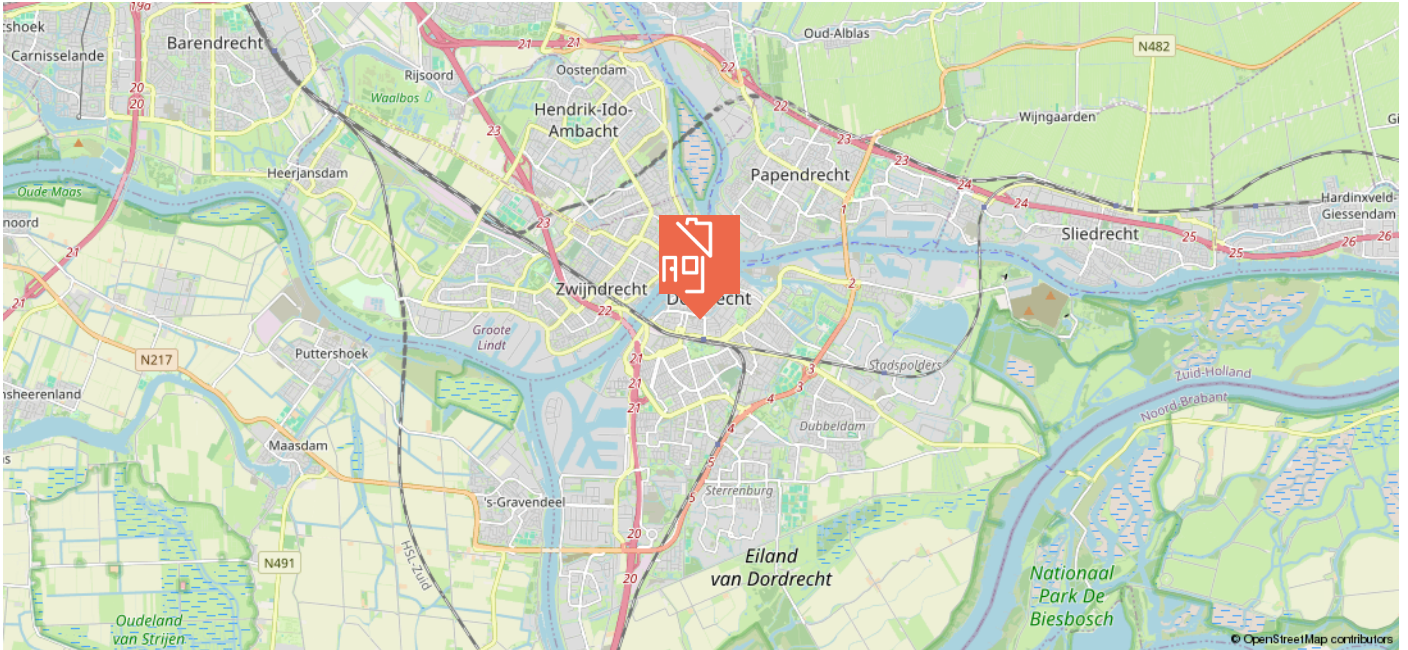
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2996
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 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.

kadaster



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 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
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

