



**maarten**  
makelaardij  
& hypotheek

ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# TOULONSELAAN 149

## 3311 LT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.

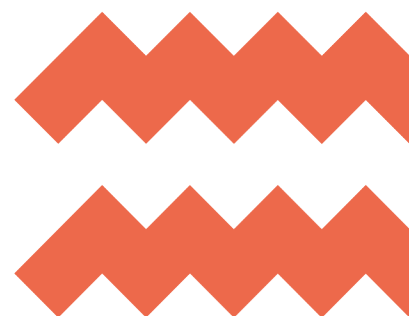


078 - 89 02 748  
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl  
www.maartenmakelaardij.nl



## KENMERKEN

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Type woning        | appartement         |
| Woonoppervlakte    | 86 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud             | 225 m <sup>3</sup>  |
| Bouwjaar           | 1934                |
| Aantal kamers      | 4                   |
| Aantal slaapkamers | 3                   |
| Buitenruimte       | 3 balkons           |
| Isolatie           | volledig geïsoleerd |
| Verwarming         | c.v.-ketel          |
| Warm water         | c.v.-ketel          |
| Energie label      | A                   |



## OMSCHRIJVING

Op de hoek van de Dubbeldamseweg Noord en de Toulonselaan staat een prachtig monumentaal pand. Het pand is voorheen in gebruik geweest als bovenwoningen met beneden winkels waarna het een tijd heeft leeg gestaan. Enorm zonde natuurlijk van een pand met zo veel potentie!

Het is je vast al opgevallen dat in de afgelopen maanden het pand aan een enorme verbouwing is onderworpen, een nieuw dak, grootscheepse renovatie van de kozijnen, isolatie en natuurlijk van binnen helemaal vernieuwd en klaar voor gebruik!

Ondertussen hebben wij als Maarten Makelaardij ook niet stilgezeten: Dubbeldamseweg Noord 60, 62 en 64 zijn zeer succesvol verkocht dus je hebt al burens! We hebben nog 4 woningen, 4 kansen om in dit prachtige project te gaan wonen.

De Toulonselaan 149 beschikt over een prachtige nieuwe keuken, badkamer en toilet, pvc vloer met vloerverwarming als hoofddverwarming, 3 goede (slaap) kamers en de volledige woning heeft gestucte en geverfde wanden. Aan alles is gedacht, een prachtige comfortabele woning met energie label A!

Ligging: TOP! Op loopafstand van het centrum van Dordrecht, het NS en busstation, tegenover de woning ligt de biologische supermarkt Odin, kortom alles in de buurt, wij zien geen redenen om niet te komen kijken.

Indeling:

Entree aan de Toulonselaan via een afgesloten hal met trapopgang en brievenbussen.

2de Verdieping:

Ruime hal met toegang tot alle vertrekken. De woningen aan de Toulonselaan zijn niet iets ruimer dan de appartementen die aan de Dubbeldamseweg verkocht zijn doordat de overbouw over de achterom.

Laten we starten in de woonkamer, prachtig licht, een hoog plafond en een nette PVC vloer die je in de hele woning terug ziet. In deze woning heb je een mooie scheiding tussen woonkamer en prachtige nieuwe keuken. In de woonkamer is een deur naar het balkon aanwezig.

Mooie aparte keuken ruimte waar je met gemak een grote eettafel kwijt kunt. In de keuken is een deur naar het balkon aanwezig (zelfde balkon als vanuit de woonkamer te bereiken is). Elke woning in het gebouw is net iets anders, in deze woning is gekozen voor een ruime hoek opgestelde keuken welke is voorzien van een oven, spoelbak, vaatwasser, koelkast, vriezer en kunststof werkblad in natuursteen look.

Vanuit de woonkamer is de zij-kamer bereikbaar. Deze is ook bereikbaar vanuit de centrale hal en kan dienen als berging of slaapkamer net wat je nodig hebt! In de kamer is de CV ketel (Intergas, gloednieuw) en mechanische ventilatie (eveneens gloednieuw) weggewerkt in een kastenwand met louvre deuren.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde en is de grootste van de 3.

Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde met toegang tot balkon nummer 3.

Strakke badkamer met inloofdouche, wastafel met meubel en ruimte voor de was apparatuur, de ruimte is deels betegeld en deels gestuct.



Apart toilet, vrijhangend en voorzien van fonteintje en ook hier gedeeltelijk betegelde en gestucte wanden.

Algemeen:

- De Vereniging van Eigenaren zal door de ontwikkelaar opgestart worden waarna de kopers van de 7 appartementen deze gezamenlijk overnemen.
- Kamer van koophandel nummer aanwezig, opstal verzekering aanwezig.
- De woning is volledig gerenoveerd in 2023: leidingwerk, riolering, keuken, badkamer, toilet, vloerafwerking, stucwanden, isolatie.
- Betreft een gemeentelijk monument en beschermd stads-en dorpsgezicht.
- Dak volledig vervangen in 2022.
- Deels voorzien van volledig nieuwe kozijnen en HR++ glas, deels gerenoveerde (monumentale) kozijnen met nieuw monumenten glas.
- Bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren staat nog niet vast maar zal circa 82 euro bedragen.
- Mogelijkheid om je fiets te parkeren in de gezamenlijke fietsenberging op de begane grond.
- Bij deze woning is geen parkeervergunning aan te vragen, op 300 meter afstand kun je gratis parkeren of natuurlijk de fiets/ het openbaar vervoer nemen!
- Eigen meterkast in de hal op de begane grond van het gebouw.
- Overdracht via project notaris: Lint notarissen Lekkerkerk
- Oplevering in overleg, de woning staat turn key voor je klaar dus een snelle oplevering heeft de voorkeur.

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.

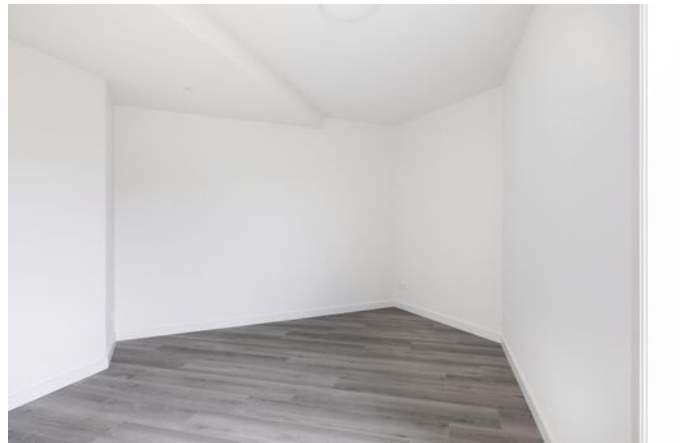








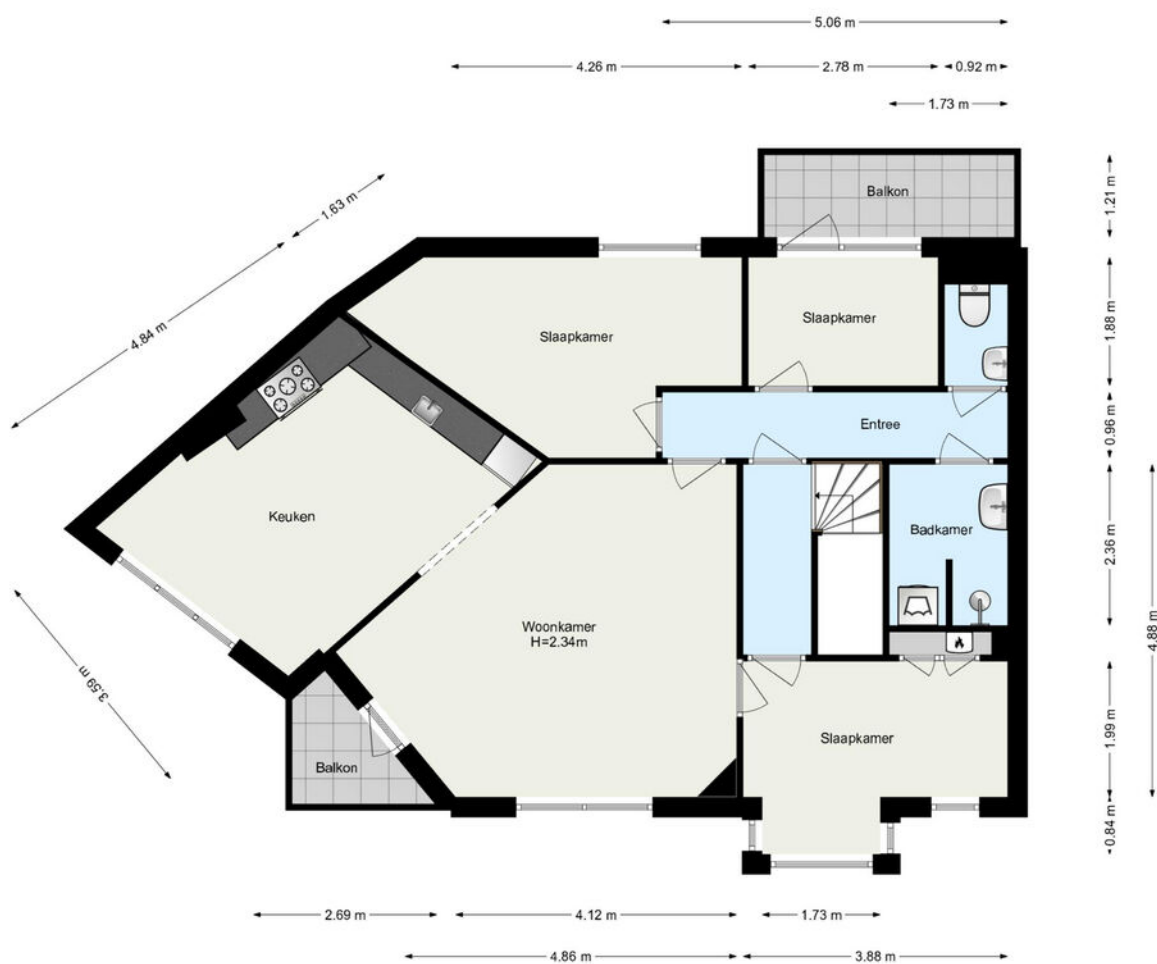






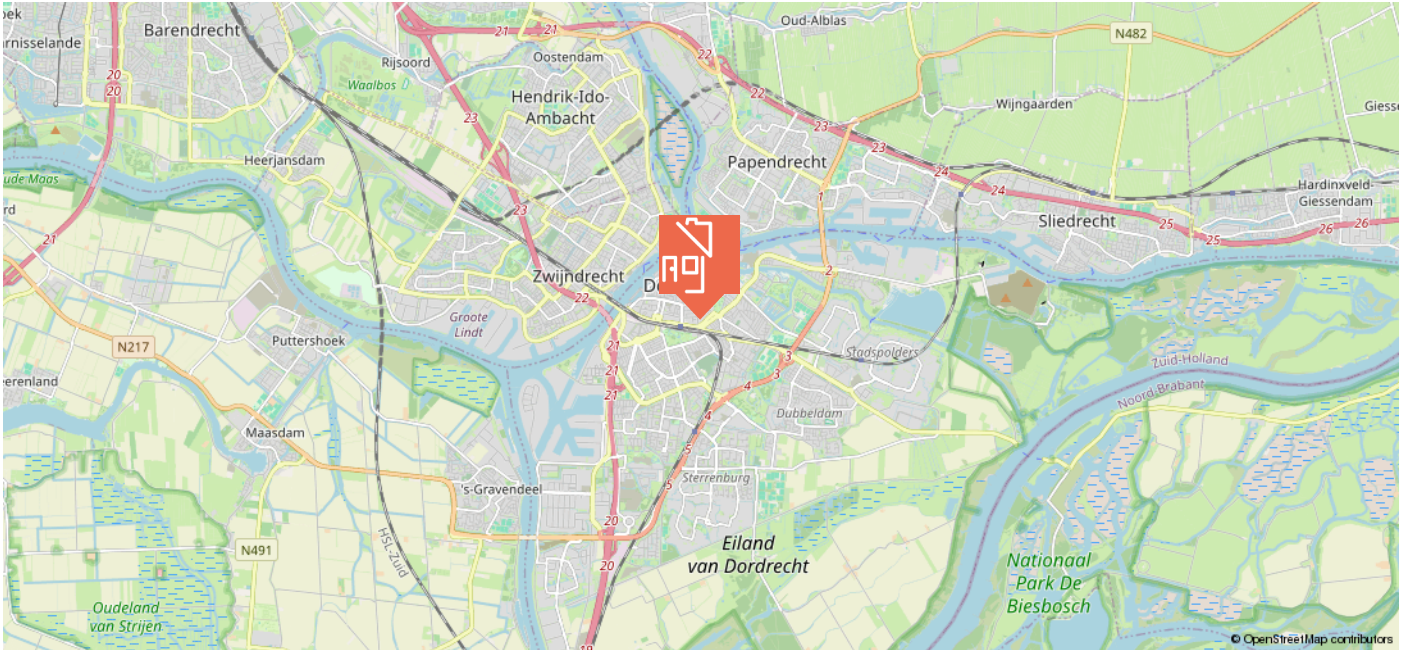


# PLATTEGROND



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

## 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 K  
Perceel 6265

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## 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](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 & Hypotheeken

#### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

