



ieder
huis,
eigen
verhaal

SINGEL 274

3311 HK DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 850.000,- K.K.

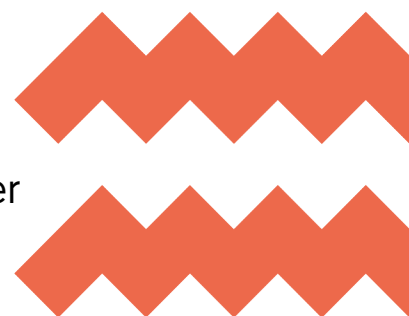


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	271 m ²
Inhoud	972 m ³
Bouwjaar	1875
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Dit karakteristieke herenhuis is in 1875 gebouwd en in de afgelopen jaren door de huidige eigenaren keurig verbouwd en voorzien van isolerende maatregelen.

Door de aanpassingen is het huis nu een mooie mix geworden tussen authentieke details zoals marmeren schouwen, en-suite deuren en een prachtige veranda maar ook het comfort van zonnepanelen, dakisolatie, deels nieuwe kozijnen en nieuwe badkamers/ keukens, toiletten enz.

De plek is perfect op loopafstand van het NS station, het centrum van Dordrecht, het busstation en diverse scholen en parken. Nog 1 ander groot pluspunt: het pand heeft een gemengde bestemming, een eigen bedrijf/ kantoor in dit grote pand tezamen met wonen zou heel goed kunnen.

Geen enkele reden om niet langs te komen dus!

Indeling:

Entree in ruim portaal met meterkast, trap naar de woonverdieping en trap naar het onderhuis.

Meterkast met dag- en nacht stroom, hoofdschakelaar, 3x aardlekschakelaar, 13 groepen.

Souterrain:

Het ruime onderhuis is in 2023 nagenoeg geheel gerenoveerd en heerlijk bruikbaar als leefruimte of kantoor, chill ruimte of (zeer luxe) opslag.

In de hal is een was aansluiting en een kast met boiler, 120 liter merk Daalderop en toilet.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met vaste kast.

Tussenruimte, nu in gebruik als bergruimte.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde, 2x openslaande deuren naar de heerlijke grote tuin.

Badkamer welke in 2023 is vervangen met wastafel en meubel, inloopdouche, thermostaat kraan, open slaande deuren naar de tuin en elektrische ventilatie, geheel betegelde wanden.

Het gehele souterrain is voorzien van een plavuizen vloer in grijs tint.

Woonverdieping:

Royale hal met toilet en trapopgang naar de verdieping.

Toilet, vrijhangend en gedeeltelijk betegeld.

Deze sfeervolle woonkamer en suite met vaste kast en open keuken is dus net iets boven straatniveau gelegen waardoor je heerlijk privé woont en geniet van vrij uitzicht.

De openslaande deuren aan de achterzijde bieden toegang tot de veranda met uitzicht over de heerlijk groene tuin, dat je in het centrum van Dordrecht woont kun je hier echt niet voorstellen!

De keuken is ook gelegen aan de achterzijde en beschikt over een schiereiland met spoelbak, Quooker kraan, inductie koken, afzuigkap, oven, combimagnetron, wijnkast, vaatwasser, koelkast.



De achtertuin is erg privé gelegen met nagenoeg geen inkijk, mooie volwassen bomen en meer dan genoeg ruimte om lekker te zitten of de kindjes te laten spelen. Achterin de tuin is een ruime houten berging geplaatst en er is een achterom aanwezig.

1ste verdieping:

Overloop met bergkast, toilet en trapopgang naar de tweede verdieping.

Toilet, vrijhangend en gedeeltelijk betegeld.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde met marmeren schouw, vaste kasten, laminaat vloer.

Tussenkamer met vaste kasten, ook op deze verdieping in gebruik als bergruimte.

Slaapkamer 4 aan de voorzijde met marmeren schouw, laminaat vloer en vaste kasten.

Badkamer met regen douche, thermostaat kraan, inloofdouche, wastafel, gedeeltelijk betegelde wanden en designradiator.

Slaapkamer 5 aan de achterzijde met laminaat vloer, nu in gebruik als inloopkast.

De gehele verdieping is voorzien van stuc wanden.

Zolder:

De zolder is echt nog een blanco canvas, een prachtige grote ruimte welke wel is geïsoleerd maar verder naar eigen smaak is in te richten. Er kunnen met gemak nog 2 slaapkamers in met een badkamer.

Vaste kast met opstelling van de CV ketel merk Remeha Avanta 2011.

Algemeen:

Meterkast is in 2020 vernieuwd.

10 stuks zonnepanelen, 400 WpK per stuk, geplaatst in juni 2023.

Badkamer souterrain 2023.

Tegelvloer souterrain 2023.

Badkamer op de verdieping 2020 vervangen.

Aan de gehele achterzijde (behalve het souterrain) zijn nieuwe kozijnen geplaatst met HR ++ glas aan de voorzijde is alleen dubbel glas geplaatst in de bestaande kozijnen in het souterrain, de begane grond en de 1e verdieping.

Dak is geïsoleerd van buiten met folie (24 jaar terug) en van binnen grotendeels geïsoleerd in 2023.

Pannendak 24 jaar geleden nieuw geplaatst.

Fundering is hersteld, middels het plaatsen van een smalle beuk aan de voorzijde van de woning (het gehele blok woningen is hersteld circa 2004), er is lichte scheefstand aanwezig.

Beschermd stads- en dorpsgezicht.

Ouderdomsclausule van toepassing.

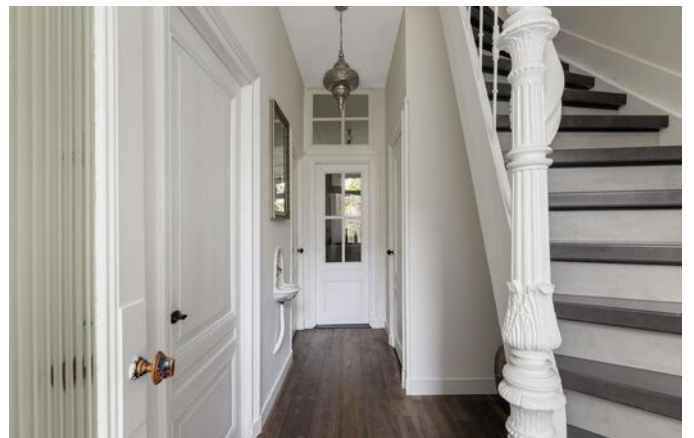
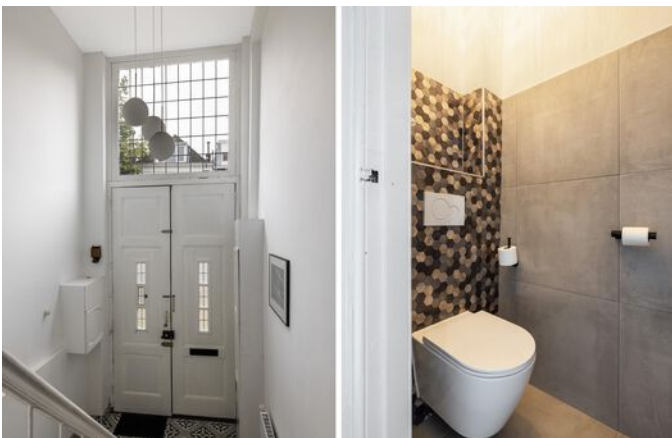
Oplevering 4 weken na oplevering nieuwbouwwoning verkopers vermoedelijk 2de kwartaal 2025.

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.

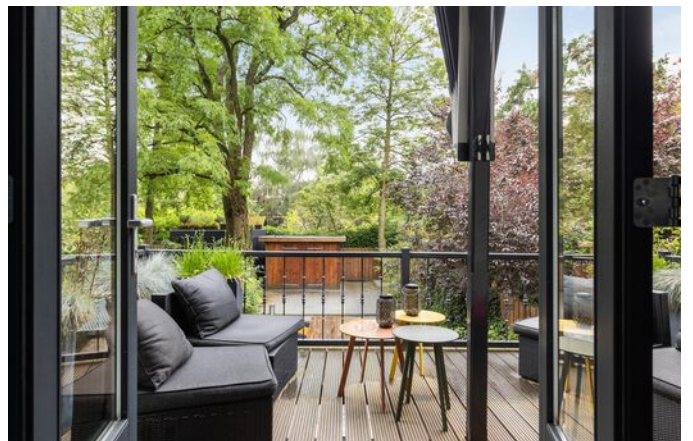


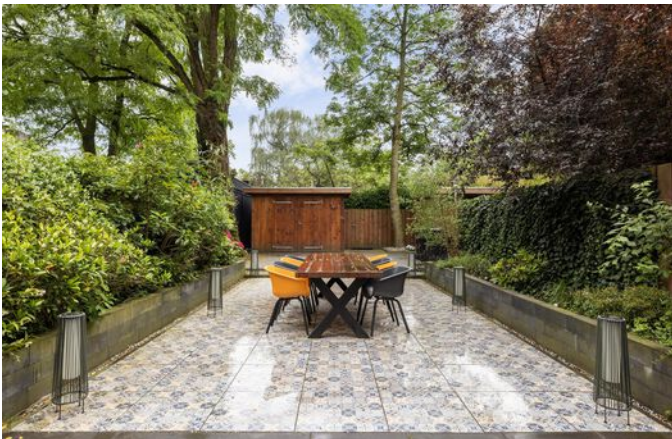




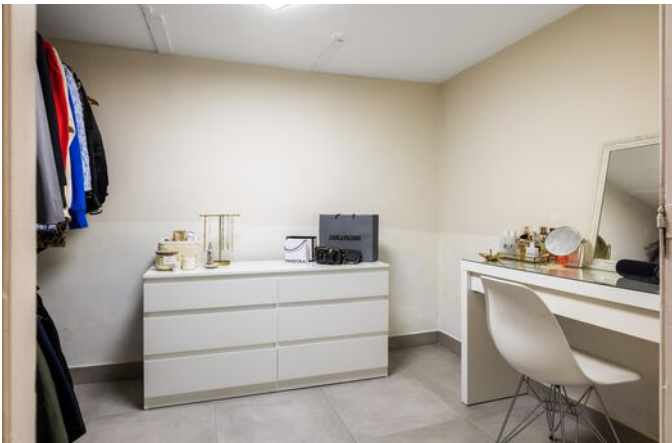












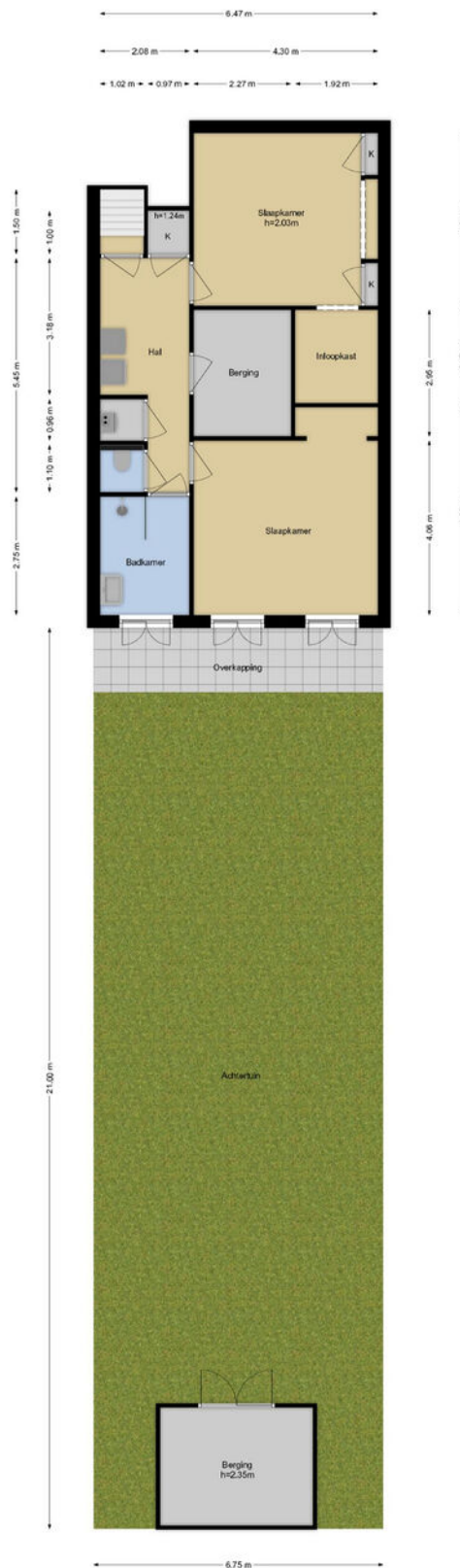








PLATTEGROND



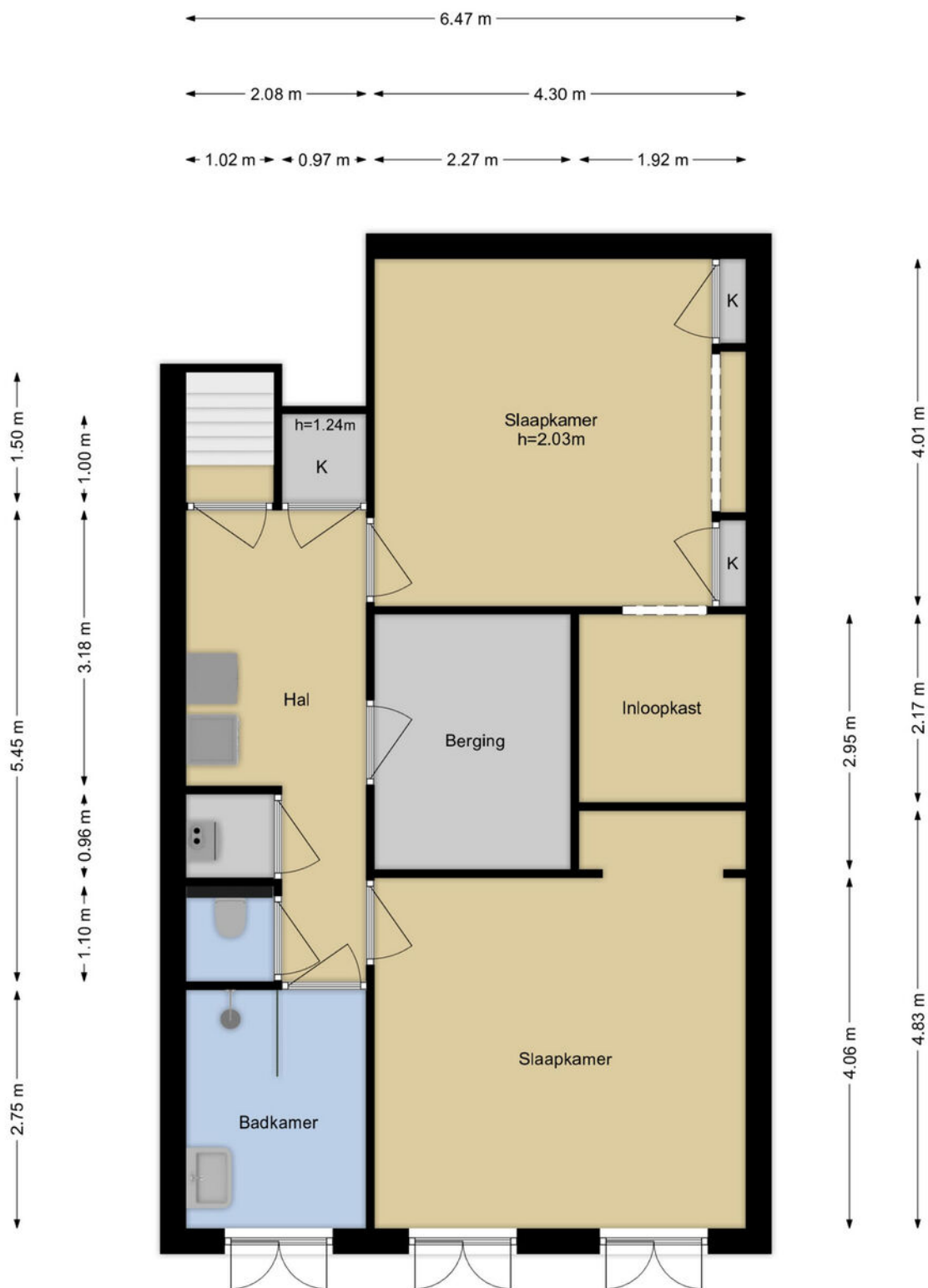
Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



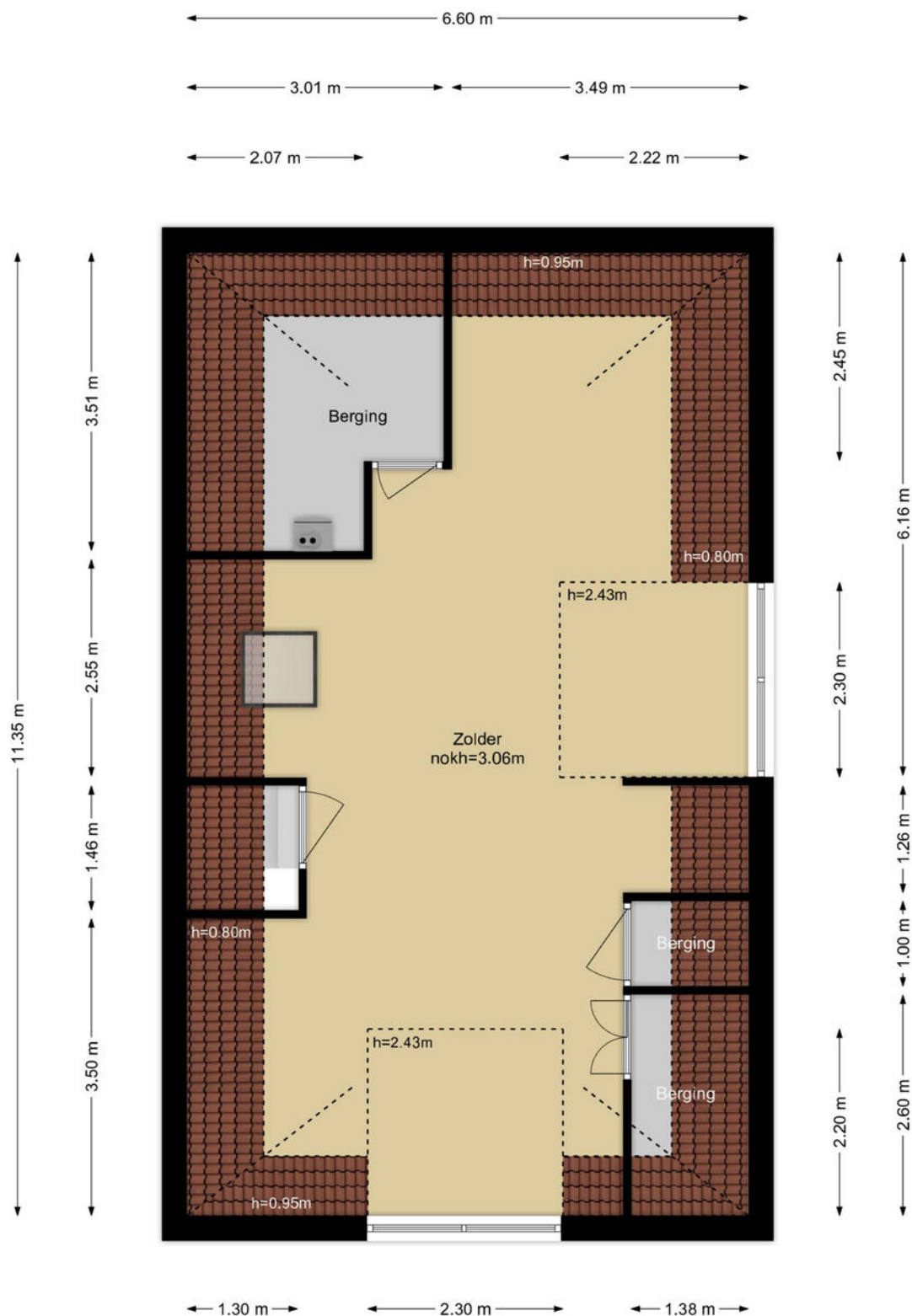
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



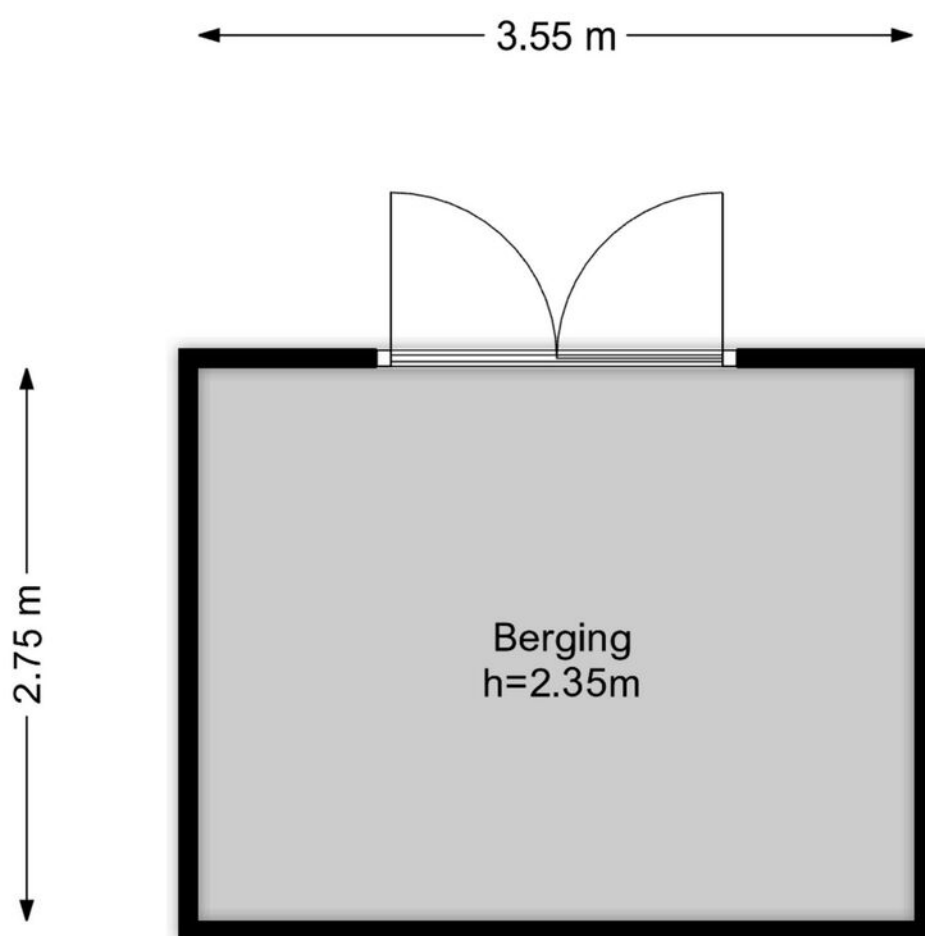
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



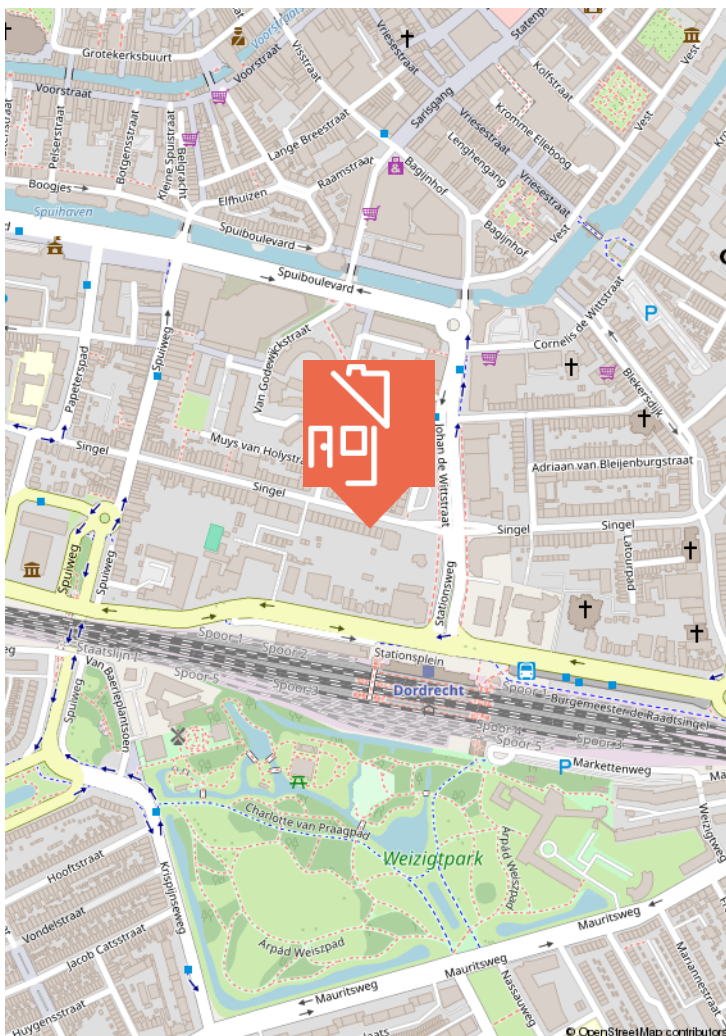
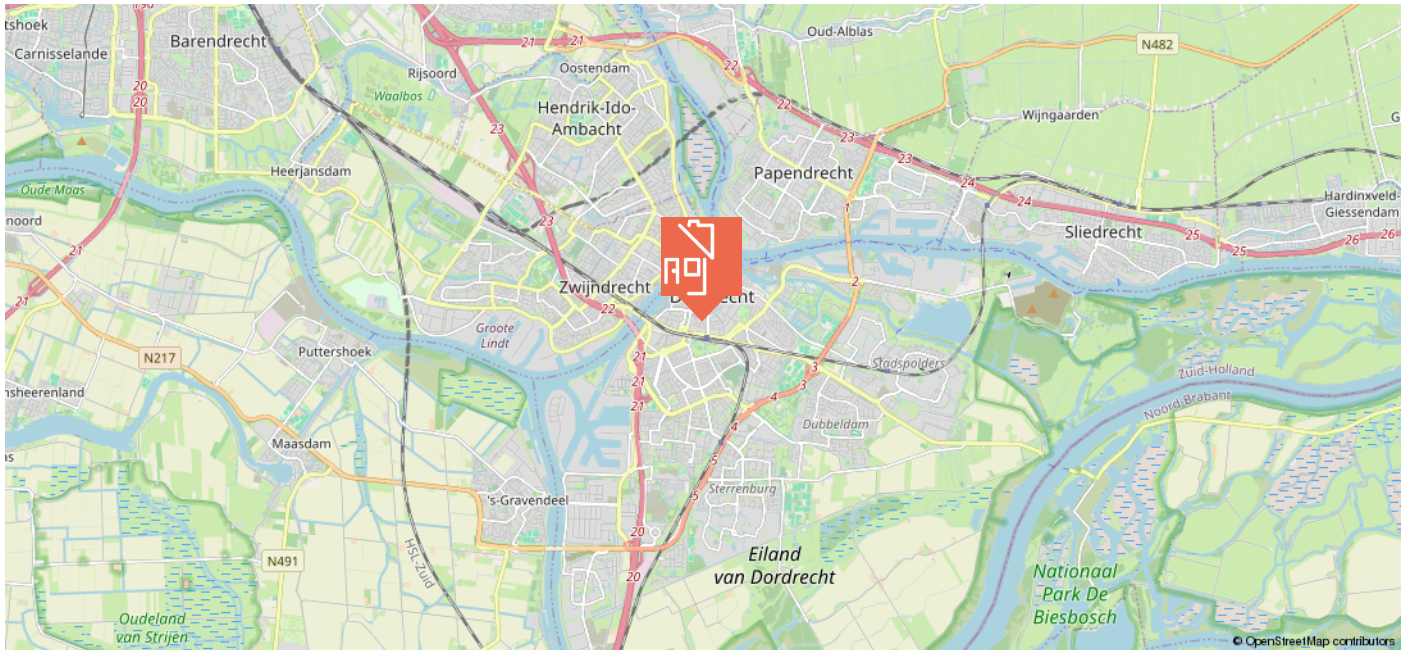
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE



De Schil

Wonen in de 19e-eeuwse schil van Dordrecht is wonen in het beste van twee werelden! Deze historische wijk, ooit de eerste uitbreiding buiten de stadsmuren, ligt als een halve maan om het gezellige oude centrum. Binnen 5 minuten sta je in het hart van Dordrecht, wandel je door het prachtige park Merwestein of stap je zo de trein op bij het NS-station.

Hier kun je kiezen: de stadse drukte of de rust van de parken, het is allemaal binnen handbereik! Met gezellige restaurants, musea en theaters zoals Kunstmin om de hoek, woon je hier in een levendige omgeving vol cultuur en groen.

De prachtige oude panden geven de wijk een uniek karakter. De charme van de historie gecombineerd met het gemak van alle voorzieningen binnen loopafstand maakt de 19e-eeuwse schil een plek waar je meteen thuis voelt.

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 2641	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 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

