



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# VEST 72 D

## 3311 TX DORDRECHT

KOOPSOM € 485.000,- K.K.



078 - 89 02 748  
[rechtsteden@maartenmakelaardij.nl](mailto:rechtsteden@maartenmakelaardij.nl)  
[www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)



## KENMERKEN

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Type woning        | appartement                           |
| Woonoppervlakte    | 109 m <sup>2</sup>                    |
| Inhoud             | 458 m <sup>3</sup>                    |
| Bouwjaar           | 1865                                  |
| Aantal kamers      | 3                                     |
| Aantal slaapkamers | 2                                     |
| Buitenruimte       | balkon                                |
| Isolatie           | volledig geïsoleerd                   |
| Verwarming         | c.v.-ketel, vloerverwarming<br>geheel |
| Warm water         | c.v.-ketel                            |
| Energie label      | B                                     |



## OMSCHRIJVING

Dit prachtige herenhuis is rondom 1865 gebouwd op de hoek van de Vest en de Sint Jorisweg, ruim gelegen met uitzicht over groen en water en diverse mooie stadspanden. Oorspronkelijk is dit pand als woonhuis gebouwd maar heeft door de jaren heen verschillende functies gehad zoals zoals ziekenhuis en de laatste jaren voor de verbouwing kantoor.

Er is hard gewerkt aan de transformatie naar 4 prachtige woonverdiepingen waarvan we er nog 1 mogen aanbieden! Dit zeer gunstig gelegen appartement kan gekocht worden met een eigen parkeerplaats, daarnaast heeft de woning een eigen berging en wordt ze (op de keuken na) volledig turn key opgeleverd. Hoe gaaf is het om in zo'n waanzinnig mooi oud pand te wonen met volledig geïsoleerde en gemoderniseerde binnenzijde, verwarming middels vloerverwarming. Aan alles is gedacht, zelfs een gloednieuwe lift is aangebracht!

De bouwer die dit alles heeft gerealiseerd is Meesterwerk, bekend om zijn kennis van monumentale panden en prachtige afwerkingen! De fundering is ondertussen helemaal hersteld, badkamer en toilet zijn klaar, overal stucwanden, het is aan jou om het appartement af te maken met een keuken naar eigen smaak.

Bezichtigen is vanaf heden mogelijk!

Indeling Vest 72D TOP verdieping:

Entree in de hal met nieuw aangelegde lift naar de verdiepingen en trapopgang. Op elke woonlaag is 1 appartement aanwezig.

Tweede verdieping:

Dit doet bijna "New Yorks" aan! Je komt via de lift binnen op je eigen verdieping! Deze entree hal biedt toegang tot alle vertrekken.

Toilet, vrijhangend en voorzien van fonteintje.

Ruime badkamer met bad, douchehoek, wastafel met meubel en toegang tot een aparte berging met daarin de was aansluiting en de CV ketel (Remeha Tzerra CW5).

Slaapkamer 1, zeer grote kamer gelegen gelijk achter de badkamer.

Slaapkamer 2 met dakraam.

Via de keuken kom je de zeer royale woonkamer binnen.

Wat direct bij binnenkomst gaat opvallen is de prachtige dakconstructie die nog altijd mooi in het zicht is. Uiteraard is het dak volledig geïsoleerd dus comfort en sfeer/ oude details vallen hier mooi samen.

Tussen de woonkamer en keuken heb je via openslaande deuren toegang tot je eigen ruime terras.

Het terras kijkt uit over groen, de prachtige skyline van Dordrecht, de Grote Kerk en het water wat achter het pand is gelegen.



**Algemeen:**

De gehele woning is voorzien worden van vloerverwarming en licht grijze gietvloer (welke nog niet aanwezig was op moment maken foto's), hal is voorzien van vloerbedekking.

Lift naar je eigen verdieping.

Parkeerplaats bij te kopen voor 25.000, voorbereidingen voor aansluiting van een laadpaal zijn hierbij al getroffen.

Een parkeervergunning behoort ook tot de mogelijkheden.

Eigen houten berging (met sedum dak!) met elektra in de tuin van het gebouw.

VvE is actief, meerjaren onderhoudsplan is er nog niet wel een concept onderhoudsplan.

Stuc wanden in de gehele woning inclusief plafonds, geheel wit gespoten.

Al het leidingwerk is nieuw aangelegd.

Woning is volledig voorzien van geïsoleerde wanden, vloeren en plafonds, grotendeels originele kozijnen met dubbel glas.

Airconditioning in overleg mogelijk.

Fundering van het hele pand is hersteld voor de transformatie tot appartementen begon.

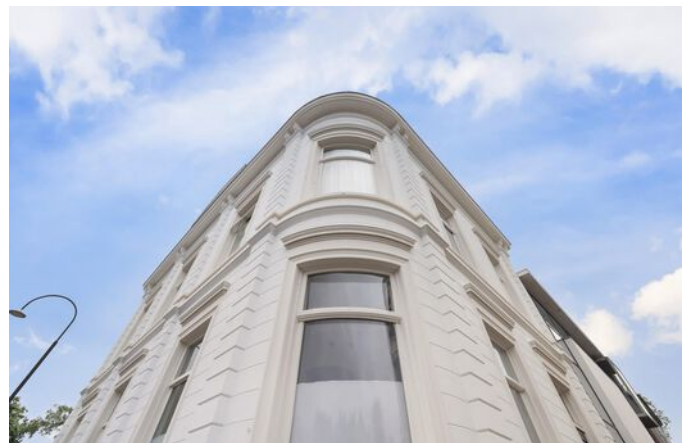
Aanvaarding in overleg, snel is mogelijk.

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.







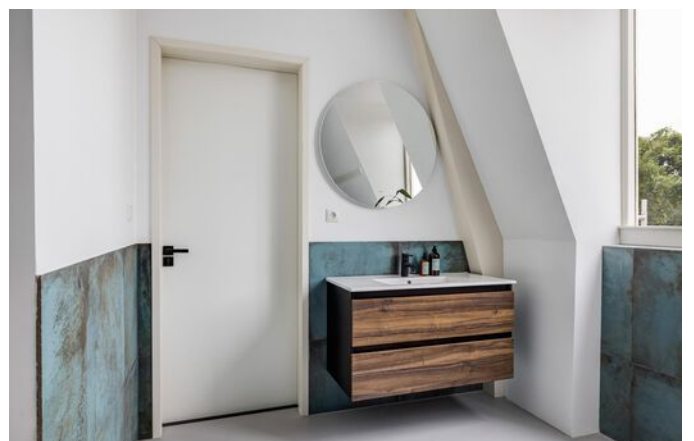
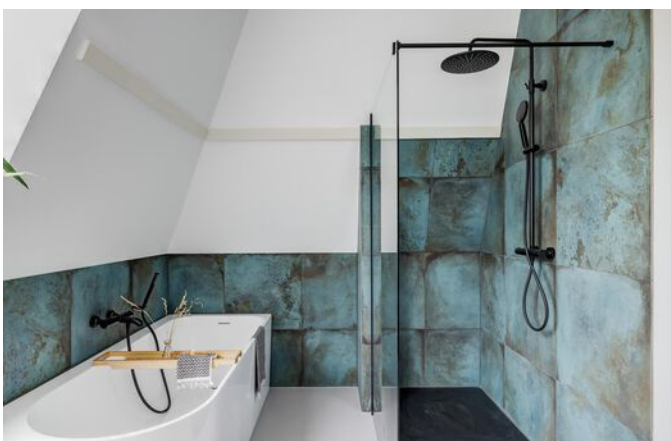






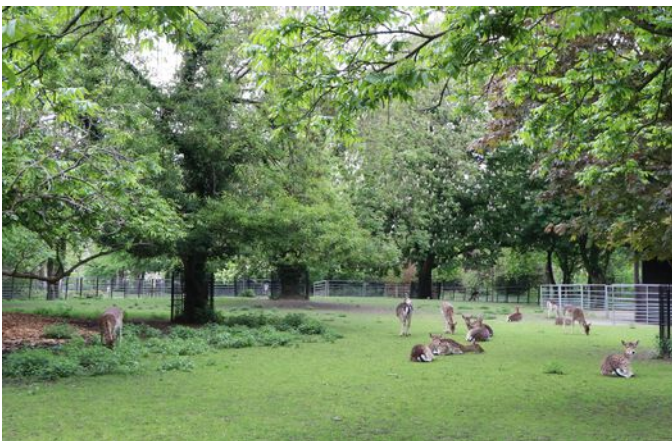








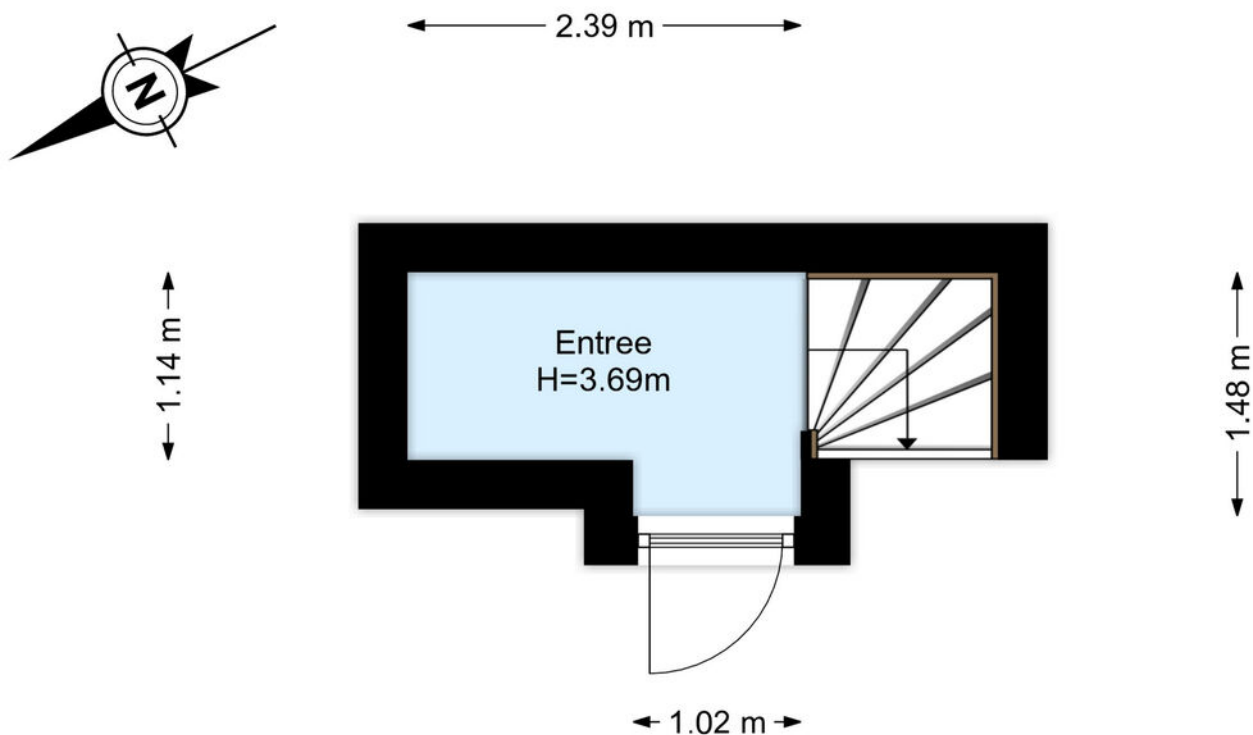








## PLATTEGROND



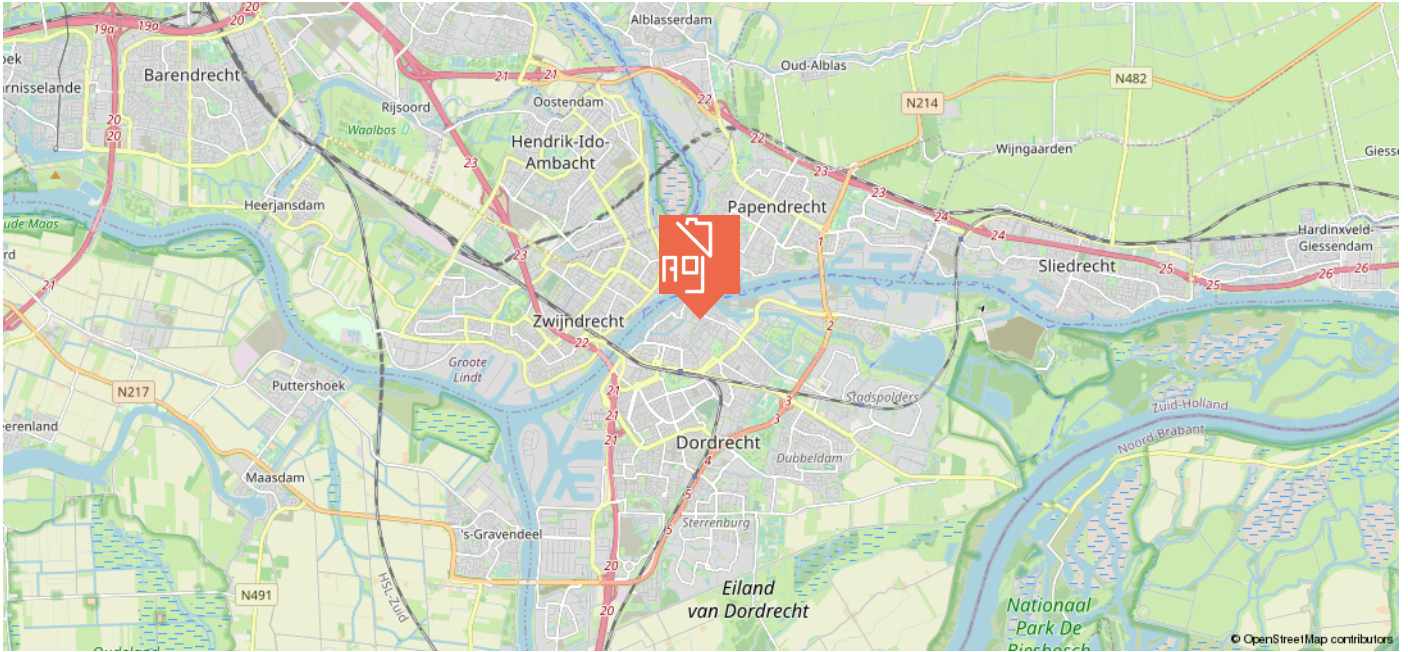
[www.frameemotion.nl](http://www.frameemotion.nl)

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

# PLATTEGROND



## LOCATIE







## 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](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 23 25 44 79 (WhatsApp)

### Maarten Makelaardij & Hypotheeken

#### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

