




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

NIEUWE HAVEN 23-24

3311 AP DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 1.175.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	332 m ²
Inhoud	1488 m ³
Bouwjaar	1902
Aantal kamers	12
Aantal slaapkamers	6
Buitenruimte	zonneterras
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Historie komt weer tot leven in dit bijzondere herenhuis!

We hebben de eer om jullie dit FAN-TAS-TISCHE monumentale herenhuis aan de Nieuwe Haven aan te bieden. Een bijzondere plek, dit is namelijk de geboorteplek van de schilder Albert Cuyp (de Cleijne Nagtegael). Een van zijn bekendste werken is zelfs door een kunstenares nageschilderd en prijkt op een muur van de begane grond. Wát een uitstraling, wát een locatie en wát willen we jullie dit prachtige pand grág laten zien.

Uitzicht op de schepen in de Nieuwe Haven, maar ook op de prachtige grote Kerk; meer Dordts dan dit wordt het niet!

Dit royale herenhuis beschikt over 6 slaapkamers, 3 badkamers, 2 dakterrassen en superveel gave authentieke details. Een toffe erker, bijzonder glas-in-lood, ornamentenplafonds, paneeldeuren en sfeervolle markiezen.

Het karakteristieke pand bestaat uit 2 samengevoegde woningen (nummer 23 & 24) en biedt daardoor enorm veel mogelijkheden. Momenteel is de benedenverdieping met 2 hippe studio's in gebruik als bed & breakfast. Maak je er liever een kantoor aan huis van? Of juist een aparte slaapverdieping voor de kinderen? Ook daar is het een perfecte ruimte voor!

De bovenwoning beschikt over een prachtige voor- en achterkamer en aangrenzende keuken en dakterras op de 1e verdieping, 3 slaapkamers en badkamer op de 2e verdieping en een ruime kamer met ruim aangrenzend dakterras op de bovenste verdieping. Met maar liefst 332 m² aan woonruimte is dit herenhuis enorm! Het is dus niet voor iedereen weggelegd, maar wel leuk om bij weg te dromen toch...?

Alle rust & ruimte vind je op het dakterras op de bovenste verdieping, hier geniet je van de levendigheid van de stad, maar toch zit je hier lekker privé! We zeggen het wel vaker, maar deze wil je ECHT niet missen! Ga jij van dit huis jouw thuis maken? Onze makelaars helpen je graag met het uitzoeken van de mogelijkheden...

Indeling:

Dit monumentale pand in eclectische stijl gebouwd is een echte eye-catcher aan de Nieuwe Haven. Het pand is voorzien van prachtige markiezen aan de voorzijde, hetgeen zorgt voor een sfeervol aanzicht.

Het betreft hier een dubbele woning met twee huisnummers en dus ook twee voordeuren. Via de voordeur van nummer 23 is de nu als B&B ingerichte benedenverdieping bereikbaar. Via een hal met meterkast bereik je de gezellige voorkamer met mooie visgraat-parketvloer, karakteristieke schouw en grote voorpui met glas-in-lood ramen. Maar wat deze ruimte vooral bijzonder maakt, is de grote replica van het bekende schilderij 'Gezicht op Dordrecht' van de schilder Albert Cuyp. Dit schilderij is door twee kunstenaars in 2021 ter plekke geschilderd als nagedachtenis aan de bekende schilder die 404 jaar geleden op deze plek werd geboren. Via de deur in het schilderij is de hal naar de bovenwoning bereikbaar.

Vanuit de voorkamer is via een trapje de split-level verdieping bereikbaar met mooie gemeenschappelijke ruimte en toegang tot de twee moderne studio's. De kamers zijn gespiegeld en vrijwel identiek afgewerkt.



De studio's zijn te betreden middels een stalen deur met glas en beschikken over een keukenblokje met koelkast en spoelbak, een gezellig zithoekje met vaste bank, een slaapruijnte en een badkamer en-suite. De kamer is voorzien van een visgraat parketvloer, gestucte wanden en plafond, lichtstraat, airconditioning en vaste kasten met opstelplaats CV-ketel, mechanische ventilatie, kluisje en bergruimte. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een wasmeubel met kom, douche met thermostaatkraan en toilet.

Terug in de voorkamer, want vanaf daar is tevens het souterrain bereikbaar. Middels een klein trapje betreed je de centrale ruimte met om de hoek een pantry en toegang tot twee grote ruimtes die goed kunnen worden gebruikt als berging of als kantoor.

1e verdieping:

Door naar de bovenwoning, want die is eveneens indrukwekkend te noemen! Via de doorgang in het schilderij bereiken we de hal met trap naar de 1e verdieping. Deze hal is uiteraard ook via de eigen voordeur begaanbaar.

Onder de karakteristieke trap met loper bevindt zich een kleine kelder die bereikbaar is door de trap omhoog te tillen. Verder bevindt zich in de hal de meterkast voor de bovenwoning.

Lange overloop met toegang tot de voor- en achterkamer, toilet en garderobekast.

De riante woonkamer is door de hoge ornamenten plafonds, marmeren schouwen, en-suite deuren en de kenmerkende erker met glas-in-lood ramen zeer sfeervol te noemen. De voorkamer beschikt verder over een grote kastenwand, vaste kasten in de en-suite scheiding en een gashaard en is afgewerkt met een parketvloer en lambrisering.

Vanuit deze ruimte heb je een fantastisch

Vanuit deze ruimte heb je een fantastisch uitzicht over de Nieuwe Haven, net een levend schilderij!

De achterkamer beschikt over dezelfde sfeervolle afwerking als de voorkamer en dient als zeer ruime eetkamer. Vanuit deze ruimte heb je via de glazen pui met schuifdeuren en geëst sierglas toegang tot de serre, van waaruit het dakterras aan achterzijde middels dubbele deuren bereikbaar is. Tevens is vanuit de achterkamer de half open keuken begaanbaar.

De keuken in L-opstelling is voorzien van houten kasten, een granieten werkblad, Boretti fornuis en oven, afzuigkap, vaatwasser, porseleinen spoelbak, carouselkast en losse koel-vries combinatie in de naastgelegen nis. De keukenruimte is afgewerkt met een tegelvloer in ruitpatroon.

Het dakterras is gelegen op het noordwesten en biedt veel privacy. Dit is een heerlijke plek om 's zomers buiten te eten of na te tafelen, maar dat kan uiteraard ook op het royale dakterras, daar straks meer over!

2e verdieping:

Overloop met toilet, bergkast, kast met opstelplaats CV-ketel (Remeha Calenta) en trap naar de 3e verdieping.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, met grote kastenwand en hardhouten parketvloer.

Slaapkamer aan voorzijde, met grote kastenwand en vaste kasten, hardhouten parketvloer en dubbele deuren naar het knusse balkon aan voorzijde. Om 's ochtends wakker te worden met zo'n uitzicht is werkelijk een



Kleine kamer aan voorzijde met vaste kast, dit is de perfecte thuiswerkplek!

Grote badkamer met vrijstaand ligbad, dubbele wastafel met zuil, ronde inloopdouche, designradiator, lambriserings en inbouwspots.

Was/strijkruimte met wasaansluiting en vaste kast.

3e verdieping:

Ruime kamer met wastafelmeubel, hardhouten parketvloer, inbouwspots en dubbele deuren naar het royale dakterras. Deze kamer is multifunctioneel; slaapkamer, hobbyruimte, atelier, voor ieder wat wils!

Deze woning heeft zoveel hoogtepunten, maar als er eentje bovenuit steekt, dan is het het heerlijke dakterras aan de voorzijde. Vanaf dit terras van zo'n 50 m² heb je een panoramisch uitzicht over de historische binnenstad van Dordrecht, zoiets zie je zelden. Daarnaast is het door de hoge ligging heerlijk beschut gelegen, waardoor je hier geniet van zon, rust en privacy. Het dakterras is afgewerkt met hardhouten vloerdelen.

Algemeen:

Uniek herenhuis op een van de mooiste plekken van Dordrecht.

Gemeentelijk monument, beschermd stads- en dorpsgezicht.

Huidige bestemming is wonen (bovenwoning) en logies (begane grond), maar de gemengde bestemming biedt ook mogelijkheden voor andere gebruiken.

Prachtige karakteristieke elementen; ornamentenplafond, en-suite deuren, glas in lood ramen, marmeren schouwen.

Elektra en riolering vernieuwd.

Schilderwerk voorzijde recent uitgevoerd.

3e verdieping is afgewerkt met keralie

3e verdieping is afgewerkt met keraliet gevelbekleding, zink en bitumen dakbekleding. Mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen.

Bouwkundig rapport recent opgemaakt, beschikbaar op aanvraag.

Niet zelfbewoningsclausule, as is where is-clausule, asbestclausule en ouderdomsclausule van toepassing.

Oplevering:

Zo spoedig mogelijk.

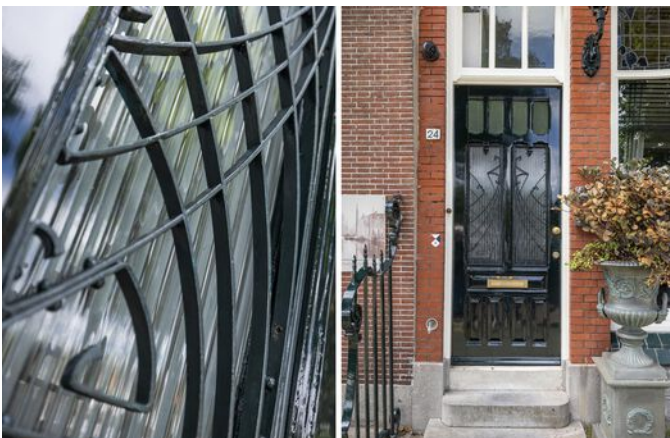
Disclaimer: De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

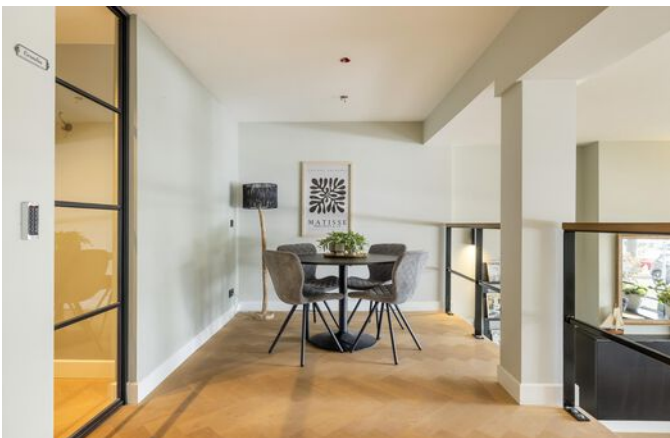


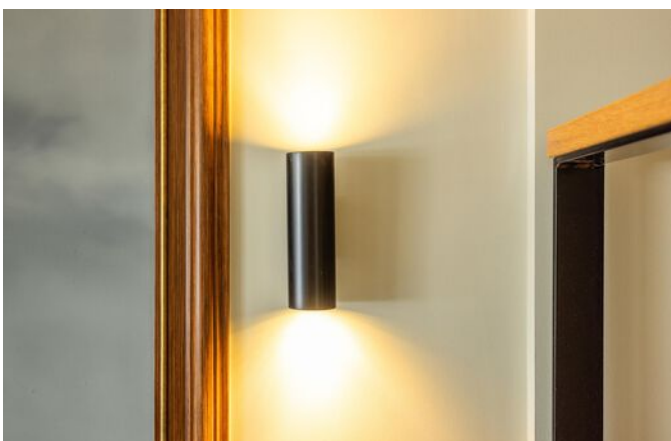


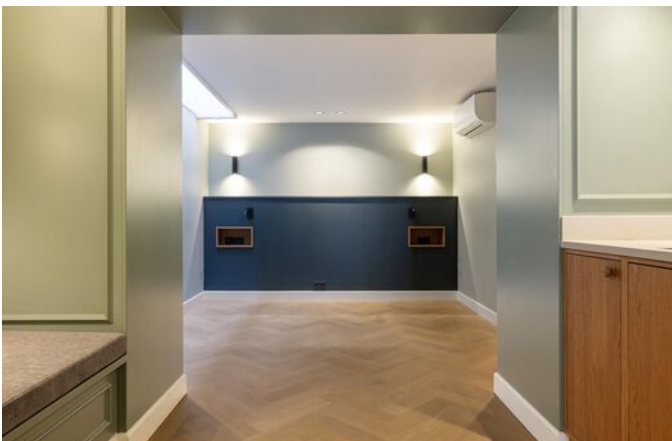


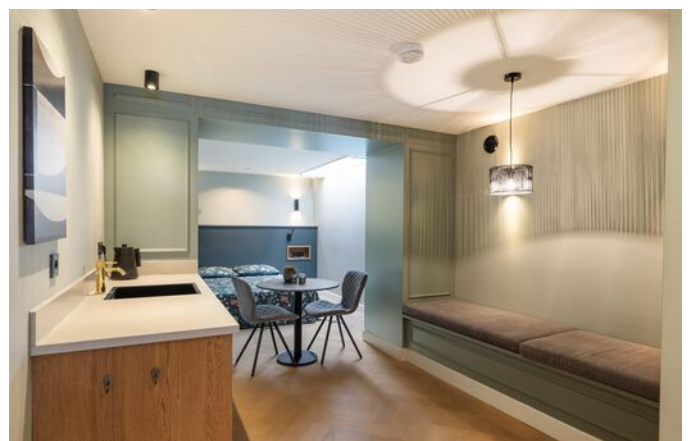
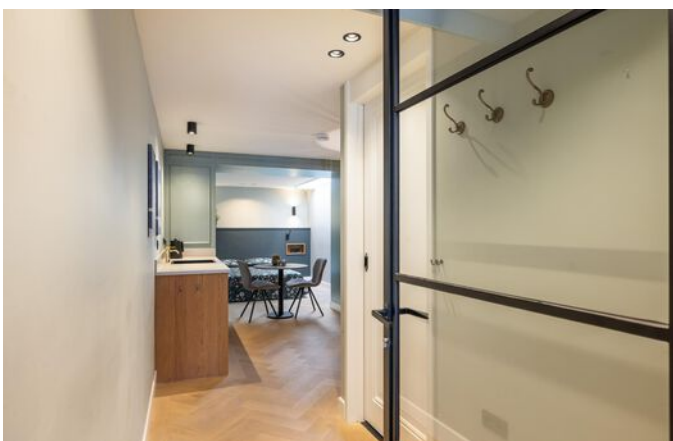
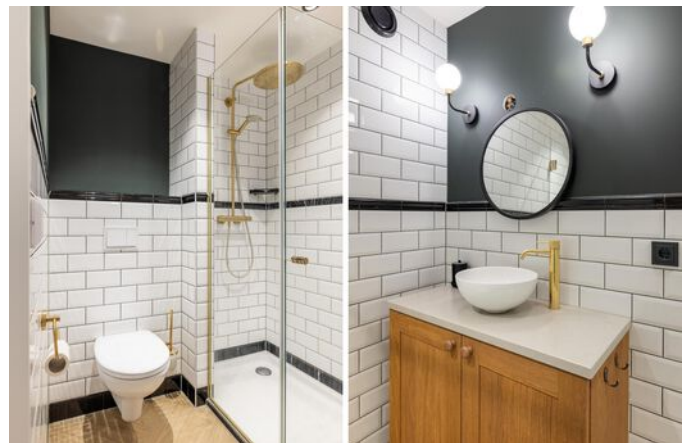
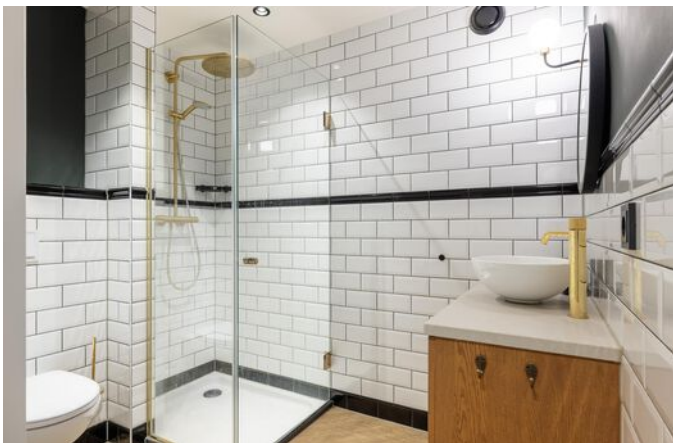


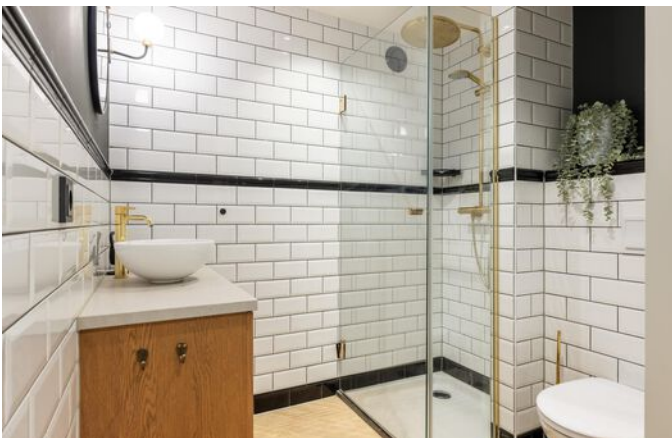




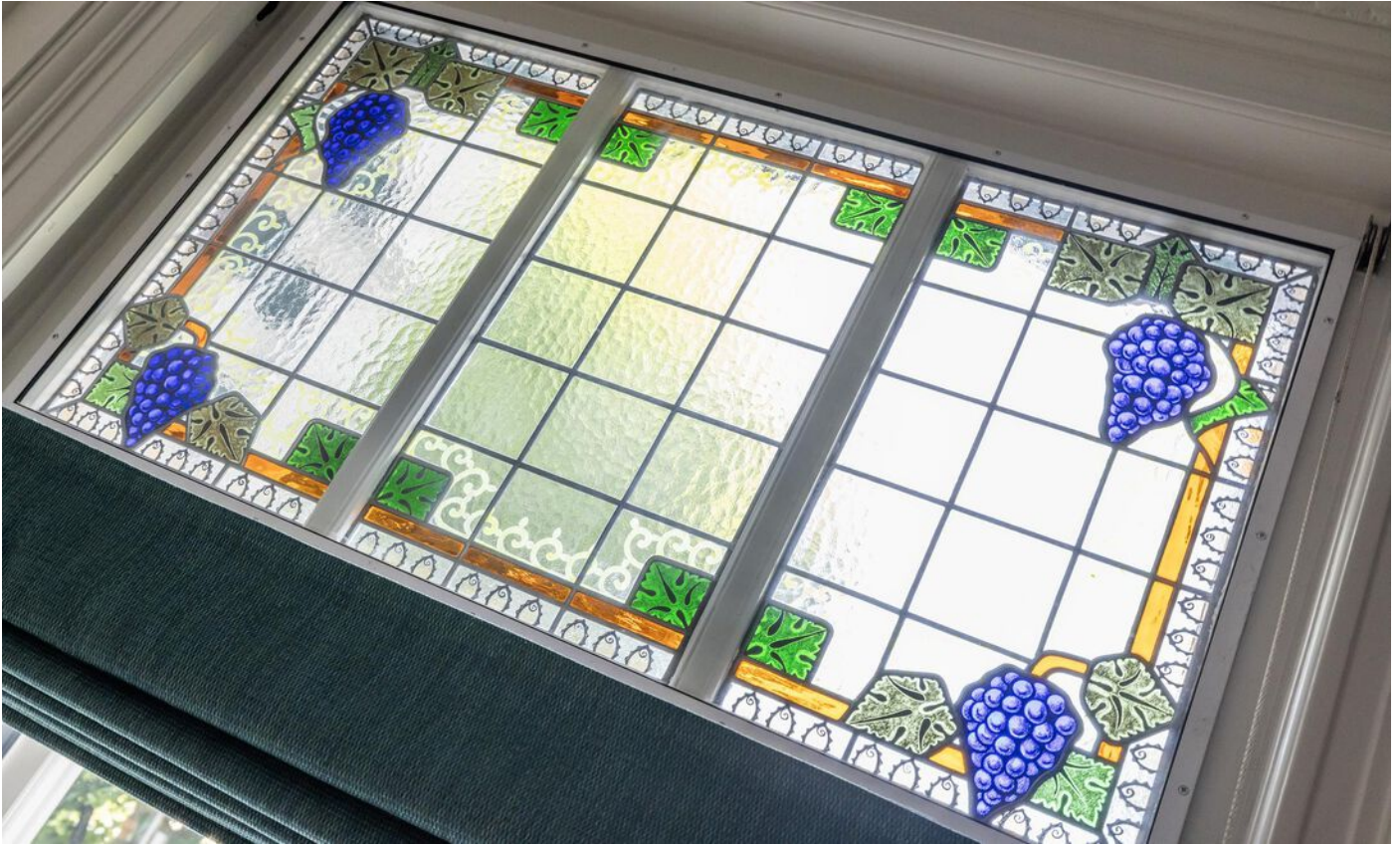


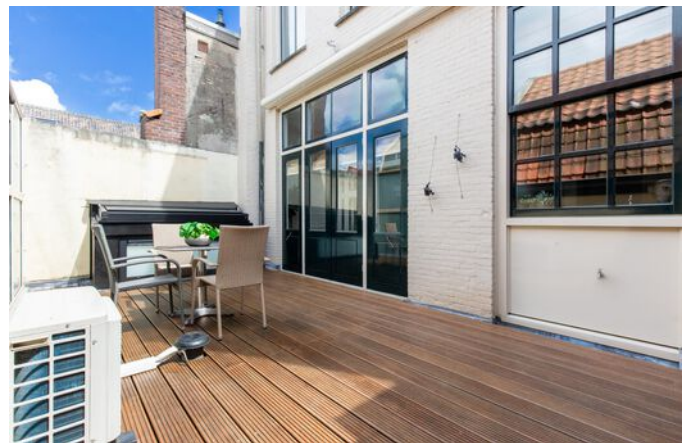








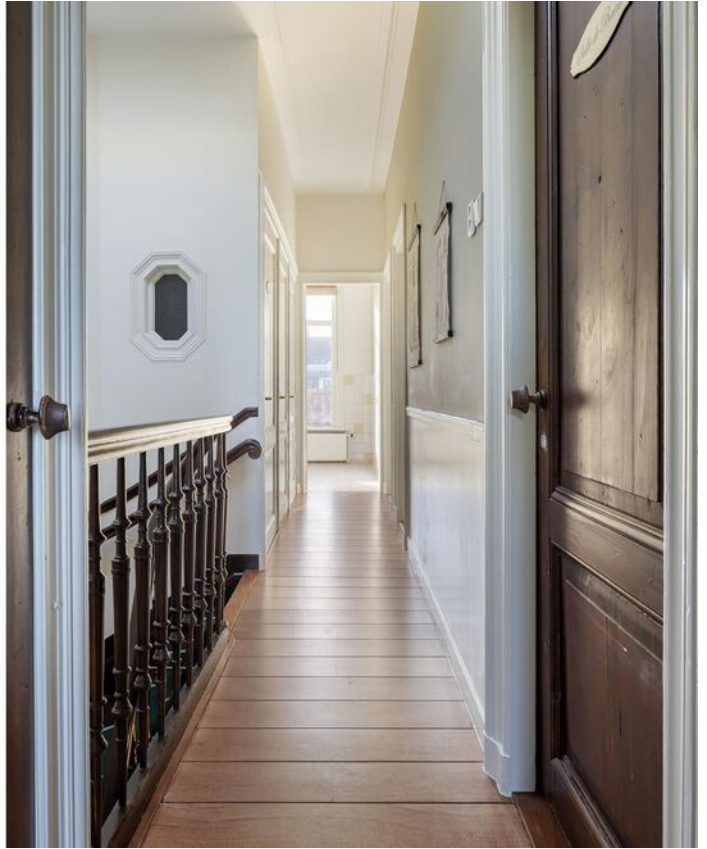




















PLATTEGROND



Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

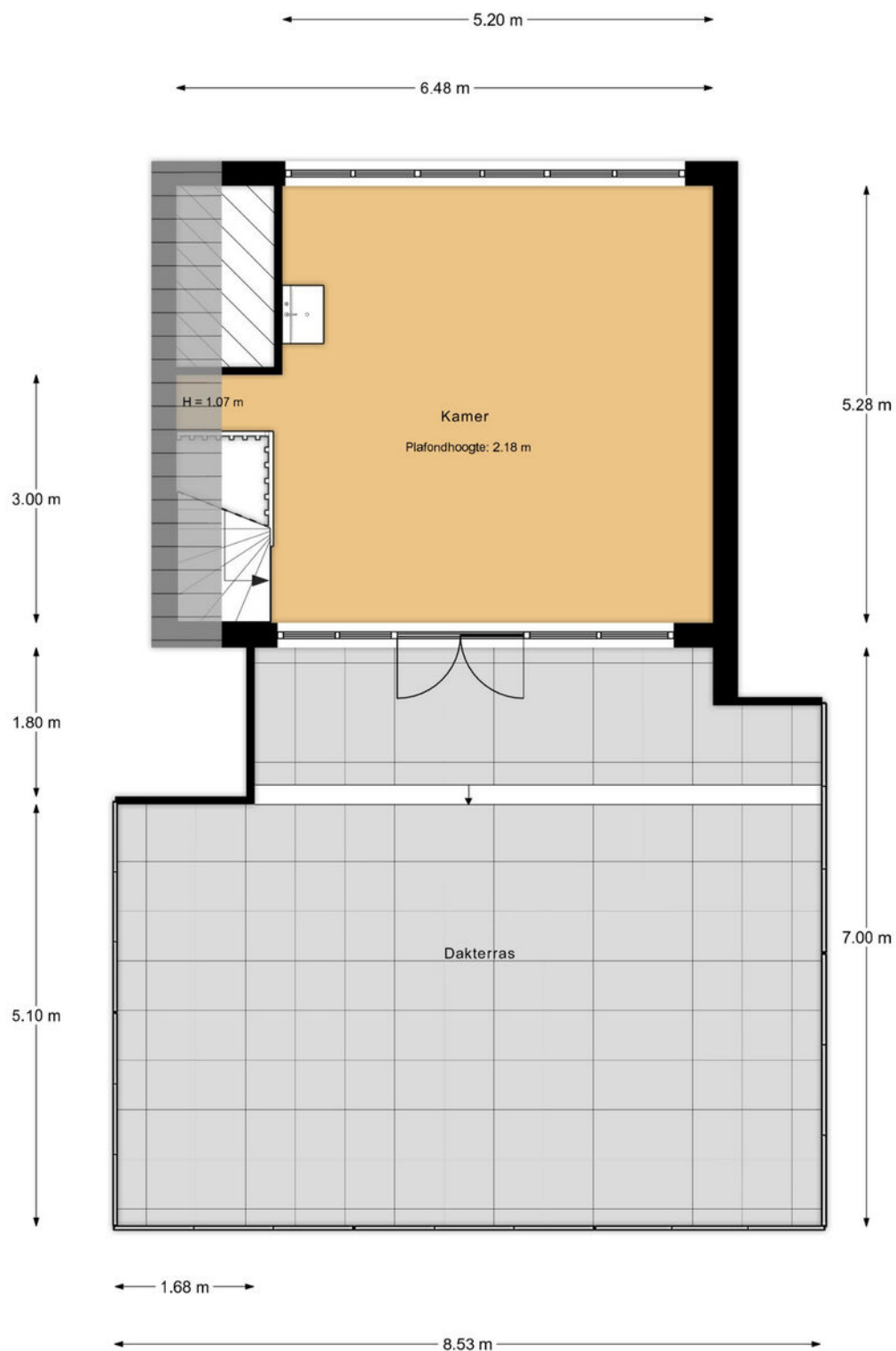
PLATTEGROND



2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

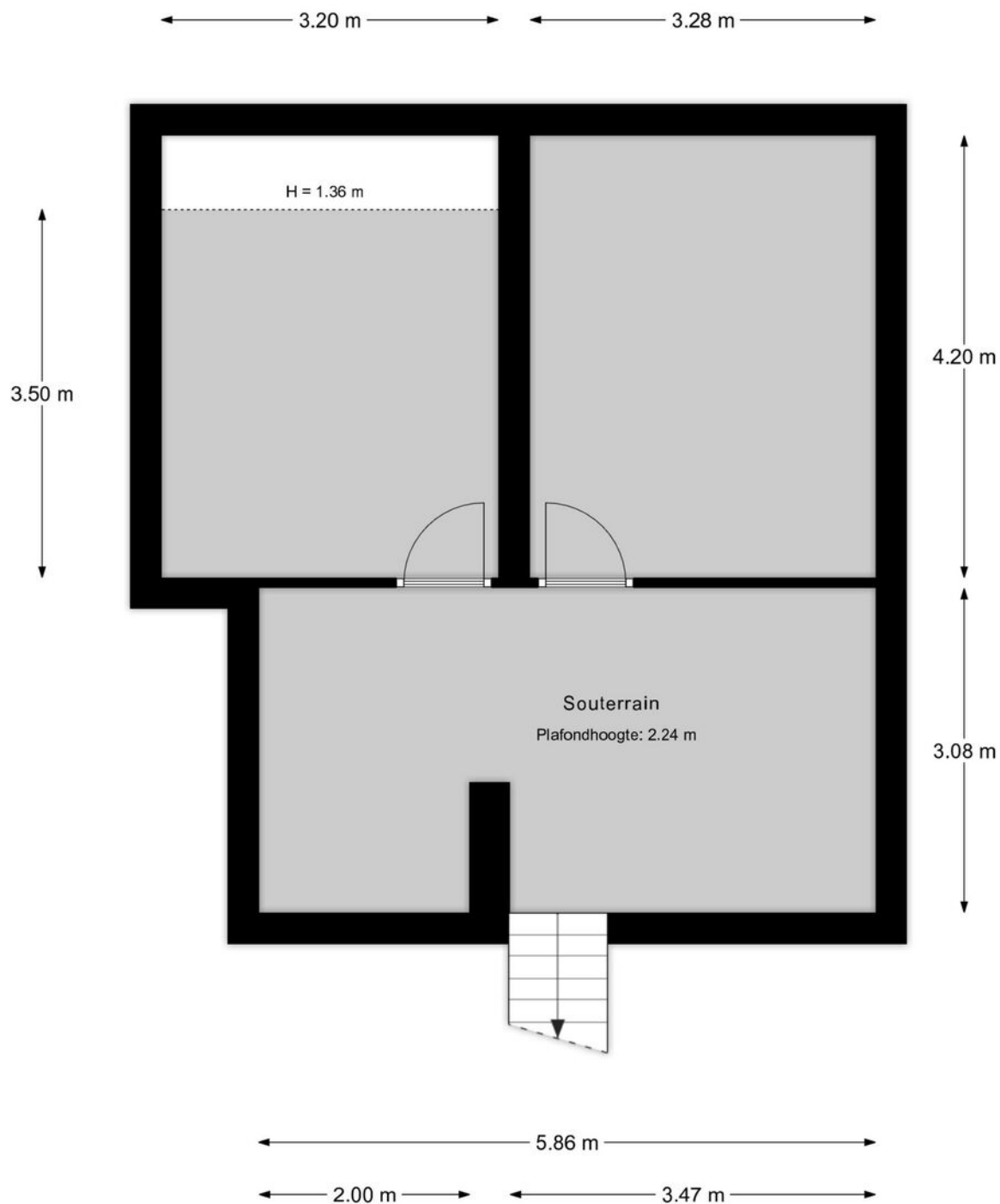
PLATTEGROND



3e Verdieping

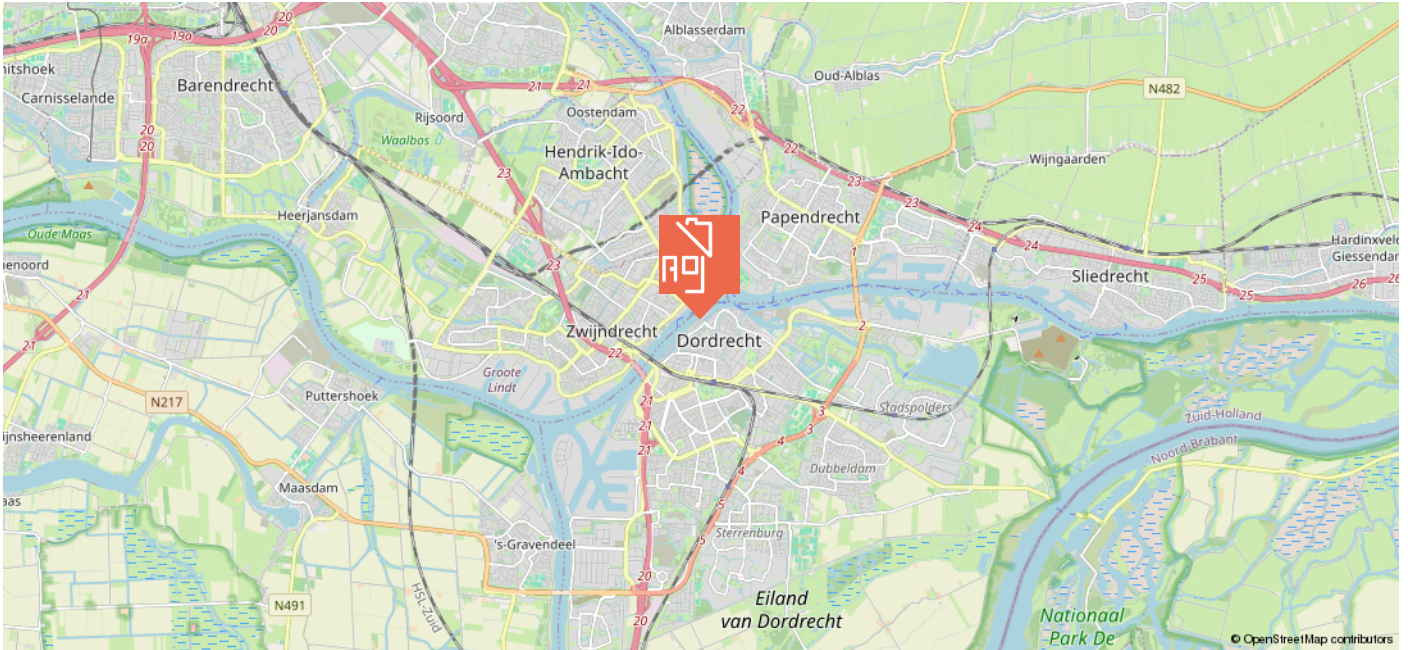
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening 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 F Perceel 2824	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 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

