




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

TOULONSELAAN 139

3311 LT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 330.000,- K.K.



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



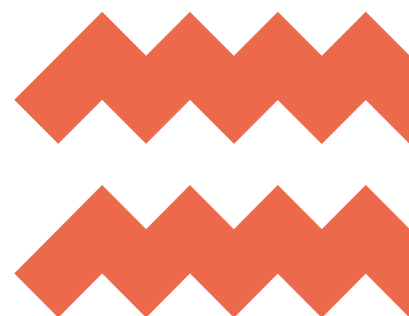
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	137 m ²
Inhoud	468 m ³
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Vandaag zijn we wederom op de Toulonselaan, máár een stukje verder dan ons 'grote' project op de kruising met de Dubbeldamseweg Noord, namelijk op nummer 139!

En dat is óók een lekkere binnenkomer, deze heeft namelijk 3 woonlagen en is prachtig in de oude stijl, precies zoals we deze jaren '30 woningen het liefste zien.

De fijne sfeer als je deze ruime woning binnenkomt en het prachtige licht is hetgeen dat wonen in dit pand zo uniek maakt.

Je woont aan de rand van het centrum, maar als je op je balkon zit hoor je niets anders dan het getjirp van de vogeltjes... Hier heb je vanaf het midden van de middag een heerlijk zonnetje op je bol en heb je precies tijdens borreltijd je zonnebril nodig, pak hem er dus maar bij!

En dan die geweldige authentieke details... De erker, de marmeren schouwen, de en suitedeuren en het glas-in-lood; wat een charme! De pui aan de achterzijde van de woning is trouwens helemaal vernieuwd, maar afstand doen van de glas-in-lood ramen is er niet bij, deze is er opnieuw ingezet tussen het dubbelglas; het resultaat is verbluffend!

Er zijn op de eerste verdieping 3 slaapkamers waarvan de 2 grote kamers eveneens beschikken over een balkon. De ruime zolder is ook een grote verrassing, deze beschikt over een grote voorzolder en een royale (slaap)kamer.

Leuk detail over de locatie; vanaf de voordeur tot station Blaak is het een kwartiertje, even lang als een wandeling naar de Voorstraat. Met zowel het NS-station als het gezellige centrum van Dordt op loopafstand gaat het nog een lastige keuze worden waar je je vrije tijd aan gaat spenderen. Een ding is zeker, hier ga je je geen minuut vervelen!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast (6 groepen + dubbel groep, 2 aardlekschakelaars, slimme meters) en trapopgang naar de verdieping.

Woonverdieping:

Overloop, ruim toilet, toegang tot woonkamer aan voorzijde.

Lichte woonkamer met prachtige glas-in-lood en-suite deuren, vaste kasten en marmeren schouwen in zowel de voor- als achterkamer. De voorkamer beschikt over een erker en is voorzien van een nette laminaatvloer.

De achterkamer is een ideale eetruimte, ook hier brengen de glas-in-lood ramen (in dubbel glas verwerkt), en de marmeren schouw veel sfeer. Daarnaast beschikt deze ruimte over dubbele openslaande deuren naar het aangrenzende balkon.

Vanuit de achterkamer is de open keuken bereikbaar. De keuken in U-opstelling beschikt over een 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel/vries combinatie, vaatwasser (alle apparatuur van Siemens), plintboiler en een composiet werkblad.

Het aangrenzende balkon is gelegen op het noordwesten en biedt een fijn en rustig uitzicht. Een heerlijke plek om 's avonds te eten en tot rust te komen.

Tweede verdieping:

Overloop

Ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde, deze kamer beschikt over vaste kasten, een nette laminaatvloer en dubbele deuren naar het balkon.



De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens ruim te noemen en biedt middels een kunststof kozijn toegang tot nog een balkon! Ook deze kamer is voorzien van vaste kasten en een nette laminaatvloer.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde, een kleinere kamer die ook ideaal is als werkkamer of kastenruimte. Ook deze kamer is voorzien van een nette laminaatvloer en vaste kast.

Badkamer, half betegeld met sfeervolle metro tegels, met douchecabine, wastafel, toilet en mechanische ventilatie.

Derde verdieping:

Ruime voorzolder met opstelling CV-ketel (Remeha Avanta, 2009, in 2022 gereviseerd), wasaansluiting, een dakraam en vooral veel bergruimte achter knieschotten.

Fijne slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een laminaatvloer en kleine dakkapel. In deze kamer zijn de dakbalken mooi in het zicht gebleven.

Algemeen:

Ruime jaren '30 bovenwoning van maar liefst 3 verdiepingen, voorzien van karakteristieke elementen als en-suite deuren, glas-in-lood ramen en marmeren schouwen.

Energielabel C, de woning is nagenoeg volledig voorzien van dubbel glas, waarbij zelfs het glas-in-lood in dubbel glas is verwerkt.

Staalconstructie erker voorzijde en balkon achterzijde vernieuwd in 2014.

Achterpui woonverdieping vernieuwd in 2023.

Dak vernieuwd in 2020.

Dakgoot voorzijde vernieuwd in 2019.

Gemeentelijk monument

Bijdrage Vereniging van Eigenaren € 100,- per maand.

De Vereniging van Eigenaren heeft afgelopen

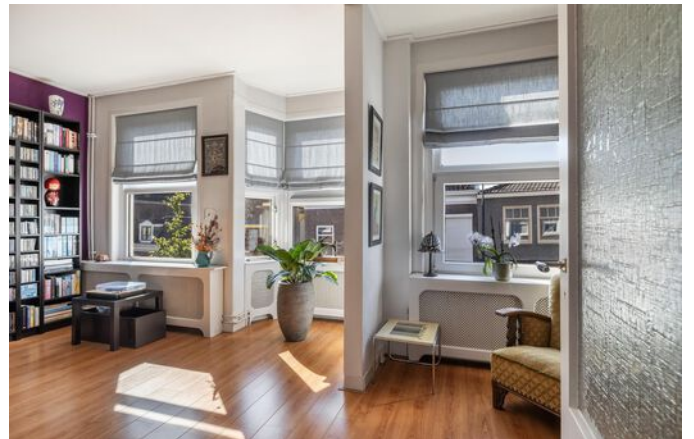
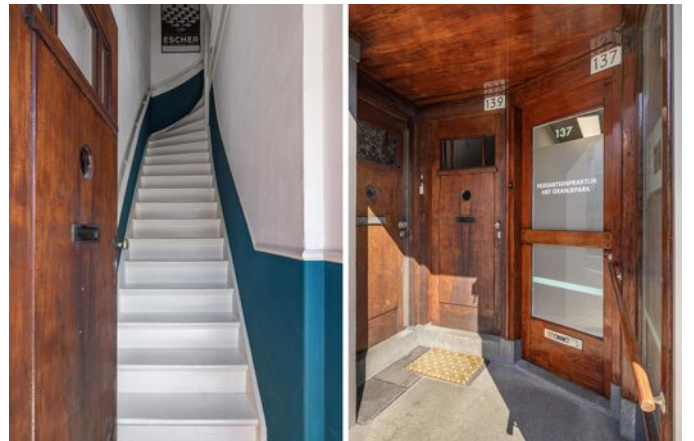
De Vereniging van Eigenaren heeft afgelopen jaar een nieuwe funderingsrapportage op laten maken waaruit wederom een handhavingstermijn van 15 tot 25 jaar is gekomen (rapportage ter inzage). Oplevering in overleg.

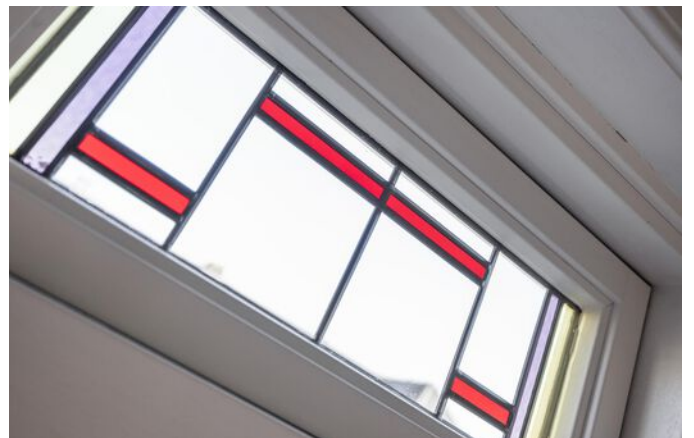
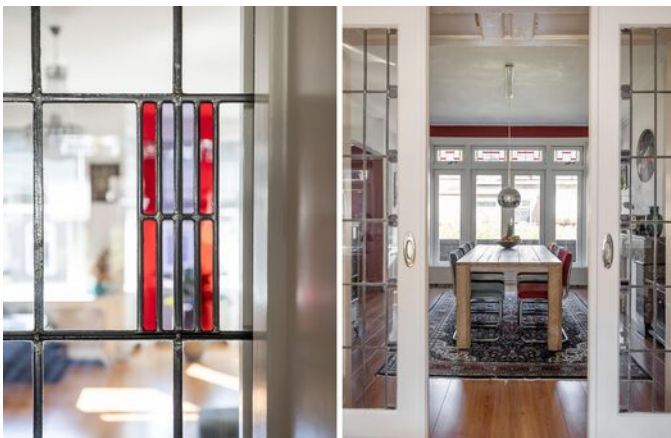
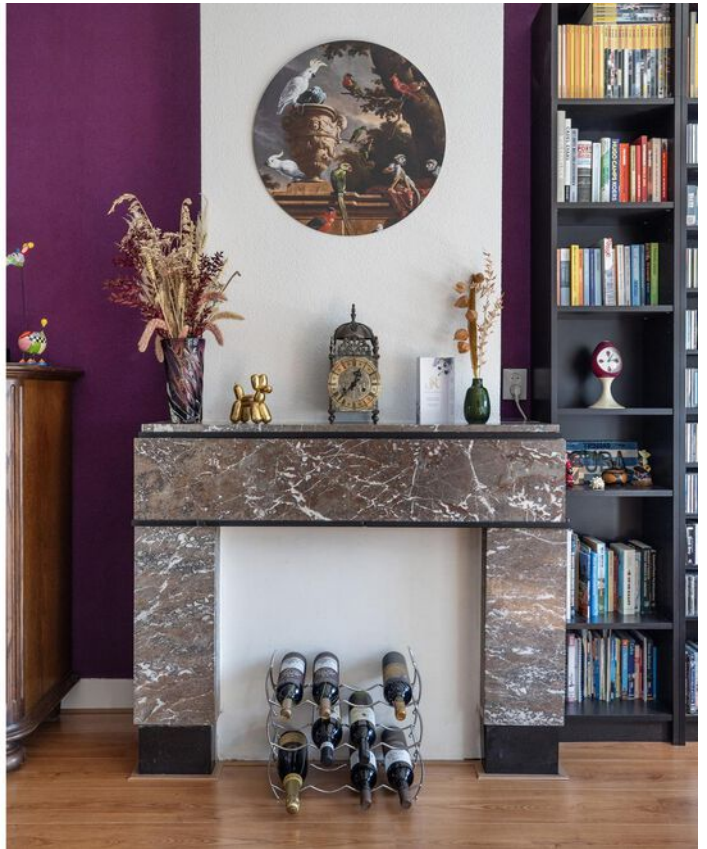
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





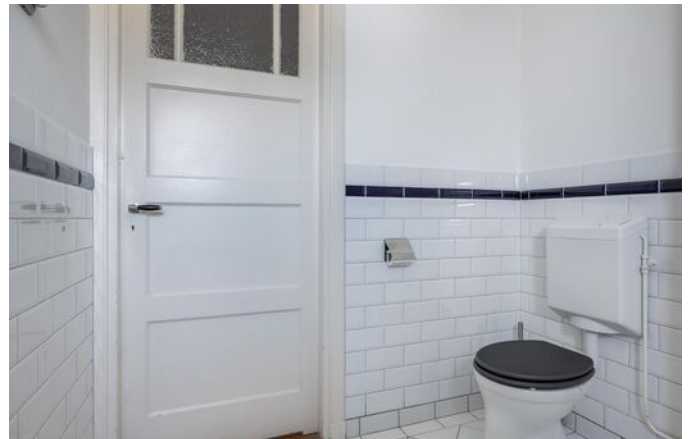
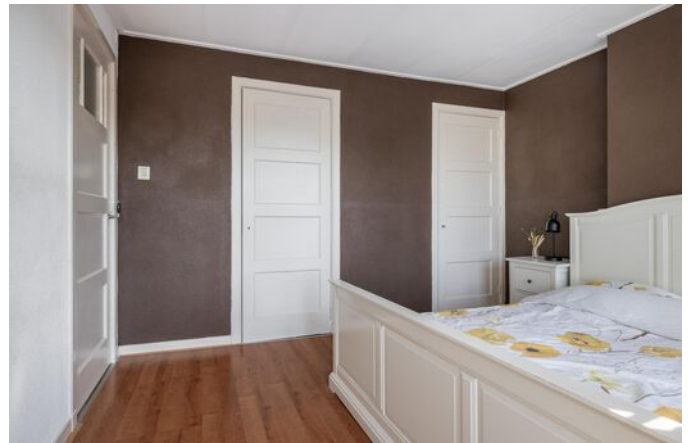




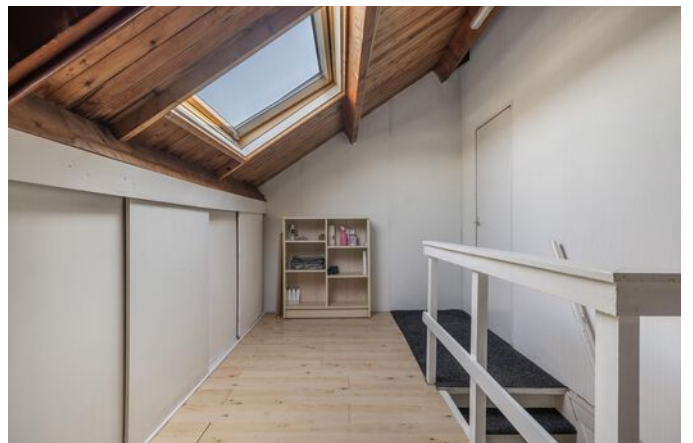




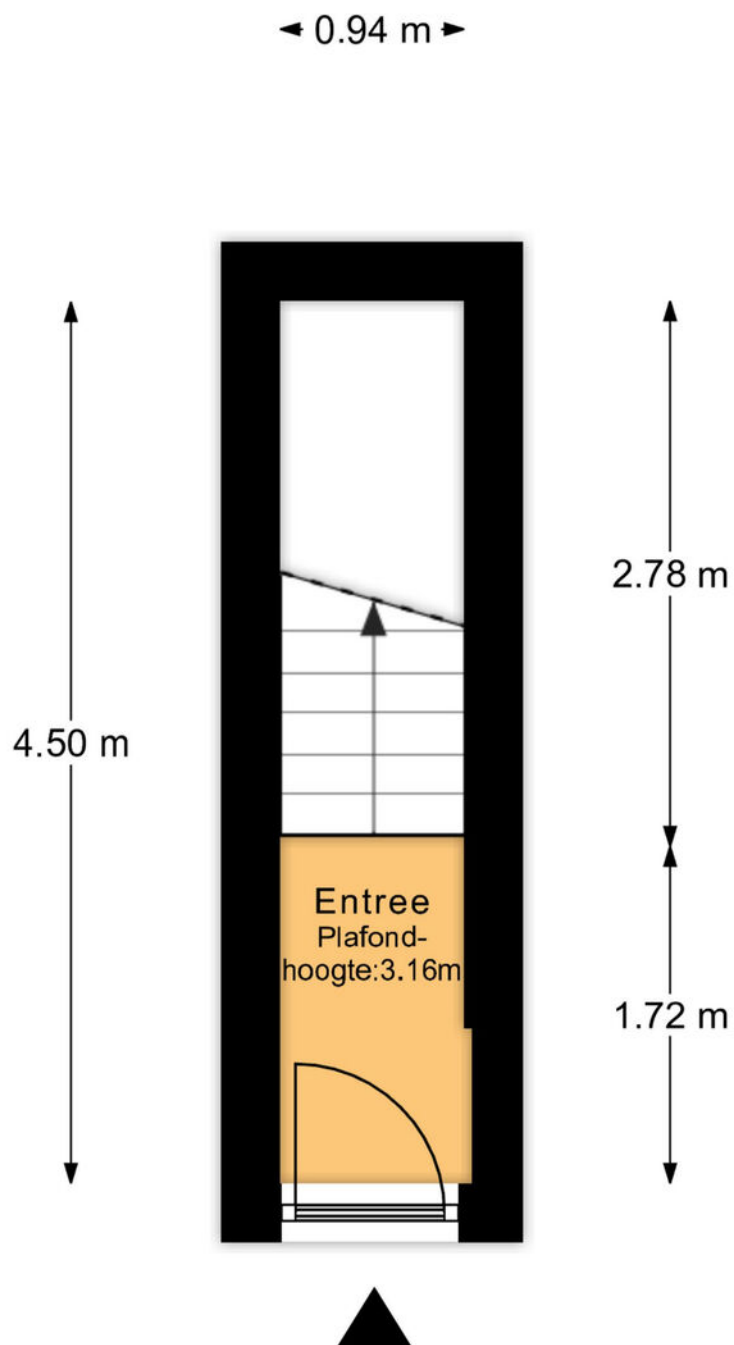








PLATTEGROND



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

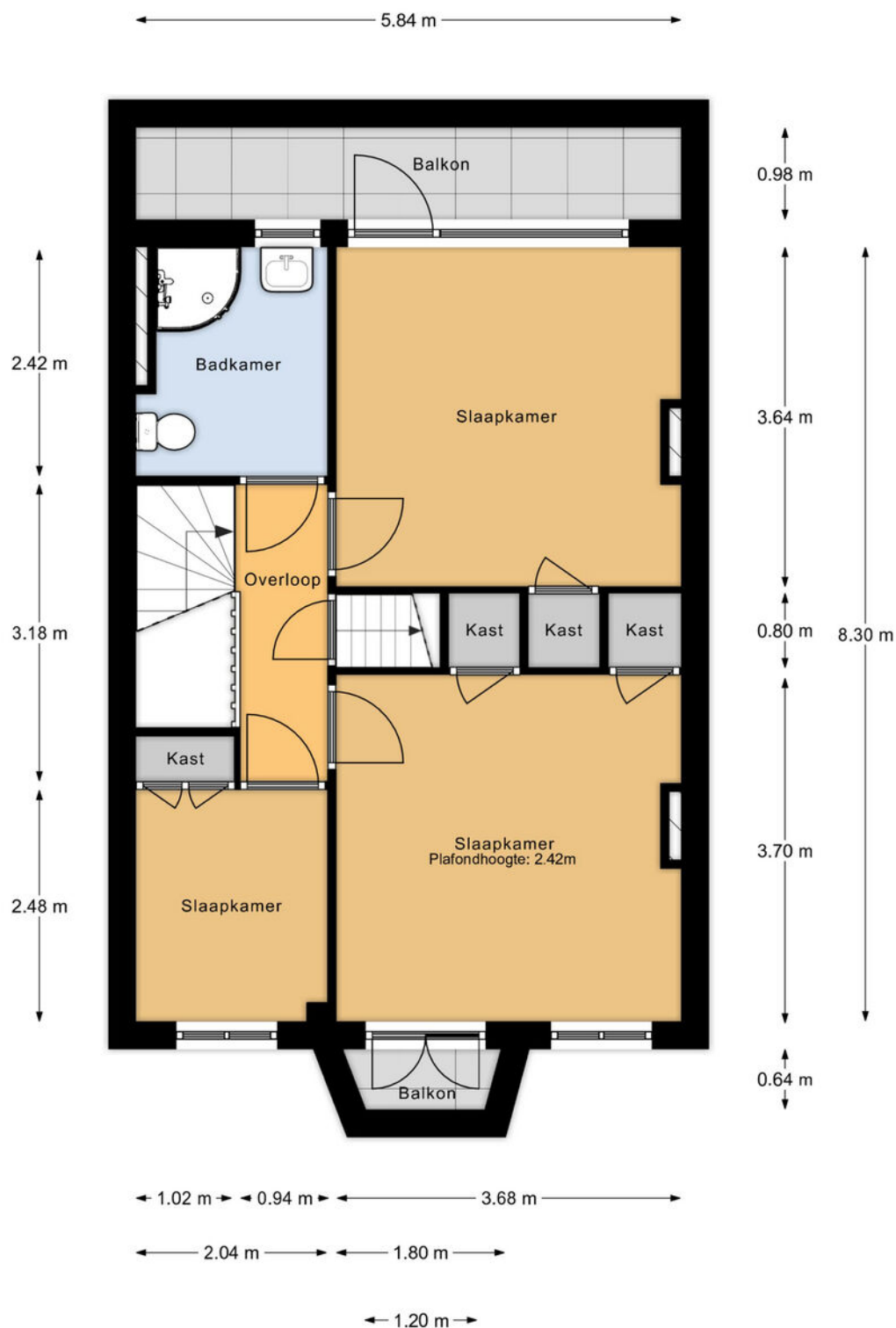
PLATTEGROND



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

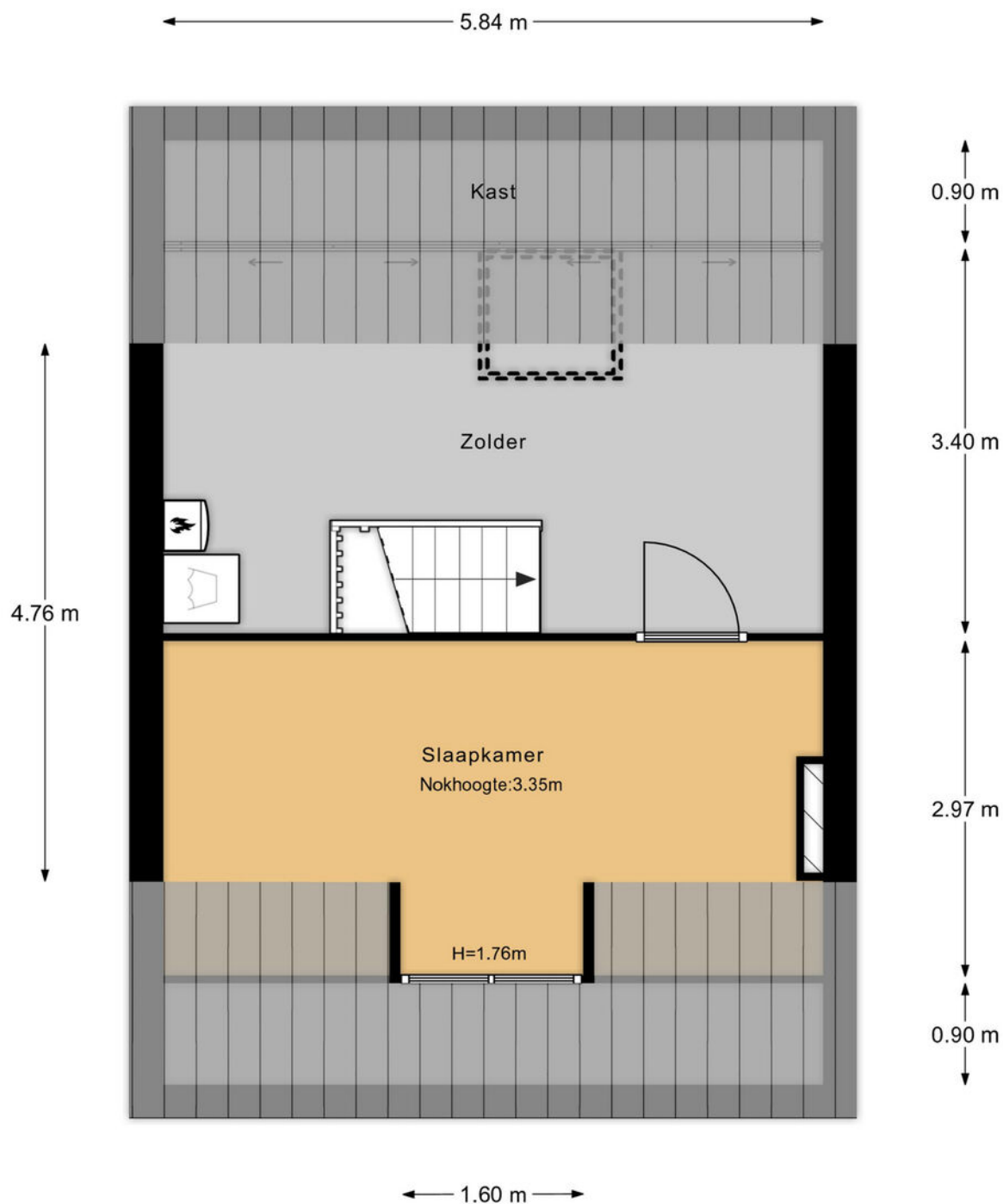
PLATTEGROND



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





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

