




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

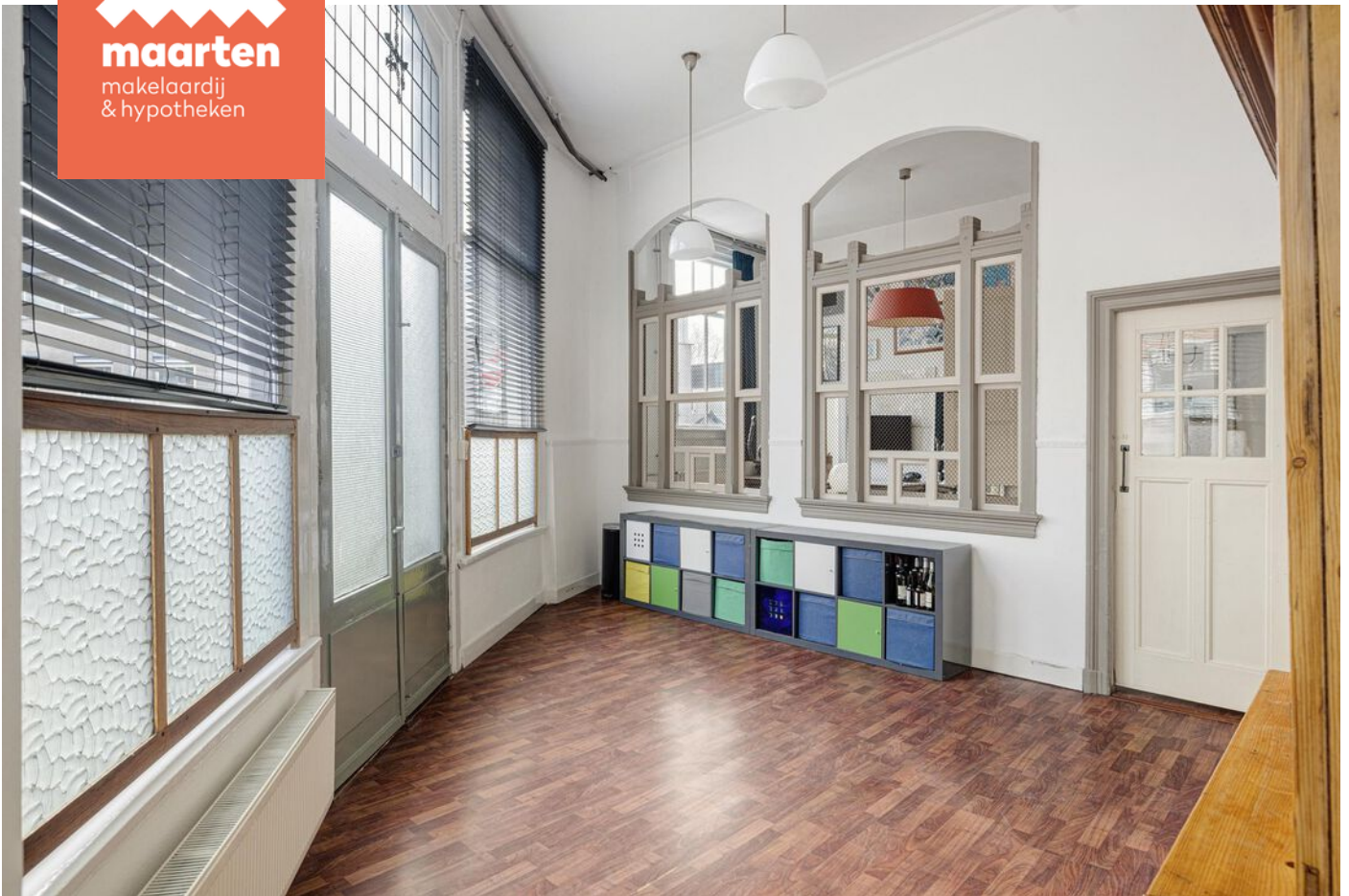
NOORDENDIJK 31

3311 RM DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 625.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	218 m ²
Inhoud	1008 m ³
Bouwjaar	1895
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Een magische plek op een pracht locatie!
Hier zijn we weer helemaal ondersteboven van; dit herenhuis is zó gaaf! Lichtinval 3.0, zelfs in de winter krijg je het warm van de zachte glans die de woning extra bijzonder maakt. Bij binnenkomst stap je door de prachtige grote deur het oude postkantoor binnen, mét behoud van het traliewerk van de oude loketten. De bekende Jaap Bouman is hier in ieder geval érg over te spreken en schreef er een mooi stuk over.

Op de begane grond van de woning waren de medewerkers van het kantoor gehuisvest, een mooi stukje historisch Dordt! Op de eerste verdieping is het heerlijk wonen; direct valt het fijne plekje aan de keukentafel op. Dit is het centrale punt van de woonkamer en dat snappen we helemaal! Vanuit hier kun je een luchtje scheppen op het balkon en genieten van de eerste voorjaarsstralen... De tweede verdieping heeft een nette badkamer, 3 slaapkamers EN nóg een balkon!

Ga jij in de 7 kamers slapen, werken, sporten of je hobby uitvoeren? Het kan allemaal en dat laten we graag zien tijdens een rondleiding.

Indeling:

Entree in hal met trapopgang naar de woonverdieping en toegang tot de grote benedenverdieping (het oude postkantoor) en meterkast.

Meterkast met 6 groepen, dag- en nachtstroom, gasmeter, watermeter en 2x glasvezel aansluiting.

Begane grond:

Dit voormalige postkantoor heeft nog steeds de oude loketten (monumentenstatus) maar is super goed in te delen in meerdere slaapkamers of een woonkamer met werkruimte. Ook een kantoor of speelruimte zijn mogelijk, jullie snappen het al, super

multifunctioneel dus!

De hoogte van deze verdieping is maar liefst 4 meter, er ligt een laminaat vloer en (super grappig!) in de oude telefooncel is een toilet gemaakt met fonteintje.

Ook is er een badkamer met douchehoek en wastafel met meubel aanwezig, geheel betegelde wanden.

Verder kijk je je ogen uit in de ruimte: een mooie marmeren schouw, vaste kasten, de oude kasten van het postkantoor en achterin de ruimte een trap naar de voormalige woning van de beambte.

Via de trap kom je in een hal met vaste kast en opstelling voor was apparatuur.

Slaapkamer/ kantoor aan de achterzijde met zicht op de tuin.

Slaapkamer/ kantoor aan de voorzijde.

Trap naar de begane grond waar je de oude keuken tegenkomt met deur naar de tuin en een doorgang naar de enorme kelder onder een groot deel van de begane grond.



eerste verdieping:

Hal met vaste trap naar de tweede verdieping en toilet (type duoblok met fonteintje).

Deze verdieping is volledig gewijd aan wonen: een fantastisch ruime woonkamer met zeer ruim uitzicht over Dordrecht. Openslaande deuren naar speels balkon, dit geeft een "Franse" vibe! De verdieping is gestuct en voorzien van laminaat, er is een half open keuken aanwezig.

Strakke keuken in wandopstelling voorzien van vaatwasser, losse koelkast met vriezer, los gaskooktoestel (6 pitten) met oven, rvs schouw, spoelbak. Wat deze ruimte zo fijn maakt: de openslaande deuren naar het ruime en zonnige balkon, koffie drinken met zicht op de stad, we love it! Handig is ook de stalen draaitrap die het balkon met de tuin verbind.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelling van de CV ketel (merk Vaillant, 2015) en omvormer van de zonnepanelen.

Badkamer met dakkoepel, duoblok toilet, douchehoek, 2x wastafel en gedeeltelijk betegelde wanden.

Slaapkamer met stuc wanden en laminaat vloer.

Slaapkamer met inloopkast en dakraam, ook hier een laminaat vloer en stuc wanden.

Slaapkamer met dakraam, stuc wanden en laminaat vloer.

Algemeen:

Keuken ca. 15 jaar oude, in keurige staat.

Bitumen dak 1994.

Dakpannen vervangen 1994.

Schilderwerk buitenzijde: achterkant en zijkant 2022. Voorkant beneden 2023 en voorkant

boven 2024.

4 Zonnepanelen aanwezig uit 2004, 125Wp per stuk.

Nieuwe fundering in 2003.

Muren deels geïsoleerd met voorzetwanden.

Dak geïsoleerd (op badkamer schuine dak na).

Gevel voorzijde schoongemaakt in 1994.

2 Glasvezel aansluitingen.

De straat naast de woning gaat gewijzigd worden, dit wordt een autoluwe fietsstraat, een grote plus dus voor de toekomst!

Voorheen had de woning huisnummer 31 en 33, volgens het BAG is echter nu alleen 31 nog in gebruik.

Pand heeft als bestemming: gemengd-1 zie hiervoor de gegevens in MOVE, je kunt hier niet alleen wonen maar bijvoorbeeld ook werken!

Gemeentelijk monument en (Rijks) beschermd stads en dorpsgezicht.

Oplevering: voorkeur verkopers december 2024.

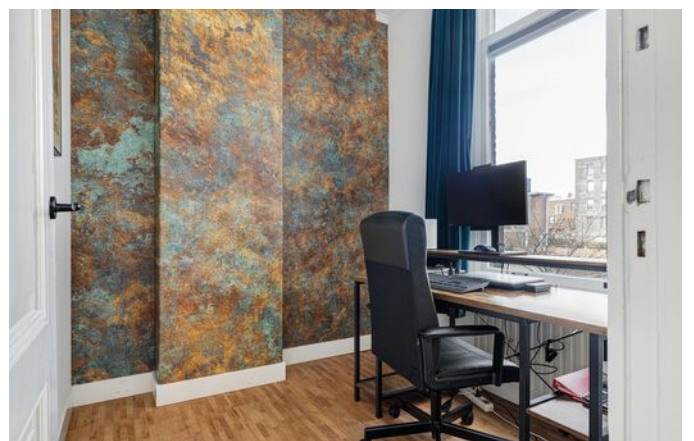
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

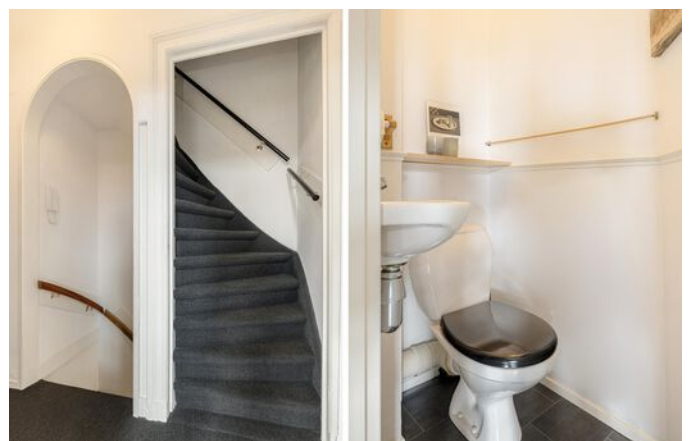
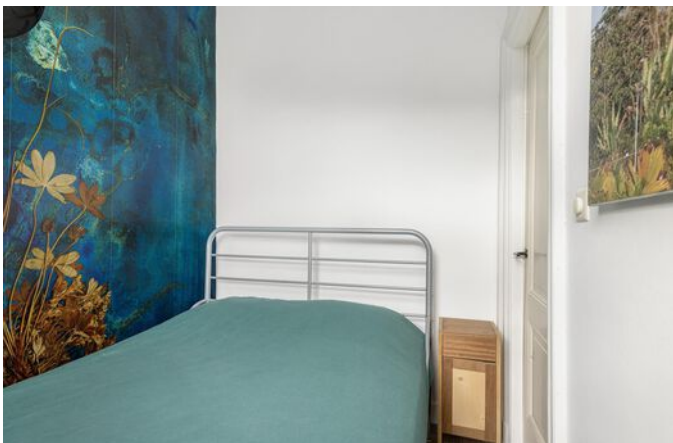




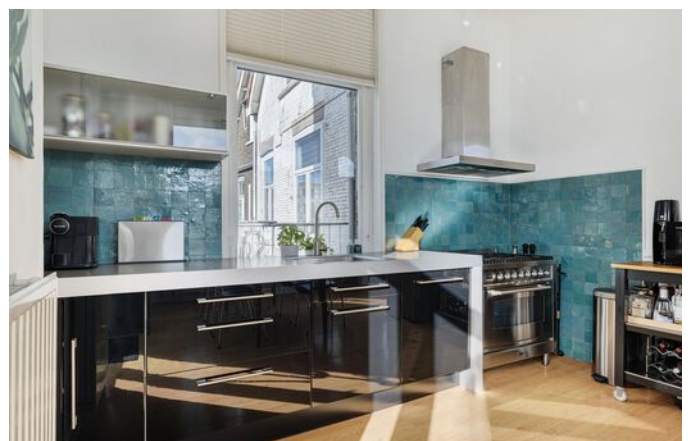




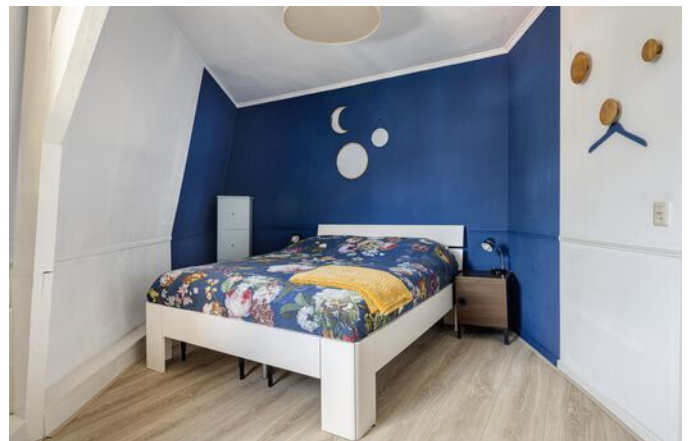
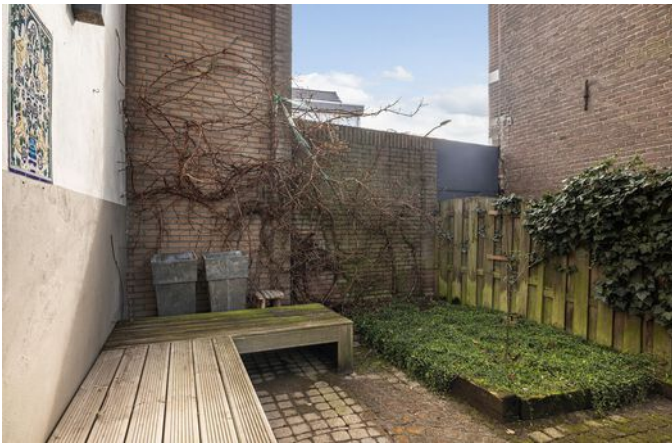




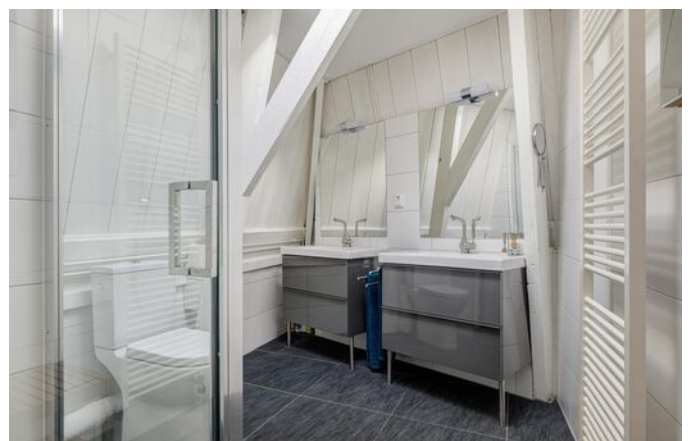












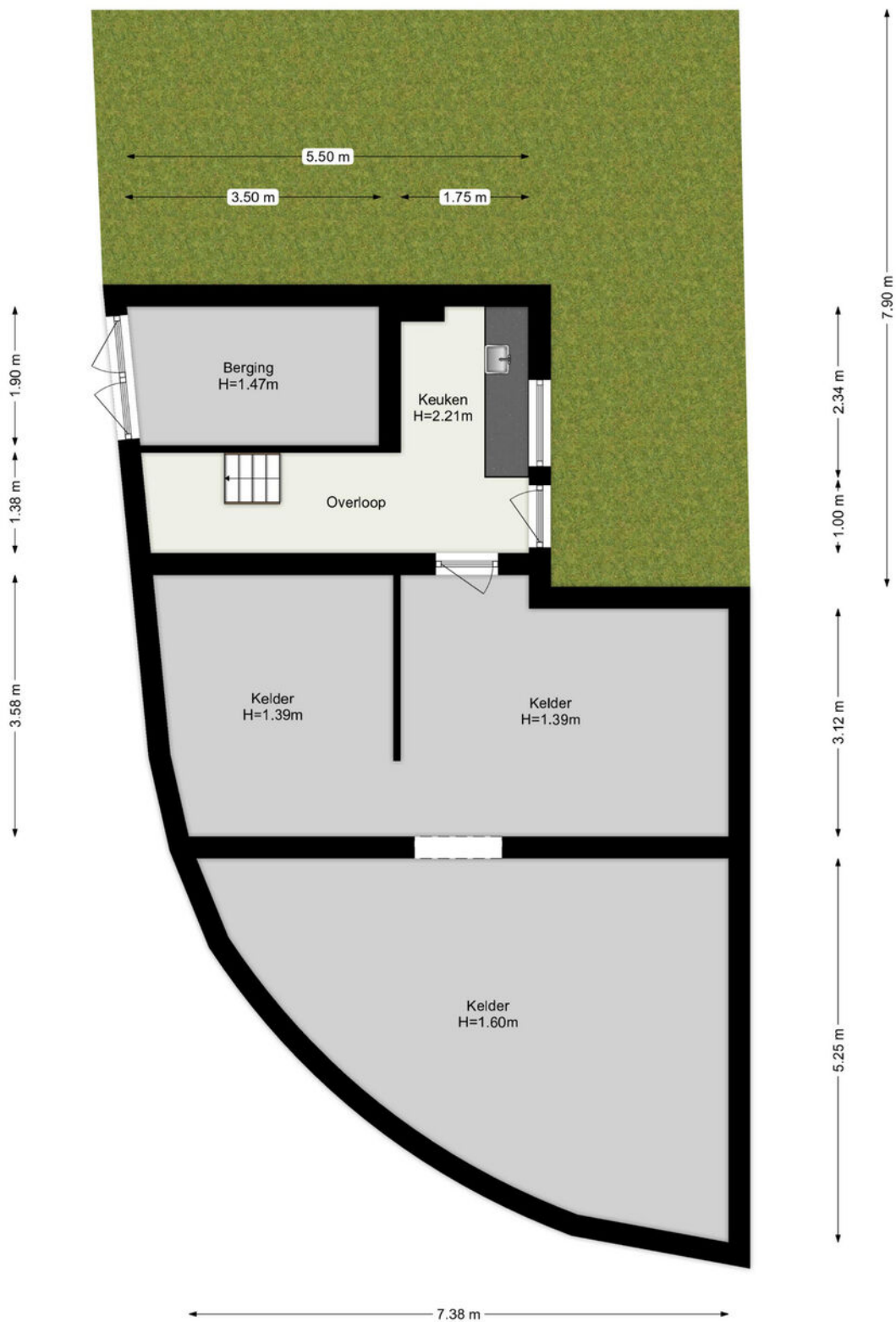




maarten

makelaardij
& hypotheek

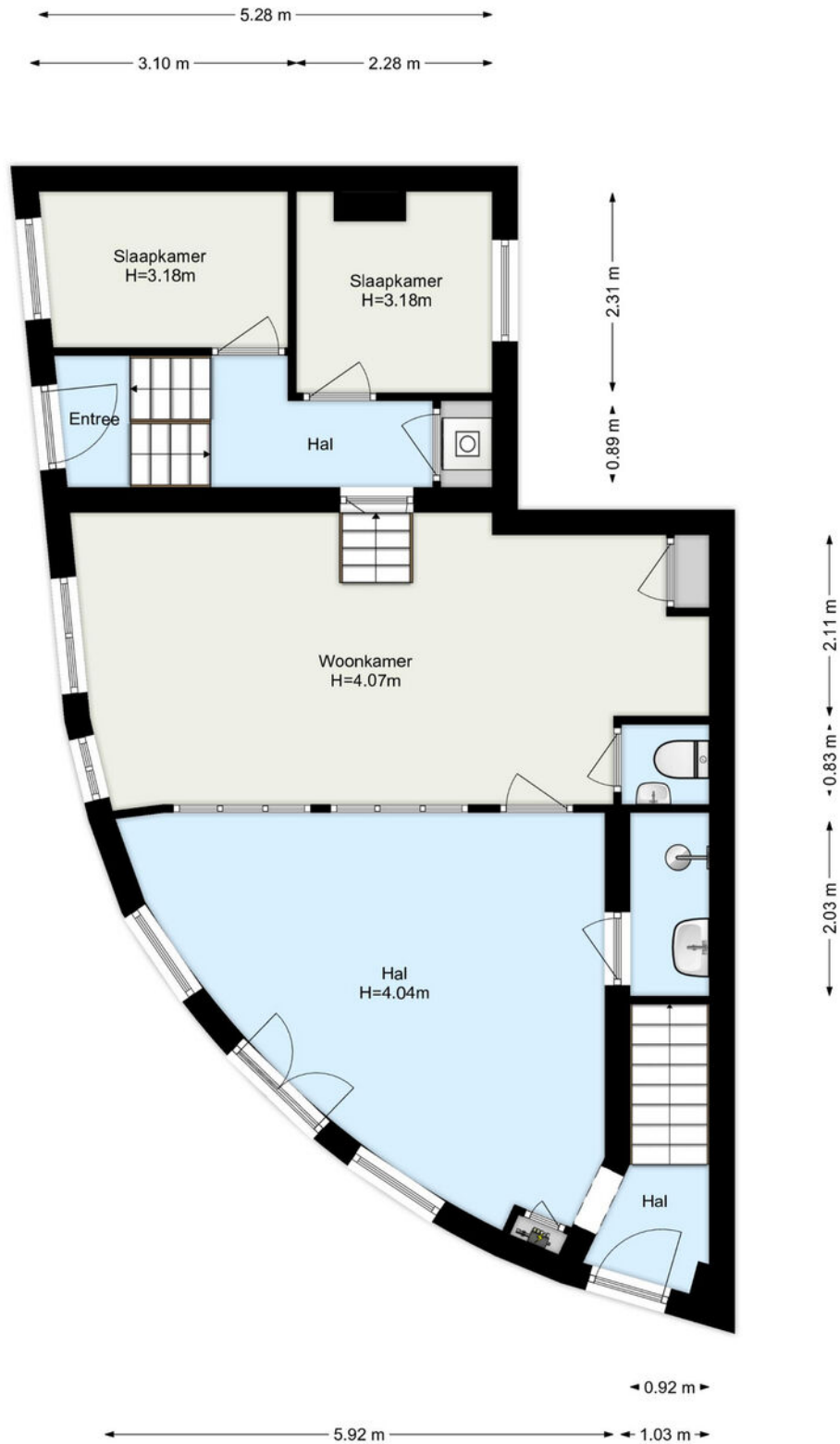
PLATTEGROND



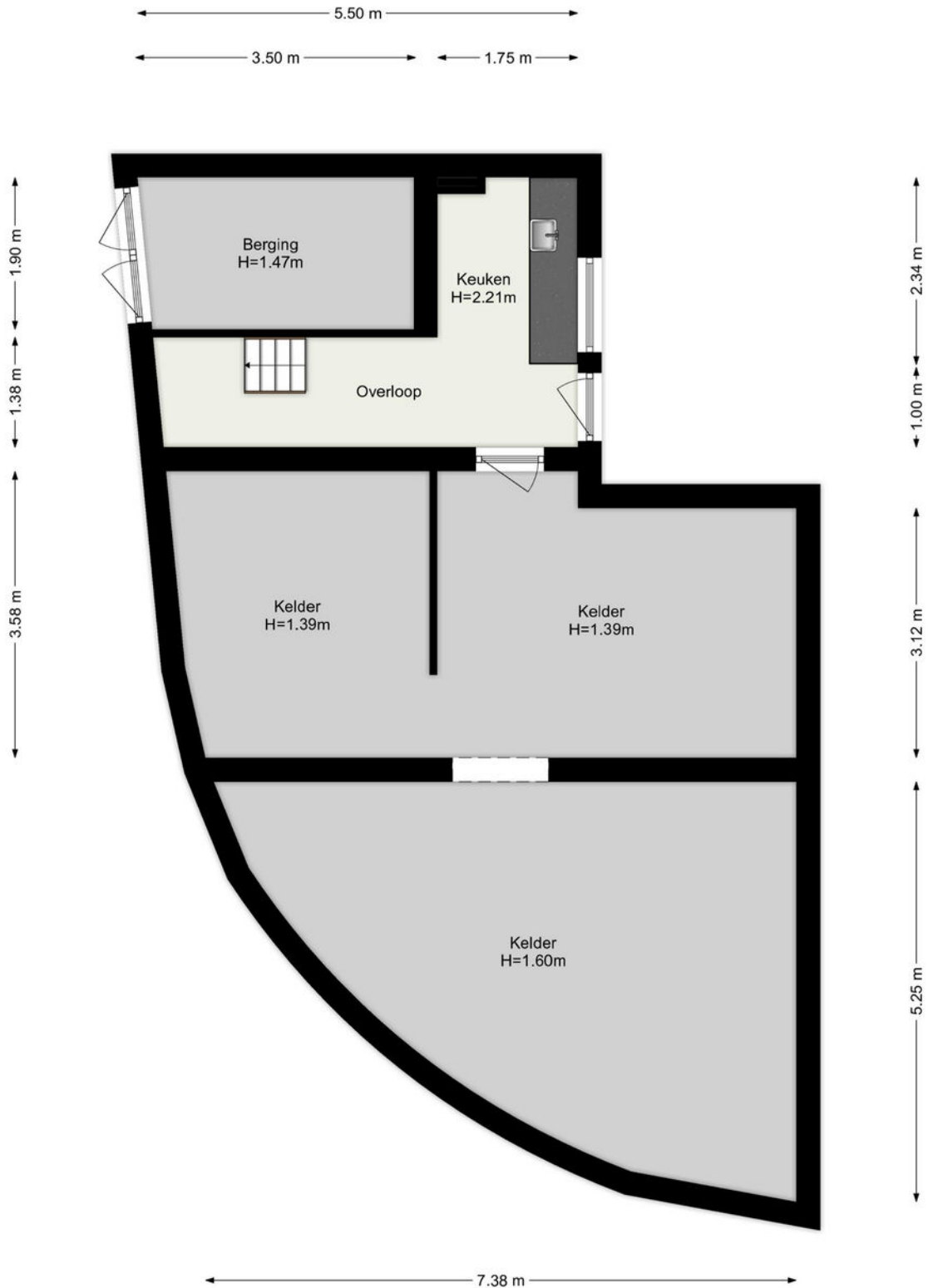
www.framemotion.nl

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

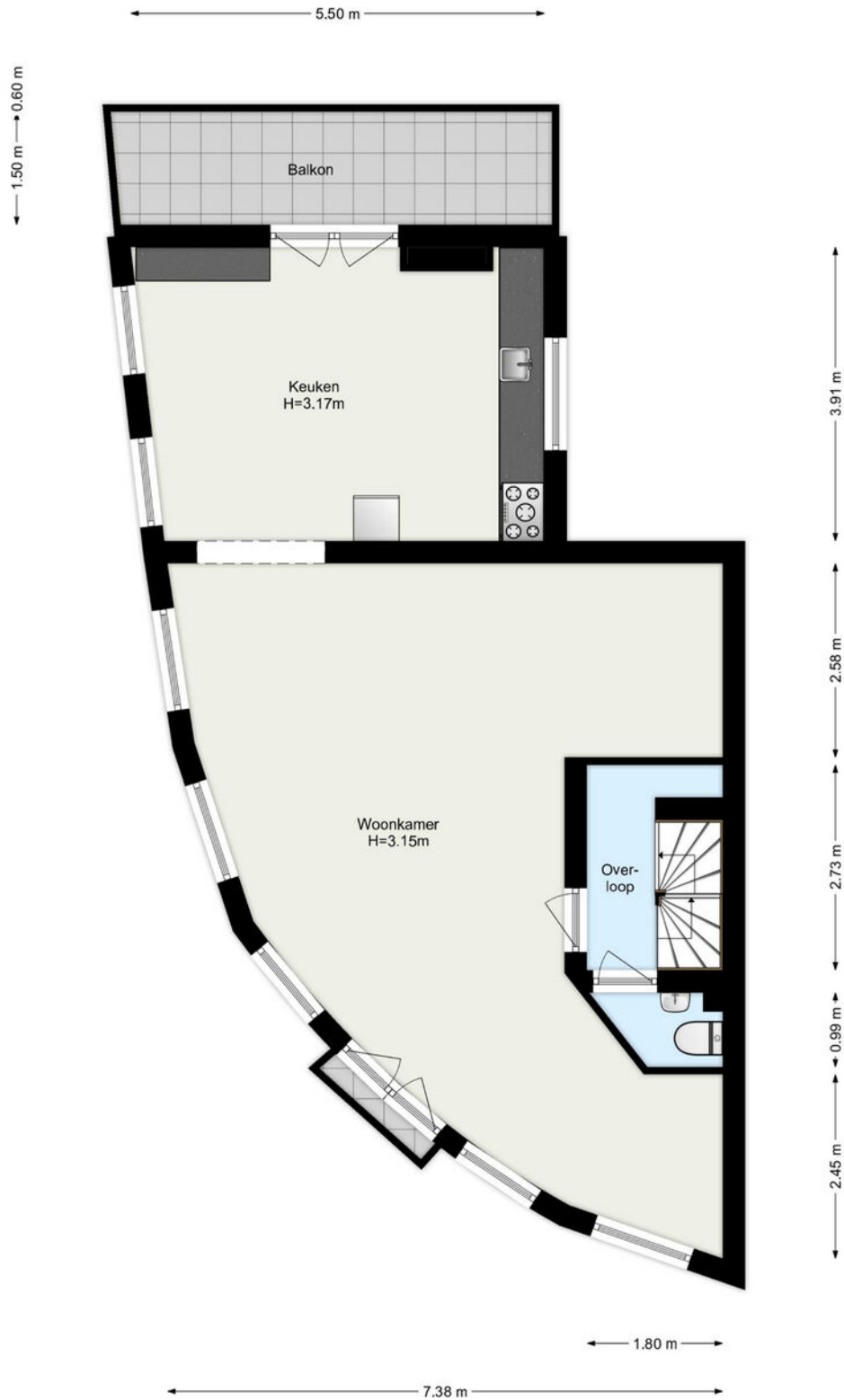
PLATTEGROND



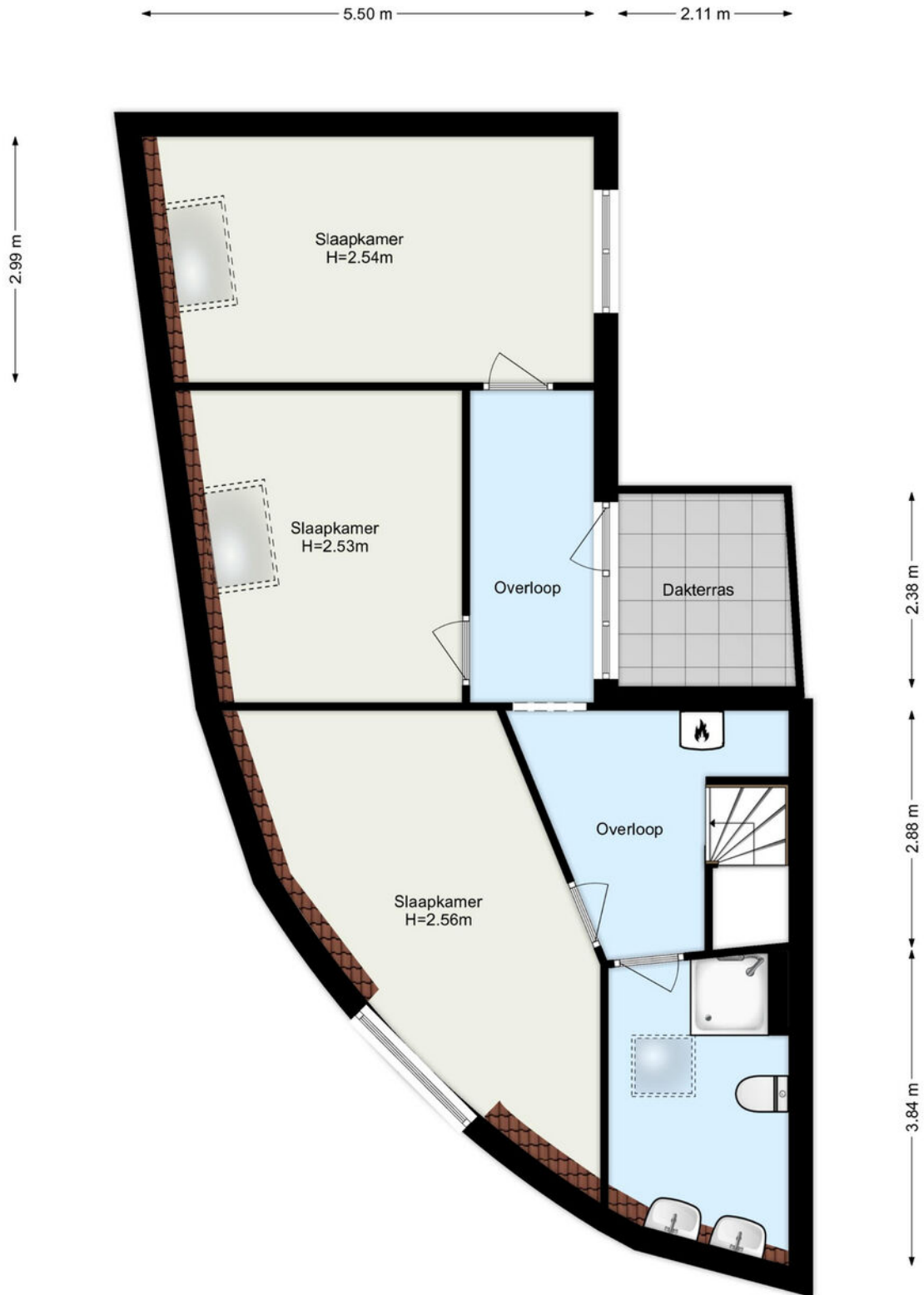
PLATTEGROND



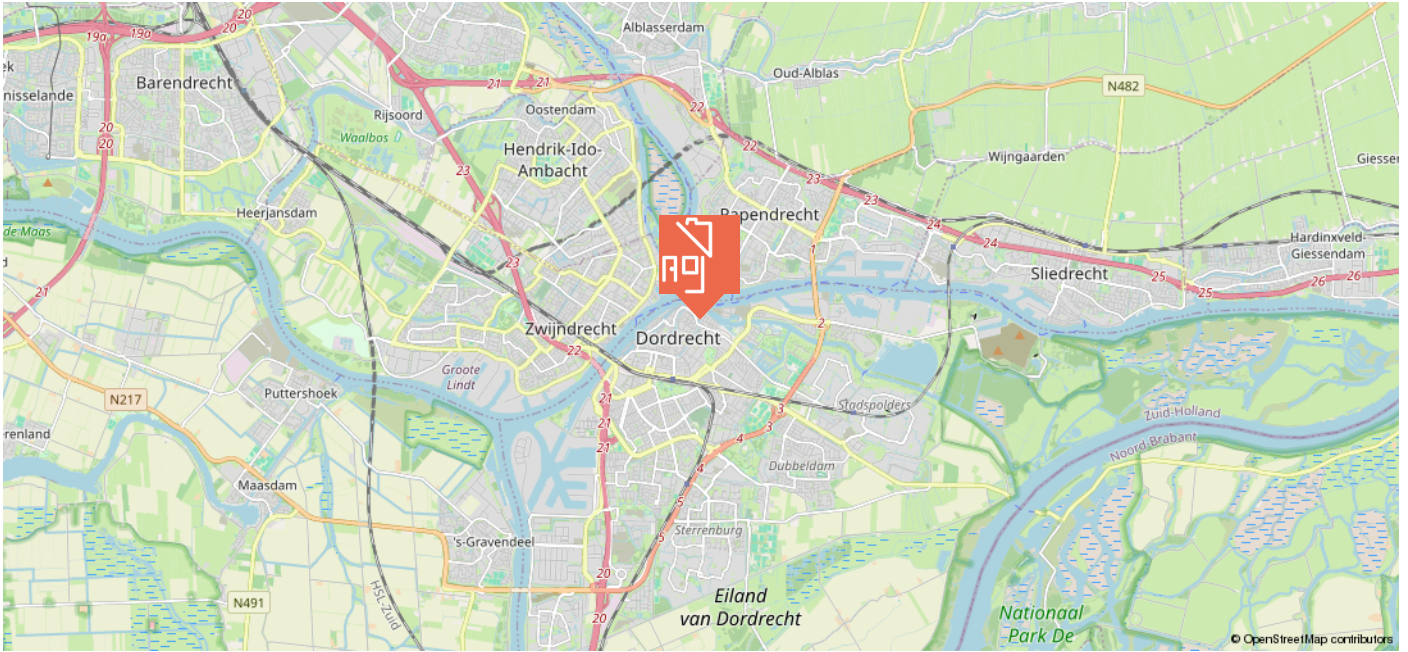
PLATTEGROND



PLATTEGROND



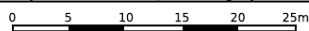
LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie C Perceel 6369</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 januari 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 wil 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 & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

