




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

DE LA REYSTRAAT 9

3312 EE DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 309.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	94 m ²
Inhoud	342 m ³
Bouwjaar	1904
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	F



OMSCHRIJVING

Modern, een tikkie industrieel, maar bovenal een heel sfeervol; De la Reystraat 9 in het centrum van Dordrecht. Het begint in de groene straat met waanzinnige gevels, alle woningen hebben een karakteristieke uitstraling, je wordt dus al helemaal happy wanneer je de auto parkeert. De lange hal heeft gezellige tegels en in de verte zie je de deur naar de woonkamer met daarboven het bijzondere glas-in-lood. De afgelopen jaren is de woning flink aangepakt, de keuken is bijvoorbeeld opengebroken waardoor je een gezellige verbinding hebt met het eetgedeelte. Een mooie visgraatvloer, hoge plafonds en royale ramen waar de zwarte jaloezieën prachtig uitkomen en ook hier weer het glas-in-lood. De bakstenen muur met koperen leidingen en bakelieten stopcontacten geeft een stoere tint aan de woning.

De grote verrassing is de lekkere tuin waar de drankjes al klaar staan voor ons. Dit is een perfect plekkie voor een ontbijt, lunch, borrel of diner. Of gewoon voor een glaasje water, er is altijd een goede gelegenheid om hier eventjes met de benen omhoog te zitten. Boven is het minstens zo mooi! De 2 kinderkamers zijn supersmaalvol ingericht, ook hier raak je niet uitgekeken... De balken zijn mooi zichtbaar, er is gewerkt met warme kleuren en puur praktisch; er is nog opbergruimte achter de knieschotten! Vergaten we bijna te melden, beneden is nog een kelder waar je eveneens een hoop spullen kwijt kunt. Geen harde eis, wél een lekkere bijkomstigheid.

Waar wacht je nog op? Pak die telefoon en bellen maar!

Indeling:

Hal met tegelvloer, toilet, meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel) en ruimte voor een garderobe.

De woonkamer over de gehele lengte van de woning geeft een ruimtelijk gevoel en is

modern afgewerkt. De woonkamer is voorzien van een visgraat laminaatvloer, deels stucwerk wandafwerking met aan de achterzijde een stoere brickwall en dubbele deuren naar de achtertuin.

Bij de zithoek aan de voorzijde van de kamer hebben eigenaren een waterdamphaard geïnstalleerd, wat samen met de glas-in-lood ramen zorgt voor een gezellige sfeer. Achterin de kamer bevindt zich de eethoek naast de open keuken. De brickwall met stoere lampen zorgt hier voor een moderne en industriële look.

De keuken in wandopstelling is voorzien van een 4 pit inductie kookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, kunststof werkblad met een apart kastendeel aan de andere kant van de keuken. Ook hier is glas-in-lood terug te vinden, heel leuk! Vanuit de keuken is eveneens de achtertuin bereikbaar.

De fijne achtertuin is betegeld en voorzien van een grote olijfbom en een achterom.

Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar, een prettige bergruimte voor al je voorraden.

1e verdieping:

Overloop met laminaatvloer en dakraam.

Slaapkamer aan voorzijde met kenmerkend boograam en schuifkastenwand.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een schuifkastenwand, deels voorzetwanden en een dakkapel met kunststof kozijn.

Slaapkamer aan de zijkant met dakkapel.



Badkamer (deels betegeld), ligbad, douche, toilet, wastafelmeubel, spiegel met verlichting, designradiator, dakkapel met een kunststof draaikiëp raam.

Algemeen:

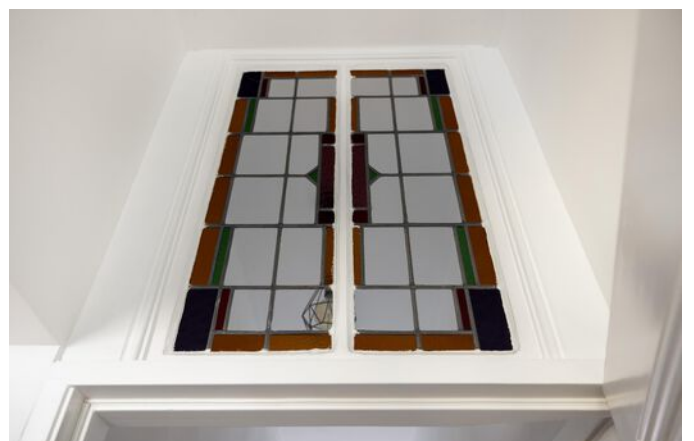
- Eigen grond, 79 m².
- Staalfundering.
- Schilderwerk eind 2022 aangepakt.
- Deel van de lange wand in woonkamer is geïmpregneerd.
- In 2021 is de begane grondvloer nagekeken en zijn een aantal balken vervangen.
- Oplevering per begin december.

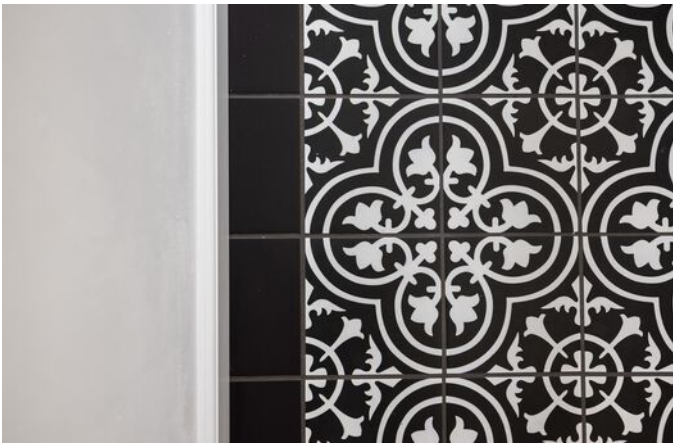
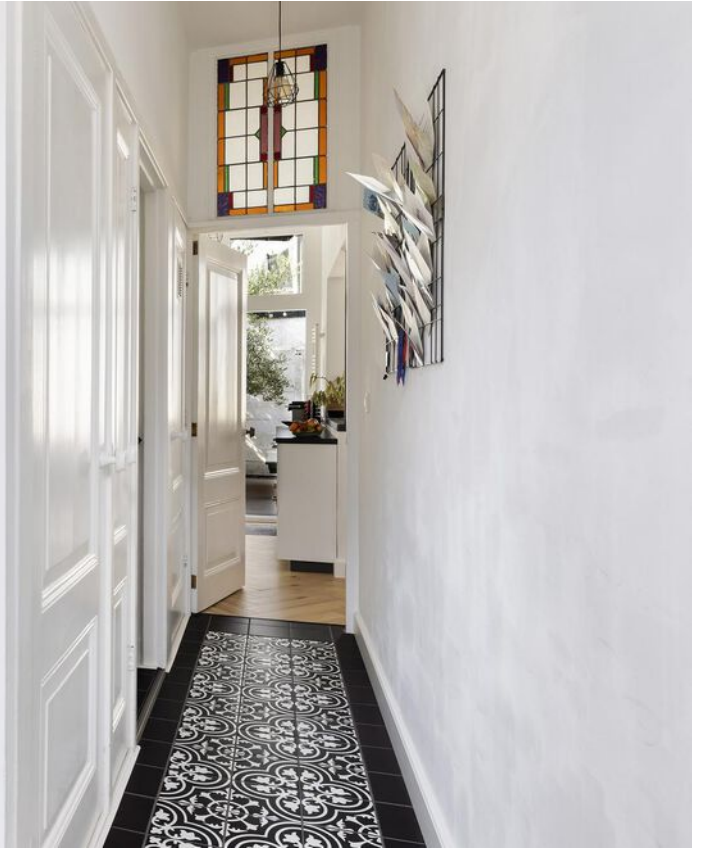
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





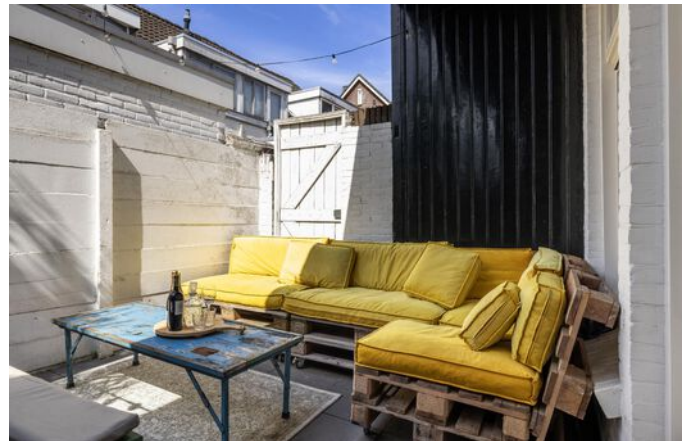
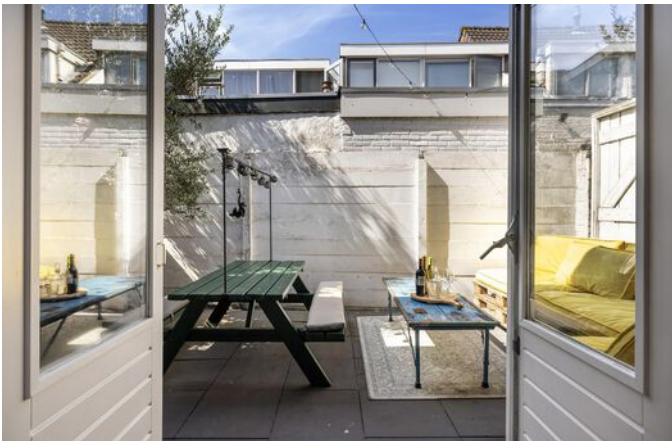








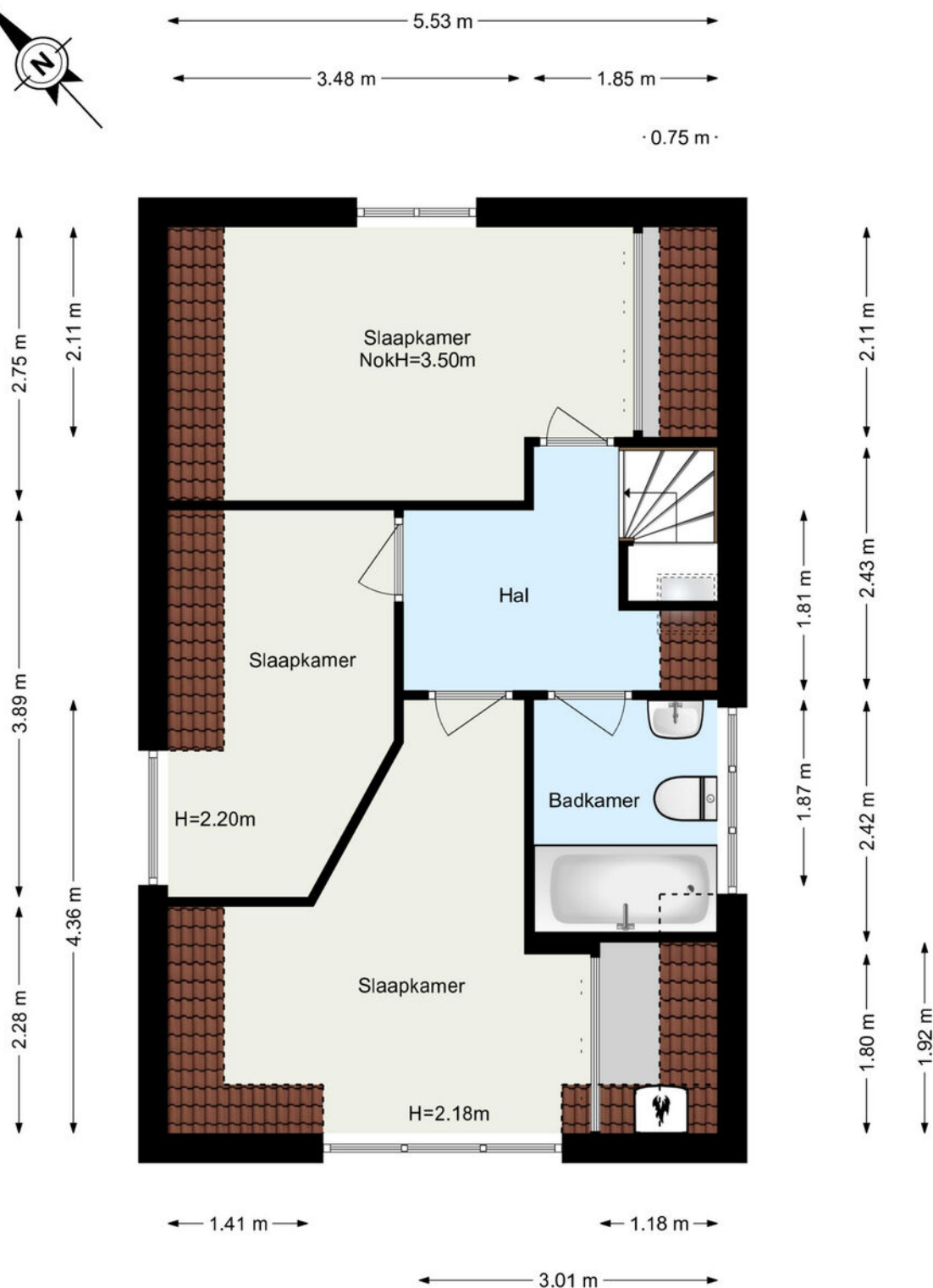






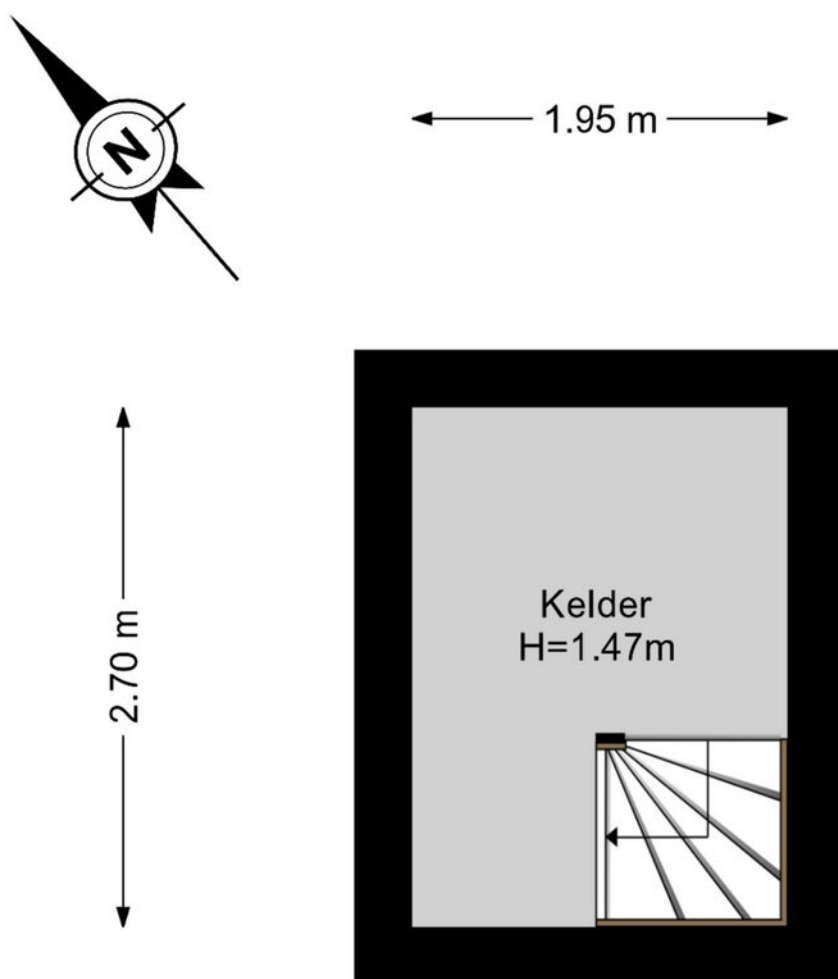


PLATTEGROND



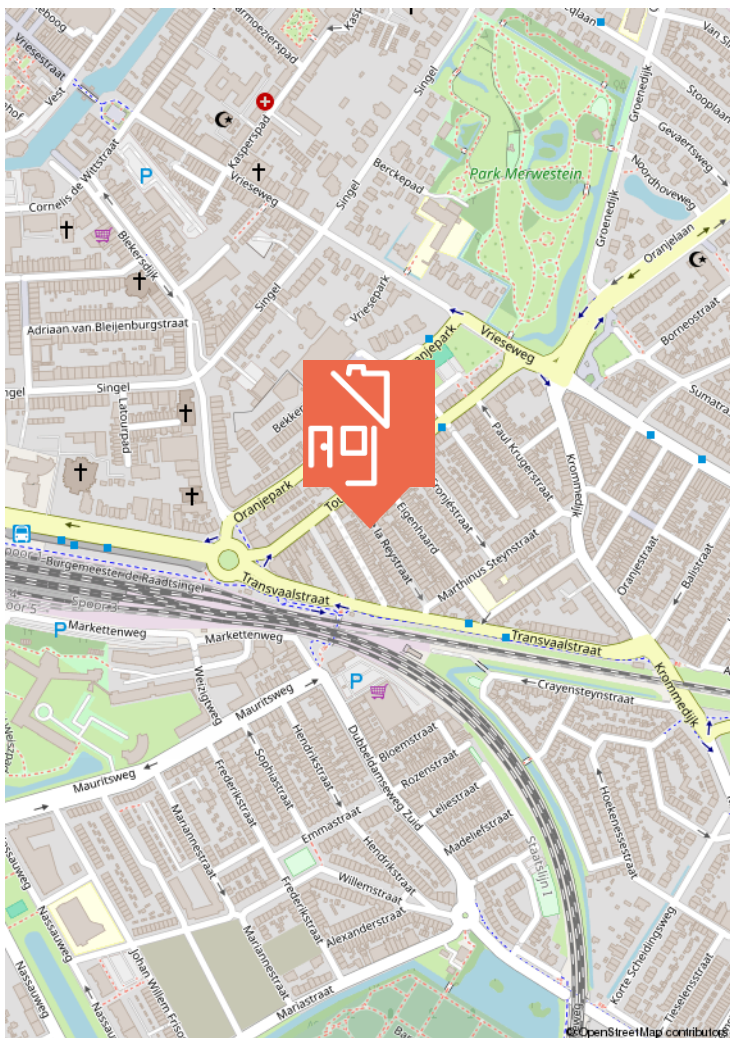
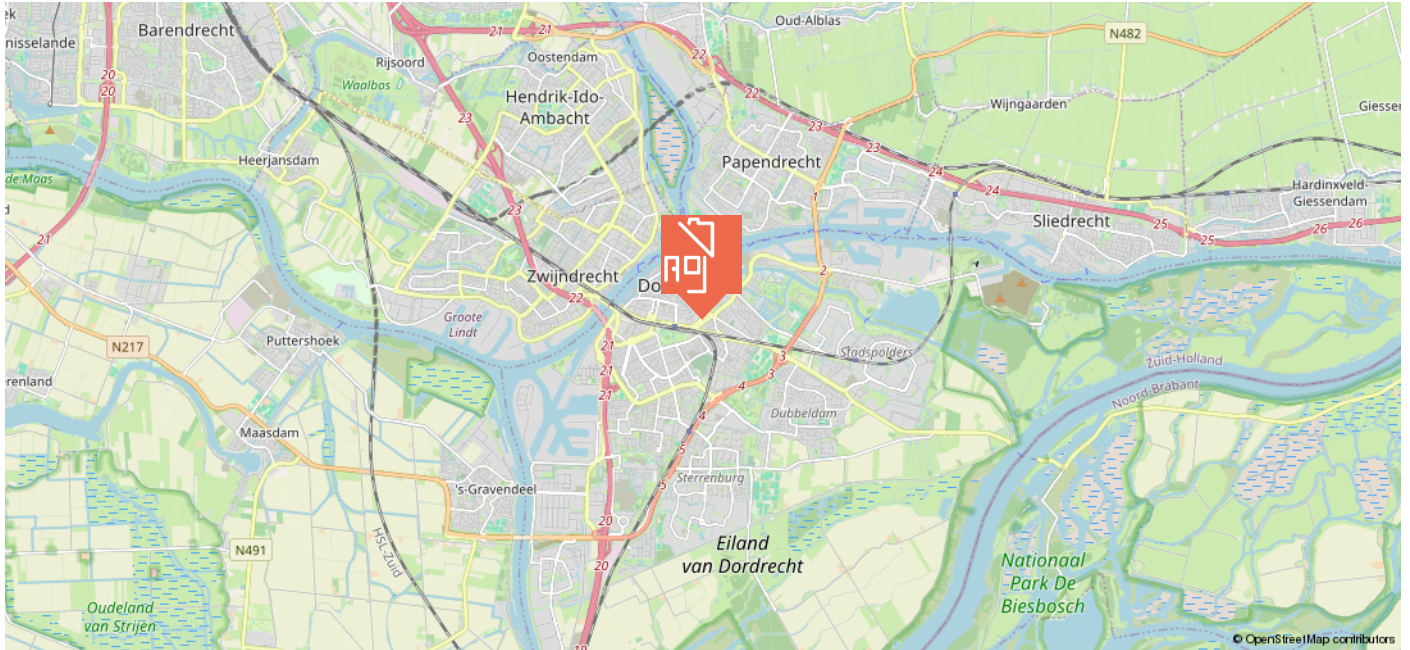
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden 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 K Perceel 2282	kadaster 
---	---	---

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

