



ieder
huis,
eigen
verhaal

VOORSTRAAT 64

3311 ER DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 695.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	244 m ²
Inhoud	1119 m ³
Bouwjaar	1800
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	zonneterras
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	monumentaal pand



OMSCHRIJVING

Wat een bijzonder herenhuis is dit pand aan de Voorstraat 62-64, en wat heeft het een hoop te bieden. Met maar liefst 244 m² woonoppervlakte verdeeld over vier verdiepingen, twee terrassen, een zeer ruime inpandige garage en daarnaast ook nog een parkeerplaats op eigen terrein is dit een enorme woning. Nog specialer is dat dit pand een van de oudste panden van Dordrecht is; uit onderzoek is gebleken dat er balken uit het jaar 1383 in de woning zijn verwerkt! Sinds die tijd is er natuurlijk heel veel gebeurd in de woning, maar karakteristieke elementen zijn ook zeker terug te vinden.

De begane grondverdieping omvat momenteel een studio die zelfstandig gebruikt zou kunnen worden, ideaal voor inwonende kinderen of ouders of natuurlijk als Airbnb. Deze ruimte kan tevens worden gebruikt als winkelruimte, opties genoeg!

Ook de bovenverdiepingen zijn ruim te noemen met een ruime woonkamer, woonkeuken, drie slaapkamers en badkamer en twee terrassen. Daarnaast kunnen op de vierde verdieping extra slaapkamers worden gecreëerd.

Kortom, dit fantastische herenhuis heeft een hoop te bieden. En hetzelfde geldt voor de buurt! De ideale ligging, op loopafstand van het bruisende centrum van Dordt en met allerlei leuke horeca en winkeltjes in de directe omgeving. Bij Hazel haal je een lekker bakkie koffie (evt met iets zoets :), even verderop kan je heerlijk borrelen of eten bij het Magazijn. Ga je liever thuis op je terras of in je ruime keuken borrelen? Dan haal je bij Rood, wit & rosé een mooie fles wijn!

Indeling:

Nr. 62

Voordeur vanaf Voorstraat, toegang in studio en eigen meterkast. De glazen pui aan voorzijde is deels voorzien van dubbel glas, de deur is in 2022 vernieuwd.

Royale woonruimte met hoog plafond, laminaatvloer, structuurverf wandafwerking en een trapkast. Aan achterzijde toegang tot keukenruimte.

De keukenruimte is voorzien van een plavuizen vloer en biedt toegang tot de badkamer, apart toilet en wasruimte. Moderne keuken in wandopstelling, voorzien van een 4 pit gaskookplaat, oven, vaatwasser en koelkast. Toilet (volledig betegeld) met fontein

Badkamer (volledig betegeld), brede wastafel met dubbele kraan, douchecabine met inbouwkraan, designradiator en mechanische ventilatie

Handige wasruimte met aansluiting wasmachine.

Tussenhal met toegang tot de garage en trap naar de bovenwoning.

Enorme inpandige garage waar met gemak twee auto's kunnen worden gestald. Aan achterzijde ontsluit de garage op de Van der Kooghplaats en Nieuwekerkstraat. De garage is voorzien van een trapkast, dubbele deuren + loopdeur naar buiten en een betonvloer. De garage biedt tevens monumentale elementen als een oude schouw en een houten plafond met bijzondere tekeningen. In de garage bevindt zich de opstelplaats CV-ketel (Remeha, 2016), deze dient voor de begane grond verdieping en de woonkeuken op de 1e verdieping. Daarnaast is een grote bergvliering bereikbaar die zich boven de woonruimte op de begane grond bevindt.

Aan de achterzijde beschikt de woning tevens over een parkeerplaats op eigen terrein.



Nr. 64

Voordeur vanaf Voorstraat, hal met meterkast en trapopgang.

1e verdieping

Ruime woonkamer aan voorzijde, voorzien van mooi balkenplafond, een eiken parketvloer, natuurstenen schouw met draaibare houtkachel, trapkast. De hijsramen aan voorzijde zijn voorzien van enkel glas met voorzetglas, aan de buitenzijde zijn de ramen voorzien van monumentale raamhekjes.

Hal naar woonkeuken met toegang tot het dakterras middels dubbele deuren. In 2007 is het gehele kozijn inclusief glas vernieuwd.

Woonkeuken aan achterzijde met ruime keuken in L-opstelling + kastenmeubel (2007), voorzien van een 4 pit gaskookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser, magnetron, koelkast, vriezer, dubbele spoelbak, apothekerskast, steenstrips wandafwerking en veel bergruimte. Verder beschikt deze ruimte over een designradiator, bergruimte, trap naar de tussenhal bij garage en een spiltrap naar de slaapkamer boven deze woonkeuken.

Slaapkamer boven woonkeuken, voorzien van een laminaatvloer en kunststof dakraam.

2e verdieping

Overloop met toiletruimte, wasaansluiting en trap naar 3e verdieping. Vanaf de overloop zijn bijzondere elementen waarneembaar, zoals een rond stalen stalraam met bloemmotief en gewelven waarvan het bouwjaar niet is achterhaald.

Slaapkamer aan voorzijde, hijsramen voorzien van enkel glas met voorzetramen, laminaatvloer.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van vloerbedekking, schuifdeur, frans balkon met dubbele deuren en een loopdeur.

Badkamer met wastafelmeubel, spiegelkast, nloopdouche met thermostaatkraan.

3e verdieping

Deze verdieping is momenteel een grote open zolderruimte met prachtige oude sporenkap waarvan een balk dateert uit 1383! Huidige eigenaren hadden het idee om hier twee slaapkamers en een badkamer te creëren, hiervoor is reeds een wateraansluiting en rioolafvoer aanwezig. Aan de voorzijde is de zolder voorzien van een dakkapel met dubbel glas, aan de achterzijde dubbele deuren naar het tweede dakterras. Verder beschikt deze ruimte over een dakraam, opstelplaats CV-ketel (Remeha Tzerra, 2015) welke dient voor de bovenwoning en toegang tot de bergvliering in de nok.

Het dakkterras is in 2022 aangelegd en biedt een prachtig uitzicht over het centrum van Dordrecht. De achtergevel van dit gedeelte is in 2022 vernieuwd. Daarbij is rekening gehouden met het eventueel plaatsen van dakisolatie, wat mogelijk is vanaf de buitenkant. De goten zijn in 2007 vernieuwd.

Algemeen:

- Eigen grond, 129 m².
- Rijksmonument.
- Twee actieve huisnummers (nr 62 winkelfunctie, nr 64 woonfunctie), beide beschikken over aansluitingen nutsvoorzieningen.
- Woning beschikt over een ruime inpandige garage (met ruime voor twee auto's) en een parkeerplaats op de oprit.
- Schoorsteen vernieuwd in 2018.
- Ouderdomsclausule, asbestclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg.



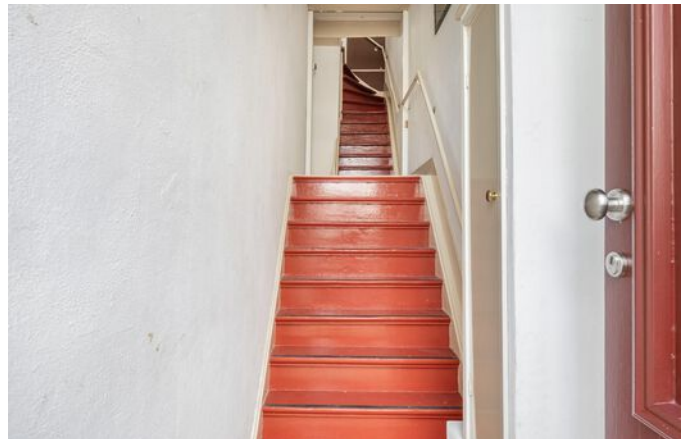
De eerste verdieping omvat een ruime woonkamer aan voorzijde, een gezellige woonkeuken aan achterzijde en een groot dakterras. Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Tot slot de ruime zolderverdieping, deze ruimte biedt ook veel mogelijkheden, hier kan je met gemak 2 slaapkamers creëren,

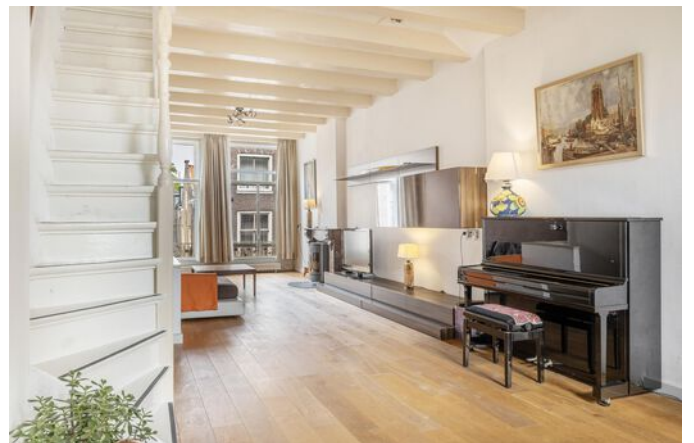
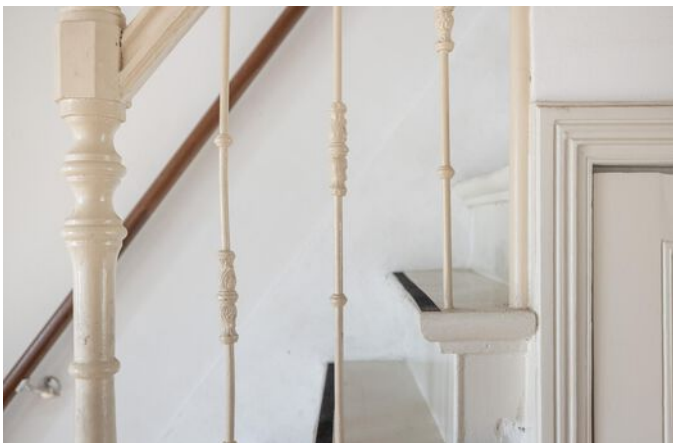
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





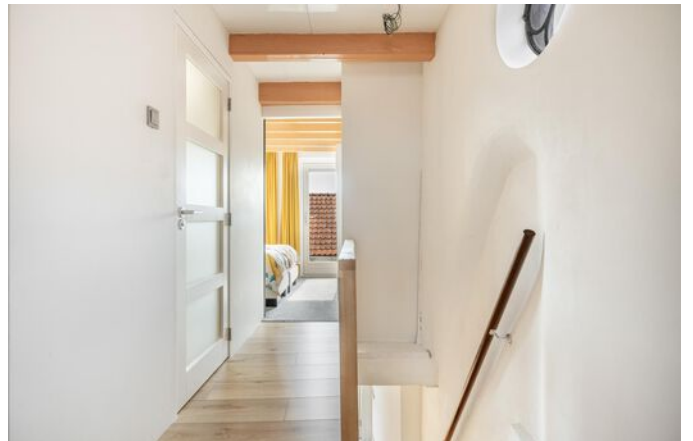


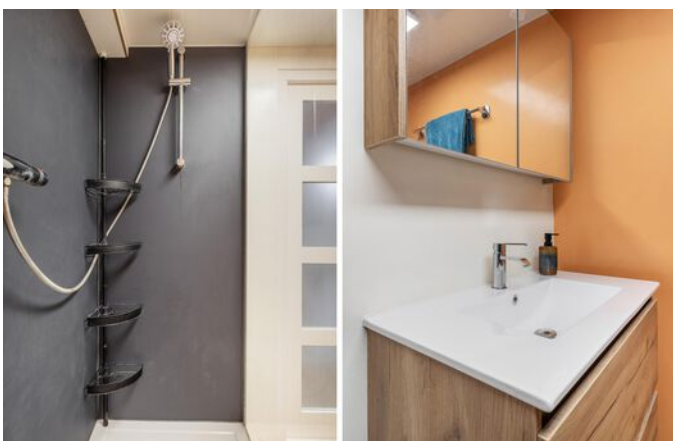




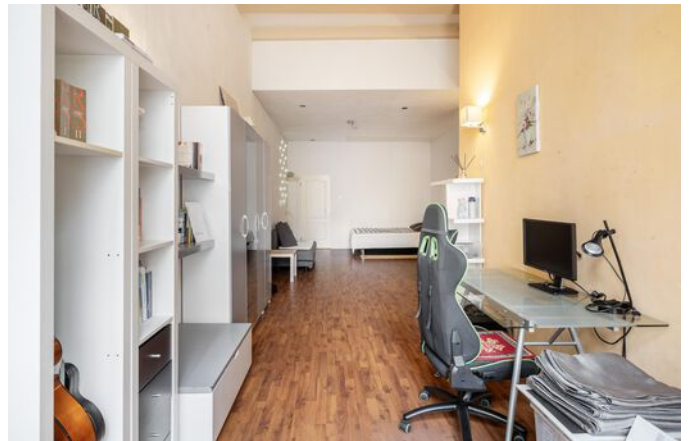
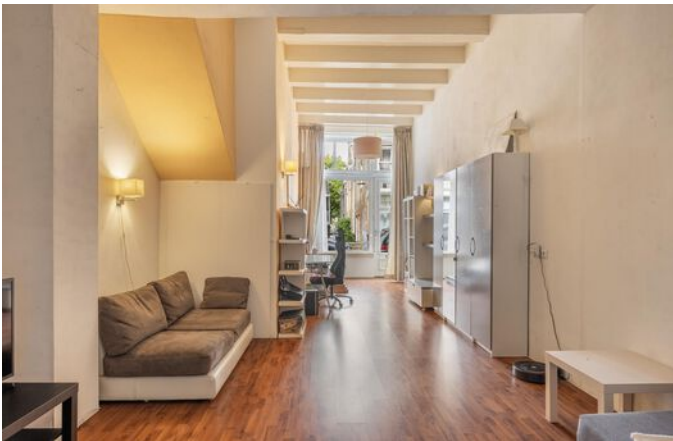


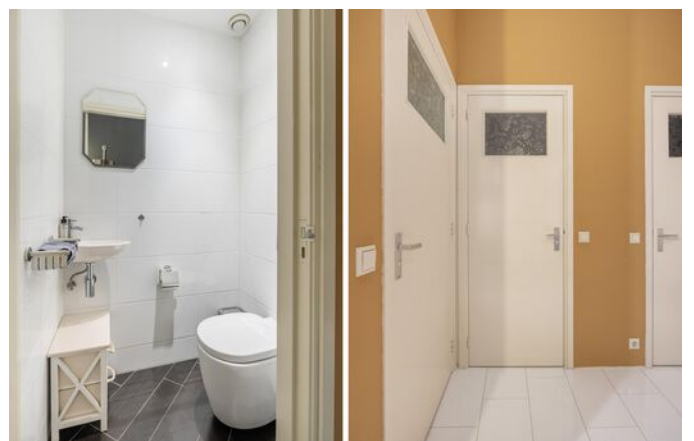
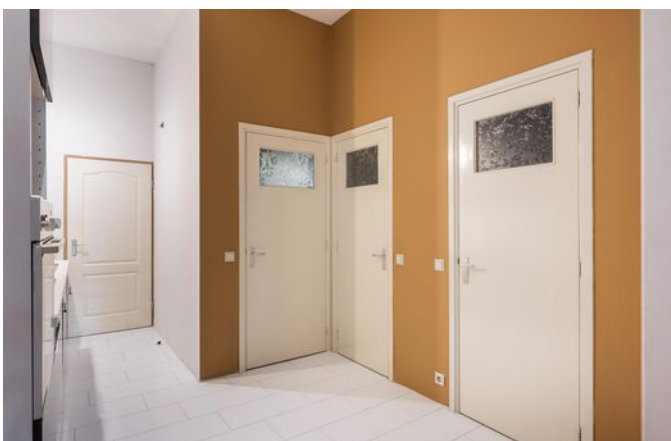
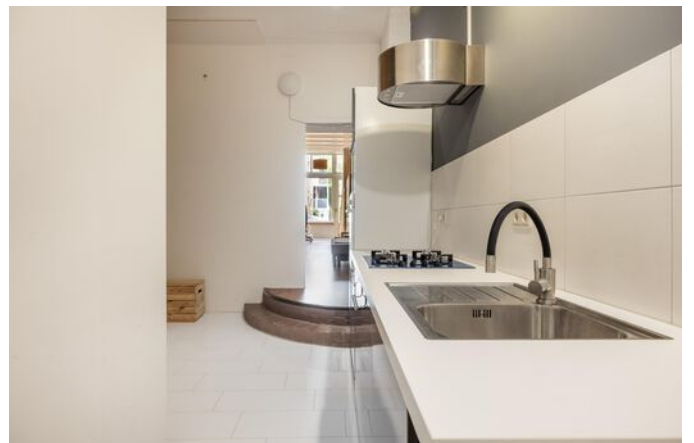








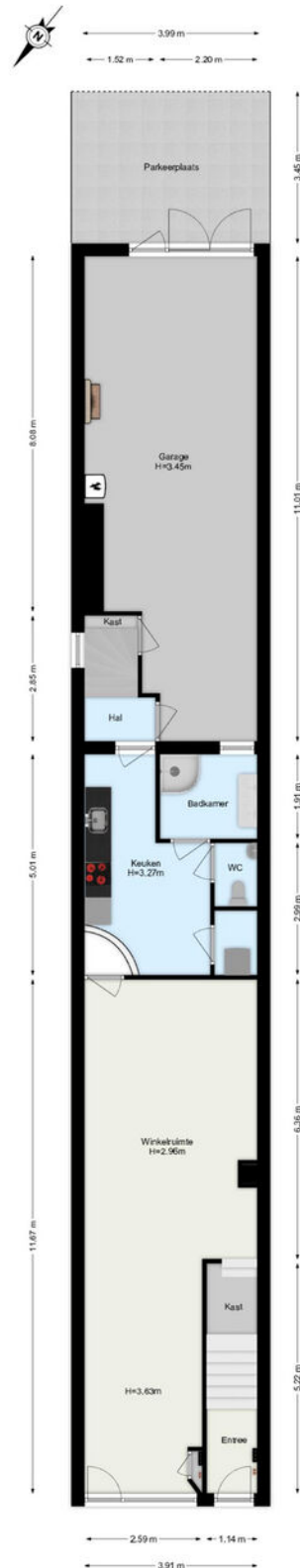






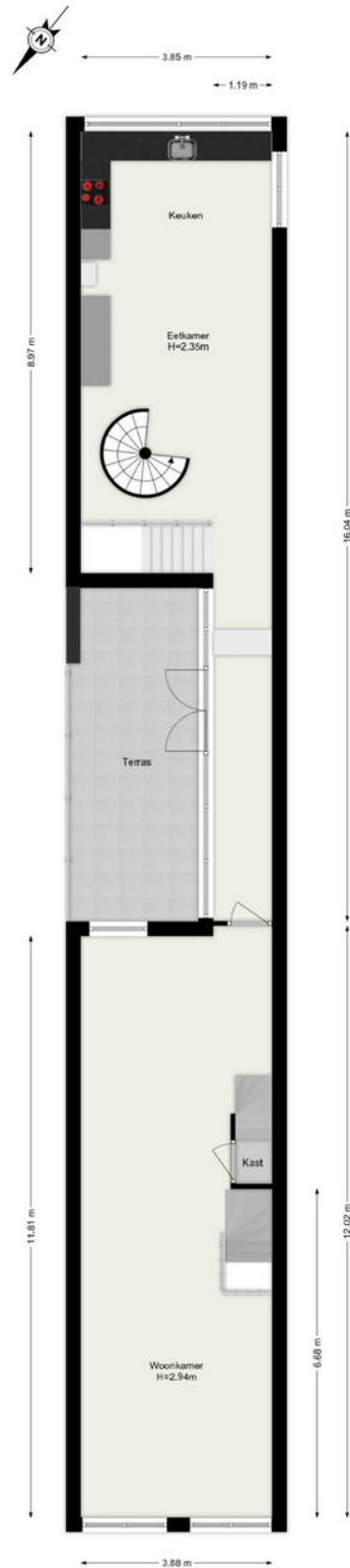


PLATTEGROND



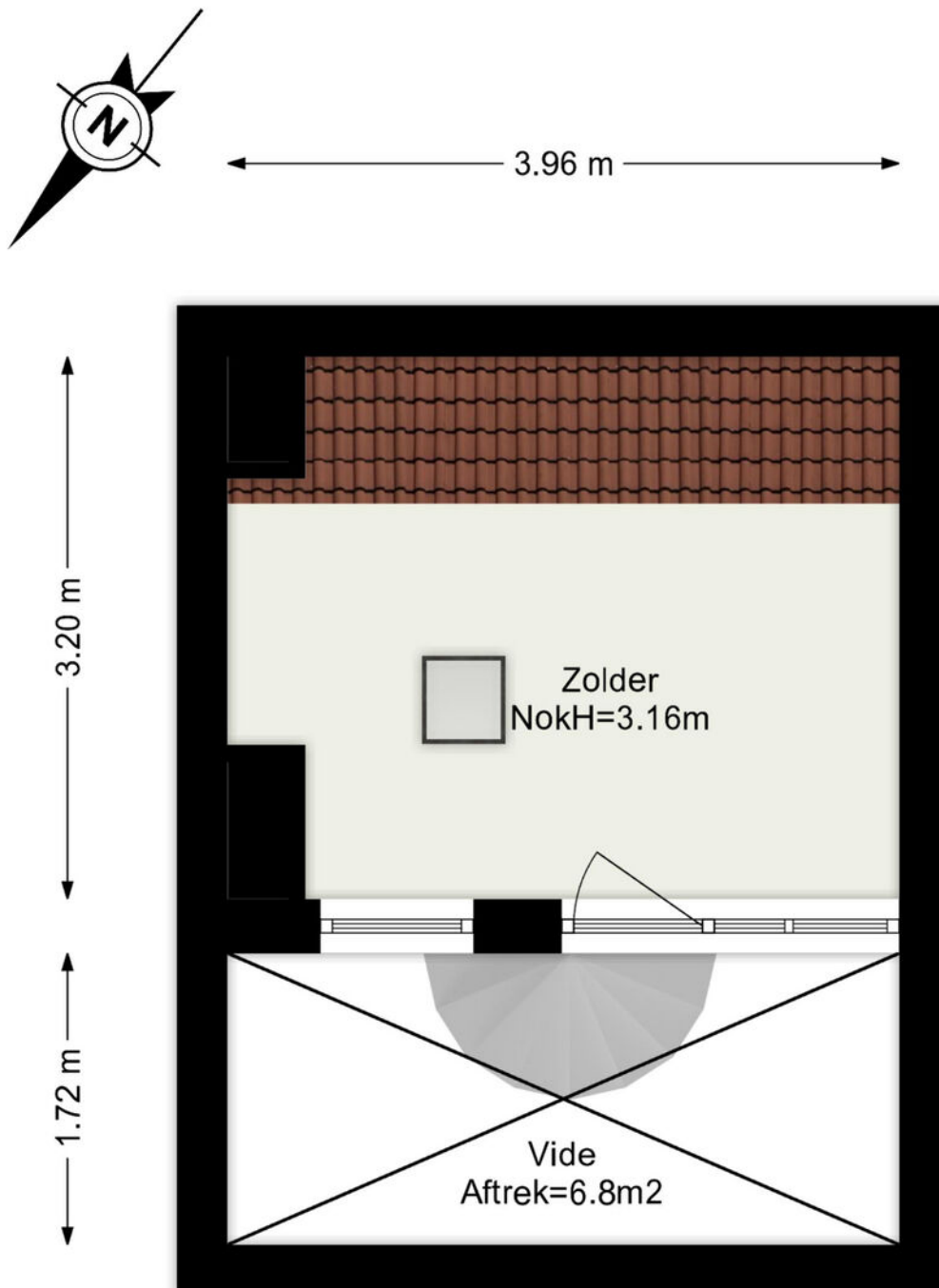
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



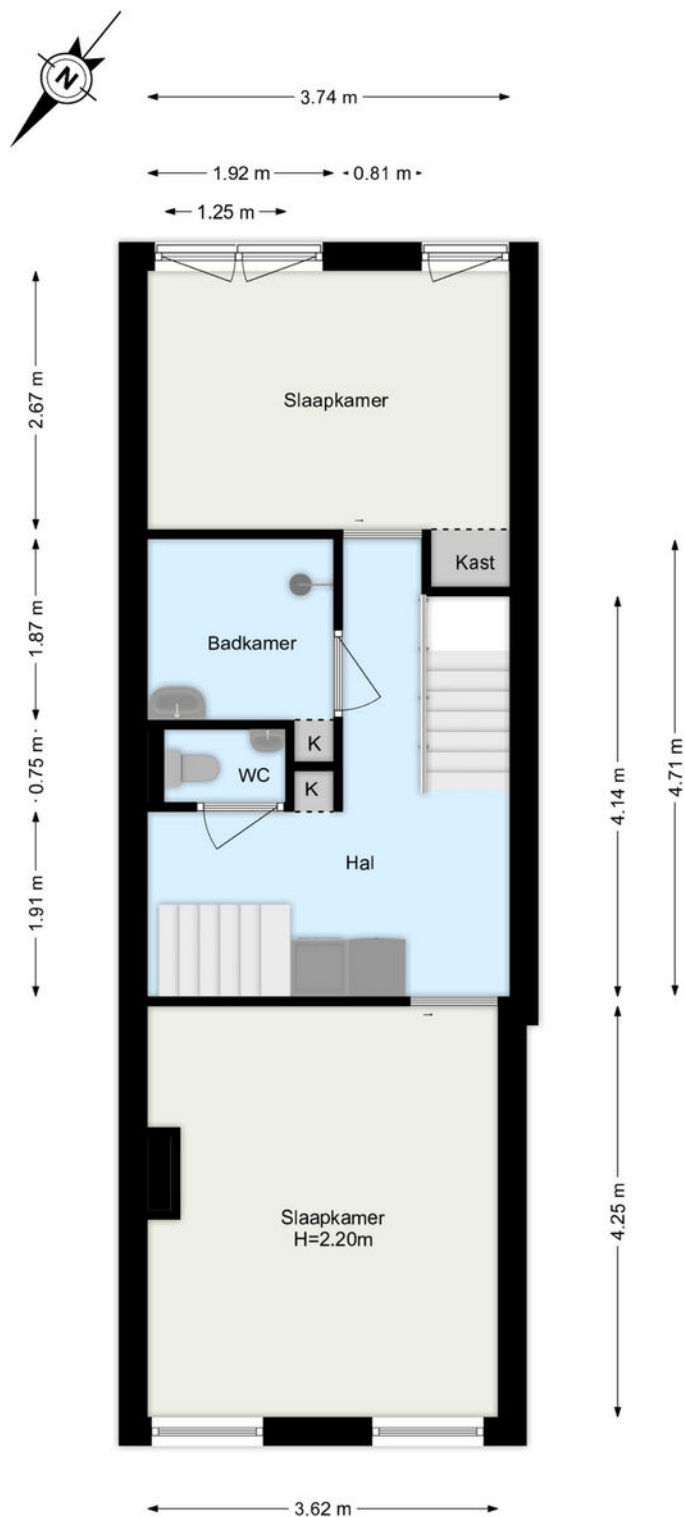
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

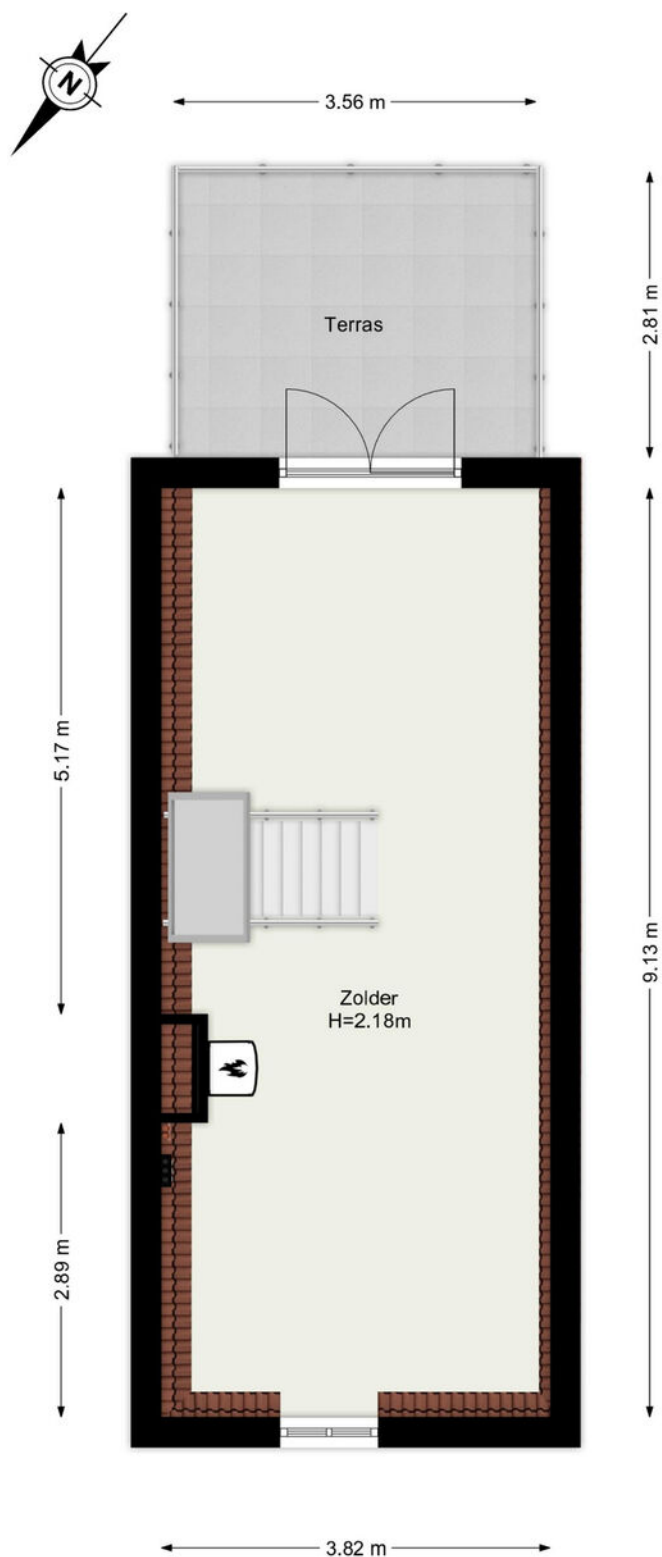


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

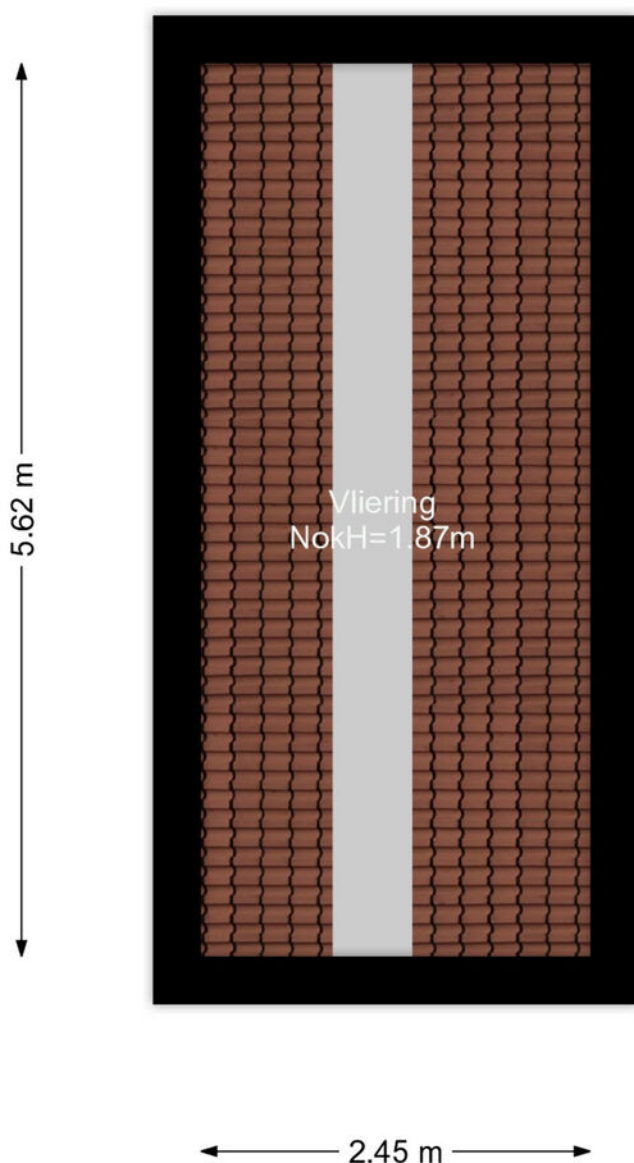


PLATTEGROND



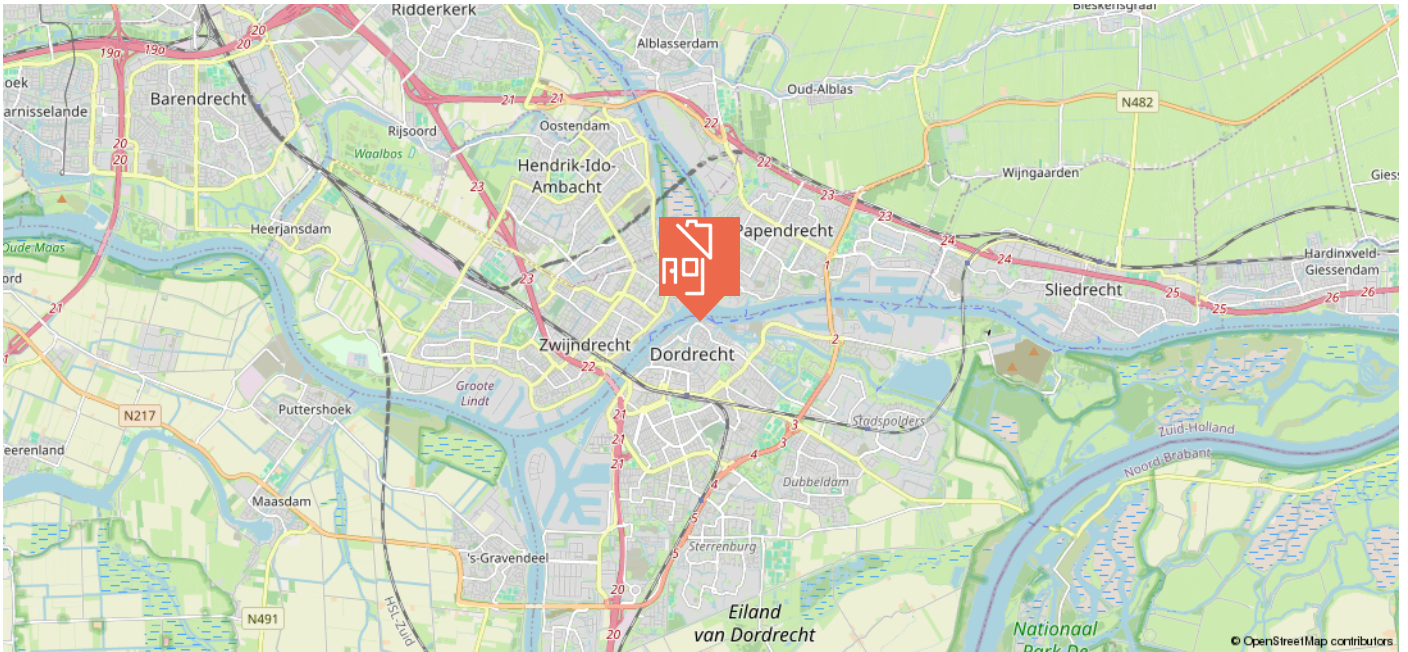
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

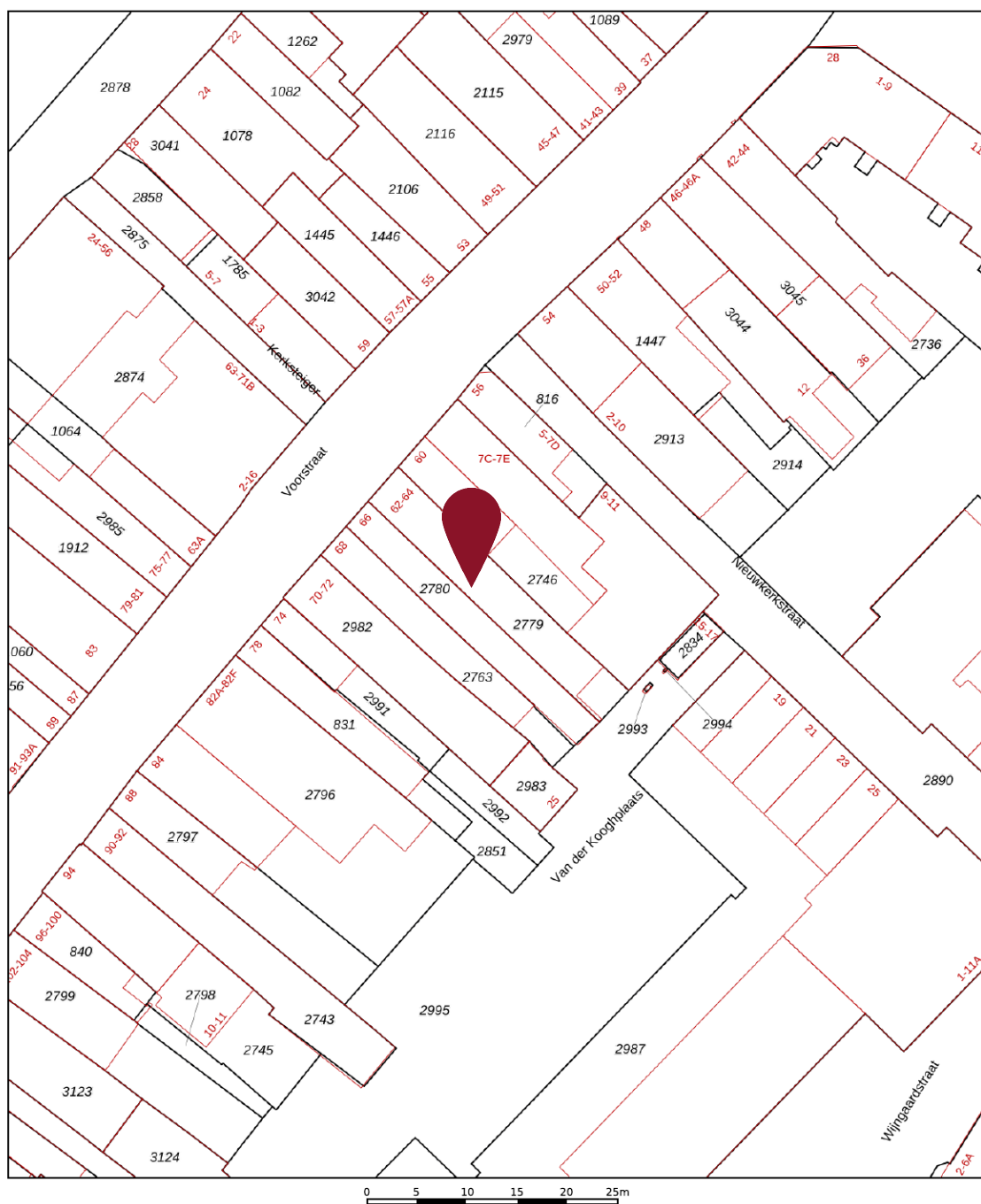
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 G Perceel 2779	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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

