



ieder
huis,
eigen
verhaal

ORANJEPARK 32

3311 LR DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 595.000,- K.K.

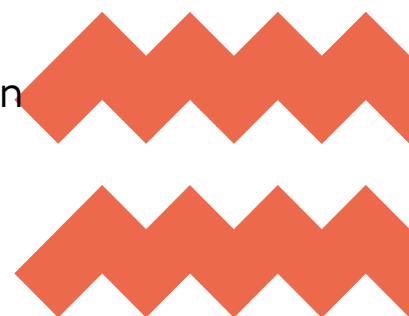


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	151 m ²
Inhoud	554 m ³
Bouwjaar	1932
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Hallo waanzinnig mooie woning! In de 19de eeuwse schil staat dit charmante pand met vele authentieke kenmerken welke ook nog eens goed geïsoleerd is en daardoor voorzien van energielabel C! De granito vloer, glas-in-lood ramen en sfeervolle schouw geven deze woning het welverdiende jaren '30 gevoel. Naast een goed label is de woning voorzien van een nieuwe keuken & nieuwe badkamer, nieuwe meterkast en goede vloer- en wandafwerking. Een fijne buitenruimte? Is hier ook te vinden! De gezellige stadstuin met veel groen, maar ook het balkon grenzend aan één van de 5(!) slaapkamers zorgt ervoor dat je in de nazomer nog fijn de laatste zonnestralen kunt meepakken. Een heerlijk groot huis met, naast een grote woonoppervlakte, ook nog eens een enorme vliering EN kelder. Het schilderwerk van de buitenboel is dit jaar nog aangepakt, dus de komende jaren heb je daar geen omkijken meer naar. De woning ligt OOK nog heel gunstig en je loopt dan ook binnen 5 minuten naar het NS station, maar óók het centrum, Kunstmin en het mooie park Merwestein zijn op loopafstand. Parkeren kan met een vergunning in de straat. De drukte of de stilte opzoeken; het kan beiden en dat maakt dit een hele prettige plek om te wonen. Twijfel niet, bel ons en kom kijken bij deze WAANZINNIGE woning!

Indeling:

Entree in het vestibule met toegang tot de hal. De authentieke details zoals de marmeren lambrisering springen meteen in het oog!

Hal met toegang naar toilet (met fonteintje), meterkast en kelder en toegang tot de woonkamer.

De heerlijke grote woonkamer met veel licht is een plaatje. Met houtkachel en ornament. Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor toegang tot de tuin.

De keuken is in 2022 vervangen en voorzien van een inductiefornuis met 2 ovens, kokend water kraan, magnetron, koelvriescombinatie en vaatwasser. De keuken is gemaakt van hout met composieten blad en heeft een deur naar de tuin.

De in 2019 nieuw aangelegde stadstuin met achterom en een eigen berging is overdag heerlijk zonnig en een fijne besloten plek om te kunnen zitten.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot alle vertrekken. Alle slaapkamers zijn gekenmerkt door glas in lood ramen en hoge plafonds.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon en vaste kast.

Slaapkamer 2 aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 eveneens aan de voorzijde met 2 vaste kasten en marmeren schouw en wastafel.

In 2018 vernieuwde badkamer met wastafel en meubel, bad, douche, geheel betegelde wanden, plafondspots en designradiator.

Apart toilet, vrijhangend met gedeeltelijk betegelde wanden, fonteintje.



Tweede verdieping:

Deze verdieping is verrassend groot! Aan de achterzijde een grote open ruimte voorzien van een dakkapel en 2 dakramen met een aparte wasruimte en een kast met opstelling van de CV ketel (merk Remeha Avanta, bouwjaar 2010) en 3 inbouwkasten.

Aan de voorzijde zitten:

Slaapkamer 4 die nu in gebruik is als werkkamer.

Slaapkamer 5 grote slaapkamer met inbouwkasten en losse wastafel.

Via een vaste trap kom je op de vliering; echt een zeer goede ruimte met stahoogte om spullen op te bergen. Er zitten 2 kleine dakkappen (de enige ramen met enkel glas bevinden zich hier)

Algemeen:

Buiten schilderwerk 2024 uitgevoerd.

Voegwerk gevels en schoorsteen gerenoveerd in 2019

Achtertuin met berging aangelegd in 2019

Keuken vervangen 2022.

Meterkast vervangen inclusief nieuwe schakelaars en stopcontacten 2019.

10 eigen zonnepanelen geplaatst in 2019.

Gevels geïsoleerd met EPS parels in 2018.

Isolatie chips in de kruipruimte 2018.

Badkamer vervangen 2018.

Op de ramen van de vliering na volledig dubbel glas of voorzetramen.

Beschermd stads- en dorpsgezicht.

Grotendeels dakisolatie aangebracht door de vorige eigenaar, plafond van de zolder is extra geïsoleerd.

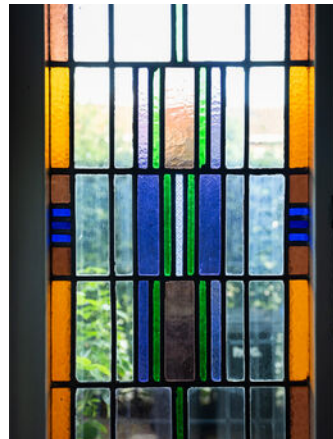
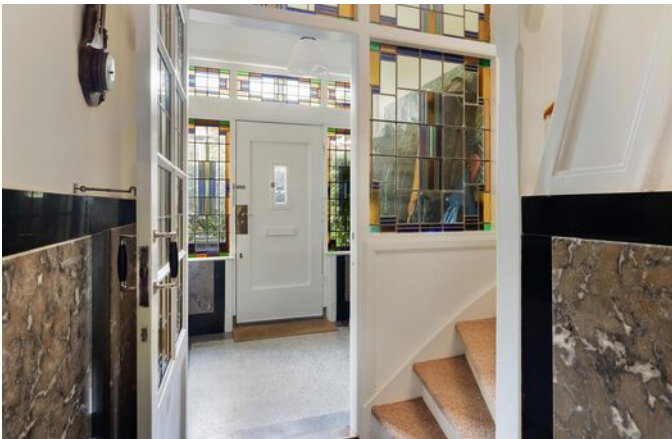
De fundering is door de huidige eigenaren nagekeken in december 2017 en heeft een handhavingstermijn van 25 jaar. Oplevering in overleg.

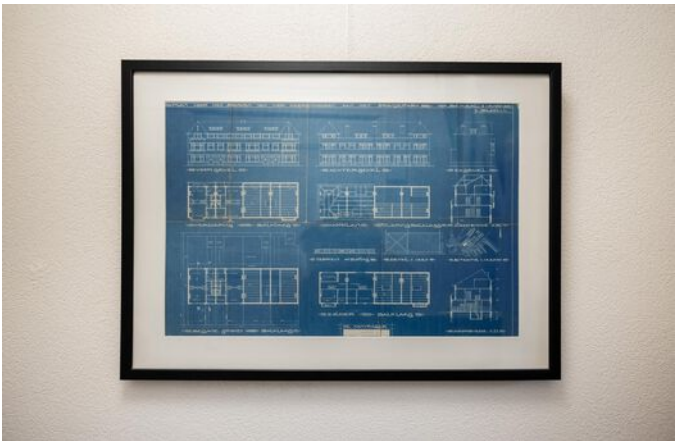
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

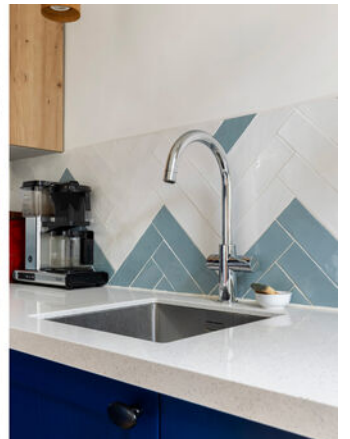






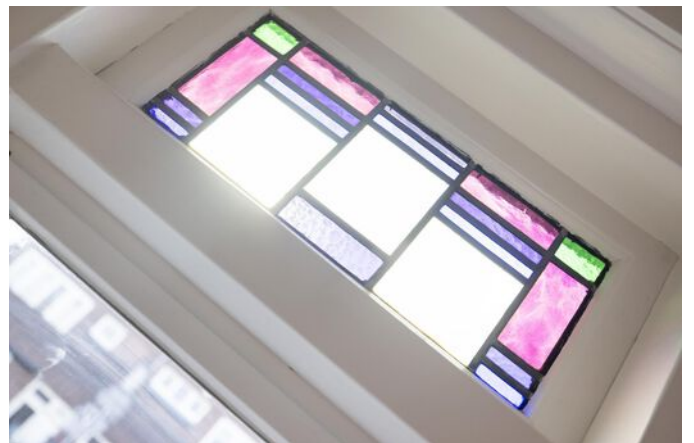










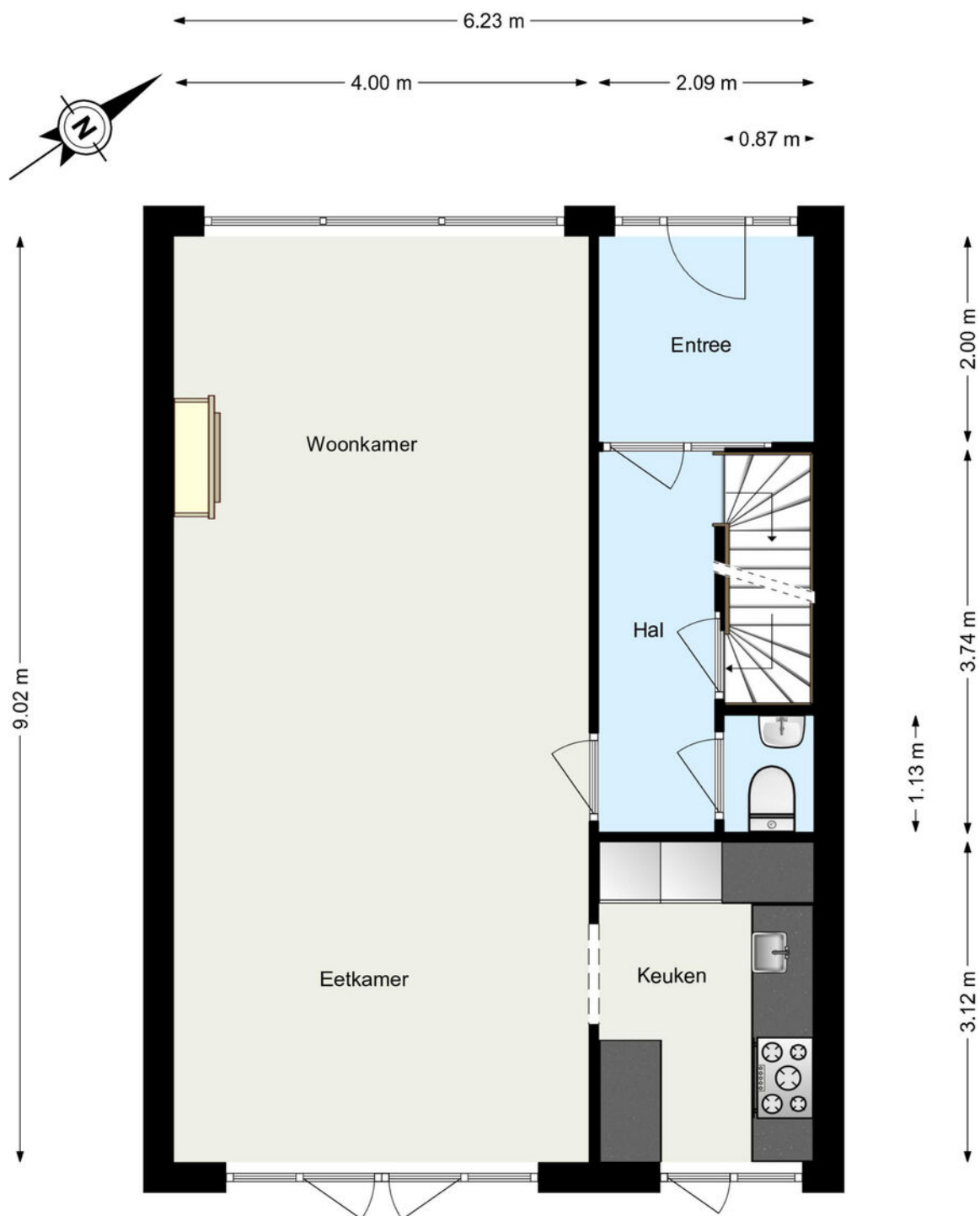








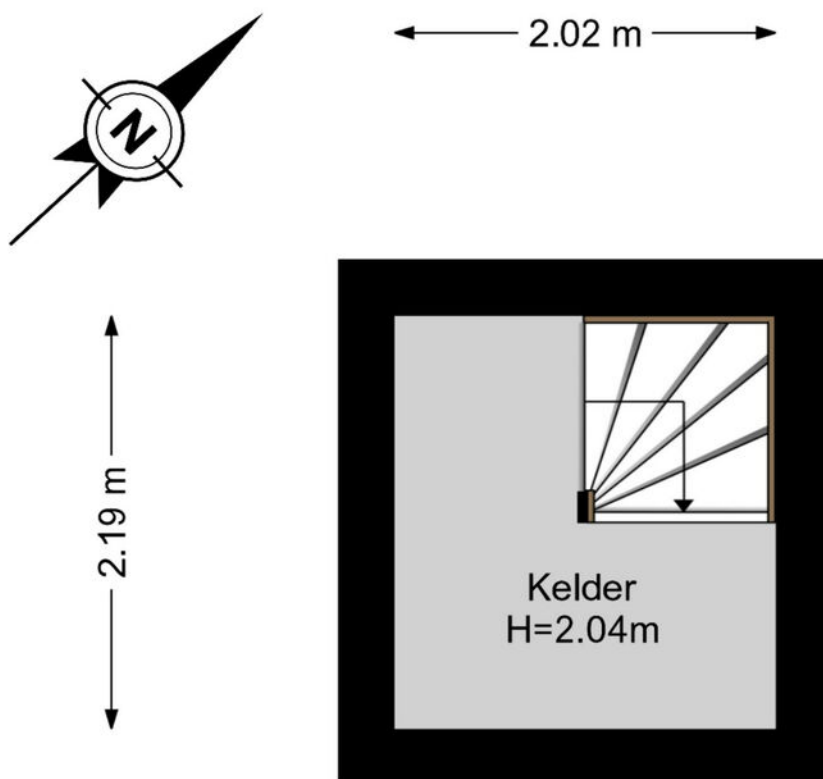
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

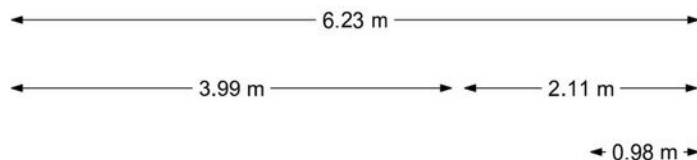
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

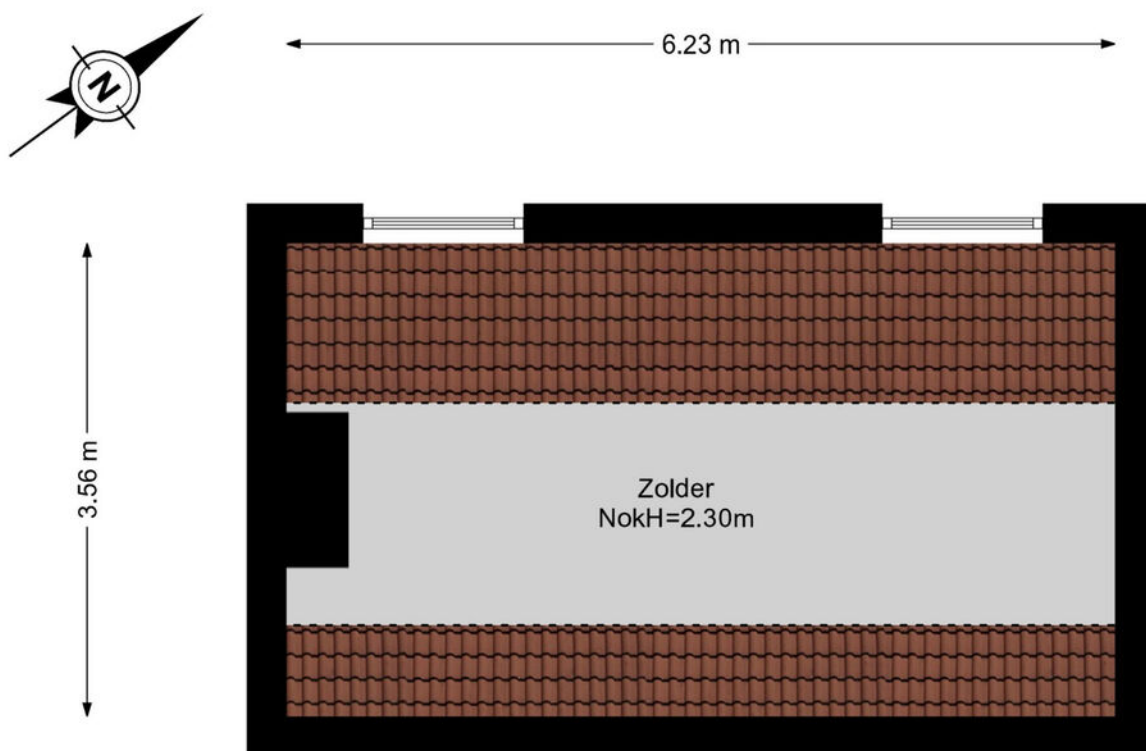
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

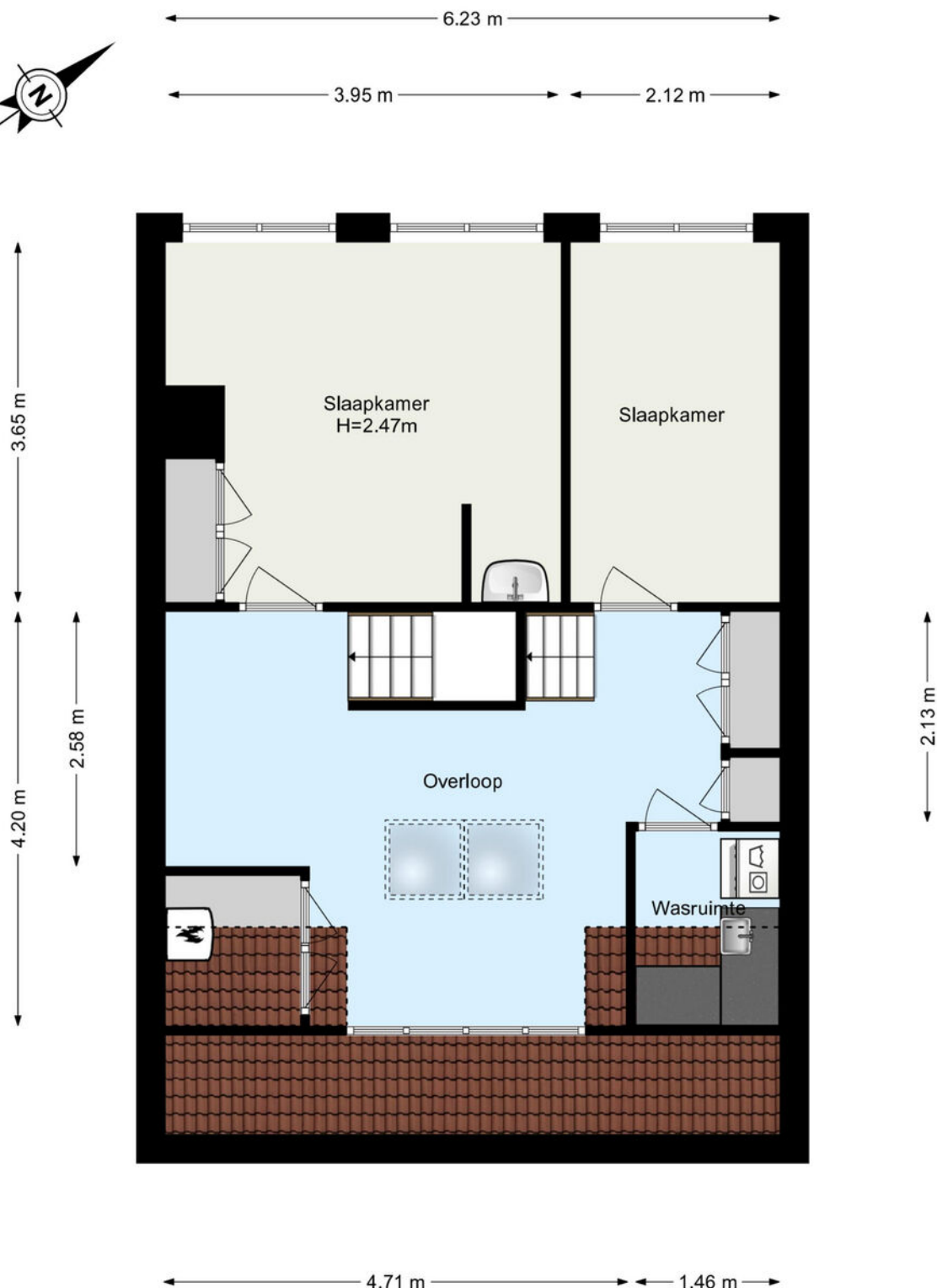
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND

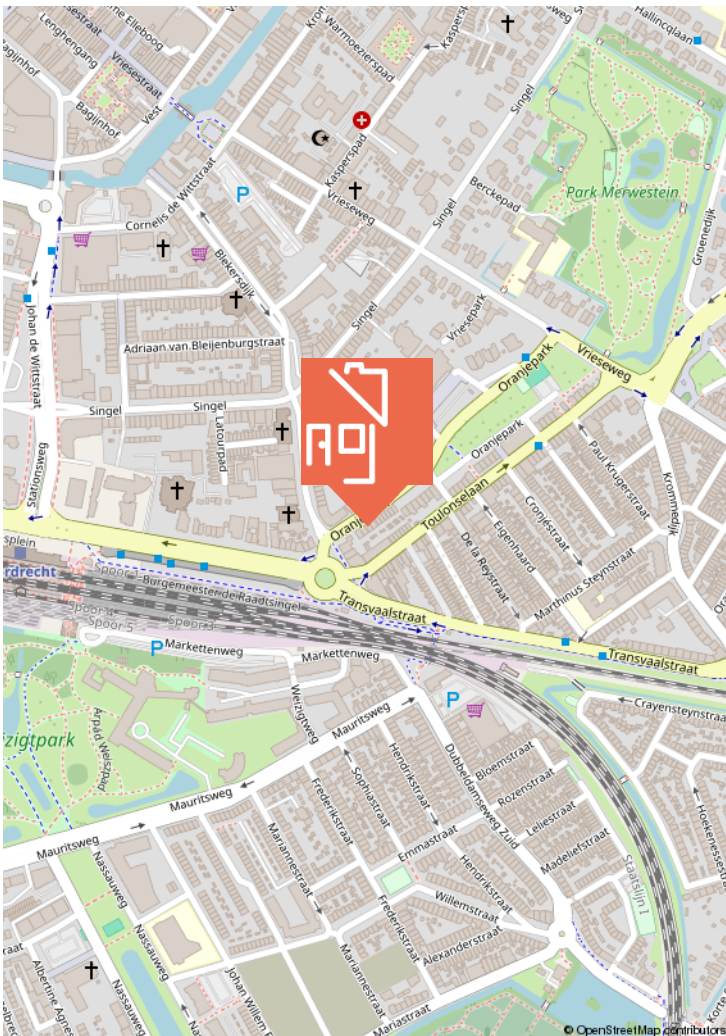
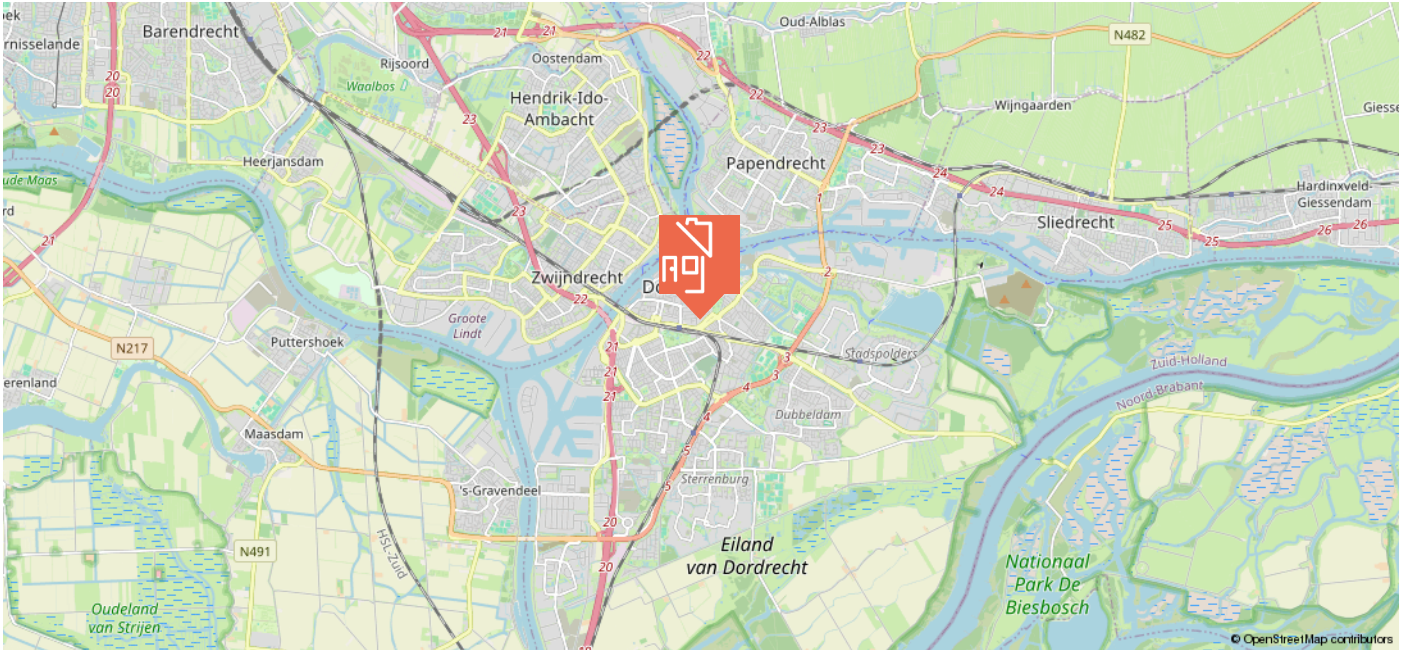


PLATTEGROND



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	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 8595	kadaster 
--	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

