



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# JAN SCHOUTENSTRAAT 5

## 3311 KL DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 269.500,- K.K.



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



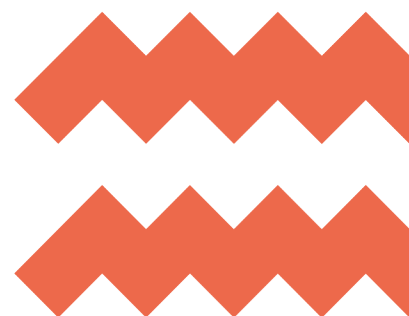
**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	tussenwoning
<b>Woonoppervlakte</b>	67 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	262 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1909
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Buitenruimte</b>	achtertuin
<b>Isolatie</b>	vloerisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label</b>	G



## OMSCHRIJVING

Spelende kinderen op straat, buurtbarbecues voor de deur, en de gezellige sfeer van het historische centrum. Dit alles wordt werkelijkheid aan de Jan Schoutenstraat in Dordrecht.

Deze rustige straat is er een die je niet zomaar ontdekt – direct gelegen achter de Singel, waar begin 20ste eeuw unieke arbeiderswoningen zijn gebouwd die vandaag de dag voor een karakteristiek gevoel zorgen.

Zo ook op nummer 5. Deze gezellige woning beschikt over een sfeervolle voor- en achterkamer, 2 slaapkamers en een leuke stadstuin. Daarnaast is in 2022 een nieuwe keuken geplaatst. Hier proef je de historie, maar geniet je van het moderne wooncomfort.

Wees er snel bij en kom deze sfeervolle woning en unieke locatie bezoeken!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping.

Meterkast met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters en glasvezelaansluiting.

De woonkamer heeft een traditionele indeling met een voor- en achterkamer. De voorkamer is ideaal te gebruiken als eetkamer en beschikt over een vaste inbouwkast, behang en stucwerk wandafwerking en een nette laminaatvloer.

Via een toeg met prachtige glas-in-lood deuren bereik je de achterkamer, waar de sfeervolle oude schouw en openslaande deuren naar de achtertuin direct opvallen. De extra deur naar de hal zorgt voor een fijne lichtinval. Ook deze kamer is voorzien van een nette laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Vanuit de achterkamer is de keukenruimte bereikbaar. In 2022 is hier een moderne keuken in L-opstelling geplaatst, deze beschikt over een koel/vriescombinatie, een 4-pits inductiekookplaat, kleine vaatwasser en veel bergruimte. Het houten werkblad geeft de keuken een warme uitstraling. De vloer is afgewerkt met een nette PVC-vloer.

De knusse achtertuin is in 2022 aangelegd en is praktisch en gezellig ingericht met een op maat gemaakte hoekbank, een handige opbergkast, keramische tegels en een achterom.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot alle vertrekken, inclusief de vliering welke bereikbaar is via een vlizotrap.

Royale slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een laminaatvloer, dakraam en twee vaste inbouwkasten.

Kleine kamer aan voorzijde, deze wordt momenteel gebruikt als werkkamer en wordt middels een stijlvolle houten schuifdeur afgesloten.

De badkamer is neutraal afgewerkt en voorzien van een ligbad met douche, een toilet, een wasmeubel met waskom, was aansluiting en mechanische ventilatie.



#### Vliering:

De ruime vliering biedt volop bergruimte, hier bevindt zich tevens de opstelplaats CV-ketel (AWB, 2011).

#### Algemeen:

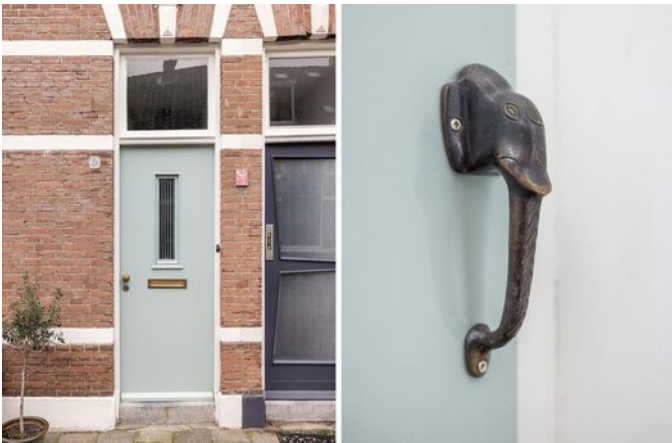
- Eigen grond, 50 m<sup>2</sup>.
- Leuke starterswoning in een gezellige en rustige straat in de 19e eeuwse Schil.
- Keuken vernieuwd in 2022 en voorzien van een nieuw kozijn met HR++ glas.
- Fraai aangelegde achtertuin vernieuwd in 2022.
- Schilderwerk achterzijde en voorzijde begane grond 2024.
- Oplevering eind maart 2025.

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.

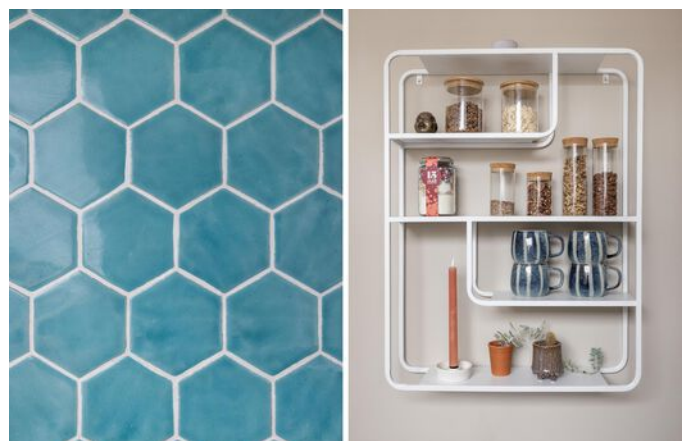


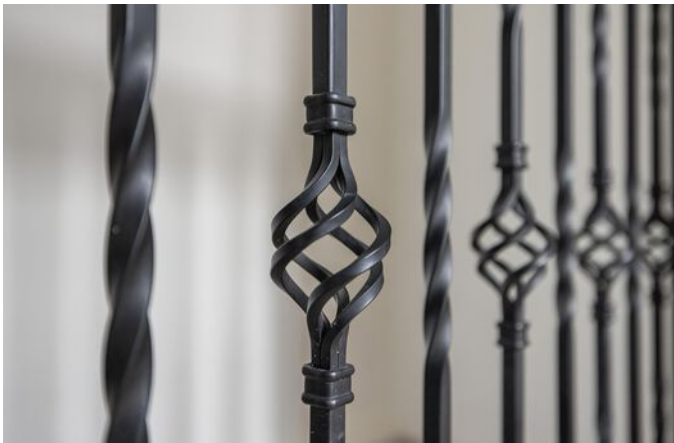


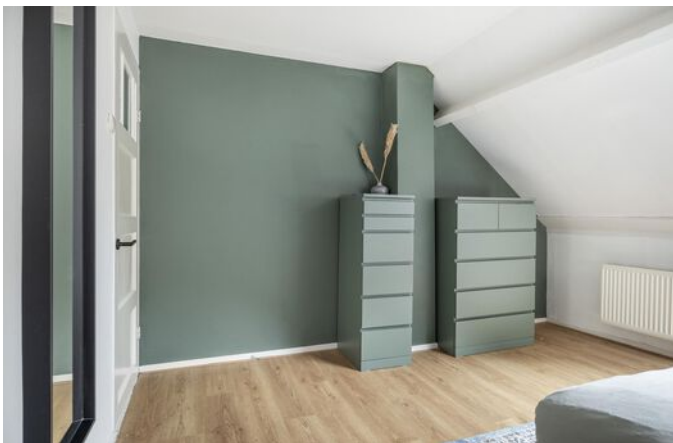












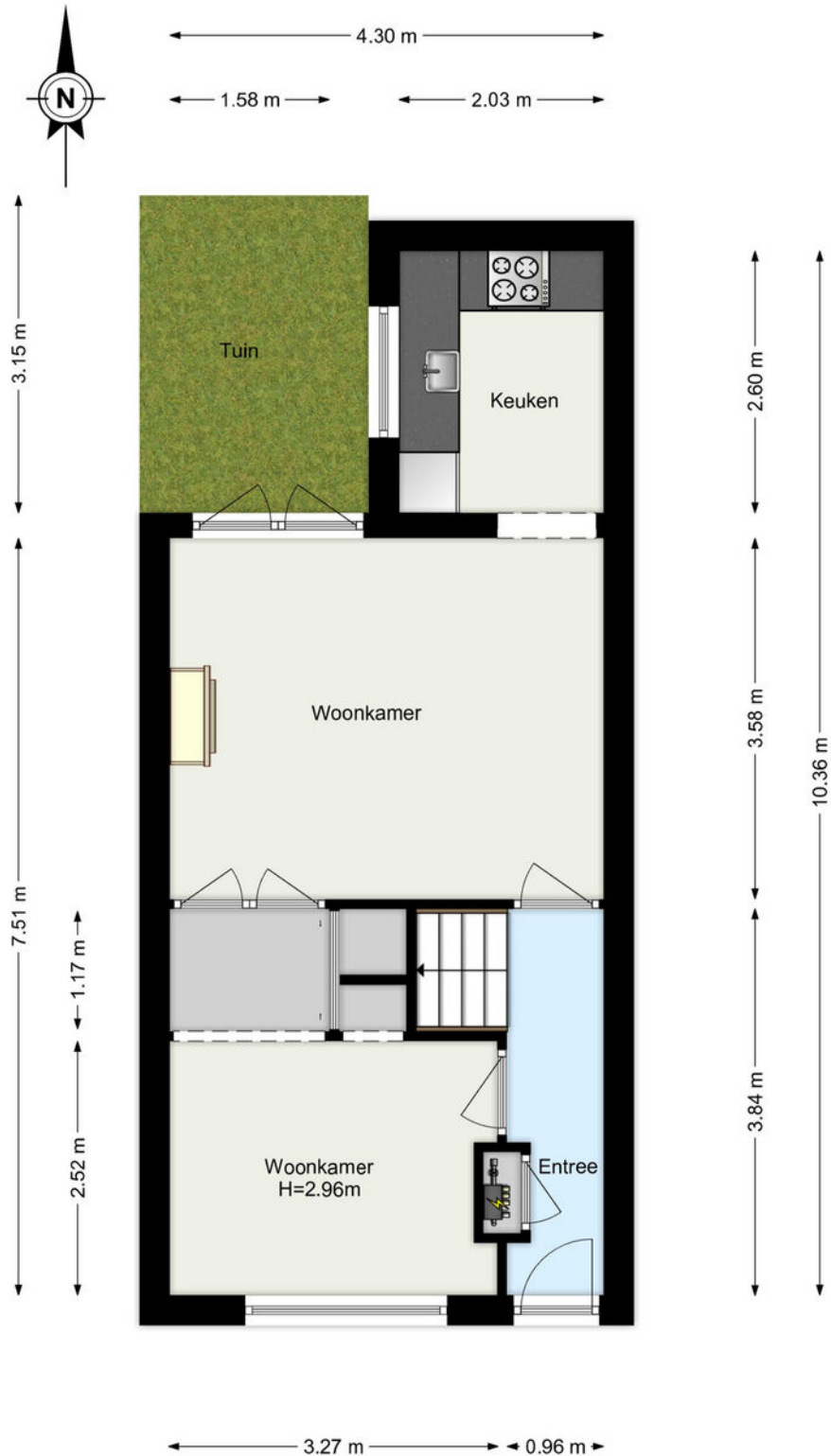


**maarten**

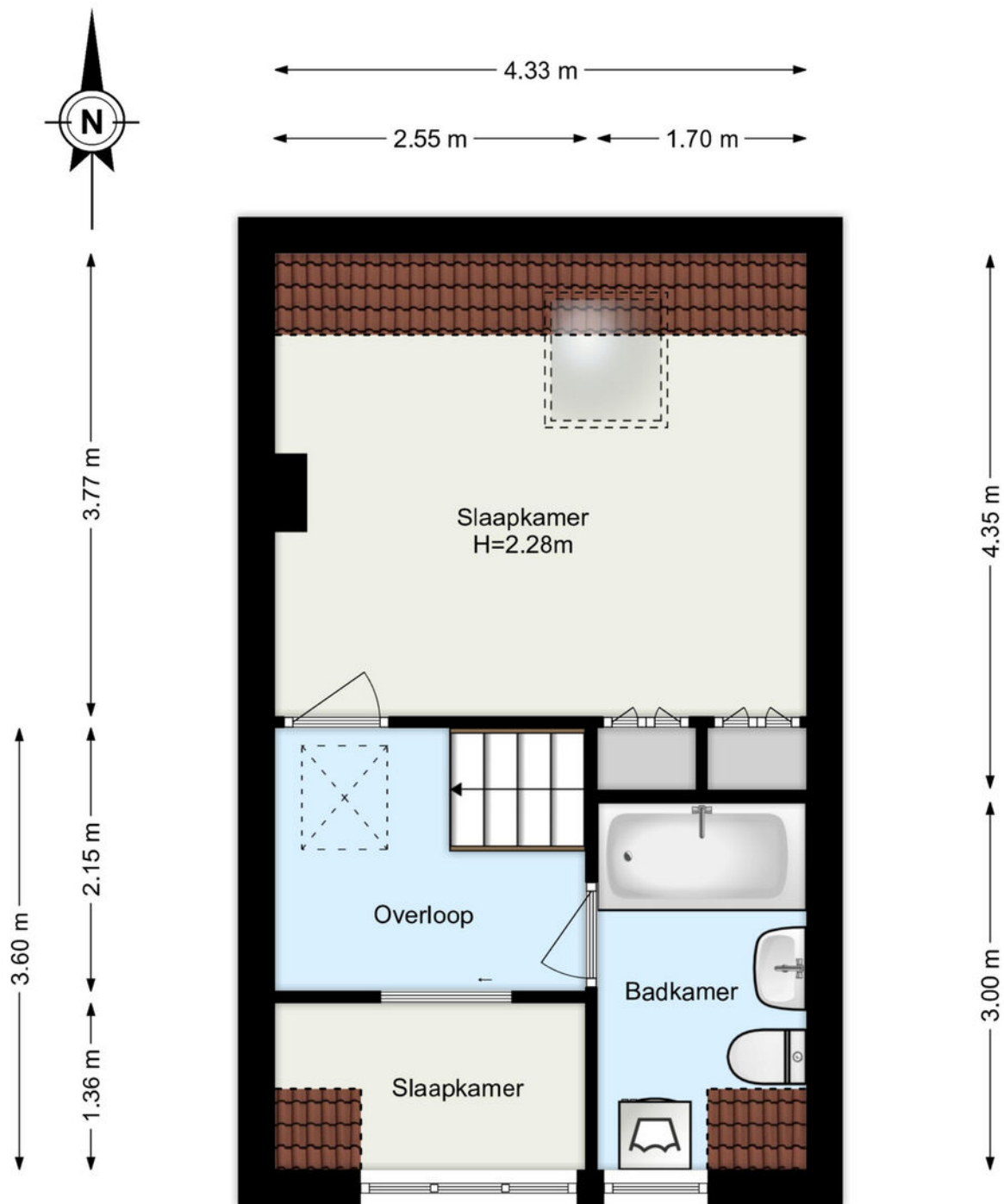
makelaardij  
& hypotheek



# PLATTEGROND



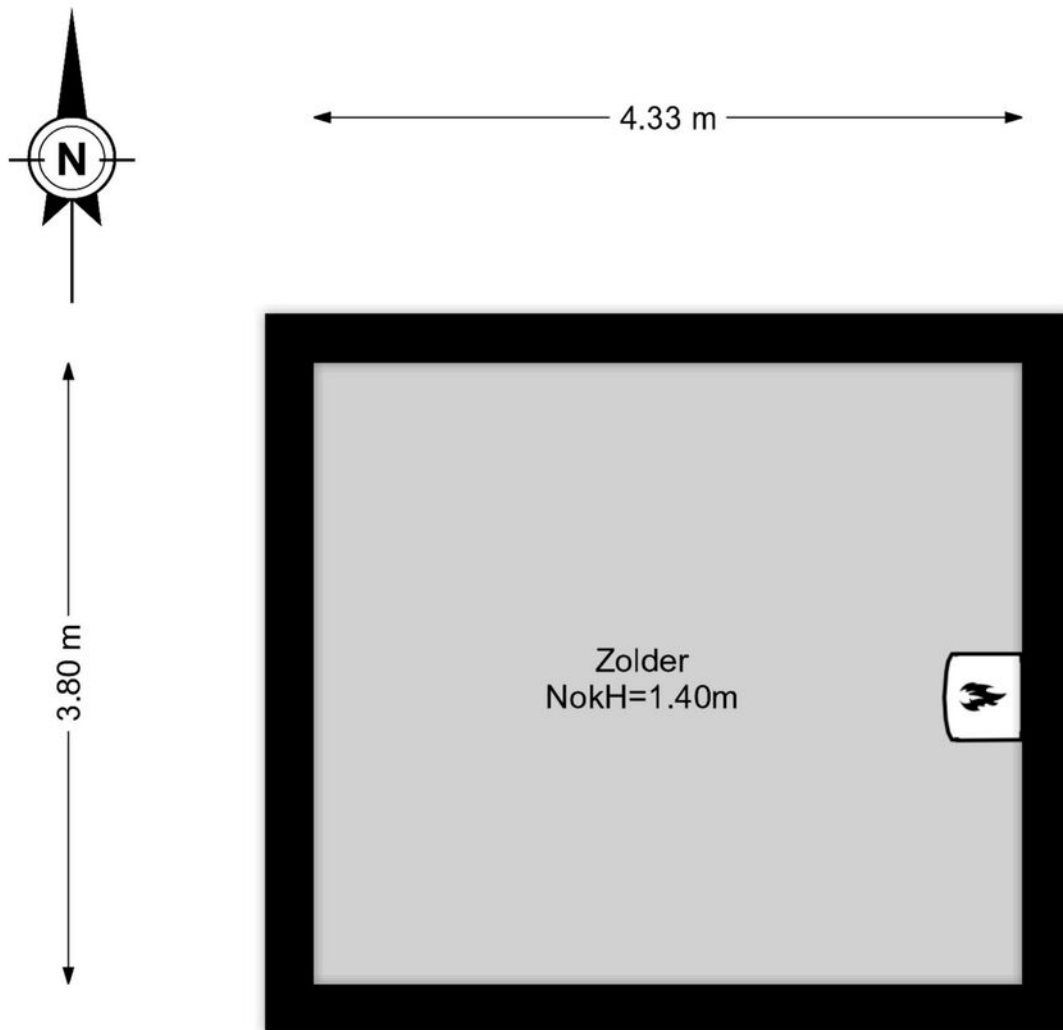
## PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## PLATTEGROND

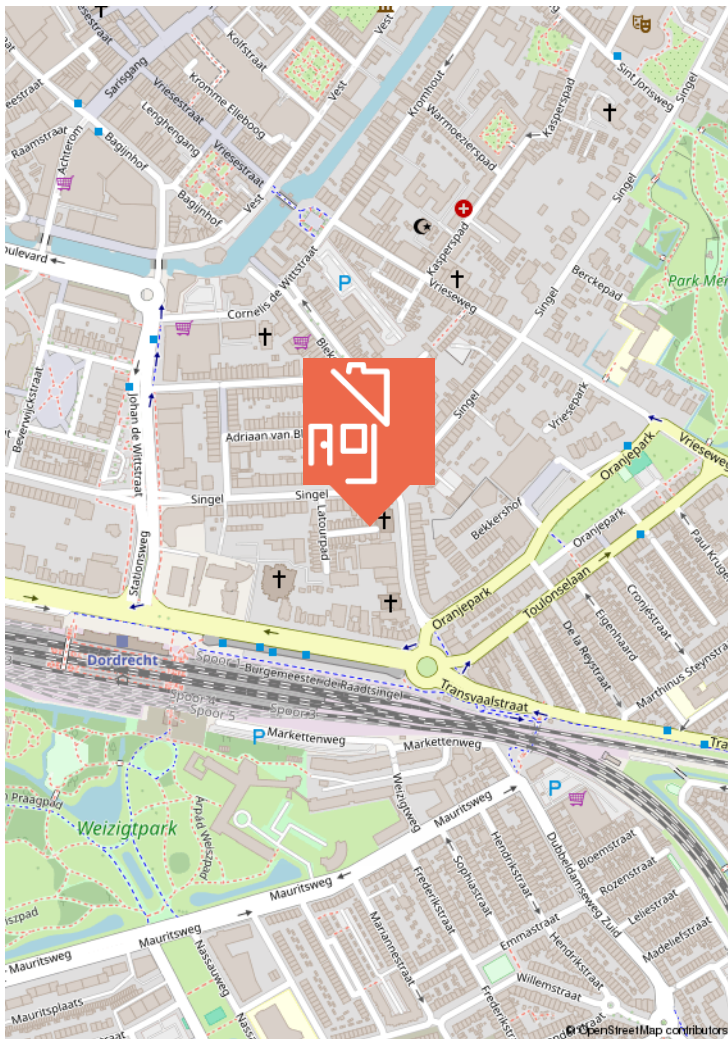
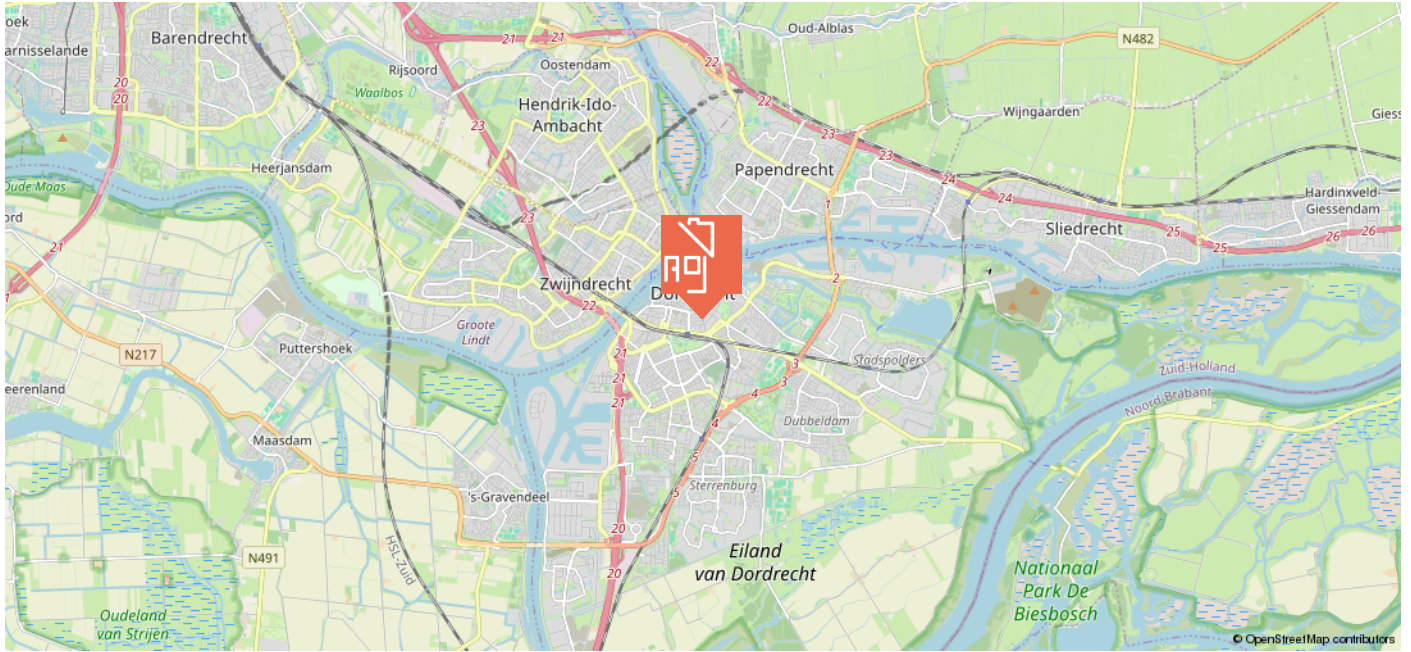


[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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



# LOCATIE





## 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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

