



ieder
huis,
eigen
verhaal

KONINGINNESTRAAT 36

3311 WR DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 275.000,- K.K.

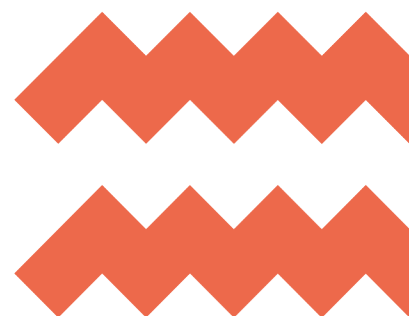


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	65 m ²
Inhoud	221 m ³
Bouwjaar	1926
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

In de luwte net achter de drukte van de stad ligt de Koninginnestraat. In deze straat, gelegen in de binnenstad, kun je je auto (met vergunning) voor de deur parkeren en geniet je van veel rust en groen. Je kunt lopen naar de stad en naar het NS-station.

Waar we echter nog veel enthousiaster van worden, is wat we achter de voordeur van nummer 36 vinden! Deze woning is in 2018, 2020 en daarna in 2023 onder handen genomen: wanden, vloeren, badkamer, keuken enz. zijn helemaal vervangen. Daarnaast is het echte "piece de resistance" de geweldige achtertuin, welke in 2020 vernieuwd is. De tuin is voorzien van verlichting, beregening, mooie vaste planten, een hardhouten terras en veel zon. Hoe gaaf is dat, zo dichtbij de stad; je eigen oase van rust!

Kom je (groene) hart ophalen en kom kijken bij dit snoepje, we staan zoals gewoonlijk weer voor je klaar!

Indeling:

De entree in het portaal geeft toegang tot de hal. De originele terrazzo vloer is hier nog aanwezig in combinatie met sfeervolle glas-in-loodramen.

De hal heeft een bergkast onder de trap met meterkast en toegang tot de woonkamer. De hal is slim ingekort en bij de nieuw geplaatste badkamer betrokken.

De heerlijke lange woonkamer heeft glas-in-lood bovenramen aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin aan de achterzijde. Halverwege de kamer staat een schouw (thans niet in gebruik) en aan de achterzijde is er toegang tot de hal met trap naar de verdieping.

De badkamer heeft een ruime douchehoek, elektrische ventilatie en wastafel, en geheel betegelde wanden.

De keuken in hoekopstelling is in 2023 volledig vervangen. De keuken is voorzien van een (klein) type vaatwasser, spoelbak, koelkast, vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap en recirculatiekap. De opstelling van de CV-ketel (merk Remeha Avanta 2016) is ook in de keuken, en de radiator in de keuken is vervangen door een designmodel. Vanuit de keuken is met een deur de achtertuin bereikbaar. In 2023 is ook het stucwerk van de keuken uitgevoerd.

Achter de keuken is een extra kamer aanwezig met uitzicht op de tuin. De kamer kan dienen als slaapkamer of als kantoor, net wat nodig is!

De werkelijk prachtige tuin heeft mooie vaste planten, verlichting en bewatering; overal is aan gedacht. De betonnen berging in de achtertuin is ideaal voor je tuinkussens en overige tuinspullen.

Eerste verdieping:

De overloop heeft een vaste kast waarin de wasapparatuur is weggewerkt. Deze ruimte is in 2023 gestuct.

Slaapkamer 2 is een ruime kamer met kunststof kozijn en draai-kiepraam. Daarnaast beschikt de eerste verdieping over een ruime opbergruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen of als extra opslagruimte.

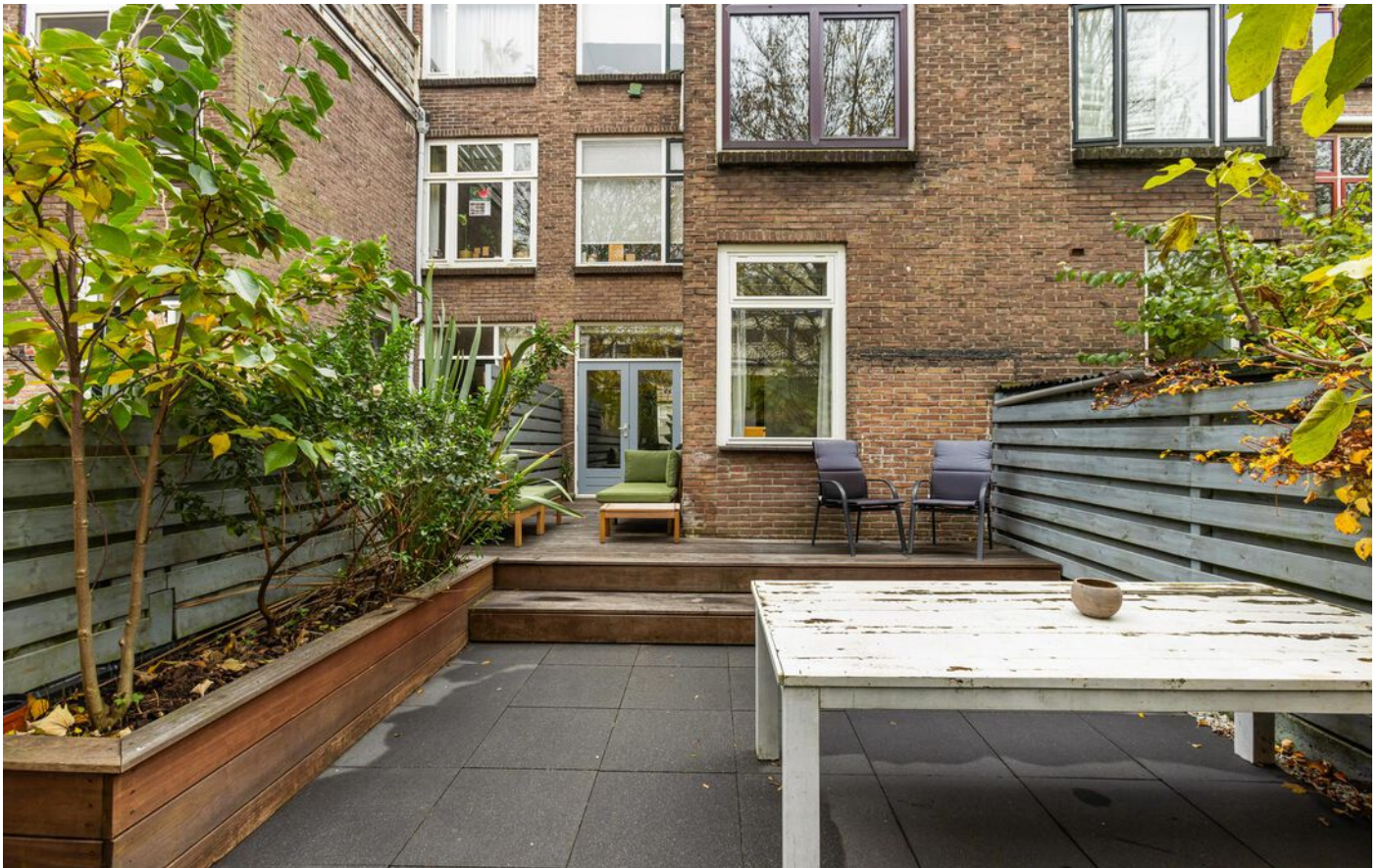


Algemeen:

- Grotendeels dubbel glas aanwezig.
- Keuken vervangen in 2023
- Stucwerk en radiator keuken 2023 vervangen.
- Tuinaanleg 2020, voortuin hoort ook bij deze
- benedenwoning!
- Badkamer vervangen 2018.
- Toilet vervangen 2018.
- Vloer- en wandafwerking 2018.
- Diverse meubels zijn (indien gewenst) ter overname.
- VvE is niet actief (let hierop bij het aanvragen van de financiering!), er is echter wel een Kamer van Koophandel nummer aanwezig.
- Fundering is onderzocht (2002), handhavingstermijn 30 jaar, rapportage is in het MOVE dossier ter inzage.
- Oplevering: in overleg.

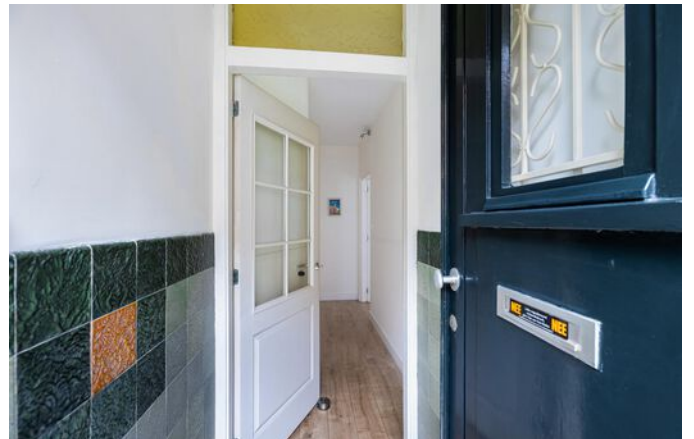
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

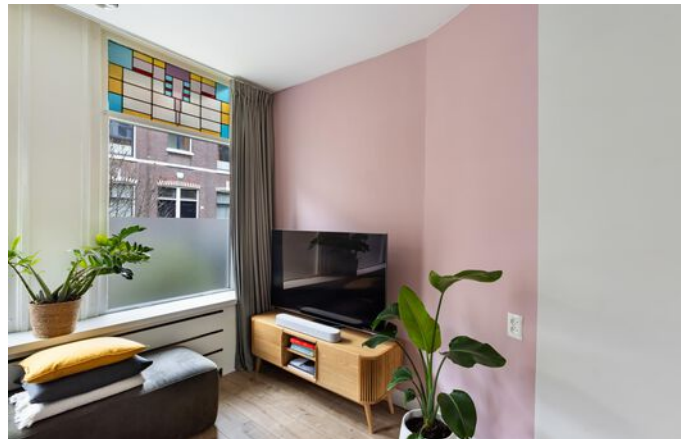
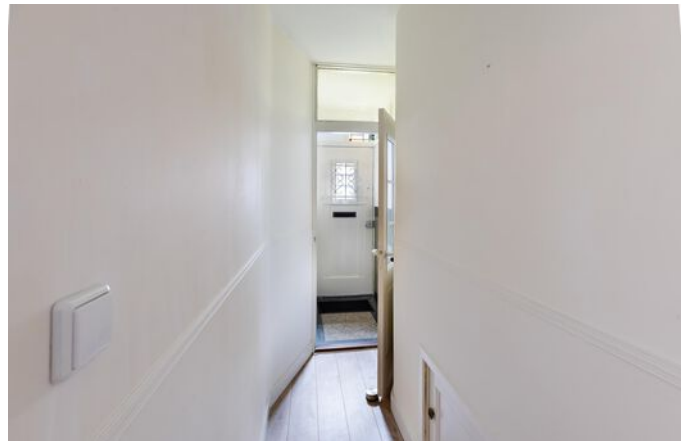
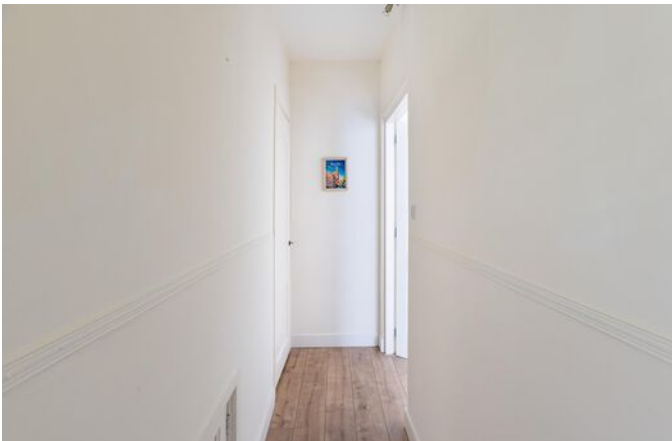
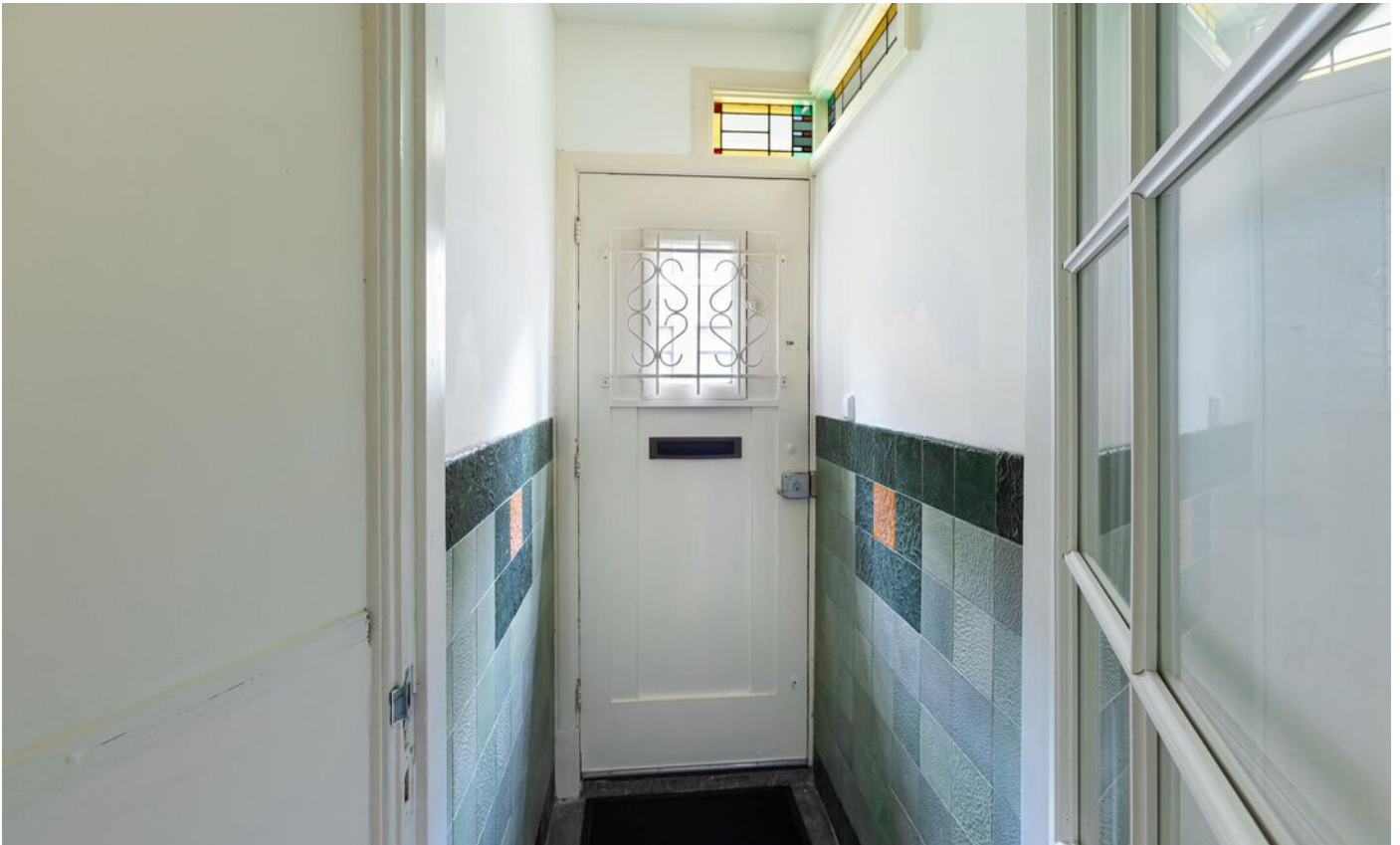








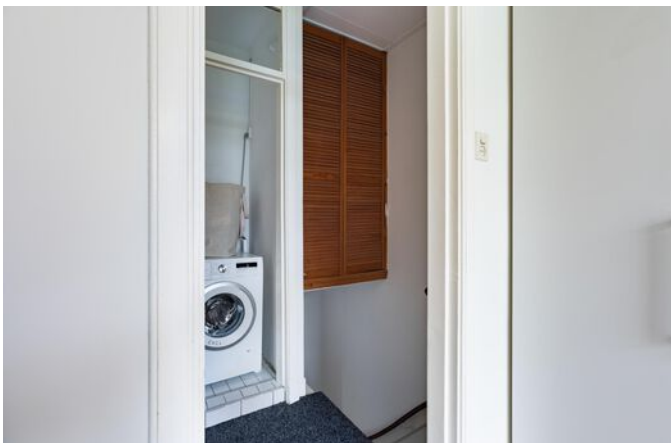




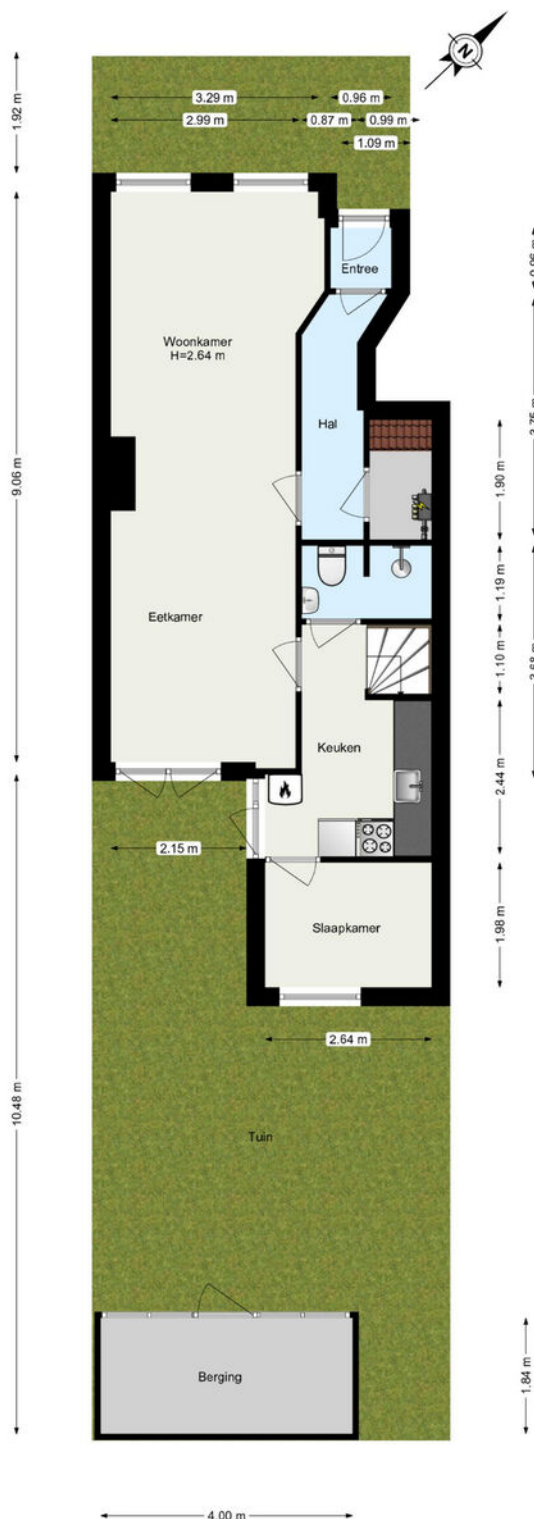




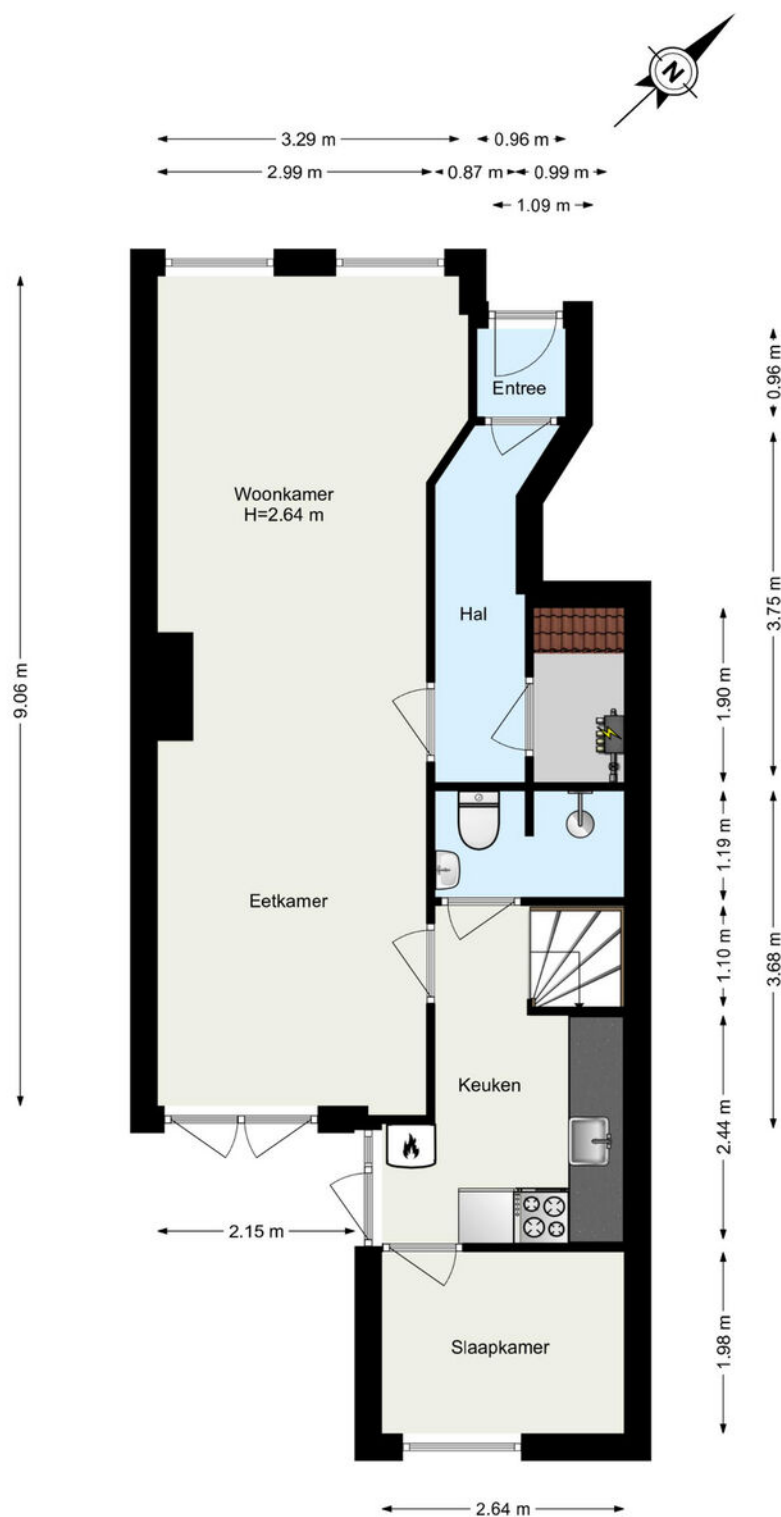




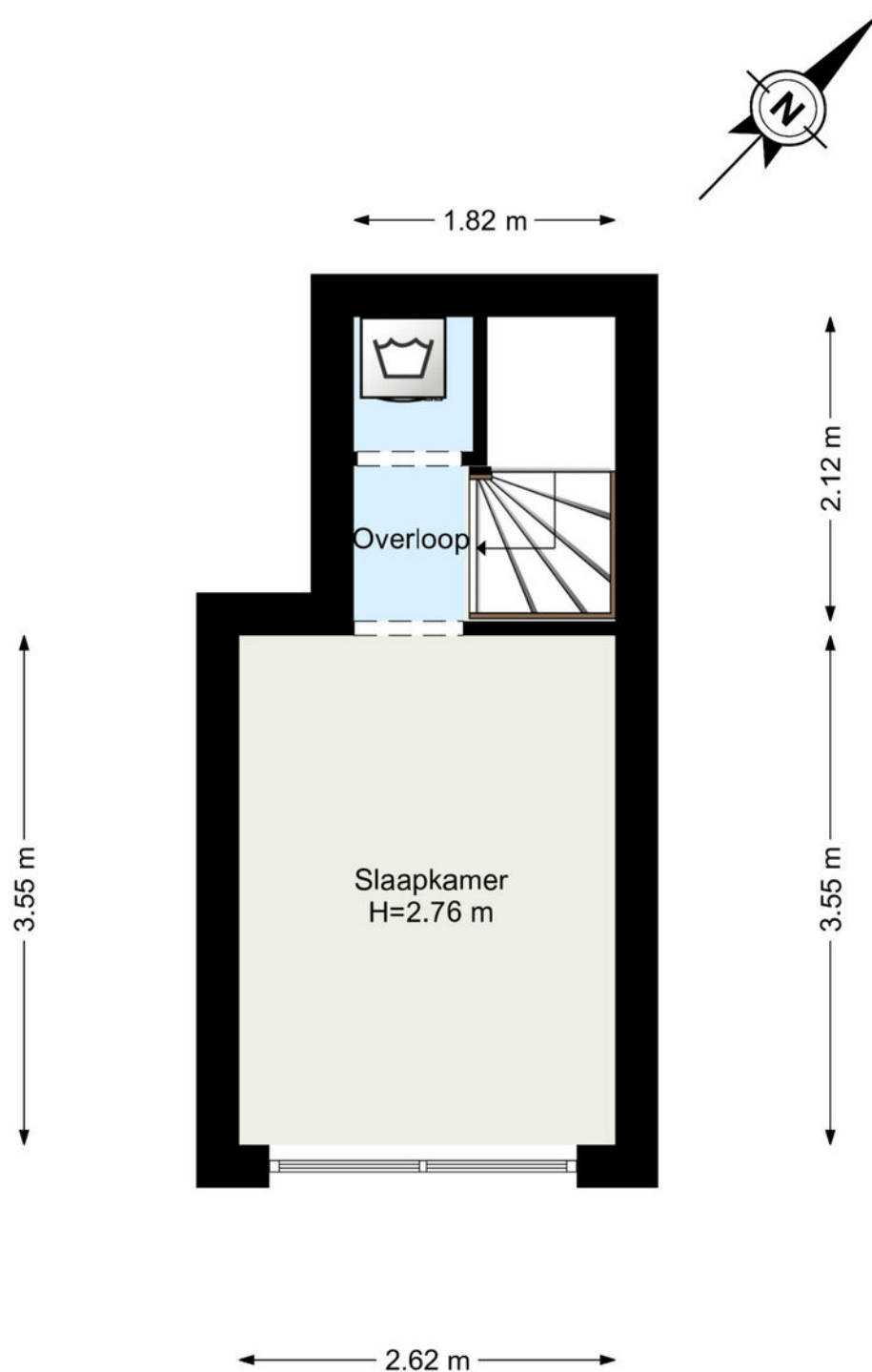
PLATTEGROND



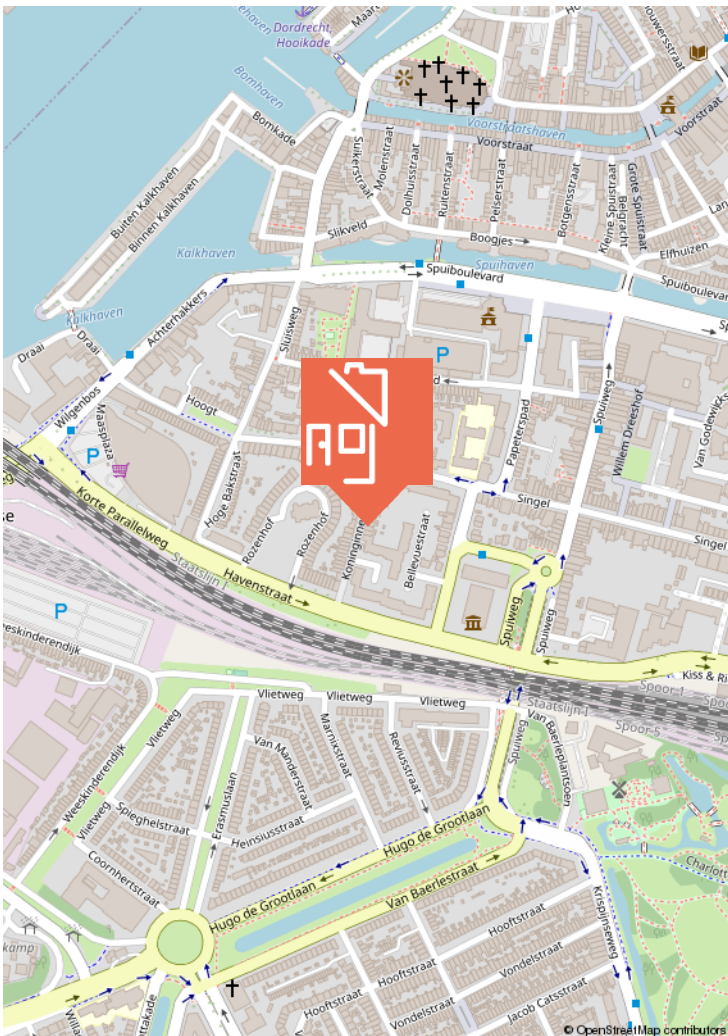
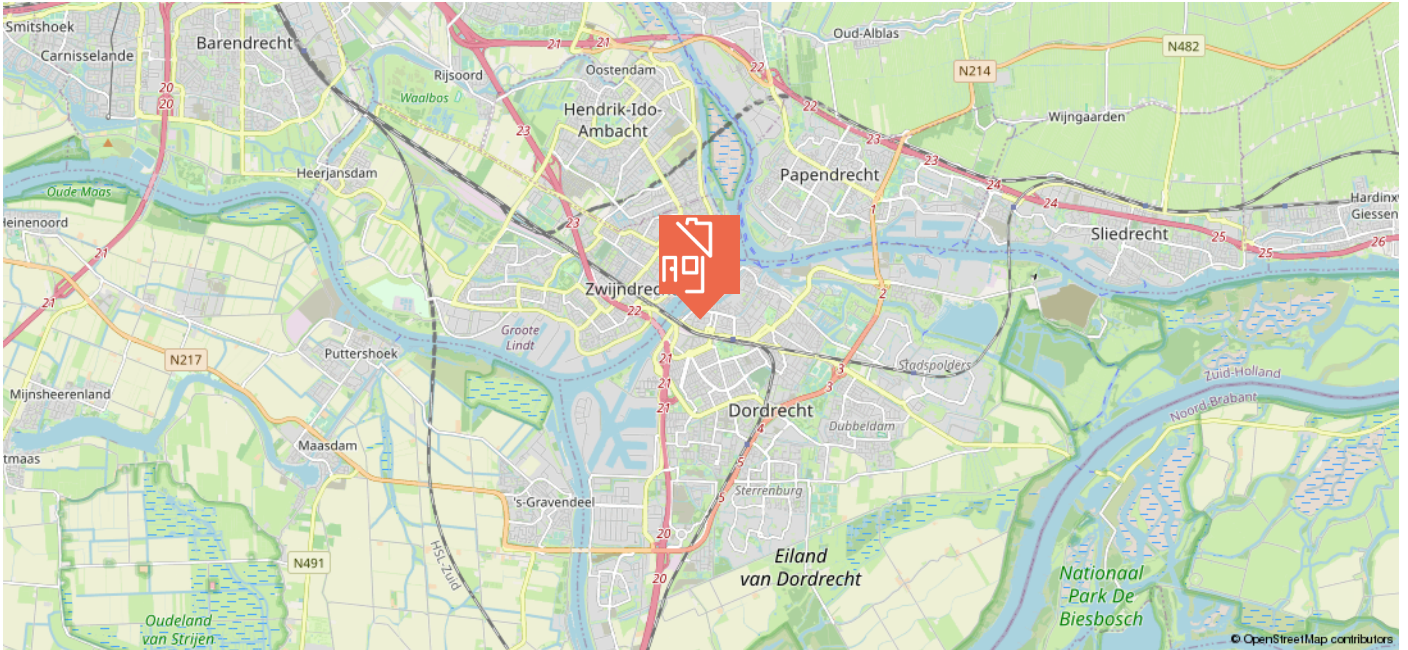
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koninginnestraat36



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5295
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2022
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

