




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

SINGEL 384

3311 HM DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 650.000,- K.K.

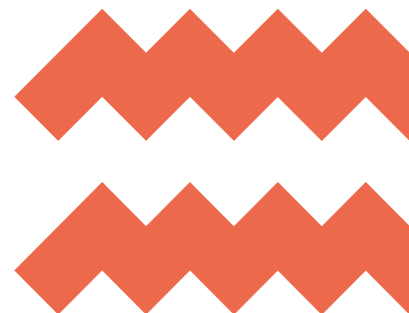


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	207 m ²
Inhoud	763 m ³
Bouwjaar	1928
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Wat een plaatje aan de Singel! Dit KARAKTERISTIEKE pand heeft alles waar je hart sneller van gaat kloppen. Hoge plafonds, glas-in-loodramen en een royale serre met openslaande deuren naar de tuin... Ja, dit is er zo eentje waar je gelijk verliefd op wordt. En dat ALLES aan één van de meest bekende straten van Dordrecht die in de nabije toekomst alleen nog bestemmingsverkeer toelaat. Op loopafstand van de historische binnenstad.

Laten we even binnenkijken: je komt binnen in een stijlvolle hal met terrazzo-tegels en glas-in-lood deuren. De woonkamer? Breed, licht en met een prachtige eikenhouten vloer. Aan de achterkant vind je dé samenkomstplek van het huis: een ruime serre en gezellige keuken met schiereiland en Quooker. Hier komen verjaardagen, borrels en diners écht tot leven!

De achtertuin is voor binnenstadsbegrippen RIANT en heerlijk op het zuiden gelegen. Extra fijn: er is een achterom én een overkapping om fietsen en andere spullen droog te stallen. En alsof dat nog niet genoeg is: op elke verdieping een toilet, luxe toch?!

Wij zijn FAN en nodigen je graag uit voor een kijkje. Wie weet wordt dit jouw droomhuis... Bel snel voor een bezichtiging!

Indeling:

Entree in het portaal met meterkast en toegang tot de hal. Wat gelijk opvalt is het sfeervolle glas in lood.

Meterkast met 9 groepen, dag- en nachtstroom, gasmeter.

In de hal lopen de elementen door in bijvoorbeeld de details van de trap en de wanden van de hal. In de hal is het toilet aanwezig en een grote kelderkast. De kelderkast biedt toegang tot een volledige kelder, wat extra praktische ruimte creëert.

Het toilet is met zorg gerestaureerd, de oude tegeltjes zijn nog aanwezig met een fonteintje en ook hier een terrazzo vloer.

De woonkamer is bijzonder groot met nu aan de voorzijde de zithoek en aan de achterzijde de open keuken en de aangebouwde serre. De kamer is zo groot dat je hem naar eigen inzicht op allerlei manieren kunt indelen. Gehele kamer is voorzien van een eikenhouten vloer (9 mm parket) en stuc wanden. Ook in de woonkamer zijn glas-in-lood ramen voorzien van dubbelglas aanwezig.

De open keuken met schiereiland vormt het hart van de kamer. De keuken is voorzien van een combi Quooker, 1,5 spoelbak, oven, 6 pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw, vaatwasser en losse koelkast met vriezer van Smeg (past super bij de keuken en is ter overname). Het geheel is afgewerkt met een getrommeld en gebrand hardstenen blad met dikke gefrijnde rand.

Zowel vanuit de keuken als vanuit de serre is de tuin bereikbaar. Een heerlijke stadstuin MET eigen achterom en een flinke berging met overkapping. De tuin beschikt over veel privacy.



Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde van de woning met houten vloer, eigen wastafel en glas-in-lood ramen.

Daarnaast (aan de voorzijde) is een fijne wasruimte gecreëerd met genoeg ruimte voor alle wasapparatuur. Ook deze beschikt weer over deels glas-in-loodramen.

Slaapkamer 2, deze is gelegen aan de achterzijde van de woning, ook hier een houten vloer en openslaande deuren naar het balkon.

Heerlijk grote badkamer met enorme inloopdouche en regendouche, bad (beide met thermostaatkraan), Bad met dubbele wastafel en verlaagd plafond met spots.

Het toilet is apart aanwezig op de overloop.

Tweede verdieping:

Overloop met wederom een vaste trap dit keer naar de bergzolder.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning met dakkapel en wanden met behang, de laminaatvloer is in 2024 nieuw gelegd.

Slaapkamer 4, ook gelegen aan de voorzijde met vaste kast, dakkapel, wanden met behang en laminaat vloer.

Slaapkamer 5, deze grote en pandbrede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde met vaste kasten onder schuin dak en vaste kledingkasten.

Wat een luxe! Deze verdieping heeft een eigen badkamer EN apart eigen toilet!

Badkamer met 1/4 ronde douchehoek/ stoomcabine, waskom en meubel. In een aparte ruimte van de badkamer is de CV ketel weggewerkt (merk Vaillant, bouwjaar 2022).

Toilet met fonteintje en geheel betegelde wanden.

Bergzolder:

Hoe fijn is het om een enorme bergzolder te hebben (met dakraam en opstelling mechanische ventilatie voor de badkamer op de eerste verdieping). Al de kerstspullen, klus spullen, wintersport benodigdheden.....alles past hier prima in. Het zou zelfs een extra slaapkamer kunnen zijn!

Wist je dat:

Dit pand vroeger gebruikt is voor een begeleid wonen project van een stichting? Er zaten maar liefst 12 kamers in en het pand was aan verbouwing toe. De huidige eigenaren hebben het pand met veel zorg gerenoveerd en oude details teruggebracht mede door de buurpanden als voorbeeld te bekijken.

De gemeente is druk bezig met nieuwe plannen voor deze omgeving waardoor in de komende jaren deze straat autoluw gaat worden! Een maquette hiervan staat in het stadskantoor en op de website. Link naar de site:https://cms.dordrecht.nl/Inwoners/Overzicht_Inwoners/Projecten/Ontwikkeling/

We_bouwen_aan_de_nieuwe_spuiboulevard/groene_en_autoluwe_spuiboulevard. Hierdoor ontstaat er minder verkeersdruk en een veel groener en mooier aanzicht. In ons



Algemeen:

Schilderwerk buitenzijde is in keurige staat en helemaal in eigen beheer (en met veel liefde) 3 jaar geleden volledig uitgevoerd en 6 maanden terug zijn alle liggende delen opnieuw gedaan. De schuine kap is geïsoleerd met glaswol van binnenuit 2006, dakkapellen vanbinnen uit 2006. Ook zijn de dakkapellen voorzien van nieuw zink. De uitbouw op de begane grond heeft in 2021 een nieuwe dakbedekking gekregen.

Oven en kraan 2007 geplaatst, vaatwasser is veel nieuwer (jaartal helaas niet bekend).

Er is een eindrapportage monitoringsplan aanwezig van 2006 en daarnaast een in november 2024 uitgevoerde inspectie door Bouwtechno Keuring Nederland.

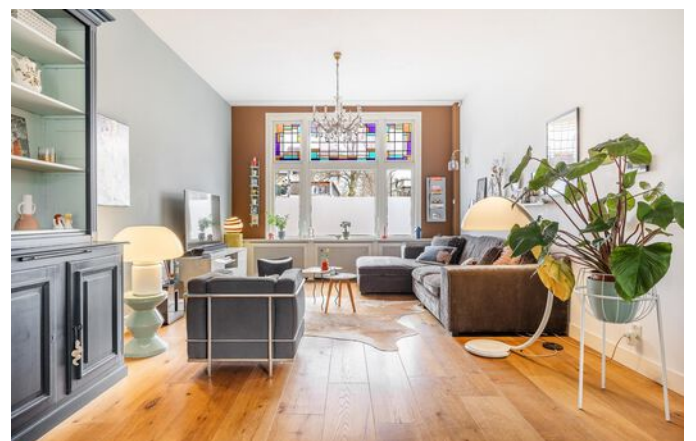
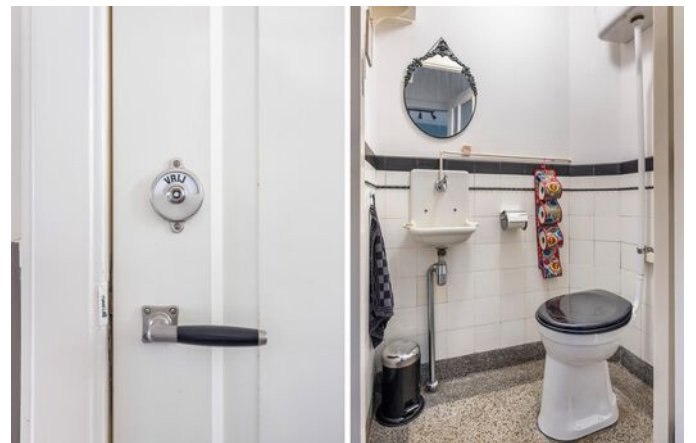
Oplevering in overleg.

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.





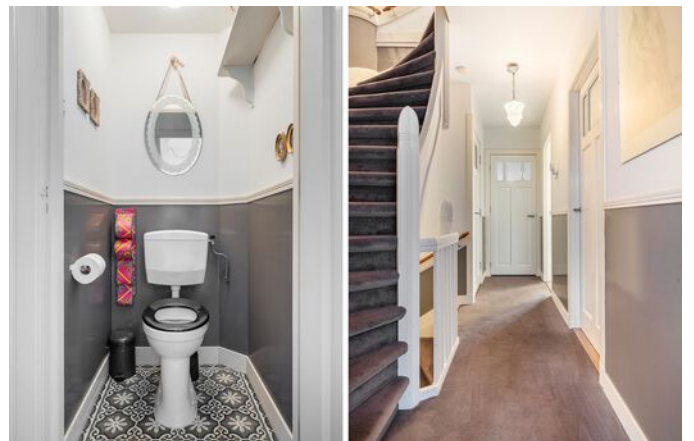




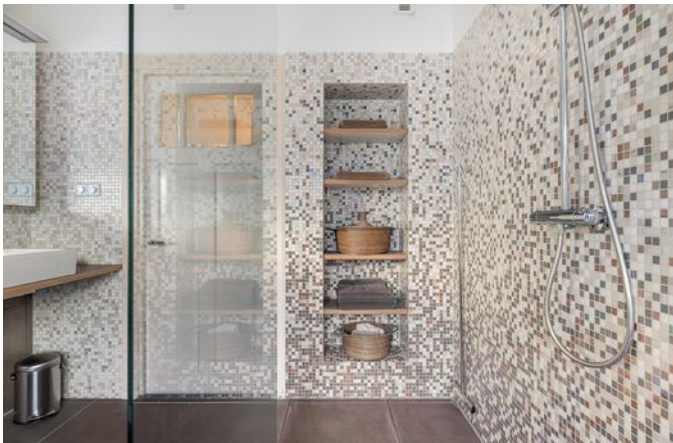
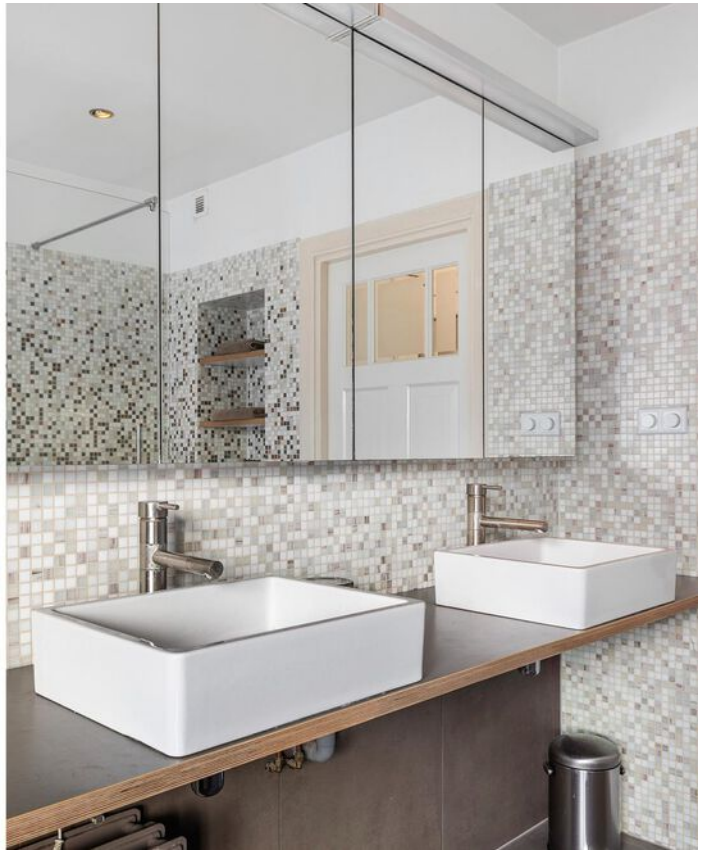


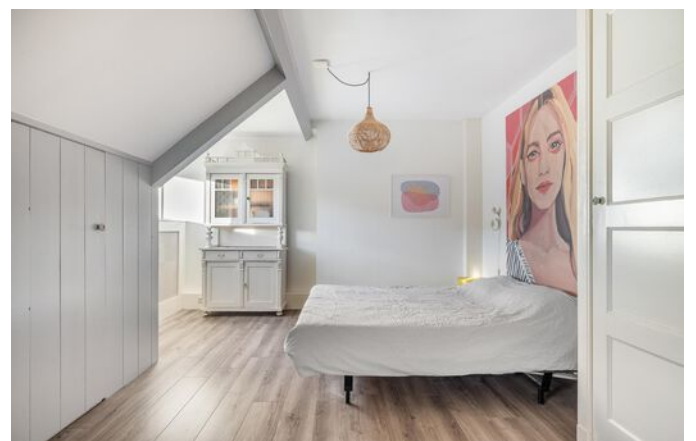


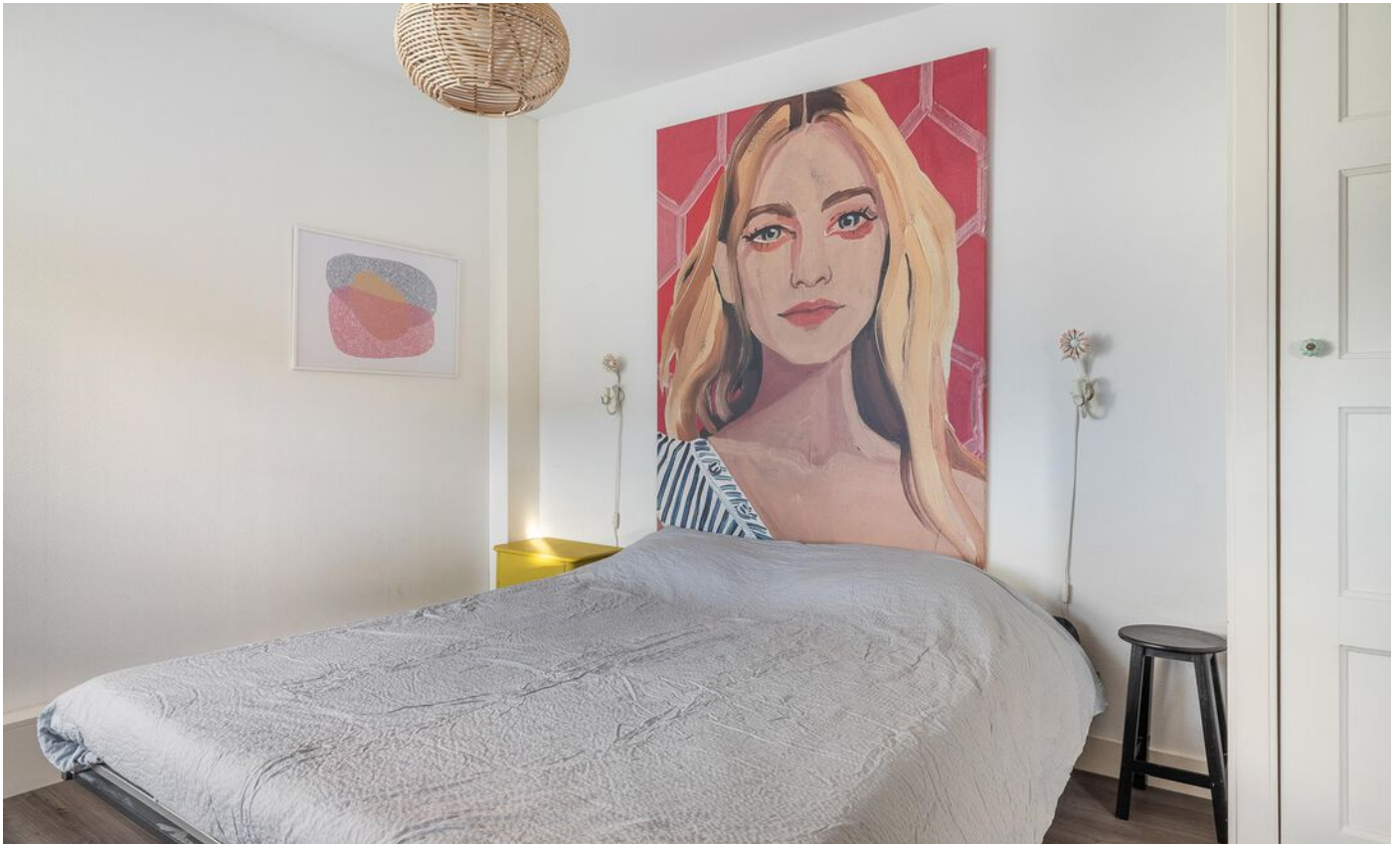








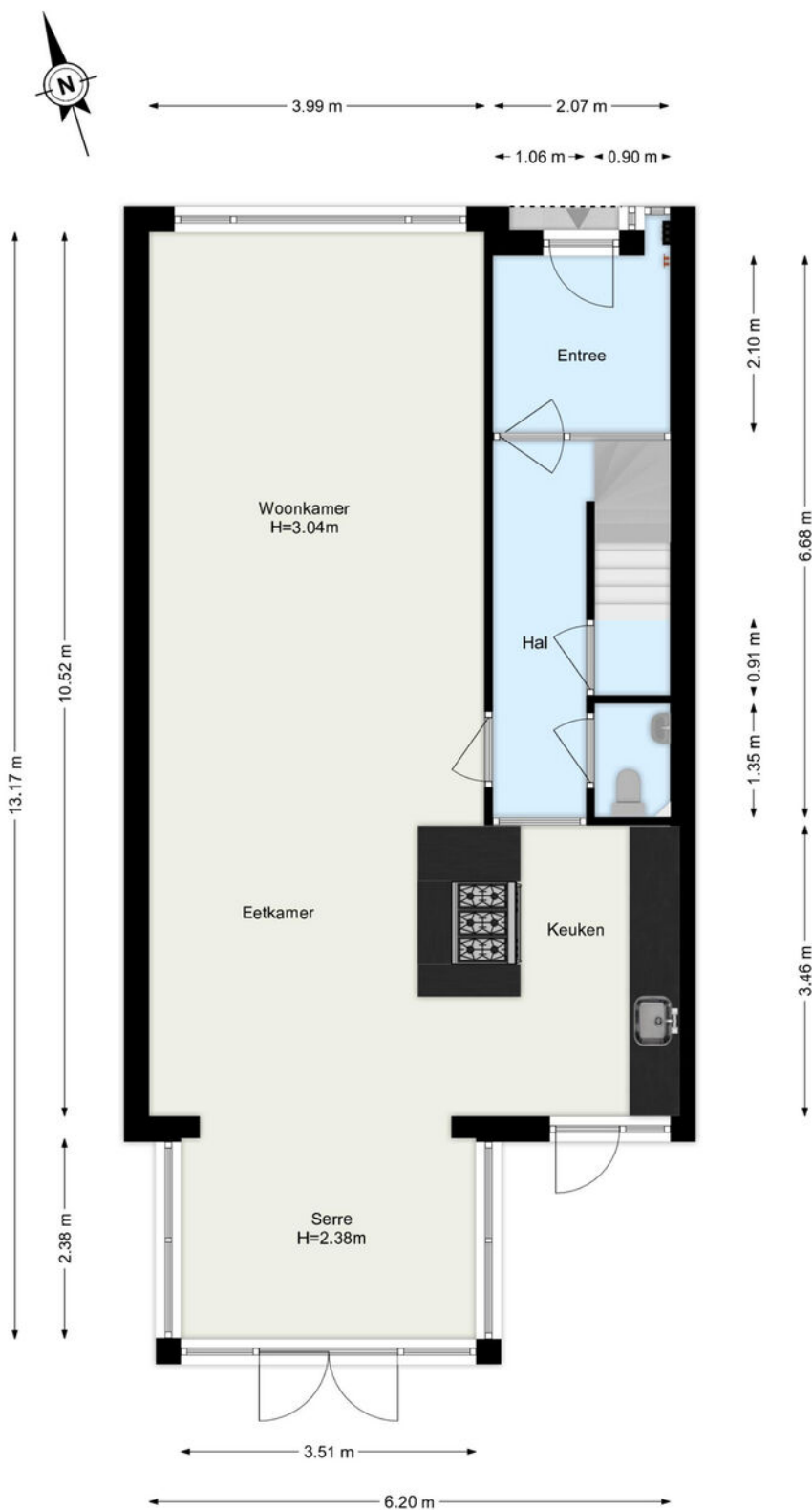








PLATTEGROND



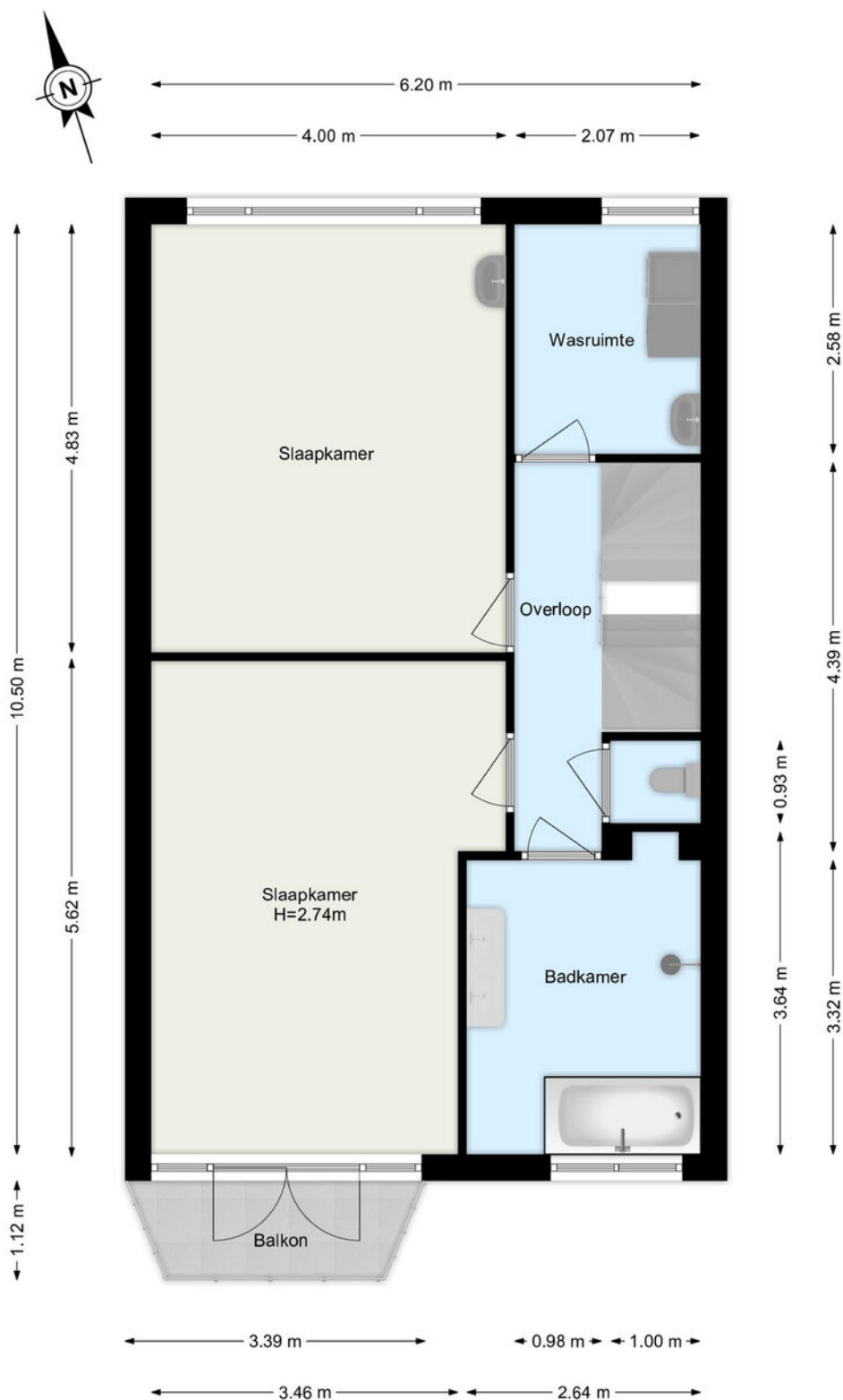
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



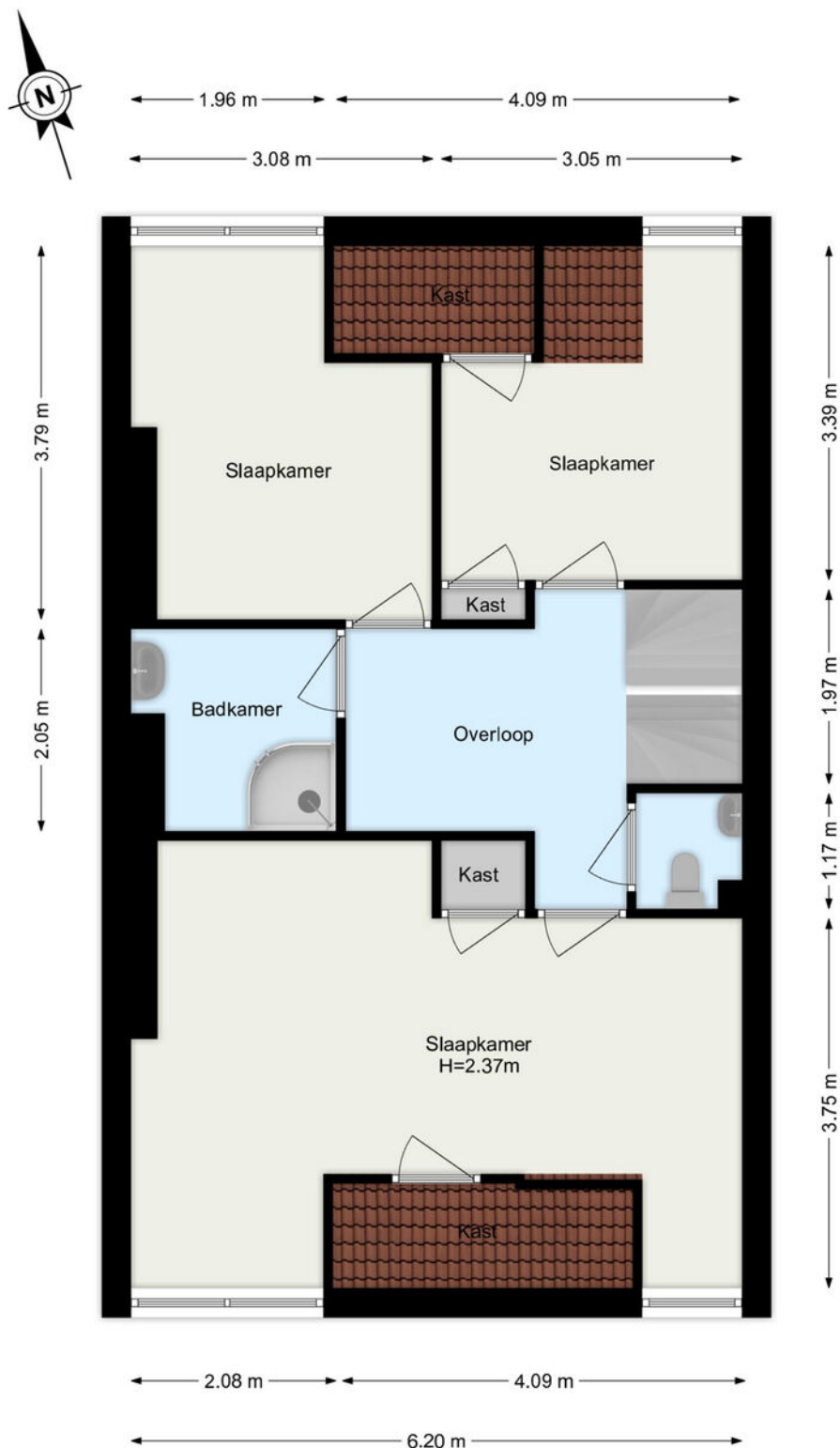
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

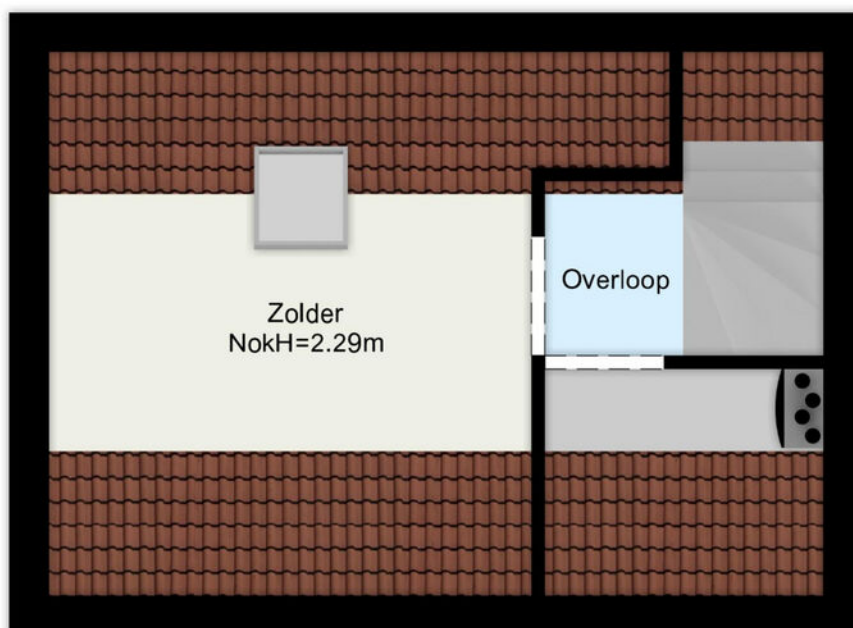
PLATTEGROND



5.84 m

1.06 m

4.10 m



0.86 m

2.27 m

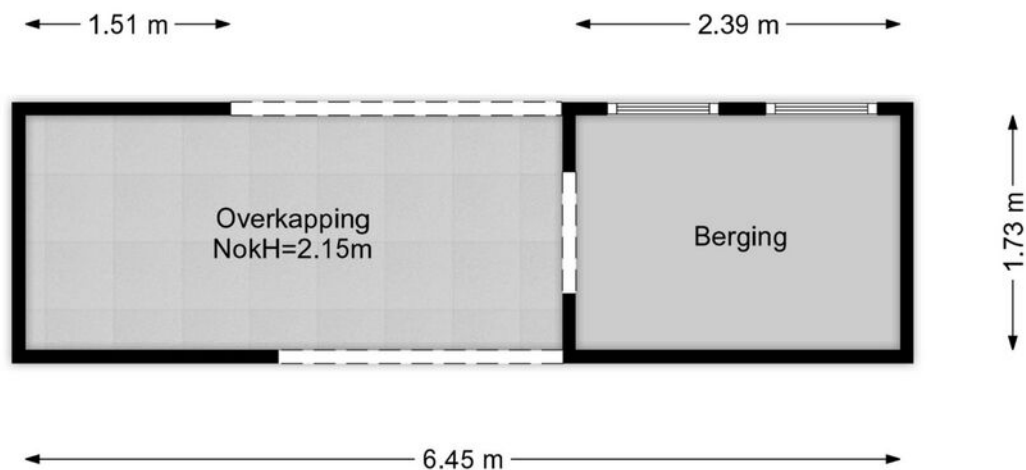
3.13 m

1.71 m

3.64 m 2.10 m

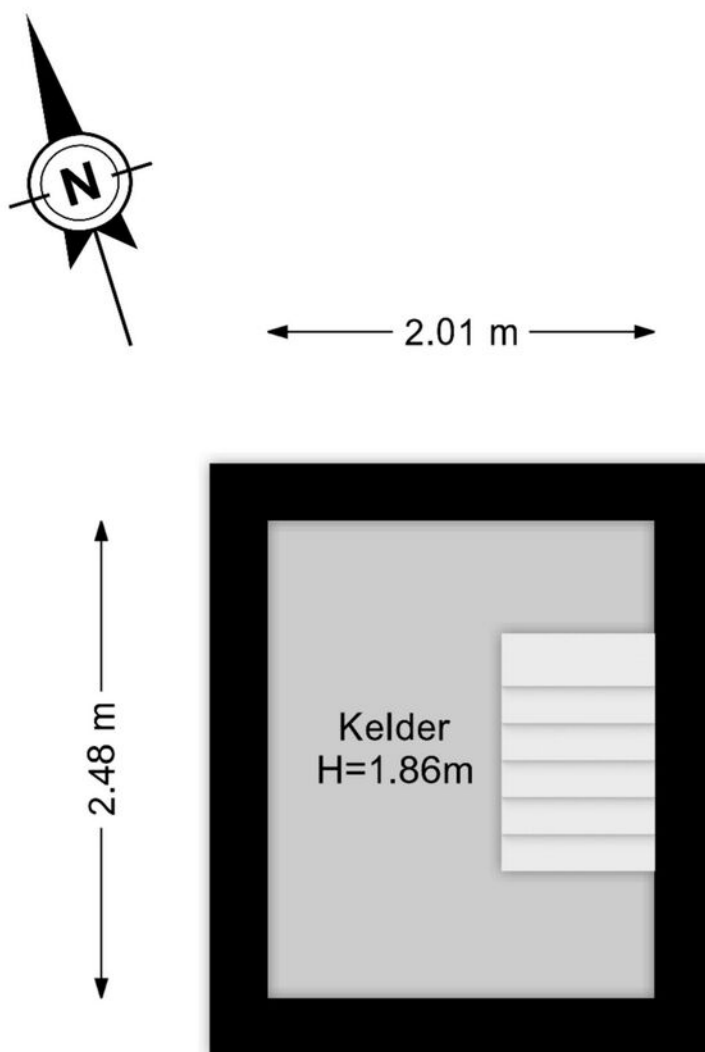
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



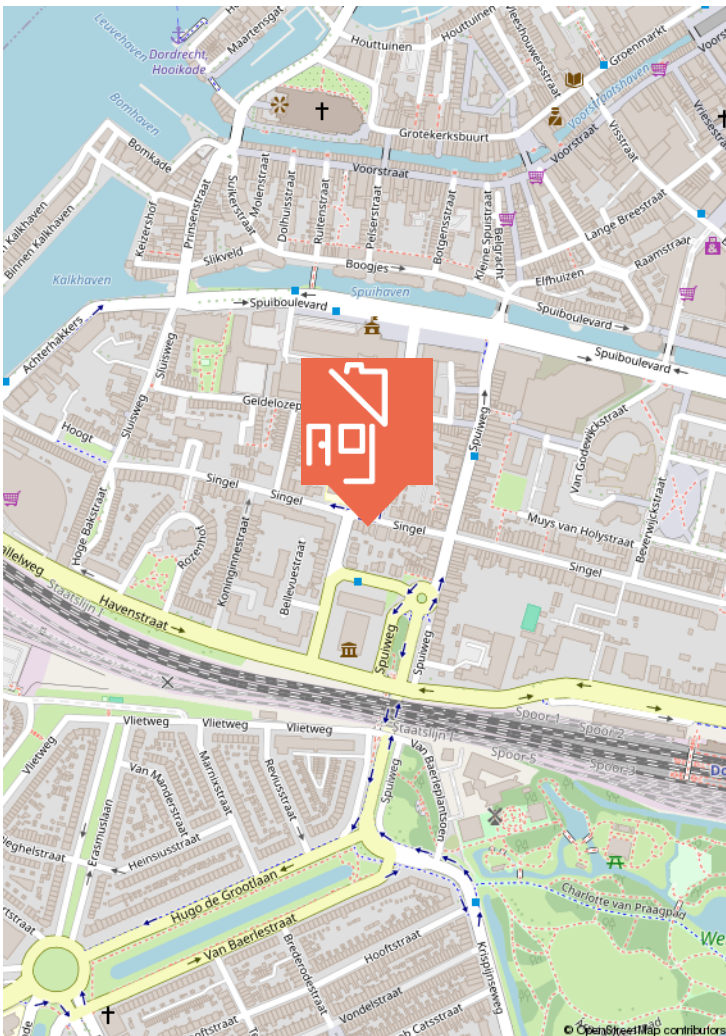
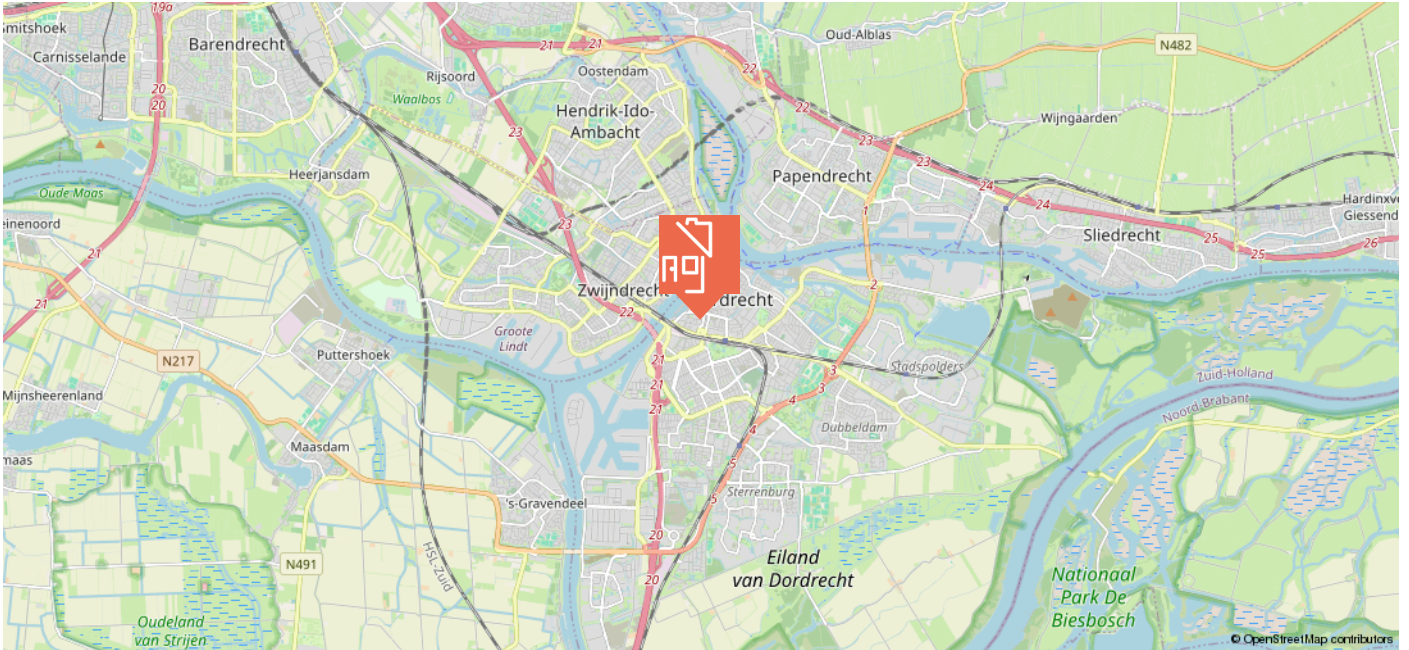
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

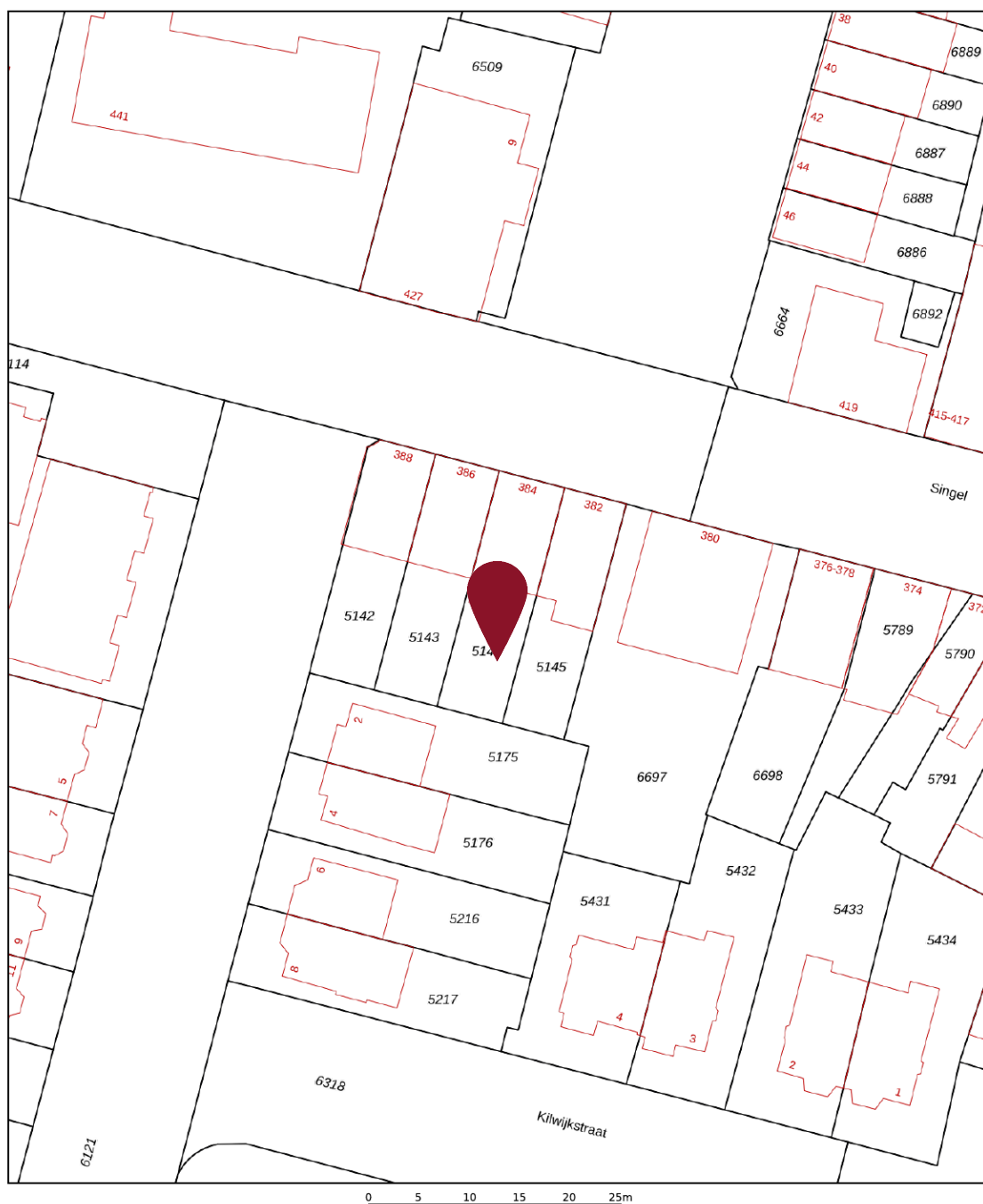
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5144	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 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

