



ieder
huis,
eigen
verhaal

VREDENBURG 19

3328 DG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 319.500,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	92 m ²
Inhoud	317 m ³
Bouwjaar	1977
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	balkon op het zuiden
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Gelegen aan de Vredenburg in de wijk Sterrenburg mogen wij deze gezellige maisonnette woning op de derde en vierde verdieping aanbieden. Met maar liefst 92 m² woonoppervlakte biedt dit appartement meer dan genoeg ruimte aan stellen en jonge gezinnen.

In 2019 is het appartement gemoderniseerd met onder andere een nieuwe badkamer, toilet en in 2021 een nieuwe vloer op de woonverdieping. Het royale balkon aangrenzend aan de woonkamer is niet alleen heerlijk zonnig, maar biedt ook nog eens een prachtig uitzicht over de polder. Op de slaapverdieping bevinden zich 3 slaapkamers, de moderne badkamer met zowel een ligbad als douche en een handige wasruimte. Om dit alles af te maken beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats in de parkeergarage van het complex, hier bevindt zich tevens de berging van het appartement.

Zie jij het al helemaal zitten om hier te wonen? Reageer snel en wie weet woon jij dit voorjaar al aan de Vredenburg!

Indeling:

Entree op de 2e verdieping van het complex. Trapopgang naar de woonverdieping.

1e verdieping:

Afsluitbare hal met meterkast (9 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel), ruime bergkast. De lange wand is afgewerkt met houten latten.

Toilet (volledig betegeld) met fontein.

Woonkamer aan achterzijde met schuifpui naar het balkon. De woonkamer is in 2021 voorzien van een mooie PVC-visgraatvloer, deze beschikt over vloerverwarming. Een wand is afgewerkt met moderne akoestische lattenpanelen, de andere wanden zijn afgewerkt met spagtelputz. Achterin de woonkamer bevindt zich een vaste kast.

De keuken is gelegen aan de voorzijde. Deze is in U-vorm opgesteld en voorzien van een 5-pit gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven (in 2022 vernieuwd) en een koel/vriescombinatie (in 2021 vernieuwd).

Het royale balkon is gelegen op het zuiden en biedt een prachtig uitzicht over de polder grenzend aan de wijk. Het balkon is voorzien van vlonderpanelen op vloer en deels op de wanden, een vaste kast met buitenkraan en vaste plantenbakken.

2e verdieping:

Overloop, vaste kast met opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2011), extra bergruimte boven trapopgang.

Ruime slaapkamer aan achterzijde met deur naar het balkon bij deze verdieping. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spagtelputz wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde, eveneens met deur naar het balkon. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spagtelputz wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, met toegang tot de wasruimte met aansluiting voor de wasmachine. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk en spagtelputz wandafwerking.



De badkamer is in 2019 vernieuwd en vergroot. Deze prachtige badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, douchehoek met thermostaatkraan, dubbele wastafel in meubel, spiegel met verlichting, toilet, vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Onderbouw:

In de onderbouw onder het complex bevindt zich de privé-parkeergarage. Hier beschikt het appartement over een eigen parkeerplek en eigen berging.

Algemeen:

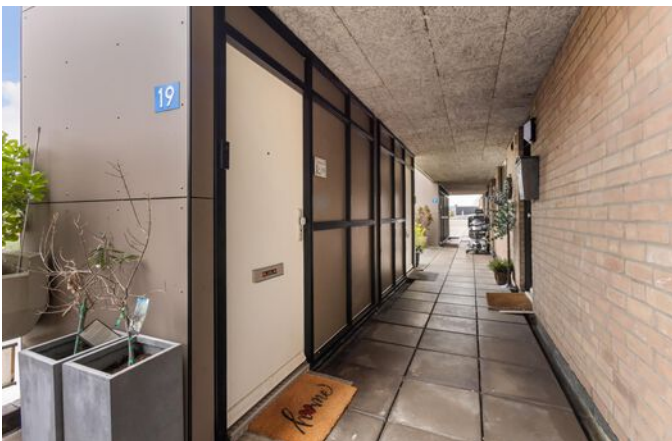
- Gezellige maisonnette-woning met 3 slaapkamers, een ruime woonverdieping en een heerlijk zonnig balkon op het zuiden.
- Centraal gelegen in Sterrenburg, op korte afstand van het winkelcentrum, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen.
- Het appartement is in 2019 flink onder handen genomen en voorzien van een nieuwe badkamer, toilet, nieuwe vloer op woonverdieping met vloerverwarming en nieuwe binnendeuren op de slaapverdieping.
- Appartement beschikt over een eigen parkeerplaats en berging in de parkeergarage.
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage €222,80 per maand.
- Recent is het schilderwerk uitgevoerd en het dakleer van het balkon vernieuwd.
- Oplevering in overleg, voorkeur half 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.



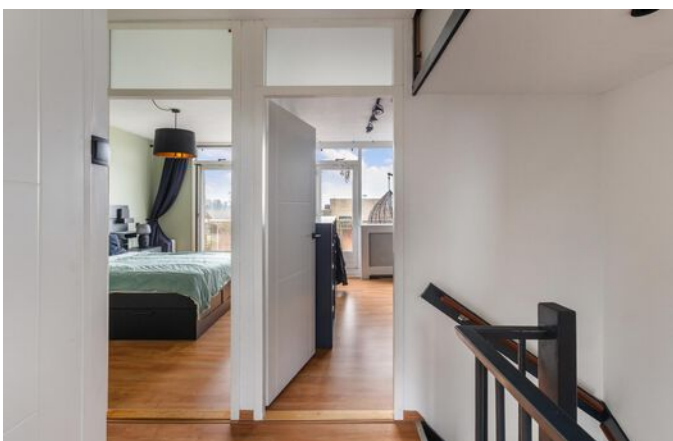




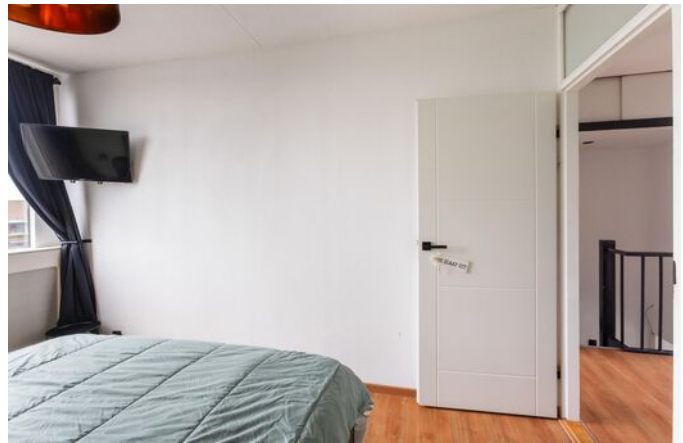






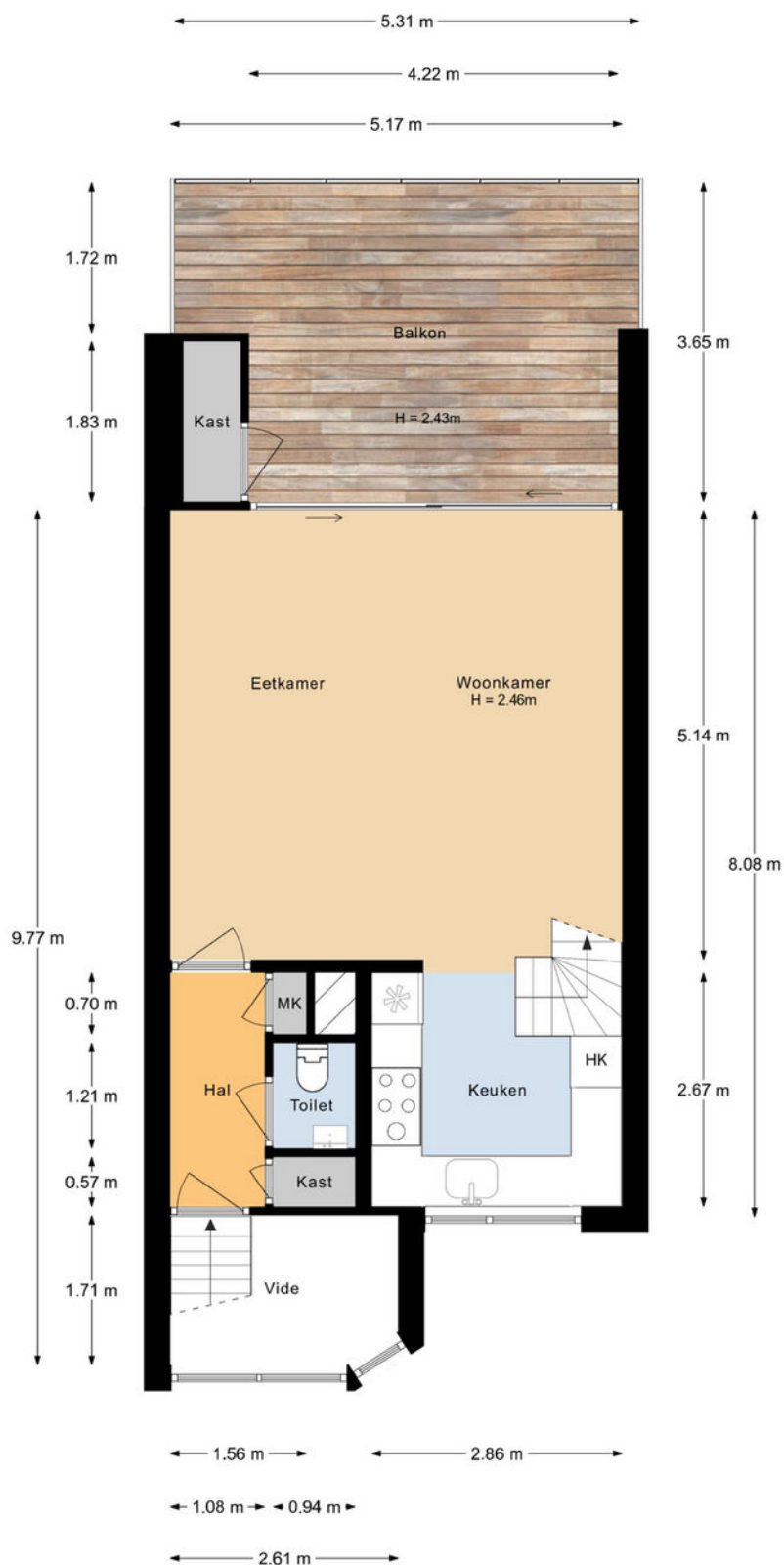






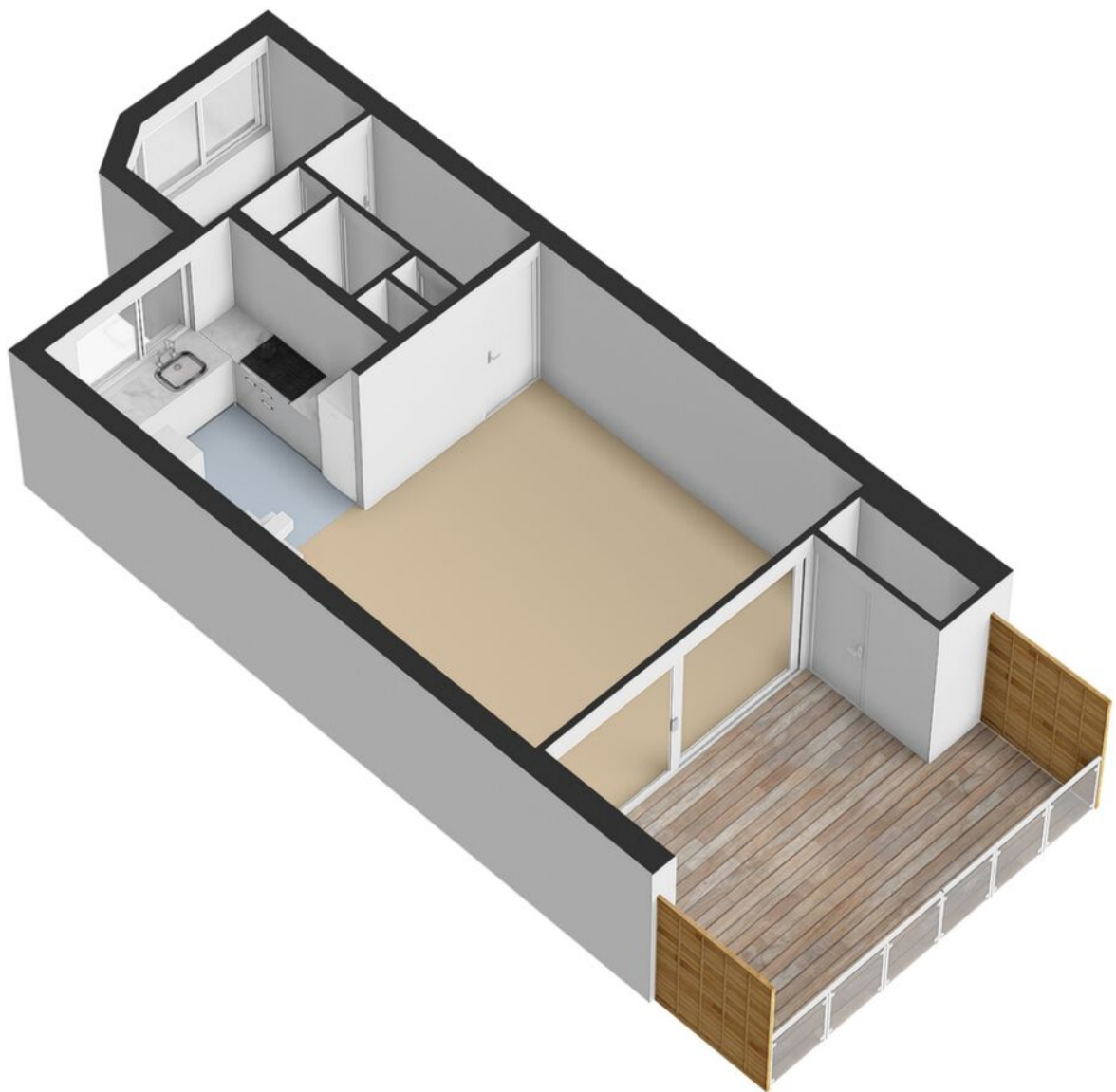


PLATTEGROND

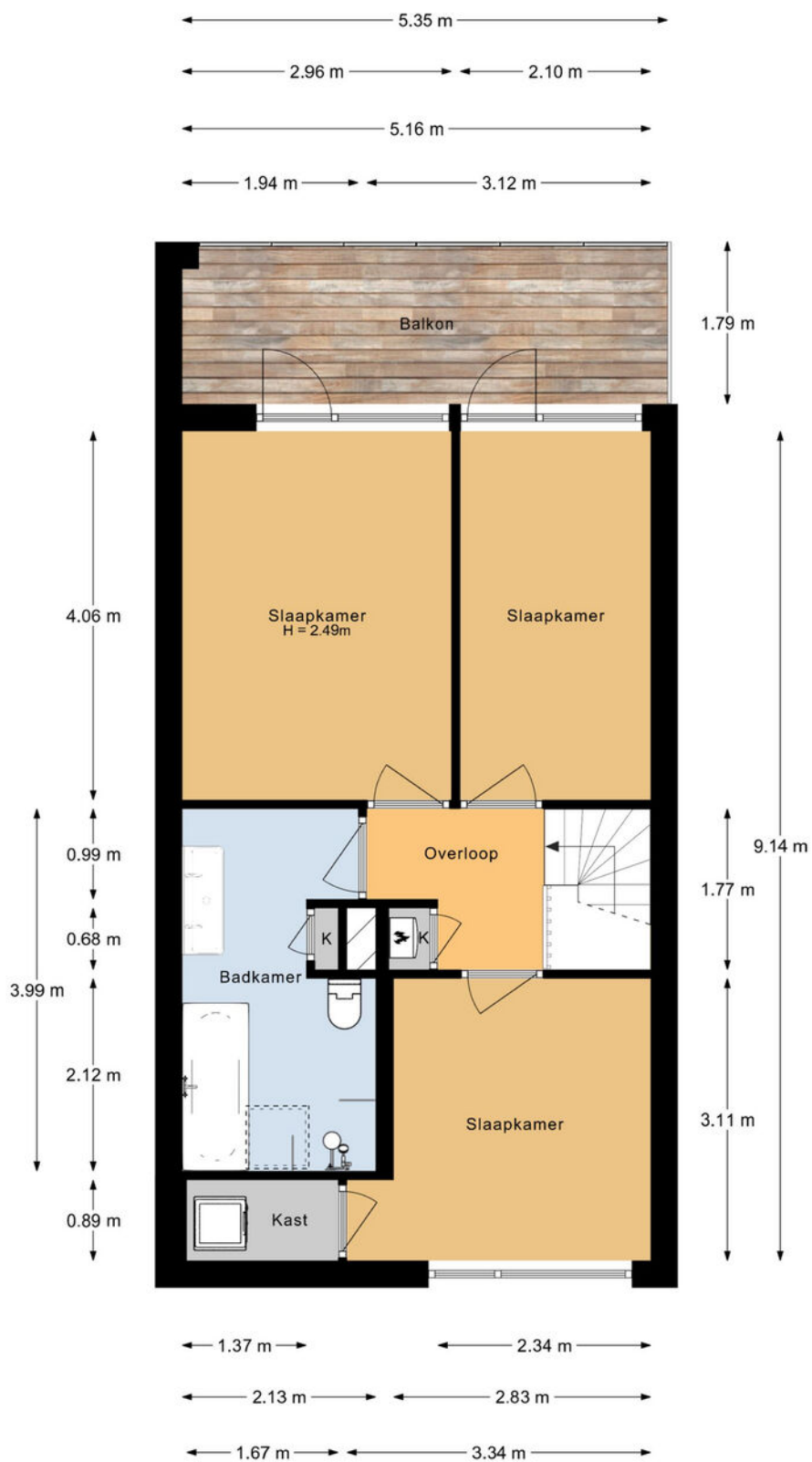


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

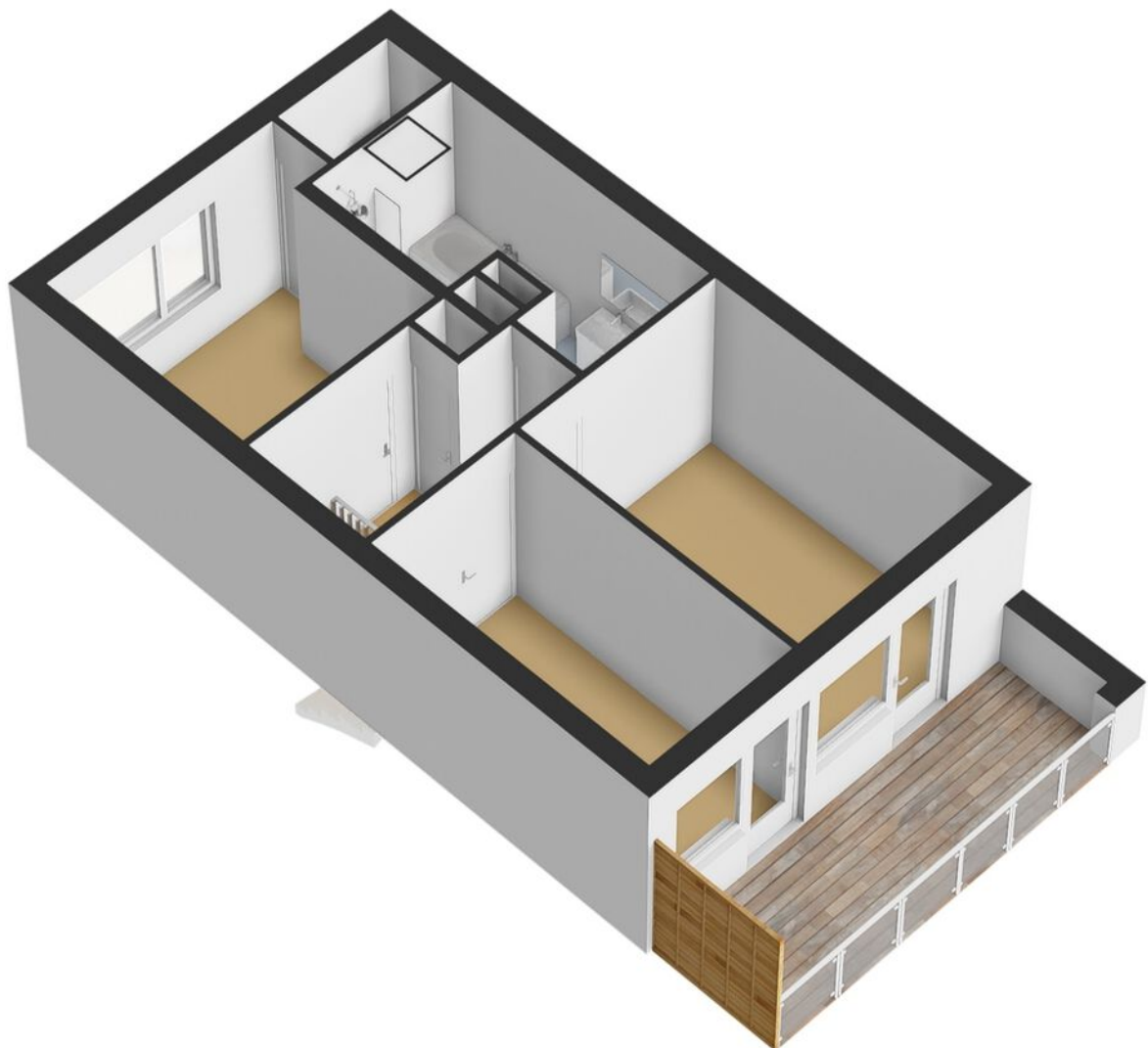


PLATTEGROND

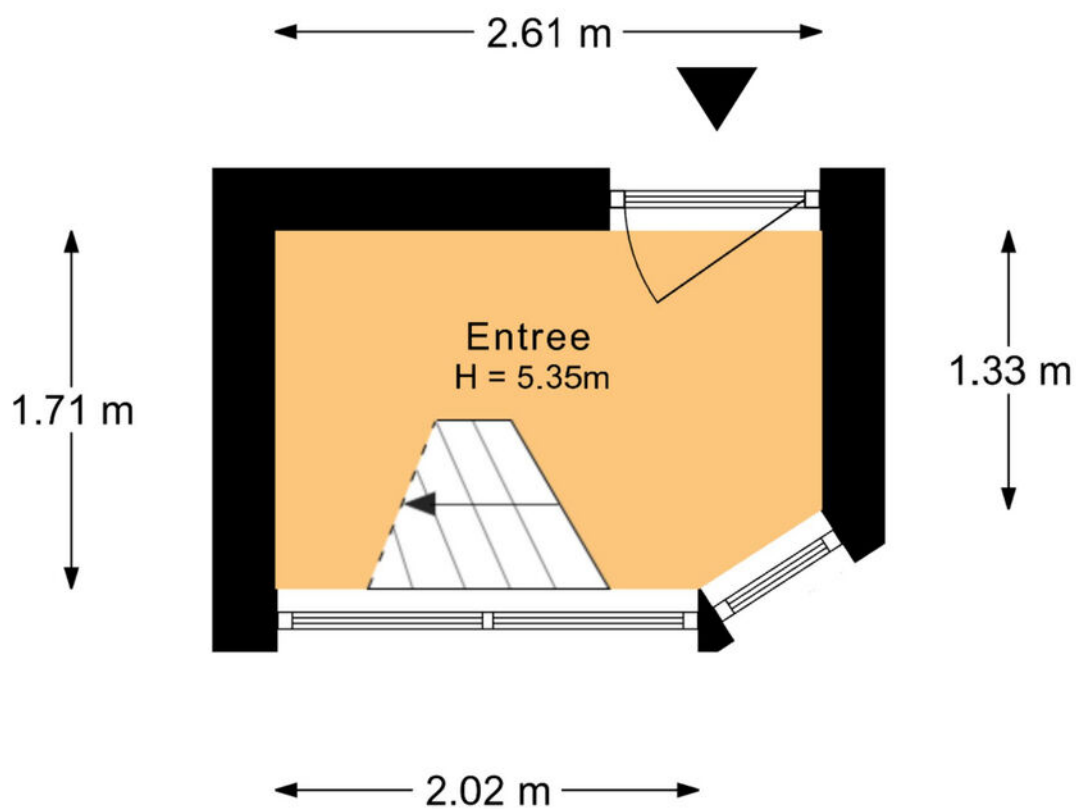


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

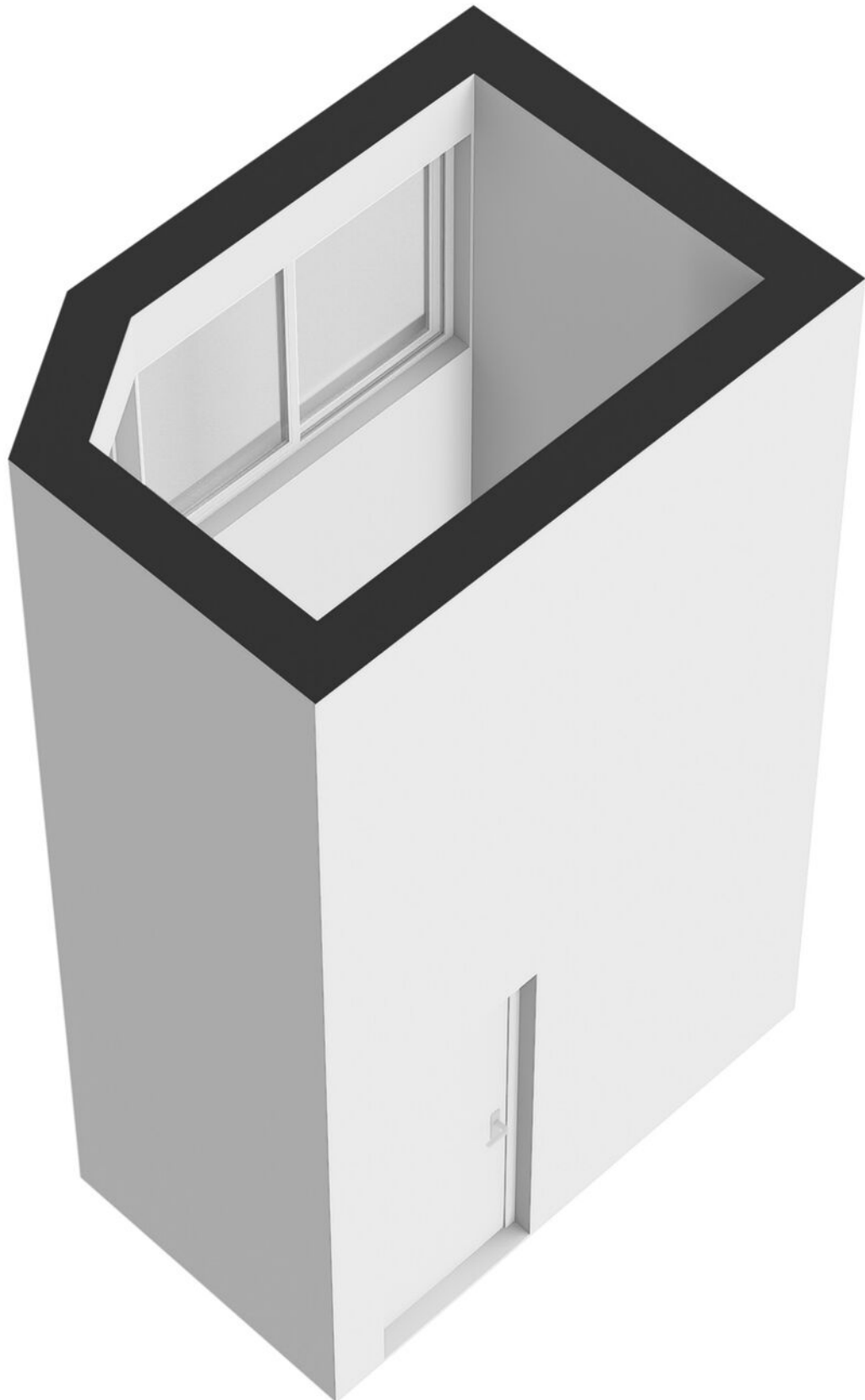


PLATTEGROND



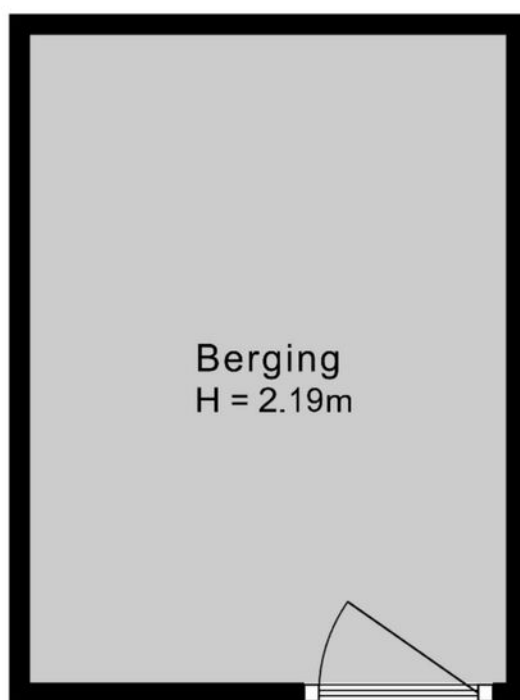
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

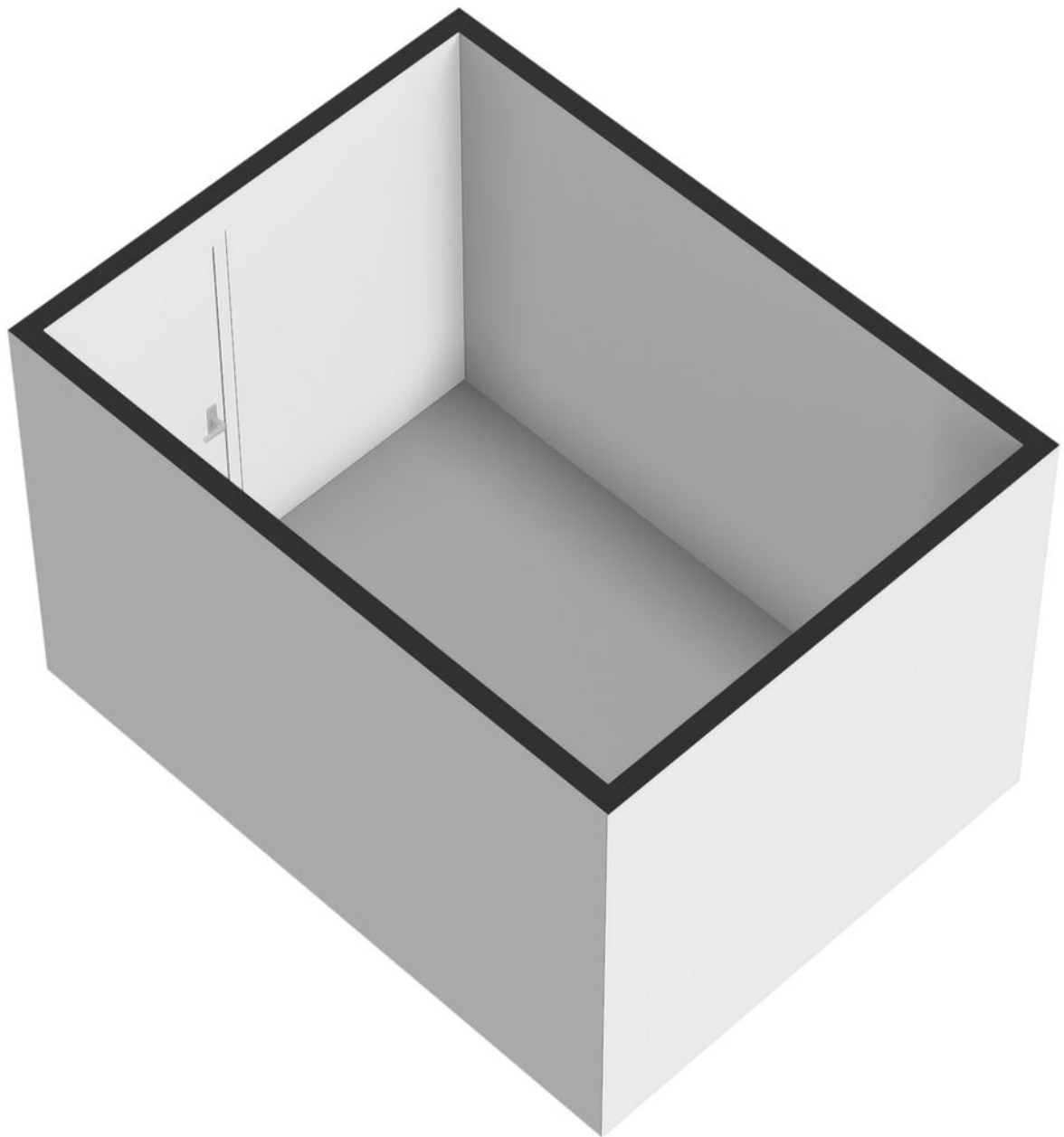
← 2.27 m →



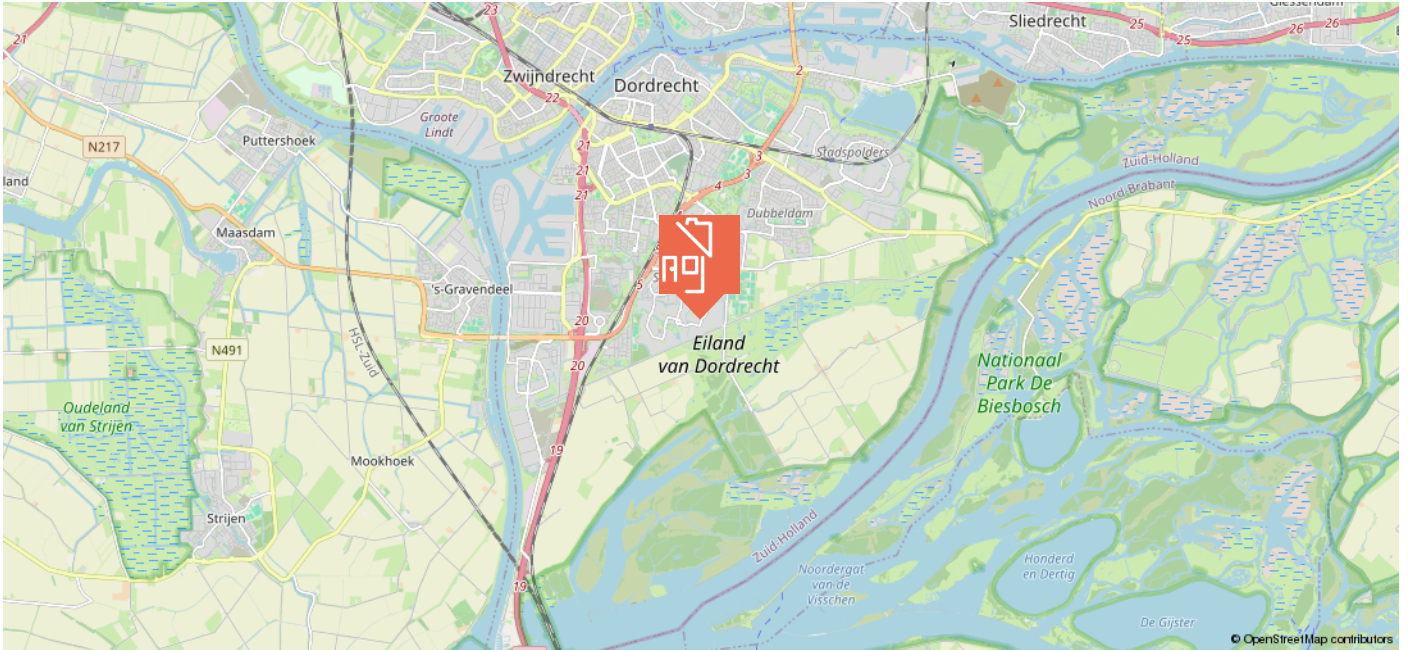
↑
3.09 m
↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie Q Perceel 2995	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 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

