



ieder
huis,
eigen
verhaal

GROTE MARKT 83

3311 BH DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 289.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	84 m ²
Inhoud	255 m ³
Bouwjaar	1967
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	blokverwarming
Warm water	centrale voorziening
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Op zoek naar een ruim appartement gelegen in de historische binnenstad van Dordrecht? Stop met zoeken, want wij hebben hem gevonden!

Dit heerlijk lichte appartement is gelegen aan de Grote Markt, midden in het centrum van Dordrecht. Het appartement beschikt over een ruime woonkamer met eetkamer en-suite, twee fijne slaapkamers en een prachtige, in 2021 vernieuwde keuken die van alle gemakken voorzien is. Tevens is het gehele appartement in 2021 voorzien van een nieuwe laminaatvloer en is de meterkast vernieuwd. En vergeet het balkon gelegen op het zuidwesten niet, die is ook zeker de moeite waard! Ook ideaal is de grote parkeerplaats voor de deur, daar is altijd wel een plekje te vinden.

De huidige eigenaar heeft hier heel wat jaartjes met veel plezier gewoond en is nu op zoek naar iemand die hier net zo'n fijne tijd gaat beleven. Zie jij het helemaal zitten om hier je intrek te nemen en de bruisende binnenstad te gaan ontdekken? Neem snel contact op en we laten deze parel graag aan je zien!

Indeling:

Via een afgesloten deur bereik je de centrale hal met de brievenbussen en bellentableau. Vanuit de hal toegang tot het trappenhuis, de lift en de bijbehorende bergingen.

1e verdieping:

Entree met meterkast (in 2021 vernieuwd, 7 groepen + dubbele groep, 2 aardlekschakelaars).

Hal met vaste bergkast en toegang tot alle vertrekken.

Toilet (half betegeld) met fontein.

Ruime woonkamer met eetkamer en-suite. Door de grote raampartijen is deze ruimte heerlijk licht te noemen. De woonkamer is voorzien van een mooie laminaatvloer (in 2021 vernieuwd), stucwerk wandafwerking, een vaste

kast en een zonnescherf (handmatig bedienbaar).

Middels een schuifdeur is de naastgelegen eetkamer bereikbaar, deze ruimte zou ook goed kunnen worden gebruikt als bijvoorbeeld een thuishokantoor. Deze ruimte is eveneens voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wandafwerking en een vaste kast. Vanuit deze kamer is tevens het zonnige balkon begaanbaar.

De aparte keukenruimte is gelegen aan de galerijzijde. Eind 2021 is een prachtige keuken in hoekopstelling geplaatst, strak en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt de keuken over een 4-pit inductie kookplaat, oven, koelkast, vriezer, Quooker-kraan, een composiet werkblad en lekker veel bergruimte. Zelfs de wasaansluiting is heel praktisch weggewerkt in de keukenopstelling!

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van vaste kasten, een laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde, eveneens voorzien van een laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Badkamer (half betegeld) met wastafelmeubel, spiegel en een inloopdouche.

In de onderbouw beschikt het appartement over een eigen berging van 7 m².

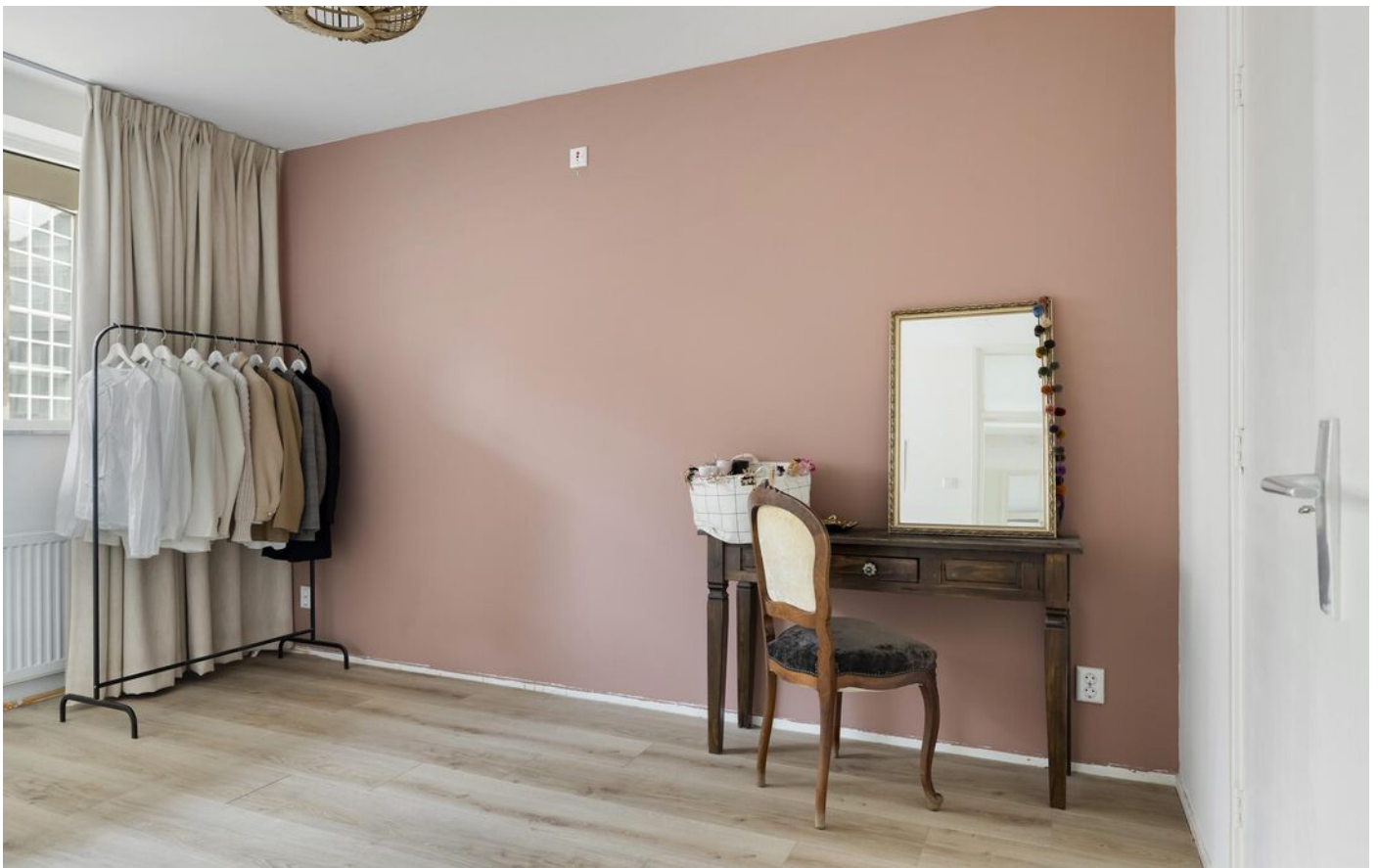


Algemeen:

- Goed onderhouden 3-kamer appartement, centraal gelegen aan de Grote markt in de historische binnenstad van Dordrecht.
- In 2021 is de keuken gemoderniseerd, de meterkast vernieuwd en het appartement voorzien van een nieuwe laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.
- Het appartement is voorzien van blokverwarming, hiervoor betaalt eigenares momenteel een voorschot van €90,- per maand.
- Actieve VvE, de bijdrage is €310 per maand.
- Parkeervergunning kan via de gemeente worden aangevraagd, deze kost €70 per half jaar.
- Oplevering in overleg, voorkeur eind april.

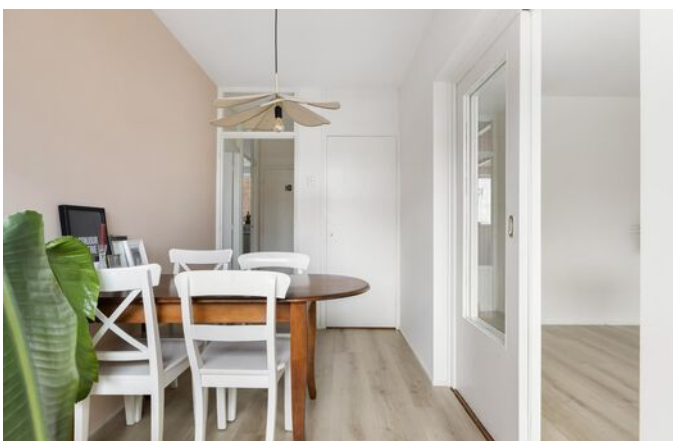
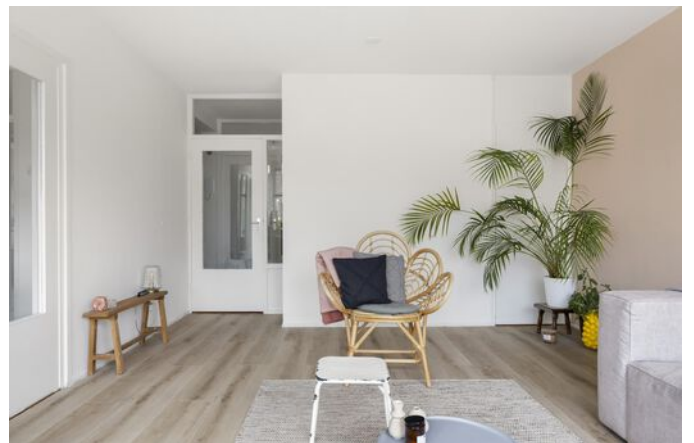
Disclaimer: De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

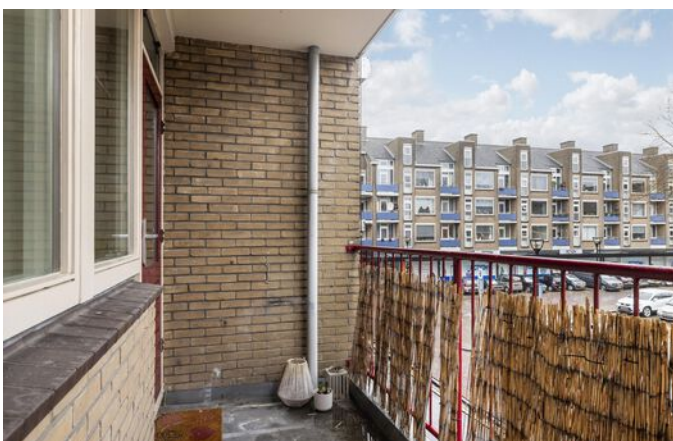


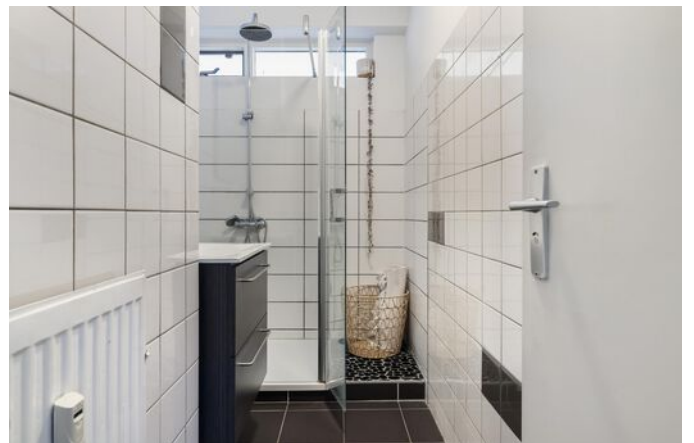
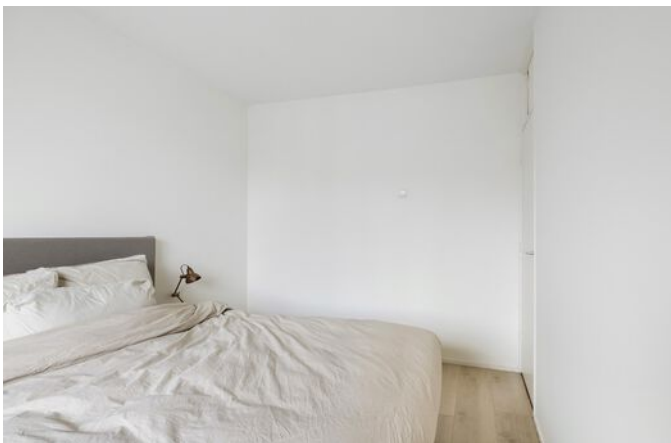














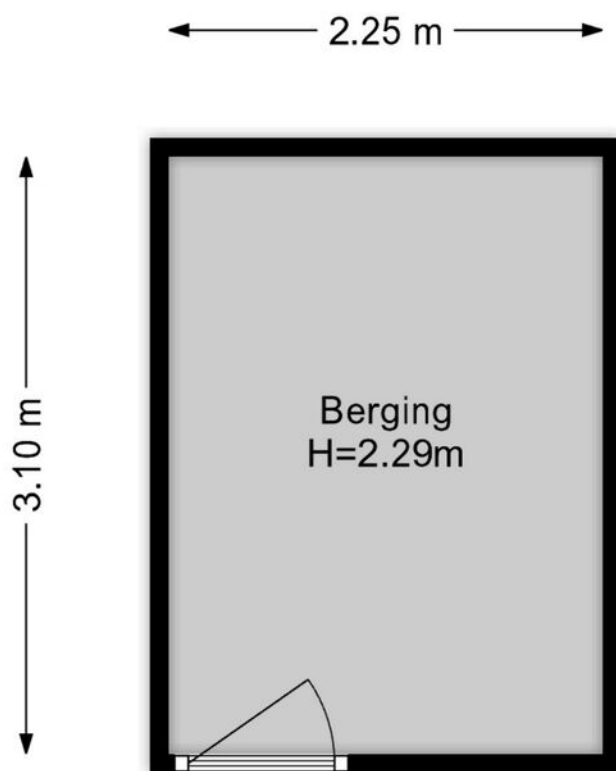


PLATTEGROND



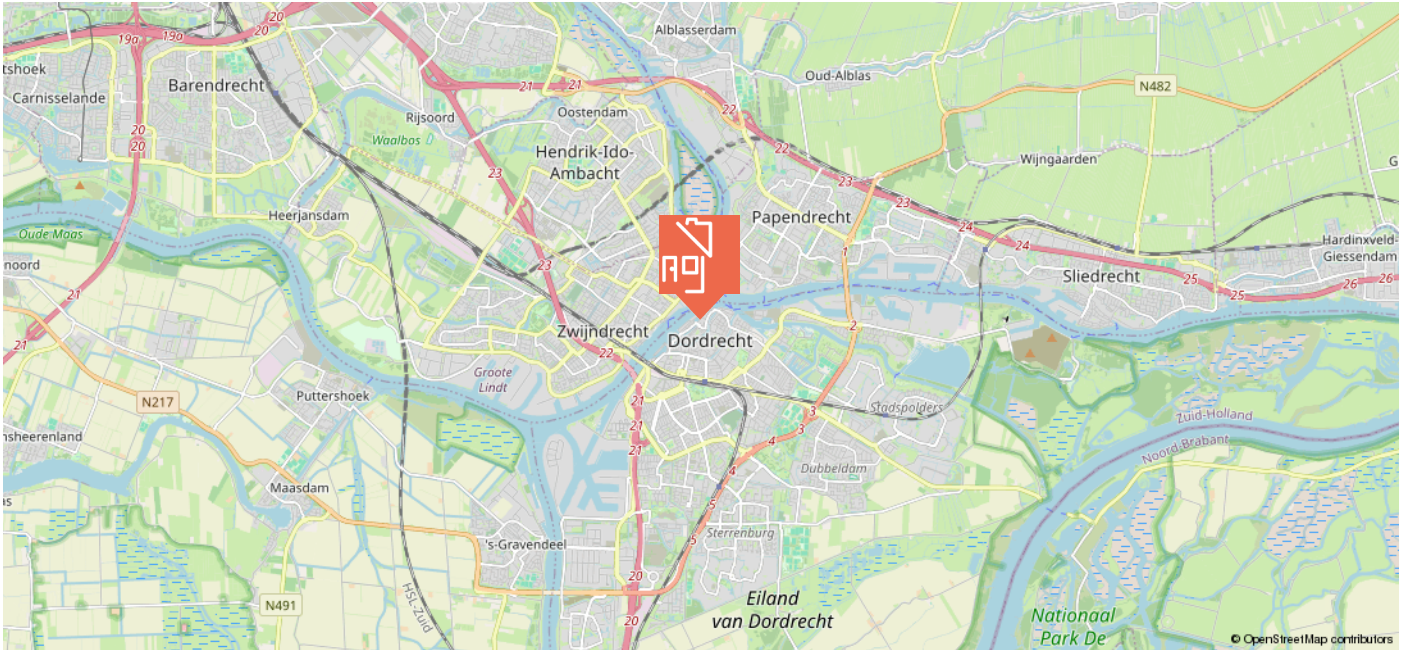
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie F Perceel 2476	kadaster
--	--	-----------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 januari 2025
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

