



ieder
huis,
eigen
verhaal

SPUIWEG 168

3311 GW DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 774.000,- K.K.

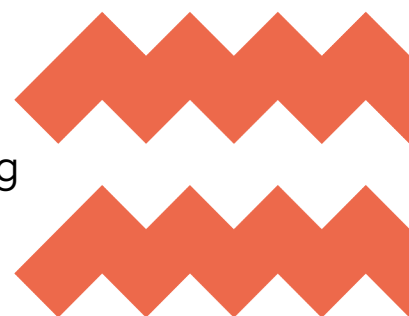


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	243 m ²
Inhoud	937 m ³
Bouwjaar	1891
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	7
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label	-



OMSCHRIJVING

Dit prachtige half-vrijstaande herenhuis is werkelijk een plaatje! De lijstgevel is prachtig versierd, een balkon met veel ornamenten en grote ramen waardoor veel licht de woning binnen valt.

Voorheen is het souterrain van de woning gebruikt als dokterspraktijk met daarboven het woonhuis. Tegenwoordig is de praktijk omgetoverd tot een heerlijke leef keuken met een extra slaapkamer en badkamer. Indien gewenst ook te splitsen in 2 woningen of in ieder geval te gebruiken door bijvoorbeeld ouders met kinderen of grootouders. Ook een Bed & Breakfast is een optie, vele mogelijkheden dus!

De woning telt maar liefst 243 m² woonoppervlakte verdeeld over 4 woonlagen, 7 fijne grote slaapkamers, 3 badkamers, een speelse vide waardoor de eerste verdieping en het souterrain in contact staan met elkaar, fijne veranda. Achter de woning is een grote stadstuin aanwezig met achterom.

Kortom een sfeervol, bijzonder huis, geschikt voor bijvoorbeeld een groot gezin of als woning met bedrijfsruimte net wat je nodig hebt.

De ligging is werkelijk perfect, op loopafstand van het stadscentrum, het NS station maar ook het Weizigtpark en de uitvalswegen.

Graag vertellen we je in een persoonlijke rondleiding meer over dit bijzondere object!

Indeling:

Via een korte trap kom je bij de prachtige grote voordeur welke toegang geeft tot de hal.

In de hal loop je een tweede trap op naar de woonverdieping.

Woonverdieping:

Hal met toilet, vrijhangend.

Deze verdieping is heerlijk licht door de grote ramen en staat door de vide in contact met het souterrain. Aan de achterzijde is een grote veranda aanwezig welke mooi uitzicht heeft over de tuin en door de ligging op het zuid oosten een groot deel van de dag zonovergoten is.

Onderhuis:

Via een trap in de woonkamer met glazen balustrade kom je in het in 2015 volledig gerenoveerde onderhuis uit. Ooit een dokterspraktijk, nu een heerlijke woonkeuken waar door de huidige eigenaresse heel veel gebruik van gemaakt wordt.

Onder de trap zijn vaste kasten gemaakt. De keuken is geplaatst in U opstelling en voorzien van koelkast, vriezer, vaatwasser, inductie kookplaat, stoomoven (werkt niet goed), oven, afzuigkap, Quooker en spoelbak, het geheel is afgewerkt met een composiet werkblad. Via openslaande deuren kom je in de prachtige stadstuin uit, een oase voor alle vogels en insecten en een fijne plek om na een lange dag werken af te schakelen.

Hal met toilet, vrijhangend, fonteintje, stuc wanden.

Slaapkamer 1 gelegen aan de straatzijde van de woning.

Badkamer met waskom en douche, geheel betegelde wanden.



Aparte bergruimte met deur naar de zijpoort, tevens opstelling van de CV ketel (merk Bosch, bedoelt voor souterrain en woonverdieping, bouwjaar onbekend).

Het volledige onderhuis is voorzien van vloerverwarming en een gietvloer als afwerking.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde en bestaat uit 2 niveaus wat de kamer erg speels maakt. Daarnaast zijn er openslaande deuren naar het balkon.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde met eigen inloopkast en openslaande deuren naar wederom een heerlijk balkon met uitzicht op de tuin.

Badkamer met bad, douche, toilet en dubbele wastafel.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle kamers. Er zijn op deze verdieping maar liefst 4 kamers gesitueerd EN een extra badkamer. De balken structuur op deze verdieping draagt de kap dus dit kunnen bijvoorbeeld ook 2 grote kamers worden.

Slaapkamer 4 gelegen aan de voorzijde van de woning met kleine dakkapel.

Slaapkamer 5 met dakraam.

Slaapkamer 6 eveneens met dakraam.

Slaapkamer 7 aan de achterzijde van de woning met opstelling van de 2de CV ketel (merk Remeha, zorgt voor de verwarming van de eerste en tweede verdieping, bouwjaar 2015).

Badkamer met douche en wastafel.

Algemeen:

Op een enkel raam na volledig dubbel glas. Bekleding van dakkapel vernieuwd rond 2019 Schilderwerk buitenzijde 2018.

Bij verbouwing in 2015 souterrain en 1e verdieping buitenmuur geïsoleerd.

5 Eigen zonnepanelen 240 WpK per stuk, geplaatst in 2012.

Nieuwe dakpannen 2000/2001.

Zolder verbouwd en ingedeeld in 2001, toen ook dakisolatie geplaatst.

Pand heeft een gemengd 2 bestemming dus naast wonen zijn er legio extra mogelijkheden voor het gebruik van dit prachtige pand.

Het pand is een beschermd stads- en dorpsgezicht en een gemeentelijk monument. Er is geen energielabel aanwezig, deze hoeft bij gemeentelijke monumenten niet aangevraagd te worden.

Er is een recente bouwkeuring ter inzage, uitgevoerd door Perfectkeur.

Fundering:

Funderingsrapportage fase 1 en 2 uit 2002 zijn aanwezig en recent is eveneens door Perfectkeur een nieuw fase 1 onderzoek uitgevoerd, ook allen ter inzage.

Er is bij deze rij woningen gebruik gemaakt van de Amsterdamse paalfundering (dubbele paalfundering).

Staat van de fundering is matig, bijbehorende handhavingstermijn is circa 15 jaar.



Oplevering:
8 Weken na oplevering nieuwbouwwoning
verkoopster doch uiterlijk eind juni 2025.

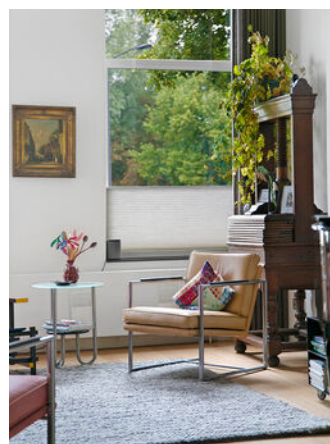
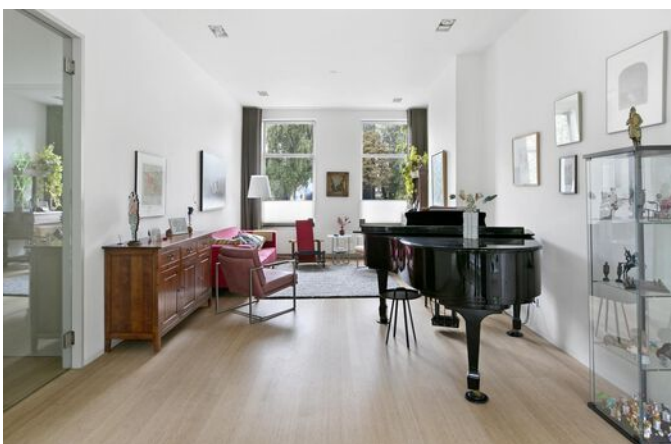
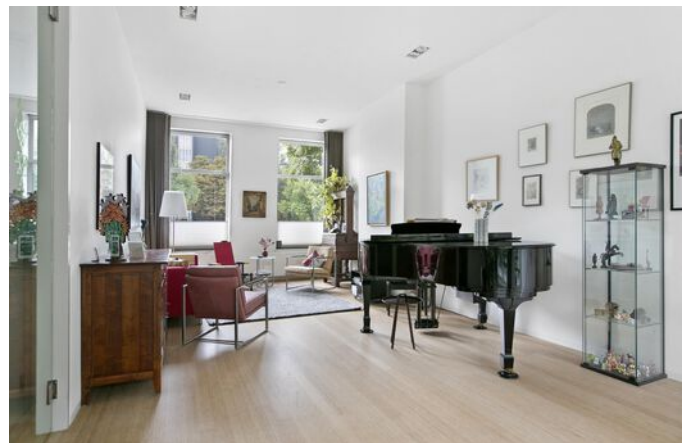
De informatie in deze brochure is met de
nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens
kunnen echter geen rechten worden ontleend,
alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij
is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen
voorbehouden. Alle opgegeven maten en
oppervlakten zijn indicatief.

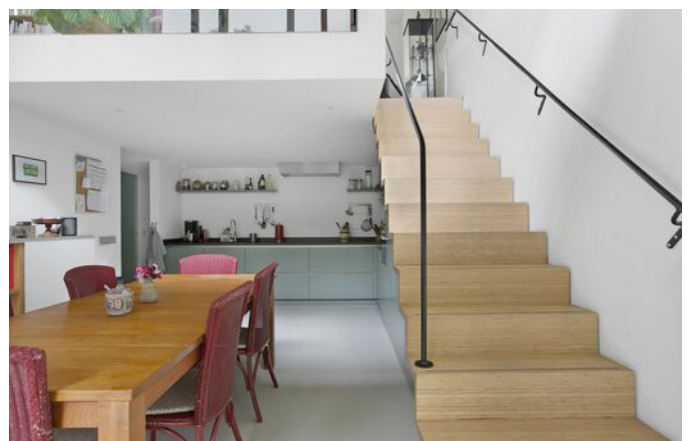
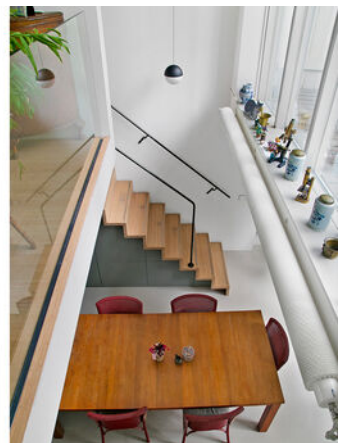
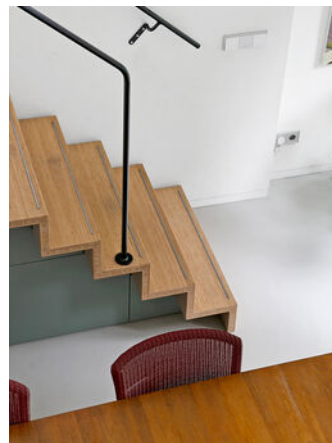


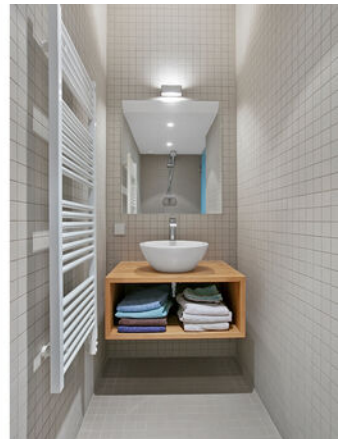
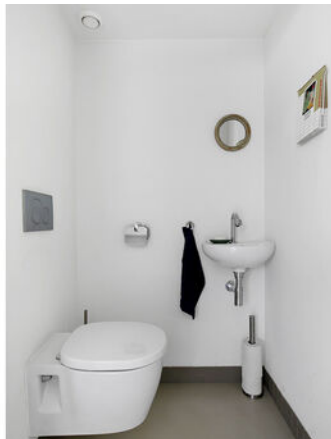
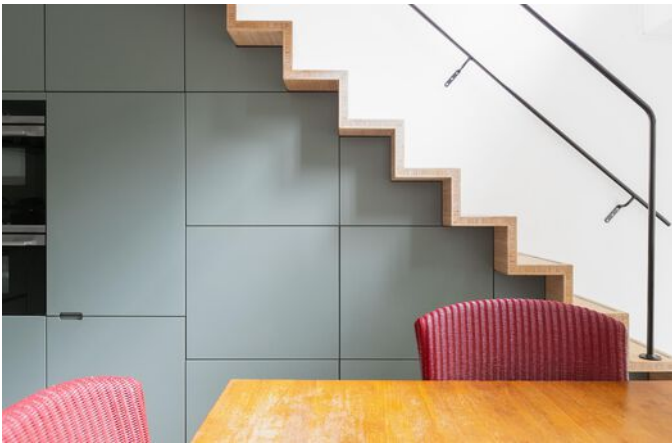


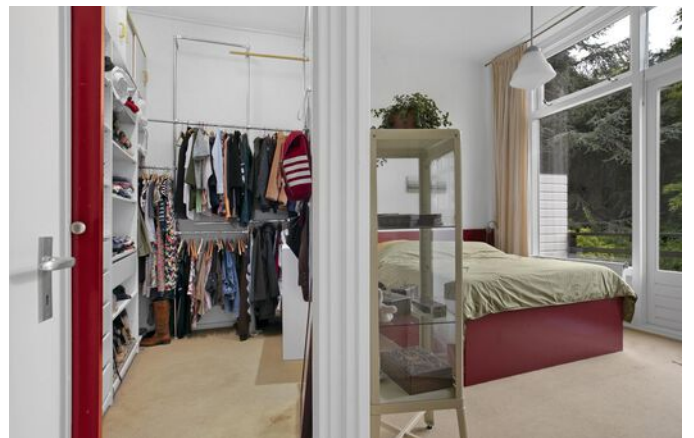
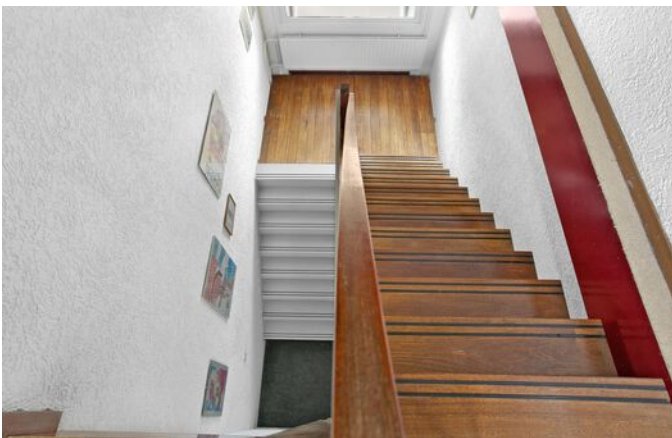
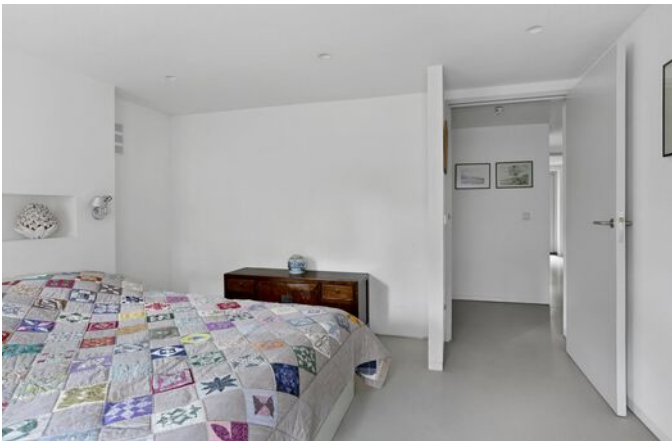


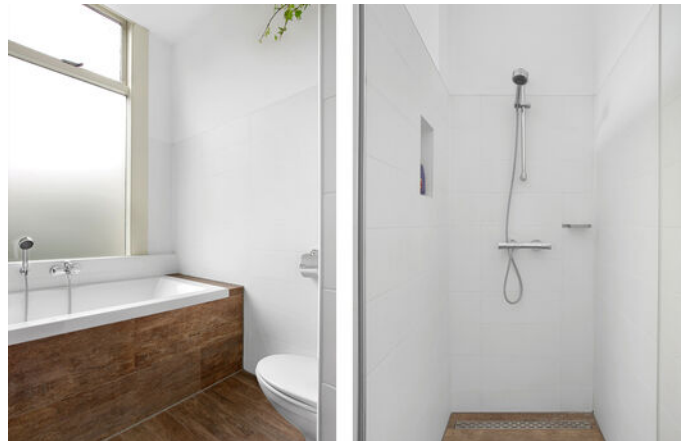




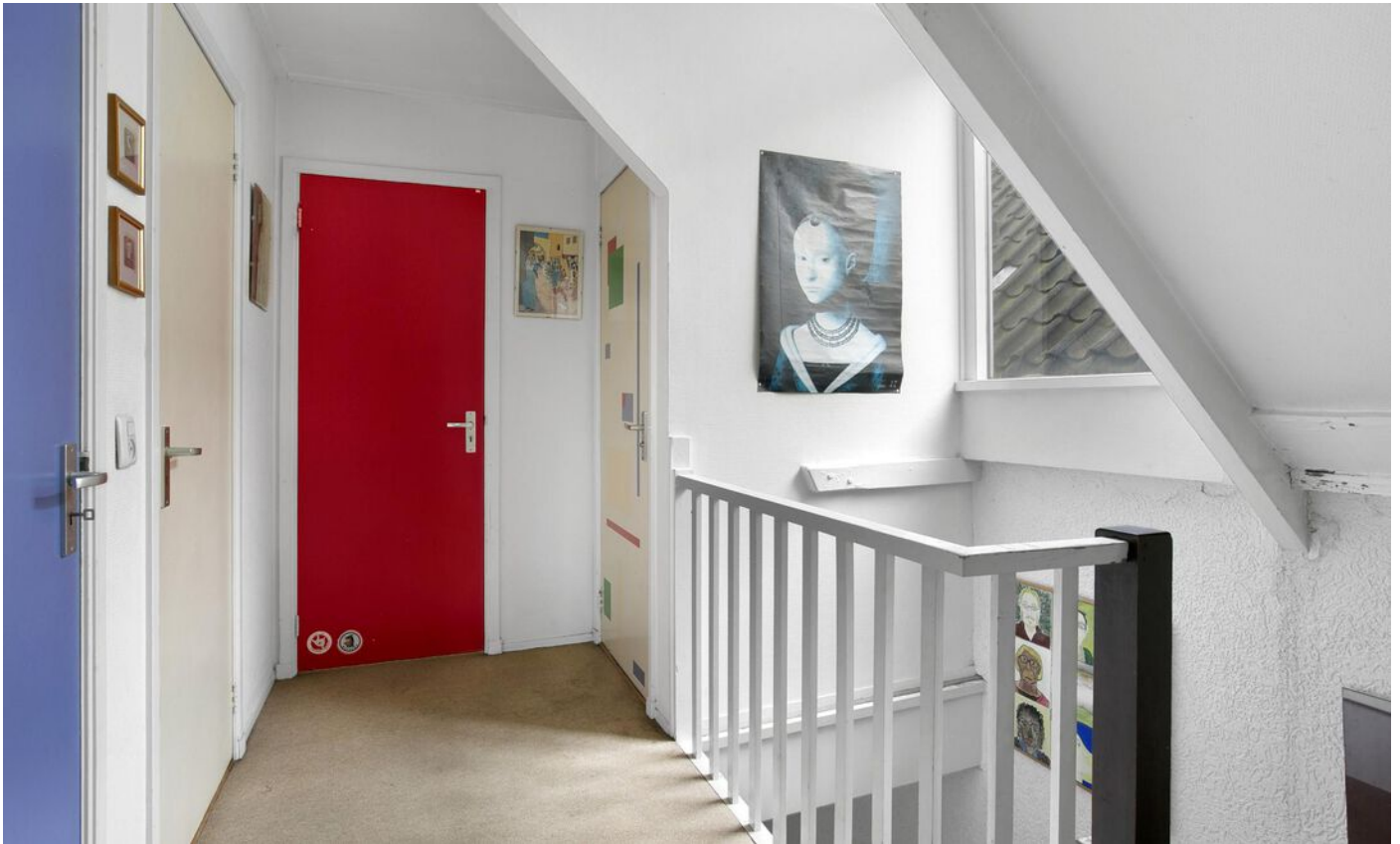


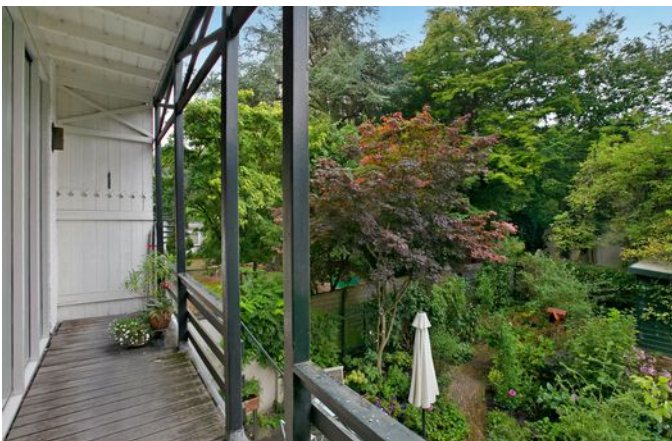












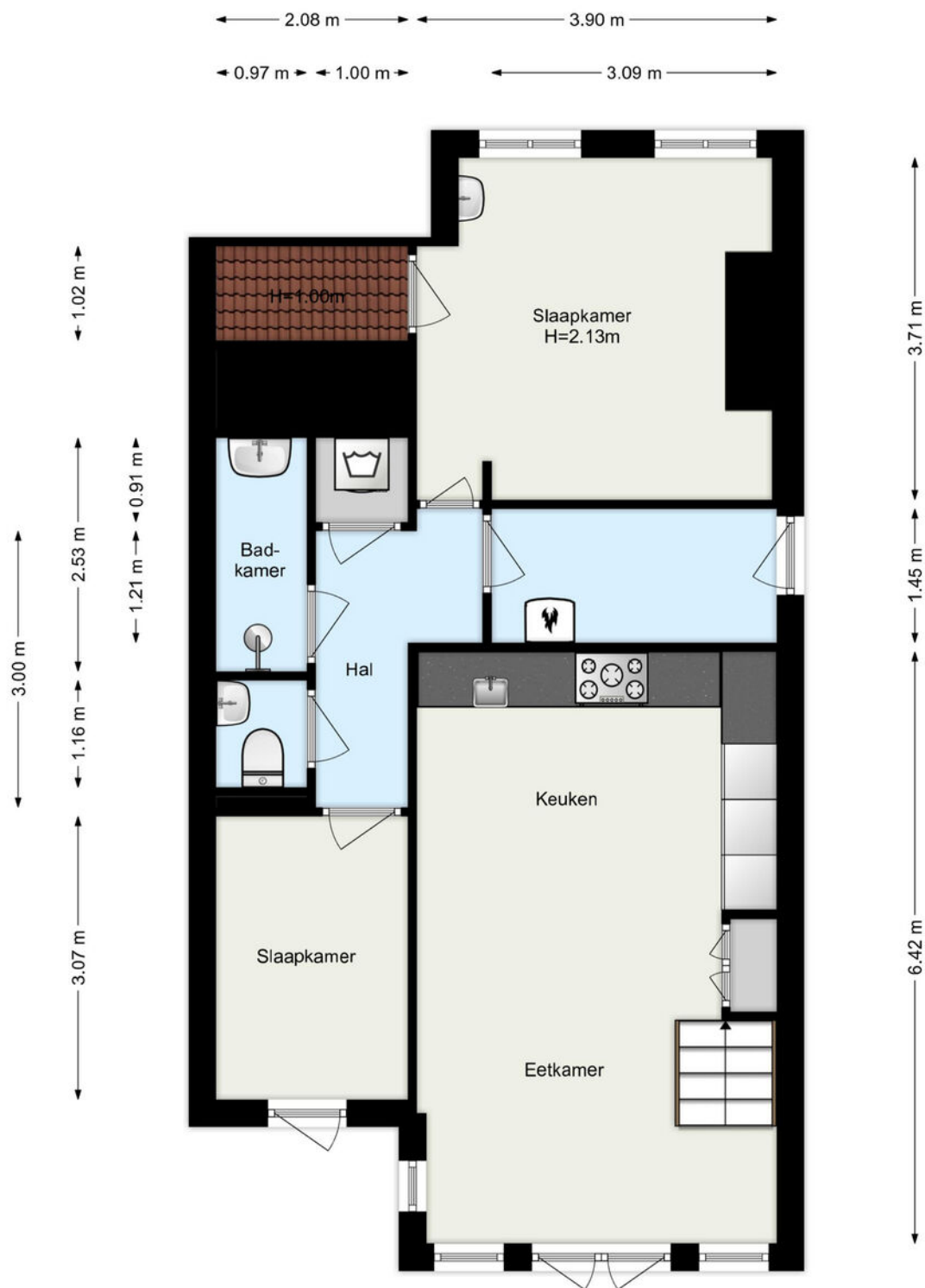




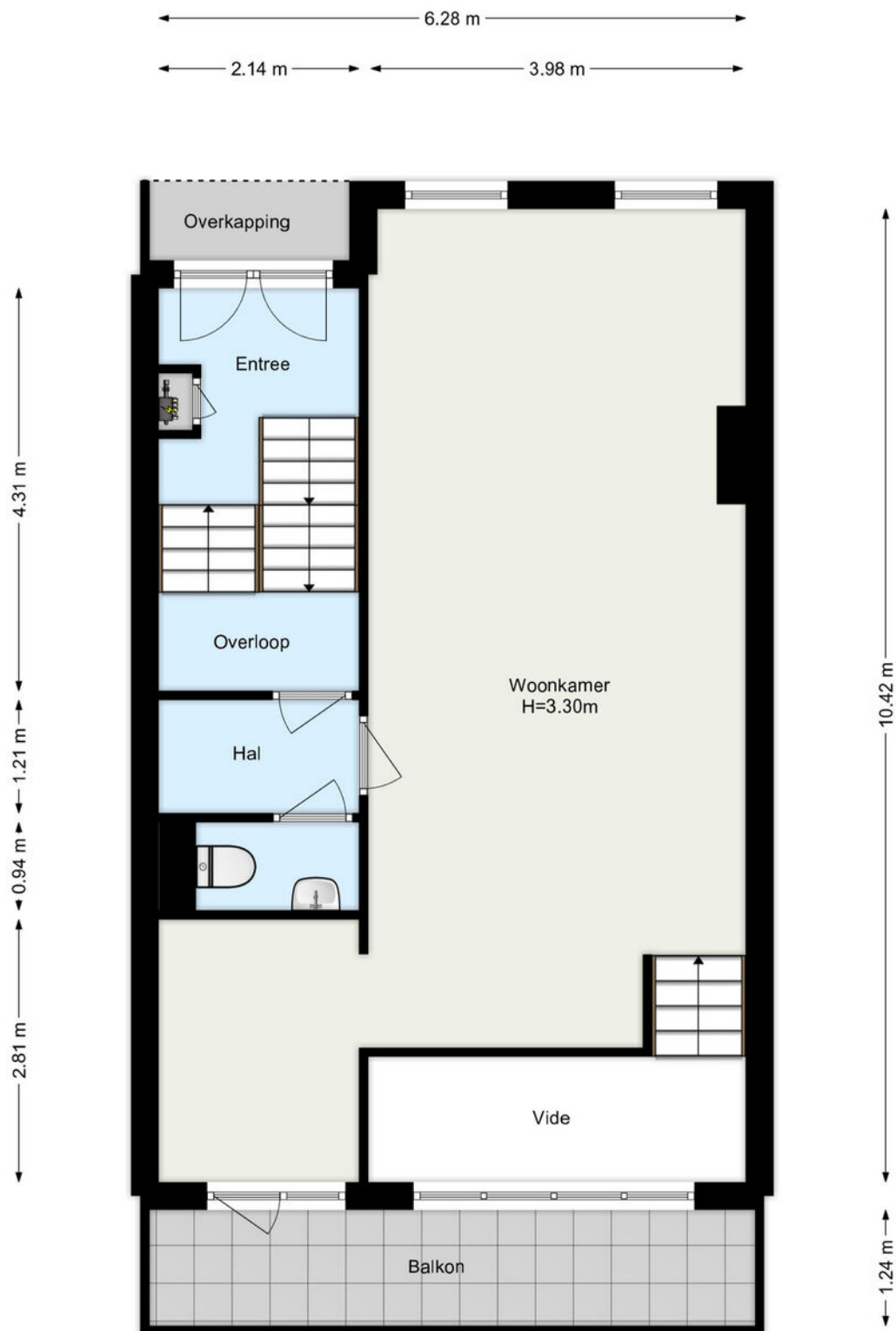
PLATTEGROND



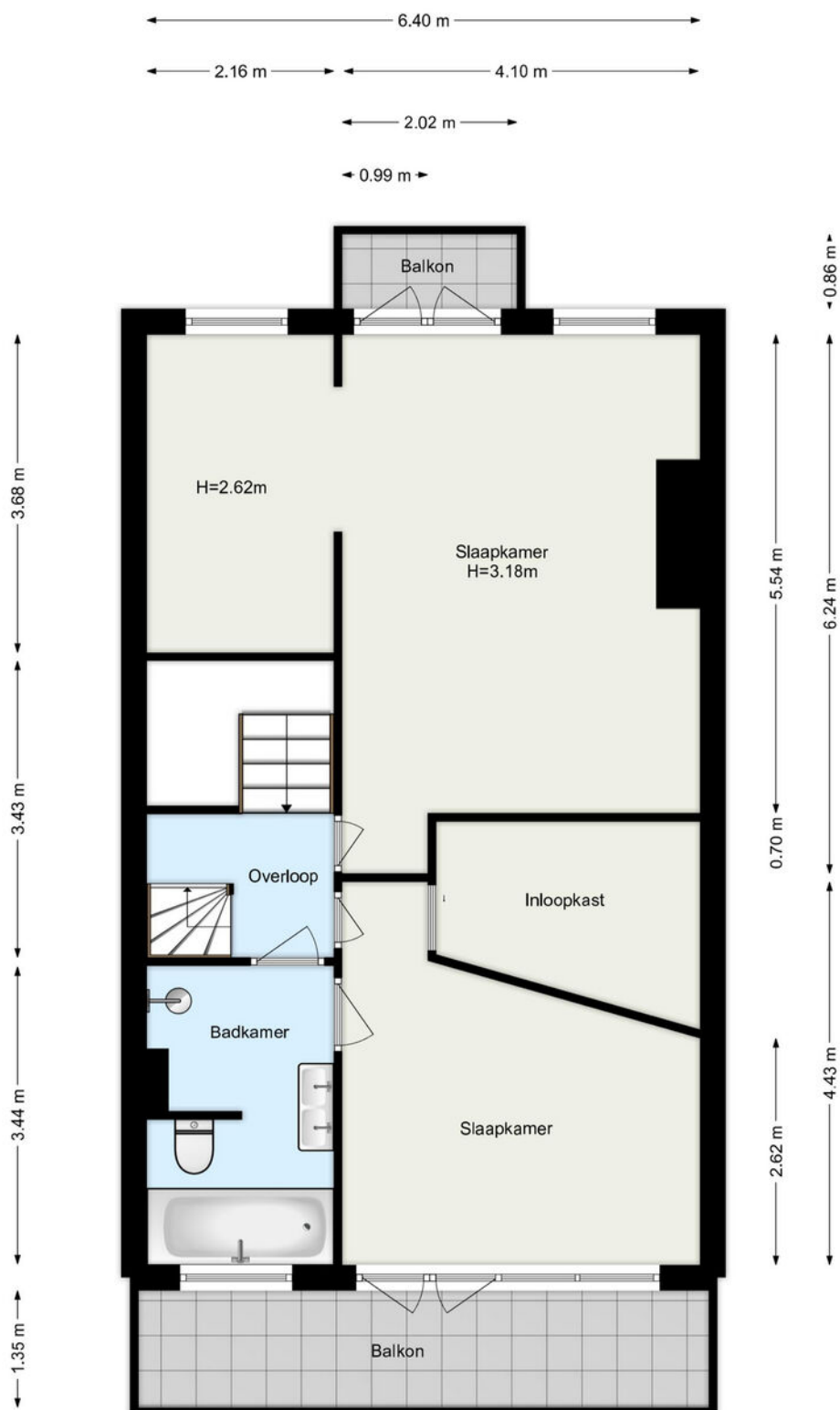
PLATTEGROND



PLATTEGROND



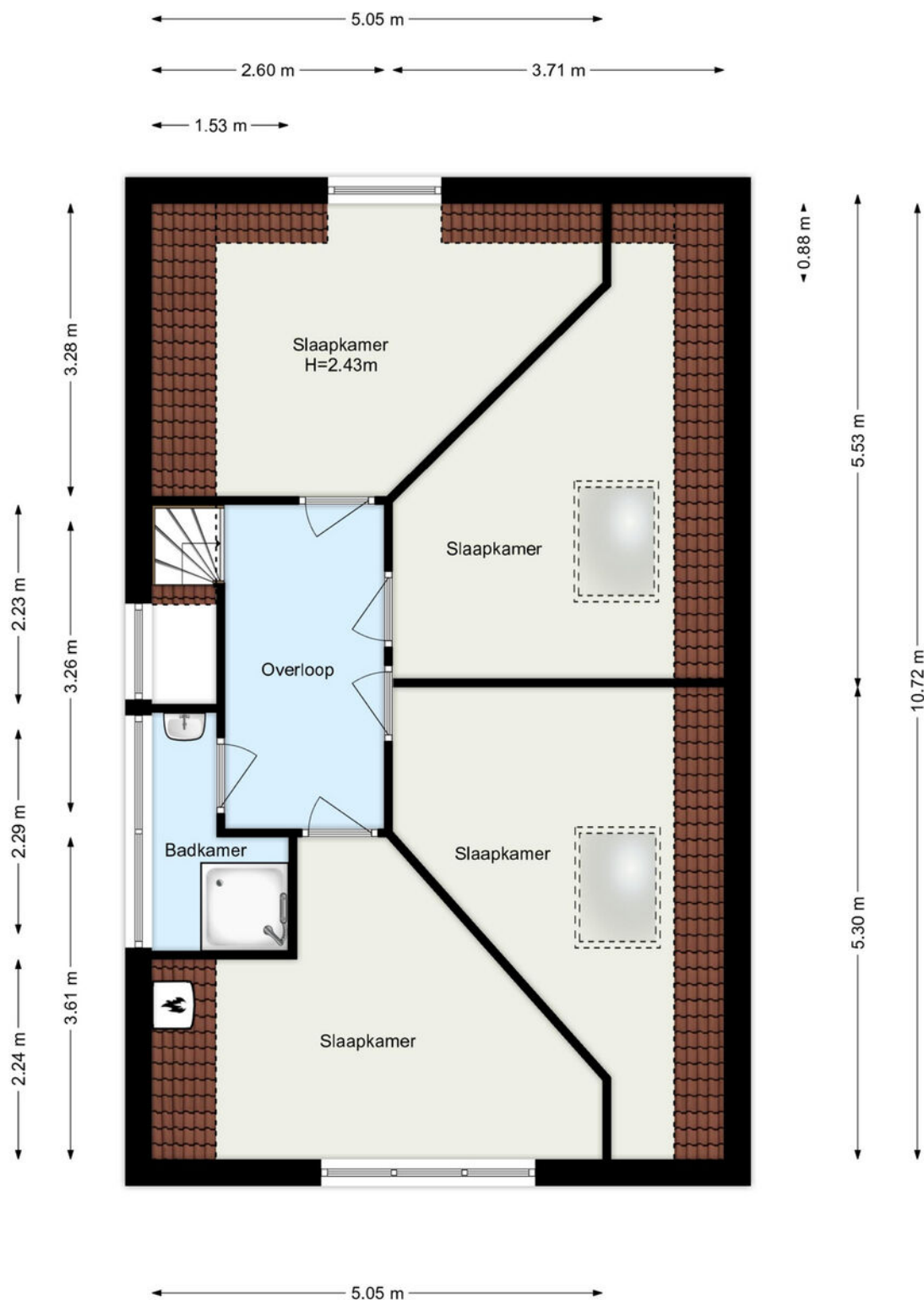
PLATTEGROND



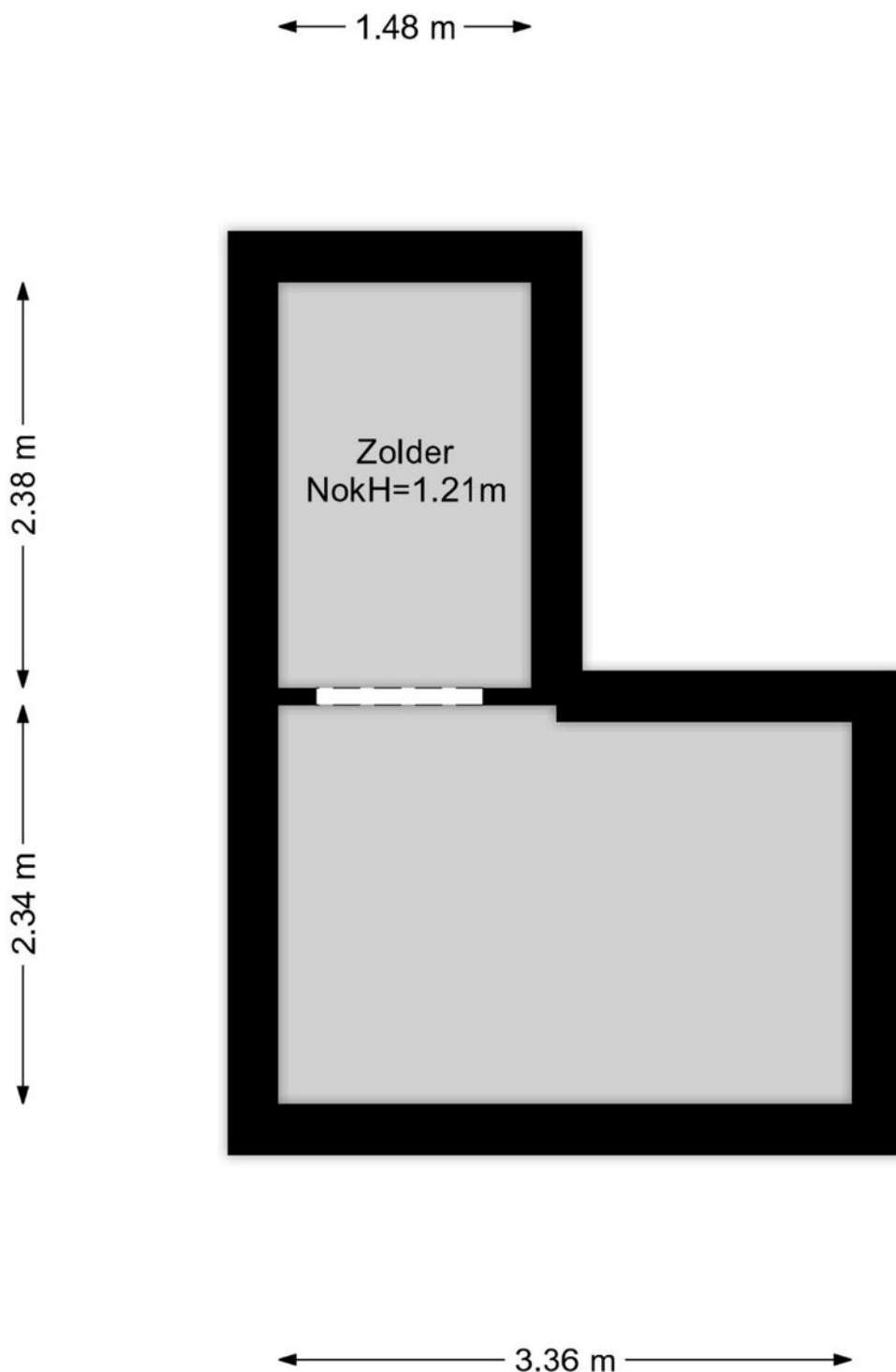
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



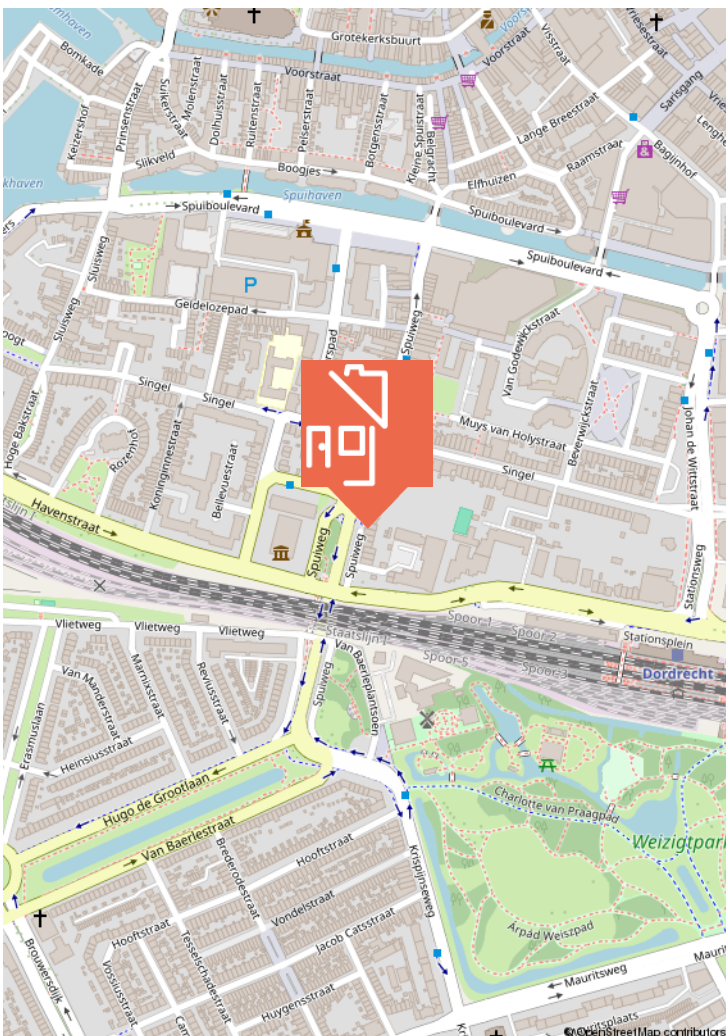
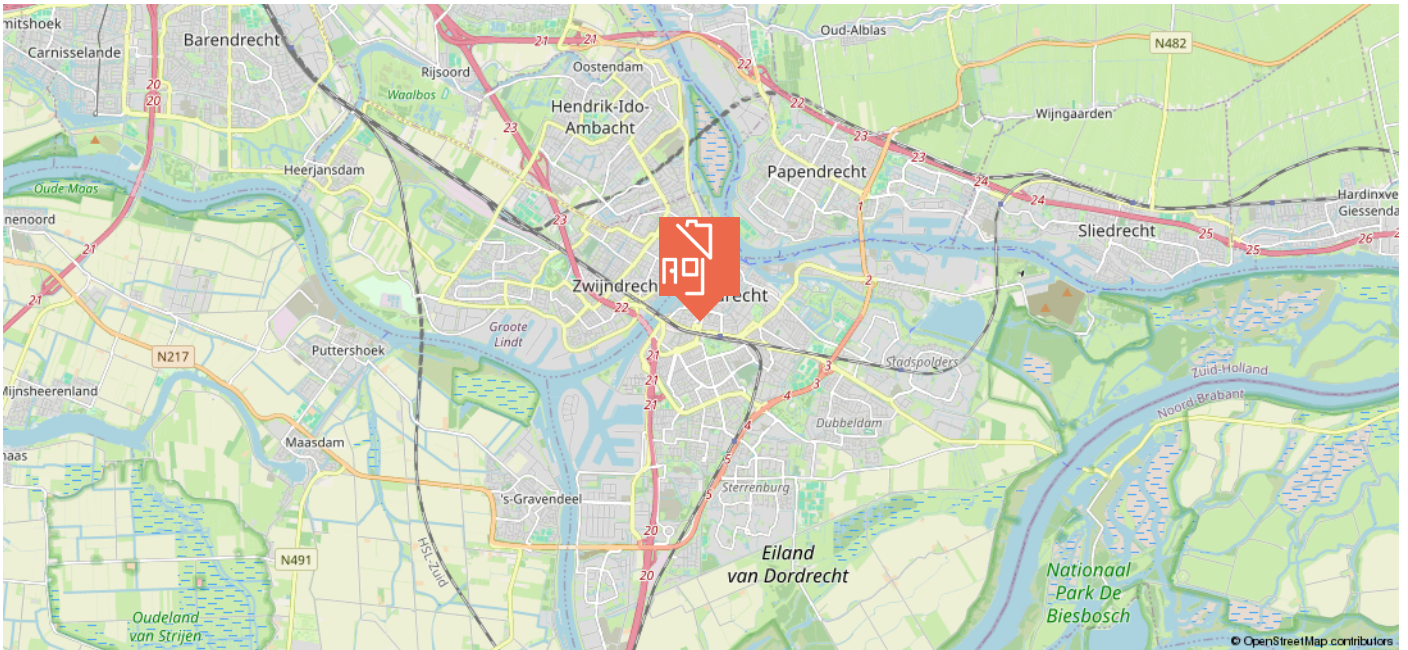
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



De Schil

Wonen in de 19e-eeuwse schil van Dordrecht is wonen in het beste van twee werelden! Deze historische wijk, ooit de eerste uitbreiding buiten de stadsmuren, ligt als een halve maan om het gezellige oude centrum. Binnen 5 minuten sta je in het hart van Dordrecht, wandel je door het prachtige park Merwestein of stap je zo de trein op bij het NS-station.

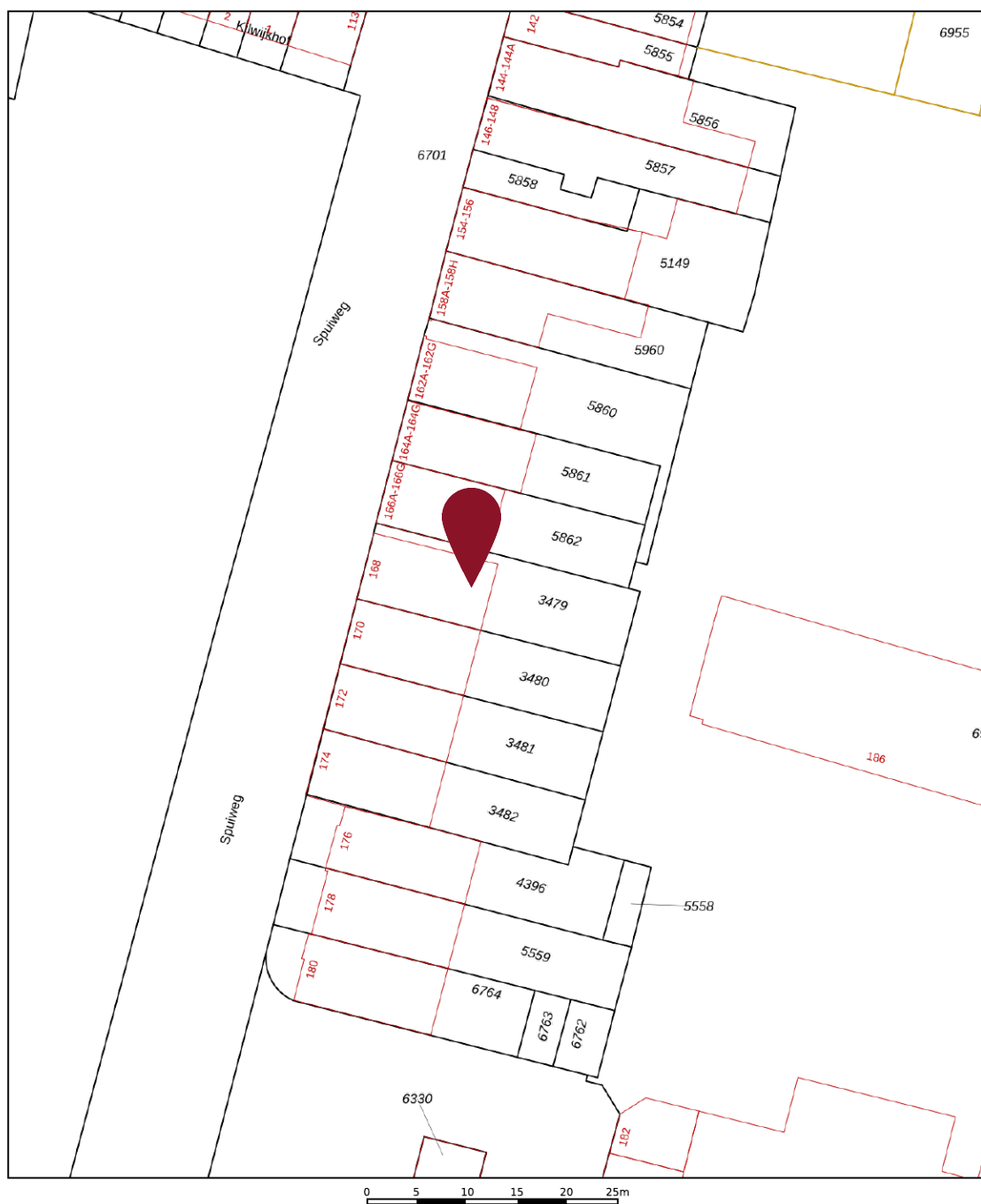
Hier kun je kiezen: de stadse drukte of de rust van de parken, het is allemaal binnen handbereik! Met gezellige restaurants, musea en theaters zoals Kunstmin om de hoek, woon je hier in een levendige omgeving vol cultuur en groen.

De prachtige oude panden geven de wijk een uniek karakter. De charme van de historie gecombineerd met het gemak van alle voorzieningen binnen loopafstand maakt de 19e-eeuwse schil een plek waar je meteen thuis voelt.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spuiweg168



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3479
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 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
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
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

