



ieder
huis,
eigen
verhaal

WERF VAN MONTAN 4

3313 DE DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 950.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	170 m ²
Inhoud	563 m ³
Bouwjaar	2020
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, zijtuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

UNIEKE VRIJSTAANDE WONING OP DE STADSWERVEN!

WOW, dit huis wil je niet missen! Een bijzonder pand in een autoluwe straat, we kunnen niet wachten om jullie deze te laten zien... Zodra je binnenstapt, valt je oog direct op de moderne, warme keuken mét royale bar. Perfect voor gezellige borrelavonden of om de dag door te nemen met een cappuccino in de ochtend. De strakke gietvloer en houten keuken geven het huis een stylish en knusse vibe! Een heerlijke lichte woonruimte door de grote ramen, dit is GENIETEN.

Met maar liefst 5 grote slaapkamers is er plek voor iedereen! De kids vermaken zich in hun eigen speelhoek of springen zich moe op de trampoline in de tuin. En voor de volwassenen? Even ontspannen op het waan-zin-nige dakterras met fijn uitzicht over het mooie Dordrecht.

De Stadswerven is dé perfecte mix van levendig en rustig wonen. Villa Augustus om de hoek, het historische centrum op een steenworp afstand én bios & Energiehuis binnen handbereik! Een rondje park? Lopend kun je richting het Wantijpark of Merwesteinpark.

Kortom: een uniek huis op een TOPLOCATIE! Wil jij dit bijzondere plekje met eigen ogen zien? De vorige woning op deze fijne plek was binnen een mum van tijd vol; bel ons dus snel voor een bezichtiging!

Indeling:

Entree in de hal met trapopgang naar de verdiepingen, meterkast, toilet en staal look deur naar de woonkamer. Er is onder de trap nog een extra "Harry Potter" kast aanwezig, bergruimte kun je nooit genoeg hebben!

Meterkast met opstelling van de stadsverwarming (CW 5), dubbele groep, 11 groepen, hoofdschakelaar, aardlekschakelaar,

dag-en nachtstroom, watermeter en glasvezel kabel.

Toilet, vrijhangend met waskom en geheel betegelde wanden.

De woonkamer en leefkeuken zijn heerlijk ruim, erg licht en prachtig afgewerkt met stuc wanden en een makkelijk te onderhouden gietvloer. Door de vloerverwarming op alle verdiepingen zijn er geen radiatoren aanwezig en is de indeling dus helemaal naar eigen smaak aan te passen. Openslaande deuren bieden toegang tot de brede tuin.

De prachtige leefkeuken is door een meubelmaker op maat gemaakt, voorzien van een wandopstelling, een kookeiland en een grote kastenwand waar niet alleen de keuken spullen maar bijvoorbeeld ook de knutsel spullen van de kindjes makkelijk in opgeborgen kunnen worden. De keuken is uitgerust met een Quooker kraan, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven, combi oven, inductie kookplaat inclusief afzuiging en een composiet werkblad.

Er is een zeer praktische aparte bijkeuken aanwezig met ook hier een mooie grote bergkast met daarin de mechanische ventilatie unit en de was aansluiting. Vanuit deze ruimte is via een deur de tuin bereikbaar.

Achtertuintje met grote schuur met 6 zonnepanelen en overkapping, er is 1 parkeerplaats aanwezig op het achtergelegen parkeer terrein en indien gewenst kan er 1 auto op eigen terrein geplaatst worden.



Eerste verdieping:

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

Grote bergkast met verdeler van de vloerverwarming.

Slaapkamer 1 met op maat gemaakte vaste kast.

Slaapkamer 2, ook hier op maat gemaakte vaste kasten en heerlijke grote ramen.

Badkamer met douche, toilet, bad, 2 waskommen en meubel, geheel betegelde wanden.

Tweede verdieping:

Overloop met vaste trap naar het dakterras en toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 3, vaste kasten.

Slaapkamer 4 aan de voorzijde met airconditioning en verdeler van de vloerverwarming.

Slaapkamer 5.

Alle slaapkamers zijn voorzien van stuc wanden en laminaat vloeren.

Grote meerwaarde is de tweede badkamer op deze verdieping met douche, wastafel en meubel, vrijhangend toilet en geheel betegelde wanden.

Dakterras:

Naast de heerlijk ruime tuin is er via een vaste trap met hydraulisch luik toegang tot het dakterras. 360 graden zicht en altijd zon, een heerlijke extra plek om te ontspannen!

Algemeen:

Alle vaste kasten zijn door een meubelmaker op maat gemaakt, indien gewenst zijn de deuren in kleur te wijzigen om ze te laten passen bij je eigen interieur wensen.

De gehele woning is voorzien van stuc wandafwerking, begane grond gietvloer, verdiepingen laminaat.

De trap van de begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van mooie echt houten overzet treden met anti slip randen.

De airconditioning op de voorslaapkamer van de tweede verdieping is sterk genoeg om de gehele verdieping te koelen.

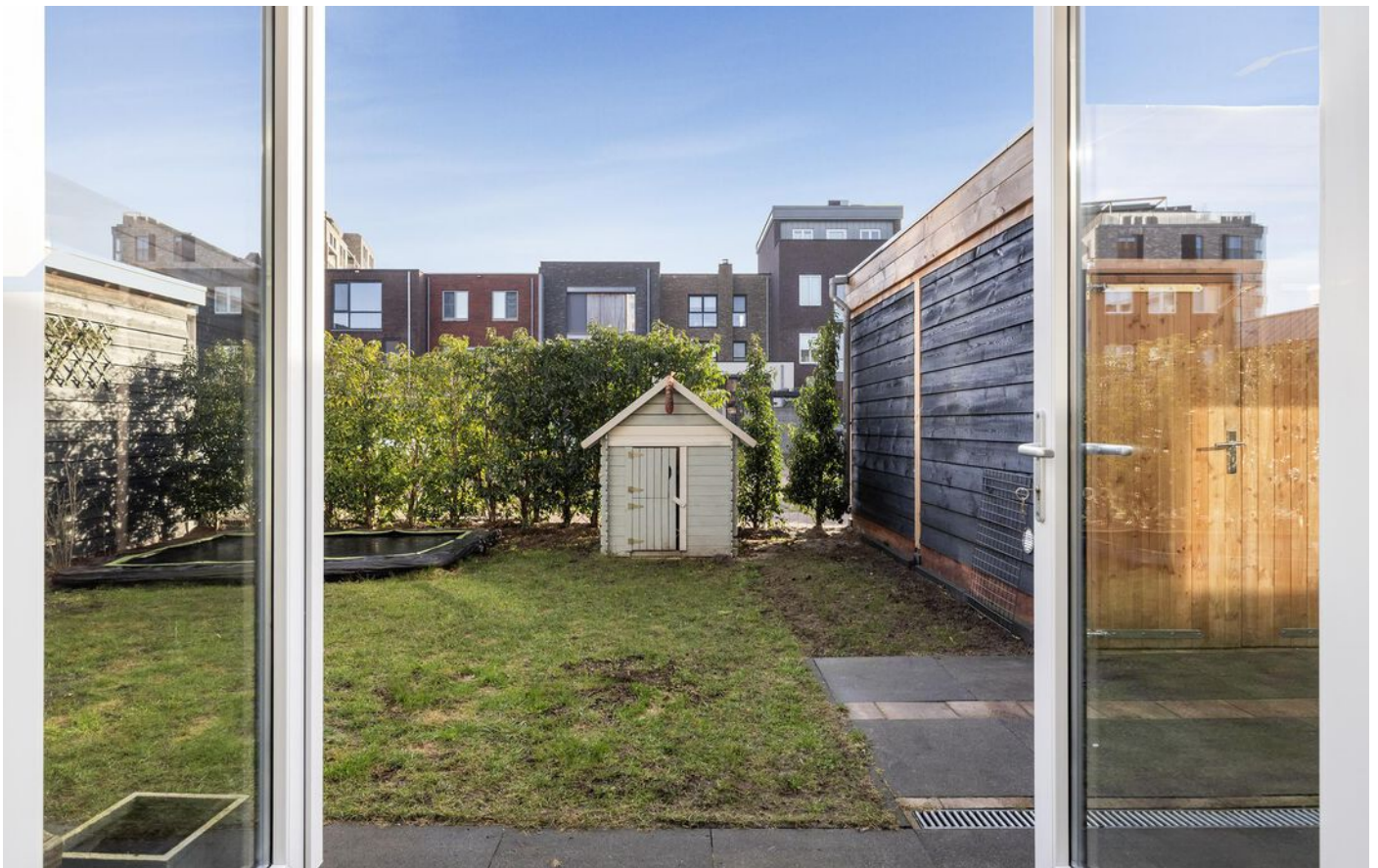
Alle ramen zijn voorzien van horren, overal kunststof kozijnen met HR ++ glas.

Gehele woning voorzien van Wifi versterkers.

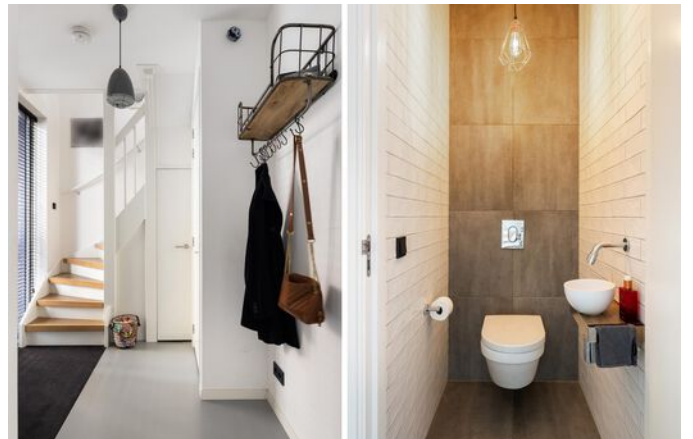
Mandelig terrein van toepassing bij de parkeerplaats, VvE is op dit moment niet aanwezig en wordt mogelijk nog opgericht.

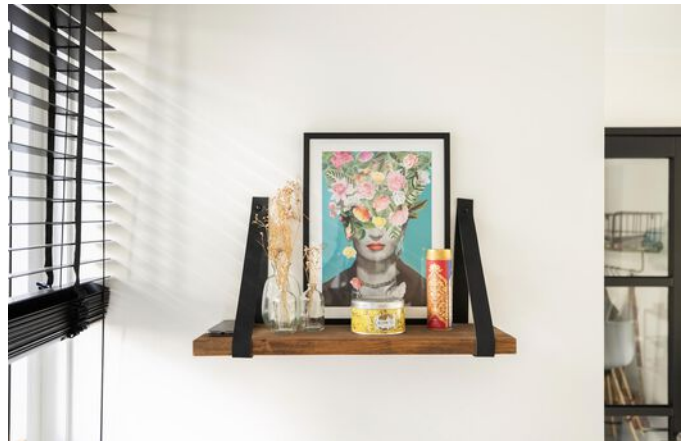
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



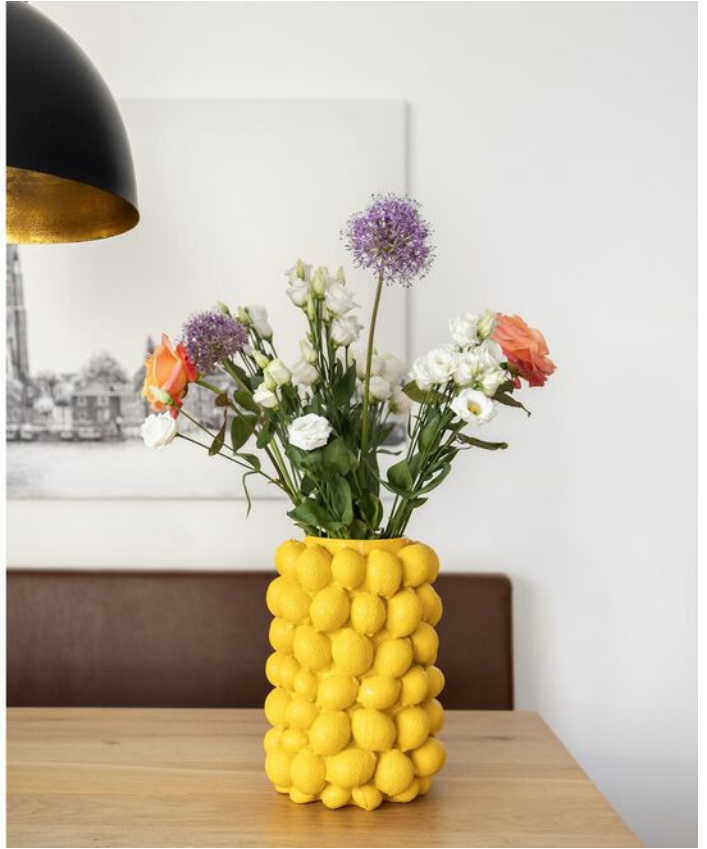


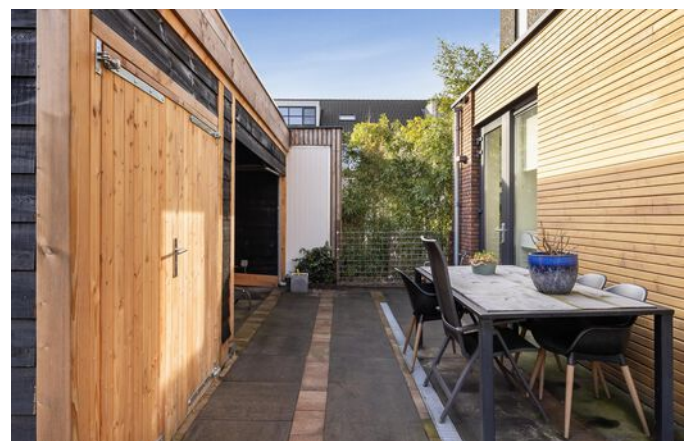
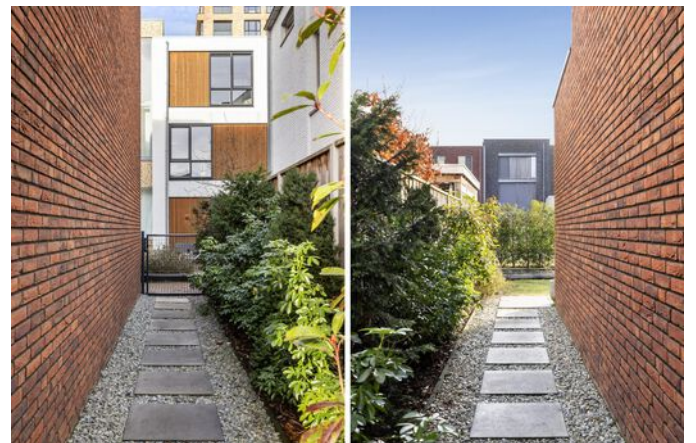




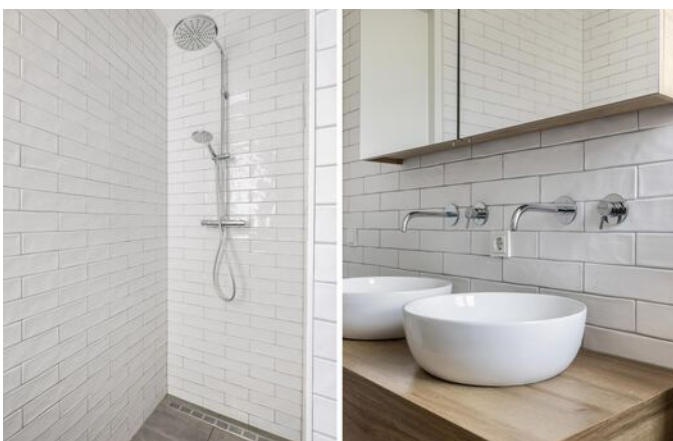
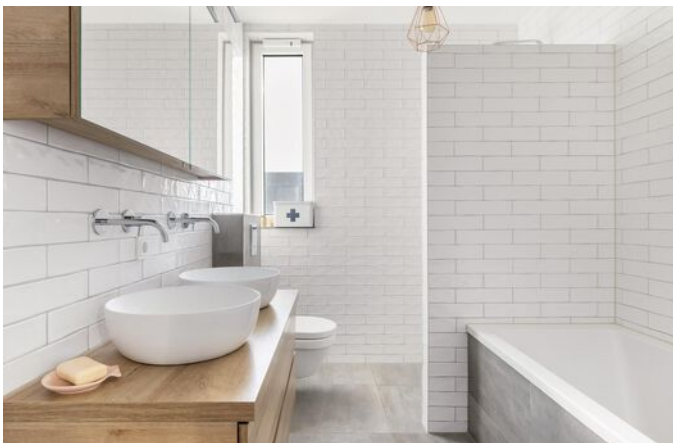


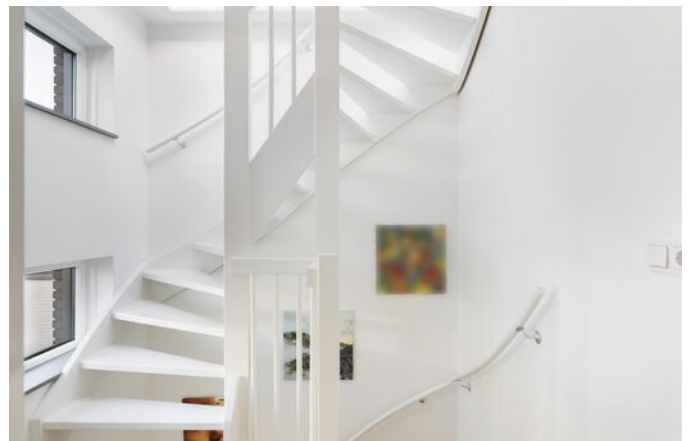
















PLATTEGROND



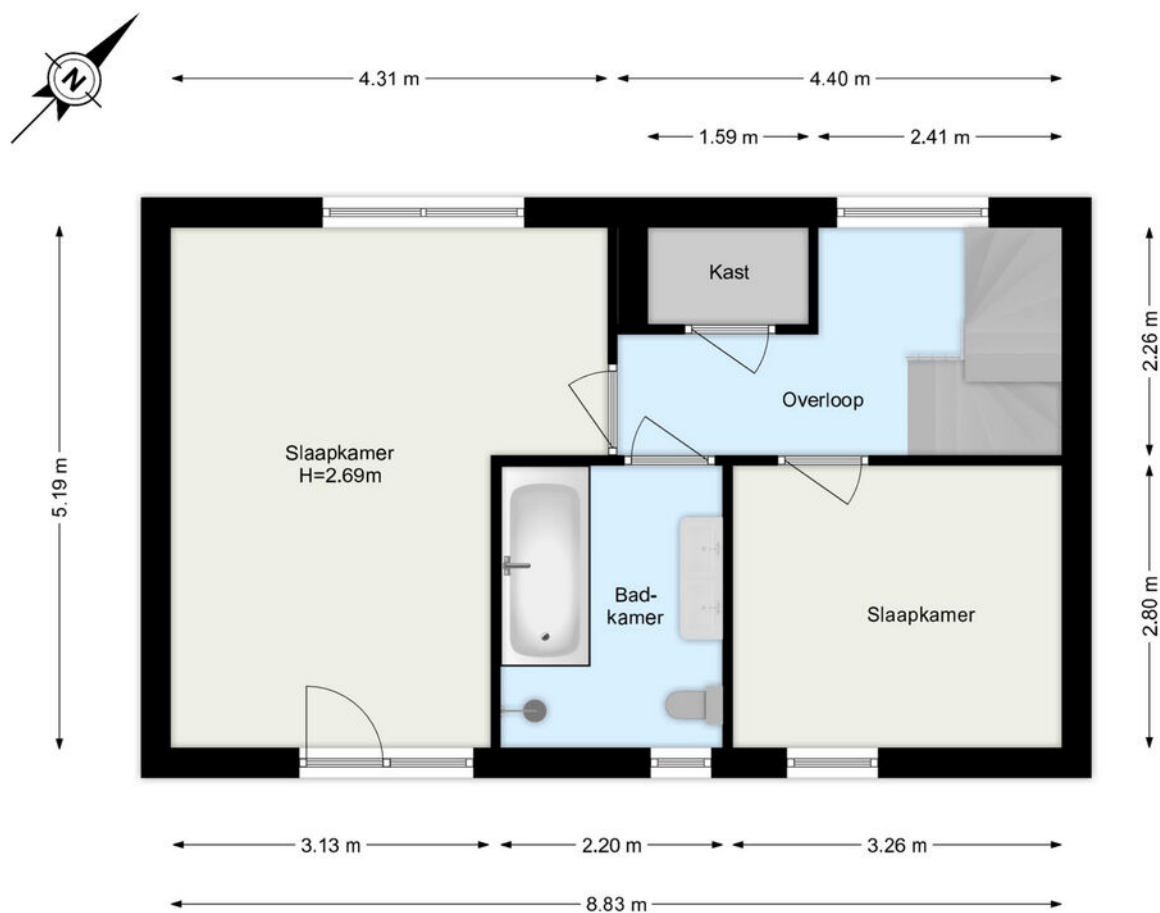
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



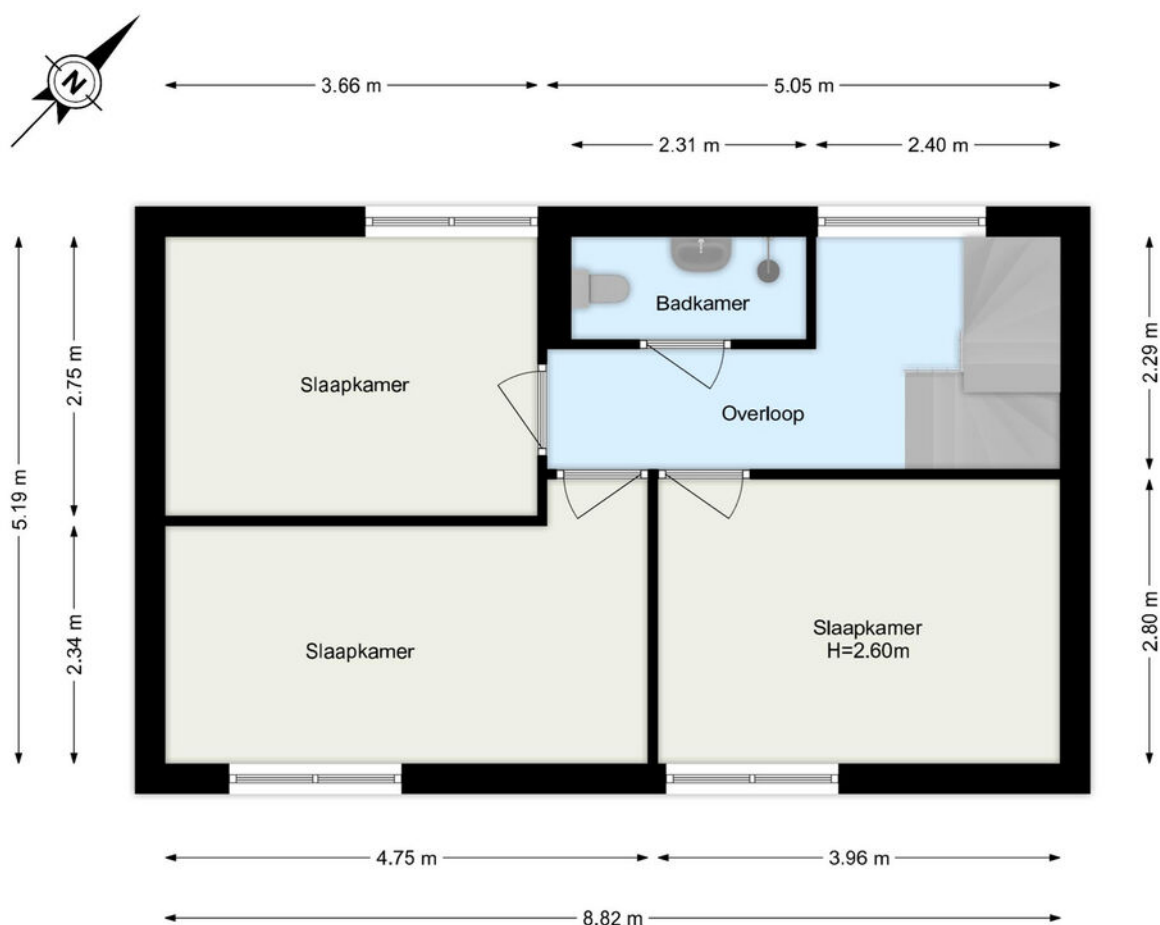
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

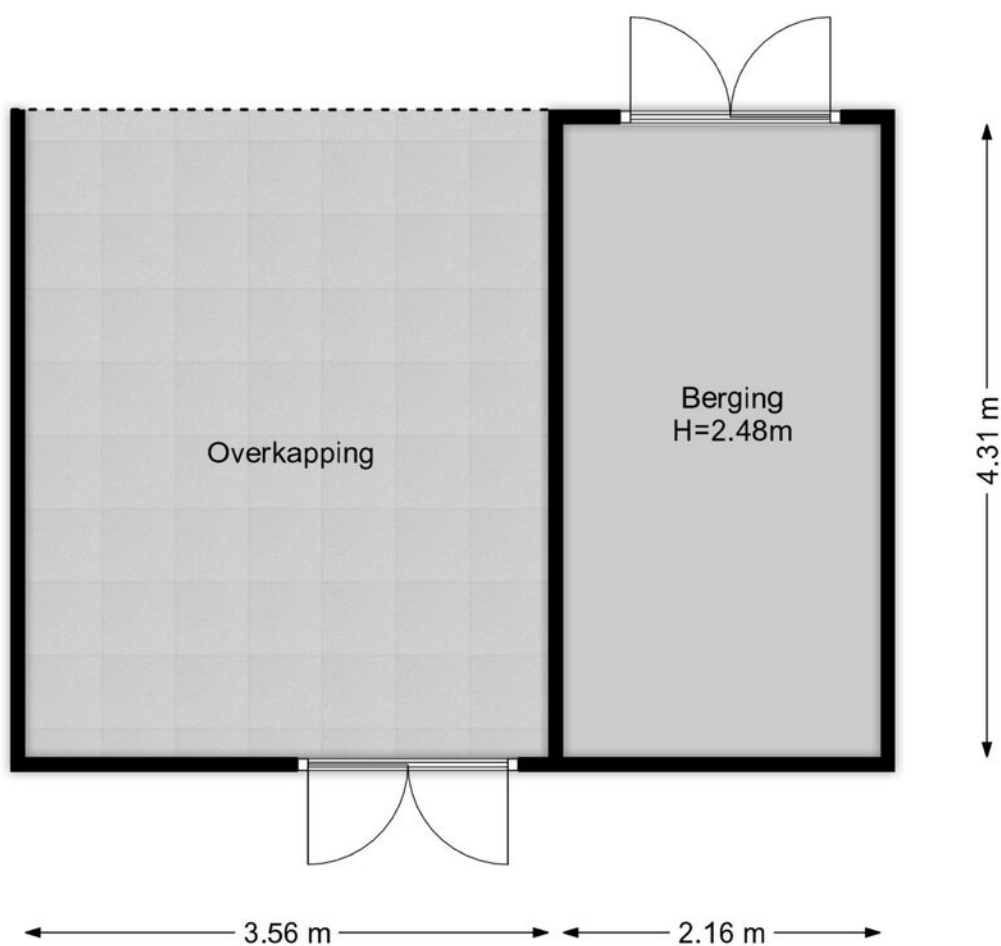


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

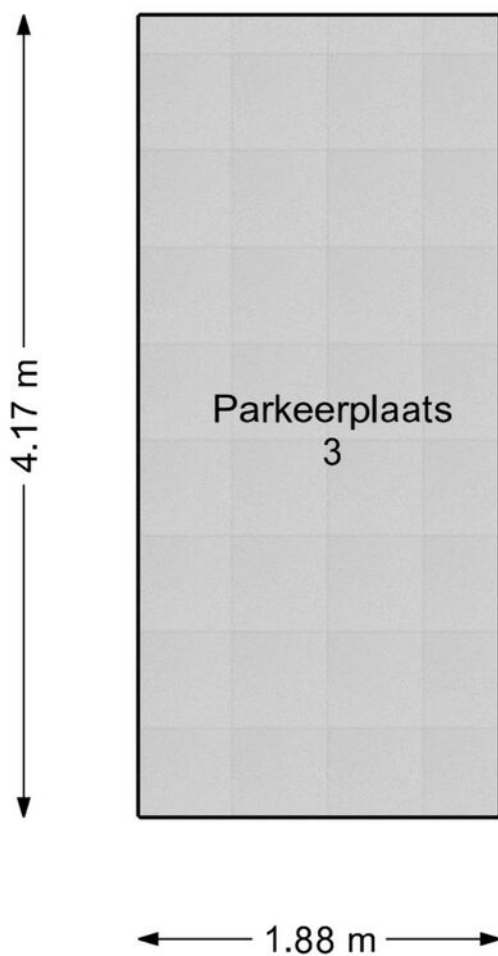


PLATTEGROND



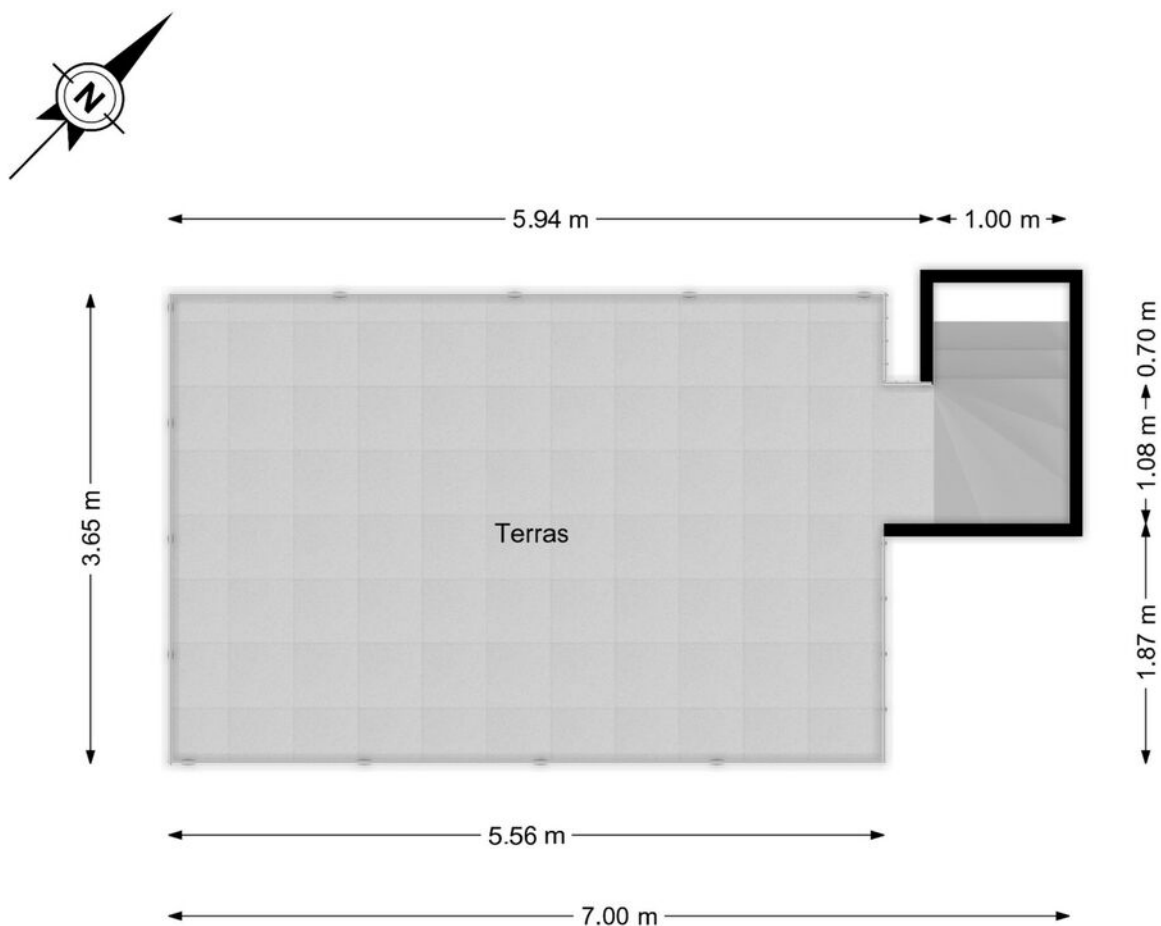
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



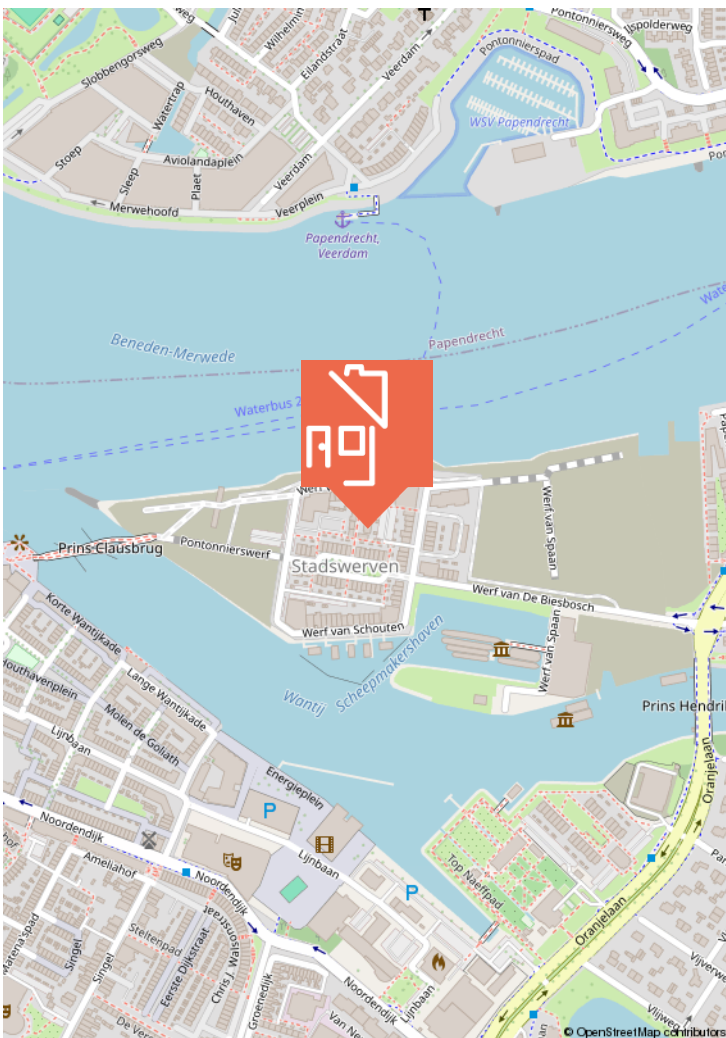
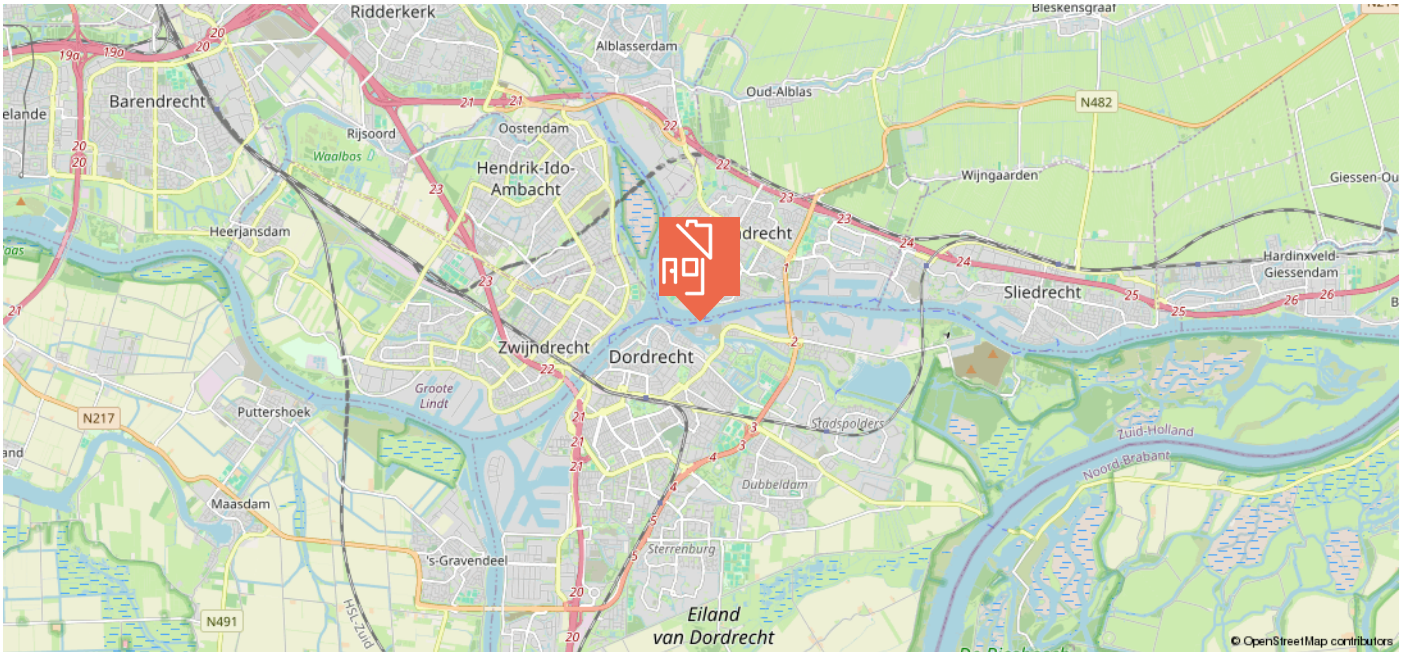
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE





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

