




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

JACOB MARISSTRAAT 59

3314 TD DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 435.000,- K.K.



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



maarten

makelaardij
& hypotheeken



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	115 m ²
Inhoud	415 m ³
Bouwjaar	2008
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Modern & instapklaar 2.0!

Ben jij op zoek naar een royale en instapklare gezinswoning waar je écht heerlijk woont? Dan MOET je deze topper aan de Jacob Marisstraat 59 zien!

Wat je krijgt? 4 ruime slaapkamers, een gezellige eetkeuken, een prachtige strakke badkamer én een heerlijke tuin met een luxe overkapping. Dat betekent het hele jaar door genieten, van zomeravonden met vrienden tot knusse winterborrels!

En laten we de locatie niet vergeten... In de gemoedelijke wijk Krispijn, met de historische binnenstad van Dordrecht op nog geen 10 minuten afstand! Bovendien is parkeren geen probleem, want je hebt een eigen parkeerplaats aan de achterkant EN er is genoeg gratis parkeergelegenheid voor de deur. Duurzaam? JA! Met energielabel A én 9 zonnepanelen bespaar je ook nog eens flink op je energierekening!

Kortom, een perfecte gezinswoning voor doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een top locatie! Kom snel kijken, want deze leukerd wil je niet missen!

Indeling:

Entree in hal met handige garderobekast en daarin de meterkast verwerkt (6 groepen + dubbele groep, slimme meters, glasvezel). Ruim toilet (volledig betegeld) met bidet en fontein.

Via een prachtige stalen deur kom je in de ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning. De woonkamer is voorzien van een mooie visgraat laminaat vloer, sierlijsten en inbouwspots. Daarnaast beschikt de woonkamer over een zeer ruime trapkast voor al je voorraden, de stofzuiger en alles wat je nog meer kwijt wilt. De trap naar de verdieping is middels een deur af te sluiten.

Vanuit de woonkamer is de aparte keukenruimte aan achterzijde bereikbaar, met

grote keuken in hoekopstelling en de deur naar de achtertuin. De keuken beschikt over een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en lekker veel bergruimte. Zie jij liever de woonkamer en keuken gecombineerd? De ruimtes kunnen worden samengevoegd, waarmee je een grote doorzon woonkamer met open keuken kan creëren!

En dan de tuin in! Direct aan de woning vast bevindt zich een prachtige overkapping, voorzien van inbouwverlichting. Echt een uitbreiding van je woonruimte waar je heerlijk droog en warm (evt. met toevoeging van een heater) kunt vertoeven! De tuin is gelegen op het noorden en is voorzien van keramische tegels, een vast perk en een vrijstaande berging achterin de tuin. Via de achterom sta je direct bij je eigen parkeerplaats op het achterterrein, dat is toch ideaal?

1e verdieping

Vanuit de woonkamer is via de trap (bekleed met vloerbedekking) de overloop begaanbaar. De overloop is voorzien van een mooie laminaatvloer.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met grote kastenwand, mooie laminaatvloer (in 2024 gelegd) en gedeeltelijk een kleurrijke behang wandafwerking.



Aan achterzijde bevindt zich eveneens een grote slaapkamer, deze kamer wordt momenteel als duo-kantoorruimte gebruikt. Ook deze ruimte is flink onder handen genomen en voorzien van een mooie laminaatvloer, plissé raambekleding en een sfeervolle lattenwand aan zijkant.

Ook de badkamer is modern en strak afgewerkt. Deze is in 2021 vernieuwd, volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, wastafel op meubel, grote ronde spiegel met verlichting en verwarming, toilet en designradiator.

2e verdieping

Overloop met dakraam aan achterzijde, bergruimte achter knieschotten en toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer aan voorzijde met nette laminaatvloer en spagtelputz wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde met nette laminaatvloer, spagtelputz wandafwerking en een grote kastenwand.

Ideaal op deze verdieping is de aparte wasruimte met tevens de opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2008), mechanische ventilatie en bergruimte.

Algemeen:

- Moderne en instapklare tussenwoning uit 2008 met ruime woonkamer en aparte keukenruimte, 4 slaapkamers, prachtige badkamer en eigen parkeerplaats!
- Energielabel A, volledig geïsoleerd en voorzien van 9 zonnepanelen!
- Centraal gelegen met winkels, scholen, speeltuin en openbaar vervoer op loopafstand en op ca. 10 minuten fietsen van het NS-station en het centrum van Dordrecht.
- Een Vereniging van Eigenaren is actief voor het buitenschilderwerk en het onderhoud van de hagen in de voortuinen. De bijdrage is €37

per maand.

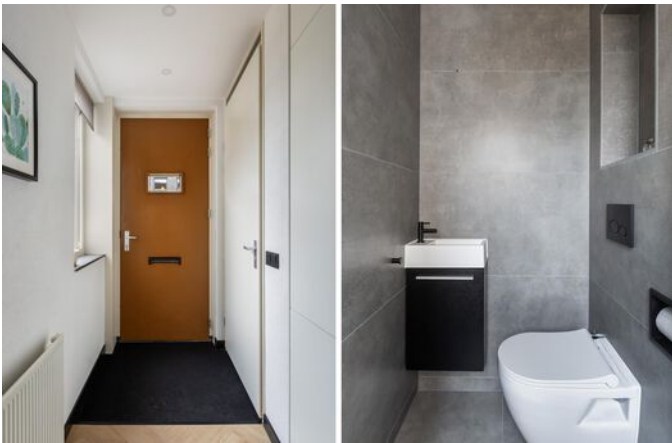
- Parkeerplaats betreft een apart kadastraal perceel, plaatselijk bekend gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9795.
- Oplevering in overleg, bij voorkeur op korte termijn.

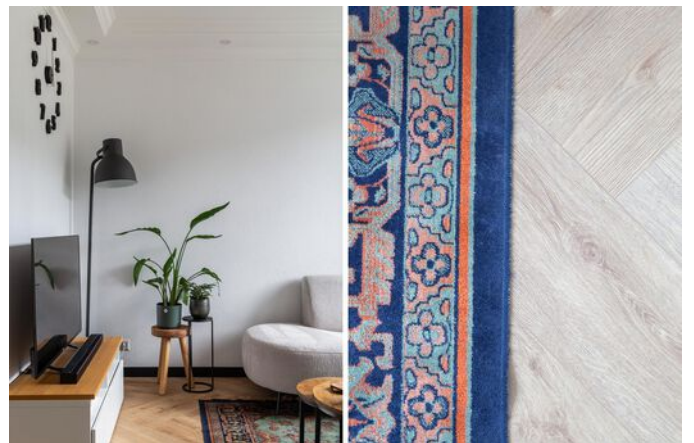
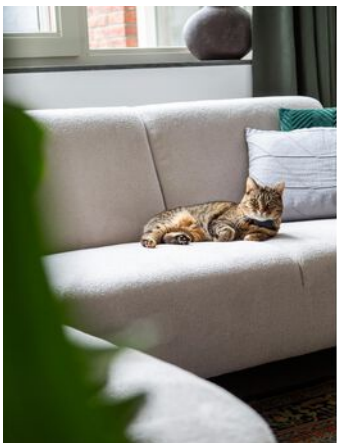
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

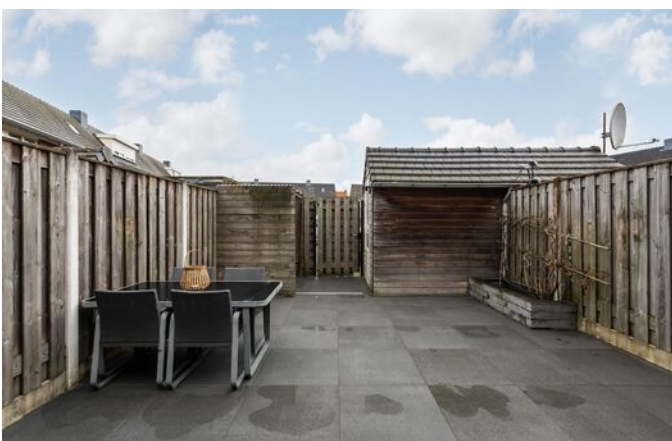




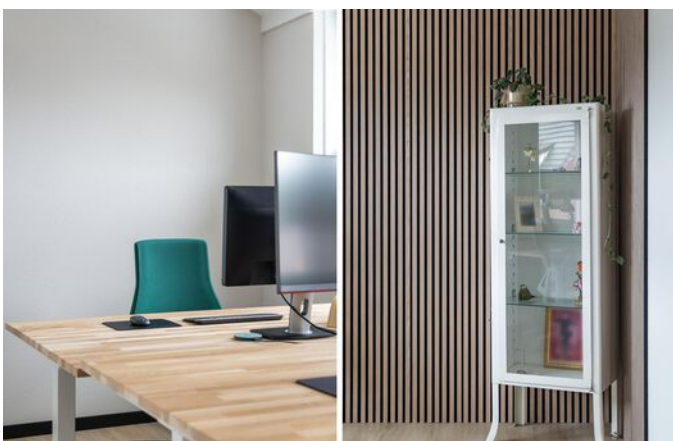
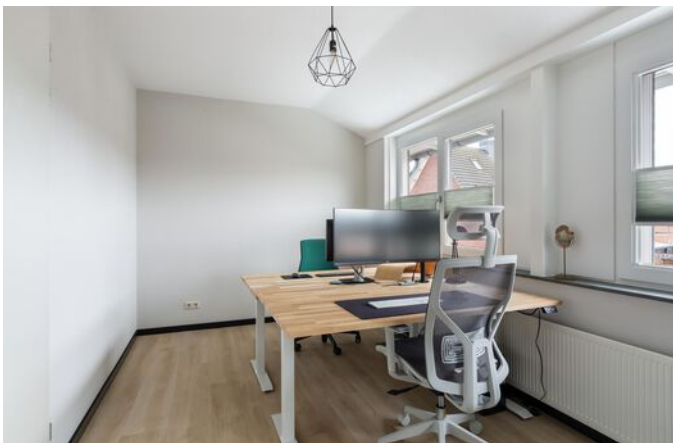


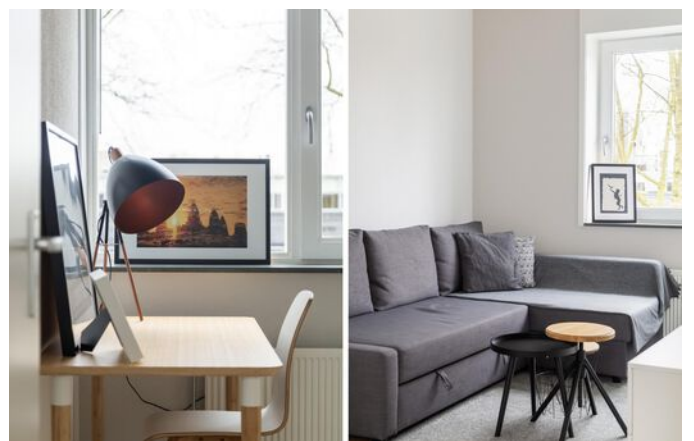








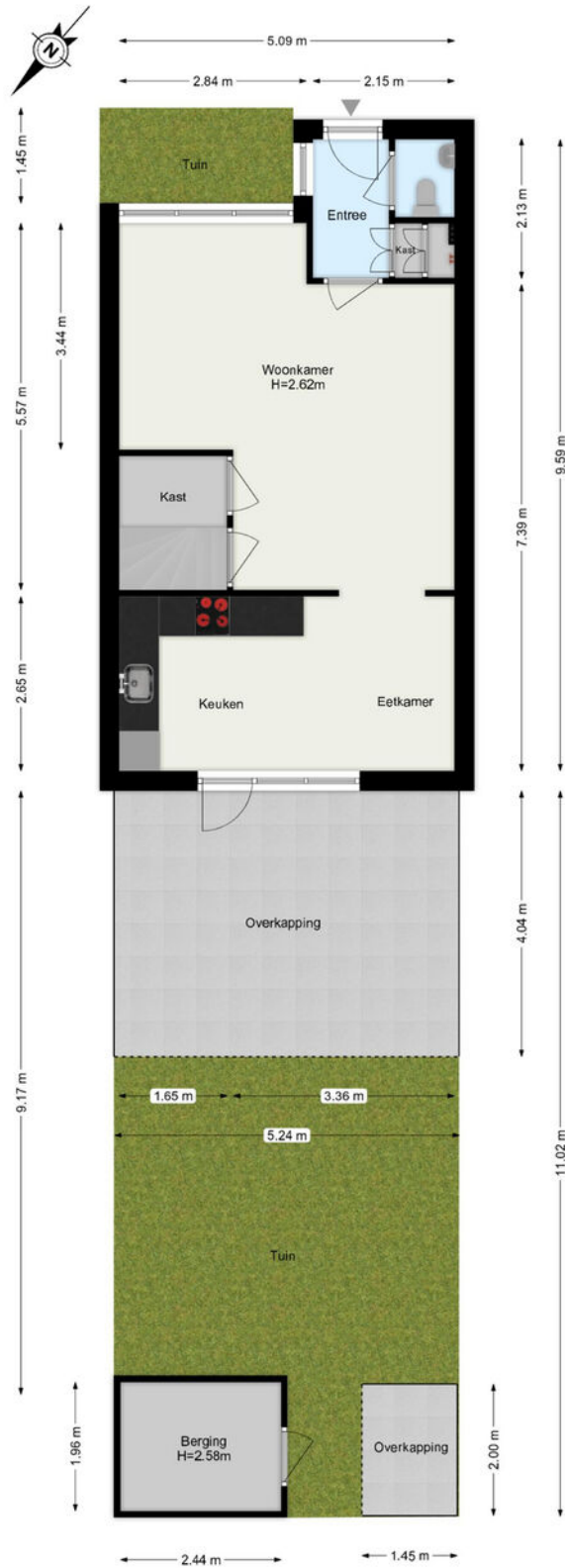






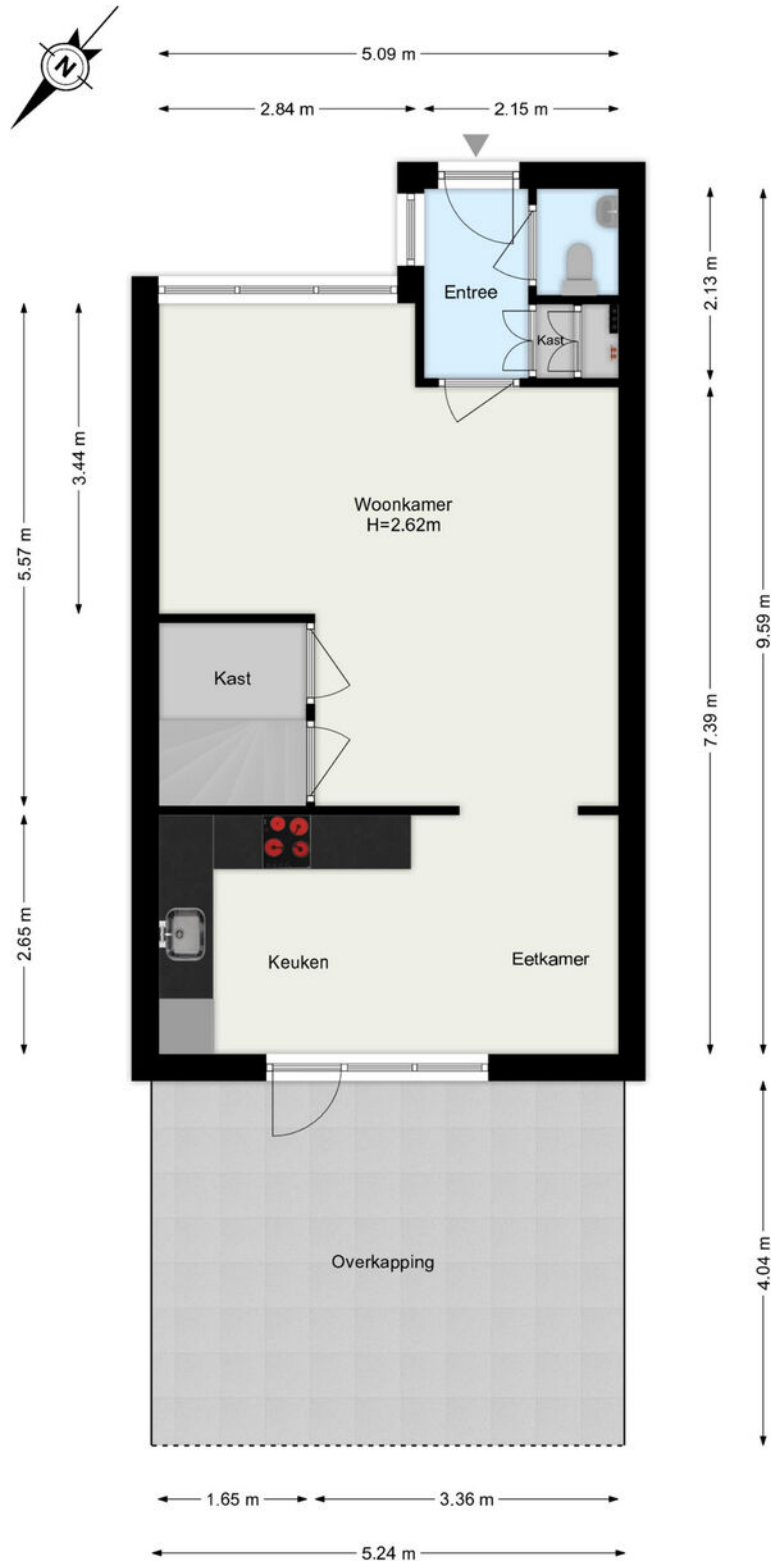


PLATTEGROND



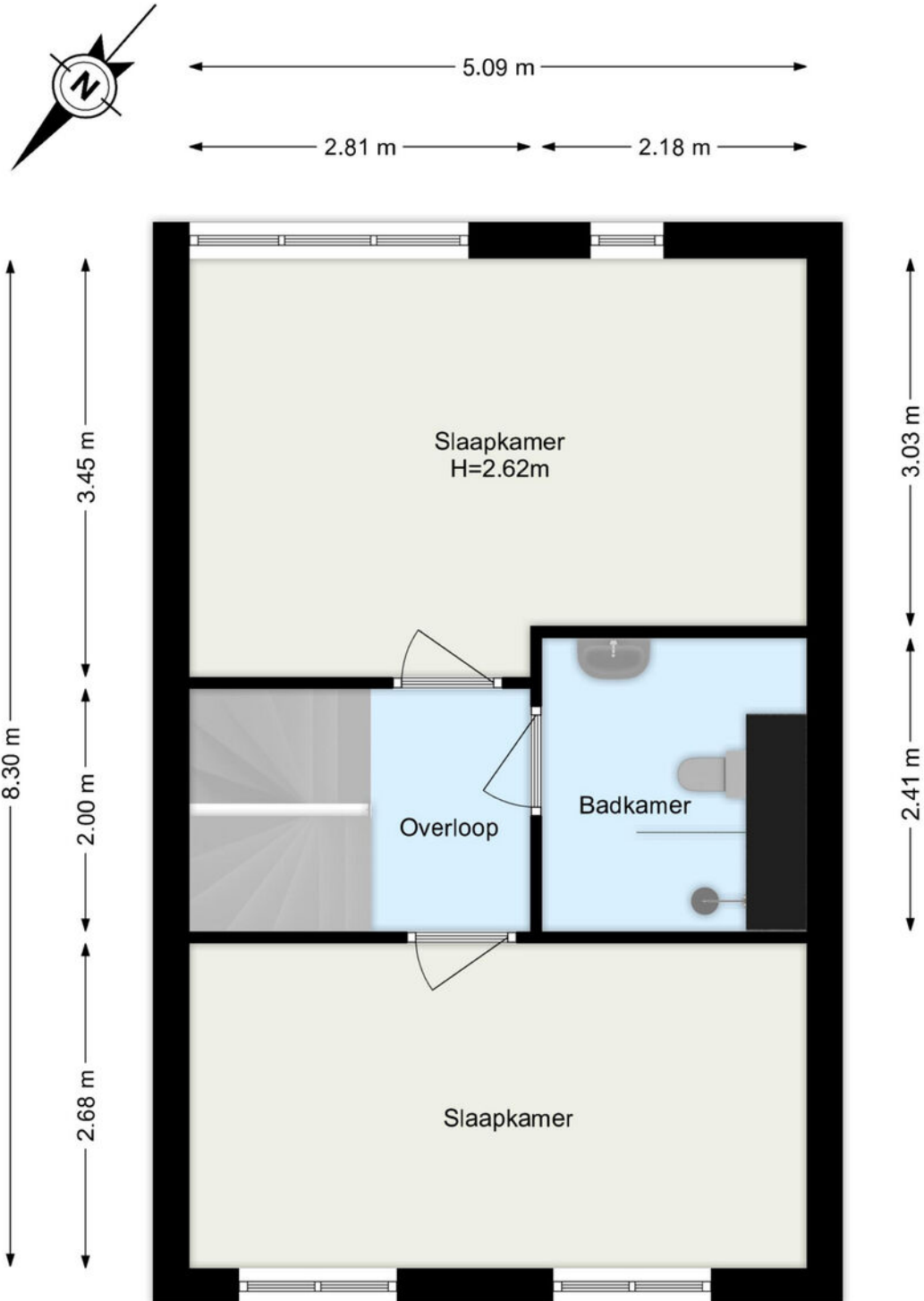
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



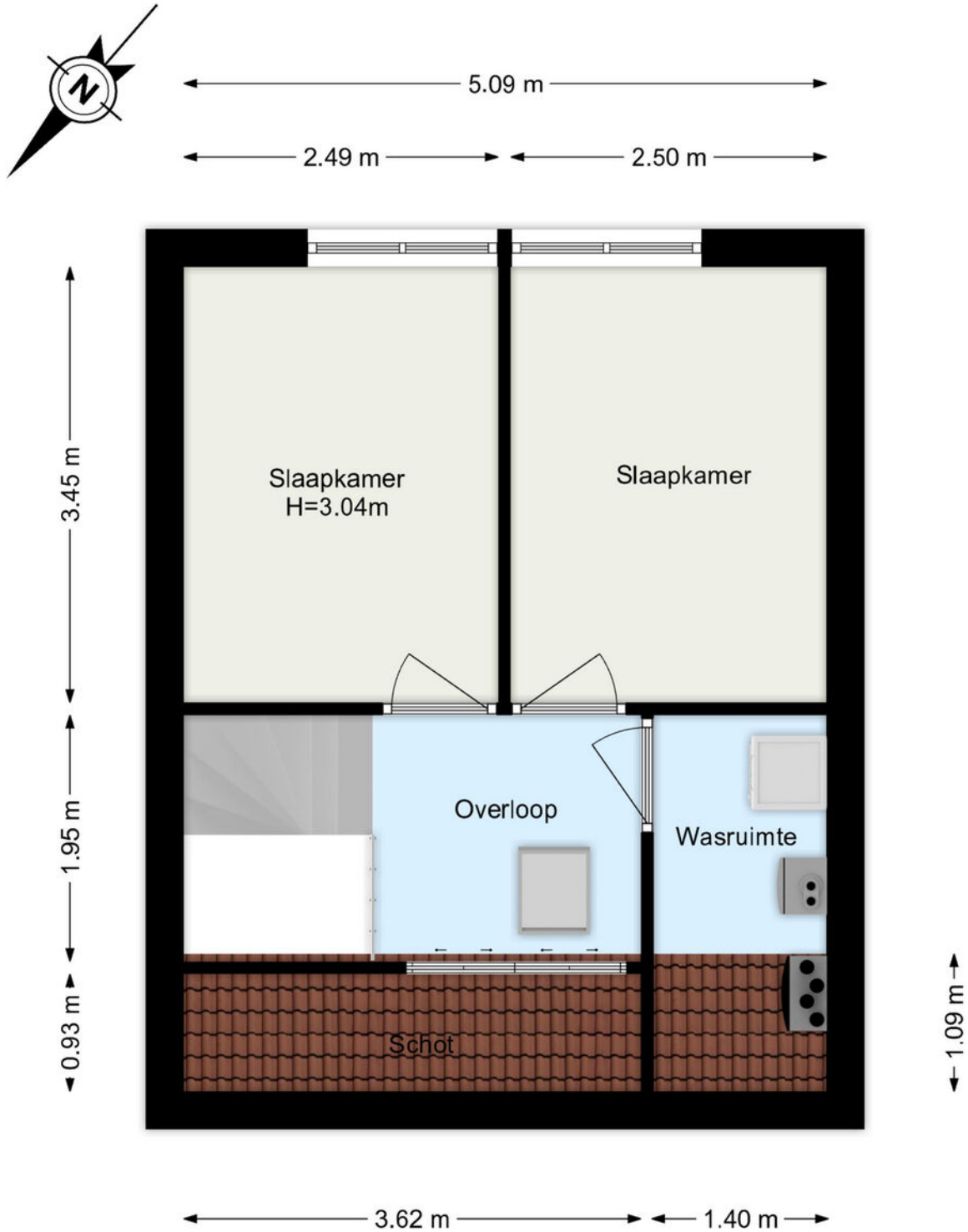
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



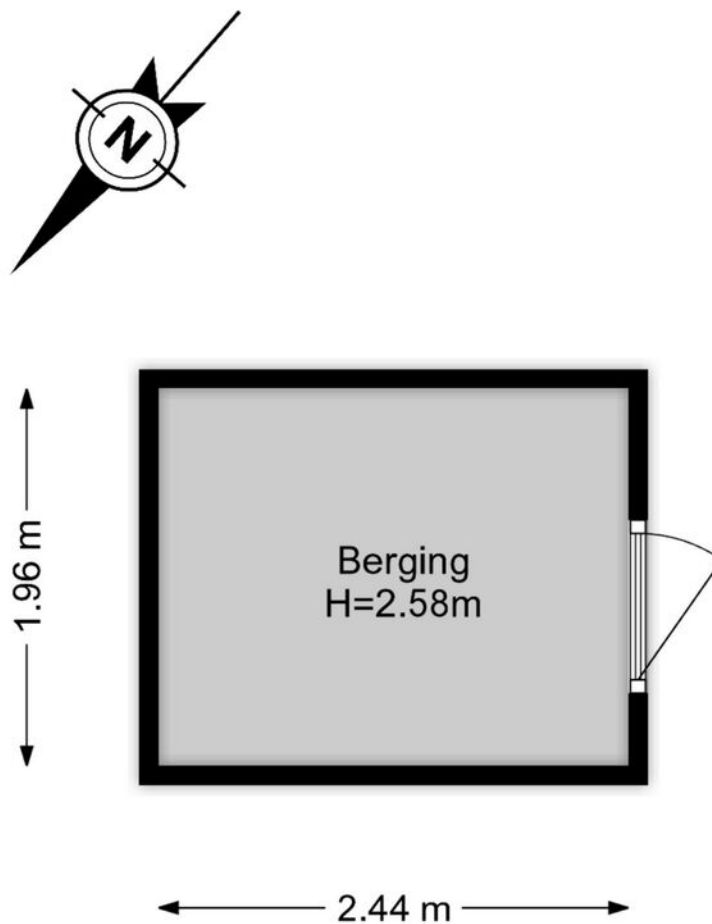
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



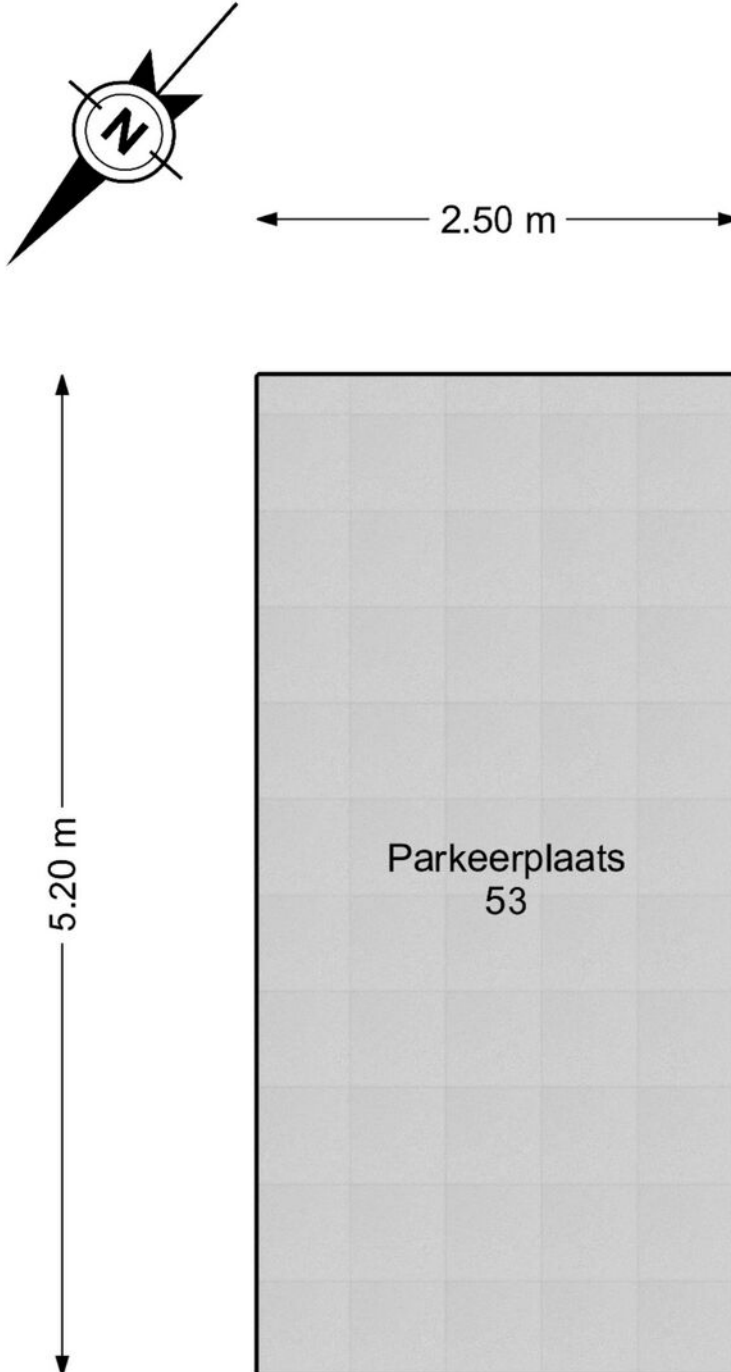
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



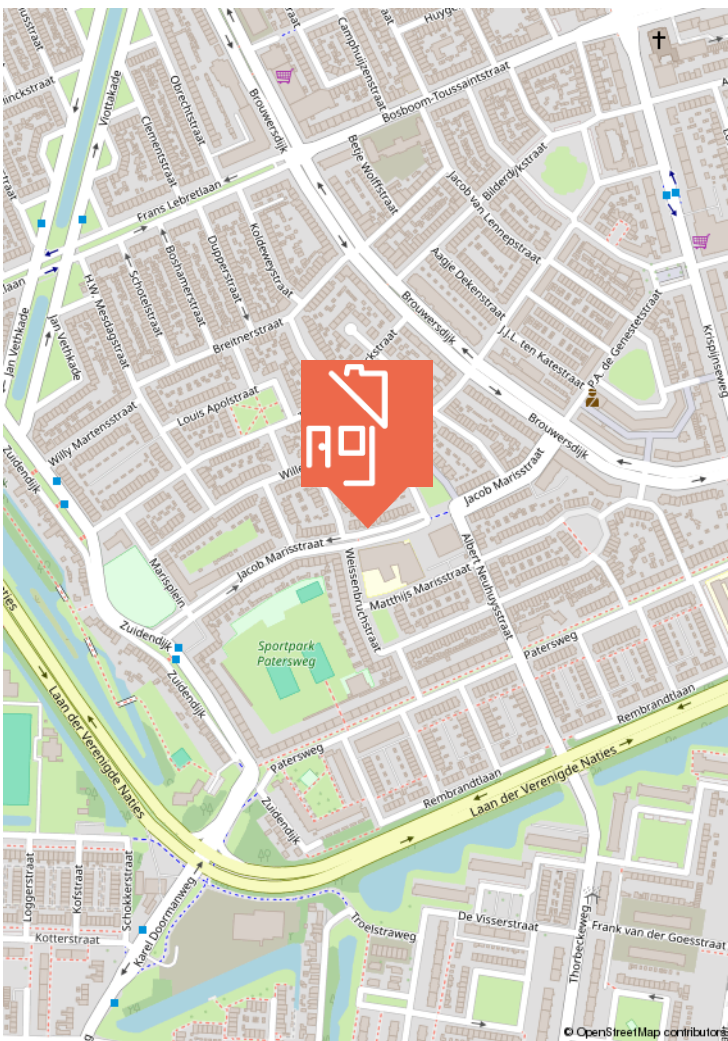
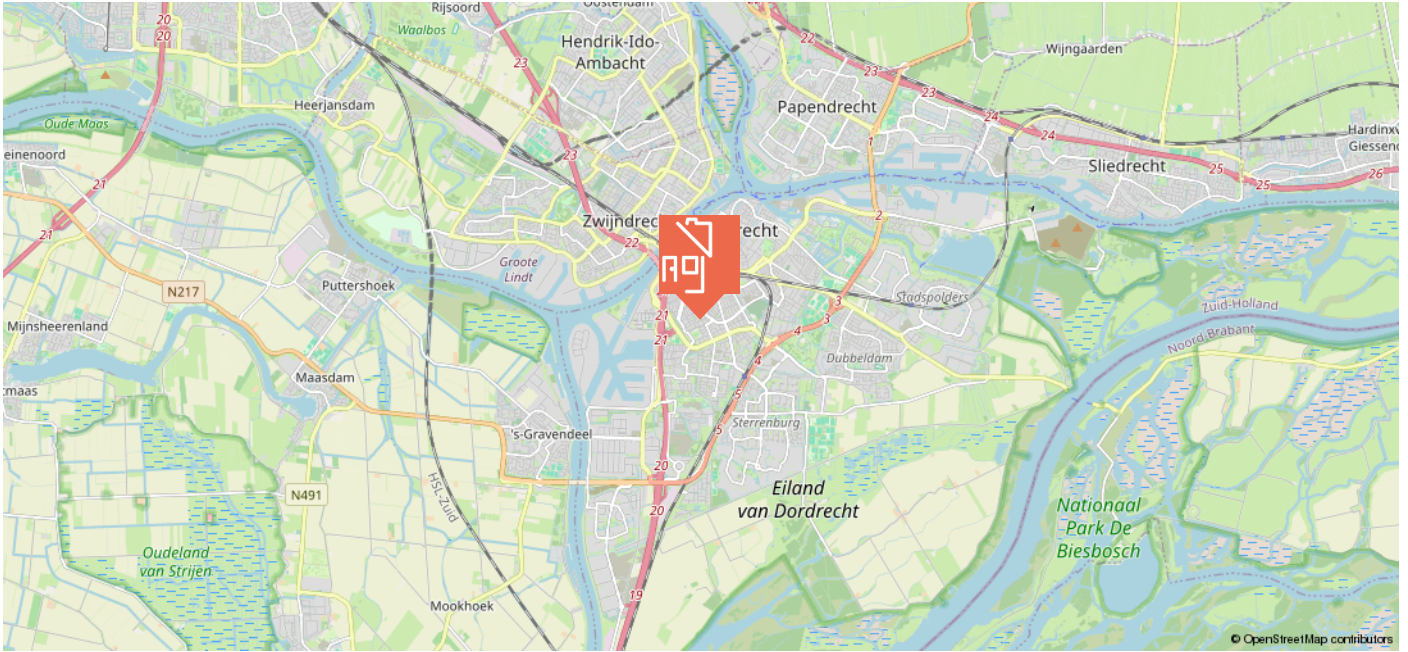
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 9753</p>	
--	---	---

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 wil 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 & Hypothekeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

