




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VISSTRAAT 19

3311 KX DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 525.000,- K.K.

Vastgoed
Ned.

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



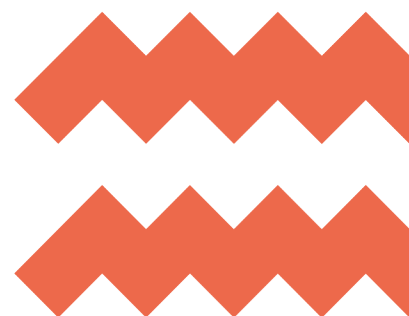
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	142 m ²
Inhoud	505 m ³
Bouwjaar	1890
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	dakterras
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Stadser wordt het niet...

Wonen boven de winkels, midden in het historische centrum van Dordrecht, met restaurant De Crimp als buurman — wie kan dat nou zeggen?

In dit karakteristieke monumentale pand vol charme en sfeer is elke dag een klein feestje. Zodra je de voordeur opent, word je verwelkomd door een prachtige originele vloer en een trap die je stijlvol naar de woonkamer brengt. Hier begint het genieten pas écht.

De hoge ornamentenplafonds geven elke ruimte grandeur, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een zee aan licht. Klassieke en suite deuren verbinden de kamers met elkaar en behouden tegelijkertijd die fijne knusse sfeer. De keuken is stoer en eigentijds, een plek die uitnodigt tot koken, borrelen en lange avonden tafelen. De strak afgewerkte badkamer sluit daar naadloos op aan, en met vier ruime slaapkamers is er plek genoeg voor een gezin, een werkplek aan huis, of logees.

En dan is er nog dat royale, brede dakterras — een plek waar je van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat de voorjaarszon meepikt. En als je nóg meer buitenruimte wilt: je kunt zelfs een extra terras op het dak creëren. Dromen mag, toch?

Visstraat 19 is voor de echte stadsgenieter met een zwak voor karakter, ruimte én een top locatie.

Indeling:

Entree op de begane grond in de ruime hal met meterkast en trapopgang naar de woonverdieping.

In deze entree heb je ruimte om je fiets te plaatsen.

Toilet, vrijhangend en voorzien van een fonteintje, gedeeltelijk betegelde wanden.

Eerste verdieping:

Entree in de hal van de woning met ruimte voor de garderobe, toegang tot het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De woonkamer is echt een heerlijke ruimte met zeer veel licht. De suite scheiding is natuurlijk fantastisch tezamen met de hoge ornamentenplafonds. De vloer is afgewerkt met linoleum, aan de achterzijde 2x openslaande deuren naar het enorme dakterras, wat een luxe in de stad!

De open keuken kijkt uit over het dakterras en heeft een industriële look. De keuken is op maat gemaakt in een U opstelling met afzuigkap, groot 6 pits gaskooktoestel met maar liefst 4 ovens, spoelbak met Quooker kraan, vaatwasser en een dik composiet werkblad.

Het dakterras is echt uniek te noemen: groot, zonnig en heerlijk beschermt, dit is een echt een oase van rust zo midden in de binnenstad.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, toilet en vaste kast.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde met vaste kast en elektrisch zonnescherm.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 ook gelegen aan de voorzijde.



De badkamer is ca. 3 jaar geleden geplaatst en voorzien van een wastafel en meubel, design radiator, inloopdouche, thermostaatkraan, verlaag plafond en spots, mechanische ventilatie.

Apart toilet met fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Via een trap is het dak bereikbaar (door het dakraam). In de ruimte waar deze trap staat is ook de was apparatuur gesitueerd, de CV ketel en de mechanische ventilatie. Het dak is nu niet in gebruik maar biedt zeker nog mogelijkheden! Zonnepanelen plaatsen en een dakterras bijvoorbeeld? Uiteraard zijn er vergunningen nodig maar dan heb je ook wat!

Algemeen:

Gemeentelijk monument en beschermd stads- en dorpsgezicht.

Circa 8 jaar geleden zijn overal nieuwe kozijnen geplaatst met dubbel glas.

Geen dakisolatie.

De houten eettafel en eet bank zijn uit Indonesië verscheept en door de eigenaar zelf uitgezocht, deze blijven in de woning achter.

Badkamer circa 2 a 3 jaar geleden geplaatst.

Keuken 2013 geplaatst apparatuur deels nieuw in 2017.

Quooker kraan circa 10 jaar oud.

CV ketel circa 3 jaar geleden geplaatst.

De Vereniging van Eigenaren is slapende, er is wel een Kamer van Koophandel nummer aanwezig: 24459658 en een polis van de gezamenlijke opstal verzekering en de herbouwwaarde.

Er vinden geen maandelijkse betalingen voor de VvE plaats ook is er geen meerjaren onderhoudsplan, dat is wellicht wel op te starten met de nieuwe buurman die ook net eigenaar is!

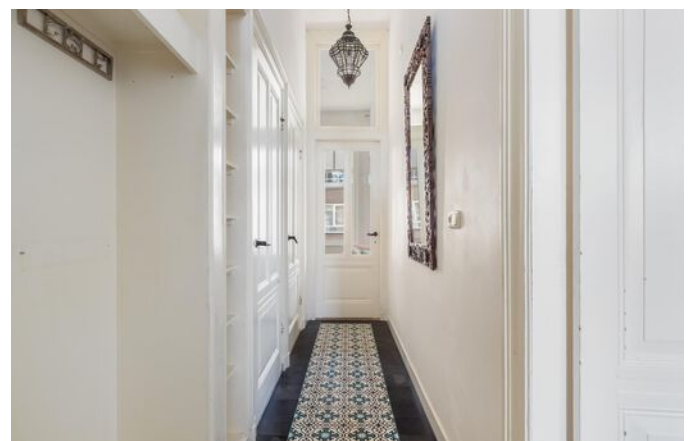
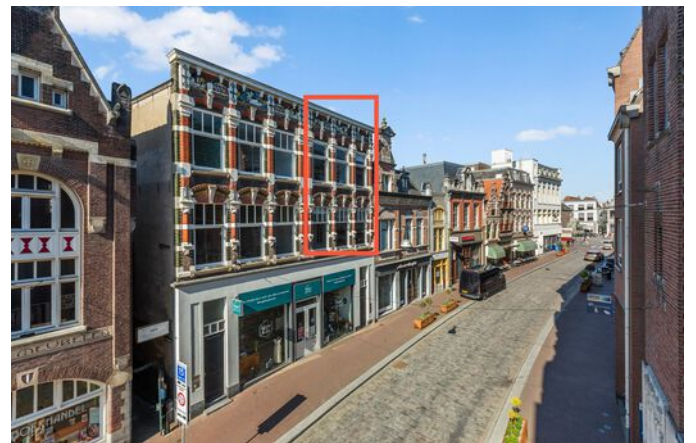
Oplevering in overleg.

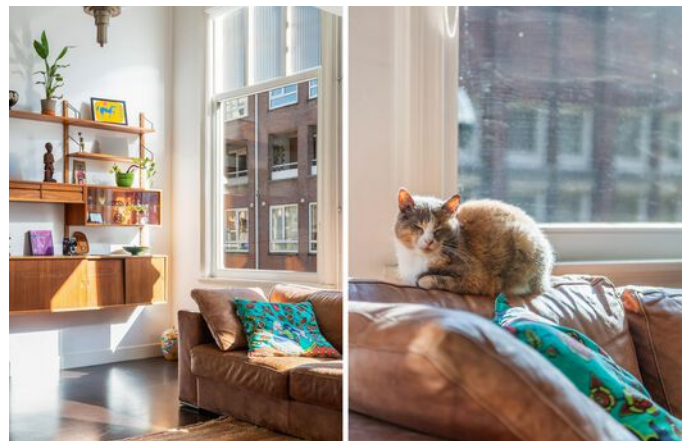
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





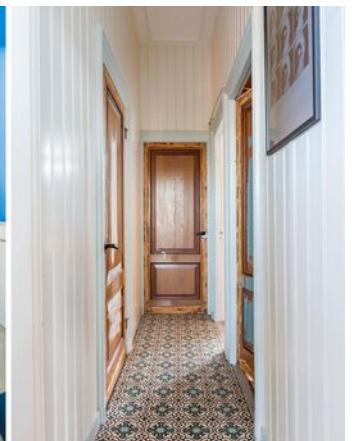
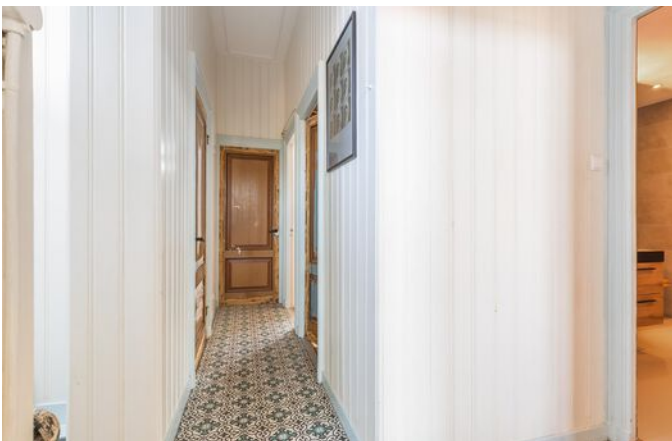
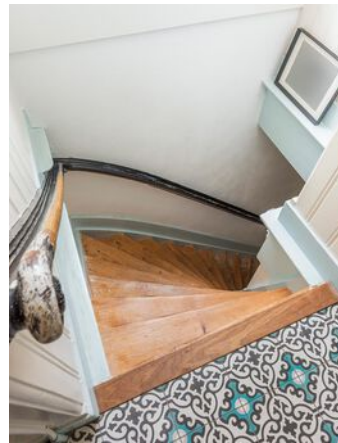




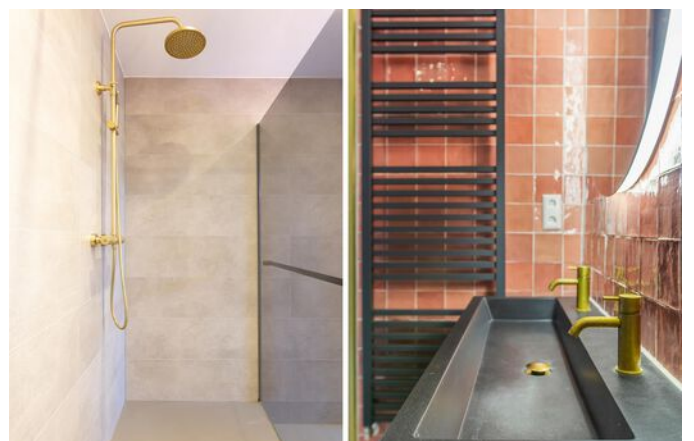










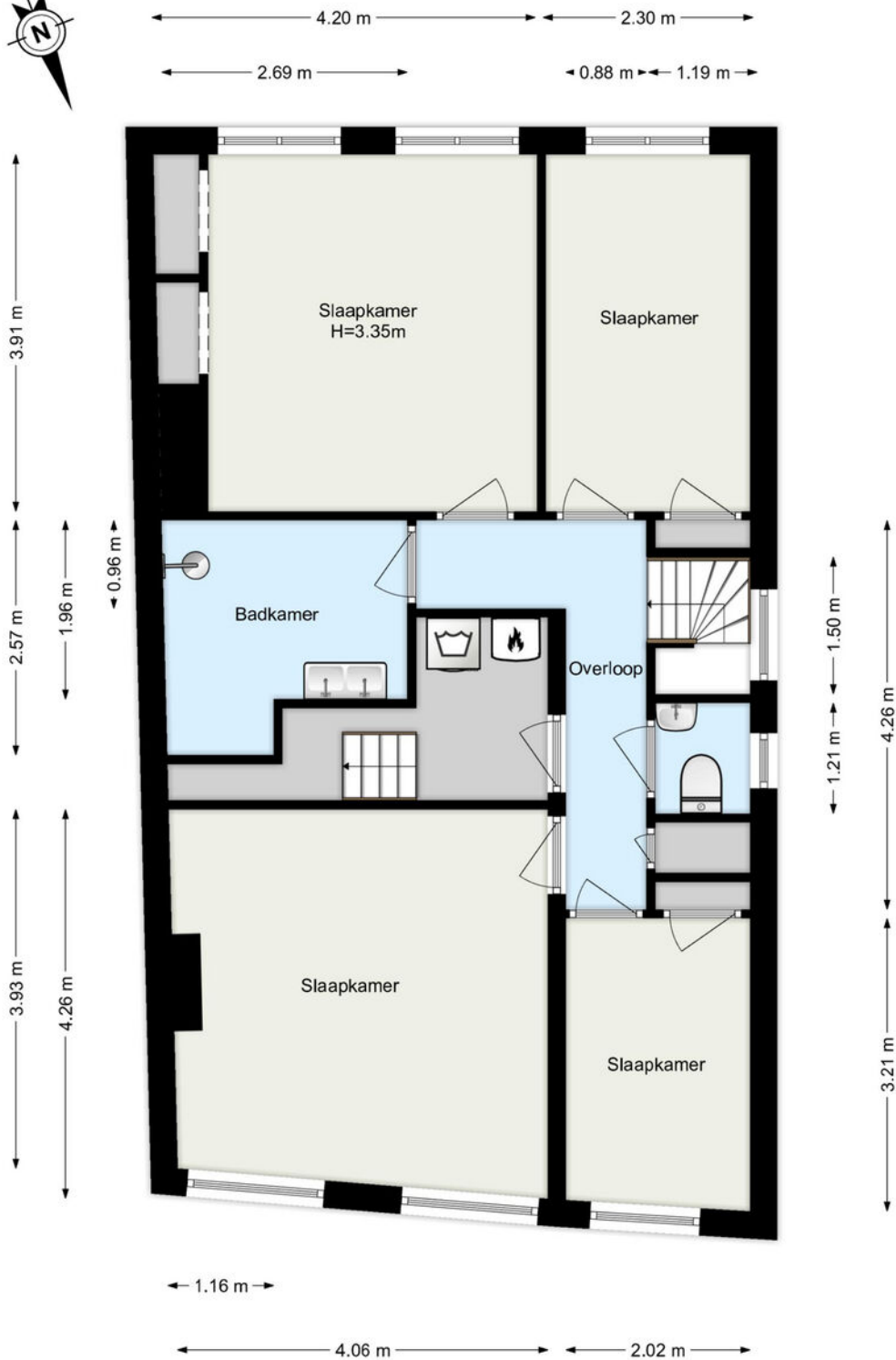




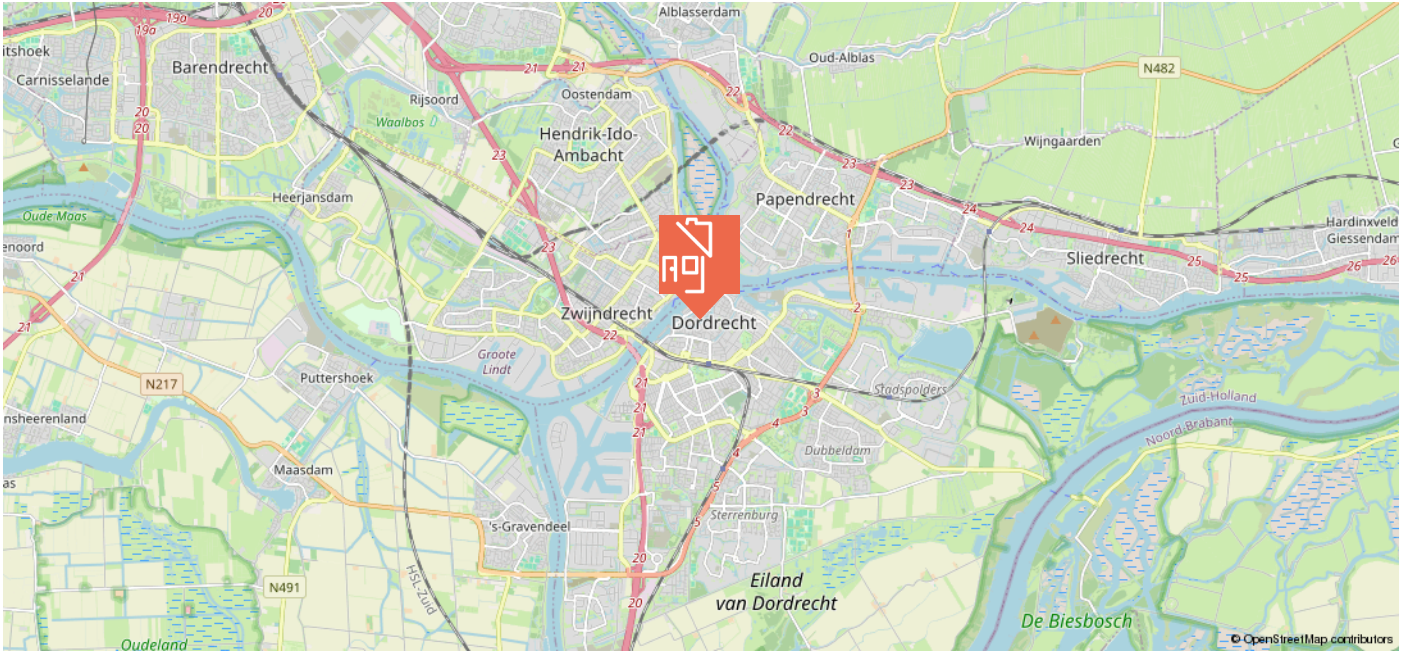
PLATTEGROND



PLATTEGROND



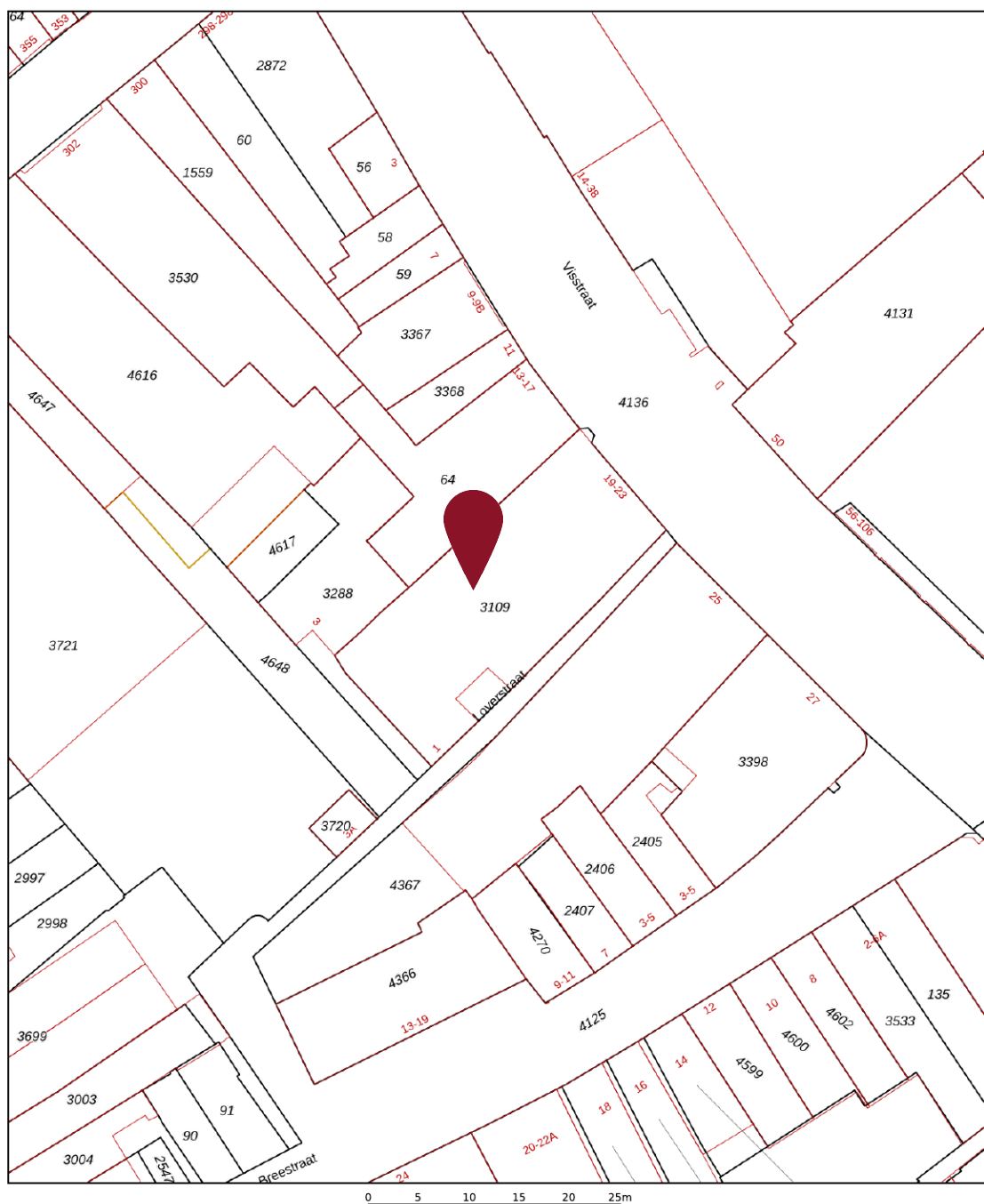
LOCATIE




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 H</p> <p>Perceel 3109</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 4 februari 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 herstellkosten 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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.