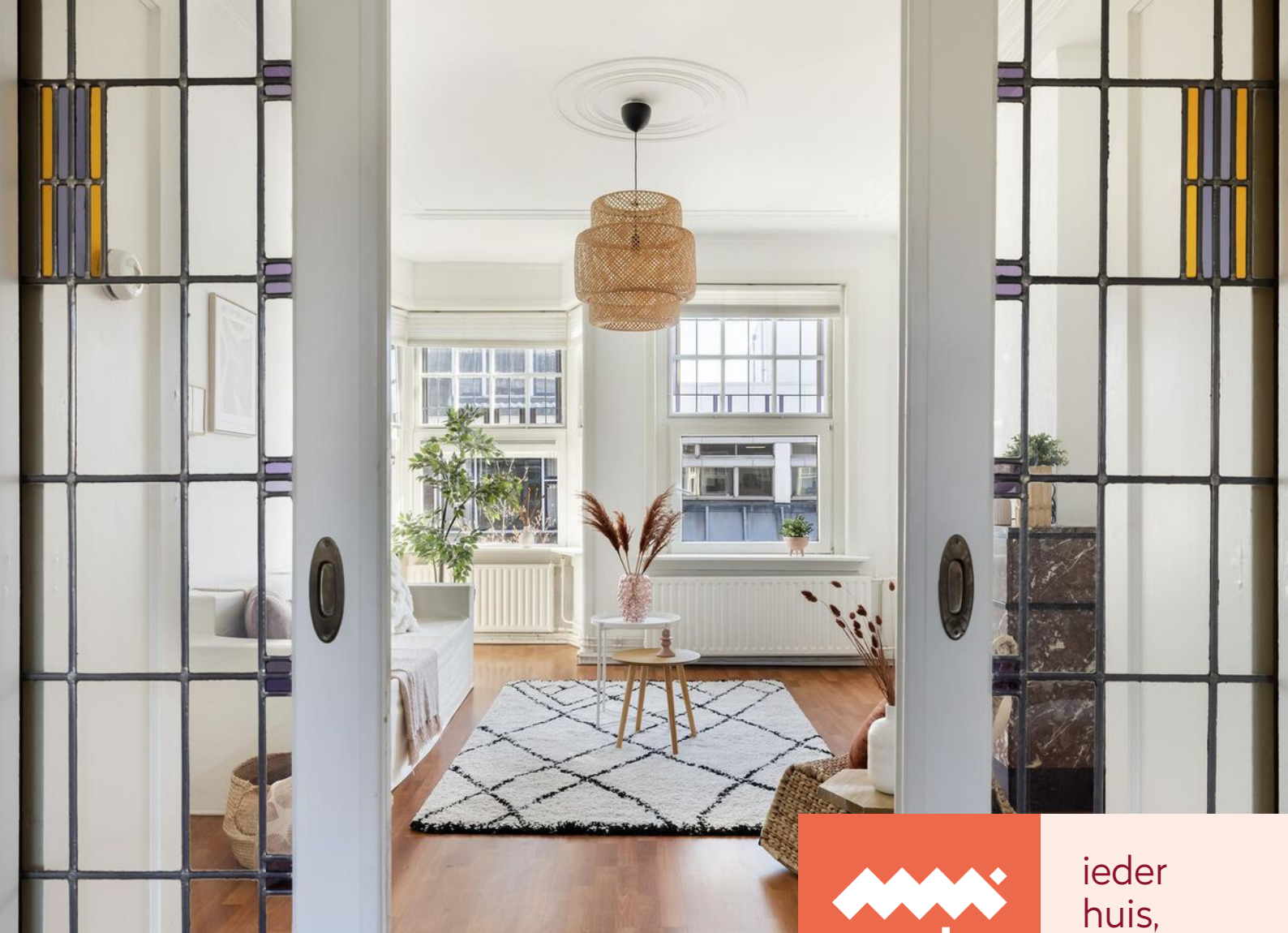





maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

TOULONSELAAN 143

3311 LT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 335.000,- K.K.

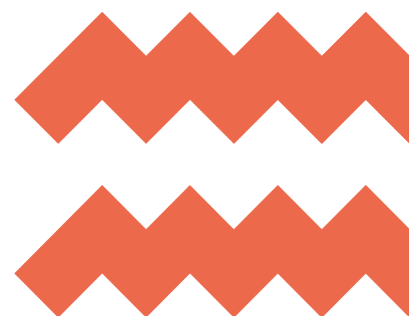


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	138 m ²
Inhoud	490 m ³
Bouwjaar	1937
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	3 balons
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Wonen in stijl in hartje Dordrecht!

Droom jij van een karakteristiek huis met sfeer en ruimte? Stop met zoeken, want de Toulonselaan 143 in Dordrecht heeft het allemaal! Drie lagen woongenot, prachtige authentieke details (hallo, en suite deuren, glas-in-lood, marmeren schouw en sfeervolle erker!) én maar liefst drie balkons om van de zon te genieten. De keuken geeft toegang tot het grote balkon, maar ook stap je gemakkelijk via de schuifdeuren in de woonkamer naar je buitenruimte.

Is er nog meer? YES! Vier slaapkamers, een nette keuken en een ruime badkamer met bad. En die royale zolder? Die schreeuwt om een creatieve invulling – extra slaapkamer, hobbyruimte... jij mag het zeggen! Dan is er nog het energielabel B, wat echt een PLUSPUNT is. De ruimte, de basis én de details zijn er dus, máár hoe fijn is het dat deze woning door de styling van Diana Bloemendaal een perfect beeld geeft van de meubels die je erin kwijt kunt? Echt van toegevoegde waarde!

Binnen 5 minuten sta je in de bruisende binnenstad, het station is om de hoek en ook de uitvalswegen zijn dichtbij.

Je ziet in deze omgeving inmiddels allemaal oranje-bordeauxrode TE KOOP borden hangen, we vallen misschien een beetje in herhaling, maar dat is helemaal niet erg met al die leuke panden!

Hier wil je gewoon wonen, punt. Kom jij kijken? Wij laten het je met liefde zien!

Indeling:

Entree op de begane grond met meterkast en trap naar de eerste verdieping.

Meterkast met 8 groepen, hoofdschakelaar, 2x aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter.

Eerste verdieping:

Hal met trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de keuken, het toilet, de woonkamer en extra zij- kamer.

Toilet met fonteintje, gedeeltelijk betegelde wanden.

Heerlijk ruime woonkamer met en-suite scheiding met vaste kasten en grote schuifpui naar het pandbrede balkon aan de achterzijde. Aan de voorzijde is een heerlijke erker aanwezig en marmeren schouw, glas-in-lood ramen (met voorzet ramen) en ornamenten plafond. Vloer is afgewerkt met laminaat.

Zij-kamer, ideaal als werkkamer of slaapkamer!

Keuken in eenvoudige wandopstelling met spoelbak, oven, 4 pits gaskookplaat, afzuiging, koelkast en vriezer, vaste kast. Ook vanuit de keuken kun je naar het balkon. Er is een optie om de (draag) muur tussen keuken en woonkamer te verwijderen waardoor een grote keuken te maken is.



Tweede verdieping:

Grote overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de derde verdieping.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met deur naar het balkon en vaste kast.

Slaapkamer 2, ook deze is gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde met vaste kast.

Alle kamers zijn voorzien van laminaat.

Badkamer met wastafel, bad, toilet en designradiator.

Derde verdieping:

Grote zolder met bergruimte en was aansluiting. De CV ketel (merk Intergas HRE, bouwjaar 2019) is hier ook gesitueerd.

De zolder is zo ruim, het kan prima fungeren als slaapkamer, werkruimte, hobby ruimte, de mogelijkheden zijn eindeloos!

Algemeen:

Dakbedekking balkon vervangen 2024.

Schilderwerk buitenzijde 2024.

Niet zelfbewoningsclausule van toepassing.

Bijdrage Vereniging van Eigenaren € 100,- per maand.

Volledig voorzien van dubbel glas.

Op de dakkapel na volledig voorzien van kunststof kozijnen.

De Vereniging van Eigenaren heeft in 2023 een nieuwe funderingsrapportage op laten maken waaruit wederom een handhavingstermijn van 15 tot 25 jaar is gekomen (rapportage ter inzage).

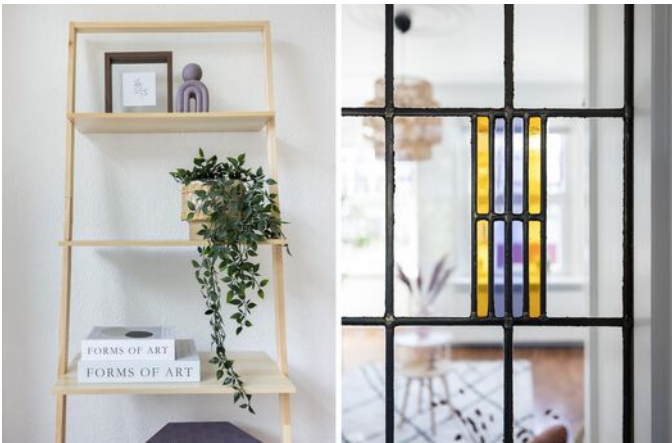
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens

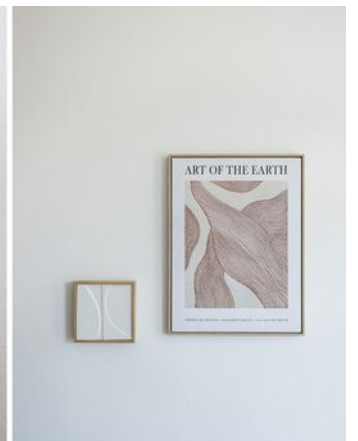
kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



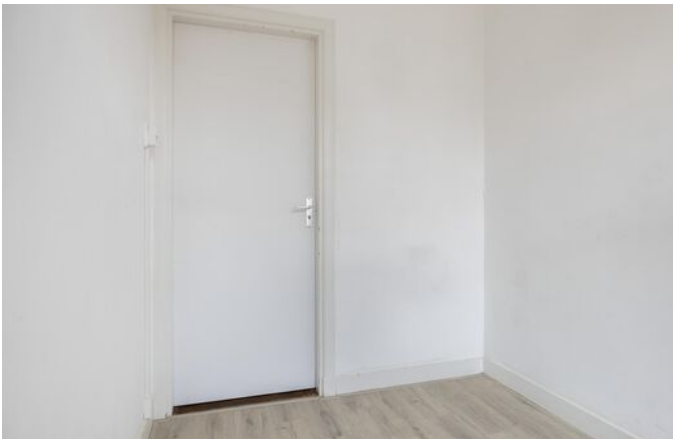




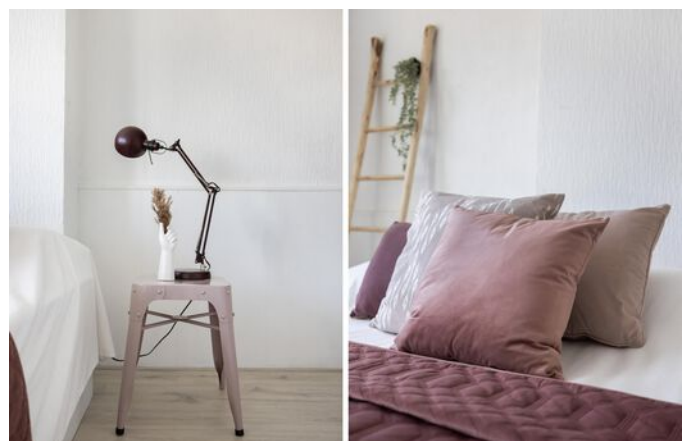








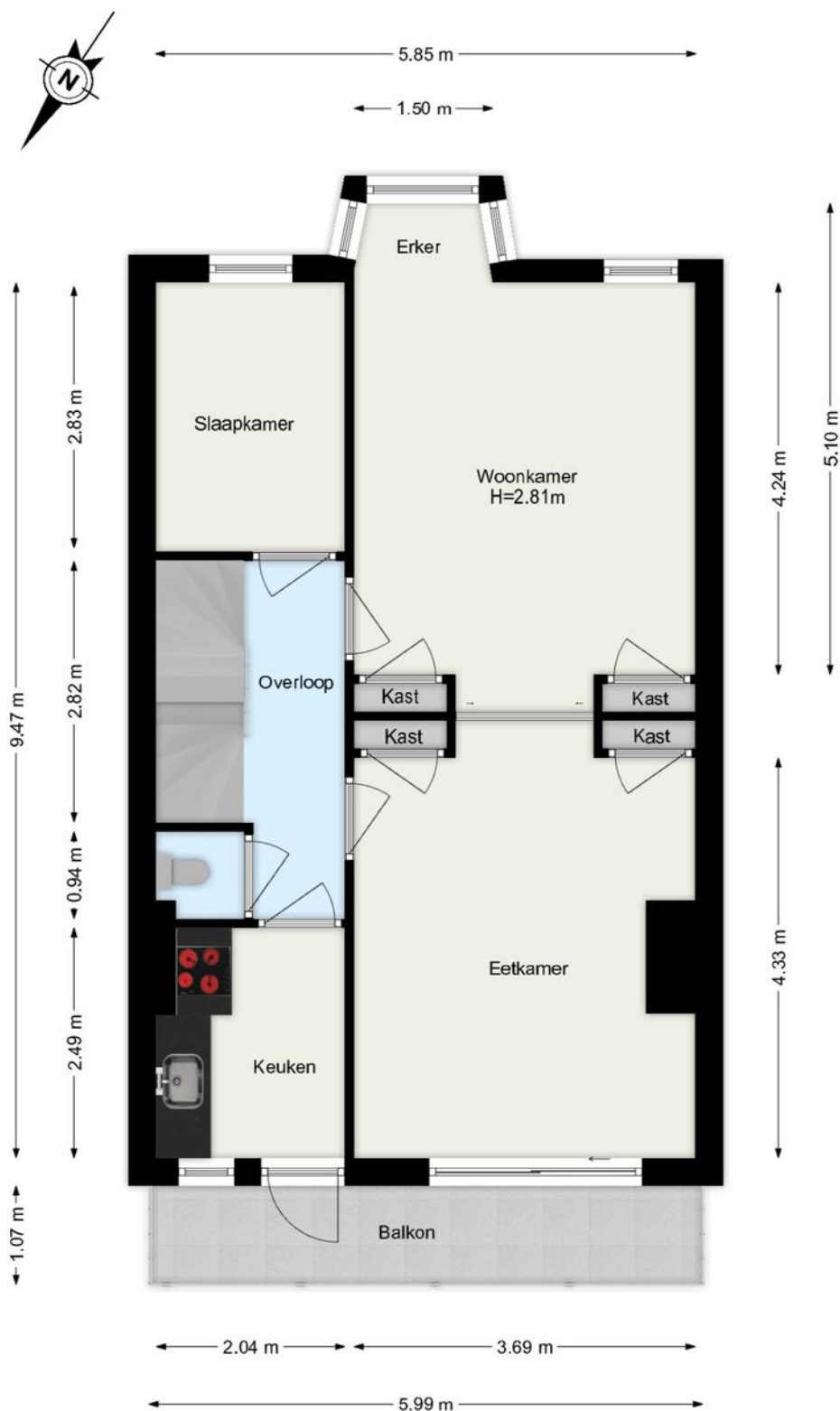






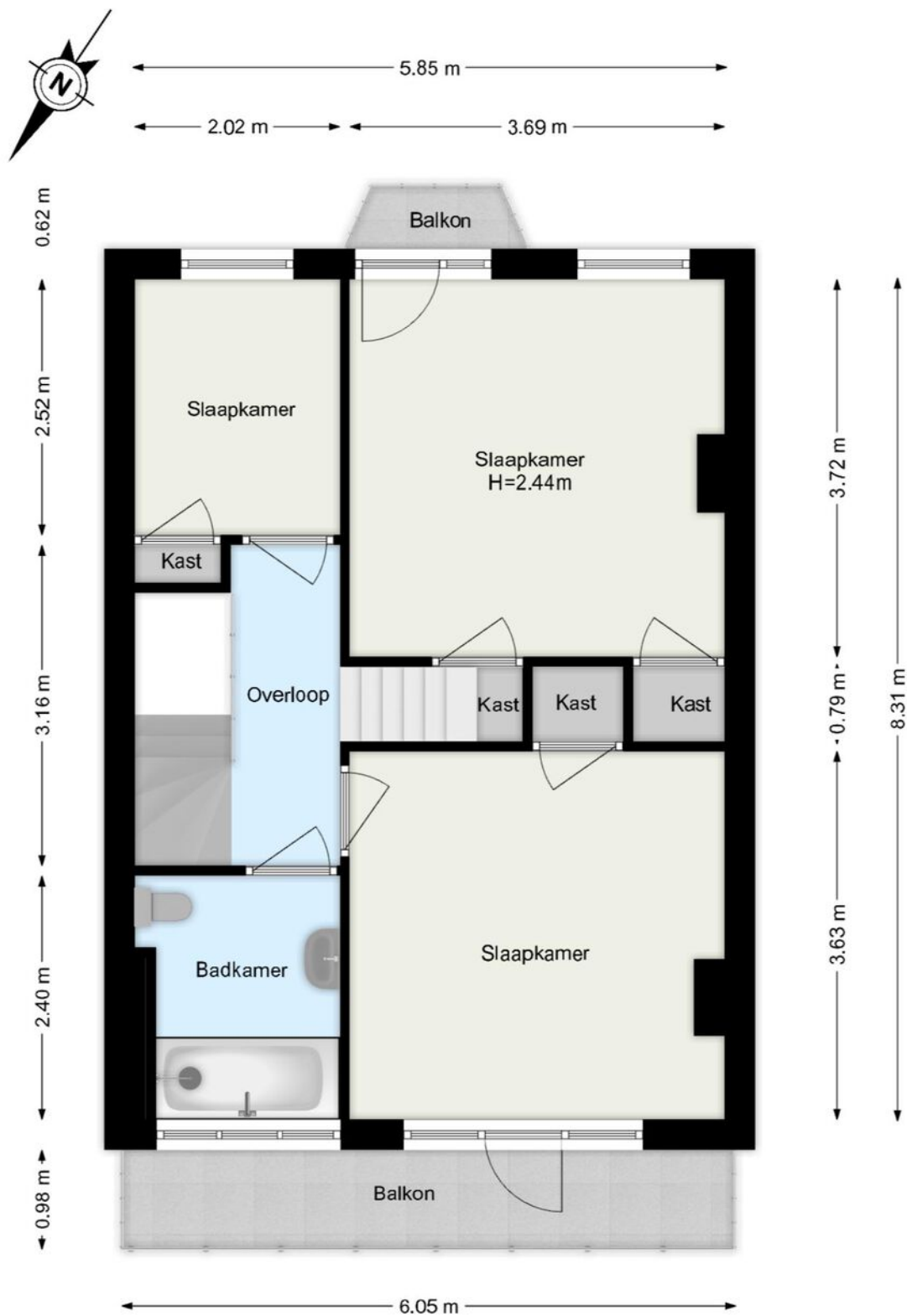


PLATTEGROND



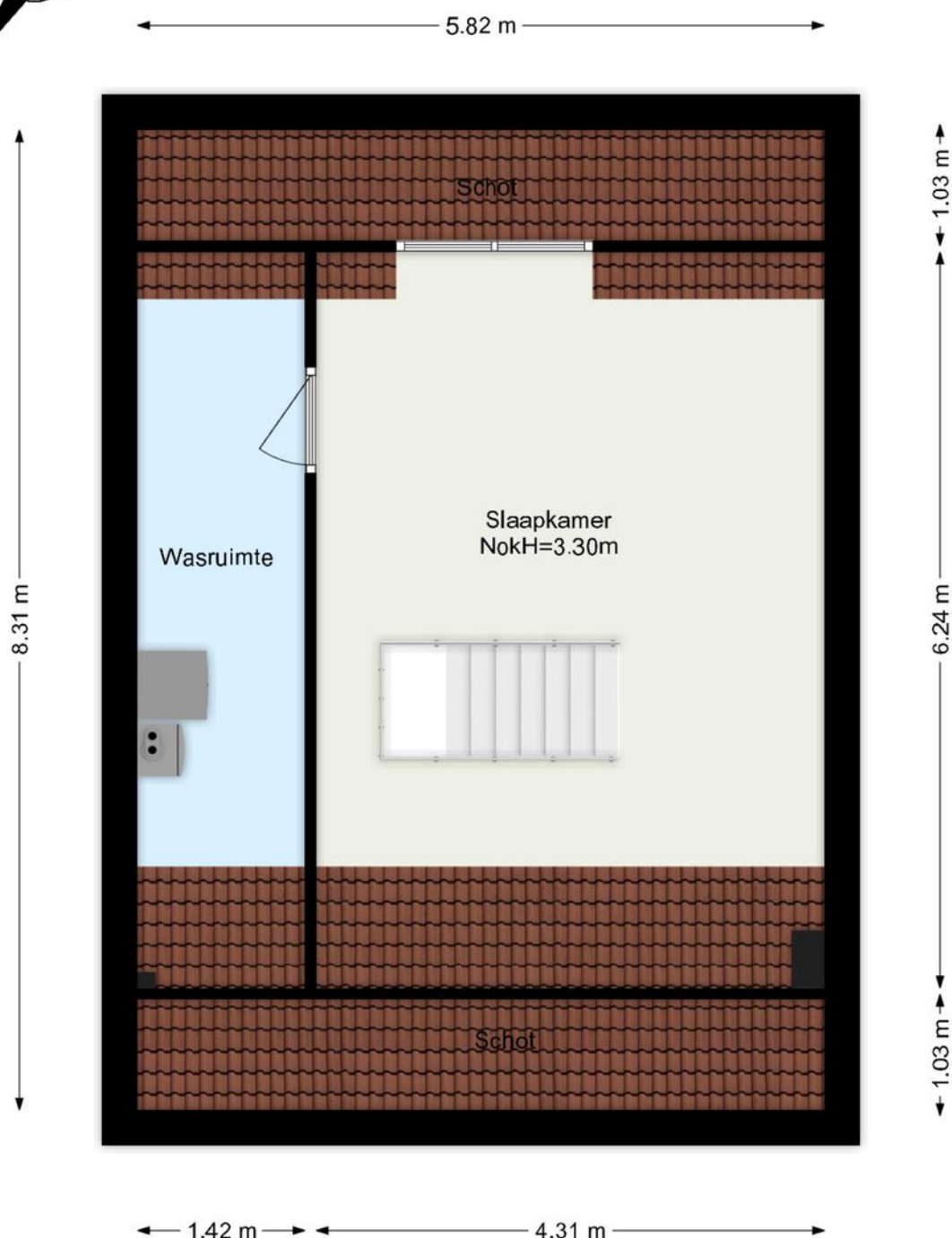
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



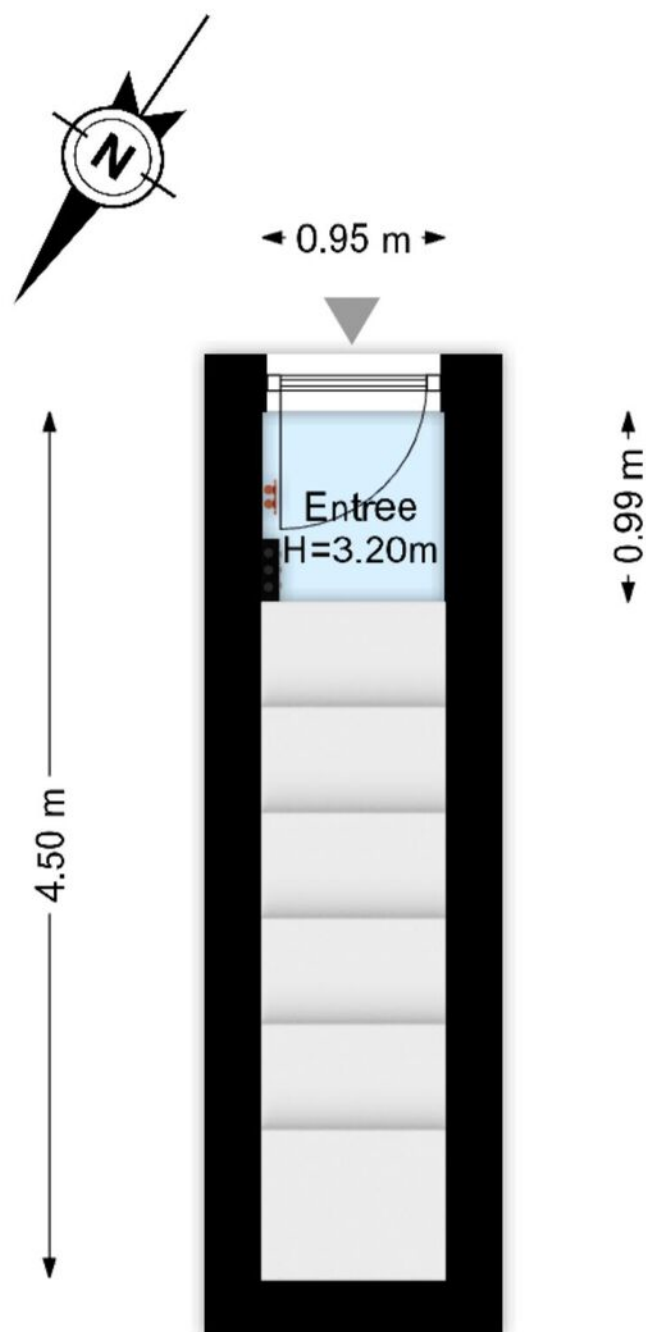
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



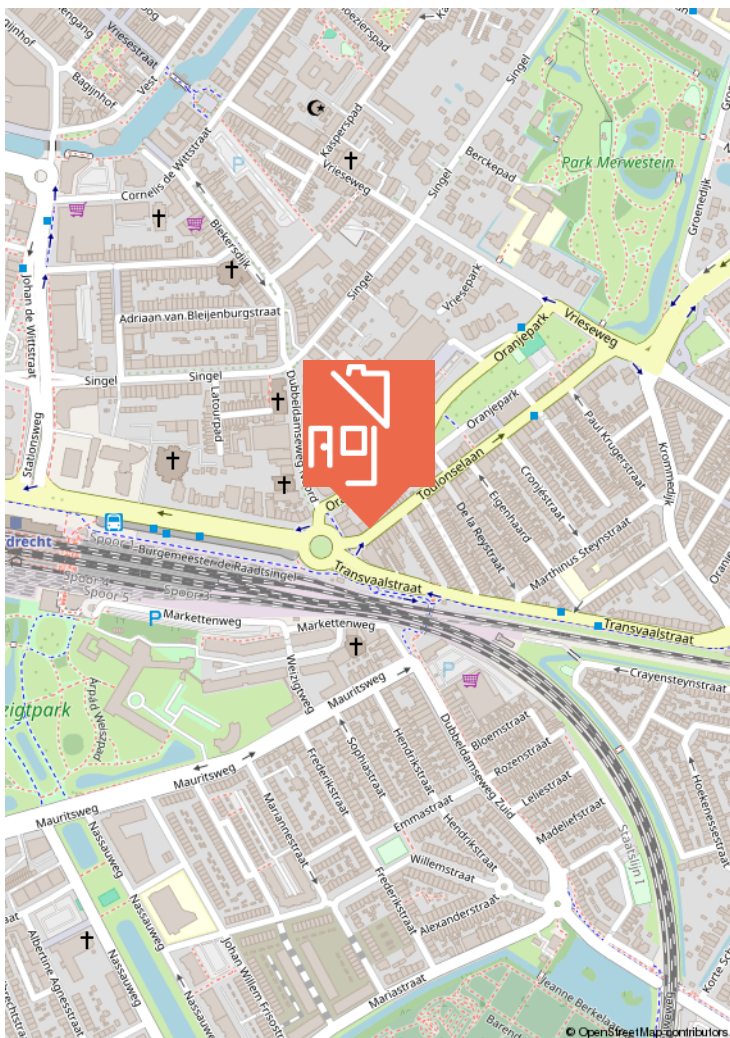
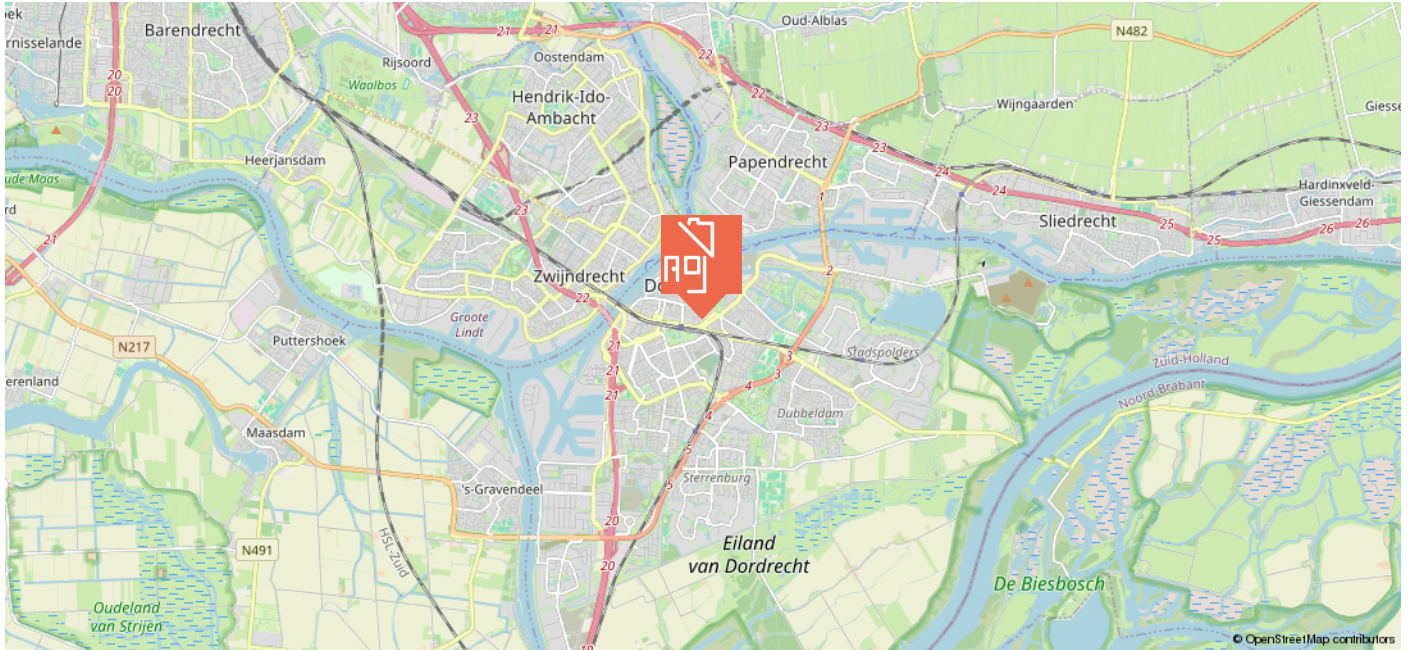
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

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

