



ieder
huis,
eigen
verhaal

HOGE NIEUWSTRAAT 13

3311 AH DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 415.000,- K.K.



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



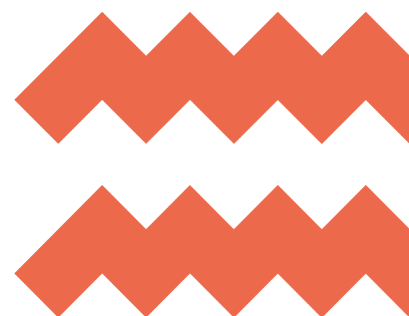
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	83 m ²
Inhoud	304 m ³
Bouwjaar	1890
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Wonen in het hart van Dordrecht? Dit is jouw kans!

Midden in het bruisende centrum, verstopt achter een karakteristieke witte gevel met rode accenten, wacht een droom van een huis op jou. Hoge Nieuwstraat 13 is zo'n plek waar je binnenkomt en meteen voelt: hier wil ik blijven! Loop de straat uit en geniet van de zon en de dobberende bootjes aan de Wolwevershaven, de Nieuwe Haven of zelfs aan de rivier. Steek de Lange IJzeren Brug over en je belandt in het gezellige stadsleven, met leuke winkels, terrasjes en restaurants om de hoek. Maar thuis? Daar kom je echt tot rust...

Want wat deze woning zo bijzonder maakt, is de verrassend ruime en rustige stadstuin—een UNIEKE vondst in het centrum! Hier drink je 's ochtends je koffie in alle sereniteit of sluit je de dag af met een goed glas wijn.

Binnen is het minstens zo sfeervol. Het prachtige zachte lichtinval laat de houten vloer op de bovenste verdiepingen nóg mooier uitkomen. De moderne keuken nodigt uit om de lekkerste gerechten te bereiden en ook de badkamer is een heerlijke plek om tot rust te komen!

Met drie fijne slaapkamers heb je ruimte genoeg om te wonen, werken en ontspannen.

Kortom: een huis dat alles biedt om heerlijk te leven, centraal gelegen in het historisch centrum van Dordrecht maar toch heerlijk rustig. Ben jij benieuwd? Kom het zelf ervaren!

Indeling:

Je komt de woning binnen in de entree, hier bevindt zich de meterkast (6 groepen + dubbele groep, aardlekschakelaar, slimme meters) en een handige waskast met aansluiting wasmachine. De entree is voorzien van een laminaatvloer.

De hal biedt toegang tot de slaapkamer aan achterzijde, de trap naar de verdieping en de badkamer en beschikt over een handige trapkast, ideaal voor je voorraden! De hal is

eveneens voorzien van een laminaatvloer.

De royale badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruim ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel met spiegelkast en kolomkast, toilet en elektrische vloerverwarming.

De ruime slaapkamer is gelegen aan achterzijde, deze kamer wordt momenteel gebruikt als thuiswerkplek, heerlijk aangrenzend bij de achtertuin! Deze kamer beschikt over een grote kastenwand, behang wandafwerking en een laminaatvloer.

De fijne stadstuin is een ware groene oase, een heerlijke plek om van de rust te genieten. De tuin is betegeld en voorzien van een overkapping met vaste bank (met bergruimte), verlichting, een heater en mooie begroeiing (o.a. een prachtige eucalyptus boom!).

1e verdieping:

Deze verdieping is in geheel in gebruik als gezellige woonverdieping, met aan de voorzijde de zitkamer en aan achterzijde de royale keuken.

De woonkamer geeft een gezellige sfeer en uitzicht op de prachtige, karakteristieke panden aan de Hoge Nieuwstraat. Verder is de woonkamer voorzien van een karakteristiek hijsraam aan voorzijde en voorzetwanden langs de zijwanden.



De keuken aan achterzijde in L-opstelling met een grote kastenwand is van alle gemakken voorzien: 5-pit gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel/vries-combinatie, vaatwasser, een extra vriezer in de kastenwand en verder lekker veel bergruimte!

De gehele verdieping is voorzien van een mooie massief eikenhouten vloer.

2e verdieping:

Overloop met aparte toiletruimte (met fontein), vaste kast met opstelplaats CV-ketel (Vaillant, 2013).

De ruime slaapkamer aan voorzijde voelt door het zichtbare dakspant ruimtelijk maar toch knus! De slaapkamer beschikt over een dakkapel aan zijkant.

Slaapkamer aan achterzijde, ook hier is het dakspant mooi in beeld gebleven.

De gehele verdieping is voorzien van een mooie massief eikenhouten vloer.

Algemeen:

- Eigen grond, 56 m².
- Bouwjaar 1890.
- Rijksmonument, beschermd stadsgezicht.
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing.
- Schilderwerk deels uitgevoerd in 2024.
- Oplevering in overleg, voorkeur begin juli 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.





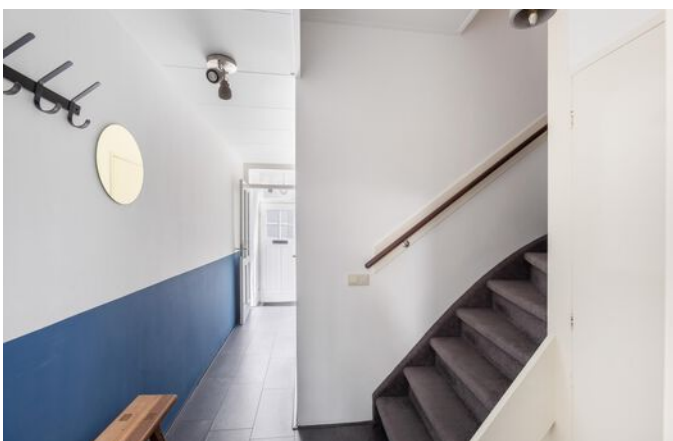
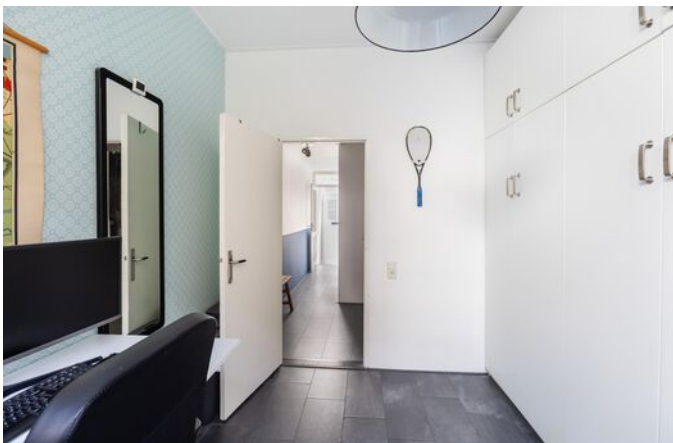


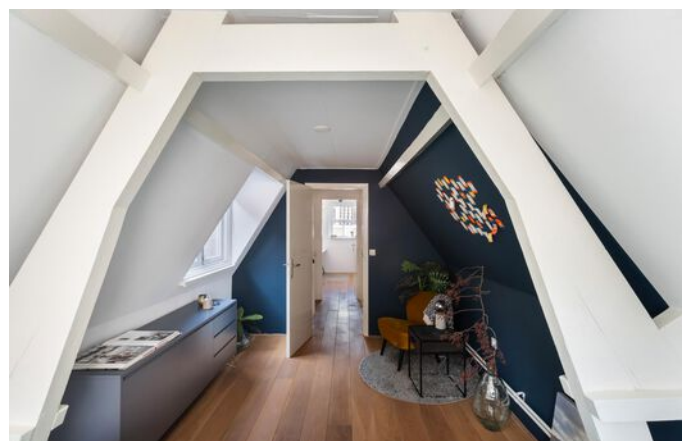
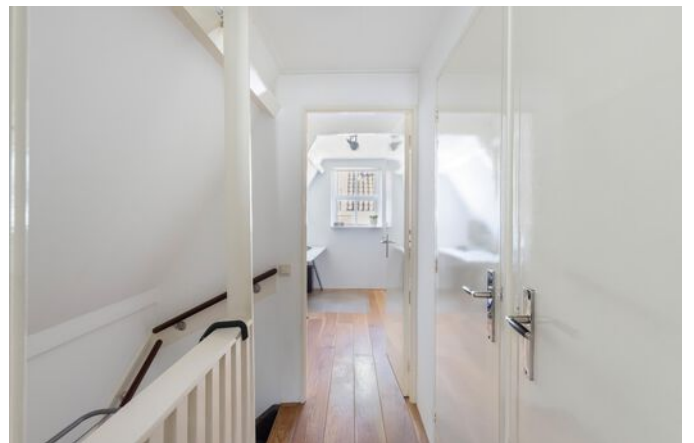








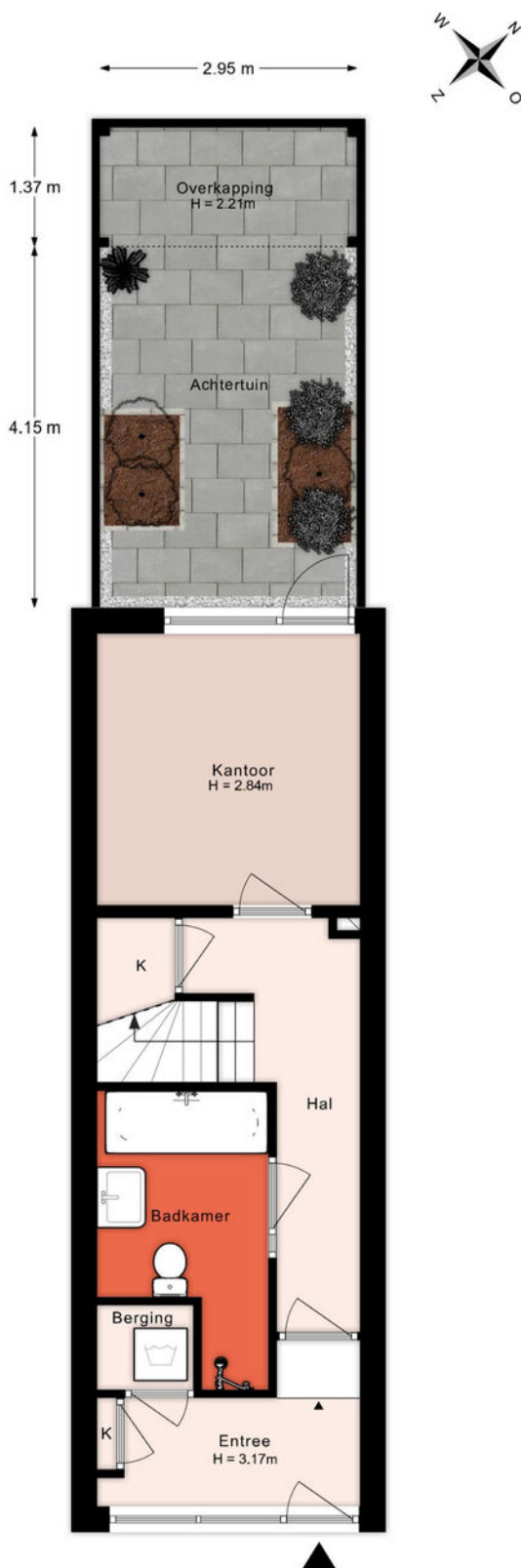






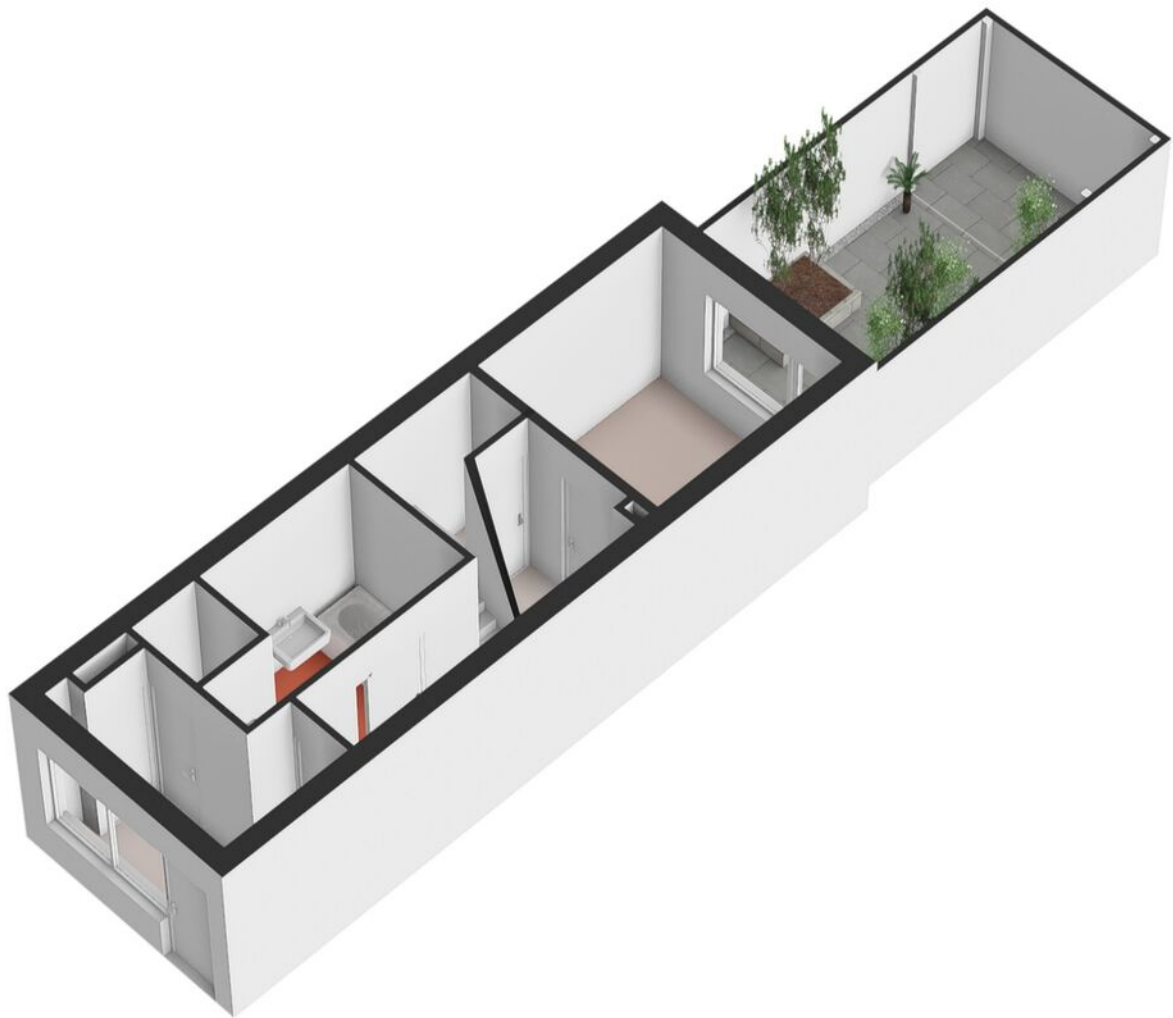


PLATTEGROND

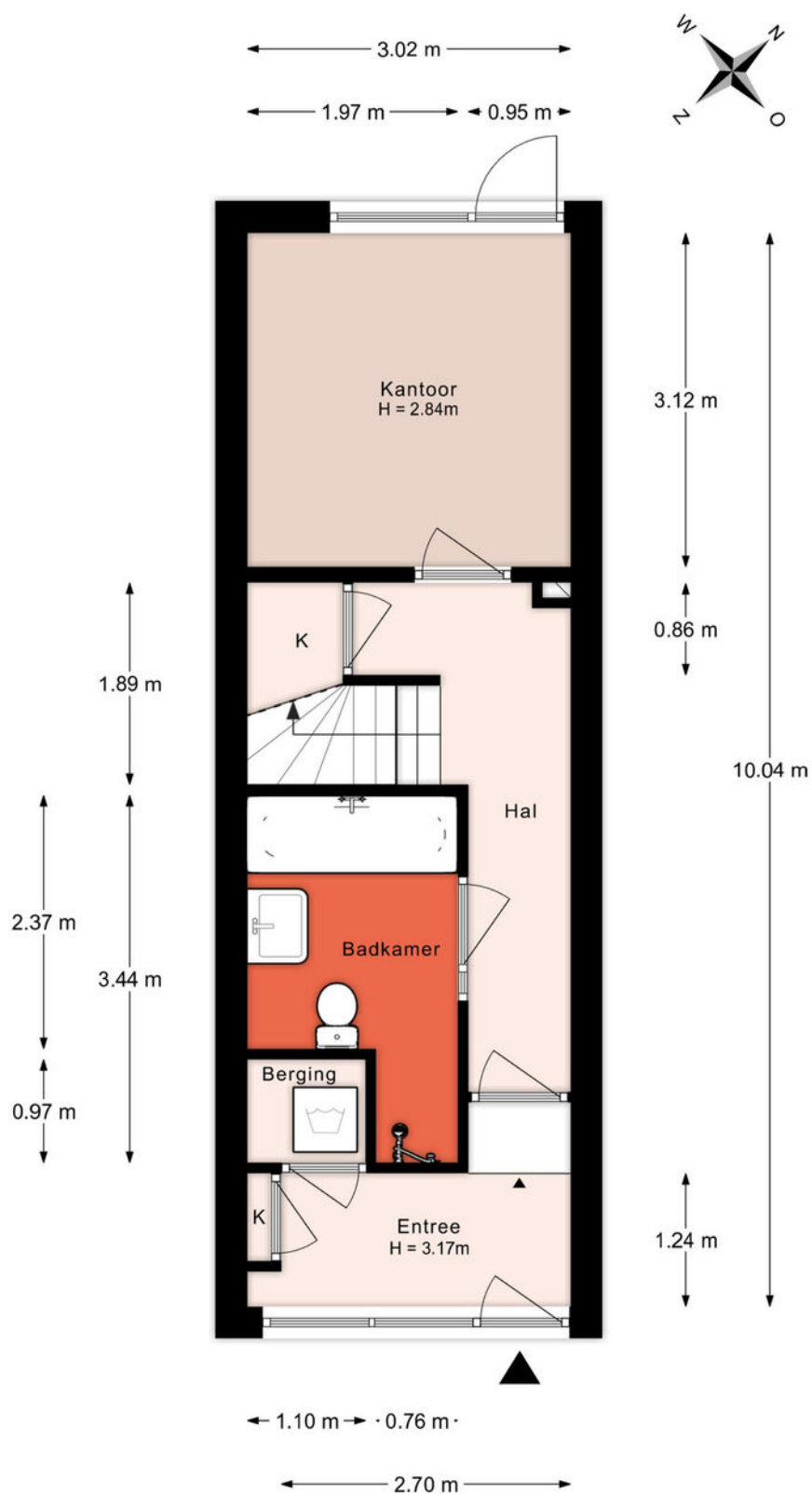


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

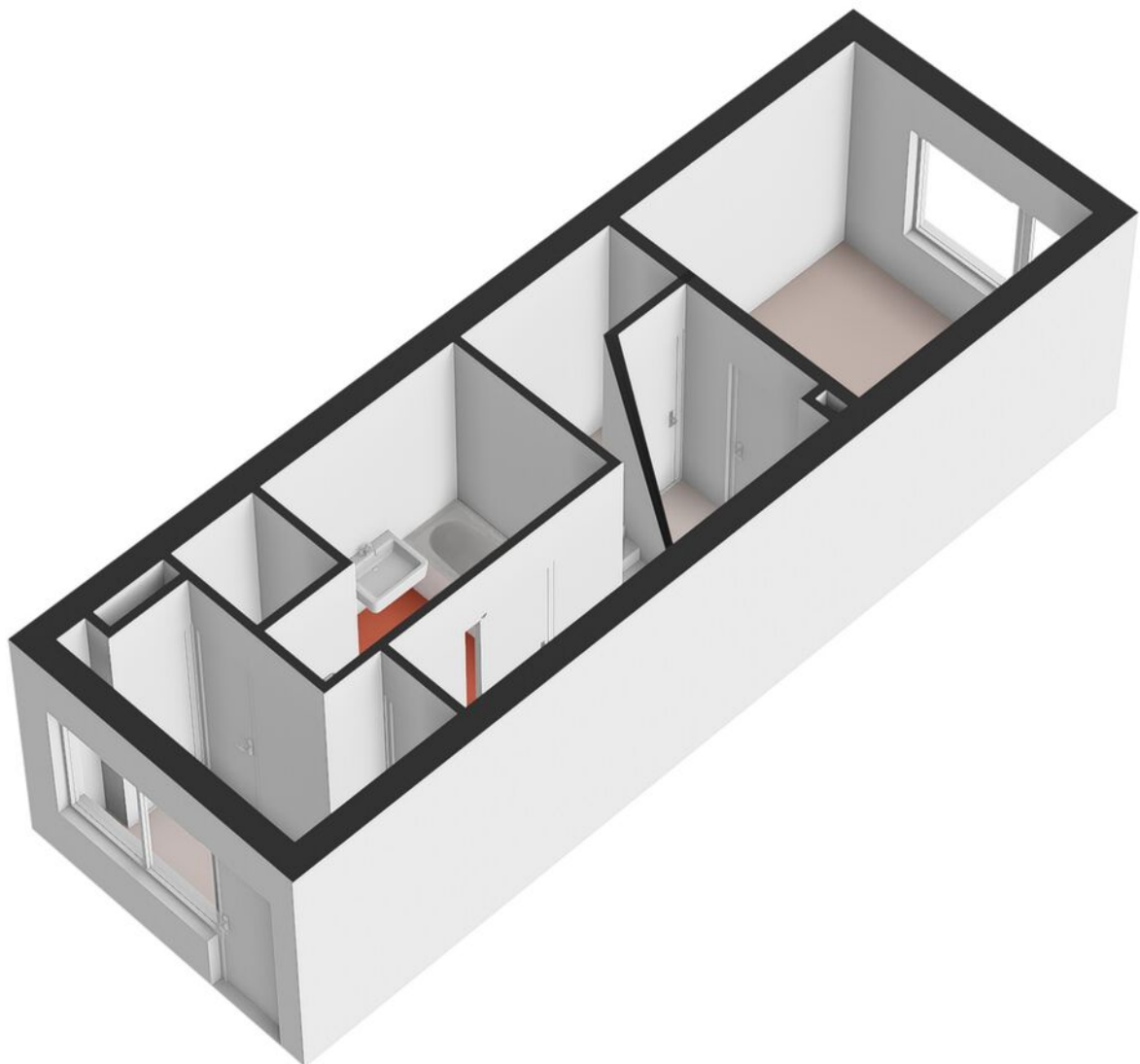


PLATTEGROND

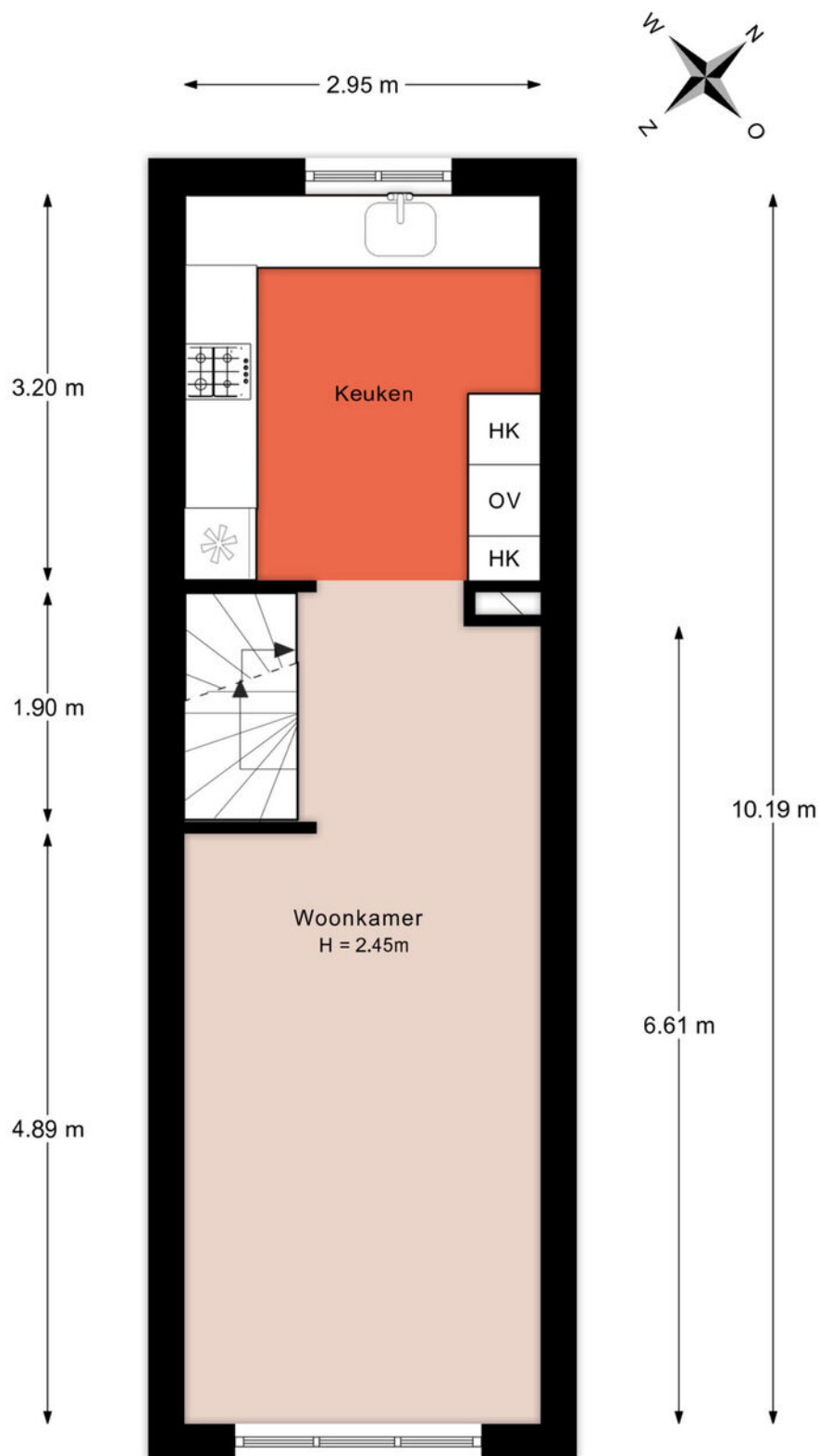


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

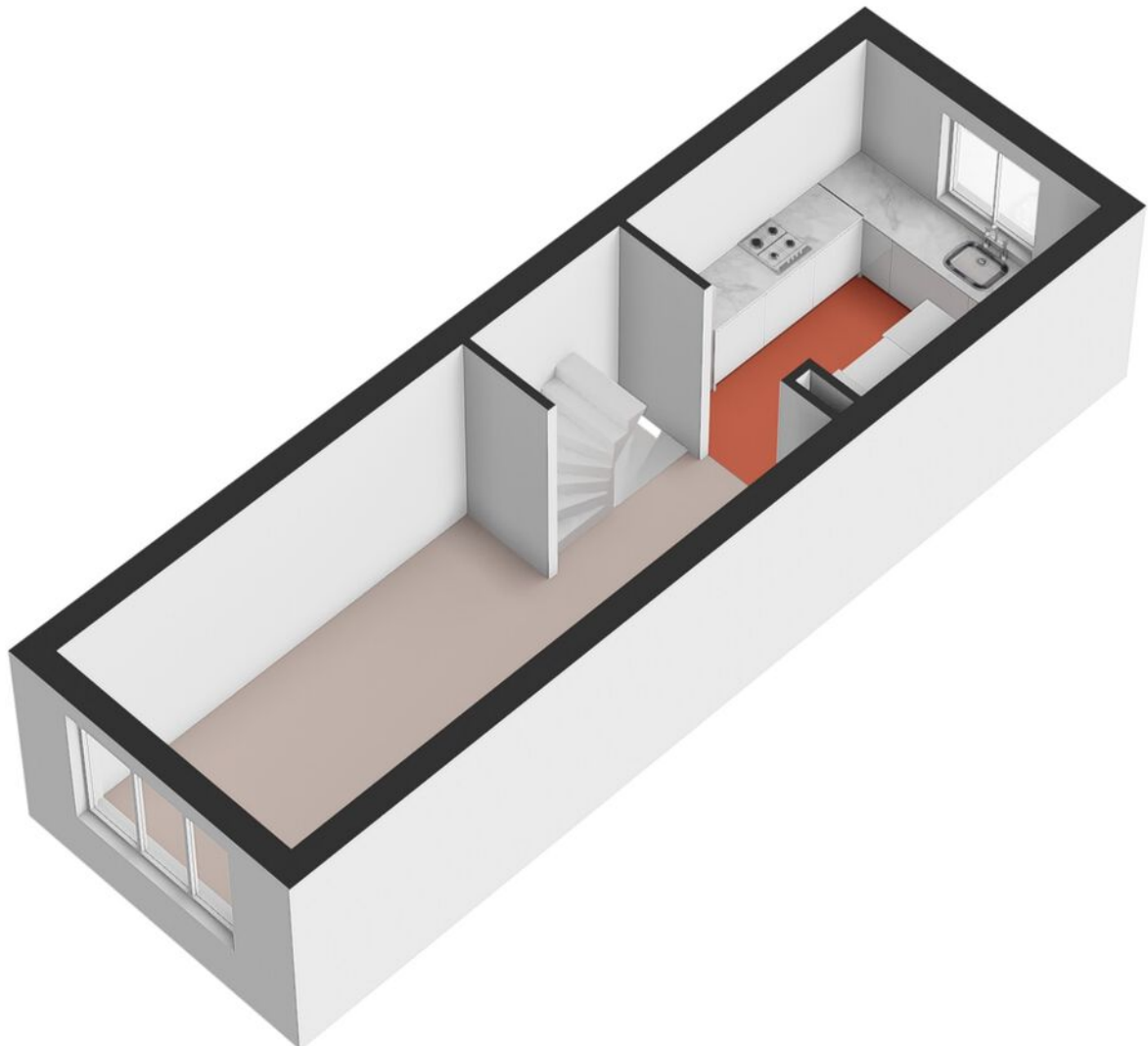


PLATTEGROND

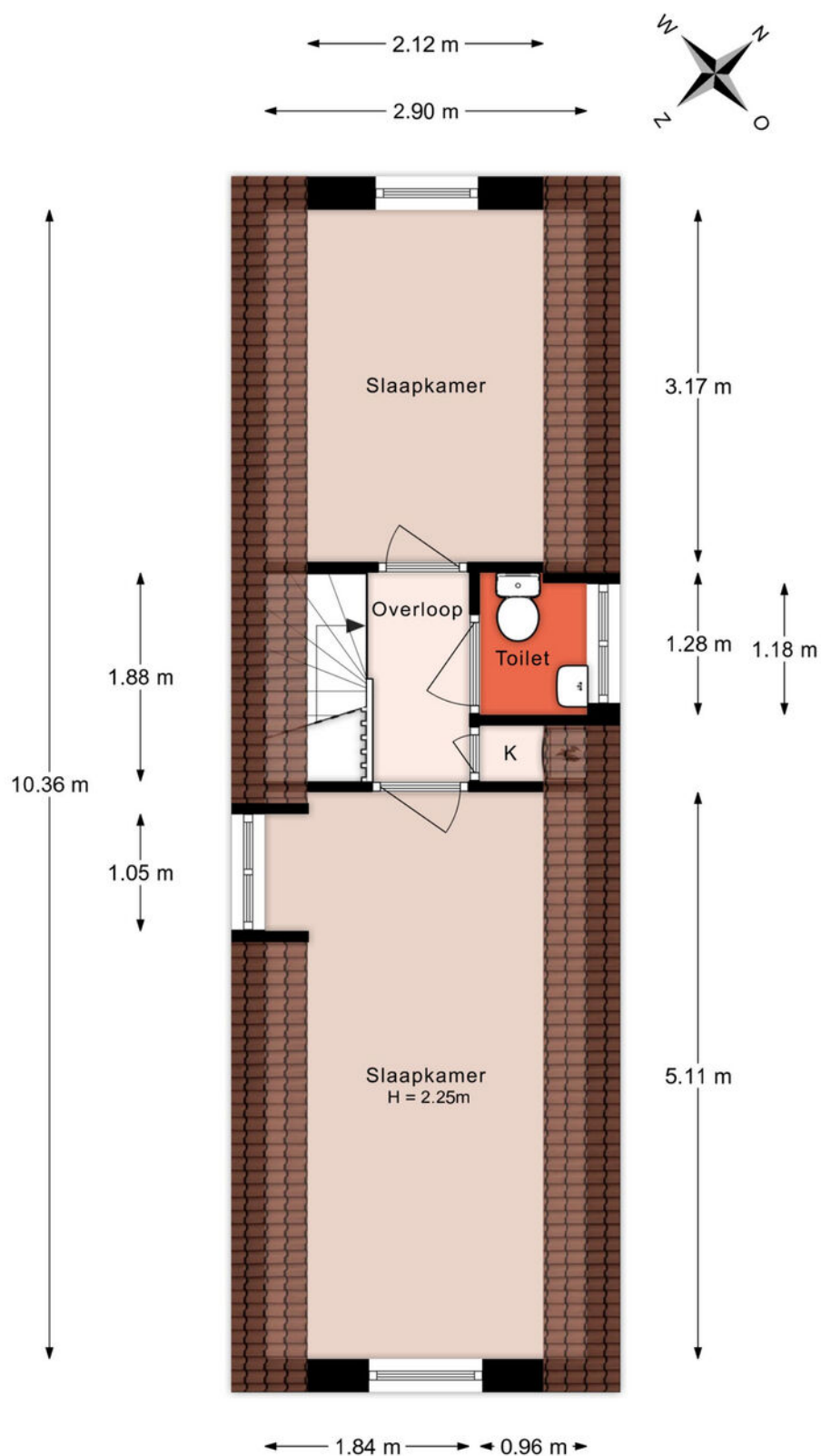


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

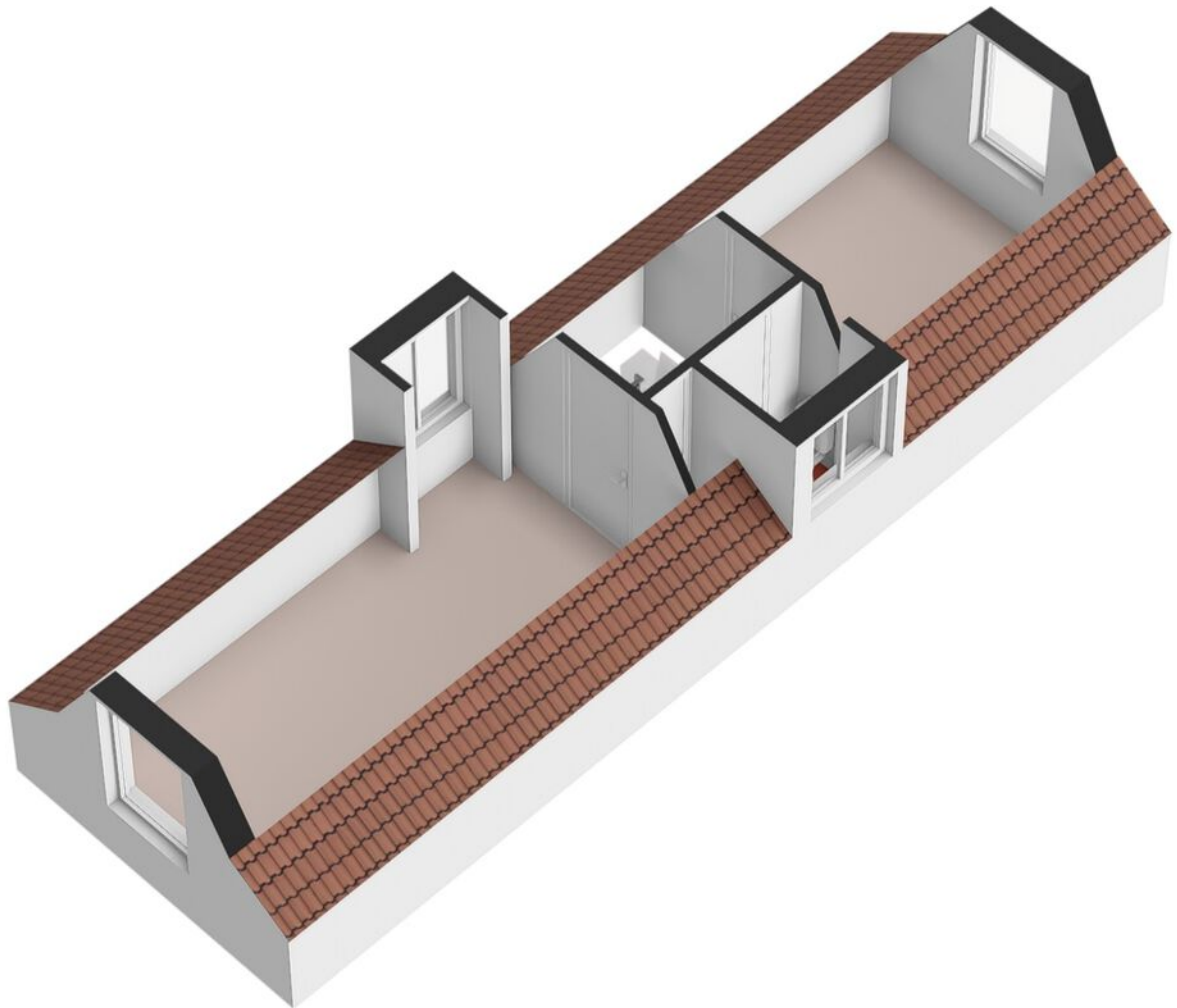


PLATTEGROND

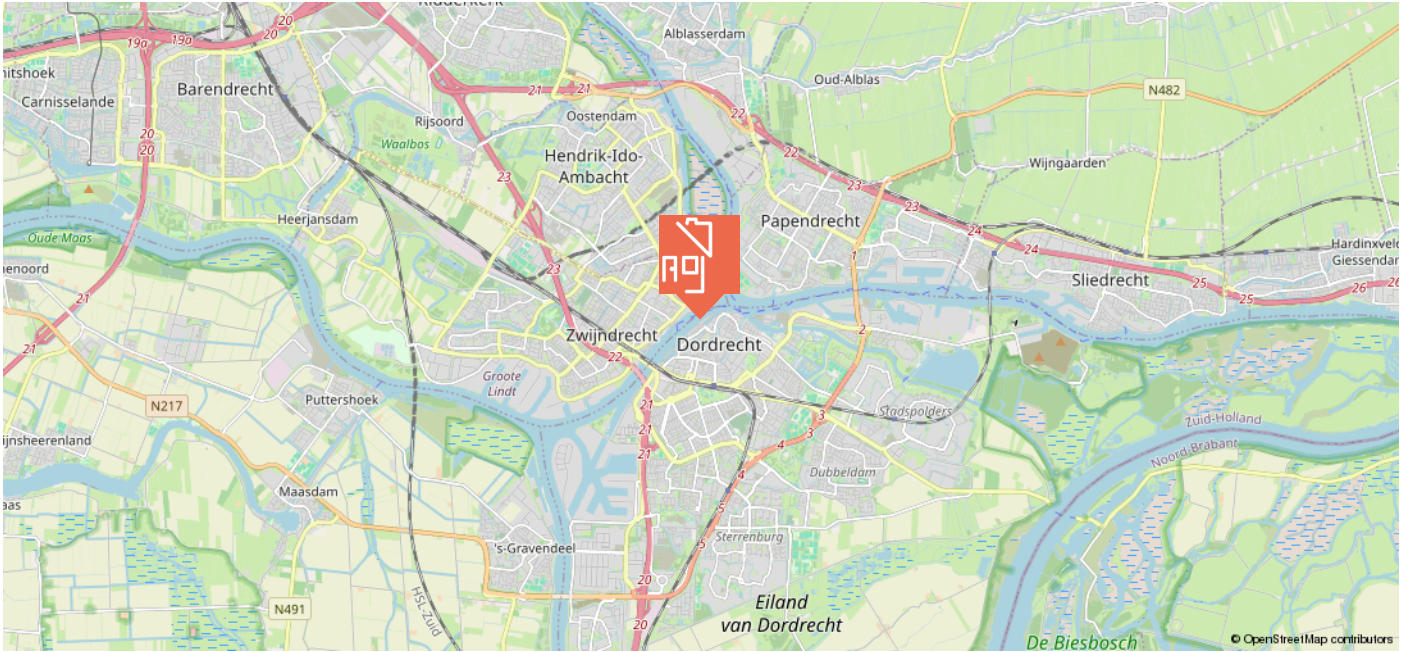


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



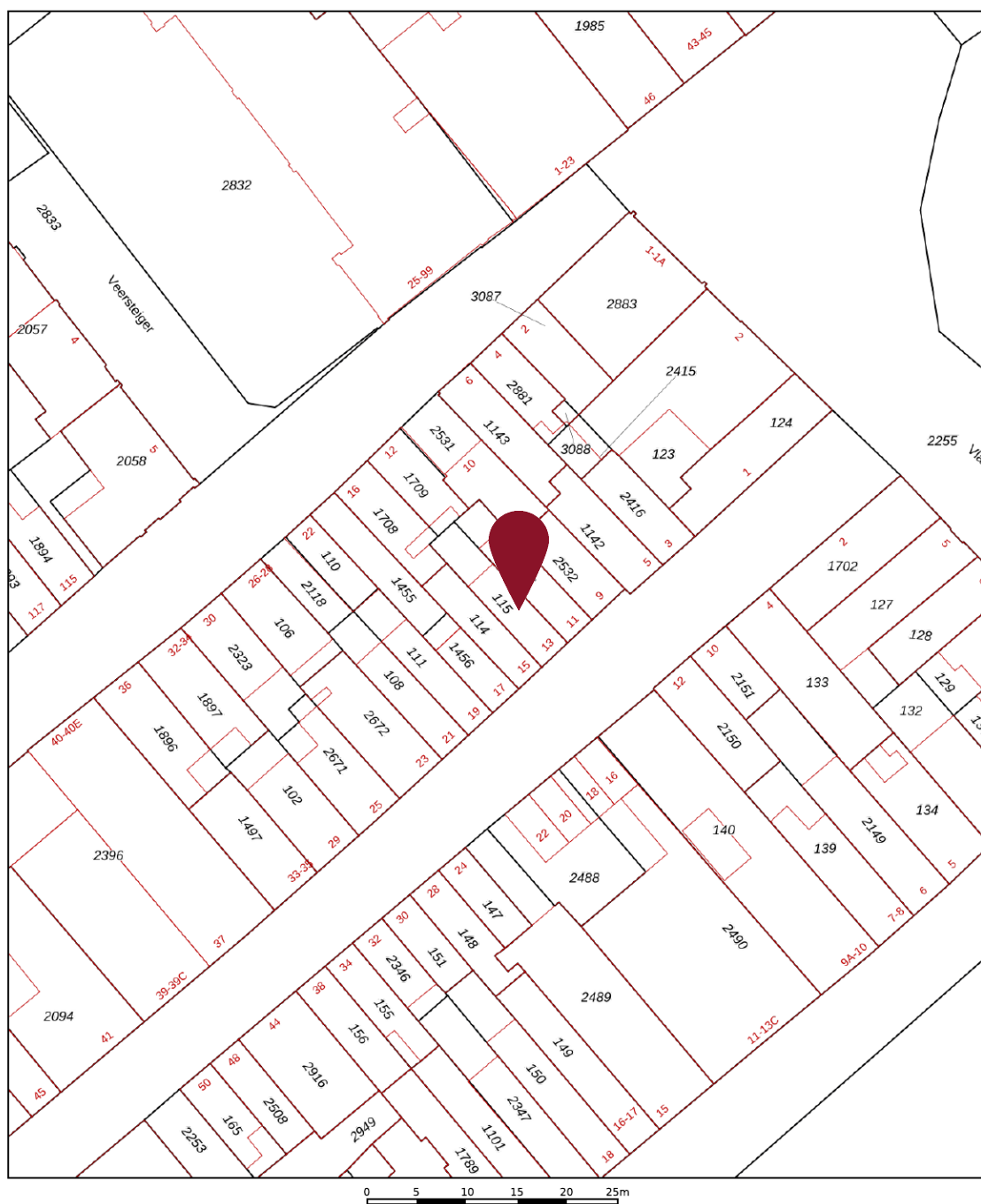
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	115
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 februari 2025
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](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

