




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

KOLDEWEYSTRAAT 6

3314 XR DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 349.000,- K.K.



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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	101 m ²
Inhoud	362 m ³
Bouwjaar	1933
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Een prachtige woning welke in de afgelopen jaren verbouwd is met zonnige tuin, uitbouw, nokverhoging, kunststof kozijnen en dubbel glas, een luxe badkamer, keuken en 3 slaapkamers.....

De woning is gelegen op een kleine 10 minuten fietsen van de binnenstad en het NS station, groen is echter ook om de hoek, lekker wandelen met de honden of hardlopen in het Weizigtpark, alles is mogelijk vanaf deze centrale locatie in de wijk Krispijn.

Leuk weetje: de straat waarin deze woning is gelegen is vernoemd naar een heuse architect die in Dordrecht is geboren, meneer Bernardus Joannes Koldewey, dat belooft veel goeds!!!

Indeling:

Entree in de hal met trapopgang, toilet, grote trapkast en deur naar de woonkamer.

Het toilet is in het geheel vervangen in 2021, vrijhangend model met geheel betegelde wanden.

Meterkast, 4 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter.

Heerlijke bergkast met luik naar kruipruimte/kelder (kelder nu niet in gebruik).

De woonkamer is echt heel royaal door de grote aanbouw en aan de achterzijde een in 2024 gloednieuw geplaatste hoekkeuken. De vloer in de woonkamer, keuken en hal is in 2023 nieuw geplaatst: een PVC visgraat vloer.

De toffe zwarte hoekkeuken is uitgerust met een spoelbak, combimagnetron, inductie kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, veel bergruimte en deur naar de achtertuin.

Door het plaatsen van een aanbouw kan de tuin soms (te) klein worden, hier ZEKER NIET het geval, er is nog steeds een prachtig formaat tuin over met de gehele dag wel ergens zon of schaduw. Achterin de tuin een berging met in 2024 vernieuwde overkapping, achterin de berging is een deur naar de achterom.

De berging is nu ingericht als chill ruimte/ tuinkamer maar kan ook prima dienst doen als opslag, klus ruimte of ruimte voor de motoren.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste spiltrap naar de tweede verdieping, vanuit de bouw was de zolder een bergzolder met vlizo trap dus dit is echt een verbetering.

Op de overloop is een aparte kast aanwezig voor de wasmachine en de droger.

Grote slaapkamer aan de voorzijde (voorheen 2) met laminaat vloeren en stuc wanden de airconditioning kan zorgen voor de verwarming en koeling van deze ruimte.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde, nu in gebruik als inloopkast, maar het zou ook een tweede slaapkamer zijn of een mooie werkkamer met uitzicht op de tuin.

De badkamer is in 2018 nieuw geplaatst met elektrische design radiator, douchehoek met thermostaatkraan, wastafelmeubel met 2 waskommen, verlaagd plafond met spots, bergruimte en geheel betegelde wanden. (de oude radiator is op zolder opgeslagen). In 2021 is door de huidige eigenaren de badkamer vergroot waardoor er nu ook een royaal bad aanwezig is.



Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte onder schuin dak.

Kast met opstelling van de CV ketel (merk Intergas, bouwjaar 2024). De zolder is vergroot met een nokverhoging waardoor een prachtige sta-ruimte is ontstaan en een mooie 3de slaapkamer. Ook is de schoorsteen weggehaald waardoor de kamers op de eerste en tweede verdieping makkelijker in te delen zijn.

De zolder is zoals aangegeven recent voorzien van een dakopbouw, dakisolatie en gipsplaten afwerking, het stucen en leggen van een nieuwe vloer laten de verkopers aan de nieuwe eigenaren over, zo kun je deze ruimte mooi gelijk naar eigen smaak maken.

Algemeen:

Volledig kunststof kozijnen met dubbel glas.

Badkamer 2018 nieuw gezet en in 2021 vergroot met plaatsing bad.

Toilet begane grond vervangen 2021.

Schoorsteenkanaal verwijderd in 2021.

PVC vloer gehele begane grond gelegd in 2023.

Keuken 2024 nieuw geplaatst.

CV ketel vervangen in 2024.

Overkapping vervangen (aan de berging achterin de tuin) in 2024.

Zonnepanelen geplaatst in 2024.

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers mei 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.



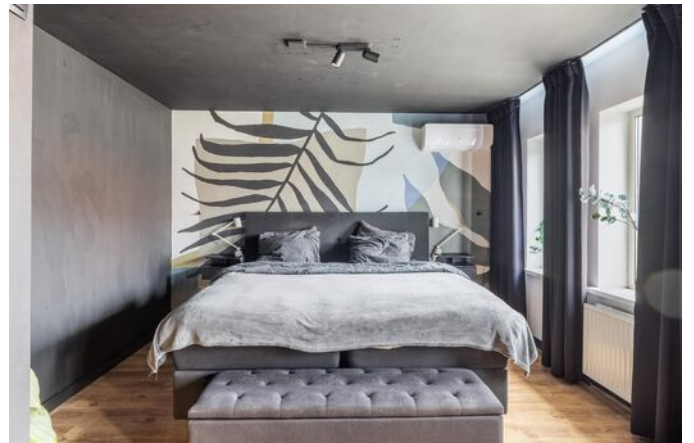


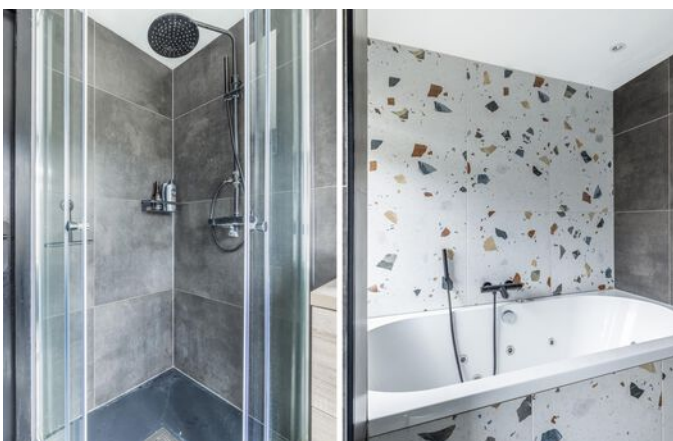
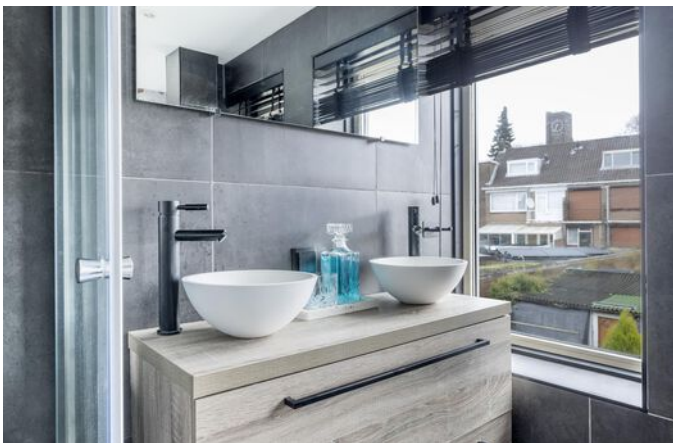






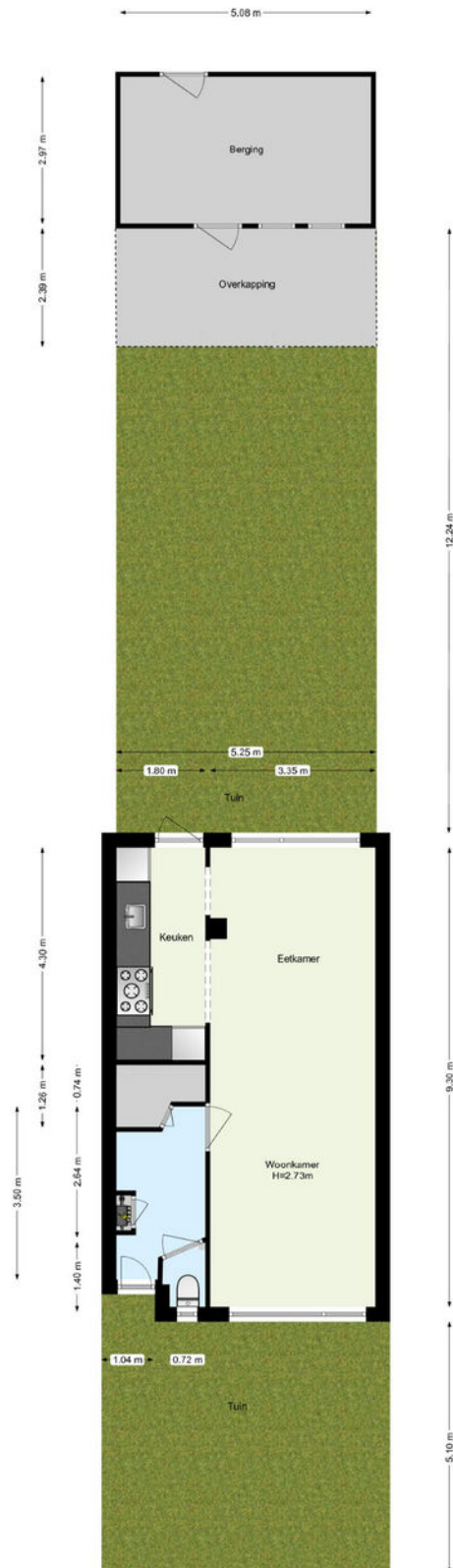








PLATTEGROND



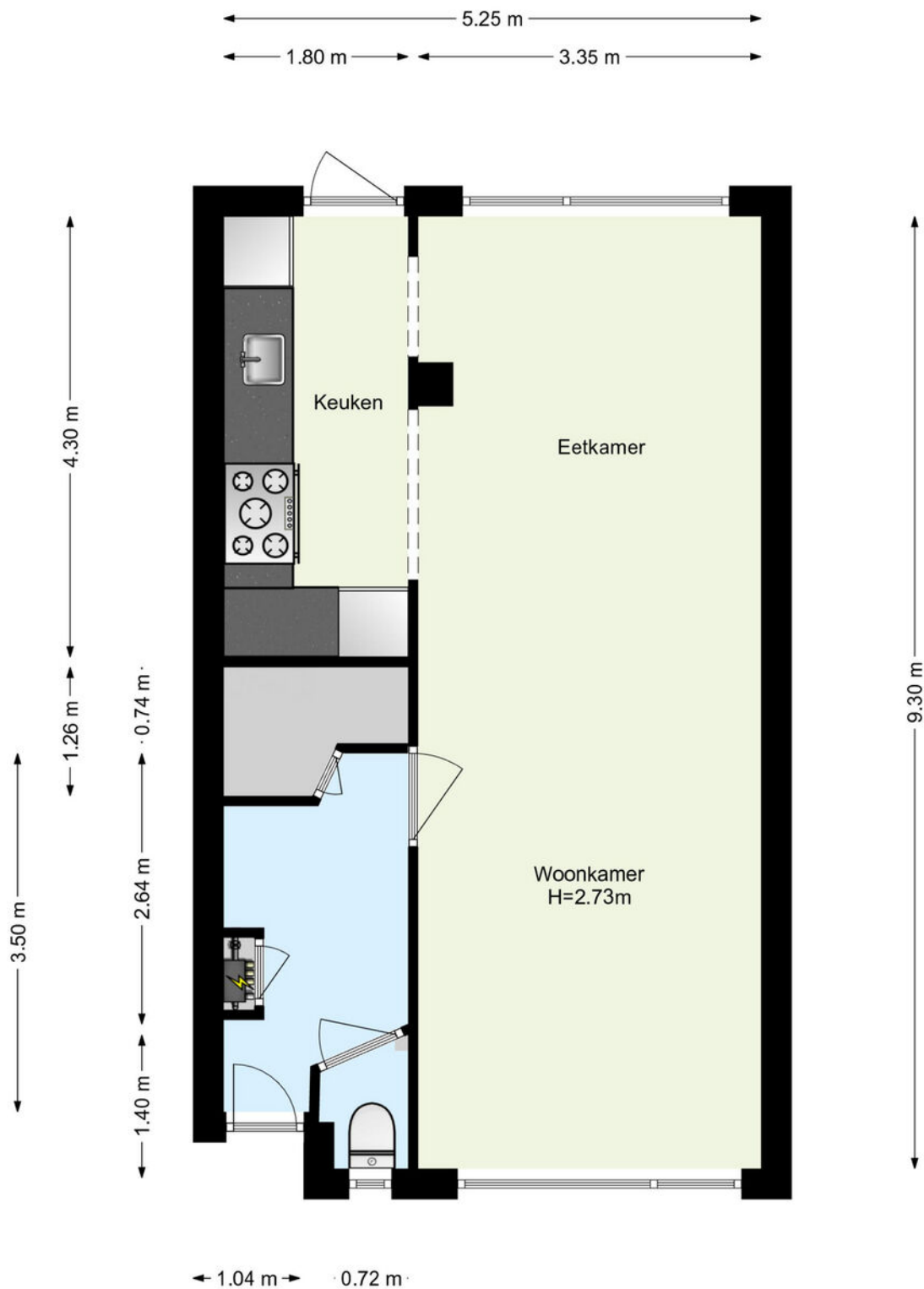
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.framemotion.nl



maarten

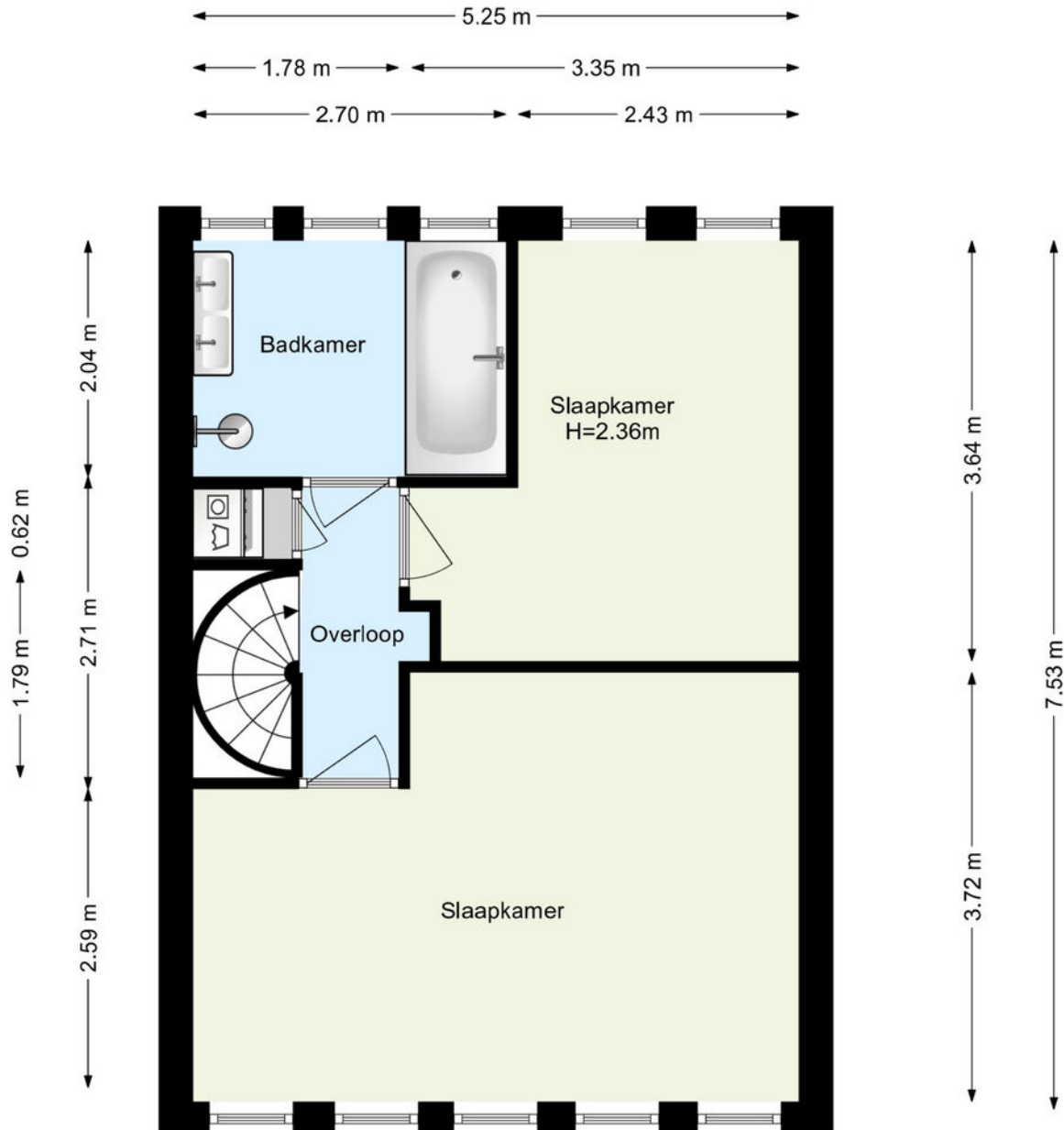
makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND



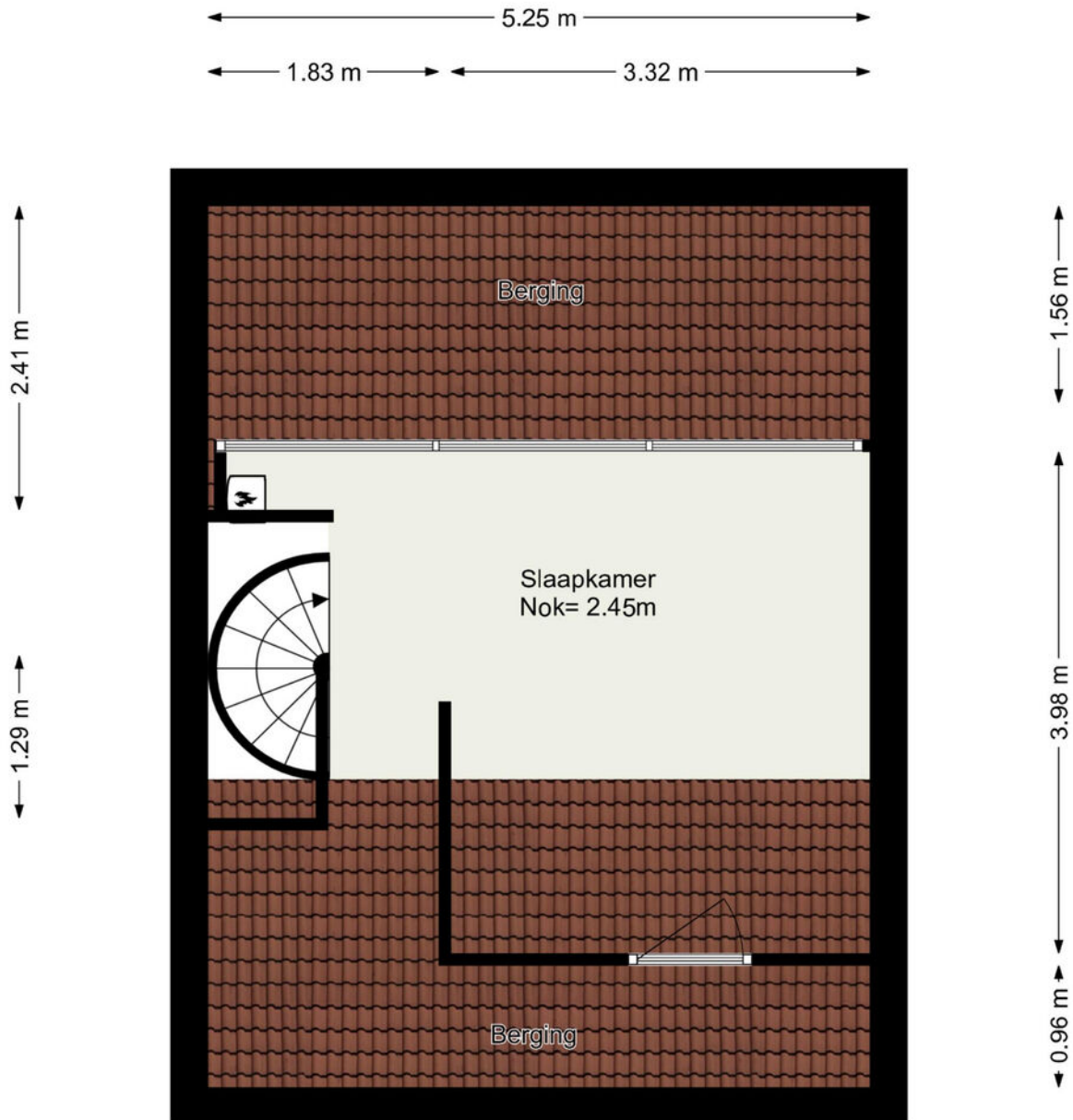
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.framemotion.nl

PLATTEGROND



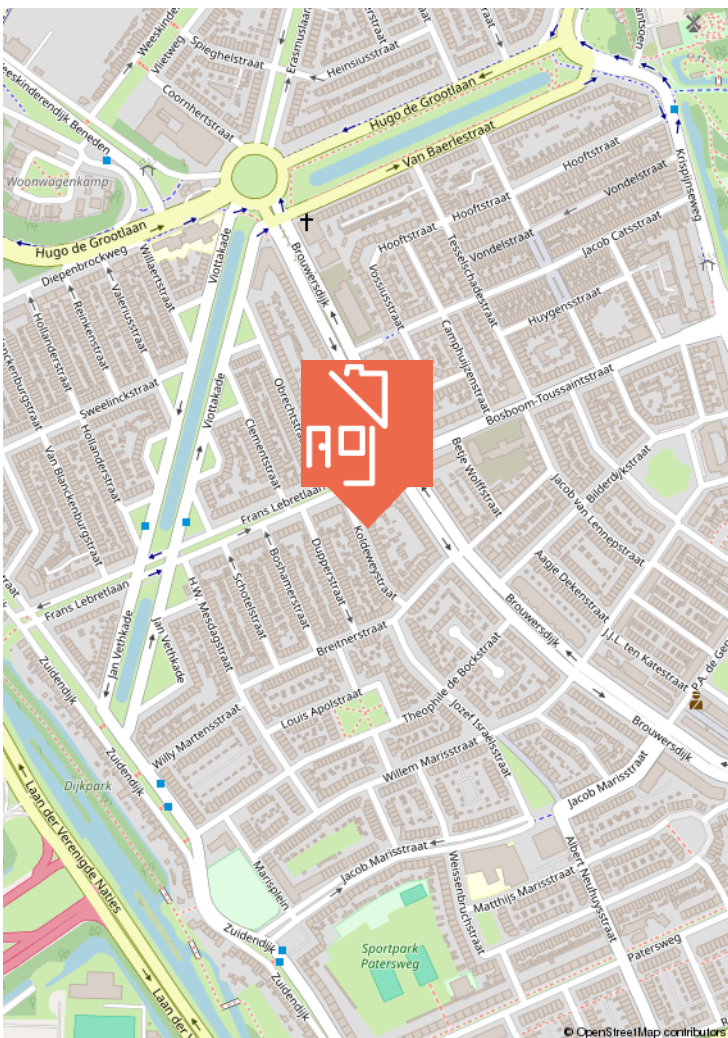
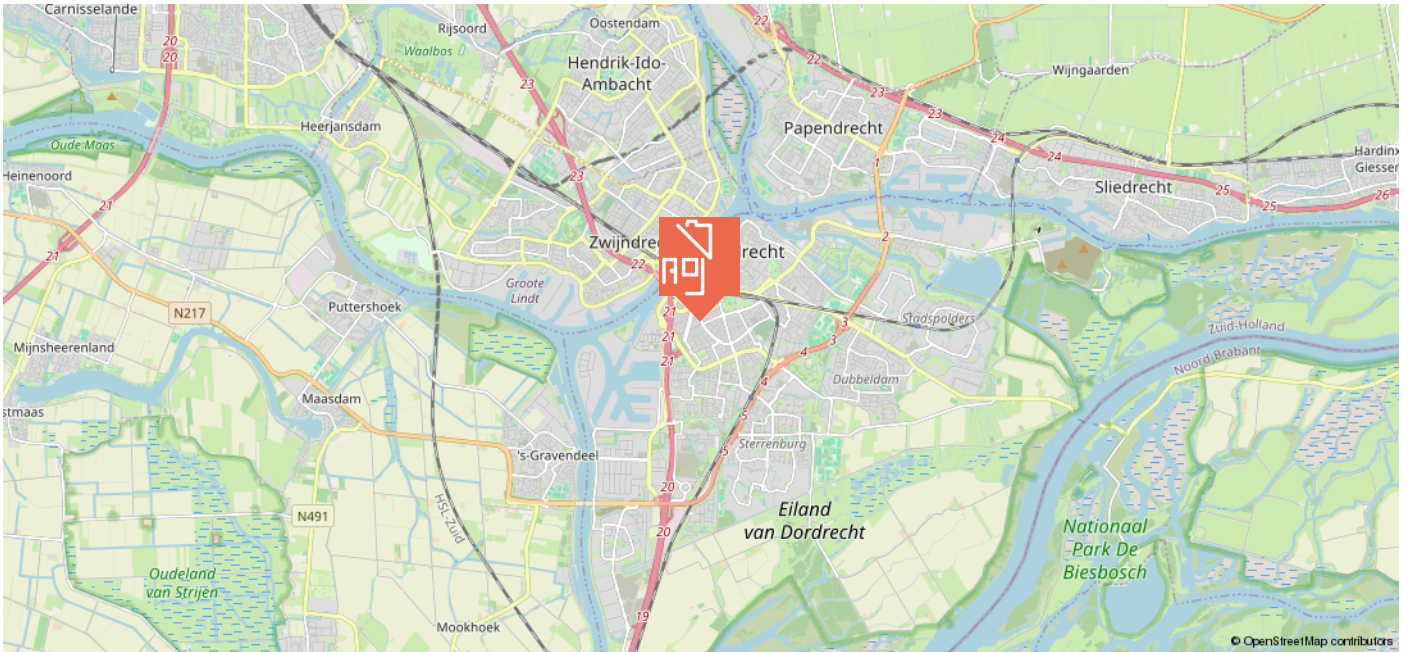
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.framemotion.nl

PLATTEGROND



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

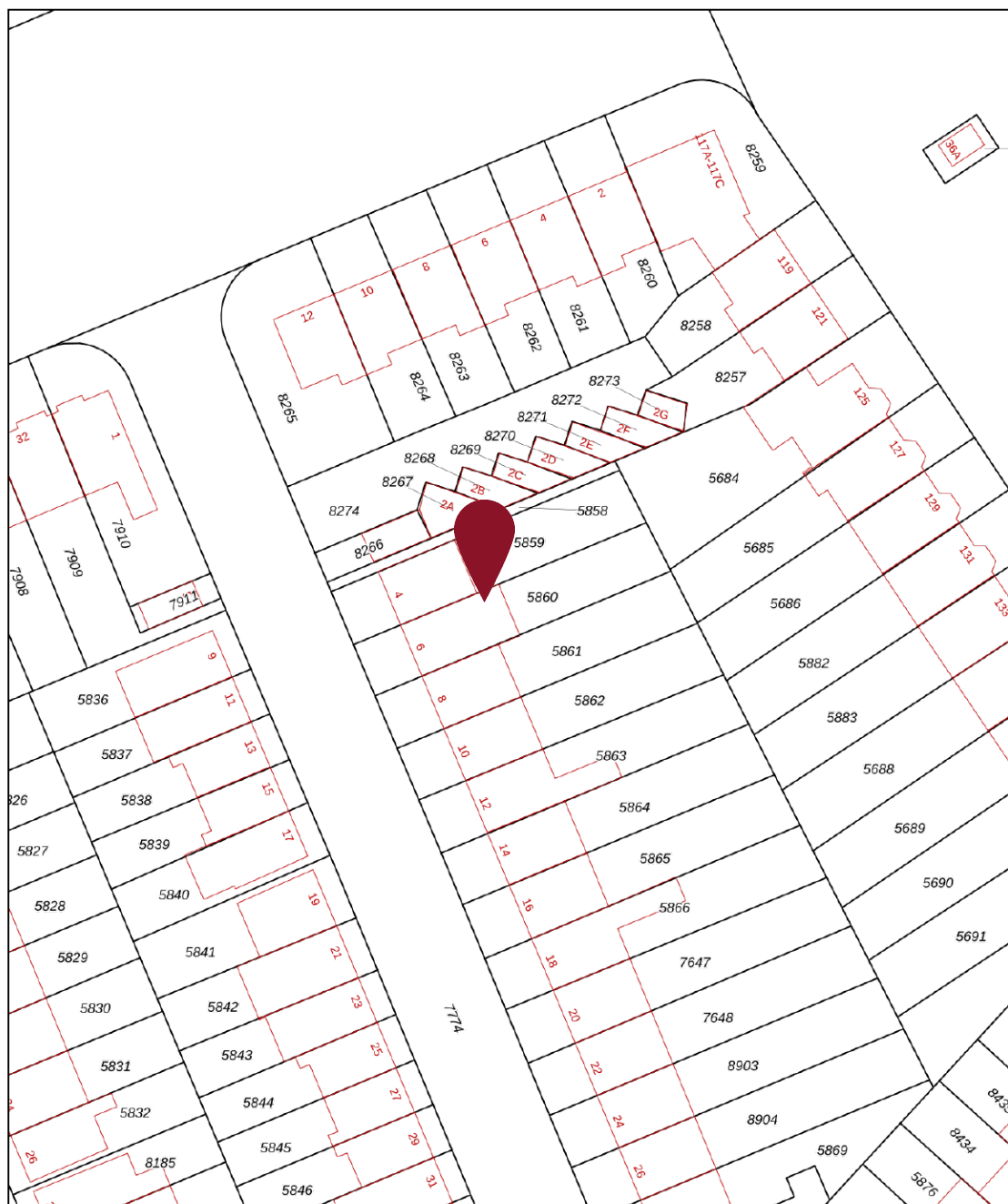
LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<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 5860</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 januari 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 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

