



ieder
huis,
eigen
verhaal

TIMORSTRAAT 3 B 3312 CW DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	96 m ²
Inhoud	376 m ³
Bouwjaar	2017
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	royale loggia
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	stadsverwarming
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Aan de Reeweg Oost staat één van de mooiste transformatie projecten die Dordrecht rijk is. De voormalige LTS/ technische school stond jarenlang verwaarloosd in de straat met zelfs het onkruid in de klaslokalen. In 2016 is begonnen met de grootscheepse renovatie en transformatie van dit enorme gebouw. Het pand is in ere hersteld en is een heerlijke woonplek geworden met goed geïsoleerde appartementen, een mooie gezamenlijke en zonnige binnentuin en eigen parkeerplaatsen.

In het voormalige tekenlokaal op de eerste verdieping is het appartement ontstaan wat wij je nu mogen aanbieden. Het appartement heeft een **EIGEN PARKEERPLAATS IN DE GARAGE EN EIGEN ENORM GROTE LOGGIA/ BUITENRUIMTE** welke uitkijkt over de binnentuin. Heerlijk vrij uitzicht dus en een enorme ruimte om in welk weertype dan ook te kunnen vertoeven.

De huidige eigenaresse is na de transformatie de eerste bewoonster en heeft het afgelopen jaar de woning met haar eigen styling skills (en die zijn bijzonder goed kunnen we wel stellen!) volledig verbouwd. De woning is bijzonder smaakvol en met heel veel lef verbouwd tot een prachtige toffe leefruimte die perfect past bij zo'n bijzonder gebouw als dit!

Indeling:

Afgesloten entree met brievenbussen en bellentableau. Heel ruim trappenhuis naar de verdiepingen. In onderling overleg is afgesproken dat fietsen onder de trap mogen staan.

Entree woning op de eerste verdieping:

Het eerste wat opvalt bij het binnenstappen van dit bijzondere appartement is de hoogte van het plafond, bijna 5 meter hoog met enorme ramen die het licht mooi door het

appartement heen laten vallen.

De grote woonruimte is door een klein muurtje gescheiden van de keuken.

Wat ook meteen opvalt is de toffe inrichting, de mooie keuze lampen en de kleuren combinaties, fris, rustig, licht een enorm fijne plek om thuis te komen! Het op maat gemaakte tv meubel blijft staan voor de nieuwe eigenaren, is dit ook jouw droom interieur? Dan bestaat de mogelijkheid (het grootste deel van) de meubels over te nemen!

In de woonkamer is voldoende plek voor een mooie grote eettafel. Aan de achterzijde van het appartement vindt je 2 originele schooldeuren die toegang bieden tot de eigen loggia.

De loggia is de grootste in het gebouw en is een groot blanco canvas helemaal naar eigen smaak in te delen met prachtig uitzicht over de binnentuin. De middag en de avond zon vallen in de loggia en doordat de ruimte overdekt is kun je er het hele jaar door gebruik van maken.

Er is bij deze woning een extra zij-kamer aanwezig waardoor deze woning groter is dan de gemiddelde woning op de rij. De kamer is ideaal als werkruimte, sport ruimte of natuurlijk extra slaapkamer.

De keuken is een grote hoekopstelling geplaatst en in 2024 voorzien van een nieuwe vaatwasser, combi oven, koelkast met vriezer en inductie kookplaat, verder is er een rvs recirculatie kap aanwezig en een verlaagd plafond met spots. Ook deze ruimte heeft extra "pit" door de gele wandtegels. Verder is hier ook plek om de was apparatuur te plaatsen en is de stadsverwarming hier mooi weggewerkt achter een vaste kast.



Meterkast met 12 groepen, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom en glasvezel kabel.

Toilet met bidet functie, vrijhangend met fonteintje en stuc wanden.

Tweede verdieping:

Bij deze bijzondere woning is er gekozen voor een mooie open vide waar je vanaf de begane grond in kijkt.

De trap is van de ene naar de andere kant van de ruimte verzet wat de indeling logischer maakt en er ruimte is gekomen voor een inloopkast.

De ruimte is nu verdeeld in een slaapkamer, een inloopkast en een badkamer.

Heerlijke "zen" badkamer met een heus bubbelbad en een aparte inloop douche en thermostaatkraan, dubbele waskom en meubel, vrijhangend toilet en geheel betegelde wanden. De vloer is een gietvloer.

Algemeen:

Het gebouw is een Rijk beschermd stadsgezicht en gemeentelijk monument. Sinds december 2022 is in (een gedeelte van) de wijk betaald parkeren doorgevoerd dus de eigen parkeerplaats bij dit appartement is een enorme pre! De plek is zo groot dat je een fiets of scooter/ motor achter je auto kunt plaatsen. Dubbel glas aanwezig, vloeren zijn geïsoleerd en dak is geïsoleerd bij de transformatie in 2016/2017, waterleidingen zijn in 2021 geïsoleerd.

Meubels zijn voor grootste deel ter overname indien gewenst (exclusief nachtkastjes en los kastje slaapkamer).

Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 184,- per maand.

Voorschot stookkosten en warm water bedraagt € 182,88 per maand.

De begane grond is voorzien van een laminaat

vloer en de verdieping van een gietvloer, beide in 2024 aangebracht.

Ideale ligging ten opzichte van het centrum, de winkels van de Reeweg Oost en het NS station, alles is aan te lopen!

Van de transformatie van dit pand is een boek gemaakt, hierin is goed te zien wat een enorme klus het moet zijn geweest om dit pand te krijgen zoals het er nu bij staat. Dit boek behoort bij de woning en laten we je bij de bezichtiging van dit toffe appartement uiteraard graag zien.

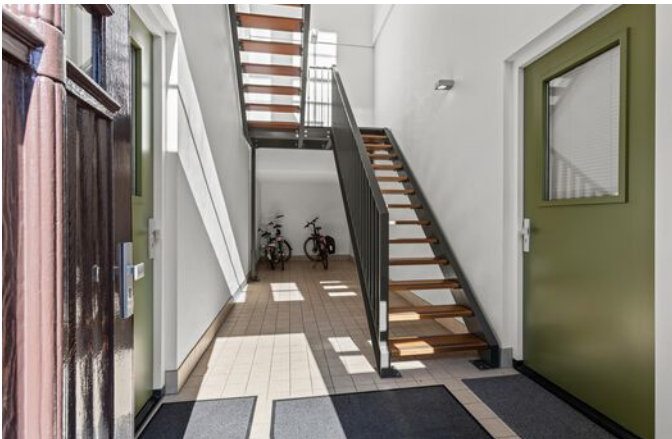
Oplevering bij voorkeur zo snel mogelijk, in overleg met verkoopster.

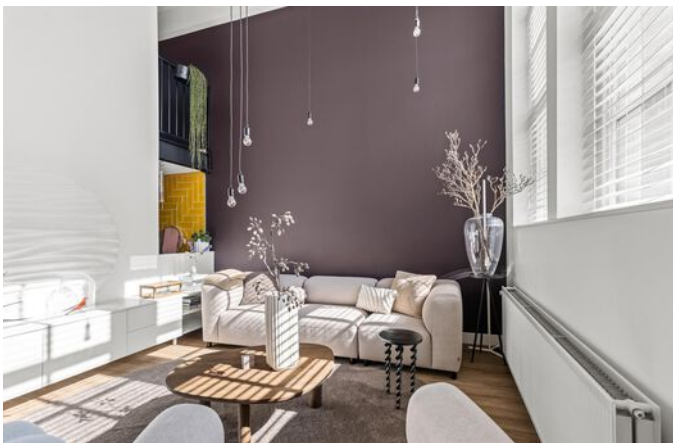
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

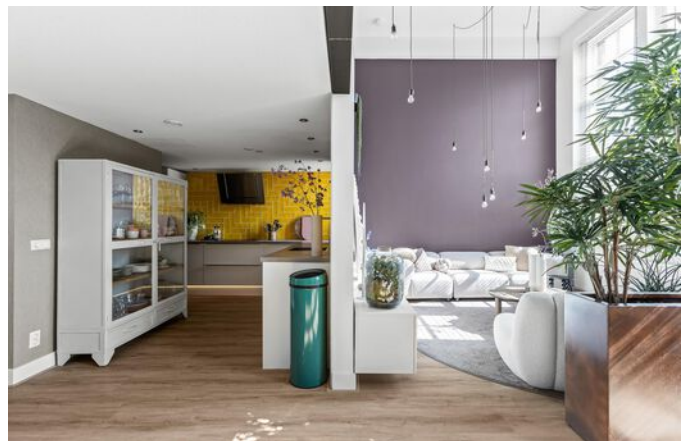


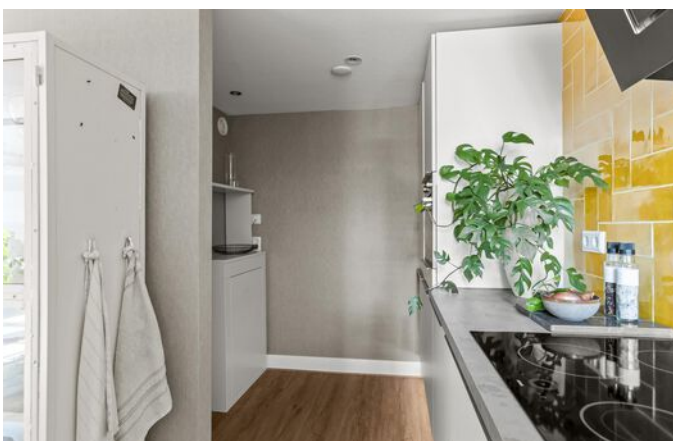
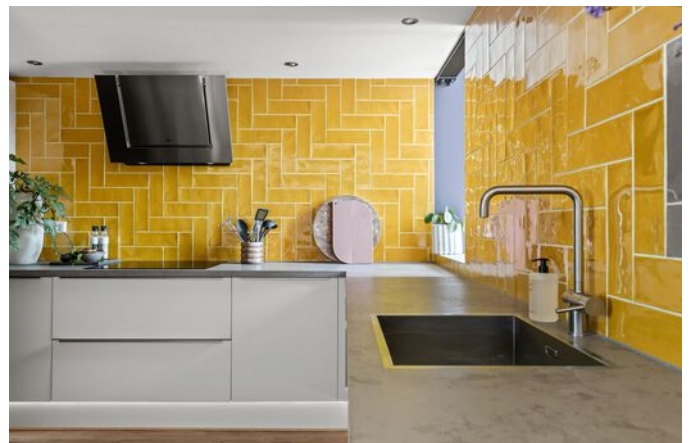


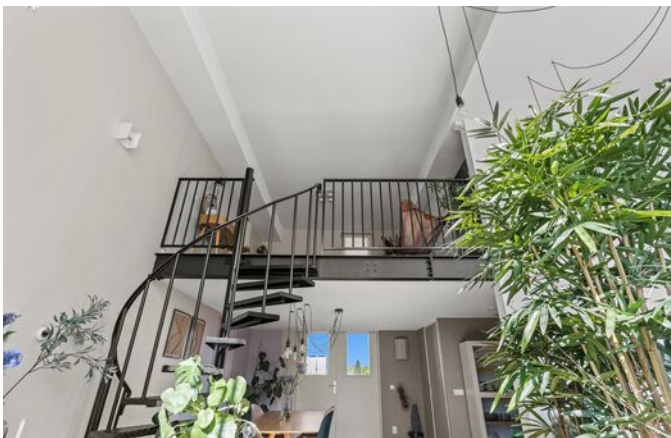


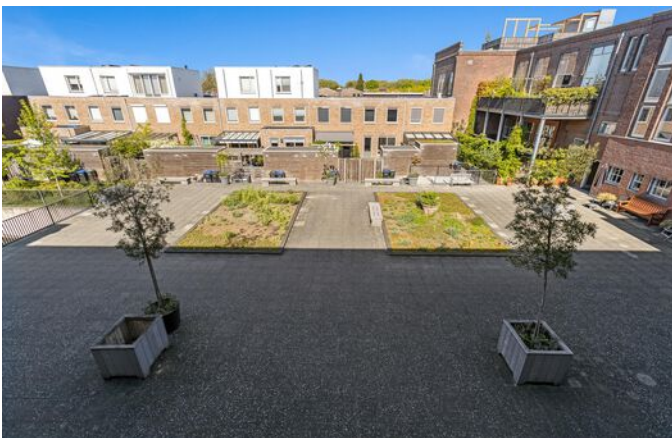






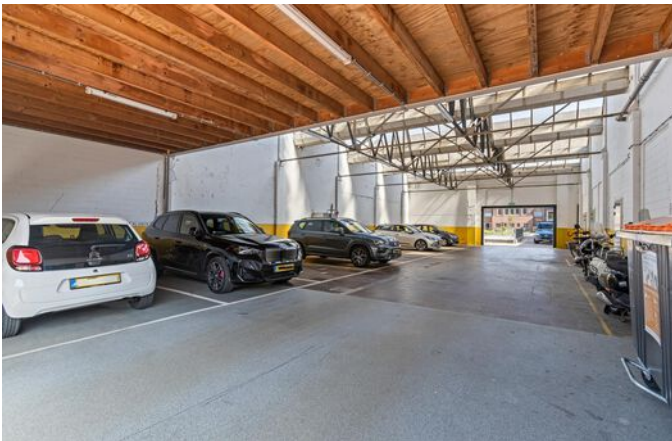






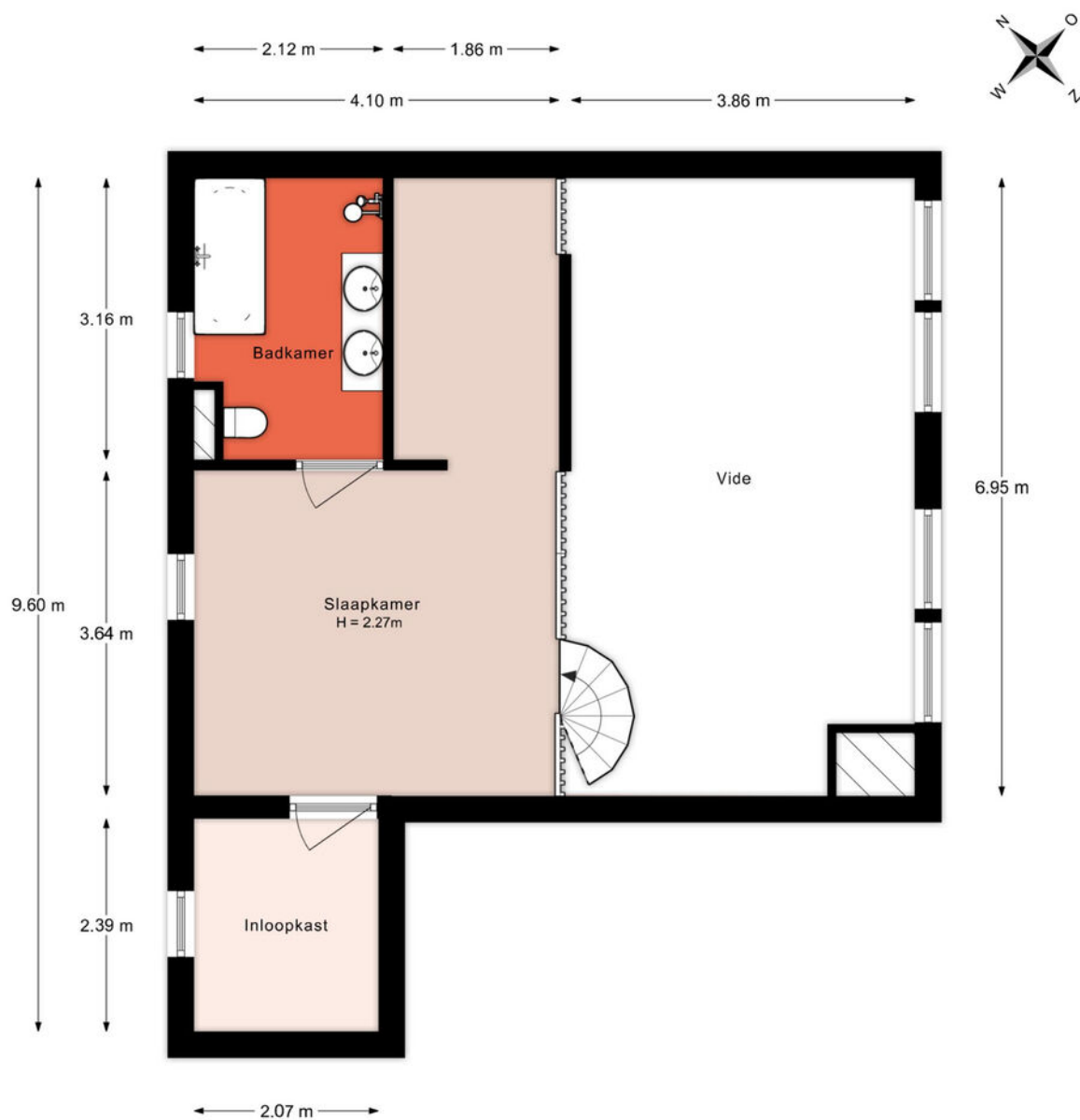






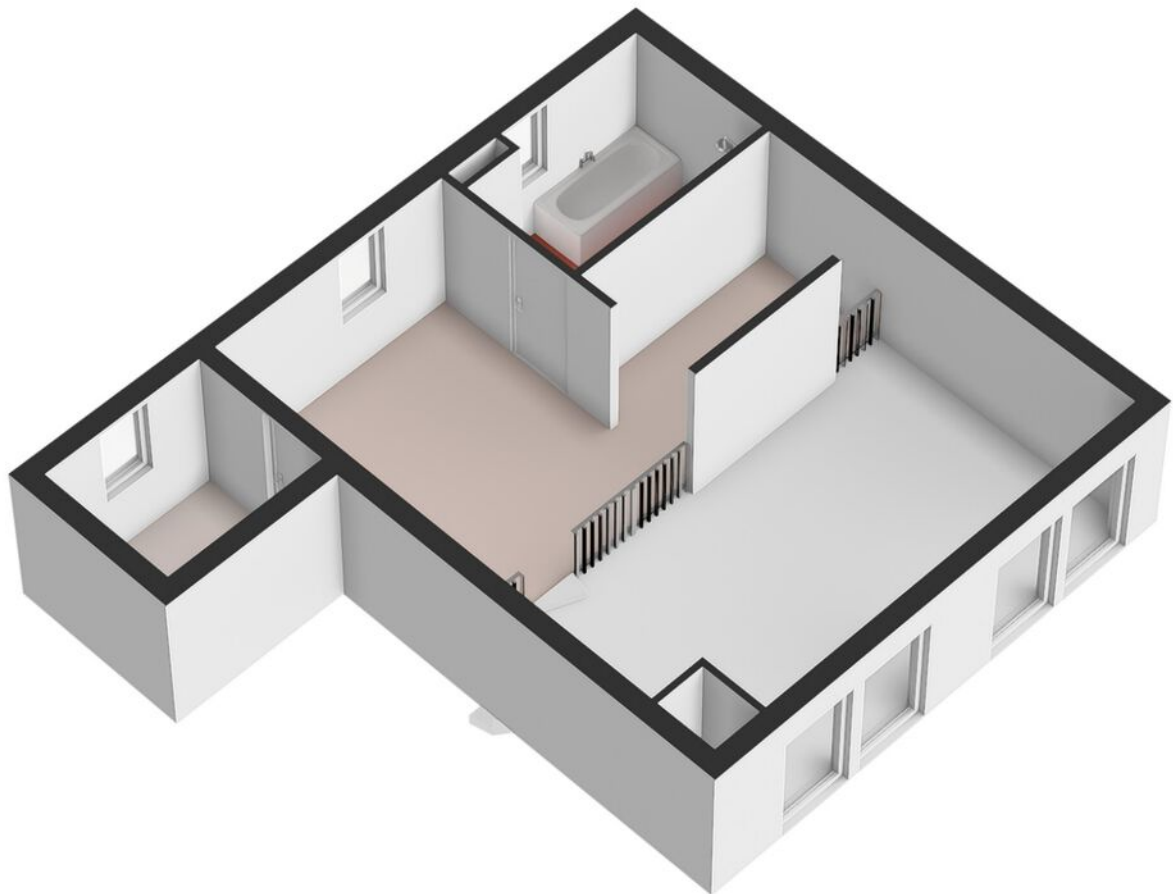


PLATTEGROND

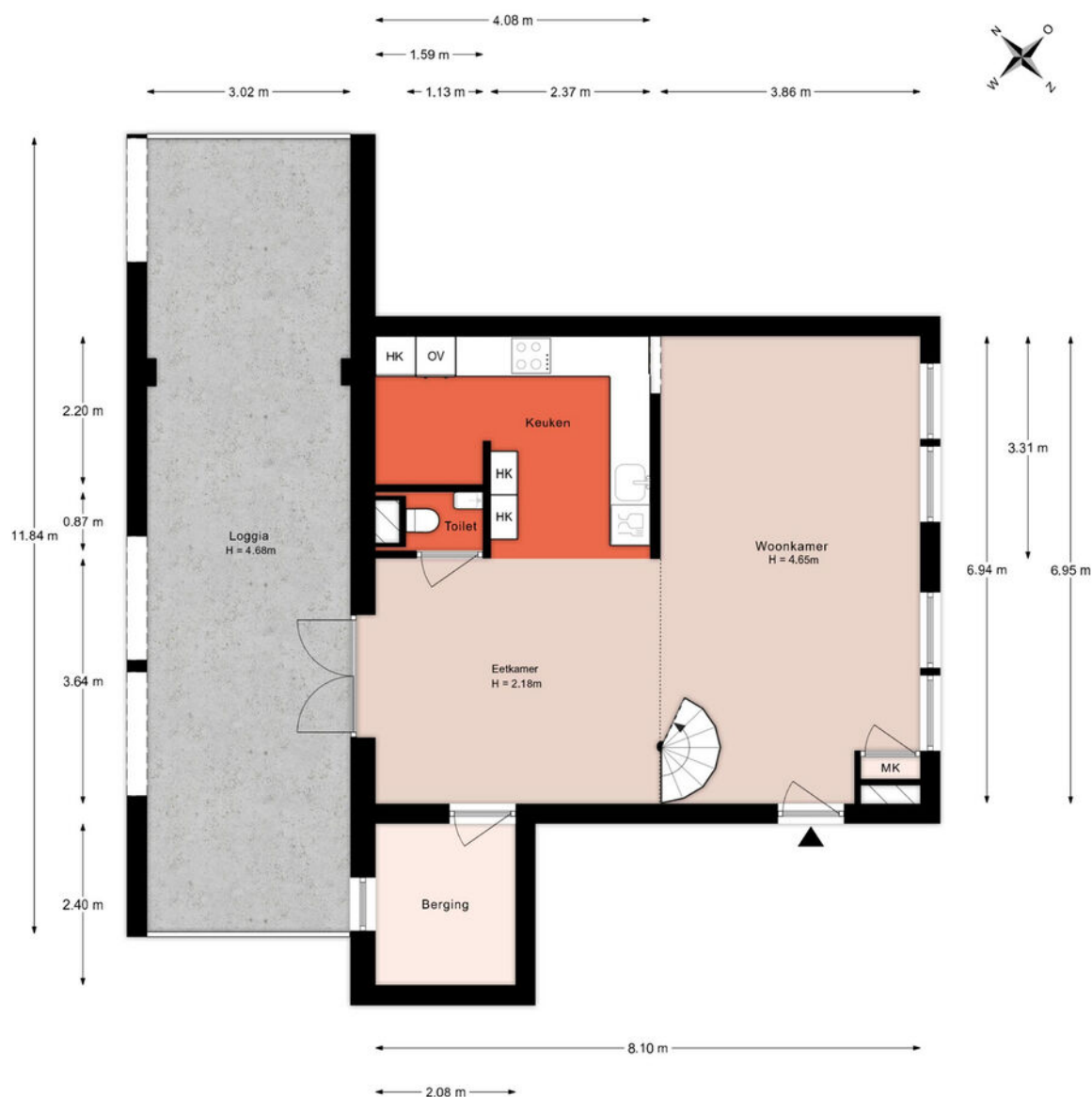


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

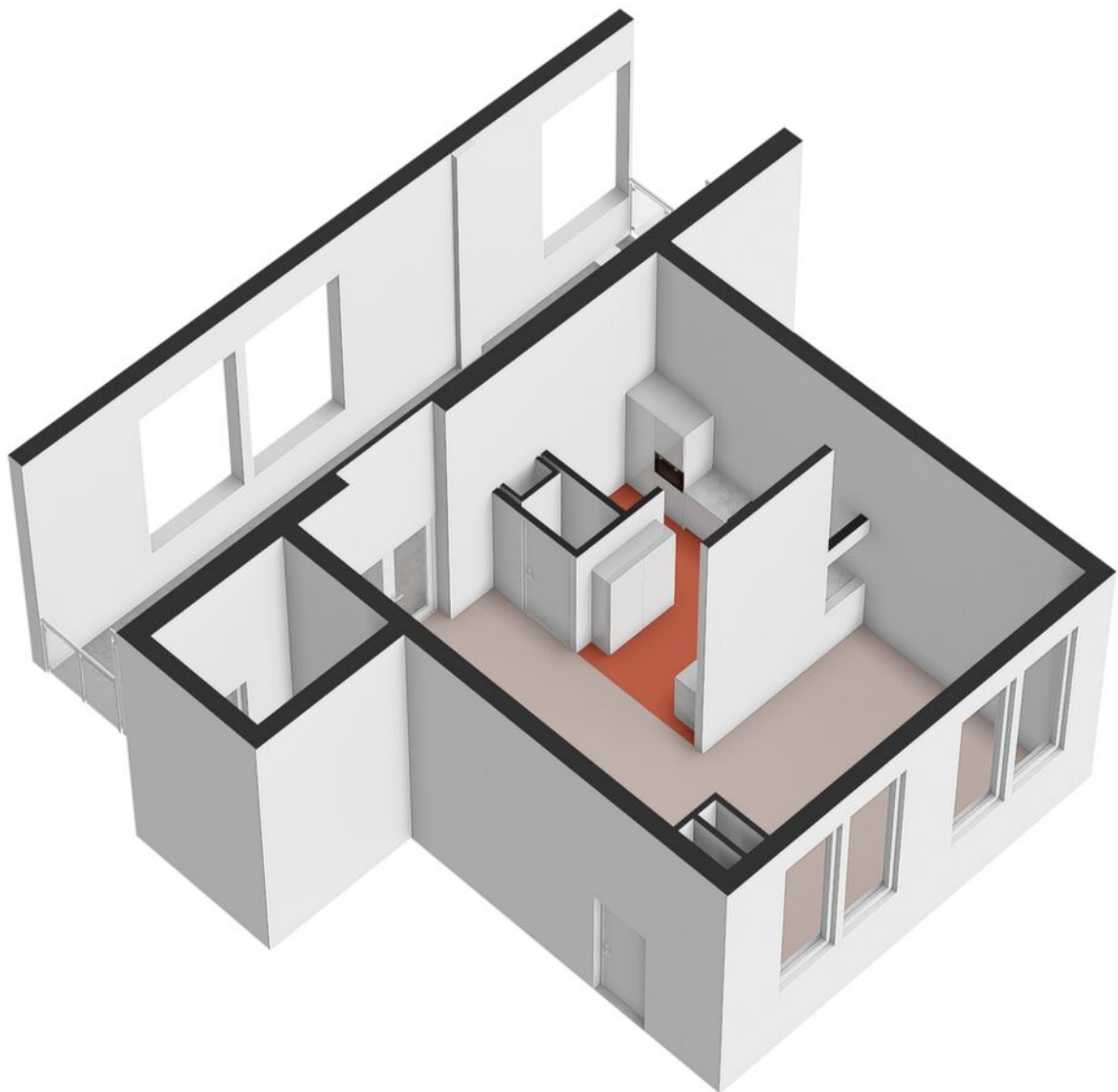


PLATTEGROND

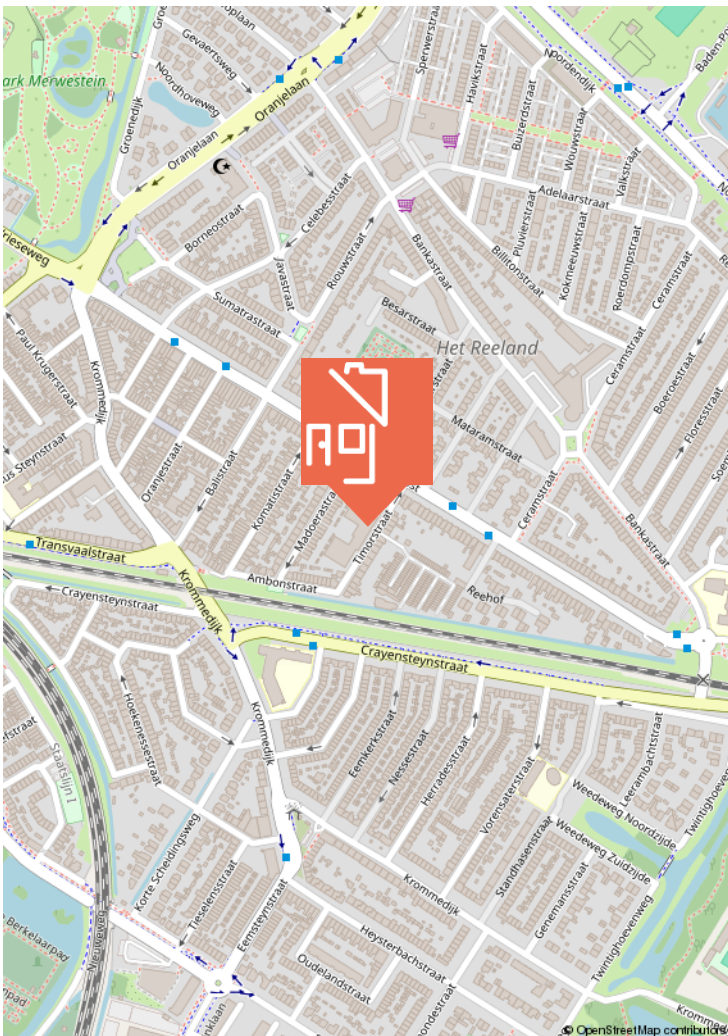
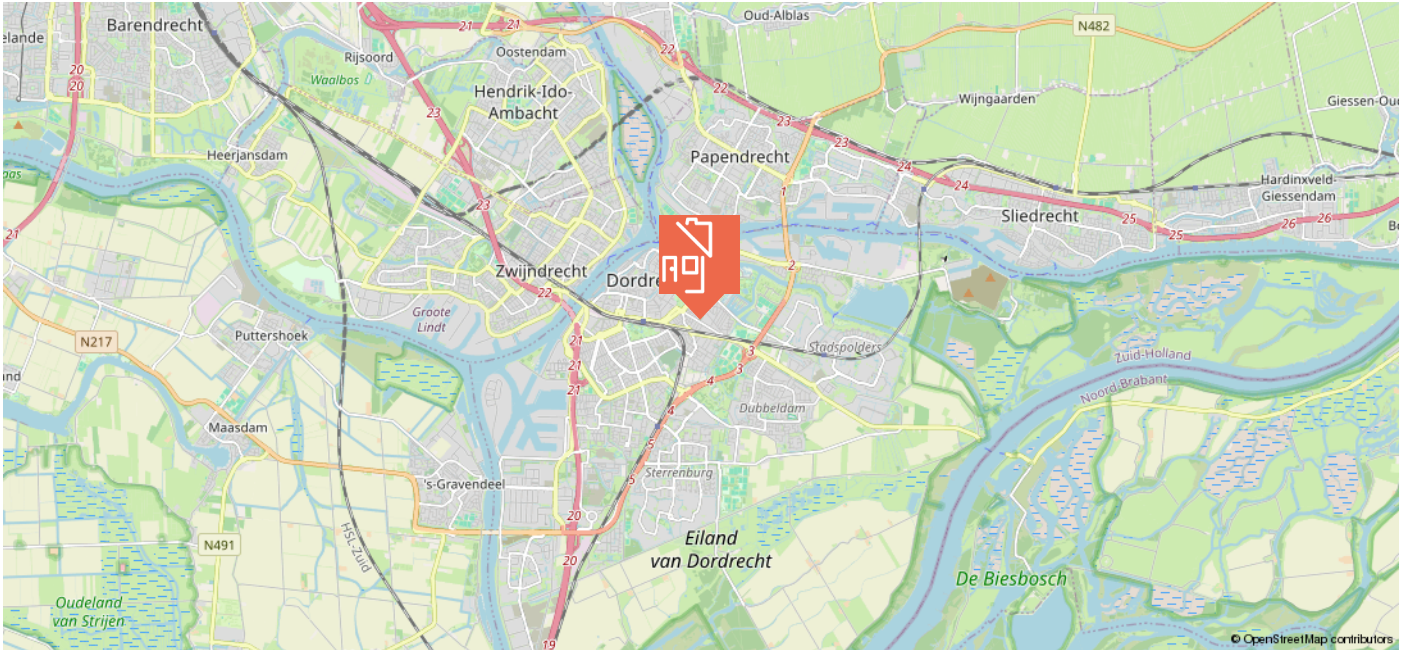


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie B Perceel 2093	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 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 & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**