




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VEST 97

3311 TT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 409.500,- K.K.

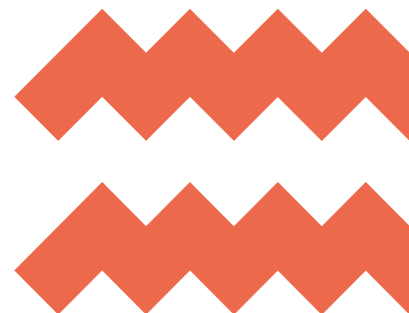
Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	89 m ²
Inhoud	395 m ³
Bouwjaar	1904
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	achtertuin
Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Een eigen plek in de stad, maar dan nét even anders?

Aan de Vest 97 zit je goed – letterlijk én figuurlijk. Deze charmante monumentale woning midden in het centrum is er eentje met karakter. Geen standaard indeling, maar een speelse opzet die je meteen nieuwsgierig maakt.

Op een paar treden vanaf straatniveau bevindt zich de ruime woonkamer met een gezellige ruimte aan de voorzijde, ideaal als eetruimte of ruime werkplek. Op deze verdieping springen direct de hoge plafonds in het oog, waardoor het licht er prachtig naar binnen schijnt. Een verdieping lager vind je de keuken, met aangrenzend een kleine, groene binnentuin; een heerlijk rustige buitenruimte midden in de stad.

Boven wacht een royale slaapkamer, een ruime inloopkast en een verrassende badkamer. En bergruimte is er in overvloed; zowel op de zolder als in de inpandige berging in het souterrain kan je enorm veel spullen kwijt.

De woning is helemaal klaar voor een frisse start. De basis is goed – aan jou de eer om 'm verder af te stylen tot jouw droomhuis. En het mooie is: je kunt er zó in.

De locatie is ook echt top; heel centraal en toch lekker rustig. De straat is op zichzelf al een bezienswaardigheid met zijn mooie, statige en bijzondere panden. Om de hoek vind je Bistro La Bohème waar je heerlijk geniet van een uitgebreid diner. Een filmpje kijken bij De Witt, een voorstelling bijwonen in het Kunstmin theater, cultuur opsnuiven in het Dordrechts Museum (slechts een paar deuren verderop!) en de Kunstkerk of lekker genieten op een van de vele terrassen. Alles is op loopafstand te vinden, dat is toch geweldig?

Plan snel je bezichtiging in, want deze woning kan je echt niet aan je voorbij laten gaan!

Indeling

Entree met meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters), trapje naar hal met toegang tot de woonkamer, trap naar het souterrain en naar de verdieping.

Heerlijk lichte en sfeervolle woonkamer gelegen aan achterzijde, met aan voorzijde een fijne plek voor een eetruimte, een werkplek of een leeshoek. De vaste kast biedt in ieder geval veel ruimte om je boeken of juist je mooiste spullen en herinneringen in uit te stallen. Voorheen bevond zich in deze ruimte de keuken, de leidingen hiervoor zijn nog aanwezig zodat de keuken eenvoudig weer kan worden teruggeplaatst.

De woonkamer aan de achterzijde is breder en biedt genoeg ruimte voor een gezellige zithoek, eventueel met een houtkachel! De originele vloer is wit geschilderd wat de ruimte nog veel lichter maakt. De wanden en plafond zijn keurig gestukt en hebben enkel een nieuw verfje nodig.

Souterrain

Vanuit de hal is via een vaste trap het souterrain bereikbaar. Deze woonlaag is op een goede stahoogte en is daardoor een perfecte woonruimte.

Hal met toilet (half betegeld, met fonteintje) en toegang tot de woonkeuken aan de achterkant en de inpandige berging aan voorzijde.

De leefkeuken (voorheen slaapkamer) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot het gezellige buitenplaatsje. Verder beschikt deze ruimte over een nis met kastruimte en een vinyl vloer.



De keuken bevindt zich in een hoekopstelling en beschikt over een brede spoelbak, een kwalitatief hoogwaardige RVS koel/vries combinatie en gasfornuis (6 pit) met oven (beiden van het merk Solitaire), afzuigkap en vaatwasser.

De buitenplaats biedt een beschutte en rustige plek om je even terug te trekken met een lekker kopje koffie of voor een gezellige BBQ met vrienden. Door de hoge stenen muur heb je hier ultieme privacy.

In het souterrain vinden we tevens een fijne inpandige berging, gelegen aan de voorzijde. Deze berging is eveneens toegankelijk vanaf de straat middels dubbele deuren. Ideaal om hier bijvoorbeeld je fiets te stallen, maar ook voor de wasmachine, droger en voorraden biedt het voldoende ruimte.

Eerste verdieping

Vanuit de hal op de begane grond is tevens de verdieping bereikbaar. Vanaf de overloop heb je toegang tot de slaapkamer, inloopkast, badkamer en vlizotrap naar de zolder.

De royale slaapkamer is gelegen aan achterzijde en beschikt over een dakkapel met kunststof kozijnen, vaste kast en een laminaatvloer.

De ruime badkamer beschikt over een ligbad met douche, houten wasmeubel met dubbele waskom, twee spiegels met verwarming, toilet, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie.

De inloopkast is inpandig, deze kamer biedt voldoende ruimte voor een uitgebreide garderobe.

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Een goede bergruimte met opstelplaats CV-ketel (Remeha, 2012). Verder is de zolder voorzien van verwarming en een Veluxraam, waardoor het eventueel ook als logeerruimte gebruikt kan

worden.

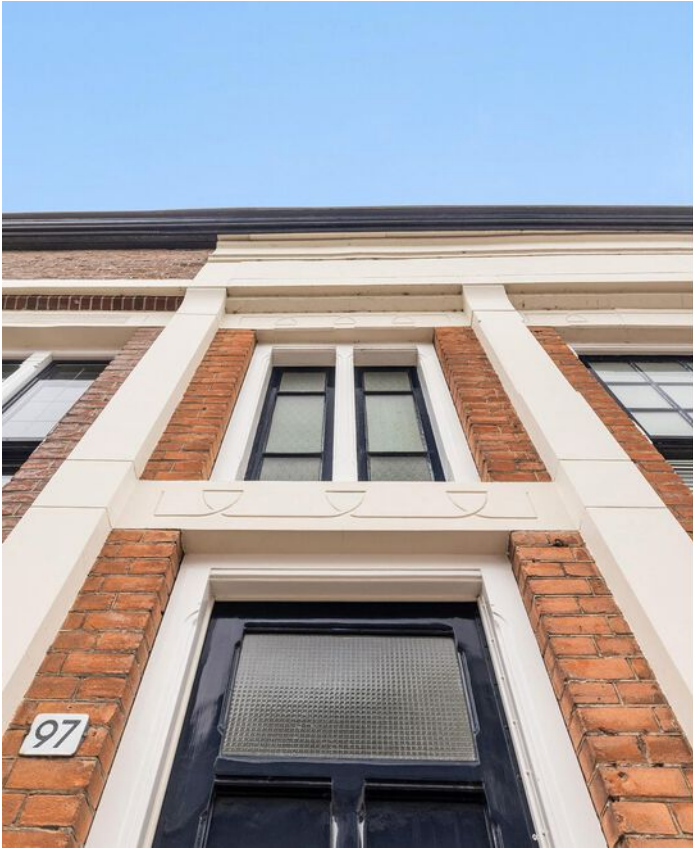
Algemeen

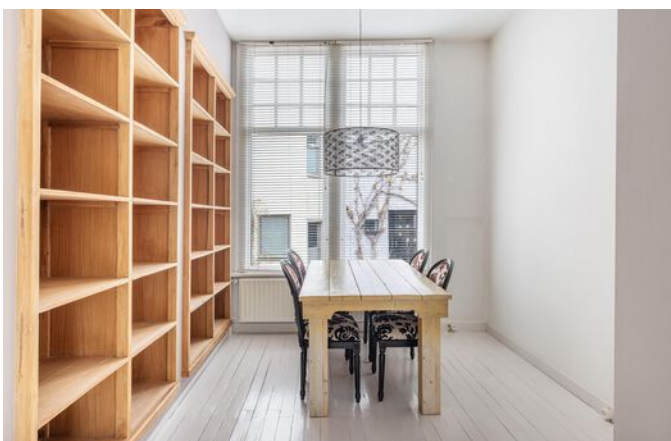
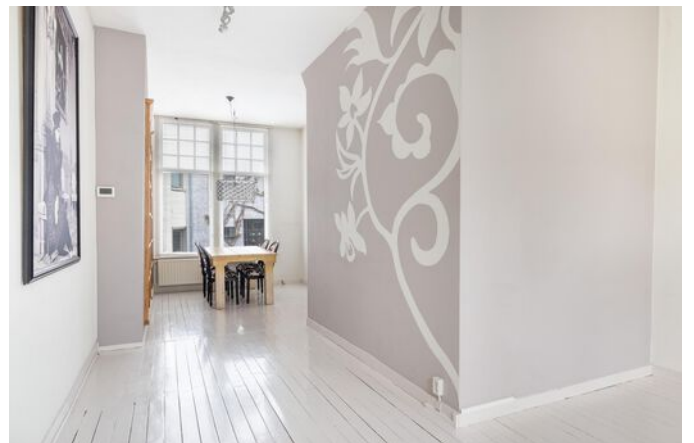
- Eigen grond, 55 m².
- Speelse woning op centrale locatie in het historische centrum van Dordrecht.
- Energielabel C, vrijwel volledig voorzien van dubbele beglazing.
- Woning beschikt momenteel over 1 slaapkamer, maar door het verplaatsen van de keuken naar de woonkamer kan er een 2e slaapkamer worden gecreëerd.
- Betreft een gemeentelijk monument, beschermd stadsgezicht.
- Parkeren middels parkeervergunning.
- Niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing.
- Oplevering op korte termijn mogelijk.



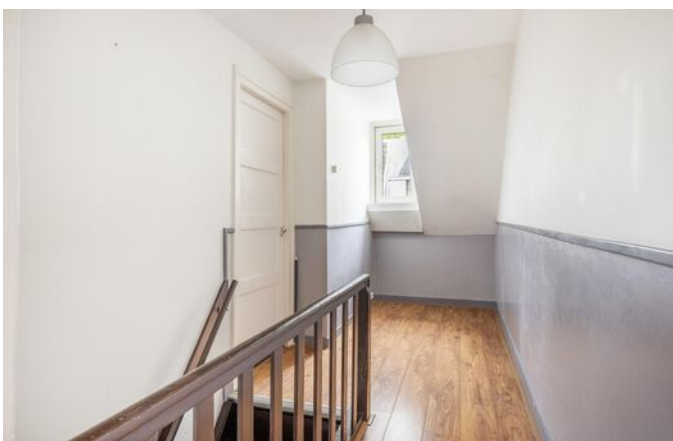
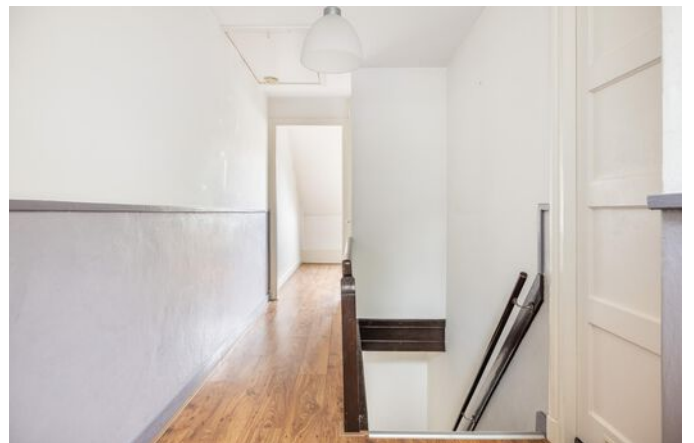


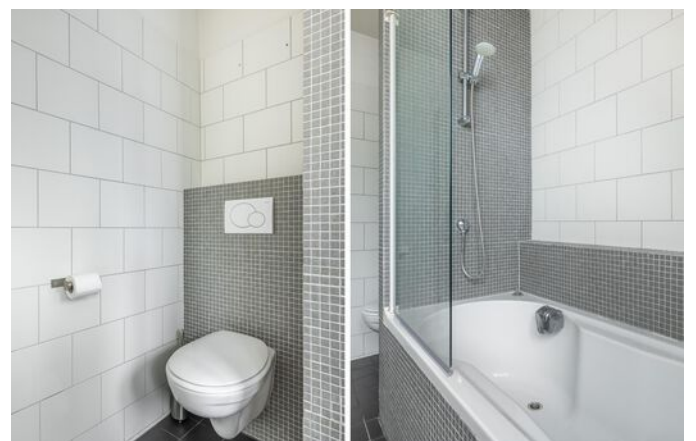






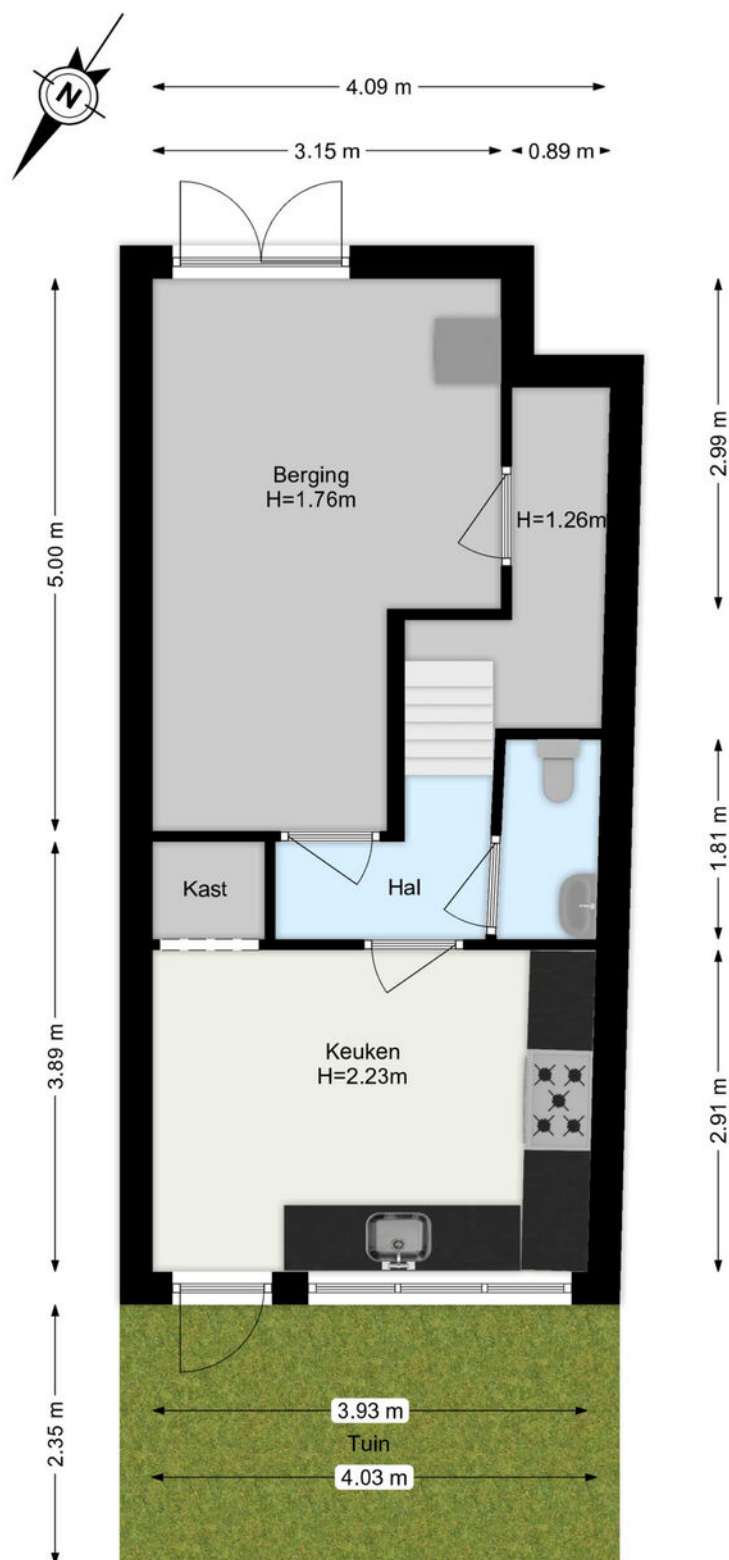






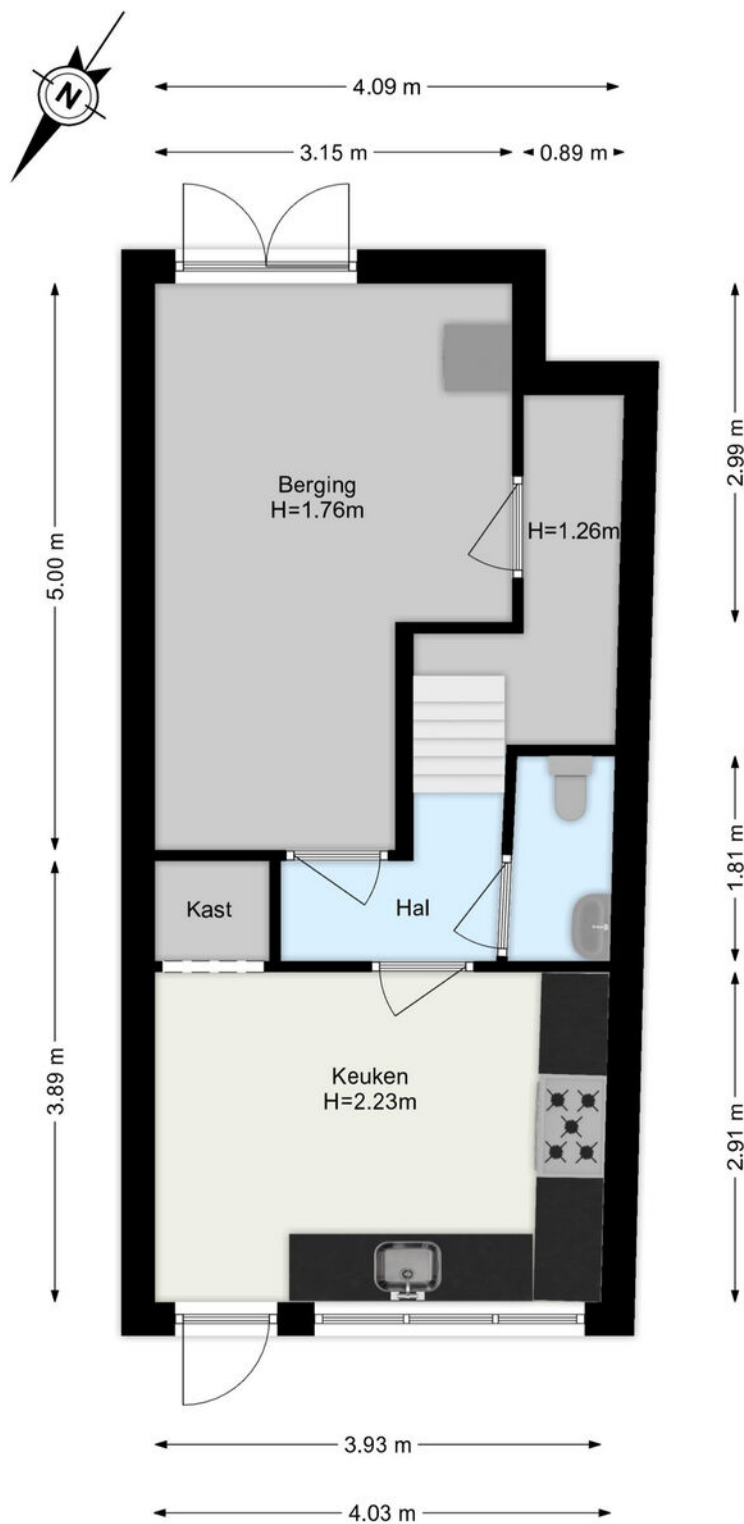


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



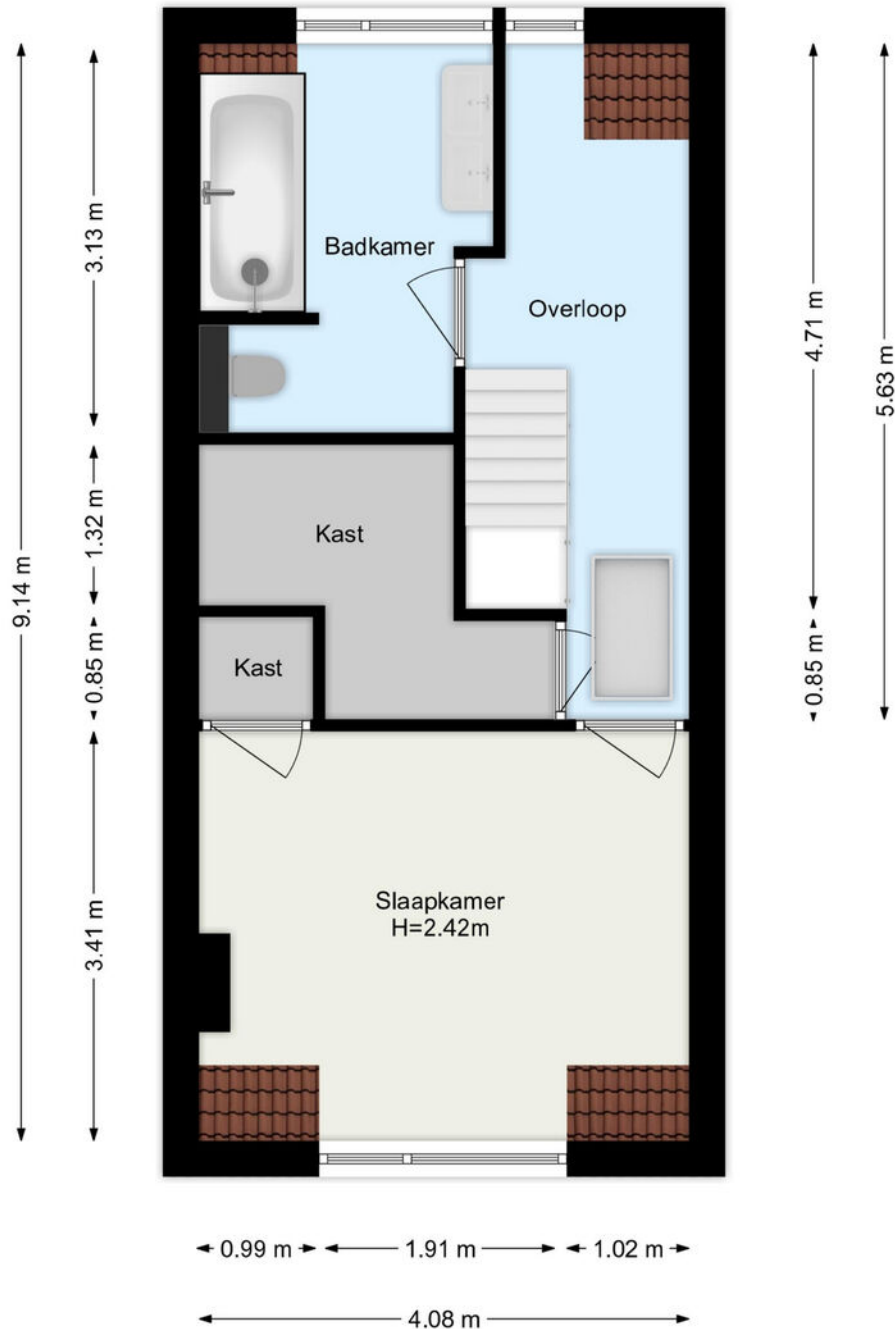
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



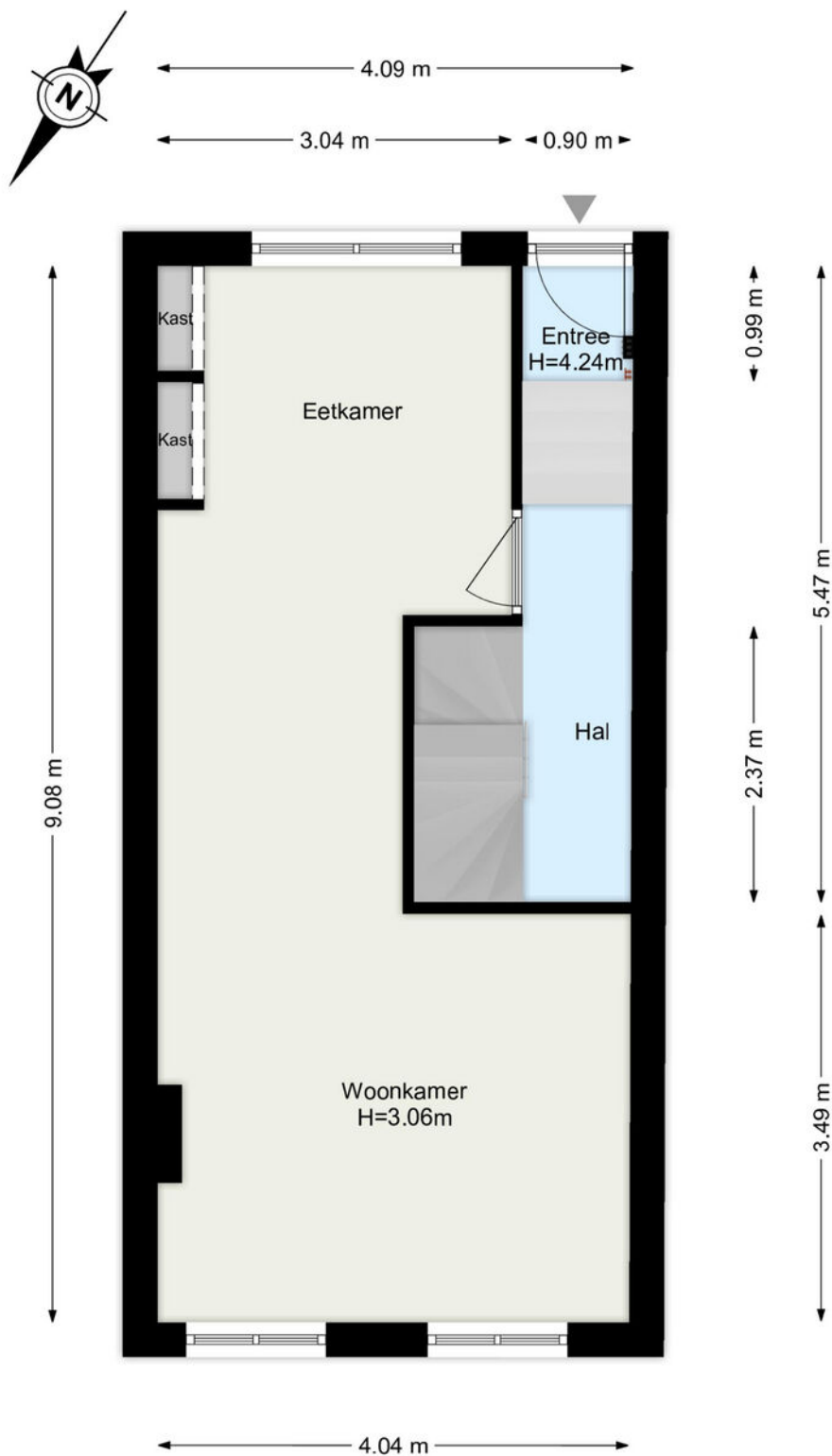
← 2.45 m → ← 1.54 m →

← 2.12 m → ← 1.88 m →



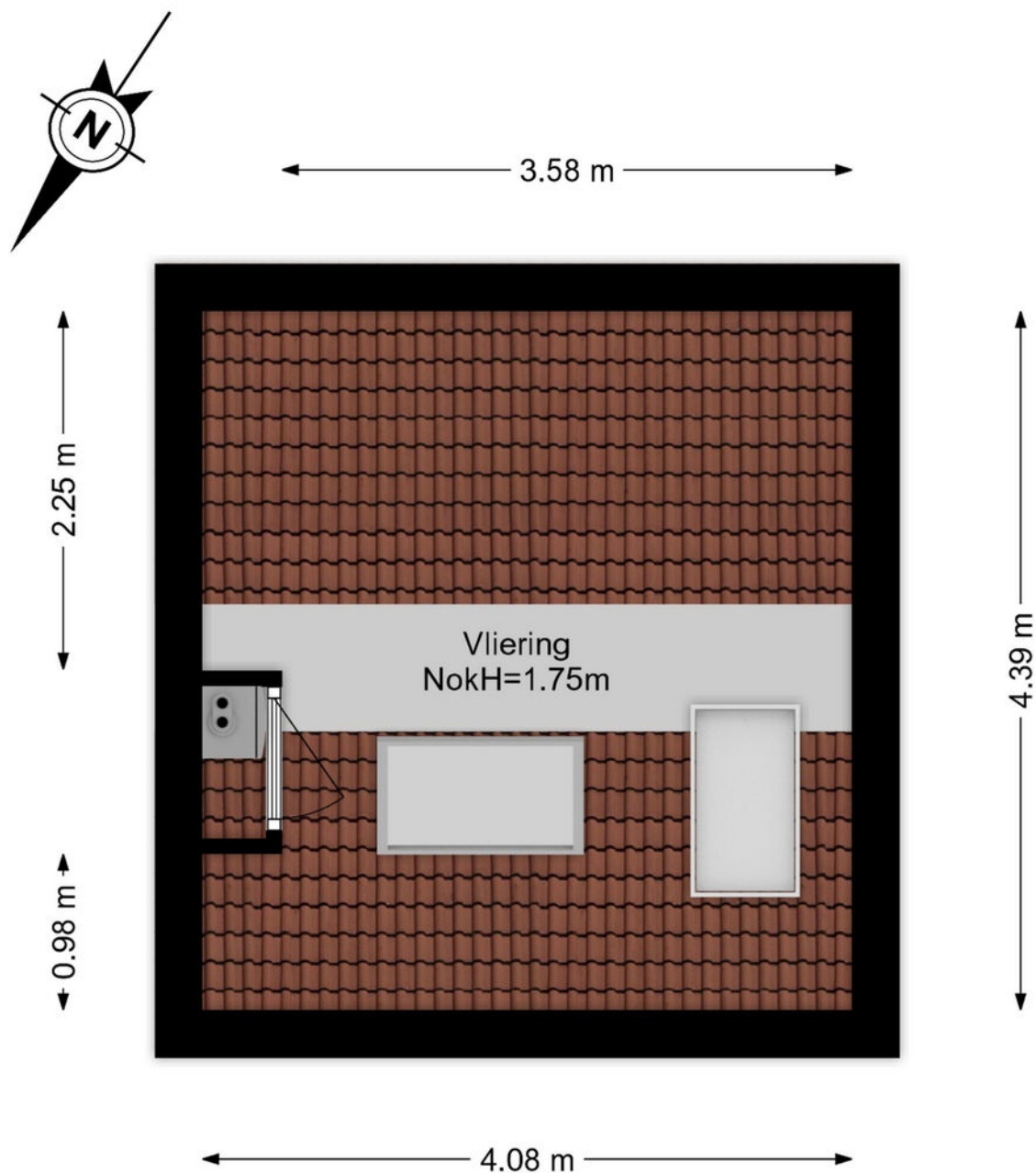
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



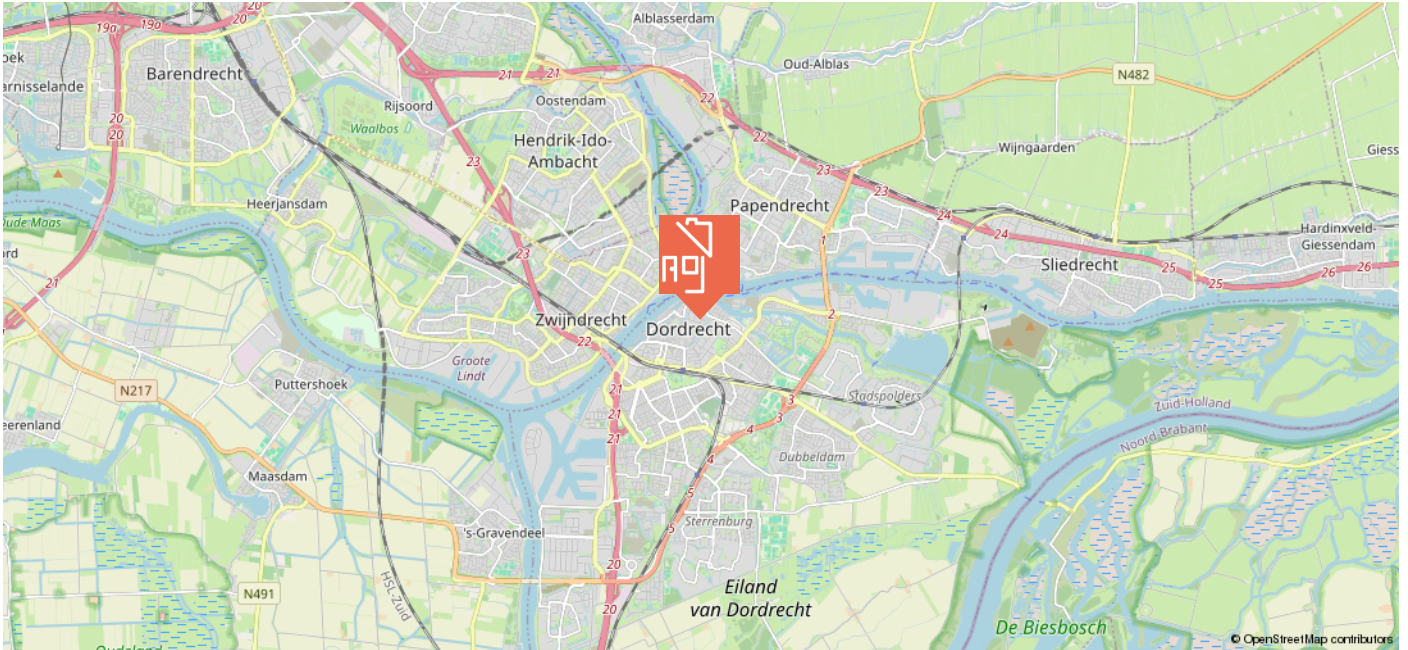
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Vastgoed
 **Ned.**