maarten
makelaardij
& hypotheken

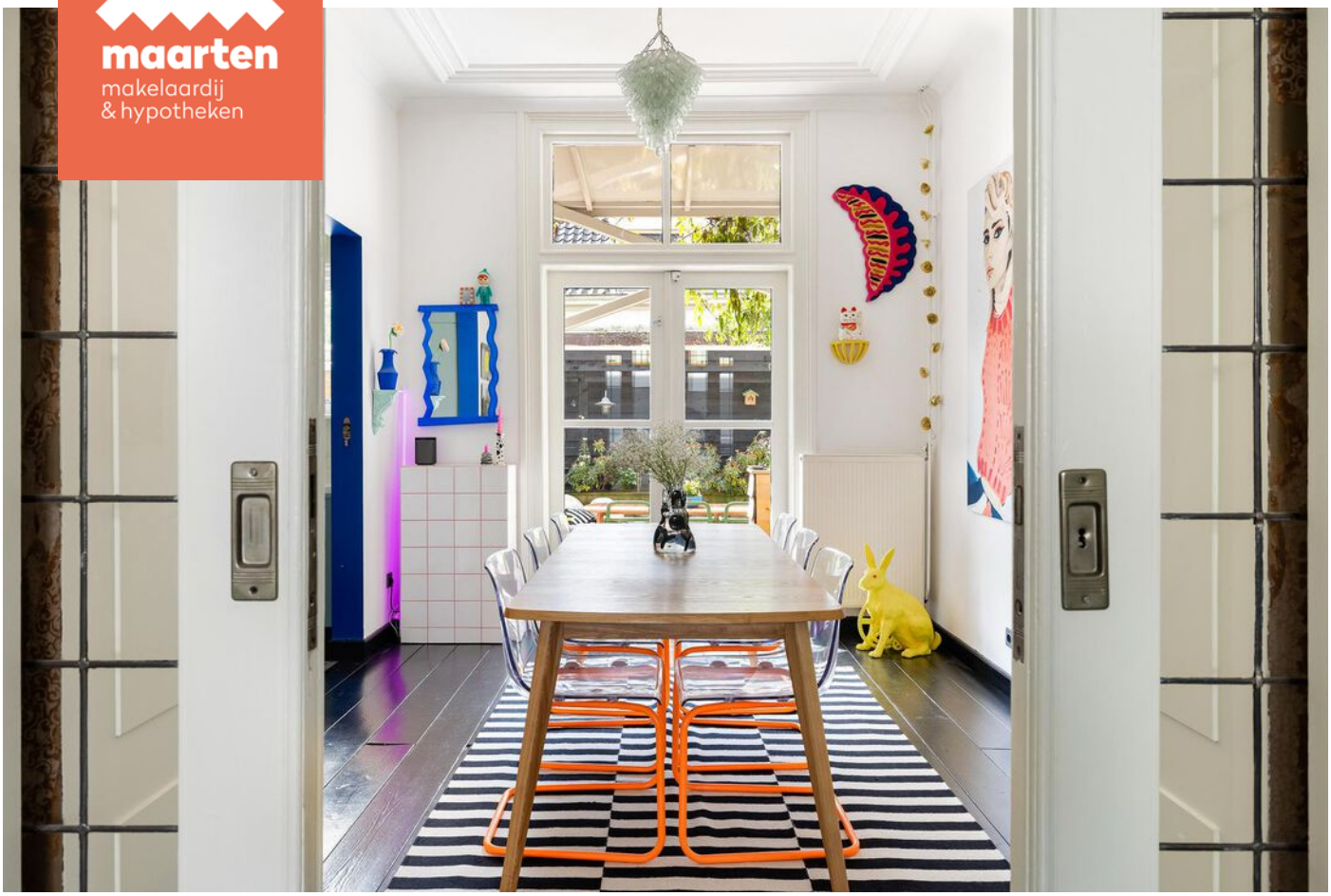
ieder
huis,
eigen
verhaal

VRIESEWEG 73

3311 NT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 500.000,- K.K.

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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	136 m^2
Inhoud	421 m^3
Bouwjaar	1888
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Energielabel	C

OMSCHRIJVING

Zin in iets anders dan standaard? Dan MOET je deze woning gezien hebben!
De Vrieseweg 73 in Dordrecht is niet zomaar een huis, het is een ware beleving.

Zodra je de voordeur opent, weet je dat je ergens bijzonders bent beland. Een kobaltblauwe trap die je tegemoet knalt, zebraprint op de muur alsof het niets is en een slaapkamer in knalgeel met paars? YES PLEASE! Alles mag hier, alles kan, dit huis heeft gewoon z'n eigen regels (en dat maakt het zó leuk)!

Maar vergis je niet, achter al die kleur zit ook écht een fijne gezinswoning verstopt. Vier ruime slaapkamers, twee stijlvolle badkamers (yes, twee!), glas-in-lood ramen, ornamentenplafonds, en suite deuren... Het is hier echt een mix van karakter en lef.

En dan de buitenruimte... de zonnige stadstuin op het zuidwesten roept je al in het voorjaar naar buiten. Is de zon daar verdwenen? Geen zorgen, dan verhuis je gewoon naar het balkon voor nog een laatste zonnestraal. Droomleven? Jep. En ja, er is een eigen achterom, een berging én je komt uit in het gezellige Vriesepoortshof. Hoe leuk is dat?!
Of je nou jong, wat ouder, kleurrijk of gewoon een tikkie rebels bent, dit huis past je als een jas (oké, wel eentje met een uitgesproken print).

Kom je deze leukerd bewonderen? BEL ons, we laten 'm met liefde zien!

Indeling:

Entree de hal met trapopgang, meterkast, toilet, ruimte voor de garderobe en toegang tot de woonkamer.

Meterkast met 6 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom gasmeter, wetermeter en glasvezel kabel.

Heerlijk kleurrijk toilet, vrijhangend, fonteintje en deels betegelde wanden.

De woonkamer en suite is werkelijk prachtig! Veel opbergruimte, mooie hoge plafonds in zowel de voor als de achterkamer, ornamenten details in het plafond EN aan de achterzijde openslaande deuren naar de sfeervolle tuin.

Aan de achterkamer grenst ook de open keuken welke geplaatst is in U opstelling. De keuken is voorzien van een RVS schouwkap (recirculatie), 4 pits gaskookplaat, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en spoelbak. In de keuken is een luik aanwezig naar een grote kelder, hier kan je wijnvoorraad gaan beginnen!

De achtertuin is werkelijk heerlijk zonnig de gehele dag door, echt een meerwaarde in de stad. Wat ook een meerwaarde is, is de enorme houten berging met sedum dak en achterom. In de tuin zijn meerdere sfeervolle hoekjes gemaakt en vaste banken om op elk moment van de dag te kunnen genieten van zon en schaduw.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en trap naar de tweede verdieping.

Aan de voorzijde is een enorme slaapkamer (voorheen 2) aanwezig, super goed geschikt als ouderslaapkamer (maar dat is de achterkamer ook!). Ook op deze verdieping weer mooie hoge plafonds en veel licht door de grote ramen.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde met, jawel, een heerlijke inloop kast en openslaande deuren naar het balkon gelegen op het zonnige zuid westen.

De badkamer is voorzien van een designradiator, grote wastafel met meubel en royale inloop douche met thermostaatkraan, deels betegelde wanden, deels stuc wanden, verlaagd plafond met spots en deur naar het balkon.

Op de overloop is een apart toilet aanwezig, wederom kleurrijk en voorzien van een fonteintje.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is echt een cadeau: heerlijk ingedeeld in een overloop, 2 slaapkamers en een extra badkamer. Op de overloop is de opstelling van de CV ketel (merk Nefit bouwjaar 2022) en er is een kast aanwezig met de was aansluiting.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde met dakraam.

Slaapkamer 4 aan de voorzijde met kleine dakkapel.

Tweede (!!) badkamer, dit keer met een bad, thermostaatkraan, designradiator en een ruime wastafel en meubel, het dakraam zorgt voor voldoende licht zonder inkijk.

Algemeen:
- Tuinaanleg maart 2020.
- Toiletten, badkamers, keuken, wandafwerking en vloerafwerking in 2020 vervangen.
- Dakisolatie 2020 aangebracht Rockwool.
- Grotendeels dubbel glas, voorzetramen, een paar kleine enkelglas ruitjes aanwezig.
- Schilderwerk buitenzijde voor 2018 achter 2022.
- Pannendak vervangen 2009.
- Goot balkon en dakje balkon 2009.
- Funderingsherstel 2005, onder de woonkamer vloer is beton gestort.
- Meterkast vervangen 1999.
- Samenvoeging boven- en benedenwoning 1999.
- Elektrische ventilatie badkamer eerste verdieping werkt niet.

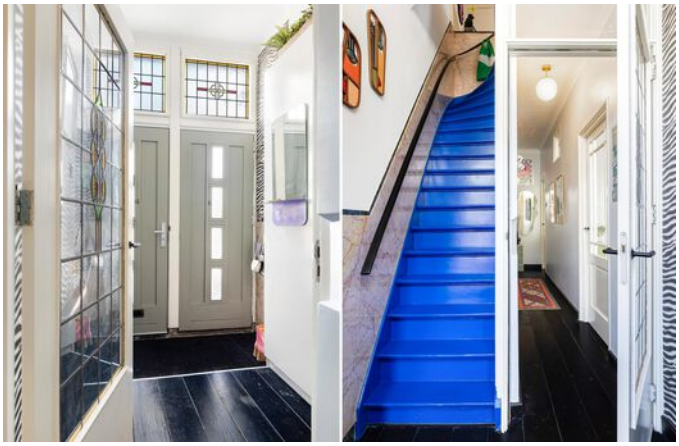
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers 1 september 2025.

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.

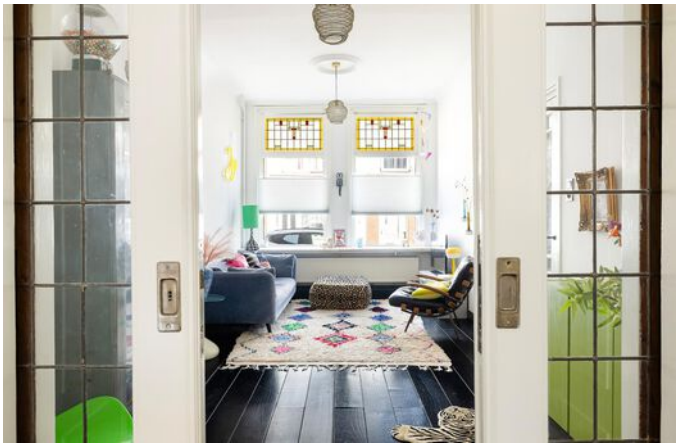
maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

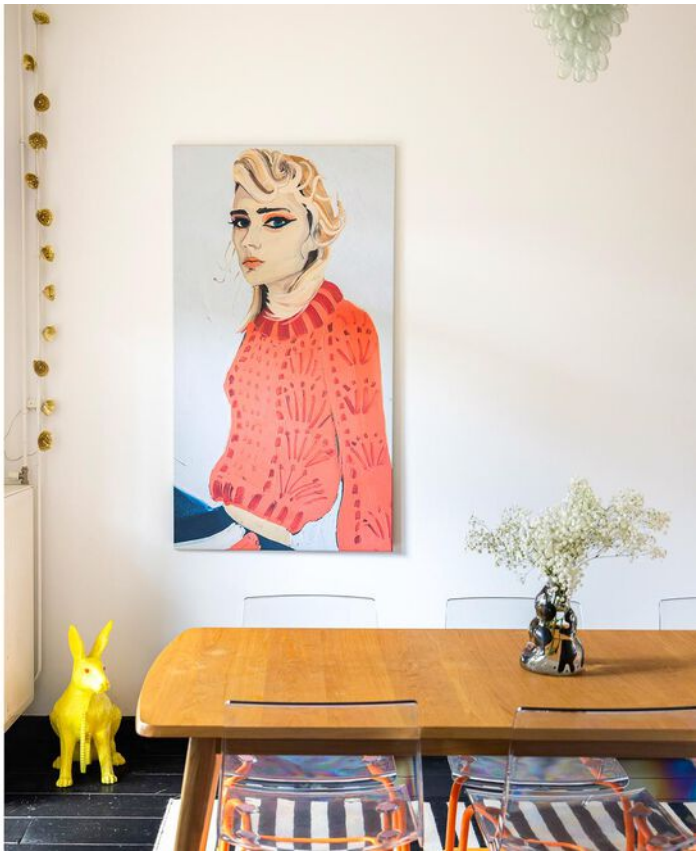


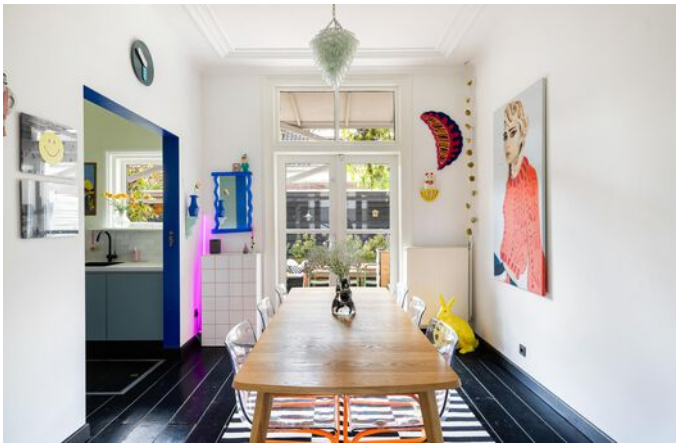
maarten
makelaardij
& hypotheken

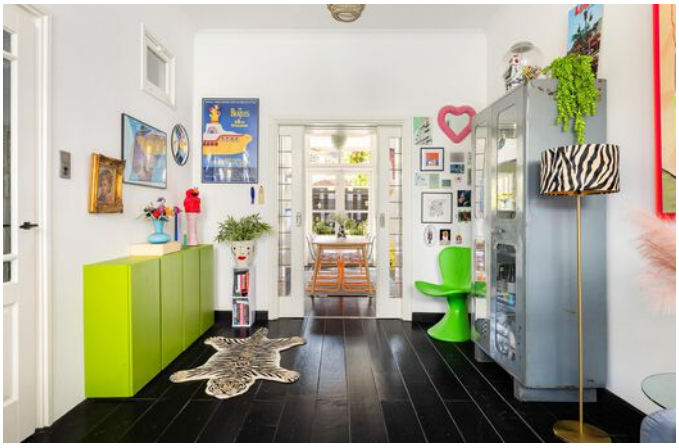


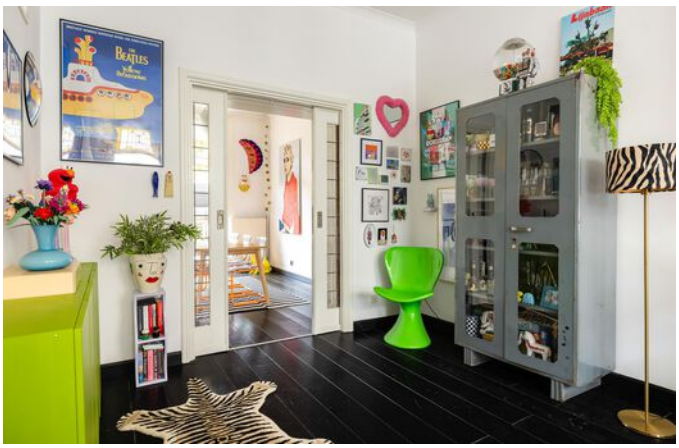
maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

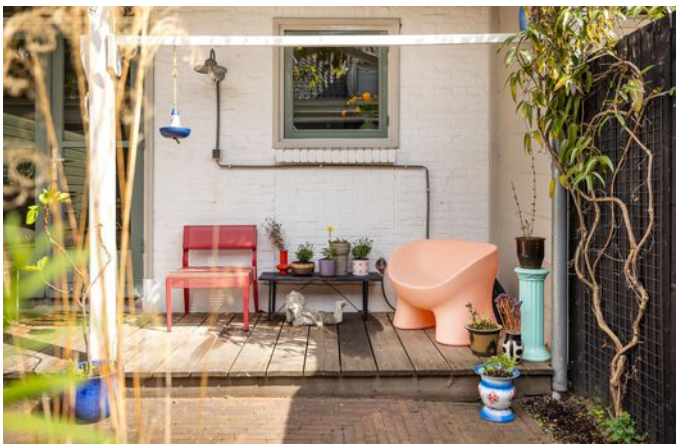








maarten
makelaardij
& hypotheken



maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

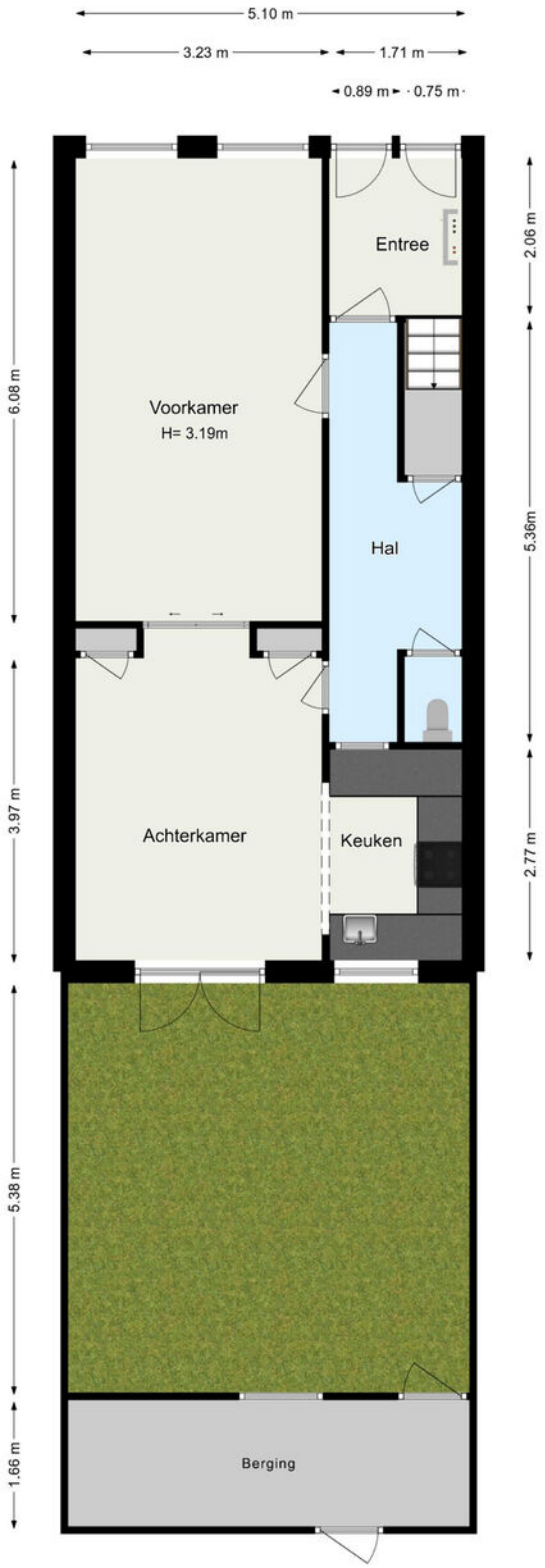
maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

maarten
makelaardij
& hypotheken

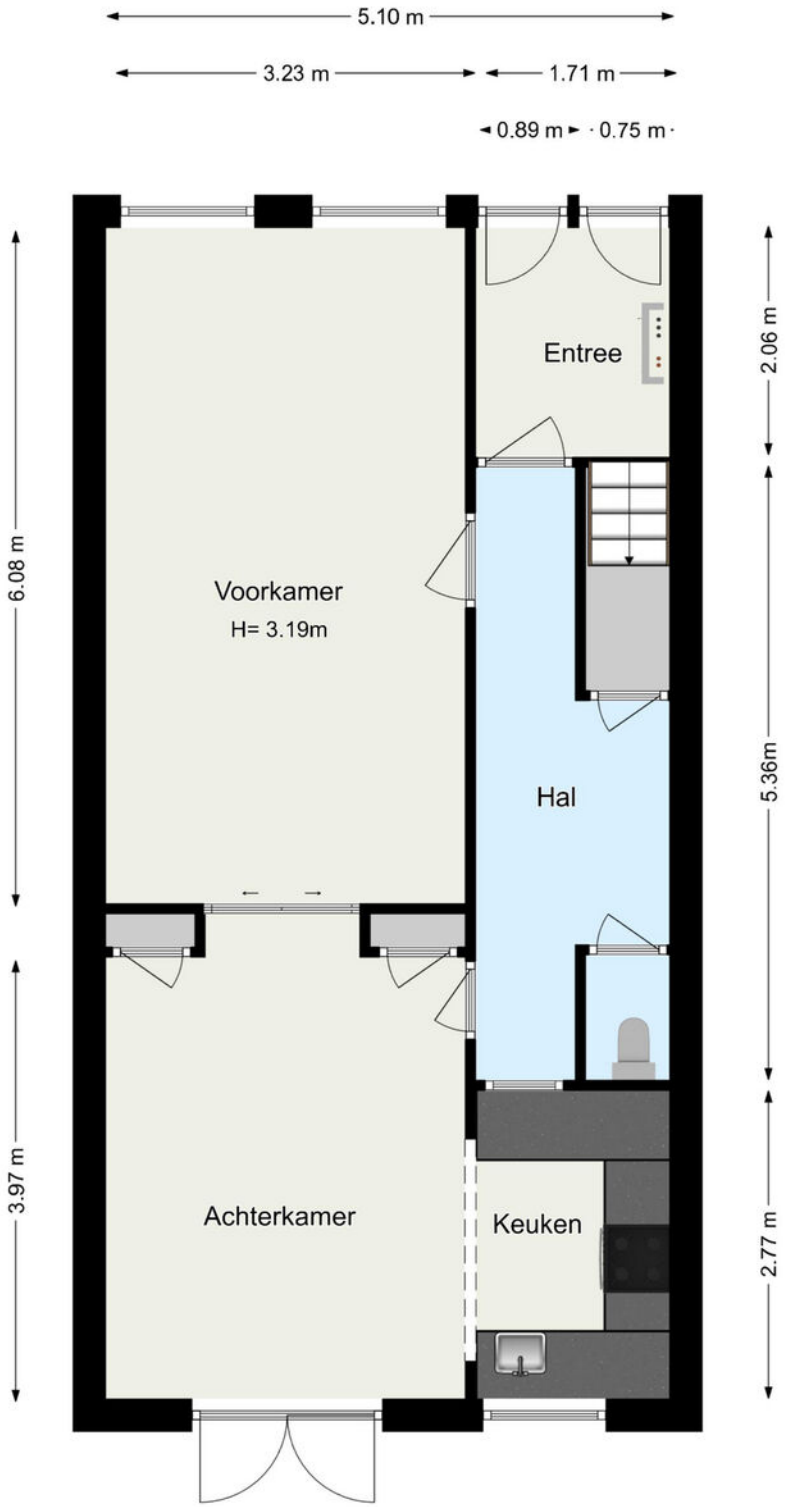
PLATTEGROND



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

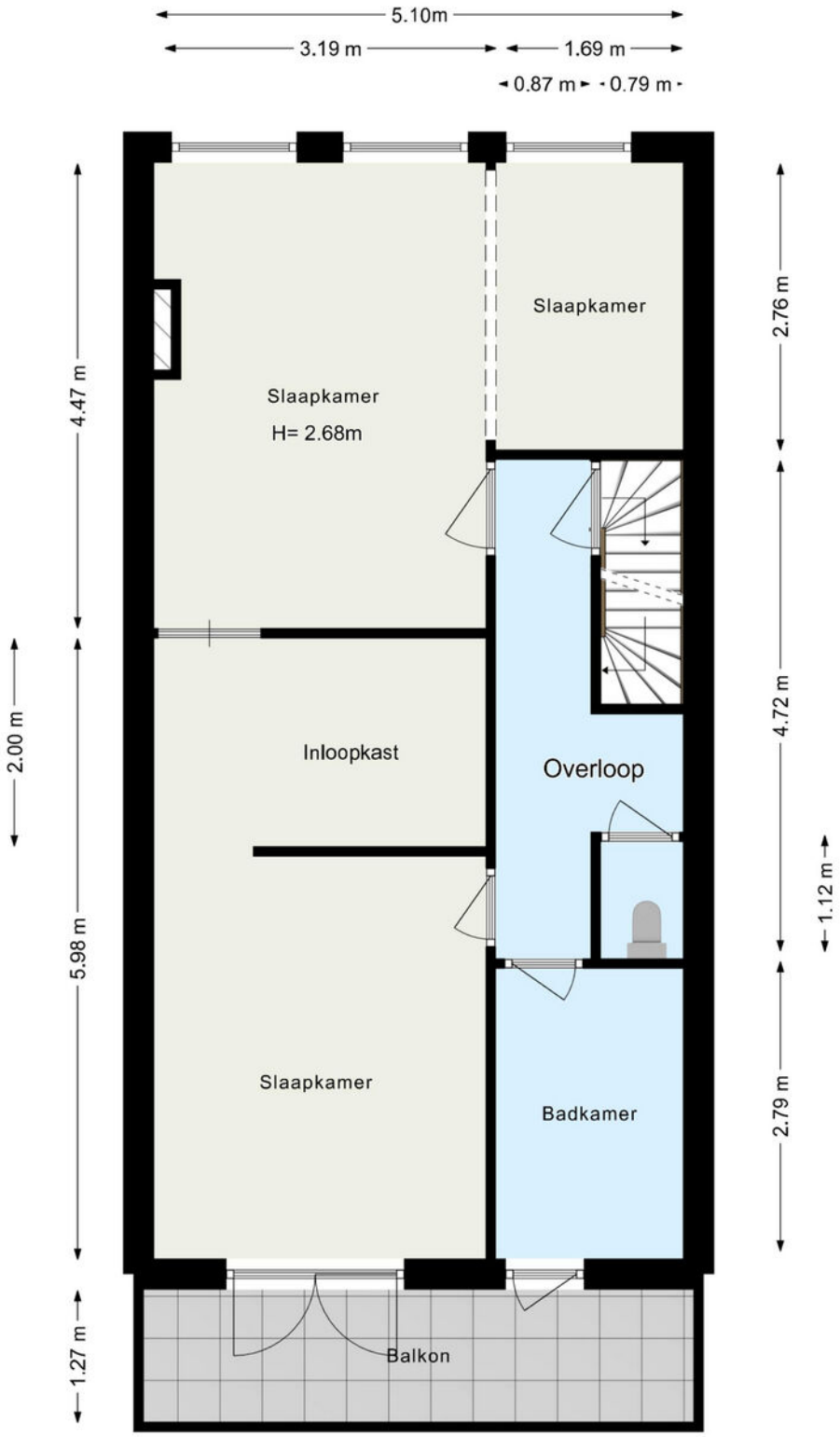
maarten
makelaardij
& hypotheken

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

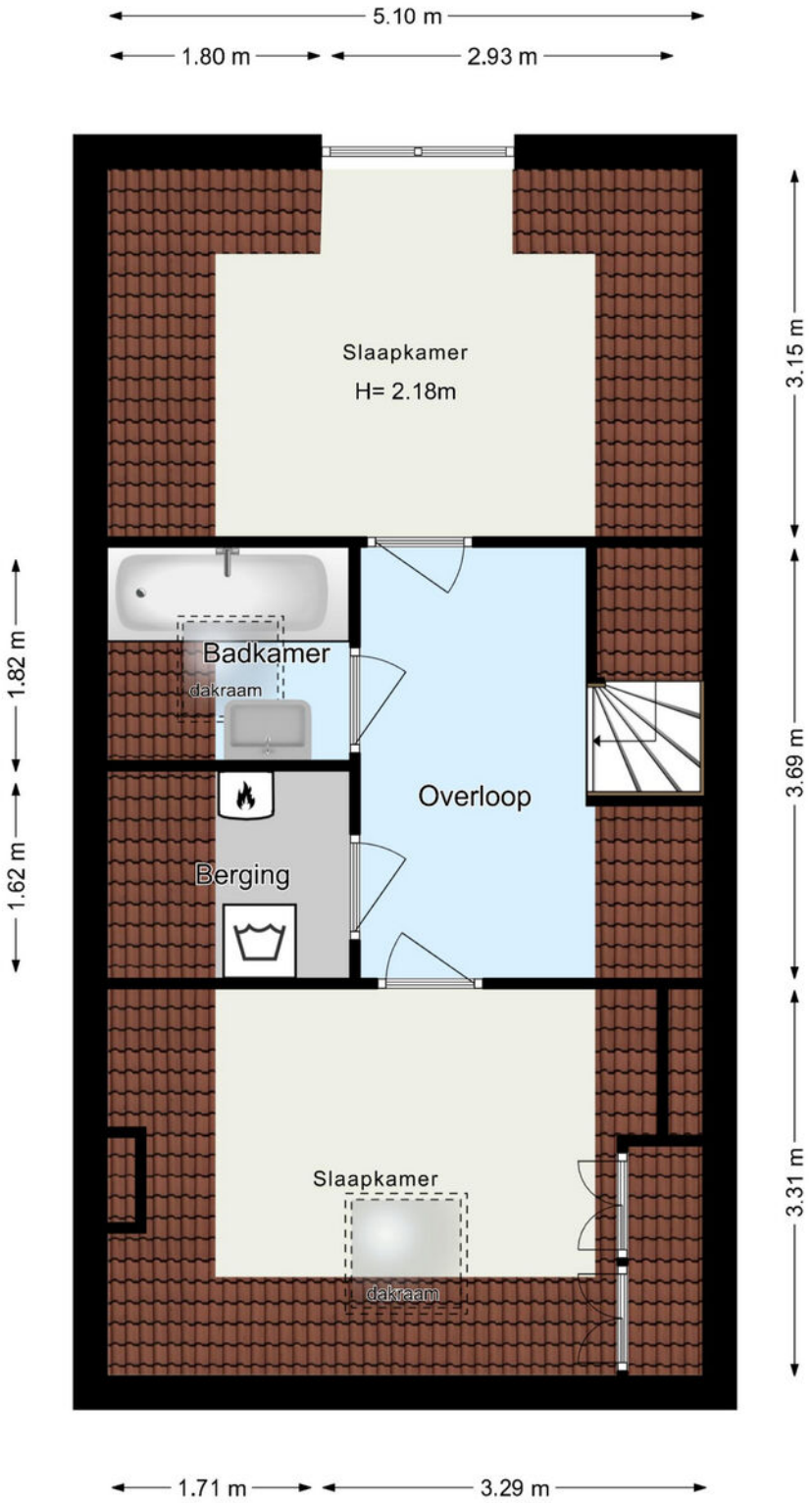


www.framemotion.nl

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

maarten
makelaardij
& hypotheken

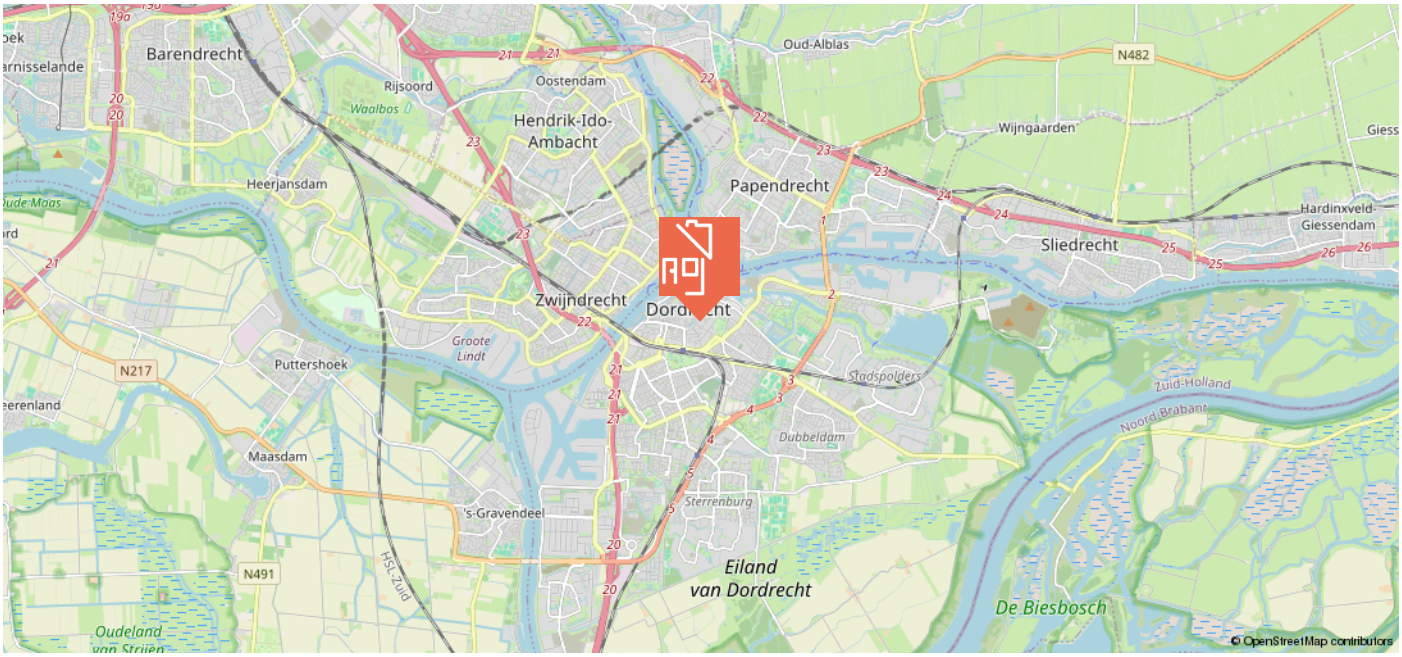
PLATTEGROND



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

maarten
makelaardij
& hypotheken

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	D
Perceel	3373

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 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.

maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal

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 hypotheekverstrekkende 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

WAARBORGSOM 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.

maarten
makelaardij
& hypotheken

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
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energielabel: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

NOG VRAGEN? SCAN DE QR CODE VOOR ONZE FAQ!

maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal

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

@maartenmakelaardijdrechtsteden

Vastgoed Ned.

078 - 89 02 748 • drechtsteden@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie • hypotheken • verhuur