




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

SINGEL 127

3311 PC DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 279.500,- K.K.

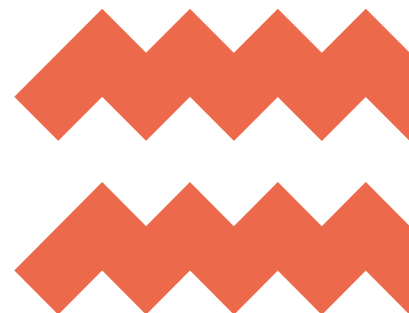
Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	94 m ²
Inhoud	364 m ³
Bouwjaar	1880
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	buitenplaats & dakterras
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Een huis met een verhaal, midden op de Singel!

43 jaar woonden de verkopers hier met enorm veel plezier – en wij snappen dat héél goed. Want hallo, de Singel! Een karakteristieke straat die als een halve cirkel om de Dordtse binnenstad slingert, met aan de ene kant het bruisende centrum en op loopafstand het prachtige Merwesteinpark. Even de drukte achter je laten? Je wandelt zó naar het groen – en met een beetje geluk spot je daar zelfs een paar hertjes.

Nummer 127 is er eentje met sfeer én potentie. Een charmant pand uit 1880, verdeeld over drie verdiepingen met hoge plafonds, veel licht en verrassend veel ruimte.

De woonkamer is lang en knus, met een houtkachel en grote ramen aan de voorzijde. Achterin vind je de halfopen keuken en een beschutte buitenplaats met royale berging: ideaal voor je fiets, klusspullen of hobbyprojecten. Op de eerste verdieping liggen twee fijne slaapkamers en een ruime badkamer met ligbad. De zolder? Die biedt een derde slaapkamer én toegang tot een heerlijk dakterras.

De woning is netjes onderhouden, maar vraagt om een frisse blik, perfect voor wie met liefde wil klussen en moderniseren. En als je daar dan even klaar mee bent? Dan schuif je gewoon aan bij Ferdinand's, het leuke Franse restaurant verderop in de straat. Lekker dichtbij, net als alles eigenlijk op deze centrale én sfeervolle locatie.

Word jij de volgende die hier geschiedenis gaat schrijven?
Bel ons, we laten je dit bijzondere huis met liefde zien!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast en luik naar de watermeter, deur naar de woonkamer.

Woonkamer, heerlijk lang met grote ramen aan de voorzijde. De kamer is voorzien van een houtkachel en een open trap naar de verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken.

Keuken in L opstelling met 2 x spoelbak, koelkast (defect), 5 pits gaskookplaat, losse vaatwasser en magnetron, deur naar de binnenplaats en deur naar het toilet.

Toilet met fonteintje, gedeeltelijk betegelde wanden, opstelplaats badgeiser (eigendom).

De gehele begane grond is voorzien van een travertin tegels (natuursteen) op houten vloer.

Binnenplaats met toegang tot de grote berging. In de berging is de CV ketel gesitueerd (Intergas, huur, ca. 30 euro per maand, 2024 geplaatst). De CV ketel is een combi ketel echter op dit moment wordt het warme water door een badgeiser aangemaakt. Er is ook een grote bergzolder aanwezig, geen achterom.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met laminaat vloer en elektrisch rolluik.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde, ook hier een laminaat vloer.

Inpandige badkamer met wastafel en meubel, bad en gedeeltelijk betegelde wanden.



Tweede verdieping:

Overloop met deur naar het dakterras aan de achterzijde en bergruimte onder het schuine dak.

Slaapkamer 3, een lekkere kamer onder de nok, met bergruimte in de nok en bergruimte onder schuin.

Algemeen:

De woning is voorzien van enkel- en dubbel glas.

Geen dakisolatie.

Bitumen dakterras vervangen in 2024.

Schilderwerk voorzijde woning 2024.

Meterkast vervangen 2024.

Oplevering: snel is gewenst.

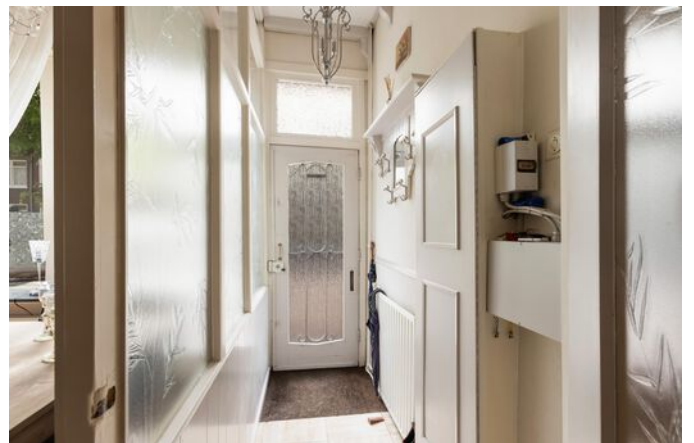
Funderingsrapportage (19 april 2004) en monitoringsrapportage (2 november 2007) aanwezig, handhavingstermijn 25 jaar.

Op dit moment huren de eigenaren een parkeerplaats op het achtergelegen parkeerterrein, kosten € 75,- per maand. Het aanvragen van een parkeervergunning op de straat is ook mogelijk.

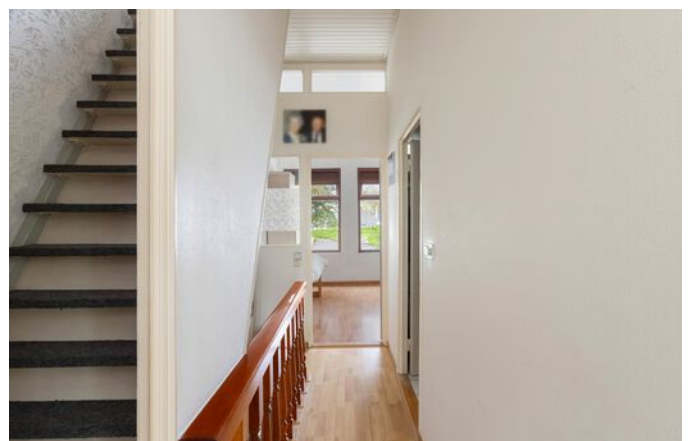
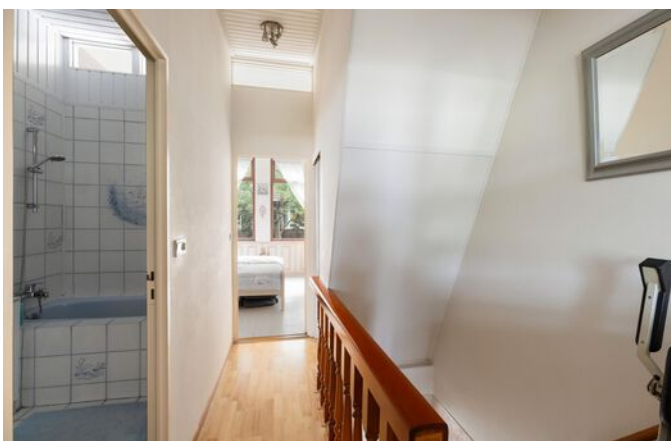






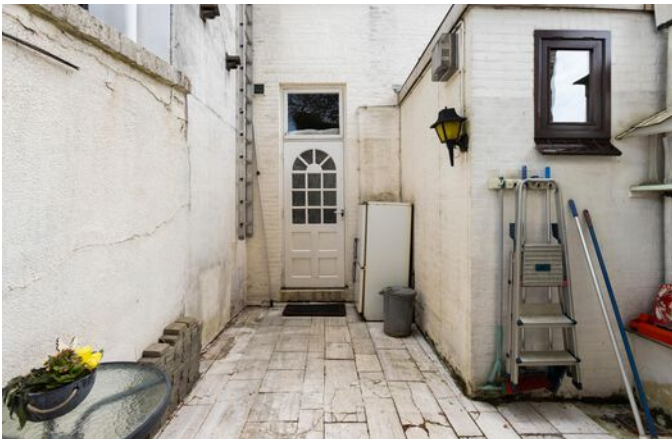






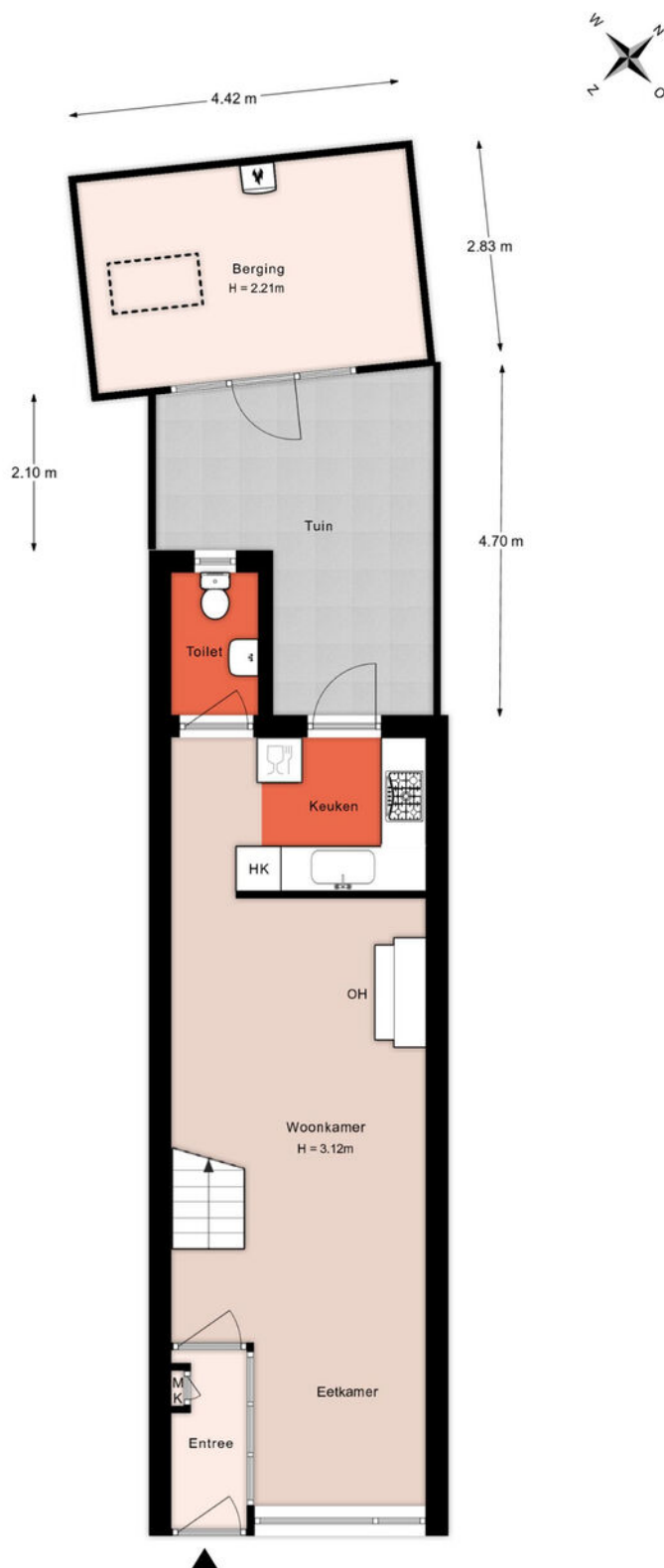




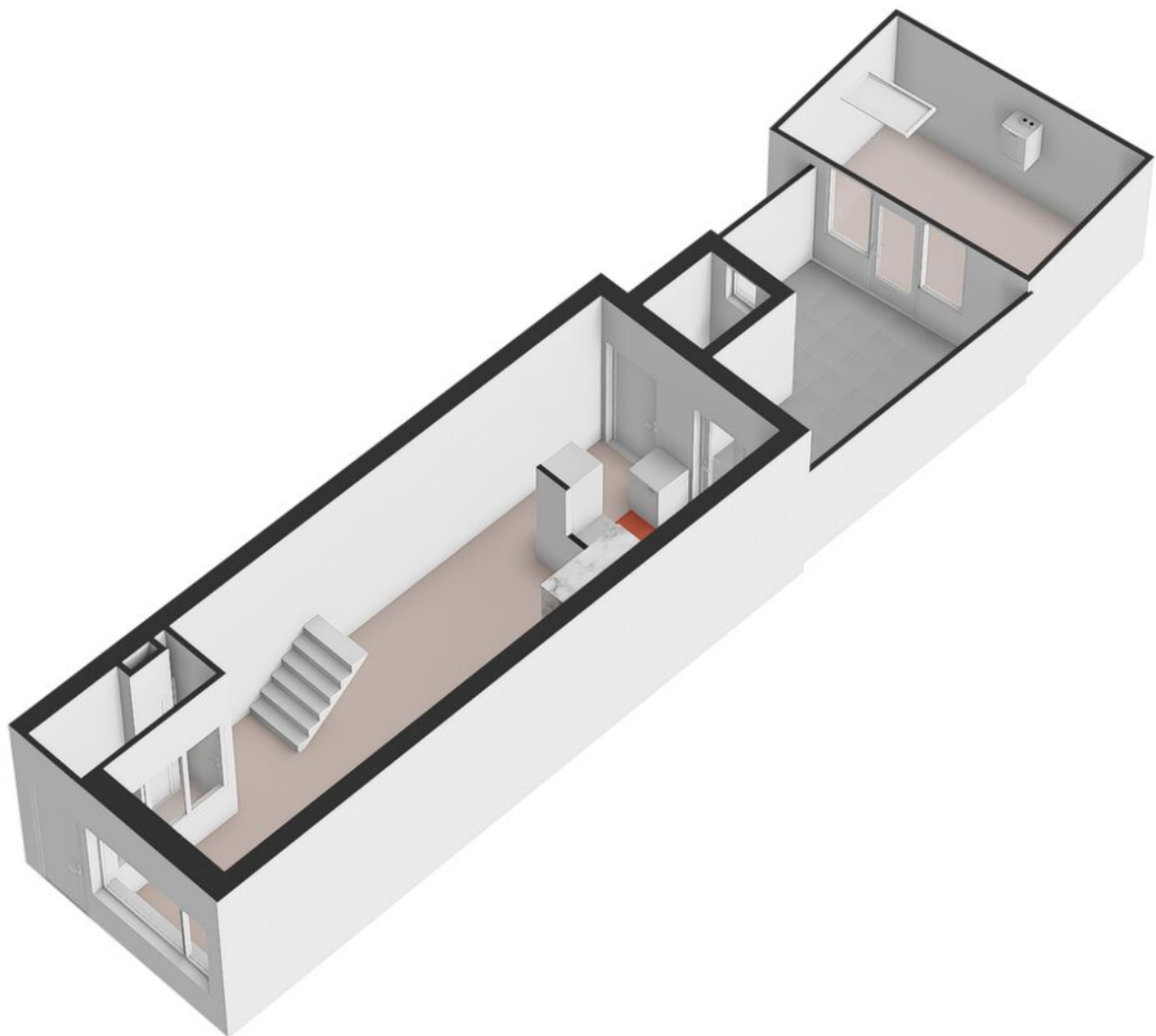




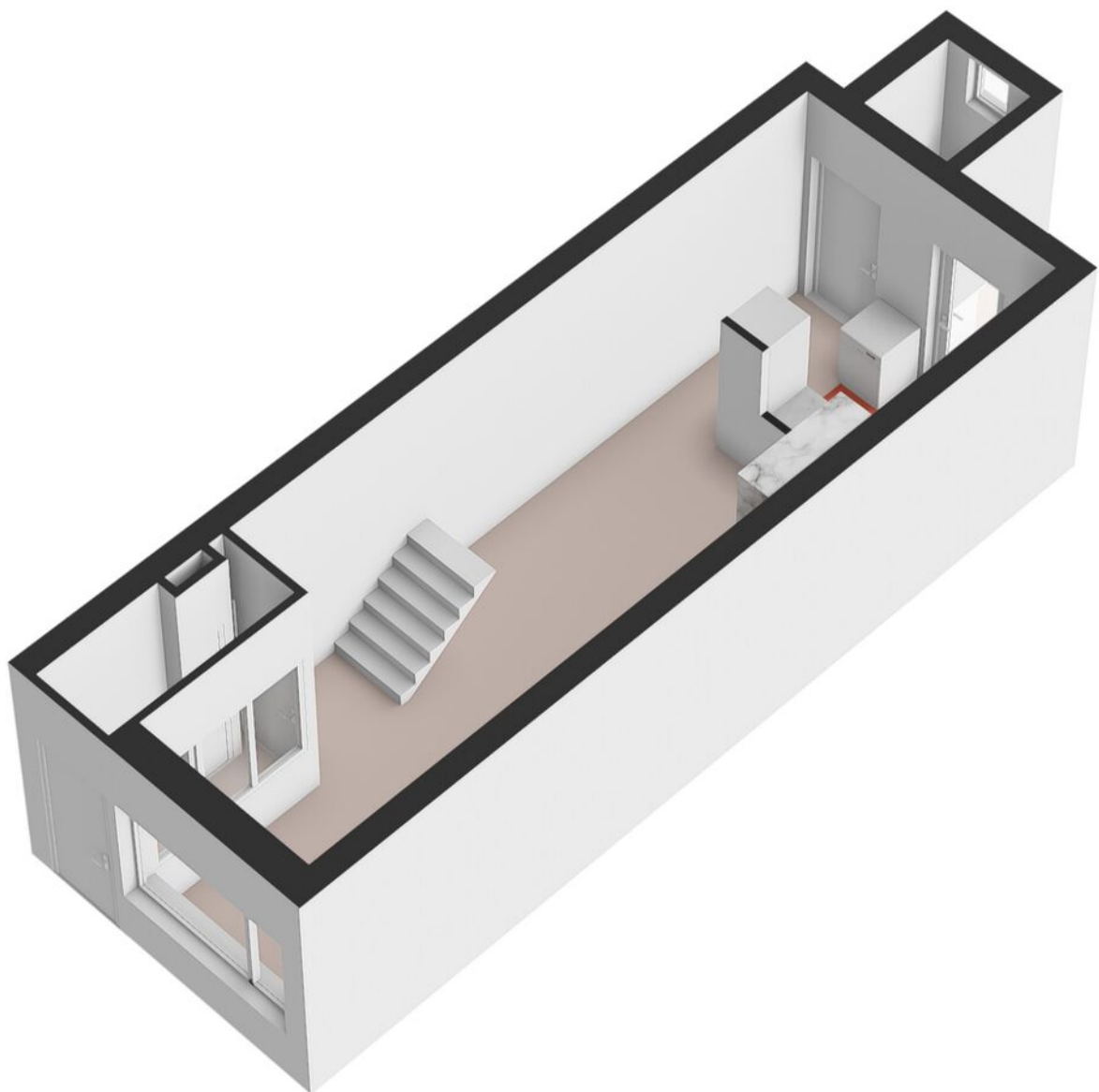
PLATTEGROND



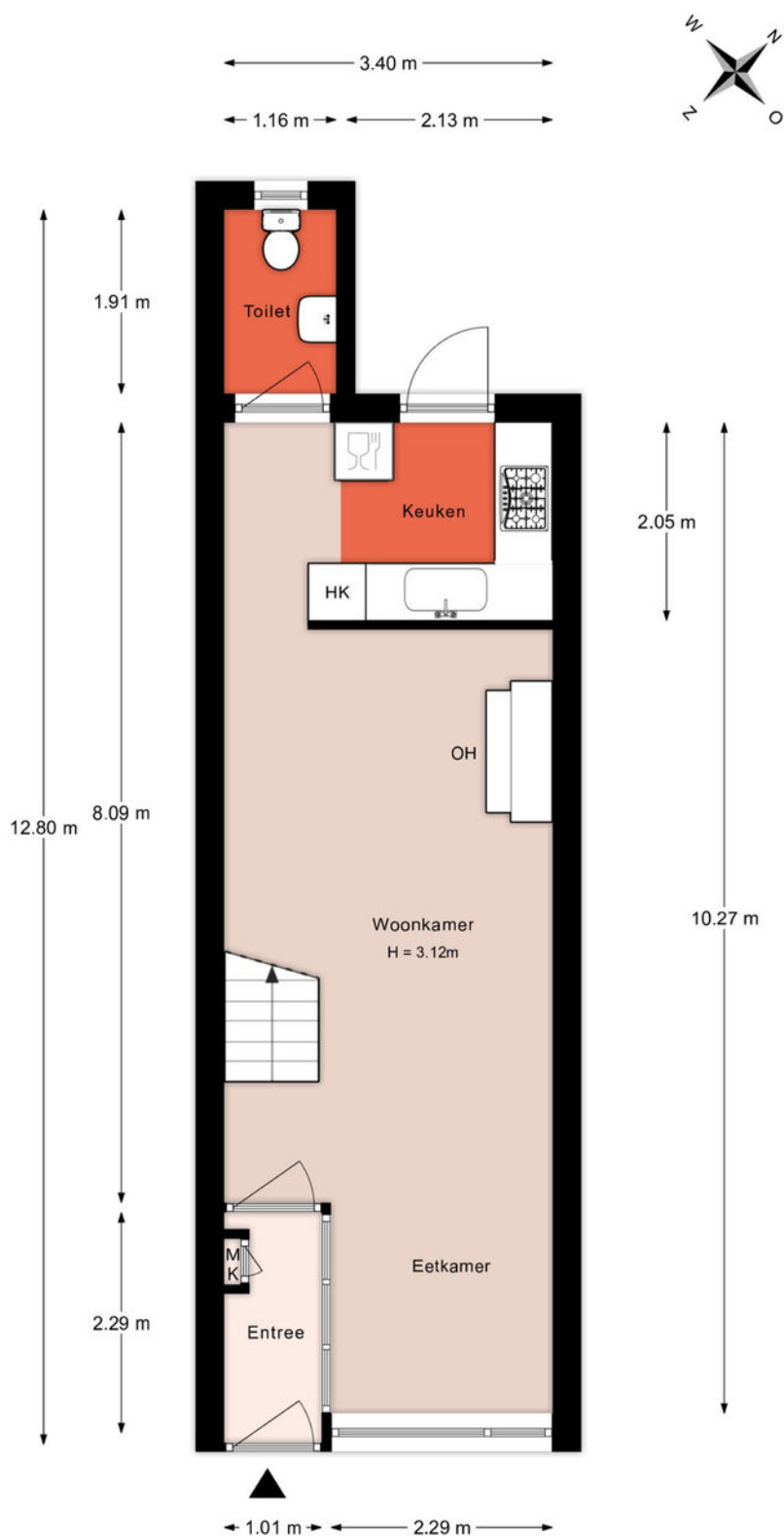
PLATTEGROND



PLATTEGROND

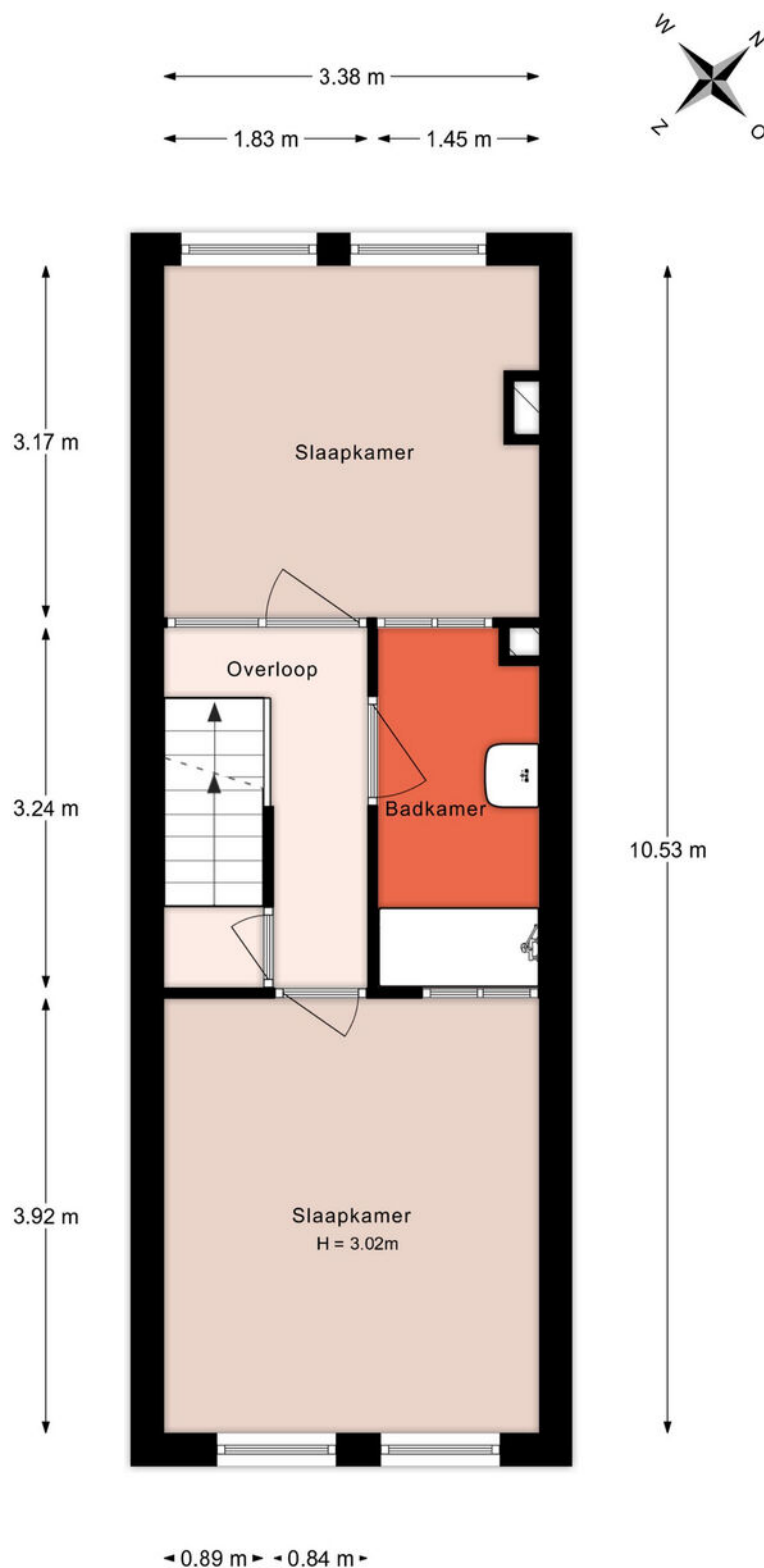


PLATTEGROND



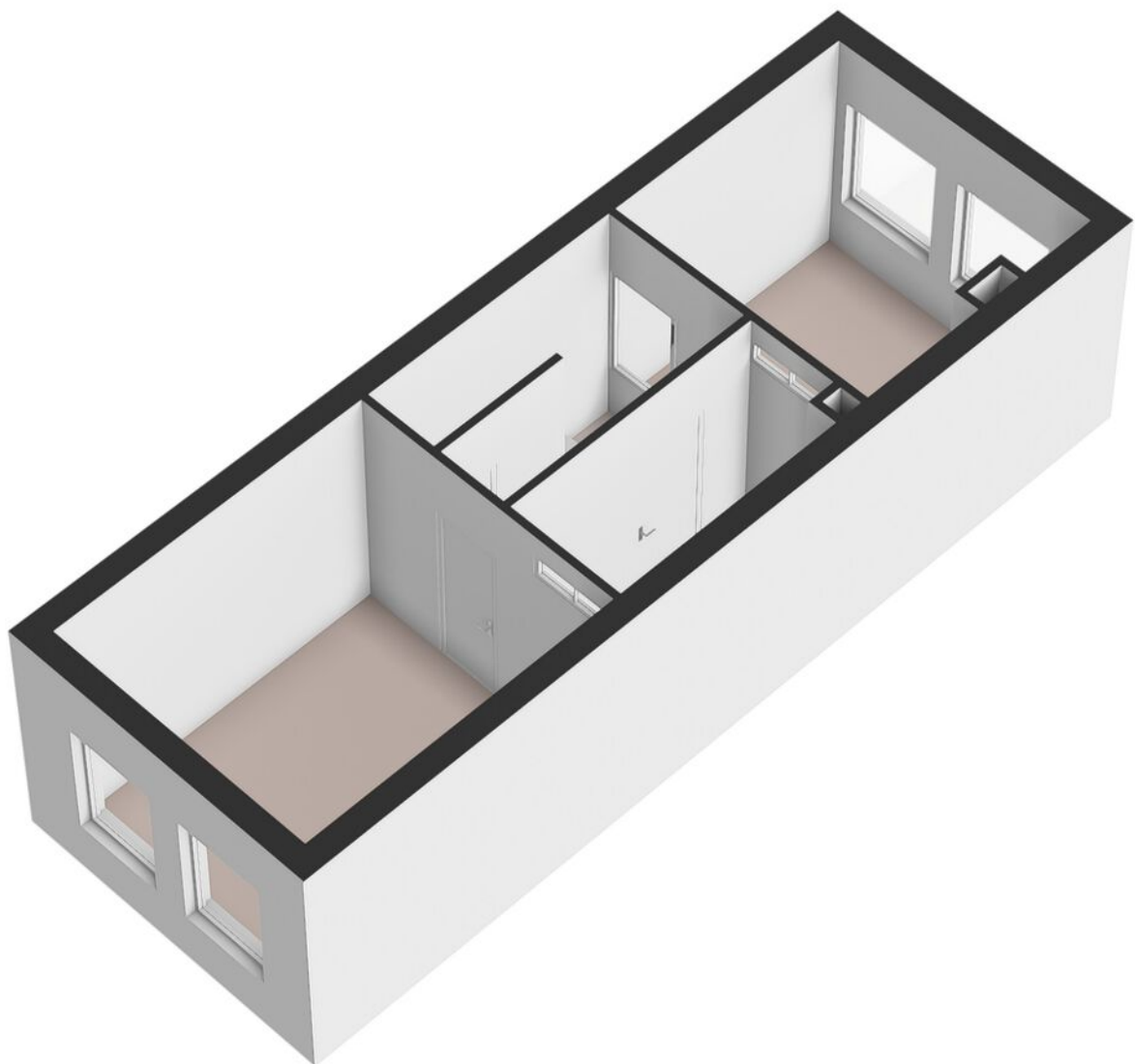
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

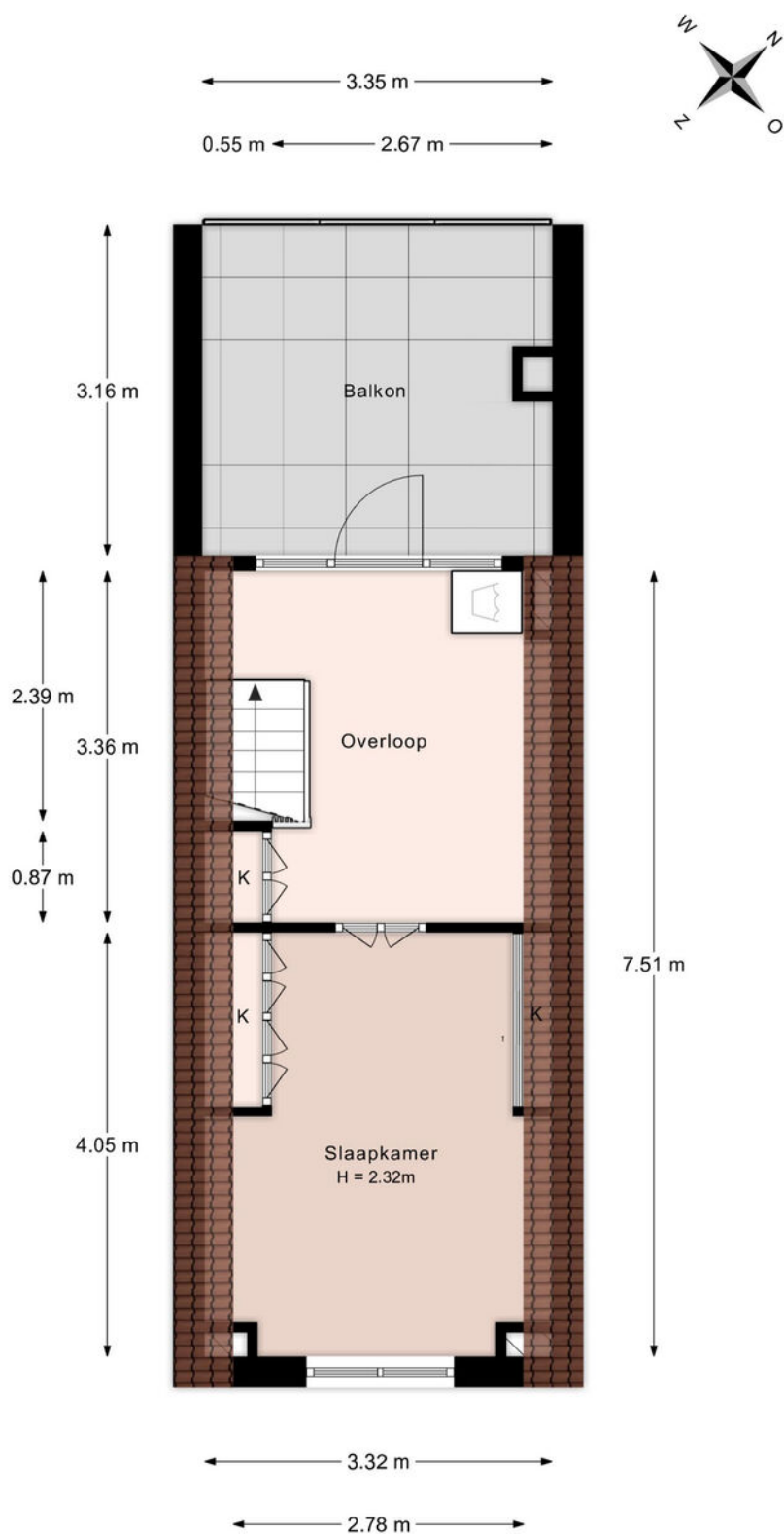


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

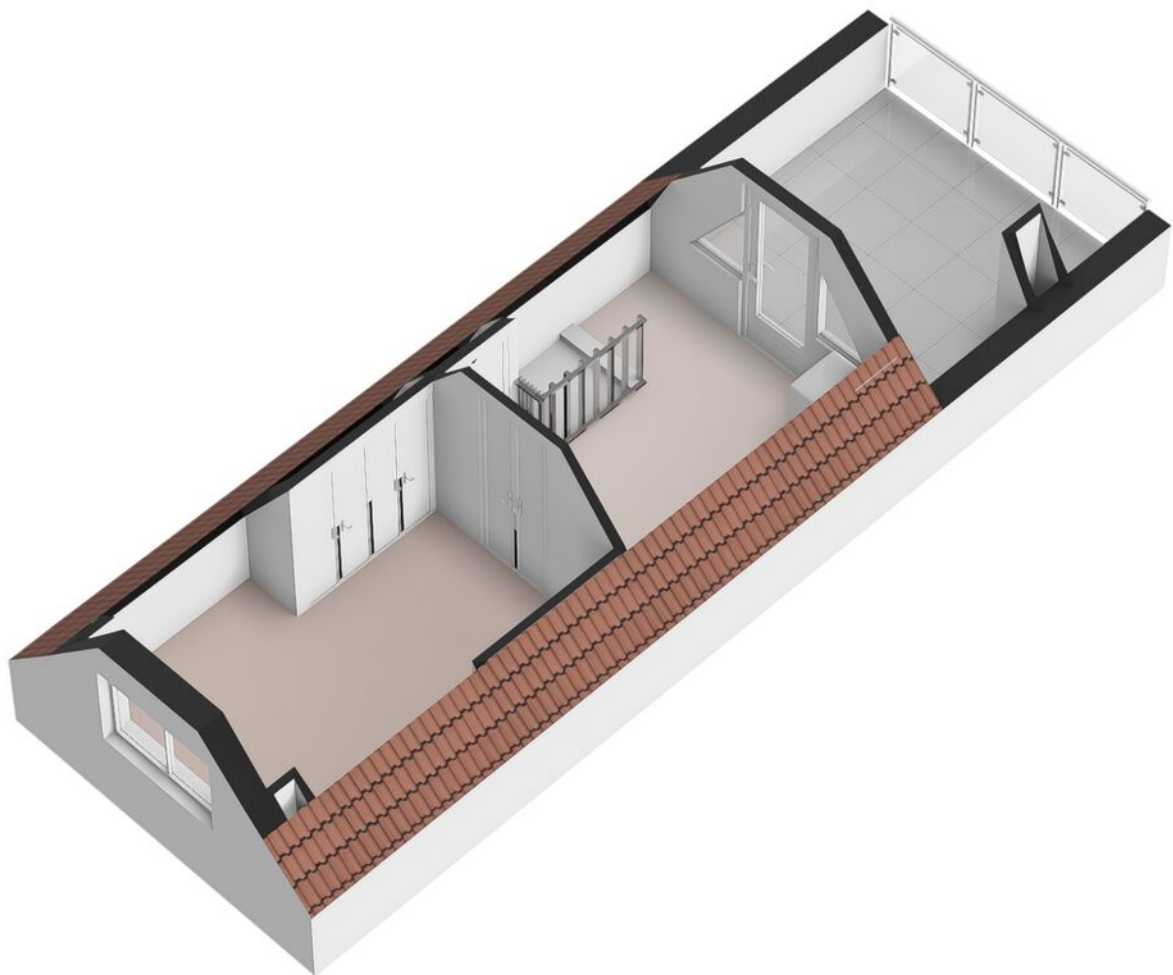


PLATTEGROND

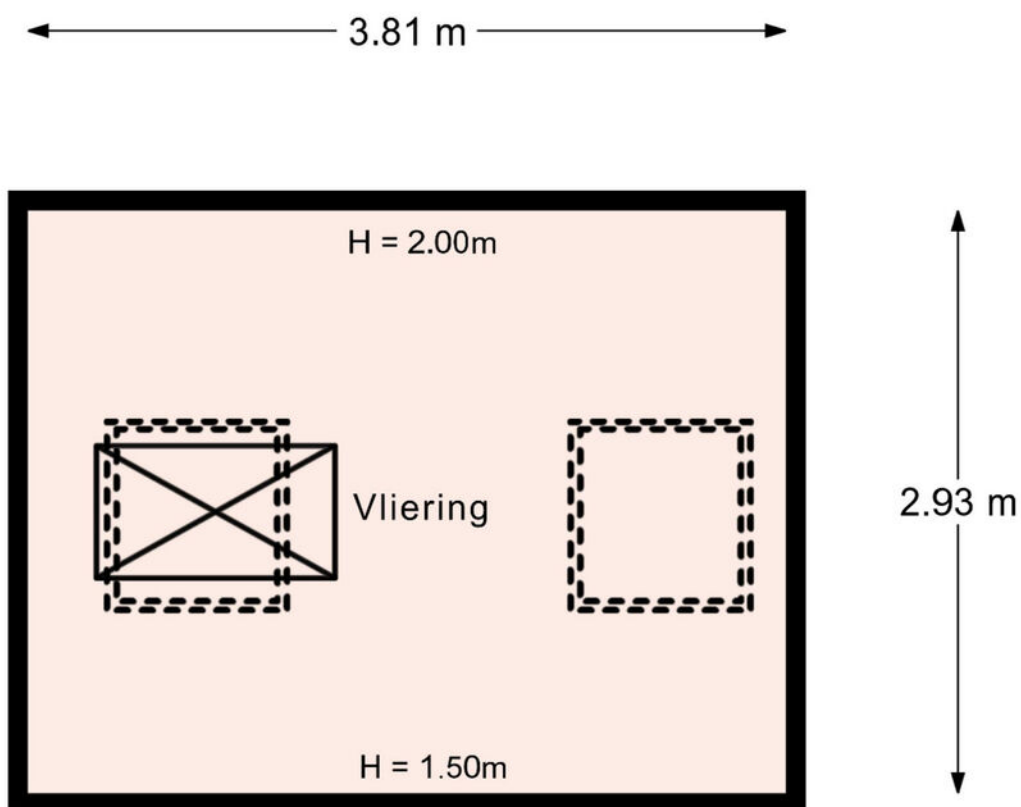


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

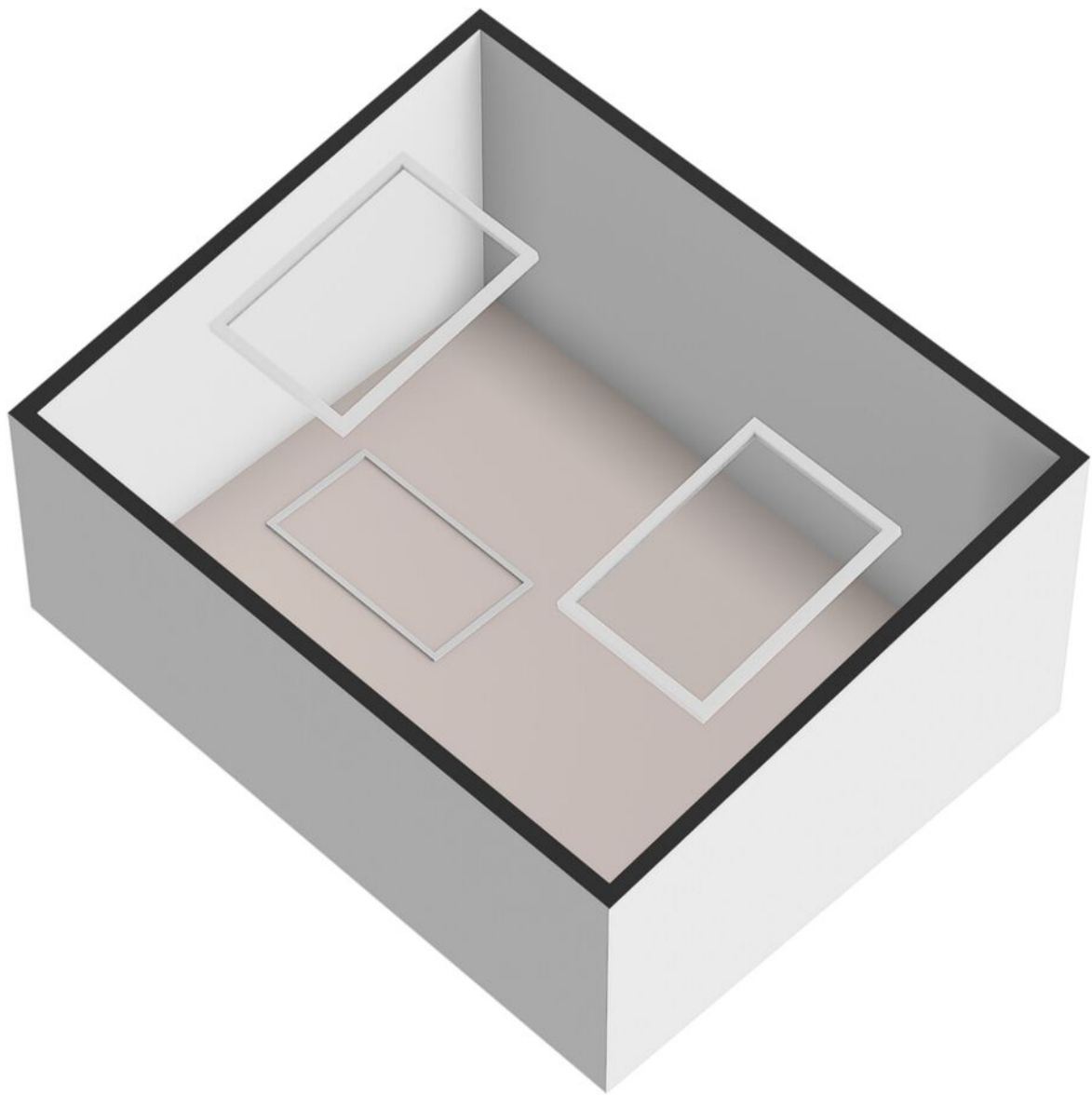


PLATTEGROND

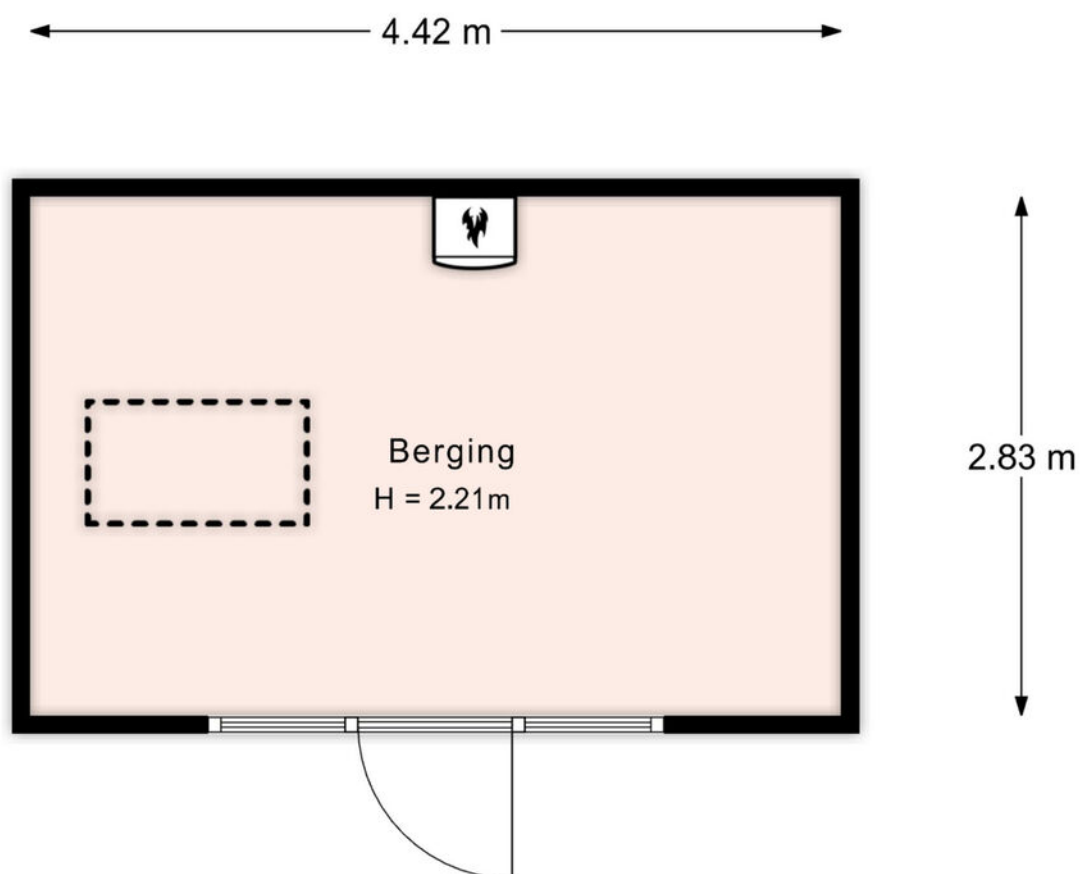


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

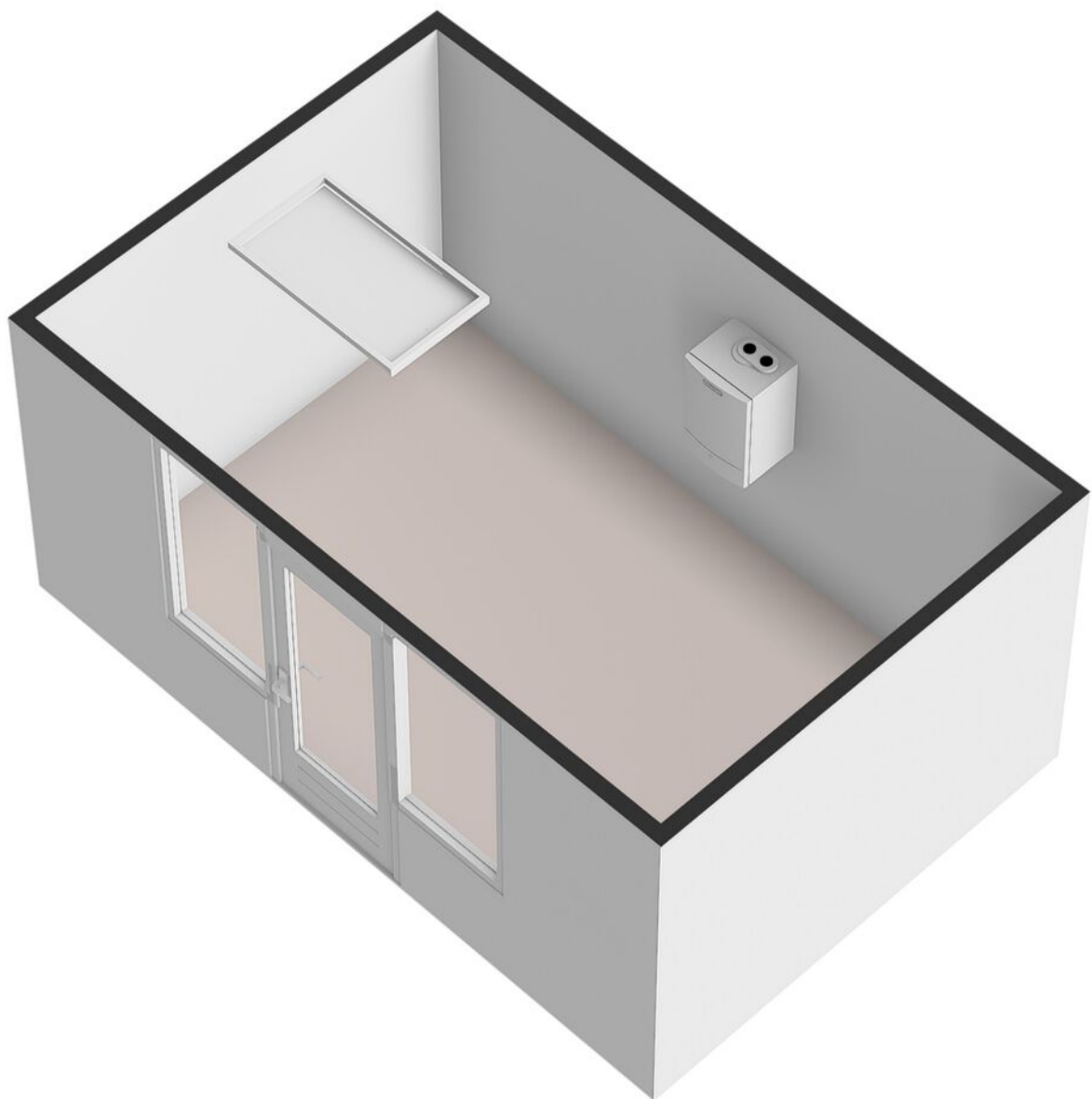


PLATTEGROND

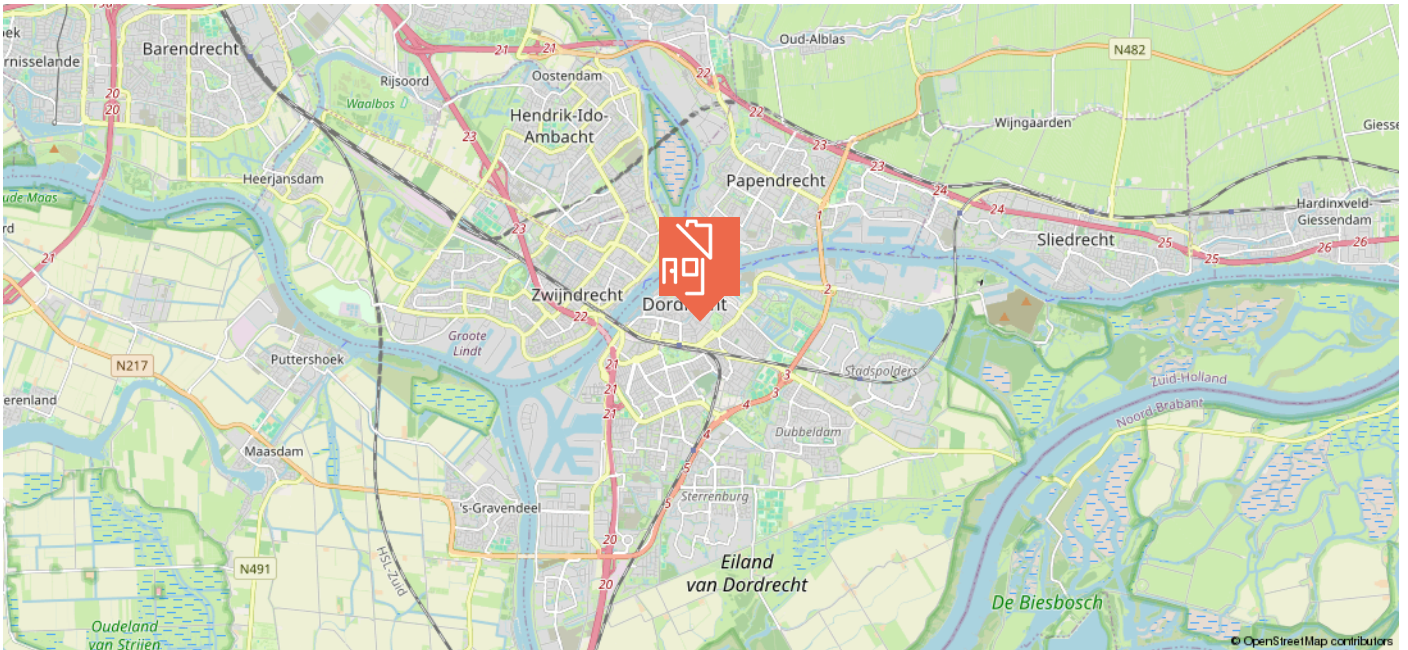


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



LOCATIE



De Schil

Wonen in de 19e-eeuwse schil van Dordrecht is wonen in het beste van twee werelden! Deze historische wijk, ooit de eerste uitbreiding buiten de stadsmuren, ligt als een halve maan om het gezellige oude centrum. Binnen 5 minuten sta je in het hart van Dordrecht, wandel je door het prachtige park Merwestein of stap je zo de trein op bij het NS-station.

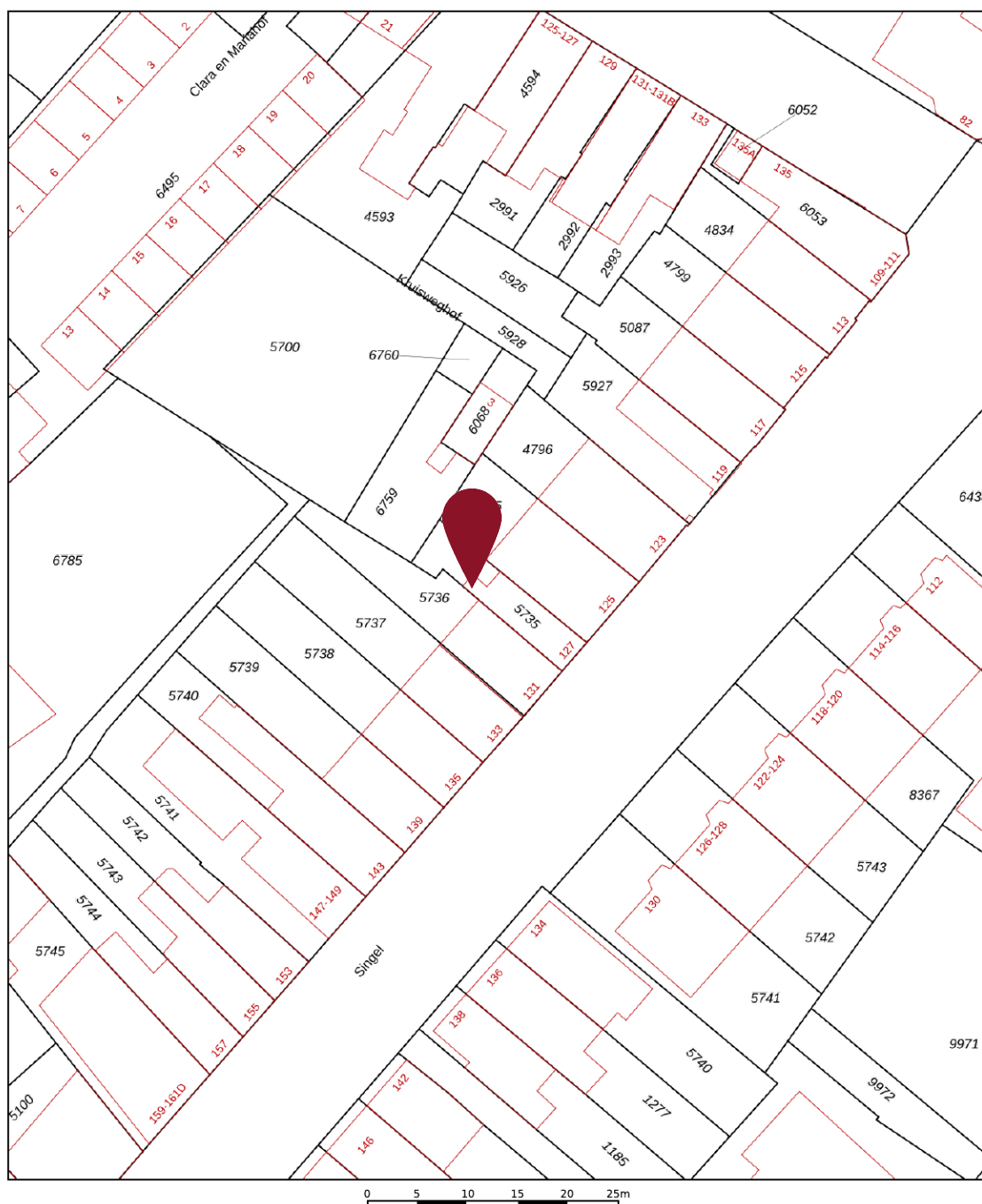
Hier kun je kiezen: de stadse drukte of de rust van de parken, het is allemaal binnen handbereik! Met gezellige restaurants, musea en theaters zoals Kunstmin om de hoek, woon je hier in een levendige omgeving vol cultuur en groen.

De prachtige oude panden geven de wijk een uniek karakter. De charme van de historie gecombineerd met het gemak van alle voorzieningen binnen loopafstand maakt de 19e-eeuwse schil een plek waar je meteen thuis voelt.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie D Perceel 5735	Schaal 1: 500 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.	kadaster 
--	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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.**