



ieder
huis,
eigen
verhaal

VIJVERLAAN 100

3319 ST DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.

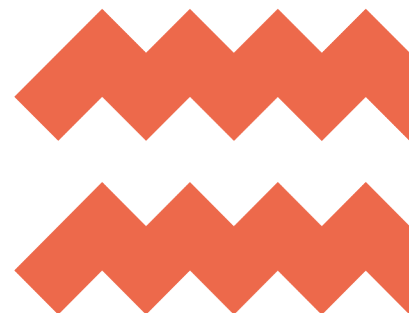


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	81 m ²
Inhoud	331 m ³
Bouwjaar	1967
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Nieuw TE KOOP bord gespot in Dubbeldam! Vijverlaan 100, een keurige eengezinswoning waar je zó kunt intrekken.

Dubbeldam dus. Die heerlijke, dorpse sfeer binnen Dordrecht. Je kent het wel: brede straten, veel groen, kinderen op skeelers en betrokken burens die naar elkaar uitkijken. Niet voor niets zo populair bij jonge gezinnen. Scholen om de hoek, speeltuinen op loopafstand, en altijd wel een buur met een kopje suiker!

Deze woning? Die past perfect in dat plaatje. Drie slaapkamers, een zolder die vraagt om jouw invulling (extra slaapkamer? thuiskantoor? game room? Alles kan!), en een voor- én achtertuin die MEGA groen zijn. Niet een beetje gras, maar echt: plantenparadijs...

Alles keurig onderhouden en netjes bewoond. Gewoon een huis waar je voelt dat er met liefde & zorg geleefd is. En eerlijk is eerlijk: we hadden heel recent nummer 149 te koop en die was zó verkocht. Dus als je denkt "misschien is dit wat"... dan is NU het moment. Twijfel niet en máák die afspraak!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, trapkast, toilet en toegang tot de keuken en woonkamer.

Meterkast met 5 groepen, dag- en nachtstroom, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, gasmeter en glasvezel kabel.

Toilet met verhoogde pot en gedeeltelijk betegelde wanden.

Separate moderne keuken in dubbele wandopstelling voorzien van een koelkast met vriesvak, oven, 5 pits gaskookplaat (merk Boretti), afzuigschouw en spoelbak. De losse vaatwasser en wasmachine gaan mee met de eigenaren. Het geheel is afgewerkt met een composiet werkblad. Vanuit de keuken is de

tuin bereikbaar.

Heerlijk ruime doorzon woonkamer met aan twee kanten vrij en groen zicht en openslaande deuren naar de tuin, kortom een heerlijke lichte ruimte! Eventueel zijn keuken en woonkamer samen te voegen. Aan de voorzijde is een screen aanwezig.

Achtertuintje met houten vlonderterras, hand bedienbaar zonnescherm, stenen berging (met nieuwe deur) en een eigen achterom.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 ook aan de achterzijde, alle kamers zijn voorzien van een laminaat vloer, structuur wanden en horren. De kozijnen zijn vernieuwd en voorzien van dubbel glas.

Badkamer met wastafel, meubel, douche, elektrische ventilatie en geheel betegelde wanden, travertijn vloer.



Tweede verdieping:

Overloop met dakraam, bergruimte onder het schuine dak. Opstelling van de CV ketel (Merk Remeha Avanta, bouwjaar 2022).

Zolderkamer met dakkapel (kunststof en dubbel glas), bergruimte onder het schuine dak.

Door de hoogte van de zolder wordt deze 17m² ruimte net niet meegeteld als woonruimte, uiteraard kan deze verdieping hier wel voor worden gebruikt (en is ook altijd zo gebruikt!).

Algemeen:

Schildewerk buitenzijde 2023.

Badkamer geïnstalleerd in circa 2000.

Houten kozijnen op begane grond en 1e verdieping. Kunststof kozijnen in de dakkapel.

Dak van dakkapel is vervangen rond 2010.

Dak op de overloop van de tweede verdieping is geïsoleerd, in de zolderkamer is het dak niet geïsoleerd.

Gaskookplaat: 2008, oven: 2018, koelkast keuken 2025, afzuigkap: 2024.

Woning is voorzien van houten vloeren.

Ben je van plan een voorstel te doen? De verkopers zouden een motivatie brief erg op prijs stellen bij het voorstel!

Niet zelfbewoningsclausule van toepassing.

Ouderdomsclausule van toepassing.

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.



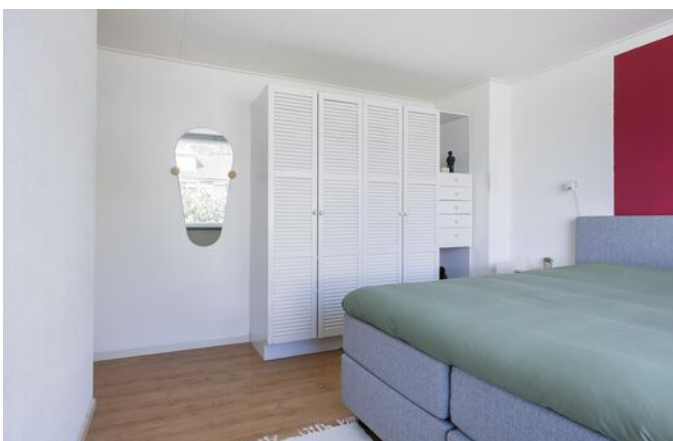












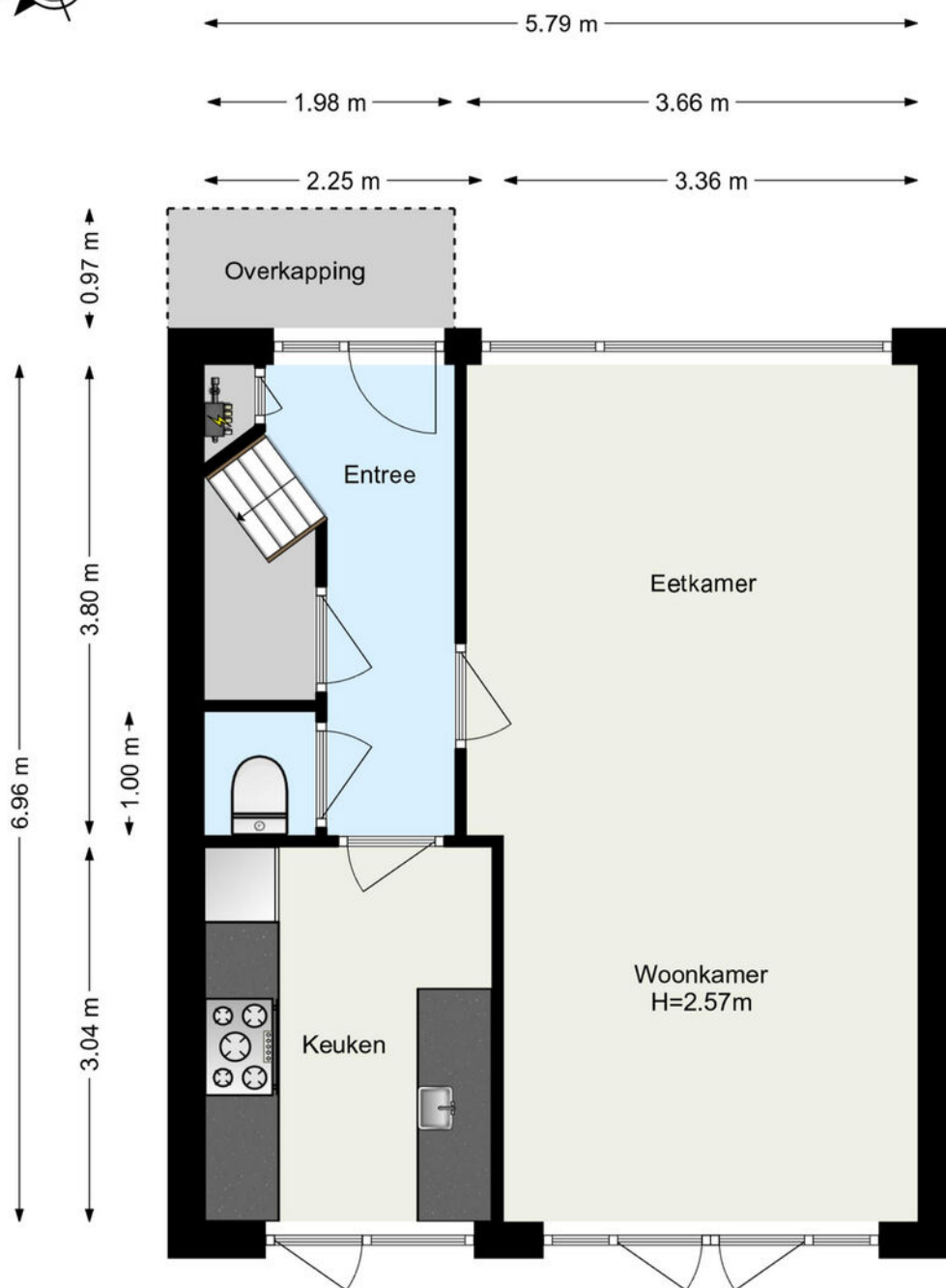




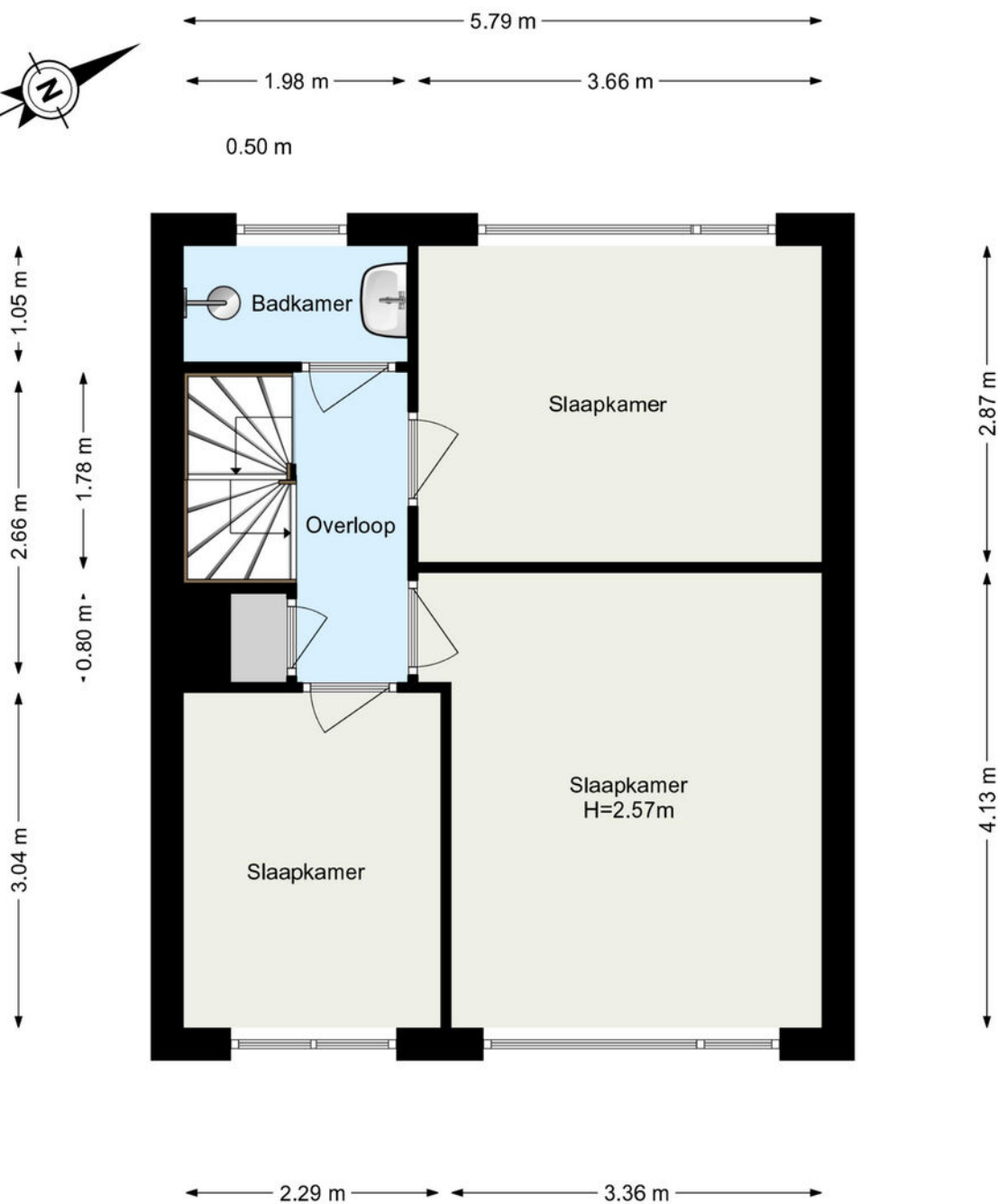
PLATTEGROND



PLATTEGROND



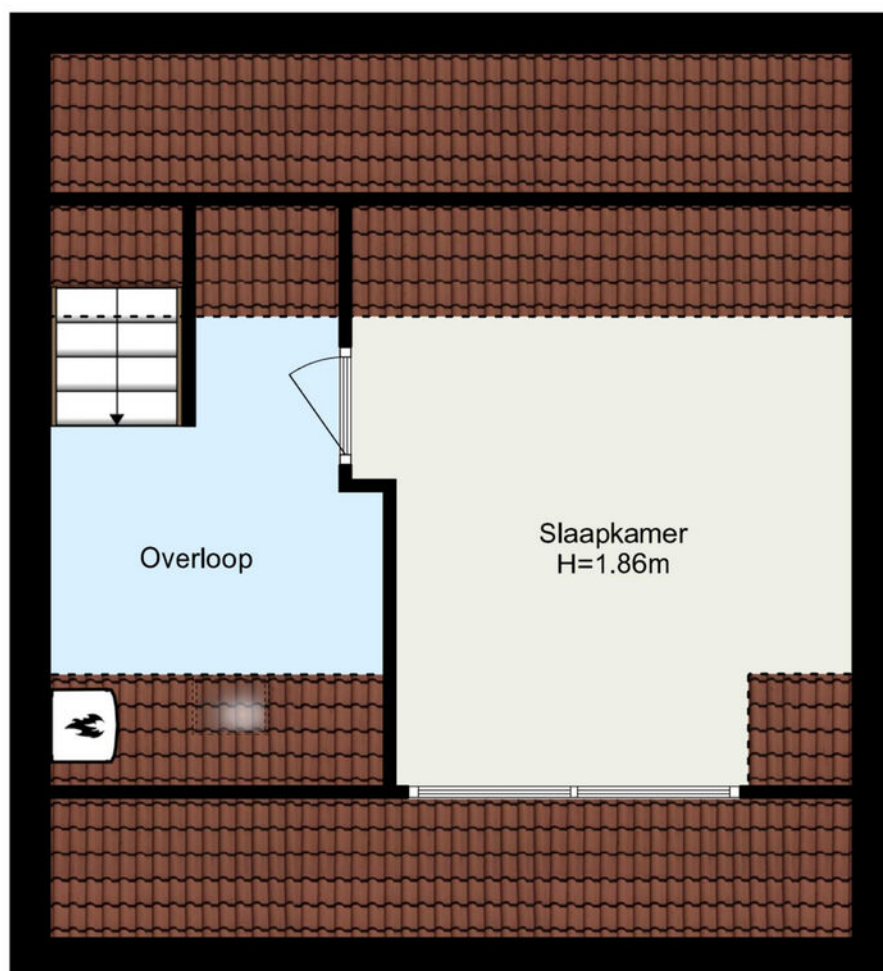
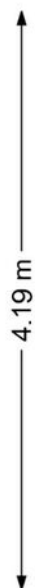
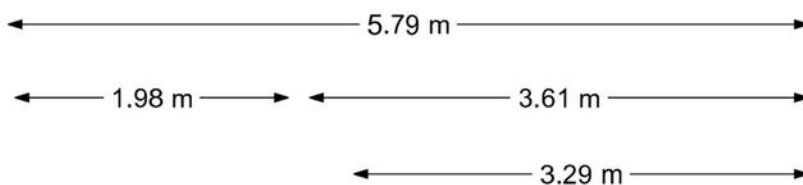
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

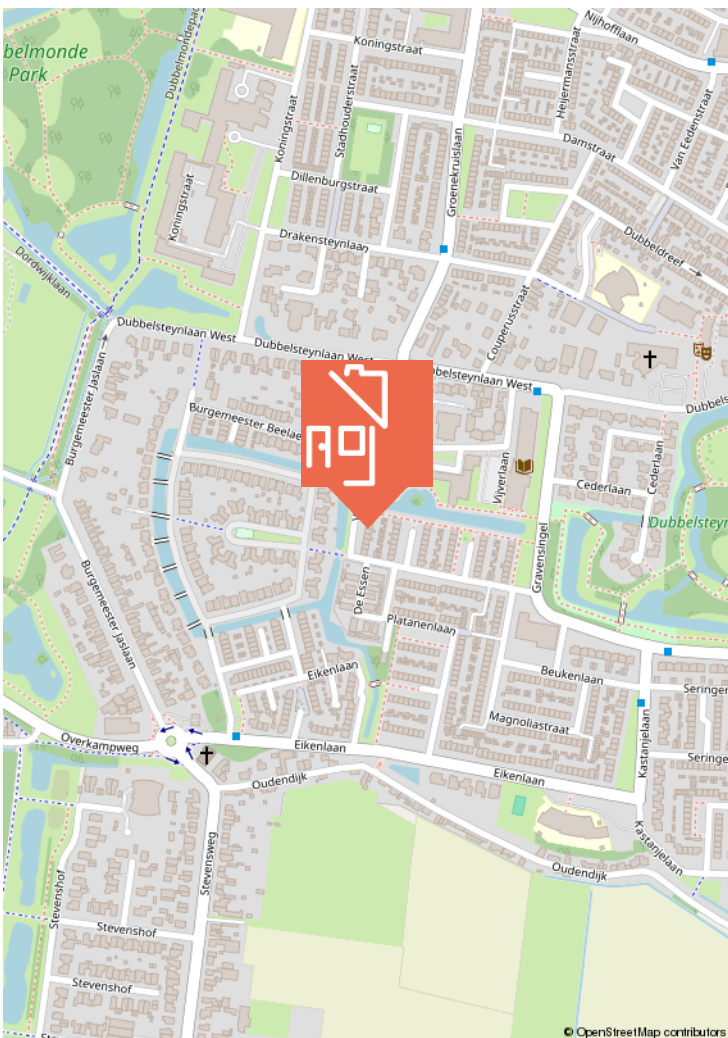
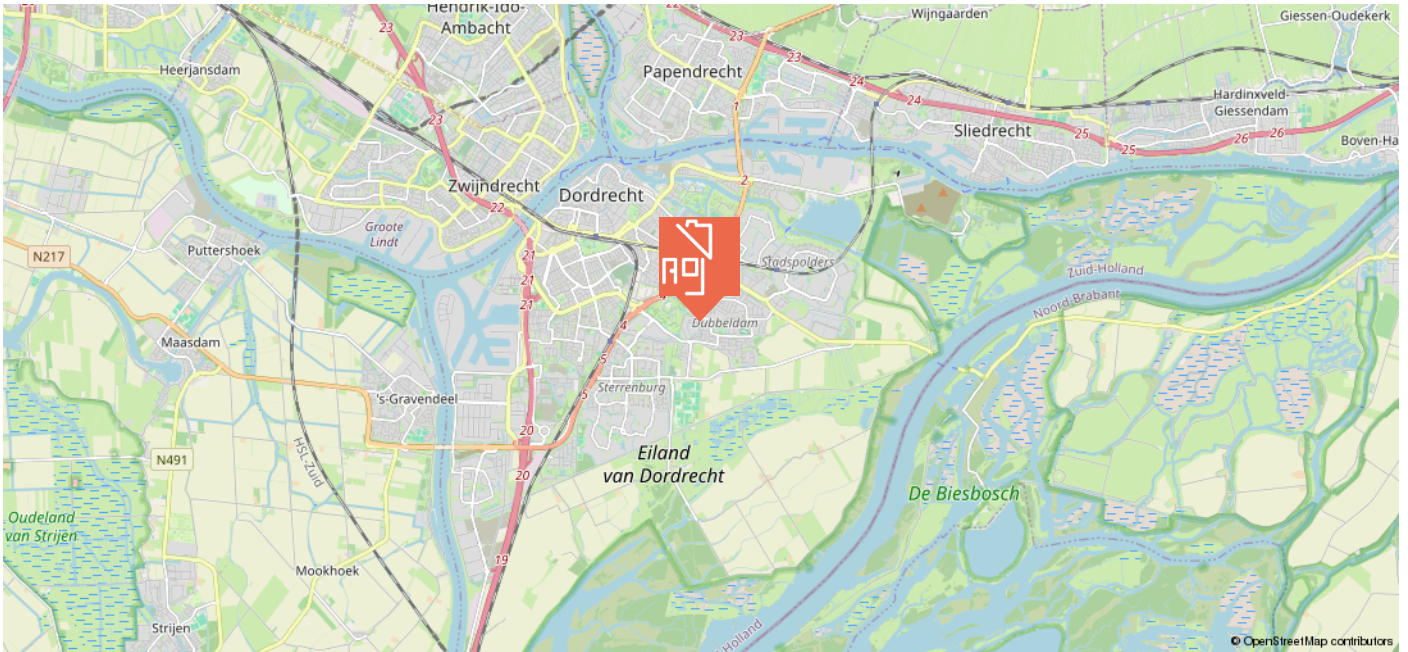
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dubbeldam Sectie A Perceel 5144	kadaster 
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 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 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.**