



ieder
huis,
eigen
verhaal

TAANKADE 22

3311 TN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 449.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	162 m ²
Inhoud	551 m ³
Bouwjaar	1935
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	zonneterras
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Dit is echt een buitenkans! In het hart van het historisch centrum van Dordrecht ligt de Taankade, een rustige en karakteristieke straat aan de kade van de Wijnhaven.

Zeer centraal gelegen maar toch heerlijk rustig en sereen. Hier waan je je, met de haven, de Groothoofdspoor, hotel Bellevue en diverse historische panden, echt in het oude Dordrecht. Dat maakt de Taankade een heerlijke plek om te wonen.

Op nummer 22 vinden we een bijzonder pand. Gebouwd in de jaren '30, een kenmerkende gevel, een imposante entree en fraai metselwerk. Tot vorig jaar is het pand als kantoorruimte gebruikt, maar nu is de tijd rijp om hier een prachtig woonhuis van te maken. Heb je altijd al gedroomd van wonen in de binnenstad, maar wel met een ruimtelijk gevoel? En zie jij het helemaal zitten om dit pand om te toveren tot jouw droomwoning? Neem snel contact op, je bent van harte welkom om deze prachtige locatie te ervaren!

Begane grond:

We zien het helemaal voor ons. Een ruime entree met garderobe en middels dubbele taatsdeuren toegang tot de woonkeuken. Middels het plaatsen van een vide is er veel lichtinval te creëren in deze ruimte.

Hier kan je met gemak een grote leefkeuken kwijt met een wandopstelling en een gezellig kookeiland met zitgedeelte. Verderop is er ruimte voor een grote eettafel, hier zal je heel wat gezellige uren doorbrengen!

De ruimte achterin is vrij in te delen. Maak je hier een ruime bijkeuken met wasruimte en bergruimte, of liever een slaapkamer met badkamer en suite?

Huidige indeling:

Trap naar de entree, middels dubbele deur.

De begane grondverdieping omvat een grote ruimte, voorzien van vloerbedekking en spachtelputz wandafwerking. Aan de zijkant is deze ruimte voorzien van een aantal bovenlichten. Achterin bevindt zich de trapopgang naar de 1e verdieping.

Aan voorzijde bevindt zich een bergruimte met meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars, meters).

Aan de achterzijde vinden we een hal met toegang tot de toiletgroep en kast met opstelplaats CV-ketel (Vaillant). De toiletgroep bestaat uit twee aparte toiletten (volledig betegeld) met een wastafel.

1e verdieping:

Deze verdieping leent zich perfect als ruime woonkamer, vanaf hier heb je een prachtig uitzicht op de schilderachtige Wijnhaven. Ook hier kan je qua indeling meerdere kanten op. Aan achterzijde is genoeg ruimte voor een slaapkamer met badkamer en suite, maar een buitenruimte zou ook goed kunnen!

Huidige indeling:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Toilet (geheel betegeld) met fontein.

Middels glazen tussendeur toegang tot grote open ruimte aan voorzijde. Deze ruimte beschikt over een grote inbouwkast en trapopgang naar de 2e verdieping. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking en spachtelputz wandafwerking.



Aparte keukenruimte aan achterzijde, thans met een wandopstelling keuken voorzien van een kleine keramische kookplaat, kleine koelkast en vaatwasser. Door de grote lichtkoepel beschikt deze ruimte over veel lichtinval.

2e verdieping:

Een ruime slaapverdieping, naar eigen inzicht in te delen. Een mooie slaapkamer aan voorzijde met een zitje in de dakkapel, een tweede badkamer aan de zijkant, een royale slaapkamer aan achterzijde met toegang tot het dakterras, ideeën te over!

Door de trap van de woonkamer naar deze verdieping te draaien, ontstaat er een efficiëntere indeling. Momenteel zijn het allemaal ideeën, maar wie weet ga jij jouw ideeën omzetten in een prachtig woonhuis!

Huidige indeling:

Trapopgang middels glazen wand afgesloten van de ruimte.

Ook op deze verdieping bevindt zich een zee aan ruimte, een mooie open ruimte met aan voorzijde een groot raam in dakkapel (let op: thans geen valbeveiliging!). Aan achterzijde biedt de ruimte middels een grote schuifpui toegang tot het dakterras.

Het zonnige dakterras is gelegen op het zuidoosten en voorzien van vlonderpanelen en schuttingen. Momenteel omvat het dakterras ca. 13 m², echter kan deze nog verder worden uitgebreid.

Algemeen:

- Eigen grond, 72 m².
- Bijzonder pand met veel ruimte en potentie om te transformeren naar woonruimte.
- Gelegen op een prachtige, historische locatie aan de Wijnhaven, met winkels, horeca en meer op korte loopafstand.
- Parkeren middels parkeervergunning. Uitvalswegen en openbaar vervoerverbindingen nabij.
- Betreft Beschermd Stadsgezicht.
- Bestemming is Gemengd-1 met als huidig gebruik 'Kantoor'. Middels een aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwing is een wijziging naar gebruik 'Wonen' aan te vragen.
- De visuals en plattegronden met mogelijke indeling zijn indicatief en geven een beeld van wat gerealiseerd zou kunnen worden. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Oplevering per direct mogelijk.

Disclaimer: 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.

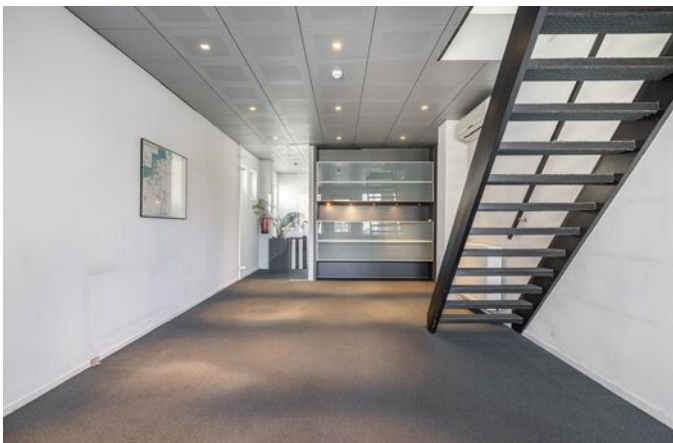












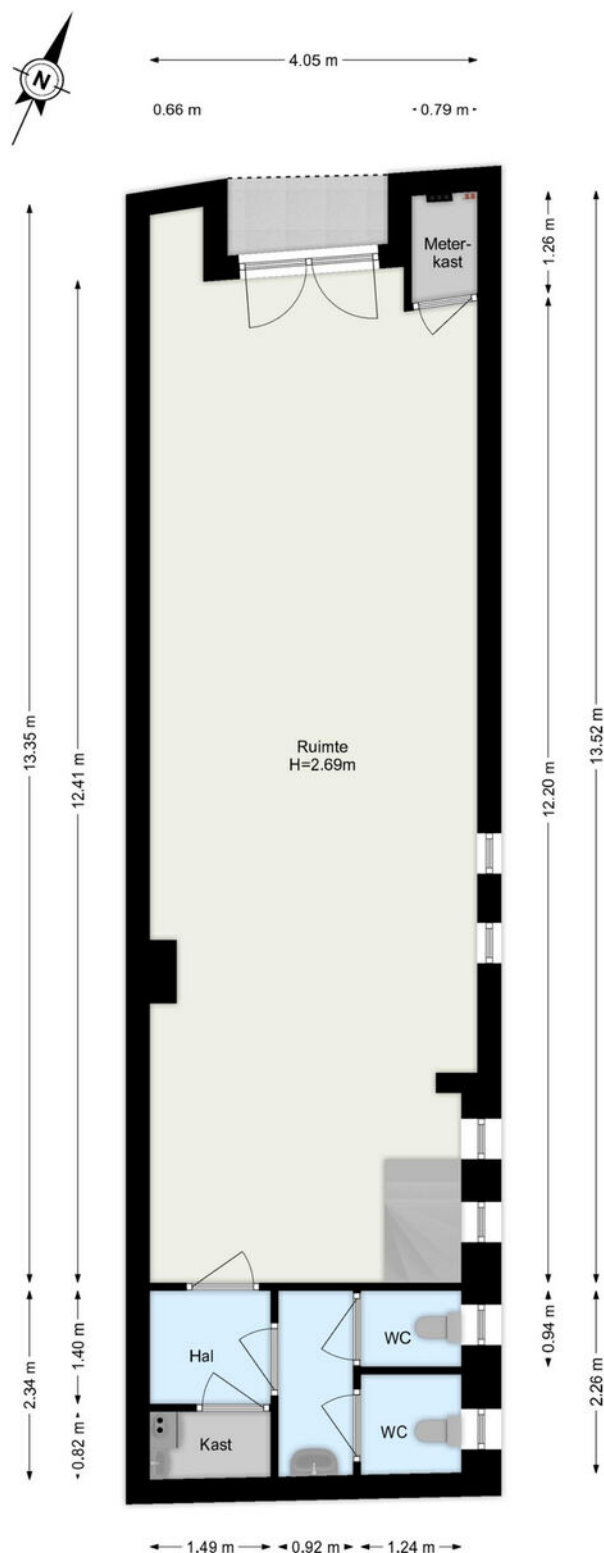






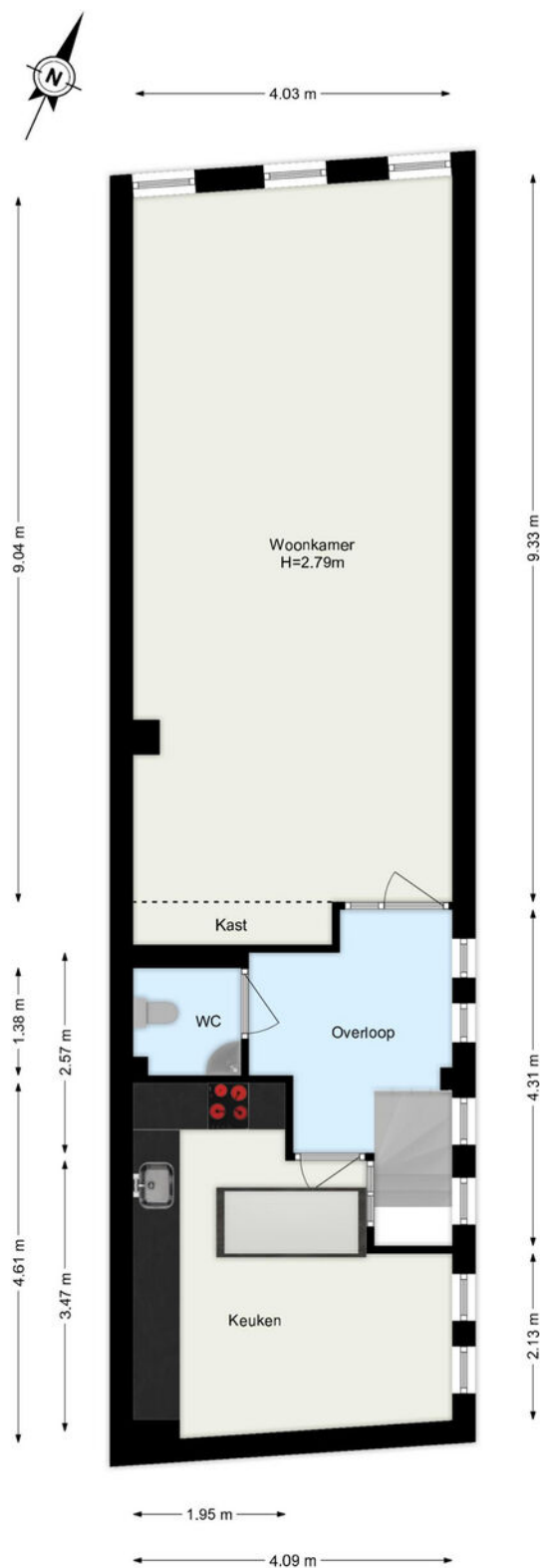


PLATTEGROND



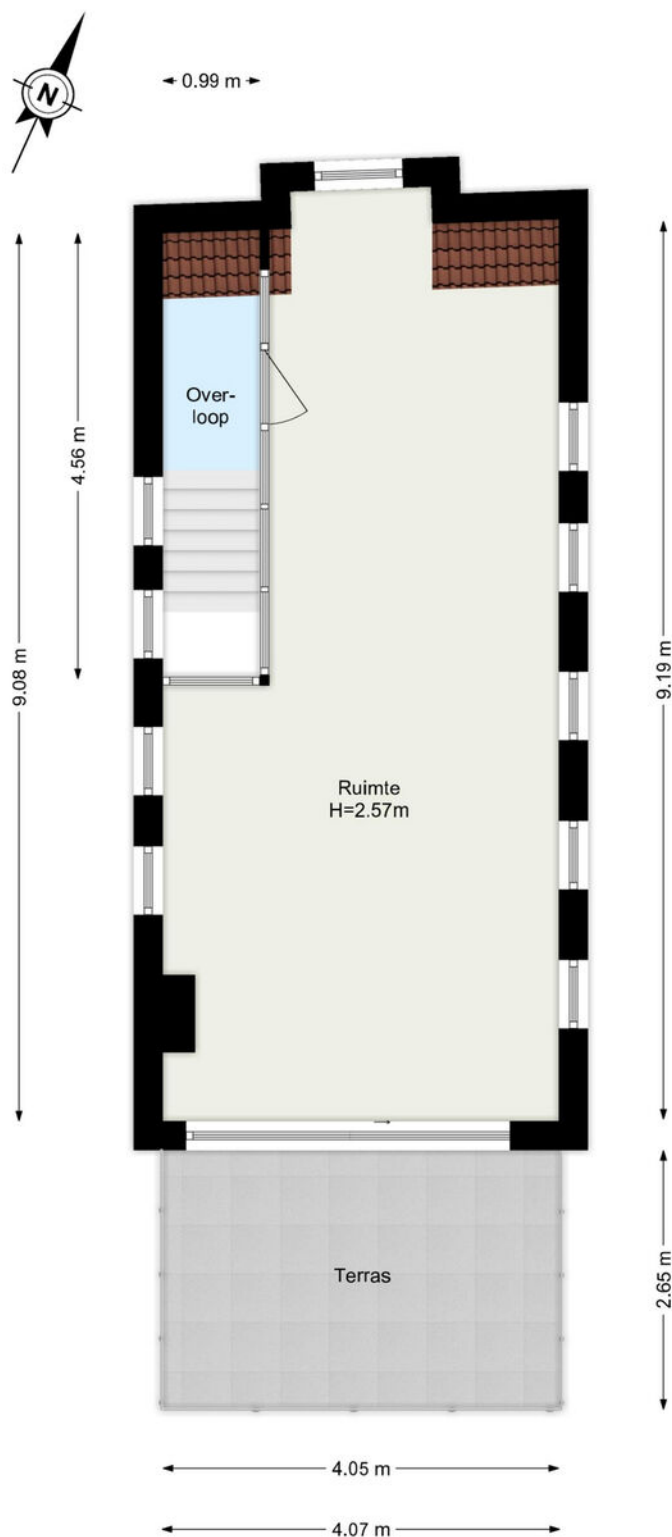
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



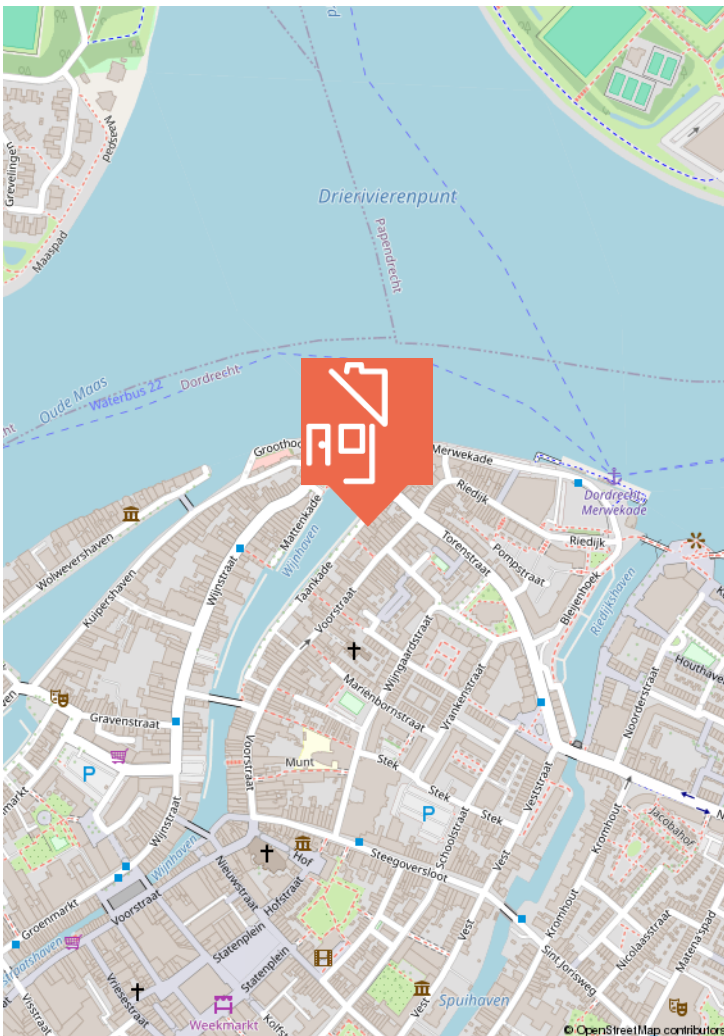
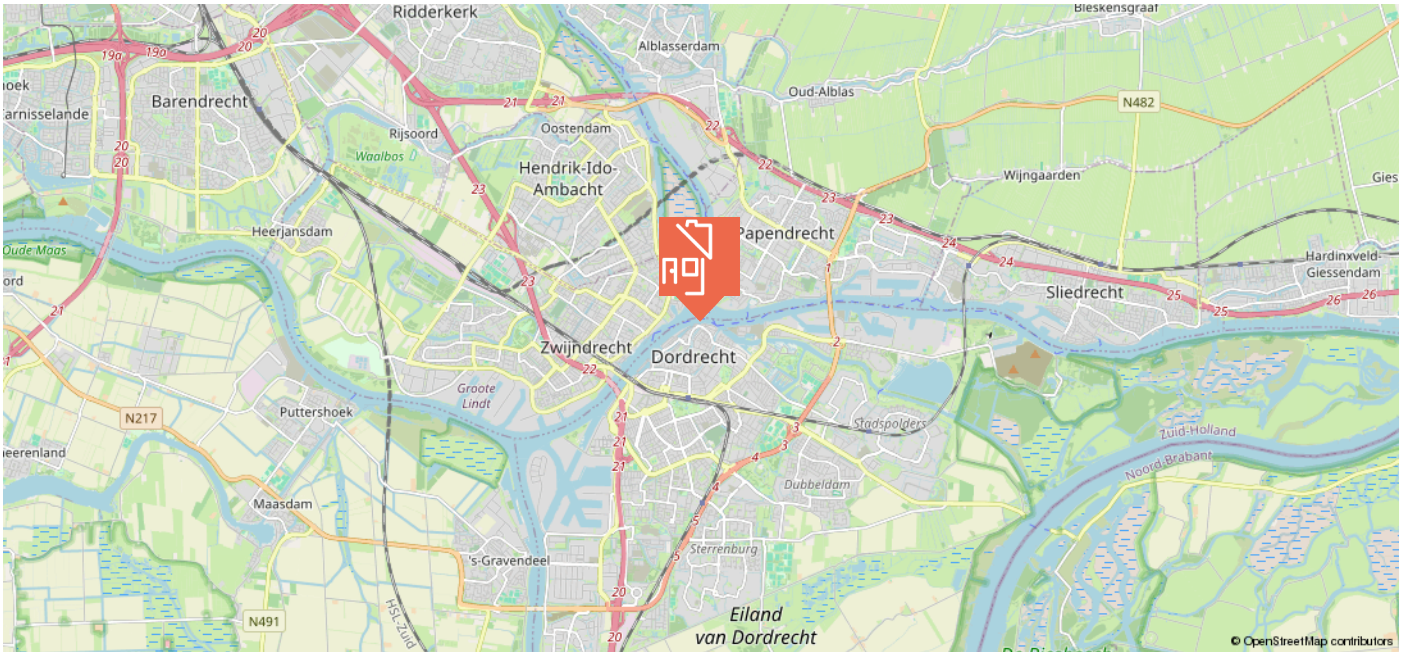
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie G Perceel 1082	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 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.**