



## Nieuwstraat 78, 3311 XR Dordrecht

€ 610.000,- k.k.

## Omschrijving

In het historische deel van de Dordtse binnenstad ligt dit fraaie, monumentale pand met een ruime tuin en veel gebruiksmogelijkheden.

Door de huidige indeling is de beneden woning apart te gebruiken, bijvoorbeeld als kantoor- of praktijkruimte, winkel of atelier. Dit past ook binnen het huidige bestemmingsplan, maar uiteraard is deze verdieping ook prima te gebruiken als woonruimte.

Dit fraaie pand, met nog heel veel authentieke details, is omstreeks 1750 gebouwd en heeft een prachtige lijstgevel. Naast een ruime benedenverdieping met keuken, woonkamer en eetkamer in de uitbouw, beschikt dit pand over een ruime slaapkamer op de eerste verdieping en drie slaapkamers op de tweede verdieping. De 7,5 meter diepe tuin biedt veel privacy en heeft een dubbele berging. Via een van de bergingen is er een achterom naar de Museumstraat. Het pand is in basis altijd goed onderhouden, maar aan de binnenzijde bevinden zich wel enkele gedateerde details.

Wonen midden in het centrum en toch aan een rustige straat? Dat komt omdat hier alleen bestemmingsverkeer mag komen. Om de hoek ligt de Kunstkerk met daartegenover het gezellige terras van Stadsbrasserie de Witt (tevens ook bioscoop) en het winkelhart van Dordrecht met op het Statenvoerplein de wekelijkse markt.

### Indeling:

Afsluitbare entree, biedt middels een tussenhal, toegang tot de verdiepingen en de begane grond. Vanuit deze hal is er toegang tot de ruime keuken, woonkamer en toiletruimte. Prachtig detail in de hal is het glas-in-lood tussen de woonkamer en de hal.

De woonkamer loopt over de gehele lengte en is voorzien van een soort nis, met daarin de glazen afscheiding. Aan de achterzijde bevindt zich een schuifdeur die toegang biedt tot de aanbouw, waar thans de eetkamer is. Vanuit deze ruimte bieden openslaande deuren toegang tot de tuin.

De dichte keuken bestaat uit een kookeiland met keramische kookplaat, koelkast, combi-oven en aan de achterzijde een aanrecht met spoelbak en vaatwasser.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, badkamer en de leefruimte op deze verdieping. De leefruimte is nu toegankelijk via de kleinste slaapkamer, maar deze kan ook eenvoudig via de overloop worden gecreëerd. De grote slaapkamer is thans in gebruik als woonkamer, met veel lichtinval en is bovendien voorzien van een openhaard. De kamer loopt over de gehele lengte van de woning met aan de achterzijde toegang tot het terras middels openslaande deuren. Leuk detail is het prachtige balkenplafond.

De badkamer is voorzien van een ligbad met douche gelegenheid en een tweede toilet.

### Tweede verdieping:

Overloop met ruime vaste kast, toegang tot de drie slaapvertrekken en toiletruimte.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde. De andere twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning. In één van de slaapkamers bevindt zich tevens de cv-ketel.

### Tuin:

De stadstuin is omsloten en biedt veel privacy. De tuin ligt op het noorden en is 7,50 meter diep. De tuin is voorzien van bestrating en veel groen tegen de gevels aan.

Aan de achterzijde liggen de twee bergingen met achterom.

**Algemeen:**

- Woonoppervlakte: 154m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte: 115m<sup>2</sup>;
- Monumentaal pand;
- Gedeeltelijk voorzien van dubbelglas;
- Verwarming en warm water middels Cv-ketel;
- De woning wordt 'as is, where is' aangeboden;
- Oplevering in overleg.

**Disclaimer:**

Bij Boogerman Makelaars proberen wij zoveel mogelijk woningzoekenden de gelegenheid te geven om de woning te bezichtigen. Desondanks kan het toch gebeuren dat de kijkmomenten vol zitten. Indien u dat wenst kunt u dan op de reservelijst geplaatst worden.

Indien u een bod wenst uit te brengen dan is dit alleen schriftelijk mogelijk via het door ons beschikbaar gestelde klantendossier, welke u ontvangt bij de afspraakbevestiging samen met alle overige relevante informatie over de woning.

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden. De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

## Kenmerken

|                                        |                                    |
|----------------------------------------|------------------------------------|
|                                        | : € 610.000,00                     |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                         |
| <b>Type woning</b>                     | : Tussenwoning                     |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s) |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 494 m <sup>3</sup>               |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 115 m <sup>2</sup>               |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 154 m <sup>2</sup>               |
| <b>Soort woning</b>                    | : Herenhuis                        |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1750                             |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg, in centrum      |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin                       |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin 41 m <sup>2</sup>     |
| <b>Garage</b>                          | : Geen garage                      |

## Locatie

Nieuwstraat 78  
3311 XR DORDRECHT





## Foto's

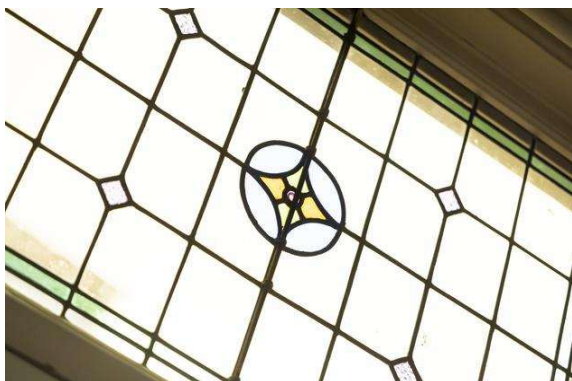


## Foto's





## Foto's





## Foto's





## Foto's

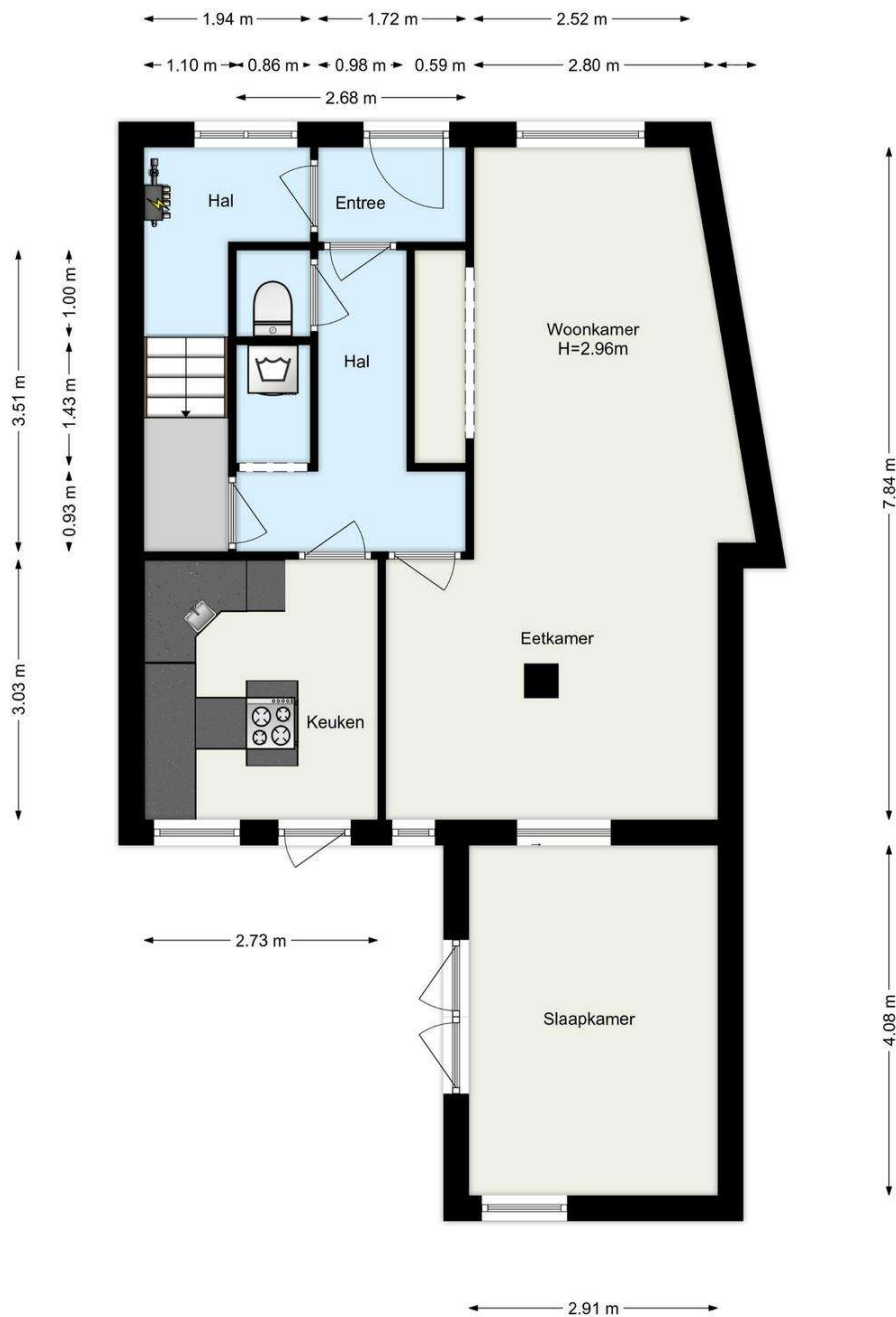


## Plattegrond



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

## Plattegrond

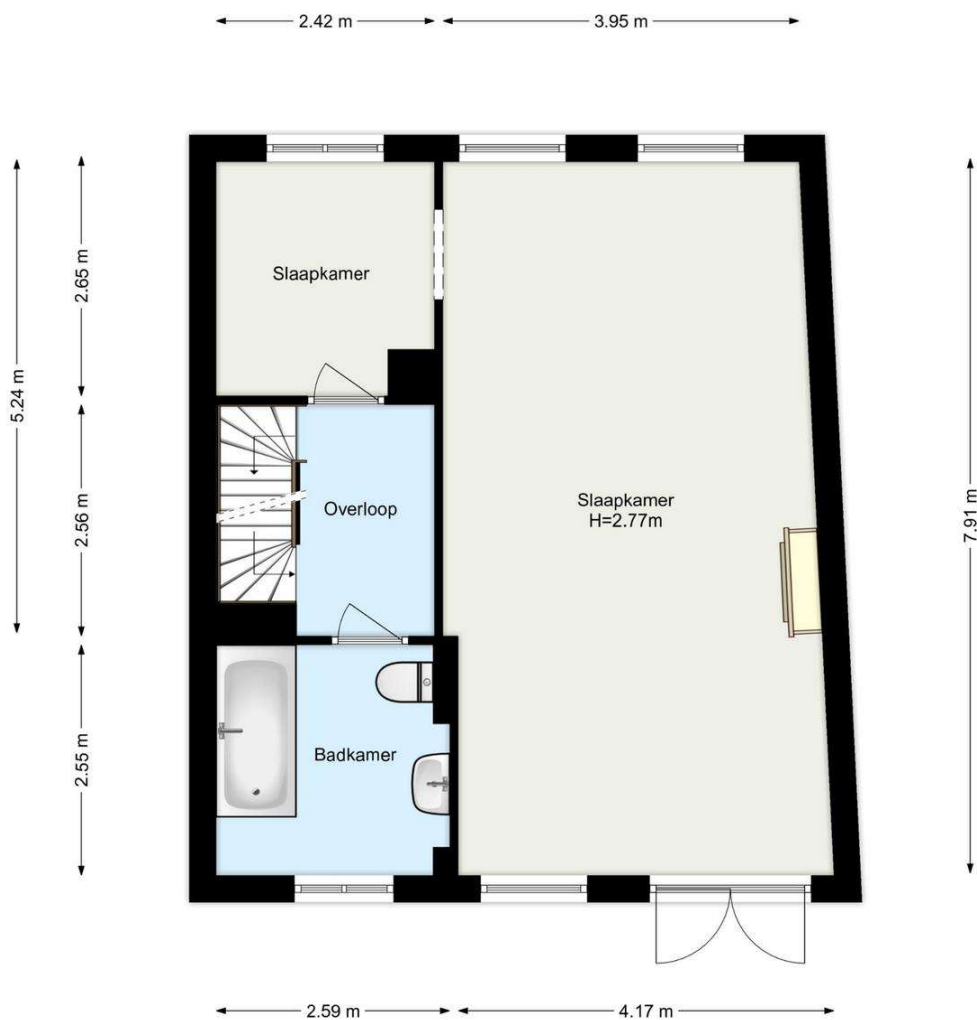


www.framemotion.nl

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



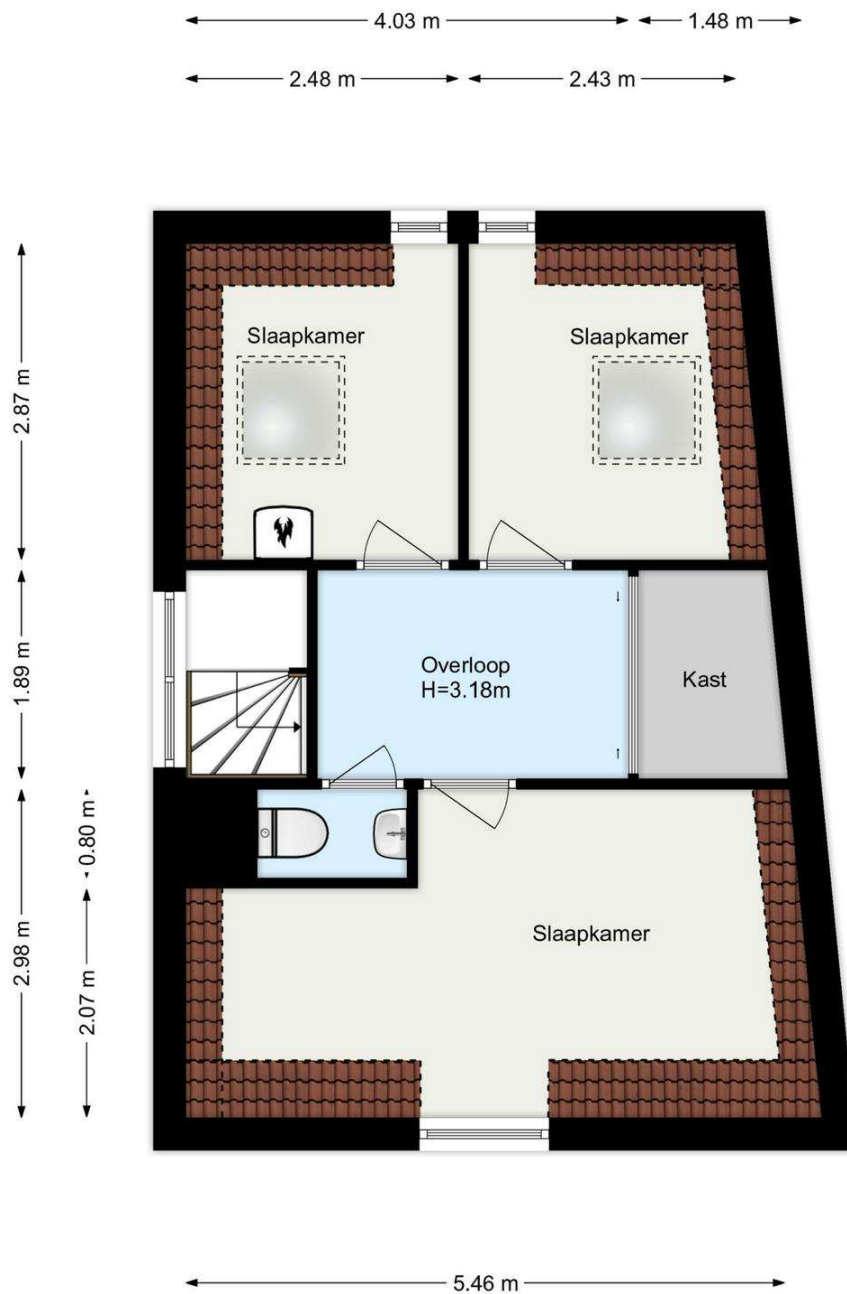
## Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

# Belangrijke informatie van toepassing op dit object

## Verkoopvoorwaarden

Verkoop geschiedt te allen tijde onder voorbehoud gunning verkoper en pas nadat over alle zaken, niet alleen de prijs maar ook over o.a. de ontbindende voorwaarden, oplevering, roerende zaken etc. volledige overeenstemming is bereikt.

## Hypotheekadvies

Wanneer u een woning wilt kopen is het belangrijk dat u de financiële consequenties kent. Wij werken samen met onafhankelijke, erkende hypotheekadviseurs. Geheel vrijblijvend kunnen wij een afspraak voor u maken om serieus te laten kijken naar uw financiële mogelijkheden en de meest geschikte hypotheek.

## Uitbrengen van biedingen

De verkopers en diens makelaar hebben een mededelingsplicht. U heeft als aspirant koper echter ook onderzoeksplicht en dient zelf na te (laten) gaan of het object aan de door u te stellen eisen voldoet. Wij adviseren u als aspirant koper een aankopend makelaar in te schakelen. Indien aspirant koper zich niet laat vertegenwoordigen door een makelaar gaan verkoper en diens makelaar er vanuit dat aspirant koper voldoende ter zake kundig is en al het nodige onderzoek heeft verricht.

Biedingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden bevestigd, dit om onduidelijkheden voor beide partijen op voorhand te voorkomen.

Bij het aangaan van de onderhandelingen door de aspirant koper dient deze de verkopend makelaar desgewenst naar genoegen aan te kunnen tonen dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkopend makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het aan aspirant koper uitgebrachte voorstel, tenzij aspirant koper zijn gedane voorstel intrekt.

## Ontbindende voorwaarden

De door koper gewenste ontbindende voorwaarden worden uitsluitend in de koopakte opgenomen indien deze tijdens de onderhandelingen kenbaar zijn gemaakt én over deze voorbehouden overeenstemming is bereikt.

## Koopakte

Gehanteerd wordt de modelkoopakte zoals deze is opgesteld door VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis en wordt door de verkopend makelaar opgemaakt.

## Waarborgsom

De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt 10 procent van de koopsom en dient binnen vier weken na wilsovereenstemming te worden voldaan (gesteld) aan de notaris. Dit strekt tot zekerheid van nakoming van u als kopende partij.

Tenzij anders is overeengekomen tekent verkopende partij het voorlopig koopcontract als eerste. Indien koper niet uiterlijk binnen vijf werkdagen mede ondertekent, behoudt verkoper zich het recht voor om zonder schadevergoeding de woning aan een andere gegadigde aan te bieden.

## Notaris

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, wordt de notaris door koper(s) aangewezen. Omwille van de plaatselijke bekendheid raden wij u aan om een regionale notaris te kiezen. Indien koper een notaris buiten de regio wenst, dient



dit reeds tijdens de onderhandeling te worden aangegeven zodat dit in overleg kan worden bepaald.

Mocht u nog vragen hebben over de verkoopdocumentatie of woonwensen, dan raden wij u aan deze tijdig te stellen. Bij voorkeur via de e-mail.

De brochure heeft tot doel het verstrekken van informatie welke kan worden gebruikt in de overweging tot het doen van een bod op de aangeboden woning. Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Wij accepteren geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van onjuistheden of onvolledigheden ten aanzien van deze informatie.

#### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.