



ieder
huis,
eigen
verhaal

VAN SLINGELANDTLAAN 32

3311 DT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	134 m ²
Inhoud	576 m ³
Bouwjaar	1925
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	E



OMSCHRIJVING

Welkom in jouw nieuwe (t)huis! Tussen het altijd gastvrije Villa Augustus en het historische stadscentrum ligt deze fijne eengezinswoning, ideaal als je houdt van een centrale locatie met alles binnen handbereik!

Op de fiets of lopend sta je zó in de binnenstad, waar je volop kunt genieten van de gezelligheid en de terrasjes. Voor een snelle boodschap kun je terecht op de Reeweg Oost, waar je alles vindt: van een bakker en slager tot een groenteboer en bloemenwinkel. Ook ben je binnen no-time op de uitvalswegen; ideaal voor wie de stad uit wil voor werk of een weekendje weg!

Door naar de Van Slingelandtlaan 32, deze eindwoning heeft precies wat je zoekt: 3 slaapkamers op de eerste verdieping, een handige zolder én een lekkere tuin met overkapping waar je tot in de late uurtjes kunt genieten.

Eén van de slaapkamers grenst zelfs aan een gezellig balkon, ideaal voor een kopje koffie in de ochtendzon. Extra pluspunt? Het grote onderhuis; perfect als hobbyruimte, opslag, of zelfs een extra slaapkamer!

Stap binnen en laat je verrassen door de authentieke details zoals de sfeervolle erker die de woonkamer nét dat beetje extra karakter geeft. De keuken kun je helemaal naar eigen smaak vernieuwen, dus hier kun je je creativiteit de vrije loop laten!

De badkamer is strak en modern, en de inbouwkasten zorgen voor veel extra opbergruimte. Handig! De straat is levendig met gevarieerde burens van alle leeftijden, wat zorgt voor een gezellige sfeer. Al met al méér dan de moeite waard om een kijkje te komen nemen, tot snel!

Indeling:

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

Toilet, vrijhangend met fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Meterkast met 8 groepen, aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom en glasvezel kabel.

Heerlijke grote woonkamer met erker aan de voorzijde, stuc wanden en parket vloer, er zit een afstap in de kamer om het hoogte verschil te kunnen overbruggen.

De keuken is gesitueerd aan de achterzijde en geplaatst in een hoekopstelling met oven, vaatwasser, koelkast, 4 pits gaskookplaat, afzuigkap en 1,5 spoelbak.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde met vaste kasten en deur naar het balkon.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde met erker, stuc wanden en laminaat vloer.

Slaapkamer 3 is de kleinste kamer en nu in gebruik als inloopkast maar ook goed bruikbaar als kantoor of babykamer.



Badkamer met wastafel en meubel, inloopdouche en thermostaatkraan, geheel betegelde wanden en vloerverwarming.

Apart toilet, ook hier een vrijhangend model, fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Tweede verdieping:

Grote zolder met overloop met toegang tot de 4de slaapkamer.

Deze grote kamer met dakkapel is voorzien van een houten vloer en schuifkasten onder het schuine dak.

Souterrain:

Er is een enorm onderhuis aanwezig van 46 m² (deze zit dus NIET verwerkt in de 134 m² woonopp!). Het onderhuis is verdeeld in diverse bergingen, de was aansluiting en de CV ketel zijn hier gesitueerd en er is verwarming aanwezig. Vanuit het onderhuis is de tuin bereikbaar.

Tuin:

De woning staat op 201 m² eigen grond, het grootste deel is achtertuin, heerlijk diep dus en ook mooi privé! De tuin is gelegen op het Noord Oosten.

Algemeen:

De woning heeft scheefstand volgens rapportage is de reden hiervoor: Bij de funderingsberekening van het huis is alleen gerekend met de belasting van het pand zelf en is geen reserve draagvermogen aangebracht. De ophoging aan de straatzijde was niet in de berekening meegenomen en de consequentie daarvan is dat het huis is scheefgezakt.

Fundering: houten palen met betonnen oplangers, dit woningblok is niet onderzocht, wel is 1 woning in de straat onderzocht, dit onderzoek is ter inzage in het MOVE dossier.

De eerste parkeervergunning kost 121,60 per jaar, sector G van toepassing, op dit moment staat op de gemeente site dat er voor een tweede vergunning een wachtlijst kan zijn.

In 2000 zijn dakpannen vernieuwd (van binnenuit grotendeels geïsoleerd) en een aantal jaar daarna bitumen dakbedekking uitbouw achterzijde vervangen door zink met daaronder nieuwe isolatie.

Bij de buitenmuur van de badkamer, keuken en beide toiletten vanaf de binnenkant voorzetwand met isolatie.

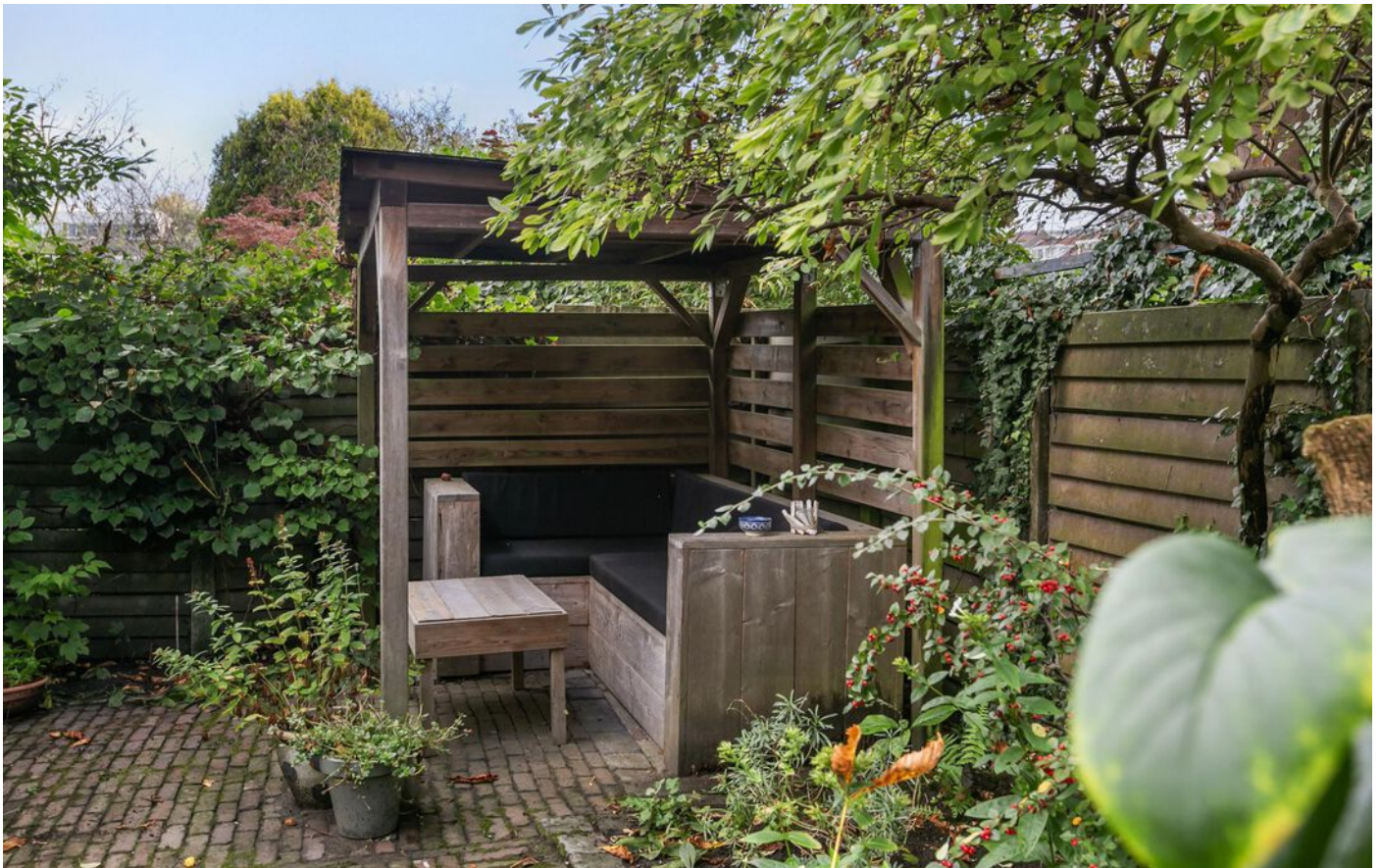
Ook zijn toen alle zinken goten vervangen met nieuw zink. Evenals het zink op het platte dak bij de voordeur.

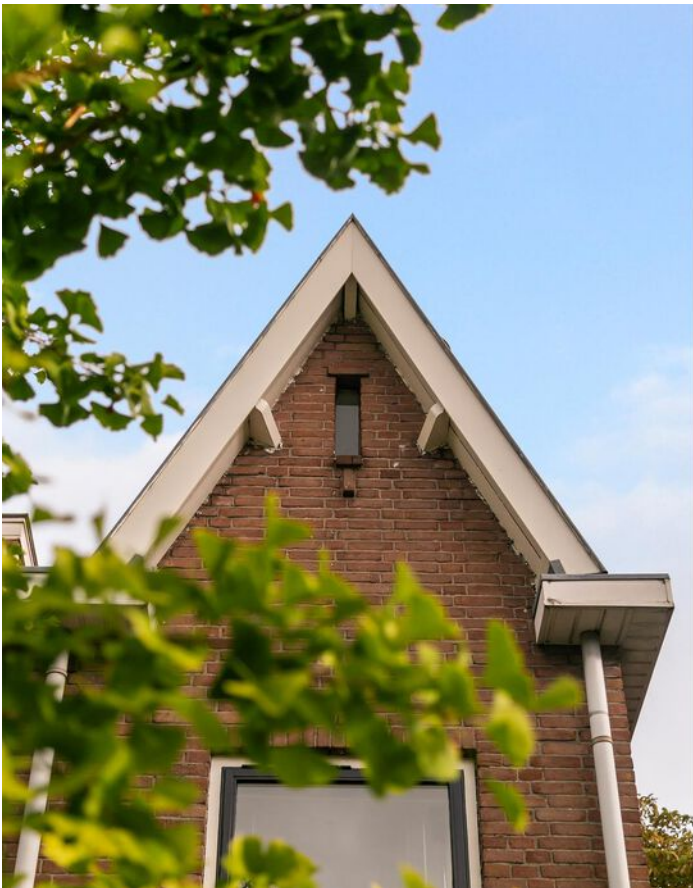
Keuken geplaatst in 1995: gasfornuis 1995, vaatwasser 27/9/2024, magnetron circa 2005, koelkast circa 2015.

Oplevering in overleg, voorkeur eind maart of begin april 2026.

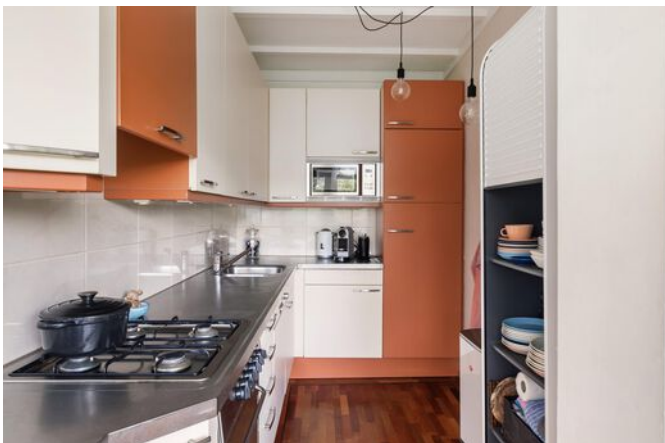
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.













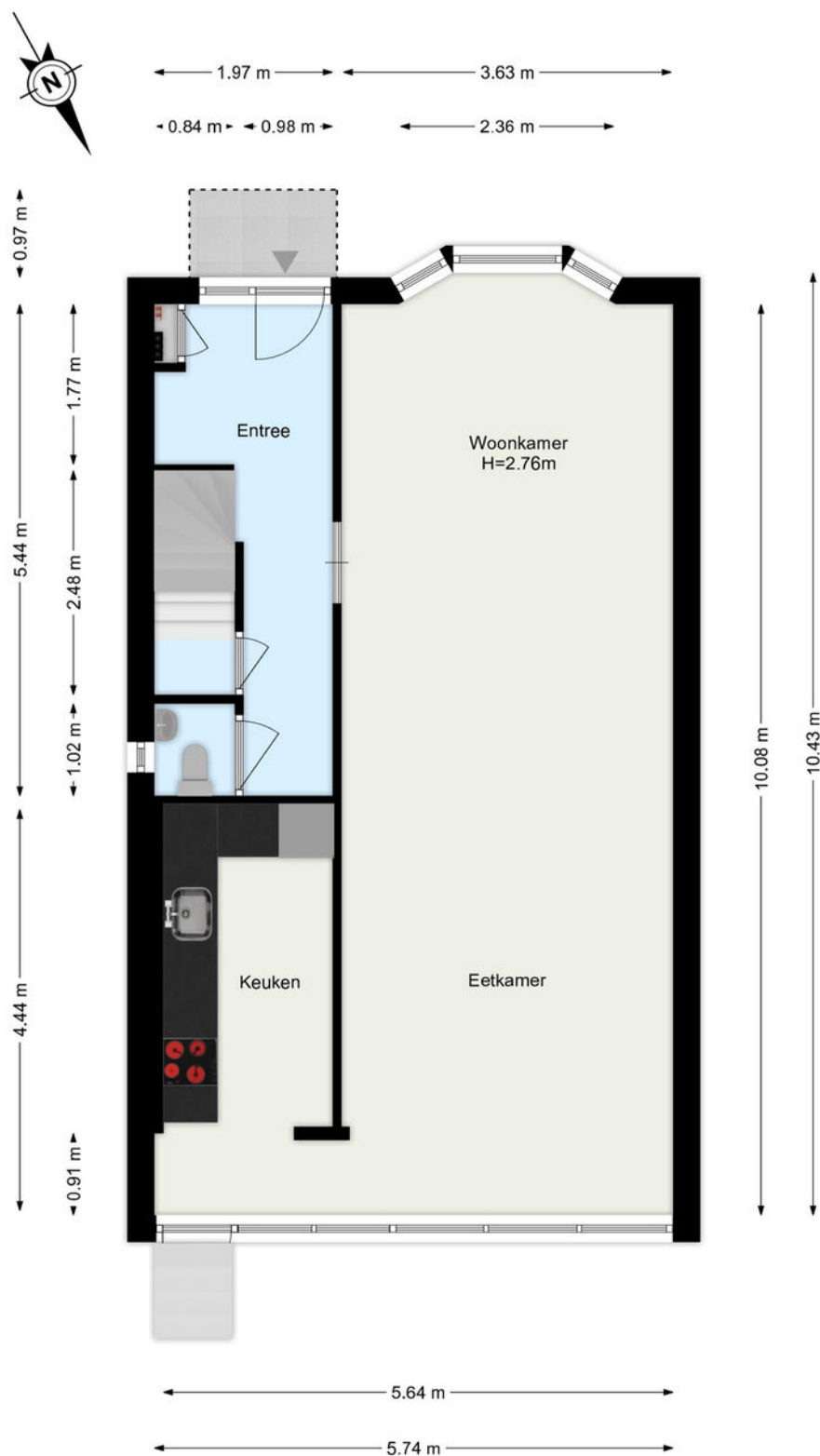






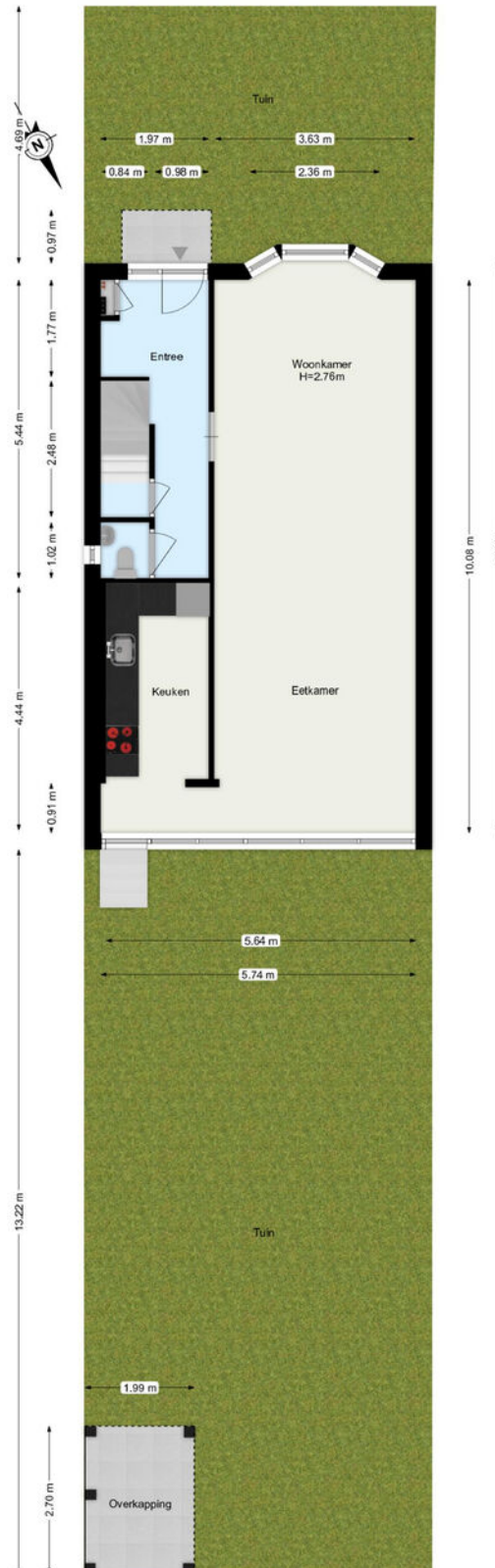


PLATTEGROND



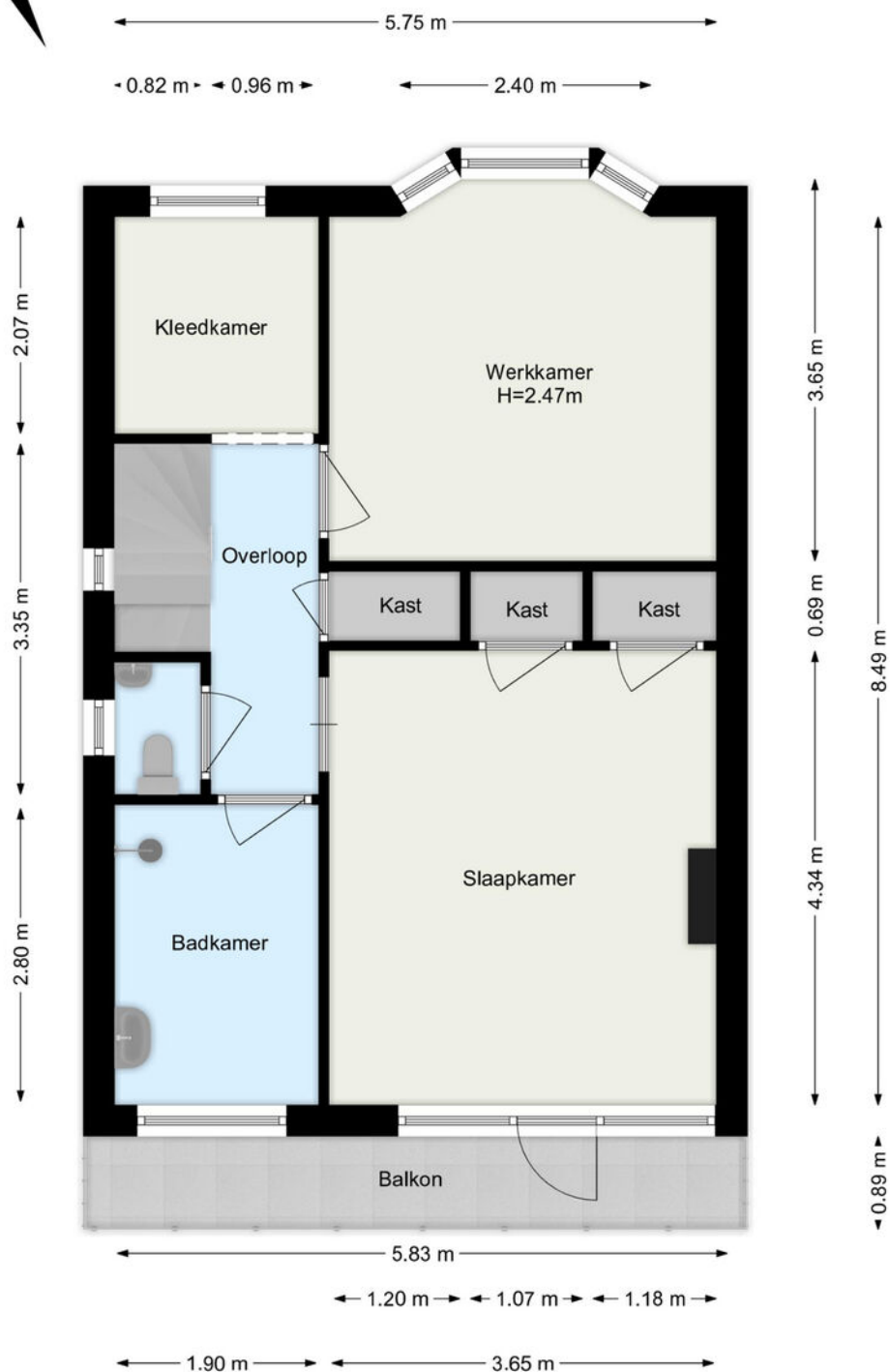
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



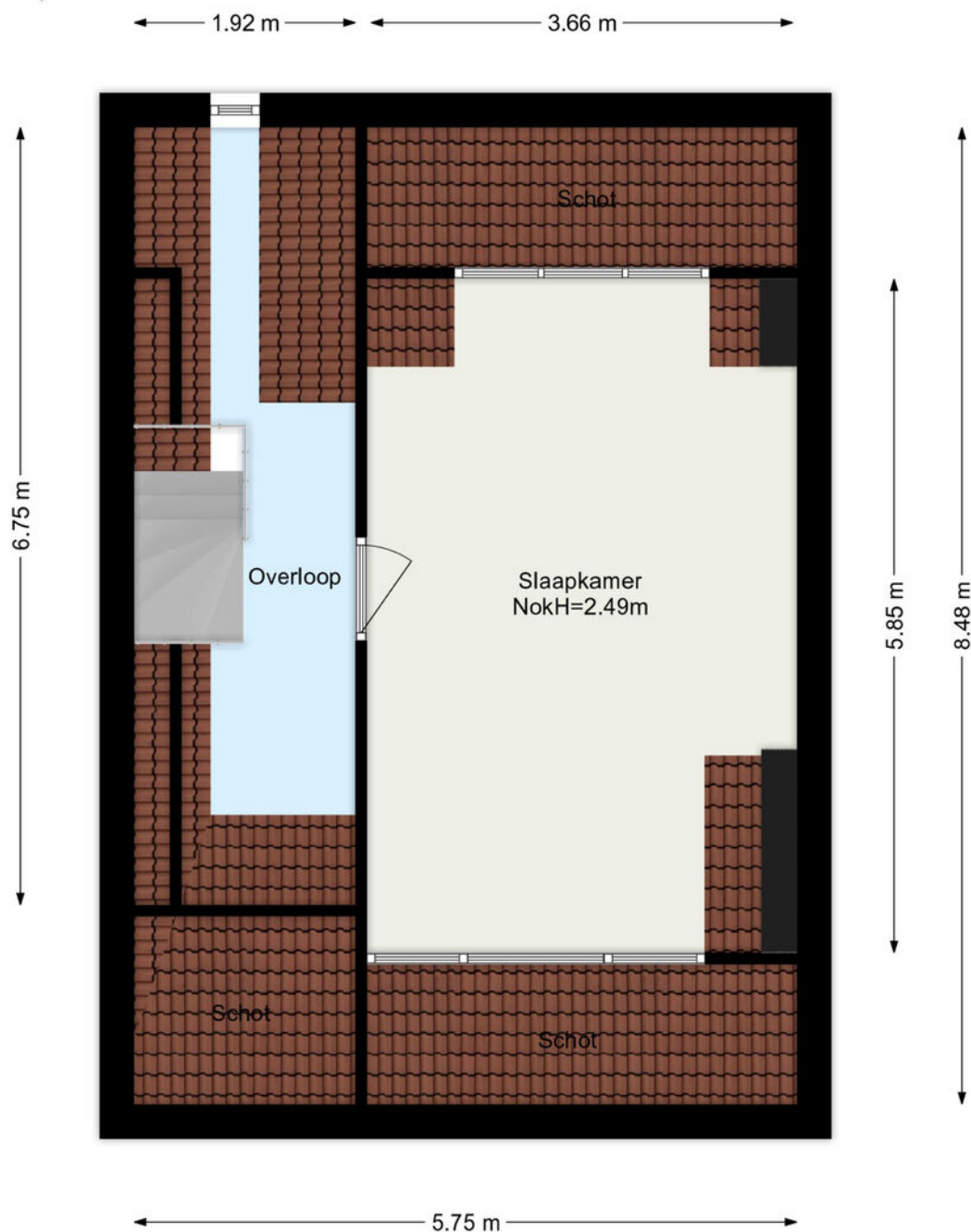
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



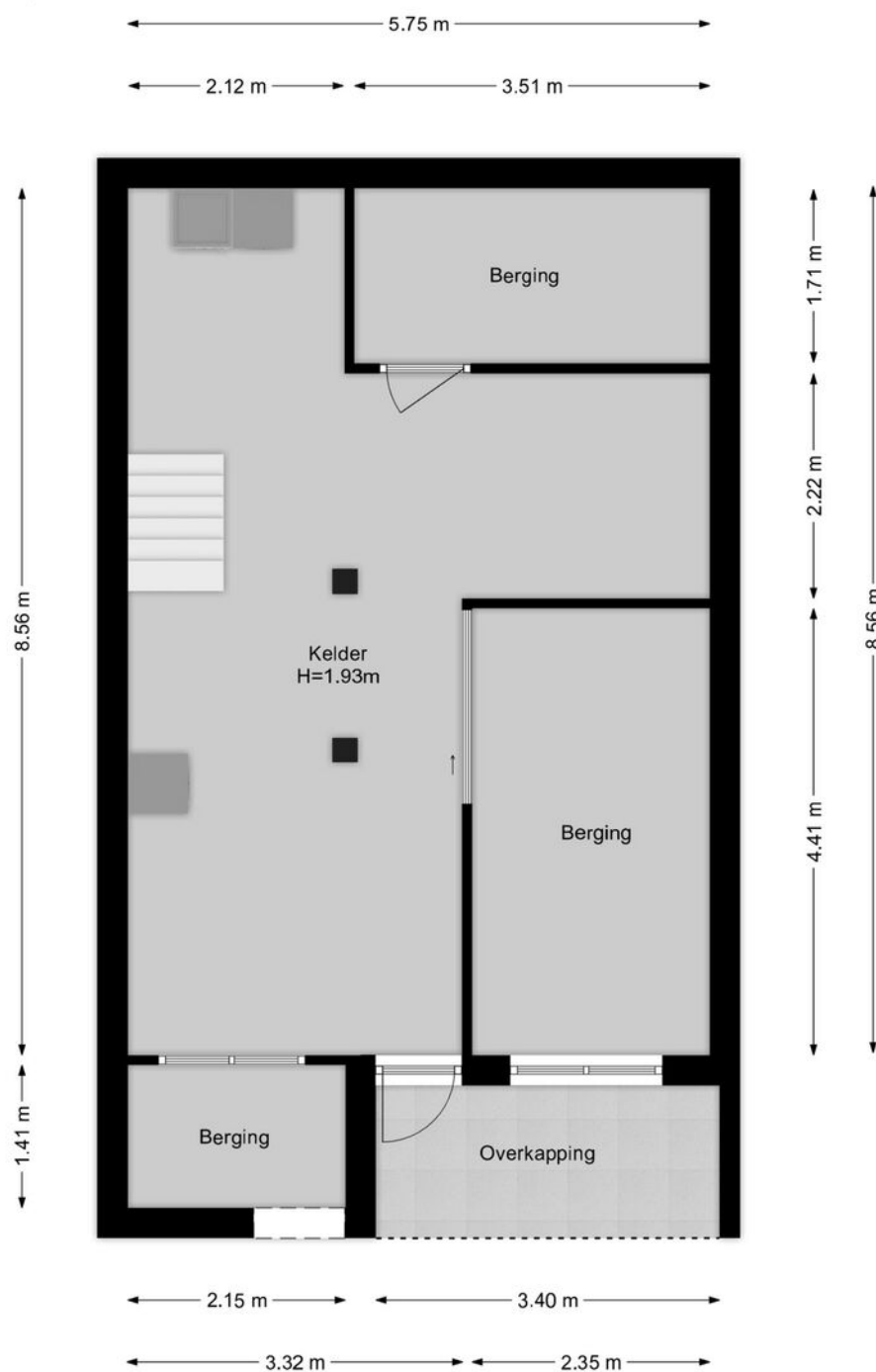
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



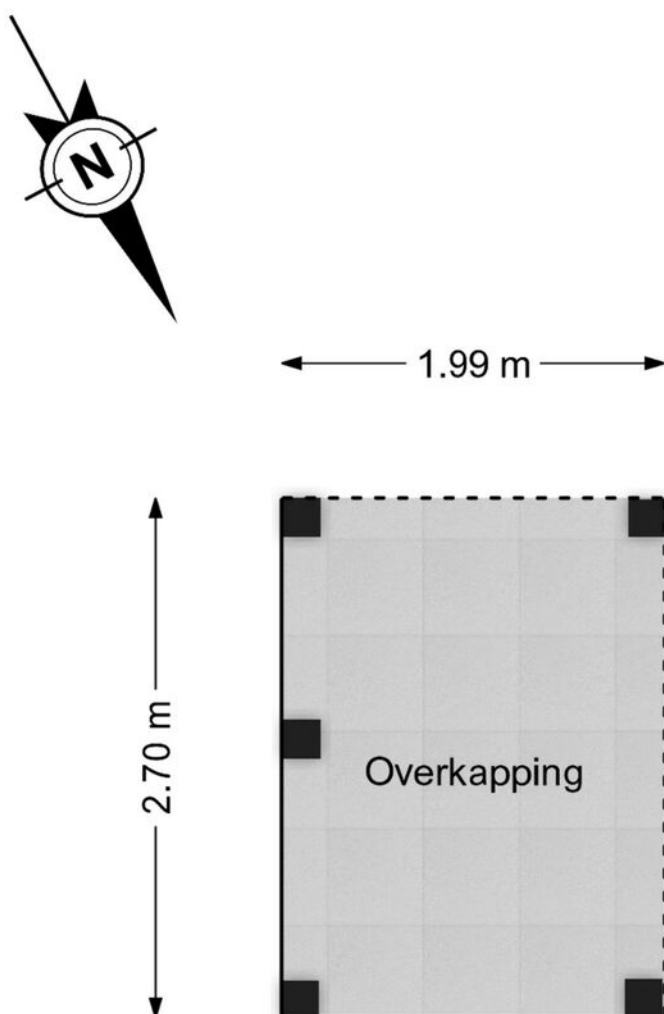
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



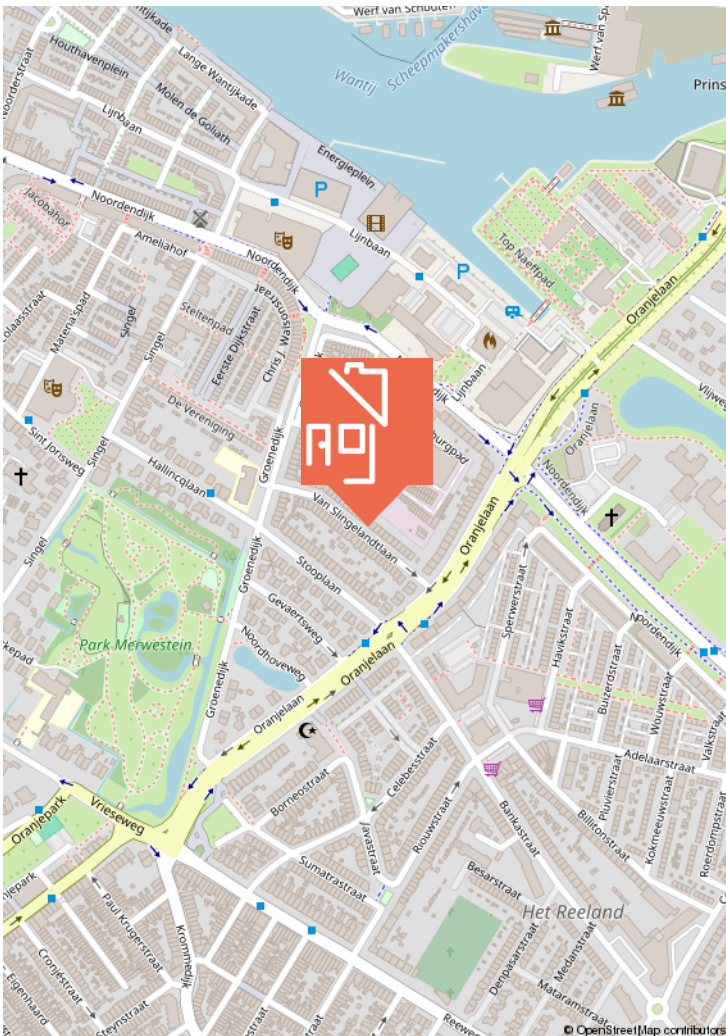
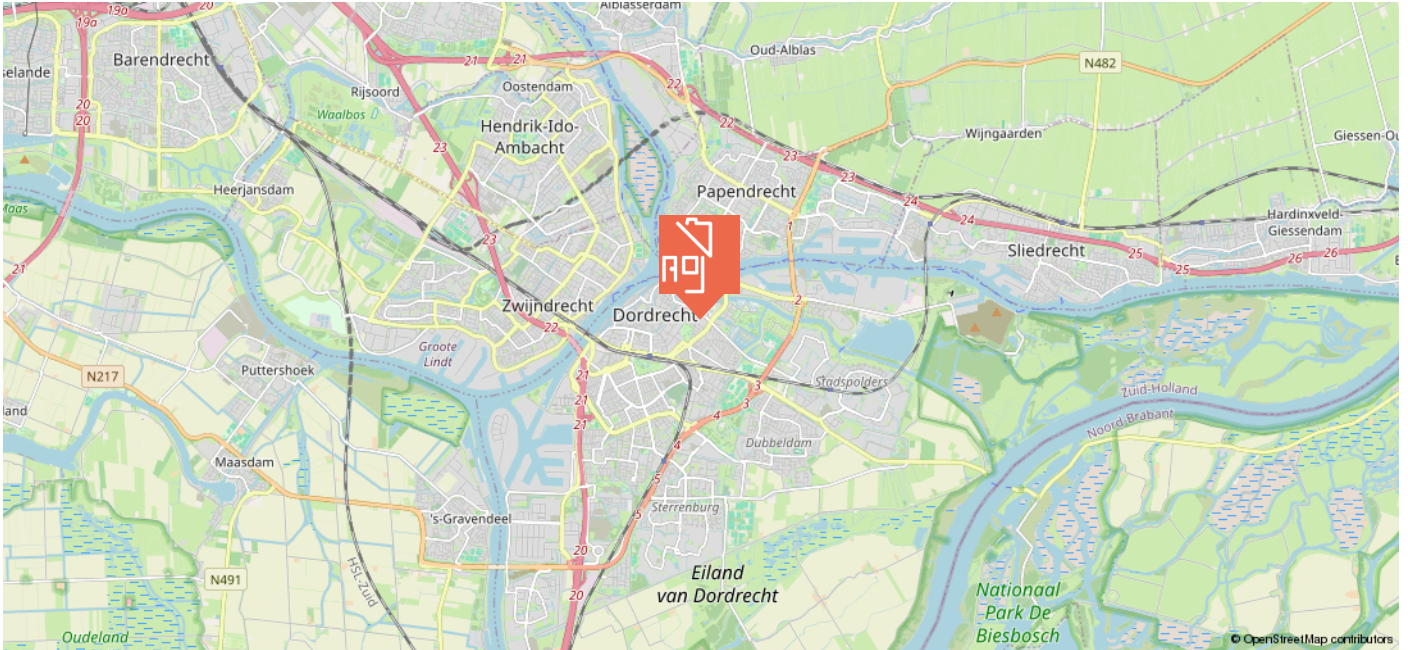
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5313	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2024
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.**