

Dordrecht

Vleeshouwersstraat 6



woonschuijt
makelaars



te > **koop** >

Vraagprijs
€ 379.500,- k.k.



Jouw Makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Zevenbergen

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij WoonSchuijt Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat WoonSchuijt Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Daniël>
van de Woestijne>

NVM Makelaar

06 81 37 39 63
daniel@woonschuijt.nl



Omschrijving

WONEN MET KARAKTER IN HET HISTORISCHE HART VAN DORDRECHT

Aan de Vleeshouwersstraat 6 vind je een karakteristiek stadswoning die authentiek aanvoelt vanaf het moment dat je binnenkomt. Deze charmante tussenwoning uit 1911 staat in een van de oudste straatjes in het centrum van Dordrecht, biedt niet alleen veel sfeer, maar ook verrassend veel ruimte verdeeld over drie verdiepingen en een vliering. Ideaal voor wie het stadsleven wil combineren met rust, karakter en mogelijkheden.

HOGES PLAFONDS EN AUTHENTIEKE DETAILS

De woning straalt historie uit, met prachtige hoge plafonds, houten balken en klassieke raampartijen die het daglicht royaal binnenlaten. De woonkamer aan de voorzijde is sfeervol ingericht met originele details zoals de fraaie toog, houten kozijnen en brede raampartijen. Hier is de tijd op een mooie manier stil blijven staan, maar met voldoende ruimte om het geheel naar eigen smaak en comfort te moderniseren.

Achter de woonkamer bevindt zich de aparte keuken, voorzien van een klassieke houten keukenopstelling met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. De keuken is functioneel en verzorgd, en sluit goed aan op de authentieke uitstraling van het huis. Vanuit de eetkamer heb je ook toegang tot de badkamer, die eenvoudig is uitgevoerd en voorzien van een douche, wastafel en toilet.

DRIE LAGEN WOONPLEZIER EN VLIZOTRAP NAAR DE VLIERING

Op de eerste verdieping vind je een woon- of slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. De tweede verdieping is een volwaardige extra woonlaag, momenteel in gebruik als royale slaapkamer met dakramen en vaste trapopgang. Deze ruimte kun je natuurlijk ook inzetten als werkplek, studio of hobbyruimte. Tot slot is er nog een luik naar de vlizozolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en koffers.

MIDDEN IN HET CENTRUM, TOCH RUSTIG WONEN

De Vleeshouwersstraat ligt midden in het historische centrum van Dordrecht, op loopafstand van de haven,



Omschrijving

de Markt, de Lange IJzeren Brug en de levendige Groenmarkt. Toch is de straat zelf opvallend rustig en autoluw. Je woont hier letterlijk tussen de historie, met alle voorzieningen binnen handbereik; winkels, horeca, theater en openbaar vervoer. Of je nu valt voor de charme van een oud stads-pand, een huis zoekt met karakter of een plek waar je jouw eigen woonideeën kunt realiseren; Vleeshouwersstraat 6 biedt het allemaal.

VERKOPER AAN HET WOORD

Ik heb hier zelf met veel plezier, jaren gewoond (46). Je woont midden in een stad (dus alle winkels, bibliotheek) op loop afstand.

De deur uitstappen en diverse uitgaansgelegenheden, kroeg, restaurant, sportschool, dansgelegenheid, salsabar etc. om de hoek.

Schitterend uitzicht over de rivieren, jachthavens en zicht op de grote kerk.

Zomers haast ieder weekend iets te doen en dan nog als laatste tip als afsluiter de Kerstmarkt die jarenlang de grootste van Nederland was en in binnen en buitenland zeer bekend is. Ik ga ook niet weg omdat ik het hier niet naar mijn zin had.

Daarom zijn er ook meestal maar heel weinig woningen in de binnenstad te koop.

KENMERKEN

- Ligging: In centrum, aan autovrije straat
- Woonoppervlakte: 97 m²
- Perceeloppervlakte: 42 m²
- Bouwjaar: 1911
- Aantal verdiepingen: 3 + vliering
- Aantal kamers: 3
- Aantal slaapkamers: 2

- Energielabel: G

WoonSchuijt Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Kenmerken



Woonoppervlakte

97 m²



Bouwjaar

1911



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

42 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	97 m ²
Perceeloppervlakte	42 m ²
Inhoud	400 m ³
Bouwjaar	1911
Tuin	-
Verwarming	gaskachels
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

G







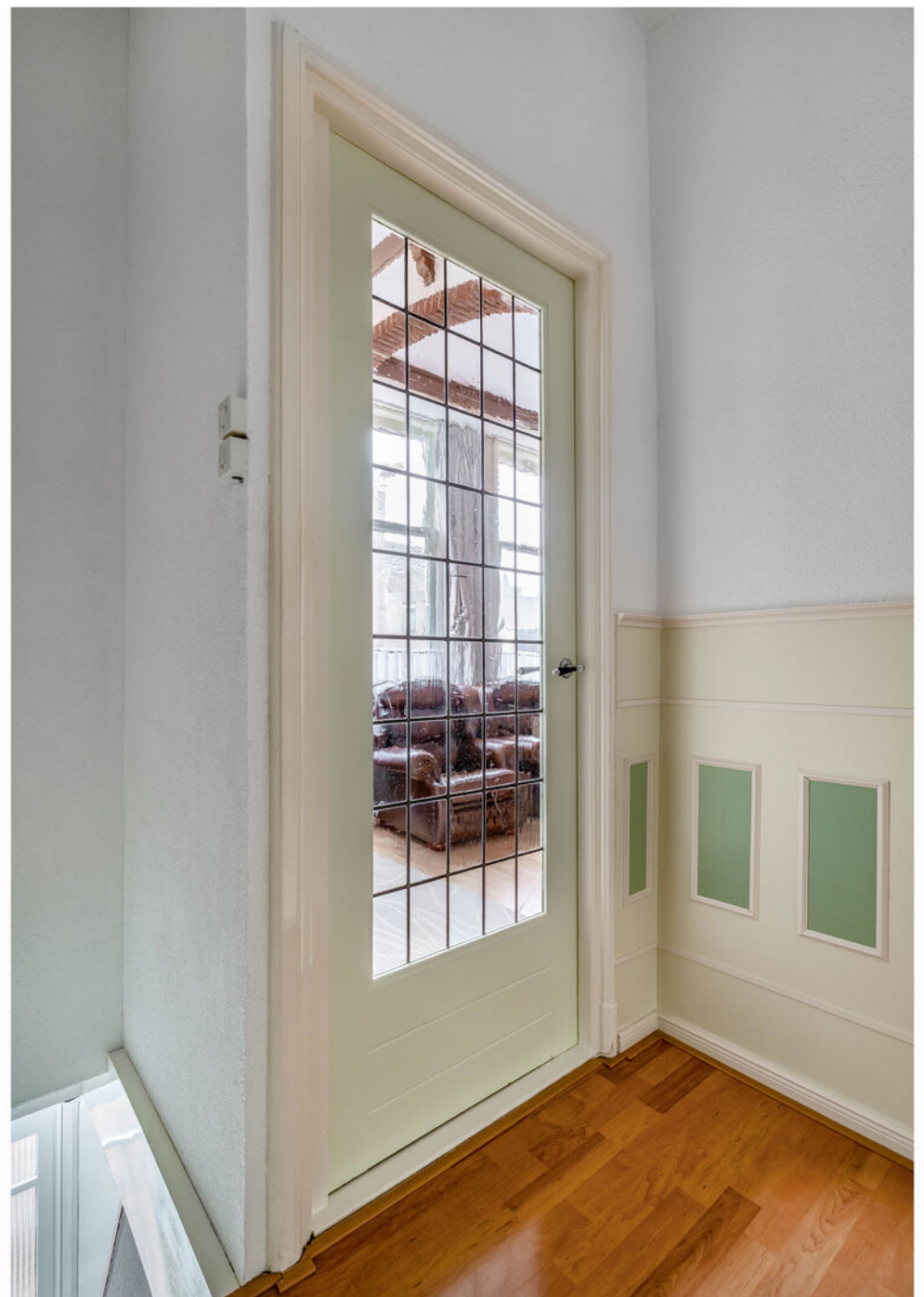
























Virtueel▶bezichtigen▶

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Vleeshouwersstraat 6

Postcode/plaats

3311 CS Dordrecht

Sectie/perceel

Sectie F, nummer 2417

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

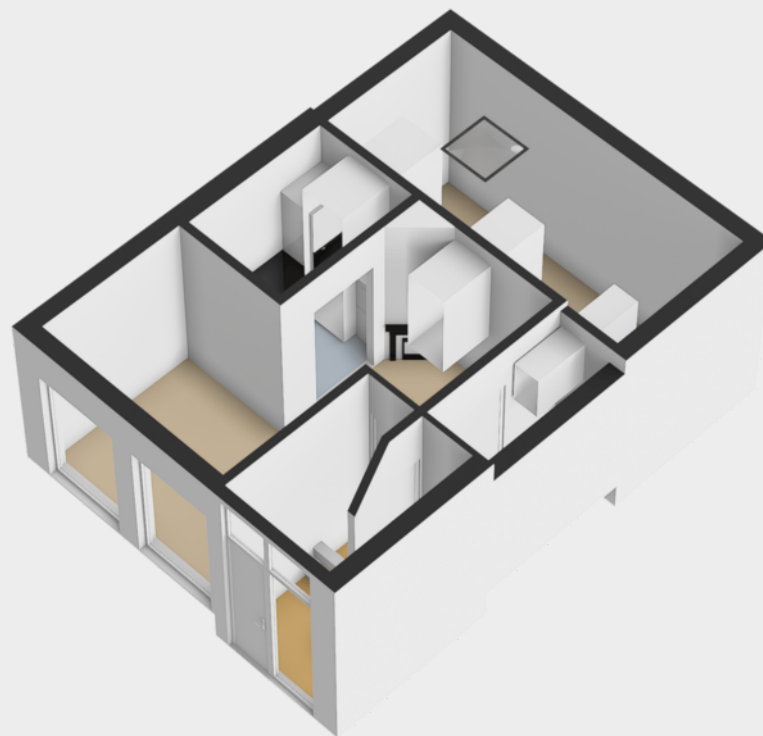
42 m²



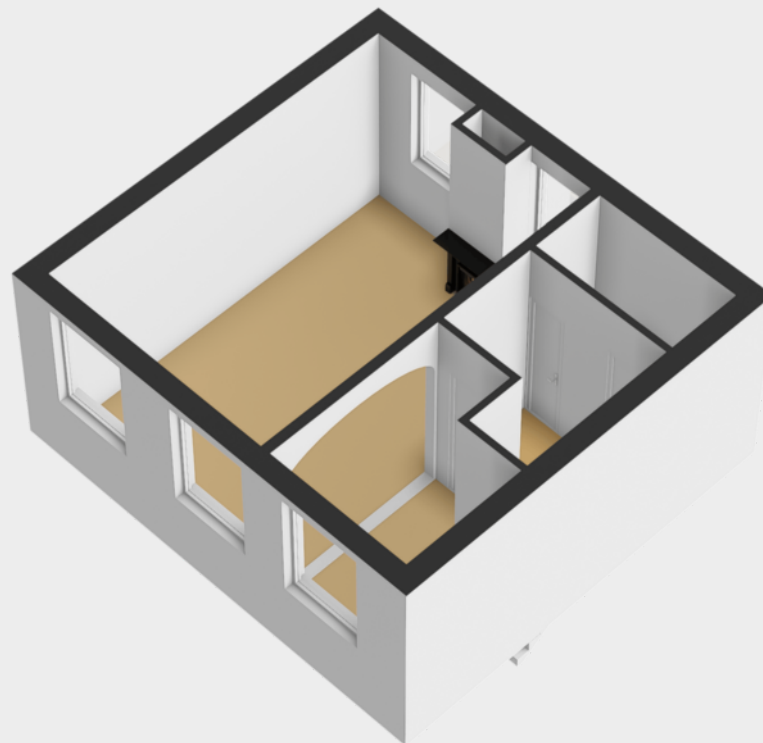
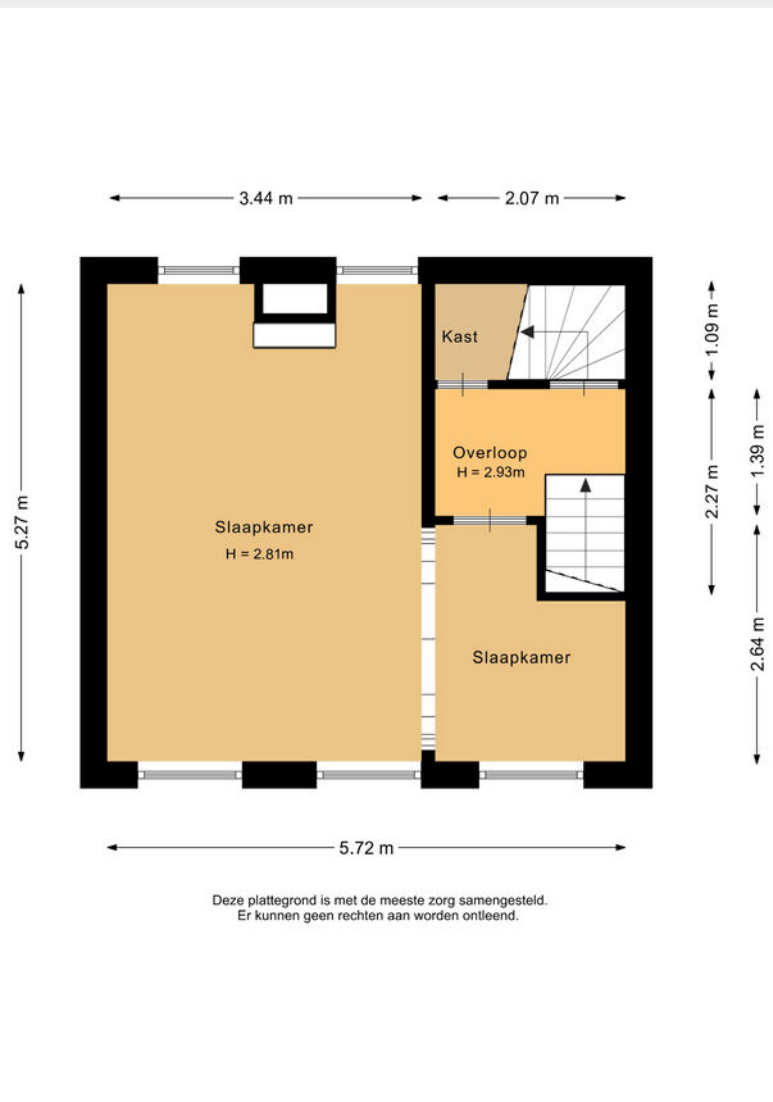
Plattegrond



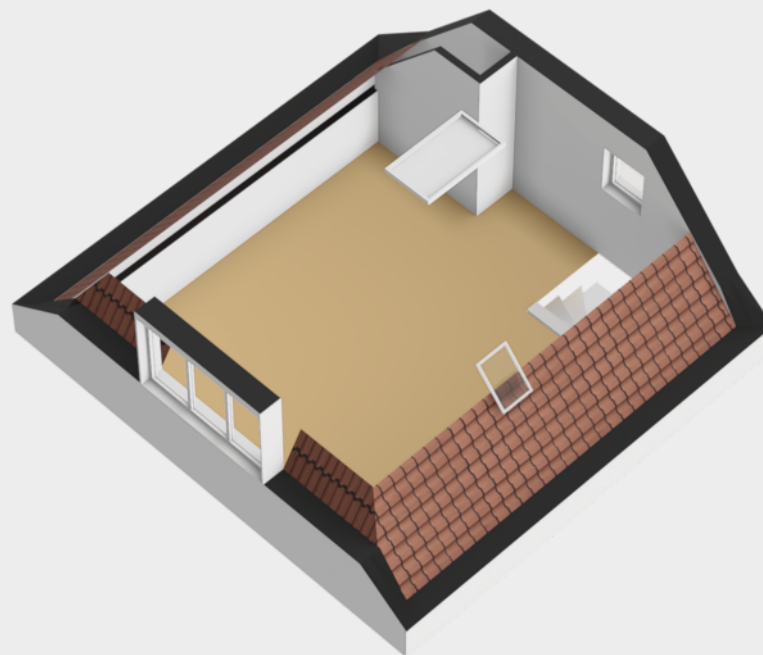
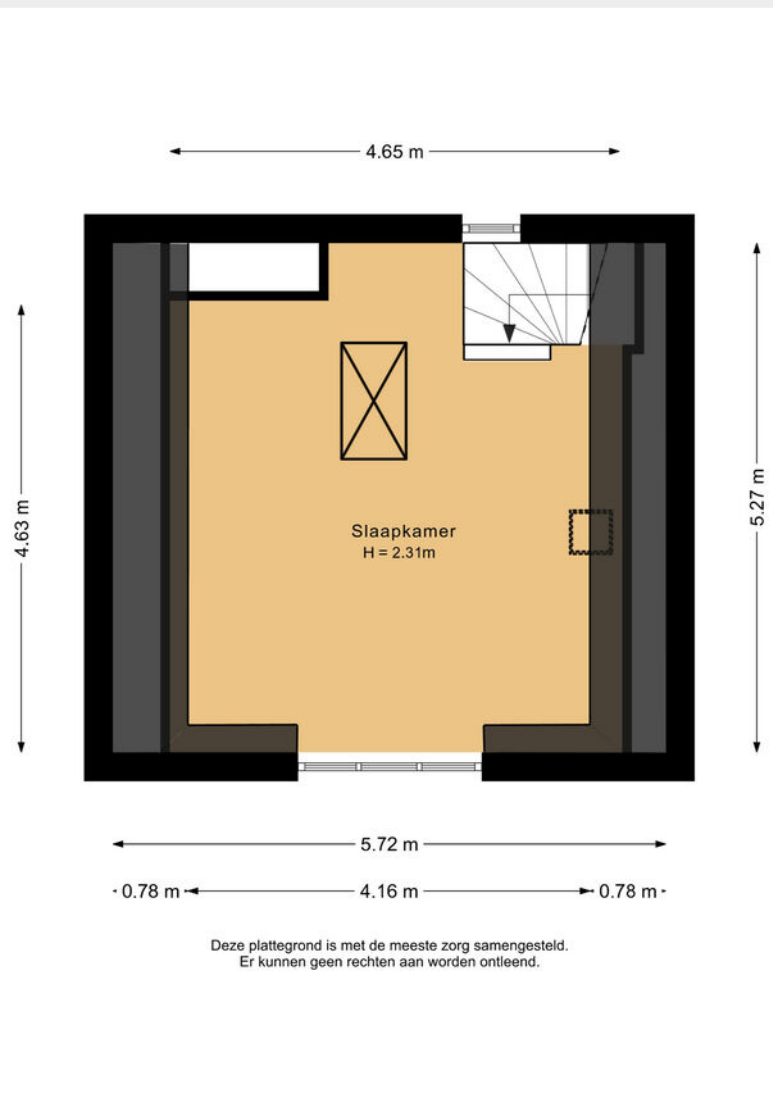
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



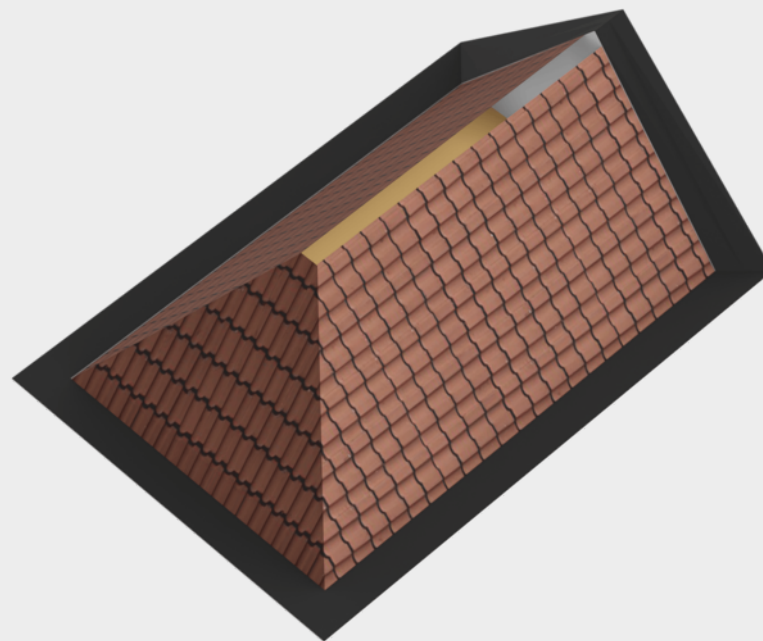
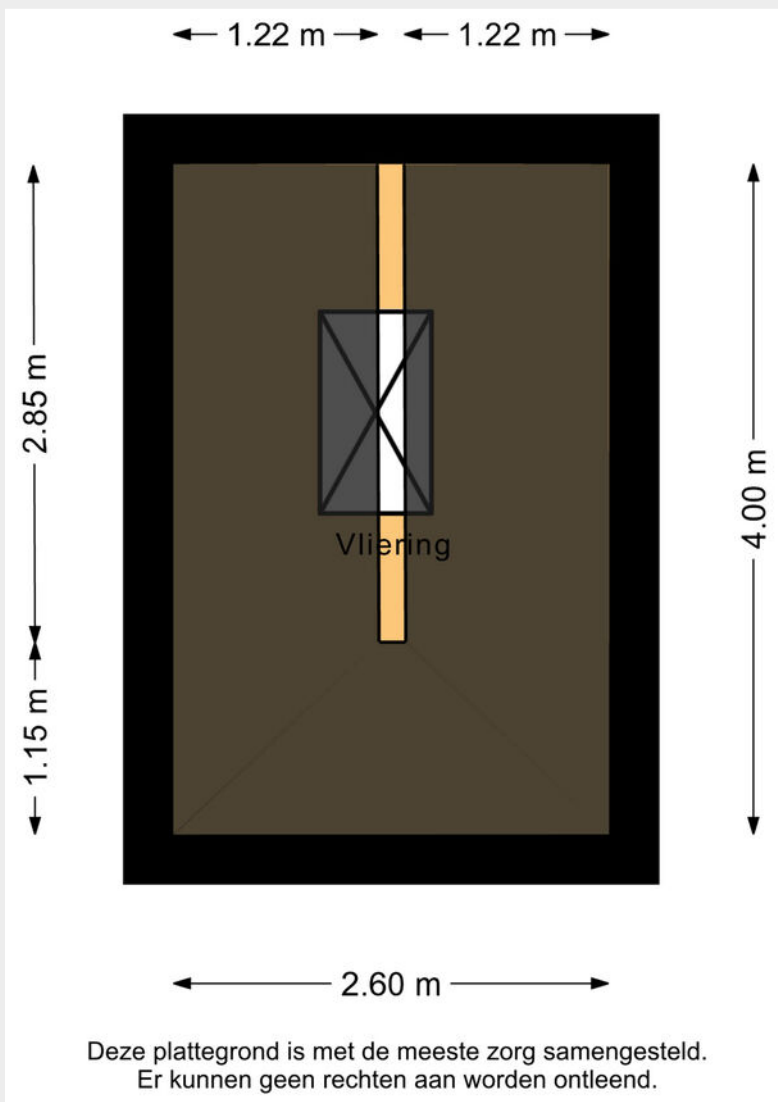
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- schilderij ophangstelsysteem	X		
(Gas)kachels	X			Woning - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen	X			- magnetron	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- Antieke kast op de eerste blijft achter	X			- koelkast	X		
- Bankstel eerste verdieping blijft achter	X			- vriezer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
- overgordijnen	X			- toilethouder	X		
- vitrages	X			- toiletborstel(houder)	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/schermbord)	X		
- laminaat	X			- wastafel	X		
Overig, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X					
Waterslot wasautomaat		X					
Warmwatervoorziening, te weten							
- geiser	X						
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten							
- Dakisolatie	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						

Wonen in Dordrecht

Dordrecht, de oudste stad van Holland, combineert een rijke geschiedenis met het comfort en de levendigheid van een moderne woonstad. De sfeervolle binnenstad met haar monumentale panden, knusse winkelstraatjes en gezellige terrassen ademt karakter en authenticiteit. Dankzij de unieke ligging tussen rivieren is Dordrecht bovendien een echte waterstad: wandelen langs de kades, genieten van het uitzicht op het drierivierenpunt of ontspannen in de historische havens, het kan hier allemaal.

Natuur- en rustzoekers vinden hun plek op het nabijgelegen Eiland van Dordrecht en in Nationaal Park De Biesbosch, een uitgestrekt natuurgebied waar je kunt wandelen, fietsen en varen in een groene oase. Met uitstekende voorzieningen, goede scholen en een gunstige bereikbaarheid richting Rotterdam, Breda en de Randstad is Dordrecht een ideale stad voor zowel gezinnen als starters en liefhebbers van cultuur en natuur.

Wonen in Dordrecht betekent wonen in een stad waar historie, water en moderne voorzieningen samenkomen, een plek die voelt als thuiskomen.



Aankoopbegeleiding»

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergroten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijg je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Noord-Brabant, Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

WoonSchuijt Makelaars
Molenstraat 12
4761 CK Zevenbergen

0168 336 698
info@woonschuijt.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars, is aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Richard>
van der Giessen>

Directeur WoonSchuijt Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 24 30 29 98
richard@woonschuijt.nl



Albert>
Roovers>

NVM Register Makelaar – Taxateur

0168 – 33 66 98
info@woonschuijt.nl



Daniël>
van de Woestijne>

NVM Makelaar

06 81 37 39 63
daniel@woonschuijt.nl



Sharda>
Klotwijk>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0168 – 33 66 98
info@woonschuijt.nl



Indy>
Velthuisen>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0168 33 66 98
info@woonschuijt.nl



Anne>
Verhoeven>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0168 33 66 98
info@woonschuijt.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

tel: 0168 – 33 66 98
info@woonschuijt.nl
www.woonschuijt.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





woonschuijt >
makelaars >

Contactgegevens >

0168 336 698
info@woonschuijt.nl
woonschuijt.nl

