



ieder
huis,
eigen
verhaal

VLIETWEG 49

3314 AW DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 325.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	70 m ²
Inhoud	273 m ³
Bouwjaar	1944
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Vlietweg 49 in Dordrecht, een huis dat direct voelt als thuiskomen: een fijne voortuin om je welkom te heten en een heerlijke achtertuin waar je kunt ontspannen, eten of genieten van de zon. De woning telt drie verdiepingen en heeft de perfecte balans tussen gezellig wonen en praktisch gebruik.

Je vindt hier twee slaapkamers en een zolderverdieping die ideaal is voor opslag of extra ruimte, geen gedoe meer met dozen, koffers of seizoenspullen.

Binnen is alles fris en vernieuwd. Nieuwe keuken, nieuwe badkamer (met vloerverwarming!), vernieuwde elektra, leidingen, meterkast, radiatoren, plafonds, deuren en volledige isolatie. Hier woon je comfortabel, zonder klusstress. In elke kamer vind je zelfs een netwerkaansluiting, ideaal voor werken of streamen.

De locatie maakt het woonplezier compleet. Je loopt zo naar Maasplaza, met o.a. Action, Albert Heijn en Basic-Fit, ideaal voor je dagelijkse boodschappen én voor de sportievelingen onder ons. Liever boodschappen bij de Dirk? Die zit ook vlakbij.

Hier is veel parkeergelegenheid! Altijd een plekje door de dubbele rij parkeerplekken, dat is wel fijn na een lange werkdag!

Je zit zó op de snelweg en de Zwijndrechtse Brug, waardoor je super centraal woont en toch in een rustige straat zit.

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toilet en deur naar de woonkamer.

Meterkast met 11 groepen, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, 3 fasen groep, glasvezel kabel, dag- en nachstroom, gasmeter.

Toilet, vrijhangend, fonteintje en geheel betegelde wanden.

Heerlijke doorzon woonkamer met aan de voorzijde het zitgedeelte en aan de achterzijde de open keuken en een grote kast om het raam heen geplaatst met brede vensterbank. Een ingebouwde trapkast zorgt voor de nodige bergruimte.

De keuken is geplaatst in wandopstelling en voorzien van een spoelbak, oven, inductie kookplaat, vlakscherm afzuigkap (recirculatie), koelkast, vriezer en vaatwasser. Vanuit de keuken is er een deur naar de achtertuin.

De achtertuin is goed ruim met weinig inkijk, dit is door de diepte en ligging ook de tuin die het langste zon heeft in de straat! Er is een houten berging aanwezig en een achterom.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met vaste 2-deurs schuifkast, laminaat vloer en stuc wanden.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde ook hier is een 2-deurs vaste schuifkast aanwezig en een laminaat vloer, stuc wanden.

Aparte wasruimte met geheel betegelde wanden.



De badkamer is bijzonder ruim en luxe met een vrijstaand bad, een inloop douche met thermostaatkraan en douchekolom, vrijhangend toilet, wastafel en meubel. Er is vloerverwarming aanwezig en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Grote open zolder met klein dakraam en laminaat vloer. Het dak is geïsoleerd, de CV ketel en de mechanische ventilatie zijn hier opgesteld. De ruimte is nu perfect als bergruimte maar zou bijvoorbeeld voorzien kunnen worden van een nokverhoging en een dakkapel om de ruimte optimaal als 1 of 2 slaapkamers te kunnen gebruiken.

Algemeen:

Rookmelders geplaatst 2022.

Badkamer geplaatst 2021.

Keuken geplaatst 2021.

Meterkast vervangen inclusief bedrading in 2020.

Al het leidingwerk is vervangen: electra, cv, water, riolering alleen niet de hoofd riolering onder de woning.

Plafond begane grond/ vloer eerste verdieping is geïsoleerd.

Radiatoren zijn vervangen.

Woning is geheel voorzien van aluminium kozijnen met dubbel glas.

Overal rolluiken elektrisch bedienbaar.

Overal zijn nieuwe deuren aangebracht.

De eerste verdieping is gestuct, er zijn nog geen dingen opgehangen dus dat scheelt gaatjes vullen!

Onder de laminaatvloer in de woonkamer is een tegelvloer aanwezig.

Er is een Vereniging van Eigenaren aanwezig bij de woning specifiek voor het buiten onderhoud van de woning, kosten bedragen € 77,77. De VvE is niet heel actief de afgelopen 2 jaar is er geen vergadering geweest. Er is wel een meerjaren onderhoudsplan.

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers zo snel mogelijk.

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.













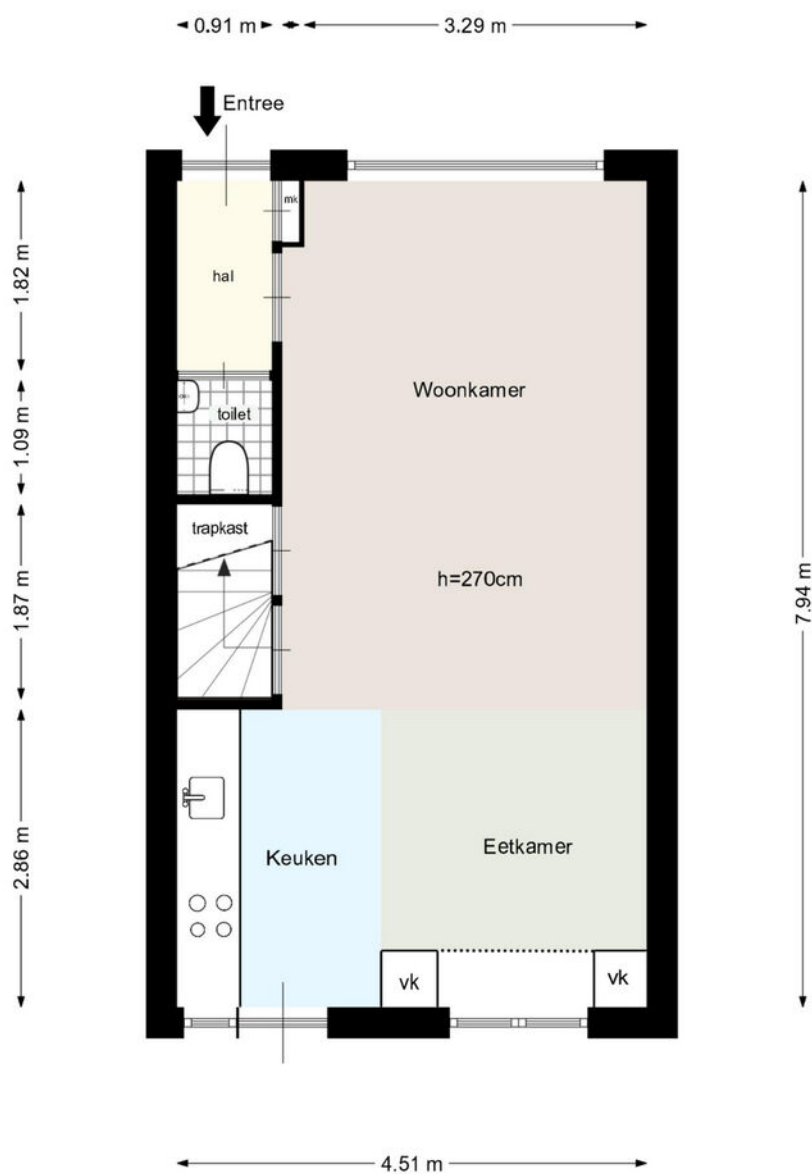




PLATTEGROND



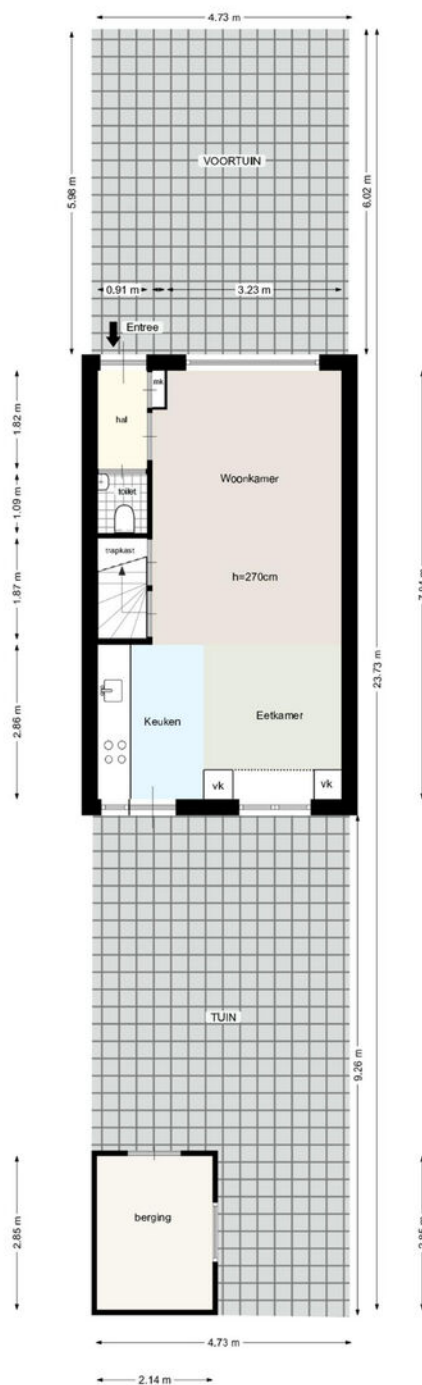
Vlietweg 49 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



Vlietweg 49 Dordrecht
-PERCEEL-



PLATTEGROND



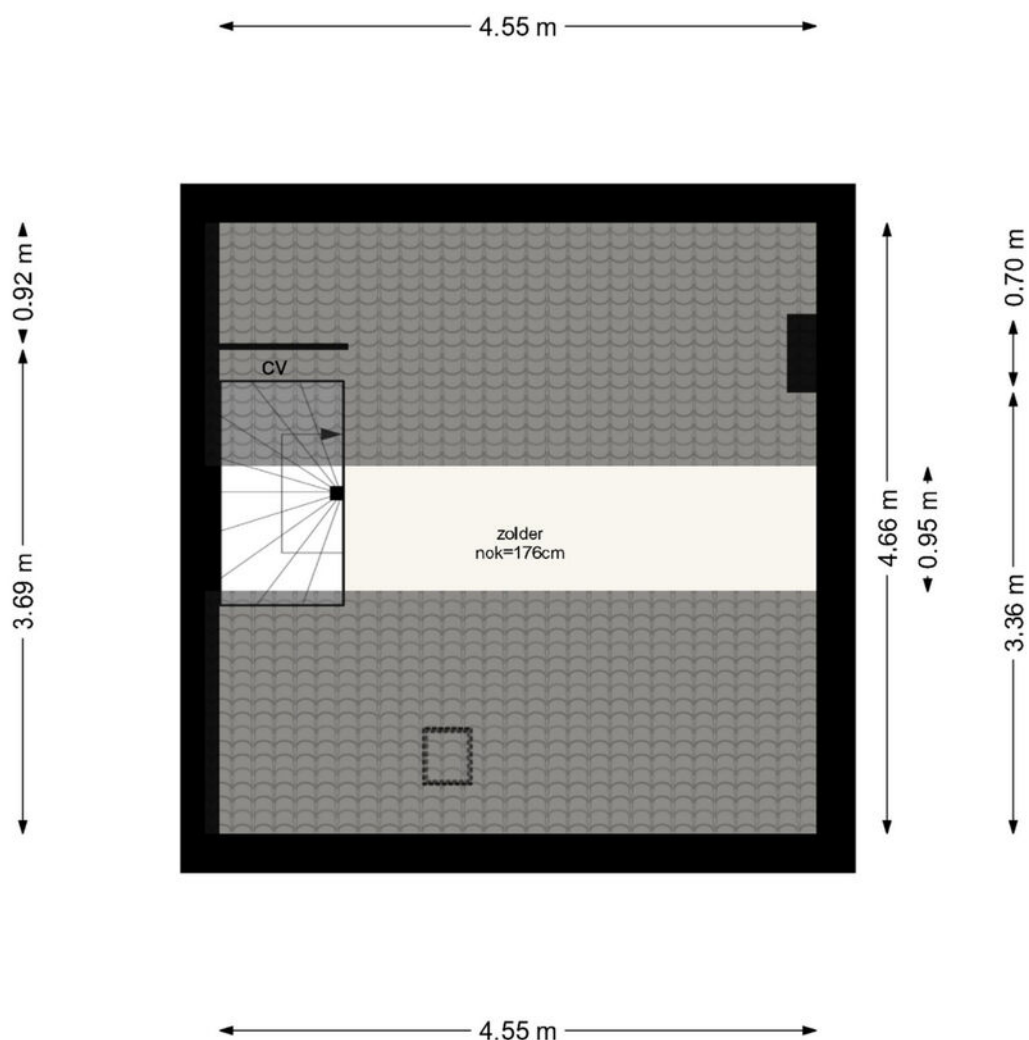
Vlietweg 49 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



PLATTEGROND

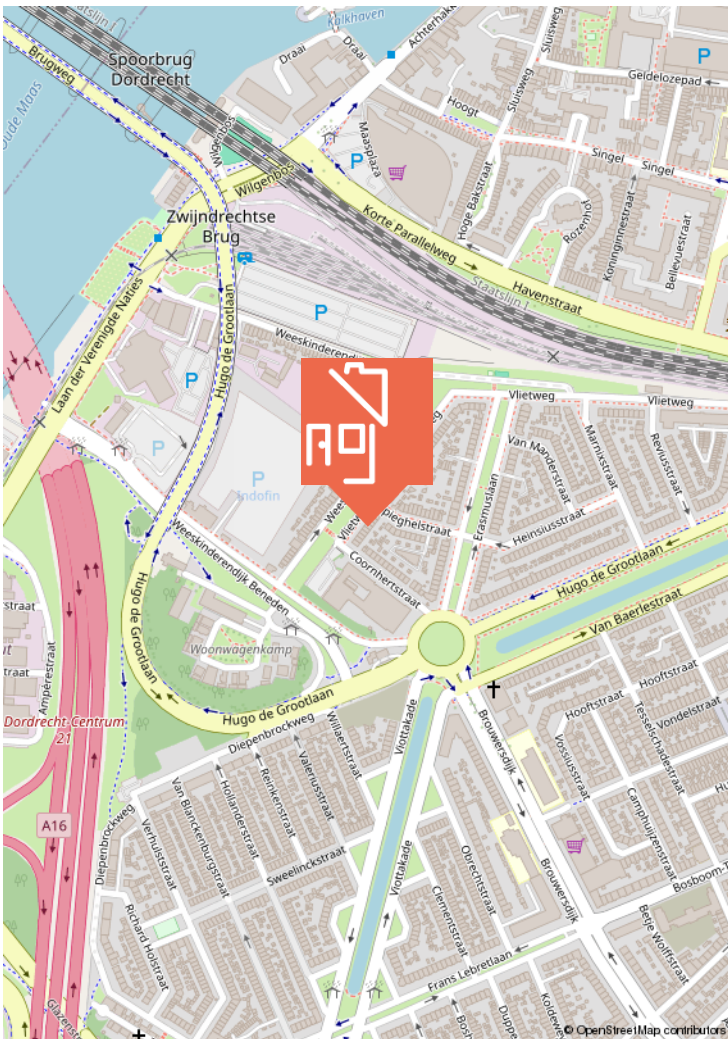
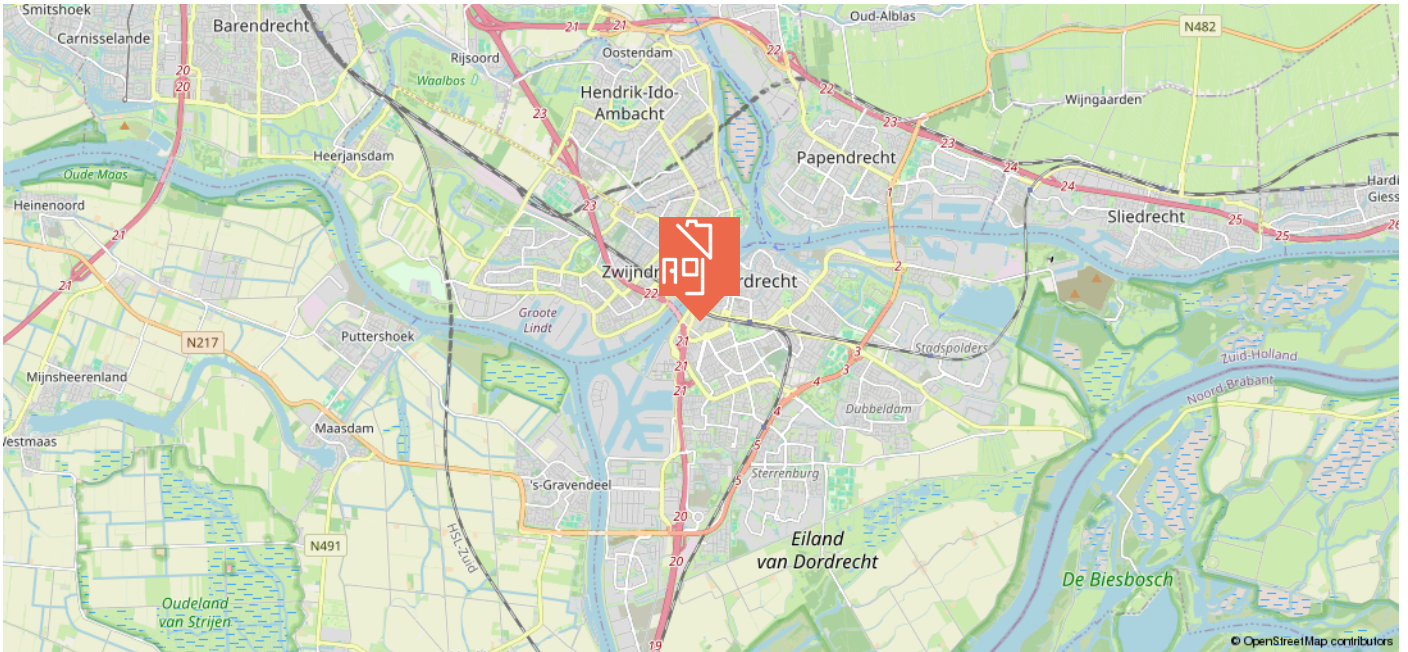


Vlietweg 49 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

LOCATIE





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.**