




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

KUIPERSHAVEN 112

3311 AM DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 515.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	145 m ²
Inhoud	524 m ³
Bouwjaar	ouder dan 1906
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Wonen op een A-locatie met schilderachtig uitzicht en zó in de stad? Yes please!

Bij Kuipershaven 112 zit je op een plek waar alles klopt: het uitzicht is next level, de indeling is bijzonder, het licht stroomt gul naar binnen en de locatie is een van de mooiste in Dordrecht!

De woonkamer is ruim, licht en open, met hoge ramen waar je direct blij van wordt. Eén van de twee slaapkamers ligt op een vide en staat in directe verbinding met de leefruimte; uniek én ruimtelijk. De tweede kamer kun je helemaal naar eigen hand zetten: slaap, werk, hobby, whatever works.

En dan de badkamer... Zeker geen standaard, maar een royale ruimte met ligbad én inloofdouche. Luxe met een hoofdletter L. De keuken is modern en voorzien van een gezellige bar waar je met gemak met z'n vieren kunt borrelen.

Wonen aan de Kuipershaven is echt een ervaring, met een uitzicht dat nooit verveelt en met het stadsleven op loopafstand. De levendigheid van de stad om de hoek, maar de rust voor de deur!

Bijzonder wonen aan de mooiste haven van Dordt? Dan wil je deze zeker niet missen!

Indeling:
Centrale hal met meterkasten en toegang tot het appartement.

Je betreedt het appartement in de ruim opgezette woonkamer met open keuken. De woonkamer is voorzien van een mooie eikenhouten parketvloer en strakke wandafwerking. Verder beschikt de ruimte over grote raampartijen met uitzicht op de prachtige Wolwevershaven.

De open keuken is eveneens ruim opgezet en beschikt over een groot eiland en wandopstelling. De keuken beschikt over een 5-pit gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser en een granieten werkblad.

Vanuit de woonkamer is de hal met trapopgang begaanbaar. Hier bevindt zich tevens het toilet en een grote bergruimte met opstelplaats CV-ketel (Nefit, 2006), mechanische ventilatie-unit en aansluiting wasmachine.

1e verdieping:

De ruimtelijke trapopgang leidt naar een brede overloop met handige bergkast.

Ruime slaapkamer aan voorzijde met vide naar de woonkamer, voorzien van eikenhouten parketvloer, airconditioning.

Slaapkamer gelegen aan zijkant met grote raampartij naar vide en eikenhouten parketvloer.

Moderne badkamer, voorzien van een groot ligbad met thermostaatkraan, dubbele wastafel, grote inloofdouche met thermostaatkraan, toilet en elektrische vloerverwarming.



Algemeen:

- Ruim opgezet appartement op A-locatie in het historisch centrum van Dordrecht.
- Het gehele pand is in 1995 gerenoveerd, in 2007 is het appartement gerealiseerd.
- Gemeentelijk monument, beschermd stadsgezicht.
- Niet-zelfbewoningsclausule, as is where is-clausule van toepassing.
- Ouderdomsclausule, asbestclausule van toepassing.
- Actieve VvE, bijdrage €292,- per maand.
- Er mag gebruik worden gemaakt van de gemeenschappelijke fietsenstalling.
- Oplevering op korte termijn 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.



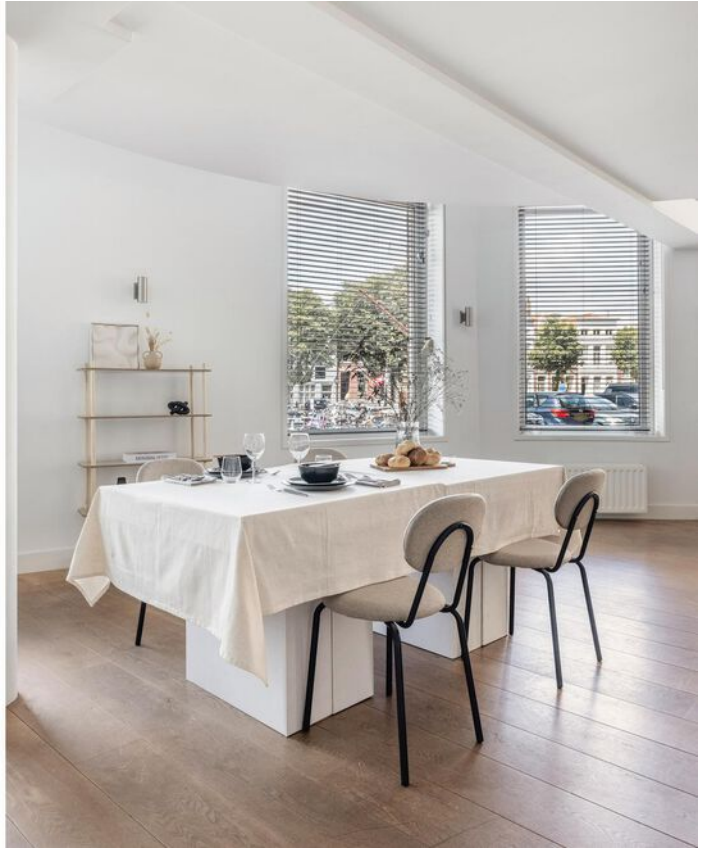




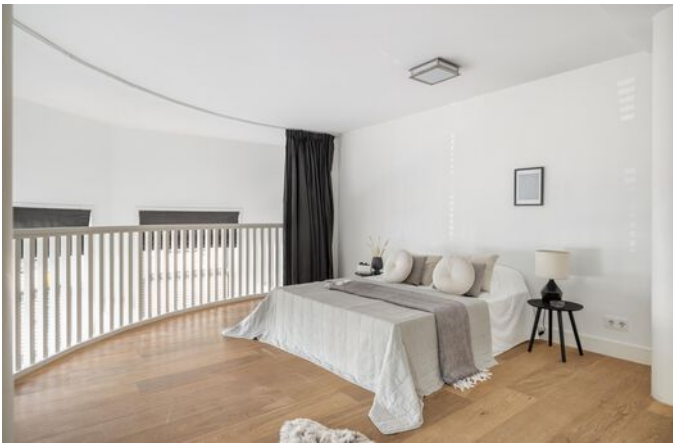
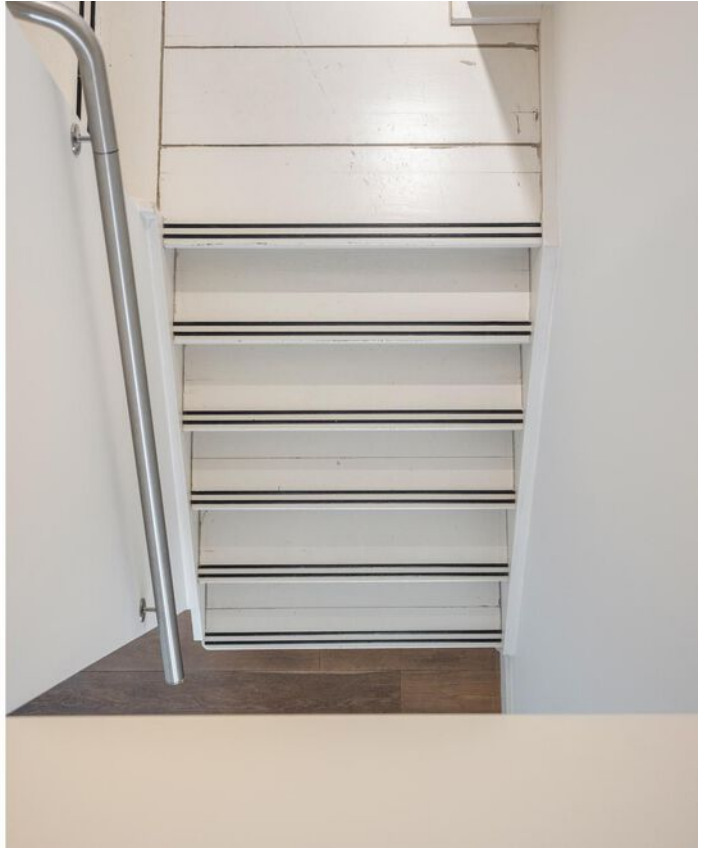


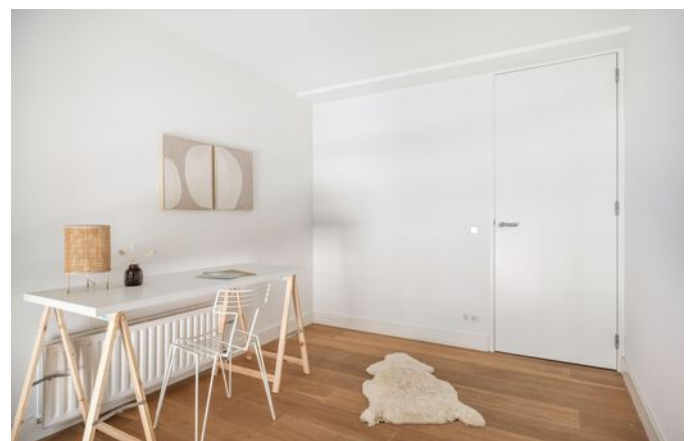








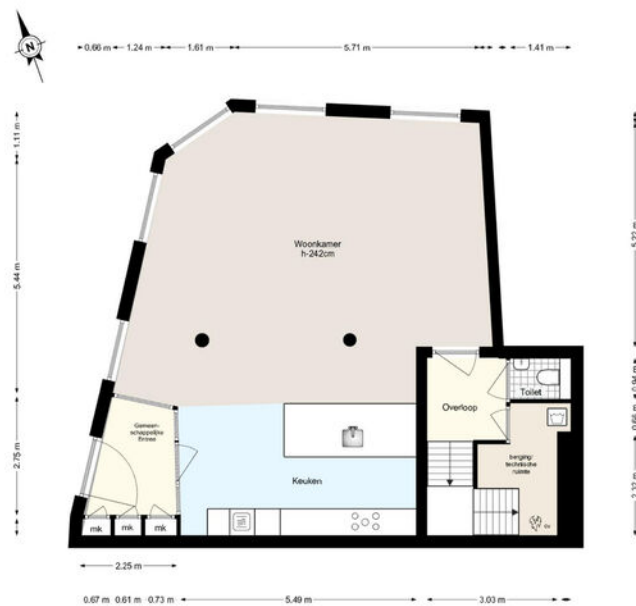






PLATTEGROND

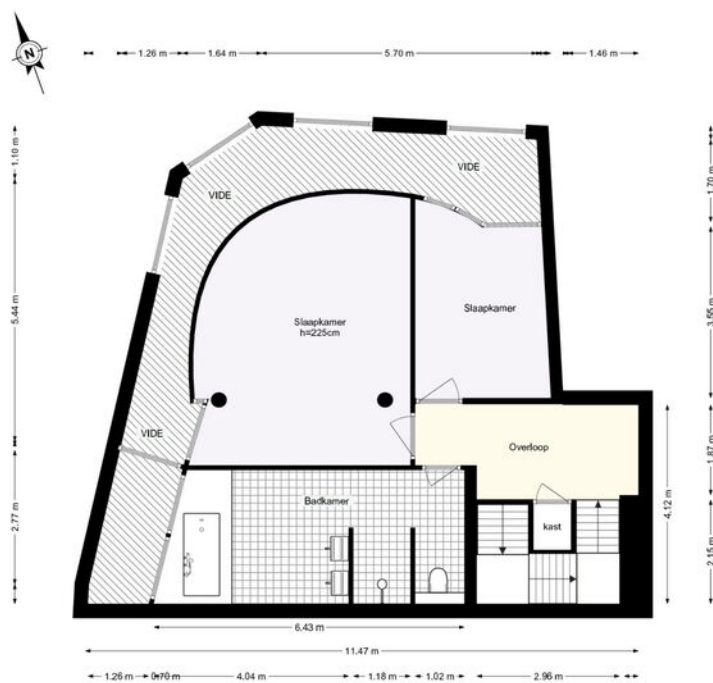
Kuipershaven 112 Dordrecht
-BEGANE GROND-



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

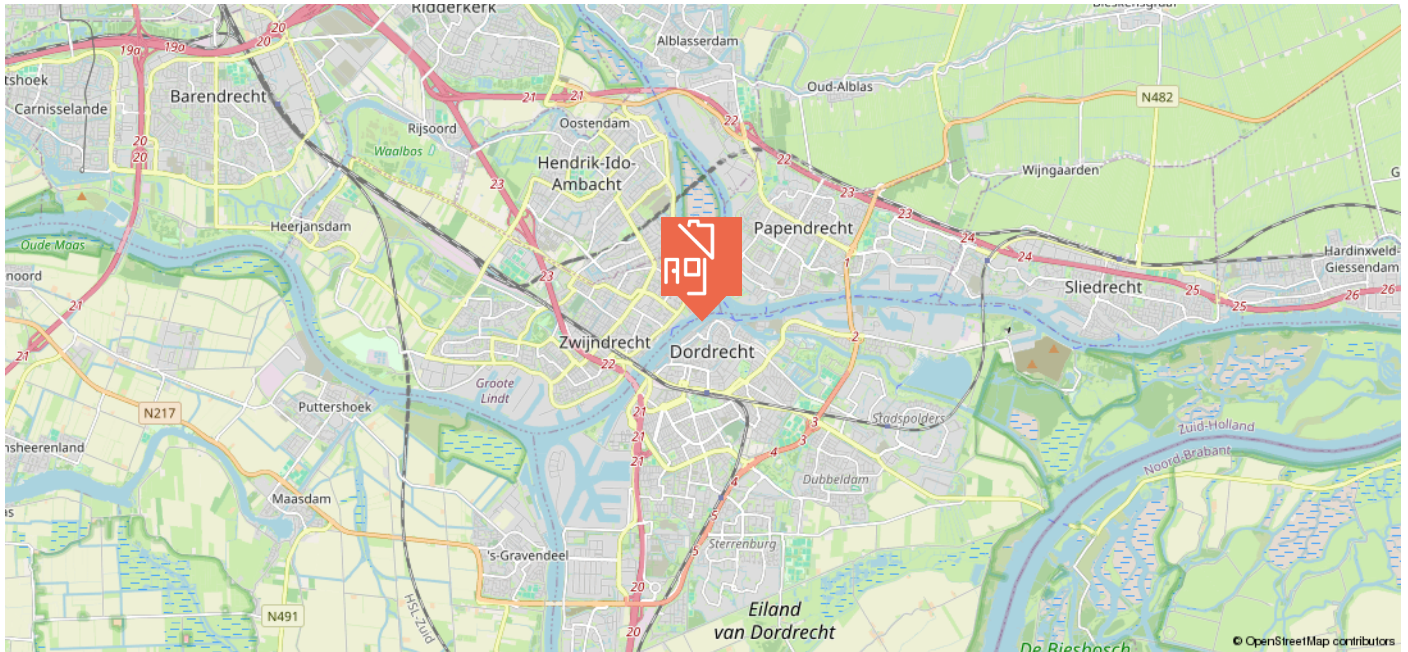
PLATTEGROND

Kuipershaven 112 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



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

LOCATIE



Centrum

Welkom in het hart van Zwijndrecht, waar een hechte gemeenschap je met open armen ontvangt! Dit historische deel van de stad zit vol charme, met straten vernoemd naar de Koninklijke familie en de oude kerk als het oudste stukje Zwijndrecht. Het gemeentehuis en het oude Raadhuis brengen je terug naar het rijke verleden van de stad. Shopliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij winkelcentra Walburg en Noord. En ben je toe aan een avondje uit? Op het Veerplein vind je volop horecagegelegenheden en de halte van de waterbus – ideaal voor een uitstapje naar de Drechtsteden of Rotterdam. Hier is alles dichtbij, van de bekende “Eendjesvijver” tot de jaarlijkse Koningsdagmarkt. Met het NS-station om de hoek sta je bovendien in een kwartier in Rotterdam. Kortom, het Centrum van Zwijndrecht biedt je een perfecte mix van geschiedenis, gezelligheid en gemak.



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 wil 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.**