




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

LELIESTRAAT 5

3314 ZN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 275.000,- K.K.

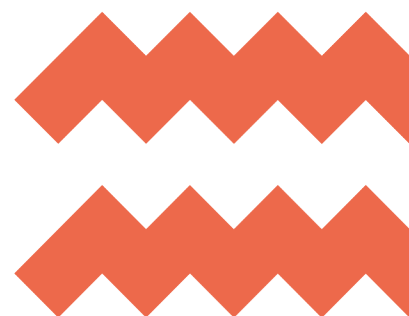
Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	66 m ²
Inhoud	267 m ³
Bouwjaar	1922
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Stijlvol wonen in de Bloemenbuurt!

Deze fijne gezinswoning aan de Leliestraat 5 écht een leuker! Vijf jaar geleden heeft de verkoopster bijna alles zelf aangepakt (soms met handen in het haar) maar het harde werken heeft geleid tot dit prachtige, moderne eindresultaat.

Alles klopt hier: van de strakke lijnen tot de sfeervolle details.

Binnen voel je je direct thuis in de gezellige woonkamer. De keuken is stoer, maar vriendelijk antraciet en vanuit hier loop je zo de groene tuin in, mét berging, perfect om te ontspannen met een boek en een bak thee. Boven is de super strakke badkamer en de 2 slaapkamers. Allemaal weer keurig netjes afgewerkt!

En dan de ligging... Fiets het bekende tunneltje onderdoor; Dordtenaren weten waar we het over hebben en binnen enkele minuten sta je midden in het historische centrum van Dordrecht. Alle voorzieningen binnen handbereik, maar toch lekker rustig wonen.

De verkopers maken nu ruimte voor een starter of doorstromer met een klein gezin dus dit is jouw kans om een instapklare woning te bemachtigen, vol sfeer en karakter!

Indeling:

Hal met meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer.

Meterkast (10 groepen + dubbele groep, slimme meters, glasvezel).

Toiletruimte, volledig betegeld, voorzien van wandcloset.

De woonkamer voelt door het hoge plafond zeer ruimtelijk en is strak afgewerkt met en nette laminaatvloer en stucwerk op wanden en plafond. Via een nis is de keuken in de aanbouw begaanbaar.

De keuken is in 2020 vernieuwd in grote wandopstelling met apart kastdeel. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast (in 2025 vernieuwd) en close-in boiler. Achterin de keuken bevindt zich een bergruimte (betegeld) met aansluiting wasmachine en praktische ruimte voor voorraad.

Aan achterzijde beschikt de woning over een goed onderhouden tuin, voorzien van een grote berging met overkapping en fijne zitruimte. De tuin is in 2023 voorzien van nieuwe tegels en schutting. De berging beschikt over elektra en een keukenblokje.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en de vliering. De vliering is middels vlizotrap te bereiken, hier bevindt zich de opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2010) en biedt praktische bergruimte.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een nette laminaatvloer, airconditioning (Daikin) en een dakraam.

Slaapkamer aan voorzijde, deze kamer beschikt over een kunststof kozijn met HR++ beglazing en nette laminaat vloer. De voorgevel is voorzien van een voorzetwand met isolatie.



Ook de badkamer is in 2020 stijlvol vernieuwd, deze is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, wasmeubel met kom, spiegel met verlichting, kolomkast, toilet, inbouwspots en mechanische ventilatie.

Algemeen:

- Eigen grond, 70 m².
- Energielabel D, volledig voorzien van dubbele beglazing, vloer-, dak- en deels gevelisolatie.
- In 2020 voorzien van minimaal 30 cm isolatiechips vloerisolatie.
- In 2020/2021 is de woning grootschalig verbouwd, waarbij de keuken, badkamer, toilet en meterkast zijn vernieuwd.
- In 2017 is de begane grondvloer vervangen, voorzien van nieuwe balken.
- Ouderdomsclausule, asbestclausule van toepassing.
- Oplevering 10 weken na oplevering van nieuwbouwwoning, uiterlijk medio juni 2026.

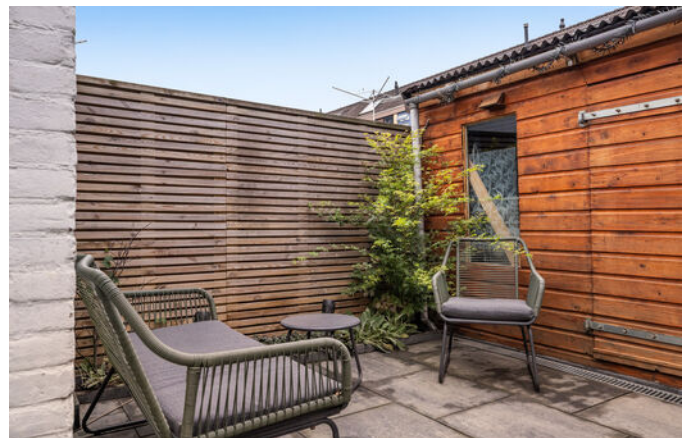
Disclaimer: De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



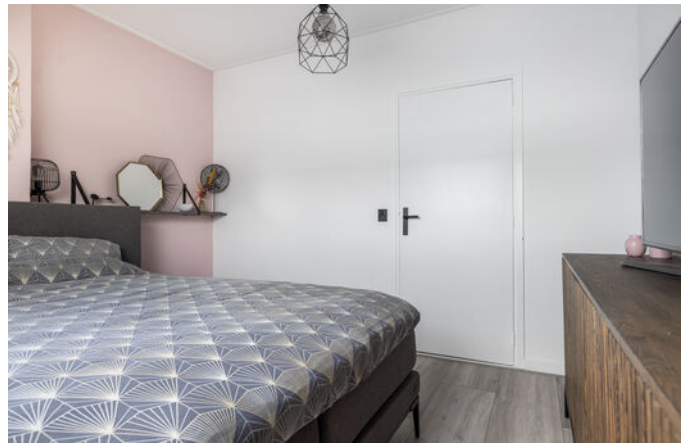








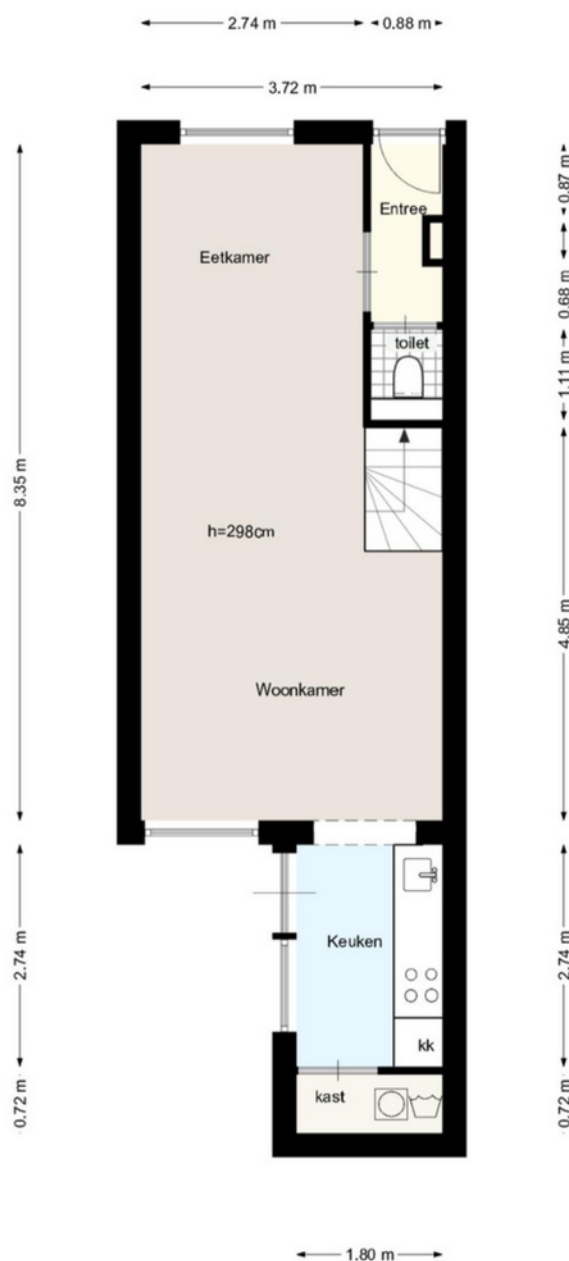






PLATTEGROND

Leliestraat 5 Dordrecht
-BEGANE GROND-



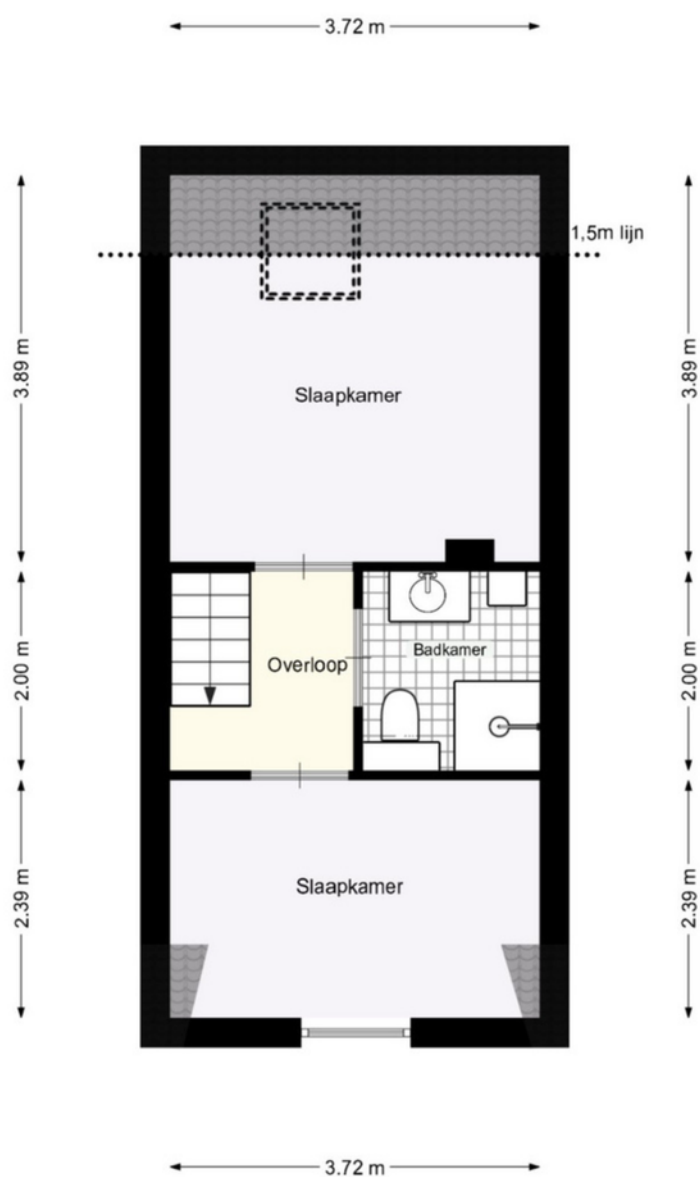
PLATTEGROND

Leliestraat 5 Dordrecht
-PERCEEL-



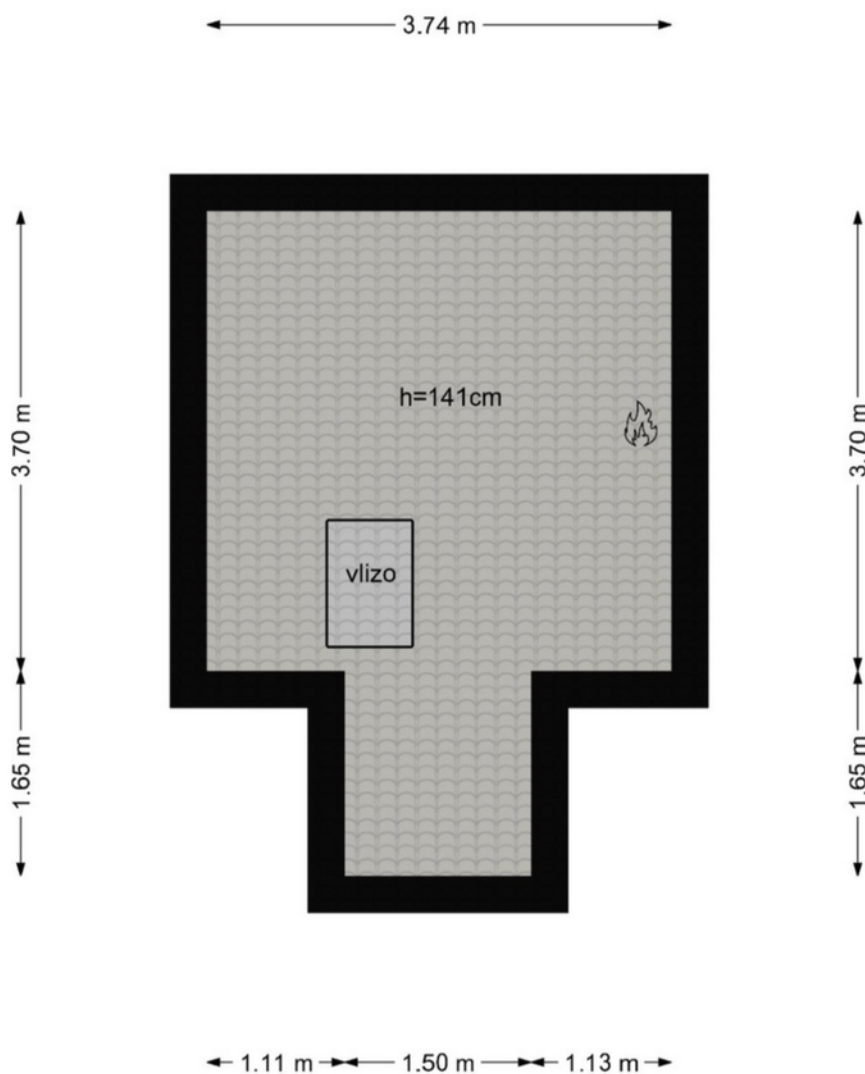
PLATTEGROND

Leliestraat 5 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



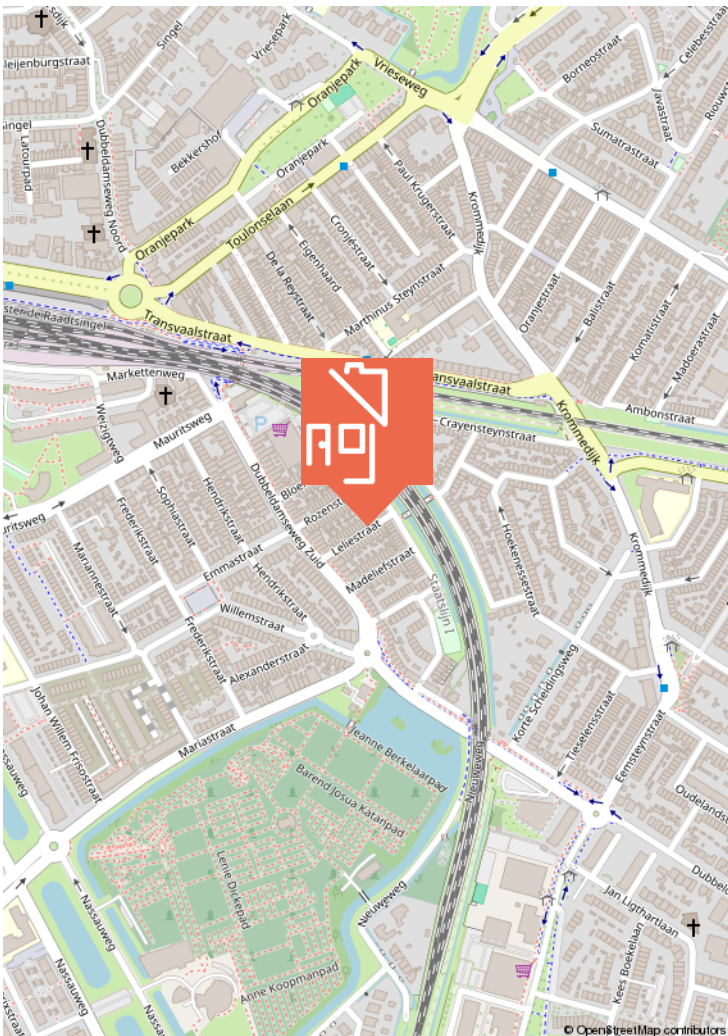
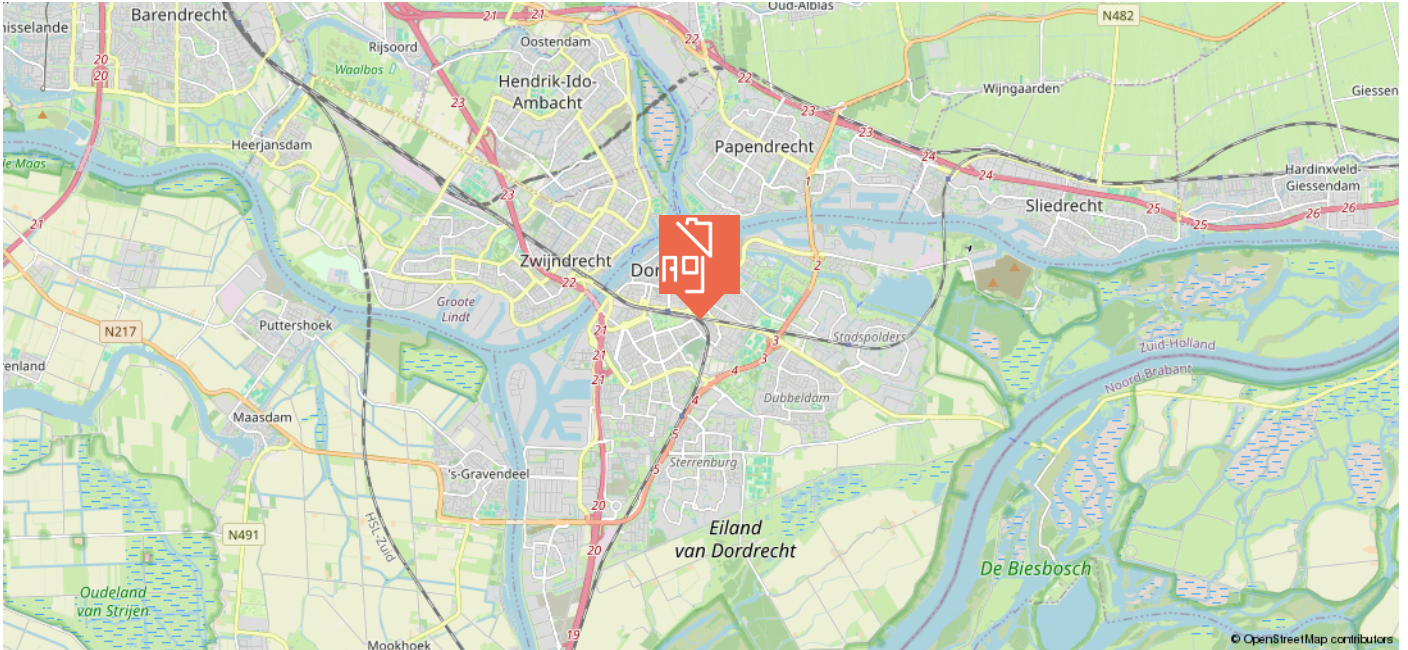
PLATTEGROND

Leliestraat 5 Dordrecht
-VLIERING h=<1,5m-



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 1906	kadaster 
---	---	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juni 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.**