



ieder
huis,
eigen
verhaal

VIOTTAKADE 37 3314 EN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 325.000,- K.K.



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



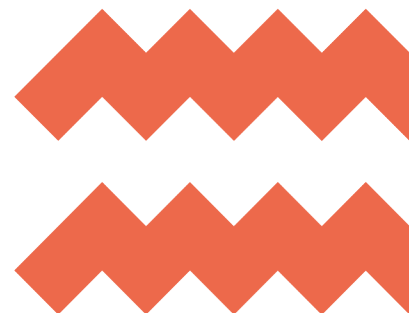
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	80 m ²
Inhoud	335 m ³
Bouwjaar	1938
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Wonen aan de Viottakade, dat wil je echt ervaren!

In de geliefde wijk Krispijn, zeer centraal gelegen en met een fraai uitzicht op de brede singel voor de deur, vinden we Viottakade 37. Een sfeervolle jaren '30 gezinswoning met 3 slaapkamers, ruime woonkamer met open keuken en een lekkere tuin op het westen gelegen. Een ideale gezinswoning voor startende of jonge gezinnen op een zeer fijne locatie! Dichtbij scholen, de supermarkt, het centrum van Dordrecht en het NS-station, maar je zit ook binnen no time op de snelweg.

De woonkamer ademt een en al sfeer, met de erker aan voorzijde die een groen uitzicht biedt over de singel aan de Viottakade, de plafondlijsten, het glas-in-lood, de houtkachel en een fijne houten vloer en open keuken. De strak gestucte wanden zorgen voor een mooie combinatie tussen modern en klassiek. Daarnaast beschikt de woning over een moderne keuken en badkamer en drie fijne slaapkamers. De achtertuin gelegen op het westen is een heerlijke plek om de eerste zonnestralen van het voorjaar op te vangen of 's zomers te loungen of te BBQ-en.

Kortom, een leukere plek om je gezin te starten is er niet! Plannen die bezichtiging en we laten het graag aan je zien!

Indeling:

Hal met toilet, meterkast en toegang tot de woonkamer. De hal is voorzien van een klassieke voordeur (enkel glas) met daarboven glas-in-lood en op de vloer een getrommelde marmeren tegelvloer welke doorloopt in de toiletruimte.

Toilet, volledig betegeld, voorzien van wandcloset en fontein.

Meterkast, 5 groepen + dubbele groep, aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel aansluiting. In de slaapkamers beschikt de woning over bedraad internet aansluitingen.

De woonkamer is werkelijk een heerlijke plek om te vertoeven. Een combinatie van modern en klassiek; jaren '30 erker met origineel glas-in-lood (met voorzetrampen), plafondlijsten, stucwerk wandafwerking en een mooie houten vloer. Een knisperend vuur in de houtkachel maar deze kamer helemaal af!

De open keuken aan achterzijde beschikt over een hoekopstelling (in 2021 geplaatst) met 4 pit gaskookplaat, afzuigkap, combioven, losse vaatwasser en 1,5 spoelbak.

Via de keuken bereik je een tussenhal met deur naar de achtertuin, hier bevindt zich tevens een praktische voorraadkast.

Door naar de groene achtertuin! Direct aansluitend bij de woning is een ruim terras met zonnescherm. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging (voorzien van elektra- en wateraansluiting) en achterom.

1e verdieping:

Via de spiltrap in de woonkamer bereiken we de overloop op de 1e verdieping met toegang tot alle kamers.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorzien van laminaatvloer, stucwerk wandafwerking en een elektrisch screen.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van laminaatvloer en stucwerk en deels behang wandafwerking.



De moderne badkamer is ruim opgezet, deze is volledig betegeld en beschikt over een douchecabine met thermostaatkraan, waskom op meubel, toilet, aansluiting wasmachine, designradiator, LED inbouwspots en mechanische ventilatie. De badkamer is voorzien van een waterbestendige laminaatvloer.

2e verdieping:

Spiltrap naar de zolderverdieping. Ruime slaapkamer met dakkapel aan achterzijde, bergruimte in vaste kast en achter knieschotten, opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2019) en omvormer voor de zonnepanelen.

Algemeen:

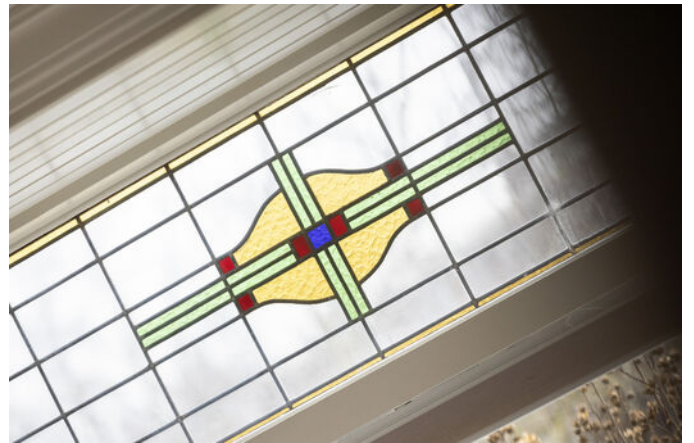
- Eigen grond, 89 m².
- Sfeervolle jaren '30 gezinswoning met ruime woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers en fijne achtertuin op het westen.
- Gelegen in de wijk Krispijn, op een rustige locatie, dichtbij de supermarkt, diverse winkels, het Dordtse centrum, NS-station en het Weizigt-park. Uitvalswegen zijn nabij.
- Energielabel C, houten kozijnen met vrijwel volledige dubbele beglazing, op de 1e en 2e verdieping vernieuwd in 2022.
- Spouwmuurisolatie in 2022 aangebracht.
- 9 zonnepanelen geplaatst in 2021.
- Betreft een ondiepe fundering (fundering op staal).
- Asbestclausule, ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, voorkeur medio mei 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.













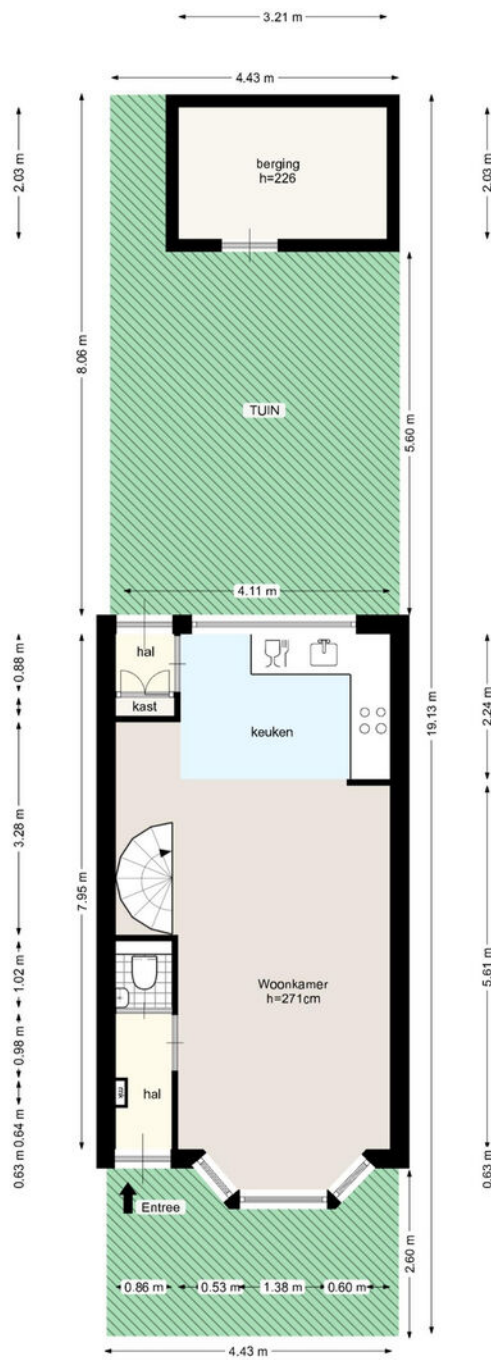




PLATTEGROND



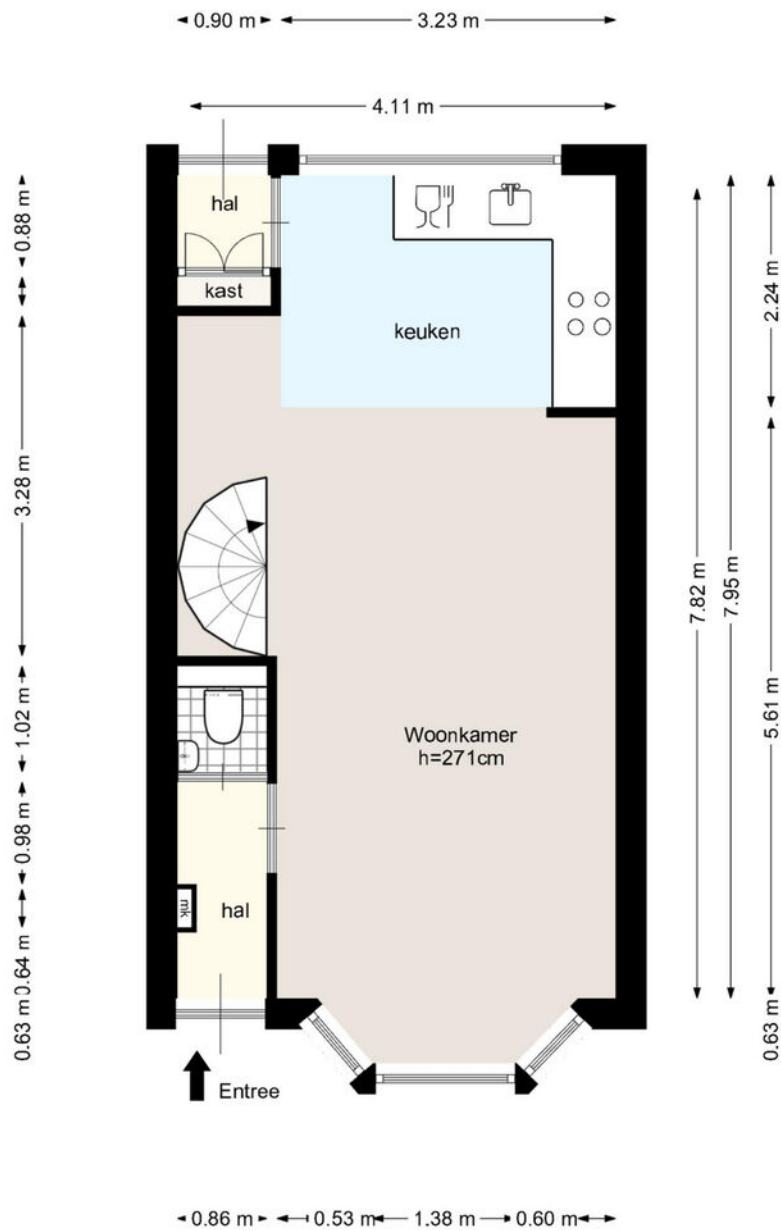
Viottakade 37 Dordrecht
-PERCEEL-



PLATTEGROND



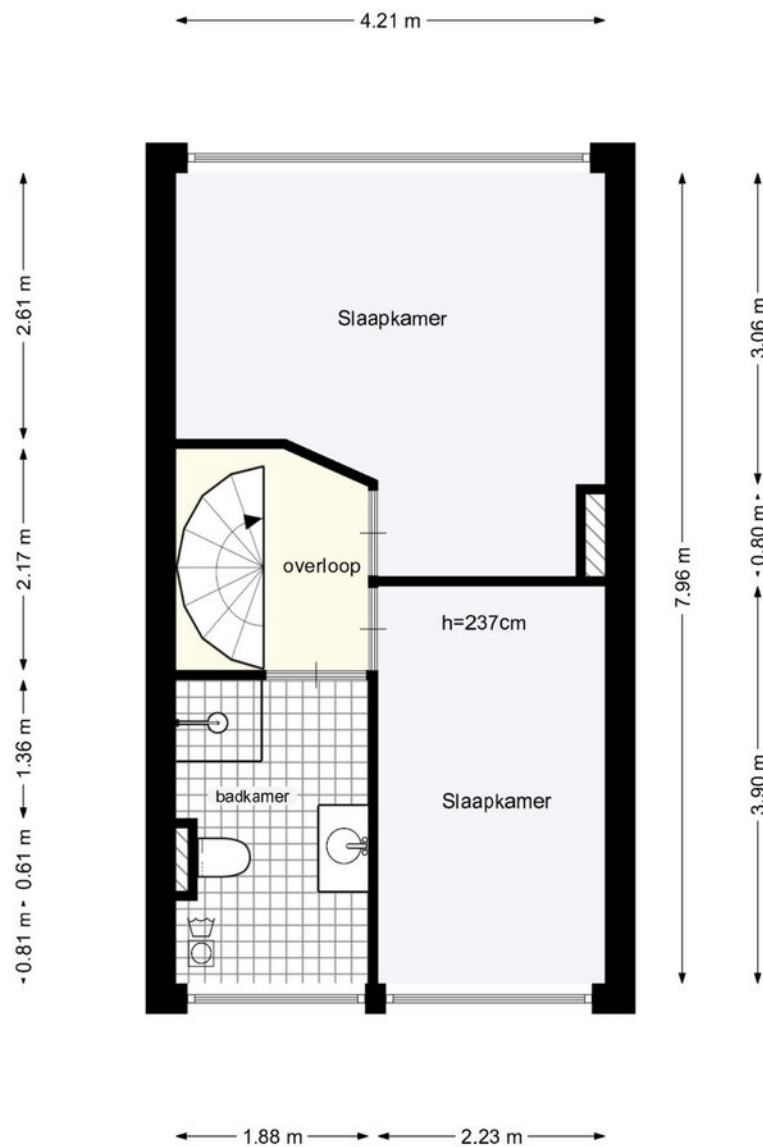
Viottakade 37 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



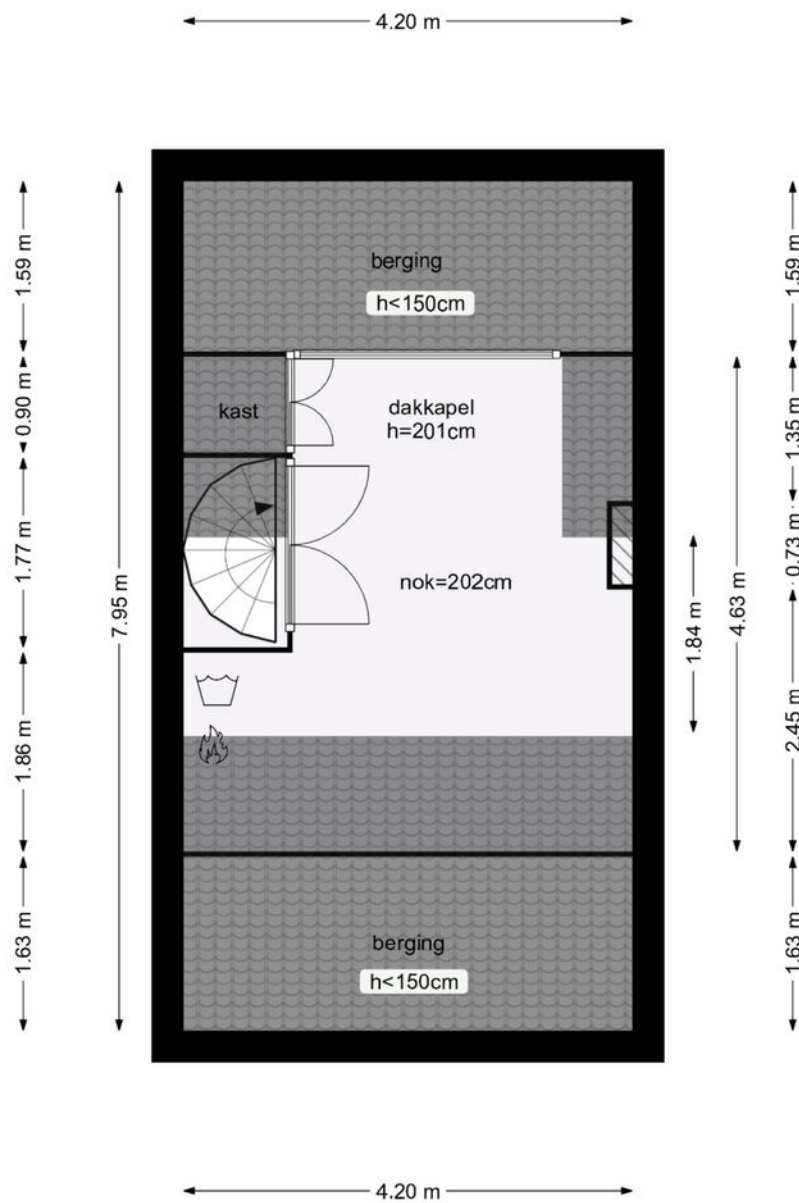
Viottakade 37 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



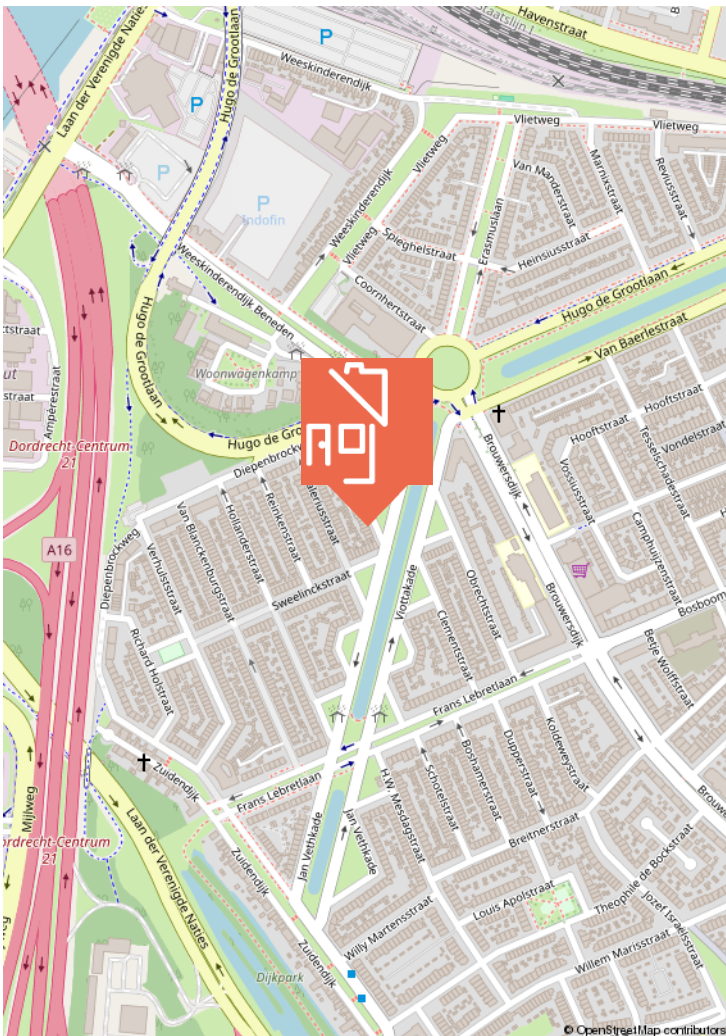
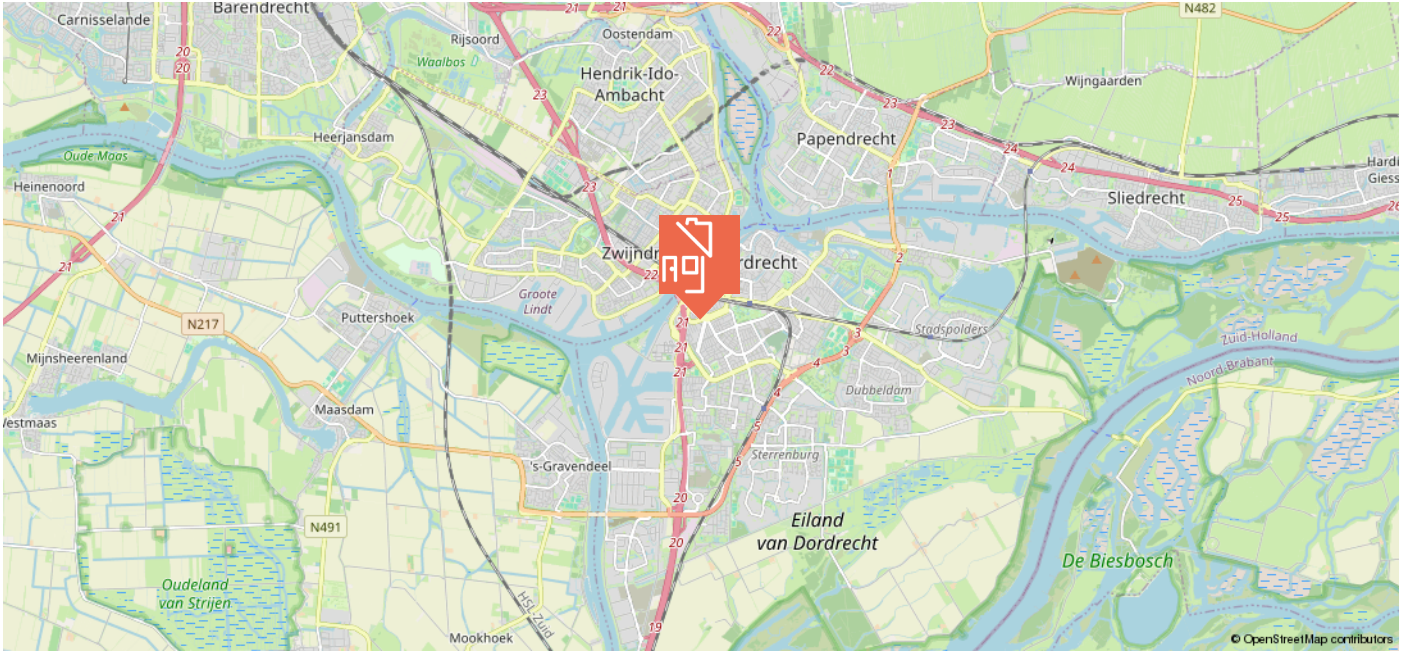
PLATTEGROND



Viottakade 37 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



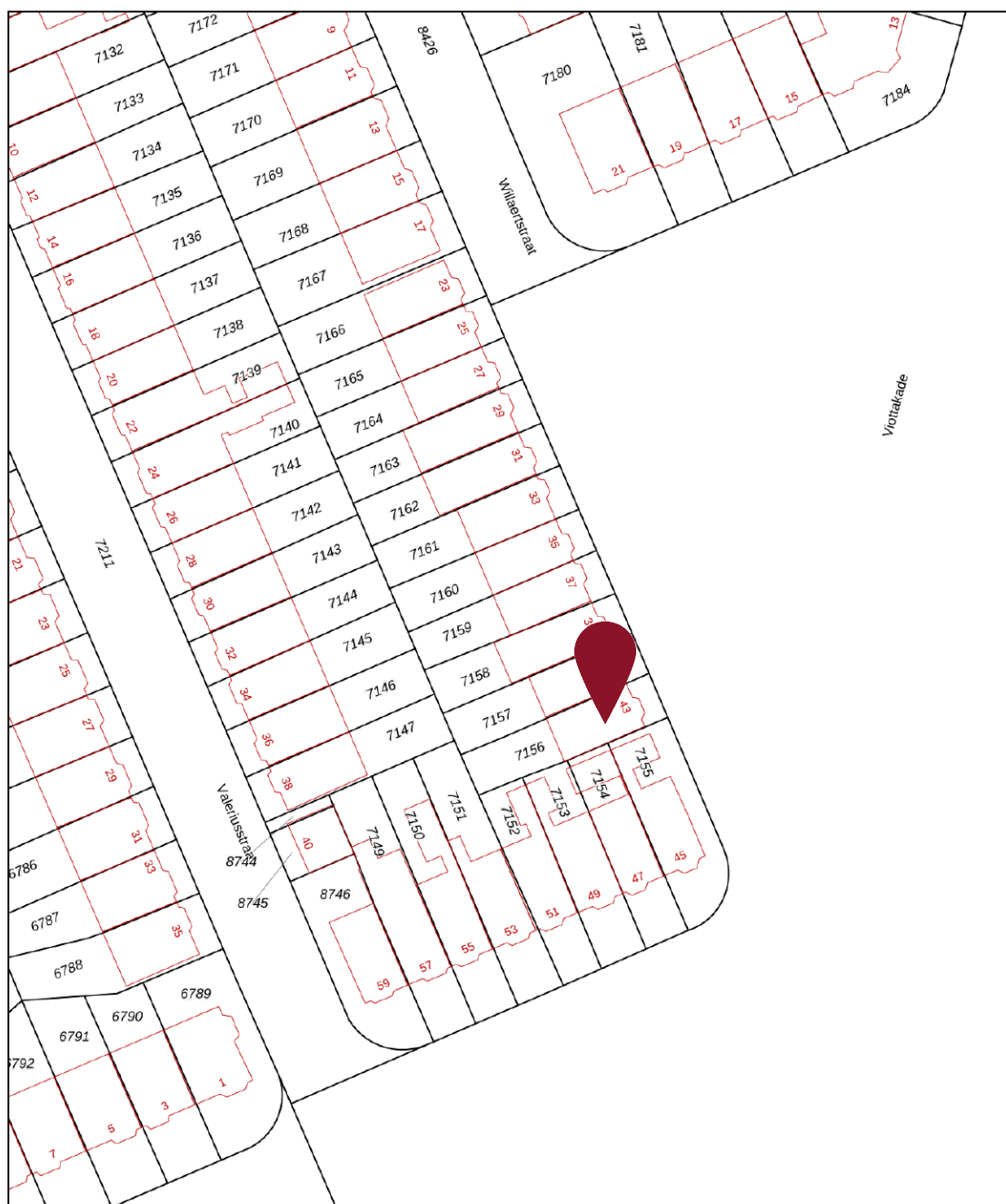
LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 7159</p>	
--	---	---	---

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 27 januari 2026
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 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 & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.