



ieder
huis,
eigen
verhaal

JAN VETHKADE 50

3314 EJ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 439.000,- K.K.



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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	125 m ²
Inhoud	426 m ³
Bouwjaar	1932
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

In deze straat wil iedereen wonen...

Aan de Jan Vethkade 50 in Dordrecht woon je op een plek waar je alles bij de hand hebt: rust, ruimte én de stad om de hoek. Dit deel van Krispijn is niet voor niets enorm populair. Je kijkt uit over de singel, het is hier heerlijk rustig en toch sta je binnen vijf minuten in het centrum. En laten we eerlijk zijn... Met terrassen die weer volstromen is het extra fijn om zo dichtbij te wonen!

Rijd je de straat in, dan valt meteen het royale grasveld vol bloeiende bomen voor de deur op. Een soort verlengde van je voortuin waar kinderen veilig kunnen spelen en waar een spontaan feestje of een gezellige picknick eerder regel is dan uitzondering. Volgens de bewoners is dit dan ook officieel de leukste en gezelligste straat van Krispijn! En als je hier rondkijkt, geloven we dat meteen.

Ook voor gezinnen is dit een heerlijke plek. Voor een middagje uit ben je zo bij de Weizigtboerderij, waar kinderen eindelijk kunnen spelen en ontdekken. En reis je regelmatig met de trein? Dan zit je hier ook goed: de Krispijnzijde van het station heeft een ware metamorfose gekregen, waardoor je snel in de trein stapt én je fiets netjes kunt stallen. Met de auto zit je bovendien zó op de snelweg!

En dan de woning zelf... Die doet zeker niet onder voor de locatie. Een royaal huis dat met liefde voor een groot deel verbouwd is. Met vier slaapkamers, authentieke details zoals glas-in-lood en een charmante erker, een grote, nieuwe badkamer met bad én aparte douche en een gezellige, kleurrijke keuken krijg je vanzelf zin om uitgebreid te koken. De zonnige achtertuin maakt het plaatje compleet.

Kortom: een heerlijk huis op een plek waar het leven nét een beetje leuker voelt. Kom jij de sfeer van de Jan Vethkade zelf ervaren?

Indeling:

Entree in hal met toilet, meterkast in trapkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De hal is voorzien van glas-in-lood ruit (enkel glas) en granito tegels.

Toiletruimte (volledig betegeld), wandcloset met fonteintje en mechanische ventilatie. Trapkast met meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars, slimme meters).

Ruime woonkamer met sfeervolle erker aan voorzijde, open keuken en aangebouwde serre aan achterzijde. De woonkamer is voorzien van een prachtige massief eikenhouten vloer (in 2021 geschuurd en geolied) en stucwerk wandafwerking.

Aan voorzijde is de woonkamer voorzien van een convectorput. De erker beschikt over glas-in-lood ruiten (enkel glas). De serre is voorzien van een schuifpui en deur naar de achtertuin en een zonnenscherm op de serre.

De open keuken zorgt voor een zeer ruimtelijk gevoel aan de achterzijde van de woonkamer. De keuken is geplaatst in wandopstelling, voorzien van een Boretti gasfornuis (5 pits) met oven, afzuigkap, vaatwasser, magnetron en afgewerkt met een natuurstenen werkblad. De keuken is afgewerkt met granito tegels en stucwerk wandafwerking.



De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, in combinatie met de serre aan achterzijde zorgt dit voor een heerlijke lichtinval in de woonkamer. Aangrenzend aan de woonkamer beschikt de tuin over een ruim terras, achterin de tuin staat een houten berging met aangebouwde overkapping en achterom.

1e verdieping:

De trap naar de 1e verdieping is bekleed met eikenhouten treden. De overloop biedt toegang tot alle vertrekken en de trapopgang naar de 2e verdieping. De gehele 1e verdieping is voorzien van een eikenhouten parketvloer met isolerende onderlaag en stucwerk wandafwerking.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, deze kamer is voorzien een nieuw kozijn met HR++ beglazing.

Slaapkamer aan voorzijde met dubbele deuren naar het balkon.

De badkamer is in 2021 vernieuwd en afgewerkt met prachtige Spaanse vloertegels. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, ligbad, inlopdouche, toilet, inbouwspots en mechanische ventilatie.

2e verdieping:

Overloop met aansluiting wasmachine, opstelplaats CV-ketel (Remeha, 2025), omvormer zonnepanelen en een vaste bergkast. De overloop is voorzien van een PVC tegelvloer.

Slaapkamer aan achterzijde met dakkapel (in 2025 gerenoveerd), voorzien van een nieuw kozijn met HR++ beglazing, wastafel, eiken parketvloer en onder de wastafel vloertegels.

Slaapkamer aan voorzijde, kleine dakkapel, toegang tot bergruimte in de nok van het huis. Ook deze kamer is voorzien van een eiken parketvloer.

Algemeen:

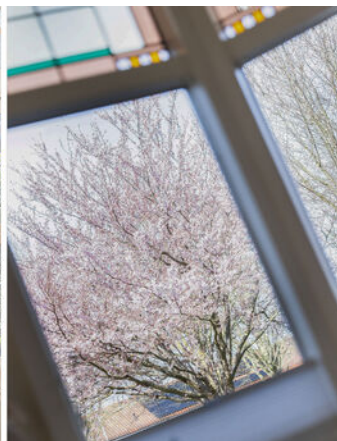
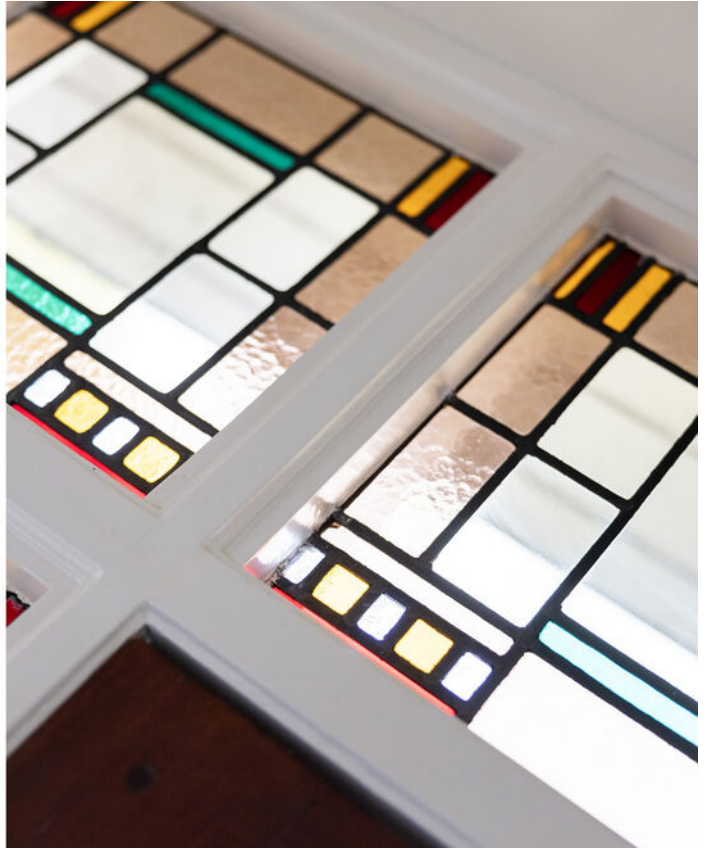
- Eigen grond, 144 m².
- Energielabel C, voorzien van kruipruimteisolatie (schelpen), deels dakisolatie.
- Verwarming via CV-ketel (Remeha, 2025).
- In 2021 voorzien van 8 zonnepanelen.
- Houten kozijnen, op 1 ruit na volledige dubbele beglazing, deels HR++.
- Betreft een ondiepe fundering (fundering op staal), inspectierapport beschikbaar.
- Bij de koop wordt mee verkocht het 1/18e aandeel in de achtergelegen brandgang.
- Asbestclausule, ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, voorkeur eind juli/ begin augustus.

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.



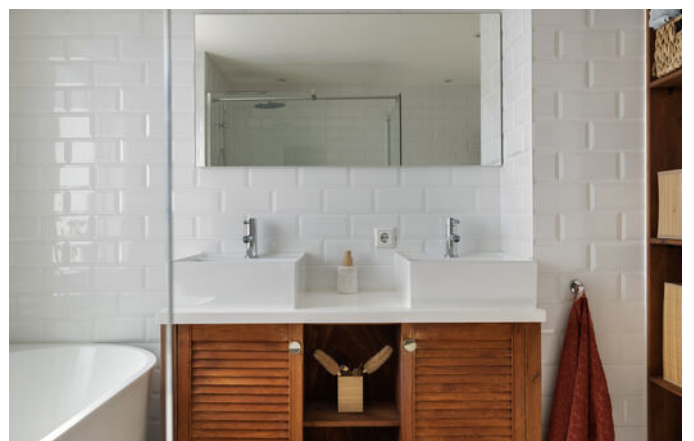
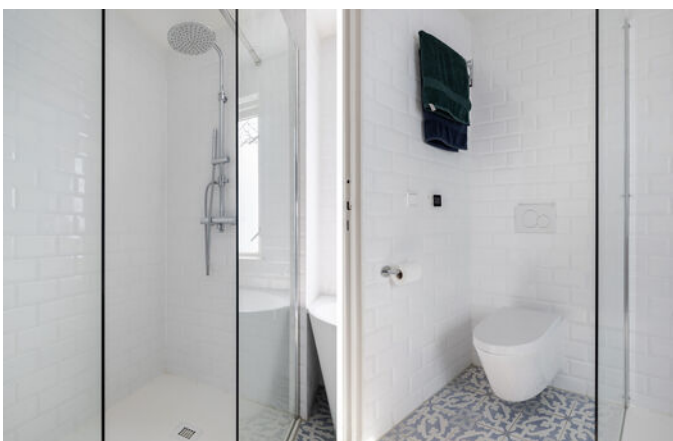


















PLATTEGROND



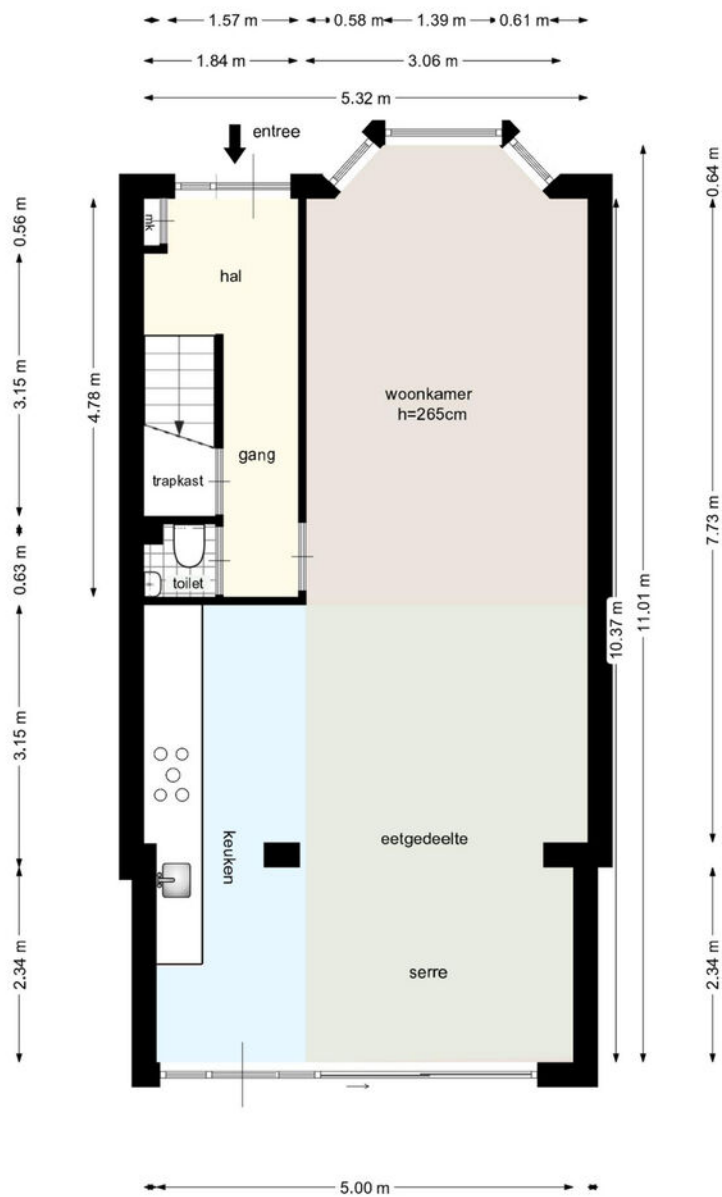
Jan Vethkade 50 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



Jan Vethkade 50 Dordrecht
-BEGANE GROND-



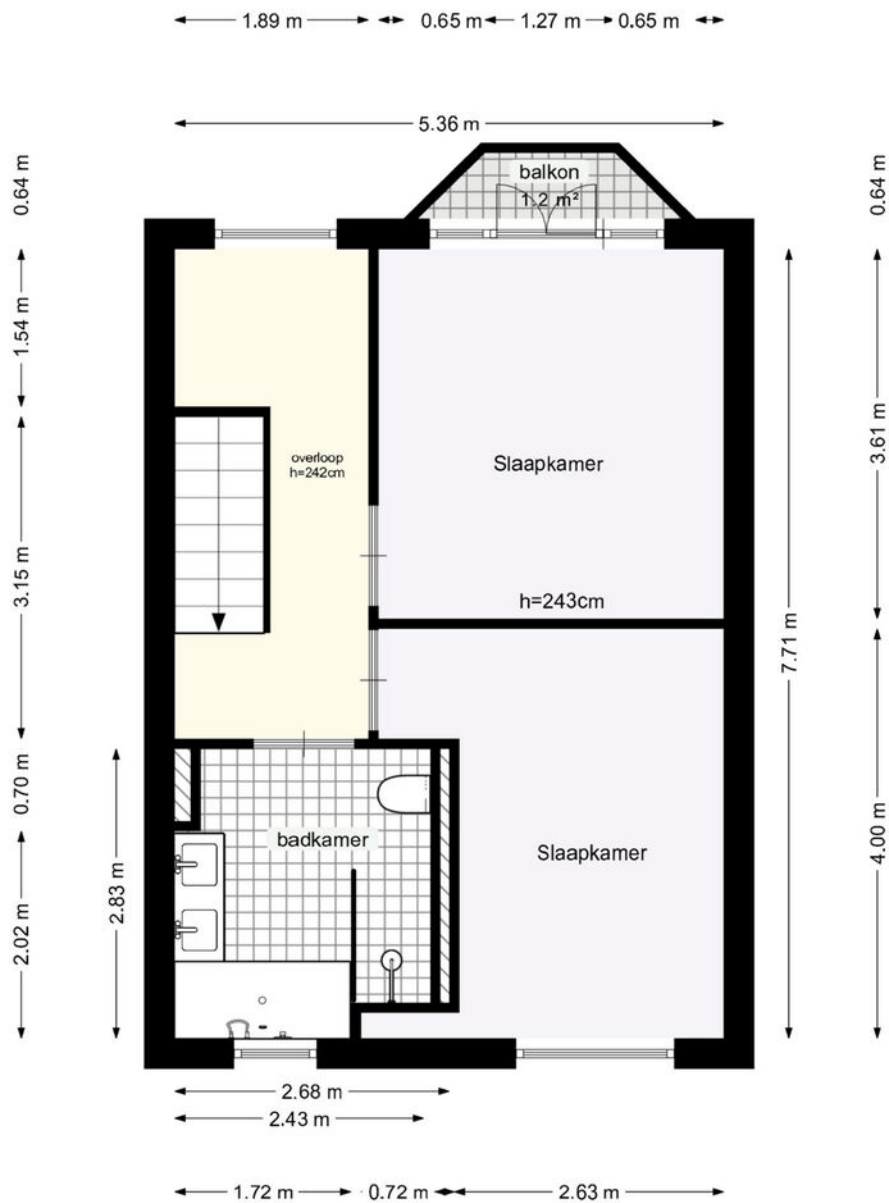
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL



PLATTEGROND



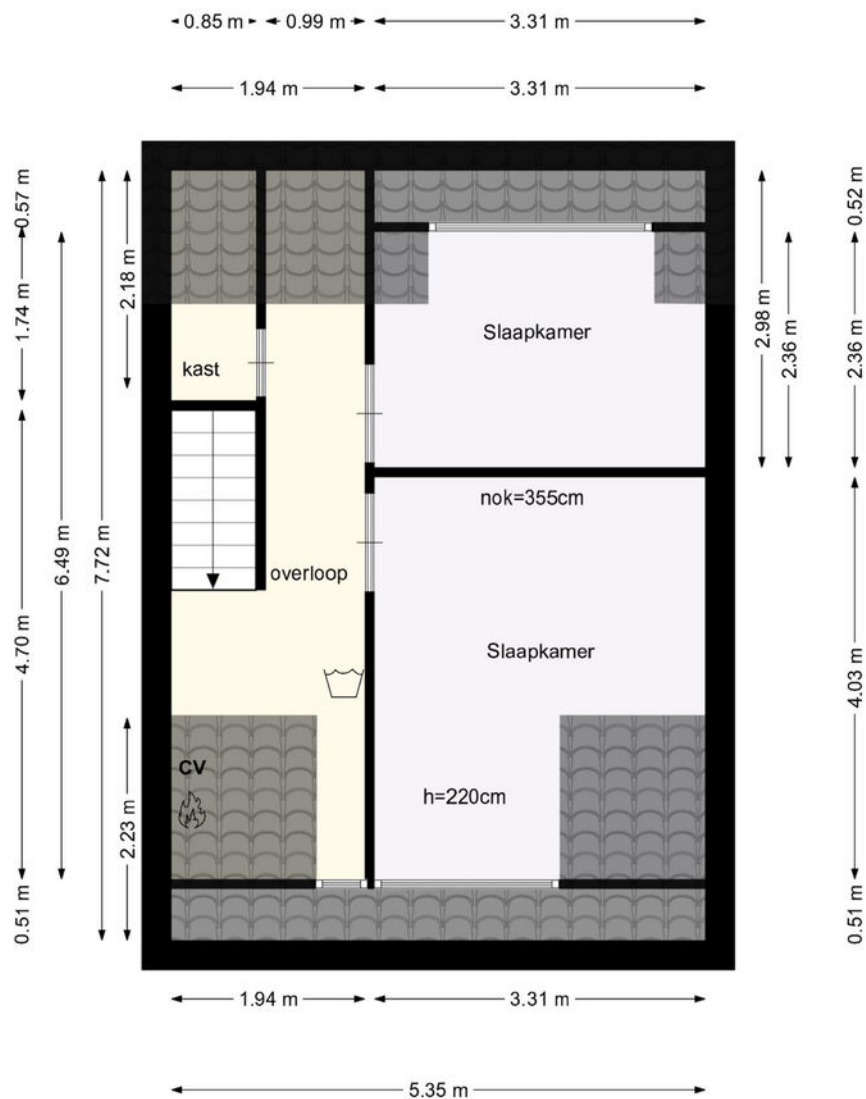
Jan Vethkade 50 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



PLATTEGROND



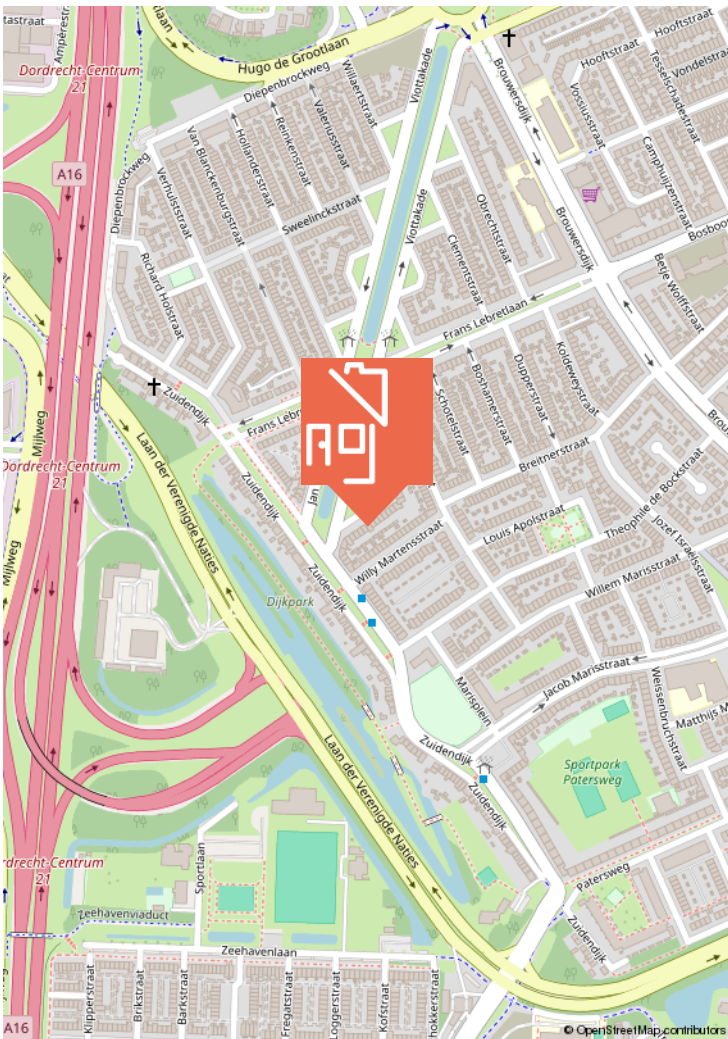
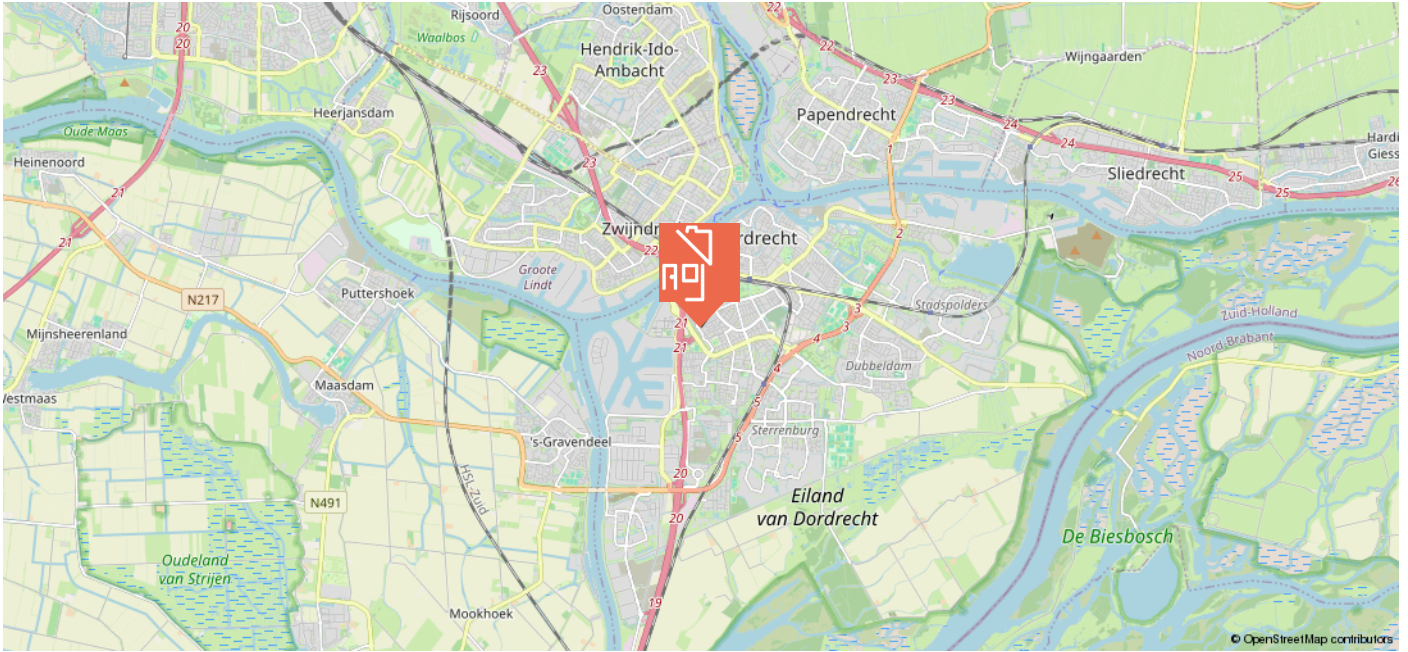
Jan Vethkade 50 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



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 herstellkosten 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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.