



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# VISSERSTUIN 100

## 3319 LM DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 795.000,- K.K.



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



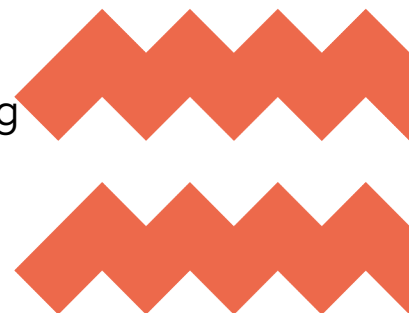
**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Woonoppervlakte</b>	167 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	630 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2004
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Buitenruimte</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label</b>	A



## OMSCHRIJVING

Uniek wonen aan de Visserstuin!

Aan de rustige en geliefde Visserstuin mogen we jullie deze ruime gezinswoning aanbieden! Al ruim 20 jaar is hier met plezier en zorg gewoond en dat zie je in alles terug: van de stijlvolle inrichting tot de fraai aangelegde tuin. We kregen een warm & hartelijk welkom en die sfeer is helemaal te herleiden in deze royale hoekwoning!

Met vier volwaardige slaapkamers, een moderne keuken en een werkelijk prachtige badkamer is dit een woning die zowel praktisch als comfortabel is ingericht. Extra pluspunten zijn de bijkeuken, de aansluitende 'mannen-hobbykamer' en de verrassend ruime bergruimte in het hele huis.

Grote, fleurige tuin is een eyecatcher voor liefhebbers van groen. Het onderhoud vraagt aandacht, maar in ruil daarvoor geniet je van een unieke buitenruimte die zelden wordt aangeboden. Ook aan gemak is gedacht: parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein en een slimme extra doorgang in de schutting voor (brom)fietsen.

De ligging is bijzonder rustig; woningen in deze buurt komen vrijwel nooit op de markt, uniek dus! Vanuit de keuken kijk je bovendien prettig weg vanwege de hoekligging, zonder direct in contact te staan met de overburen.

Een huis met ruimte, comfort en zorgvuldige afwerking, klaar voor een volgende bewoner die hier opnieuw jarenlang met plezier wil wonen.

Plan een bezichtiging en ontdek zelf vele pluspunten van de Visserstuin 100!

Indeling:

Entree in de ruime hal met ruimte voor de garderover, meterkast, toilet, trapopgang, deur naar de garage/ berging en deur naar de woonkamer.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en geheel betegelde wanden.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en geheel betegelde wanden.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en geheel betegelde wanden.

De meterkast bevindt zich achter de garderobe, er is een alarm en noodknop aanwezig.

Royale woonkamer met aan de voorzijde een open keuken en aan de achterzijde het zitgedeelte.

De woonkamer is voorzien van een gezellige gashaard en openslaande deuren naar de tuin. De kamer is deels voorzien van een zwart leistenen vloer en deels (in het zitgedeelte) voorzien van een notenhouten visgraat vloer. De hele kamer is voorzien van vloerverwarming.

De keuken is echt enorm en een perfecte ruimte voor de echte thuiskok. Een schiereiland is gecombineerd met een wandblok en hoge kastenwand. In de keuken is een 5 pits gaskookplaat aanwezig (2022), een dubbele spoelbak, vaatwasser (2014), koelkast met vriesvak (2004), Quooker (2024) en afzuigkap (2022). De keuken is afgewerkt met een composiet blad.

Sfeervolle achtertuin met een zij-uitgang en een chalet berging. Aan de achterzijde grenst de woning aan het water. Er zijn meerdere zithoeken gecreëerd om op elk gewenst moment van zon of schaduw te genieten. In de tuin is een mooie combinatie gemaakt tussen groen, hout en steenwerk.



### Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met laminaat vloer en stuc wanden, de kamer is op dit moment in gebruik als inloopkast, de kasten zijn desgewenst ter overname.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, ook hier een laminaat vloer, de wanden zijn smaakvol gecombineerd in stuc en behang.

Super strakke inpannige badkamer met mat glazen schuifdeur. De badkamer is in 2019 nieuw geplaatst met grote inloopdouche en thermostaatkraan, dubbele wastafel en meubel en geheel betegelde wanden, de vloer en vloerverwarming zijn in 2021 nog vernieuwd.

### Tweede verdieping:

Ook hier weer een ruime overloop.

Slaapkamer 3 aan de voorzijde van de woning, voorzien van kastenwand en berken vloer.

Slaapkamer 4 aan de achterzijde van de woning, ook hier weer een kastenwand (ter overname) met dezelfde berken vloer.

Tussenruimte met opstelling van de CV ketel (merk Remeha, bouwjaar 2019), warmte terugwin unit (vanuit de bouw).

### Algemeen:

- Schilderwerk buitenzijde begane grond 2024 en boven 2025.

- Zwarte schutting vervangen in 2025, de houten schuttingen zijn in circa 2024 nieuw geplaatst.

- Badkamer vervangen in 2019, vloer van de badkamer vervangen in 2021.

- CV ketel uit 2019, ventilatie uit 2004.

- Aan de voorzijde van de garage is de bijkeuken gesitueerd met pantry, was aansluiting en de loopdeur naar buiten en achterin, gescheiden door een tussenwand met deur, een berging/hobbyruimte.

De ruimte is indien gewenst weer tot één geheel te maken.

- Oplevering: 8 weken na oplevering nieuwbouw appartement verkopers doch uiterlijk 1 november 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.

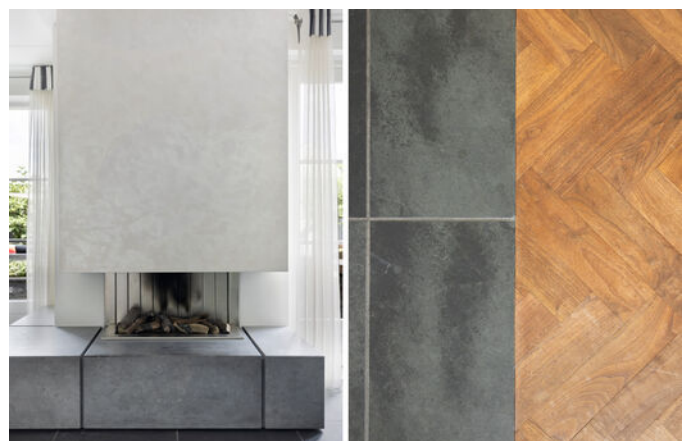
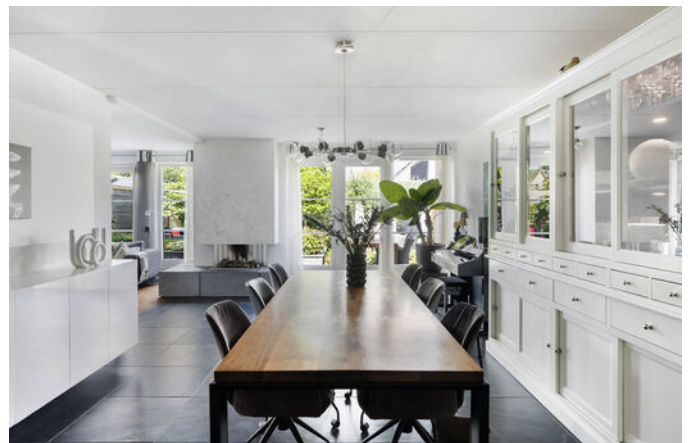


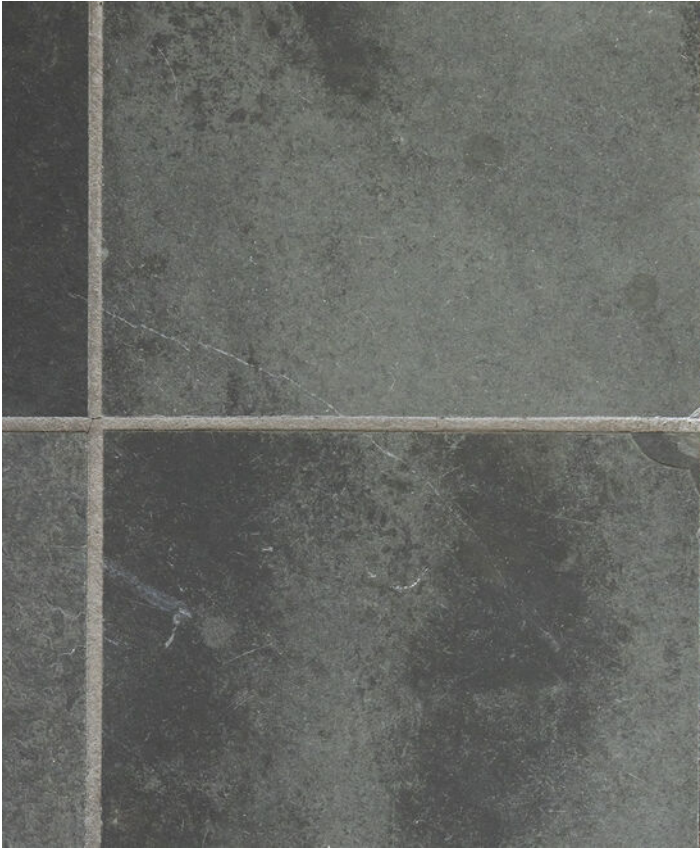




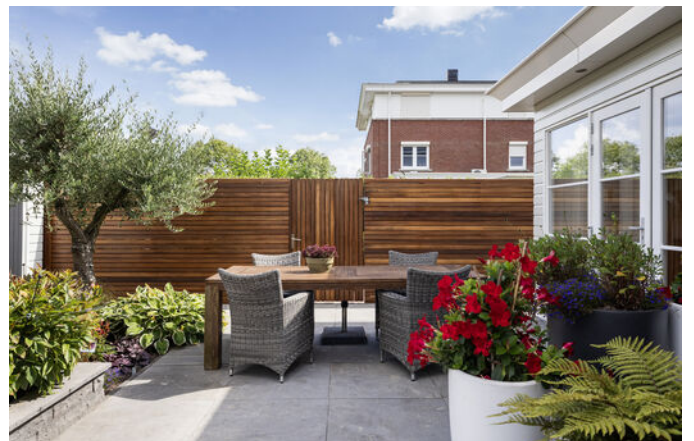






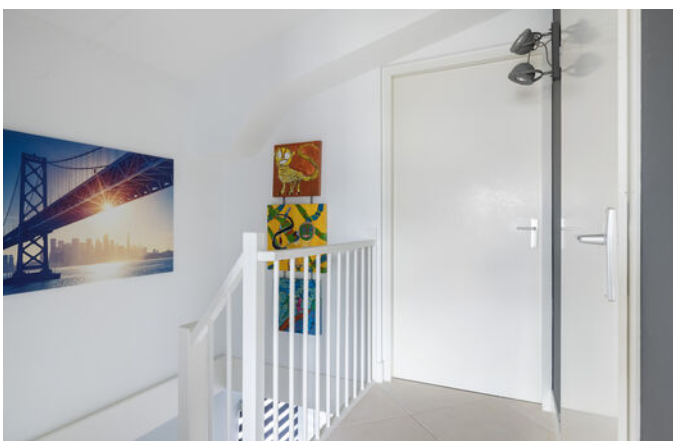








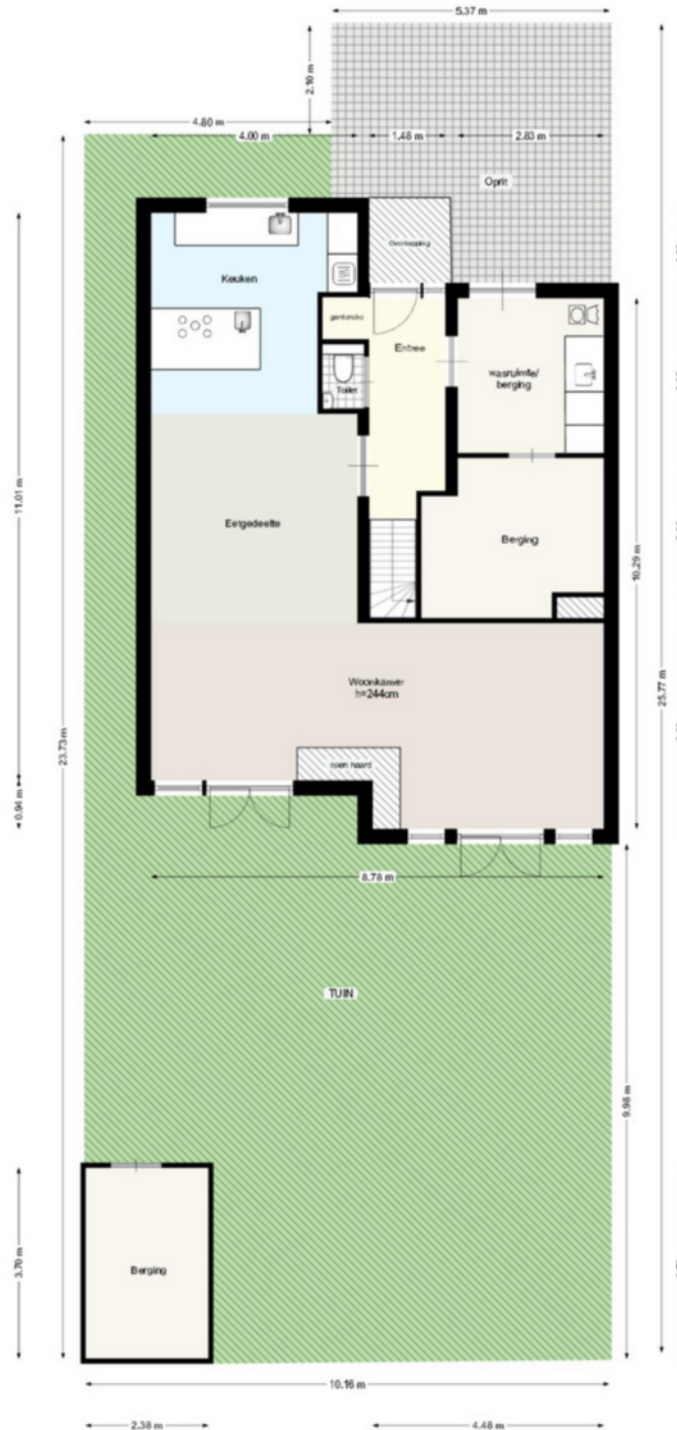






# PLATTEGROND

Visserstun 100 Dordrecht  
-PERCEEL-





**maarten**

makelaardij  
& hypotheek

## PLATTEGROND

Visserstuin 100 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](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

# PLATTEGROND

Visserstuin 100 Dordrecht  
-1e VERDIEPING-

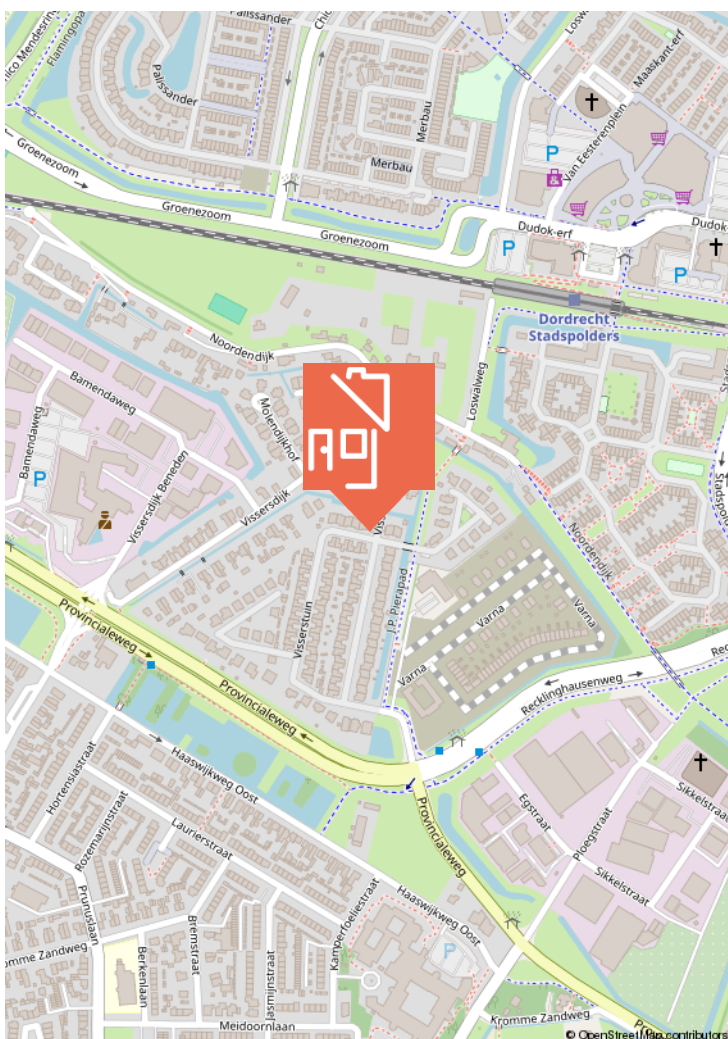
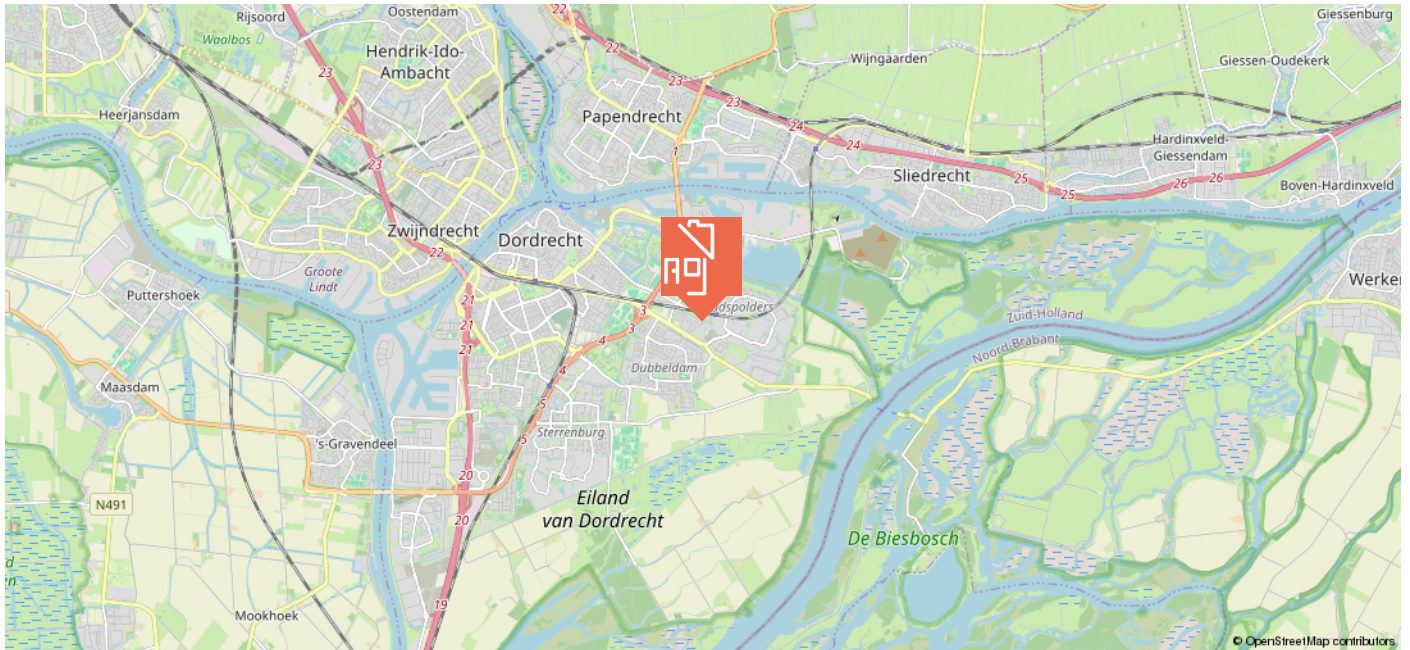


# PLATTEGROND

Visserstuin 100 Dordrecht  
-2e VERDIEPING-



## LOCATIE



## Dubbeldam

Welkom in Dubbeldam, een geliefde en groene wijk in Dordrecht met een dorps karakter! Ooit een zelfstandige gemeente en dat voel je nog steeds: weinig hoogbouw, rustige straten en een ruime opzet zorgen voor een fijne, ontspannen woonomgeving waar je je snel thuis voelt.

Rond het gezellige Damplein vind je winkels en voorzieningen, terwijl scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten zich op korte afstand bevinden. Ook het Gezondheidspark en de Sportboulevard zijn per fiets bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en het centrum woon je hier rustig, maar toch centraal.

Met volop groen, parken en speelplekken is Dubbeldam een ideale plek voor gezinnen en liefhebbers van comfortabel wonen. Een wijk waar dorpe gezelligheid en stedelijk gemak samenkomen!





## 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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.