



ieder
huis,
eigen
verhaal

SINT JORISWEG 3

3311 PK DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 525.000,- K.K.



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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	139 m ²
Inhoud	543 m ³
Bouwjaar	1900
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Soms komt er een woning voorbij die je direct weet te raken... en dit is er absoluut zo één. Een ontzettend mooie woning op een plek waar alles samenkomt: rust, sfeer en het bruisende stadsleven op steenworp afstand.

Binnen voelt het meteen goed. Dit is een huis waar je écht kunt genieten van je eigen plek, met een fijne indeling en volop mogelijkheden. De woning beschikt over 3 slaapkamers, ideaal voor een gezin, gasten of een fijne thuiswerkplek. Daarnaast is er een moderne badkamer, compleet met een heerlijk ligbad, de perfecte plek om even tot rust te komen na een lange dag.

De keuken is een echte eyecatcher, met een prachtige kleur die er direct uitspringt en zorgt voor een stijlvolle uitstraling. Vanuit de keuken loop je zo de fijne tuin in, wat het binnen- en buitenleven hier naadloos met elkaar verbindt.

Ook praktisch zit je hier goed: er zijn meerdere ruimtes die je kunt gebruiken voor opslag, een hobby of werk aan huis. Alles is aanwezig om comfortabel én georganiseerd te wonen.

En dan buiten...

De woning beschikt over een mooie tuin waar je heerlijk kunt ontspannen. Daarnaast is er een ruim dakterras, dé plek om lange zomeravonden door te brengen met een goed glas wijn, vrienden of gewoon even helemaal niets. Hier geniet je optimaal van het buitenleven, midden in de stad

De ligging maakt het plaatje compleet. Gelegen in het centrum van Dordrecht, maar nét buiten de drukte. Alles wat de stad zo leuk maakt ligt binnen handbereik, terwijl je thuis juist rust ervaart. De weekmarkt, daar ben je binnen 5 minuten. Ideaal voor je verse boodschappen of een bos bloemen die je huis net af maken! En om de hoek vind je Schouwburg Kunstmin, dé plek voor mooie voorstellingen en een avond uit.

Indeling:

Entree in hal met toiletruimte en toegang tot de woonkamer en berging.
Toiletruimte met hangend closet, wandtegeltjes en een granitovloer.

Lichte woonkamer aan voorzijde met en-suite indeling naar de eetkamer. Deze ruimte ademt de jaren '30 stijl, met een prachtige granito vloer, glas-in-lood ramen, plafondlijsten en de en-suite indeling met kastenwand.
In de woonkamer bevindt zich de meterkast (in 2023 vernieuwd, 10 groepen, 3 aardlekschakelaars, 3-fasen aansluiting, slimme meters, glasvezel aansluiting).

De eetkamer met open keuken is gelegen aan de achterzijde. Vanuit deze ruimte is de tuin begaanbaar via dubbele deuren en een aparte loopdeur. Verder bevindt zich hier de trapopgang naar de verdiepingen, een vaste bergkast en toegang tot de bijkeuken. De keuken is in 2023 vernieuwd en bestaat uit een schiereiland met wandopstelling en kastenwand. Qua inbouwapparatuur is de keuken voorzien van een 5 pit inductie kookplaat, afzuiging, koelkast, vriezer, oven, combi-oven, vaatwasser, Quooker kraan en veel praktische werkruimte. Het keramische werkblad en getegelde achterwand maken deze moderne keukenopstelling helemaal af. De keukenruimte is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Vanuit de keuken is de tussenruimte naar de inpandige berging begaanbaar. Hier hebben eigenaren een werkplek gemaakt, waarboven extra bergruimte is gecreëerd.



De berging aan voorzijde (voorheen garage) biedt genoeg ruimte om al je fietsen te kunnen stallen. Verder bevindt zich hier een vaste kastenwand en een kraantje met stortbak.

De achtertuin is pandbreed en gelegen op het zuiden. Hier kan je genieten van alle rust en privacy, en dat op zo'n centrale locatie! De tuin is voorzien van tegels en een grasveld en beschikt over een zonnescerm en drainage. Via de vaste houten trap bereik je het ruime dakterras, een heerlijke plek om in de zon te zitten en 's zomers te BBQen. Het dakterras is afgewerkt met composiet planken, vaste plantenbakken en een buitenkraan.

1e verdieping:

Overloop met toiletruimte (half betegeld) en toegang tot de slaapkamer en badkamer.

De ruime slaapkamer op deze verdieping is een ware balzaal. Deze kamer beschikt over een oude schouw, vaste kastenwand en kunststof kozijnen. De slaapkamer is afgewerkt met een houten parketvloer.

De badkamer is ruim van stuk en in 2021 vernieuwd. Deze ruimte is deels betegeld en voorzien van een vrijstaand bad, inloopdouche, waskom op meubel, inbouwspots, mechanische ventilatie en tot slot elektrische vloerverwarming.

2e verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich twee leuke slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel, kunststof kozijnen, strak stucwerk op de wanden en een vinylvloer.

Algemeen:

- Sfeervol en speels ingedeelde jaren '30 woning met karakteristieke elementen.
- Eigen grond, 116 m².
- Energielabel C
- In 2023 is de keukenruimte verbouwd, daarnaast is het toilet vernieuwd, de CV-ketel vervangen en de meterkast vernieuwd.
- In 2024 zijn 5 zonnepanelen geplaatst.
- Gedeeltelijk houten en kunststof kozijnen, volledig dubbele beglazing, deels voorzet glas. In de woonkamer zijn de grote ramen in 2025 vervangen voor HR++ beglazing.
- Betreft een hybride fundering (grotendeels fundering op staal, houten palen onder voorgevel), inspectierapport beschikbaar.
- Asbestclausule, ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, voorkeur november/ december 2026.

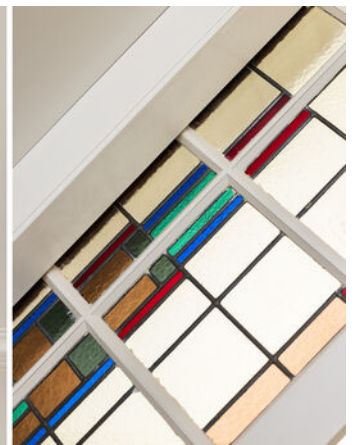
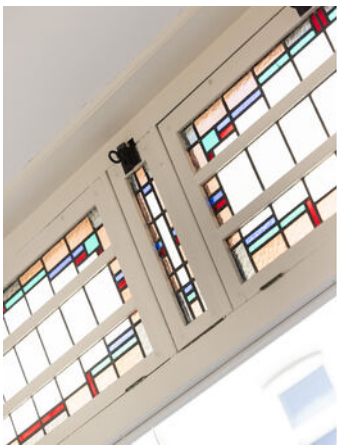
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



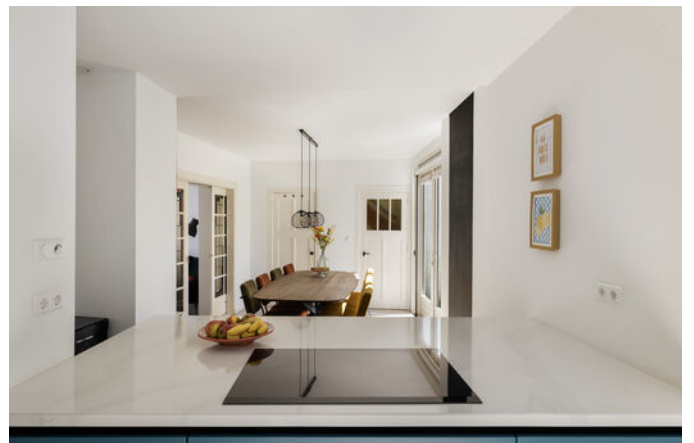


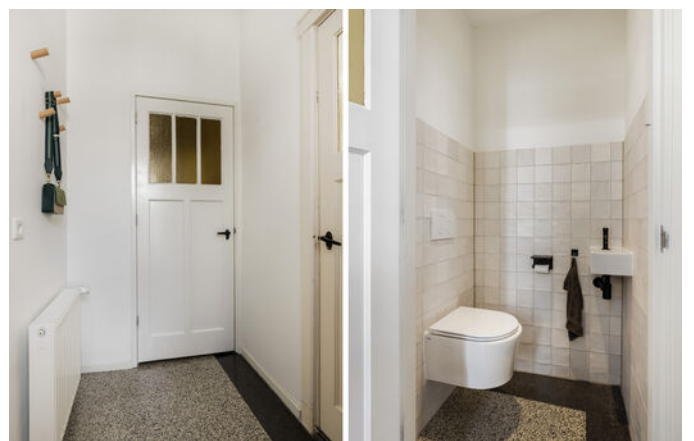
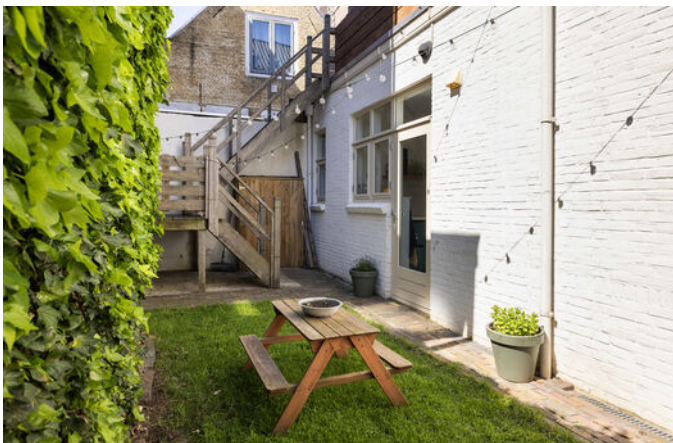


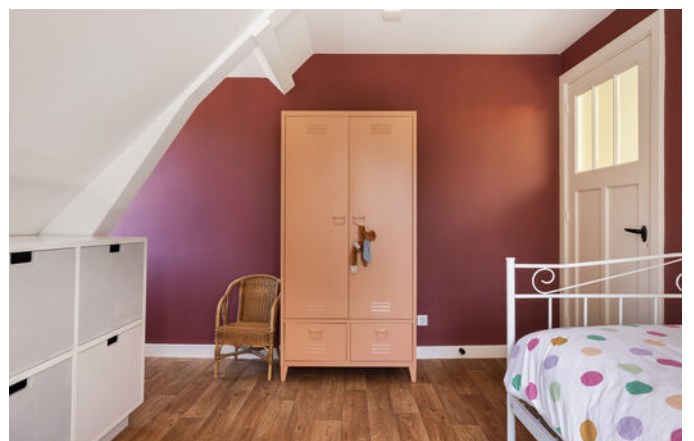
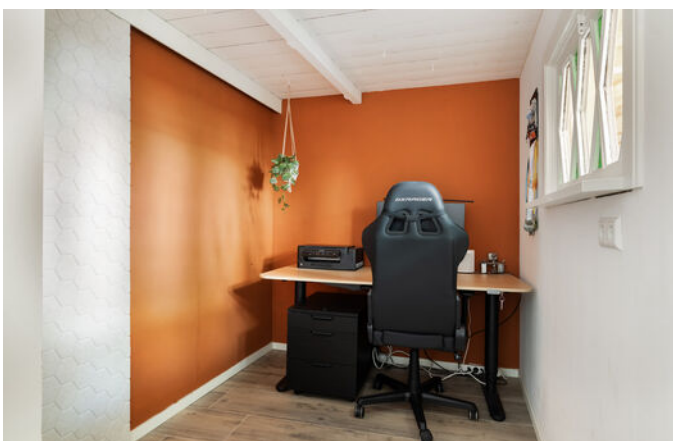


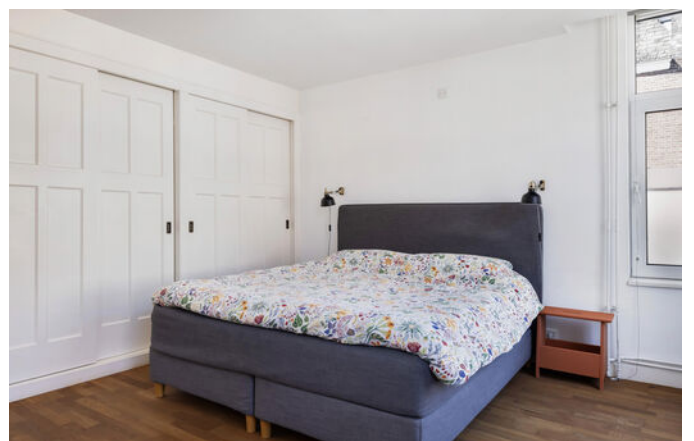




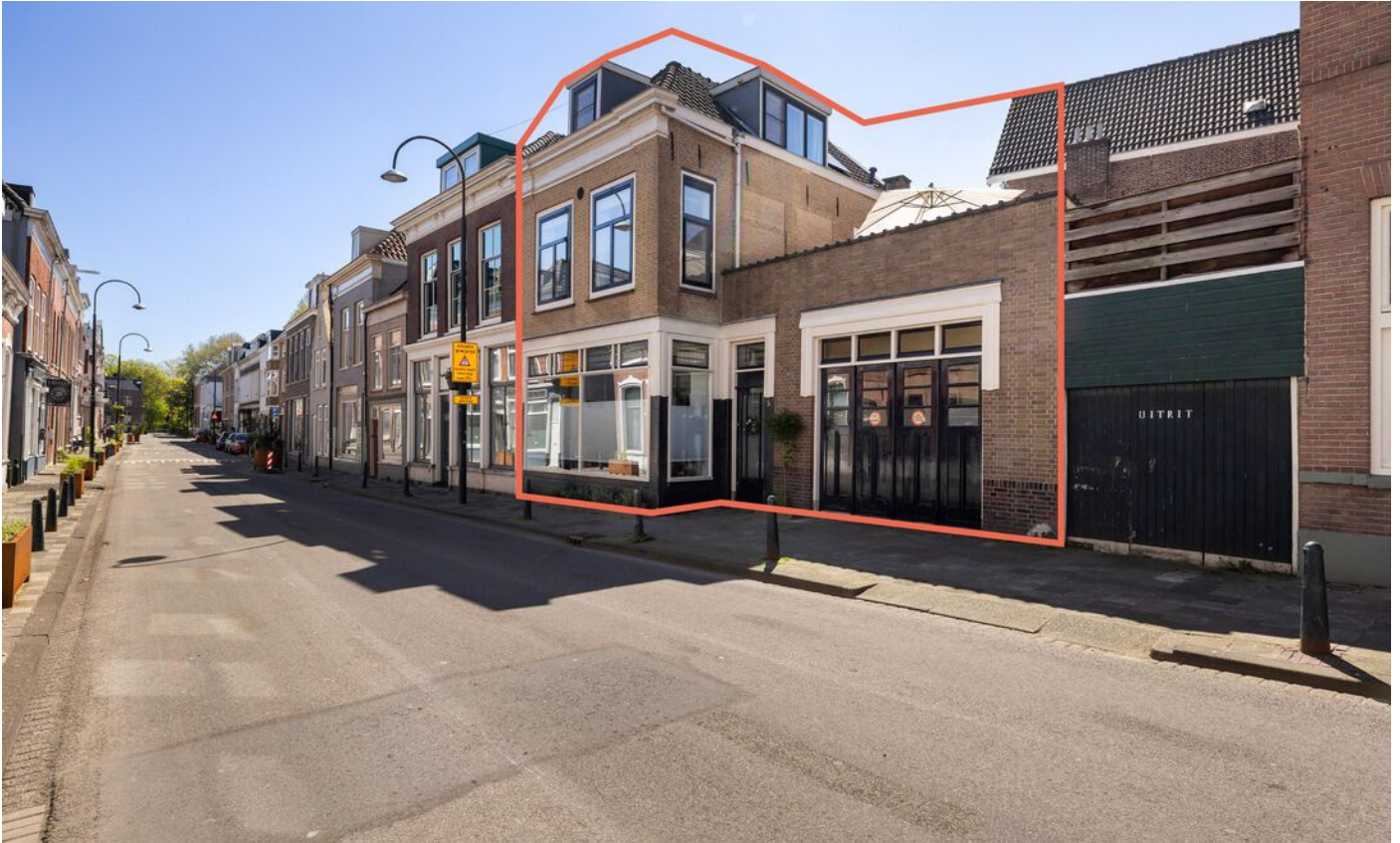












PLATTEGROND



Sint Jorisweg 3 Dordrecht
-PERCEEL-



PLATTEGROND



Sint Jorisweg 3 Dordrecht
-BEGANE GROND-

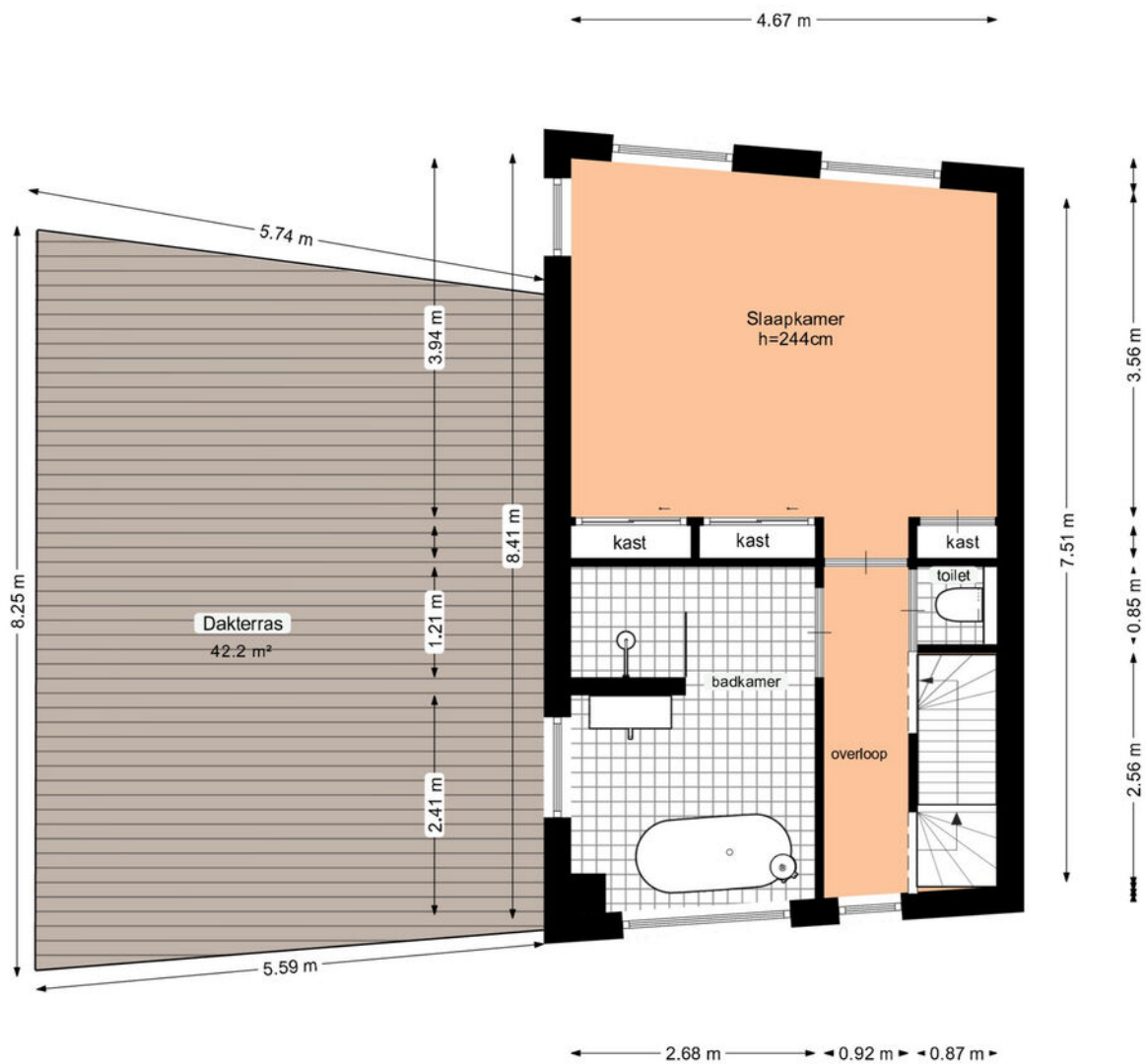


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



Sint Jorisweg 3 Dordrecht
-1e VERDIEPING-

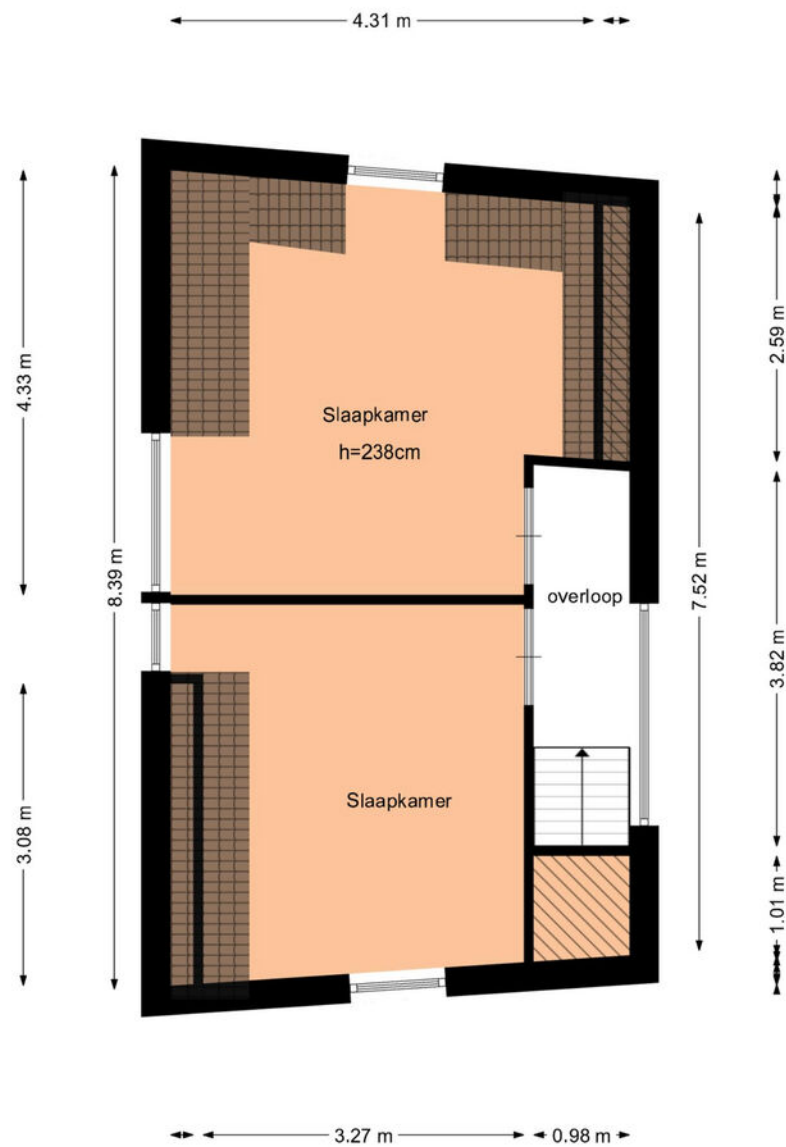


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



Sint Jorisweg 3 Dordrecht
-2e VERDIEPING-

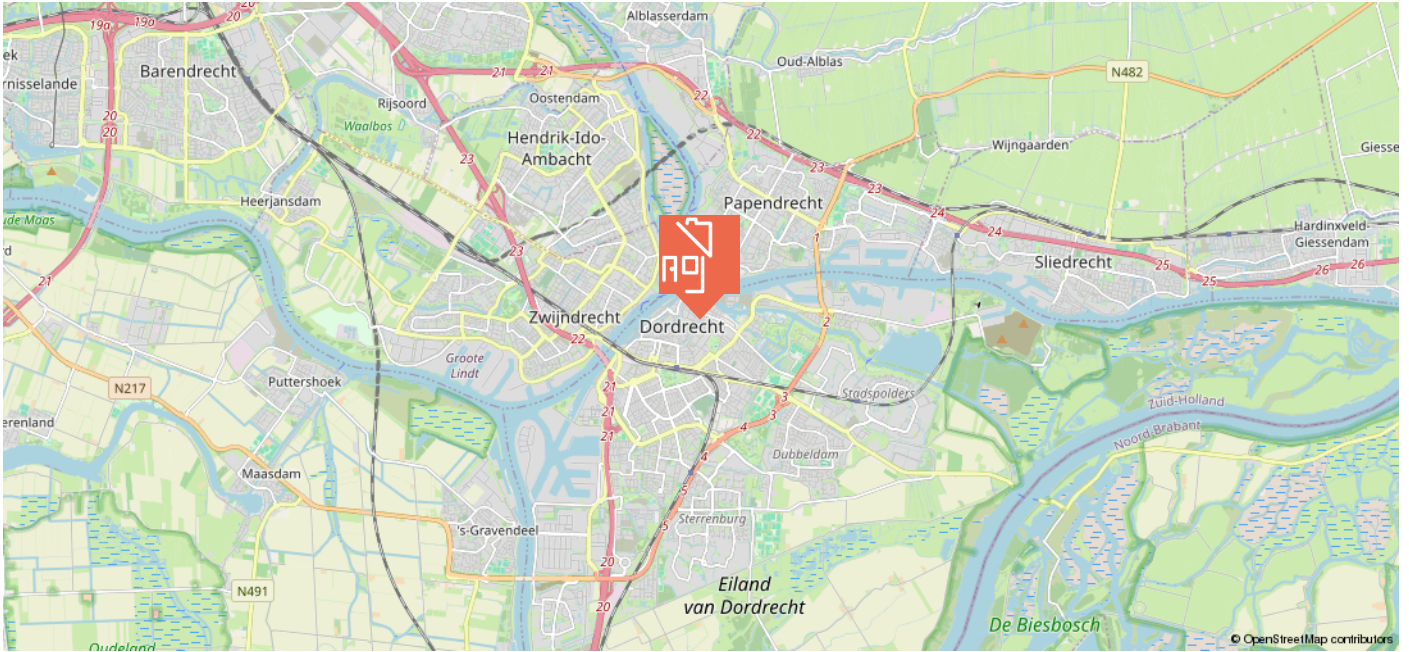




maarten

makelaardij
& hypotheek

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 & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.