



ieder
huis,
eigen
verhaal

KORTE SCHEIDINGSWEG 17

3312 JM DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 625.000,- K.K.

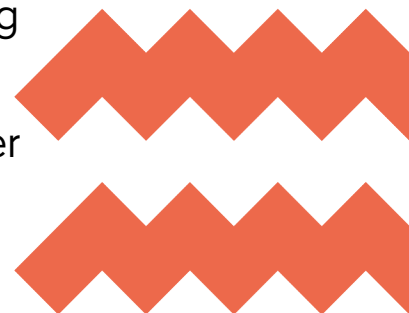


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	162 m ² (626 m ³ inhoud)
Bouwjaar	1925
Aantal kamers	7 (5 slaapkamers)
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	dak- en vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

In deze royale woning voel je je direct helemaal thuis!

Aan de Korte Scheidingsweg 17 in Dordrecht, midden in de populaire wijk Reeland (Land van Valk), staat een woning waar verhalen in de muren zitten. Een sfeervolle 2-onder-1-kapwoning uit 1925 met karakter, charme én ruimte in overvloed. En ja... Hier wordt met best veel pijn in het hart afscheid van genomen na ruim 25 jaar wonen in deze heerlijke wijk. Dat zegt eigenlijk alles!

Het Reeland (Land van Valk) is een plek waar je één keer komt kijken en eigenlijk niet meer weg wilt. Je loopt zó naar het NS-station of het gezellige centrum van Dordrecht in. Even de hond uitlaten of een frisse neus halen? Het park ligt praktisch om de hoek. De prachtige jaren '20 bouwstijl, groene lanen en fijne parkeergelegenheid maken het plaatje compleet. En de Korte Scheidingsweg? Dat is misschien wel één van de meest geliefde straten van de wijk: rustig, groen, vol mooie woningen en zelfs een sloot.

Via je eigen brug loop je de voortuin in; hoe uniek wil je het hebben? Zodra je binnenstapt zie je het meteen: ornamentenplafonds, bijzonder glas-in-lood en authentieke details die perfect samengaan met het comfort van nu. Dit huis telt maar liefst zeven kamers (!), waarvan vijf slaapkamers en een werkkamer. Ruimte genoeg voor een groot gezin, logees of gewoon om heerlijk royaal te wonen.

En dan de tuin... Een bijzondere beleving achter het huis. Bijzonder ruim, met zorg onderhouden en vol groen. Dit is zonder twijfel de favoriete plek van de eigenaren. De vogels tjirpen er vrolijk op los en voor je het weet zit je hier urenlang, genietend van de rust.

Binnen vind je overal praktische inbouwkasten (wij houden ervan!), slimme oplossingen en zelfs een verborgen wasbakje op de hoofdslaapkamer, subtiel weggewerkt in een kast. Juist dat soort details maken dit huis nét even anders.

Kortom: een groot, karaktervol en liefdevol bewoond jaren '20 huis op een unieke groene stek in Reeland (Land van Valk). Spreekt dit je aan? Dan is dit een woning die je absoluut niet wilt missen.
Kom jij een kijkje nemen?

Indeling:

Entree in portaal met toegang tot de hal.

Hal met toilet en bijzondere trapopgang naar de verdiepingen, de originele details vallen meteen op, wat een sfeer!

Werkkamer aan de voorzijde van de woning, ideaal voor de thuiswerkers onder ons.

Grote woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en toegang tot de keuken aan de achterzijde.

Keuken in 2002 handgemaakt en nieuw geplaatst. De keuken is voorzien van een 5 pits gaskookplaat, rvs schouw, spoelbak, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin en toegang tot de kelder.



De kelder is vergroot en daardoor heel goed bruikbaar, in de kelder is ook de meterkast gesitueerd met 10 groepen, gasmeter, watermeter, glasvezel kabel en extra groep (3-fasen, geschikt voor elektrische auto).

De diepe volwassen tuin is door de bomen en mooi gekozen onder beplanting erg privé en in elk jaargetijde mooi om naar te kijken. Het enkele jaren geleden aangelegde natuurlijk waterbeheersysteem (een zogeheten wadi) voorkomt natte voeten bij veel regen en droge aarde bij te weinig regen. De tuin trekt ook veel vogels aan, zelfs de bonte specht laat zich zo dicht bij het centrum zien! Er is een zij-uitgang en een eigen houten berging achterin de tuin.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde met vaste kasten en wastafel.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde met vaste kast.

Slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde met openslaande deuren naar het balkon en wastafel en vaste kasten.

De badkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is mooi compleet met bad, douche, vrijhangend toilet, wastafel en meubel, designradiator en was aansluiting. Het plafond is verlaagd en voorzien van spots.

Tweede verdieping:

Grote overloop met opstelling CV ketel (Nefit, bouwjaar 2013), ventilatie van keuken en badkamer en vliering in de nok. Voorheen was de zolder één grote open ruimte, daar zijn nu 2 goede slaapkamers in gemaakt.

Slaapkamer 4 aan de achterzijde met 2 dakramen.

Slaapkamer 5 gelegen aan de voorzijde met dakraam.

Algemeen:

Fundering op staal, lichte scheefstand voelbaar. Funderingsrapport is aanwezig.

Dak geïsoleerd met steenwol.

Vloer geïsoleerd met steenwol in woonkamer en keuken.

Hoog isolerend vacuümglas op begane grond, dubbel glas elders.

Geen spouw aanwezig.

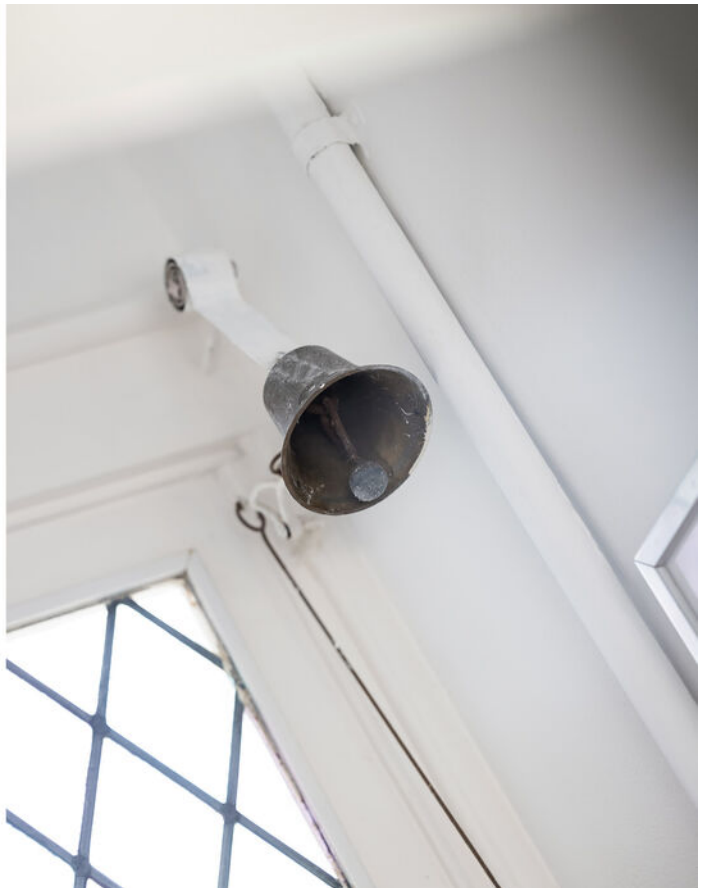
Volledig voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.

Riolering aan de zijkant van het huis vervangen ca. 2010.

Oplevering 2 maanden na oplevering nieuwbouwwoning verkopers doch uiterlijk 30 november 2026.

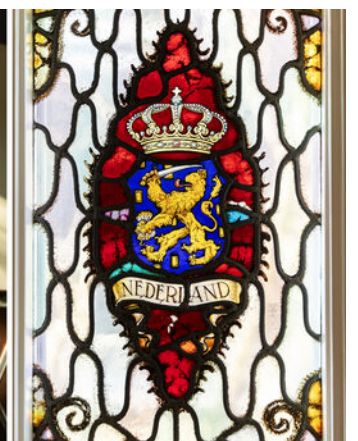
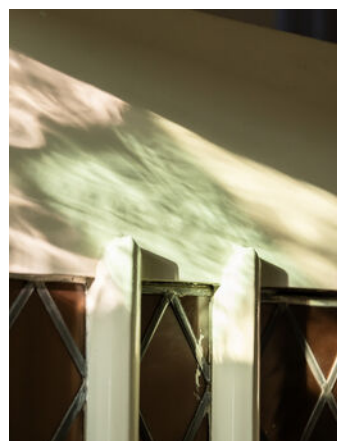


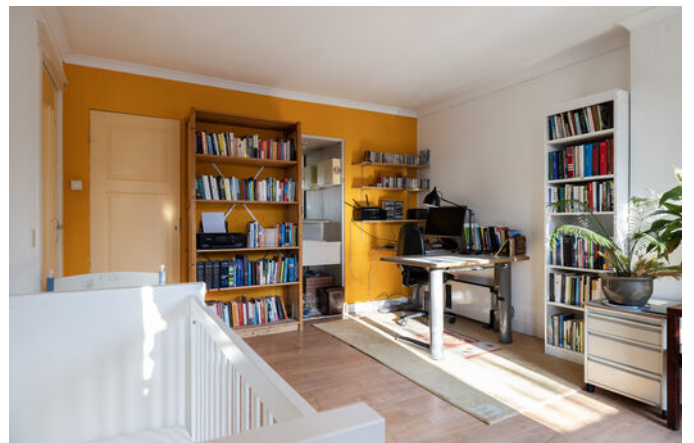
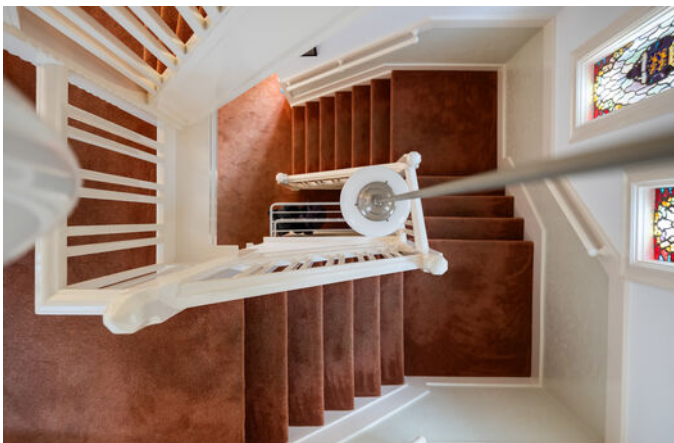






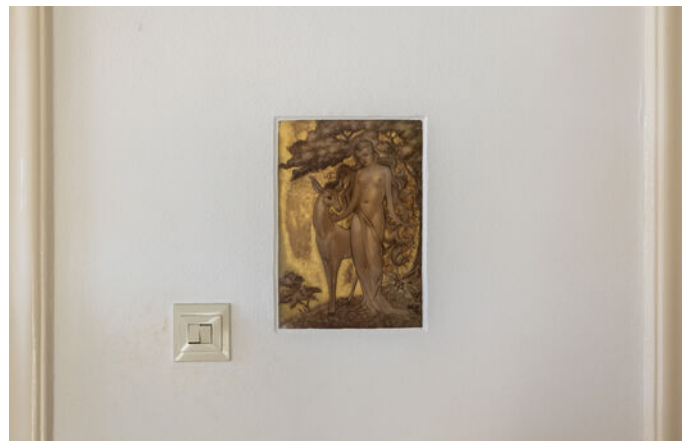
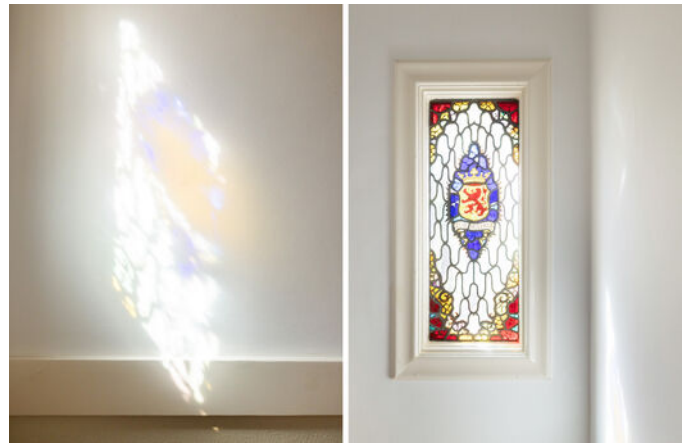


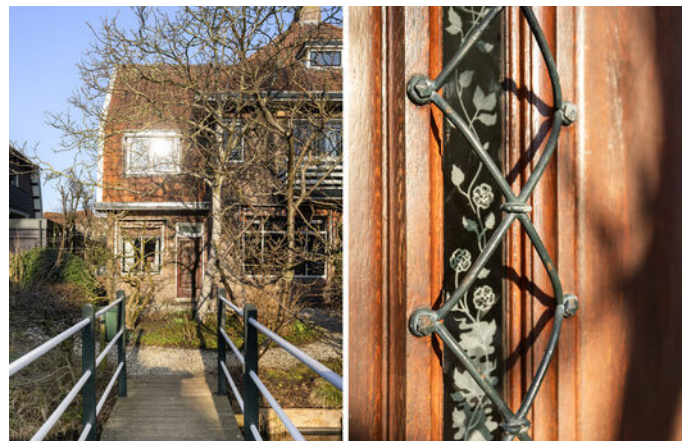
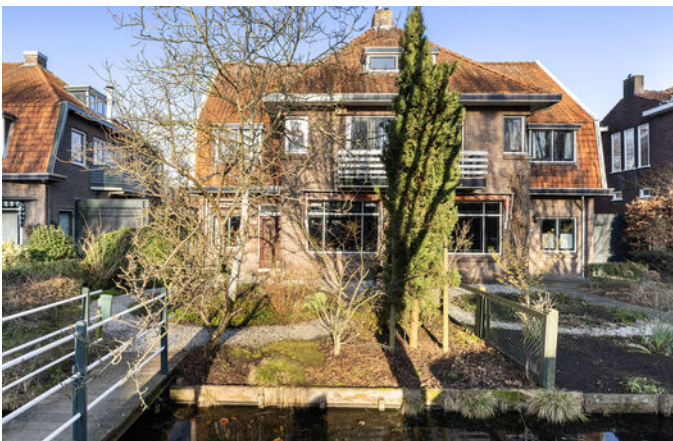


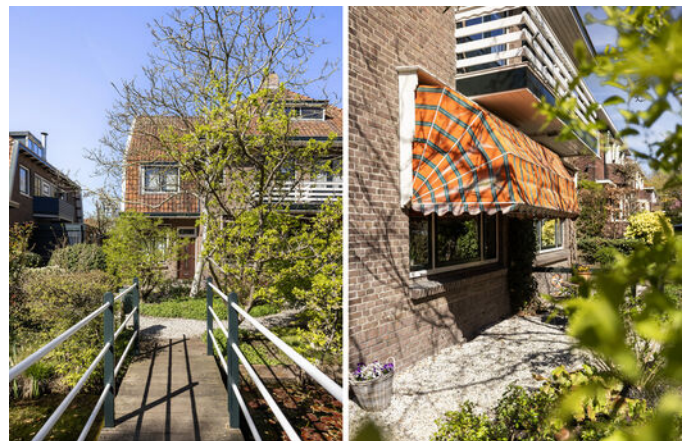


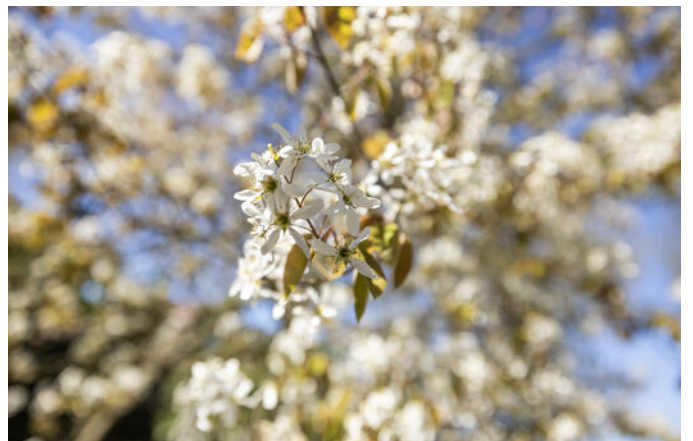
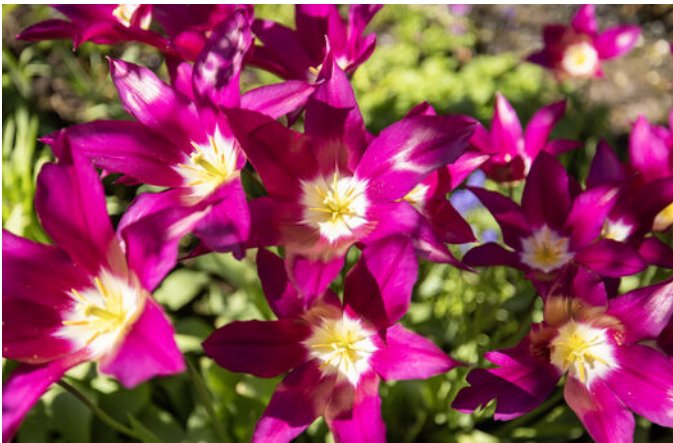




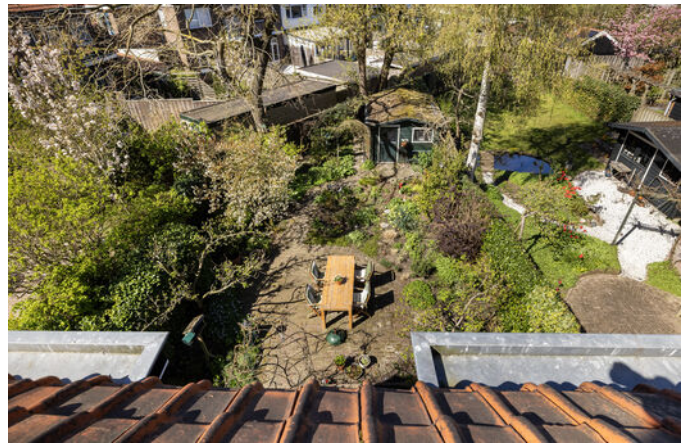












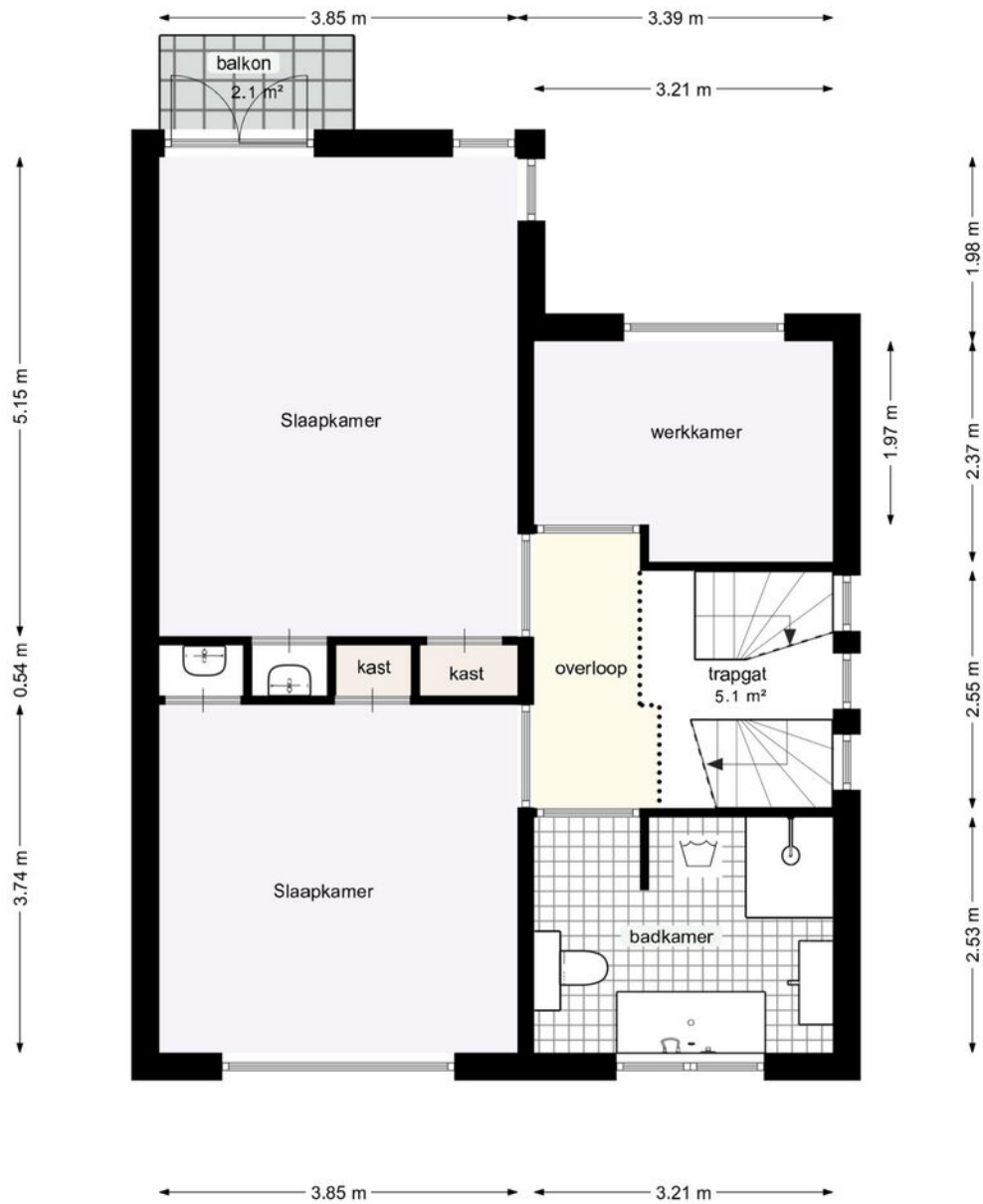
PLATTEGROND

Korte Scheidingsweg 17 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND

Korte Scheidingsweg 17 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



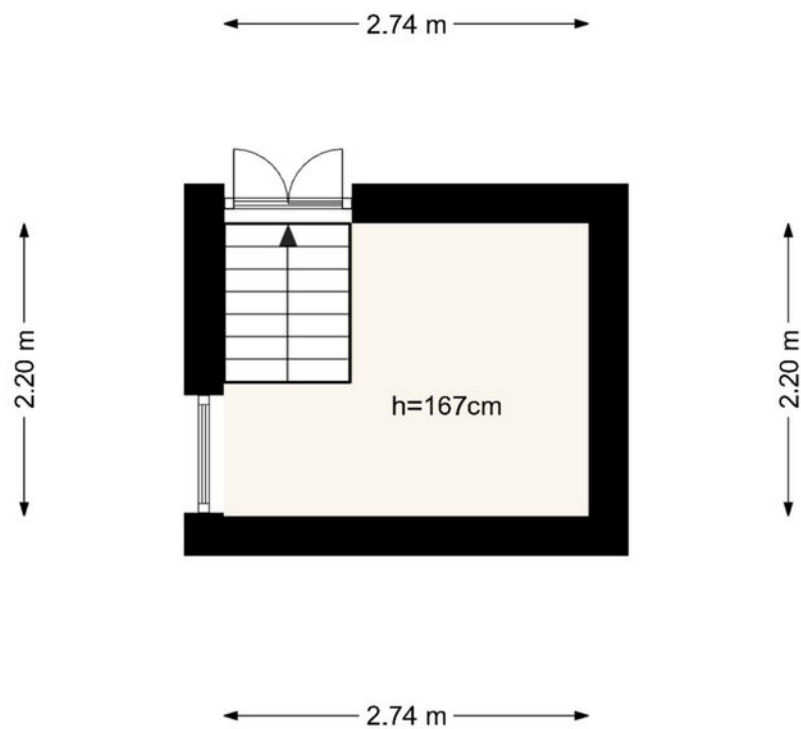
PLATTEGROND

Korte Scheidingsweg 17 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



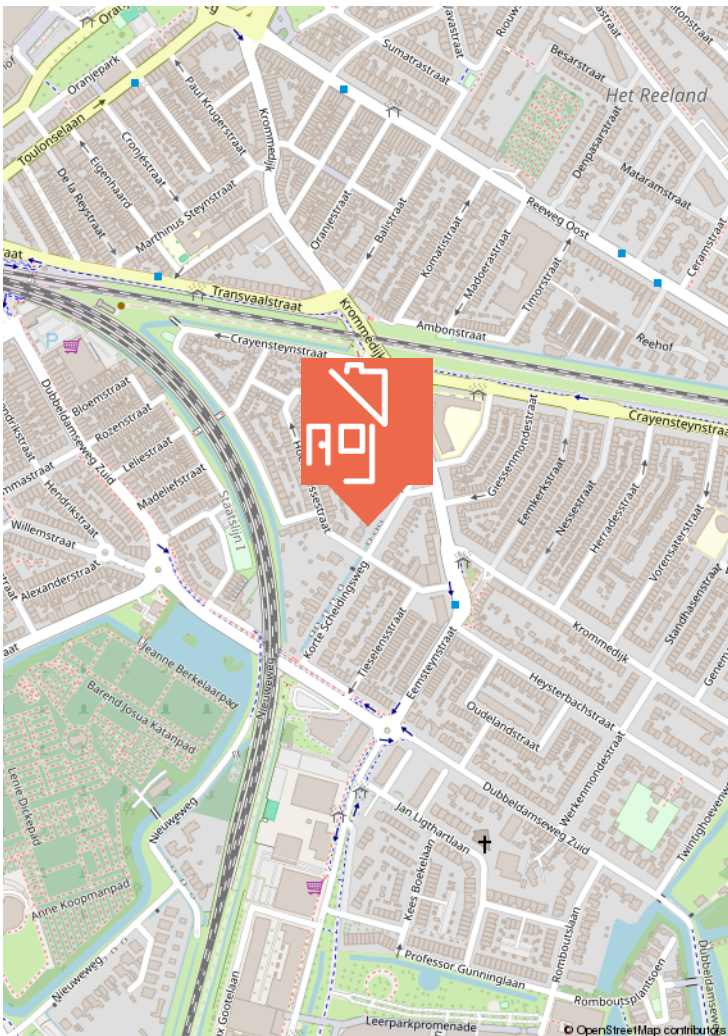
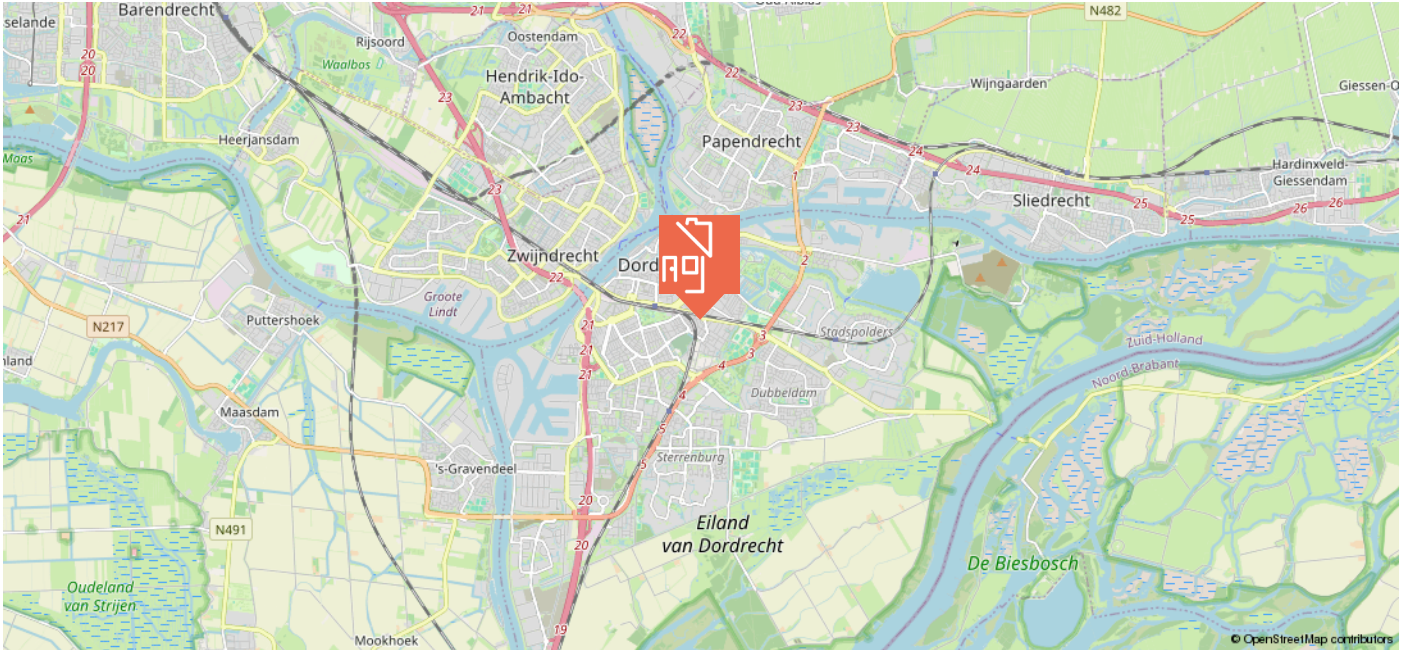
PLATTEGROND

Korte Scheidingsweg 17 Dordrecht -KELDER-



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

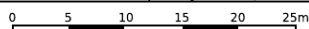
LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 5094</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juli 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 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.



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.