



ieder
huis,
eigen
verhaal

BROUWERSDIJK 351

3314 GP DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 475.000,- K.K.



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



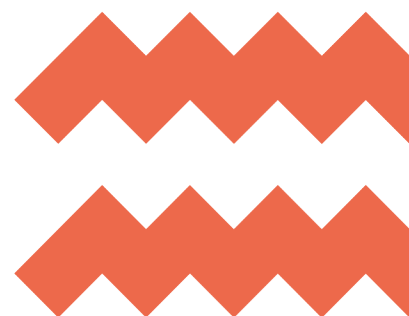
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	112 m ²
Inhoud	498 m ³
Bouwjaar	1933
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Soms stap je een woning binnen en voel je het meteen... dit is zo'n huis. Een plek waar met liefde is gewoond, waar sfeer en karakter samenkomen en waar je je direct thuis voelt.

Deze charmante woning zit vol prachtige details. Denk aan authentiek glas-in-lood dat zorgt voor een warme lichtinval en sfeervolle accenten door het hele huis. Met maar liefst 5 slaapkamers én een extra (thuis)kantoor, verdeeld over twee verdiepingen, is er aan ruimte geen gebrek.

Daarnaast beschikt de woning over een royale kelder, ideaal voor extra opslag, zodat je leefruimtes netjes en rustig blijven.

De buitenruimte maakt dit huis écht compleet. Een fijne, ruime tuin waar je elke dag van kunt genieten, gecombineerd met een balkon dat direct in verbinding staat met de tuin, je loopt zo naar beneden het groen in.

De geel gestreepte markiezen aan de achterzijde geven het geheel een speelse en karakteristieke uitstraling en zorgen voor dat extra beetje charme.

Gelegen op een centrale locatie in Krispijn, nét buiten de drukte van het centrum, maar met het centraal station om de hoek.

In de buurt vind je het diverse winkels en het Weizigt-park. En stap je op de fiets, dan sta je binnen 5 minuten midden in het gezellige hart van Dordrecht. De perfecte balans tussen rust en levendigheid!

Zie jij jezelf hier al wonen?

Indeling:

Entree in vestibule met sfeervol glas-in-lood en doorgang naar de hal. De voordeur is voorzien van enkele beglazing, het glas-in-lood beschikt over HR++ achterzetramen.

Meterkast, 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel aansluiting.

Hal met toilet, trapopgang naar verdieping, toegang tot het souterrain en de woonkamer. Lichte en ruim opgezette woonkamer met erker aan voorzijde, open keuken en dubbele deuren naar het balkon aan achterzijde. Ook in de erker is het prachtige glas-in-lood bewaard gebleven (voorzien van achterzetramen). Achterin de woonkamer bevindt zich een convectorput. De woonkamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer (in 2020 geschuurd en geolied) en stucwerk wandafwerking. De kozijnen aan achterzijde woonkamer zijn in 2022 vernieuwd.

De keuken in hoekopstelling is voorzien van een 4 pit gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser (2022) en een carouselkast en is afgewerkt met subway tegels tegen de achterwand. Vanuit de keuken is het balkon eveneens bereikbaar.

Aangrenzend bij de woonkamer bevindt zich het zonnige balkon, gelegen op het zuiden. Het balkon geeft een prachtig overzicht over de diepe achtertuin (meer dan 20 meter!) en biedt toegang tot de tuin via een vaste trap. De woning is aan achterzijde voorzien van sfeervolle markiezen (2023).



De tuin is door de diepte en gunstige ligging een unieke plek waar je enkel rust en privacy ervaart! De tuin is voorzien van diverse volwassen begroeiing, waaronder een prachtige vijgenboom, deels bestrating, verlichting en een achterom aan de zijkant. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging. In de voortuin is een kleine overkapping gemaakt voor het stallen van een (bak)fiets.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, trapopgang naar de 2e verdieping.

Ruime slaapkamer aan achterzijde met dubbele deuren naar het balkon, voorzien van een mozaïek parketvloer (in 2020 geschuurd en geolied) en vliesbehang met sauswerk. Het balkon is goed onderhouden (muur in 2023 gerestaureerd) en is voorzien van markiezen.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van een mozaïek parketvloer en vliesbehang met sauswerk.

Kleine slaapkamer aan voorzijde.

Badkamer aan achterzijde, volledig betegeld en voorzien van een ligbad met douche-set, toilet, wastafel en een designradiator. In 2025 is de wastafelkraan en het raam in de badkamer vervangen.

2e verdieping:

De zolderverdieping is in 2020 door eigenaren heringedeeld, waardoor een praktische indeling is ontstaan. Aan achterzijde is een nieuwe dakkapel geplaatst, het dak is gerenoveerd en aan binnenzijde geïsoleerd en de verdieping is in geheel afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Aan voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met dakramen, bergruimte achter knieschotten en toegang tot de vliering.

Aan achterzijde bevindt zich eveneens een ruime slaapkamer, deze ruimte is nu in gebruik als werkkamer en beschikt over een vaste UTP-aansluiting. De dakkapel is voorzien van kunststof kozijnen. Ook deze kamer biedt toegang tot de vliering. Daarnaast bevindt zich hier de opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2008).

Kleine ruimte aan achterzijde, nu in gebruik als werkruimte, maar ook ideaal voor een kleine badkamer bij de slaapkamers op deze verdieping.

Souterrain:

Het leuke van deze dijkwoning is dat de woning over een groot onderhuis beschikt. Hier bevindt zich een zeer ruime, multifunctionele ruimte, ideaal te gebruiken als sportruimte, hobbykamer of speelruimte voor de kinderen. Aan voorzijde zijn vaste kasten gemaakt, waardoor deze kamer ook nog eens veel bergruimte biedt. De vloer van deze ruimte is in 2025 geëgaliseerd.

Aparte wasruimte (volledig betegeld) met toegang tot de achtertuin.



Algemeen:

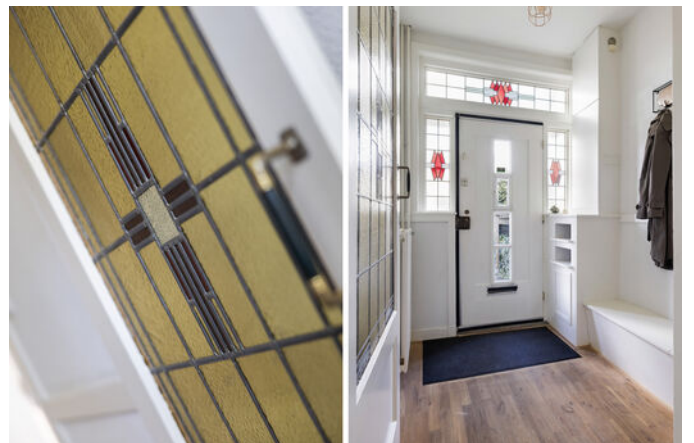
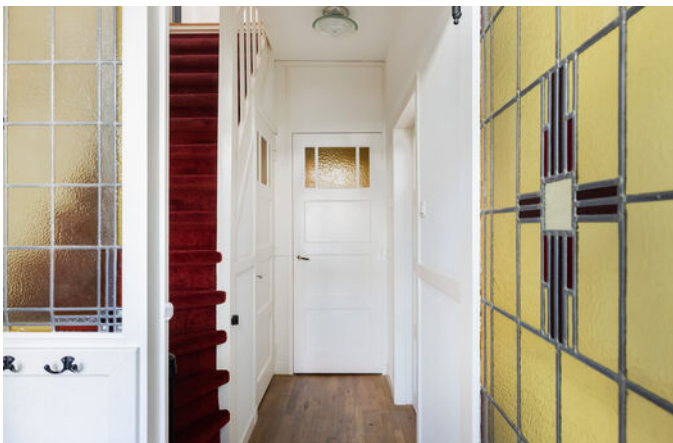
- Sfeervolle jaren '30 woning in Krispijn, met lichte woonkamer, 5 slaapkamers, aparte werkkamer en multifunctionele ruimte in souterrain.
- Energielabel B, voorzien van dubbele beglazing (grotendeels HR++) en 8 zonnepanelen (2022).
- Woning is voorzien van spouwmuurisolatie, dakisolatie, geïsoleerde tussenvloeren.
- Houten paalfundering met betonoplagers, in 2004 als goed beoordeeld (40 jaar handhavingstermijn), fase-0 onderzoek (i.v.m. verplichting in taxatierapport) in uitvoering.
- In 2020 is een nieuwe dakkapel geplaatst, het dak gerenoveerd en de tweede verdieping ingedeeld.
- In 2023 zijn de gevels gereinigd en geïmpregneerd en het schilderwerk aan voorzijde uitgevoerd. Daarnaast is aan voorzijde woning HR++ beglazing geplaatst (m.u.v. de voordeur).
- Asbestclausule, ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, voorkeur juli 2026.

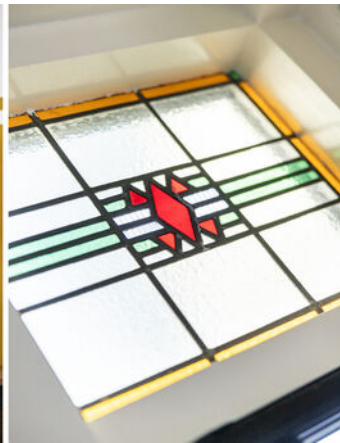
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





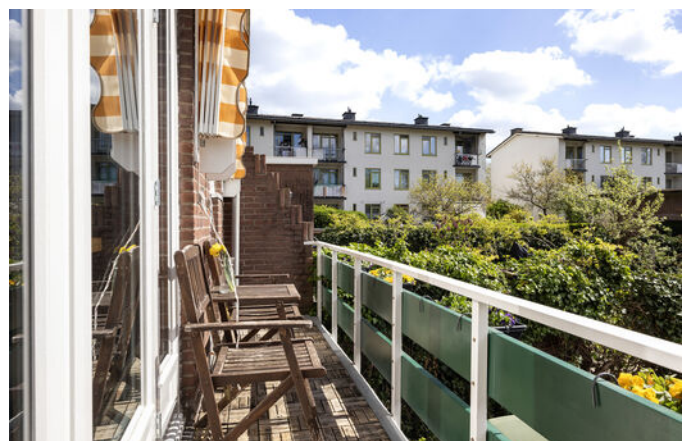




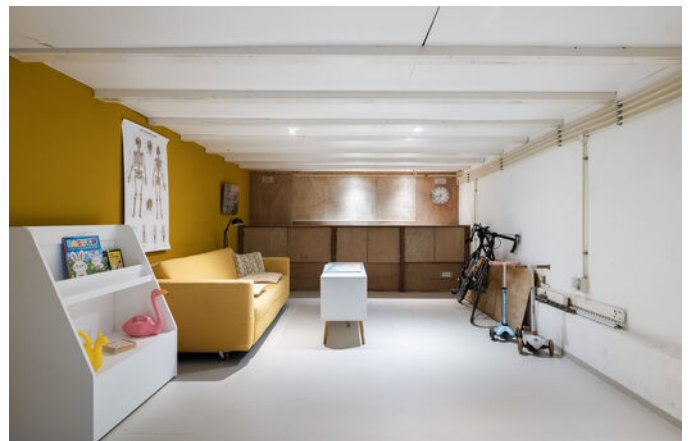












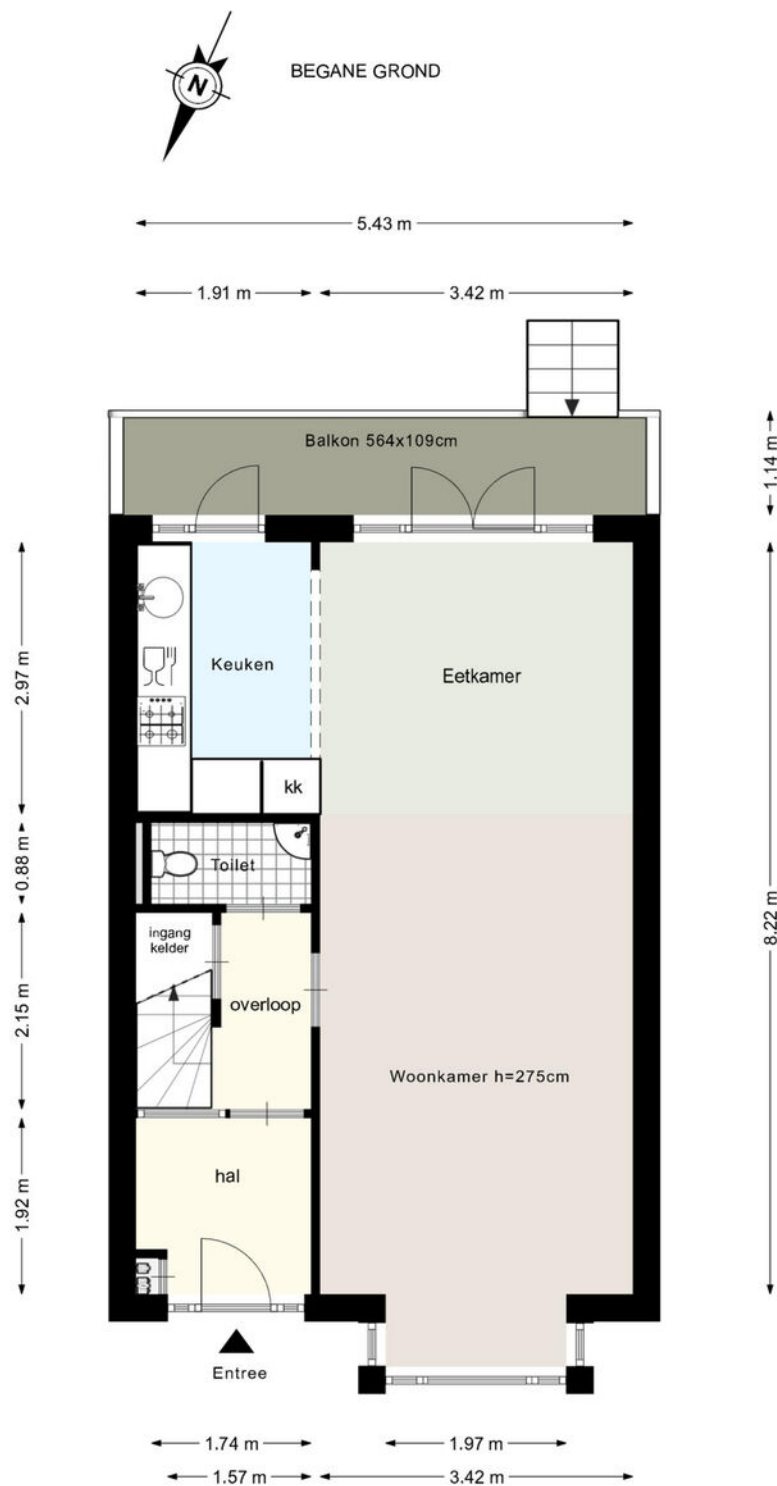




maarten

makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND

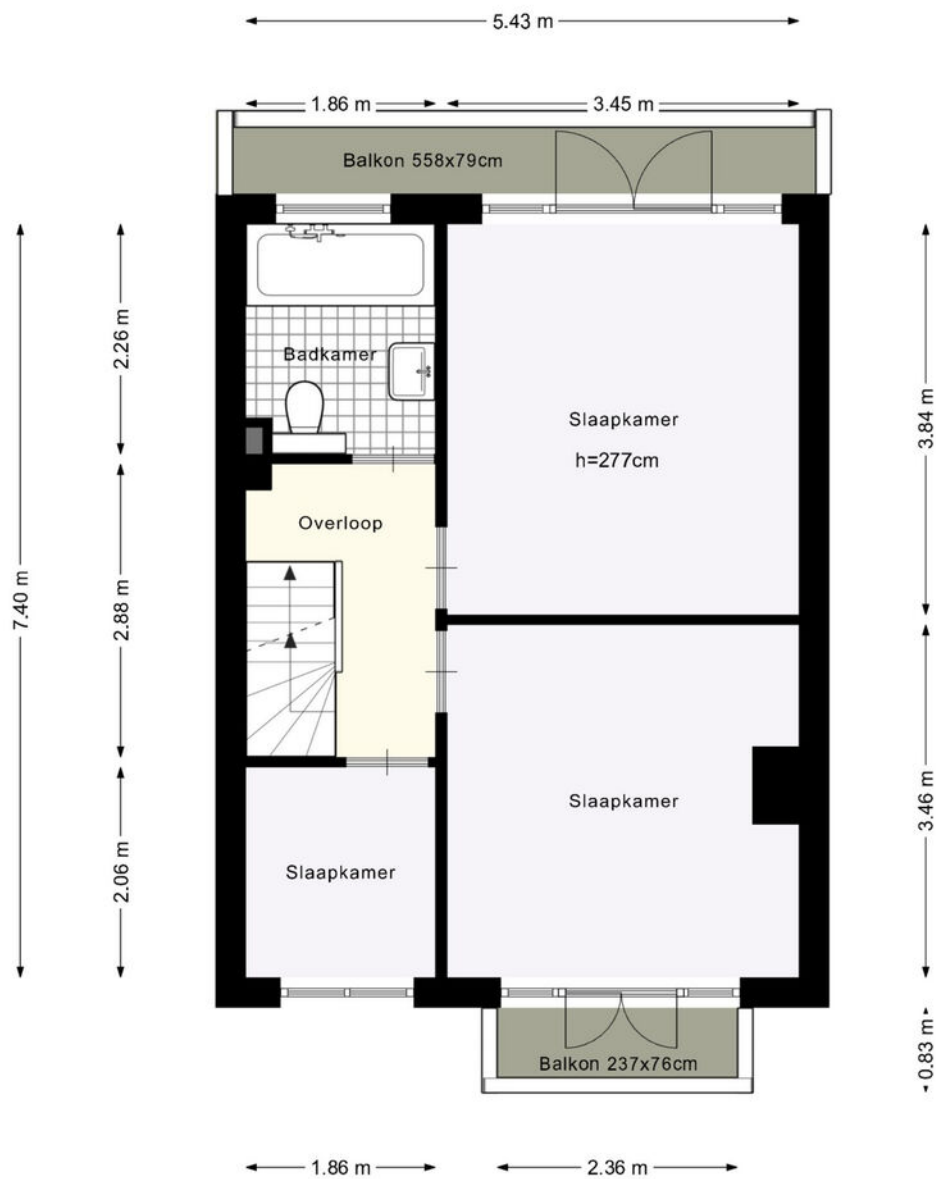


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



1e VERDIEPING



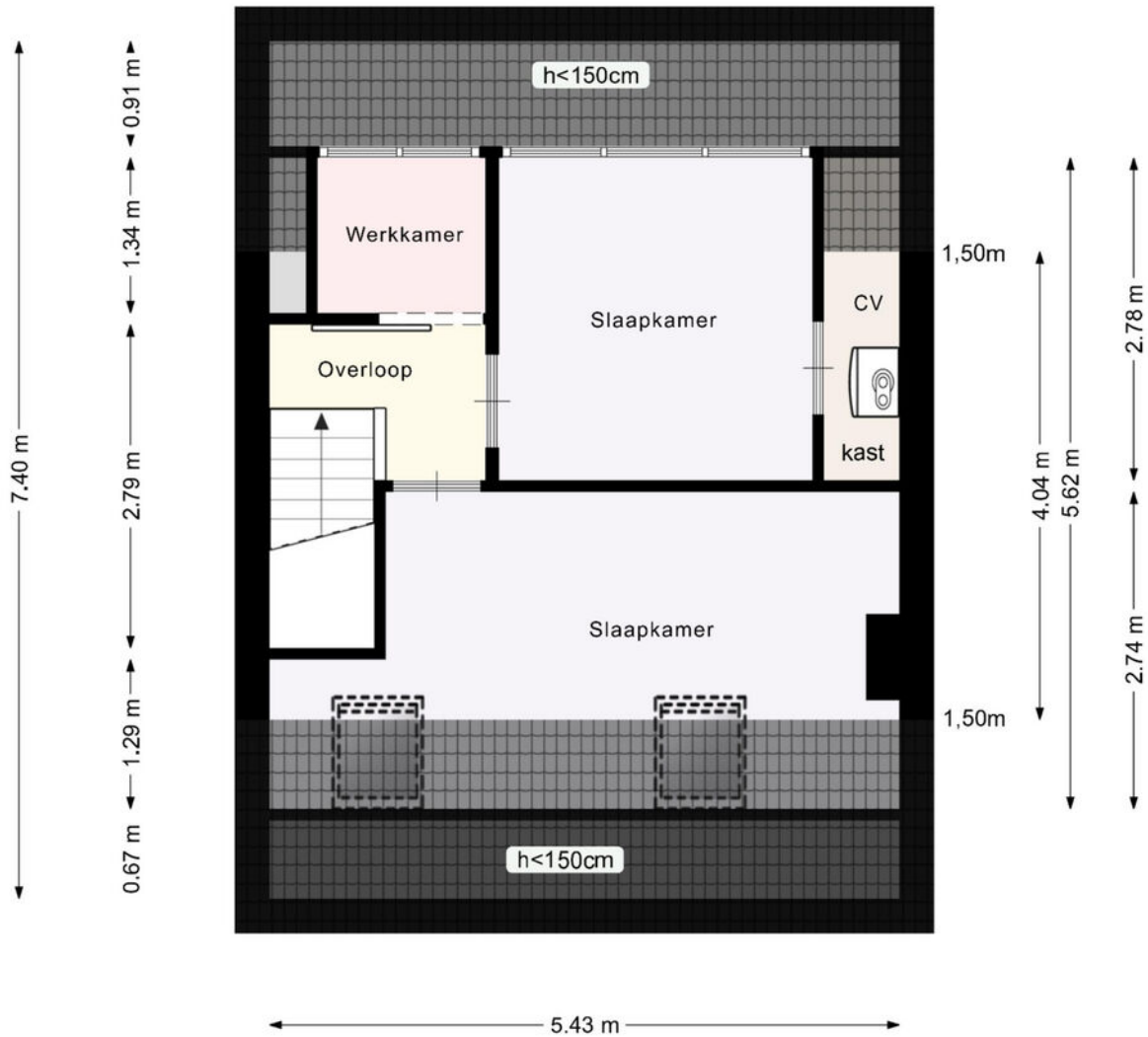
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



2e VERDIEPING

← 1.45 m → ← 2.70 m → → 0.65 m

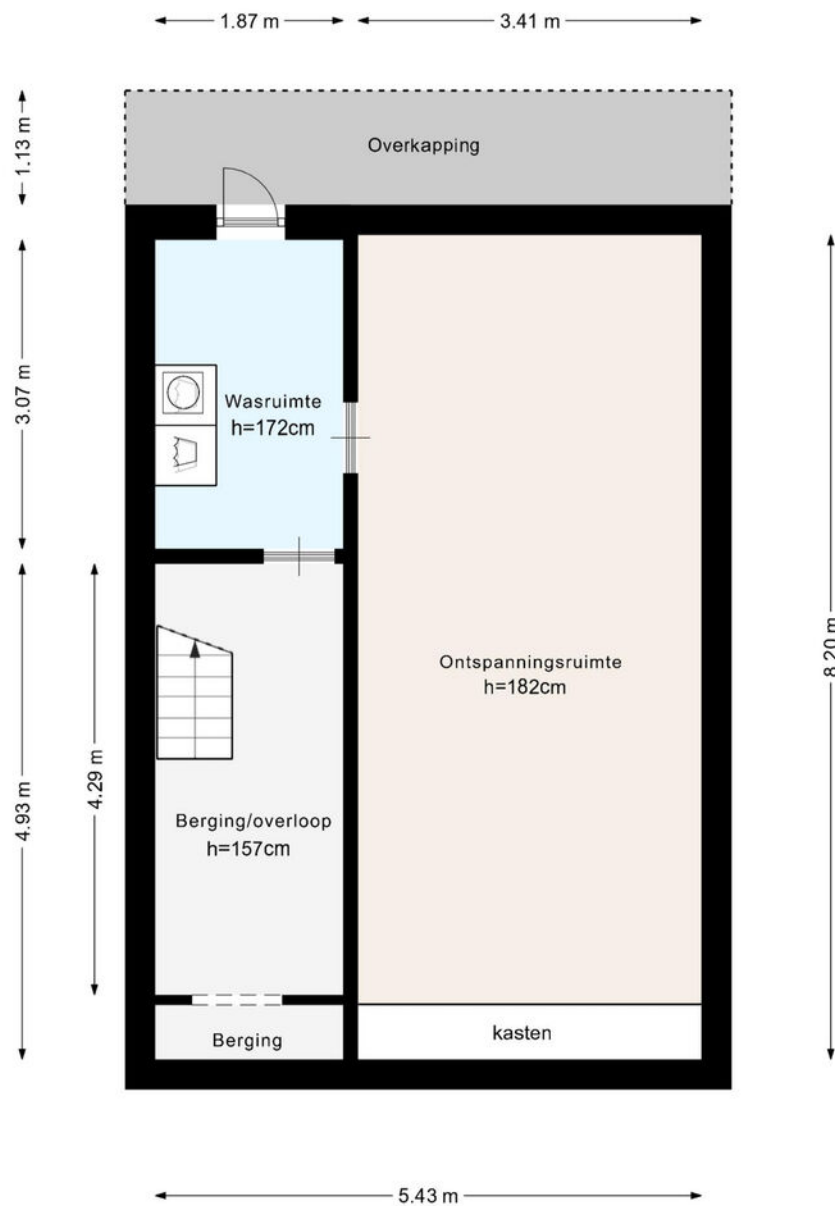


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

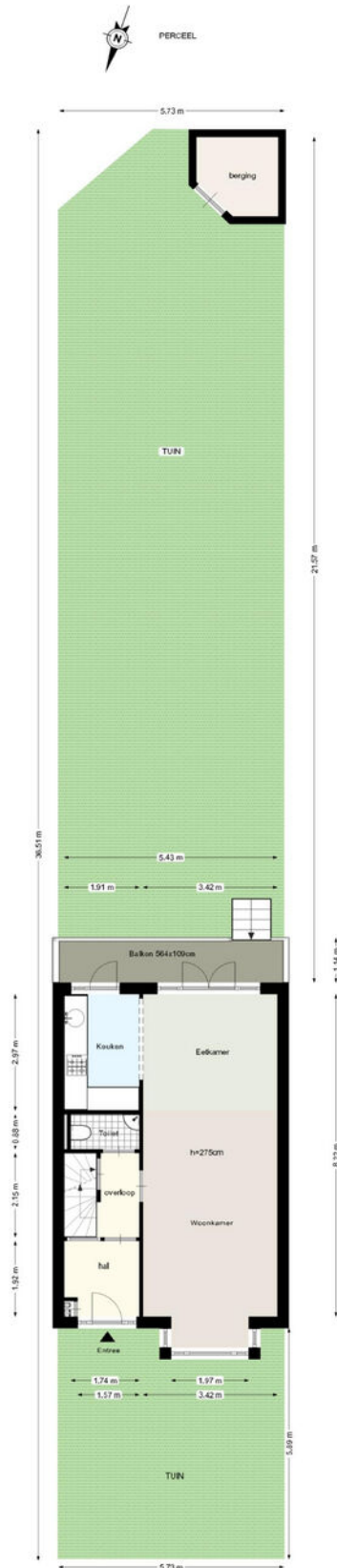
PLATTEGROND



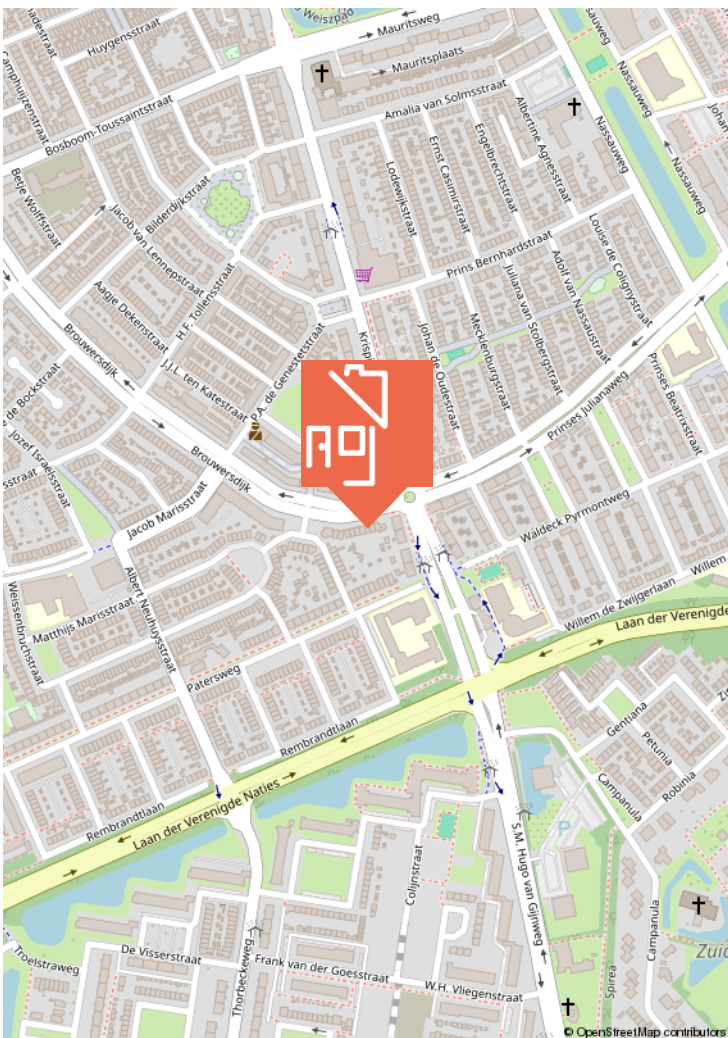
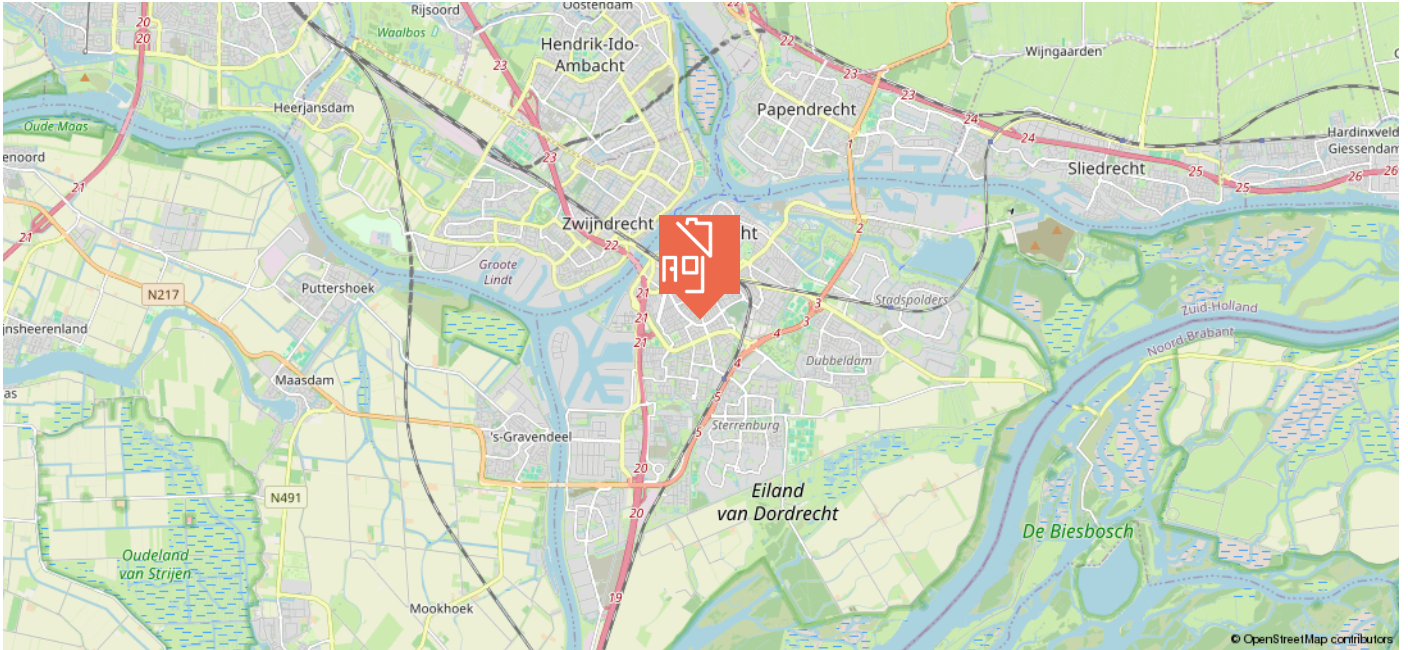
SOUTERRAIN



PLATTEGROND



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 5949</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 14 juni 2024
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 & Hypotheke

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.