




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VIOTTAKADE 98

3314 ET DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 325.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



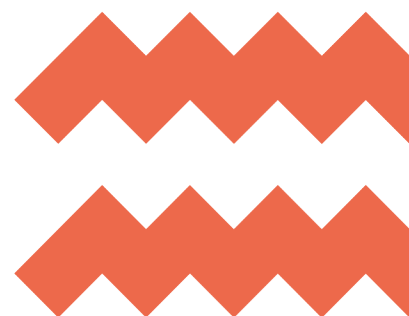
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	83 m ²
Inhoud	340 m ³
Bouwjaar	1938
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

SFEERVOL JAREN '30 HUIS MET
ENERGIELABEL B EN EEN ZONNIGE PLEK
VOOR IEDER MOMENT!

Wonen in een gezellige straat waar buren nog voor elkaar klaarstaan, in een charmante jaren '30 woning met verrassend veel comfort? Dan zit je hier helemaal goed. Deze fijne woning aan de Viottakade 98 heeft niet alleen veel karakter, maar ook nog eens over energielabel B.

Daarnaast is de ligging echt super, rustig maar toch heel centraal, met in de omgeving diverse winkels, het station, Weizigtpark en het centrum van Dordrecht.

Snel terug naar de woning, want deze heeft enorm veel te bieden. Zo beschikt de woning over een gezellige woonkamer aan voorzijde met verbinding naar de keuken-/eetruimte, 3 slaapkamers en een moderne badkamer. De woning is op alle verdiepingen voorzien van airconditioning, dit in combinatie met de 8 zonnepanelen maakt het huis zeer duurzaam. Daarnaast zijn recent de kozijnen aan voorzijde vernieuwd (voorzien van HR++ beglazing), hoe fijn is dat?!

Voor de deur ligt een speeltuintje met een grasveld waar kinderen heerlijk en zorgeloos kunnen spelen. Terwijl zij zich vermaken, geniet jij vanuit de zonnige voortuin van het straatleven en de avondzon, een fijne plek om te borrelen en te ontspannen. Ook de achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen. Of je nu wilt ontspannen na een drukke dag, gezellig wilt eten met vrienden of gewoon wilt genieten van lange zomeravonden, hier kan het allemaal.

Kortom: een sfeervol jaren '30 huis met karakter, comfort en lage energiekosten in een gezellige straat. Wat wil je nog meer? Plan snel je bezichtiging en wij laten je met alle liefde de woning zien.

Indeling:

Entree in hal met trapopgang, toegang tot de woonkamer.

Meterkast in 2023 uitgebreid i.v.m. inductie kookplaat.

Woonkamer en-suite aan voorzijde, sfeervolle erker met vaste bank en praktische bergruimte, karakteristieke schouw met pelletkachel, plafond sierlijst en deur naar de keukenruimte. De woonkamer is afgewerkt met een mozaïek parketvloer en stucwerk wandafwerking.

De keukenruimte is gelegen aan achterzijde, deze ruimte biedt naast de opstelplaats van de keuken ruimte voor een ruime eettafel. De keuken in wandopstelling is voorzien van een inductie kookplaat (2023) met afzuigkap, oven (2020), vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De achterwand is afgewerkt met kleurrijke gebakken tegeltjes. De keukenruimte beschikt over airconditioning (2020), stucwerk en deels behang wandafwerking en mozaïek parketvloer. Vanuit de keuken is de achtertuin begaanbaar.

Toiletruimte, volledig betegeld, met fonteintje, toegang tot ruime bergkast.

De achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt over een ruime houten berging halverwege de tuin (voorzien van elektra) en een pergola aan achterzijde. Hier kan je tot laat in de middag genieten van de zon. Verder beschikt de tuin over een achterom.

De voortuin is eveneens een fijne plek waar je kunt genieten van het zonnetje en de gezelligheid van de buurt, terwijl de kinderen zich kunnen uitleven op het veldje tegenover de woning.



1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, trapopgang naar de zolderverdieping, aansluiting wasmachine en opstelplaats CV-ketel (Remeha Tzerra, 2020). De overloop is voorzien van airconditioning (2020).

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een laminaatvloer, volledig behangen.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van een laminaatvloer, volledig stucwerk.

Badkamer, volledig betegeld, voorzien van een ligbad met thermostaatkraan en douche set, wastafelmeubel, toilet en mechanische ventilatie.

2e verdieping:

Ruime slaapkamer op de zolderverdieping met dakkapel aan achterzijde, airconditioning en praktische bergruimte achter knieschotten. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen. De kamer is voorzien van een laminaatvloer.

Algemeen:

- Eigen grond, 90 m².
- Fijne gezinswoning op een rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk Krispijn, op korte afstand van winkels, het NS-station, het Weizigt-park en het centrum van Dordrecht.
- De afgelopen jaren is de woning flink verduurzaamd:
 - * Plaatsen van nieuwe kozijnen aan voorzijde.
 - * Vloerisolatie.
 - * Spouwmuurisolatie.
 - * 8 zonnepanelen.
 - * Airconditioning.

- Er wordt een nieuwe markies geplaatst aan voorzijde.

- In 2026 zijn nieuwe trespa boeiboorden aan voor en achterzijde geplaatst.

- Fundering op staal, fase-0 onderzoek is beschikbaar.

- Oplevering in overleg, voorkeur september 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.







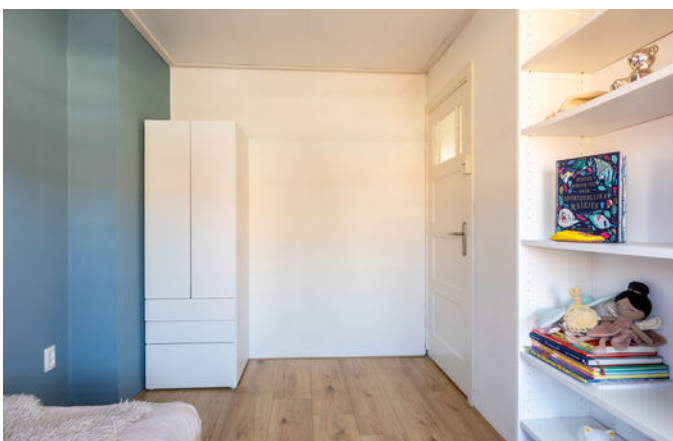


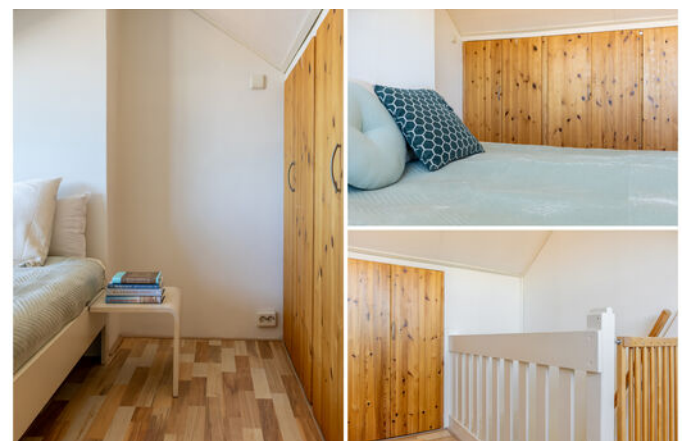












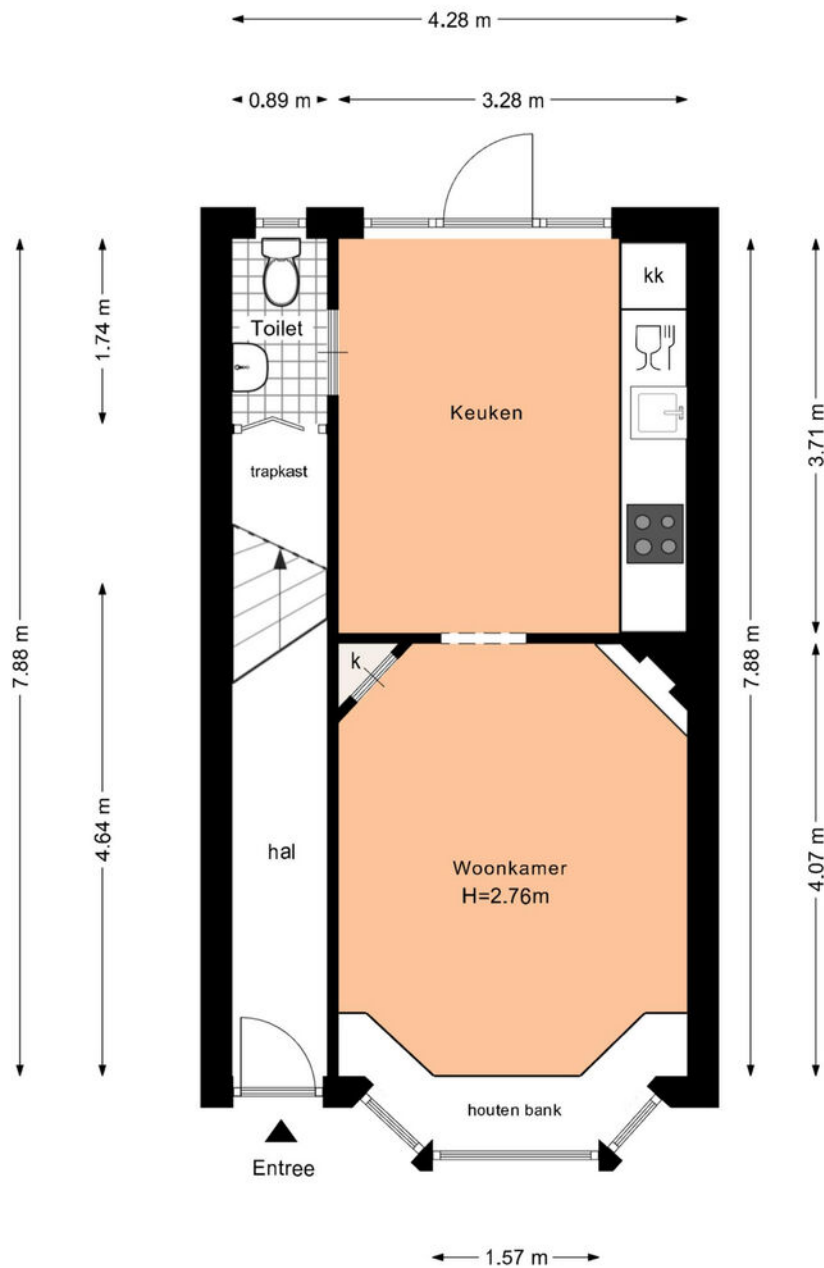




PLATTEGROND



BEGANE GROND

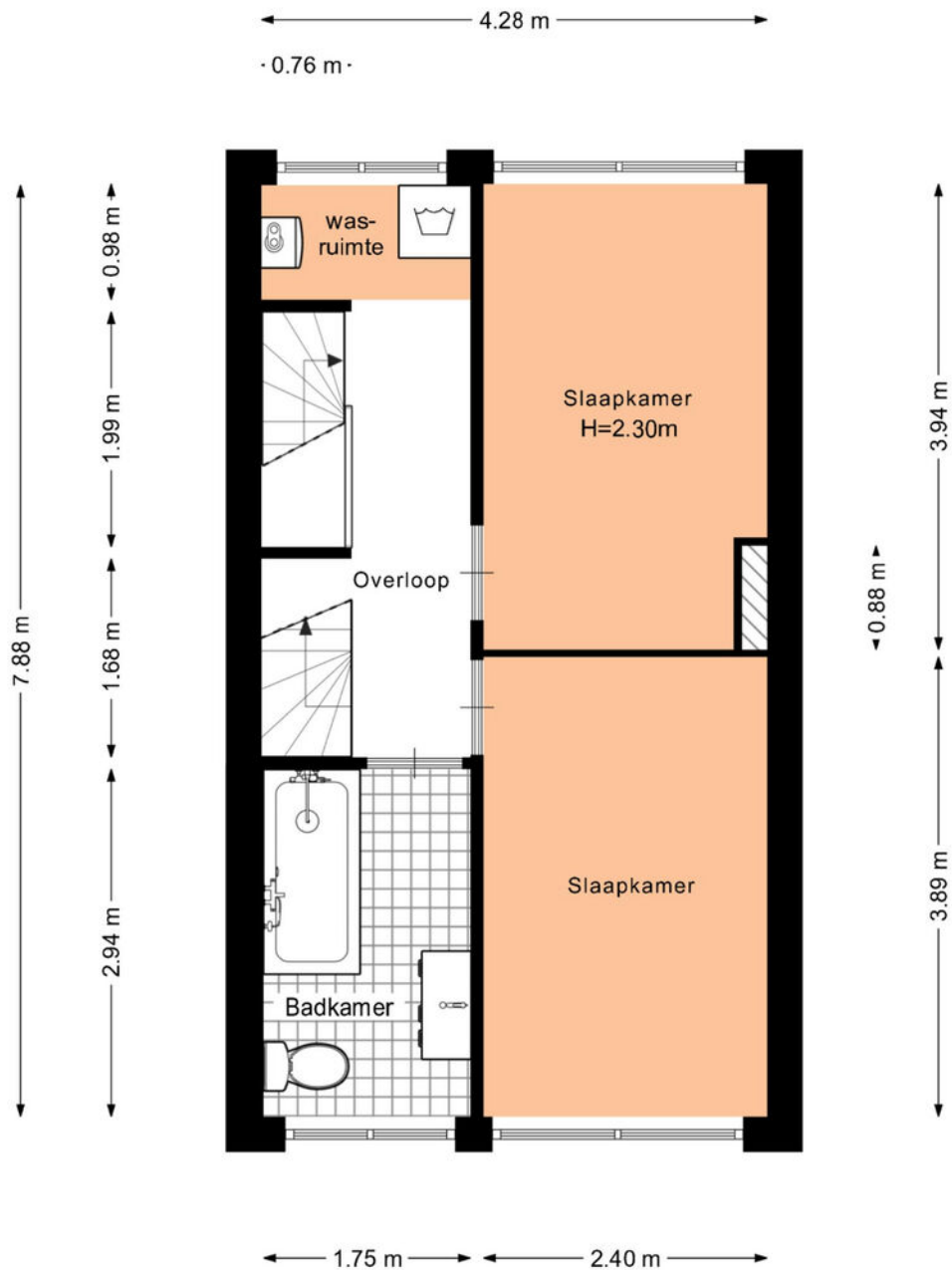


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

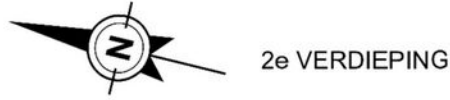


1e VERDIEPING

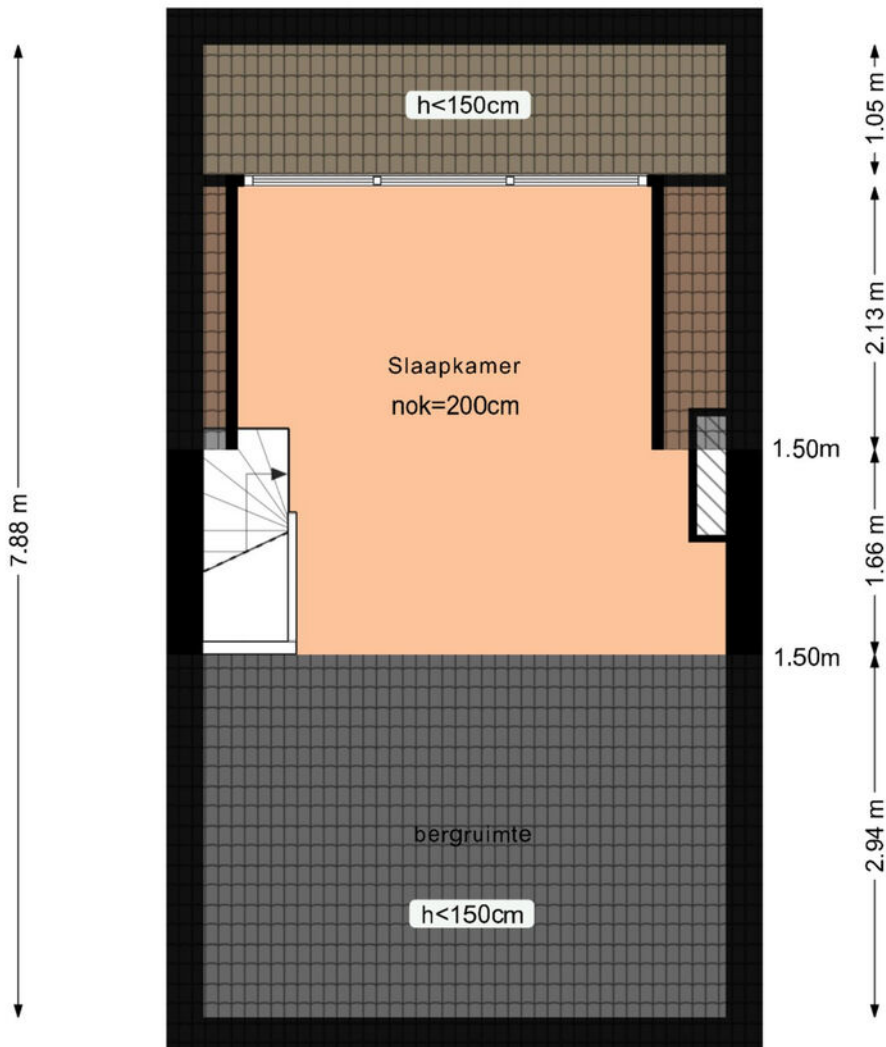


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

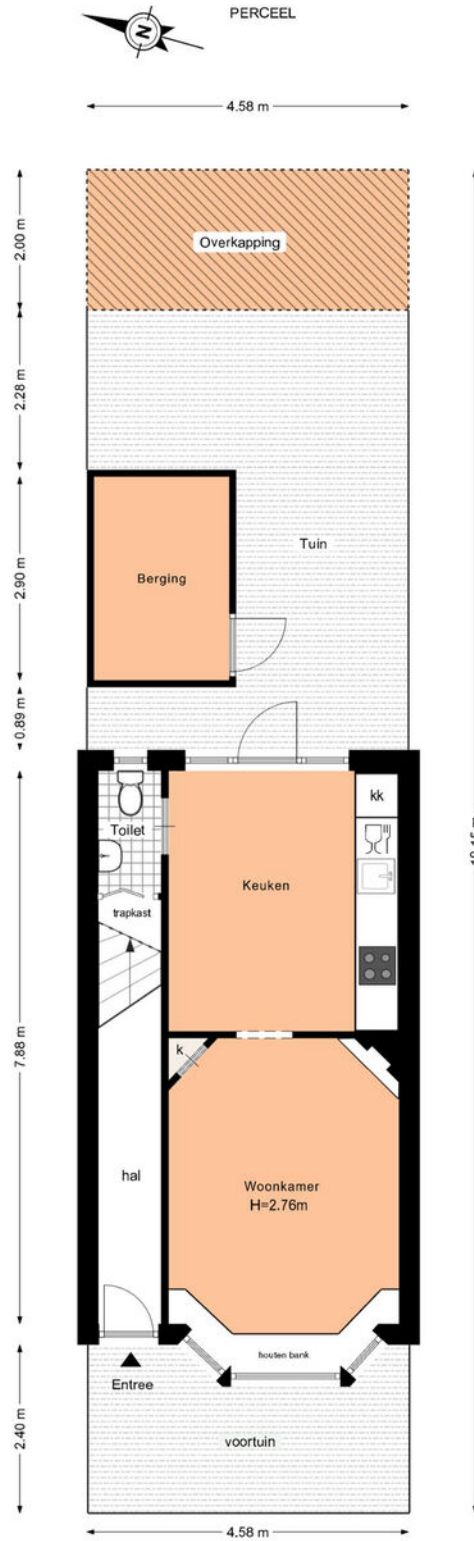


4.23 m

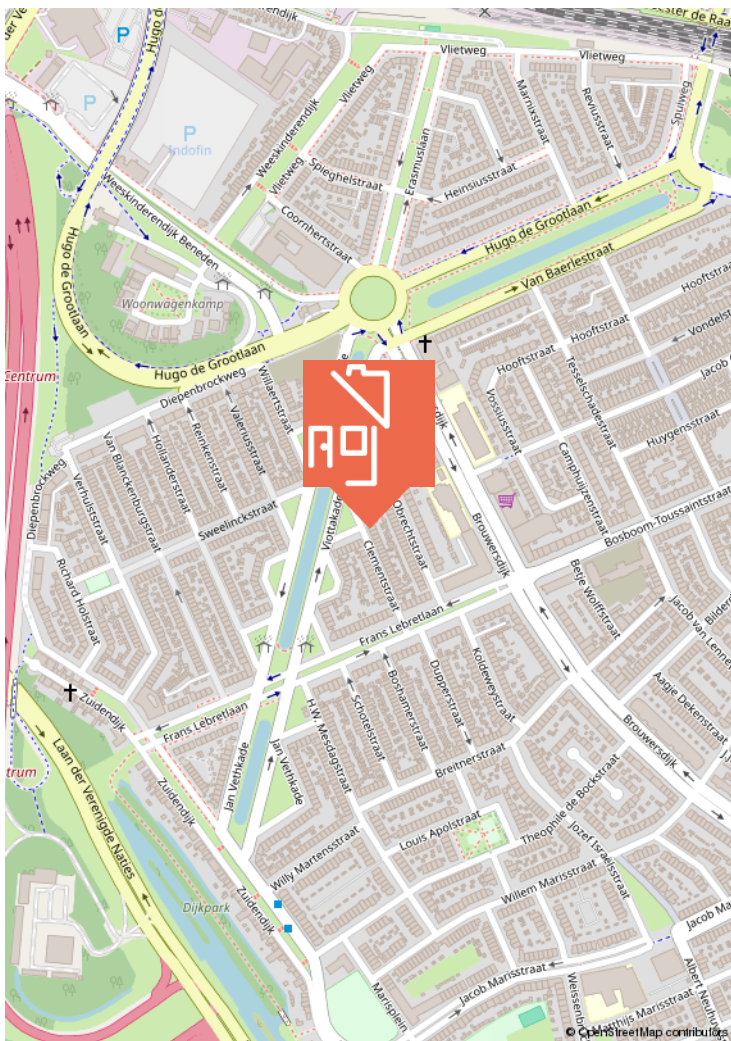
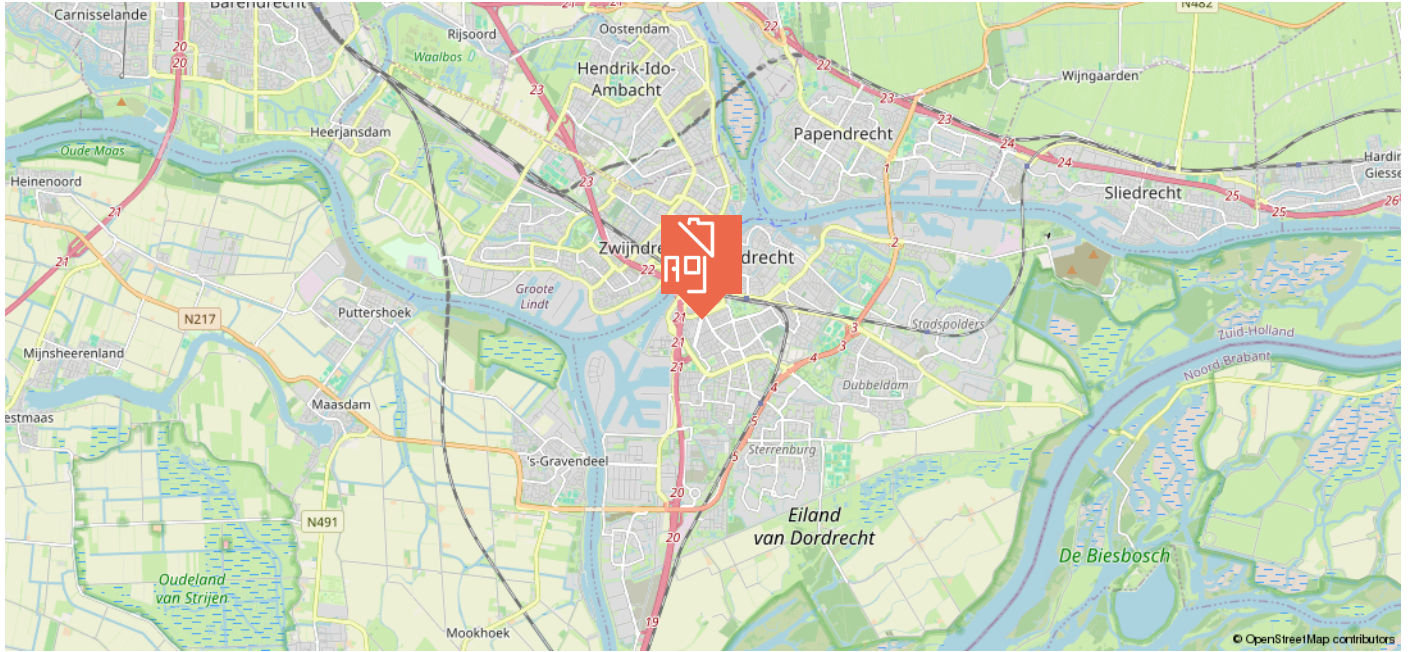


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



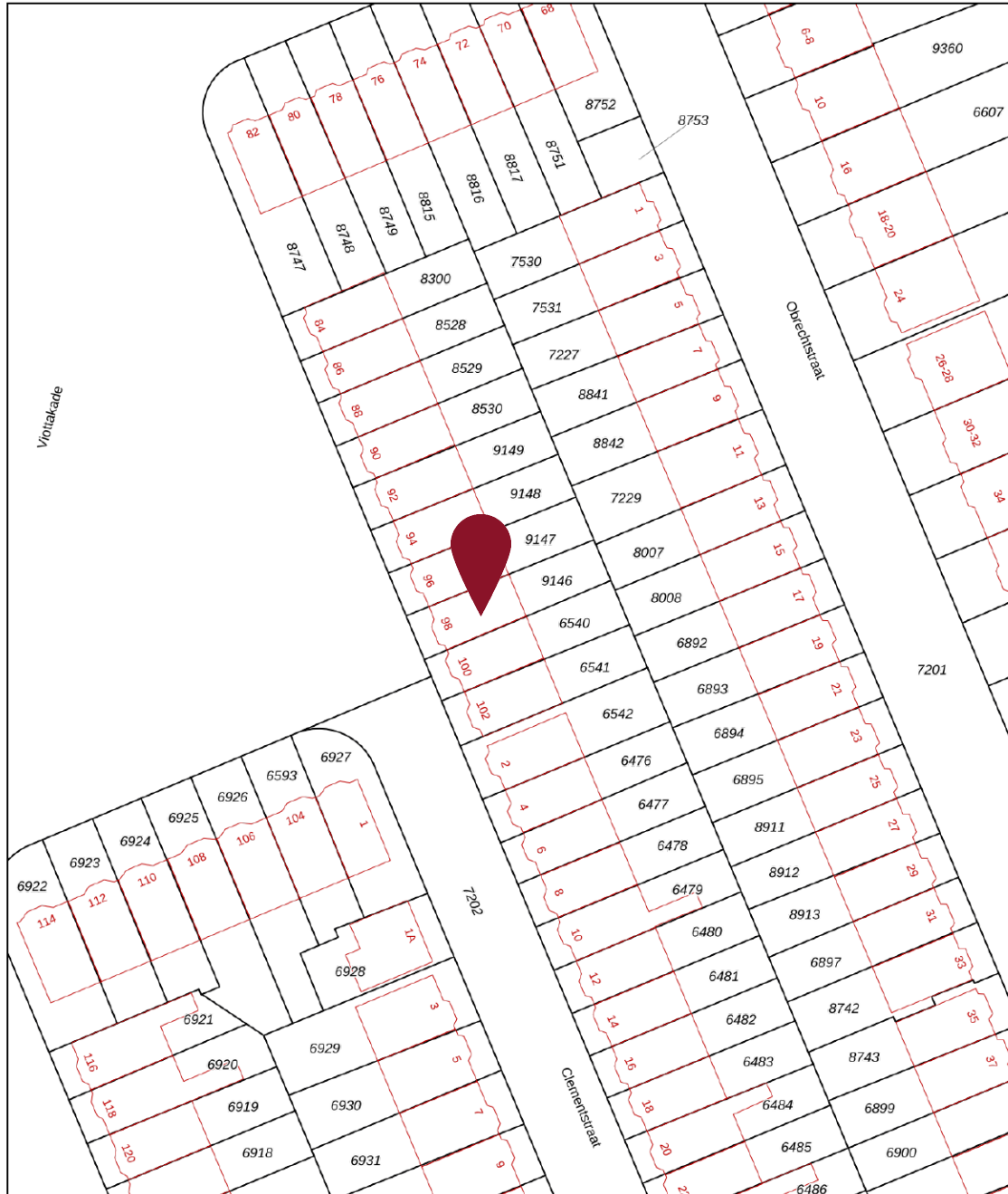
LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<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 9146</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 1 april 2026
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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.