



  
**maarten**  
makelaardij  
& hypotheek

ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# VEST 74 A

## 3311 TX DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 349.000,- K.K.

**Vastgoed**  
**Ned.**

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



**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



visual

## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	appartement
<b>Woonoppervlakte</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	260 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1998
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	warmtepomp
<b>Energie label</b>	A+



## OMSCHRIJVING

Wonen midden in het gezellige hart van Dordrecht? Dan is Vest 74A er eentje waar je meteen blij van wordt!

Stel je even voor... je stapt de deur uit en loopt zo richting de Voorstraat, dé winkelstraat van Dordrecht. Hier vind je alles: leuke boetiekjes, fijne koffietentjes, gezellige restaurants en altijd een levendige sfeer. Maar voordat je daar bent... kom je eerst nog langs Christa's Cookies. Grote kans dat je daar nét iets te vaak stopt voor een koffietje en iets lekkers.

Ook de rest van de stad ligt letterlijk aan je voeten. Aan de andere kant vind je Kunstmin voor een avondje cultuur en binnen 2 minuten sta je bij De Witt voor een film of een gezellig diner. Serieus... beter wordt de locatie bijna niet.

En dan het appartement zelf... Een mooi afgewerkt en licht 3-kamer appartement met 2 slaapkamers, perfect voor wie comfortabel en centraal wil wonen. De grote ramen zorgen voor een heerlijke lichtinval en geven de woning een fijne, open sfeer. Er is een nette badkamer met toilet én nog een tweede aparte wc (altijd fijn!). Alles voelt verzorgd en klaar om zo in te trekken.

Kortom: een plek waar je de stad leeft, maar ook heerlijk thuis kunt komen. Vest 74A is zo'n woning waar je binnenstapt en denkt: ja, dit klopt gewoon!

Indeling:  
Entree in hal met brievenbussen, trapopgang en lift.

1e verdieping:  
Entree in hal, toilet (half betegeld) met fontein.

Ruime woonkamer met aansluitingen voor een keukenopstelling aan voorzijde. De woonkamer beschikt over grote raampartijen aan voor- en achterzijde en biedt daarmee een mooi uitzicht over de Vest en het water. Vanuit de woonkamer zijn beide slaapkamers begaanbaar. De woonkamer is voorzien van een grijze gietvloer met vloerverwarming en stucwerk wandafwerking.

Beide slaapkamers zijn gelegen aan achterzijde en zijn voorzien van een grijze gietvloer met vloerverwarming en stucwerk wandafwerking.

De badkamer, volledig betegeld en voorzien van een brede wastafel op meubel, elektra-aansluiting voor een spiegel boven wastafel, toilet en inloopdouche met thermostaatkraan.

Technische ruimte met opstelplaats warmtepomp (Daikin), aansluiting wasmachine en groepenkast (nieuwe groepenkast, 12 groepen, 3 aardlekschakelaars).

Op het terrein achter het complex beschikt het appartement over een eigen berging, voorzien van elektra en afgewerkt met sedum dakbedekking.



Algemeen:

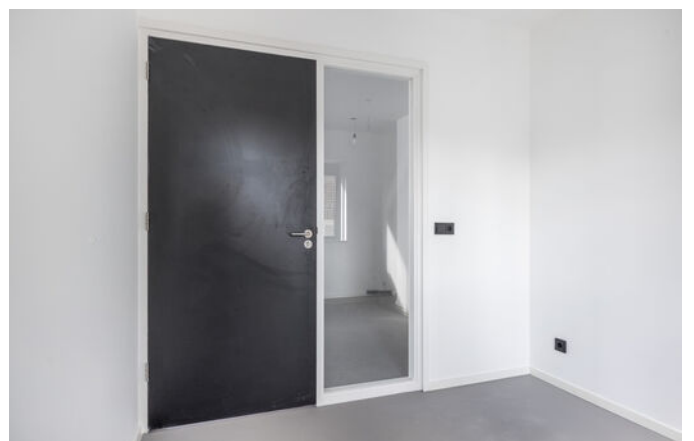
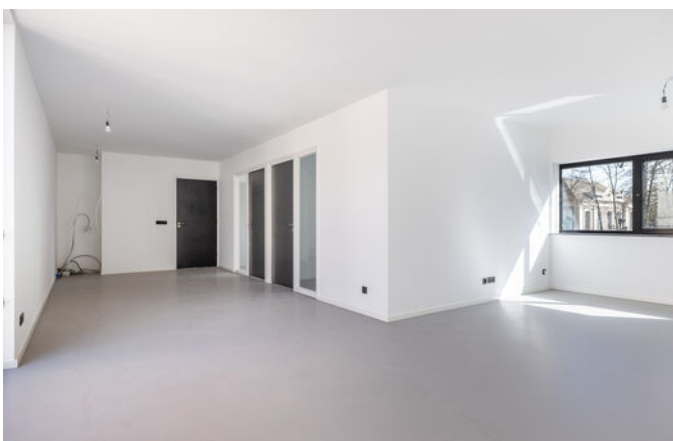
- Recent gerealiseerd 3-kamer appartement aan de rand van het Dordtse centrum
- Energielabel A+, beschikt over een warmtepomp en is volledig geïsoleerd
- De gehele woning is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming gietvloer.
- Wanden en plafonds zijn in de gehele woning voorzien van stucwerk.
- Complex is voorzien van een lift.
- Parkeervergunning kan worden aangevraagd.
- Eigen houten berging (met sedum dak!) met elektra gelegen op het terrein achter het complex.
- VvE is niet actief, KVK-inschrijving is gerealiseerd, de nieuwe bewoners kunnen de VvE activeren.
- Beschermd stadsgezicht.
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.
- Projectnotaris van toepassing.
- Oplevering per direct mogelijk.

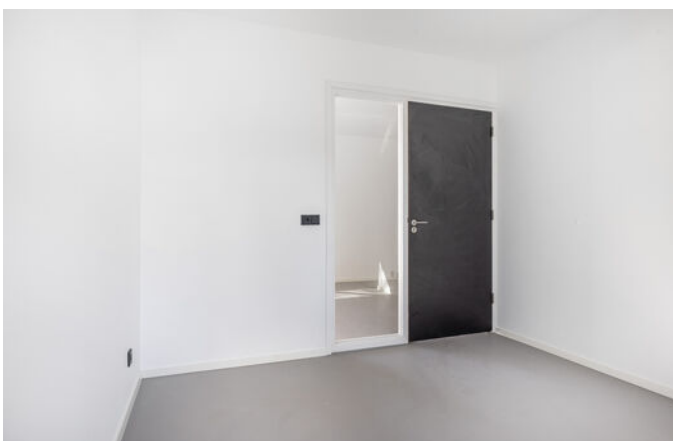
Disclaimer: De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

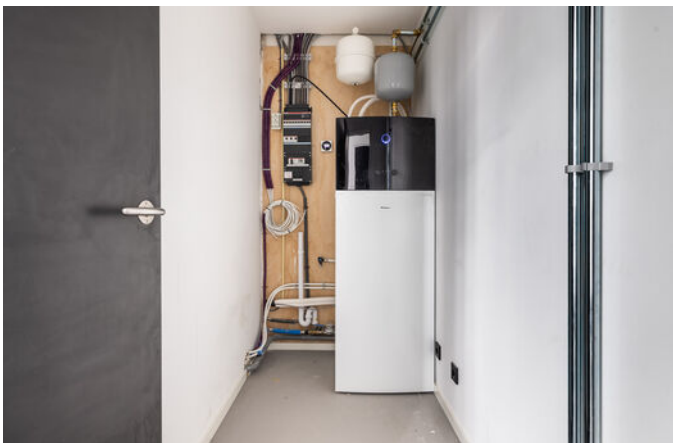










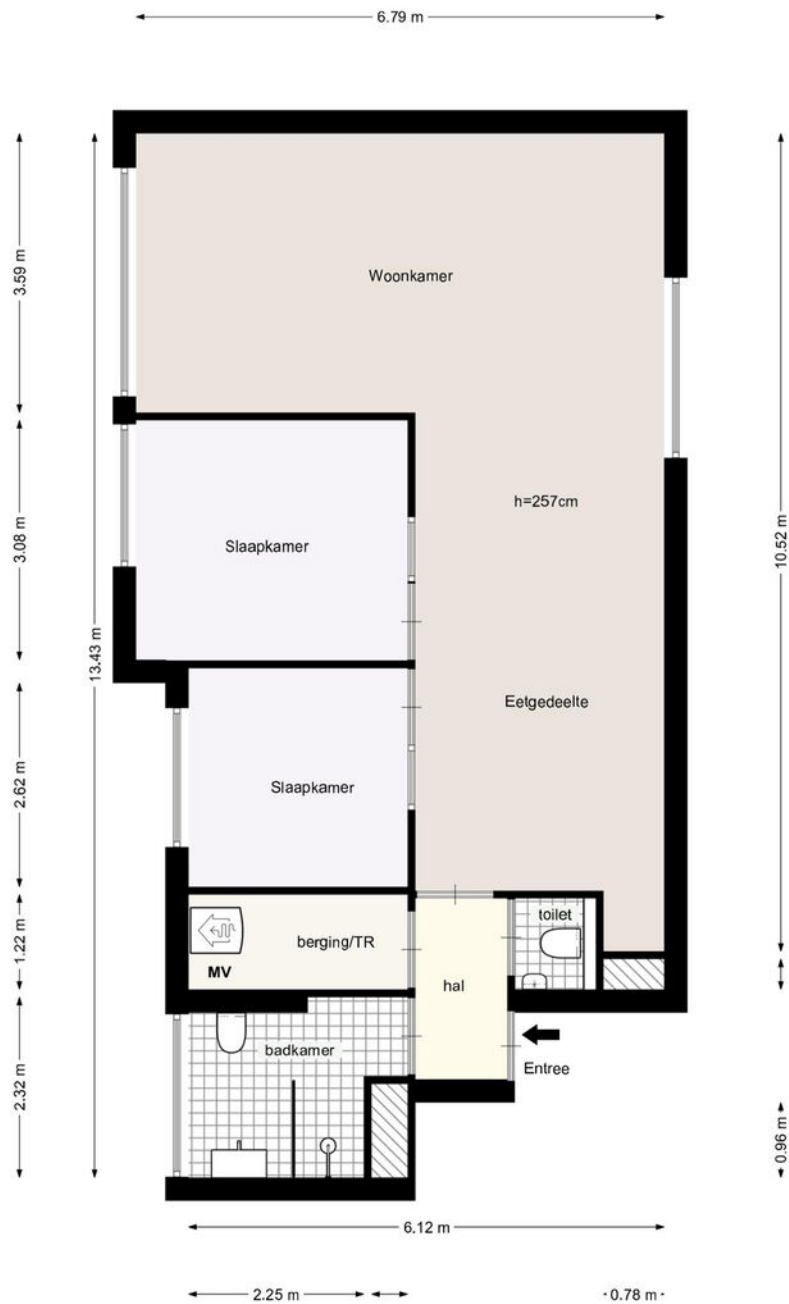






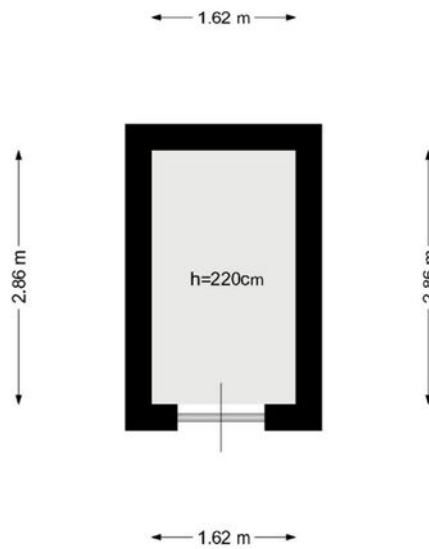
# PLATTEGROND

Vest 74a Dordrecht  
-APPARTEMENT-



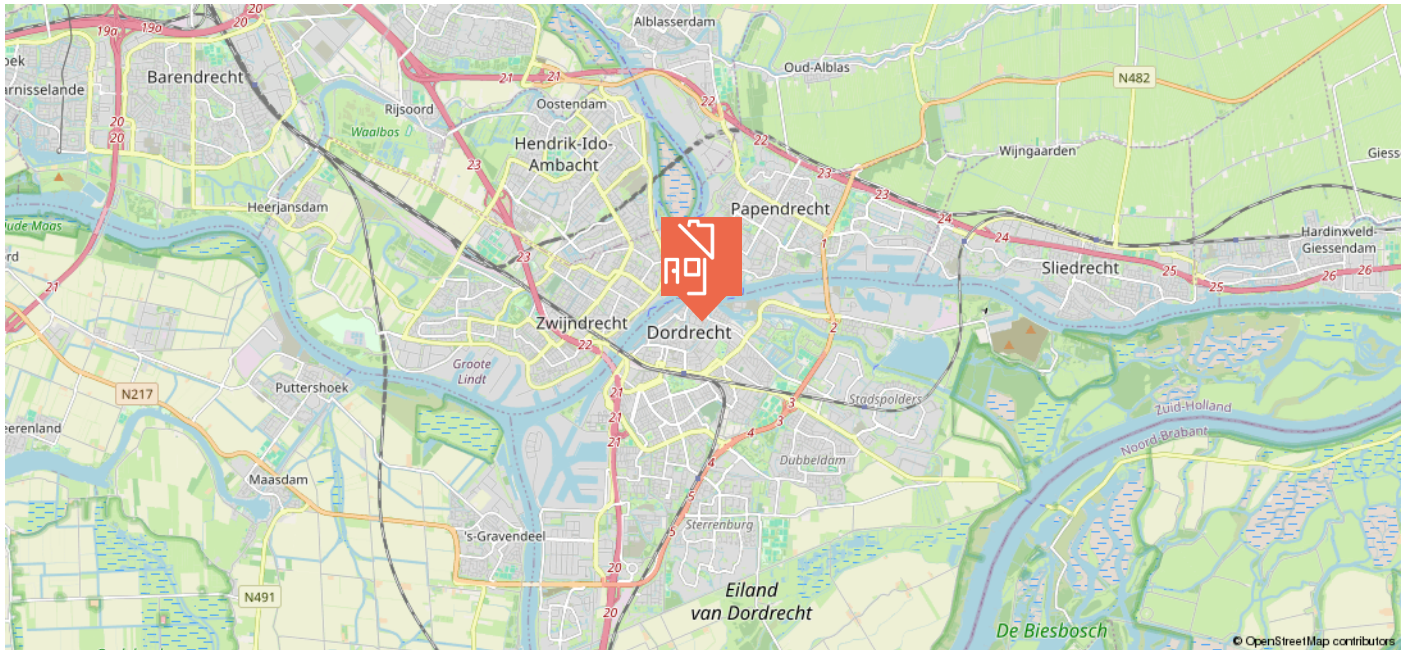
## PLATTEGROND

Vest 74a Dordrecht  
-EXTERNE BERGING-



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)

## LOCATIE



## Binnenstad

Welkom in het kloppende hart van Dordrecht – het historische centrum waar altijd iets te beleven valt! Als oudste stad van Holland heeft Dordrecht een unieke charme. Je wandelt langs prachtige herenhuizen en door smalle straatjes waar de tijd lijkt stil te staan, met de Grote Kerk als indrukwekkend decor.

In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

Of je nu zin hebt in een hip koffietentje, een gezellige markt of een cultureel uitje – in het historische hart van Dordrecht heb je alles binnen handbereik. Het beste van vroeger en nu, in één wijk!





## 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](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 & Hypotheek

### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed  
Ned.