




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

DUBBELDAMSEWEG NOORD 64

3311 LX DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 399.000,- K.K.

Vastgoed
Ned.

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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	125 m ²
Inhoud	411 m ³
Bouwjaar	1934
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	balkon
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Wonen aan de rand van de binnenstad van het prachtige Dordrecht? Dit appartement op de bovenste verdieping combineert het beste van twee werelden: de rust van net buiten de drukte en de levendigheid van de stad op loopafstand.

De ligging is ideaal. Je woont hier nét buiten de drukte van het centrum, maar dichtbij genoeg om op ieder moment te genieten van alles wat de binnenstad te bieden heeft. Gezellige horeca, winkels en sfeervolle straatjes liggen binnen handbereik. En misschien nog wel beter: het station bevindt zich letterlijk aan de overkant van de straat. Binnen ongeveer 25 minuten sta je van deur tot hartje Rotterdam, ideaal voor werk of een dagje uit

Het appartement zelf is ruim en praktisch ingedeeld. Je beschikt over twee fijne slaapkamers, een extra hobbykamer die je helemaal naar eigen wens kunt invullen en een apart washok wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks leven. De badkamer is uitgerust met een bad, perfect om na een lange dag even heerlijk te ontspannen.

De keuken is een echte eyecatcher voor kookliefhebbers. Een grote ruimte waar je alle vrijheid hebt om uitgebreid te koken. En dan is er nog het balkon, een knusse buitenruimte waar je kunt genieten van het mooie weer en even een momentje voor jezelf kunt pakken.

Kortom, een appartement dat alles biedt wat je zoekt: ruimte, comfort en een toplocatie. Hier woon je rustig, maar met het stadsleven letterlijk om de hoek. Dat is toch precies wat je wilt?

Indeling:

Afgesloten hal met brievenbussen en bellen tableau, meterkast en trapopgang.

Derde verdieping:

Overloop met directe toegang tot 2 bergingen en toegang tot de woning.

Het eerste dat opvalt in de woonkamer is de prachtige dakconstructie en het moderne balkon wat net is aangelegd en uitkijkt over de wijk. De woonkamer telt in totaal 3 dakramen en is heerlijk ruime, A- symmetrische en speelse indeling.

Doorgang naar de op maat gemaakte keuken voorzien van een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriezer en vaatwasser. Via de keuken en afgesloten hal toegang tot de slaapvertrekken, het toilet, de badkamer en de bijkeuken.

Toilet, vrijhangend, voorzien van fonteintje.

Badkamer met inloopdouche, thermostaatkraan, bad, wastafel en meubel.

Bijkeuken met opstelling van de was apparatuur, mechanische ventilatie en de CV ketel (merk Intergas, bouwjaar 2023).

Slaapkamer 1 met 2 dakramen.

Slaapkamer 2 met grote dakkapel, heerlijke master suite met veel lichtinval en sfeervolle hoekjes.



Algemeen:

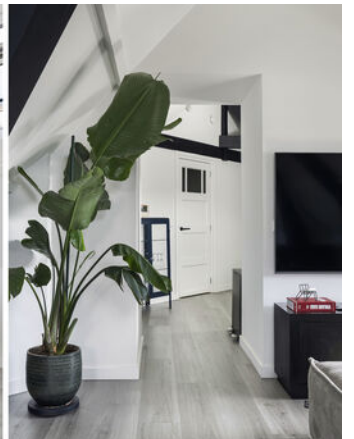
- LET OP: de woonoppervlakte van deze woning is 95m², de oppervlakte van 125m² die in de kenmerken genoemd staat is gebaseerd op het vloeroppervlak, doordat de woning onder het dak ligt is er dus meer vloeroppervlak voorhanden en is de woning dus ook optisch en in gebruik een stuk ruimer dan de 95m².
- De woning is volledig gerenoveerd in 2023: leidingwerk, isolatie, riolering, keuken, badkamer, toilet, vloerafwerking, stucwanden, isolatie.
- De gehele woning is voorzien van een lichte laminaat vloer en stuc wanden.
- Betreft een gemeentelijk monument en Rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.
- Dak volledig vervangen in 2022.
- Deels voorzien van volledig nieuwe kozijnen en HR++ glas.
- Bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 276,- per maand.
- Funderingsrapportage aanwezig d.d. 15 september 2023.
- Mogelijkheid om je fiets te parkeren in de gezamenlijke fietsenberging op de begane grond.
- Vergunning parkeren van toepassing.
- Overdracht in overleg, op korte termijn is mogelijk.

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.

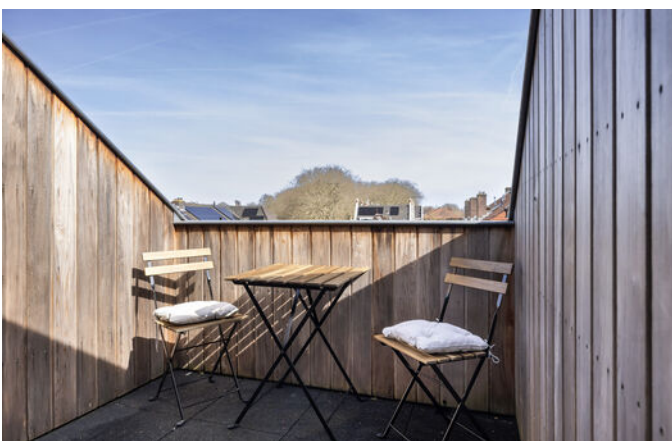


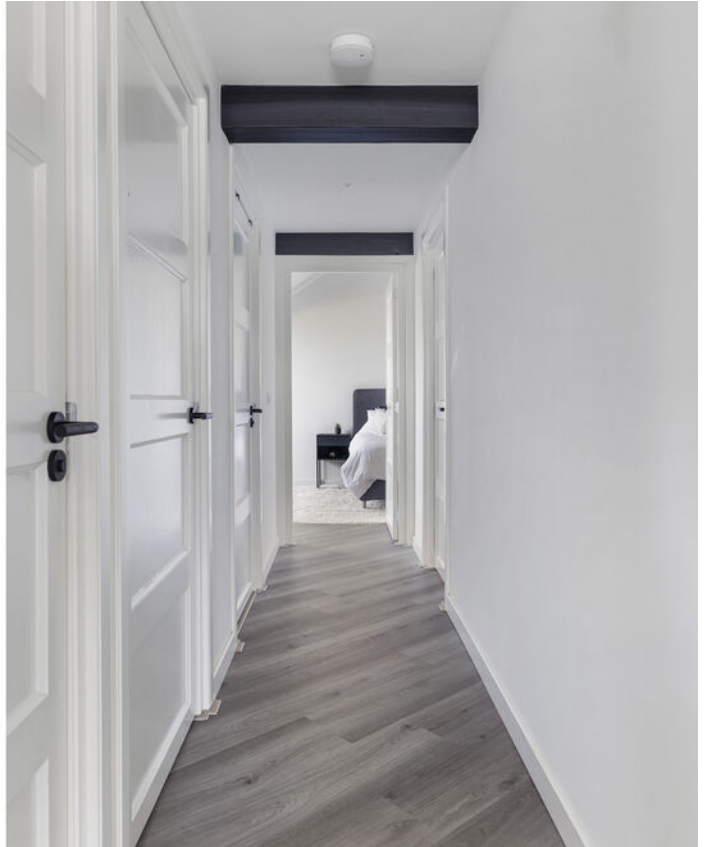


















maarten

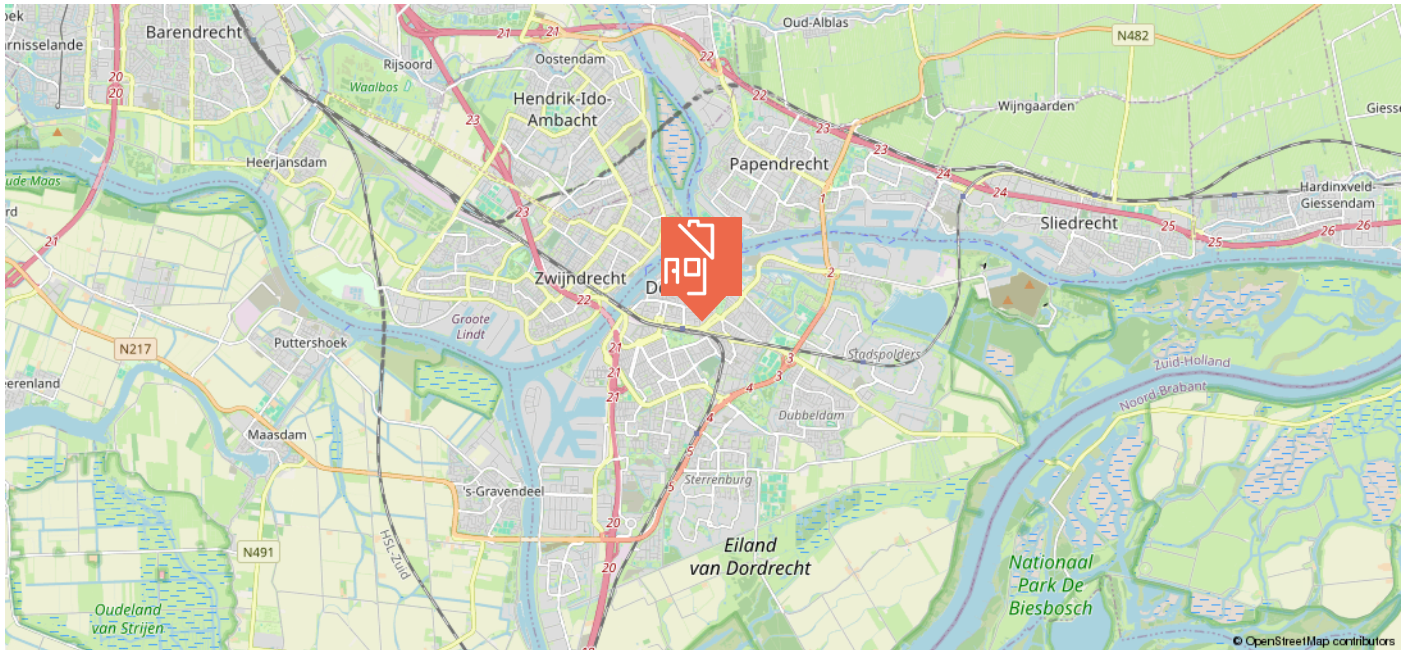
makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 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.