



ieder
huis,
eigen
verhaal

SPIEGHELSTRAAT 12

3314 AS DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.

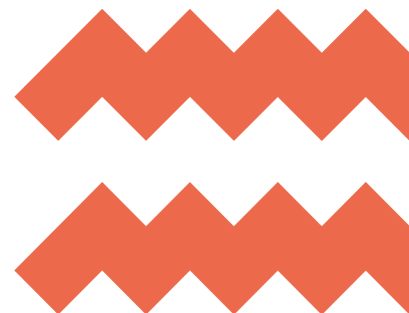


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	77 m ²
Inhoud	304 m ³
Bouwjaar	1952
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Stiekem één van de fijnste plekken van Dordrecht...

Sommige straten zijn echt een 'hidden gem' en ken je alleen als je er zelf woont. De Spiegelstraat is er duidelijk zo één. Een rustige zijstraat van de populaire Erasmuslaan, waar je geniet van de rust in de straat, terwijl alles heel dichtbij ligt.

Binnen tien minuten fietsen sta je midden in de historische binnenstad van Dordrecht. Even een terrasje pakken, de markt bezoeken of een rondje door de stad wandelen? Het kan allemaal, zonder dat je daarvoor ver hoeft te gaan. Heel prettig dus; je woont heerlijk rustig, maar de levendigheid is altijd binnen handbereik.

De huidige bewoonster heeft de afgelopen jaren ontzettend veel liefde gestoken in alles wat groeit en bloeit rondom de woning. Al zodra je aankomt, word je begroet door de lange voortuin die met veel zorg is aangelegd. Een echt groen visitekaartje! Achter de woning wacht opnieuw een fijne plek. Geen enorme tuin, maar juist een knusse, sfeervolle buitenruimte waar ook hier weer de groene vingers volop zijn gebruikt.

Binnen is er alle ruimte voor een gezin, met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een zolderkamer die op allerlei manieren gebruikt kan worden. Maar uiteindelijk geldt hier hetzelfde als voor veel gezinnen: soms groeit niet het huis kleiner, maar het gezin groter. Voor de huidige bewoners was het tijd voor een volgend hoofdstuk en wij hebben ze mogen helpen aan een nieuw thuis. Nu is het de beurt aan een nieuwe bewoner om hier net zulke waardevolle herinneringen te maken...

Ben jij op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige plek, met het centrum altijd dichtbij én een tuin waar zichtbaar met liefde aan is gewerkt? Dan is Spiegelstraat 12 absoluut een bezichtiging waard!

Indeling:

Entree in hal met meterkast, toiletruimte, trapkast en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal zijn de woonkamer en keukenruimte begaanbaar. Meterkast, in 2020 vernieuwd, voorzien van 9 groepen, 3 aardlekschakelaars, slimme meters en glasvezel aansluiting. De toiletruimte is in 2020 vernieuwd, volledig betegeld en voorzien van een hangend closet en fontein.

Strak afgewerkte doorzon woonkamer met marmer laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking en een deur naar de achtertuin.

Keukenruimte met wandopstelling, voorzien van een 4-pit inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast met vriesvak en een kokend waterkraan. Vanuit de keukenruimte is de achtertuin eveneens begaanbaar.

Fijne achtertuin gelegen op het zuiden, voorzien van tegels, beplanting langs zijkanen, stenen berging achterin de tuin en een achterom.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamer, vaste kast met aansluiting wasmachine.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een laminaatvloer en stucwerk wandafwerking en een handmatig zonnescherm.



Slaapkamer aan achterzijde met deur naar balkon, voorzien van een laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van een laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

De badkamer aan voorzijde is in 2020 vernieuwd en voorzien van een wastafelmeubel, spiegel met verlichting en verwarming, douchehoek met thermostaatkraan, designradiator en mechanische ventilatie.

Zolder:

De zolderruimte wordt door een beperkte nokhoogte niet meegeteld als woonoppervlakte, maar kan weldegelijk als zodoende worden gebruikt. Momenteel wordt de zolderverdieping gebruikt als extra slaapkamer, maar kan ook goed dienen als werkplek of uiteraard als bergruimte. Aan voorzijde bevindt zich de opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2018).

In 2020 is het dak aan binnenzijde geïsoleerd. Verder beschikt de zolder over twee dakramen, stucwerk afwerking en gedeeltelijk laminaat en PVC tegels.

Algemeen:

- Goed onderhouden gezinswoning met een doorzonwoonkamer, moderne keuken en badkamer en 3 slaapkamers en een fijne tuin.
- Gelegen in de wijk Krispijn, op korte afstand van winkels, het NS-station en het centrum van Dordrecht.
- In 2020 is de woning grootschalig verbouwd, daarbij is het volgende aangepakt: keuken, badkamer en toilet vernieuwd; vloerafwerking en stucwerk aangebracht; meterkast en bedrading vernieuwd; riolering en gasleiding vernieuwd; radiatoren vernieuwd; vaste trap naar zolder geplaatst.

- Betreft een volledig woonhuis onder appartementsrecht, onderhoud en verzekering loopt via VvE.

- Actieve VvE, bijdrage bedraagt €132,- per maand.

- Energielabel C, volledig voorzien van dubbele beglazing, in 2020 is dak-, plafond- en vloerisolatie aangebracht.

- Recent is het buitenschilderwerk uitgevoerd.

- Ouderdomsclausule, asbestclausule van toepassing.

- Voorkeur oplevering: eind december.

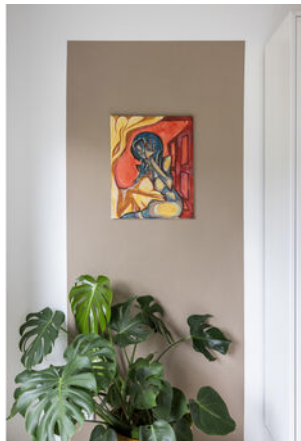
Disclaimer: De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.











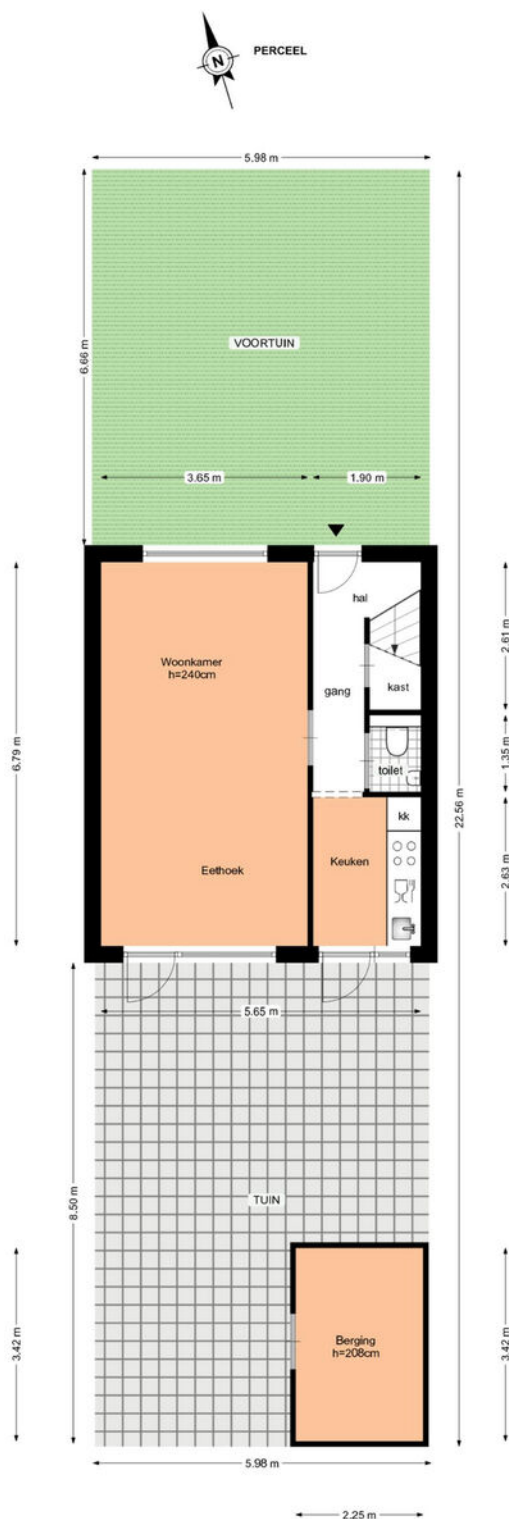








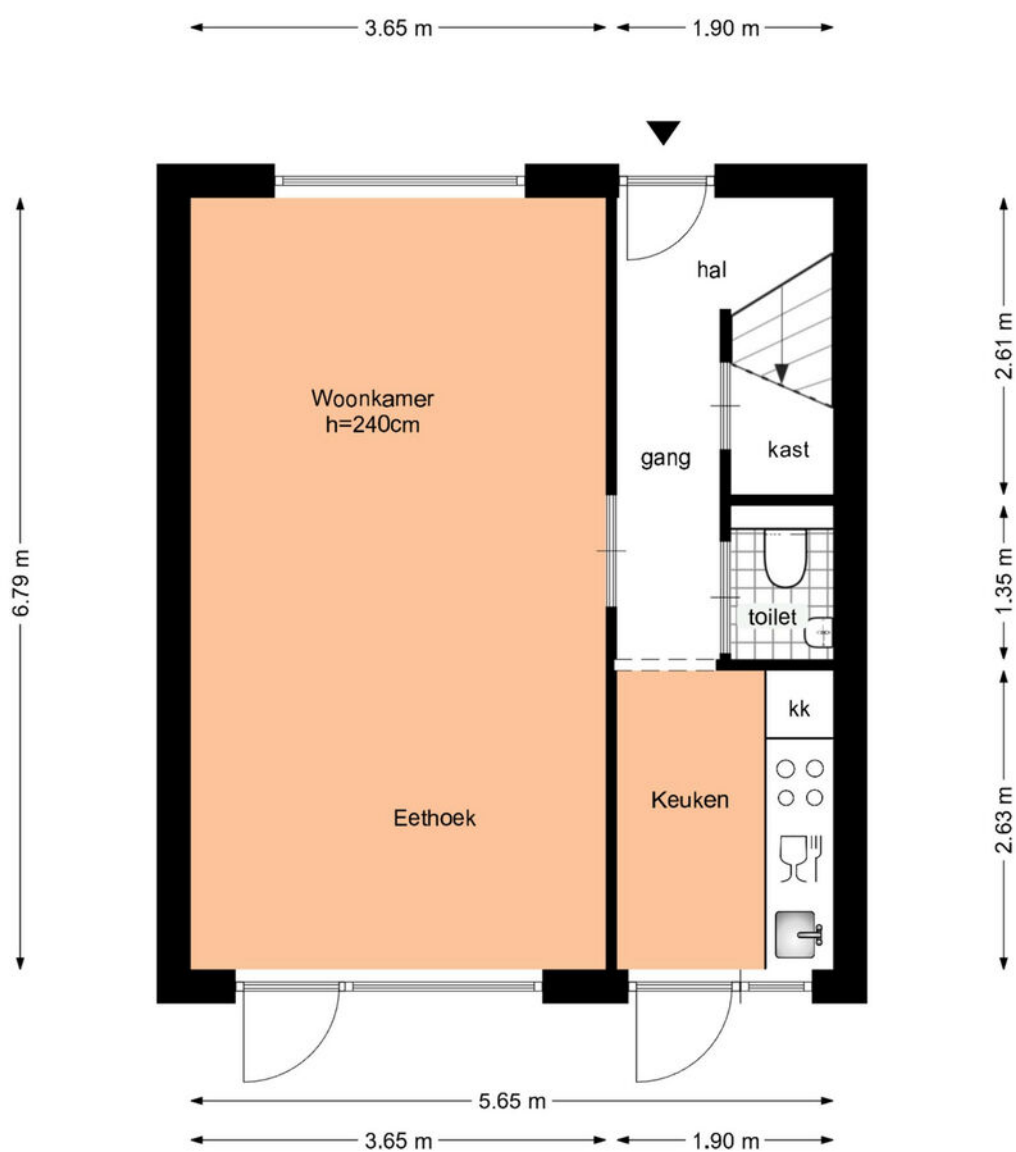
PLATTEGROND



PLATTEGROND

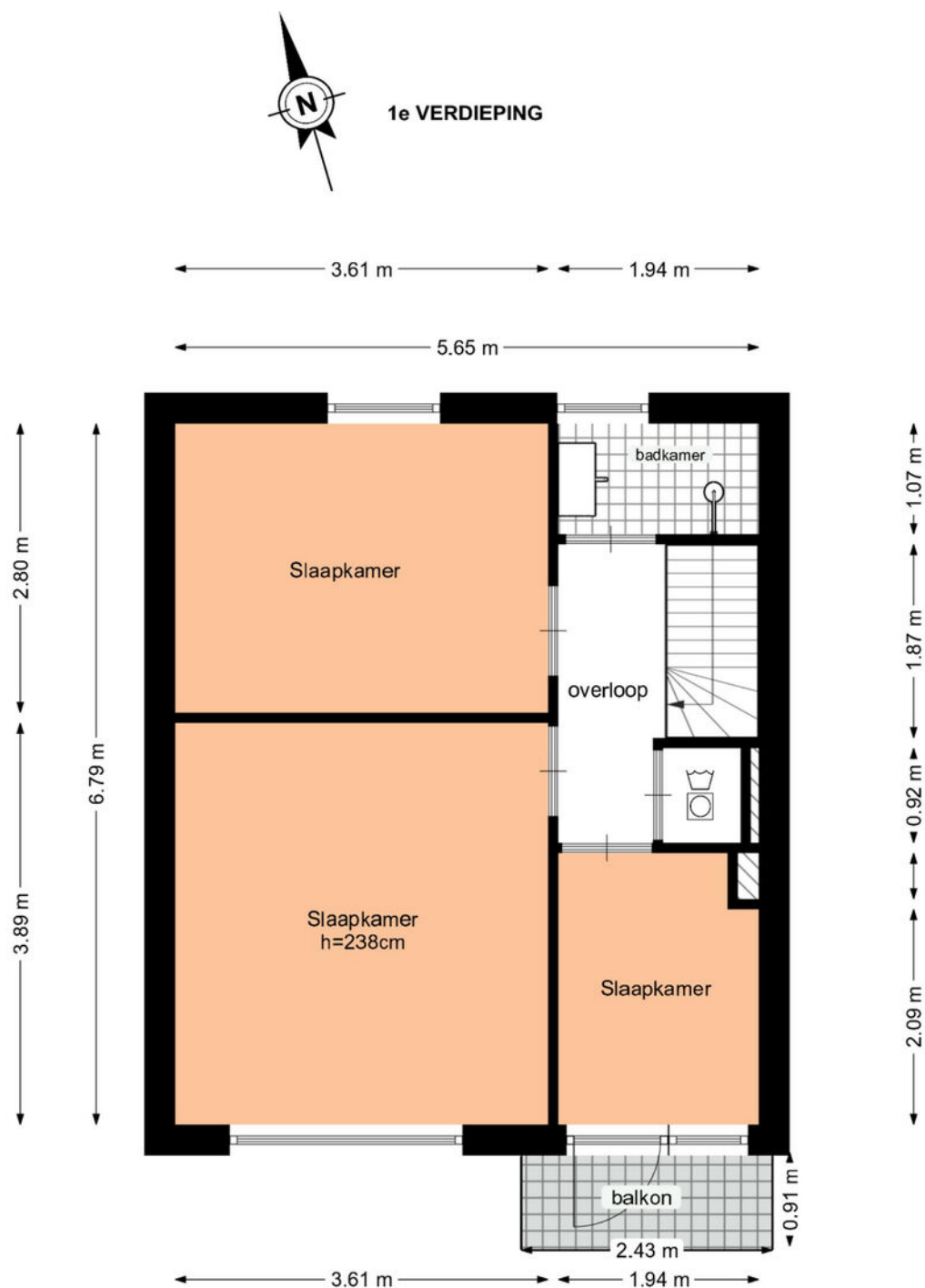


BEGANE GROND



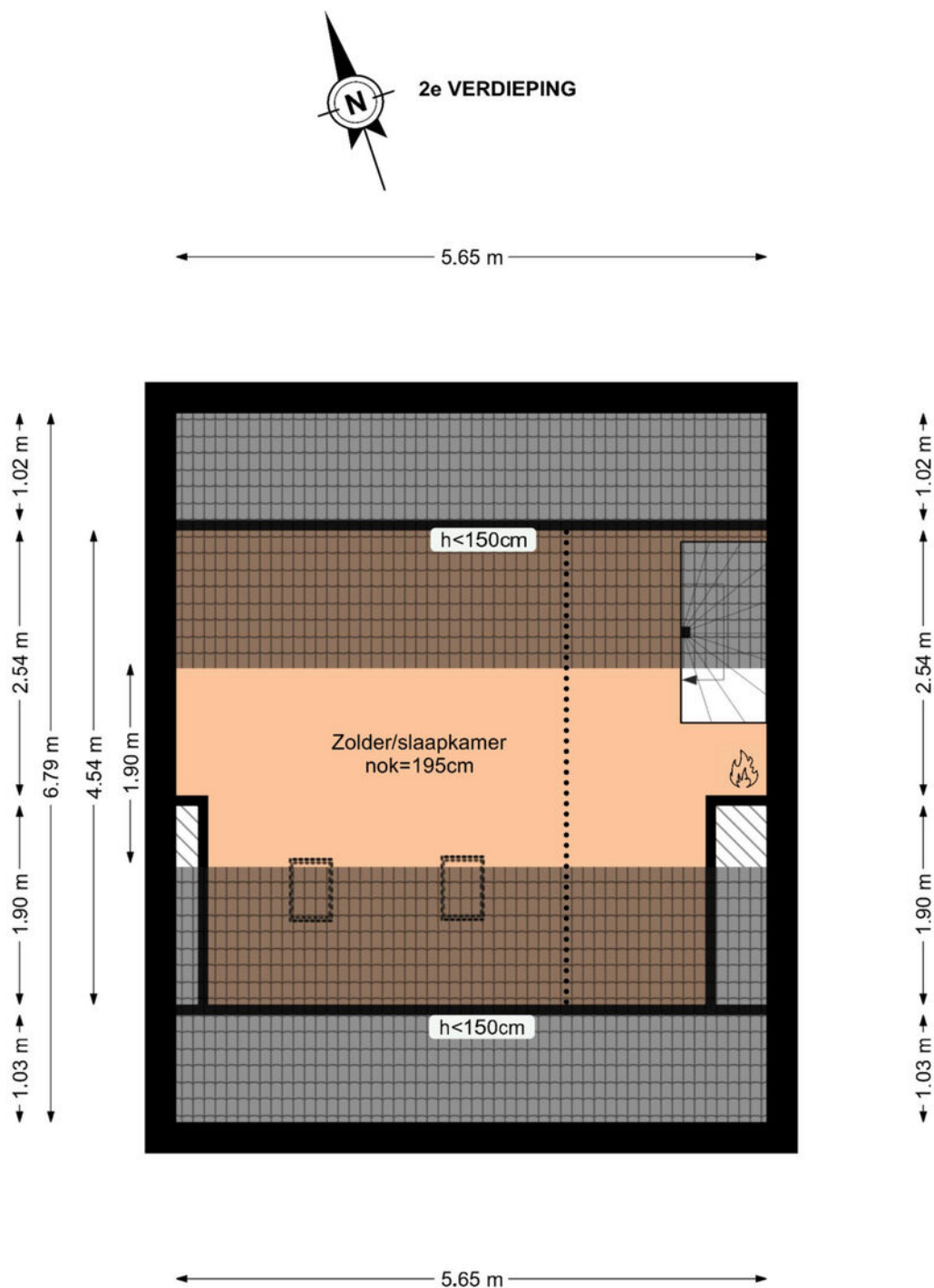
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



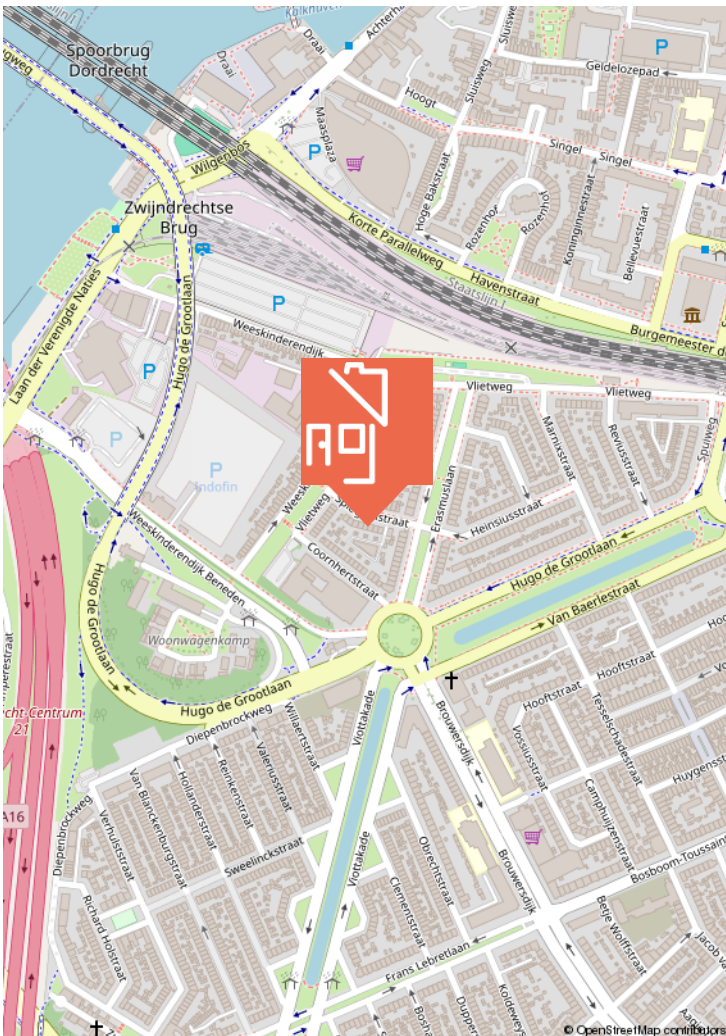
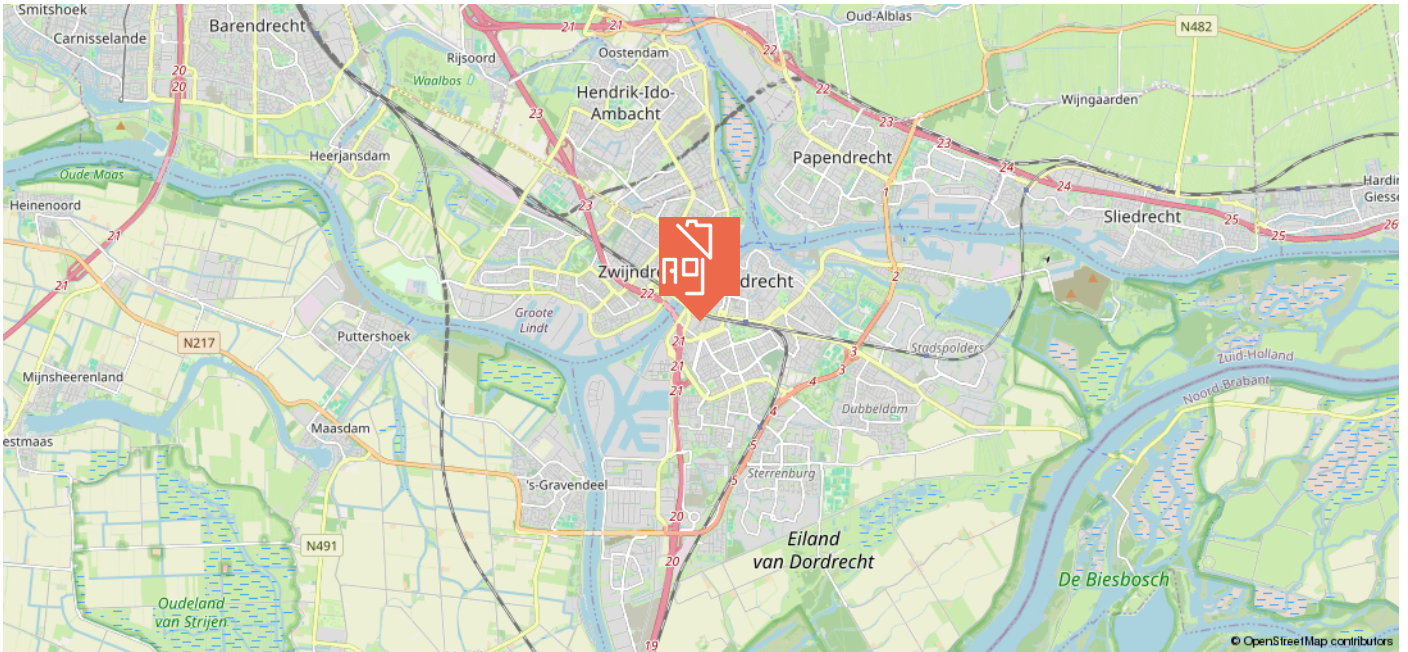
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



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

LOCATIE





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 wilt 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 & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**