



ieder
huis,
eigen
verhaal

Visserdijk 49
3319 GT Dordrecht
vraagprijs € 575.000,- K.K.

078 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.

over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.





kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	122 m ² (480 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	507 m ²
Bouwjaar	1900
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Energie label	C
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	cv ketel



welkom

Een vrijstaande dijkwoning in Dubbeldam met ruim 500 m² grond en héél veel groen ... Ja hoor, wij zijn verliefd!

Aan de Vissersdijk 49 wil je bij aankomst meteen even om je heen kijken. Want DIE TUIN! Groot, groen, heerlijk privé en met allerlei leuke hoekjes rondom het huis. Ruim 500 m² eigen grond waar je alle kanten mee op kunt. En terwijl je hier vooral rust ervaart, woon je toch heel centraal!

De woning zelf is lekker compact, maar door de lichte ruimtes en speelse indeling voelt het binnen hartstikke fijn. Een ruime woonkamer, een aparte keukenruimte en een knusse eetkamer. Aan de achterzijde van de woonkamer is zelfs een tuinkamer gerealiseerd met een prachtig uitzicht over de tuin. Een fijne plek om je even terug te trekken, maar net zo makkelijk maak je hier een mooie thuiswerkplek van. Verder zijn er op de begane grond maar liefst 2 badkamers aanwezig en bevinden zich op de 1e verdieping 3 slaapkamers en een separaat toilet. Je vindt hier veel meer ruimte dan je misschien op het eerste gezicht zou verwachten.

En dan nog even terug naar die enorme tuin, want juist daar liggen nóg meer mogelijkheden. Heb je behoefte aan extra woonruimte of zou je in de toekomst graag een ouder familielid of juist een kind dichtbij huis willen laten wonen? Een groot deel van de grond heeft een bouwbestemming. Het is het vanwege de hoeveelheid grond interessant om te

onderzoeken of hier bijvoorbeeld een mantelzorg- of kangoeroe-oplossing gerealiseerd kan worden, uiteraard afhankelijk van de geldende regels en vergunningen. Maar de ruimte rondom het huis is er in ieder geval!

De huidige bewoners weten trouwens als geen ander hoe fijn het hier wonen is: zij hebben hier meer dan 48 jaar met veel plezier gewoond. Nu breekt voor hen een volgende fase aan en mag deze bijzondere plek worden doorgegeven aan nieuwe bewoners.

En die locatie helpt ook lekker mee. Je woont aan de rand van het gezellige Dubbeldam, waar charmante bestaande woningen en nieuwbouw mooi door elkaar heen staan. Winkelcentrum Bieshof en het treinstation liggen op een halve kilometer afstand, dus voor boodschappen én OV zit je hier goed. Binnen ongeveer 10 minuten ben je in de Dordtse binnenstad en vandaar brengt de trein je in een kwartier naar Rotterdam Centraal. Wil je met de auto? Op eigen terrein liggen twee parkeerplaatsen en de meterkast is er al op aangepast om zonnepanelen en een laadpaal aan te sluiten.

Vrijstaand wonen, een enorme tuin, rust, privacy én toch alles dichtbij... Vissersdijk 49 heeft wat ons betreft een hele hoop voordelen op één TOPPLEK. Wie zien we hier straks door die heerlijke groene tuin wandelen?

indeling

Indeling

Begane grond

Via de voortuin, gelegen langs de dijk, bereik je de entree van de woning. Vanuit de hal zijn de woonkamer, badkamer, keuken en trapopgang bereikbaar. Ook bevindt zich hier de meterkast (vernieuwd in 2021), voorzien van 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, een slimme meter en de glasvezelaansluiting.

We beginnen in de woonkamer, van HR++ glas voorzien net als de voordeur, een sfeervolle en lichte leefruimte met aan de achterzijde een tuinkamer die in het verleden als royale thuiswerkplek dienst heeft gedaan. Ideaal is de harmonicadeur waarmee een deel van de ruimte van de woonkamer afgesloten kan worden. Tevens is vanuit deze ruimte de tuin bereikbaar middels een deur aan de zijkant. De woonkamer is verder voorzien van een vaste kast en is geheel afgewerkt met een houten vloer.

Door naar de keukenruimte. Ook vanuit deze ruimte heb je zicht op een deel van de tuin, dit keer over het gedeelte aan de zijkant van de woning. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met een apart wanddeel en kastopstelling en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en spoelbak. Inbouwspots zorgen voor extra verlichting.

De aangrenzende bijkeuken doet momenteel dienst als knusse eetkamer en biedt toegang tot een badkamer. Deze badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, wastafel, toilet en inbouwspots.

De grote badkamer is bereikbaar vanuit de hal. Deze badkamer is volledig betegeld en beschikt over een brede wastafel met dubbele kraan, ligbad met douche en douchescherm, toilet en een designradiator. Vanuit de badkamer is een ruimte bereikbaar met wasmachine, droogtrommel en CV-ketel (Vaillant, 2021).

Tuin:

De woning beschikt over een tuin aan voor-, zij- en achterkant. Aan de voorzijde grenst de tuin direct aan de dijk, met op het betegelde gedeelte de voordeur. In de zijtuin is een fijn terras aangelegd waar je tot laat in de middag van

de zon kunt genieten. Daarnaast bevinden zich hier allerlei vormen van volgroeide beplanting en een grasveld met groene boog en blauwe regen waarin een nestschommel is verwerkt.

De achterzijde van de tuin is een ware oase van rust. Hier ontspan je in je tuinstoel met op de achtergrond het kabbelende water van de fontein. Dit gedeelte van de tuin is gedeeltelijk betegeld en voorzien van vaste beplanting. De grote groene haag leidt naar een extra gedeelte van de tuin wat de eigenaren later hebben aangekocht. Deze strook is nu niet bij de tuin betrokken en biedt veel potentie voor een volgende eigenaar. De zijkant van deze strook, met op dit moment een moestuin, grenst aan de sloot.

Aan de zijkant van de tuin bevindt zich een stenen berging. Deze berging werd in het verleden als garage gebruikt, maar is nu volledig in gebruik als berging. Grenzend aan het dijkniveau beschikt de woning over twee eigen parkeerplaatsen.

De woning heeft aan de zij- en achterzijde een buitenkraan.

Eerste verdieping:

De overloop, voorzien van elektrisch screen, geeft toegang tot drie slaapkamers, een separate toiletruimte en de vliering. Er ligt een laminaatvloer.

De toiletruimte beschikt over een fonteintje. Op de eerste verdieping is de woning voor de helft voorzien van HR++ beglazing.

De grootste slaapkamer ligt aan de westzijde. Aan de noordzijde is er een dakkapel met elektrisch screen. Bovendien beschikt deze ruimte over een wastafel in meubel, vaste hangkasten en veel praktische bergruimte achter knieschotten. Ook hier ligt laminaat op de vloer.

De middelste slaapkamer heeft aan de voorzijde een dakkapel, met elektrisch screen, bergruimte achter knieschotten, een vaste kast en een vliering. Deze kamer is afgewerkt met een vinylvloer.

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.

indeling

De derde slaapkamer aan de oostelijke zijkant van de woning beschikt over een elektrisch screen aan de achterkant, vaste kasten, bergruimte achter knieschotten en een vliering.

De praktische bergvliering loopt boven vrijwel de gehele woning en biedt veel opslagruimte.

Algemeen:

- Vrijstaande dijkwoning met royale tuin en twee parkeerplaatsen op eigen terrein, gelegen op een rustige locatie aan de rand van Dubbeldam.
- De woning beschikt over een ruime woonkamer met aangrenzende tuinkamer, aparte keuken en bijkeuken, drie slaapkamers, twee badkamers en een separaat toilet.
- Energielabel C, de woning is volledig voorzien van dubbele beglazing, waarvan deels HR++ glas.
- Verwarming middels CV-ketel (Vaillant, 2021).
- Kozijnen in 2025 aan de buitenzijde grotendeels geschilderd door een erkend schildersbedrijf;
- Het geheel bestaat uit diverse percelen eigen grond en omvat in totaal 507 m².
- Oplevering in overleg.



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.



Een vrijstaande dijkwoning in Dubbeldam met
ruim 500 m² grond en héél veel groen... Ja
hoor, wij zijn verliefd!





Aan de Vissersdijk 49 wil je bij aankomst meteen even om je heen kijken. Want DIE TUIN! Groot, groen, heerlijk privé en met allerlei leuke hoekjes rondom het huis.





De woning beschikt over een ruime woonkamer met aangrenzende tuinkamer, aparte keuken en bijkeuken, drie slaapkamers, twee badkamers en een separaat toilet.



De woning zelf is lekker compact, maar door de lichte ruimtes en speelse indeling voelt het binnen hartstikke fijn.



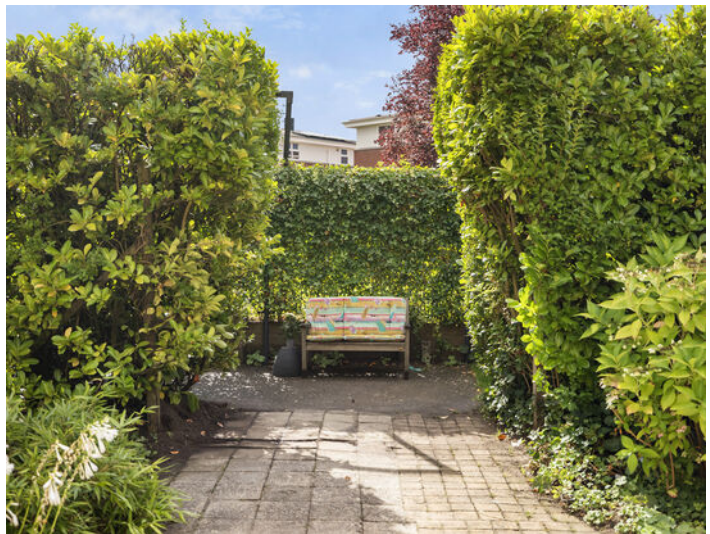


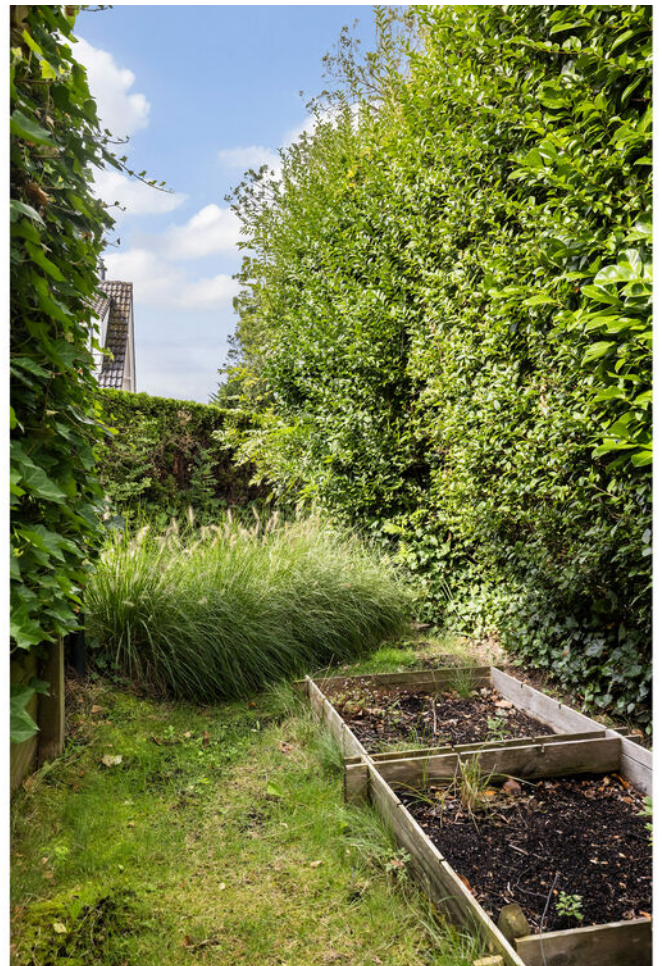
Aan de achterzijde van de woonkamer is een
tuinkamer gerealiseerd met een prachtig
uitzicht over de tuin.



Een fijne plek om
even terug te trekken,
maar net zo makkelijk
maak je hier een
mooie thuiswerkplek
van.





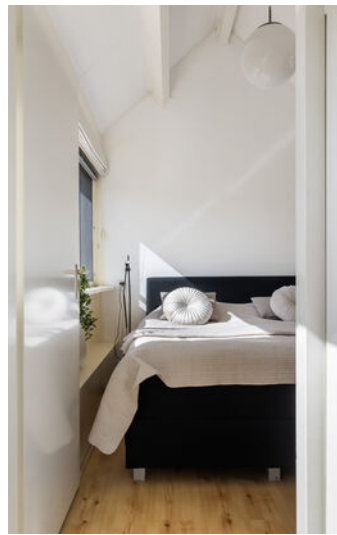




Heb je behoefte aan extra woonruimte of zou je in de toekomst graag een ouder familielid of juist een kind dichtbij huis willen laten wonen? Dan is het vanwege de hoeveelheid grond zeker interessant om te onderzoeken of hier bijvoorbeeld een mantelzorg- of kangoeroe-oplossing gerealiseerd kan worden.



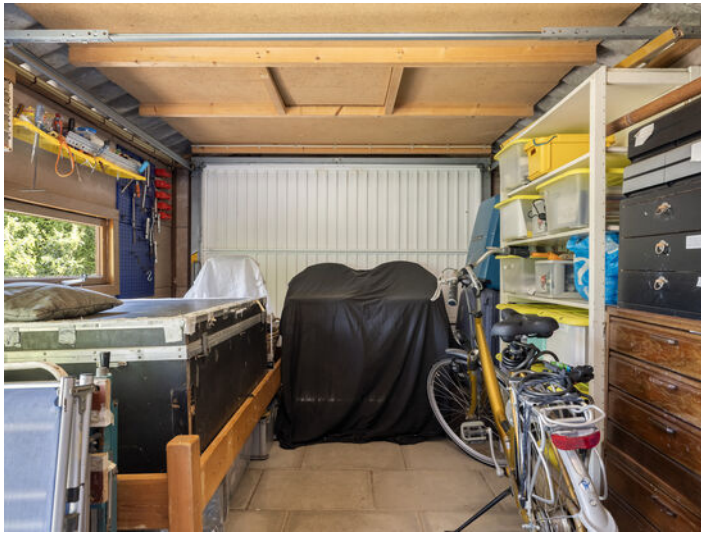
De huidige bewoners weten trouwens als geen ander hoe fijn het hier wonen is: zij hebben hier meer dan 48 jaar met veel plezier gewoond.



Een mooi energielabel C, de woning is volledig voorzien van dubbele beglazing, waarvan deels HR ++ glas.



Je vindt hier veel meer ruimte dan je misschien op het eerste gezicht zou verwachten!



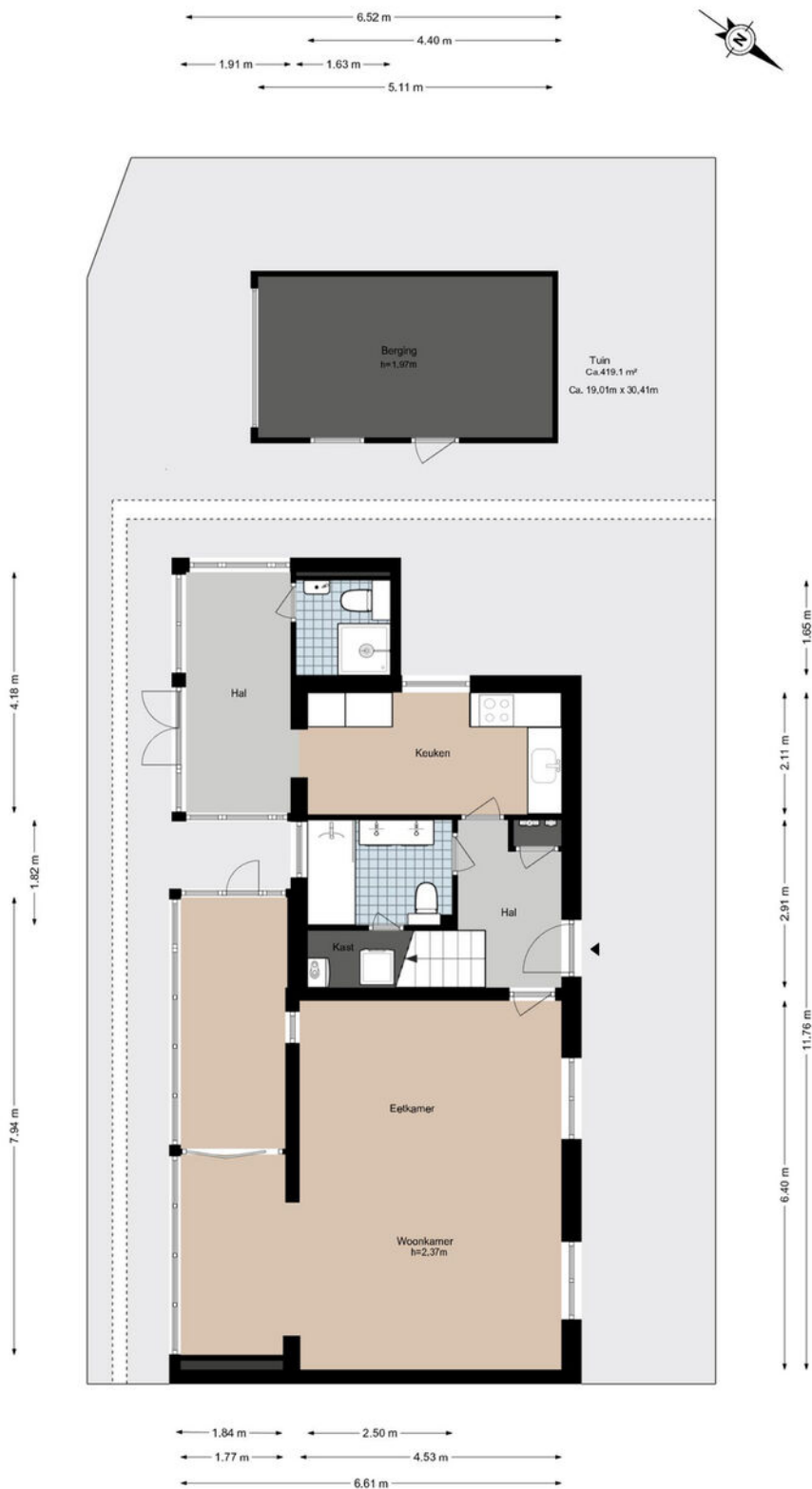
Aan de zijkant van de tuin bevindt zich een stenen berging. Deze berging werd in het verleden als garage gebruikt, maar is nu volledig in gebruik als berging. Grenzend aan het dijkniveau beschikt de woning over twee eigen parkeerplaatsen.



Vrijstaand wonen, een enorme tuin, rust, privacy én toch alles dichtbij... Vissersdijk 49 heeft wat ons betreft een hele hoop voordelen op één TOPPLEK. Wie zien we hier straks door die heerlijke groene tuin wandelen?

plattegrond

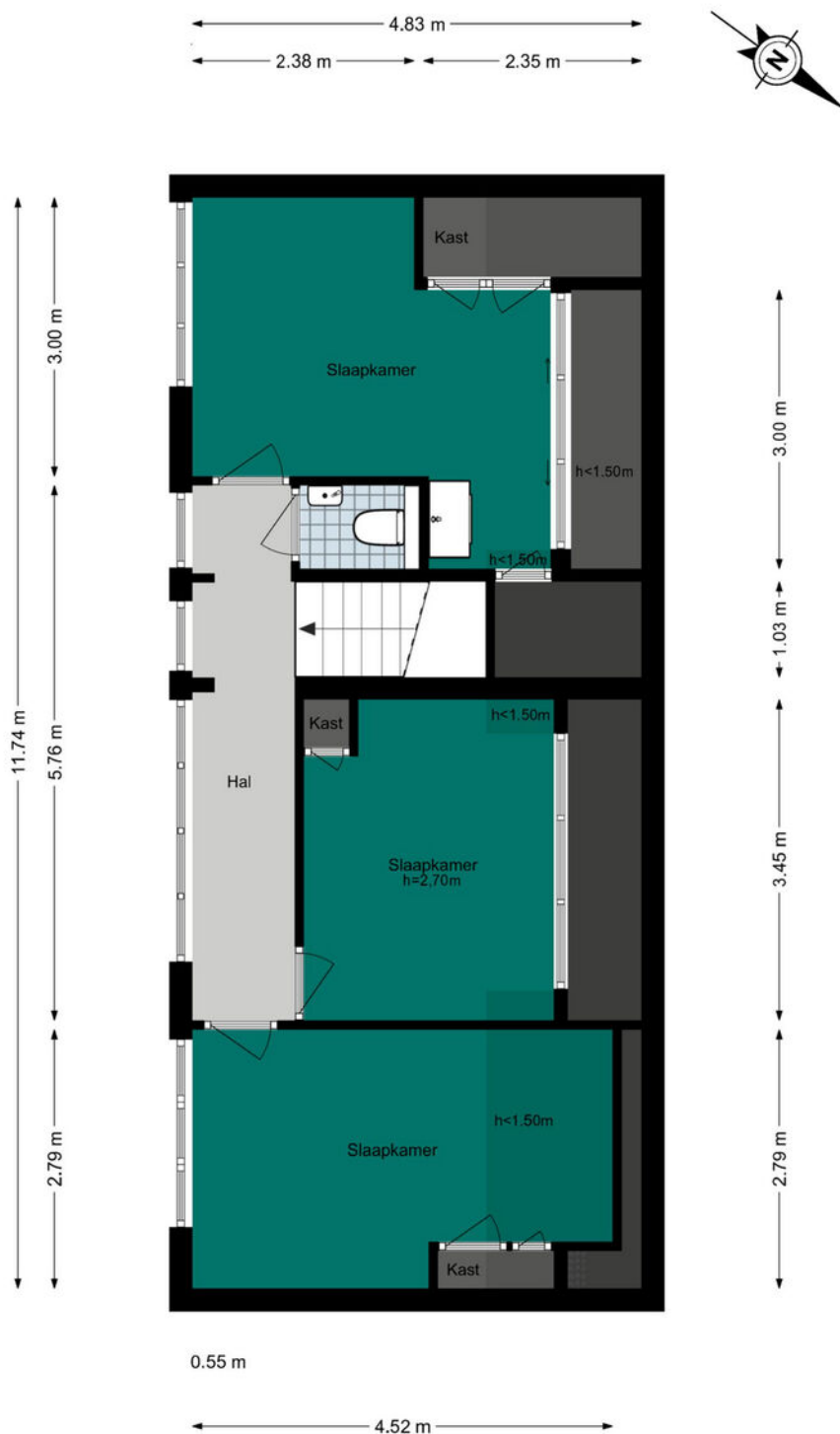
Visserdijk 49 - Dordrecht Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

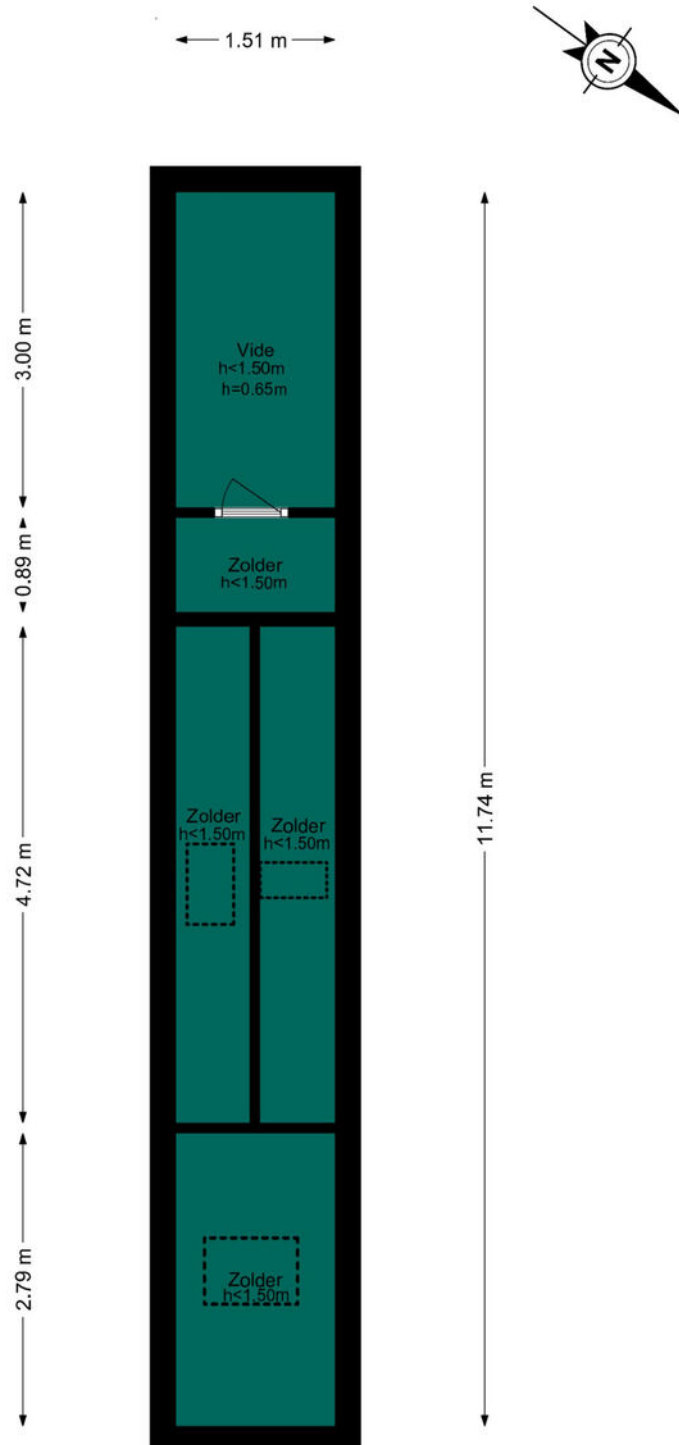
plattegrond

Vissersdijk 49 - Dordrecht Eerste verdieping



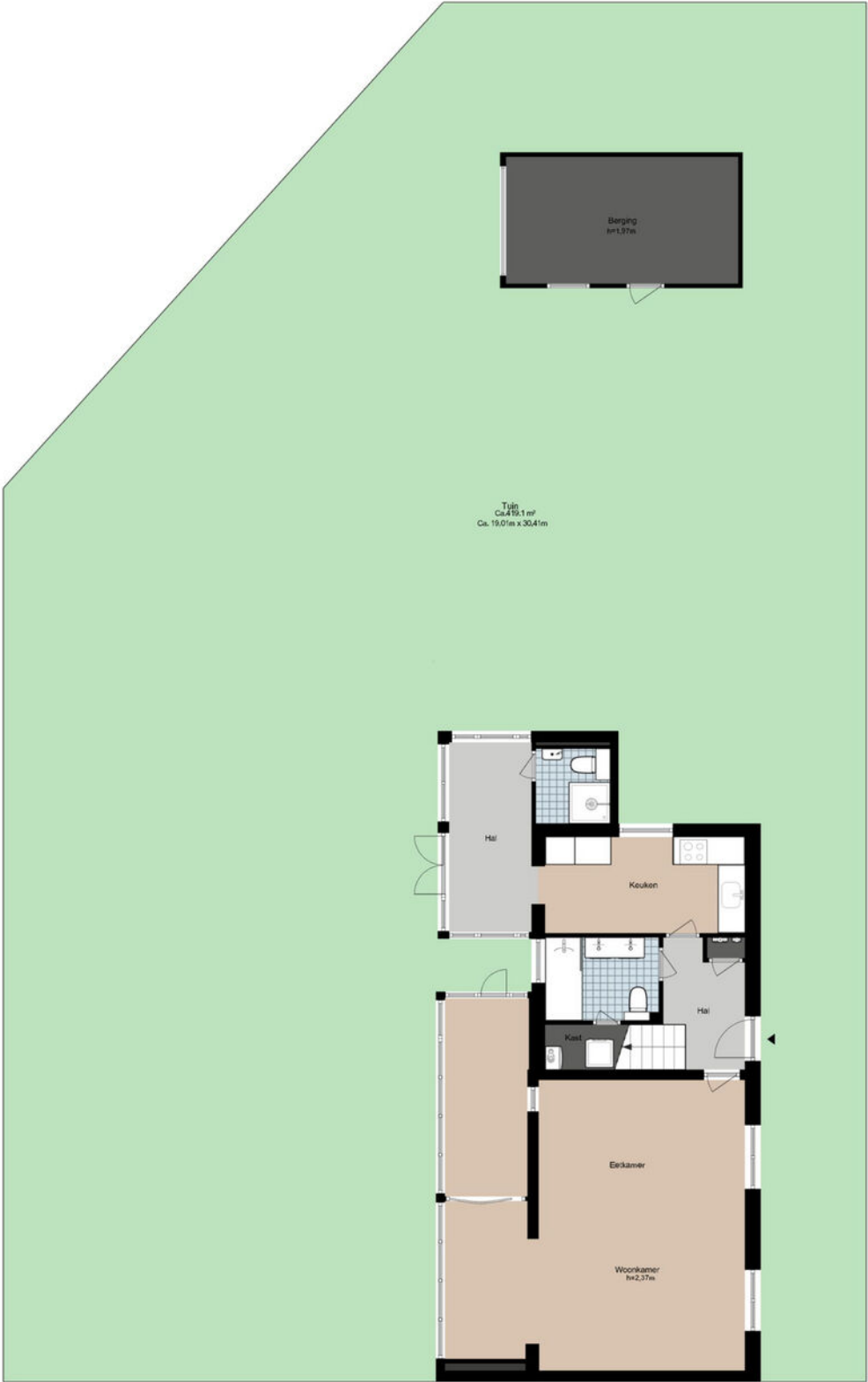
plattegrond

Vissersdijk 49 - Dordrecht Vliering

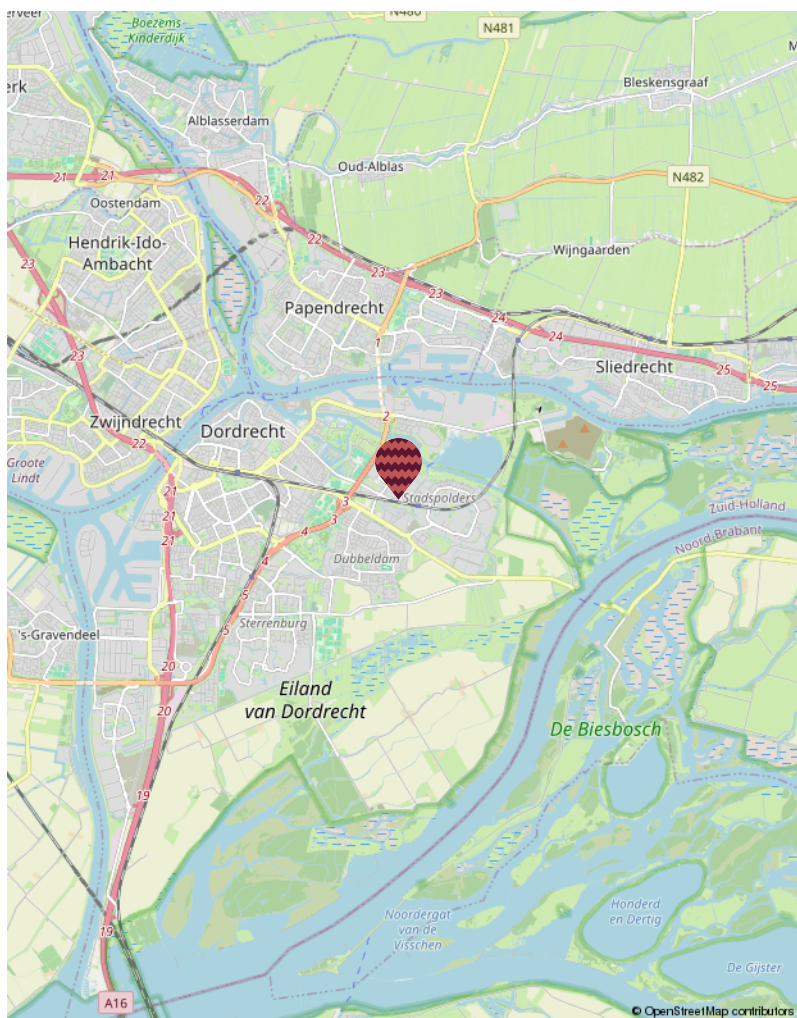
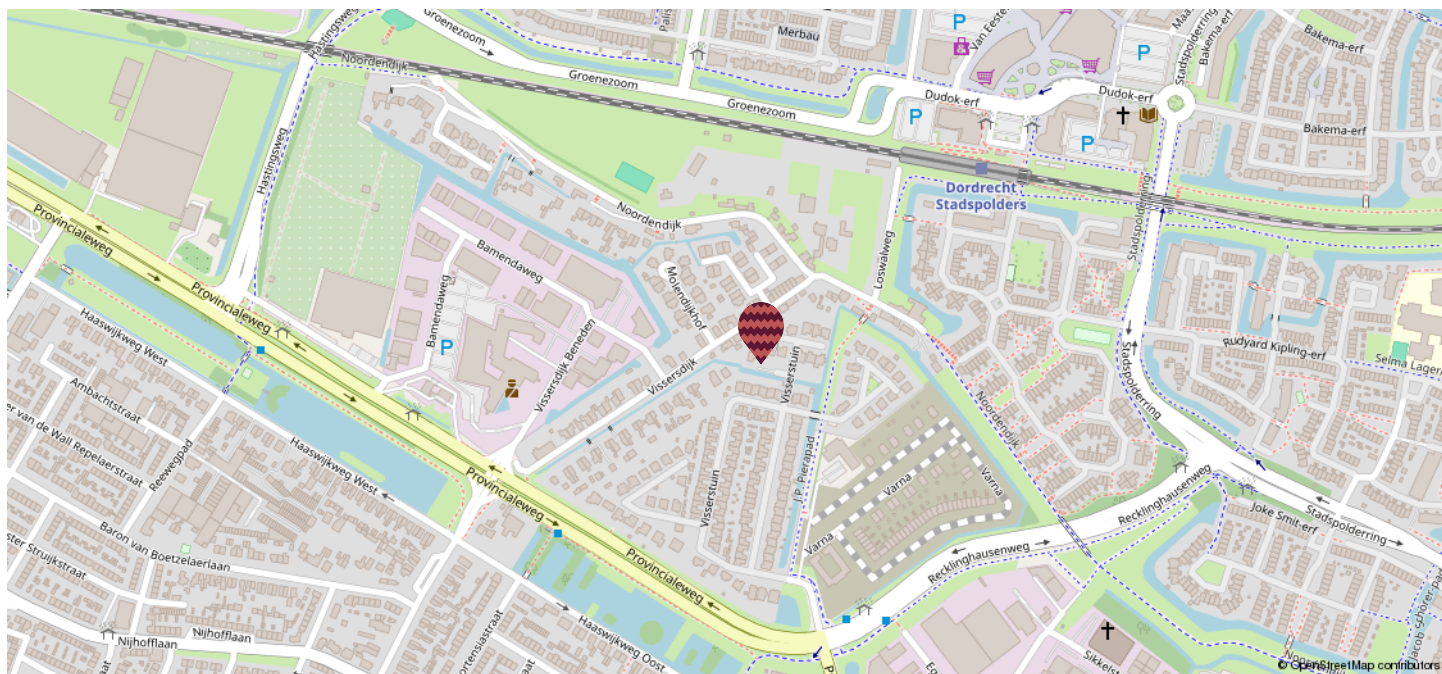


plattegrond

Visserdijk 49 - Dordrecht
Perceeltekening



locatie



dubbeldam

Welkom in Dubbeldam, een geliefde en groene wijk in Dordrecht met een dorps karakter! Ooit een zelfstandige gemeente en dat voel je nog steeds: weinig hoogbouw, rustige straten en een ruime opzet zorgen voor een fijne, ontspannen woonomgeving waar je je snel thuis voelt.

Rond het gezellige Damplein vind je winkels en voorzieningen, terwijl scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten zich op korte afstand bevinden. Ook het Gezondheidspark en de Sportboulevard zijn per fiets bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en het centrum woon je hier rustig, maar toch centraal.

Met volop groen, parken en speelplekken is Dubbeldam een ideale plek voor gezinnen en liefhebbers van comfortabel wonen. Een wijk waar dorps gezelligheid en stedelijk gemak samenkomen!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Dubbeldam
I
1392

kadaster

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.

wat doen we?

Verkoop

Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarsteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

Aankoop

Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

Taxaties

Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

Nieuwbouw / transformatie

Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar |
Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Assistent makelaar | A-RMT



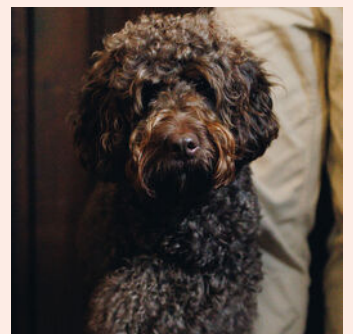
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing | content creator



Fay
Marketing | office medewerker



Tinus
Kantoorhond

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 hypotheekverstreckende 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.

Waarborgsom 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.perfectkeur.nl

www.homekeur.nl

www.bouwkundige-inspecties.nl

Handige websites

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl

Opvragen bouwtekeningen:

www.regionaalarchiefdordrecht.nl

Funderingsproblemen Dordrecht:

<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

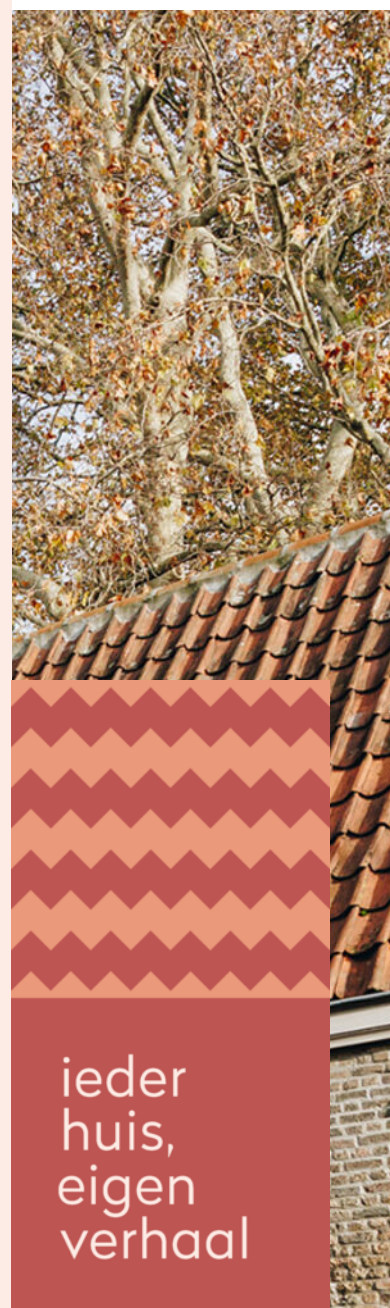
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

Energielabel: www.energielabel.nl

Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via:

078 89 02 748 of

+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

Drechtsteden

Johan de Wittstraat 18

3311 KJ Dordrecht

drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

ieder
huis,
eigen
verhaal