



ieder
huis,
eigen
verhaal

Vondelstraat 59
3314 BN Dordrecht
vraagprijs € 239.000,- K.K.



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	appartement
Woonoppervlakte	53 m ² (201 m ³ inhoud)
Bouwjaar	1912
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Buitenruimte	balkon
Energielabel	B
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	cv ketel





welkom

Welkom aan de Vondelstraat 59! Een heerlijke bovenwoning op een centrale plek waar stad & groen perfect samenkomen. Want kijk je naar buiten, dan zit je praktisch tegenover het Weizigtpark. Even wandelen, rondje door het groen en genieten van deze straat met z'n leuke gevels: wat is deze wijk zo fijn om te wonen!

Het park grenst aan het station en het leuke is: aan de andere kant van het station wacht gewoon de gezellige historische binnenstad. Even het centrum in om te winkelen, uitgebreid uit te eten of ergens een drankje doen? Je bent er zó. En moet je juist Dordrecht uit, dan is die ligging bij het station minstens zo fijn. Trein in en richting Rotterdam of Breda maar!

Maar genoeg over de locatie, want boven wacht een woning die zelf óók heel leuk is. De woonkamer heeft een mega hoog plafond van 3 meter waardoor het ruimtelijk aanvoelt. Maar ook het magische licht en de authentieke schouw geven precies dat beetje karakter waar we blij van worden. Direct hieraan grenst de grote slaapkamer en daar komt nog een prachtige glas-in-looddeur in terug. Zo blijft de oude sfeer mooi onderdeel van het geheel.

De keuken is juist lekker modern, er is nog een tweede slaapkamer die nu wordt gebruikt als inloopkast én aan de achterzijde wacht een pandbreed balkon. Deuren open zodra

het weer het toelaat en je hebt er ineens een heerlijke buitenruimte bij.

Oude details, een moderne basis en een locatie waar je eigenlijk niet omheen kunt. Kort gezegd: hier worden we dus blij van!

Groen voor de deur, de Dordtse binnenstad dichtbij en Rotterdam of Breda binnen handbereik...

Wij snappen wel waarom de huidige eigenaresse zo enthousiast is over haar plek. Nu jij nog!

indeling

Indeling:

Entree in de hal op de begane grond met meterkast en trapopgang naar de verdieping.

Eerste verdieping:

Hal met toegang tot de keuken, woonkamer, toilet en de badkamer en slaapkamer 2.

Heerlijke lichte woonkamer met strakke wanden, er is een sierschouw aanwezig (staat los en dus makkelijk te verwijderen). Wat opvalt in de woonkamer zijn de hoge plafonds waardoor de ruimte beleving optimaal is, de lichtinval help hier ook enorm bij! Vanuit de strak afgewerkte woonkamer is er een doorgang naar de slaapkamer (1) aan de achterzijde, indien gewenst kan er een deur met glas in lood raam achterblijven om hier te plaatsen. De slaapkamer is ook strak afgewerkt en voelt sfeervol aan.

De keuken is in 2025 vervangen en voorzien van een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, oven, vaatwasser, Quooker kraan, spoelbak en losse Smeg koelkast met vriesvak (ter overname), ook de wasmachine in de keuken wordt ter overname aangeboden. Vanuit de keuken is middels een deur het balkon bereikbaar, pandbreed en gelegen op het noordwesten, heerlijke einde van de middag zon!

Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en is nu in gebruik als inloopkast, dit kan echter ook een heerlijke werkkamer zijn! Boven de deur is een opbergruimte/ vide gemaakt.

De inbandige badkamer is nu voorzien van een toilet en een douche, wanden zijn geheel betegeld, de eigenaresse was van plan deze te vervangen als ze langer was blijven wonen. In het MOVE dossier is een ontwerp aanwezig van een mogelijke nieuwe indeling en afwerking ter inspiratie!

Algemeen:

Keuken vervangen in 2025.

Bitumen dak gehele woning vervangen in 2019.

Indien gewenst is de glas in lood deur met schuif beslag ter overname als afsluiting van de doorgang van woonkamer naar slaapkamer.

In de omgeving zijn meerdere mensen met een dakterras dat zou bij deze woning wellicht ook een optie kunnen zijn, een terras is altijd vergunning plichtig en dient uiteraard bouwkundig bekeken te worden.

De gehele woning is voorzien van een houten parket vloer welke door verkoopster nog is opgeschuurd.

De straat waarin de woning is gelegen is 1,5 jaar geleden geheel gerenoveerd waardoor er mooie parkeervakken in de straat zijn gecreëerd en veel openbaar groen in de vorm van bomen en perken. Dit maakt de straat erg sfeervol!

Er is een fase 0 keuring aanwezig in het MOVE dossier, uitslag van deze keuring is laag risico.

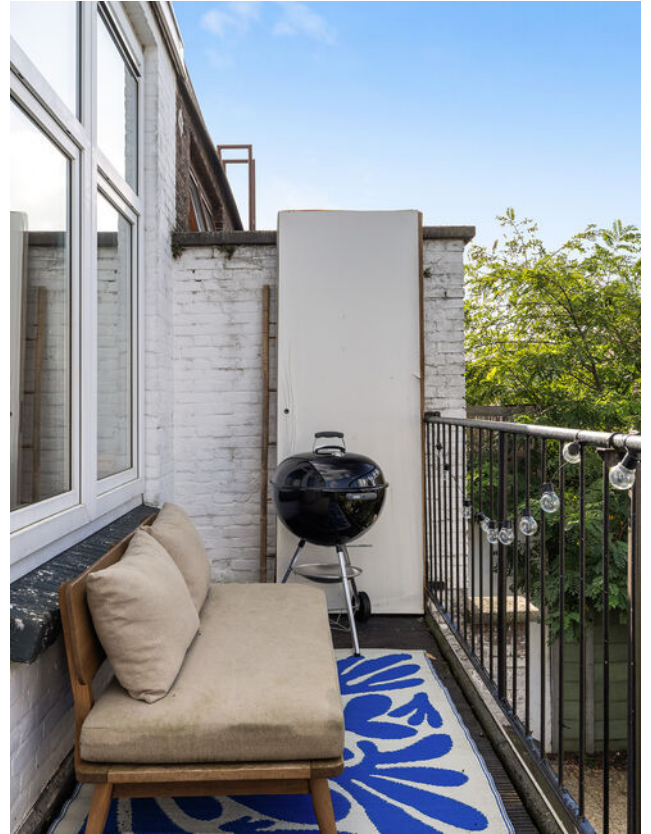
De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, alleen de pui van de keuken is een houten pui met dubbel glas.

Er is een slapende Vereniging van Eigenaren (deze bestaat uit 2 woningen) er wordt dus geen maandelijks bedrag berekend en er zijn geen notulen of meerjaren onderhoudsplan. Er is wel een Kamer van Koophandel nummer aanwezig: 83489835.

Oplevering in overleg, voorkeur van de verkoopster is januari/ februari 2027.



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.



Welkom aan de Vondelstraat 59! Een heerlijke
bovenwoning op een centrale plek waar stad
& groen perfect samenkomen.





De woonkamer heeft een mega hoog plafond van 3 meter waardoor het ruimtelijk aanvoelt.



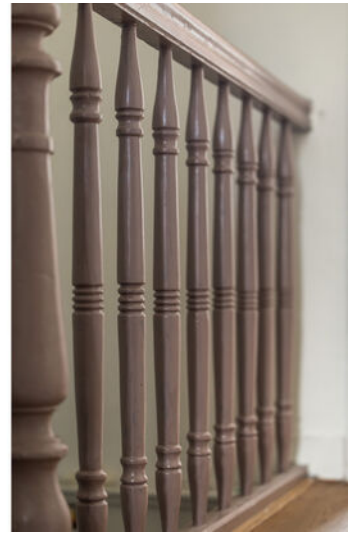
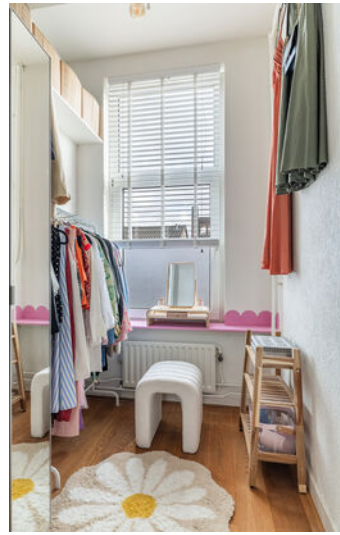
Maar ook het magische licht en de authentieke schouw geven precies dat beetje karakter waar we blij van worden!



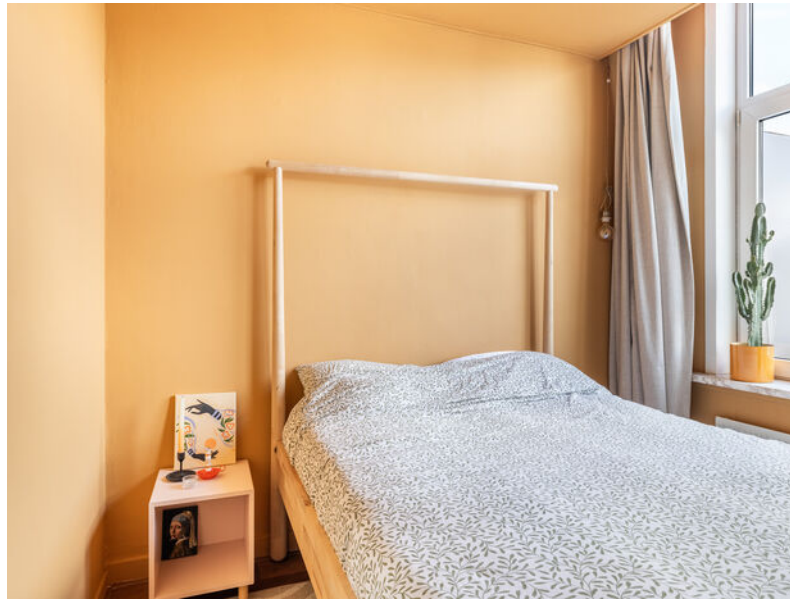




De keuken is lekker modern, er zijn 2 slaapkamers en aan de achterzijde wacht een pandbreed balkon.



De grote slaapkamer grenst aan de woonkamer en daar komt nog een prachtige glas-in-looddeur in terug.

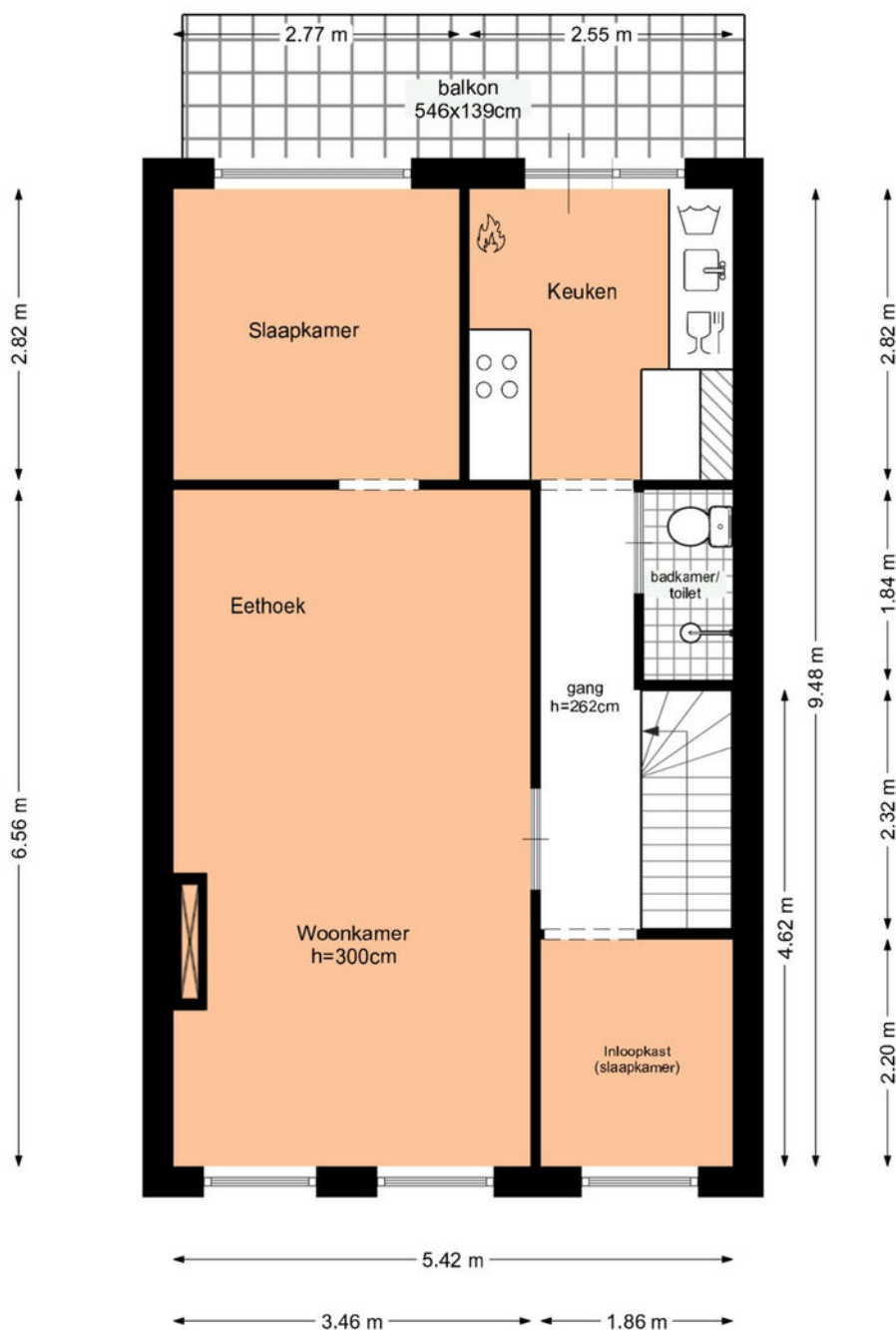




plattegrond



1e VERDIEPING

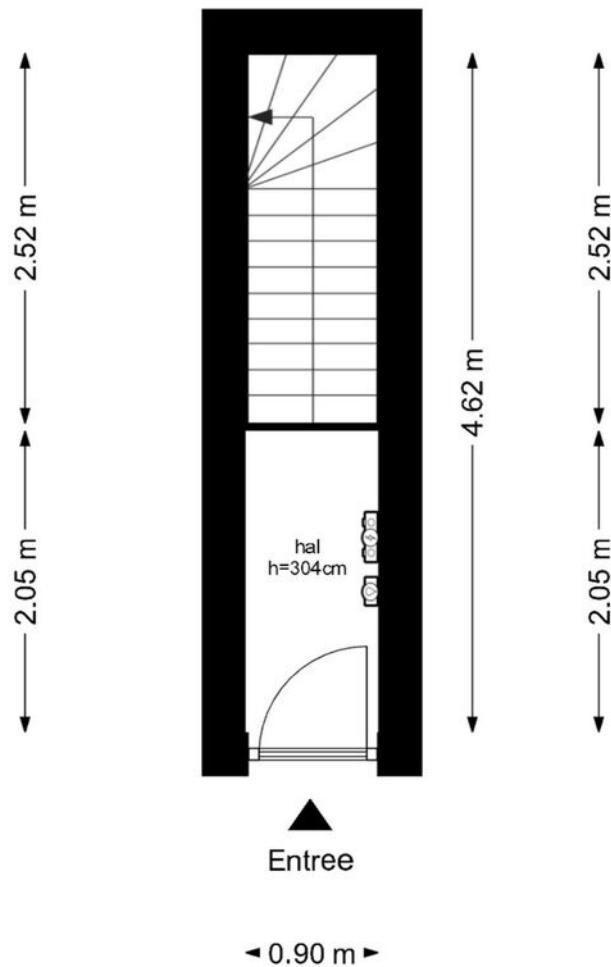


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond

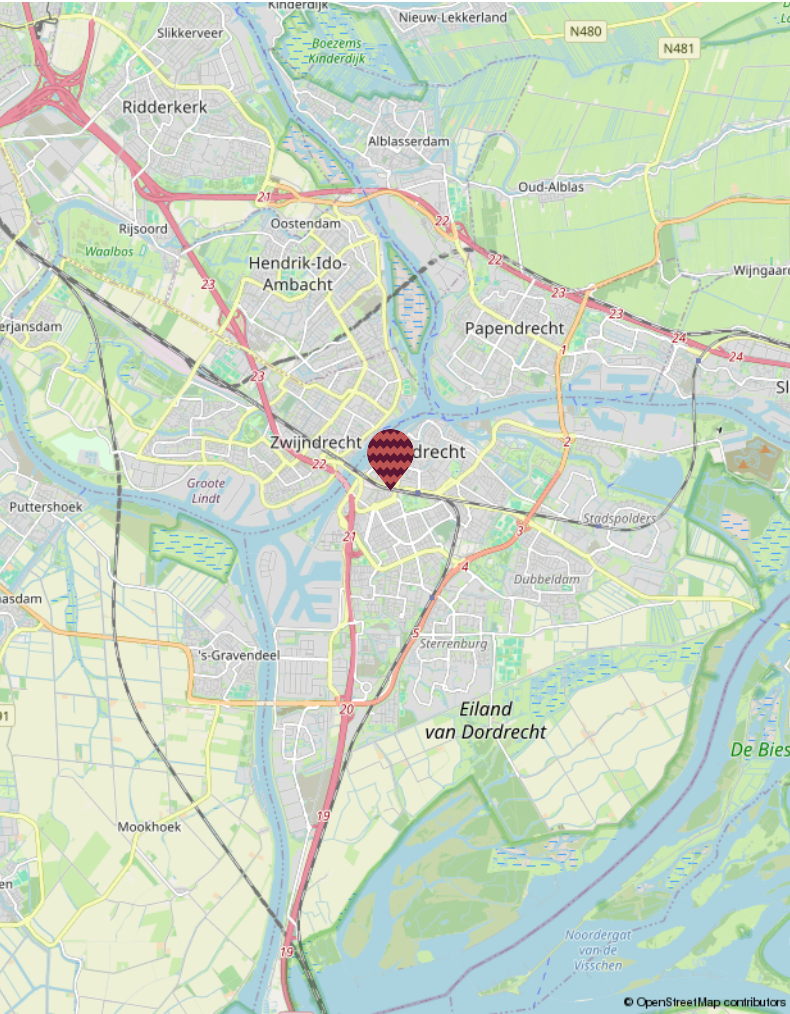
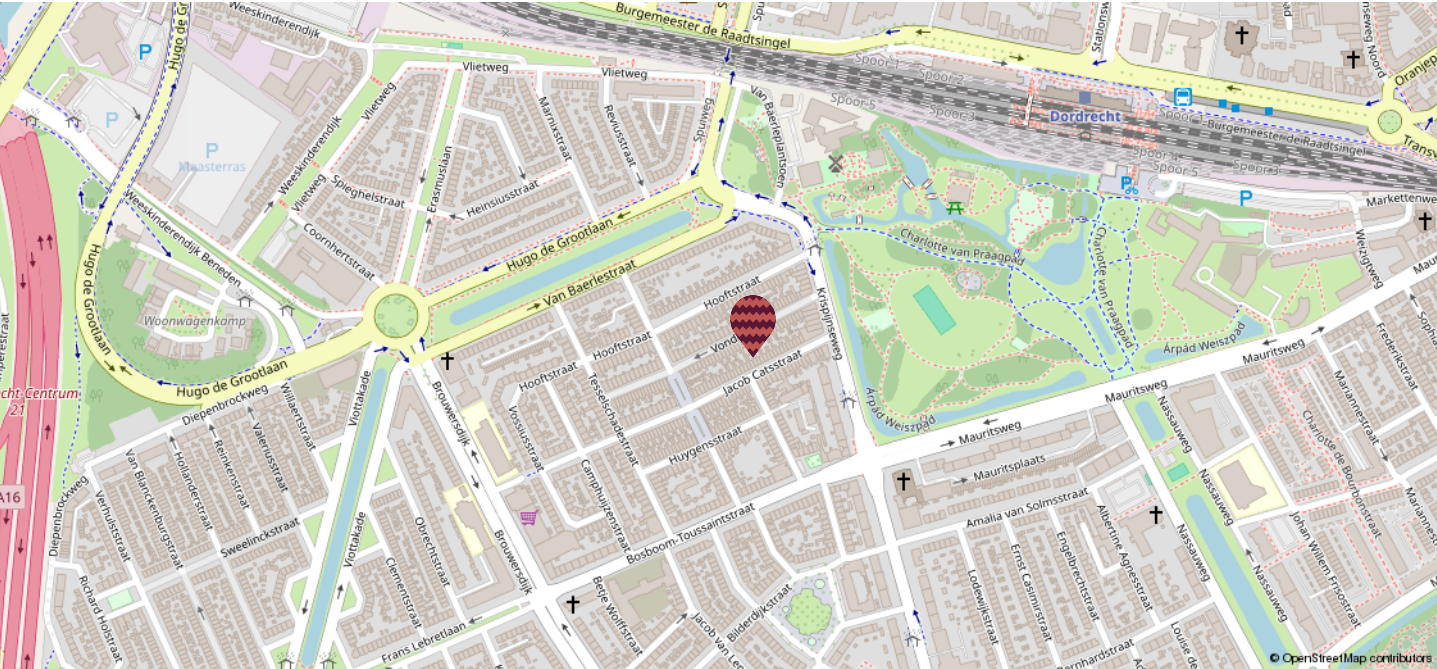


◀ 0.90 m ▶



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

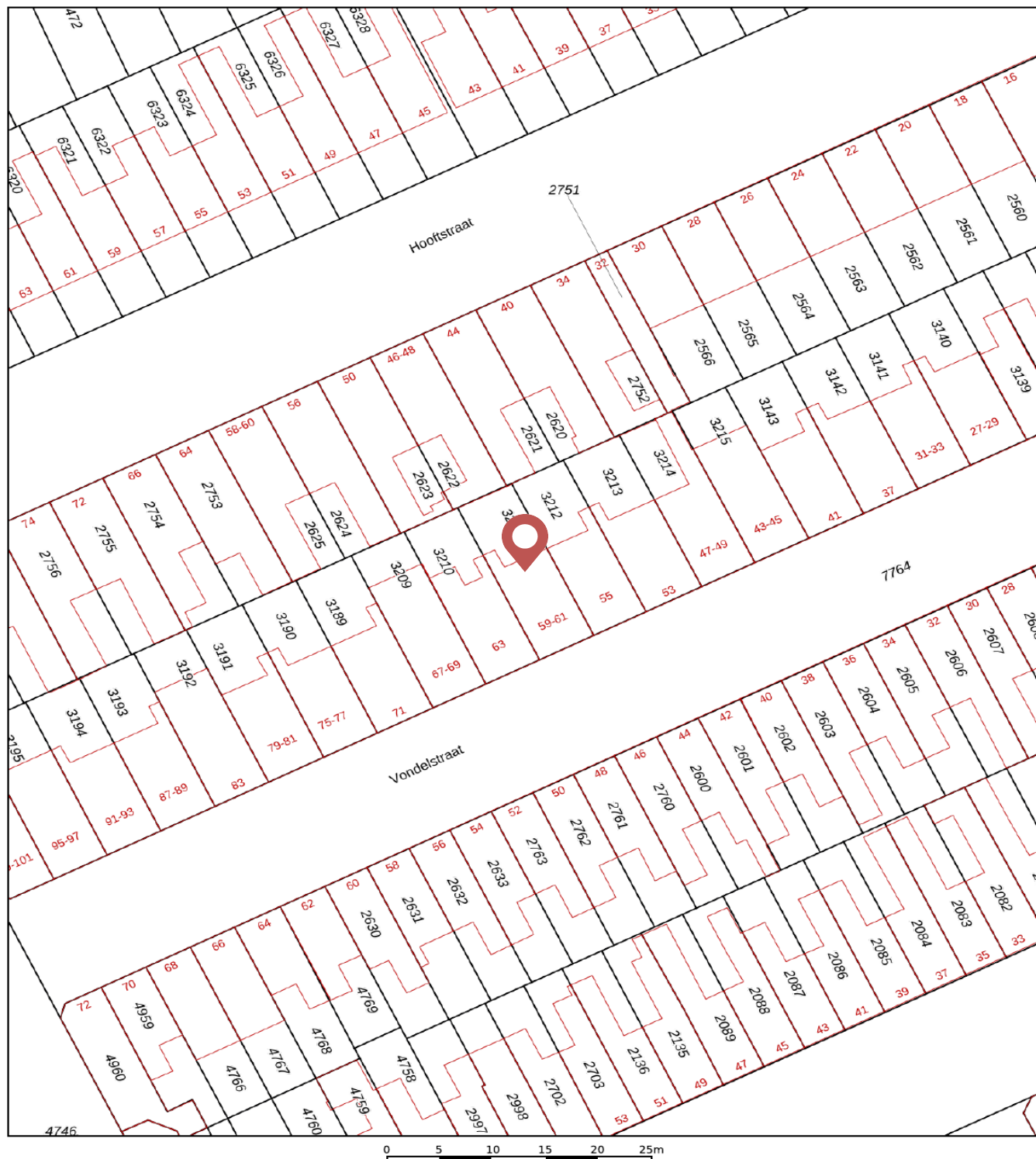
locatie



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 3211	
---	--	---	---

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



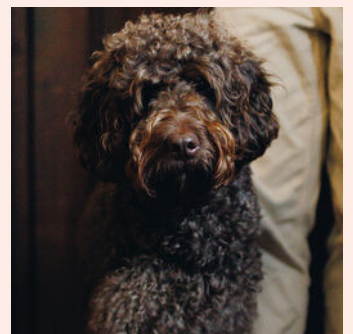
Esther
Commercieel medewerker



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 hypotheekverstrekkende 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

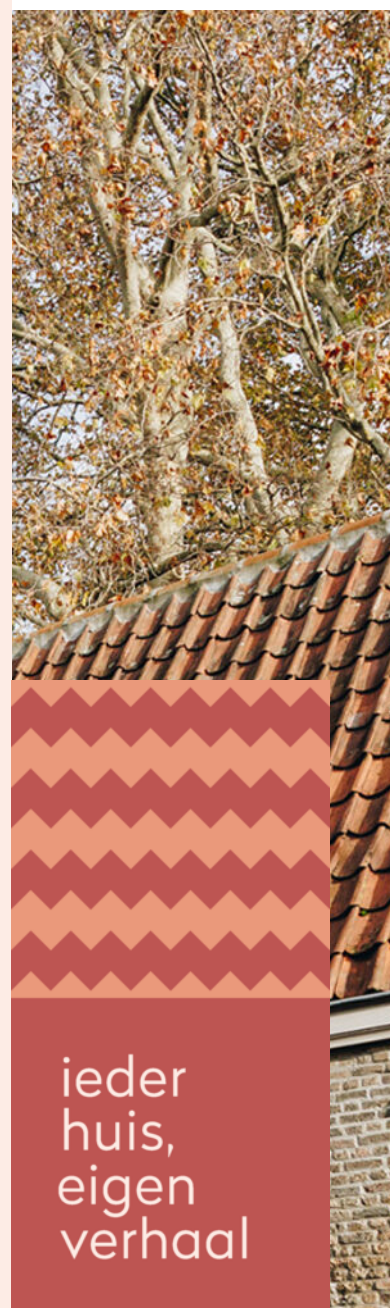
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

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