



SCHUTTEVAERKADE 89

3311 RB DORDRECHT



SAMANTHA BEIJER

NVM MAKELAAR

s.beijer@ooms.com

06 - 13 016 429

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— SAMANTHA



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	08
2de verdieping	10
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Deze prachtige maisonnettewoning is gelegen op een unieke locatie en biedt een schitterend uitzicht op het drierivierenpunt.

Met 162 m2 woonoppervlakte biedt de woning een hele fijne woonruimte. De indeling is perfect met een ruime woonkamer, gezellige woonkeuken, drie slaapkamers, twee badkamers, een bergzolder én een berging en parkeerplaats in de onderbouw.

Gelegen op een toplocatie midden in het historische centrum van Dordrecht, geniet u van een levendige en bruisende omgeving met restaurants, winkels, musea en theater op loopafstand.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 899.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	5
SOORT WONING:	MAISONNETTE	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	2004	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	162 M ²	TUINLIGGING:	
PERCELOPPERVLAKTE:	0 M ²	WIJK:	Noordflank
INHOUD:	624 M ³	ENERGIELABEL:	A+

INDELING

Bij binnenkomst betreedt u de ruime en lichte woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht. De gehele verdieping is afgewerkt met een houten vloer, wat bijdraagt aan een warme en sfeervolle uitstraling. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot het balkon, het balkon is vrij gelegen en biedt daardoor optimale privacy.





WOONKEUKEN

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de gezellige woonkeuken met eiland. Deze luxe keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met onder andere een combimagnetron, oven, ingebouwd koffiezetapparaat, koelkast, vriezer, grillplaat, inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser en afzuigkap. Een groot pluspunt is de ruime hoeveelheid kastruimte. Mocht dit nog niet toereikend zijn, dan is er direct naast de keuken een royale trapkast aanwezig, ideaal voor extra voorraadopslag.







SLAAPVERDIEPING

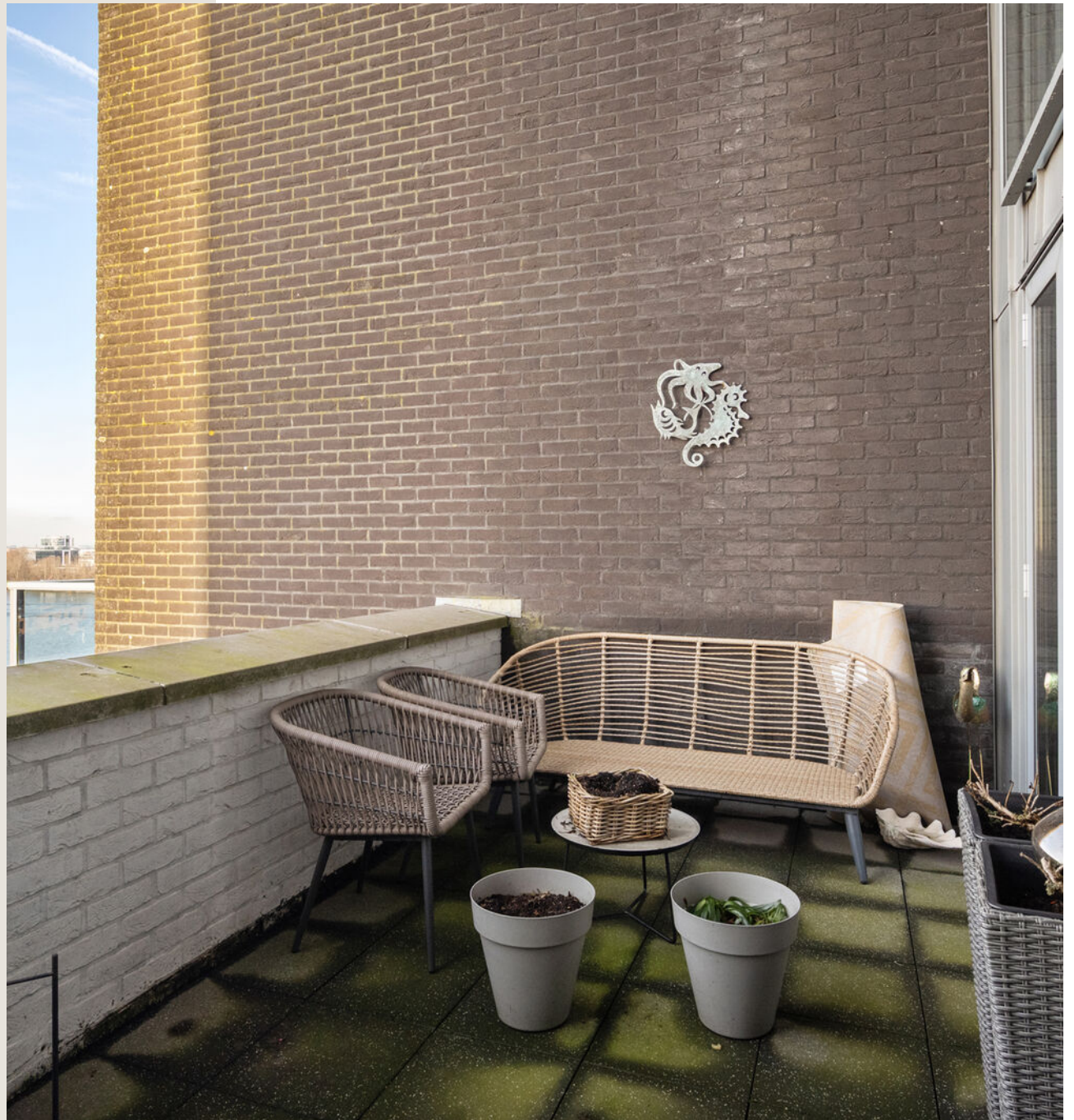
Op de bovenverdieping bevinden zich drie slaapkamers en maar liefst twee badkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een fraai uitzicht op de molen en heeft een en-suite badkamer, voorzien van een douche, zwevend toilet, handdoekradiator en wastafelmeubel. De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als kleedkamer, maar biedt volop ruimte voor diverse indelingsmogelijkheden. De derde slaapkamer is iets compacter en beschikt over een luik met toegang tot de zolder.





BALKON

het balkon is vrij gelegen en biedt daardoor optimale privacy.





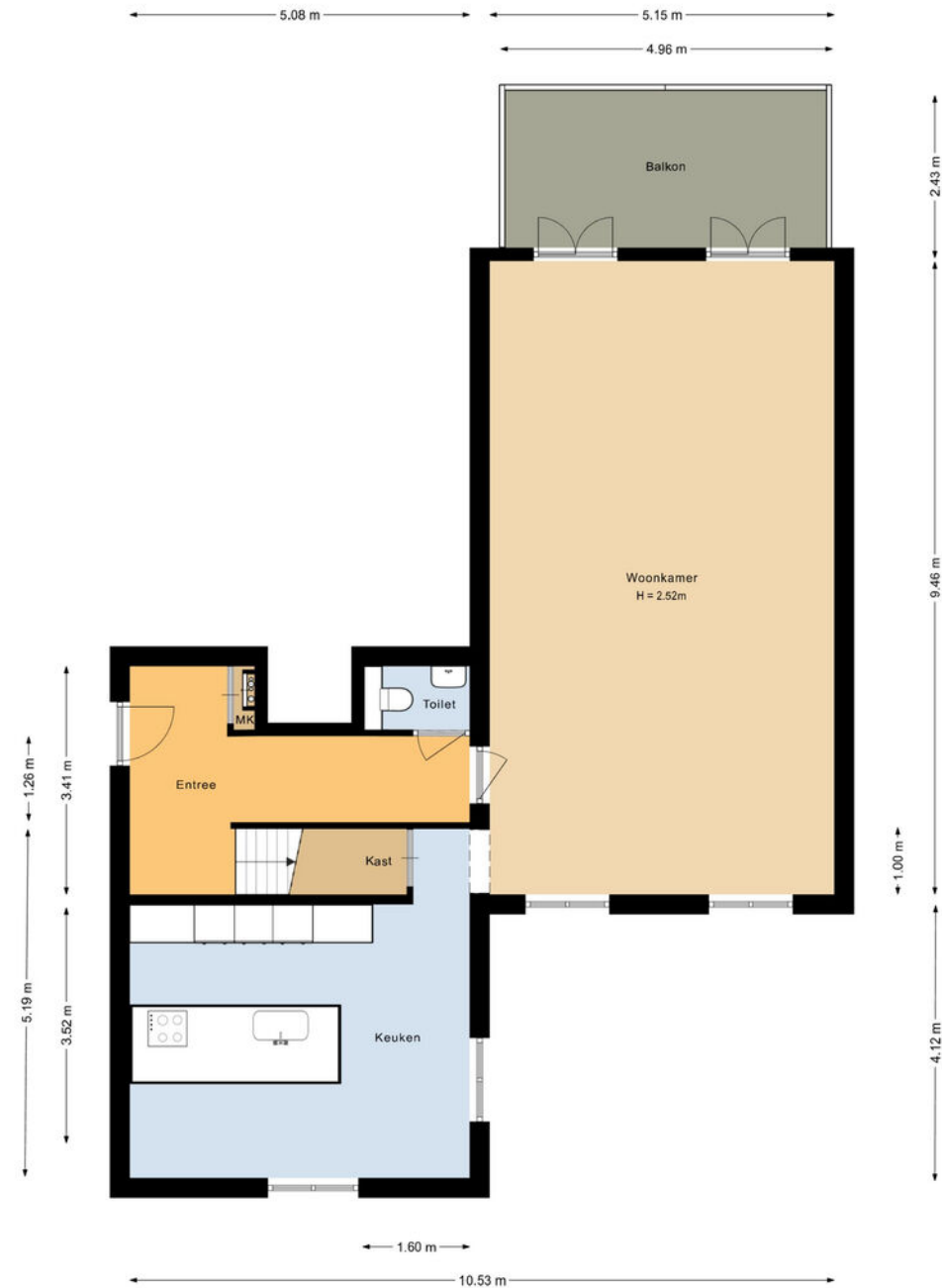
ZOLDER

De zolder is verrassend ruim, is op stahoogte en bereikbaar via een vlizotrap. Op de overloop bevindt zich de tweede badkamer, die is uitgerust met een ligbad, handdoekradiator en wastafelmeubel.

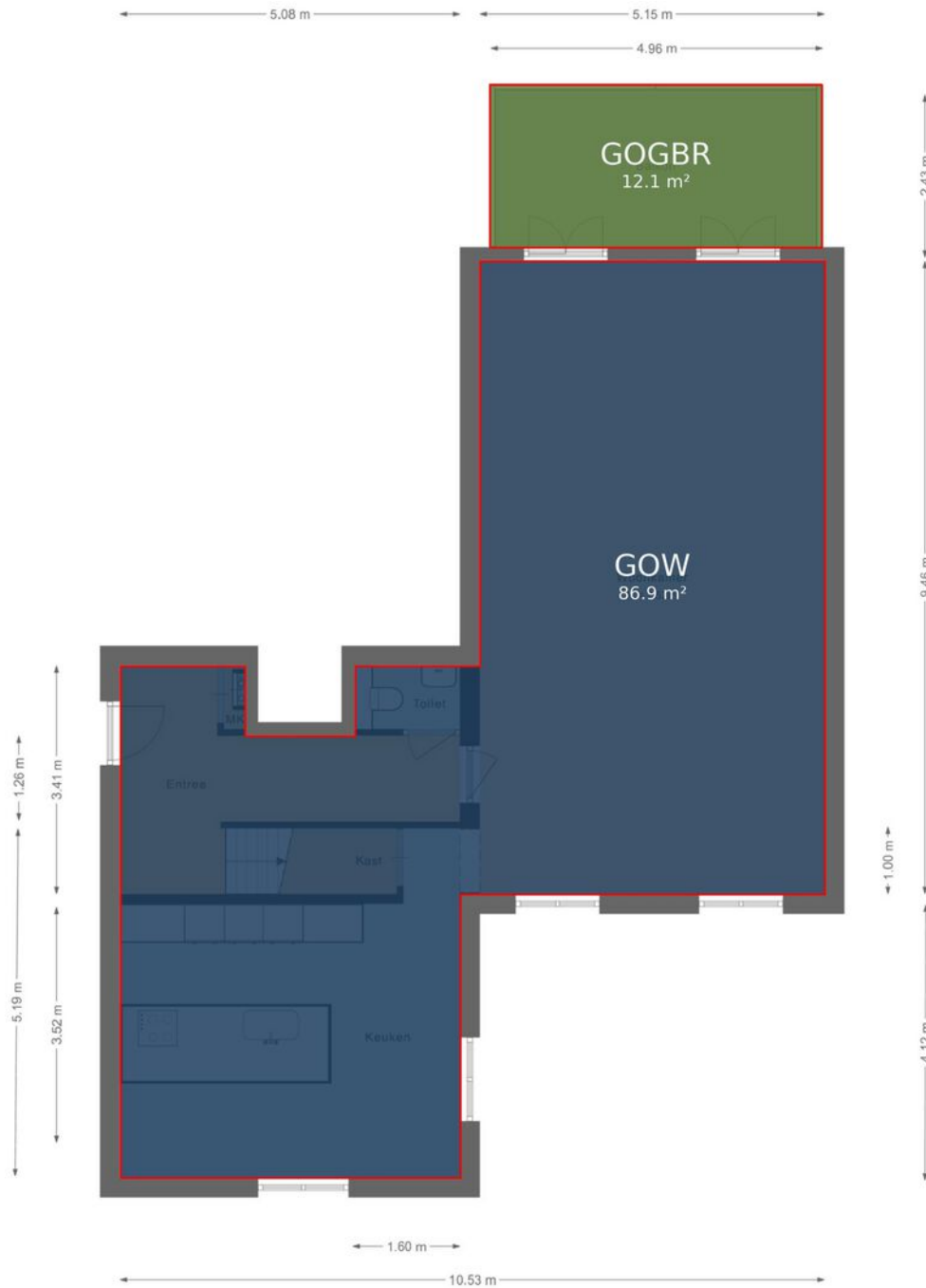
Tot slot is er een aparte was-/technische ruimte. Deze ruimte is royaal van opzet en voorzien van de cv-ketel, warmtewisselaar en aansluitingen voor de wasmachine.



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



BLIJFT	GAAT	TER	NVT
ACHTER	MEE	OVERNAME	

BLIJFT	GAAT	TER	NVT
ACHTER	MEE	OVERNAME	

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

JOHAN DE WITTSTRAAT 40

3311 KJ DORDRECHT

 078-6144333

 DORDRECHT@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

