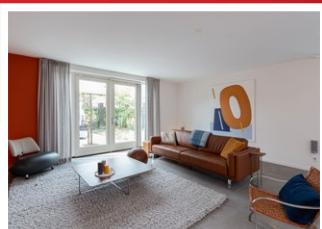


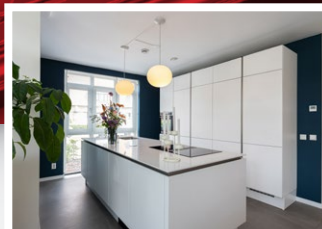


## Dordrecht • H.W. Mesdagstraat 43

Modern vormgegeven, zeer ruime hoekwoning op een ideale locatie



Woonkamer



Keuken



Tuin

Dordrecht • H.W. Mesdagstraat 43

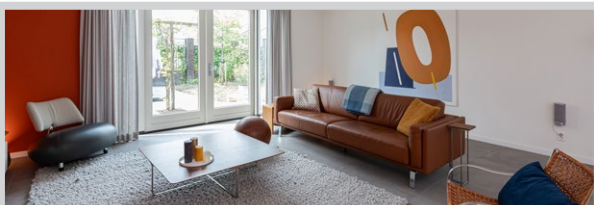
Vraagprijs € 699.500,-- k.k.



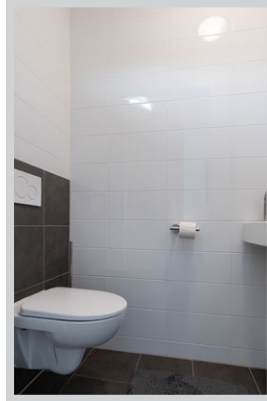
Deze uitgebouwde **hoekwoning**, waar ruimte en duurzaamheid samenkomen, ligt op een ideale locatie: op 10 minuten fietsafstand van het Centraal Station en het levendige stadscentrum van Dordrecht, maar ook binnen 3 minuten van de snelweg! Daarnaast zijn veel voorzieningen op loopafstand te vinden. De woning heeft een uitbouw en een erker op de begane grond en biedt veel ruimte verdeeld over drie verdiepingen. De gehele woning is modern afgewerkt en de eyecatcher is de open keuken met het kookeiland. Op de verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers te vinden en de luxe uitgevoerde badkamer beschikt over zowel een bad als een inloopdouche.

De tweede verdieping is nog geheel naar eigen wens in te delen. Een eigen parkeerplaats in de achtergelegen straat maakt het gehele woonpakket compleet. Extra aandacht is er voor de tuin die natuur- en onderhoudsvriendelijk is aangelegd. Ook aan de veranderende klimatologische omstandigheden is gedacht met veel ruimte voor waterafvoer. De beplanting in de tuin is aantrekkelijk voor veel bijen en insecten, maar vergt weinig onderhoud en veel ruimte om van het buitenleven te kunnen genieten.

Kortom een woning die het bezichtigen waard is!



Dordrecht • H.W. Mesdagstraat 43



#### **Begane grond**

##### **Entree, hal:**

3.78/0.89 x 1.68/1.34, ruime entree met toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet en de meterkast die is voorzien van 9 groepen en een aardlekschakelaar. De afwerking bestaat uit een donkergrijze plavuizenvloer, behang op de wanden en een stucwerk plafond.

##### **Toilet:**

1.38 x 0.92, strak afgewerkte toiletruimte met een wandcloset en een fonteinje. De vloer is afgewerkt met donkergrijze tegels en de wanden zijn deels wit/deels donker betegeld. Het plafond is afgewerkt met spuitwerk.



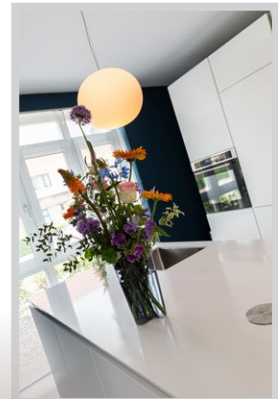
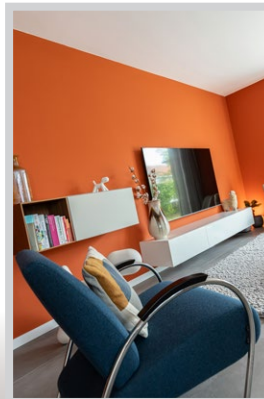
Dordrecht • H.W. Mesdagstraat 43



**Woonkamer:**

Door de uitbouw aan de achterzijde is een riante woonkamer van maar liefst bijna 50 m<sup>2</sup> ontstaan! De living is voorzien van volop daglicht door de openslaande deuren aan de achterzijde, de raampartij van de erker aan de zijkant en de kamerhoge ramen in de keuken.

De living is strak afgewerkt met de plavuizenvloer die vanuit de hal is doorgelegd. De wanden zijn afgewerkt met behang en het plafond is gestuukt. De openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin. De trapkast voorziet in extra bergruimte.



Dordrecht • H.W. Mesdagstraat 43



**Keuken:**

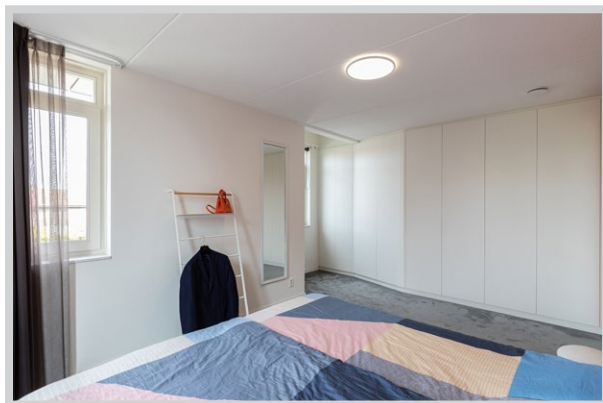
4.33/3.34 x 3.78, wonen en gezellig koken komen samen in deze luxe keuken die is voorzien van een kookeiland en een strakke wandkast waarin o.a. de apparatuur is weggewerkt.

De keukeninrichting bestaat uit witte keukenkasten en een wit composiet aanrechtblad. Verder voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigunit, een combimagnetron/oven, een vaatwasser, een Franke kokend waterkraan en een koelvriescombinatie.

Ook hier is dezelfde afwerking als die van de woonkamer toegepast met een plavuizenvloer, behang op de wanden en een spuitwerk plafond.



Dordrecht • H.W. Mesdagstraat 43



#### Eerste verdieping

##### Overloop:

2.89 x 2.44, met toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de trapogang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is afgewerkt met tapijt op de vloer, behang op de wanden en spuitwerk op het plafond.

##### Slaapkamer 1, achterzijde:

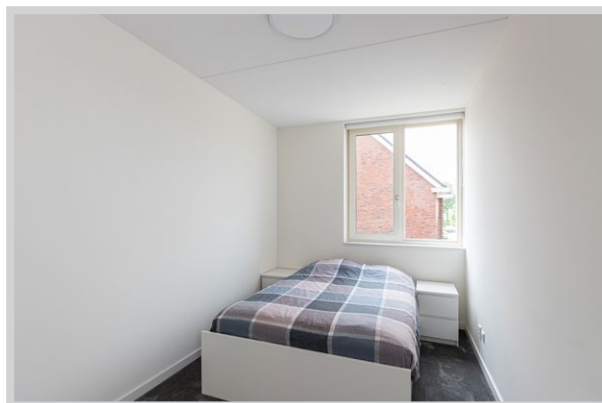
Ca. 19 m<sup>2</sup>, ruime slaapkamer met een op maat gemaakte kamerhoge kastenwand over de volledige breedte van de kamer, voorzien van ingebouwde led-verlichting. De ruimte van de erker is benut met een extra raam en een inbouwkast.

##### Slaapkamer 2, voorzijde:

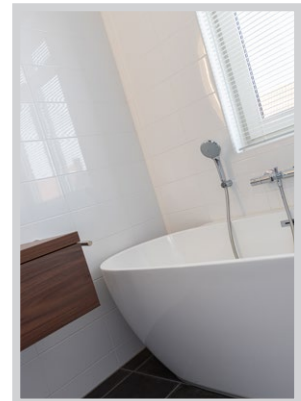
3.72 x 2.86, deze kamer heeft een extra raam aan de zijkant.

##### Slaapkamer 3, achterzijde:

3.99 x 2.44, afgewerkt met tapijt op de vloer en behangen wanden.



Dordrecht • H.W. Mesdagstraat 43



**Badkamer:**

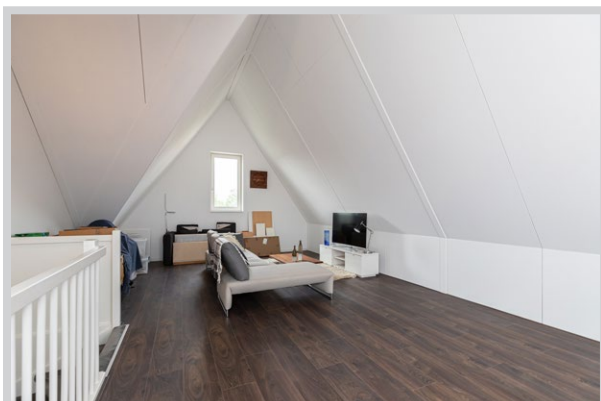
2.78 x 2.59, dé eyecatcher is het vrijstaande designligbad voorzien van een thermostaatkraan en een handdouche. Verder een inloofdouche, eveneens met een thermostaatkraan, een royaal houten wastafelmeubel met twee waskommen en een ronde spiegel erboven die is voorzien van verlichting en verwarming. Het tweede wandcloset en een designradiator maken de ruimte compleet. Afgewerkt met donkergrijze vloertegels en geheel betegelde witte wanden.

**Tweede verdieping**

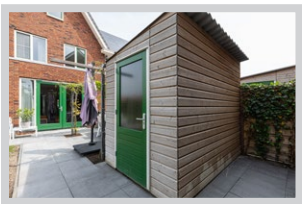
**Zolder:**

9.63 x 4.10, open zolderruimte met opstelplaats voor de wasmachine, de droger, de CV-combiketel en de warmteterugwin-installatie. Afgewerkt met een laminaatvloer en gespoten dakafwerking.

Deze ruimte biedt nog alle mogelijkheden om het geheel naar eigen wens in te delen.



Dordrecht • H.W. Mesdagstraat 43



#### Tuin/Berging

De achtertuin is ca. 8.5 m. diep en gesitueerd op het westen, waar op een van de terrassen altijd wel een plekje te vinden is om van het zonnetje te kunnen genieten. De tuin is verder aangelegd met diverse beplanting. Via een poort aan de zijkant is de tuin ook "achterom" bereikbaar. Op de erfgrans aan de straatzijde is tussen de gemetselde pilaren een hekwerk geplaatst dat met de begroeiing een groene afscheiding vormt. Aan de achterzijde is een houten berging geplaatst die is voorzien van een elektra-aansluiting. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan.

Bij de woning behoort een eigen parkeerplaats die is gesitueerd in de achtergelegen straat (achter huisnr. 53). De parkeerplaats is voorbereid voor een eigen laadpaalaansluitpunt.



## Kenmerken & bijzonderheden

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Type woning        | hoekwoning          |
| Bouwjaar           | 2020 / 2021         |
| Ligging            | in rustige woonwijk |
| Aantal slaapkamers | 3                   |
| Perceelgrootte     | 225 m <sup>2</sup>  |
| Woonoppervlakte    | 176 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 679 m <sup>3</sup>  |
| Energie label      | A                   |

### Algemene informatie:

- verwarming door middel van stadsverwarming
- warmwatervoorziening geschiedt middels een CV-ketel uit 2020
- de begane grond en de eerste verdieping (per slaapkamer) voorzien van vloerverwarming
- de woning beschikt over 20 zonnepanelen
- warmteterugwin-installatie

### Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie
- spouwmuurisolatie
- dakisolatie
- dubbele beglazing

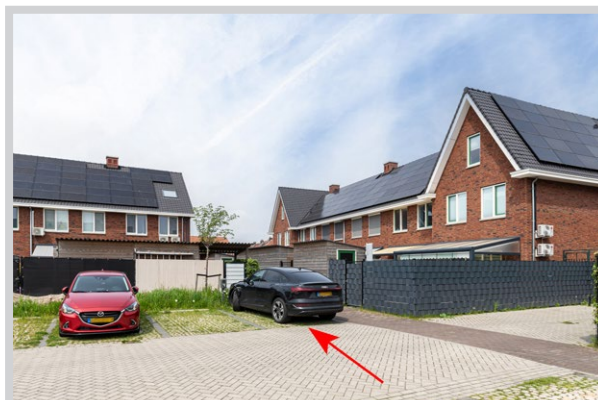
### Huidige lasten

- |  |           |
|--|-----------|
| • energiekosten (per maand)              | € 100,00* |
| • bijdrage VvE parkeerplaats (per maand) | € 15,00   |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar)     | € 525,00  |
| • rioolrecht (per jaar)                  | € 234,00  |
| • afvalstoffenheffing (per jaar)         | € 357,00  |

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

### Oplevering

- in overleg

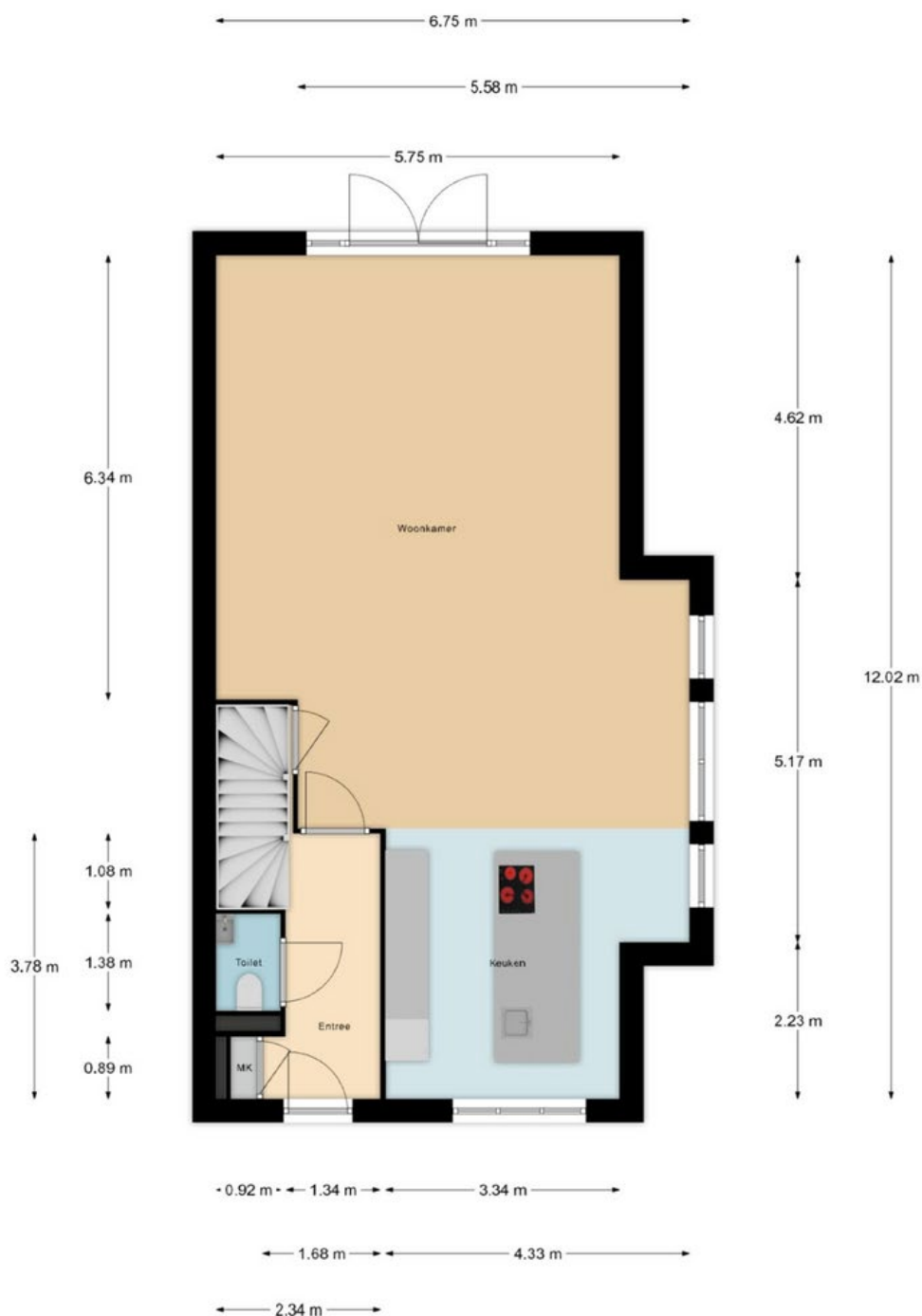


|  | blijft achter<br>overname | gaat mee | n.v.t. |
|--|---------------------------|----------|--------|
| <b>Exterieur:</b>                      |                           |          |        |
| tuinaanleg / (sier)bestrating          |                           | x        |        |
| beplanting / erfafscheiding            |                           | x        |        |
| vijver                                 |                           |          | x      |
| buitenverlichting                      |                           |          | x      |
| tuinhuisje / buitenberging             |                           | x        |        |
| bewegingsmelder / tijdschakelaar       |                           |          | x      |
| <b>Veiligheid / Alarm:</b>             |                           |          |        |
| veiligheidssloten                      |                           | x        |        |
| alarminstallatie                       |                           |          | x      |
| rookmelders                            |                           | x        |        |
| <b>Rolluiken / Zonwering / Horren:</b> |                           |          |        |
| rolluiken buiten                       |                           |          | x      |
| zonwering buiten                       |                           |          | x      |
| losse horren / rolhorren               |                           | x        |        |
| <b>Jaloezieën / Lamellen:</b>          |                           |          |        |
| Begane grond                           | x                         |          |        |
| eerste etage                           |                           | x        |        |
| tweede etage                           |                           |          | x      |
| <b>Rolgordijnen:</b>                   |                           |          |        |
| Begane grond                           |                           |          | x      |
| eerste etage                           |                           |          | x      |
| tweede etage                           |                           |          | x      |
| <b>Gordijnrails:</b>                   |                           |          |        |
| Begane grond                           |                           | x        |        |
| eerste etage                           |                           | x        |        |
| tweede etage                           |                           |          | x      |
| <b>Gordijnen:</b>                      |                           |          |        |
| Begane grond                           | x                         |          |        |
| eerste etage                           |                           | x        |        |
| tweede etage                           |                           |          | x      |
| <b>Vitrage:</b>                        |                           |          |        |
| begane grond                           |                           |          | x      |
| eerste etage                           |                           |          | x      |
| tweede etage                           |                           |          | x      |
| <b>Vloerbedekking / Linoleum:</b>      |                           |          |        |
| begane grond (tegels)                  |                           | x        |        |
| eerste etage                           |                           | x        |        |
| tweede etage                           |                           | x        |        |
| <b>Parket / Laminaat / PVC:</b>        |                           |          |        |
| begane grond                           |                           |          | x      |
| eerste etage                           |                           |          | x      |
| tweede etage                           |                           | x        |        |
| <b>Open haard met toebehoren:</b>      |                           |          |        |
| open haard / houtkachel / gas haard    |                           |          | x      |
| toebehoren t.b.v. open haard           |                           |          | x      |

|   | blijft achter<br>overname | gaat mee | n.v.t. |
|---|---------------------------|----------|--------|
| <b>Warmwatervoorziening / CV:</b>   |                           |          |        |
| geiser  |                           |          | x      |
| cv combiketel   |                           | x        |        |
| close-in-boiler   |                           |          | x      |
| thermostaat   |                           | x        |        |
| warmtepomp koop/huur  |                           |          | x      |
| zonnepanelen, aantal: 20  |                           | x        |        |
| zonnecollectoren, aantal: .....   |                           |          | x      |
| mechanische ventilatie  |                           |          | x      |
| warmte-terugwin-installatie   |                           | x        |        |
| <b>Isolatievoorzieningen:</b>   |                           |          |        |
| voorzetramen  |                           |          | x      |
| radiatorfolie   |                           |          | x      |
| <b>Keukenblok + kastjes:</b>  |                           |          |        |
| keukenblok + kastjes  |                           | x        |        |
| <b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>  |                           |          |        |
| kookplaat   |                           | x        |        |
| afzuigkap   |                           | x        |        |
| oven  |                           | x        |        |
| (combi-) magnetron  |                           | x        |        |
| vaatwasser  |                           | x        |        |
| koelkast  |                           | x        |        |
| vriezer   |                           | x        |        |
| Franke kokend waterkraan  |                           | x        |        |
| <b>In- / Opbouwverlichting:</b>   |                           |          |        |
| inbouwspots   |                           |          | x      |
| <b>Sanitaire voorzieningen:</b>   |                           |          |        |
| wastafels, aantal: 2  |                           | x        |        |
| badkameraccessoires   |                           | x        |        |
| toiletaccessoires   |                           | x        |        |
| veiligheidsschakelaar wasautomaat   |                           |          | x      |
| waterslot wasmachine  |                           |          | x      |
| <b>(Losse) Kasten / Planken:</b>  |                           |          |        |
| inbouwkasten slaapkamer 1   |                           | x        |        |
| planken trapkasten  |                           | x        |        |
| planken berging   |                           | x        |        |
| planken zolder  |                           | x        |        |
| <b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:</b> |                           |          |        |
| <b>Overige zaken:</b>   |                           |          |        |
| sproeicomputer tuin   |                           | x        |        |

# Tekeningen

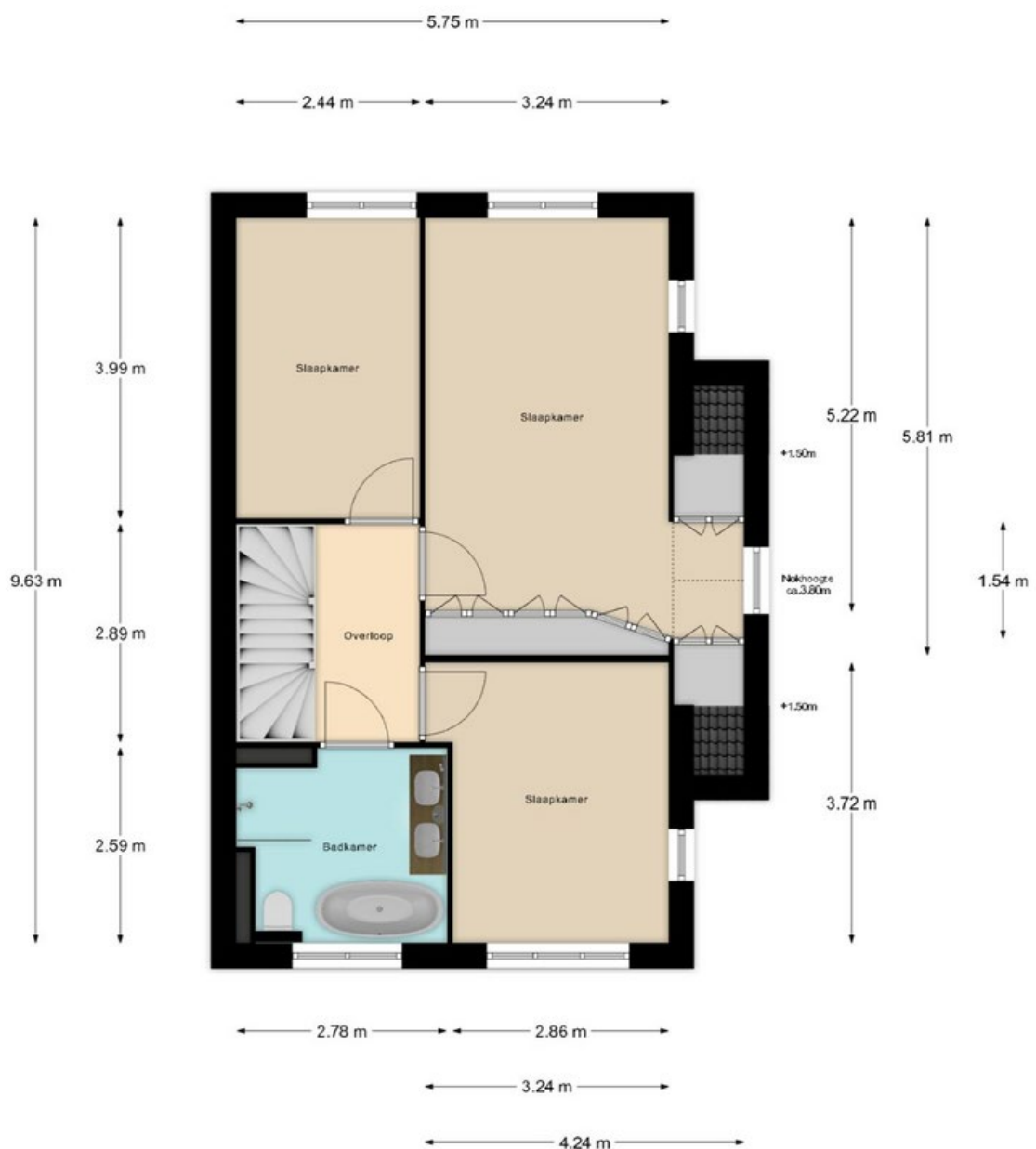
niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.

# Tekeningen

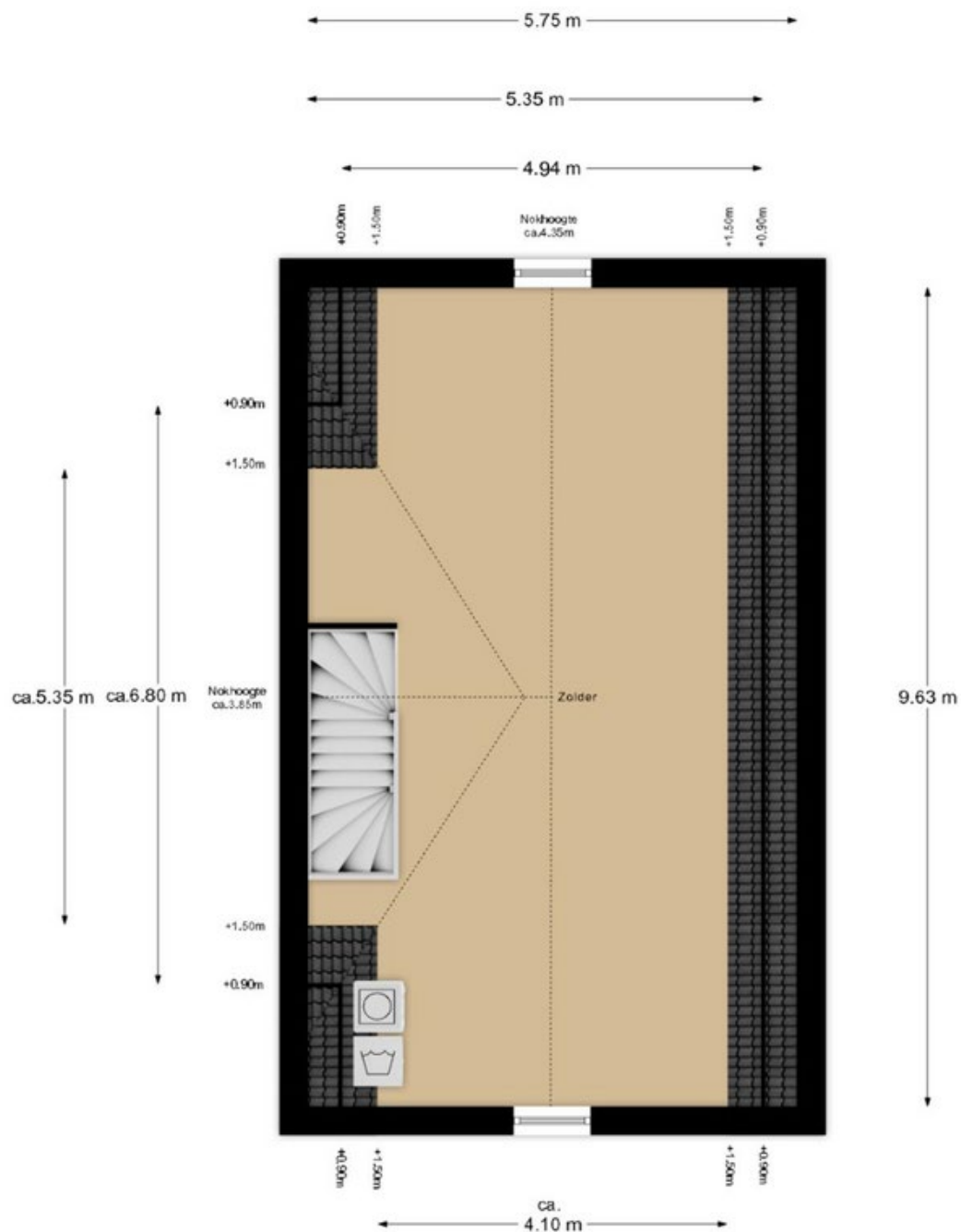
niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.

# Tekeningen

niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.


# Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 10174</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  <p>kadaster</p> |
|---|--|---|

## Checklist voor het kopen van een huis

### De bezichtiging

Tijdens de bezichtiging is een makelaar van Kooyman Eigen Huis aanwezig om u rond te leiden door de woning. De makelaar kan u alles vertellen over de woning en de omgeving. De verkoper en wij waarderen het wanneer u binnen enkele dagen uw reactie doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

### Brochure

De brochure van de woning is met zorg opgesteld, voor de juistheid van de informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. De door Kooyman Eigen Huis b.v. verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Alle genoemde maten en genoemde lasten zijn indicatief. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

### Lijst van (on)roerende zaken

Op deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning achterblijven, welke zaken de verkoper meeneemt en welke zaken u eventueel tegen een vergoeding kunt overnemen.

### Financiering

Indien u interesse heeft, zal een medewerker van Kooyman Hypotheken & Verzekeringen contact met u opnemen voor een vrijblijvend hypotheekadvies. Een financieringsdeskundige zal met u kijken naar uw financiële mogelijkheden, de meest geschikte hypotheekvorm, de bruto- en nettomaandlasten en de bijkomende kosten (zoals kosten koper).

### Kosten koper

Dit zijn de kosten die een koper moet voldoen bij de aankoop, hierin vallen: 2% overdrachtsbelasting over de koopsom, kadastrale kosten, de notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte en de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

### Onderhandeling

De onderhandelingen over de prijs, de opleveringsdatum en de roerende zaken voert u rechtstreeks met de makelaar.

### Overeenkomst over de prijs

Als u het eens bent geworden over de prijs, heeft u de woning gekocht en is er een overeenkomst tot stand gebracht. De koopakte wordt opgesteld door Kooyman Eigen Huis b.v., conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en de diverse benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er overlegd moeten worden i.v.m. het aanvragen van bijv. de Nationale Hypotheek Garantie.

### De koopakte

De koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. U kunt de akte op uw gemak doornemen. Op korte termijn wordt een afspraak met u en de verkoper gemaakt voor digitale ondertekening of ondertekening op het betreffende kantoor van Kooyman Eigen Huis. In de koopakte kunnen de volgende zaken opgenomen zijn:

#### Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van de gekochte woning. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende zaak belasting.

#### Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats bij de notariële overdracht.

#### Ontbindende voorwaarde voor financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 6-8 weken na datum van overeenkomen.

## Checklist voor het kopen van een huis

### Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 8 weken na het overeenkomen van de koop een waarborgsom te storten bij de gekozen notaris, van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

### Notaris

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

### Ouderdomsclausule

Indien de woning een ouder object betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kijker uit zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

### Onderzoeksplicht koper

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, heeft u als koper ook een onderzoeksplicht.

### Verschil afmetingen NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### Oplevering en inspectie

Voorafgaand aan het notarieel transport heeft u de mogelijkheid om de gekochte woning te inspecteren. Een makelaar van Kooyman Eigen Huis en de verkopende partij zullen hierbij aanwezig zijn, om te constateren of de woning in dezelfde staat is zoals tijdens het tot stand komen van de overeenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Na ondertekening**

Als beide partijen de koopakte hebben ondertekend, beide partijen een kopie hebben ontvangen en koper heeft gedurende de wettelijke bedenktijd niet opgezegd, wordt de originele koopakte naar het betreffende notaris kantoor verzonden. Zij zullen verder zorgdragen voor de afwikkeling en zullen beide partijen uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Tevens wordt er nu een verkochtsticker over het verkoopbord geplakt en zal de woning op internet als verkocht staan. Voor de financiering zult u een taxatierapport nodig hebben, dit kunnen wij eventueel voor u regelen.

### **Eigendomsoverdracht**

Circa één week voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. Tevens ontvangt u, indien nog niet bekend, de definitieve datum en tijdstip voor het overdragen van de woning. Indien u gebruik maakt van de inspectie, direct vóór afgaand aan de overdracht, dan zal de makelaar aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens gaan alle partijen naar de notaris. Op de dag van overdracht gaat de brandverzekering in. Gas-, elektra- en waterlevering moeten worden overgeschreven op uw naam. U dient zelf zorg te dragen voor de aanmelding hiervan. Voor de levering van energie geldt dat u de aansluiting kunt regelen bij de energieleverancier naar eigen keuze.



Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



#### Hypotheken

- Onafhankelijk en gratis advies van deskundige en erkende hypotheekadviseurs
- Altijd als eerste de laagste rente
- Ruime keuze uit méér dan 20 hypotheekverstrekkers
- Zekerheid dankzij het keurmerk financiële dienstverlening
- 's Avonds en op zaterdag geopend!
- Bel voor een afspraak: 078-6156722



**kooyman**  
Hypotheke  
& Verzekeringen



15%  
korting

#### Verzekeringen

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af. Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u 15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!

Bel 078-6156722 voor meer informatie.



**kooyman**  
Hypotheke  
& Verzekeringen



#### Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij NRV en VBO, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Zij stellen voor u graag een NWWI-gevalideerd taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



**kooyman**  
eigen huis



#### Aankoopbegeleiding

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio. Leuke woning gezien? Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

Alblasserdam  
Oud-Alblas  
Papendrecht  
Sliedrecht

tel. 078-6918111  
tel. 0184-691773  
tel. 078-6150600  
tel. 0184-499444



**kooyman**  
eigen huis