

Dupperstraat 43 Dordrecht



Vraagprijs € 275.000,- k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 10 02 95 00
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl



Dupperstraat 43 te Dordrecht

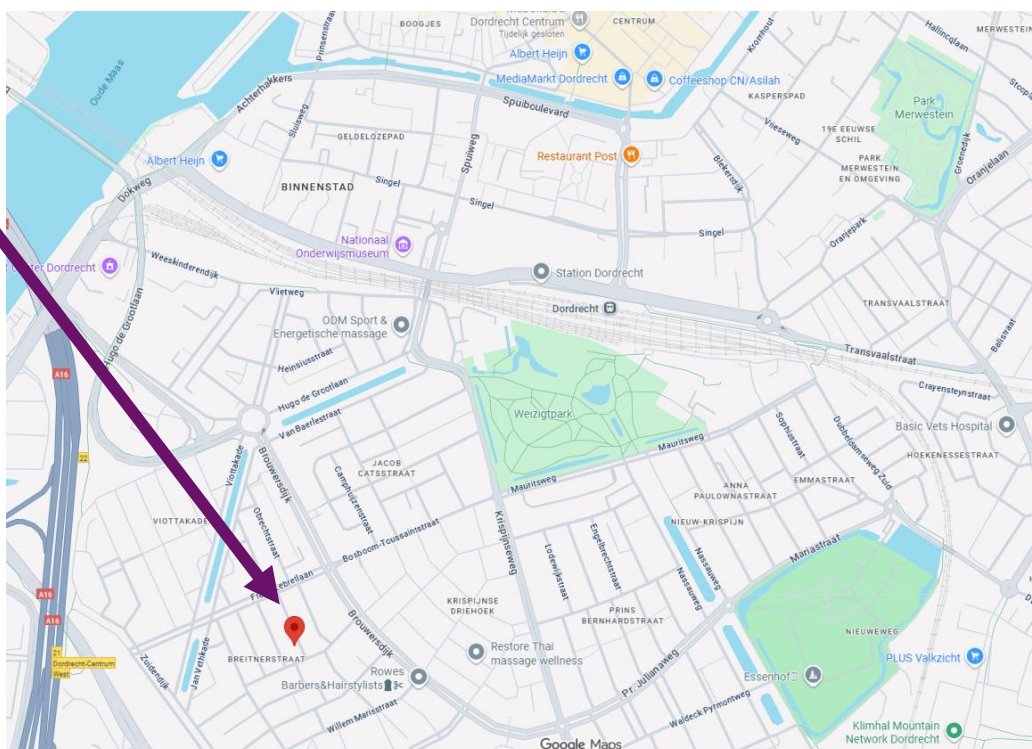
Wonen in een ruime eengezinswoning, instapklaar en voorzien van heerlijke tuin op het zuidwesten? Wij bieden u de Dupperstraat 43 aan, een goed onderhouden en gemoderniseerde woning met een prima ligging in een van de leukste straten van Krispijn.

Deze leuke eengezinswoning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd en beschikt op de begane grond onder meer over een ruime woonkamer, complete keuken met diverse (inbouw)apparatuur, aanbouw aan de achterzijde, tweede (voormalige) badkamer en een heerlijk diepe tuin gelegen op het zuidwesten. De 1^e verdieping biedt plaats aan twee ruime slaapkamers en een schitterende, zeer luxe badkamer (2024). Tevens is er toegang tot een bergzolder.

De gehele woning is goed onderhouden, voorzien van een compleet nieuw pannendak (2022) en onder meer voorzien van centrale verwarming middels HR CV-combiketel en (hard)houten kozijnen met dubbele beglazing (deels HR++).

De ligging is uitstekend, op korte afstand van het buurtwinkelcentrum aan de Brouwersdijk. Het centrum van Dordrecht op fietsafstand, recreatievoorzieningen zoals het Weizigtpark op loopafstand, openbaar vervoervoorzieningen (busvervoer en CS Dordrecht), verschillende scholen en kinderdagverblijven en diverse uitvalswegen zoals de N3 en A16.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard!



Goed onderhouden en gemoderniseerde eengezinswoning met heerlijke tuin op het zuidwesten.

Indeling

Begane grond:

Voortuin:

Een verzorgde voortuin verwelkomt je aan de voorzijde van de woning – een nette entree die direct een verzorgde indruk maakt.

Entree:

Binnenkomst in de hal met vernieuwde meterkast (6 groepen + aardlekschakelaar) en toegang tot de woonkamer en de vaste trap naar de eerste verdieping. Een praktische en overzichtelijke entree die het huis op natuurlijke wijze in twee woonlagen verdeelt.



Woonkamer:

De ruime doorzonwoonkamer met open keuken en aanbouw aan de achterzijde straalt licht en gezelligheid uit. De nette laminaatvloer en net afgewerkte wanden geven de ruimte een moderne, instapklare uitstraling. Via een deur is de tweede voormalige badkamer en het toilet bereikbaar. Een ideale leefruimte waar comfort en sfeer samenkomen. De meubels in de woonkamer zijn ter overname.



Keuken:

De complete keuken in hoekopstelling is uitgevoerd in een stijlvolle antracietkleur met kunststof werkblad. Alle apparatuur is vernieuwd in 2022, waaronder de elektrische oven, gaskookplaat en afzuigkap. Dankzij de praktische indeling en ruime kastruimte is dit een fijne plek om te koken. Via een halletje is er directe toegang tot de achtertuin.



Toilet en tweede badkamer:

Vanuit de woonkamer bereik je de voormalige badkamer, momenteel in gebruik als bergruimte, maar ook ideaal als wasruimte in gebruik te nemen. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een douche en een deur naar het toilet. Het toilet is netjes afgewerkt met wit betegelde wanden en antraciet vloertegels – praktisch en verzorgd.



Tuin:

De 7 meter diepe achtertuin, gelegen op het zonnige zuidwesten, biedt volop privacy en comfort. De tuin is ingericht met sierbestrating, een plantenborder, houten schuttingen, dubbel elektrisch bedienbaar rolluik en een achteruitgang. Hier geniet je de hele dag van zon en rust.



Berging:

Achter in de tuin bevindt zich een ruime stenen berging (3,27 x 1,99 m) met elektra, de aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de HR CV-combiketel (Remeha Avanta, 2012). Praktisch en functioneel.

Eerste verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de luxe badkamer. Tevens is er een praktische vaste kast aanwezig en een vlizotrap naar de ruime bergzolder.



Slaapkamers:

Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde en is netjes afgewerkt met een laminaatvloer, fraai afgewerkte wanden, vaste kasten, een wastafel met kastruimte en een handbediend rolluik.



Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde beschikt eveneens over een laminaatvloer, net afgewerkte wanden en een vaste kast die achterblijft.



Badkamer:

De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en straalt pure luxe uit. De ruimte is geheel betegeld en voorzien van een ruime inloofdouche, modern badkamermeubel met designspiegel, designradiator en een opengaand raam voor natuurlijke ventilatie. Een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of te eindigen.



Overige:

-  Geheel voorzien van (hard)houten kozijnen met dubbele beglazing (deels HR++);
-  Dakisolatie met trespa dakgootafwerking;
-  Geïsoleerde vloer in de woonkamer;
-  Verwarming en warm water via HR CV-combiketel (Remeha Avanta, 2012);
-  Houten constructievloeren;
-  Compleet nieuw pannendak (2022);
-  Bitumen dakbedekking van aanbouw en schuur vernieuwd in 2018;
-  Mechanische ventilatie aanwezig in beide badkamers;
-  Elektrische rolluiken op de begane grond aan de achterzijde en een handbediend rolluik in slaapkamer 1;
-  Energielabel D, geldig t/m 28 oktober 2035;
-  Aanvaarding: in overleg (verwacht februari 2026).

Omgeving:

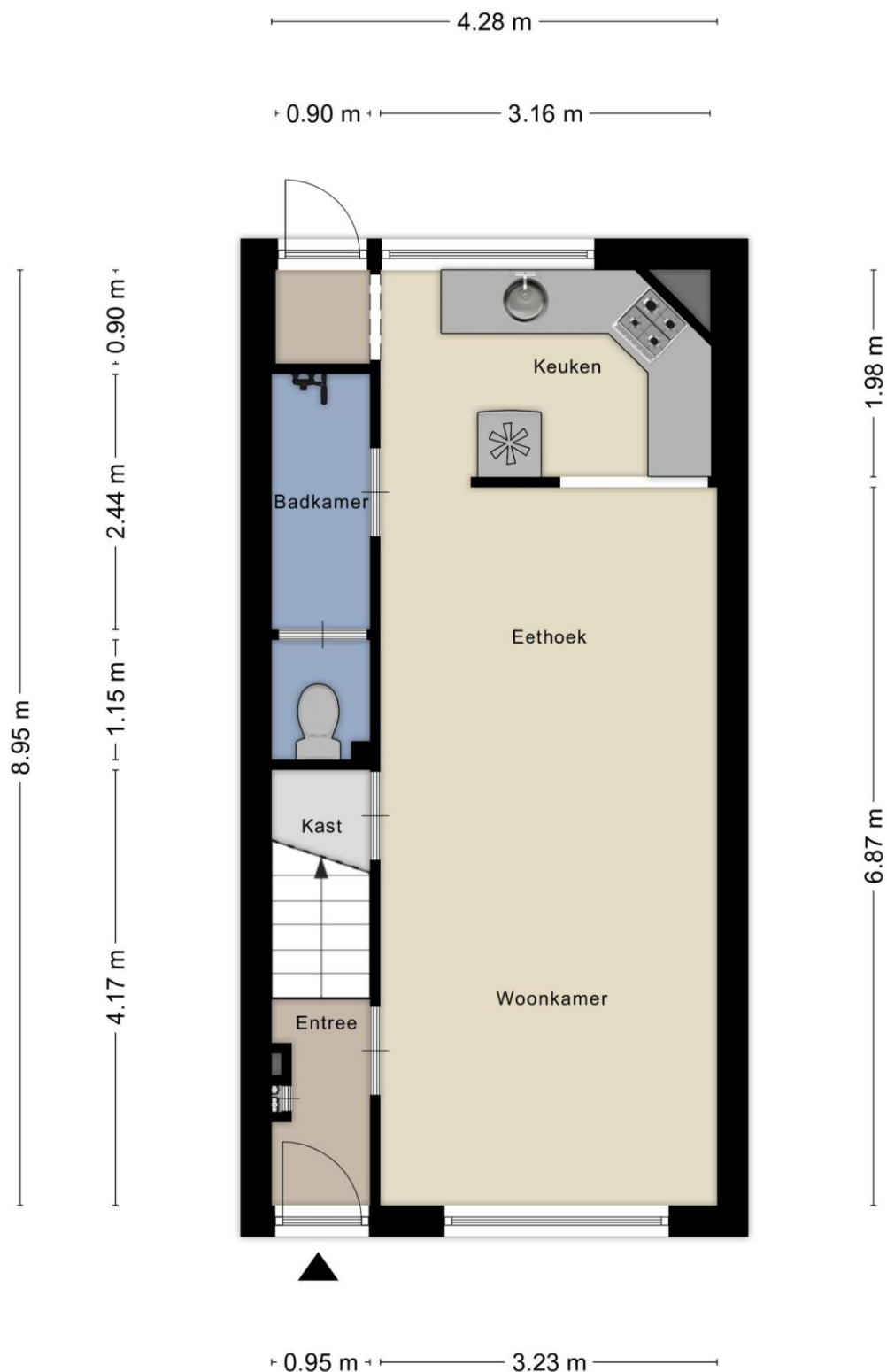
Dupperstraat 43 is zeer gunstig gelegen op een centrale locatie in Dordrecht in de wijk Oud Krispijn, aan de rand van het centrum. Binnen enkele minuten fiets je naar het gezellige stadscentrum met een ruim aanbod aan winkels, horeca en cultuur. Voor de dagelijkse boodschappen ligt de supermarkt Dirk van den Broek letterlijk om de hoek. Ook op het gebied van scholen, sport en recreatie zit je hier perfect: diverse basis- en middelbare scholen, sportverenigingen en fitnesscentra bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn er meerdere groenvoorzieningen en parken in de omgeving waar je heerlijk kunt wandelen of ontspannen. De locatie is bovendien uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Bushaltes bevinden zich op loopafstand en via de nabijgelegen uitvalswegen ben je zo op de A16 of N3 richting Rotterdam, Breda of Gorinchem.

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 275.000 k.k.
Ligging	Dordrecht, Krispijn
Soort bouw	Bestaande bouw,
Soort object	Eengezinswoning (tussenwoning)
Eigen grond	Ja
Perceeloppervlakte	93 m ²
Woonoppervlakte	68 m ²
Inhoud	241 m ³
Externe bergruimte	6,5 m ²
Tuin	34 m ² , gelegen op het zuidwesten
Woonkamer met open keuken	29 m ²
Slaapkamer	twee slaapkamers van respectievelijk 13 m ² en 7 m ²
Badkamer 1	4 m ² o.a. voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel met design spiegel en opengaand raam
Voormalige badkamer 2	2 m ² met inloopdouche
Berging	6,5 m ²
Verwarming	Remeha Avanta HR CV combiketel (2012)
Energielabel	D, geldig tot 28 oktober 2035
WOZ waarde	€ 235.000 peildatum 01-01-2024)
Onroerend zaakbelasting, inclusief riool- en afvalstoffenheffing	€ 800 per jaar
Waterschapslasten/-belastingen	€ 74,88 per jaar
Gas en elektra	€ 230,- per maand
Water	€ 26,- per maand

Plattegronden

Begane grond:

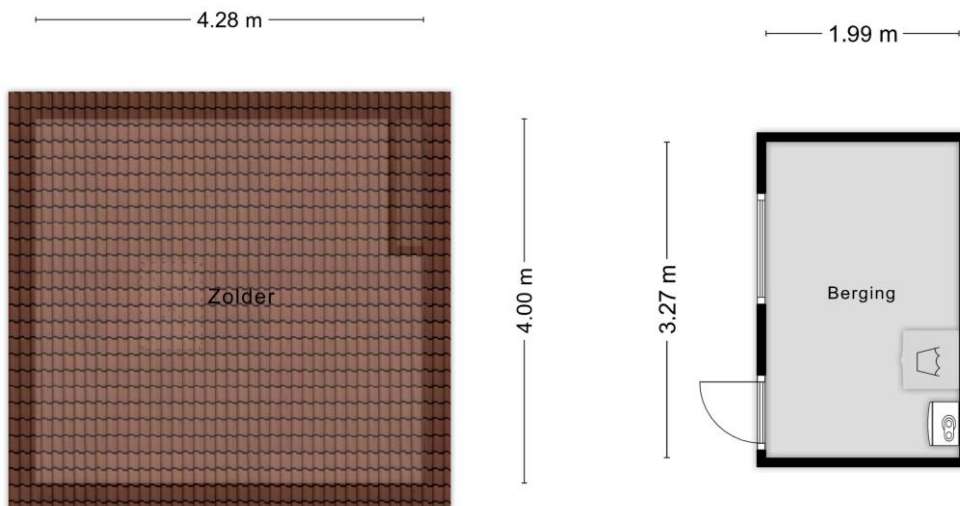


1^e verdieping:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder en berging:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Voorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

**Zelfbewoningclausule**

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.

**Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.



Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan? Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

**Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.

**Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?**

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod” is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).

**Wanneer komt de koop tot stand?**

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt en de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.

**Koopakte en notaris**

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond “het voorlopig koopcontract” genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).



Kosten koper

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtsbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.



Waarborgsom/bankgarantie

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).



Het Vastgoed Ned. Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie “Vastgoed Ned”. Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned.-Makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten.



Tot slot

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie

