

TE KOOP

Piersonstraat 75

Dordrecht



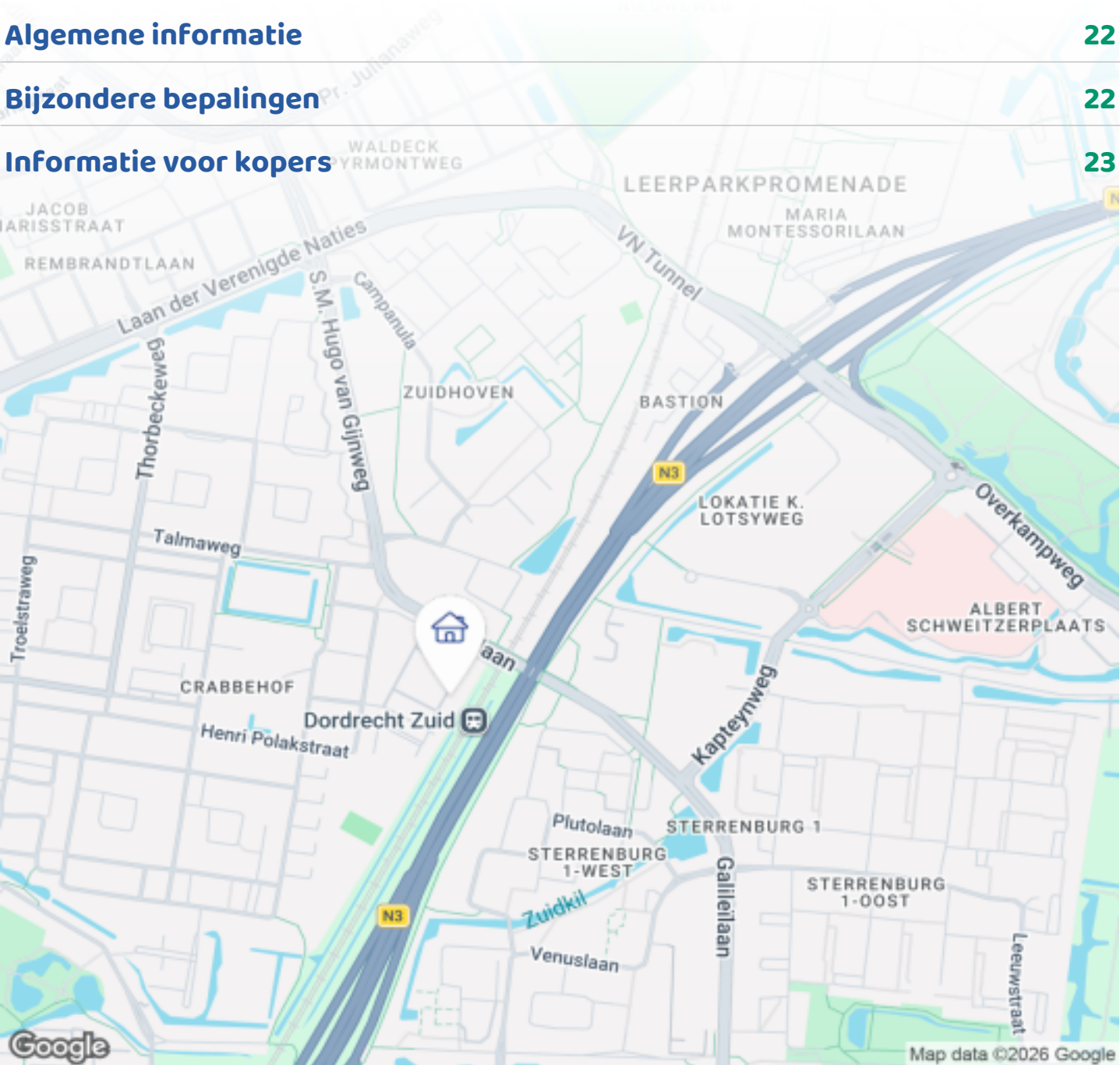
Vraagprijs

€ 415.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Piersonstraat 75, Dordrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Goed onderhouden, energiezuinige, instapklare en modern afgewerkte eengezinswoning met grote woonkamer, moderne keuken en badkamer, 3 slaapkamers, zonnige tuin en dakterras en een eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage in het project 'Buitenhof'.

In de nabijheid bevindt zich het winkelcentrum Crabbehof en het overdekte winkelcentrum Sterrenburg . Op loopafstand station ligt treinstation Dordrecht Zuid, waarbij je makkelijk de trein kan pakken naar het centrum van Dordrecht of Breda!

De woning beschikt over een slaapkamer , een toilet en een inpandige berging op de begane grond, een woonkamer met open keuken op de 1e verdieping en op de 2e verdieping nog twee slaapkamers, een badkamer en een dakterras. De voortuin is gelegen op het westen en op het dak liggen negen zonnepanelen. De eigen parkeerplaats is gelegen onder de gemeenschappelijke binnentuin in de half verdiepte



Woningbrochure: Piersonstraat 75, Dordrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

parkeergarage.

Bouwjaar 2008. Woonoppervlakte 112 m². Overige inpandige ruimte/berging 8 m². Dakterrassen 14 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast. De hal geeft toegang tot de slaapkamer welke is voorzien van een ruime kledingkast en airconditioning, het toilet met fonteintje, de trapopgang en een inpandige berging aan de achterzijde van de woning. Deze berging is voorzien van een buitendeur, dus ideaal voor bijvoorbeeld de fietsen. De slaapkamer geeft uitzicht en toegang tot de tuin door middel van een schuifpui en de tuin is voorzien van een buitenkraantje.

Eerste verdieping:

Op de 1e verdieping bevindt zich de woonkamer welke is voorzien van airconditioning en de keuken. Een heerlijk lichte/ruime open ruimte met schuifpui aan de voorzijde en de open keuken aan de achterzijde. De keuken is uitgevoerd met 2 wandopstellingen welke zijn voorzien van twee Miele koelkasten, een Miele combi stoomoven én Miele combimagnetron, een Miele inbouwkoffiezetapparaat (melkopschuimer defect) een Miele "Knock2open" vaatwasser, 3 stuks PITT Cooking gaspitten en een Miele downdraft afzuigkap.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de badkamer en de 2 slaapkamers, beide voorzien van airconditioning, welke nu dienen als kantoor en sportkamer. Ook is er een afgeschermd ruimte met opstelling van de wasapparatuur, cv-combiketel (Intergas uit 2008), de WTW-unit en omvormer van de zonnepanelen.

De slaapkamers bestaan uit een kleinere en grotere slaapkamer. Vanuit de kleinere slaapkamer is het dakterras te bereiken.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche met hand- en regendouche, een hangend toilet, handdoekenradiator, een was meubel en spiegel met

verlichting.

Tuin:

Verzorgde, strak bestrate voortuin gunstig gesitueerd op het noordwesten en afsluitbaar middels een stalen toegangspoortje.

Parkeren:

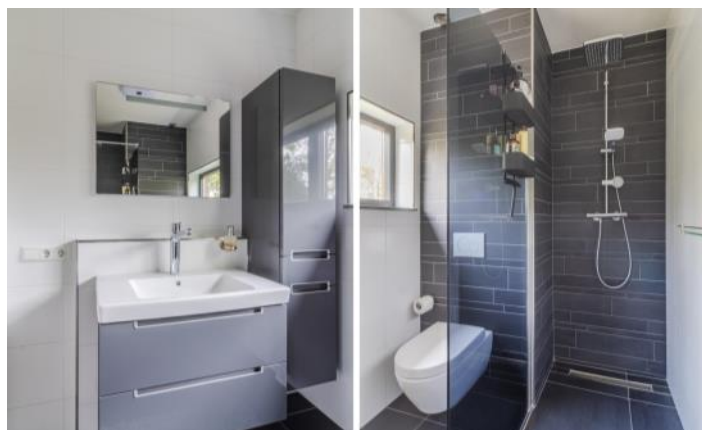
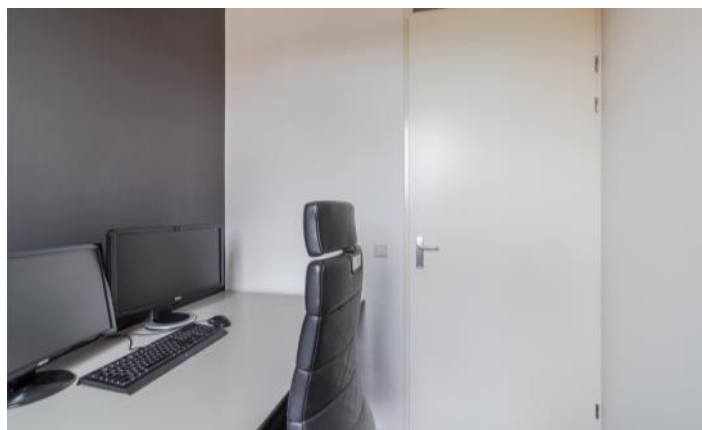
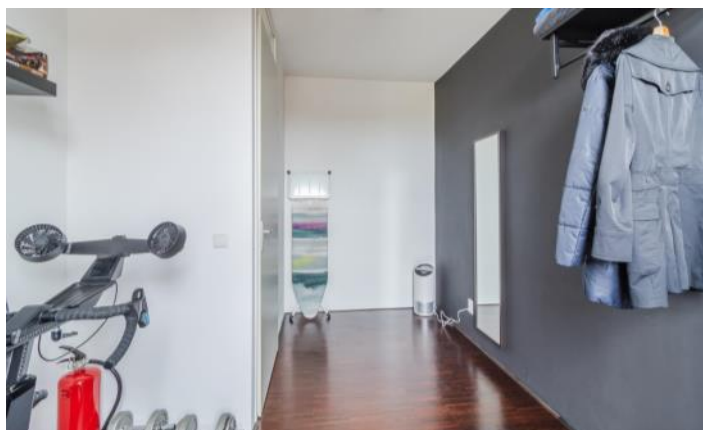
Eigen parkeerplaats in de parkeerkelder onder het gemeenschappelijke binnenterrein.

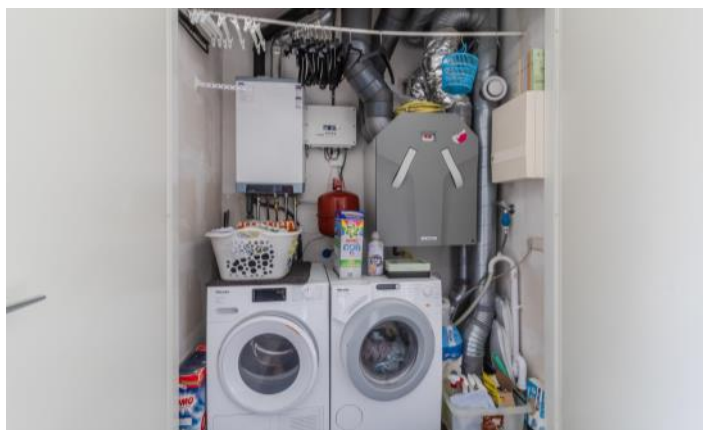
Bijzonderheden:

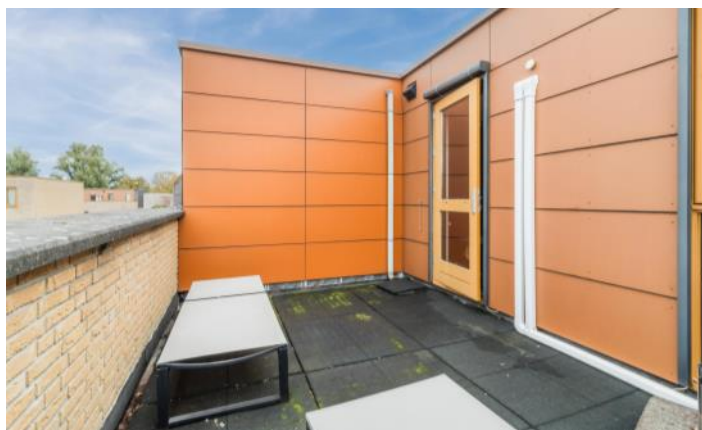
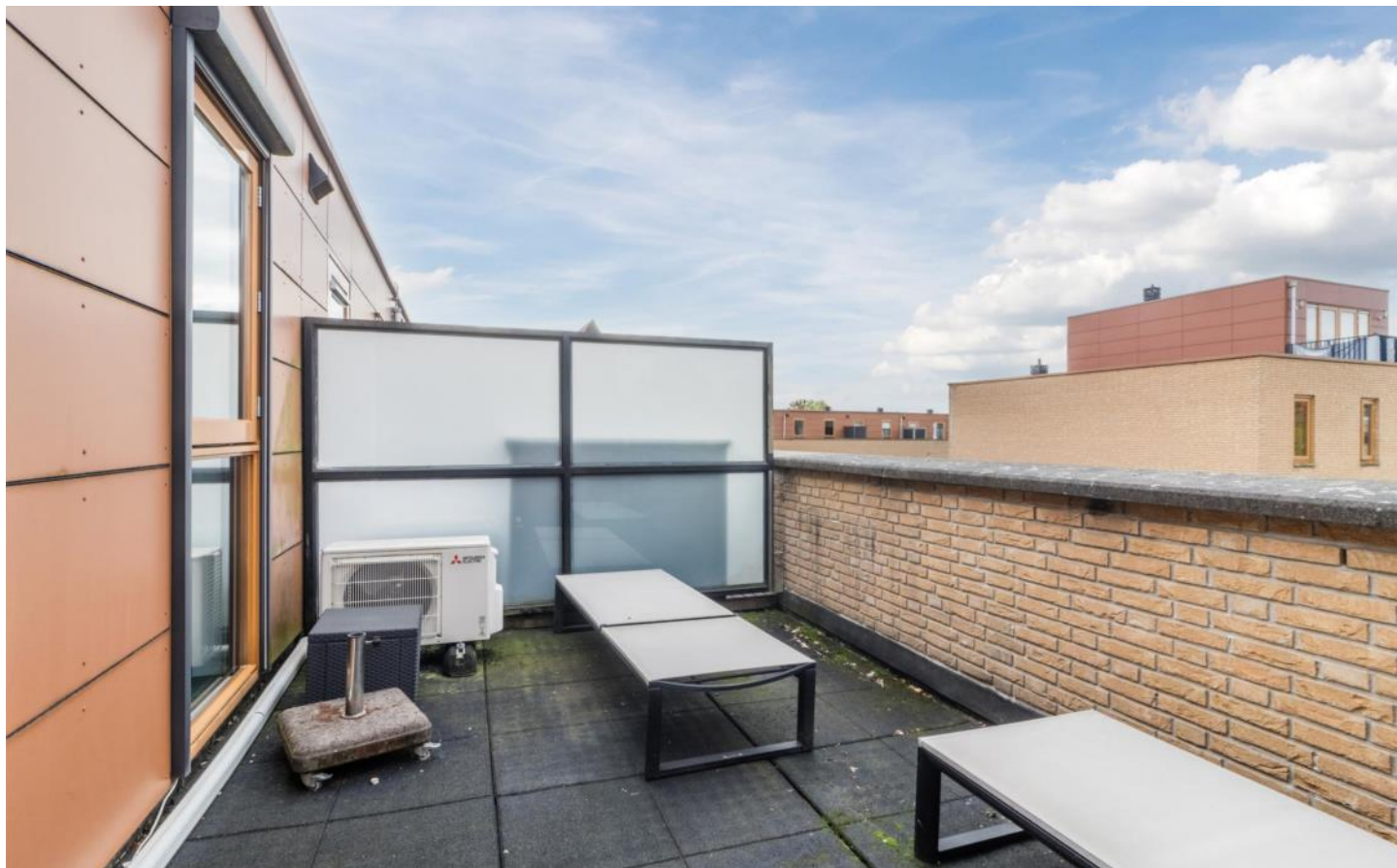
- Energielabel: A.
- Parkeren in overdekte parkeergarage met eigen parkeerplek. Maandelijks VvE-bijdrage voor de parkeerplaats: € 60,-.
- Voorzien van warmte-terug-win ventilatie systeem voor een fijn binnenklimaat en energiebesparing.
- Voorzien van 9 zonnepanelen
- Iedere slaapkamer en de woonkamer is voorzien van airconditioning.
- Screens aanwezig op de begane grond en 1e en 2e verdieping (screen defect kleinste slaapkamer/kantoor).
- Goed geïsoleerd.
- Zowel aan de achter- als voorkant van de woning uitzicht op groen.
- Alle verdiepingen zijn voorzien van een Moso Bamboe vloer. Extra vloerdelen, reinigingsmiddelen en olie zijn aanwezig.
- De slaapkamers en woonkamer zijn voorzien van een netwerk aansluiting.
- Oplevering: in overleg / indicatie december 2025.

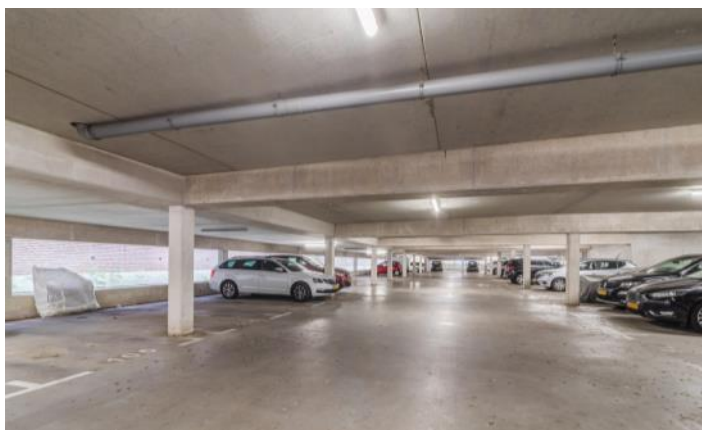






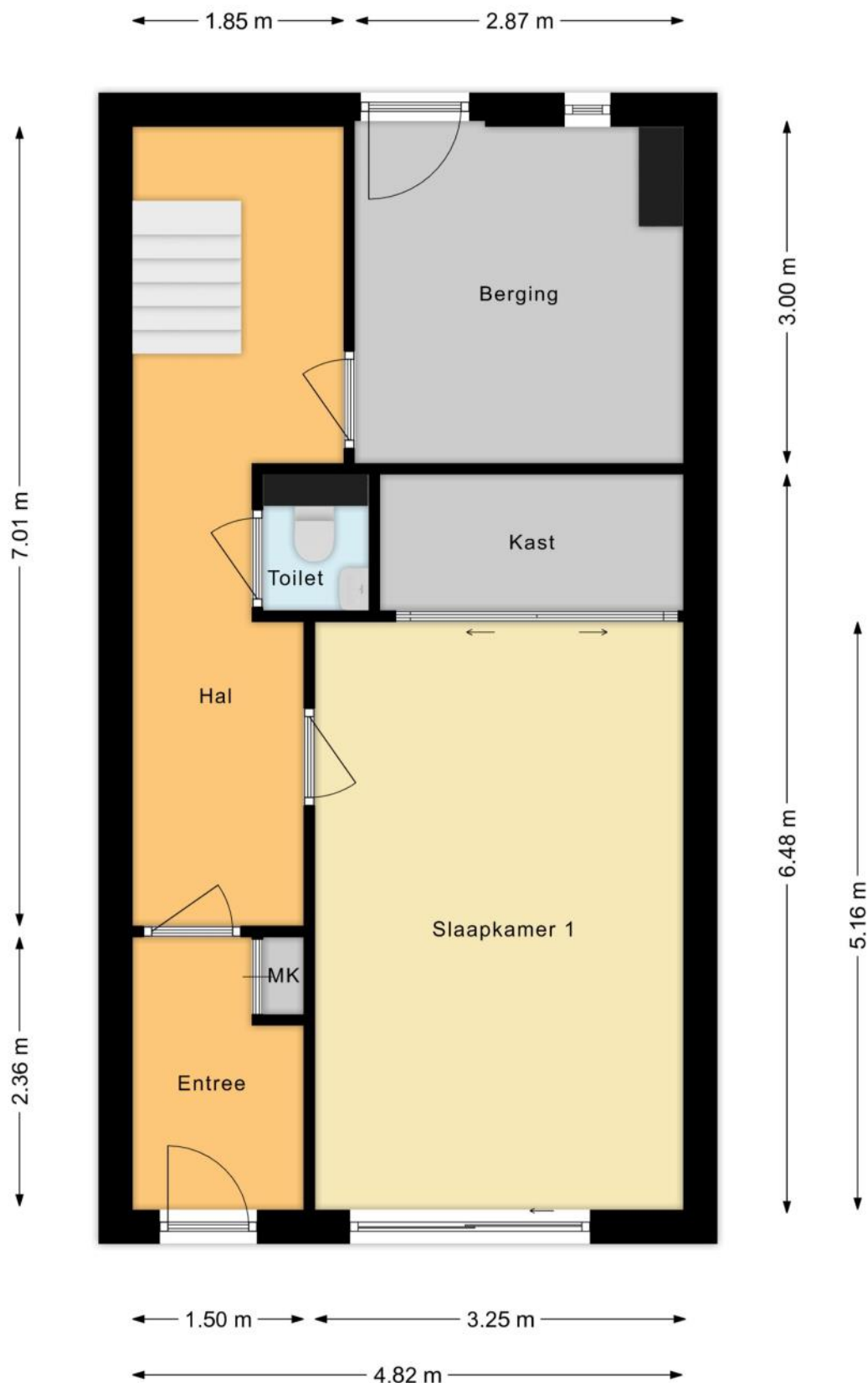




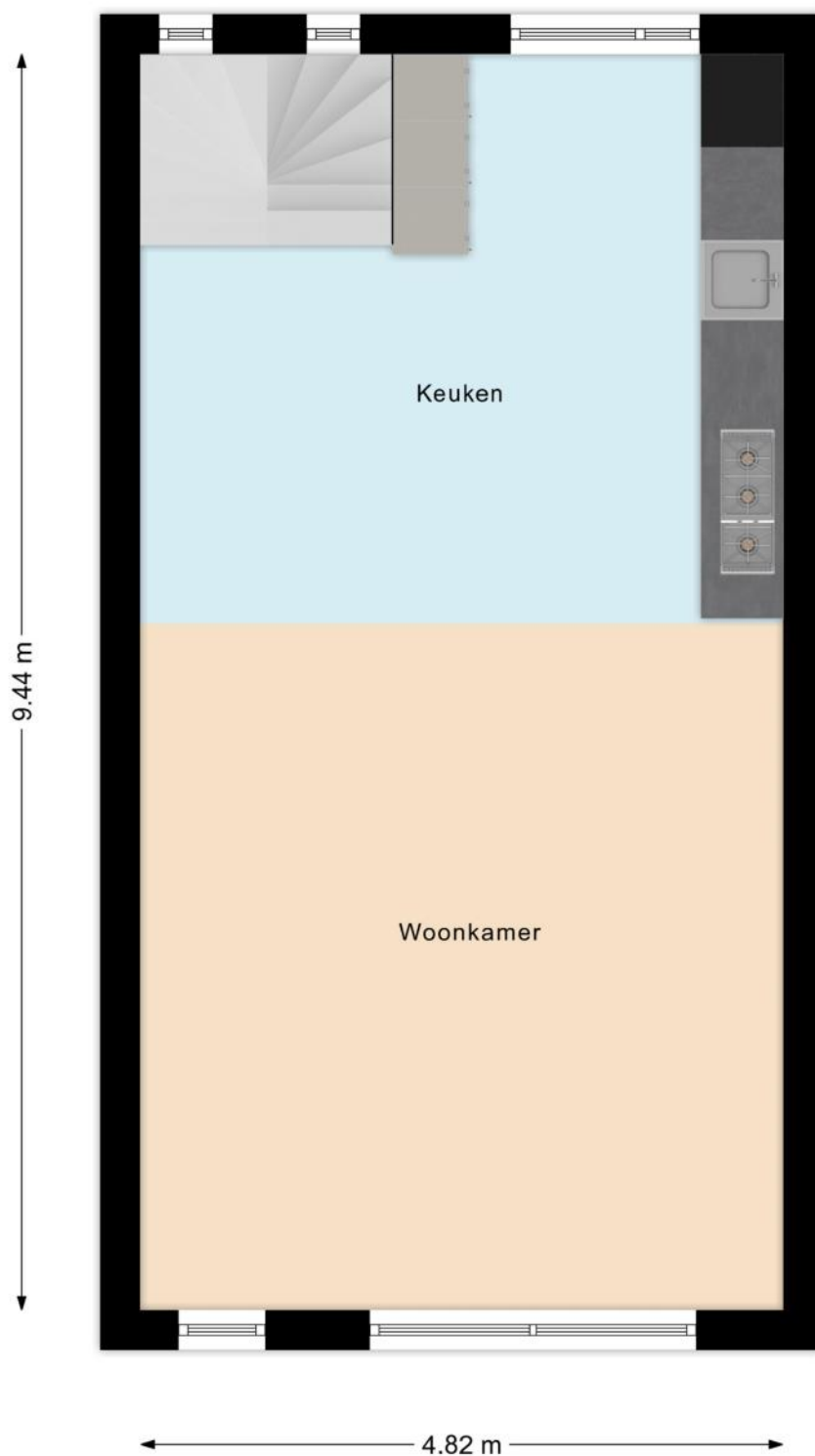




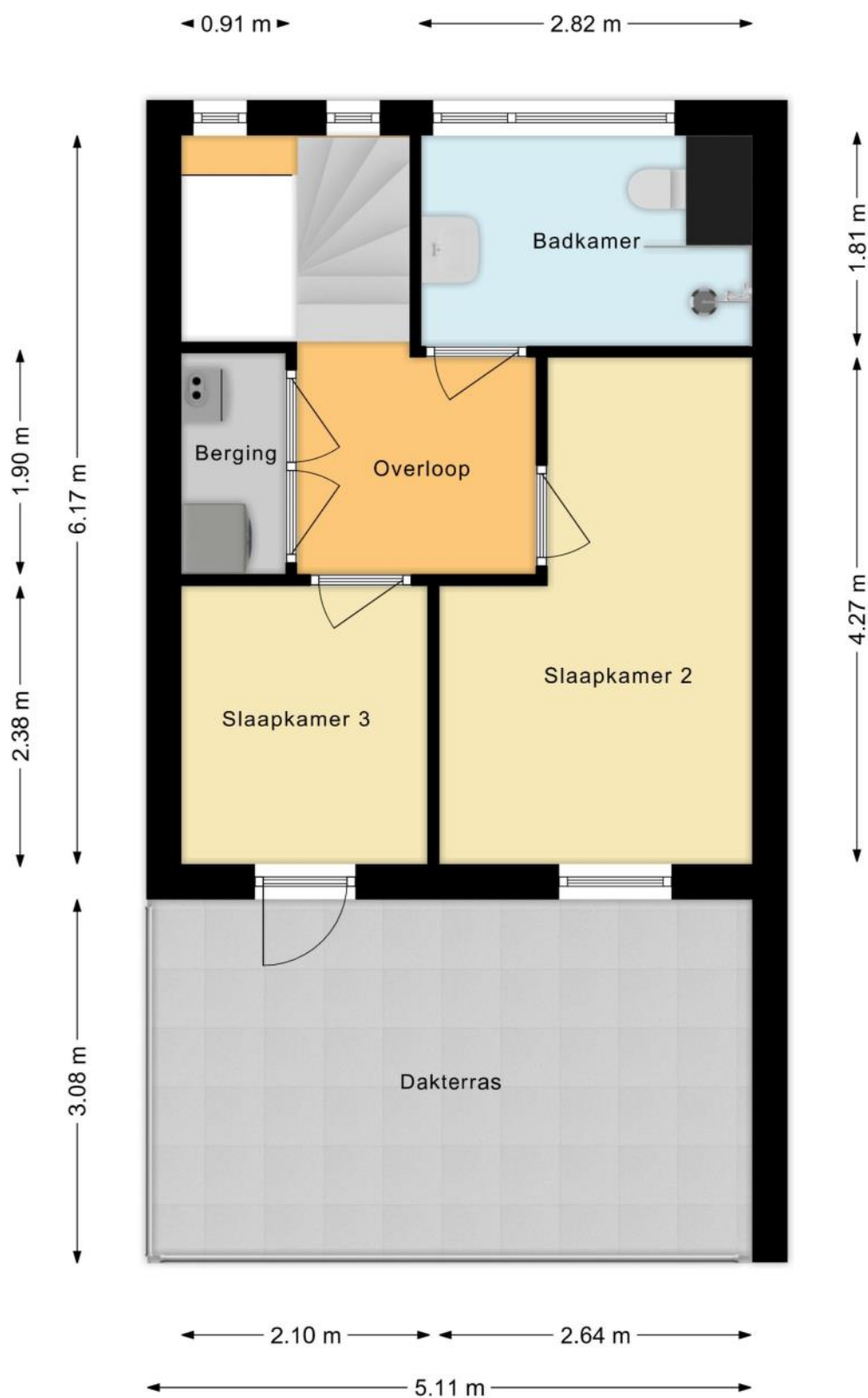
PLATTEGROND



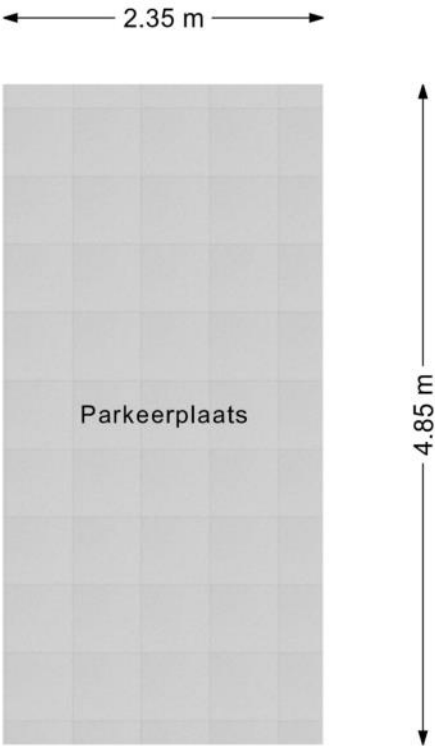
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	91 m ²
Inhoud	426 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	121 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	11 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Airconditioning, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2008
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Voortuin
Voortuin	38 m ² (7,5m diep en 5,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeergarage
--------------------------	---------------

Kadastrale gegevens

Dordrecht M 2841

Oppervlakte	90 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Dordrecht M 2662 79

Oppervlakte	1 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.
> 1 rolluik stuk op dakterras.

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.
> Kettingbeding buitenschilderwerk.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> Parkeerplaats in VVE.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Geluidswerende wandpanelen in de woonkamer ter overname.

Philips Hue plafondlampen ter overname

Kapstok en boekenplank in sportkamer / grote slaapkamer 3e etage kunnen kosteloos achterblijven.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dordrecht

M

2841

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.