




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

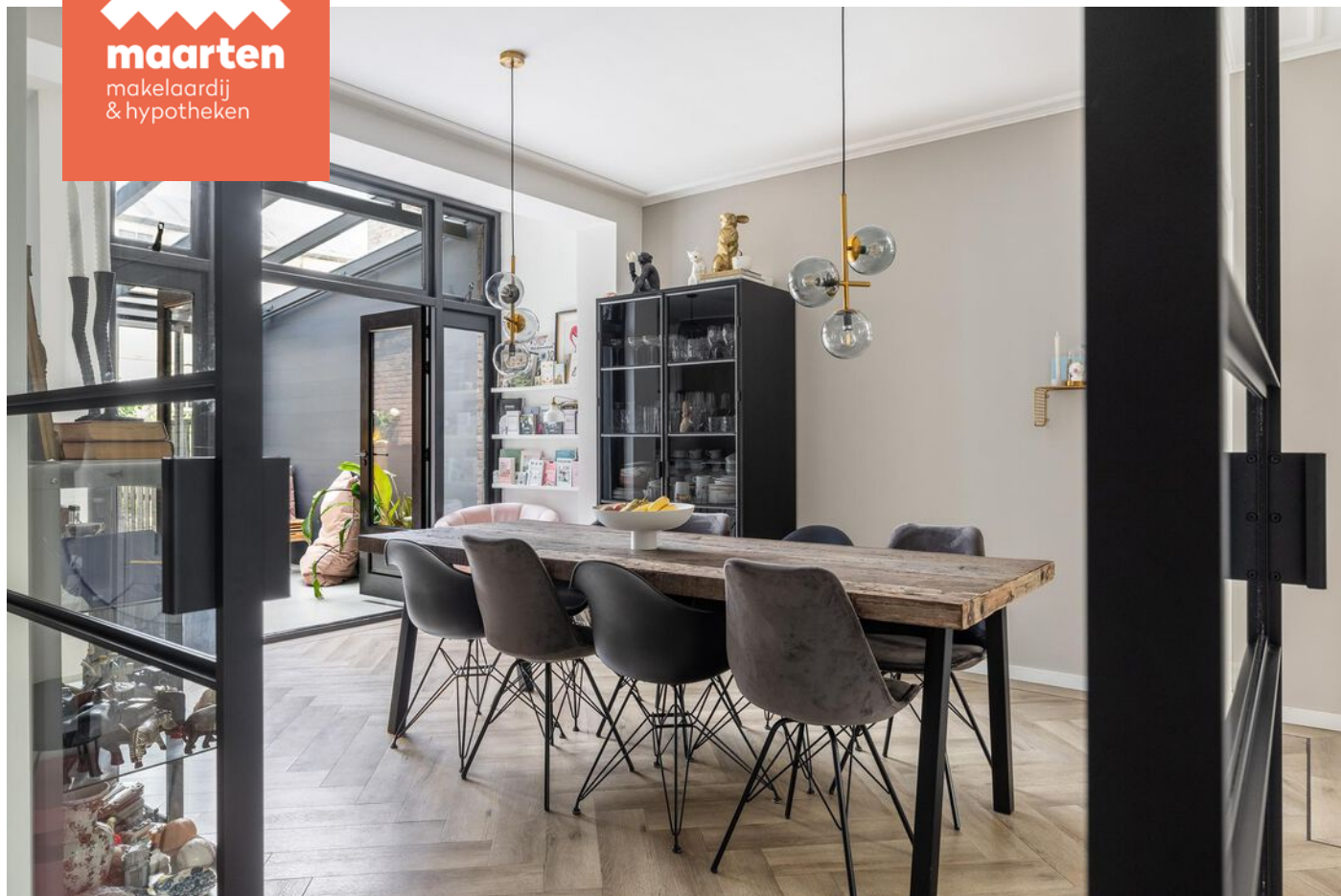
BLEKERSDIJK 26

3311 LE DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 800.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	200 m ²
Inhoud	668 m ³
Bouwjaar	1922
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

WAT EEN PLAATJE.

Blekersdijk 26 is écht zo'n woning waar je mond van openvalt (en dan hebben we het nog niet eens over de locatie gehad...).

Renovatatie check, verduurzaming check, charme dubbel check! Dit royale huis met 8 kamers is de perfecte mix van klassiek en modern. Denk aan klassieke ornamenten, glas-in-lood en paneeldeuren gecombineerd met een royale badkamer, warme & sfeervolle afwerking én... Een zalige serre waar het altijd lekker toeven is.

De afgelopen 5 jaar is hier werkelijk álles onder handen genomen, met liefde én smaak. Maar (en dit is belangrijk) zónder dat de ziel van het huis verloren ging. Loop je door de kamers dan blijf je nieuwe details ontdekken. En die tuin? Lekker zonnig én fijn privé... EN laten we vooral de kleine, maar fijne wijnkelder niet vergeten; je schuift een overheerlijke rosé zó door het luikje de serre in (ja, echt) en de borrel kan beginnen! CHEERS.

Of je nu ruimte zoekt voor je gezin, werkplek of bijvoorbeeld een atelier (het kán allemaal), hier zit je goed. En dan woon je ook nog eens op loopafstand van het historisch centrum van Dordrecht, halló perfecte locatie!

Hier woon je heerlijk rustig, maar met de levendigheid van de stad altijd binnen handbereik. Het hele jaar door is er van alles te beleven: van het gezellige Gluren bij de Buren tot de sfeervolle Dordtse Rommelroute, van het muzikale Big Rivers Festival tot de bekende Boekenmarkt. Hoe fijn is het om zó dicht bij al die gezelligheid te wonen—en zelf te bepalen wanneer je de drukte opzoekt?

Ben jij klaar om verliefd te worden? Wij kunnen niet wachten om je deze unieke woning te laten zien
Bel of app ons, want hier wil je bij zijn!

Indeling:

Entree in het portaal met toegang tot de hal. In de hal bevinden zich de trapkast met meterkast, de trapopgang, toilet en toegang tot de woonkamer.

Heerlijk sfeervolle woonkamer met pvc visgraat vloer, en-suite scheiding en glas in lood in de schuifdeuren. De look is dus authentiek, de sfeer ook maar het comfort is zeer hedendaags! Vloer is geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming het plafond is eveneens geïsoleerd en vanuit de achterkamer heb je zicht op de luxe keuken en de schuifpui naar de serre.

De serre is een perfect kantoor, een heerlijke tuinkamer of een speelkamer voor de kindjes. Hij is licht, ruim, goed geïsoleerd en voorzien van betonvloer met vloerverwarming en gietvloer en biedt mooi uitzicht over de tuin. Voor de zonnige dagen is een elektrisch zonneschermbaan aanwezig.

Grote keuken met 2 ovens waarvan 1 combi oven (oven en magnetron) en beiden zelfreinigend, koelkast, vriezer, Bora inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging (aangesloten op buiten), vaatwasser en Quooker. Het geheel is afgewerkt met een Belgisch hardstenen blad. Als klap op de vuurpijl is er een heuse wijnkelder/ bierkelder/ voorraadkelder aanwezig, hoe speciaal!



Wie achter de keuken doorloopt komt uit in een werkkamer met uitzicht op de tuin, stuc wanden en houten vloer. Ook hier is de vloer geïsoleerde.
Deze kamer heeft een vaste trap die toegang biedt aan nog een werk-of slaapkamer. Deze bijzondere indeling maakt het geheel heel speels en enorm interessant voor onder andere thuiswerkers.

Achtertuintje met groot houten chalet en overkapping.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer (voorheen de woonkamer van de bovenwoning) met grote inloopkast en vensterbank. De ruimte beschikt over glas-inloodramen in dubbel glas. Er is naast de vaste inloopkast een kasteneiland aanwezig (ter overname) en via een stalen pui kom je in een zij kamer die je super leuk als bijvoorbeeld make-up kamer kan gebruiken.

De ruimte is vrij makkelijk te voorzien van een eigen toegang vanuit de hal.

Toilet, vrijhangend, voorzien van fonteintje, elektrische ventilatie, stuc wanden met afneembare coating.

Badkamer met elektrische ventilatie, bad met handdouche, 2 wastafels met meubel, designradiator, 2 aparte douches met ieder een eigen regendouche, geheel betegelde wanden en vloerverwarming op de radiator aangesloten. Vanuit de badkamer is het balkon bereikbaar.

Tweede verdieping:

Overloop met lichtkoepel en vaste kasten.

Slaapkamer aan de achterzijde met eigen wastafel.

Slaapkamer aan de voorzijde met kledingruimte en vaste kasten, grenen vloer in matte lak en ook hier stuc wanden.

Aparte wasruimte met opstelling voor de CV ketel (merk Remeha Avanta, bouwjaar 2019), opstelling omvormer zonnepanelen, was aansluiting en gootsteen, openslaande deuren naar dak.

Er zijn hekken aanwezig om te plaatsen op het dak zodat er een terras ontstaat (niet bekend of hier een vergunning voor aangevraagd is, dakterras is echter wel ook bij de vorige eigenaar aanwezig geweest).



Algemeen:

Keuken: 2020

Badkamer: 2020

Toiletten: 2021

Bitumen dak woning en dakterras met isolatie
2020, lichtkoepel (geïsoleerd) ook geplaatst in
2020.

Glas HR ++ 2019.

Trap naar de tweede verdieping vervangen
2023.

Regenpijpen zijn nieuw maar wel
monumentaal

Funderingsonderzoek aanwezig,
handhavingstermijn van meer dan 25 jaar
(voorwaarde dat grondwaterstand hoog
genoeg blijft), funderingsrapportage is in 2002
uitgevoerd en daarna tot oktober 2005
monitoring, uit deze informatie is de
handhavingstermijn gekomen. Verkopers
hebben voor de zekerheid extra krikken onder
de woning geplaatst.
Het Vakwerk gebouw achter de woning zal

blijven staan. Op de rest van het
braakliggende terrein zal op termijn een hotel
gebouwd gaan worden, voor meer informatie:
<https://ontwikkelingvriesepleindordrecht.nl/>
Ter hoogte van het huis en de tuin komt een
trappenhuis met melkglas. Dit in verband met
privacy.

Er komen achter het huis (op terrein vakwerk
gebouw) leibomen te staan in de toekomst.
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers
oktober 2025.

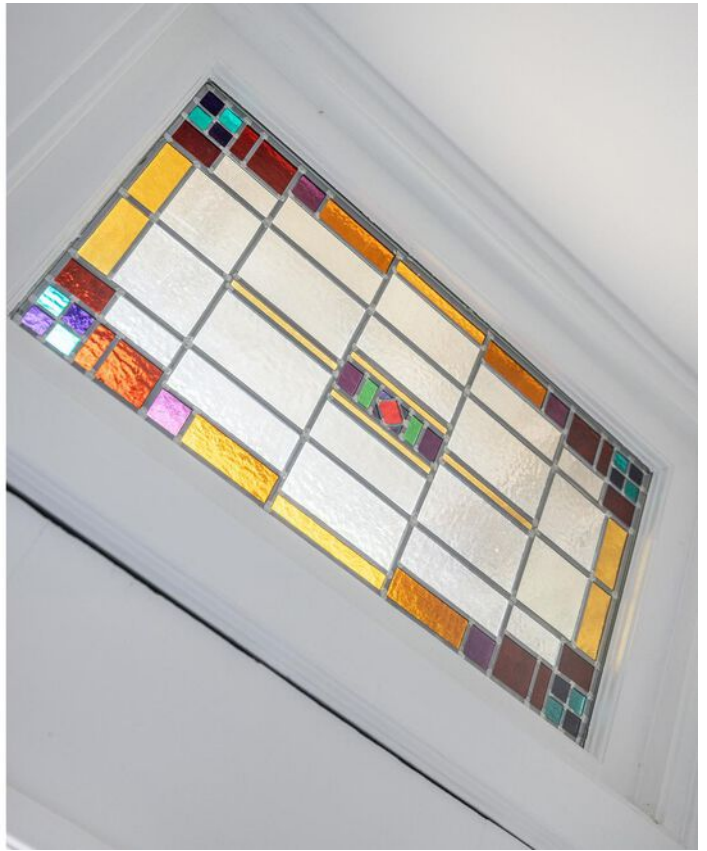
De informatie in deze brochure is met de
nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens
kunnen echter geen rechten worden ontleend,
alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij
is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen
voorbehouden. Alle opgegeven maten en
oppervlakten zijn indicatief.

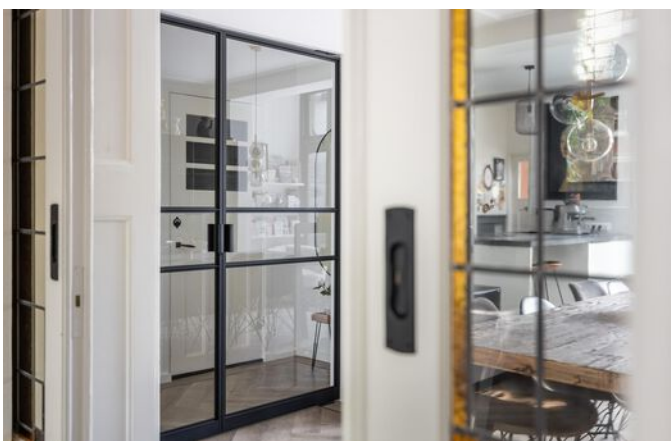








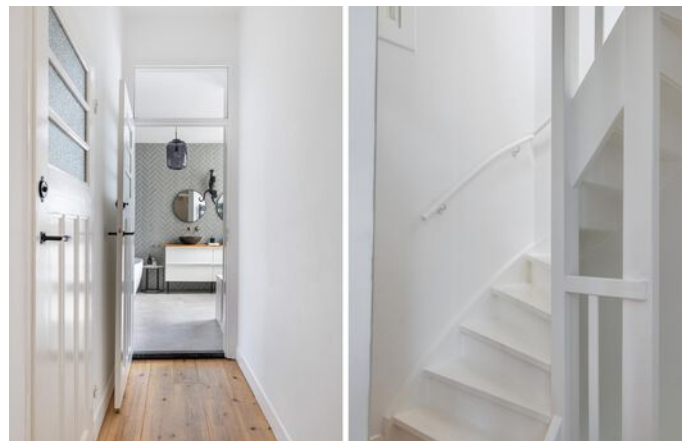
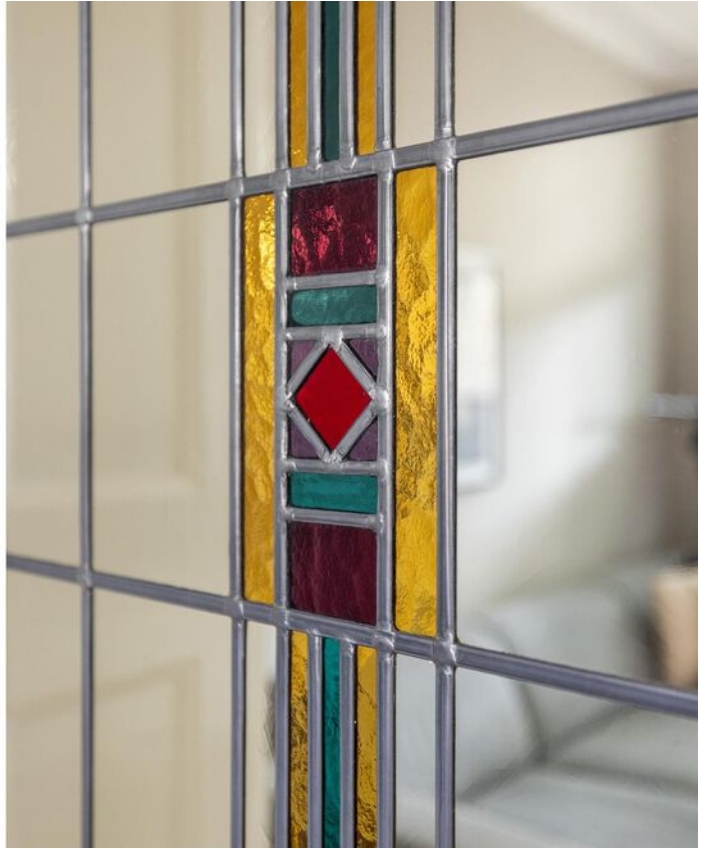


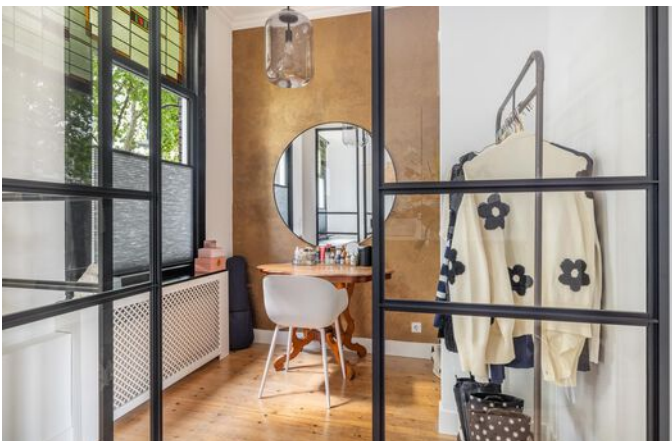




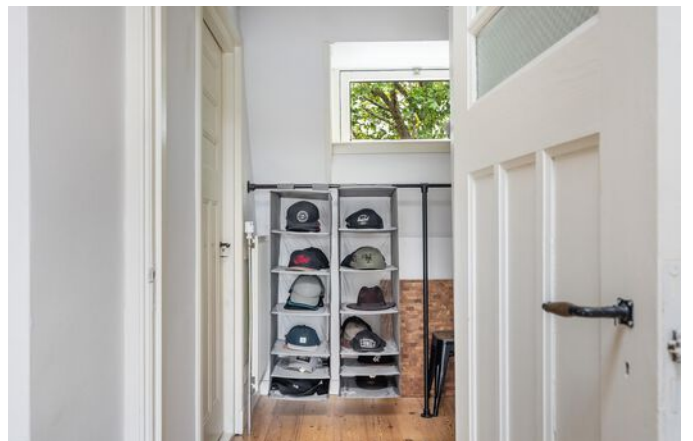
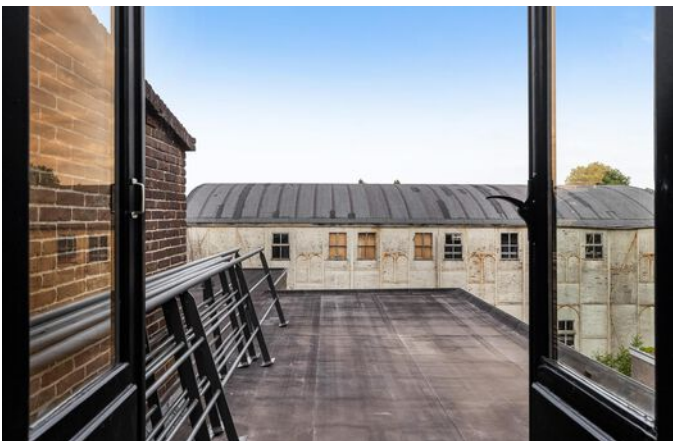






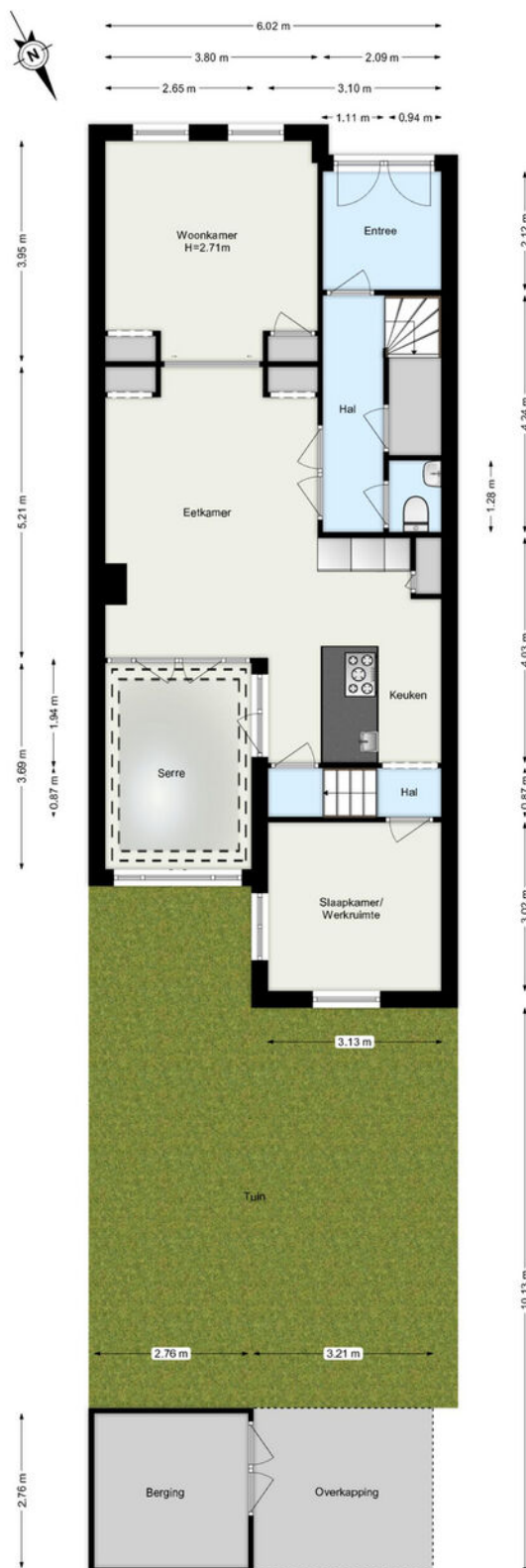




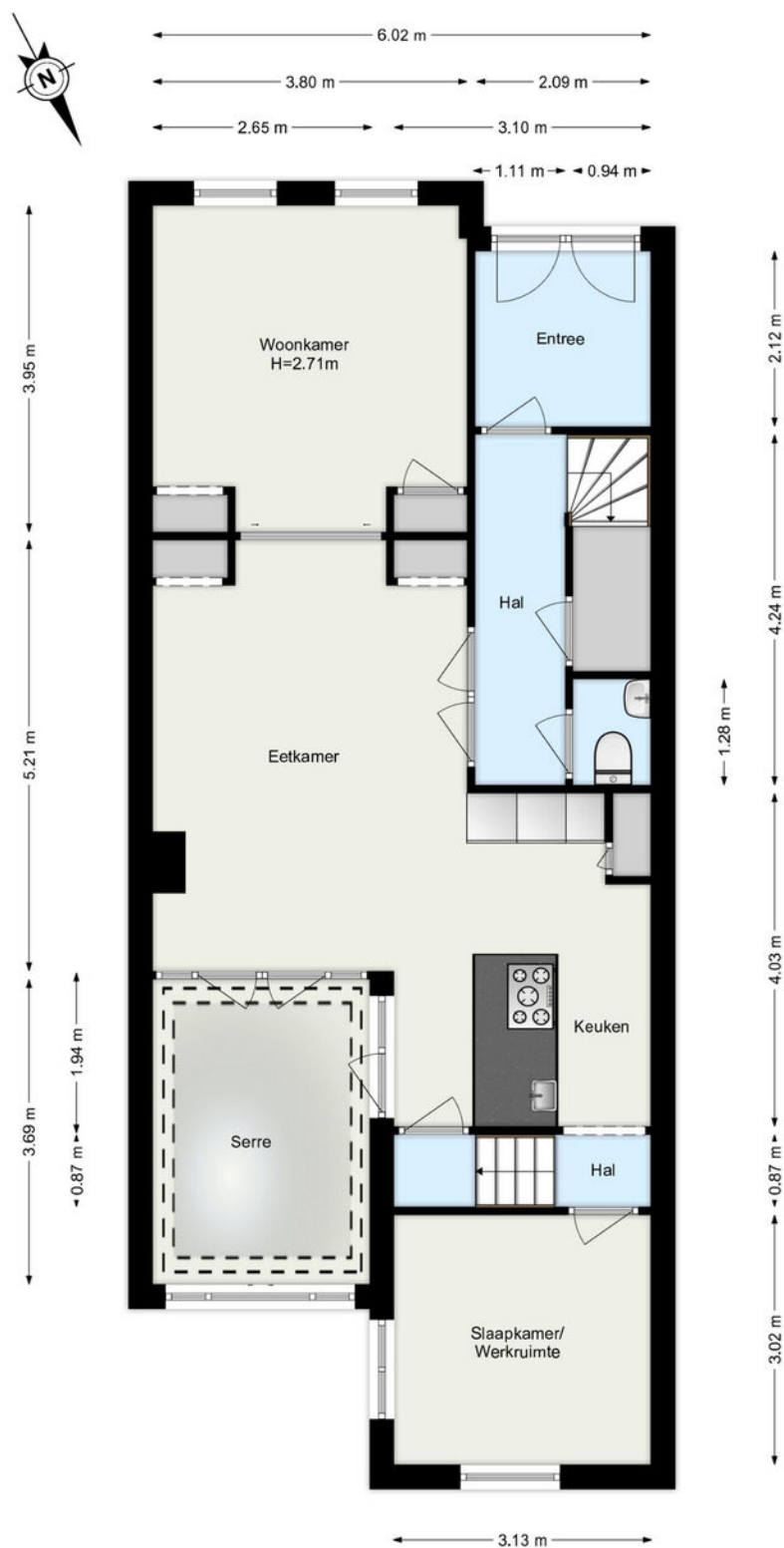




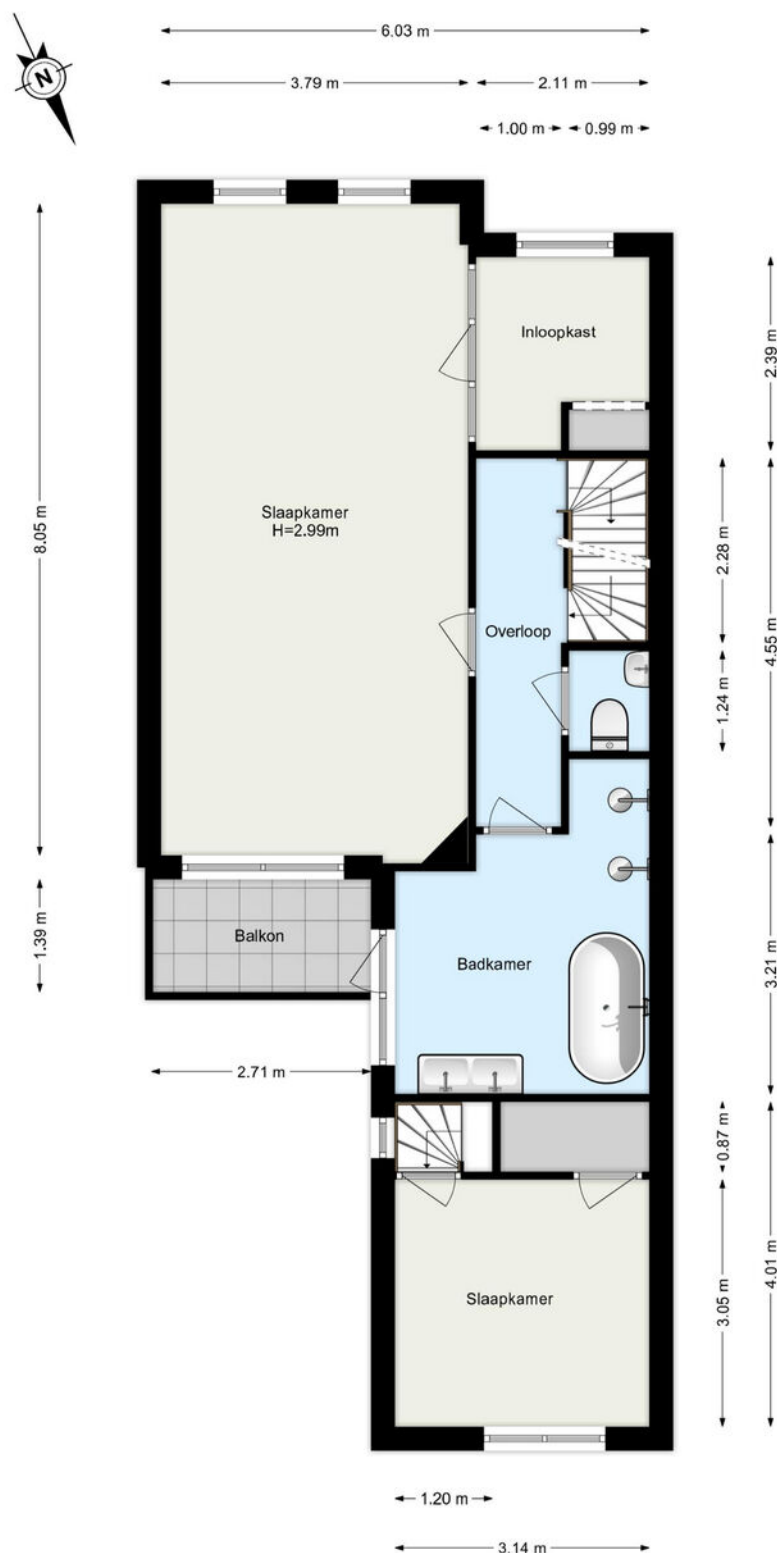
PLATTEGROND



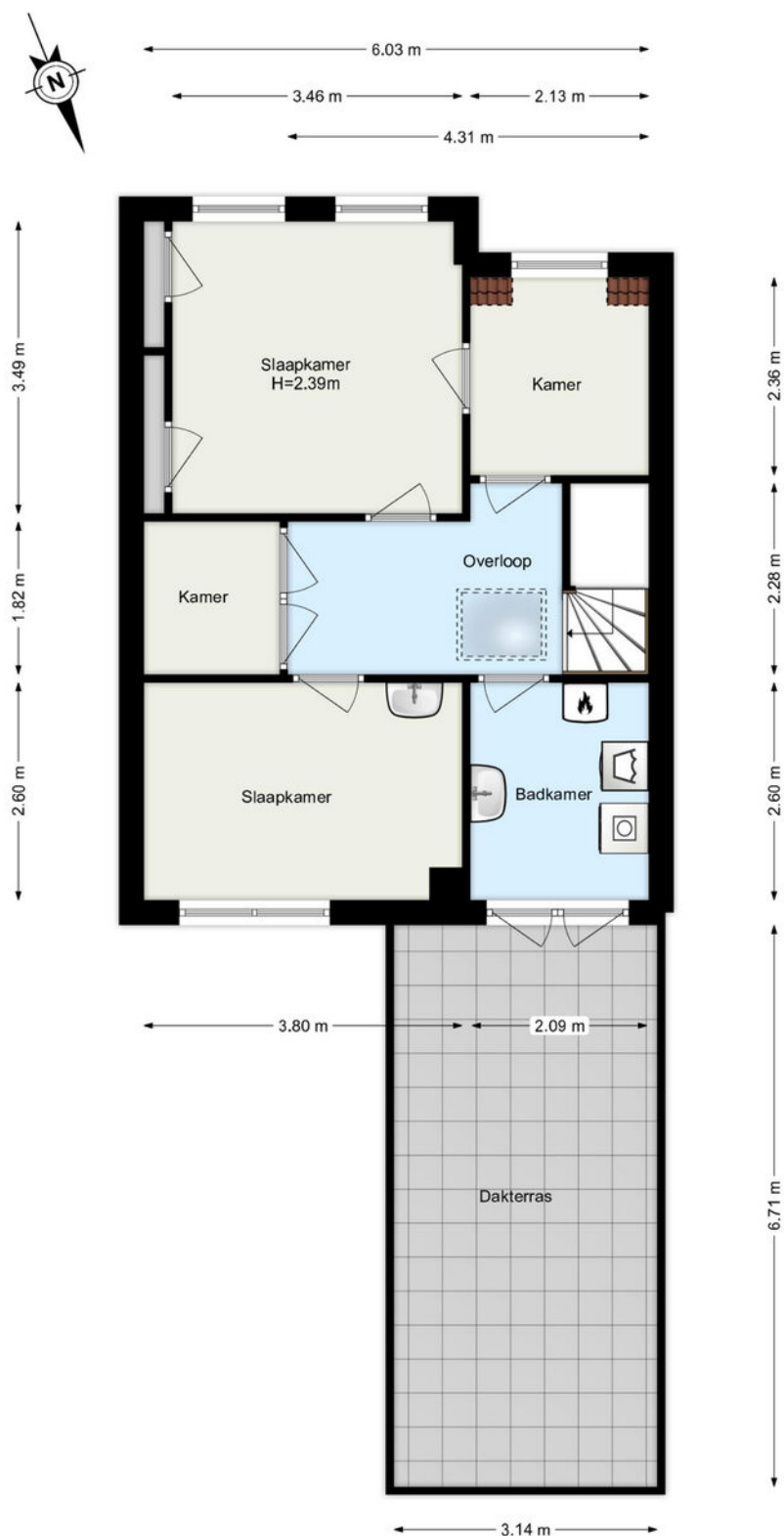
PLATTEGROND



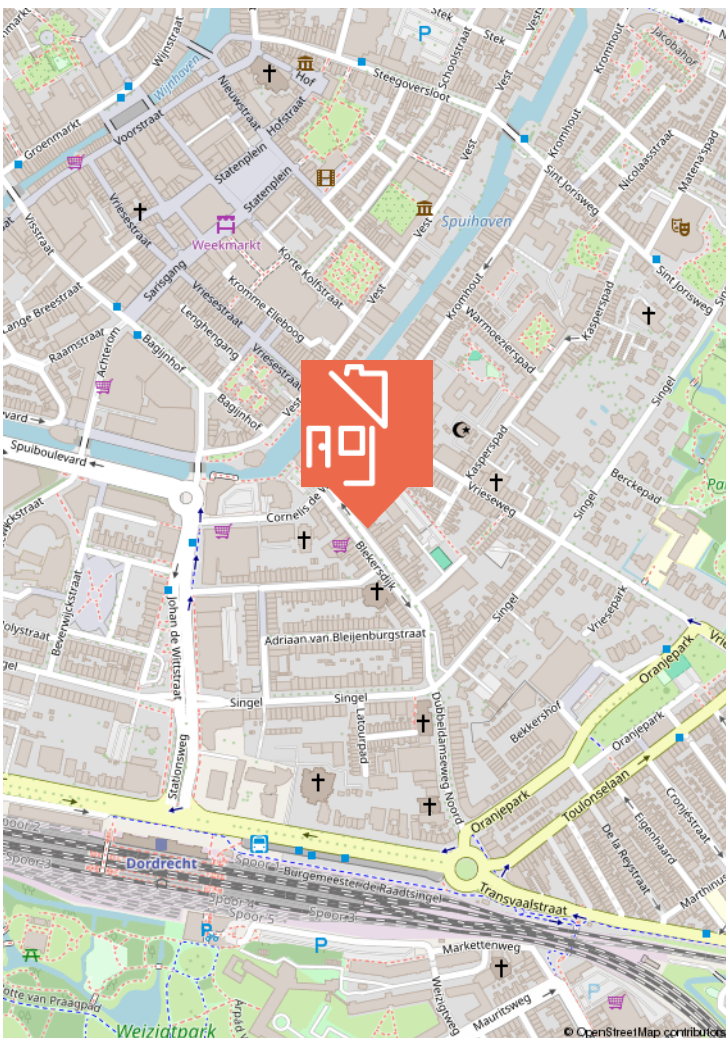
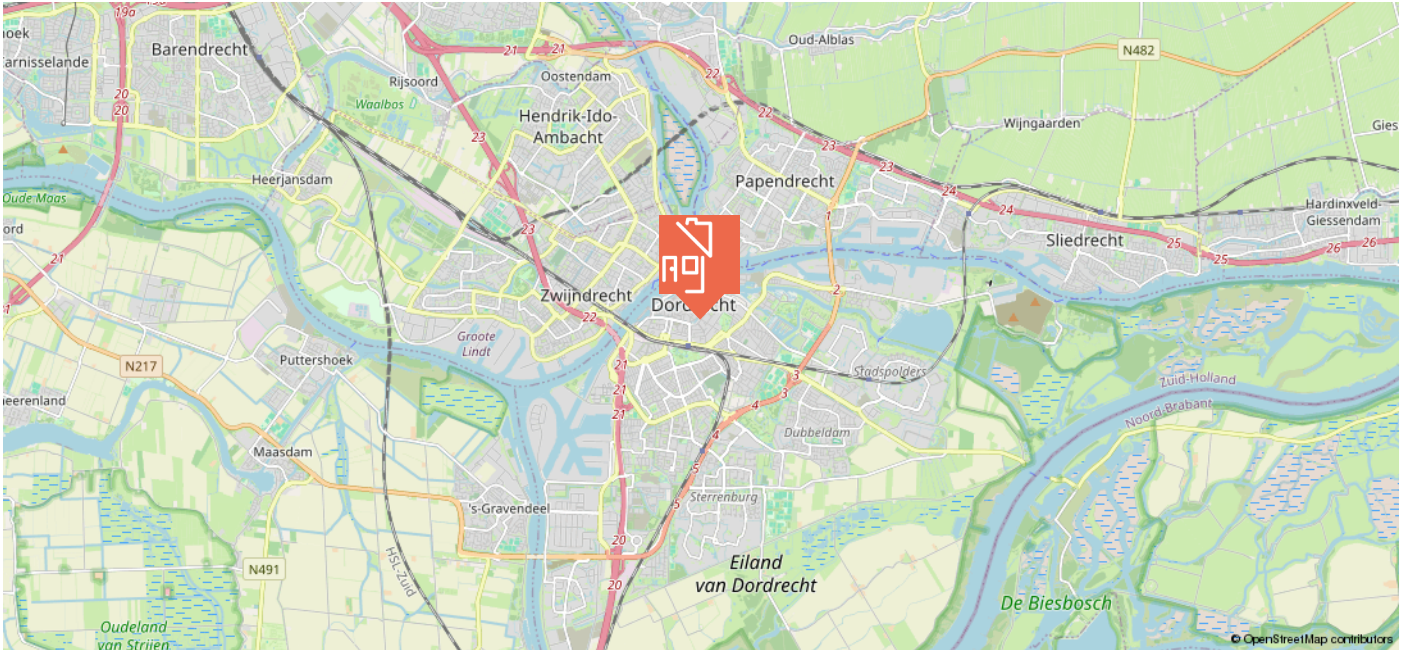
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie D Perceel 5033	Schaal 1: 500 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.	kadaster 
--	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



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 hypotheekverstrekker 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.

WAARBORG SOM 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.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](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](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**