



ieder
huis,
eigen
verhaal

NOORDERSTRAAT 51

3311 RS DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 695.000,- K.K.

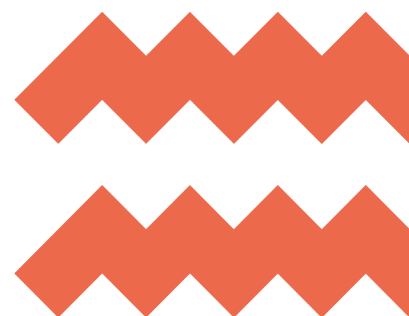


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	206 m ²
Inhoud	692 m ³
Bouwjaar	2005
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	royaal dakterras
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Wacht maar tot je het dakterras ziet...

Noorderstraat 51 is er eentje waar je hart sneller van gaat kloppen. Serieus, waar vind je nou ruim 200m² woonplezier in de Dordtse binnenstad zó lekker verscholen in de luwte, maar toch op een paar stappen van je favoriete koffietentje? Juist ja... Hier dus!

Deze woning is allesbehalve standaard. Met z'n vijf woonlagen (ja echt, VIJF!) voelt het alsof je een mini-hotel binnenloopt — inclusief wellness vibes dankzij die ensuite badkamer. Thuiswerken? Geen probleem. Relaxen op je dakterras met waan-zin-nig uitzicht? Graag! Even snel een boodschap of borrel doen? De stad ligt aan je voeten. En voor de deur géén parkeerstress, want je eigen plekje staat al voor je klaar.

Bonuspunten? Het gemak van een moderne woning uit 2005, maar dan wél met die unieke charme waar we allemaal naar op zoek zijn. Licht, ruimte, verrassende indeling én een berging voor al je fietsen en rommel waar je geen afscheid van kunt nemen.

Loop je de Prins Clausbrug over, dan sta je zó in de Stadswerven — en eerlijk is eerlijk, dat is ook niet verkeerd.

Dit is er eentje voor de echte stadsliefhebber met smaak. Kom je kijken? Dan laten wij je alle lagen (letterlijk én figuurlijk) van deze bijzondere woning zien!

Indeling:

De ruime hal voorzien van een tegelvloer in antraciet tint en nette gestucte wanden. Daar is de trap naar boven naar de woonkamer en toegang tot kruipruimte, de meterkast, toilet, voorkamer en de berging.

Meterkast met 11 groepen, 4x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter, watermeter en glasvezel kabel.

Toilet, vrij- hangend, met stenen waskom en fonteintje, gedeeltelijk betegelde wanden.

Lichte kamer aan voorzijde, een ideaal thuishok of hobbykamer! De kamer is voorzien van grote raampartijen, stucwerk wandafwerking en een strakke gietvloer.

Ruime berging aan achterzijde, met volop opslagmogelijkheden. In deze ruimte bevindt zich de mechanische ventilatie-box (2021 vernieuwd), de opstelplaats CV-ketel (Intergas Xtreme, bouwjaar 2021), een Gardena waterslanghaspel en een compressor met luchtslanghaspel om auto-, scooter- of fietsband op te pompen. Daarnaast is er een kast onder de trap met daarin het centraal stofzuigersysteem (Snoek, 2015) wat door heel de woning is aangelegd; je kunt dus op elke verdieping de slang in de muur steken zonder dat je de stofzuiger alle trappen op hoeft te tillen.

Vanuit de berging kan je via de zijdeur het achtergelegen parkeerterrein bereiken, waar de woning beschikt over een eigen parkeerplaats. In overleg met VvE is het mogelijk om hier een laadpunt te realiseren.

Eerste verdieping:

Heerlijk open leefruimte met aan 2 kanten ramen en Franse balkons. In de kamer is een grote open keuken aanwezig, de wanden en plafond zijn glad-gestuct en op de vloer is een kliklaminaat (merk Meister) visgraat geplaatst, heerlijk modern en strak, passend bij het huis.



In de kamer is een gasaansluiting aanwezig voor het plaatsten van een haard. Daarnaast is de hele verdieping voorzien van op maat gemaakte schutters om zo de hele dag door de lichtinval op een sfeervolle manier te kunnen regelen.

Over de gehele lange zijde is een schilderijen-ophangsysteem.

De keuken is op maat gemaakt voor de ruimte en uitgevoerd met een wandopstelling en een groot eiland met veel lades en een bar. De keuken is uitgerust met Bosch inbouwapparatuur: een Zeolith vaatwasser, inductie kookplaat, recirculatie kap, koelkast, vriezer, koffiezet apparaat, oven en diverse nissen om objecten in uit te stallen.

Tweede verdieping:

Deze volledige verdieping is gewijd aan slapen, baden en aankleden. Deze ruime master-bedroom heeft een warm eikenhouten vloer, 2 grote ramen en Franse balkons in slaapgedeelte en 1 in kastgedeelte en 1 in badkamer. Allen met op maat gemaakte shutters.

De vaste kasten en luxe badkamer zijn en-suite. De badkamer is uitgevoerd met grote zwarte tegels, inbouwspotjes en verlichte nisjes, een vrij-hangend toilet, 2 inloop-regendouches naast elkaar, 2 waskommen van vulkanisch kalksteen met meubel en een vrijstaand bad van het merk Victoria+Albert.

In het slaapgedeelte is een radiator en hangt een airconditioning; in badkamergedeelte is een elektrische design radiator met blower geplaatst.

Derde verdieping:

Via de schuifdeuren voor het trappengat kom je in een enorm grote overloop welke nu in gebruik is als extra slaapkamer. Er zit een groot raam en Frans balkon. Middels een schuifpui is een aparte ruimte bereikbaar die nu dienst doet als kantoor maar dit kan ook een slaapkamer zijn, een toffe gym of een speelkamer.

De ruimte beschikt over 3 grote ramen met Frans balkon met op maat gemaakte en in kleur gespoten Easyclick plissé. Hiervandaan heb je een enorm uitzicht over de Lijnbaan.

Vanuit de overloop/slaapkamer is een deur naar de tweede badkamer met douche, wastafel en meubel, vrijhangend toilet en opstelling voor wasmachine en droger. Gedeeltelijk betegelde wanden. En ook vanuit de slaapkamer is de deur naar nog een slaapkamer wat nu de babykamer is met raam en Frans balkon.

Deze verdieping, behalve de badkamer, heeft een gietvloer. Tevens is er in de slaapkamer een airco-unit met voldoende capaciteit om de gehele verdieping te koelen.

NB: Er zitten 2 plattegronden van deze verdieping bijgevoegd met opties tot het maken van een overloop waardoor je een afgesloten slaapkamer krijgt, in plaats van een open ruimte.



Vierde verdieping:

Overloop met toegang tot het grote dakterras. Het dakterras is zonnig en biedt prachtig uitzicht over Dordrecht, echt een unieke plek met veel privacy en meerdere zitmogelijkheden.

Dakterras is voor de helft uitgevoerd met kunststof composiet vlonderplanken en deels met grote keramische tegels. Er staat een hele oude olijfboom, palmbomen, druivenrank, zware natuurstenen (BBQ) tafel met stroomaansluiting, wateraansluiting en haspel.

Algemeen:

- Eigen grond, 45 m².
- Energielabel A, de woning is grotendeels voorzien van aluminium kozijnen met HR++ glas.
- Glasvezel en Coax kabel (UPC kastje) komt binnen in de meterkast, de werkkamer op de begane grond is voorzien van een coax wandaansluiting. Op alle bovenverdiepingen zijn UTP-aansluitingen aanwezig.
- De verlichting is grotendeels te besturen met het Klik-aan-Klik-uit systeem via app, maar ook met fysieke knoppen.
- Alle radiatoren zijn uitgerust met Tado slimme thermostaatkranen welke met een app onafhankelijk van elkaar te bedienen zijn om energie te besparen.
- Eigen parkeerplaats #10 is direct bij de achterdeur gelegen, de VvE bijdrage bedraagt € 15,27 per maand. In overleg met VvE mogelijk om een laadpunt te realiseren. Het parkeerterrein is afgesloten met een speedgate en 2 looppoorten.
- De in 2024 nieuw geplaatste airconditioning is een Mitsubishi Electric heeft een capaciteit van 6,8 kW koelen en 8,6 kW verwarmen. Het betreft een multisplit-unit met 2 binnen-units, op 3e en 4e verdieping.
- Oplevering in overleg.

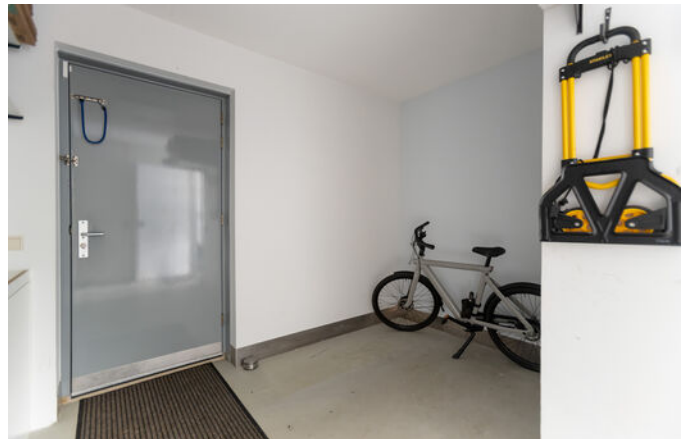
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





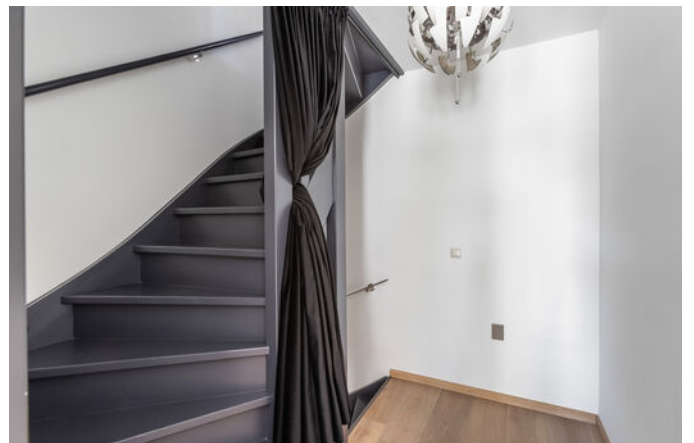












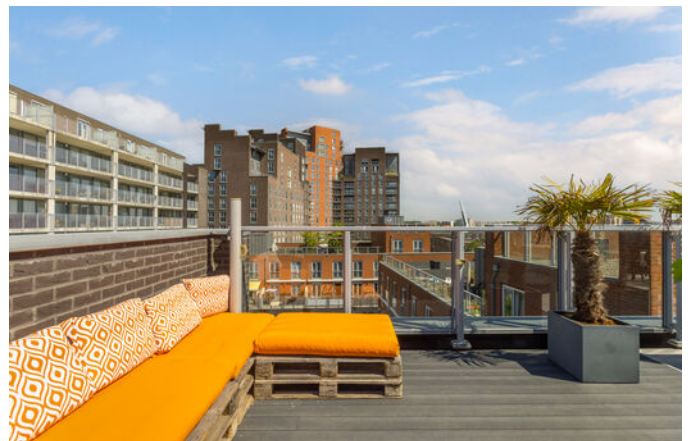










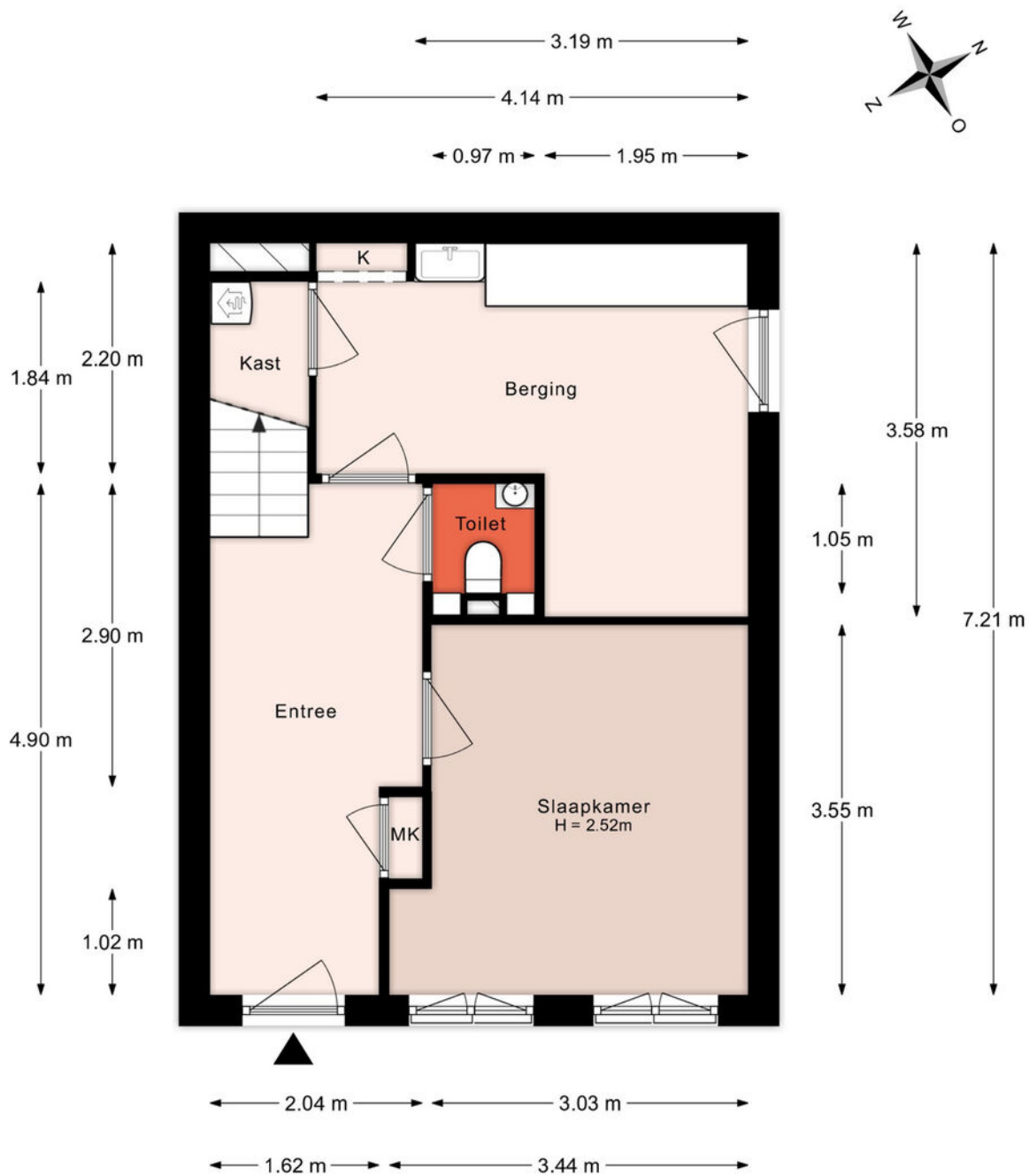






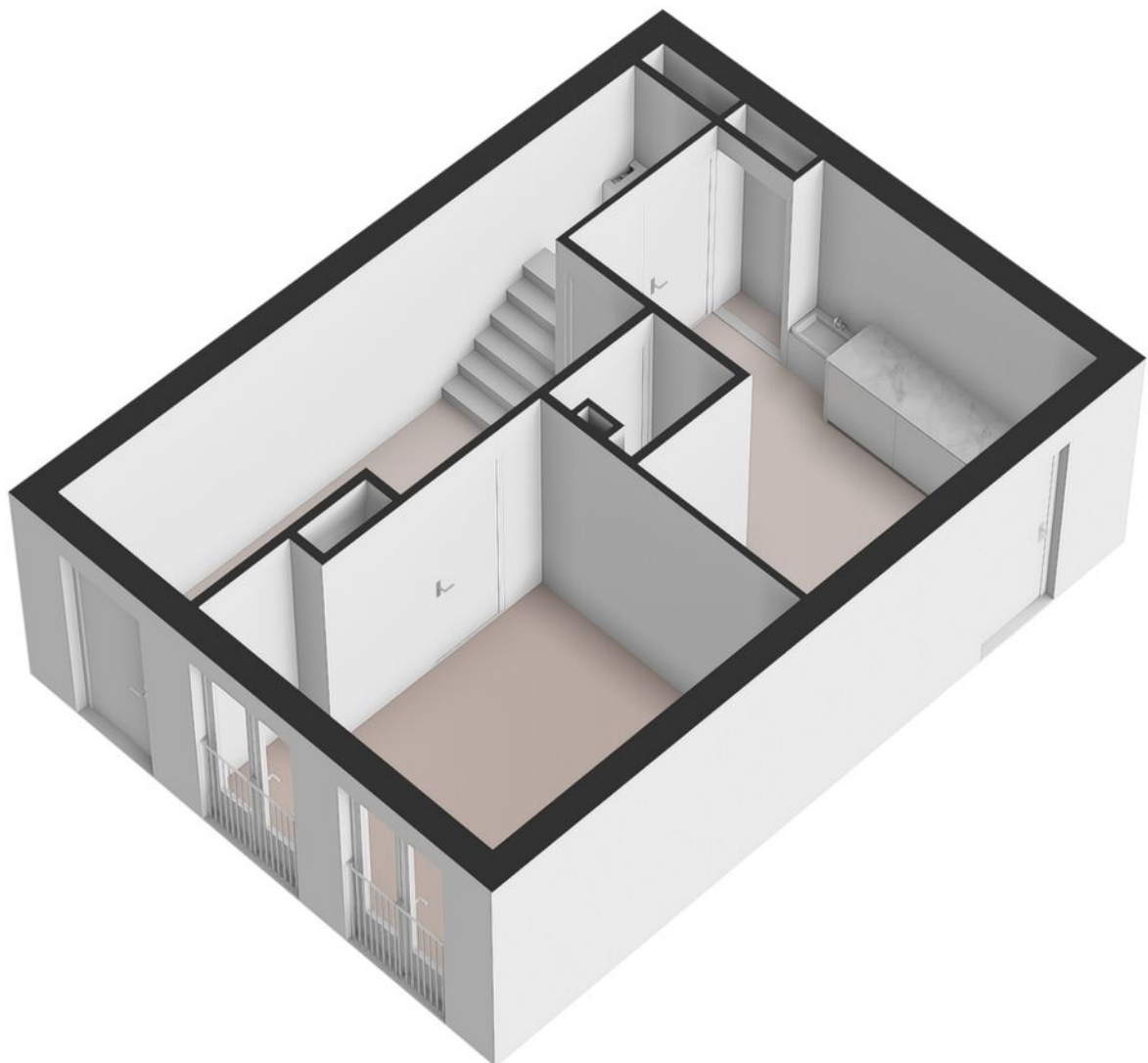


PLATTEGROND

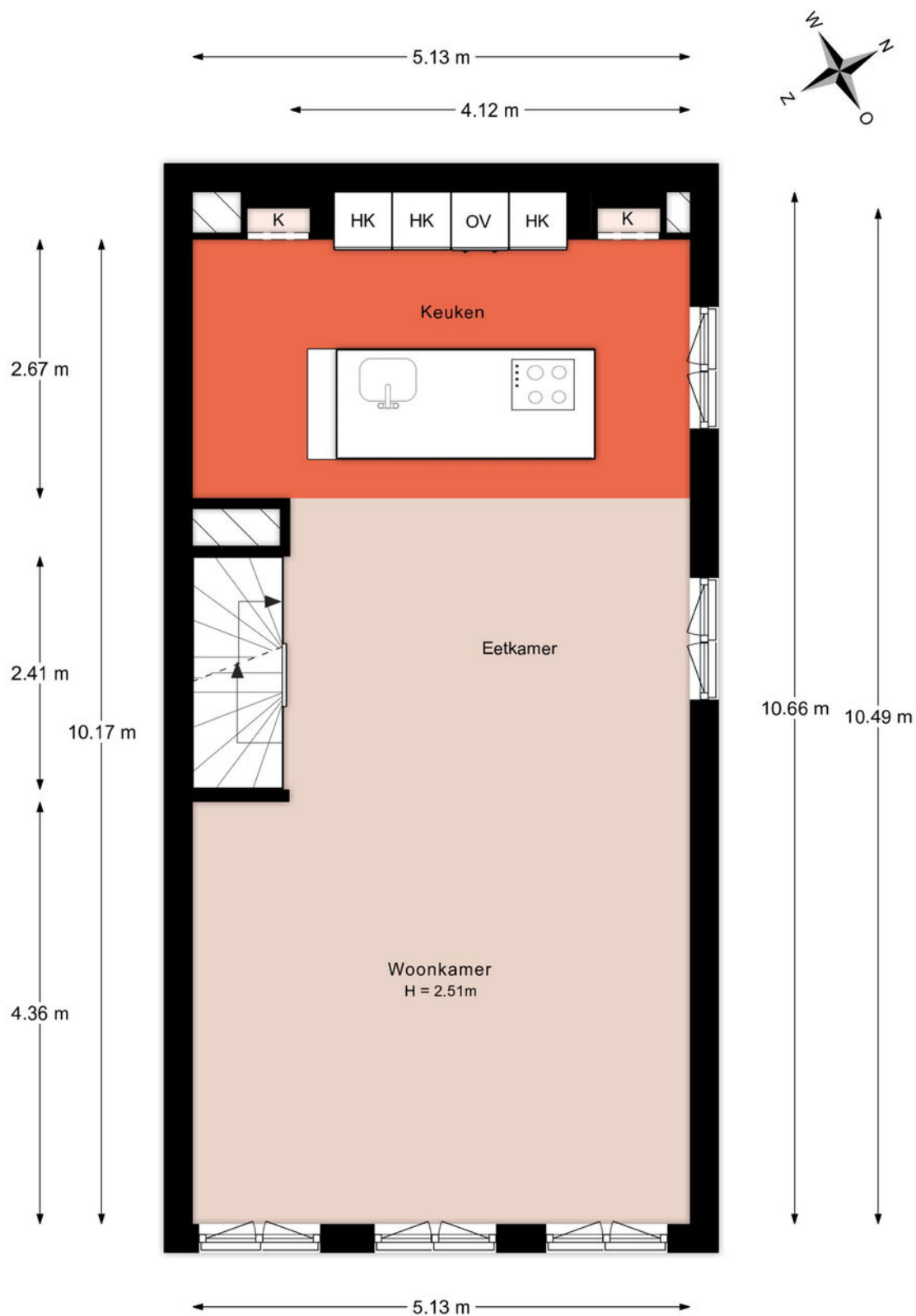


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

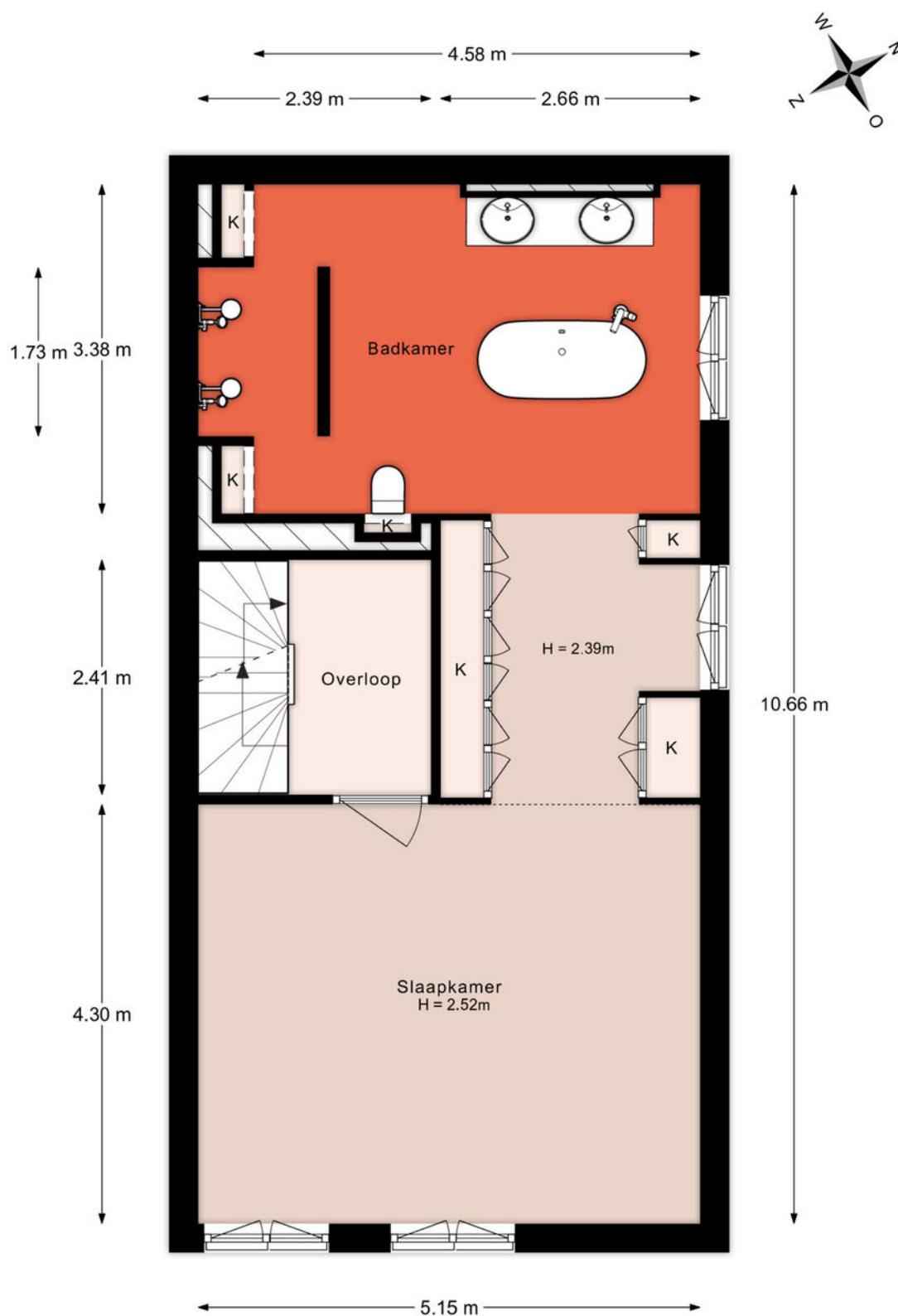


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

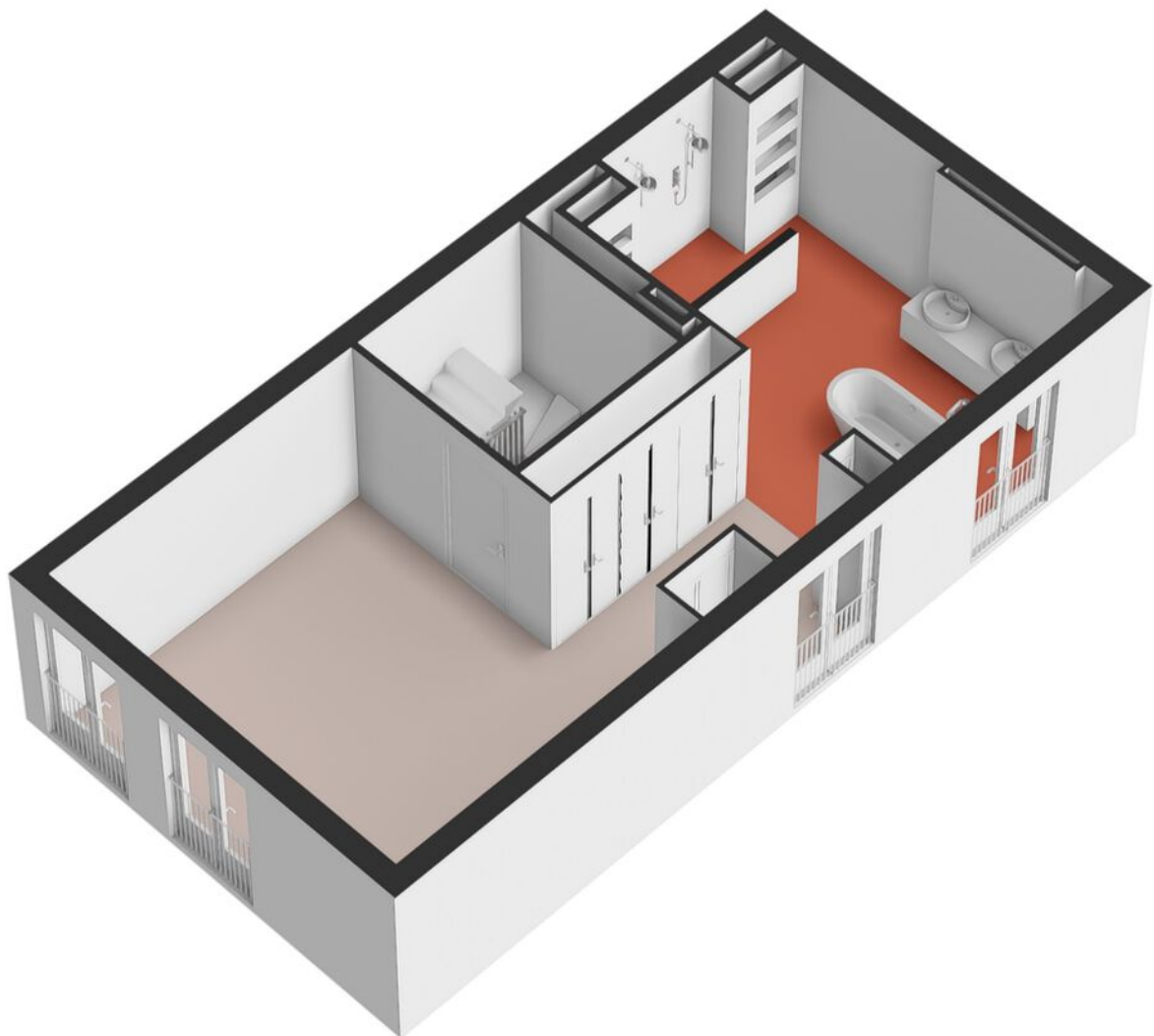


PLATTEGROND

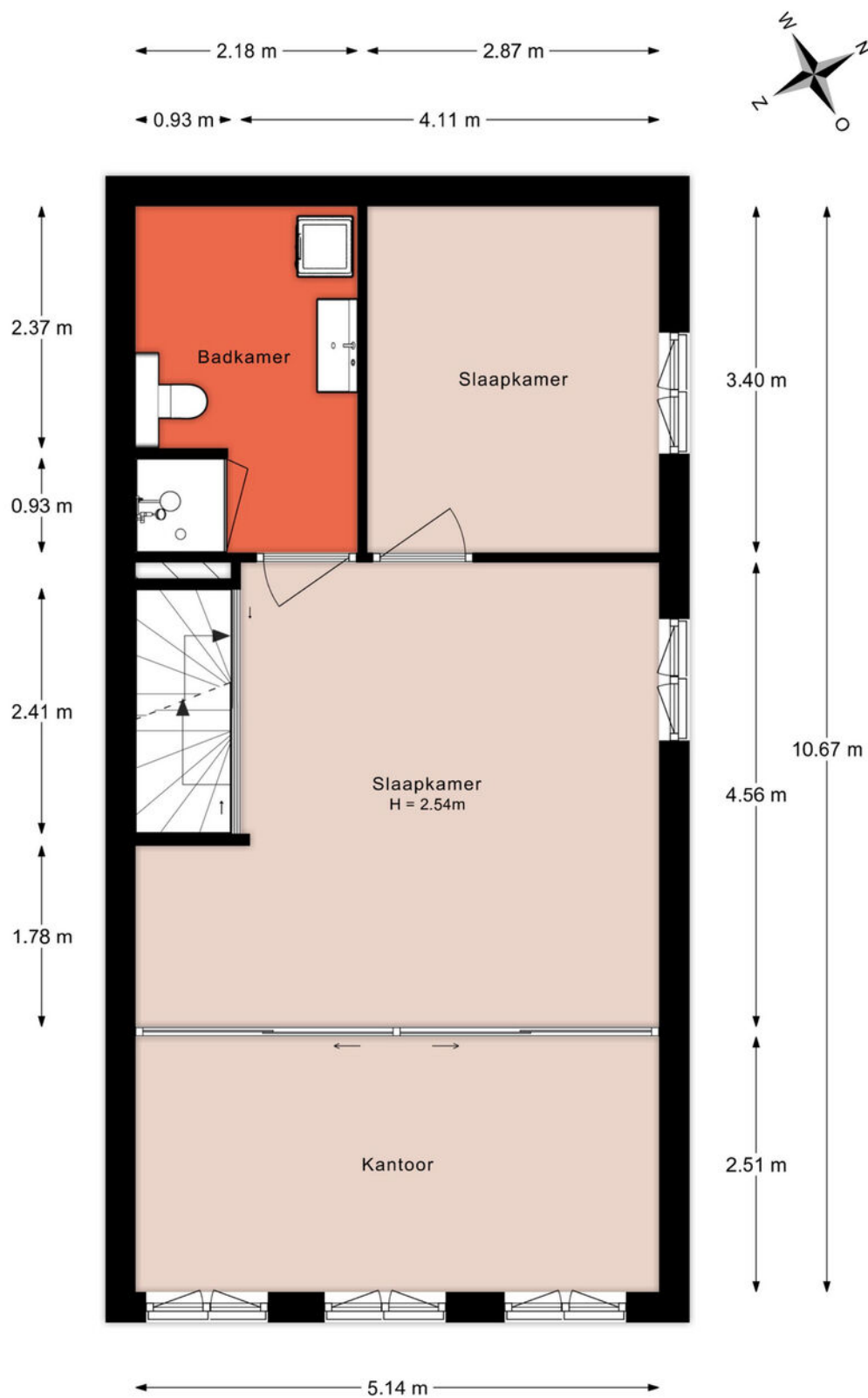


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

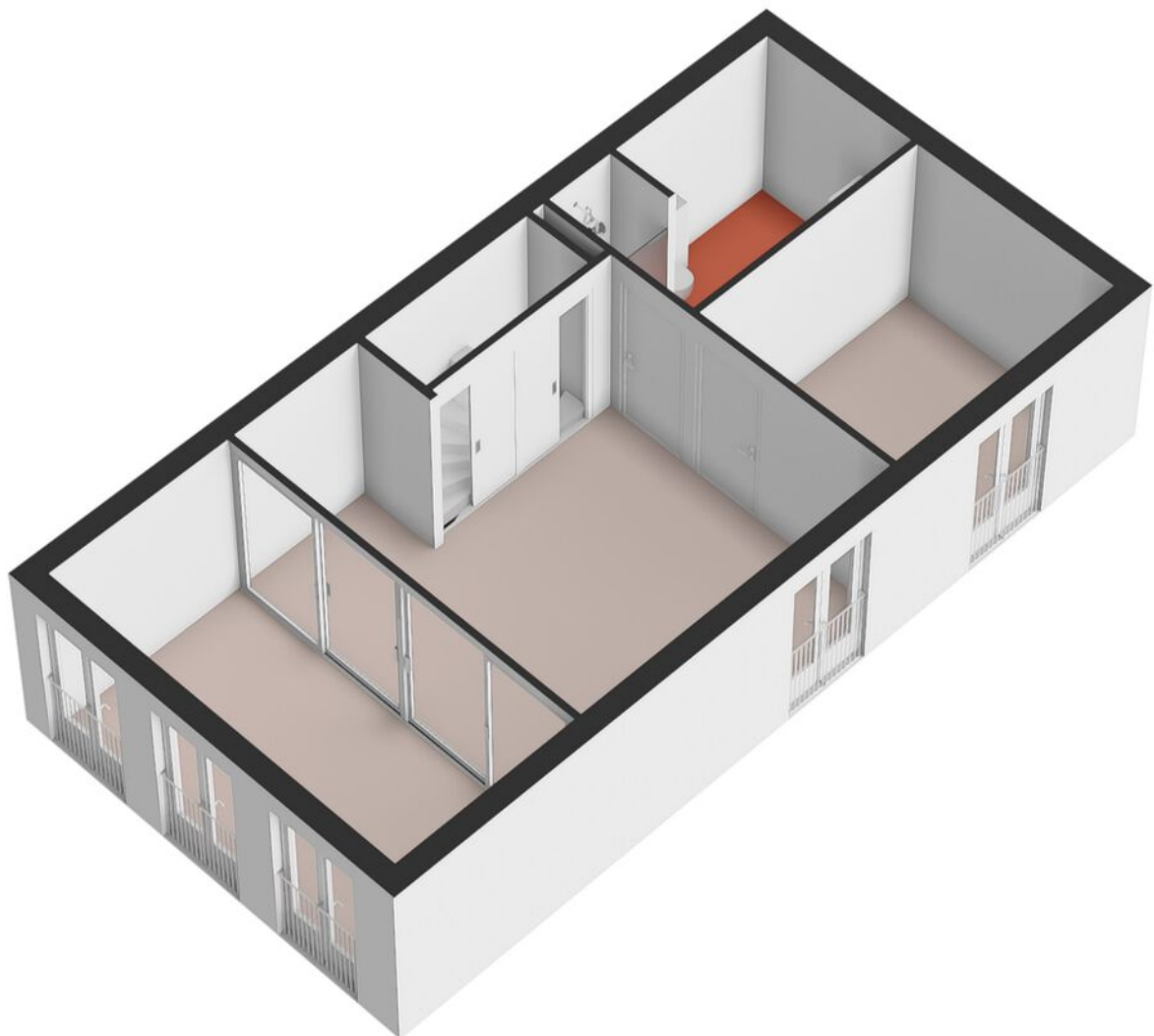


PLATTEGROND

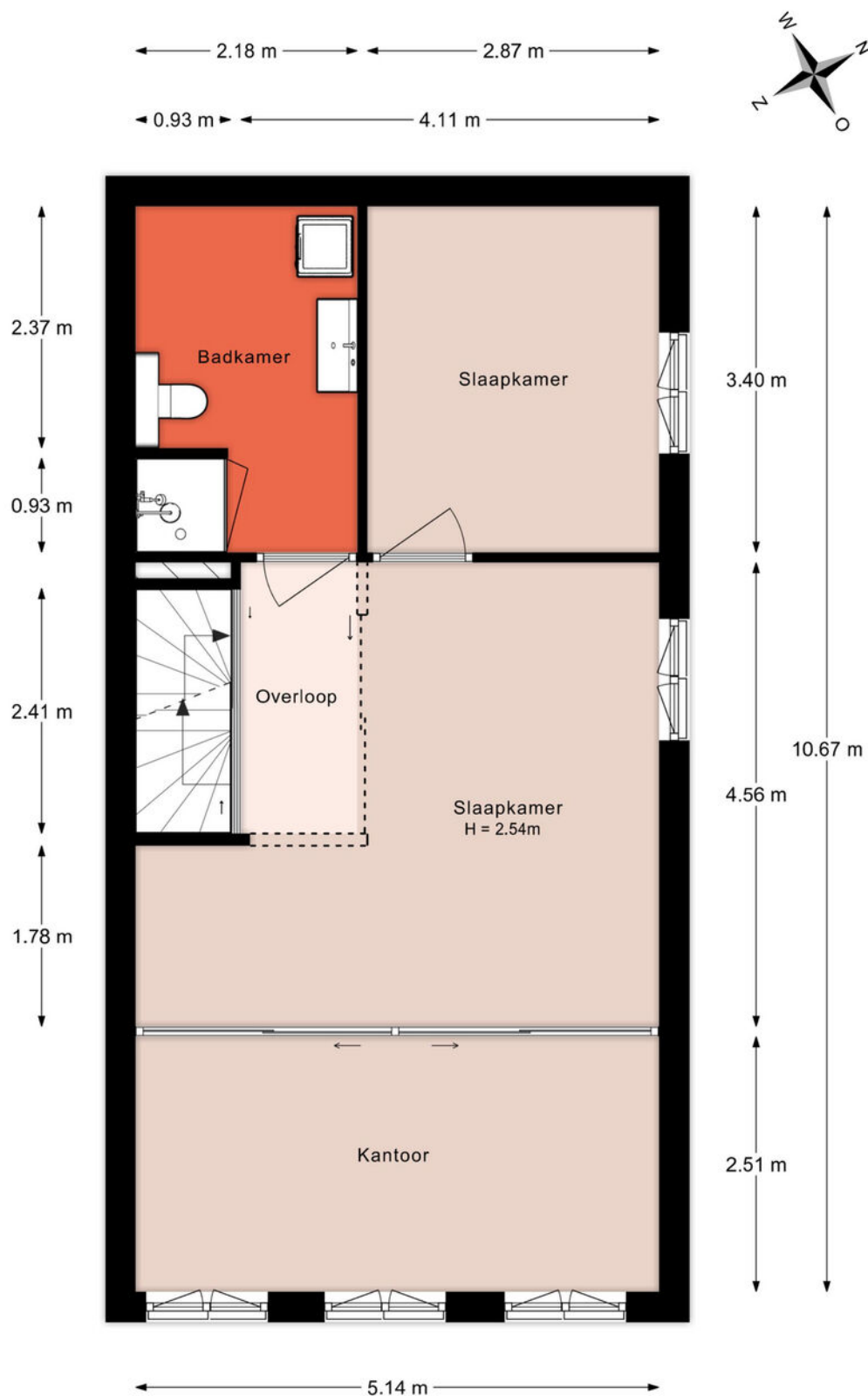


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

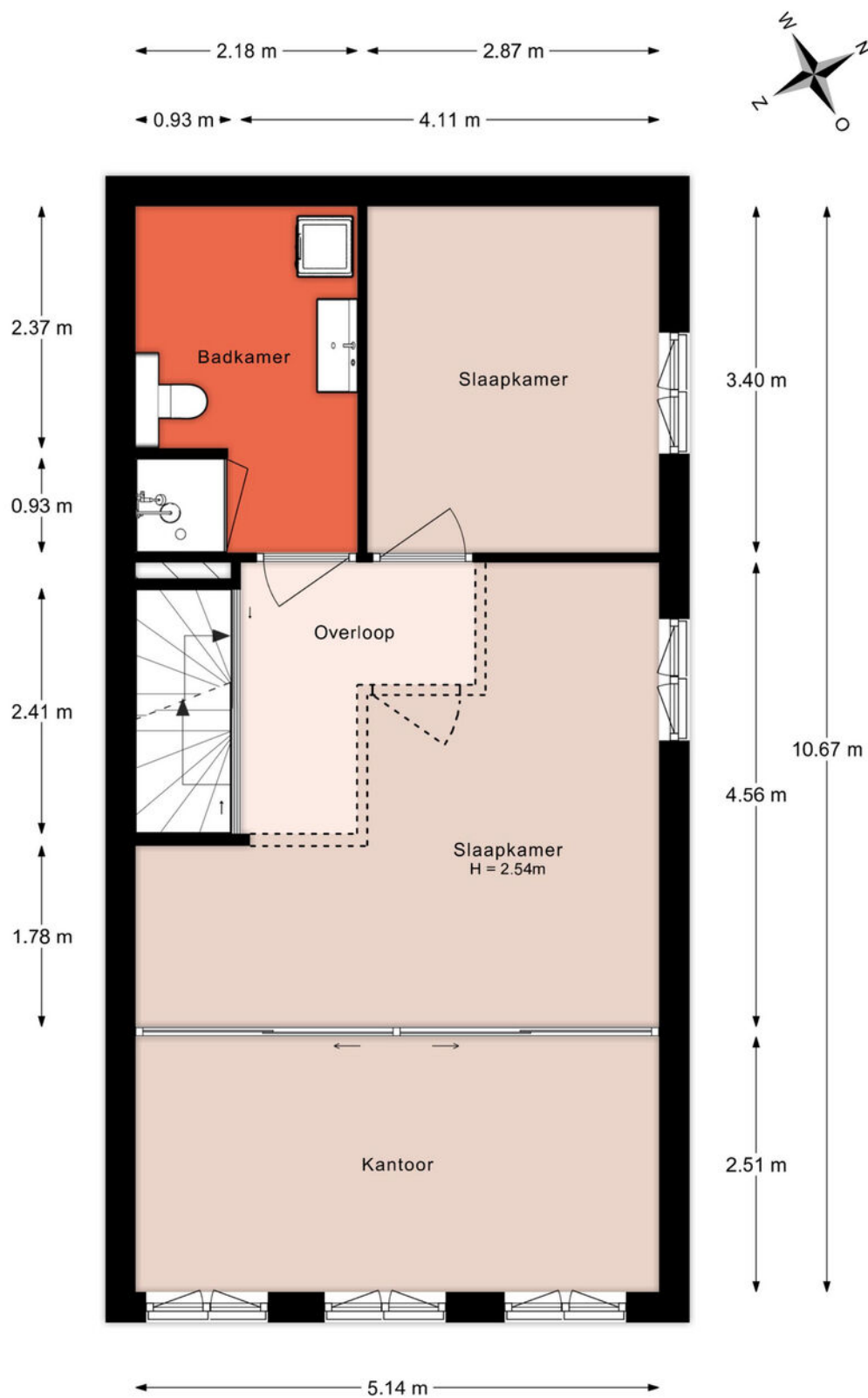


PLATTEGROND



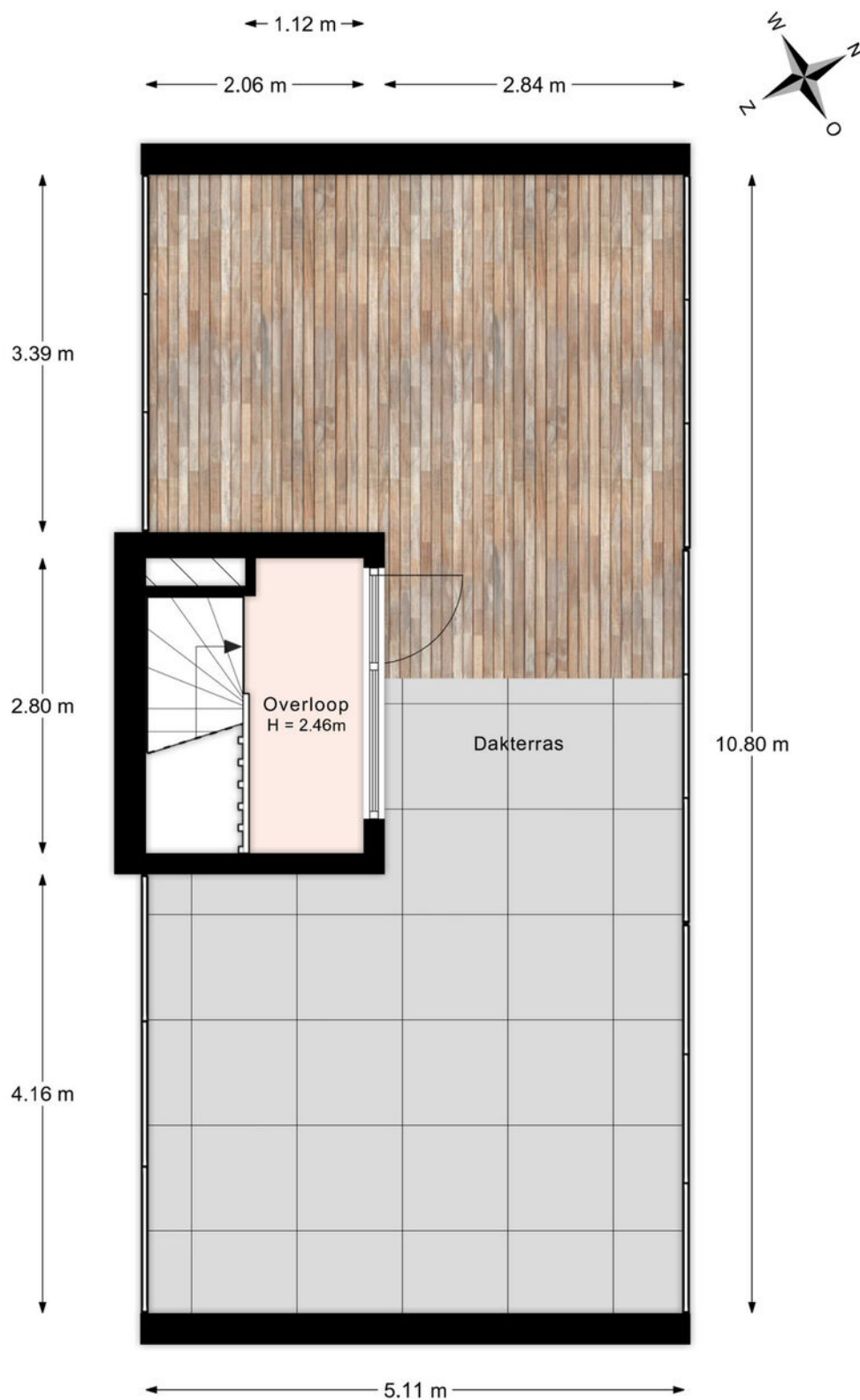
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



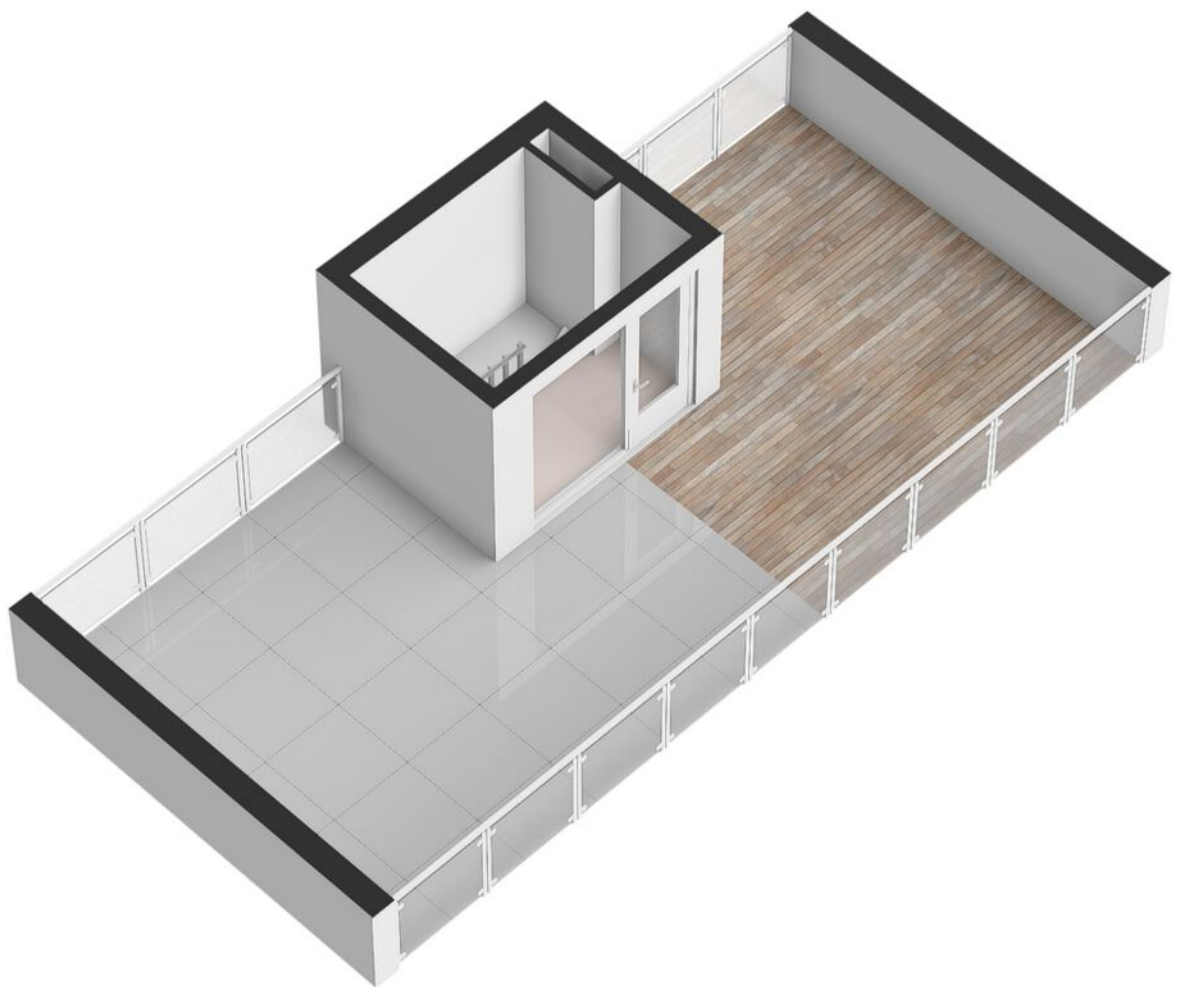
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

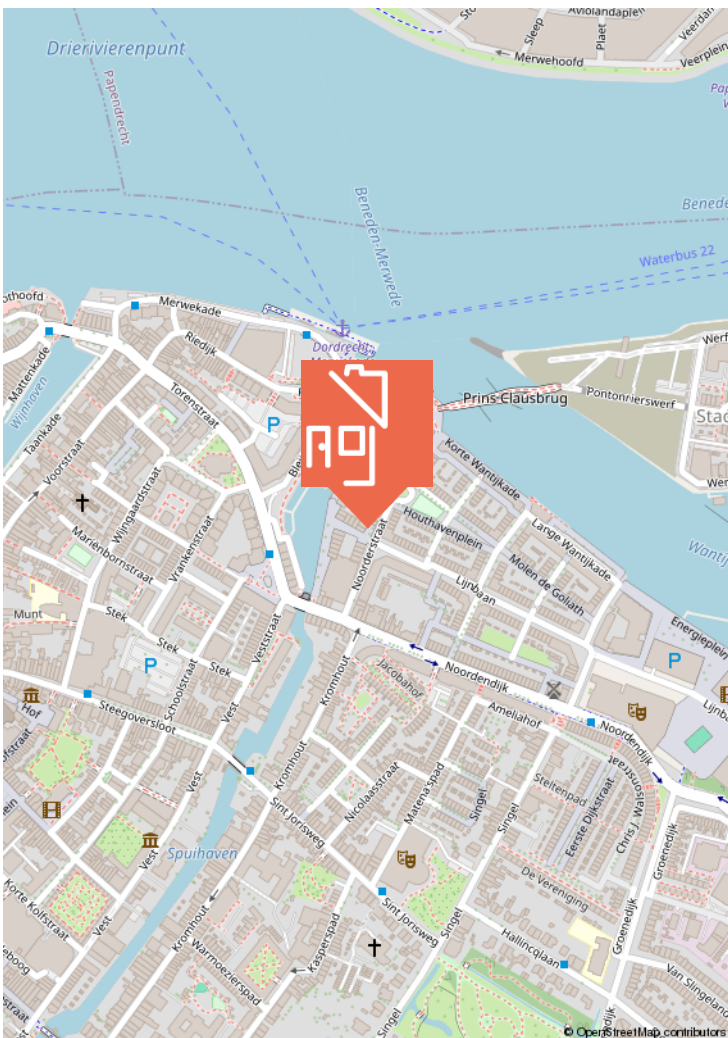
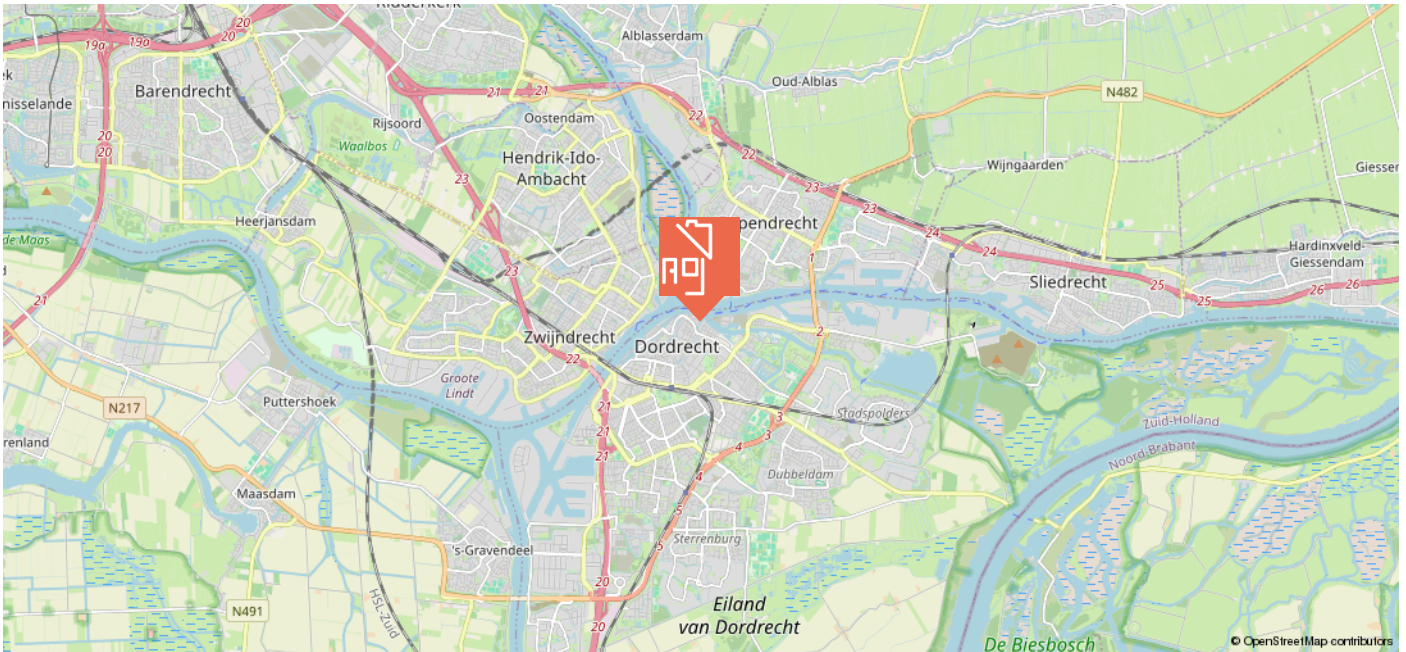
PLATTEGROND





maarten
makelaardij
& hypotheek

LOCATIE



Binnenstrad

Welkom in het kloppende hart van Dordrecht – het historische centrum waar altijd iets te beleven valt! Als oudste stad van Holland heeft Dordrecht een unieke charme. Je wandelt langs prachtige herenhuizen en door smalle straatjes waar de tijd lijkt stil te staan, met de Grote Kerk als indrukwekkend decor.

In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

Of je nu zin hebt in een hip koffietentje, een gezellige markt of een cultureel uitje – in het historische hart van Dordrecht heb je alles binnen handbereik. Het beste van vroeger en nu, in één wijk!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratie
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

C

6885

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





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 wilt 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.**