




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VOORSTRAAT 200 A

3311 ES DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 499.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	125 m ²
Inhoud	400 m ³
Bouwjaar	1825
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	zonnig terras
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Dit is er zo eentje waarvan je denkt: "Als ik ooit in de binnenstad ga wonen..."

Aan de gezellige Voorstraat – ja, middenin het historische hart van Dordrecht – staat een leuker die zó uit een woonmagazine lijkt te komen. Denk aan houten balken, een heerlijke VT-wonen vibe en een keuken waar de borrelhapjes je vanzelf tegemoet komen. En dat allemaal recht tegenover Rood, Wit & Rosé én naast de verleidelijkste chocoladegeuren van Olala Chocola (goede kans dat je daar straks met voornaam wordt begroet).

De woning is drie jaar geleden met liefde verbouwd en dat voel je aan alles. Je hoeft alleen je koffers nog maar uit te pakken, want: instapklaar is hier écht instapklaar.

De woonkamer straalt sfeer en warmte uit, en als je eenmaal in het raamkozijn aan de voorkant hebt gezeten met een goed boek en een kop thee... Geloof ons, je wilt er nooit meer weg.

Met drie verrassend ruime slaapkamers, een knus zonneterras waar je de ochtendzon meepakt tot een uur of 15:00 (hallo lentegevoel!) EN genoeg charme om verliefd op te worden, is dit zo'n plek waar je de komende jaren helemaal op je plek zit.

De verkoopster laat met een klein beetje pijn in het hart deze droomstek achter voor een nieuw avontuur buiten de stad – en wij hopen vurig dat jij hier net zo gelukkig wordt als zij.

Kom je kijken? We vertellen je er met liefde alles over. Maar pas op: wie hier binnenstapt, is meteen verkocht...

Indeling:

Entree in de afgesloten hal met brievenbussen en bellentableau. Trapopgang naar de verdiepingen.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met 2 grote vaste kasten die horen bij de woning en ideaal zijn voor het opbergen van extra voorraad.

Entree van de woning in de hal met het toilet en de trapopgang. Aan de voorzijde toegang tot de keuken en aan de achterzijde de woonkamer.

Vanaf dit moment gaat je zen-woonbeleving echt beginnen!

De wand opgestelde keuken is in 2022 geheel nieuw geplaatst en voorzien van een Bora kookplaat met ingebouwde afzuigkap, Quooker kraan, grote oven, vaatwasser, spoelbak, koelkast en vriezer. Het geheel is afgewerkt met een licht composiet blad. Deze droomkeuken biedt ruimte aan een eettafel waar vandaan je perfect de straat in kijkt en geloof ons, er is echt altijd wat te beleven! Een heerlijke plek ook om in het raamkozijn te genieten met de ramen open, heerlijk in de middag zon.

Aan de achterzijde ligt de woonkamer, een oase van rust, de kamer heeft een Ibiza vibe en biedt via openslaande deuren toegang tot het eigen dakterras aan de achterzijde. In de kamer is een mooie op maat gemaakte en volledig gestucte kast aanwezig met sfeerverlichting en een enorme bergruimte onder de trap.



De achterplaats is super zonnig en erg besloten, een heerlijke plek om tot jezelf te komen, de vloerdelen zijn (je raad het al) ook nieuw geplaatst.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, nu ingericht als kastenkamer met vast bureau (alle kasten en het bureau zijn ter overname, nieuw geplaatst tussen december 2024 en januari 2025) een heerlijke kamer om vol te hangen met je mooiste kledingstukken.

Badkamer met vrijhangend toilet, 2x waskom met meubel, designradiator, geheel betegelde wanden en eigen ventilatie unit.

Tweede verdieping:

Dit is toch wel echt een cadeau! Een prachtige grote overloop (eventueel nog als werkruimte in te delen) met vaste kasten wand. Achter de kasten zit de CV ketel (bouwjaar 2006) weggewerkt en de was aansluiting.

Dan slaapkamer nummer 3 welke is gelegen onder het zadeldak van de woning met de sfeervolle dakbalken in het zicht. Dit is voor de verkoopster de lastigste plek om los te laten, zo'n heerlijke oase van rust met zelfs een eigen koffie hoekje, plek voor een tv en ook hier weer de op maat gemaakte vaste kasten. Bij het binnenstappen van deze ruimte valt alle stress van de dag van je af!

Algemeen:

Rijksmonument en beschermd stads- en dorpsgezicht.

Vlonderdelen terras vervangen in 2025.

Het volledige dak is in 2023 geïsoleerd en vervangen. Nieuwe isolatie, panlatten en de pannen, lood en zinkwerk, goten vervangen. Meterkast vervangen en waar mogelijk stopcontacten verlaagd, schakelmateriaal vervangen en nieuwe draden getrokken 2022. In 2022 zijn alle verwarmingsleidingen beneden vervangen en achter de muren weggewerkt.

Radiator ombouwen in keuken en beide slaapkamers op de eerste verdieping. Alle overige radiatoren zijn voorzien van Sentimo radiatorbekleding 2022.

In 2022 en 2024 zijn de ventilatieboxen vervangen. (afzuiging keuken, toilet en badkamer).

Keuken vervangen 2022.

Toilet begane grond 2022.

Stucwerk, vloerafwerking en vaste kasten 2022.

De houten vloer door het hele huis is meerdere malen opgeschuurd en opnieuw in de olie gezet. De plinten zijn allemaal vervangen 2022.

Volledige huis is gestuct 2022.

Zolderverdieping verbouwd in 2023/2024.

Schilderwerk buiten 2021 achter en voor 2018, in 2025 staat voor weer op de planning en achter waar nodig, budget is aanwezig.

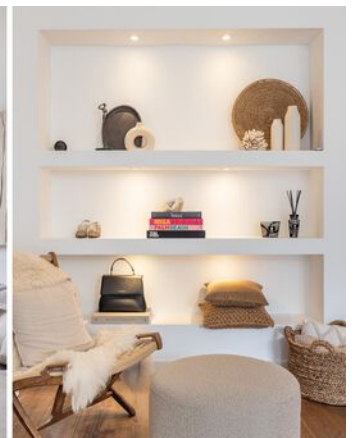
Oplevering in overleg met de verkoopster, voorkeur half augustus of begin september 2025.

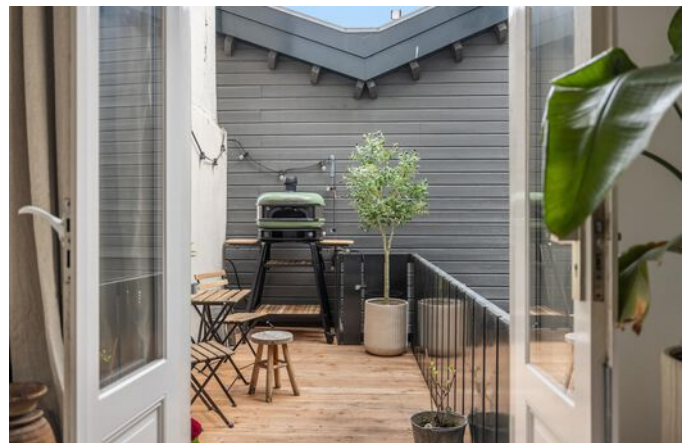
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle



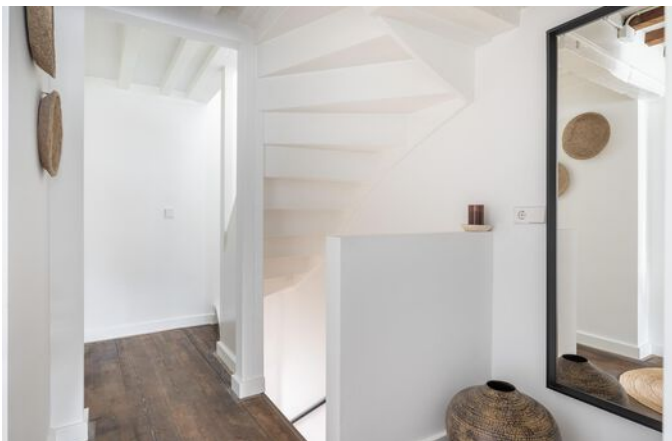














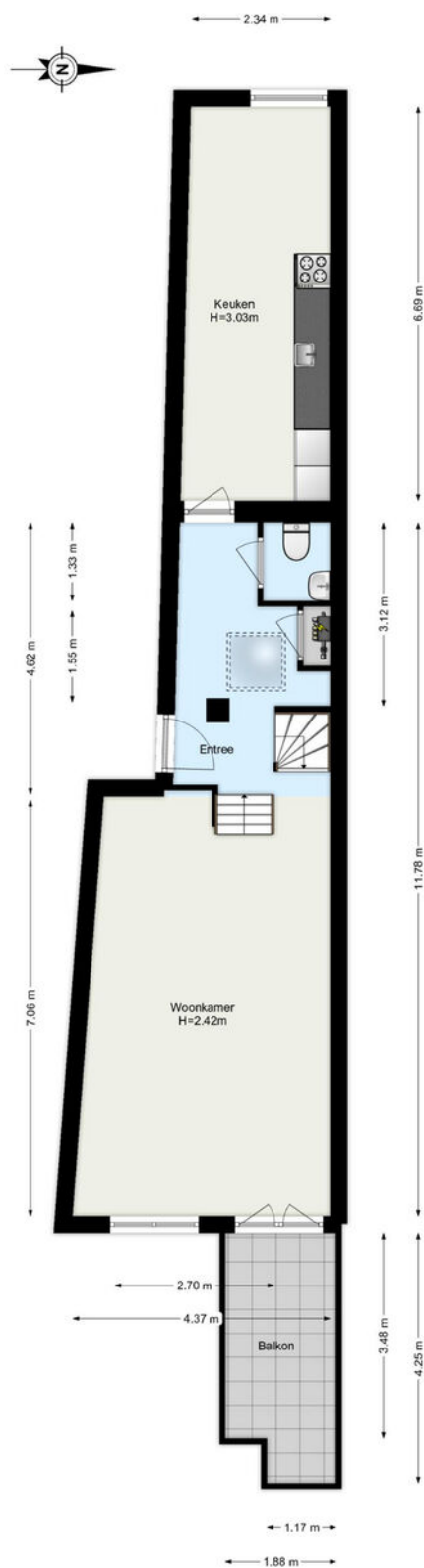




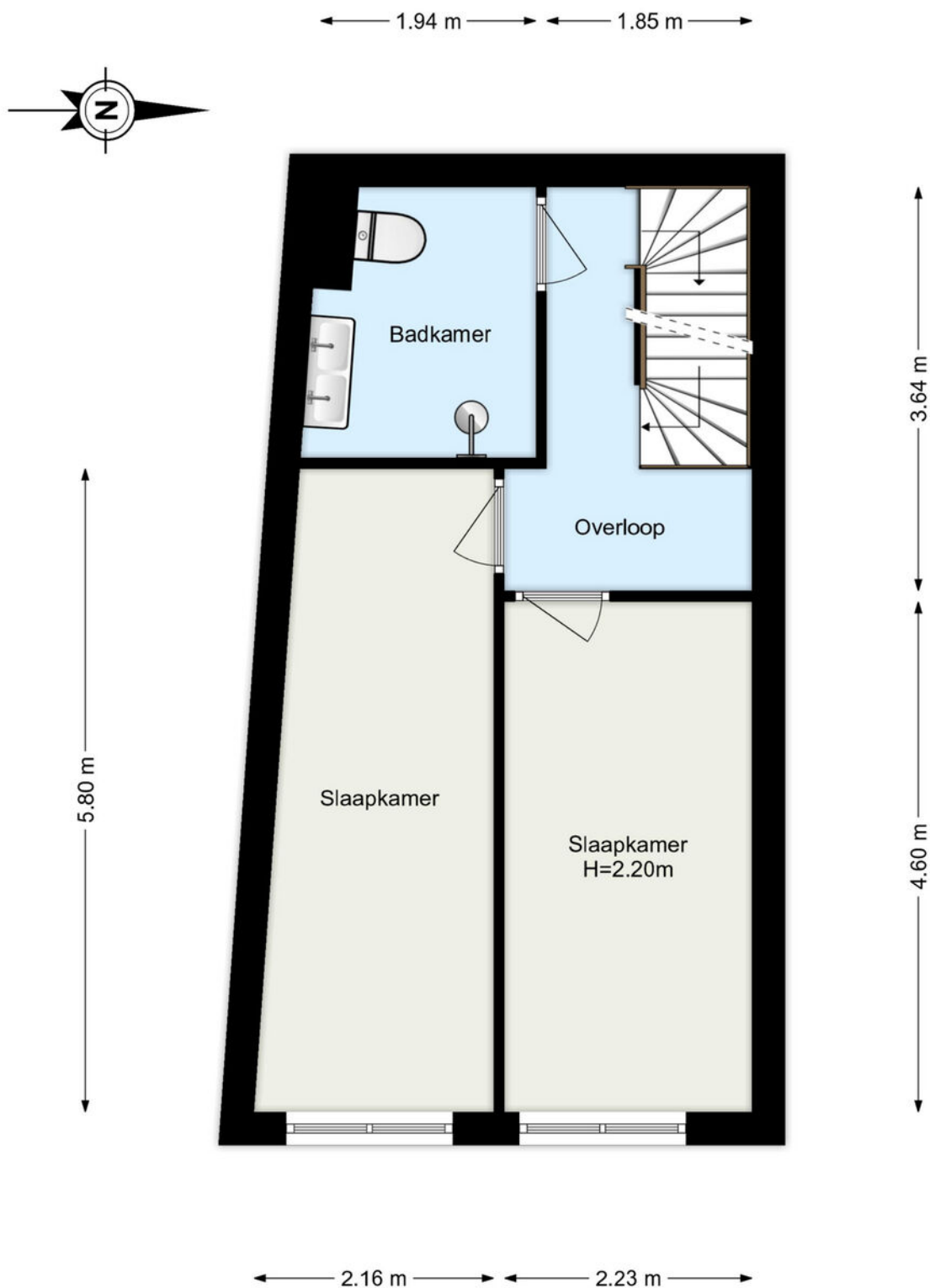




PLATTEGROND



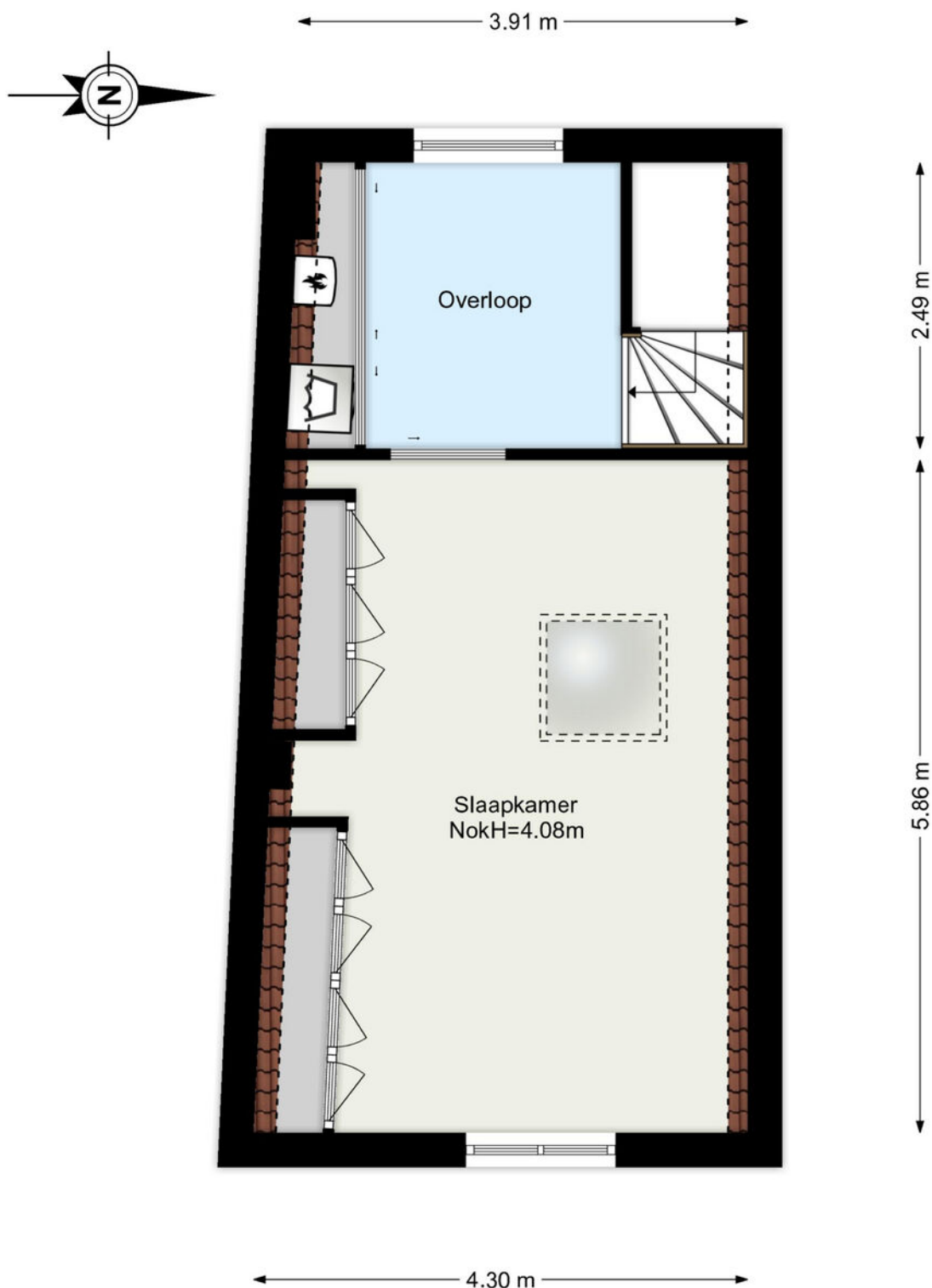
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

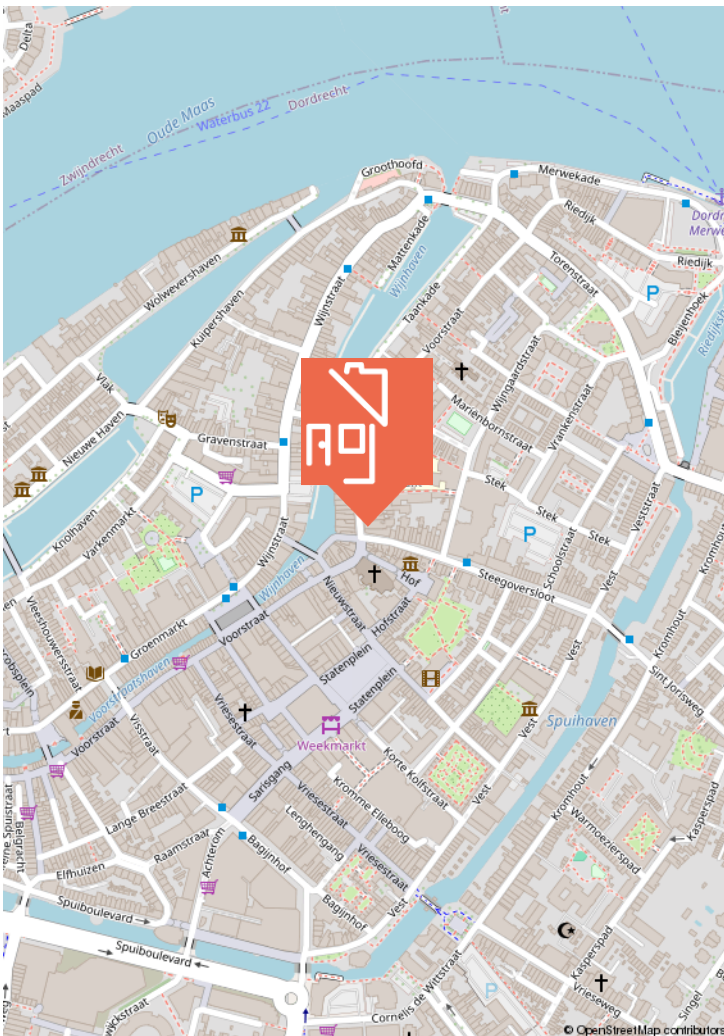
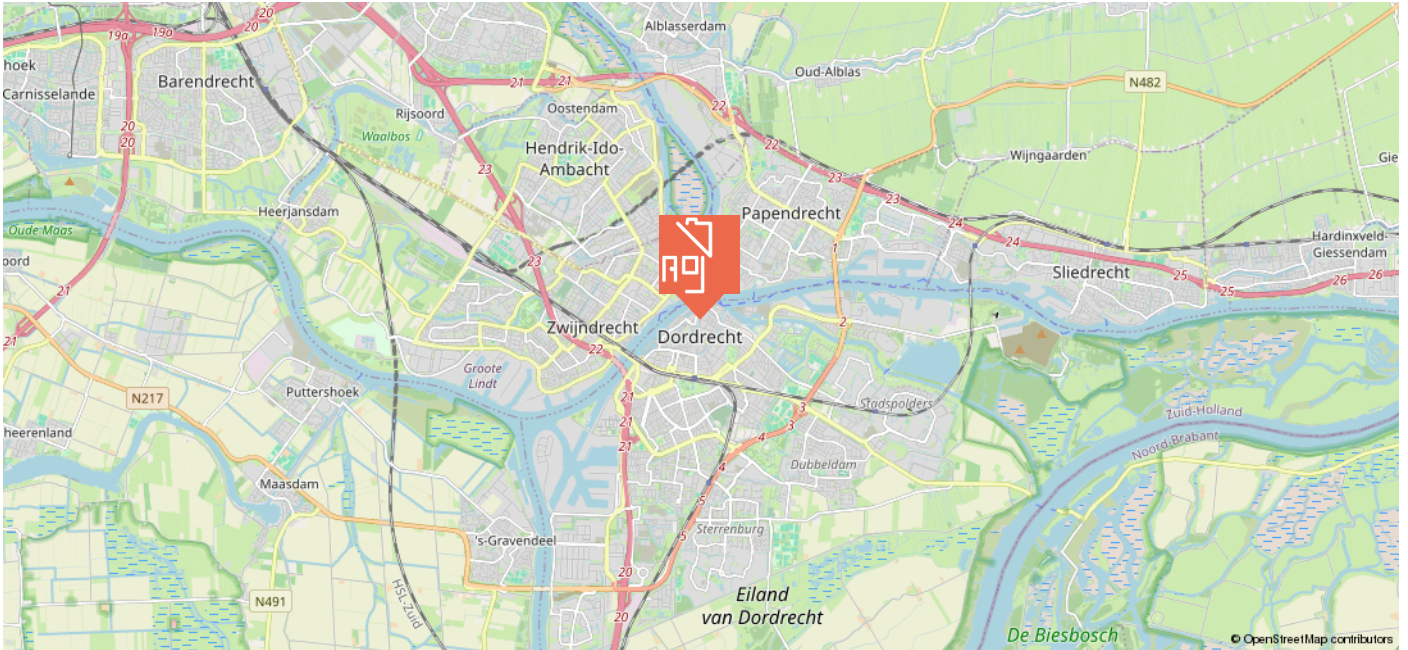
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

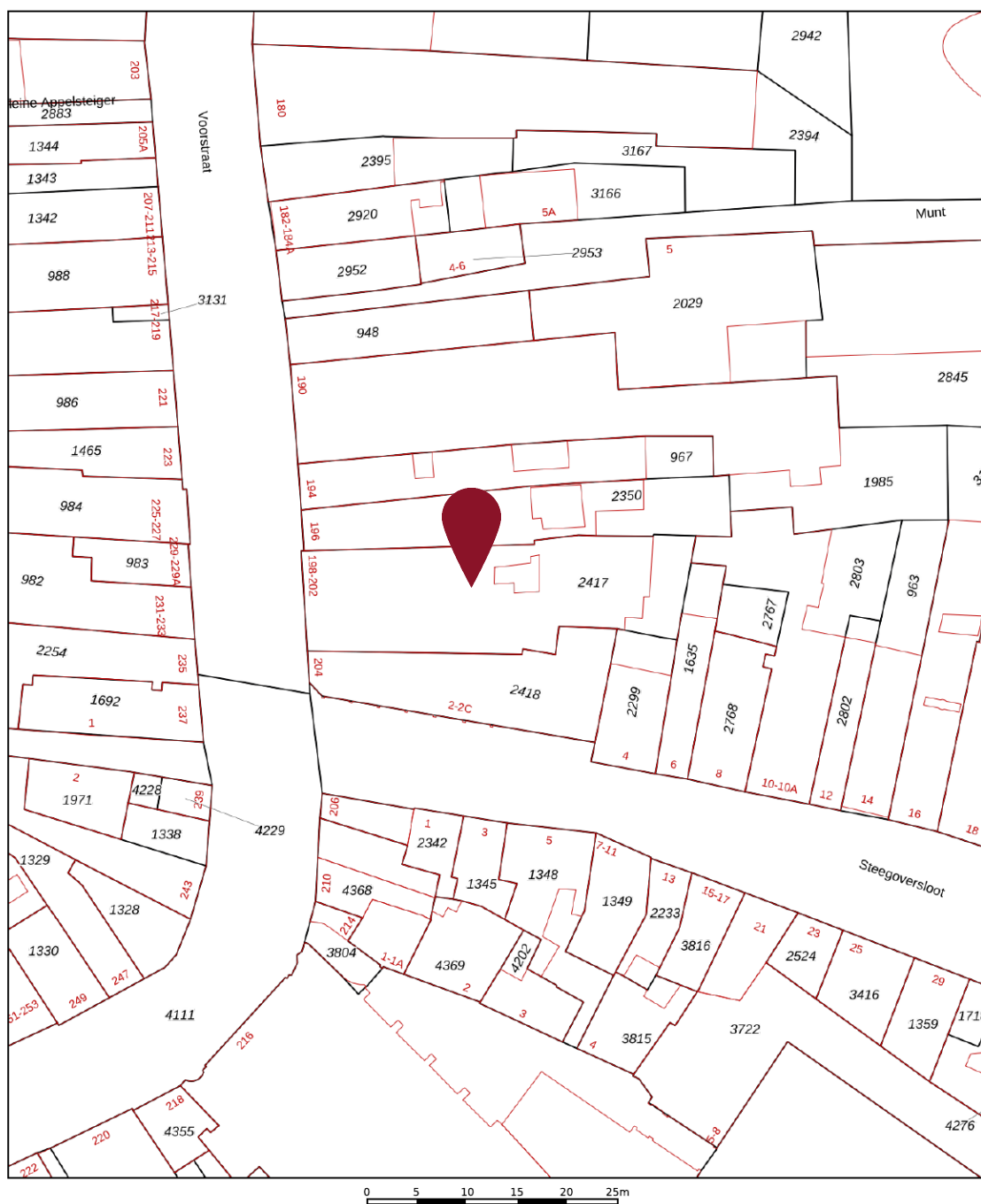
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie G Perceel 2417	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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.**