



ieder
huis,
eigen
verhaal

SINT JORISWEG 33

3311 PK DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 325.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	95 m ²
Inhoud	318 m ³
Bouwjaar	1932
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	zonneterras
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Stadse charme met een vleugje luxe!

Wonen aan de Sint Jorisweg 33 betekent het beste van twee werelden: het bruisende stadsleven van Dordrecht binnen handbereik, maar dan in een rustige, bijna verborgen straat naast het Kunstmin.

Stap de deur uit en je wandelt zo naar het Merwesteinpark voor een frisse neus, een rondje met de hond of gewoon wat rust tussen het groen. Of trek juist de andere kant op en geniet van het historische centrum! De winkels, de gezellige terrassen, Villa Augustus, het Energiehuis... Alles ligt letterlijk op loopafstand.

Binnen vind je een ruime bovenwoning verdeeld over twee verdiepingen, met maar liefst drie slaapkamers en twee badkamers, dát zie je zelden! De lichte woonkamer met grote raampartijen straalt sfeer en ruimte uit en de nette keuken sluit daar perfect op aan.

En dan de bovenste verdieping... Daar is zelfs een extra keukenblok gemaakt! Ideaal voor een thuiswonende puber of iemand die graag zijn eigen verdieping heeft.

Genieten van een kop koffie op je balkon, even naar de stad wandelen of juist de rust opzoeken in het park... Hier kan het allemaal. Kortom: een plek waar de stad en het thuisgevoel moeiteloos samenkomen.

Indeling:

Hal met trapopgang en meterkast (13 groepen + dubbele groep, slimme meter, glasvezel aansluiting).

1e verdieping:

Hal met toilet, trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot alle vertrekken. Toilet, half betegeld, met wandcloset en fonteintje.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde, met open keuken en toegang tot het royale dakterras. De woonkamer is voorzien van een

laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, kunststof kozijnen en een deur naar het dakterras.

De moderne open keuken in L-opstelling is voorzien van een 4-pit gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel/-vriescombinatie en een vaatwasser.

Het dakterras is een ware oase van rust, je vergeet haast dat je vlakbij het centrum van Dordrecht zit! Het dakterras is gelegen op het zuidwesten, voorzien van rubber tegels en balustrade en kijkt uit op een grote binnentuin.

Terug naar binnen, daar vinden we aan voorzijde de slaapkamer met toegang tot de badkamer en-suite. De slaapkamer is voorzien van een nette laminaatvloer.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een inloofdouche met thermostaatkraan en regendouche en een wastafelmeubel.

2e verdieping:

De overloop van deze verdieping is wel heel bijzonder, hier is namelijk een volwaardige keuken te vinden! In het verleden werd deze verdieping verhuurd, waarbij het functioneerde als volwaardig appartement! Ideaal voor de kinderen die hier hun eigen plek hebben en op die manier zelfstandig kunnen wonen.

De keuken bestaat uit een wandopstelling met apart kastendeel en is voorzien van een spoelbak, 4 pits elektrische kookplaat, afzuigkap, oven, koel/-vriescombinatie en bergruimte. Tevens bevindt zich hier een kast met opstelplaats CV-ketel (Remeha Tzerra) en wasmachine aansluiting.



Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorzien van kunststof kozijnen en afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een brede dakkapel en afgewerkt met een laminaatvloer.

De tweede badkamer is gelegen aan de zijkant, deze ruimte is voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, douchecabine met thermostaatkraan, wastafelmeubel, toilet, inbouwspots en mechanische ventilatie.

Algemeen:

- Ruime bovenwoning met drie slaapkamers, twee badkamers, twee keukens en een heerlijk dakterras op het zuidwesten.
- Gelegen op slechts een paar minuten lopen van het centrum van Dordrecht, park Merwestein, theater Kunstmin, de bioscoop, het Dordts Museum en nog veel meer!
- Actieve VvE, bijdrage €124,- per maand.
- Appartement voorzien van 4 zonnepanelen.
- Het pand is deels gefundeerd op houten palen, bouwkundig onderzoek naar de fundering is beschikbaar.
- Ouderdomsclausule, asbestclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg.

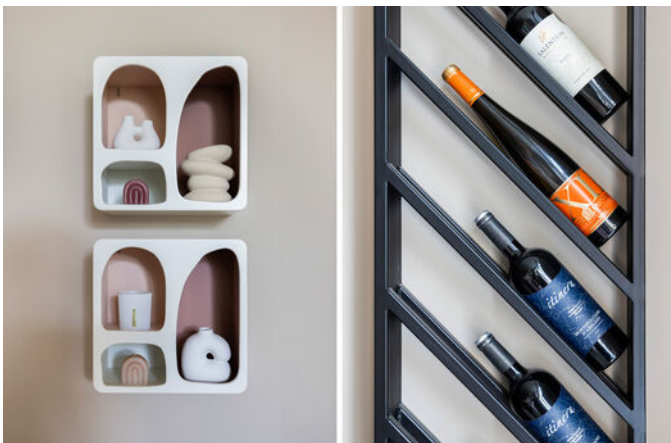
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

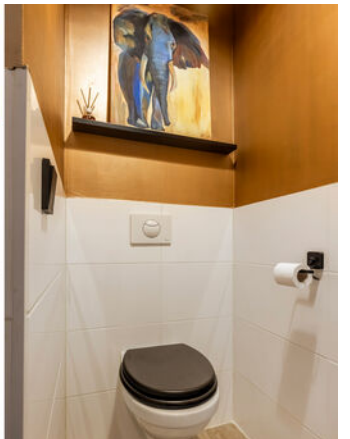












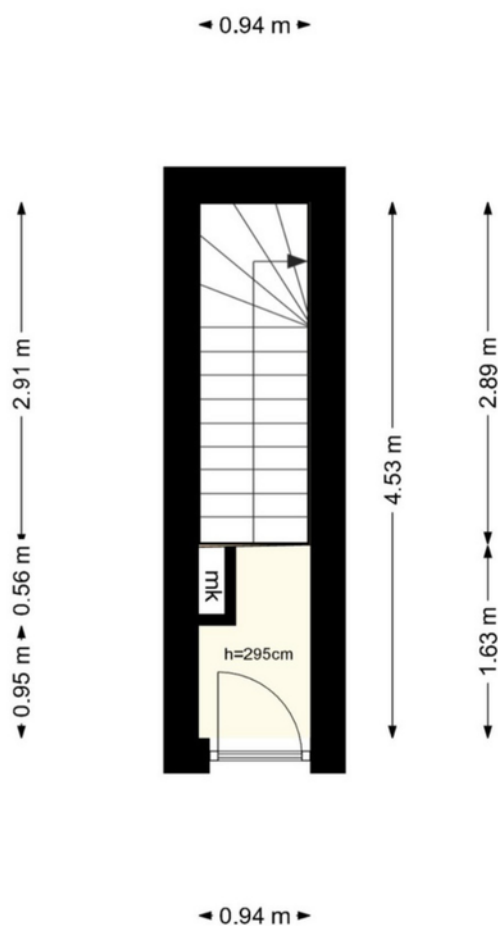






PLATTEGROND

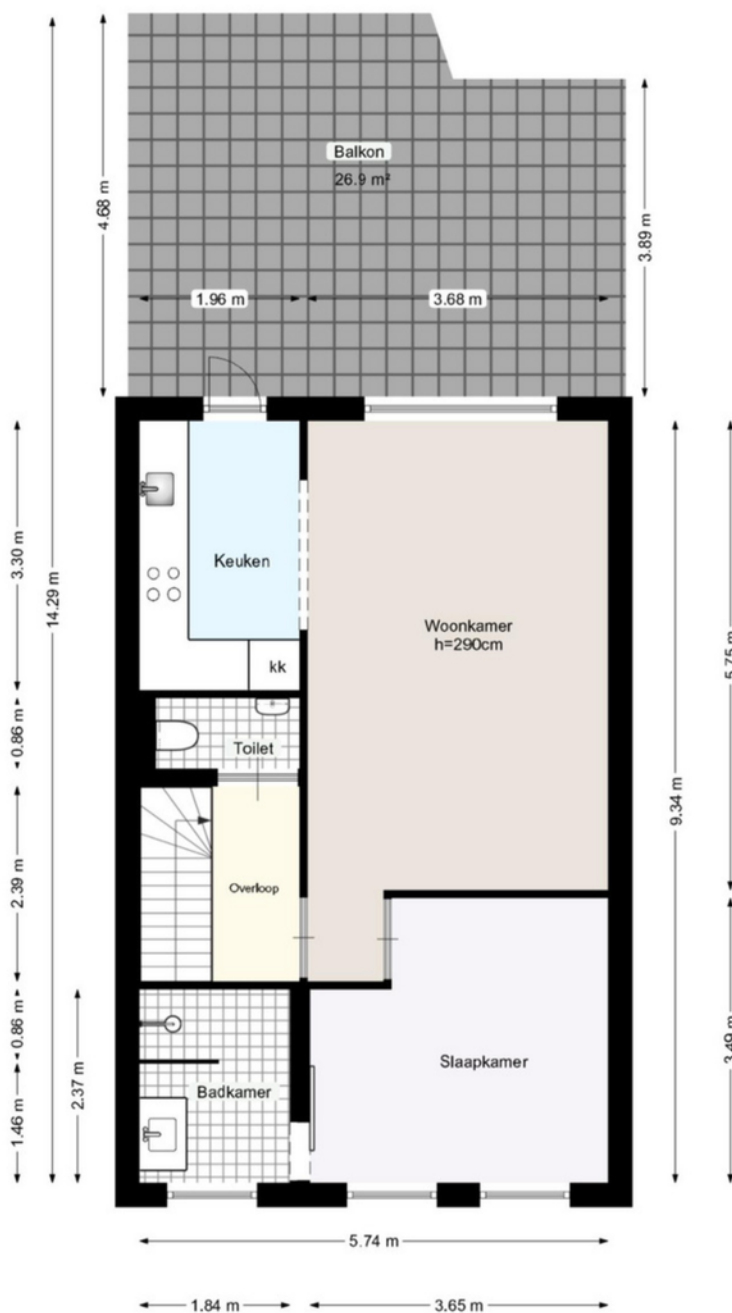
Sint Jorisweg 33 Dordrecht
-ENTREE BEGANE GROND-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

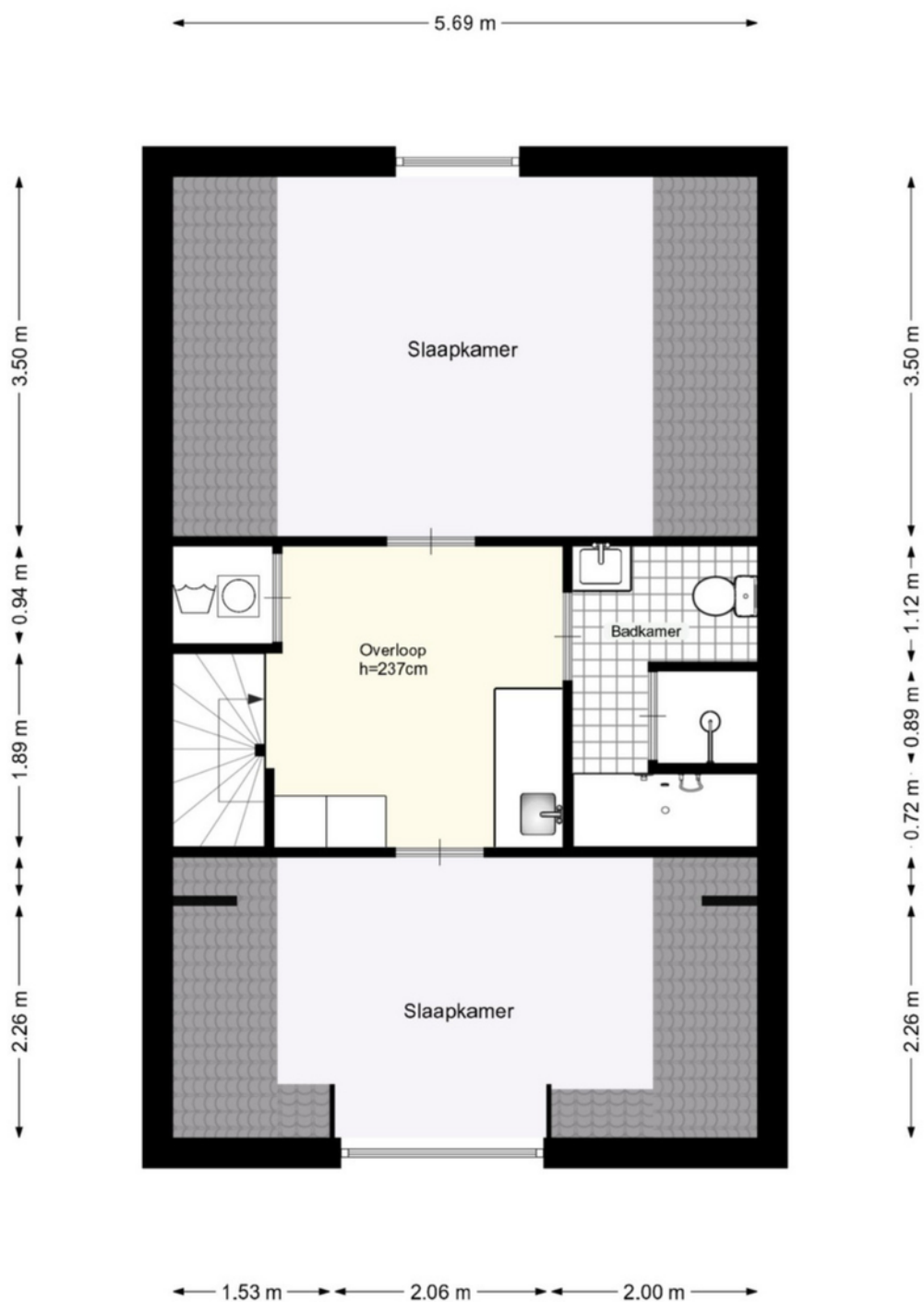
PLATTEGROND

Sint Jorisweg 33 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



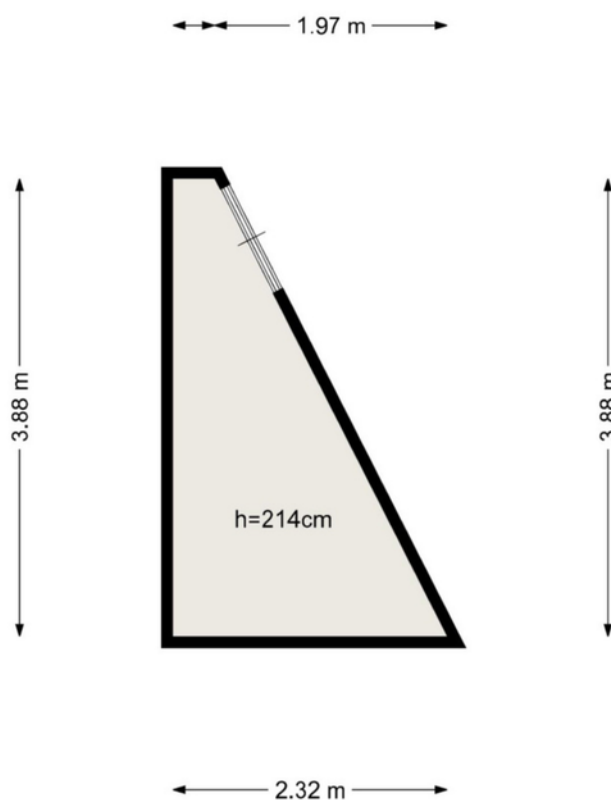
PLATTEGROND

Sint Jorisweg 33 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



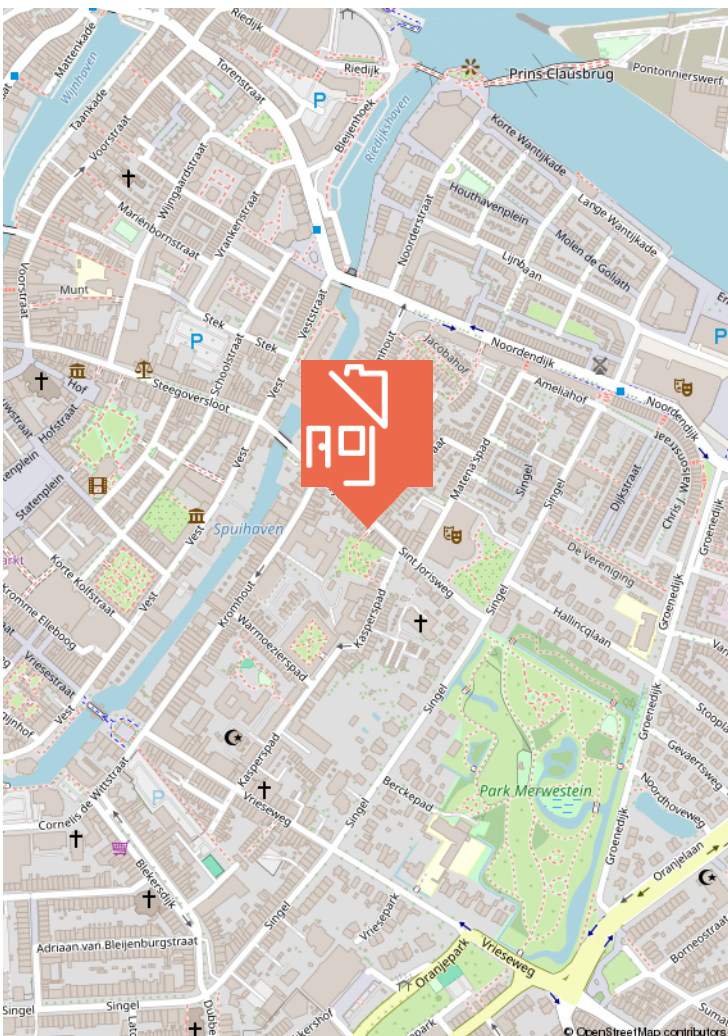
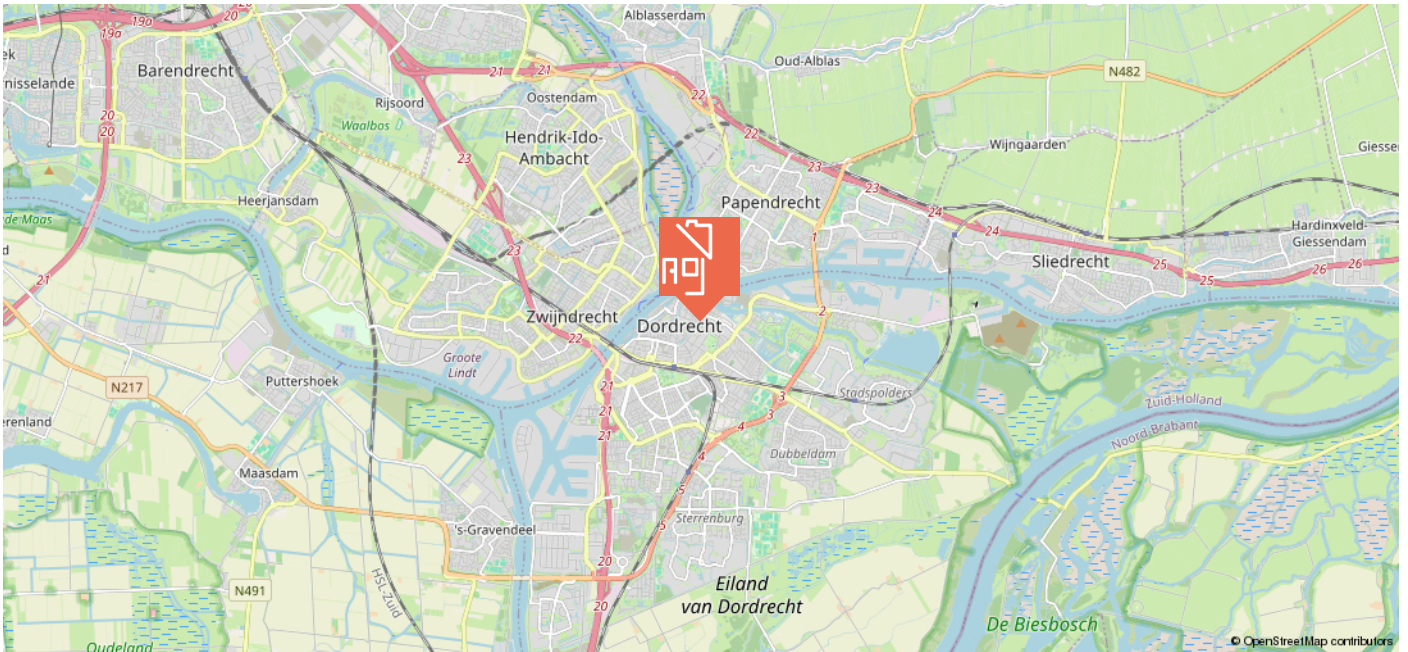
PLATTEGROND

Sint Jorisstraat 33 Rotterdam
-EXTERNE BERGING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

LOCATIE



De Schil

Wonen in de 19e-eeuwse schil van Dordrecht is wonen in het beste van twee werelden! Deze historische wijk, ooit de eerste uitbreiding buiten de stadsmuren, ligt als een halve maan om het gezellige oude centrum. Binnen 5 minuten sta je in het hart van Dordrecht, wandel je door het prachtige park Merwestein of stap je zo de trein op bij het NS-station.

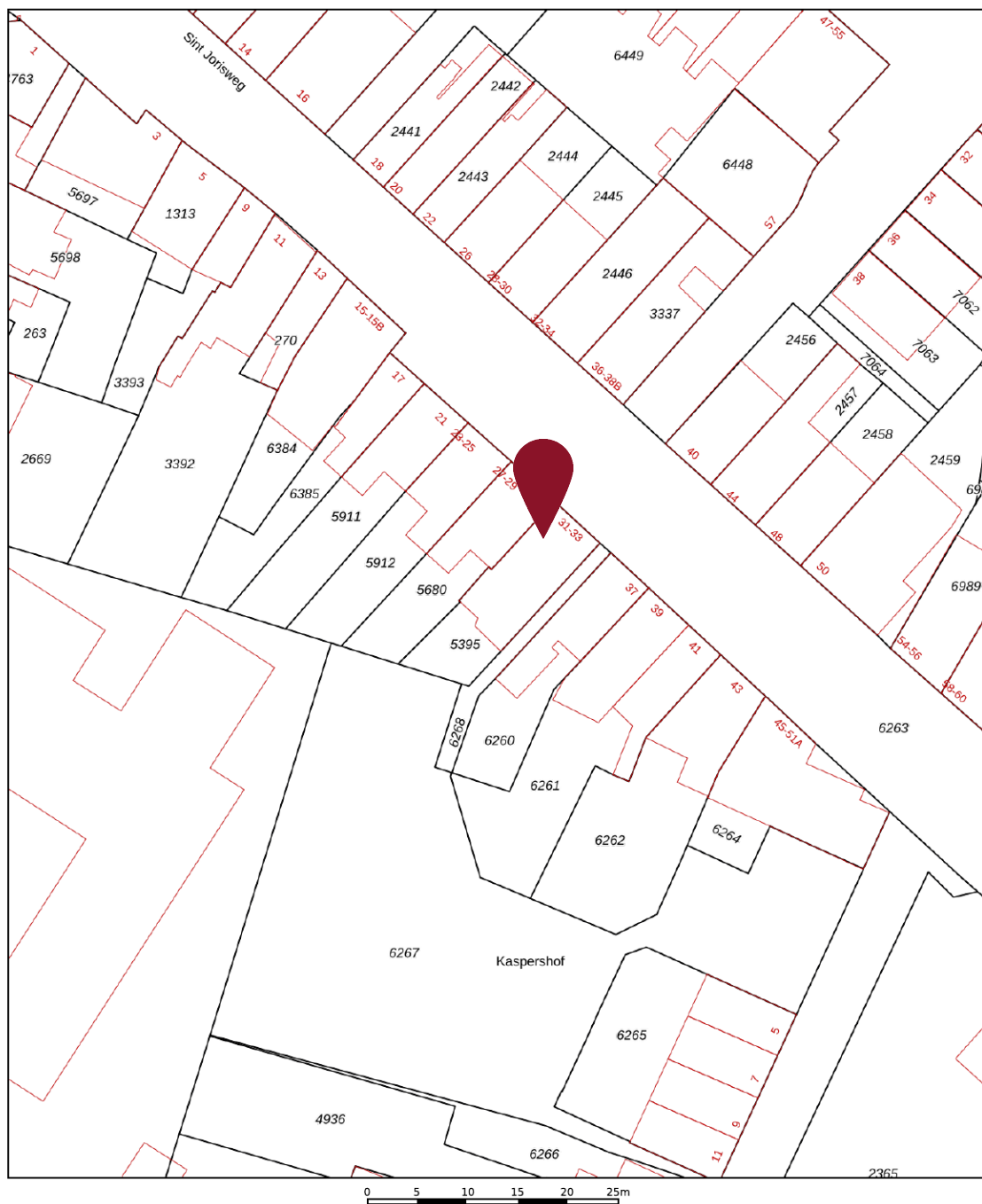
Hier kun je kiezen: de stadse drukte of de rust van de parken, het is allemaal binnen handbereik! Met gezellige restaurants, musea en theaters zoals Kunstmin om de hoek, woon je hier in een levendige omgeving vol cultuur en groen.

De prachtige oude panden geven de wijk een uniek karakter. De charme van de historie gecombineerd met het gemak van alle voorzieningen binnen loopafstand maakt de 19e-eeuwse schil een plek waar je meteen thuis voelt.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie C

Perceel 5395

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 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.**