




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

LOMBARDSTRAAT 1 B

3311 VL DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 245.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	58 m ²
Inhoud	175 m ³
Bouwjaar	1457
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Isolatie	dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Stadse charme met dorps gevoel!

Welkom aan de Lombardstraat 1B, een verrassend licht en knus appartement in misschien wel één van de meest karaktervolle gebouwen van Dordrecht: 'den witten anker'. Jep, dat is dus een rijksmonument waar de oudste delen al stammen uit 1457. Geen zorgen, het appartement zelf is natuurlijk helemaal van deze tijd – maar je woont hier wél in een pand met een eeuwenlang verhaal (ja, dit was ooit een bierbrouwerij!).

De verkoper woont hier al 10 jaar met enorm veel plezier (en we snappen wel waarom), maar verhuist nu – let op – slechts 2 straatjes verderop. Want ja, deze plek laat je niet graag achter... De buurt voelt als een dorp in de stad: groen, gemoedelijk, jaarlijks een buurtfeest en bovenal: rustig, ondanks de ligging op een steenworp van de levendige Voorstraat.

En dan het appartement zelf: gelegen op de eerste verdieping, zonder bovenburen en met een ruime slaapkamer waar je niet alleen lekker kunt slapen, maar ook een fijne werkplek kwijt kunt. Creatievelingen en thuiswerkers, this one's for you!

Met twee bergingen (hallo fietsenhok én extra opslag!) én een lift recht tegenover je voordeur is het hier ook nog eens super praktisch wonen. Een licht huis, een rijke geschiedenis en nul gehorigheid... dit is Dordt op z'n best. Benieuwd? Geloof ons: je moet dit ervaren. Bel ons snel, dan nemen we je graag mee in dit mooie verhaal.

Indeling:

Entree in afgesloten hal met brievenbussen en bellentableau, toegang tot de bergingen en trapopgang naar de woonverdieping. Ook is er een lift aanwezig in het gebouw.

Eerste verdieping:

Entree in de hal met videofoon, toegang tot de

badkamer, het toilet, de stookruimte en de slaapkamer.

Inpandige badkamer met douche, wastafel en meubel, was aansluiting, deels betegelde wanden.

Separaat toilet met fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Heerlijke grote slaapkamer met Velux dakraam en sfeervol authentiek rond raam. De kamer zou voorzien kunnen worden van een bergzolder en er is ruimte zat voor een groot bureau.

Kast met opstelling van de CV ketel (merk Nefit, bouwjaar 2020) en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Woonverdieping met open keuken en schiereiland. De kamer is volledig voorzien van een laminaat vloer en een sfeervol vakkenraam met uitzicht over de Lombardstraat. Onder de trap is een behoorlijke bergruimte aanwezig.

De keuken is voorzien van voldoende kasten, een koelkast (2024 vervangen), vaatwasser (los), rvs schouwkap, spoelbak, oven en 4 pits gaskookplaat.



Algemeen:

Onder de laminaat vloer van de woonverdieping zit nog een kurk vloer.

De meterkast zit net buiten de woning in de algemene hal en is voorzien van 4 groepen, dag- en nachstroom, 1x aardlekschakelaar, gasmeter, watermeter. (Geen glasvezel aansluiting).

Het pand zelf is in 1995 verbouwd tot appartementen.

Het pand is een Rijksmonument, gemeentelijk monument en een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Er is 1 parkeervergunning aan te vragen, kosten circa 86 euro per maand.

Op de woonverdieping is een grote berging aanwezig en daarnaast is er in de onderbouw een grote berging aanwezig.

VvE:

Er is een goed werkende VvE aanwezig, er is echter geen meer jaren onderhoudsplan, wel wordt er 5% van de herbouwwaarde gespaard elk jaar voor groot onderhoud.

Daarnaast is er een burensklus dat 1x per jaar en een burensapp.

Bijdrage VvE bedraagt € 280,- per maand.

Oplevering:

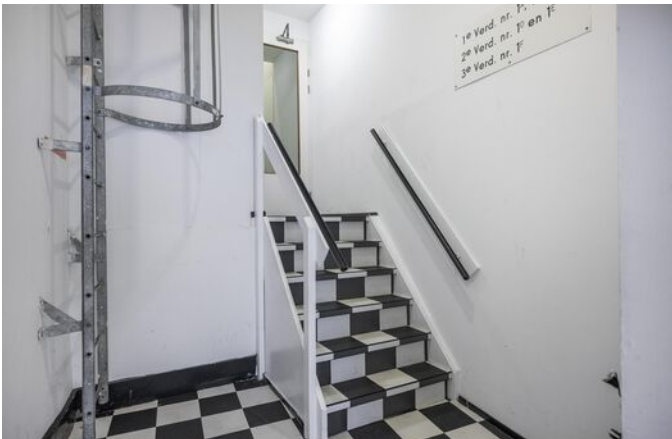
Oplevering in overleg, vanaf half september a begin oktober 2025 is wenselijk voor de verkopers.

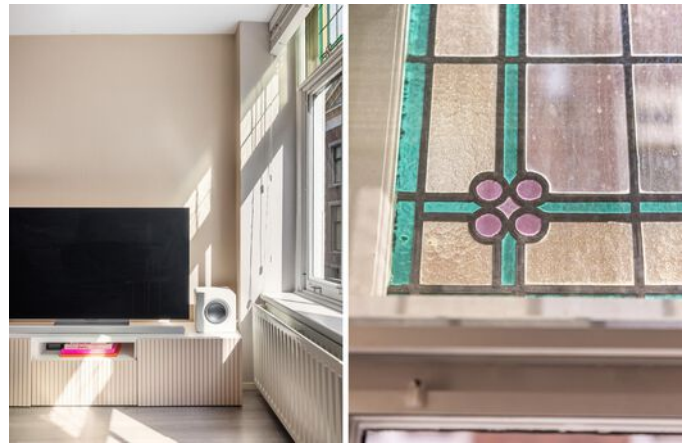
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.











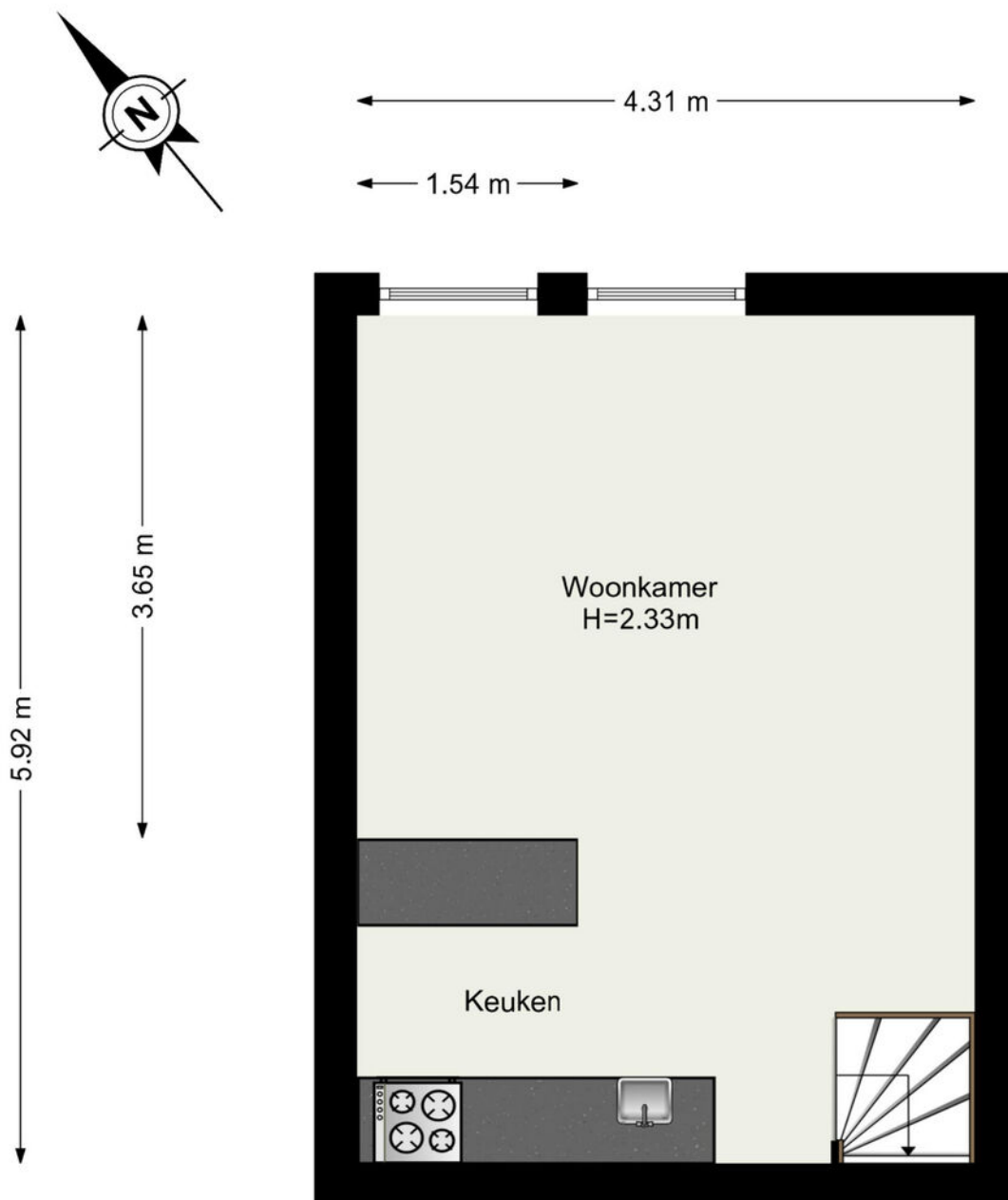








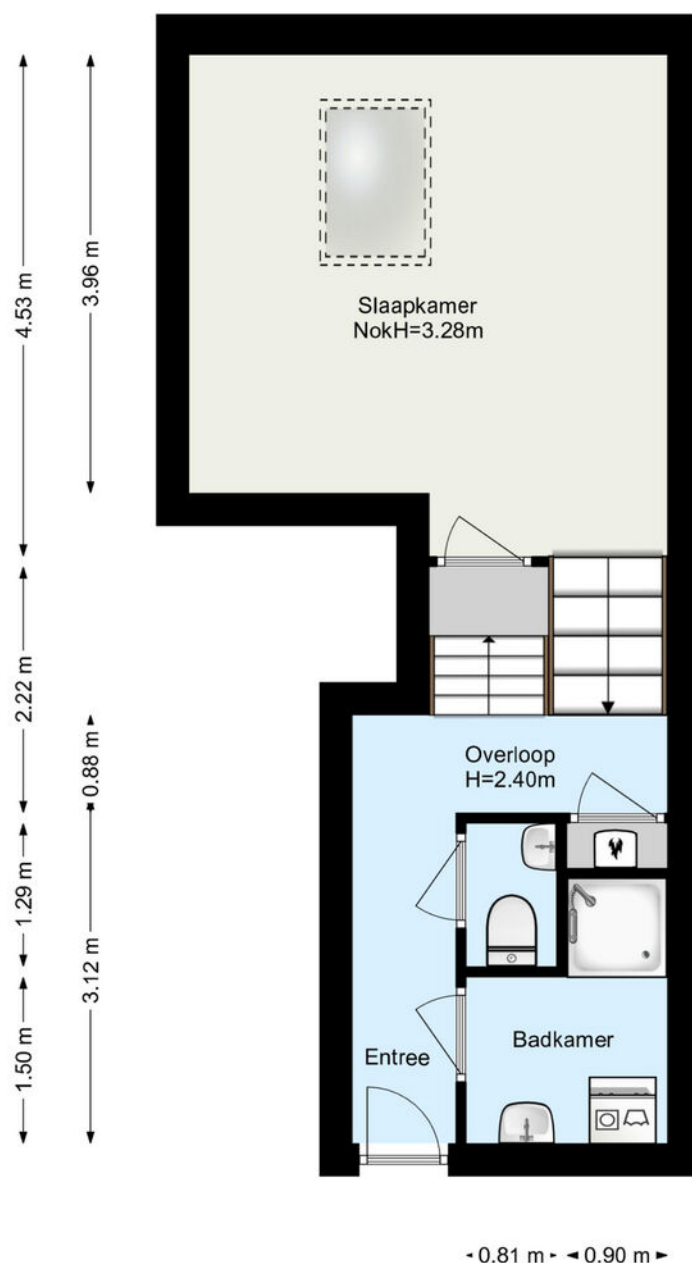
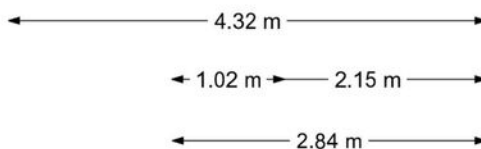
PLATTEGROND



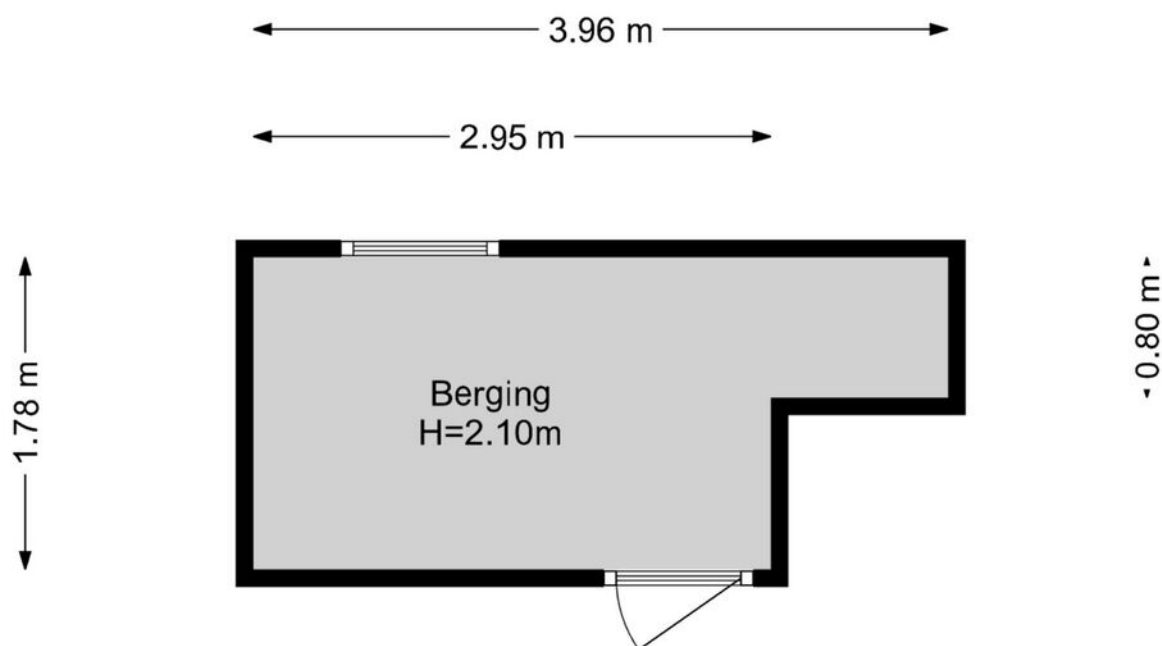
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



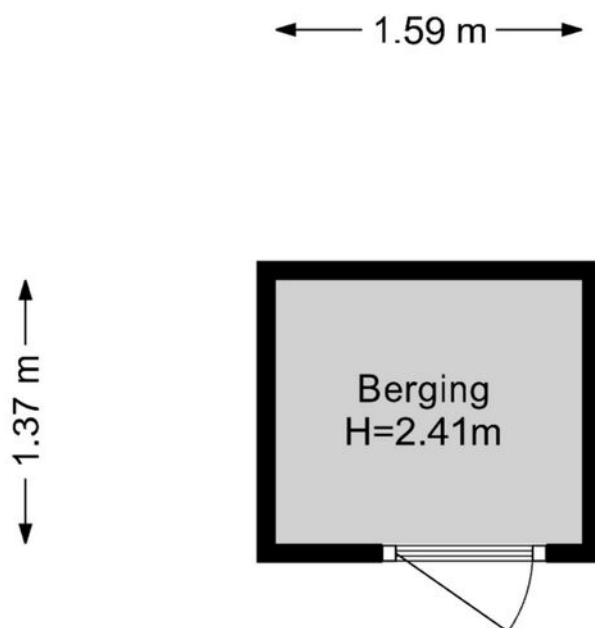
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

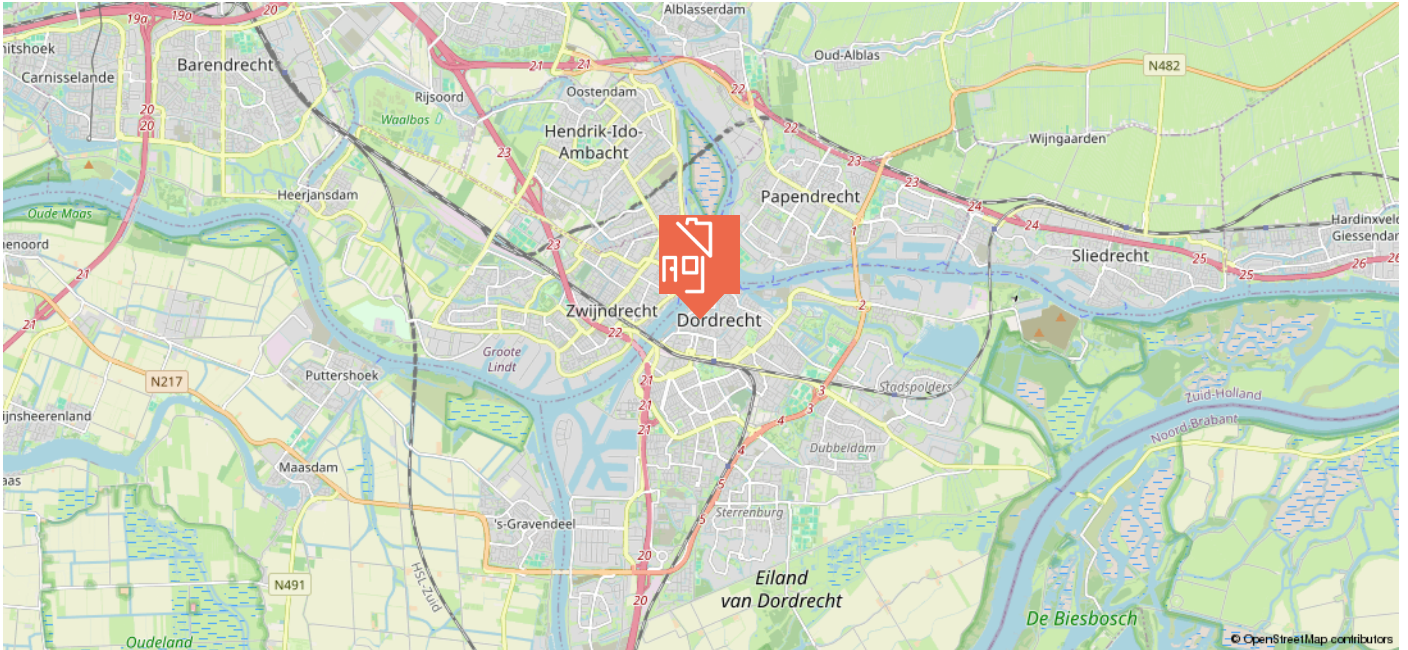
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

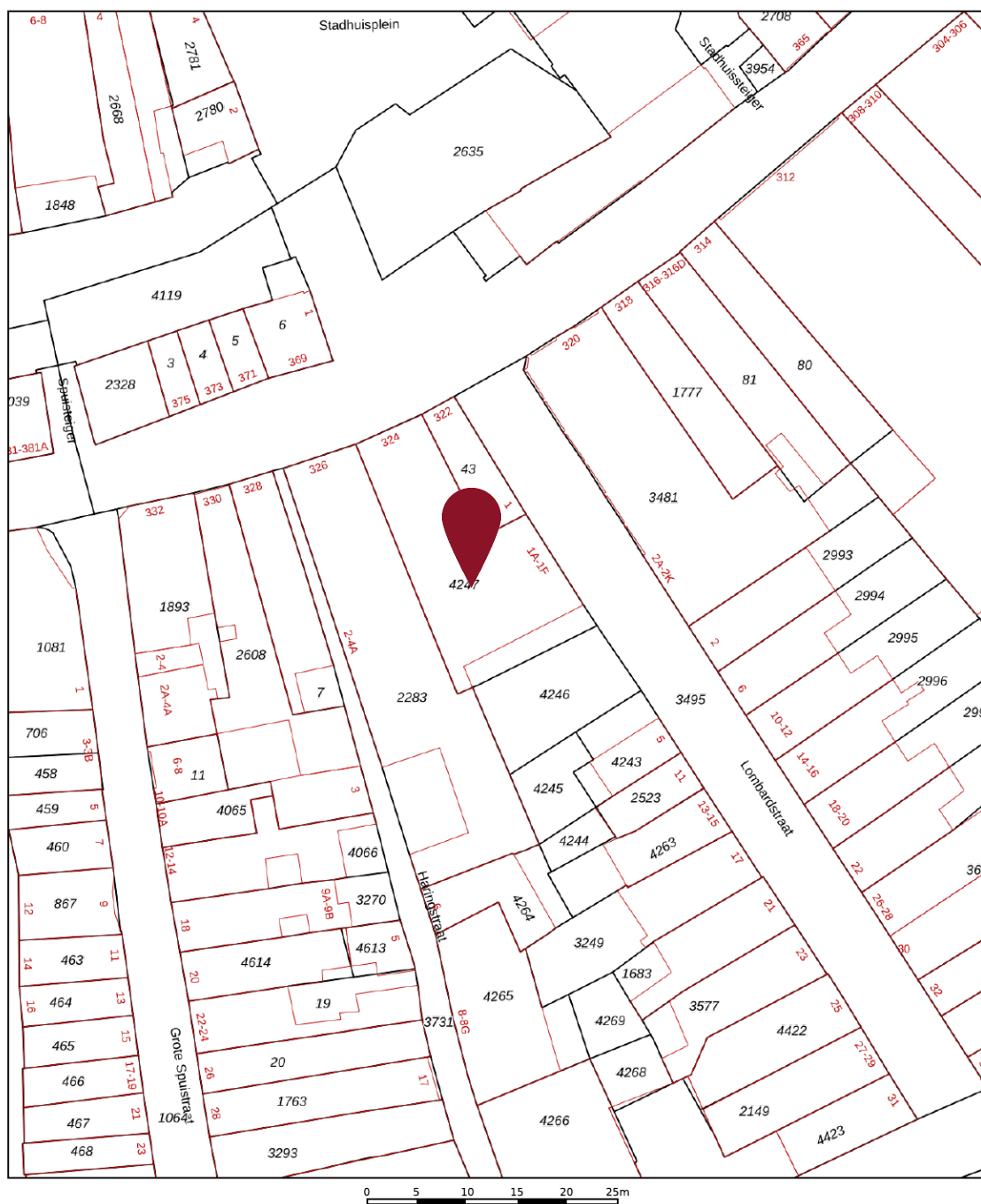
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4246
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 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 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.**