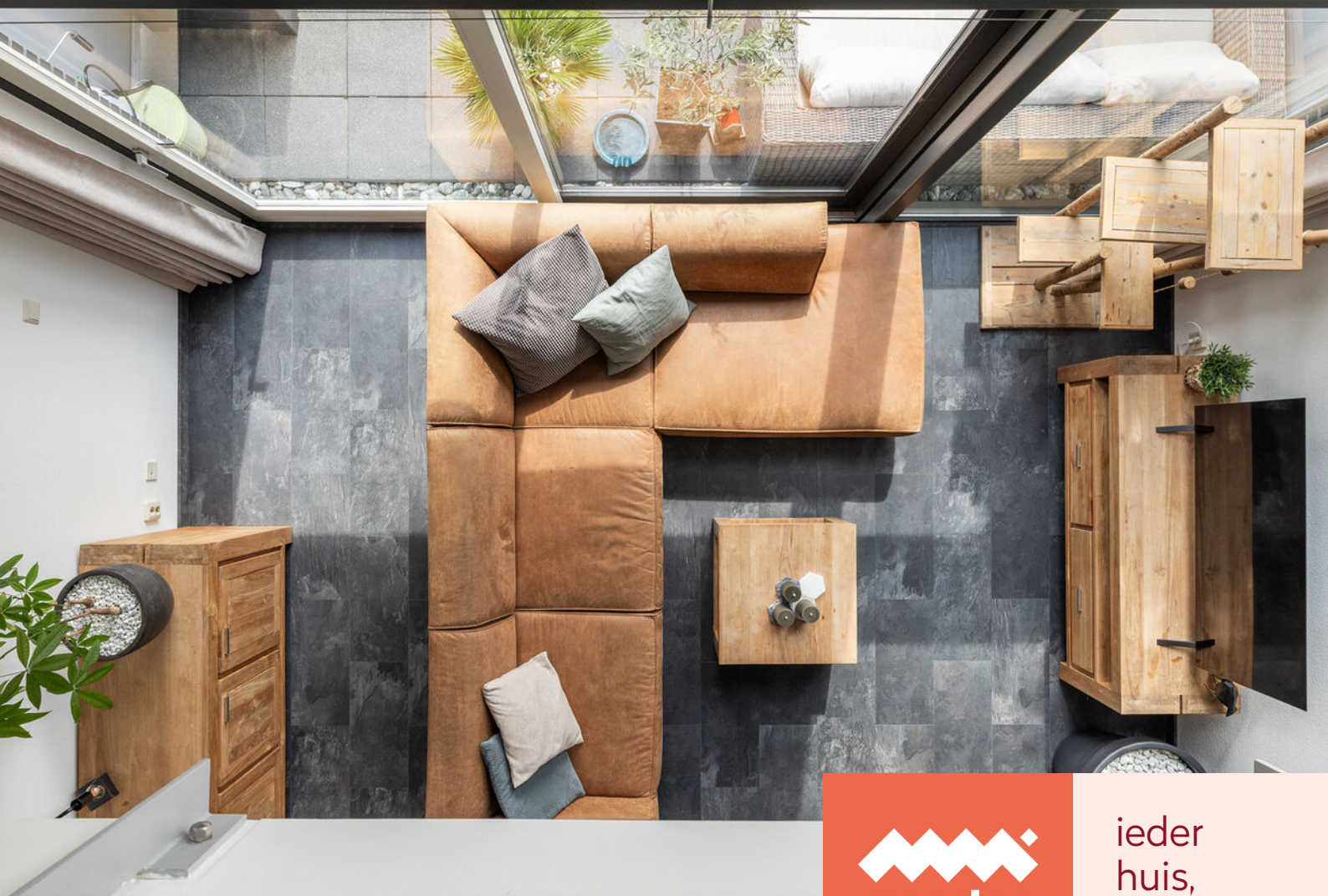





maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

NOORDENDIJK 93 A

3311 RN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 550.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	126 m ²
Inhoud	694 m ³
Bouwjaar	2002
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	dakterras
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Uniek wonen aan de Noordendijk...

Aan de Noordendijk 93A wacht een bijzonder huis op zijn nieuwe eigenaar. Het eerste wat opvalt? De woning heeft niet één, niet twee, maar vier woonlagen! Een speelse indeling en enorm veel ruimte, ideaal voor wie net even iets anders zoekt. En met energielabel A is de woning eveneens heel duurzaam te noemen!

Via de voordeur stap je op dijkniveau binnen, maar een verdieping lager ontdek je nóg een ingang: de achterdeur bij de garage. En dat is niet zomaar een garage... Hier heb je volop ruimte voor je auto's, fietsen, voorraad en alles wat je maar kwijt wilt. De huidige eigenaren realiseerden in het achterste deel zelfs een heuse thuisgym. Een groot voordeel: deze ruimte blijft heerlijk koel, óók tijdens tropische zomerdagen.

De woonverdieping straalt rust en kwaliteit uit. Alles is strak afgewerkt, tot in de kleinste details. Vanuit de woonkamer stap je zo op het zonnige balkon, een ware groene oase, maar minstens zo leuk is de vide die de woonkamer verbindt met de praktische werkruimte. Een speels detail dat deze woning zijn eigen karakter geeft.

Met drie fijne slaapkamers en een moderne badkamer is er ruimte genoeg om jarenlang comfortabel te wonen. Het huis voelt fris, schoon en tot in de puntjes verzorgd: hier hoeft je niet te klussen, alleen maar je eigen meubels neer te zetten.

En dan de ligging... Pal tegenover de molen, met op loopafstand Villa Augustus, het Energiehuis, Kunstmin én Kinopolis. Van filmavond tot cultureel uitje of uitgebreid diner: het beste van Dordrecht ligt letterlijk om de hoek.

Kortom: Noordendijk 93A is een woning die verrast in indeling, overtuigt in afwerking en inspireert in ligging. Klaar voor iemand die op zoek is naar een plek waar alles klopt.

Indeling:

Vanaf straatniveau betreed je de woonverdieping in de hal. Hier bevindt zich het toilet en een garderobe.

Het toilet is in 2024 vernieuwd, deze is volledig betegeld en voorzien van een fonteintje.

Het eerste wat opvalt wanneer je de woonkamer binnenkomt, is de heerlijke lichtinval. Door de vide achterin de woonkamer voelt deze ruimte zeer speels en ruimtelijk. Het ruime en groene balkon, bereikbaar via de schuifpui aan achterzijde, maakt dit gevoel compleet.

De woonverdieping is voorzien van laminaattegels (2023) en spachtelputz wandafwerking. De trap naar het onderhuis en de 1e verdieping is vanuit de woonkamer bereikbaar.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken (2018). De keuken beschikt over een hoekopstelling en wandkast en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, oven, magnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en veel bergruimte. De sfeervolle honingraadtegeltjes maken de keuken helemaal af.

Zonnig en rustig: het balkon op het zuiden is de perfecte plek om te genieten. Bovendien zit je door de Blauweregen heerlijk in het groen.



1e verdieping:

Je betreedt deze verdieping op de videruimte. Deze lichte ruimte wordt momenteel gebruikt als werkruimte, maar je zou hier ook een gezellige zithoek, bibliotheek of extra slaapplek kunnen creëren. De vide is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en internetaansluiting. Ruimte met aansluiting wasmachine, opstelplaats CV-ketel (Vaillant, 2012), mechanische ventilatie.

Ruime slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een laminaatvloer en behang wandafwerking.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, laminaatvloer.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een nette laminaatvloer en mooie behang wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde, eveneens voorzien van een nette laminaatvloer en behang wandafwerking.

De badkamer is in 2023 vernieuwd en beschikt over een ruime douche met regendouche, handdouche en thermostaatkraan, brede wastafel met meubel, spiegelkast, kolomkast, toilet en designradiator (thans niet aangesloten).

Garage:

In het onderhuis staat nog een enorme verrassing te wachten, namelijk een garage van maar liefst 59 m²! Deze heerlijke ruimte biedt ontzettend veel potentie, voor het stallen van twee auto's, maar bijvoorbeeld ook als opslag of hobbyruimte. De garage is voorzien van een tegelvloer met een prachtige, waterdichte coating, garagedeur

en meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel aansluiting). Hier bevindt zich tevens de waterontharder.

Achterin de garage is een heuse thuisgym gecreëerd, compleet met rubberen tegels, spiegelwand en LED-panelen. Tevens staan in deze ruimte grote stellingen voor berging.

De oprit naar garage kan eveneens worden gebruikt voor het parkeren van een auto.

Algemeen:

- Speels ingedeelde gezinswoning met moderne keuken en badkamer, zonnig balkon, 3 ruime slaapkamers en een grote garage.
- Energielabel A.
- Betreft een volwaardig woonhuis in de vorm van een appartementsrecht.
- Actieve VvE, bijdrage €95,- per maand, dit is inclusief opstalverzekering. De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud en schilderwerk van de buitenzijde.
- In 2023 is de badkamer vernieuwd, nieuwe laminaatvloer gelegd op de woonverdieping en is de algehele afwerking aan binnenzijde aangepakt.
- In 2024 is het toilet vernieuwd.
- Waterontharder in 2023 geïnstalleerd.
- Oplevering in overleg, voorkeur medio november.

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.

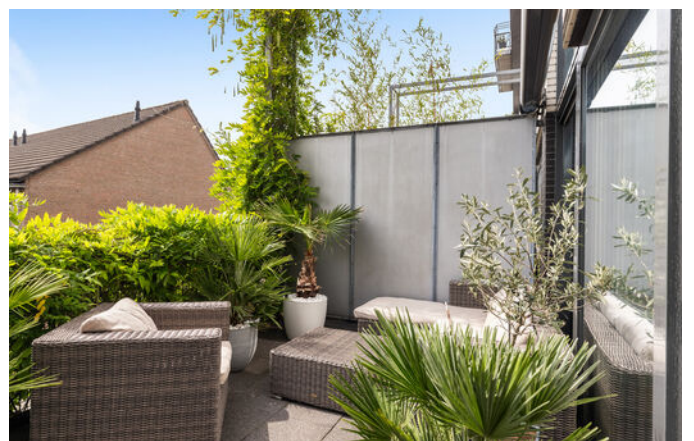
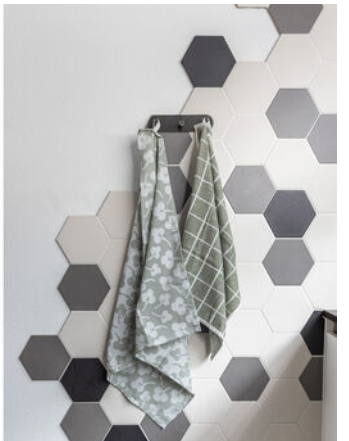
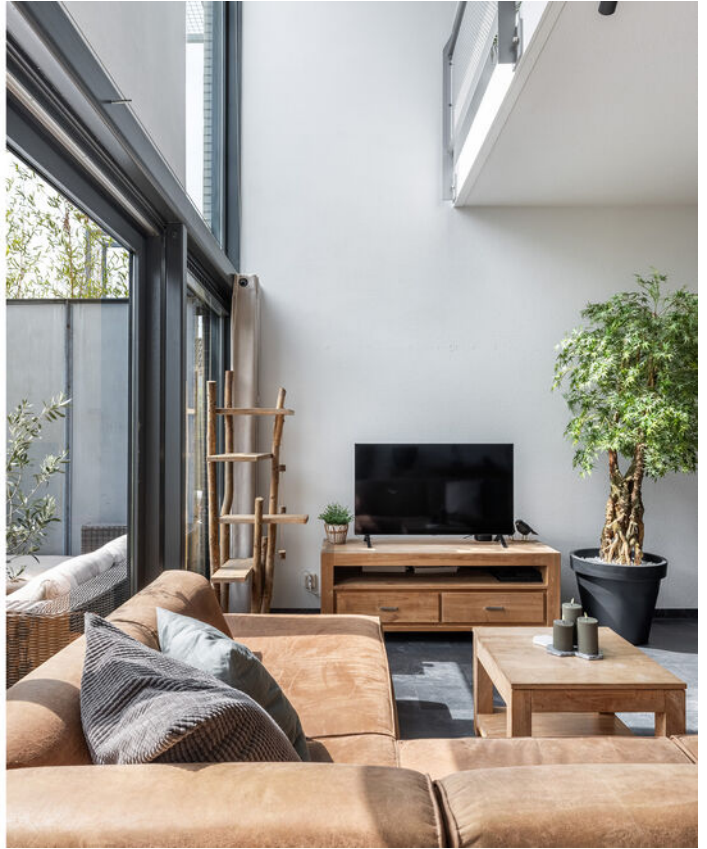


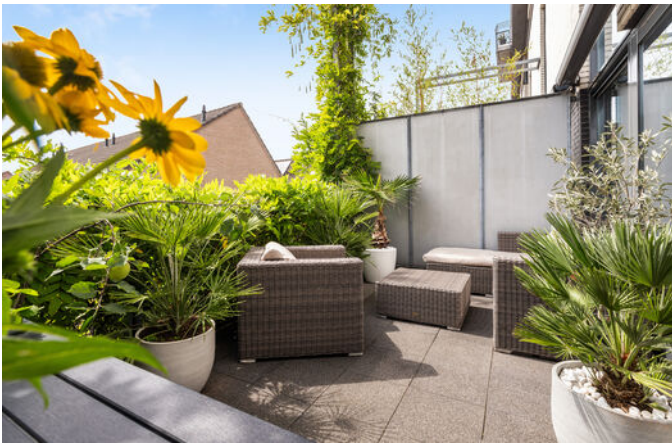




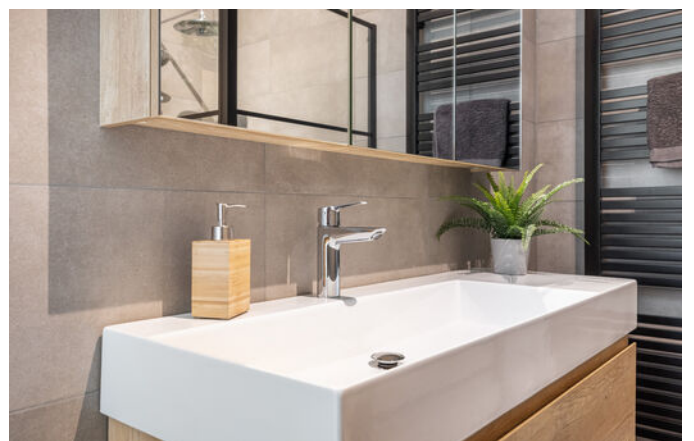
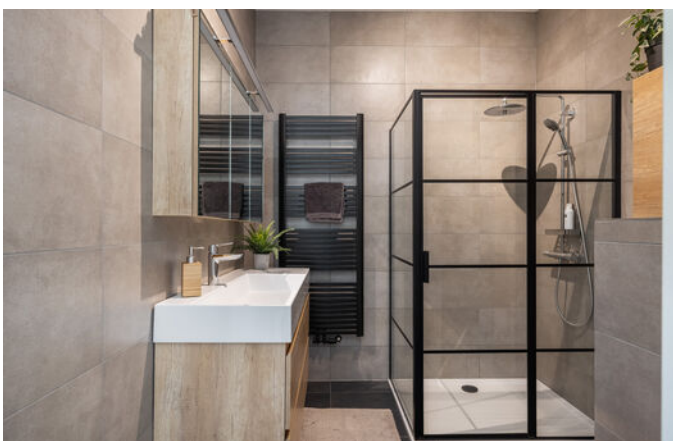


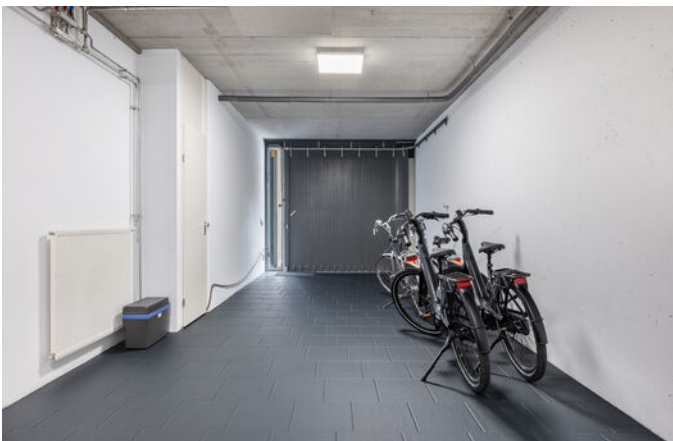










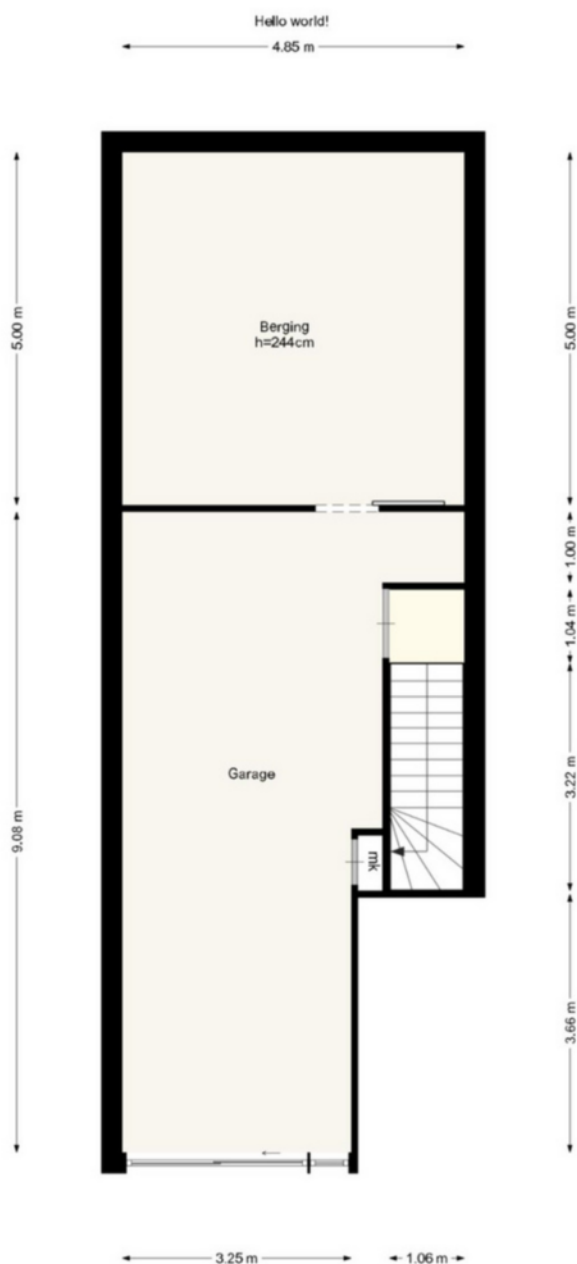






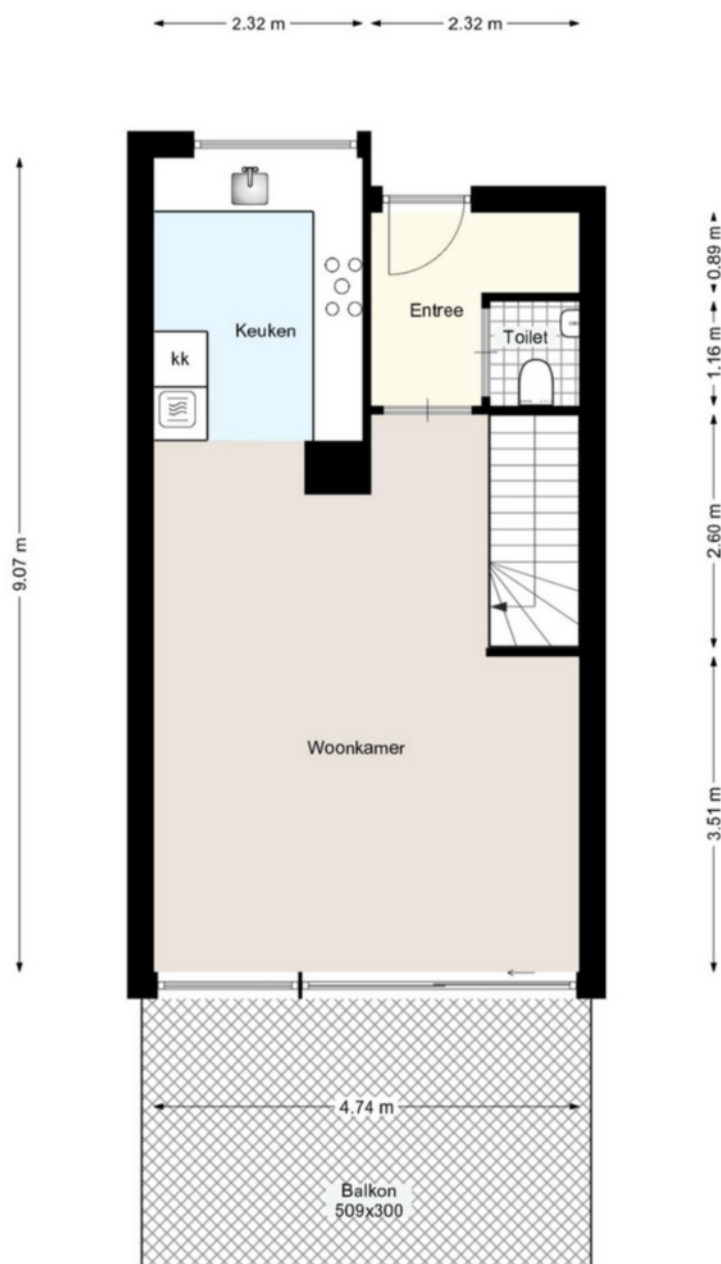
PLATTEGROND

Noordendijk 93a Dordrecht
-GARAGE-



PLATTEGROND

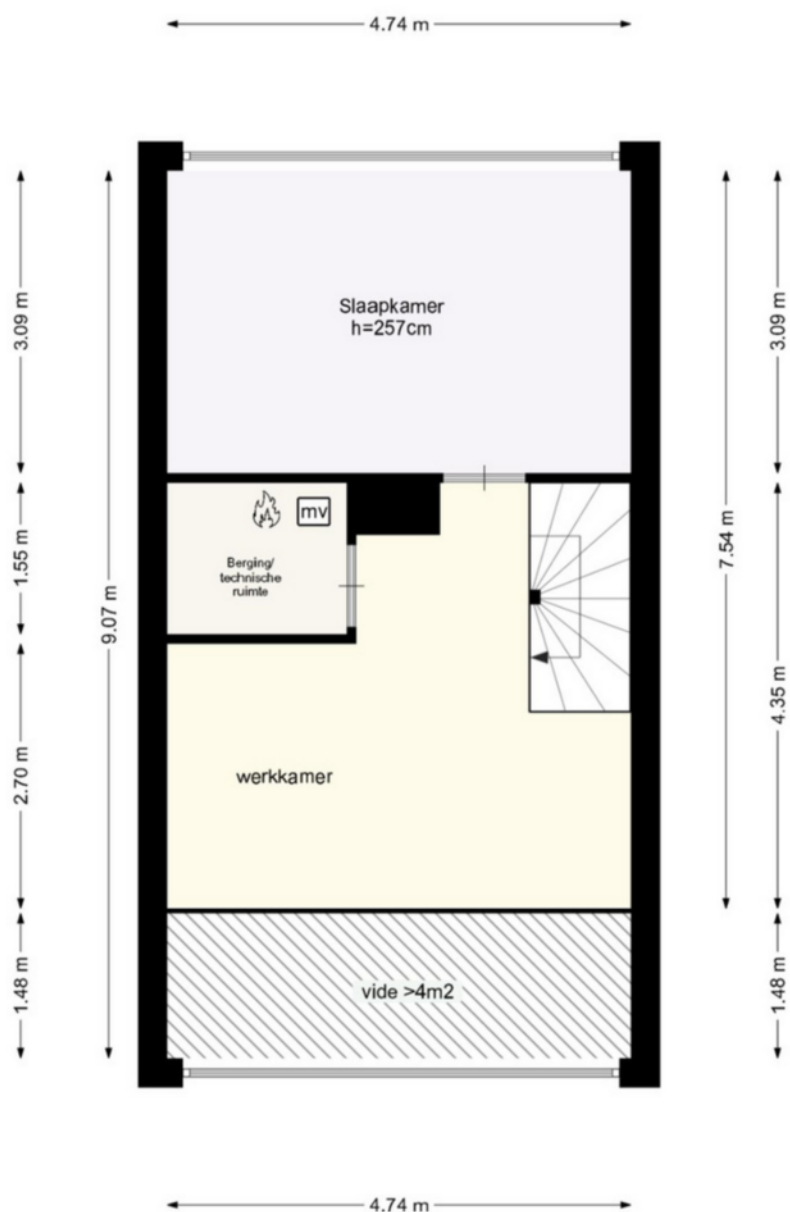
Noordendijk 93a Dordrecht
-BEGANE GROND-



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

PLATTEGROND

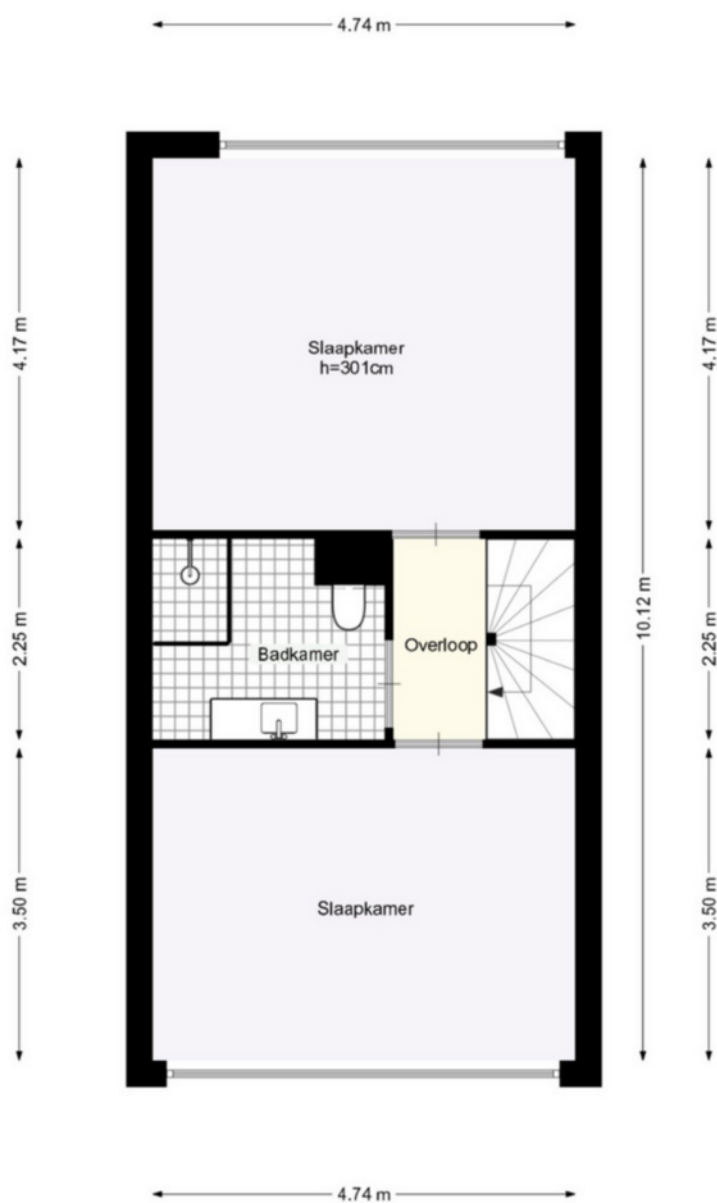
Noordendijk 93a Dordrecht
-1e VERDIEPING-



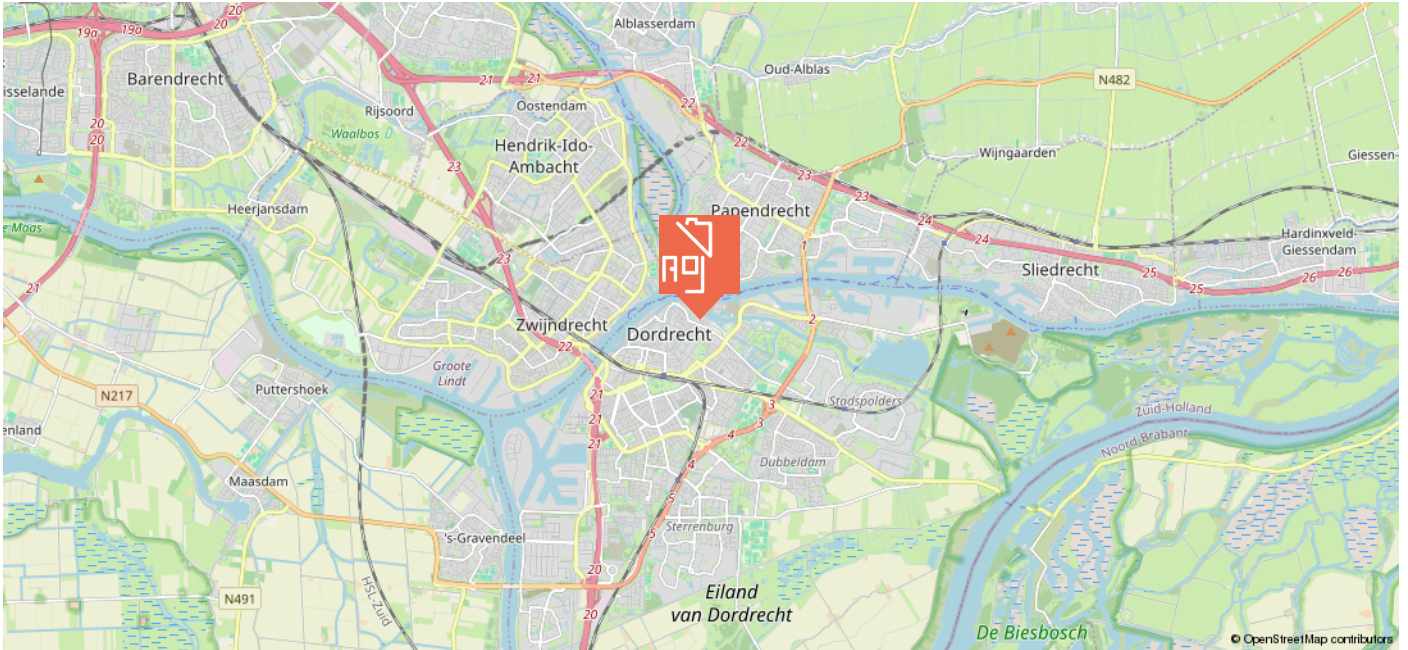
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

Noordendijk 93a Dordrecht
-2e VERDIEPING-



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie C Perceel 6765	kadaster 
--	--	---

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 10 juli 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.**