



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# NOORDENDIJK 24

## 3311 RP DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.



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



**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	appartement
<b>Woonoppervlakte</b>	91 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	278 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2006
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Buitenruimte</b>	achtertuin
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label</b>	A+



## OMSCHRIJVING

Beneden wonen met tuin en dat zó dichtbij de stad!

Een benedenwoning met tuin én een A+ energielabel... En dat aan de gewilde Noordendijk!

Hier woon je precies goed: tegen het centrum aan, maar nét buiten de drukte. Binnen een paar minuten wandel je naar het Energiehuis voor een concert, Kunstmin voor een voorstelling of Kinopolis voor een filmavond. En als je dan toch onderweg bent: bij Villa Augustus wacht de lekkerste taart van Dordrecht.

De woning zelf is licht, ruim en praktisch ingedeeld. Met twee slaapkamers, een grote woonkamer met veel ramen en een fijne tuin waar je 's zomers heerlijk buiten toeft als je liever in de schaduw zit en de zon vermijdt.

Het complex is goed onderhouden en heeft een gezellige mix van jong & oud, wat zorgt voor een prettige, gemoedelijke sfeer. Dankzij de gelijkvloerse indeling en de energiebesparende voorzieningen is dit appartement ook nog eens levensloopbestendig; klaar voor de toekomst!

En eerlijk is eerlijk: na de Noorderstraat en het Noorderhoofd hangen onze oranje met rode borden nu óók hier weer in de straat. De Noordendijk is dé place to be en deze woning bewijst precies waarom.

Indeling:

Entree in het gebouw via een afgesloten ruime hal met brievenbussen en bellen tableau, toegang tot de lift en de trapopgang en voordeur van de woning.

Entree woning:

Ruime hal met toegang tot alle vertrekken en intercom.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en deels betegelde wanden.

Meterkast met 8 groepen, 2 x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, gasmeter, watermeter.

Pandbrede woonkamer aan de voorzijde van de woning met 6 openslaande deuren naar het terras aan de voorzijde. In de woonkamer is een berging aanwezig met de opstelling van de CV ketel, warmte terugwin unit (beide merk Ferroli, beide bouwjaar circa 2021) en de was aansluiting.

In de woonkamer is nog een vaste kast aanwezig, ideaal voor de voorraad!

Keuken in hoekopstelling voorzien van klein type vaatwasser, 1,5 spoelbak, 4 pits gaskookplaat, rvs schouw, oven en koelkast met vriesvak.

Inpandige badkamer met 2de was aansluiting, ruime douchehoek met thermostaatkraan en wastafel. Geheel betegelde wanden.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde met twee draai/kiiep deuren naar de tuin, vloerbedekking en spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2, ook gelegen aan de achterzijde met draai/kiiep deur naar de tuin, vloerbedekking en spuitwerk plafond.



De tuin is heerlijk privé en beschikt over toegang tot de eigen stenen berging. Hier kun je je fietsen kwijt en is er plek voor bijvoorbeeld opbergkasten/stellingen. Via een andere deur in de berging kun je met de fiets naar de openbare weg komen.

#### Algemeen:

Rookgas afvoeren vervangen in 2025.  
Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2022.  
Keukenopstelling en inbouwapparatuur circa 2005.  
Op dit moment is er nog geen glasvezelkabel aanwezig, de VvE is aan het kijken of dat mogelijk is om in het gebouw aan te leggen.  
Er is een actieve Vereniging van Eigenaren aanwezig, bijdrage € 317,- per maand.  
Oplevering in overleg, voorkeur (indien haalbaar) eind 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 opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.















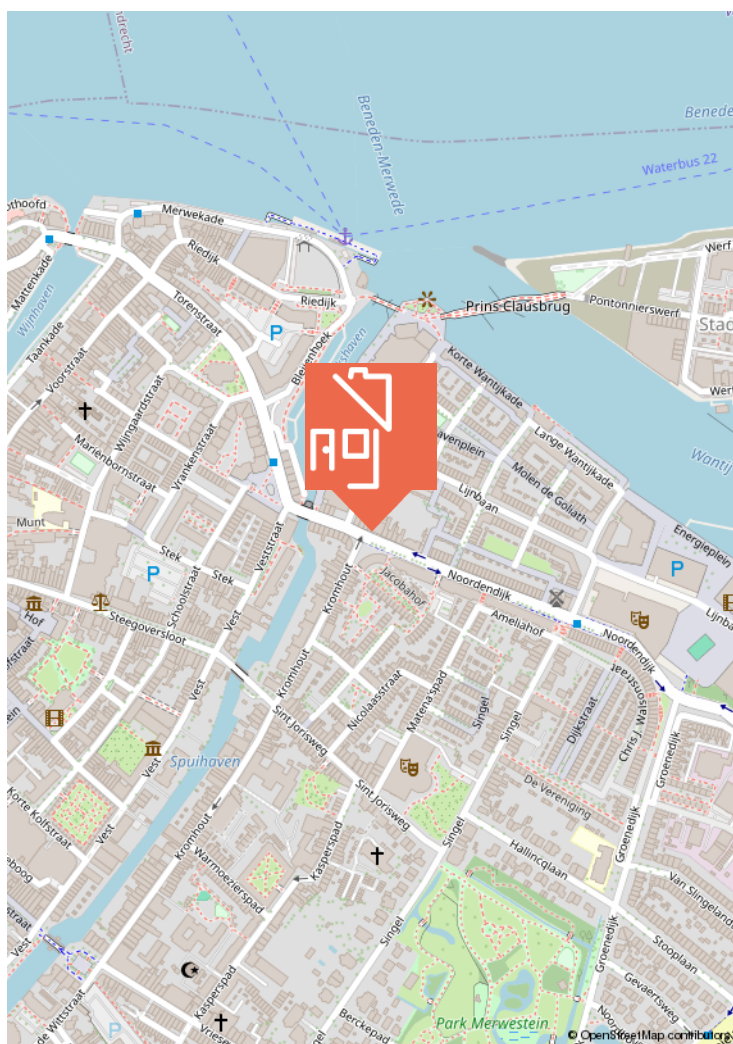
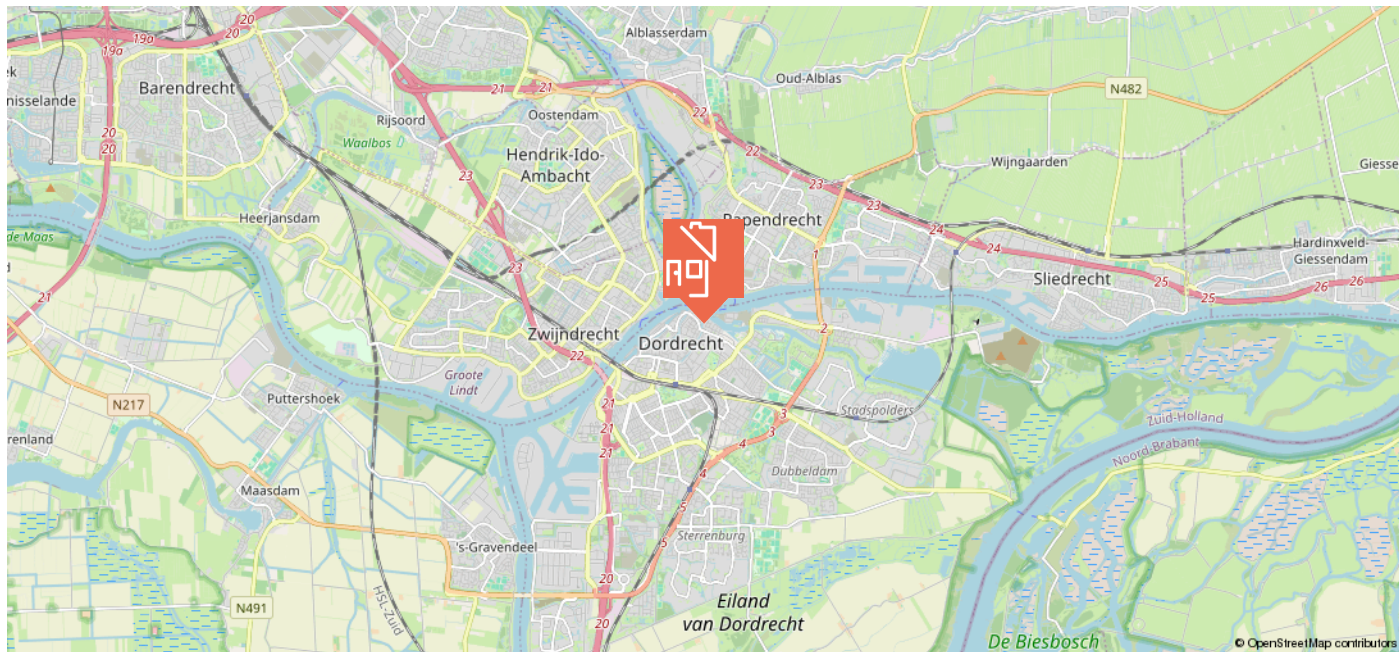




# PLATTEGROND



## 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.

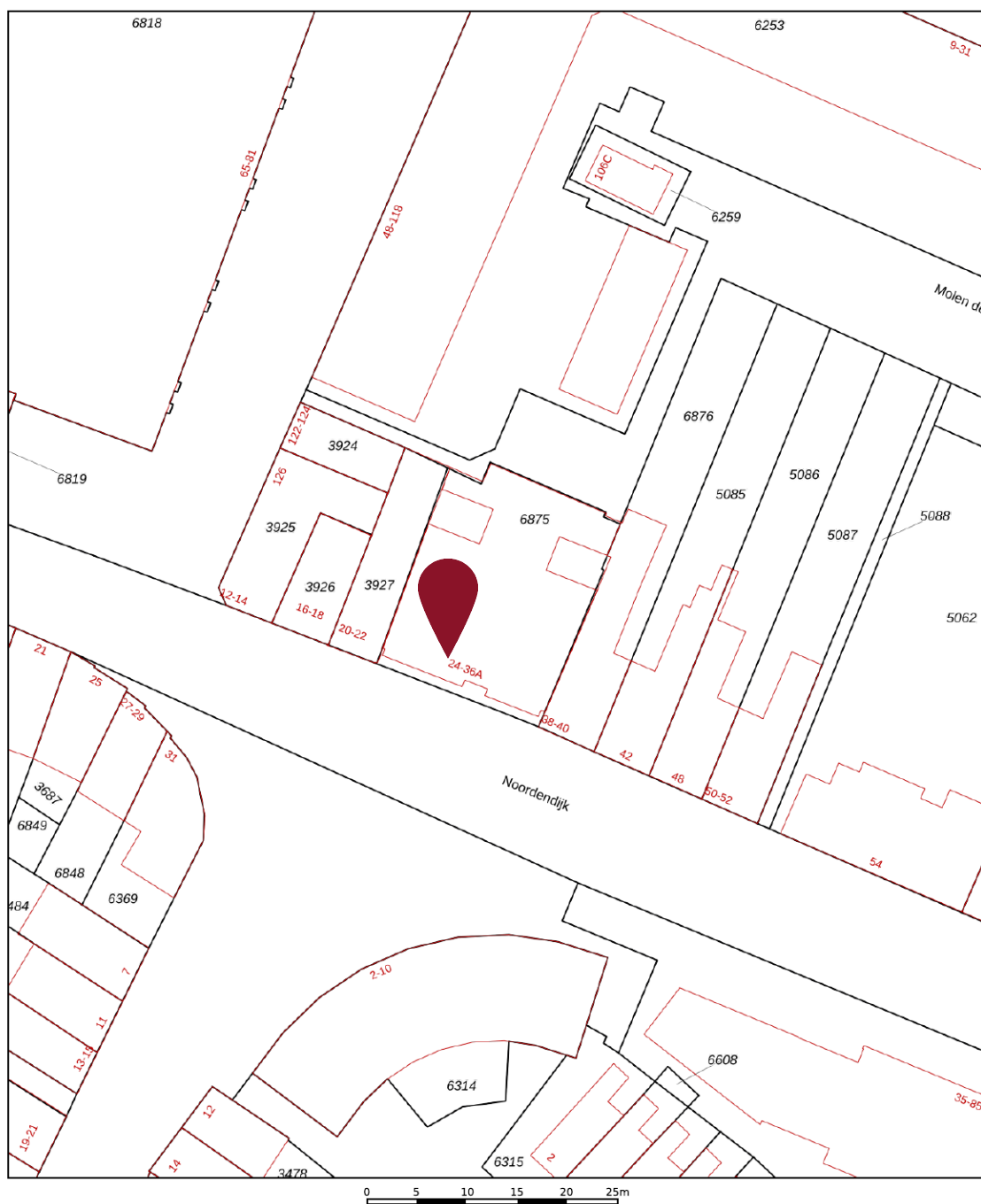
Hier kun je kiezen: de stadse drukte of de rust van de parken, het is allemaal binnen handbereik! Met gezellige restaurants, musea en theaters zoals Kunstmin om de hoek, woon je hier in een levendige omgeving vol cultuur en groen.


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 je meteen thuis voelt.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6875</p>	
--	---	---

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 29 september 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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 & Hypotheek

#### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed  
Ned.