




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

REIGERSTRAAT 130

3312 HR DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 225.000,- K.K.

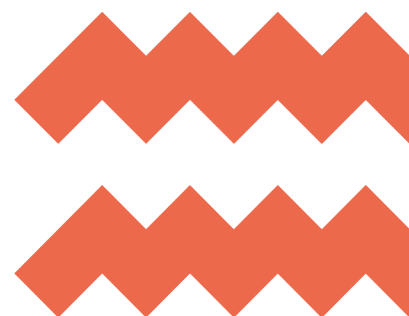
Vastgoed
**Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	47 m ²
Inhoud	153 m ³
Bouwjaar	1954
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Eerste huis met een groot hart!

Voor veel mensen is hun eerste huis iets bijzonders en dat geldt zeker voor de verkoopster van Reigerstraat 130. Hier begon haar woon carrière, hier zette ze haar eerste stap richting een eigen plek. Met trots en aandacht heeft ze dit appartement helemaal naar haar eigen smaak ingericht; sfeervol, slim en knus.

De woning ligt op de eerste verdieping en heeft twee slaapkamers, twee balkons én slimme oplossingen voor wasruimte en bergruimte (zo blijft het lekker opgeruimd). De nette keuken en het aparte toilet zijn praktische pluspunten, en de airco zorgt in elk seizoen voor het perfecte binnenklimaat, koelen in de zomer, verwarmen in de winter.

De buurt? Gezellig én handig. In de Vogelbuurt woon je vlak bij het Vogelplein met de supermarkt en een Turkse bakker, en aan de andere kant stap je zó de Noordendijk over naar Plan Tij of het Wantijpark. Ideaal voor een wandeling, picknick of... Een avondje WantijLive! En wil je richting het historische centrum? Pak de fiets, en stop vooral even bij Villa Augustus voor een taartje onderweg.

Kortom: een fijn, sfeervol appartement waar alles klopt. Hier is met liefde gewoond en dat voel je in elk hoekje.

Begane grond:

Afgesloten entree met brievenbussen en bellen tableau. Achter het gebouw zijn de bergingen te vinden, via de trapgang kom je op de woonverdieping van het appartement.

Eerste verdieping:

Entree in de hal met intercom en toegang tot nagenoeg alle vertrekken. Boven de voordeur is op handige wijze extra bergruimte gecreëerd.

Meterkast met 4 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachstroom, gasmeter en glasvezel kabel.

Toilet, gedeeltelijk betegeld met opstelling van de watermeter.

De badkamer is in 2021 vervangen en voorzien van een douchehoek met thermostaatkraan en regendouche, geheel betegelde wanden, wastafel en natuurlijke ventilatie.

Ook de keuken is in 2021 vervangen, er is een combi oven aanwezig, 4 pits gaskookplaat, spoelbak en grote bergkast met opstelling van de CV ketel. Vanuit de keuken kun je het balkon betreden.

Gezellig balkon met vlonder vloer en opstelling van de airco unit.

Woonkamer en suite met aan de straat zijde de sfeervolle woonkamer en aan de achterzijde de slaapkamer MET eigen airconditioning unit. Ook via de slaapkamer kun je op het balkon komen.

Aan de voorzijde van de woning is een extra kamer aanwezig, fijn om als kantoor te gebruiken.



Algemeen:

Badkamer en keuken vervangen in 2021.

Airconditioning aangelegd in 2025 je kunt hiermee verwarmen en koelen.

Overall laminaat vloeren en stuc wanden.

Woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen, op de bovenlichten na ook volledig dubbel glas.

Eigen berging achter het gebouw.

Actieve Vereniging van Eigenaren, kosten bedragen € 112,25 per maand.

In dit deel van de Vogelbuurt is op dit moment GEEN vergunning parkeren van toepassing.

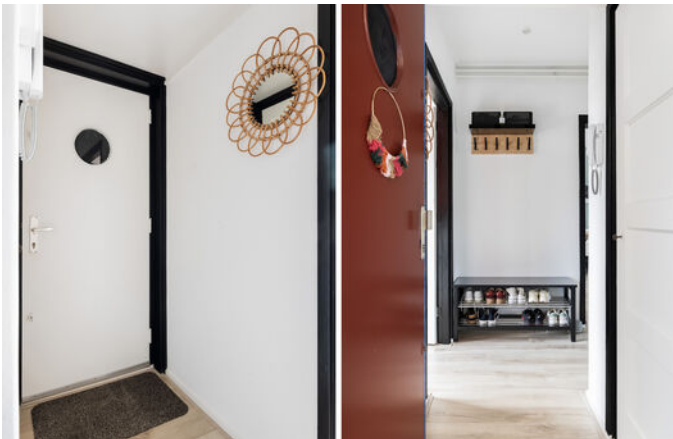
Oplevering is in overleg voorkeur van de verkoopster is op korte termijn overdragen.

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.



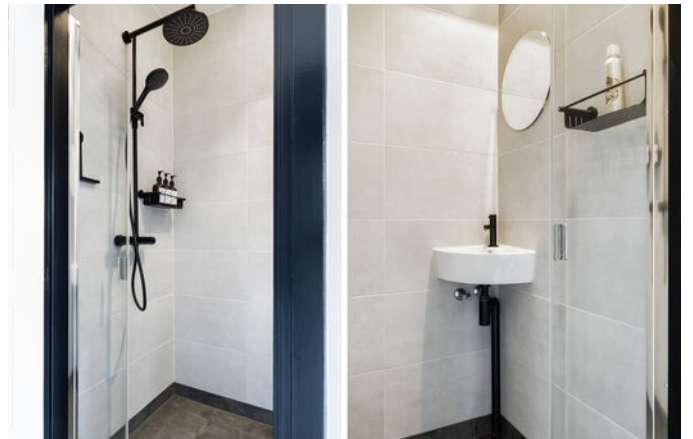














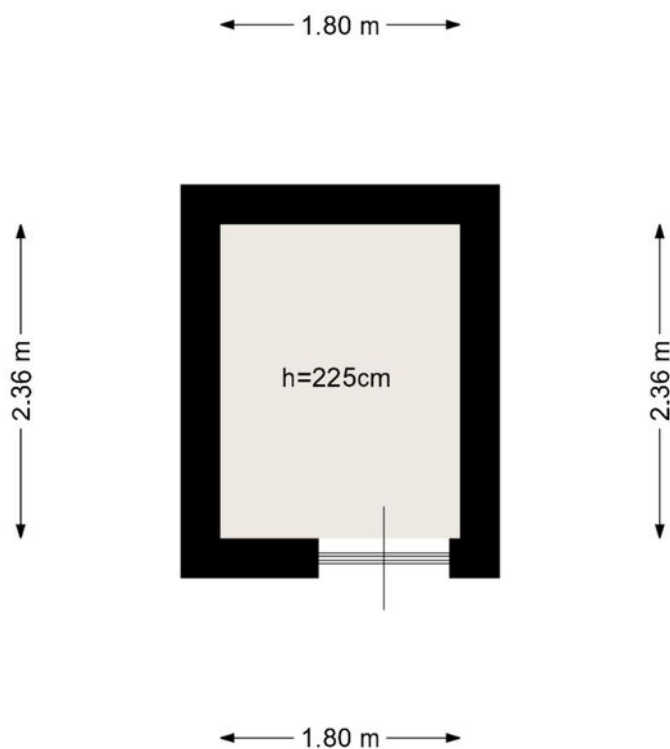
PLATTEGROND

Reigerstraat 130 Dordrecht
-APARTEMENT-



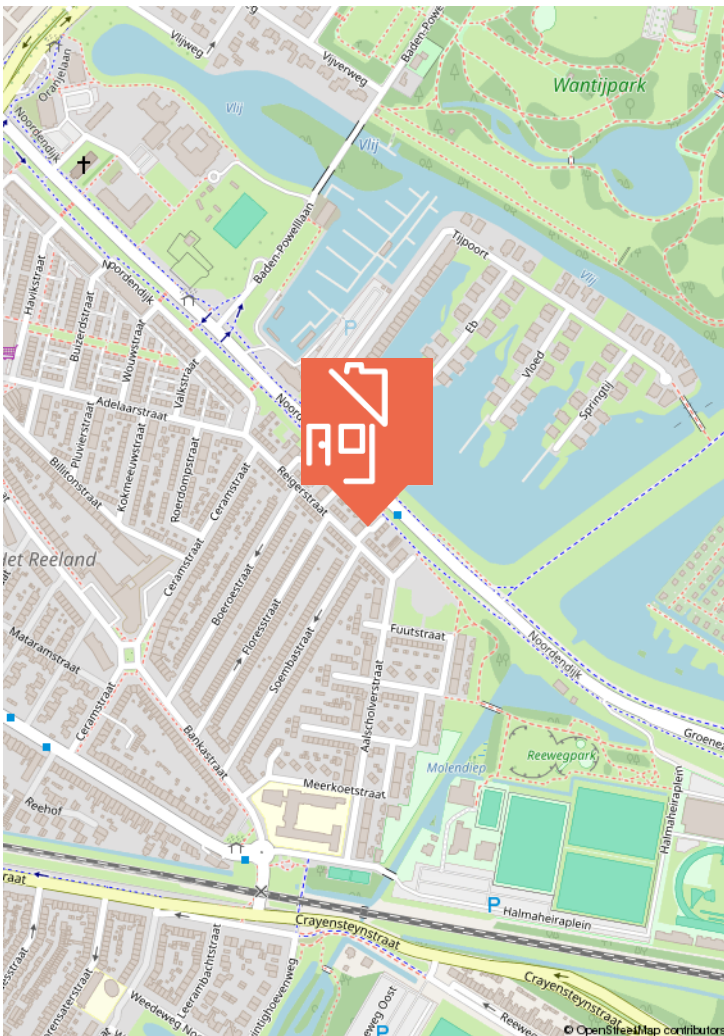
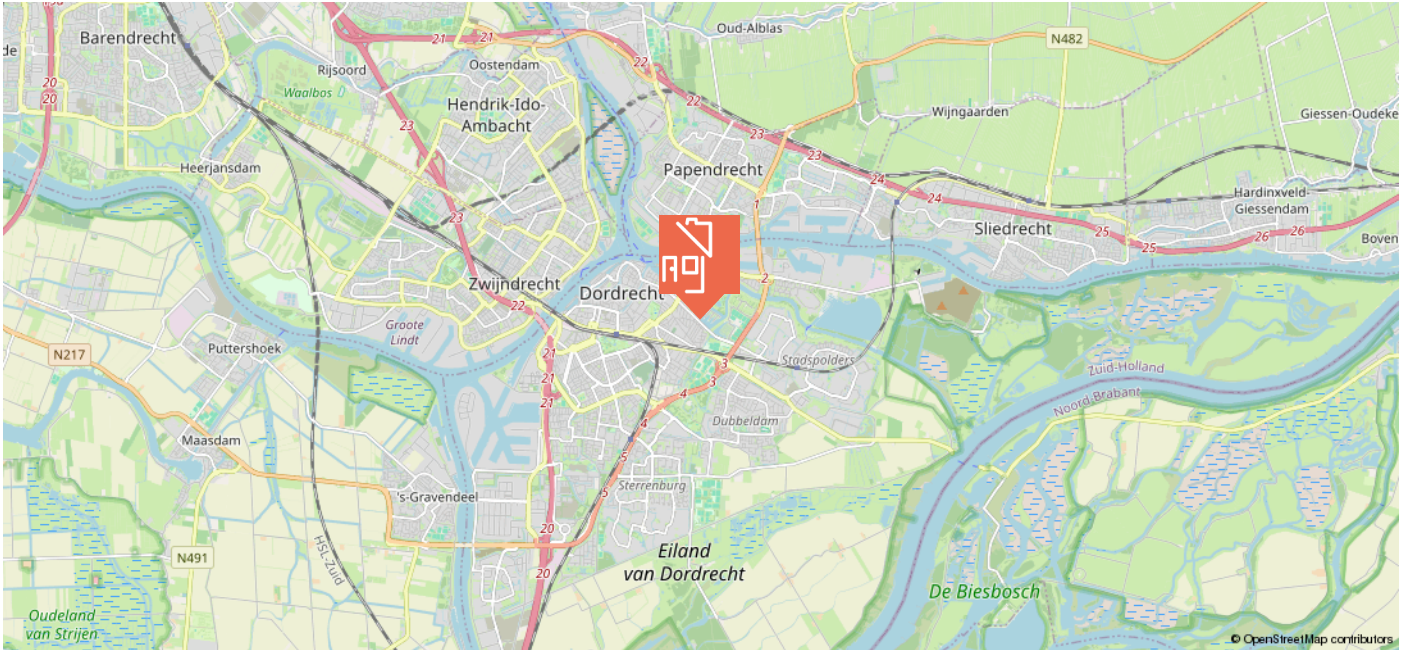
PLATTEGROND

Reigerstraat 130 Dordrecht
-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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie B Perceel 1924	kadaster
--	--	-----------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 oktober 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 hypotheekverstrekkende 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.**