



ieder
huis,
eigen
verhaal

NOORDERHOOFD 108

3311 RD DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 675.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	121 m ²
Inhoud	375 m ³
Bouwjaar	2003
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	balkon
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Wonen op niveau; letterlijk en figuurlijk!

Op de 11e verdieping van een modern complex wacht dit royale appartement met een uitzicht dat je elke dag opnieuw betovert. Van de skyline van Rotterdam tot de vele boten en schepen die voorbijvaren: dit decor verveelt nooit.

Binnen vind je drie slaapkamers, een strakke badkamer en een mooie keuken, strak en verzorgd, helemaal instapklaar. Met energielabel A, een eigen berging, parkeerplaats onder het complex en volop licht dankzij de grote ramen is dit een woning die praktisch én comfortabel is!

En de ligging? Die kan bijna niet beter. Je woont in het centrum van Dordrecht, maar net buiten de drukte. Pak de waterbus letterlijk voor de deur, wandel naar de festiviteiten of steek de Prins Clausbrug over naar de Stadswerven. Zin in een drankje? Binnen no time zit je op het terras van één van de vele horecagelegenheden met uitzicht op de rivieren!

Een appartement met stijl, comfort en een uitzicht dat elke dag bijzonder maakt. Extra fijn: het huis blijft óók in de zomer erg koel... Kom kijken en ervaar zelf hoe het is om hier te wonen!

Indeling:

Entree in de afgesloten hal op de begane grond met brievenbussen en bellen tableau, lift en trapopgang naar de verdiepingen, toegang tot de bergingen en parkeerplaatsen in het souterrain.

11de Verdieping:

Grote hal met toegang tot alle vertrekken en een vaste schuifkastenwand.

Meterkast met 8 groepen, dubbele groep, 3 x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter en watermeter.

Intercom met videofoon.

Heerlijk ruime woonkamer met prachtig uitzicht over het drierivieren punt. De kamer beschikt over ramen van vloer tot plafond, vanaf deze ruimte stap je het woonkamer brede balkon op.

Het balkon is nu voorzien van glazen scharnierdeuren en dus vanaf het voorjaar kun je in deze loggia al heerlijk zitten en in de zomer kun je alle ramen open zetten en de ruimte als balkon gebruiken.

De keuken is via een toeg bereikbaar en grenst aan de woonkamer. Er is voldoende ruimte om een eettafel neer te zetten en wederom een enorm mooi uitzicht over het water. Hier in de ochtend starten met een kopje koffie en altijd veranderend uitzicht is geen slecht vooruitzicht....

De keuken is geplaatst in een hoekopstelling met schiereiland. Er is een koffiezetapparaat aanwezig, combi magnetronoven, koelkast, inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, spoelbak, vaatwasser en boiler, het geheel is afgewerkt met een granieten blad en voldoende bergkasten en lades.



Slaapkamer 1, een mooie kamer om te gebruiken als werk/hobbykamer of logeerkamer. Er is een opklapbed aanwezig (kan blijven voor de liefhebber).

Slaapkamer 2, ook dit is een fijne kamer als kantoor of hobbykamer.

Slaapkamer 3, de grote slaapkamer met 2 deurs vaste schuifkast.

In welke slaapkamer je ook verblijft, allemaal hebben ze dat fenomenale uitzicht!

De inpancige badkamer is recent vernieuwd: grote inloepdouche met regendouche en thermostaatkraan, wastafel met meubel, designradiator en elektrische (bij) verwarming, wanden volledig betegeld.

Separaat toilet met fonteintje.

Een inpancige berggruimte biedt ruimte voor de was apparatuur, de CV ketel (merk Nefit) en de warmte terugwin unit.

Algemeen:

Eigen berging in de onderbouw (nummer 108, bereikbaar met de lift).

Eigen parkeerplaats (nummer 102) in de onderbouw ook deze is met de lift bereikbaar.

Actieve Vereniging van eigenaren, bijdrage voor de woning met de garage bedraagt € 228,- per maand.

Alle wanden voorzien van spachtelputz, plafonds spuitwerk en vloeren afgewerkt met een eikenhout.

Niet bewoningsclausule van toepassing.

Oplevering in overleg, op kortere termijn heeft de voorkeur.

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.

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.



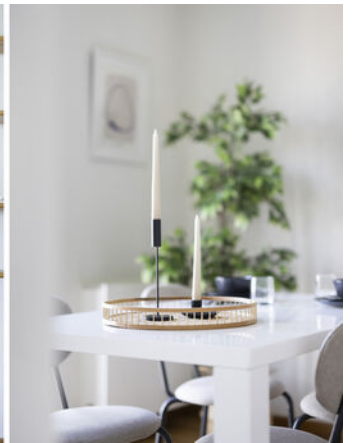
























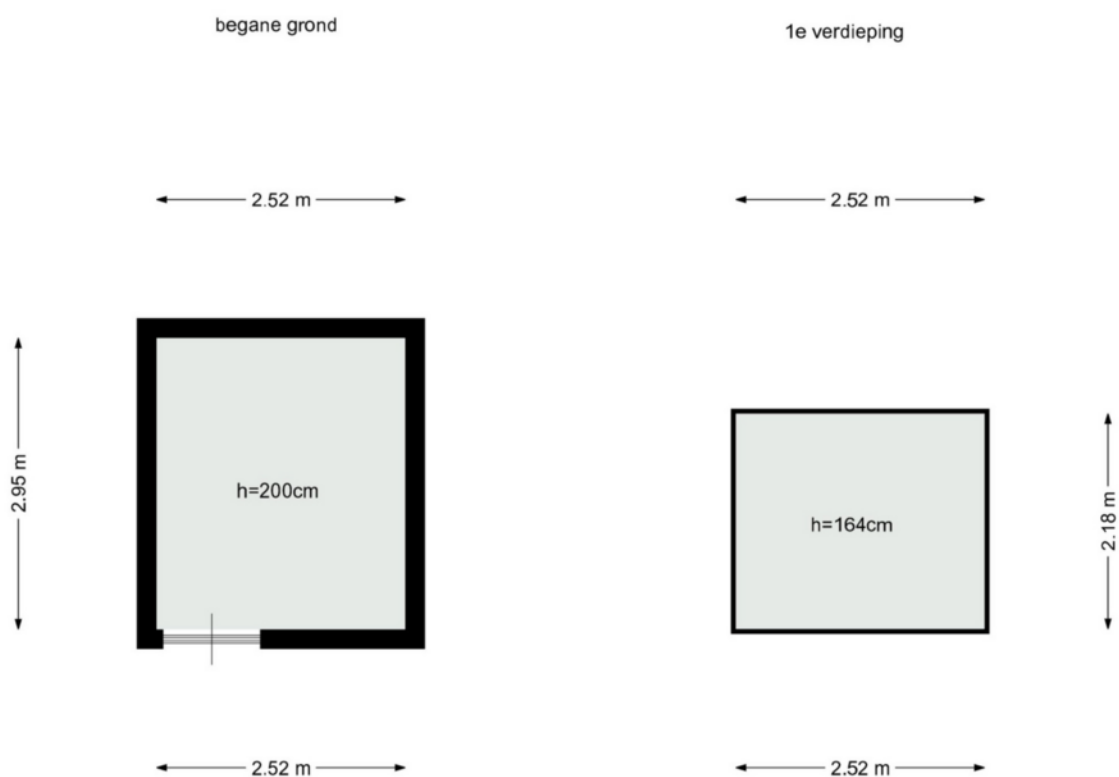
PLATTEGROND

Noorderhoofd 108 Dordrecht
-APPARTEMENT-



PLATTEGROND

Noorderhoofd 108 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

PLATTEGROND

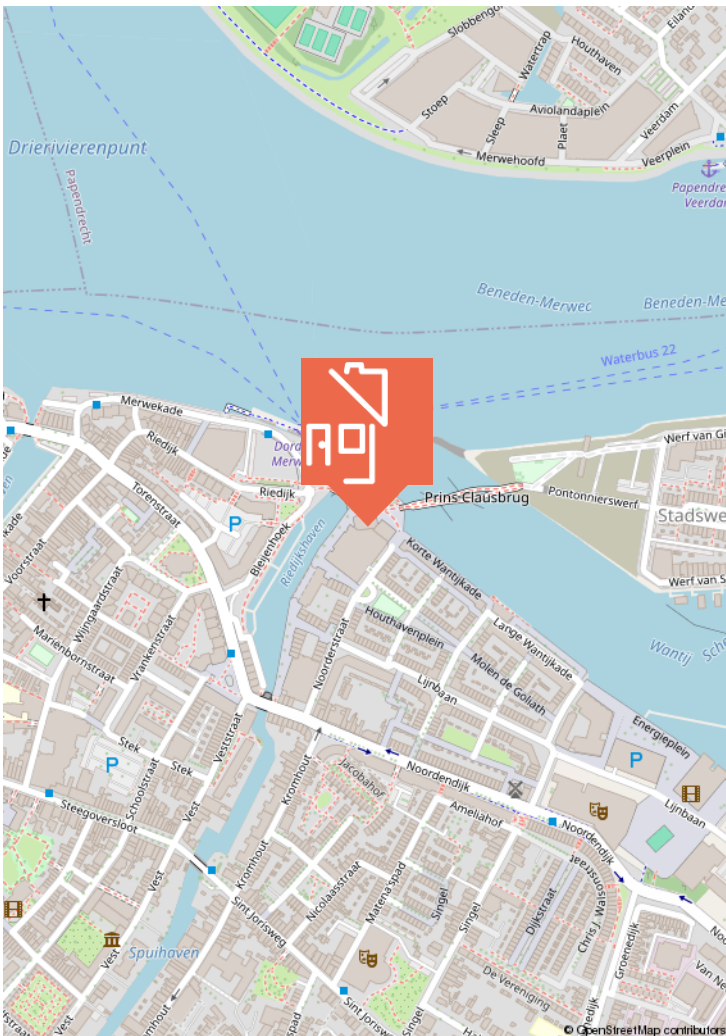
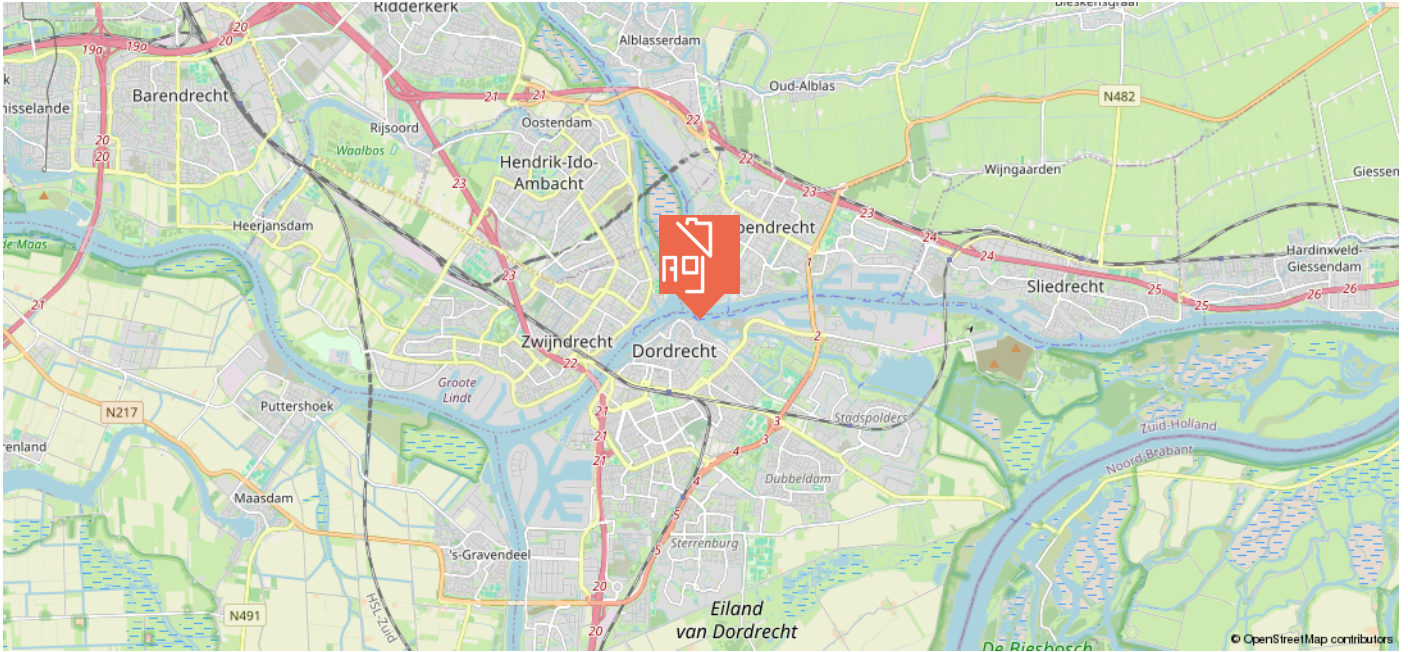
Noorderhoofd 108 Dordrecht -PARKEERPLAATS-



550x240cm

grond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worde
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6816
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 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.**