



Voorstraat 312 D 3, 3311 CW Dordrecht

€ 419.000,- v.o.n.

Omschrijving

NU KOPEN, BETEKENT ZOMER 2026 WONEN!

Midden in de levendige binnenstad, achter een monumentale gevel aan de Voorstraat 312, ligt dit royale en gelijkvloerse driekamerappartement van ca 92 m². Gelegen op de tweede verdieping, biedt deze woning niet alleen een stijlvolle uitstraling, maar ook het comfort van modern wonen in een historische setting.

Het appartement maakt deel uit van het exclusieve woonproject De Eenheid, een zorgvuldig getransformeerd pand met een rijke historie. Oorspronkelijk gebouwd in 1932 in opdracht van de HEMA en ontworpen door architect Dirk Brouwer, biedt dit karakteristieke gebouw nu ruimte aan dertien appartementen en vier stadswoningen, elk met een unieke indeling en uitstraling. Deze woning combineert de charme van toen met de gemakken van nu.

Bij binnenkomst via de intieme binnenhof, die zowel per trap als met de lift bereikbaar is, kom je in een ruime hal die toegang biedt tot een modern afgewerkt toilet, badkamer en één slaapkamer. De woonkamer is een echte eyecatcher: hoge plafonds, grote raampartijen en uitzicht op de rustige binnentuin zorgen voor een lichte, open sfeer. De open keuken is nog vrij in te richten naar eigen smaak, waardoor je hier echt jouw persoonlijke stempel kunt drukken op de ruimte. De tweede slaapkamer is ruim en functioneel. De luxe badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafel. Bovendien is er de mogelijkheid om een inpandig balkon of loggia te realiseren, wat het wooncomfort nog verder vergroot. Tevens is er een praktische inpandige berging.

Deze woning is volledig voorbereid op de toekomst. Het appartement wordt gasloos opgeleverd en voorzien van een energiezuinige warmtepomp en een boiler voor warm water. De comfortabele vloerverwarming loopt door het gehele appartement en zorgt voor een constante, aangename temperatuur. Dankzij HR++ beglazing en twee eigen zonnepanelen is de woning niet alleen energiezuinig, maar ook duurzaam, met een verwacht energielabel van minimaal A+. Daarnaast valt de bouw onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling voor transformaties, wat extra zekerheid biedt bij de aankoop.

Ook aan praktische zaken is gedacht. Naast de inpandige berging beschikt de woning over een externe berging en op het eigen parkeerterrein aan de Lange Breestraat is er momenteel nog één parkeerplaats beschikbaar. Hier wordt bij de toewijzing rekening gehouden met de grootte van een nog te verkopen appartement. Wie elders wil parkeren, kan kiezen voor een exclusieve parkeerplaats in het nabijgelegen Maasplaza-complex.

De locatie is werkelijk ongeëvenaard. Alle centrumvoorzieningen bevinden zich letterlijk voor de deur: winkels, gezellige horeca, culturele instellingen en andere stadsvoorzieningen liggen op loopafstand.

Dit appartement niet alleen karakter en comfort, maar ook het echte stadsleven en met alles binnen handbereik. Ben je op zoek naar een woning die historie, luxe en duurzaamheid combineert op een toplocatie? Dan is dit unieke appartement in De Eenheid misschien wel jouw nieuwe thuis.

Globale indeling:

INDELING

Begane grond

- Centrale afgesloten entree met brievenbussen en bellentableau. Via de lift en het trappenhuis bereik je de entree van de woning op de 3e verdieping.

3e verdieping

- Entree, hal met meterkast biedt toegang tot het toilet, moderne badkamer, slaapkamer en woonkamer;
- Toilet met tot 1.50 m. betegelde wanden (Procassa essentials, wit, afm. 30 x 60 cm., modulair glanzend, niet gecertificeerd), een plavuizen vloer ((Procassa essentials, antraciet, afm. 30 x 30 cm., modulair mat Rio, niet gecertificeerd), wit sanitair (Geberit), een hangcloset en een fontein met Hansgrohe kraan in chroom kleurstelling;
- Badkamer met tot 1.50 m. betegelde wanden (Procassa essentials, wit, afm. 30 x 60 cm., modulair glanzend, niet gecertificeerd), een plavuizen vloer ((Procassa essentials, antraciet, afm. 30 x 30 cm., modulair mat Rio, niet gecertificeerd), wit sanitair (Geberit), een wastafelcombinatie met Hansgrohe kraan in chroom kleurstelling, een hangcloset en een douche met een Grohe Grohtherm combinatie met thermostaatkraan in chroom kleurstelling, elektrische radiator.
- Slaapkamer 1, van ca. 16,3m², gesitueerd aan de Voorstraatzijde;
- Riante woonkamer met een open keuken;
- Open keuken waar je zelf in je eigen inrichting kan voorzien. De projectpartner voor de keuken is KeukenVision, een gerenommeerde speciaalzaak uit Dordrecht. Als je een keuken koopt bij KeukenVision dan krijg je de montage van de keuken gratis en ontvang je een apparatuur check van € 500,-. Vanuit de bouw wordt uiteraard gezorgd voor aansluitpunten elektra en water, alsmede een rioleringsafvoer.
- Slaapkamer 2, van ca. 11,7m², gesitueerd aan de galerijzijde;
- Praktische berging/ technische ruimte met opstelplaats warmtepomp en elektrische boiler, hangplaats unit mechanisch ventilatiesysteem en opstelplaats t.b.v. de wasmachine en wasdroger;

Buitenruimte

- Een galerijterras. Een buiten om een kop koffie te drinken.

Berging

- Het appartement heeft een eigen berging op de begane grond, welke is voorzien van verlichting. Mos sedum dak.

KADASTER

- Gemeente Dordrecht, sectie H, complexnummer 4653, appartementsindex 23.

ALGEMEEN

- Het gebouw van De Eenheid heeft de status van een Gemeentelijk Monument en is gelegen in een gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht;
- Je wordt automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE);
- De maandelijkse VvE bijdrage dient nog definitief vastgesteld te worden (indicatie € 289,75 per maand, prijspeil 2024);
- Volledig geïsoleerd;
- Geheel voorzien van houten kozijnen met draai-/kiepramen incl. isolerende beglazing (HR++);
- Energielabel A+;
- Rookmelders aangesloten op het lichtnet;
- Hang - en sluitwerk SKG-klasse 2 (voldoet aan eisen Politiekeurmerk).
- De plafonds worden afgewerkt met wit spack spuitwerk;
- De wanden worden behang klaar opgeleverd;

- De vloeren (Fermacell platen) zijn onafgewerkt.

TECHNISCHE INSTALLATIES

- Liftinstallatie complex (type Aesy, A-5000 cabine met schuifdeur Pure BK);
- Uitgebreide verdeelinrichting elektra;
- Verwarming via een warmtepomp i.c.m. een boilervat t.b.v. de warmwatervoorziening;
- In het gehele appartement wordt vloerverwarming aangelegd;
- Mechanisch ventilatiesysteem t.b.v. keuken, badkamer en toilet;
- Per appartement zijn er 2 zonnepanelen met omvormers (vermogen per paneel 420 Watt piek);
- Aansluitingen:
 - Waterleidingen : Evides
 - Elektra leidingen : Stedin
 - COAX leidingen : Ziggo
 - Glasvezel : KPN
- Intercominstallatie.

Voor verdere informatie over dit appartement zijn voor je beschikbaar:

- Plattegronden/ tekeningen
- Installatietekeningen
- Technische omschrijving
- Kopers keuzelijst
- Uitleg Meerwerk traject
- Informatie Woningborg regeling

Er wordt een koopovereenkomst voor het appartement gesloten met Drecht Capital B.V. en een aannemingsovereenkomst met Bezemer Bouw B.V.

Disclaimer:

Bij Boogerman Makelaars streven we ernaar om zoveel mogelijk woningzoekenden de kans te geven deze woning te bezichtigen. Bij grote belangstelling hanteren wij een reserveringslijst.

Biedingen kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend via het klantendossier dat je ontvangt bij de afspraakbevestiging, inclusief alle relevante informatie.

Deze informatie vormt geen formeel aanbod of contractvoorstel. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Afmetingen zijn gemeten volgens de BBMI en dienen als indicatie. Kleine afwijkingen door interpretatie of afronding zijn mogelijk. Plattegronden zijn bedoeld om de indeling te illustreren.

Kenmerken

	: € 419.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 305 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 89 m ²
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 2025
Ligging	: In centrum
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Voorstraat 312 D 3
3311 CW DORDRECHT



Foto's



Plattegrond



Schaal
1:100

Belangrijke informatie van toepassing op dit object

Verkoopvoorwaarden

Verkoop geschiedt te allen tijde onder voorbehoud gunning verkoper en pas nadat over alle zaken, niet alleen de prijs maar ook over o.a. de ontbindende voorwaarden, oplevering, roerende zaken etc. volledige overeenstemming is bereikt.

Hypotheekadvies

Wanneer u een woning wilt kopen is het belangrijk dat u de financiële consequenties kent. Wij werken samen met onafhankelijke, erkende hypotheekadviseurs. Geheel vrijblijvend kunnen wij een afspraak voor u maken om serieus te laten kijken naar uw financiële mogelijkheden en de meest geschikte hypotheek.

Uitbrengen van biedingen

De verkopers en diens makelaar hebben een mededelingsplicht. U heeft als aspirant koper echter ook onderzoeksplicht en dient zelf na te (laten) gaan of het object aan de door u te stellen eisen voldoet. Wij adviseren u als aspirant koper een aankopend makelaar in te schakelen. Indien aspirant koper zich niet laat vertegenwoordigen door een makelaar gaan verkoper en diens makelaar er vanuit dat aspirant koper voldoende ter zake kundig is en al het nodige onderzoek heeft verricht.

Biedingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden bevestigd, dit om onduidelijkheden voor beide partijen op voorhand te voorkomen.

Bij het aangaan van de onderhandelingen door de aspirant koper dient deze de verkopend makelaar desgewenst naar genoegen aan te kunnen tonen dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkopend makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het aan aspirant koper uitgebrachte voorstel, tenzij aspirant koper zijn gedane voorstel intrekt.

Ontbindende voorwaarden

De door koper gewenste ontbindende voorwaarden worden uitsluitend in de koopakte opgenomen indien deze tijdens de onderhandelingen kenbaar zijn gemaakt én over deze voorbehouden overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Gehanteerd wordt de modelkoopakte zoals deze is opgesteld door VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis en wordt door de verkopend makelaar opgemaakt.

Waarborgsom

De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt 10 procent van de koopsom en dient binnen vier weken na wilsovereenstemming te worden voldaan (gesteld) aan de notaris. Dit strekt tot zekerheid van nakoming van u als kopende partij.

Tenzij anders is overeengekomen tekent verkopende partij het voorlopig koopcontract als eerste. Indien koper niet uiterlijk binnen vijf werkdagen mede ondertekent, behoudt verkoper zich het recht voor om zonder schadevergoeding de woning aan een andere gegadigde aan te bieden.

Notaris

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, wordt de notaris door koper(s) aangewezen. Omwille van de plaatselijke bekendheid raden wij u aan om een regionale notaris te kiezen. Indien koper een notaris buiten de regio wenst, dient

Boogerman Makelaars
Reeweg Oost 91
3312 CL, DORDRECHT
Tel: 078-6130300
E-mail: info@boogerman.nl
www.boogerman.nl



dit reeds tijdens de onderhandeling te worden aangegeven zodat dit in overleg kan worden bepaald.

Mocht u nog vragen hebben over de verkoopdocumentatie of woonwensen, dan raden wij u aan deze tijdig te stellen. Bij voorkeur via de e-mail.

De brochure heeft tot doel het verstrekken van informatie welke kan worden gebruikt in de overweging tot het doen van een bod op de aangeboden woning. Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Wij accepteren geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van onjuistheden of onvolledigheden ten aanzien van deze informatie.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.