




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VISSTRAAT 23

3311 KX DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 525.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**
078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	140 m ²
Inhoud	601 m ³
Bouwjaar	1890
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	zonneterras & dakterras
Isolatie	vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

Stadse charme met twee buitenruimtes!

Na het succes van nummer 19 is het nu de beurt aan deze bovenwoning in het échte hart van Dordrecht. Twee verdiepingen vol karakter, een balkon aan de keuken én een zonnig dakterras helemaal bovenop; zeldzaam fijn in de binnenstad.

Op de eerste verdieping ligt de woonkamer in twee delen, gescheiden door een voormalige en-suite. Wil je liever één lange living? Die is eenvoudig weer te openen. Aan zowel voor- als achterzijde pronken authentieke marmeren schouwen.

Aan de voorzijde is nu een gezellige zitkamer gecreëerd en achterin is de eetkamer met moderne zwarte keuken; via de keuken stap je zó het ruime balkon op. De vloer is momenteel afgewerkt met OSB-platen, een ideale & strakke basis om jouw eigen vloer (en sfeer) overheen te leggen. Extra plus: er is nog een handige kamer op deze verdieping die zich perfect leent als werk- of hobbyruimte.

De tweede verdieping biedt drie slaapkamers en een royale badkamer. Vanaf hier leidt een vaste trap je naar het grote dakterras: hoog, zonnig en heerlijk privé! Jouw eigen plek boven de stad.

Nu gestyled door Diana Bloemendaal, dus het kijkt al fantastisch, maar het mooiste is: hier kun je zélf iets waanzinnig moois van maken. En dat alles midden in de stad: winkels, horeca, theaters en hotspots liggen letterlijk om de hoek.

Zien = geloven; plan een kijkmoment en voel hoe dit huis bij je past...

Indeling:

Entree op de begane grond in de ruime hal met meterkast en trapopgang naar de woonverdieping, sfeervolle marmeren vloer. In deze entree heb je ruimte om je fiets te

plaatsen en er zijn 2 grote bergkasten. Ondanks dat dit een appartement is heb je (heel luxe) een eigen privé trapopgang en hal.

Eerste verdieping:

Entree in de hal van de woning met ruimte voor de garderobe, toegang tot het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De woonkamer bestaat nu uit 2 delen, gescheiden door een voormalige en-suite. Deze en-suite is eenvoudig te openen waardoor er weer een lange woonkamer ontstaat! In de achterkamer vindt je openslaande deuren naar het enorme dakterras, wat een luxe in de stad! Ook is aan de achterzijde de open keuken gesitueerd. De vloer is voorzien van houten OSB platen een perfecte ondergrond om je eigen vloer overheen te leggen en zo je eigen sfeer te creëren. Zowel de voor-als de achterkamer beschikken over een marmeren schouw.

Open keuken in hoekopstelling met aparte koffie corner. De keuken is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuiging en oven.

Het dakterras is echt uniek te noemen: groot, zonnig en heerlijk beschut, dit is een echt een oase van rust zo midden in de binnenstad.

Aan de voorzijde van de woning is een kleine slaap - / werkkamer.



Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, toilet en vaste kast.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde met vaste kast en elektrisch zonnescherm.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde.

De badkamer gelegen aan de voorzijde met grote inloop douche en thermostaat kraan, wastafel en meubel en keurig betegelde wanden, mechanische ventilatie.

Apart toilet met fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Apart afgesloten ruimte met trap en luik naar het platte dak. In de ruimte waar deze trap staat is ook de was apparatuur gesitueerd, de CV ketel (Intergas, bouwjaar 2021) en de mechanische ventilatie.
Het dak is nu niet in gebruik maar biedt zeker nog mogelijkheden! Zonnepanelen plaatsen en een dakterras bijvoorbeeld? Uiteraard zijn er vergunningen nodig maar dan heb je ook wat!

Algemeen:

De gehele woning is NET gemoderniseerd:

- keuken
- toilet 2x
- badkamer
- stucwerk en verfwerk inwendig
- grotendeels dubbel glas
- CV ketel en mechanische ventilatie
- de vloeren zijn afgewerkt met houten OSB platen en zijn klaar om door de koper(s) naar smaak afgewerkt te worden.

Gemeentelijk monument en beschermd stads- en dorpsgezicht.

De Vereniging van Eigenaren is slapende, er is

wel een Kamer van Koophandel nummer aanwezig: 24459658 en een polis van de gezamenlijke opstal verzekering en de herbouwwaarde.

Er vinden geen maandelijkse betalingen voor de VvE plaats ook is er geen meerjaren onderhoudsplan, dat is wellicht wel op te starten met de nieuwe buurman die ook net eigenaar is!

Oplevering in overleg, snelle oplevering is wenselijk.

Niet bewoningsclausule van toepassing.

Ouderdomsclausule van toepassing.

Lijst van zaken, vragenlijst deel B en jaarstukken energie verbruik niet aanwezig, pand staat leeg.

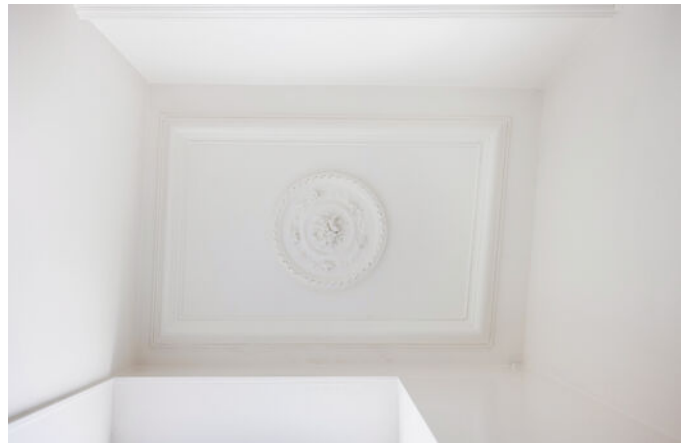
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







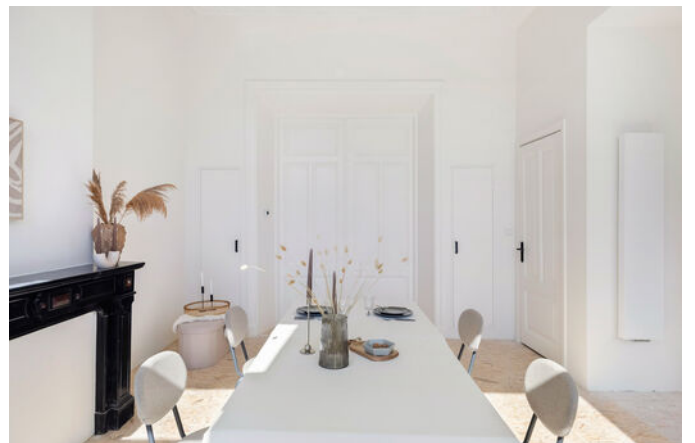




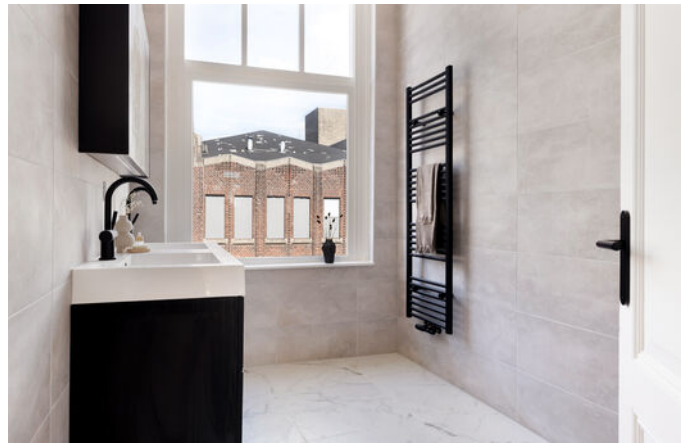




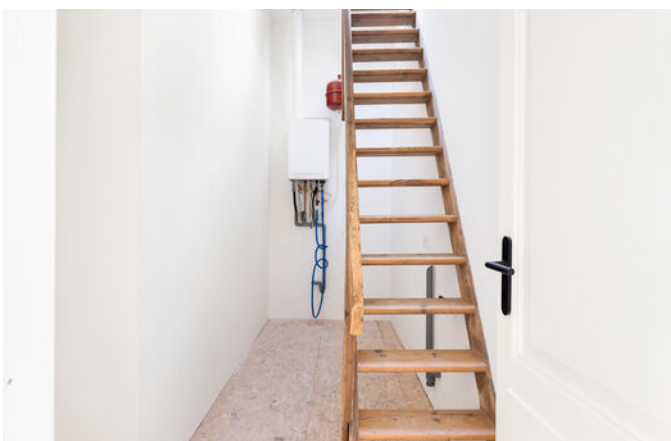






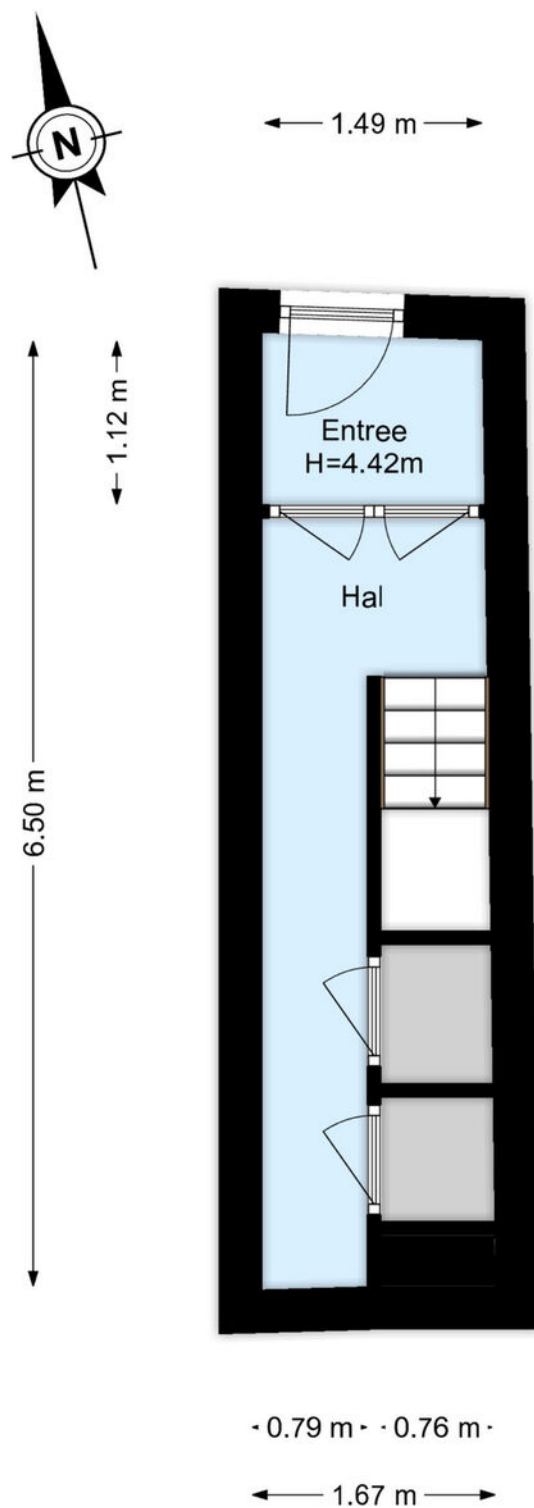








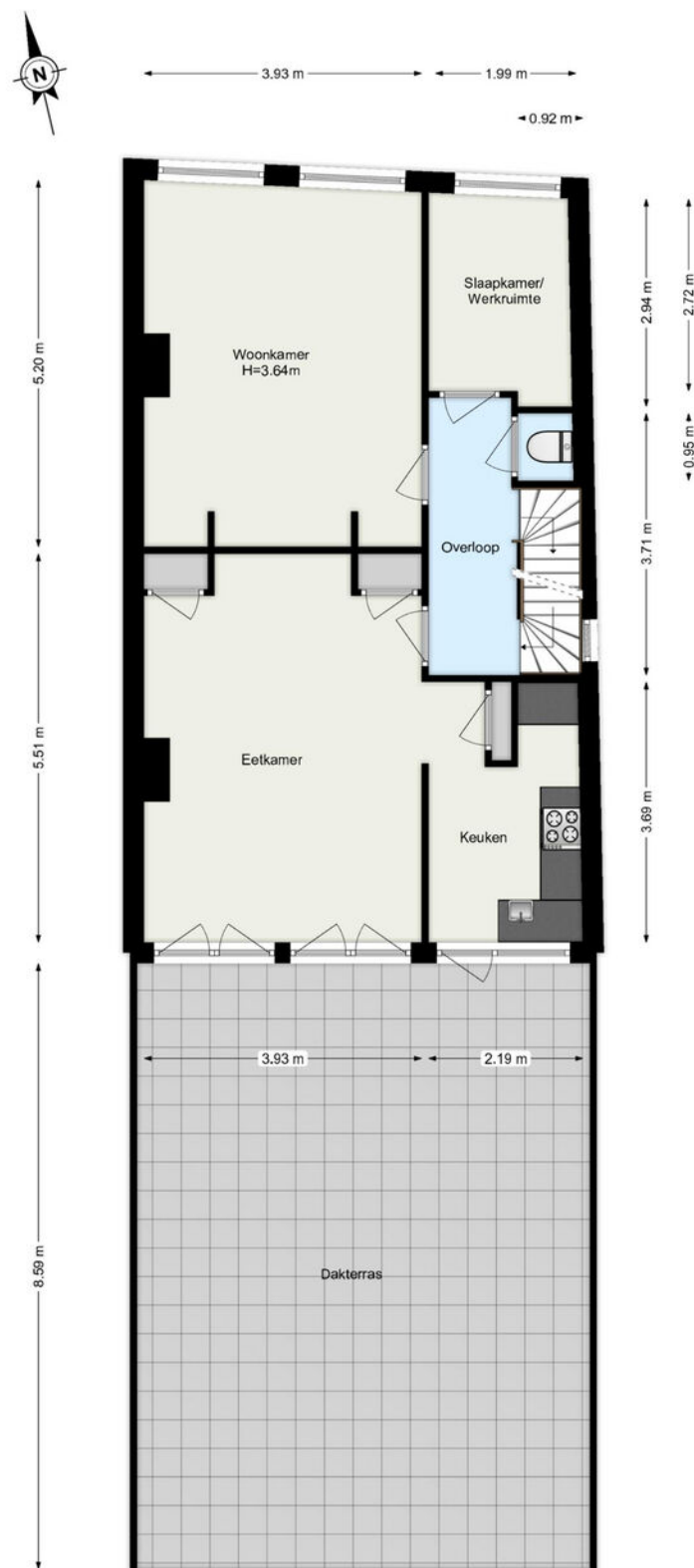
PLATTEGROND



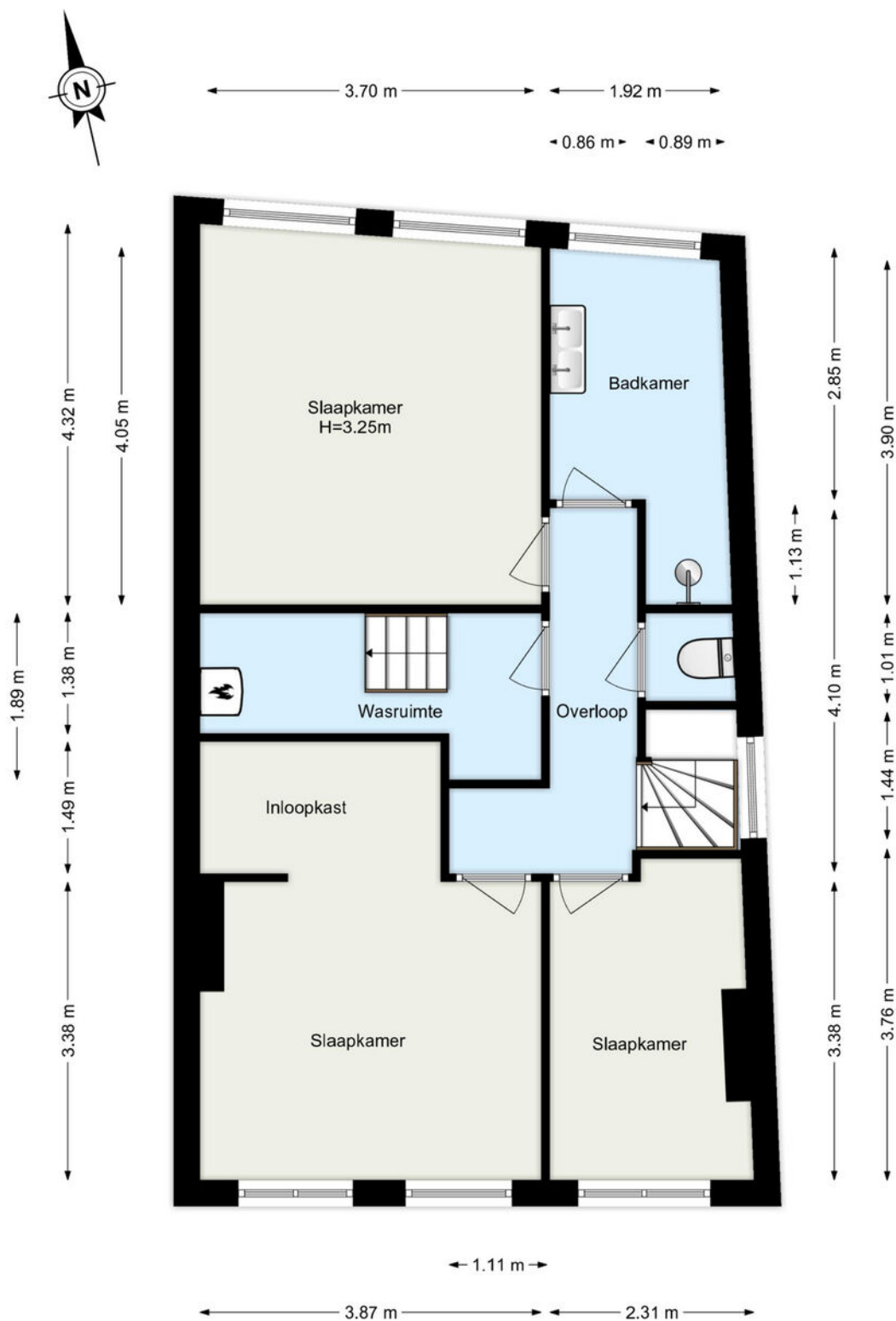
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

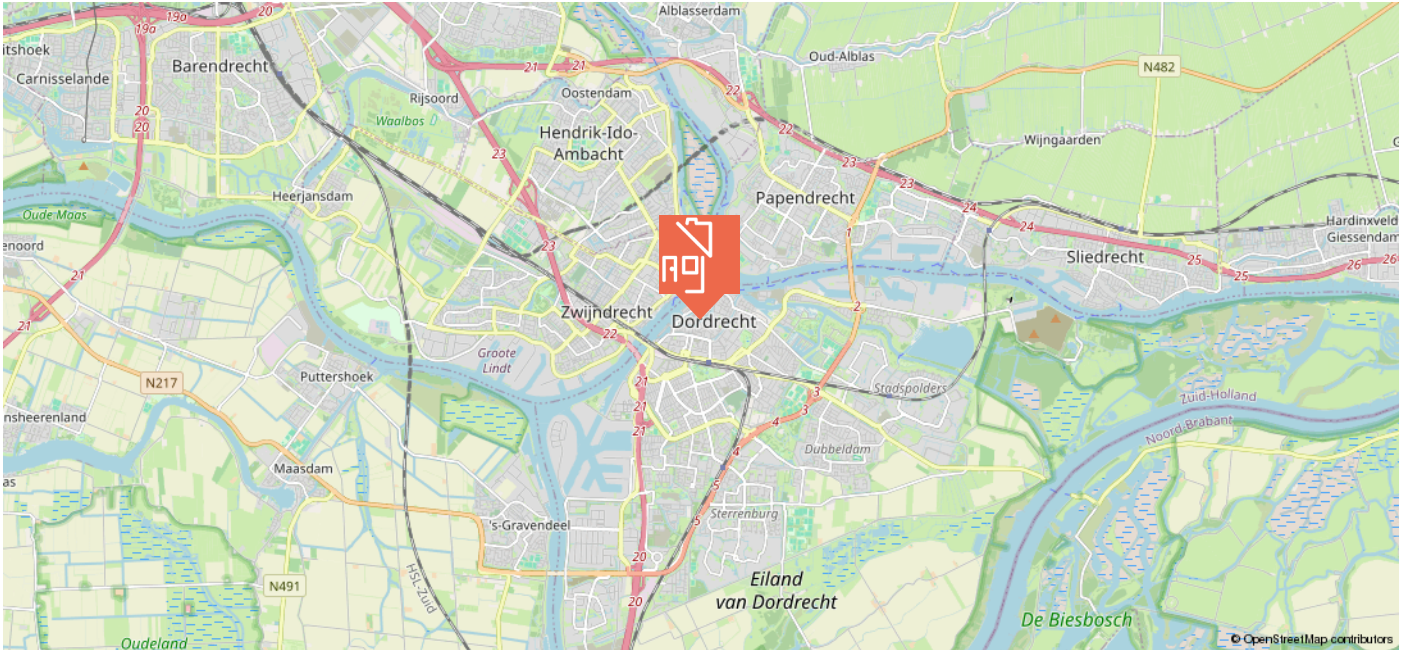
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie H Perceel 3109	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 juni 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 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.**