



ieder
huis,
eigen
verhaal

REEWEG OOST 199

3312 CP DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 335.000,- K.K.

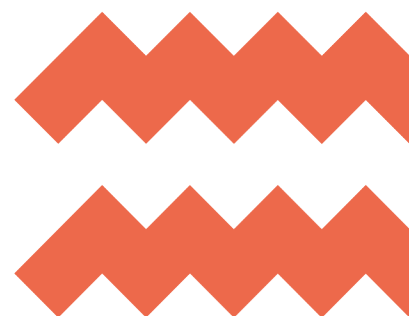


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	89 m ²
Inhoud	373 m ³
Bouwjaar	1912
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	E



OMSCHRIJVING

Authentiek wonen met het comfort van nu!

Aan de geliefde Reeweg Oost, bekend om zijn ambachtelijke winkels en fijne sfeer, vind je deze verrassend ruime en sfeervolle benedenwoning. Een plek waar karakter en comfort hand in hand gaan, dé ideale combi als je het ons vraagt!

Binnen word je begroet door prachtige authentieke details, zoals glas-in-loodramen, sfeervolle kozijnen en hoge raampartijen die zorgen voor een heerlijk lichte woonruimte. De woning is bovendien goed geïsoleerd, heeft dubbele beglazing (soms zelfs voorzetramen) én vloerverwarming in de badkamer: het karakter van vroeger, maar dan met het comfort van nu.

Achter deze instapklare woning ligt een verrassend grote tuin op het zuiden, inclusief achterom (echt uniek in deze buurt!). De parasol krijg je er gewoon bij en dat is géén overbodige luxe met zoveel zon. Daarnaast heb je een gedeelde berging én een kelder met enorm veel opbergruimte. Meer dan genoeg plek om al je spullen kwijt te kunnen.

Op de eerste verdieping vind je zowel de badkamer als de plek voor de wasmachine (die je ook mag overnemen), waardoor je hier boven net wat meer privacy hebt. De inboedel kan desgewenst worden overgenomen, dus wil je zonder gedoe verhuizen? Hier kan dat écht.

De omgeving is minstens zo fijn: een gevarieerde en gezellige buurt met zowel nieuwe gezinnen als bewoners die hier al jarenlang met plezier wonen. Je zit dicht bij de trein, maar zonder geluidsoverlast en met vijf minuten fietsen sta je zó midden in het historische centrum van Dordrecht.

Comfort, sfeer, instapklaar én een groot stuk buiten: dit is wonen aan de Reeweg Oost op z'n best.

Indeling:

Entree in vestibule met authentieke voordeur en fraai glas-in-lood.

Hal met trapkast, toilet, toegang tot de vertrekken en trapopgang naar de verdieping. Richting de trapopgang is de hal breed en goed geschikt over een garderobe- of bergkast. Het pand beschikt over een meterkast (in 2023 uitgebreid, voorzien van 3-fasen aansluiting) en gedeelde meters voor beide appartementen. Voorschot voor gas/water/elektra is verrekend in de VvE-bijdrage.

Toiletruimte, half betegeld, met fonteintje.

De woonkamer beschikt over een en-suite indeling, waarbij de achterkamer aan achterzijde wordt gebruikt als slaapkamer. De deuren van de en-suite indeling zijn voorzien van prachtige glas-in-lood panelen. Verder beschikt de woonkamer over vaste kasten in de en-suite indeling en een houthaard en is afgewerkt met een houten vloer. De ramen aan voorzijde zijn voorzien van dubbele beglazing.

De ruime slaapkamer aan achterzijde beschikt eveneens over vaste kaste in de en-suite indeling, een authentieke schouw, convectorpunt en dubbele deuren naar de achtertuin.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de leefkeuken, zeer ruim opgezet en voorzien van een keuken in hoekopstelling met apart wandmeubel en genoeg ruimte voor een eettafelset. Tevens bevindt zich hier de toegang tot de ruime kelder, ideaal te gebruiken als bergruimte en opslag voor voorraden.



De keuken is rond 2019 geplaatst en is voorzien van 5 pit gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron en een Amerikaanse koel-/vriescombinatie. De keukenruimte is afgewerkt met een tegelvloer.

Ook vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken. De royale tuin is gelegen op het zuiden en is voorzien van keramische tegels, betonschuttingen, een houten berging en achterom.

De berging dient voor gezamenlijk gebruik met de bovenburen, met recht van overpad via de achterzijde van de tuin.

1e verdieping:

Via de trapopgang betreedt je het gedeelte van de 1e verdieping behorend tot deze woning. Op de overloop bevindt zich de wasmachine aansluiting (voorzien van een betonplaat).

De badkamer aan achterzijde is eveneens zeer ruimtelijk. De badkamer is in 2021 vernieuwd en voorzien van twee wastafels meubels, kolomkast, een ligbad, ruime inloopdouche en een designradiator. De badkamer is voorzien van vloerverwarming (op CV aangesloten) en mechanische ventilatie. De badkamer is voorzien van dubbele beglazing, deels middels voorzetruiten.

Algemeen:

- Sfeervolle en karakteristieke 2-kamer benedenwoning met leefkeuken, ruime badkamer en royale tuin op het zuiden.
- Gelegen aan de Reeweg Oost, op korte afstand van meerdere winkels, het Merwestein park, het centrum van Dordrecht en het NS-station. Tevens zijn uitvalswegen nabij.
- Energielabel E, CV ketel 2023, deels voorzien van dubbele beglazing en voorzetramen.
- Het pand is goed bijgehouden, regelmatig onderhoud gepleegd en voorzien van 9 zonnepanelen. Schilderwerk achterzijde in 2024 uitgevoerd.
- VvE wordt bij verkoop actief, maandelijkse bijdrage € 280,- per maand inclusief voorschot nutsvoorzieningen en opstalverzekering.
- Gedeelde meterkast, meters en CV-ketel met bovenwoning.
- Het is mogelijk om het appartement gemeubileerd over te nemen.
- Oplevering op korte termijn mogelijk.

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.







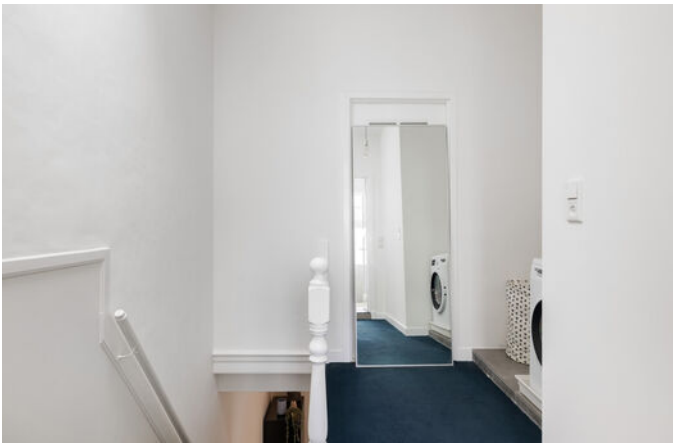














PLATTEGROND



Reeweg Oost 199 Dordrecht
-PERCEEL-



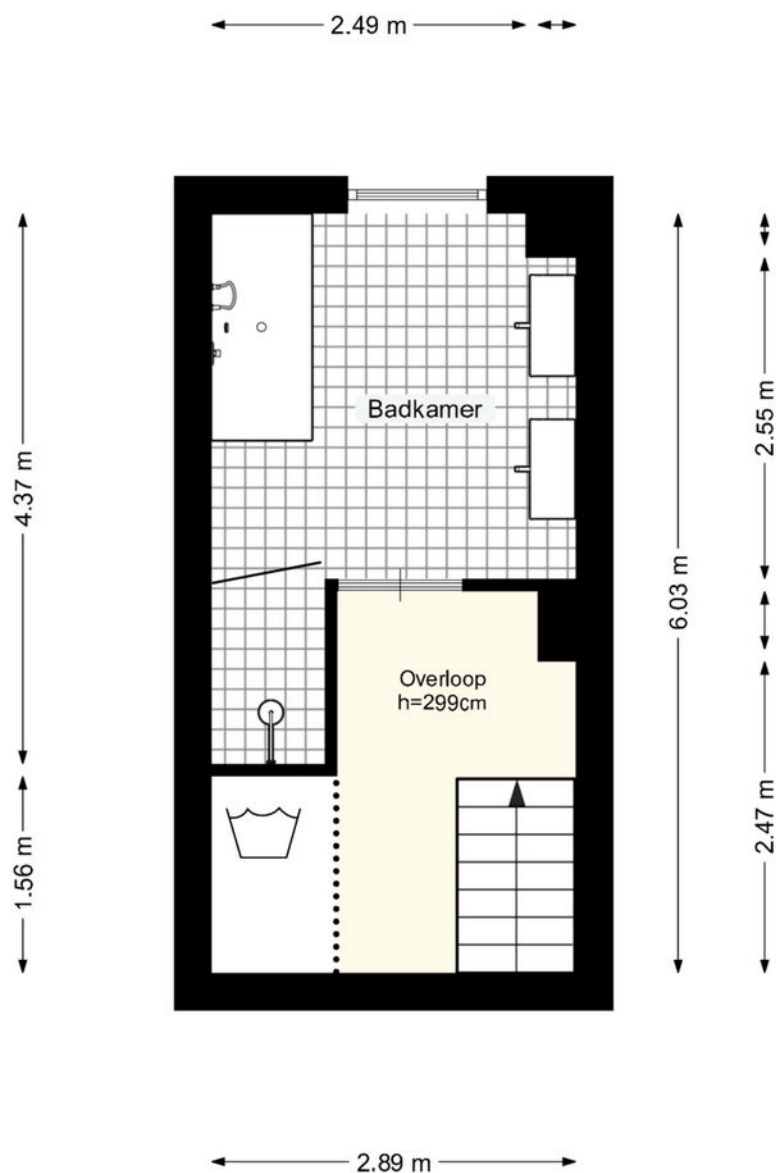
PLATTEGROND

Reeweg Oost 199 Dordrecht
-BEGANE GROND-



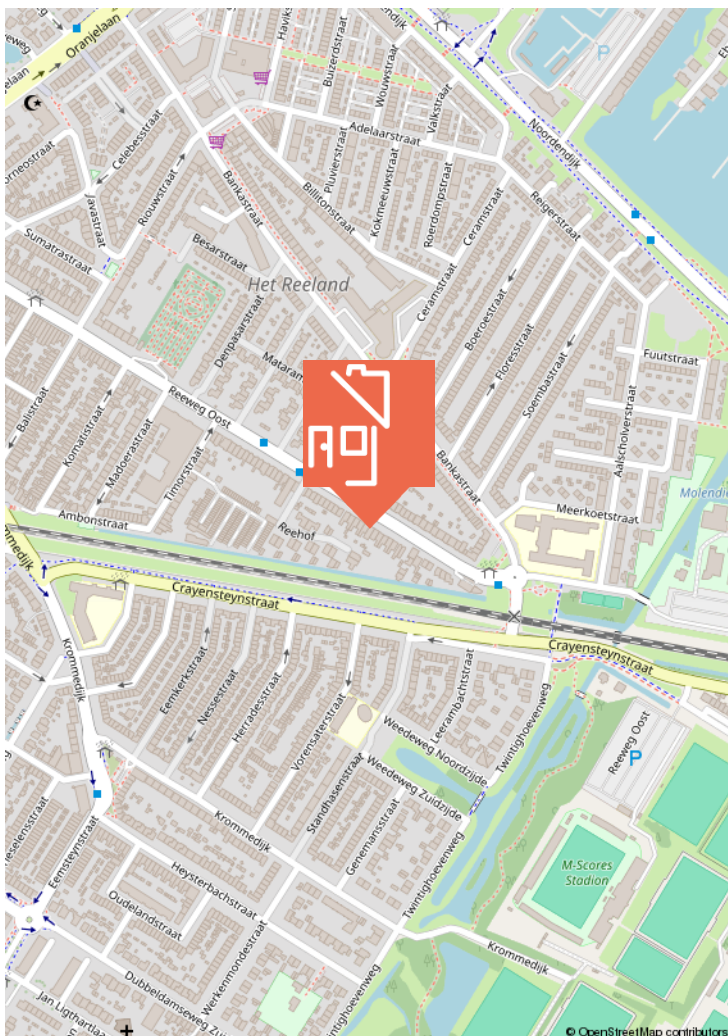
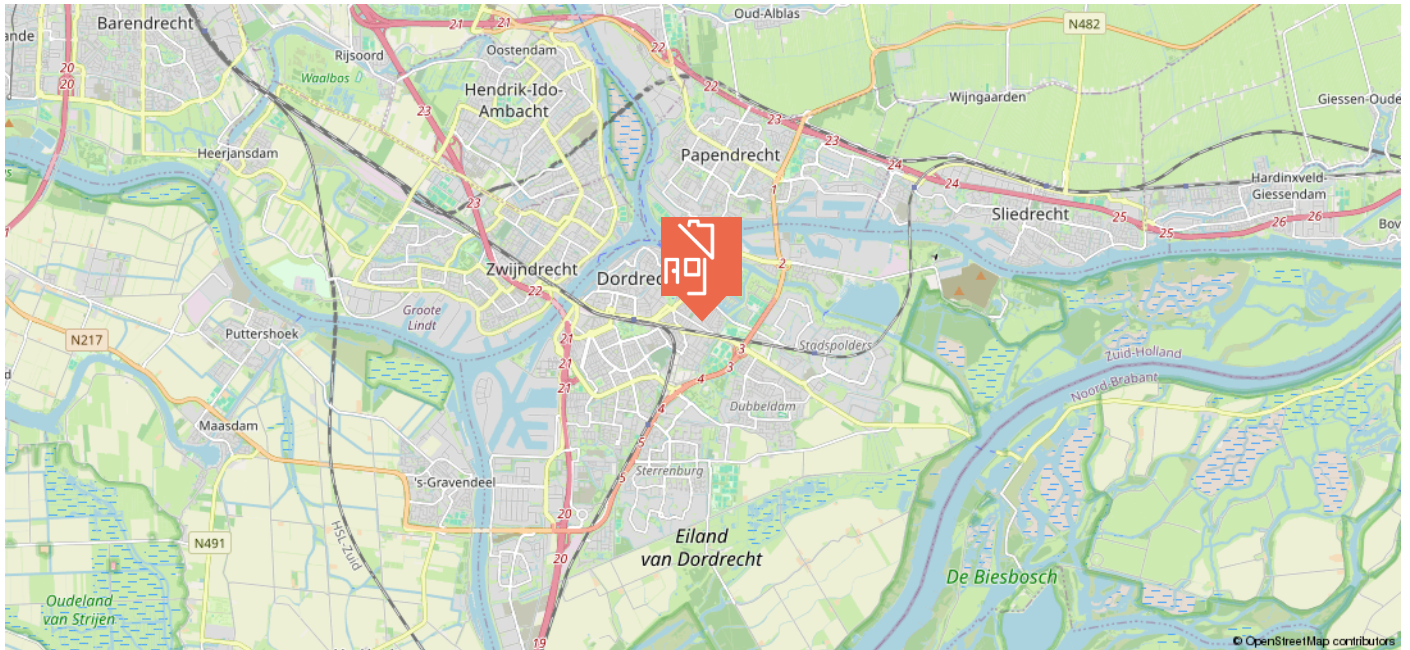
PLATTEGROND

Reeweg Oost 199 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

LOCATIE



Het Reeland

Een wijk waar stad en dorp samenkomen! Aan de Reeweg Oost vind je ambachtelijke winkels zoals een groenteboer, slagerij en kaaswinkel, die zorgen voor een gezellig dorps gevoel. Voor je dagelijkse boodschappen ligt het Vogelplein met een supermarkt om de hoek.

Binnen vijf minuten wandel je naar het Merwesteinpark, het historische stadscentrum of het NS-station. Ideaal voor een dagje uit of een avondje naar restaurant Villa Augustus, Kunstmin of Kinopolis. Ook natuurliefhebbers zitten goed met het Wantijpark om de hoek, een prachtige plek om te wandelen of te relaxen.

Het Reeland is een diverse wijk met buurten voor iedereen, van de chique Wantijbuurt tot de gezellige Transvaal- en Indische Buurten. Wonen hier betekent genieten van stadse voorzieningen, groen en dat fijne, vertrouwde gevoel van een dorp. Hier voelt het altijd als thuiskomen!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie B Perceel 2010	kadaster 
--	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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 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.**