



ieder
huis,
eigen
verhaal

DRAAI 69

3311 JJ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 479.000,- K.K.

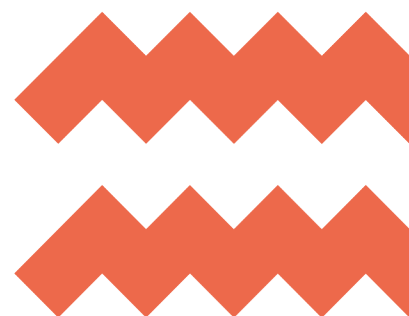


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	95 m ²
Inhoud	310 m ³
Bouwjaar	2007
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A+



OMSCHRIJVING

Modern wonen met water, stad en gemak om de hoek.

Dit volledig vernieuwde, moderne appartement heeft een fijne en doordachte indeling en voelt direct comfortabel aan. De hoofdslaapkamer heeft een ensuite badkamer en biedt een bijzonder uitzicht: vanuit je bed kijk je zó uit over het water van de Oude Maas en de skyline van Zwijndrecht. Een uitzicht dat elke dag blijft verrassen.

Daarnaast is er een tweede kamer, ideaal als extra slaapkamer, thuishokantoor of hobbyruimte, net wat bij jouw leven past. De open keuken zorgt voor een gezellige sfeer: koken terwijl je in contact blijft met je gasten aan de eettafel of op de bank. Hier is het nooit ongezeellig.

Ook de locatie is een groot pluspunt. Je woont aan de rand van de binnenstad, inclusief ondergrondse parkeerplek, met alles binnen handbereik én toch rust. Steek je de straat over en je staat bij Maasplaza met onder andere de Action, Albert Heijn en een sportschool. De winkels en horeca van de binnenstad liggen op loopafstand, terwijl je thuis vooral stilte en uitzicht ervaart.

Nieuwsgierig? Neem contact met ons op en plan een bezichtiging in!

Entree in het gebouw via een afgesloten hal met brievenbussen, videofoon en bellentableau. Groot atrium met veel licht en een binnentuin. De dag- en zijramen kunnen open om in de zomerlucht heerlijk binnen te laten. De ruimte doet door de vele ramen luxe, licht en ruimtelijk aan, heel chique!

Indeling woning tweede verdieping:

Entree in de hal met toegang (bijna) alle vertrekken.

Toilet, vrijhangend model met fonteintje, stuc en beton cire wandafwerking.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de galerij zijde met een grote op maat gemaakte kastenwand.

Inpandige badkamer met bad en waterval, inloopdouche met regendouche (beide met thermostaatkraan), wastafel en meubel, ook hier stuc en beton cire wandafwerking. De badkamer is bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer (via een houten deur met glas) en vanuit de hal.

Mooie lichte en ruime woonkamer, je geniet hier enorm van alles wat op en rond het water gebeurt. Voor evenementen als "Dordt in Stoom" en de sinterklaas viering zit je echt op de eerste rij.

Vanuit de kamer loop je de open keuken in en is er toegang tot de ouderslaapkamer. Alles is keurig gestuct en de lichte gietvloer loopt in alle vertrekken door.

Moderne en zeer luxe keuken in zwarte wandopstelling met Bora Kookplaat en afzuiging, Quooker kraan voor warm en koud water, daarnaast is er een koelkast met vriezer aanwezig, combimagnetron, vaatwasser, meer dan voldoende lades, inzet lades en een apothekerskast.

Boven de keuken is voor een lange wandplank met led verlichting gekozen om je mooiste items uit te lichten.

Van de keuken naar de hal is een stalen deur geplaatst.



Slaapkamer 2, een ruime kamer zoals aangegeven met glazen deur met hout naar de badkamer. Daarnaast is er een schuifpui aanwezig die toegang geeft tot de loggia. Deze ruimte is multi functioneel bruikbaar, heeft prachtig zicht op het water en kan in de zomer open geschoven worden om het balkon gevoel te ervaren.

Inpandige berging met opstelling van de CV ketel (Remeha Tzerra 28c, cw4, circa 2020 geplaatst), warmte terugwin unit en de was aansluiting.

Algemeen:

Eigen parkeerplaats in de onderbouw met daarbij een extra opbergruimte achter rolluik. Volledig voorzien van aluminium kozijnen met HR++ glas.

Niet zelfbewoningsclausule van toepassing.

Er is in dit geval geen vragenlijst deel B ingevuld omdat de eigenaren niet in de woning gewoond hebben.

De VVE is van mening dat de huidige cv ketel (uit 2020) vervangen moet worden.

Hier verschillen de meningen over, indien koper de CV ketel toch wenst te vervangen dan zal verkoper de verwachte kosten verrekenen met de koopsom.

Vereniging van Eigenaren is actief, de kosten bedragen € 256,57 per maand.

Oplevering in overleg, op korte termijn is 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.

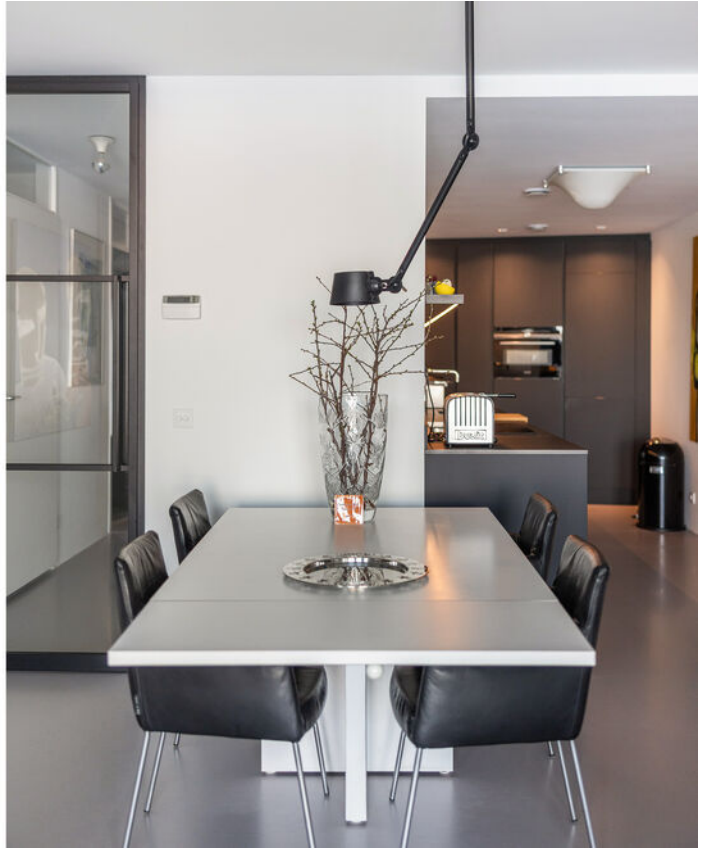


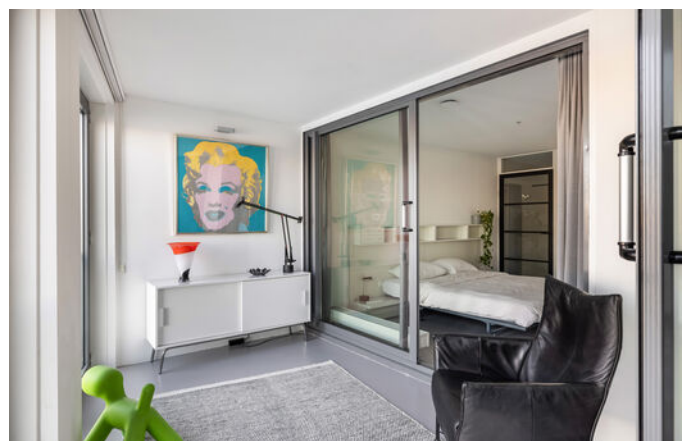
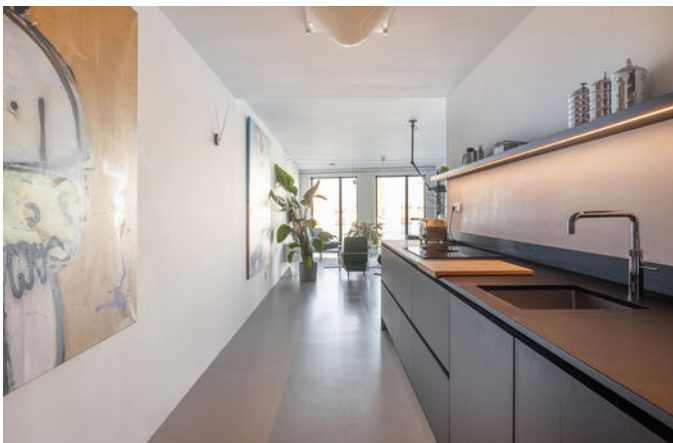
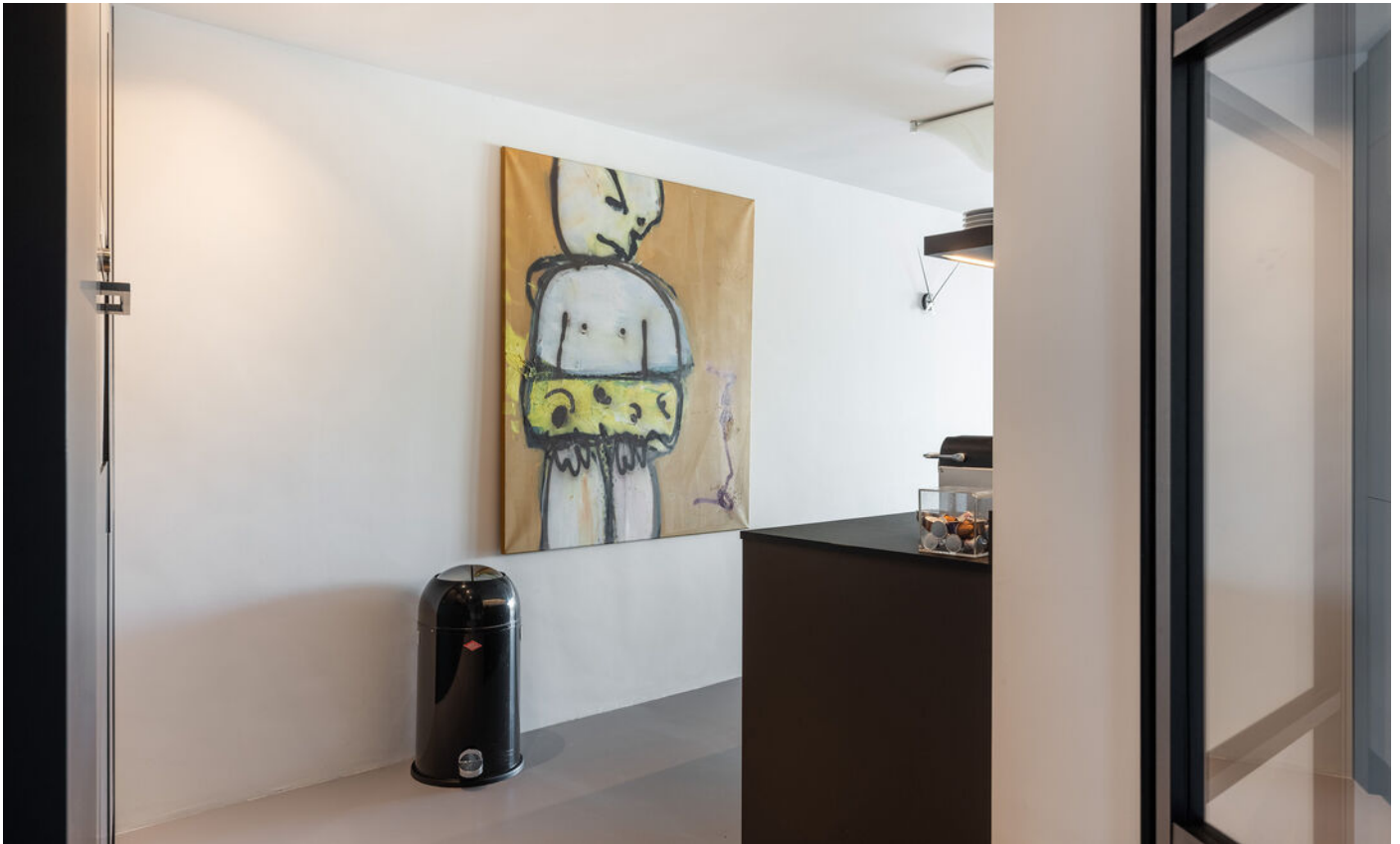


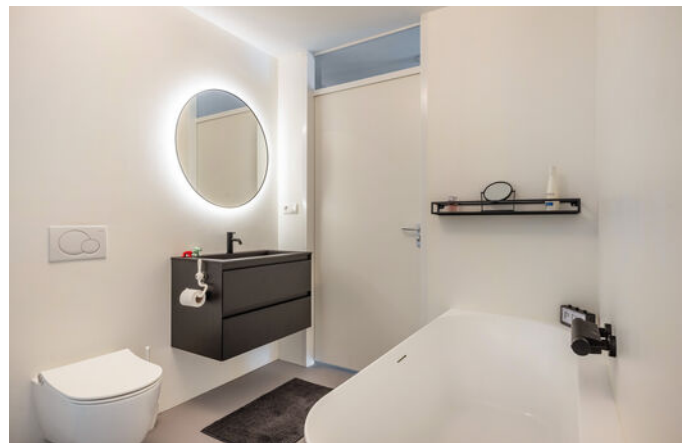
















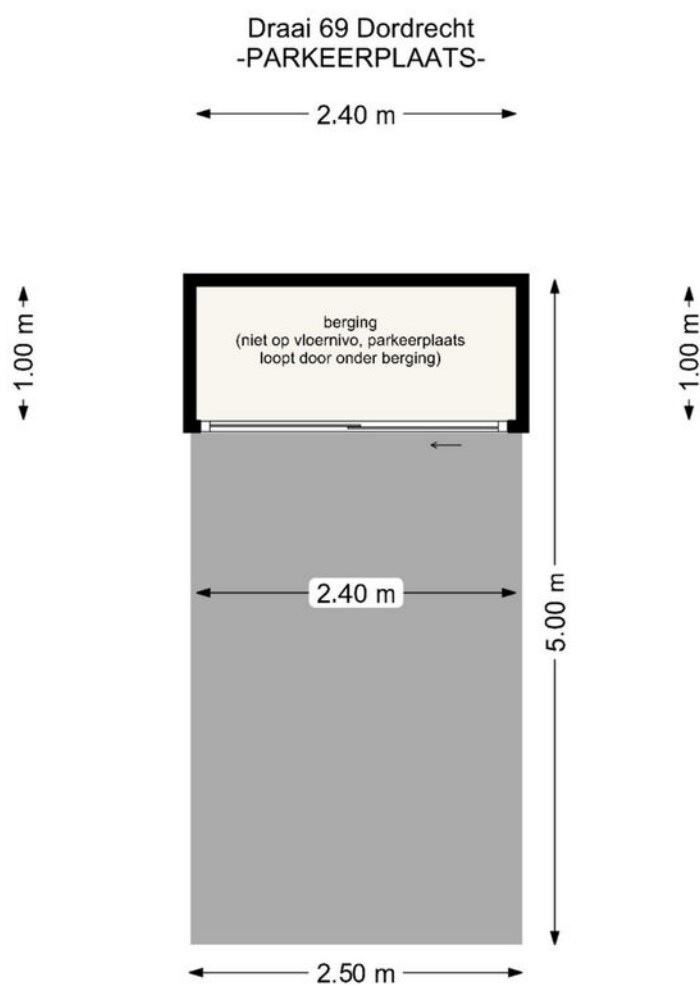
PLATTEGROND



Draai 69 Dordrecht
-APPARTEMENT-

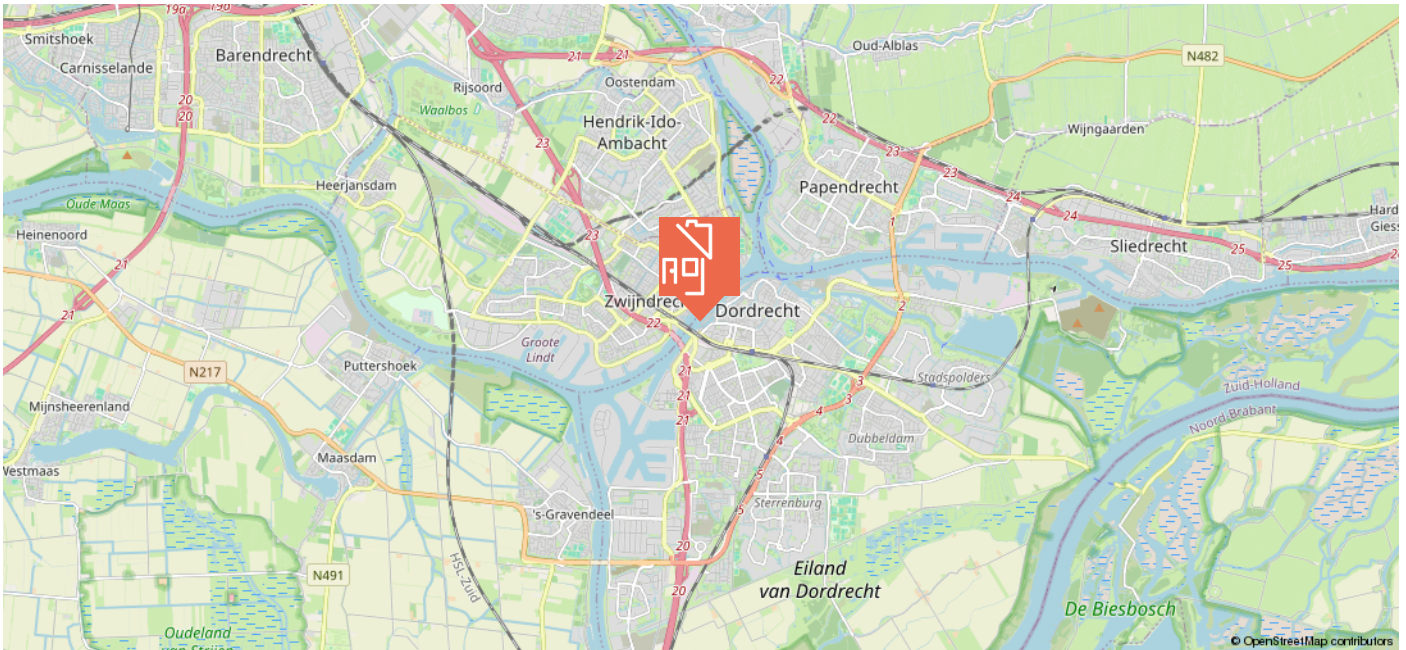


PLATTEGROND



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

LOCATIE



Binnenstad

Welkom in het kloppende hart van Dordrecht – het historische centrum waar altijd iets te beleven valt! Als oudste stad van Holland heeft Dordrecht een unieke charme. Je wandelt langs prachtige herenhuizen en door smalle straatjes waar de tijd lijkt stil te staan, met de Grote Kerk als indrukwekkend decor.

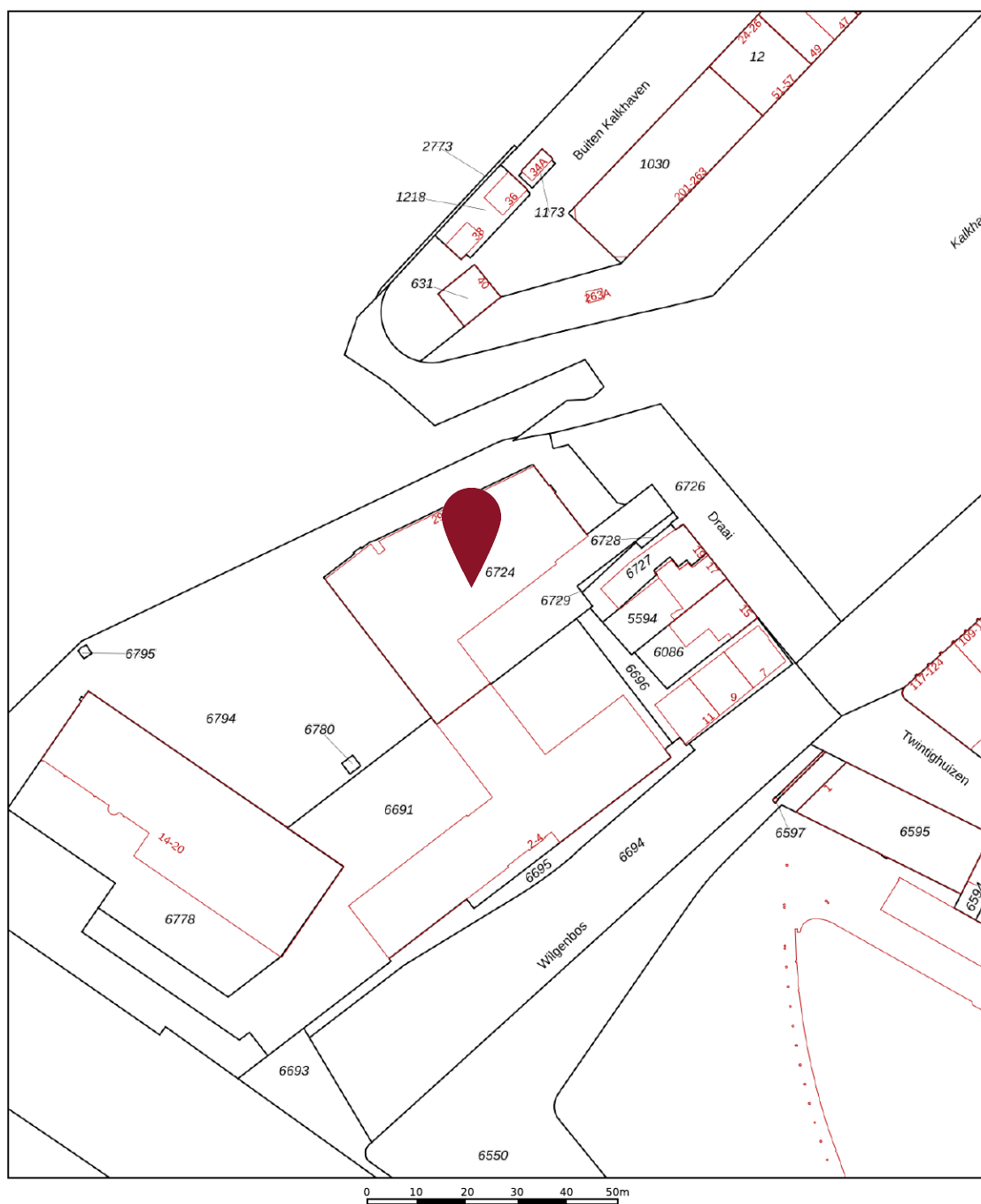
In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

Of je nu zin hebt in een hip koffietentje, een gezellige markt of een cultureel uitje – in het historische hart van Dordrecht heb je alles binnen handbereik. Het beste van vroeger en nu, in één wijk!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6724
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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.

kadaster



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.**