




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

LATOURPAD 17

3311 KM DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 275.000,- K.K.

Vastgoed
Ned.

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



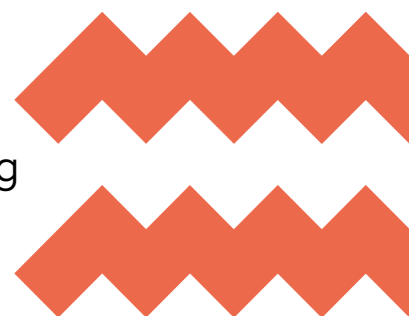
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	60 m ²
Inhoud	238 m ³
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Wonen in het centrum, maar toch in alle rust!

Het Latourpad in Dordrecht is zo'n plek waar je het beste van twee werelden hebt. Gelegen in een rustige straat, zonder de drukte voor de deur, maar wél midden in de stad. Binnen drie minuten zit je al gezellig op een terras, ideaal!

De woning is keurig afgewerkt, speels ingedeeld en voelt verrassend ruim aan. Er is een fijne slaapkamer en een grote overloop/voorzolder die momenteel wordt gebruikt als kantoor, perfect voor thuiswerken of een hobbyruimte.

De open keuken zorgt voor een gezellige leefruimte waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen.

Ook buiten is het genieten: de schattige tuin biedt precies genoeg ruimte om even van de zon te genieten!

De locatie is hier echt één van de grootste pluspunten. Loop je de straat uit, dan sta je zo bij het terras van Restaurant Post. Ga je de andere kant op, dan kom je uit bij het water en het gezellige terras van Dok bar & bites.

En kakelvers brood op zaterdag? Dat haal je gewoon op loopafstand bij Broodcafé Jaap, heerlijk toch?!

Parkeren in de stad lastig? Dat valt hier reuze mee. In de straat (of vlak ernaast) is er doorgaans prima plek! Alles wat je nodig hebt binnen handbereik, terwijl je toch rustig woont. Verkoper reist overigens gráág met de trein en laat deze nou net op steenworpafstand zijn; extra fijne bijkomstigheid!

Daarnaast is 'ie ook nog eens instapklaar! Wij lezen alleen maar pluspunten... Jullie ook?

Indeling:

Entree in de hal met een vaste kast en ruimte voor de garderobe.

Meterkast met 5 groepen, dag- en nachtstroom en glasvezel kabel.

Lekker ruime woonkamer met openslaande deuren (incl. schuif hor) naar de gezellige achterplaats.

De keuken is gelegen aan de straatzijde/voorzijde van de woning en geplaatst in een wandopstelling van het merk Ikea. De keuken is voorzien van een combioven, vaatwasser, 4 pits gaskookplaat, recirculatie afzuigkap, koelkast, vriezer en spoelbak.

In de achter aanbouw van de woning is de ruime badkamer geplaatst met was aansluiting, inloopdouche en thermostaatkraan, ventilatie box, wastafel op houten blad, vrijhangend toilet, verlaagd plafond met spots en een vaste kast met daarin de CV ketel weggewerkt. (merk Intergas, bouwjaar 2007).

Gezellige achterplaats met achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met een grote werkplek en een dakraam. Op de overloop is een 3 deurs vaste schuifkast aanwezig en een laminaat vloer.

In het trapgat is (super handig!) een op maat gemaakt wasrek aanwezig.

De laminaat vloer loopt door in de slaapkamer. In de slaapkamer is een dakraam aanwezig.



Algemeen:

Nieuwe dorpel bij voordeur geplaatst in december 2025.

Achtergevel van de badkamer is opnieuw gevoegd in 2022.

Tussenwand geplaatst op verdieping in 2021.

Alle wanden en plafonds zijn in 2021 op de begane grond gesausd.

Rolgordijn verduisterend Velux dakvenster is vernieuwd augustus 2025 rolgordijn achtergevel vernieuwd januari 2026.

Het dak is geïsoleerd in circa 2010.

Voorzetwanden voor-en achtergevel geplaatst circa 2010.

De begane grond is van beton met vloerverwarming en plavuizen afwerking (2010), comfortabel en stijlvol!

Keuken vervangen circa 2010.

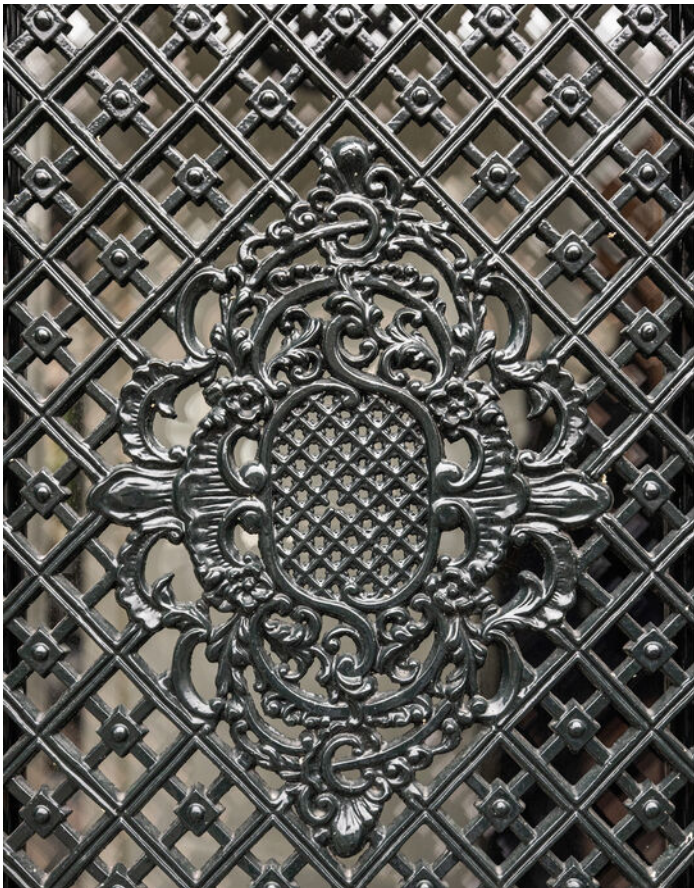
Gehele woning voorzien van HR++ glas.

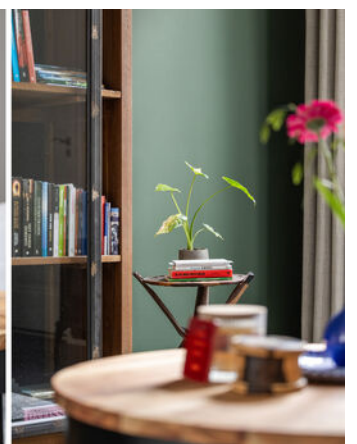
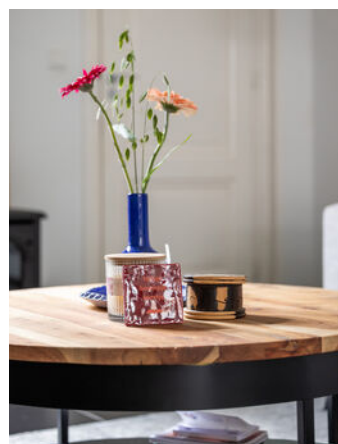
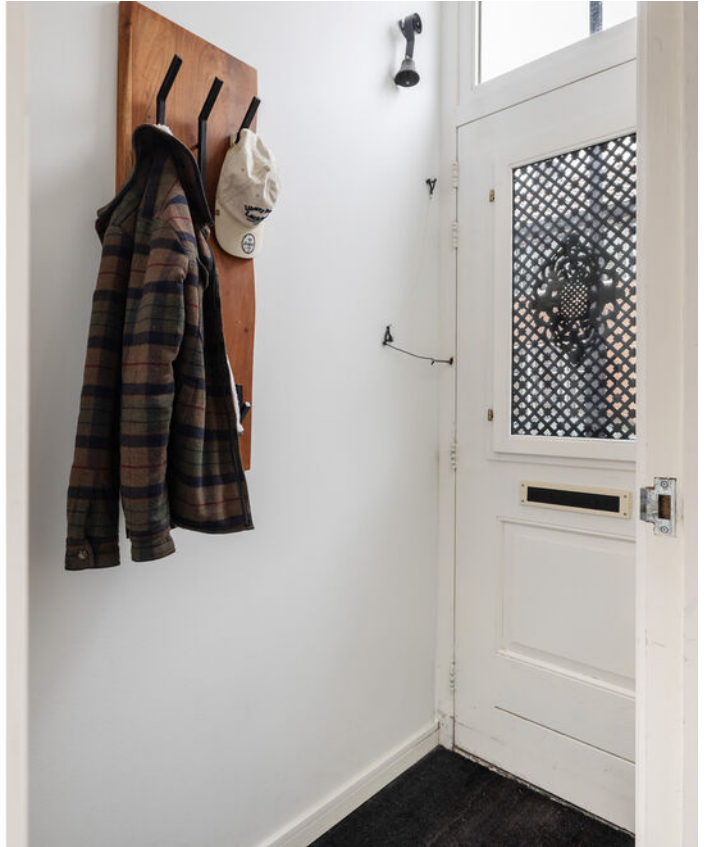
Oplevering in overleg, voorkeur van de verkoper juli 2026.

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.

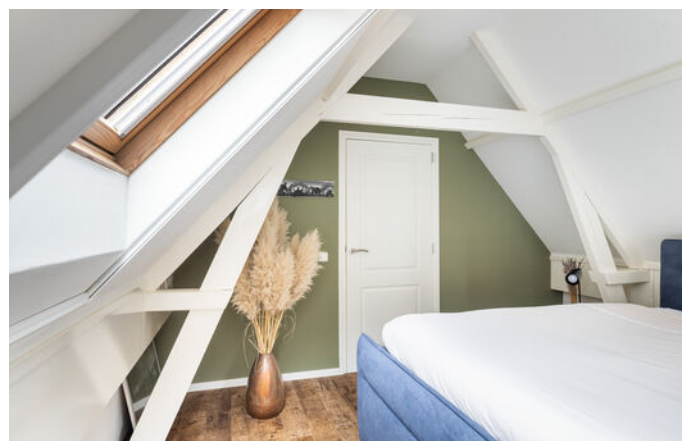








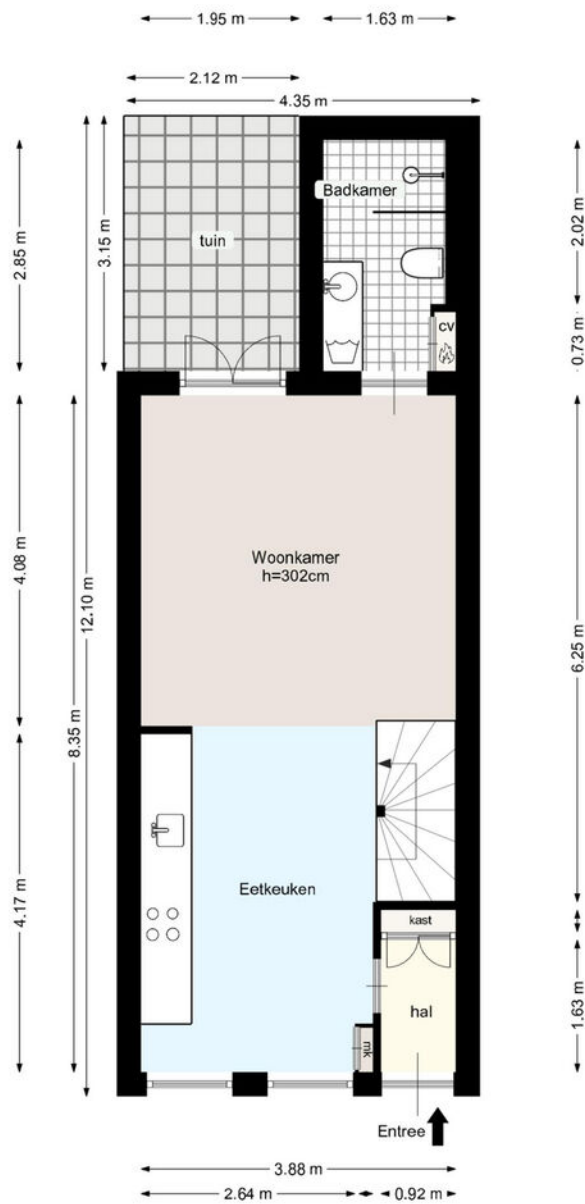






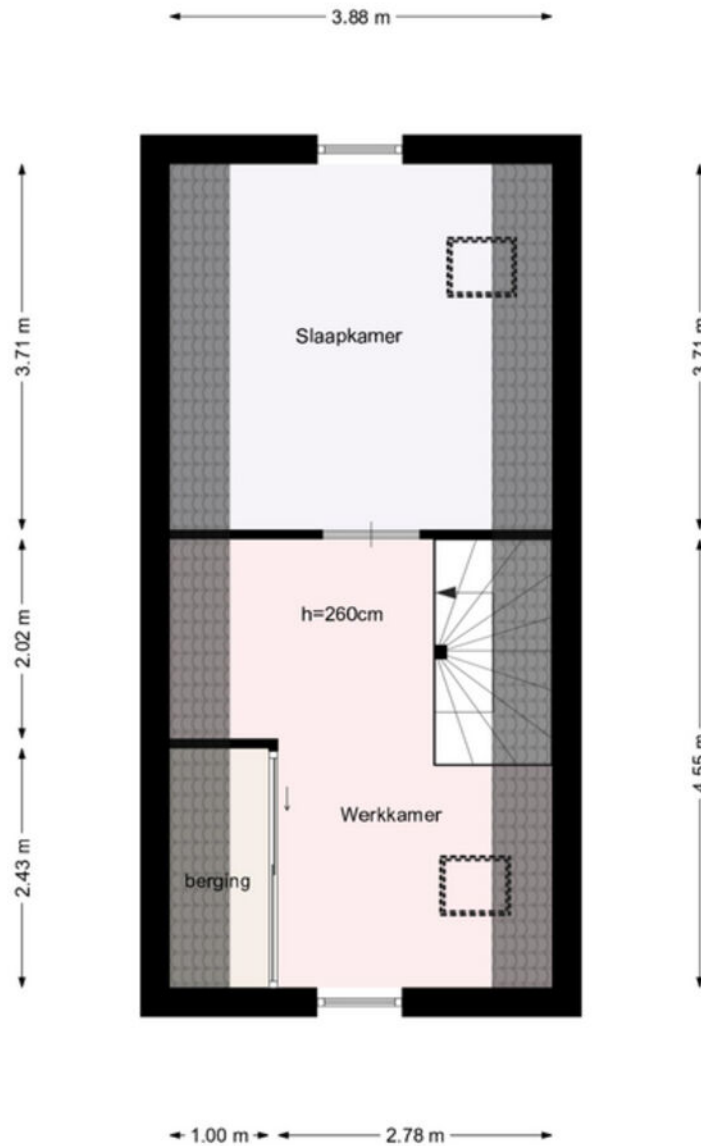
PLATTEGROND

Latourpad 17 Dordrecht
-BEGANE GROND-

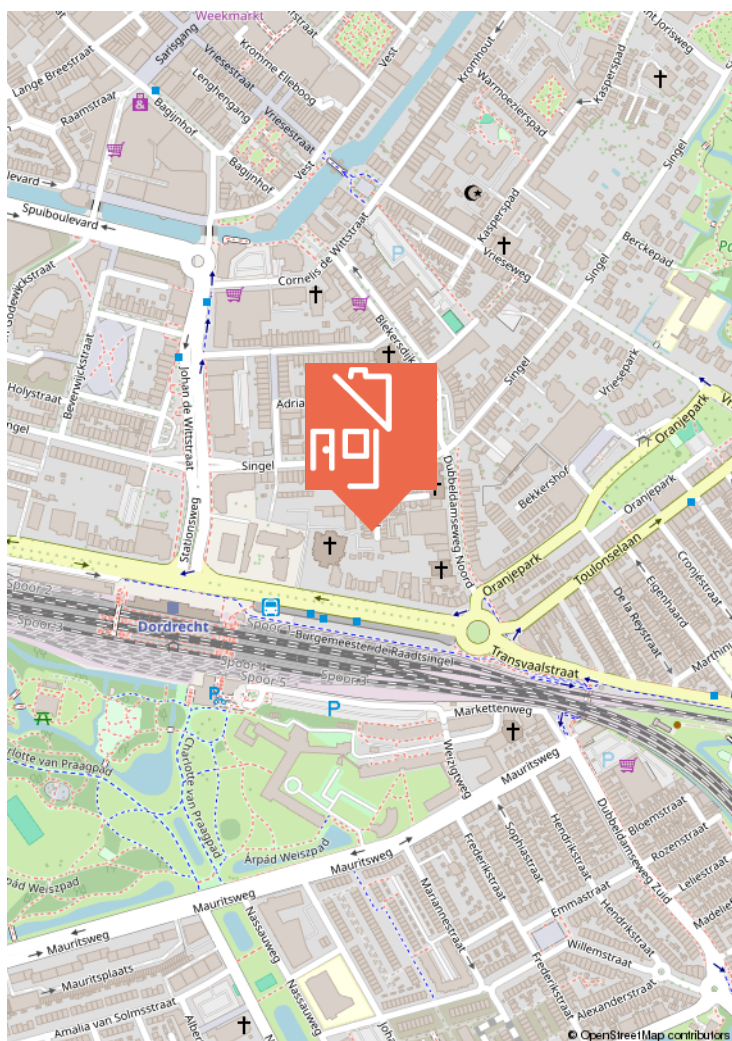
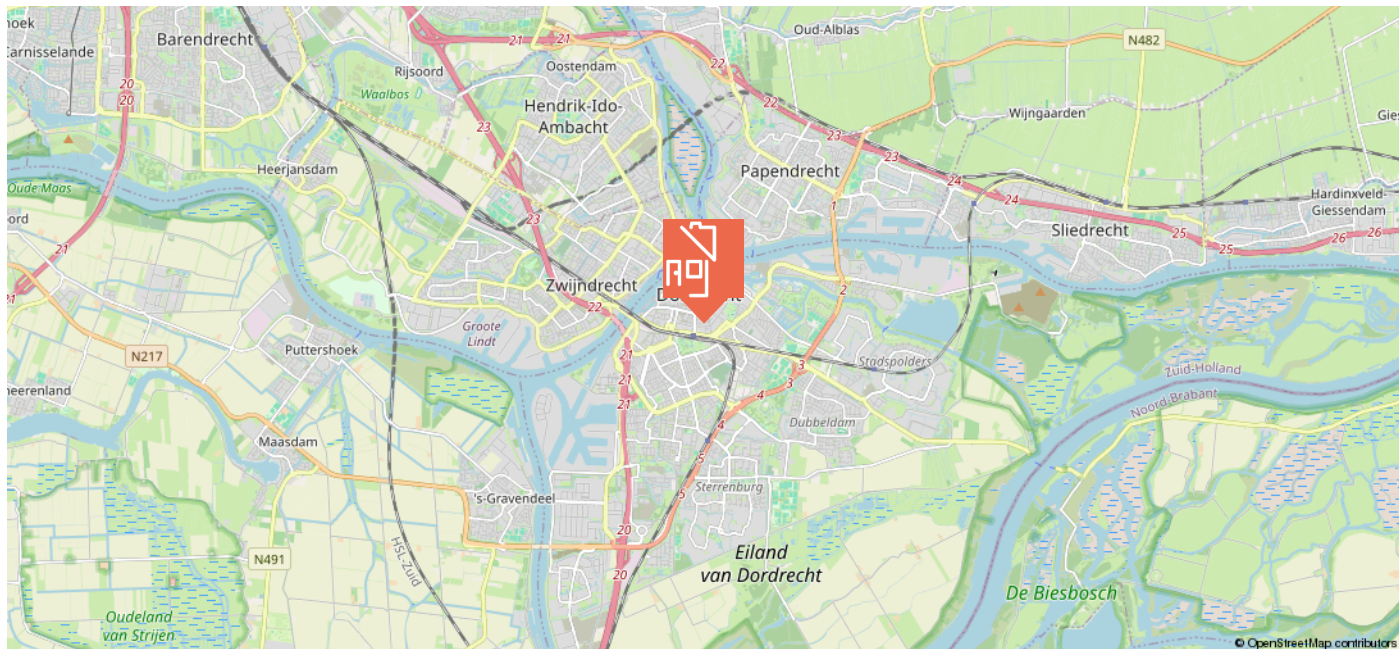


PLATTEGROND

Latourpad 17 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



LOCATIE



Centrum

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 hippe koffietent, 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: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie D Perceel 3879</p>	
--	---	---	---

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 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 wil 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 & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.