



  
**maarten**  
makelaardij  
& hypotheek

ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# NOORDENDIJK 581

## 3312 AK DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 220.000,- K.K.

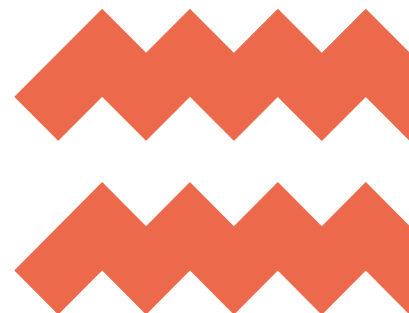
**Vastgoed**  
**Ned.**

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



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	appartement
<b>Woonoppervlakte</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	138 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1954
<b>Aantal kamers</b>	2
<b>Aantal slaapkamers</b>	1
<b>Buitenruimte</b>	achtertuin
<b>Isolatie</b>	dubbel glas
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label</b>	E



## OMSCHRIJVING

Een knus en sfeervol appartement met een verrassend ruime tuin!

Aan de Noordendijk 581 in Dordrecht vind je dit ontzettend leuke appartement, waar sfeer en gezelligheid direct opvallen. De huidige bewoonster heeft hier echt haar eigen paleisje van gemaakt, een warm en stijlvol thuis waar iedere ruimte met zorg is ingericht.

De woning is praktisch en knus ingedeeld, waardoor het een perfecte plek is voor starters of iedereen die op zoek is naar een eerste eigen plekje. Het voelt compact, maar tegelijk heel comfortabel en compleet.

Vanuit de keuken kijk je gezellig uit op de tuin. Zet je het tussendeurtje open, en je haalt buiten naar binnen: de fluitende vogeltjes, een zomers zonnetje of een gezellig gesprek met vrienden of familie in de tuin. De ruime tuin maakt dit appartement extra bijzonder; ideaal voor borrels in de zon, een momentje ontspanning of een klein tuinfeestje.

En dat is nog niet alles: Het Wantijpark ligt aan de overkant van de dijk! Perfect voor een heerlijke wandeling. Of je nu in de zomer wilt genieten van de schaduwrijke paden of in de winter even wilt uitwaaien met een dikke sjaal, dit park biedt altijd een fijne plek om buiten te zijn.

Een sfeervol, instapklaar appartement met karakter, een tuin én een toplocatie vlakbij het groen, een combinatie die je niet vaak tegenkomt.

Indeling:

Entree in hal met brievenbussen, gelijkvloers toegang tot het appartement.

Meterkast op de hal (6 groepen, aardlekschakelaar, slimme meters, glasvezel).

Appartement begane grond

Hal met inbouwkast, toegang tot woonkamer, keuken en badkamer.

Lichte woonkamer aan voorzijde met toegang tot slaapkamer aan achterzijde, voorzien van laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking en kunststof kozijnen.

Slaapkamer met toegang tot de tuin. De slaapkamer is eveneens voorzien van een laminaatvloer en stucwerk afwerking. De raambekleding is in 2025 geplaatst is nog zo goed als nieuw en blijft achter.

Vanuit de hal is de keuken aan achterzijde bereikbaar. De keuken in hoekopstelling beschikt over een 4 pit gaskookplaat, afzuigkap, carrouselkast en praktische bergruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2021) en aansluiting wasmachine.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime douche met thermostaatkraan en een toilet.

De ruime achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt een heerlijke plek om te relaxen. De tuin is grotendeels betegeld en beschikt over een groot terras, border met beplanting aan zijkant, een ruime berging achterin de tuin en een achterom.

De berging is voorzien van elektra en biedt veel praktische bergruimte.



Algemeen:

- Modern 2-kamer appartement met ruime en zonnige tuin en eigen berging in de tuin.
- Voorzien van eigen CV-ketel (2021).
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Actieve VvE, bijdrage €91 per maand.
- Asbestclausule, ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, 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.

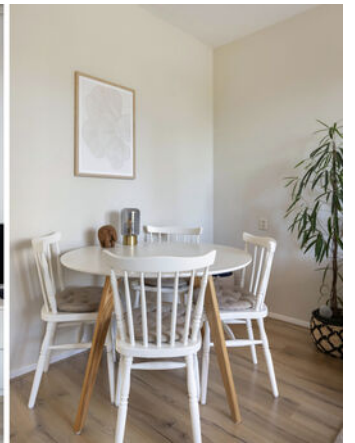




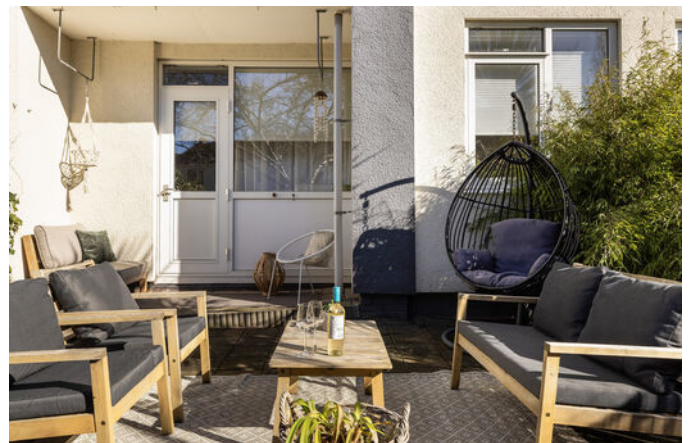


















**maarten**

makelaardij  
& hypotheek

# PLATTEGROND



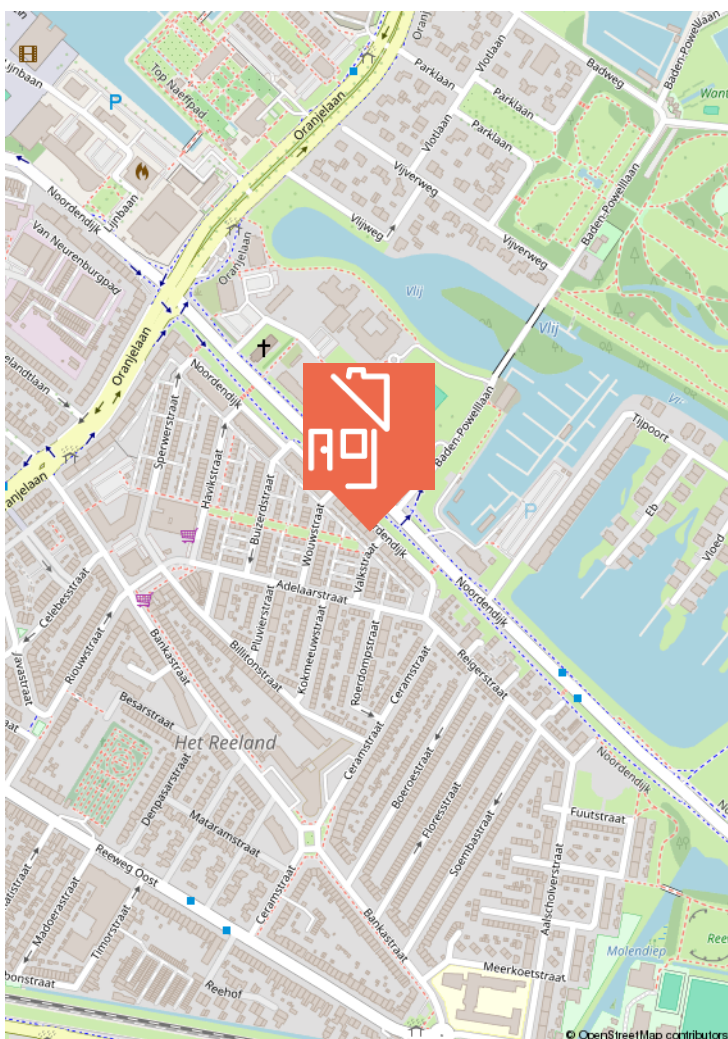
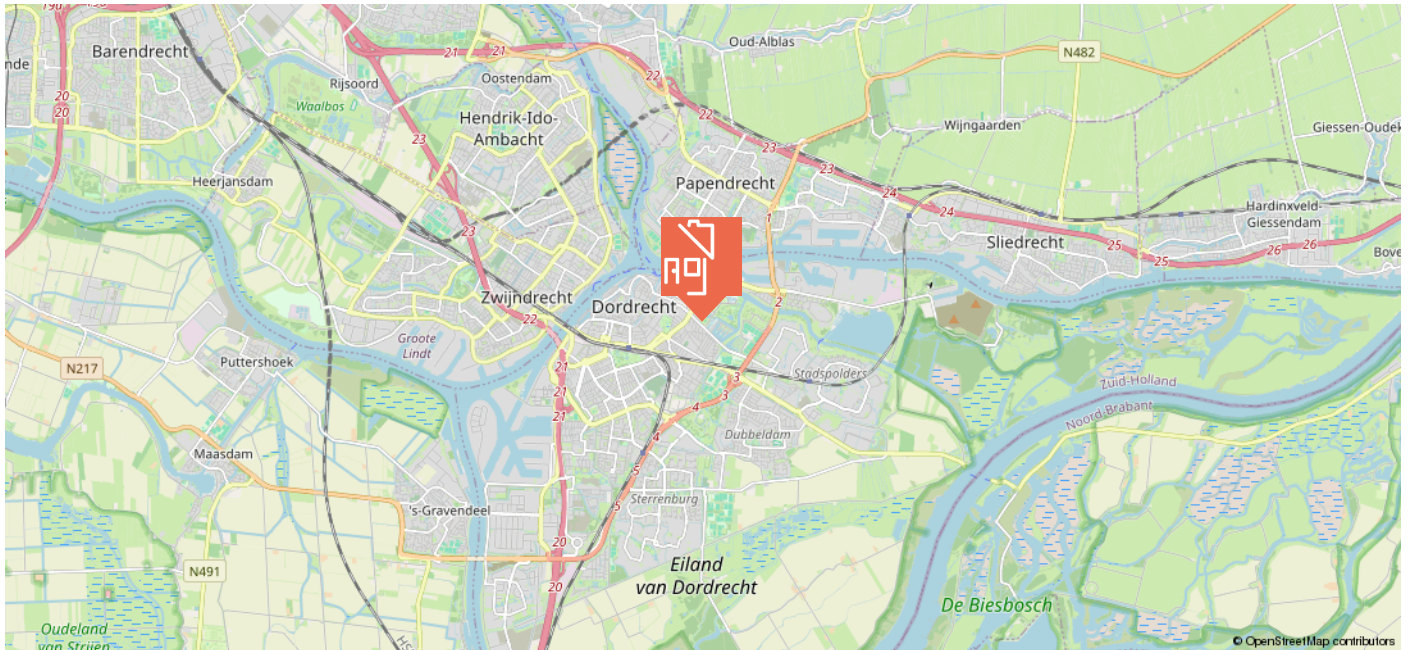
Noorddijk 581 Dordrecht  
-BEGANE GROND-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://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 Vogelein met een supermarkt om de hoek.

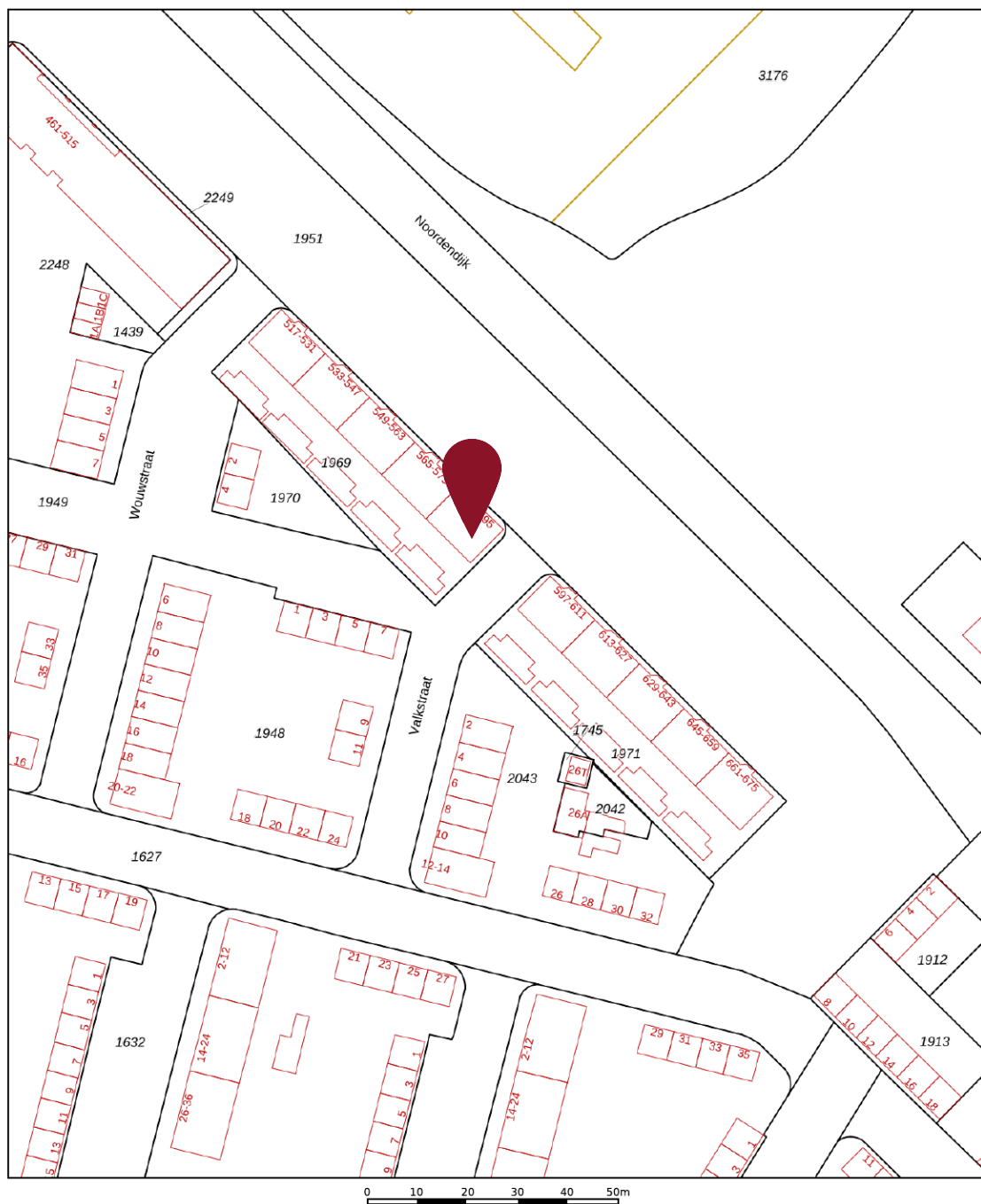
Binnen vijf minuten wandel je naar het Merwesteinpark, het historische stadscentrum of het NS-station. Ideaal voor een dagje uit of een avondje naar restaurant Villa Augustus, Kunstmin of Kinopolis. Ook natuurliefhebbers zitten goed met het Wantijpark om de hoek, een prachtige plek om te wandelen of 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 stads voorzieningen, groen en dat fijne, vertrouwde gevoel van een dorp. Hier voelt het altijd als thuiskomen!

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1969</p> <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.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------





## 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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.