



ieder
huis,
eigen
verhaal

STATENPLAATS 9 D

3311 XV DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 419.000,- K.K.



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	100 m ²
Inhoud	319 m ³
Bouwjaar	2003
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	2 balkons
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Wonen midden in het historische hart van Dordrecht? Dit is zo'n plek waar alles samenkomt.

Je stapt de deur uit en staat direct tussen de winkels, gezellige straatjes en sfeervolle horecagelegenheden. Hier leef je écht in de stad, met alles wat je nodig hebt letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd biedt het appartement juist ook een fijne rust en stilte, waardoor je je altijd even kunt terugtrekken uit de dynamiek van de binnenstad.

En dan het uitzicht... echt een plaatje! Vanaf het balkon kijk je uit over de prachtige, karakteristieke panden van Dordrecht, met zicht op de imposante Grote Kerk en het sfeervolle stadhuis. Een uitzicht dat nooit verveelt en elk moment van de dag iets bijzonders heeft.

Maar deze woning heeft nog veel meer te bieden. In het midden van het appartement bevindt zich een lichtkoepel, waardoor de woning extra ruimtelijk aanvoelt en het daglicht prachtig naar binnen valt. Een sfeervol detail dat je niet vaak tegenkomt!

De woning beschikt over twee fijne slaapkamers, ideaal als slaap-, werk- of logeerkamer. De badkamer is netjes en compleet!

En dan de balkons... ja, meervoud! Aan de ene kant van de woning vind je een balkon waar je heerlijk kunt genieten van de ochtendzon met een kop koffie. Aan de andere kant is er nog een tweede balkon waar je juist in de middag en avond van de zon kunt genieten. Zo kies je op elk moment van de dag jouw perfecte plekje in de zon, hoe fijn is dat?

Daarnaast is er de mogelijkheid om een eigen parkeerplaats bij te kopen, wat in het centrum natuurlijk een enorme plus is.

Kortom: een karaktervolle woning op een toplocatie, met prachtig uitzicht, twee balkons, veel licht én de perfecte balans tussen levendigheid en rust.

Entree van het gebouw via een afgesloten deur, de deur is te openen met sleutel of code. Centrale hal met trapopgang naar de verdiepingen en lift naar de verdiepingen. Trap naar beneden waar de bergingen zich bevinden, er is een fietslift bij de trap aanwezig.

Indeling woning:

Entree op de derde verdieping met ruimte voor de garderobe, vaste bergkast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Vierde verdieping:

Toilet, vrijhangend met fonteintje en deels betegelde wanden.

Praktische inpandige bergkast met opstelling van de warmte terugwin unit (WTU, vervangen in 2026), de CV ketel (merk Remeha, bouwjaar 2018) en de was aansluiting.

Heerlijke grote zonnige woonkamer met openslaande deuren naar een royaal balkon met prachtig uitzicht over de stad! In de kamer is een op maat gemaakte vaste houten kast aanwezig.



Via de woonkamer loop je door de open keuken in. De keuken is geplaatst in wandopstelling en voorzien van een spoelbak, vaatwasser, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast.

Inpandige badkamer met bad en thermostaatkraan, wastafel en meubel, douchehoek ook met thermostaatkraan en verlaagd plafond met spots.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde met openslaande deuren naar het tweede mooie balkon. De kamer is voorzien van vaste kasten (vloer ligt hier omheen gelegd) en een airconditioning. Dit balkon heeft de ochtend zon dus dat is perfect wakker worden!

Slaapkamer 2 is eveneens gelegen aan de achterzijde met toegang tot hetzelfde mooie balkon met ochtendzon. Ook hier zijn vaste kasten aanwezig (in de zwarte kast is nu plek voor een droger indien gewenst).

Algemeen:

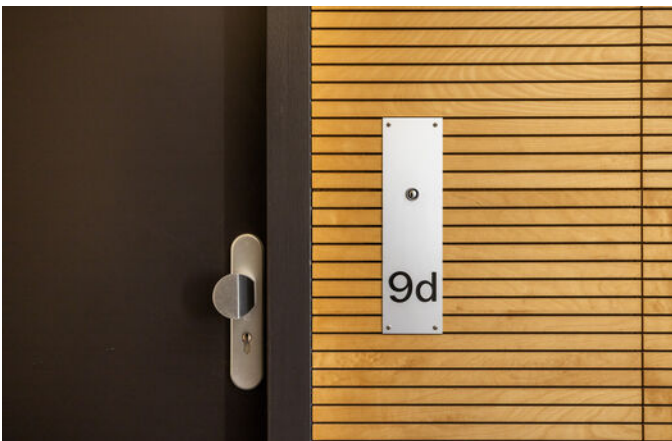
- CV ketel bouwjaar 2018 en Warmte Terugwin Unit vervangen in 2026.
- Woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ glas.
- Actieve Vereniging van Eigenaren aanwezig, kosten bedragen € 251,- per maand.
- Er is een parkeerplaats bij te kopen in de garage van de Visstraat, parkeerdek op de tweede verdieping, kosten € 35.000,- k.k. - Vereniging van Eigenaren kosten parkeerplaats € 22,69 per maand.
- Woning valt onder het beschermd stads- en dorpsgezicht van Dordrecht.
- Oplevering in overleg.

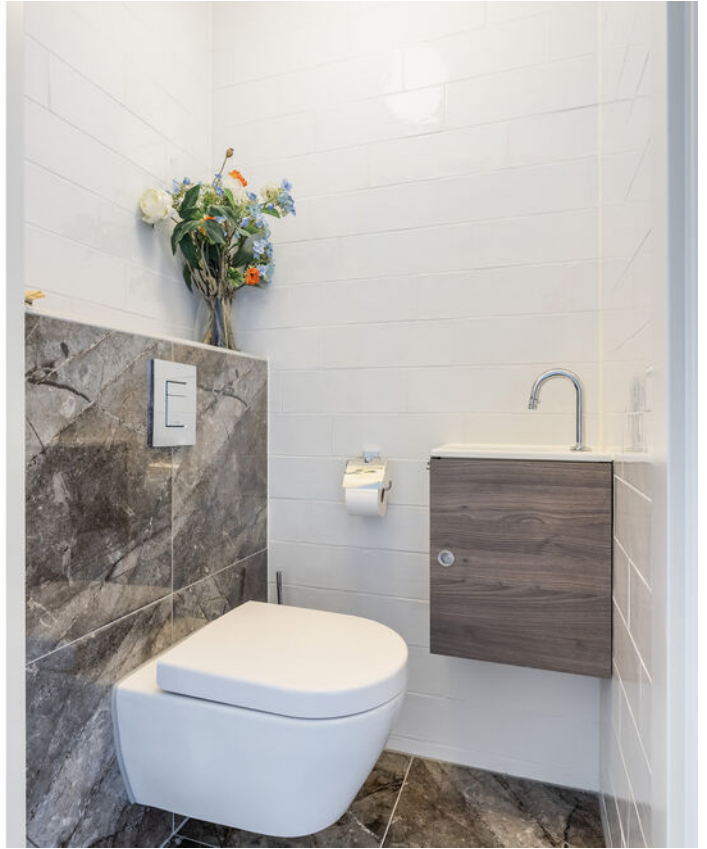
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





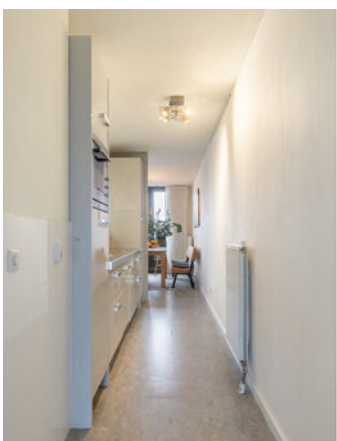
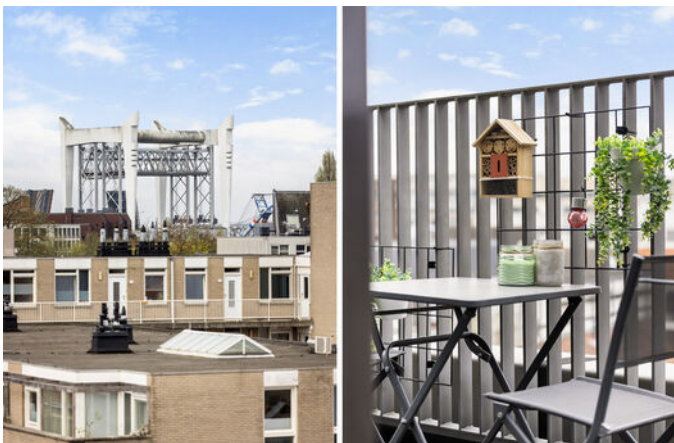


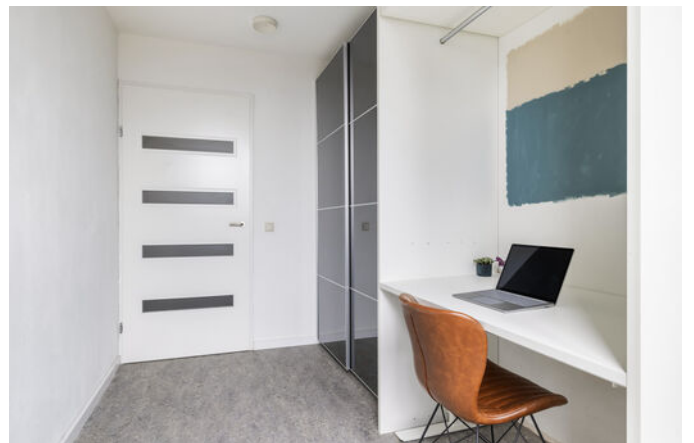


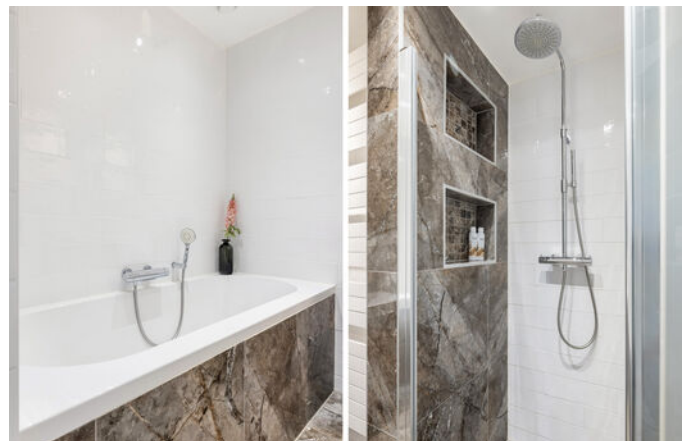










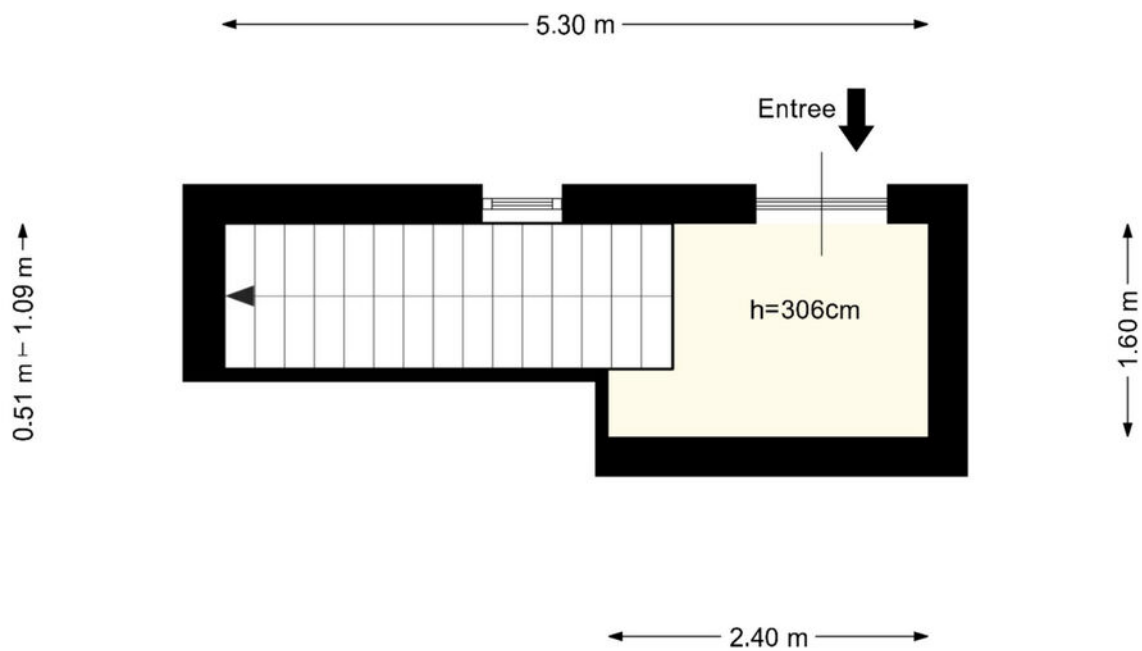




PLATTEGROND



Statenplaats 9D Dordrecht
-ENTREE-

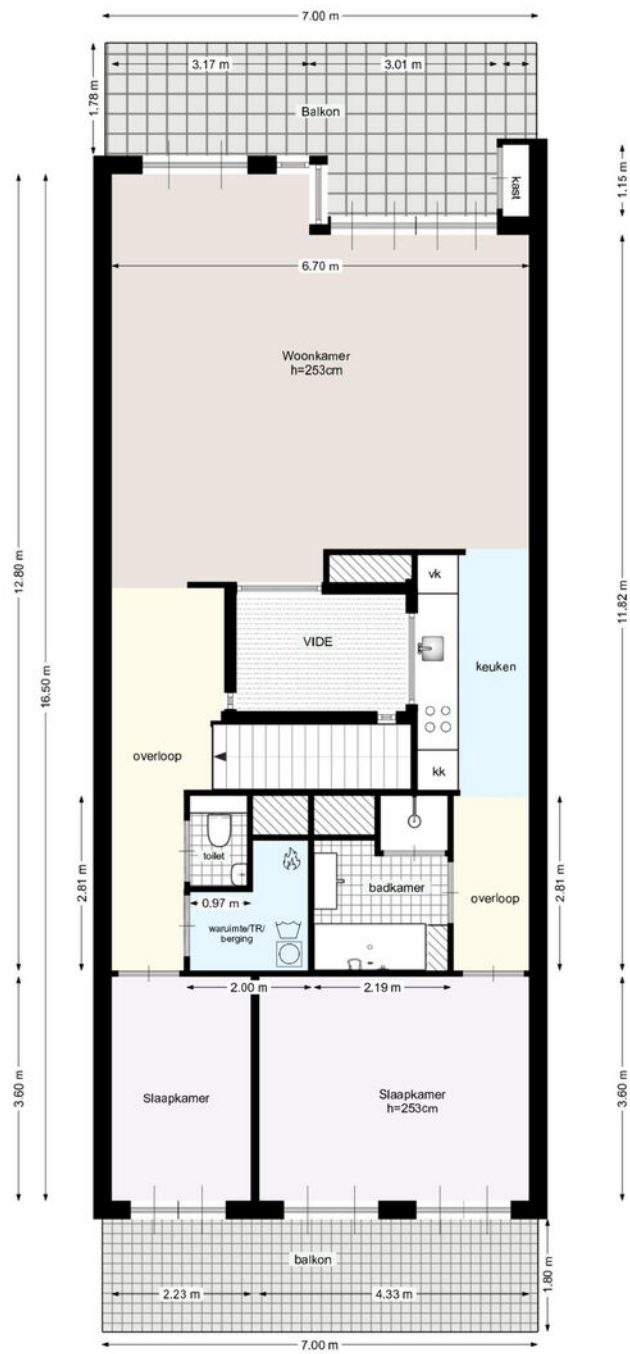


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

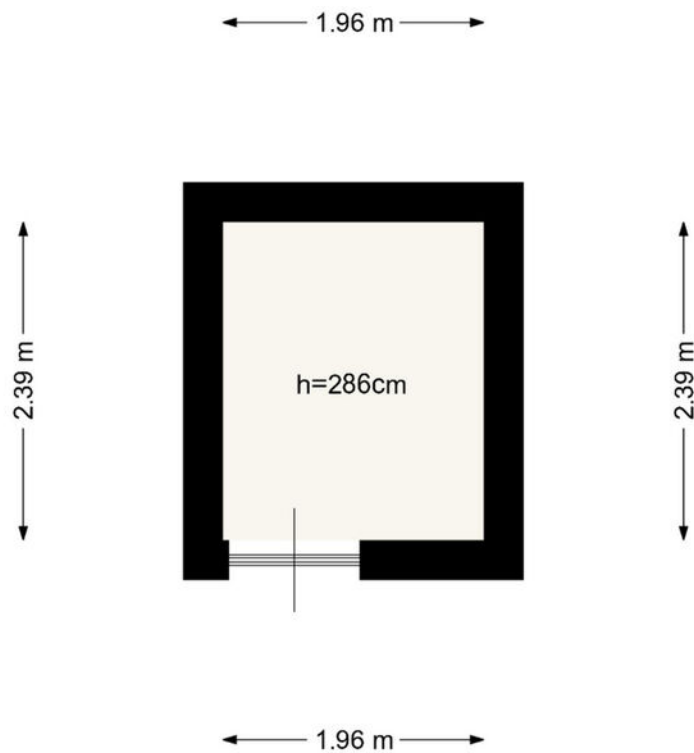


Statenplaats 9D Dordrecht
-APPARTEMENT-



PLATTEGROND

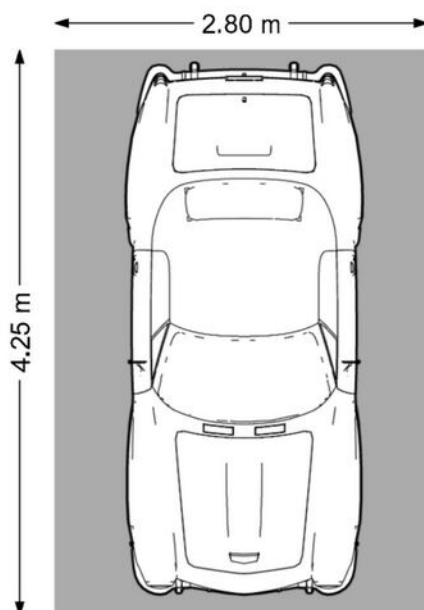
Statenplaats 9D Dordrecht -EXTERNE BERGING-



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

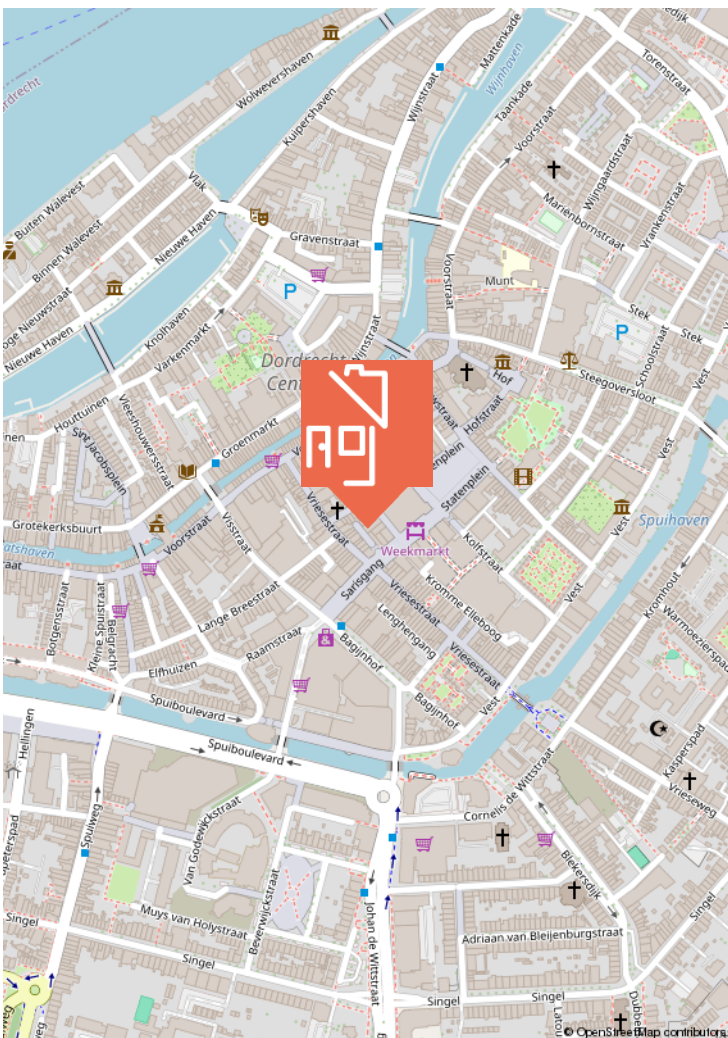
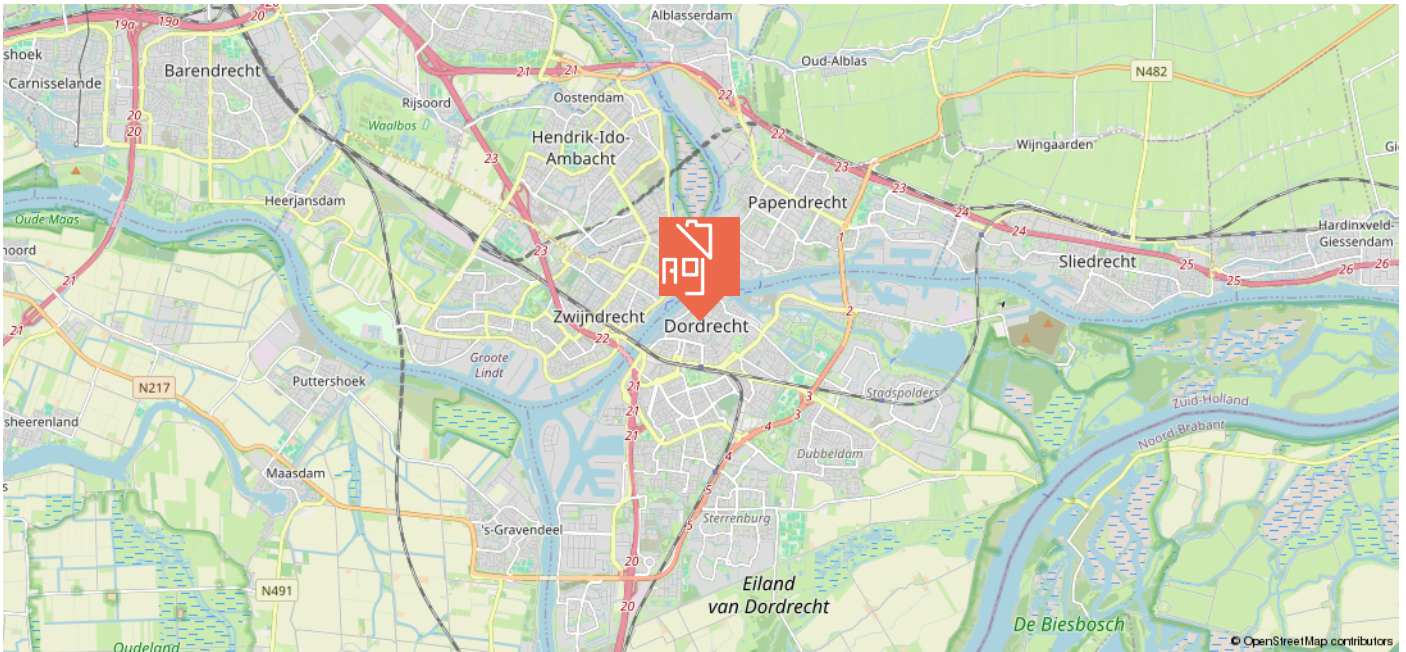
PLATTEGROND

Statenplaats 9D Dordrecht -EXTERNE PARKEERPLAATS VISSTRAAT-



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.

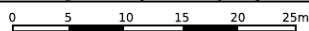
In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.


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: ---



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 4363</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 eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2026
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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.