



ieder
huis,
eigen
verhaal

BELLEVUESTRAAT 97

3311 JB DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 250.000,- K.K.



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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	57 m ²
Inhoud	186 m ³
Bouwjaar	1975
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	blokverwarming
Warm water	elektrische boiler huur
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Op zoek naar een fijn, centraal gelegen appartement waar je zó in kunt? Dan is dit jouw kans! Dit knusse en praktische appartement ligt op een absolute toplocatie in het centrum van Dordrecht, ideaal voor starters, studenten of iedereen die graag alles binnen handbereik heeft

Dit goed ingedeelde 1-kamer appartement voelt direct prettig en verrassend ruim aan. Dankzij de slimme indeling en de fijne lichtinval is dit een plek waar je je snel thuis zult voelen. De woning biedt alles wat je nodig hebt om comfortabel en zorgeloos te wonen.

Extra pluspunt is het royale washok/bergruimte. Een praktische ruimte waar je al je spullen netjes kunt opbergen, zodat je woonruimte overzichtelijk en rustig blijft.

Een van de grote pluspunten van dit appartement is het ruime balkon, dat direct aansluit aan de slaapkamer. Hier stap je zo naar buiten voor een moment van rust. Begin je dag met een kop koffie in de ochtendzon of sluit de dag ontspannen af in de buitenlucht, een heerlijke verlenging van je woonruimte.

De ligging is simpelweg ideaal. Zowel het treinstation als het gezellige historische centrum van Dordrecht liggen op loopafstand. Hierdoor heb je winkels, horeca, openbaar vervoer en alle dagelijkse voorzieningen altijd dichtbij. Een perfecte combinatie van comfortabel wonen en stedelijke levendigheid!

Indeling:

Entree in afgesloten hal met bellentableau en brievenbussen. Vanuit de centrale hal heb je toegang tot het trappenhuis, lift en de bergingen en fietsenstalling in de onderbouw.

Derde verdieping:

Entree in hal met meterkast, toegang tot de ruime inpandige berging, de badkamer en de woonkamer.

Meterkast met 7 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meter en glasvezel aansluiting.

Lichte en strak afgewerkte woonkamer met grote raampartijen en een fraai uitzicht. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking en sfeervolle maatwerk raambekleding. Vanuit de woonkamer is de keukenruimte aan voorzijde en de slaapkamer begaanbaar.

De keuken is modern en netjes onderhouden, deze is geplaatst in een dubbele wandopstelling en beschikt over een 4 pit gaskookplaat en een wokbrander, afzuigkap (recirculatie), vaatwasser (in 2025 vernieuwd), oven, koelkast, inbouw wasmachine en daarnaast veel werk- en opbergruimte.

De slaapkamer biedt ruimte voor een groot bed en een ruime kastenwand (deze blijft achter, ideaal!). De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wand- en plafondafwerking.

Vanuit de slaapkamer is het heerlijk ruime balkon begaanbaar, tevens af te sluiten met een hordeur. Het balkon is gelegen op het oosten, grotendeels overdekt waardoor je hier lang gebruik van kunt maken!



De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een waskom op meubel, duoblok toilet en een inloofdouche met regendouche en thermostaatkraan.

Aan de voorzijde beschikt het appartement over een inpandige berging, hier bevindt zich de opstelplaats boiler (huur via Eneco, €16 per maand) en veel praktische bergruimte.

Algemeen:

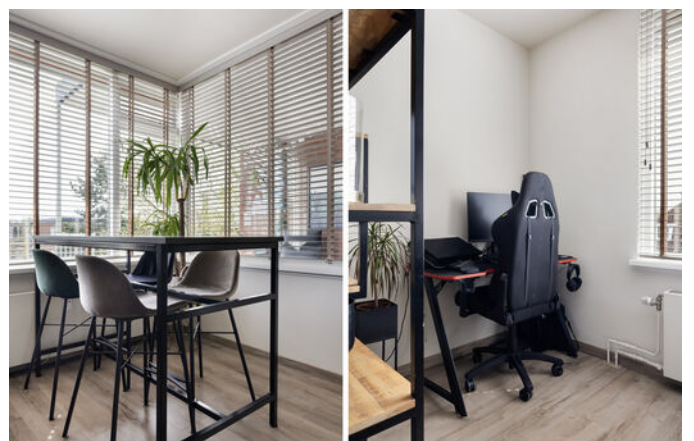
- Mooi afgewerkt 2-kamer appartement op de 3e etage, met moderne keuken, badkamer en ruim balkon.
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.
- In de onderbouw beschikt het appartement over een eigen berging.
- Actieve VvE, bijdrage €207,- per maand.
- Aangesloten op blokverwarming, voorschot stookkosten €80,- per maand.
- Huurboiler via Eneco, €16,- per maand.
- Oplevering in overleg, voorkeur 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.

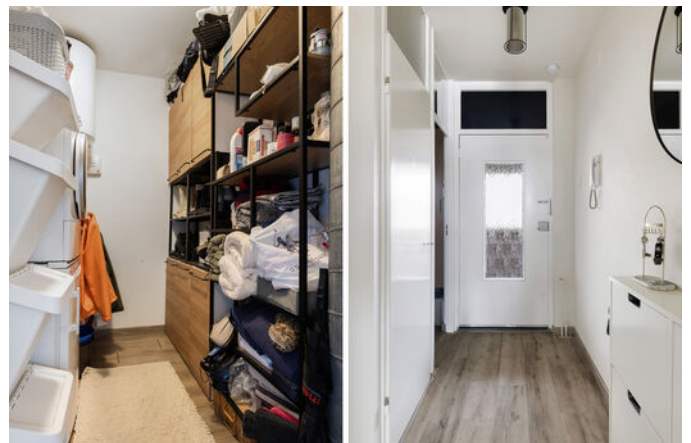




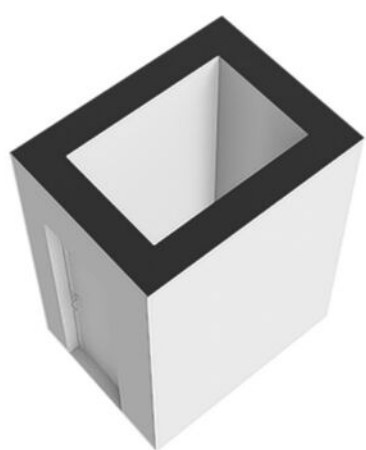
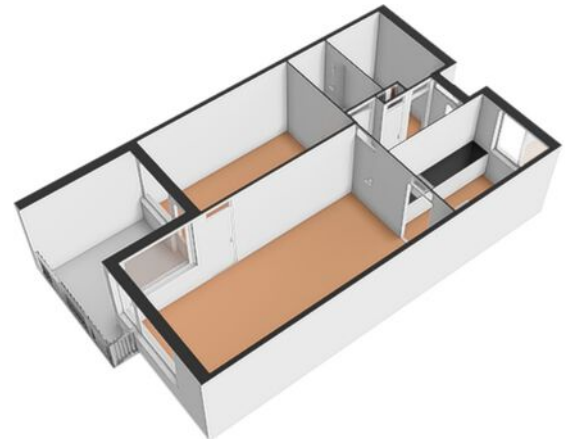
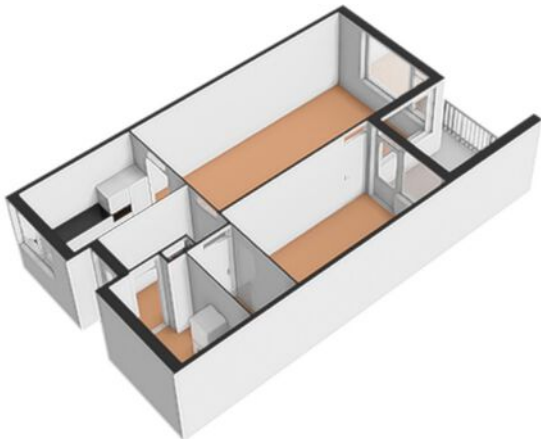








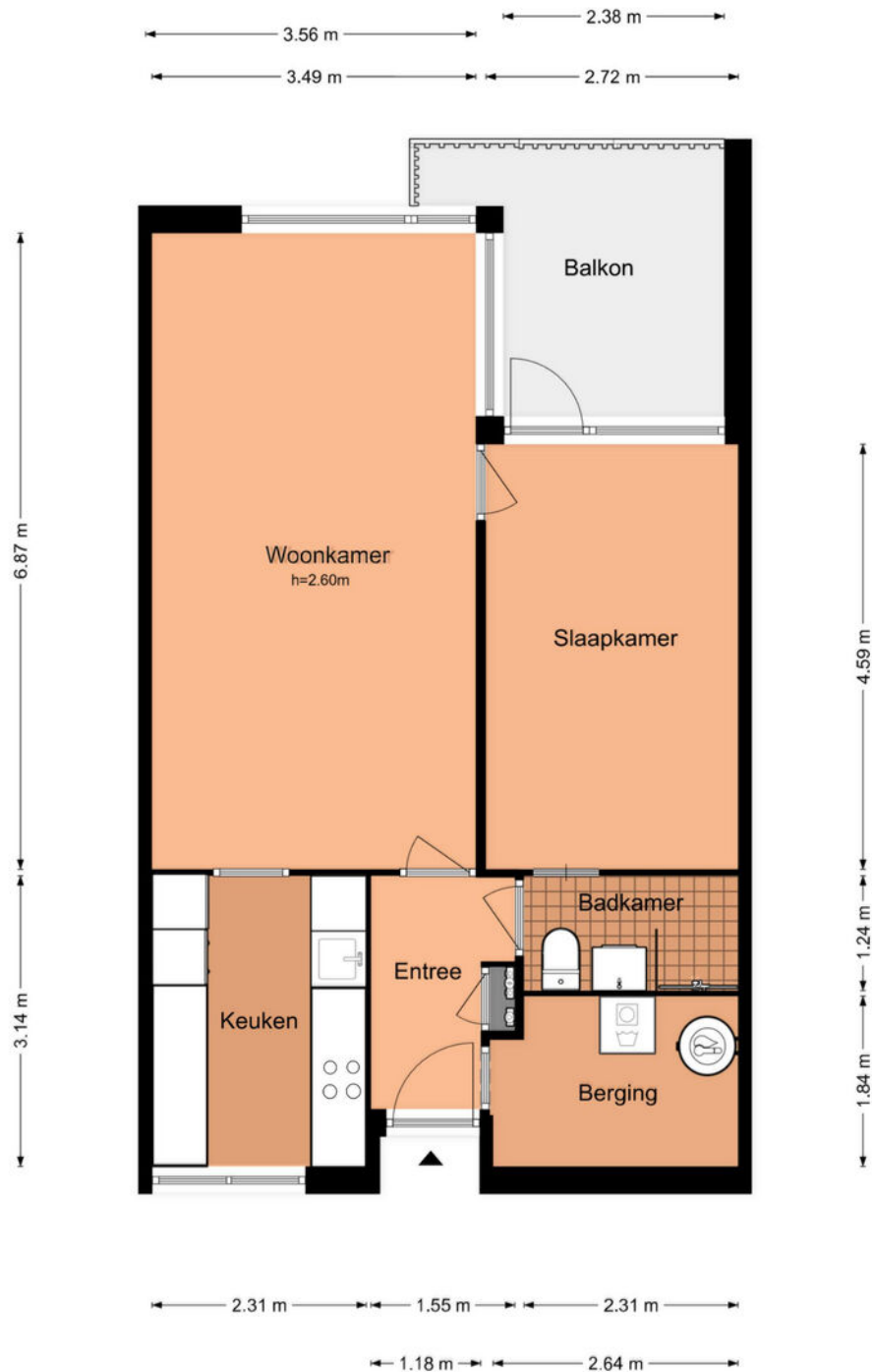




PLATTEGROND

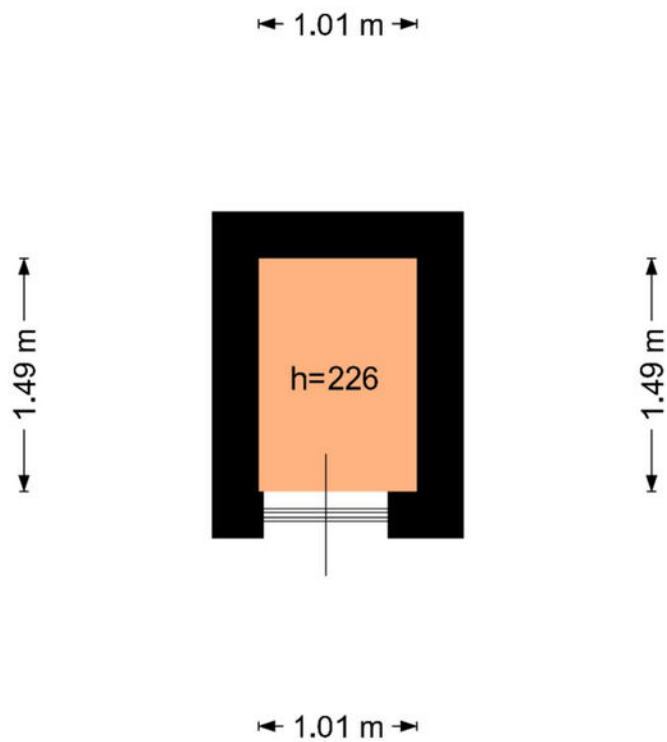


Appartement



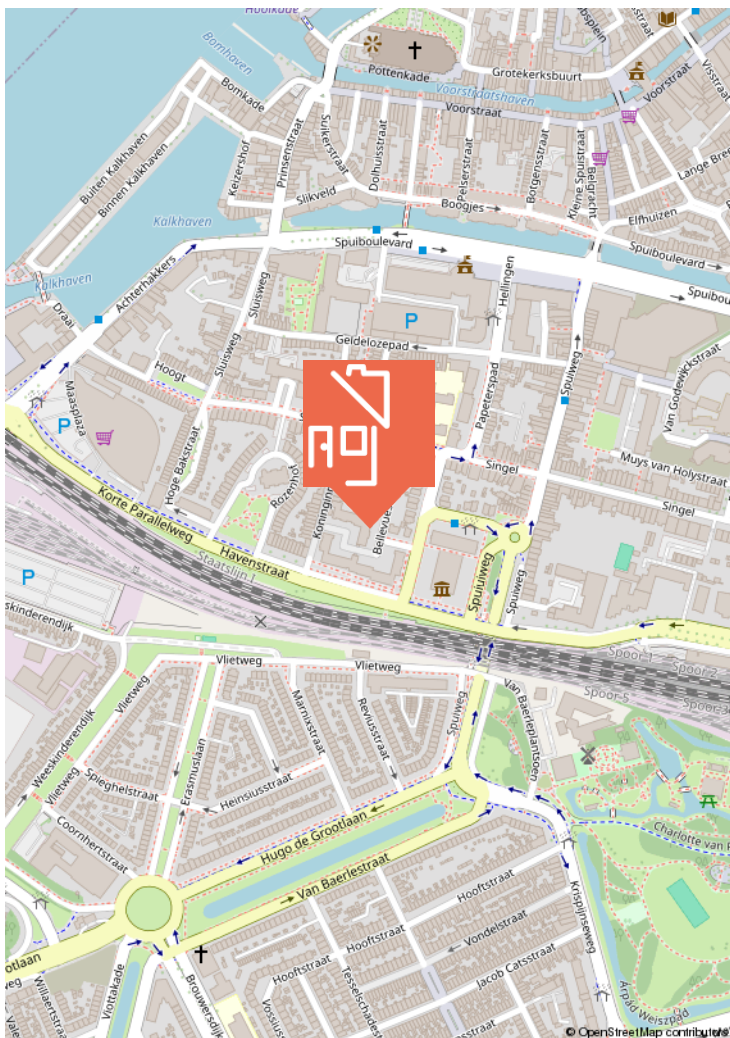
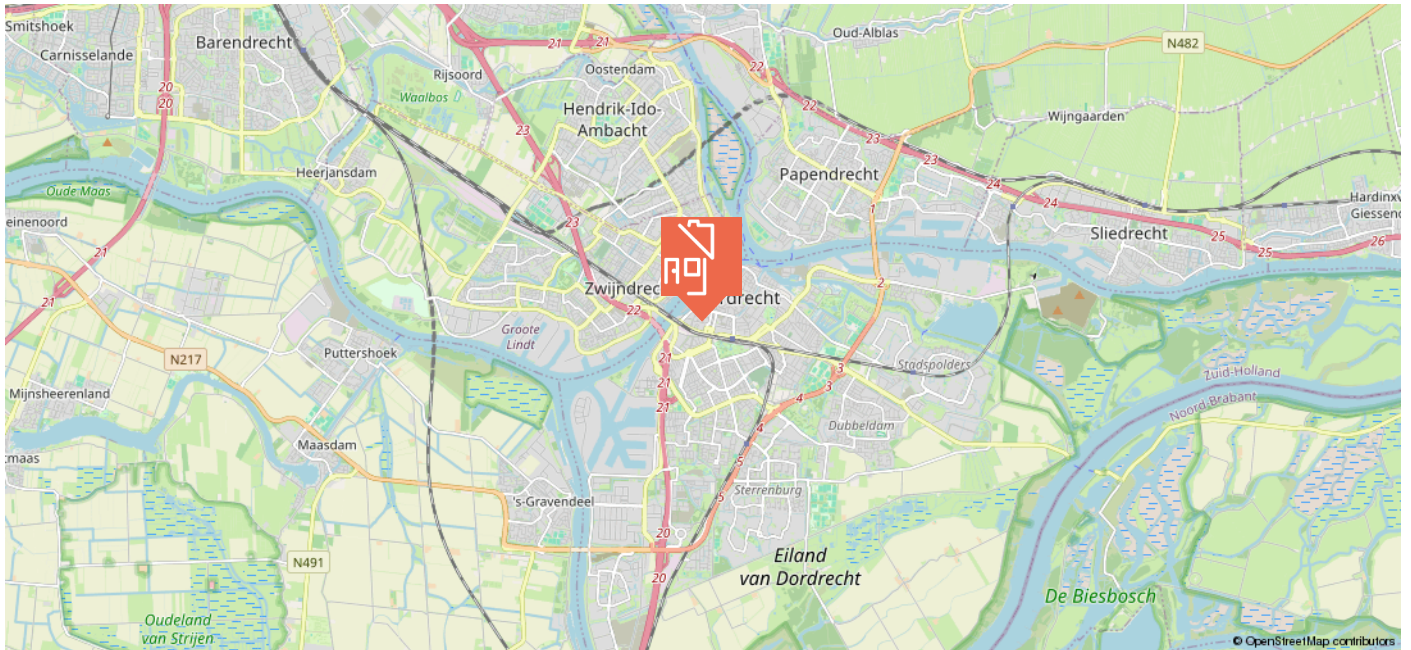
PLATTEGROND

externe berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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!



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.