




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VAN GODEWIJCKSTRAAT 17 B

3311 GX DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 439.000,- K.K.

Vastgoed
Ned.

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



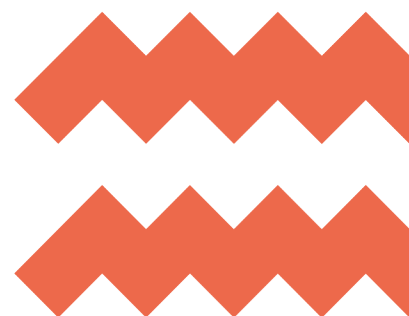
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	85 m ²
Inhoud	320 m ³
Bouwjaar	2022
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	zonneterras
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Wonen in de binnenstad van Dordrecht, maar dan wél met rust om je heen? Aan de Van Godewijckstraat 17B krijg je precies die combinatie! Vanuit het moderne appartementencomplex wandel je namelijk binnen een paar minuten zo het historische centrum in, terwijl je thuis juist geniet van een heerlijk rustige woonomgeving. Zeker aan de achterzijde van het appartement, waar het balkon zich bevindt, merk je hoe fijn beschut en ontspannen wonen hier eigenlijk is

De locatie is hier echt een enorm groot pluspunt. Gezellige terrassen, winkels, restaurants en de Dordtse havens liggen letterlijk om de hoek. Even de stad in voor een drankje, boodschappen of een avondje uit? Je hoeft hier nauwelijks meer de fiets voor te pakken. Tegelijkertijd woon je nét buiten de drukte, waardoor je thuis gewoon lekker kunt opladen.

Ook het complex zelf valt direct op. De moderne architectuur en de opvallende goudkleurige buitenzijde geven het gebouw een eigen karakter en een frisse uitstraling. Bovendien woon je hier comfortabel en energiezuinig dankzij het recente bouwjaar van 2022 en energielabel A. Je hebt een eigen parkeerplek, waardoor parkeren nooit een probleem is en dat is een ware luxe in de stad.

Het appartement zelf is praktisch ingedeeld en netjes afgewerkt. De moderne keuken sluit goed aan bij de strakke uitstraling van het geheel en daarnaast is er een aparte bergruimte aanwezig voor onder andere de wasmachine en extra opslag. Met één slaapkamer is dit een fijne plek voor starters, alleenstaanden of iemand die graag compact en centraal wil wonen zonder in te leveren op comfort.

Het bijzonder grote balkon is echt UNIEK te noemen. Hier zit je aan een grote eettafel of plof je in een royaal loungeset, maar wat het leuke is? Je hoeft niet te kiezen, je kunt ze allebei kwijt!

Kortom: modern wonen op een rustige plek, midden in één van de mooiste binnensteden van Nederland.

Indeling:
Het appartementencomplex 'de Margaretha' beschikt over een ruime entree met bellentableau en toegang tot de lift en trappenhuis naar de bergingen en fietsenberging in de onderbouw.

Het appartement is gelegen aan de centrale entree-ruimte. Je komt binnen in een ruime hal met achteraan toegang tot de royale woonkamer. Aan de hal zijn eveneens de toiletruimte, meterkast en in pandige berging gelegen. Toilet, half betegeld met nette, neutrale tegels, met een hangend closet en fonteintje. Meterkast, voorzien van 7 groepen + dubbele groep, slimme meter, glasvezel aansluiting.

De ruime in pandige berging biedt naast veel praktische bergruimte plaats voor de wasmachine aansluiting, verdeler voor de vloerverwarming en unit voor stadsverwarming.



De woonkamer van dit appartement is werkelijk iets bijzonders. Met een oppervlakte van maar liefst 43 m² en plafondhoogte van meer dan 3 meter is deze kamer met recht royaal te noemen. De woonkamer is gelegen richting het ruime zonneterras en voorzien van een grote pui met schuifpui.

De kamer is afgewerkt met een mooie PVC visgraatvloer met vloerverwarming, de wanden zijn voorzien van stucwerk en gedeeltelijk behang.

De open keuken is vanwege de unieke, gouden kleur een ware eyecatcher in de woonkamer. De keuken is geplaatst in een wandopstelling met kastenwand en beschikt over diverse inbouwapparatuur: inductie kookplaat, afzuigschouw, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, brede lades en veel praktische bergruimte.

Vanuit de woonkamer is de slaapkamer bereikbaar. Ook deze kamer grenst aan het zonneterras en beschikt over een schuifpui. Vanuit de slaapkamer is de tussenruimte en badkamer bereikbaar. De slaapkamer is afgewerkt met een PVC visgraat vloer en behang wandafwerking.

De tussenruimte is de ideale ruimte voor een inloopkast bij de slaapkamer, maar kan uiteraard ook worden gebruikt als kantoor of logeerkamer.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over vloerverwarming. De badkamer is voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan en een wastafel.

Het zonneterras van maar liefst 26 m² biedt een ideale buitenruimte bij dit charmante appartement. Door de ligging op het westen geniet je hier vanaf begin middag al van het zonnetje. Schaduw is zo te creëren met de gloednieuwe zonneschermen. Door het enorme oppervlakte kan je hier zowel een heerlijke lounge set als een grote eettafel kwijt. Daarnaast doet het terras groen aan

door de vaste bakken met gezellige beplanting.

Op het achtergelegen privé parkeerterrein beschikt het appartement over een eigen parkeerplek. In de onderbouw beschikt het appartement over een extra berging.

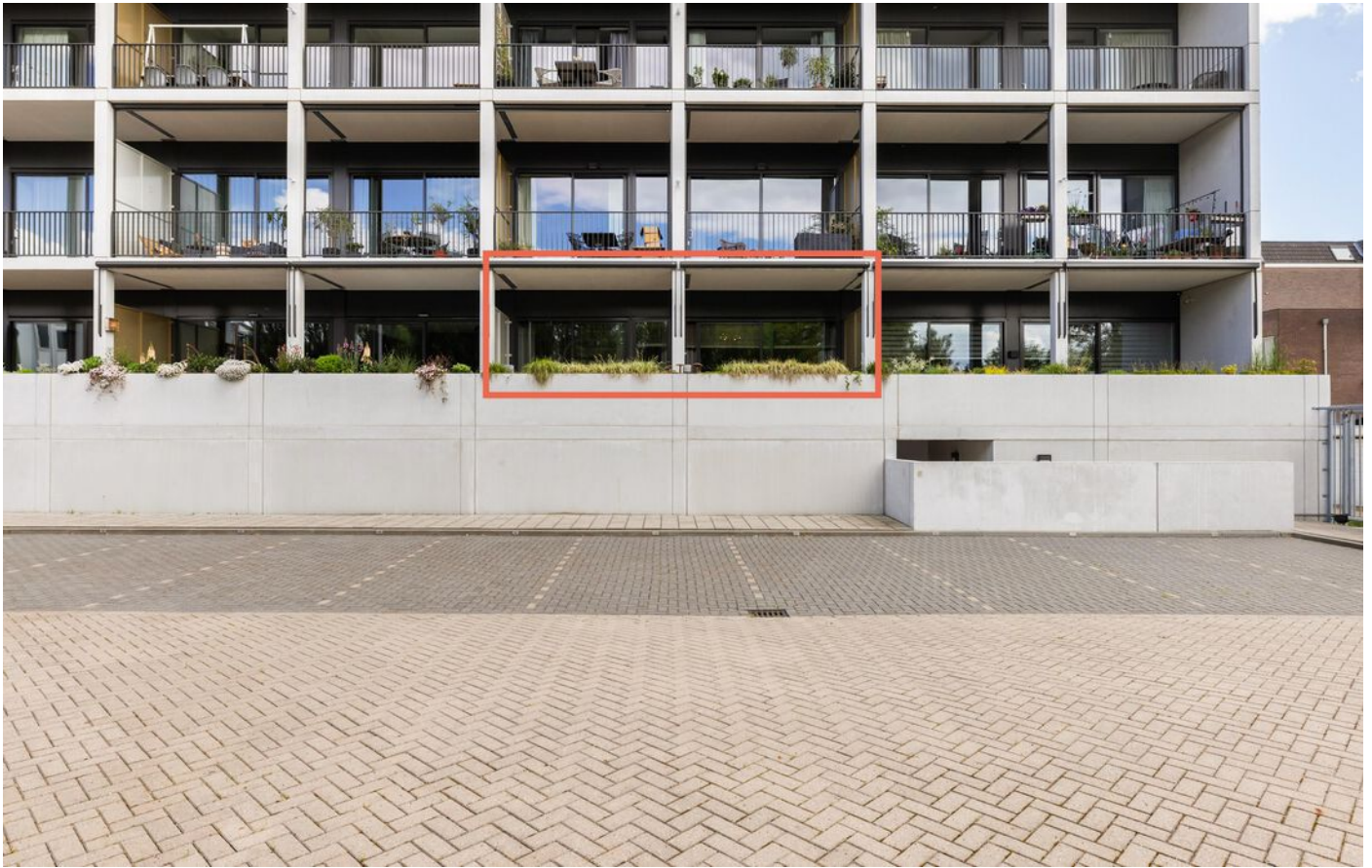
Algemeen:

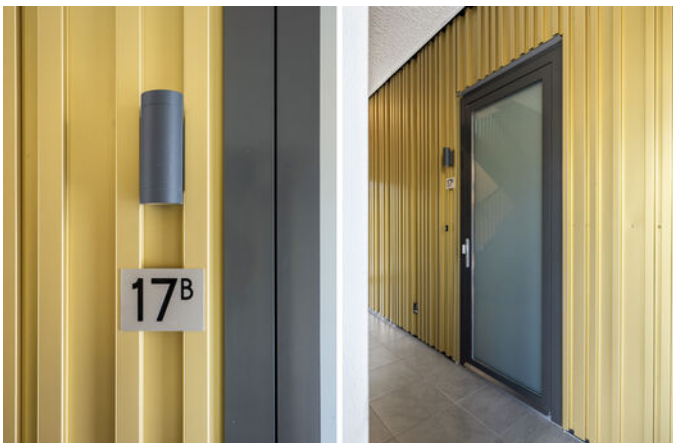
- Charmant 2-kamer appartement in appartementencomplex 'de Margaretha'.
- Zeer rustig maar ook centraal gelegen, op slechts een paar minuten lopen van de binnenstad en het NS-station.
- Energielabel A, aangesloten op stadsverwarming en volledig voorzien van triple beglazing en vloerverwarming.
- Eigen parkeerplaats op het achtergelegen parkeerterrein.
- Gezamenlijke fietsenkelder met laadmogelijkheid voor een elektrische fiets.
- Actieve VvE, bijdrage €144 per maand.
- Meubels worden ter overname aangeboden.
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.

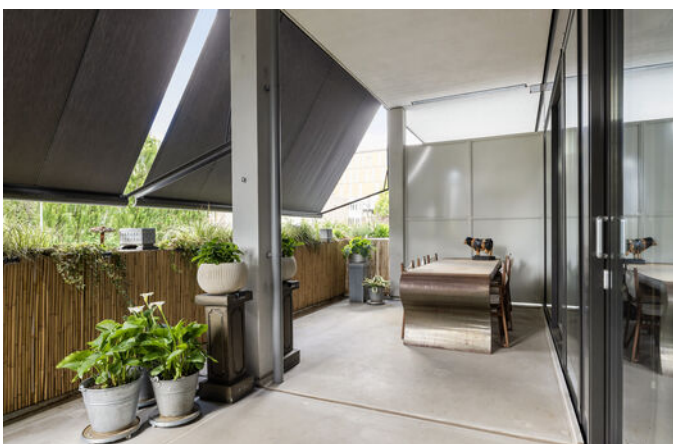
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





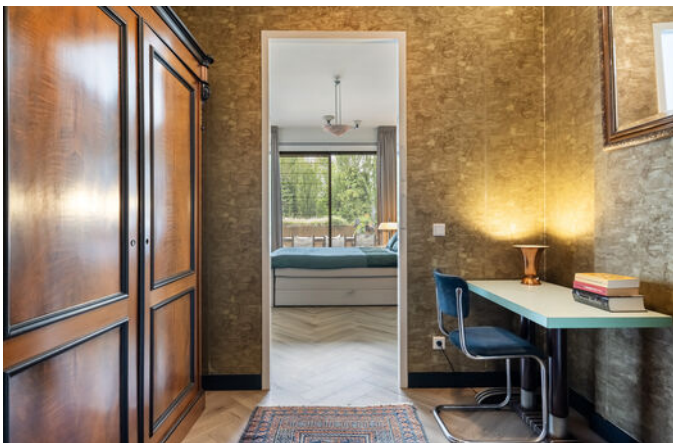












PLATTEGROND



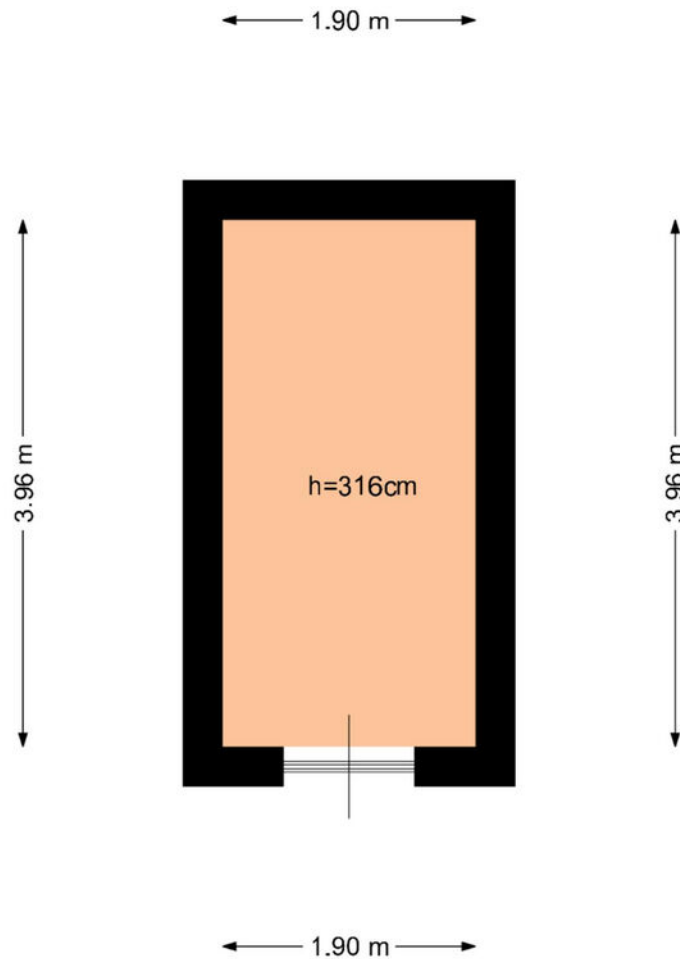
Van Godewijkstraat 17B Dordrecht
-APPARTEMENT-



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

PLATTEGROND

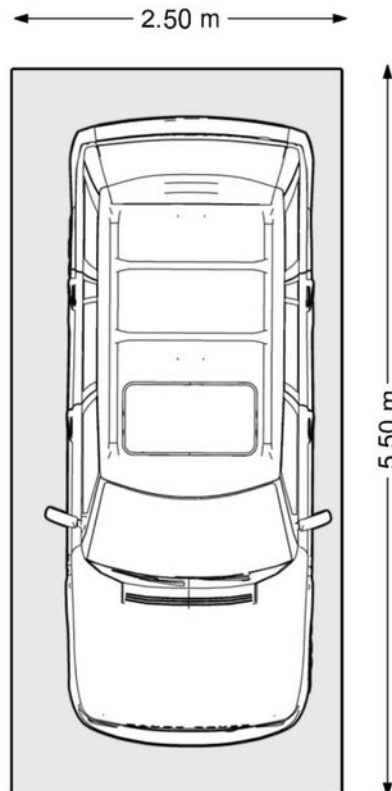
Van Godewijkstraat 17B Dordrecht
-EXTERNE BERGING-



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

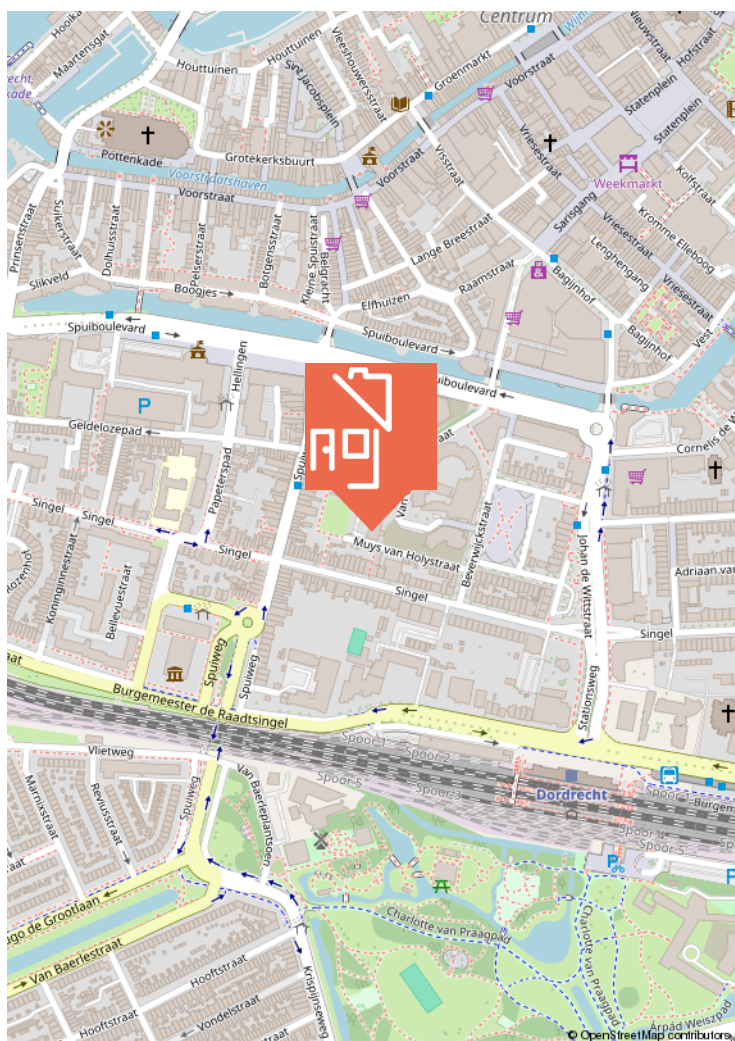
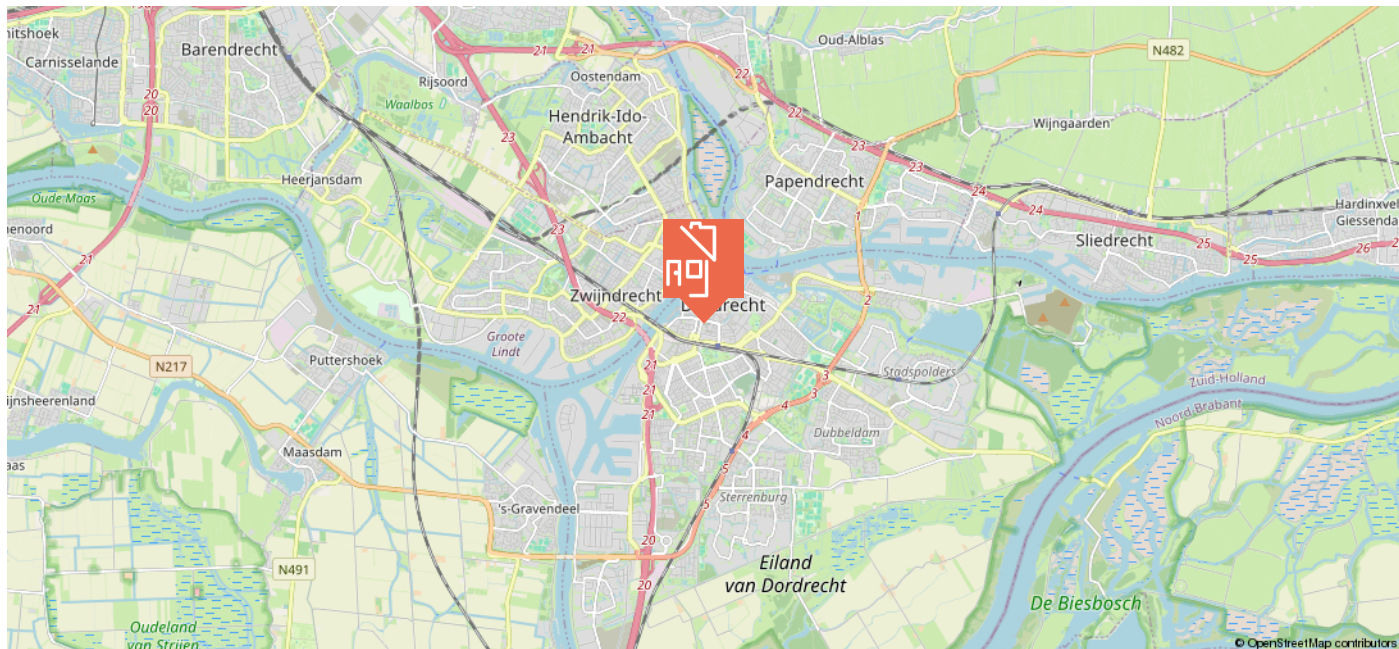
PLATTEGROND

Van Godewijkstraat 17B Dordrecht
-PARKEERPLAATS-



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

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 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 D</p> <p>Perceel 6839</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 april 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.