




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

HERRADESSTRAAT 19

3312 NK DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 325.000,- K.K.

Vastgoed
Ned.

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



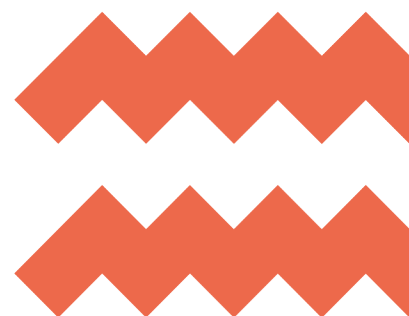
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	66 m ²
Inhoud	225 m ³
Bouwjaar	1931
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Aan de Herradesstraat 19 woon je op een supercentrale plek waar echt alles dichtbij is. Station, supermarkt, sportverenigingen, uitvalswegen én het centrum; binnen een paar minuten heb je alles binnen handbereik. Vanuit hier fiets je namelijk al binnen 5 minuten naar het station en sta je zó in de Dordtse binnenstad. Ook qua sport zit je hier goed met onder andere voetbal, tennis, honkbal en padel; het is allemaal in de buurt.

De woning zelf heeft precies de juiste mix van sfeer, comfort en nét even iets speels. Zodra je binnenstapt valt direct de leuke speeltrap in de woonkamer op; een echte eyecatcher die de ruimte karakter geeft én verrassend veelzijdig is. Perfect als speelhoek, leesplek of gewoon als tof onderdeel van het interieur.

Ook buiten zit het hier helemaal goed en met de zonnige dagen in het vooruitzicht is dat zeker een fijne extra. De voortuin is in 2025 opnieuw aangelegd en zorgt direct voor een warm welkom. Aan de achterzijde vind je nog een fijne tuin waar je straks heerlijk kunt genieten van de zon, een borrel of een gezellige barbecue met vrienden.

En dan de badkamer... Die is in 2024 vernieuwd en helemaal van nu. Strak afgewerkt en modern uitgevoerd. Hier start je heerlijk de dag op!

Kortom: een instapklare woning op een supercentrale plek waar je jouw woonavontuur kunt beginnen of voortzetten. Kom jij een kijkje nemen?

Indeling:

Entree in de hal met toilet, meterkast en toegang tot de woonkamer.

Meterkast met 4 groepen, dag- en nachtstroom, aardlekschakelaar en gasmeter.

Het toilet is in 2025 nieuw geplaatst, vrijhangend model en geheel betegelde wanden.

Mooie ruime doorzon woonkamer met trapopgang en aan de achterzijde de open keuken.

De gehele woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer en gesauste stuc wanden. Op dit moment is de woonkamer aan de voorzijde met uitzicht op de in 2025 nieuw aangelegde voortuin en de eettafel staat aan de achterzijde met zicht op de achtertuin.

Keuken in hoekopstelling met stenen blad, spoelbak, 5 pits gaskookplaat, vaatwasser (2024 nieuw), rvs schouw, oven, koelkast en kast met opstelling van de was apparatuur.

Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin, de hor in de deur is in 2024 nieuw geplaatst.

Gezellige achtertuin met eigen achterom en houten berging. De tegels in de tuin zijn in 2023 nieuw gelegd en in 2024 is de tuin verder afgemaakt met mooie planten en nieuwe schuttingen.



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en luik naar de bergvliering in de nok.

In het trapgat is de CV ketel geplaatst (Remeha, eigendom, bouwjaar 2013).

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met laminaat vloer en gestucte wanden, het schoorsteen kanaal loopt hier nog maar zou weg kunnen (op de begane grond is deze al weggehaald).

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde eveneens met gestucte wanden (2025) en laminaat vloer.

Slaapkamer 3 ook aan de achterzijde en een vergelijkbare afwerking als kamer 1 en 2, heerlijk neutraal en strak dus!

De badkamer is in 2024 geplaatst en voelt heerlijk luxe aan met een wastafel en meubel, douche met thermostaatkraan en regendouche en een vrijhangend toilet.

Algemeen:

In januari 2026 spouwmuurisolatie voorzijde en achterzijde van de woning (begane grond + 1ste verdieping). Lange muur aan zijde van de brandpoort niet geïsoleerd (geen spouwmuur aanwezig).

Voortuin 2025 aangelegd.

Boeiboorden woning voor en achterzijde geschilderd in 2025.

Toilet vervangen 2025.

Badkamer vernieuwd 2024.

Deuren en deurposten bovenverdieping geschilderd 2025.

Platte dak boven keuken in maart 2023 vernieuwd inclusief boeiboord.

Achtertuintegelwerk 2023 en in 2024 rest van de tuin aangepakt inclusief schutting.

Kunststof kozijnen, voor- en achterdeur van hout, volledig dubbel glas.

De begane grond is voorzien van een mooie houten vloer, deze is nu in de was gezet maar idealiter zou het helemaal opgeschuurd moeten worden en opnieuw in de was gezet voor de perfecte look. Een ideale klus om uit te voeren als de woning leeg is.

Zadeldak is geïsoleerd, platte dak niet.

Funderingsrapportage aanwezig van Fugro uitgevoerd in 2004, conclusie redelijk/ goed: handhavingstermijn 25 jaar.

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers 1 oktober 2026.

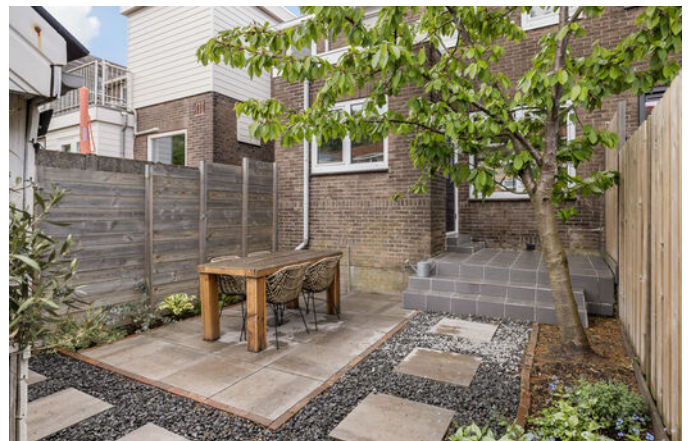
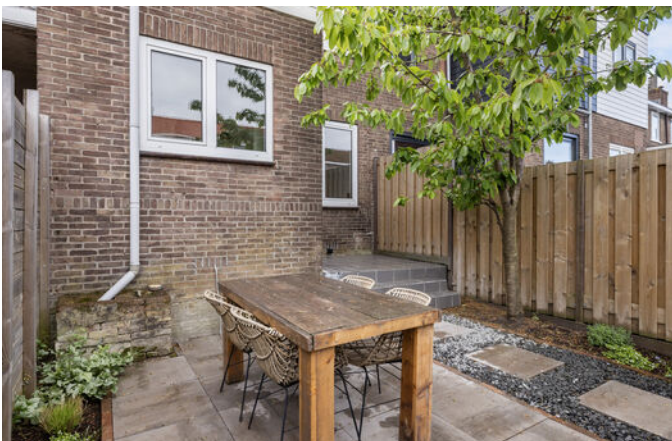
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



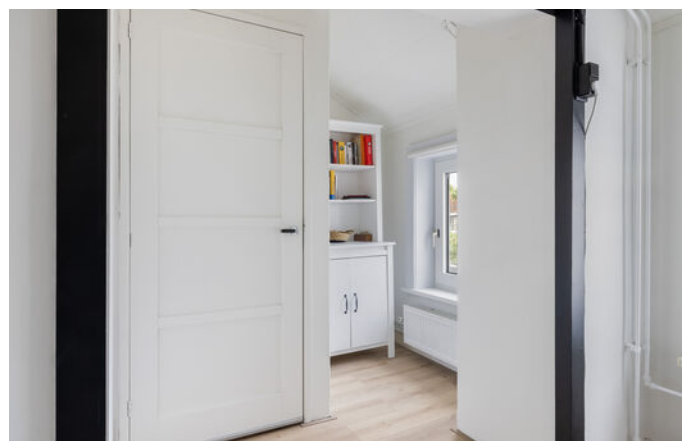












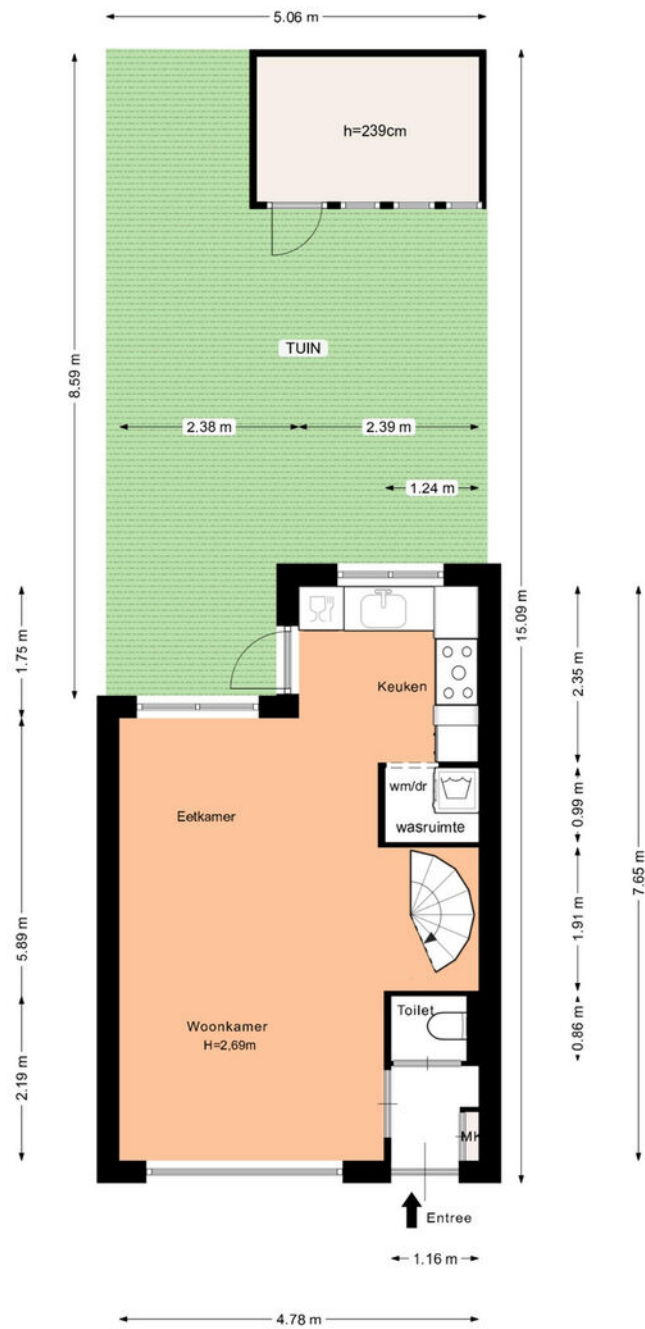




PLATTEGROND



Herradesstraat 19 Dordrecht
-PERCEEL-

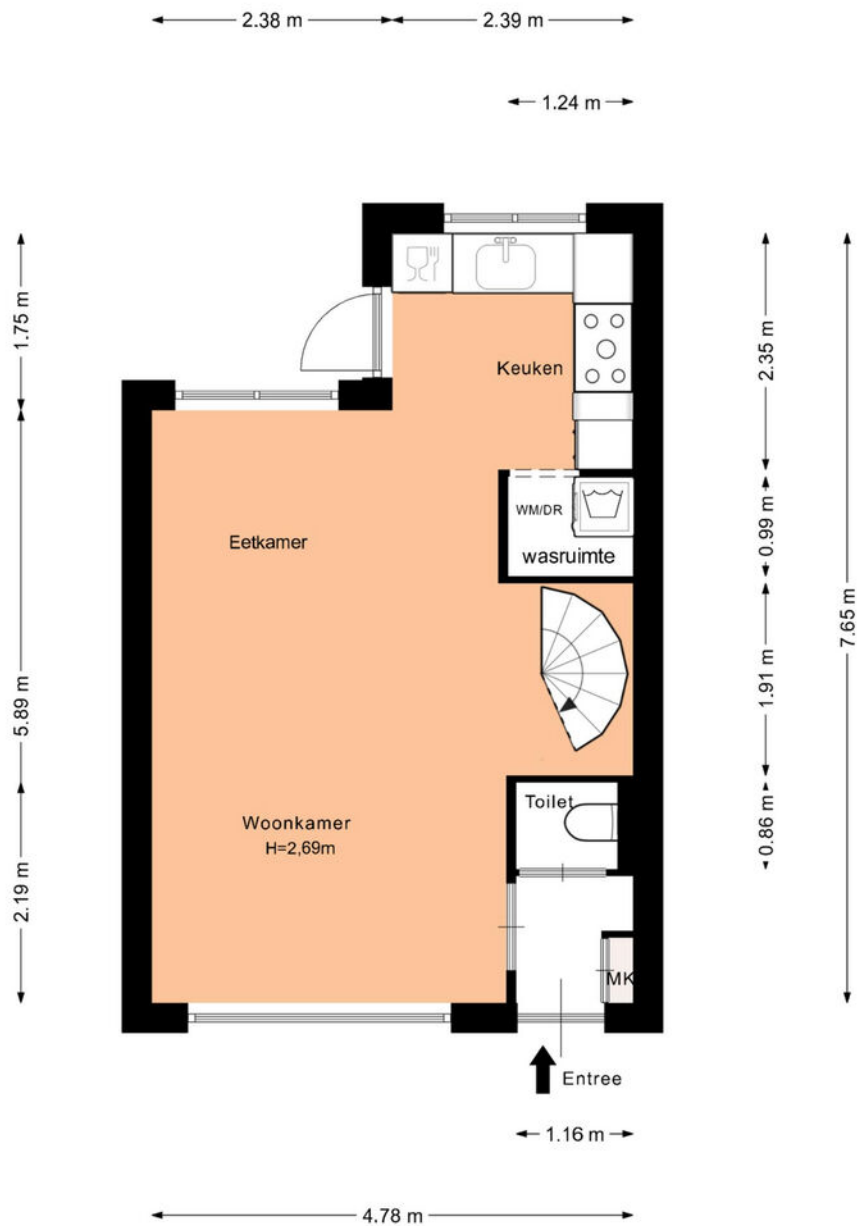


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



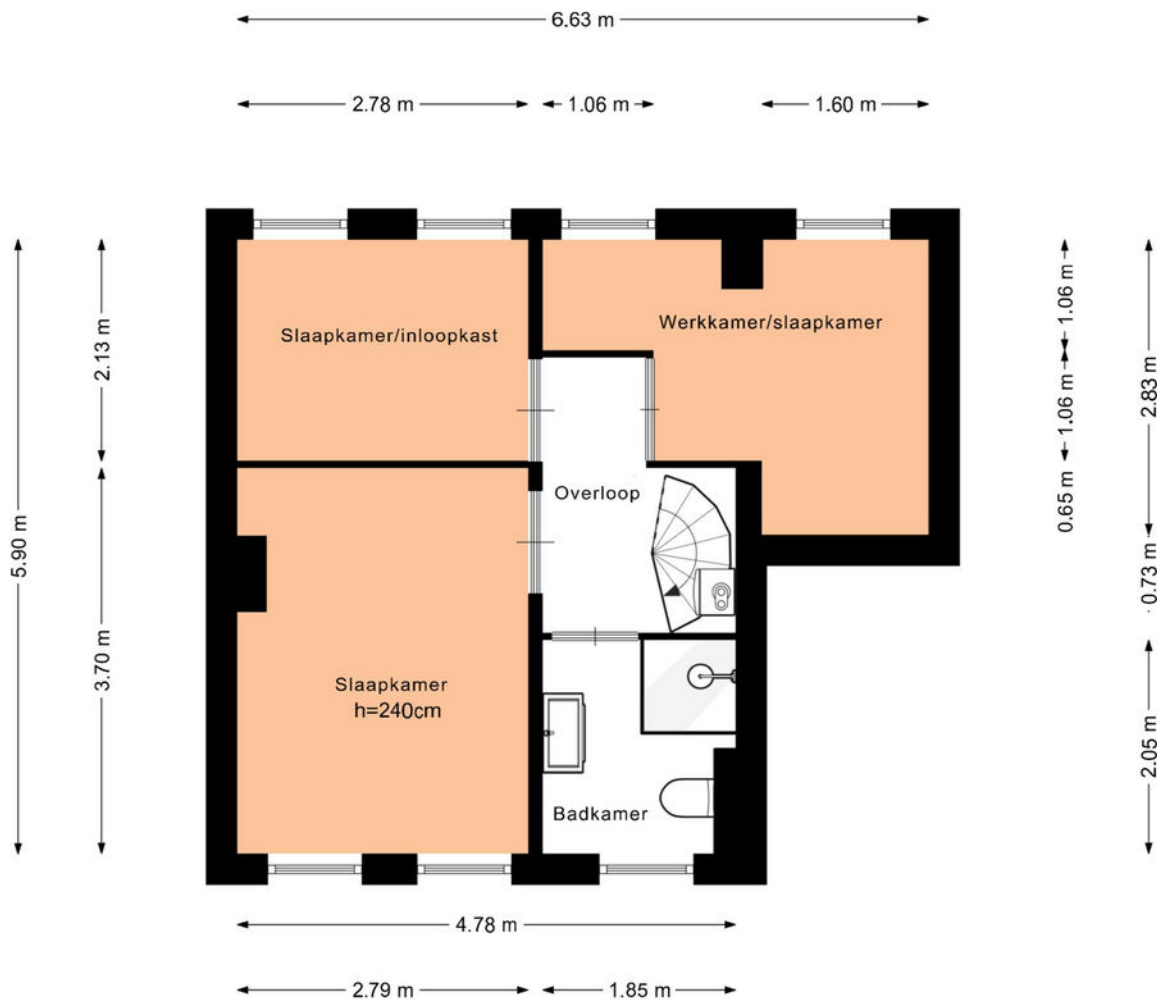
Herradesstraat 19 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



Herradesstraat 19 Dordrecht
-1e VERDIEPING-

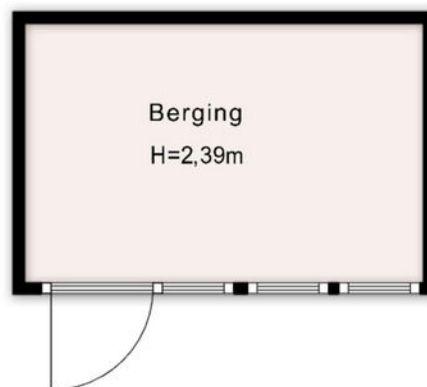


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

Herradesstraat 19 Dordrecht -EXTERNE BERGING-

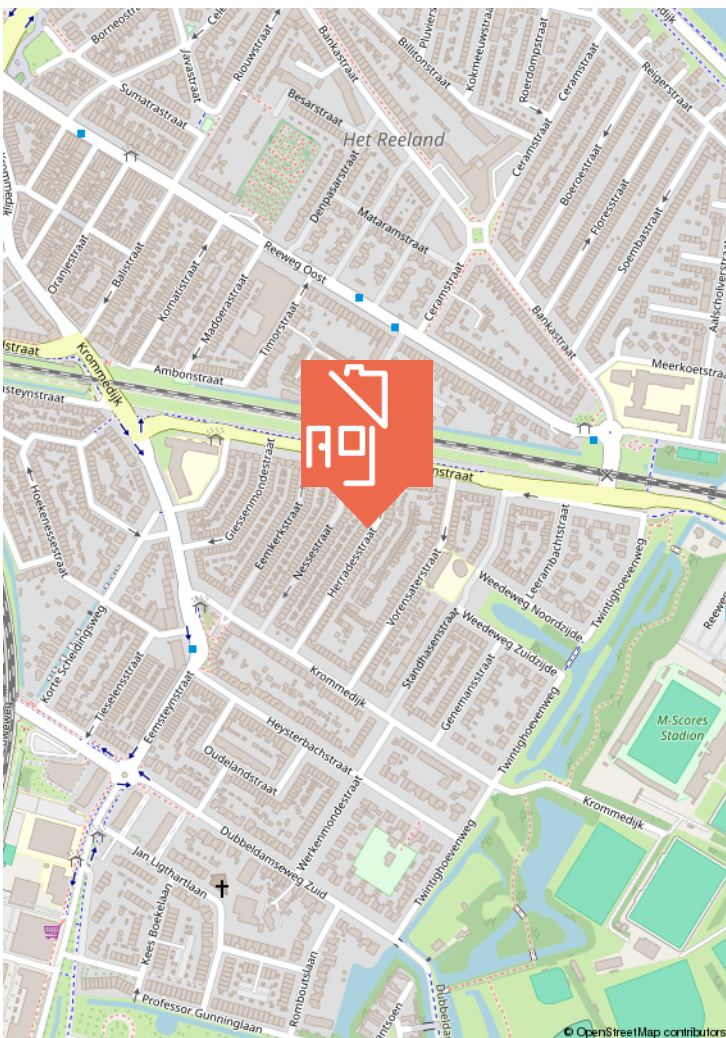
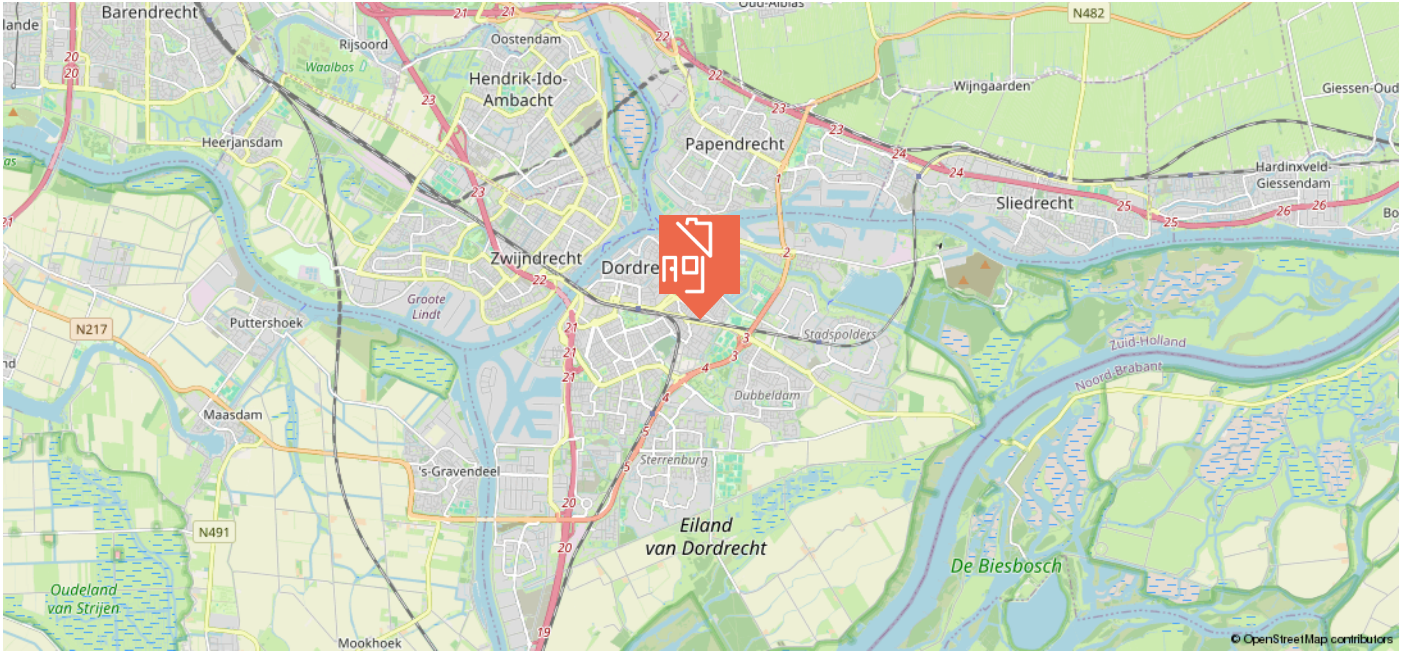
← 2.96 m →



↑ 1.92 m ↓

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

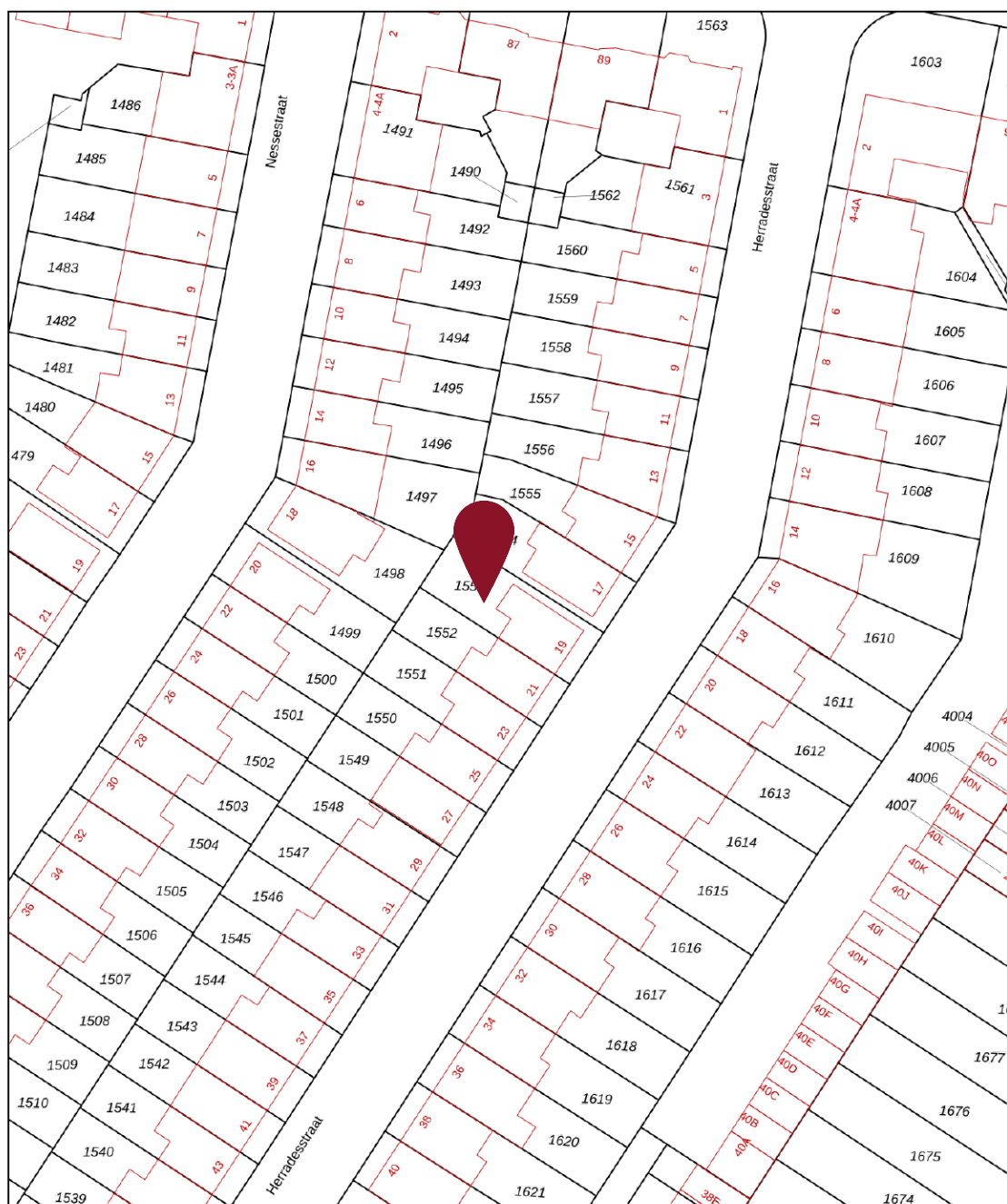
LOCATIE




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 N</p> <p>Perceel 1553</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>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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 herstellkosten 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.