



ieder
huis,
eigen
verhaal

SCHAPERSTRAAT 50

3317 LP DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 269.000,- K.K.



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



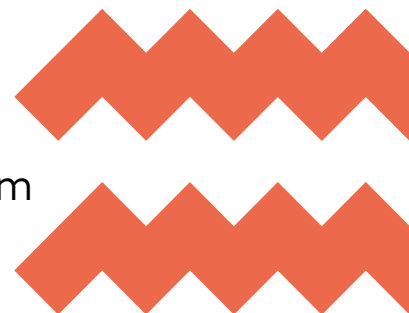
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	92 m ²
Inhoud	298 m ³
Bouwjaar	1967
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	blokverwarming
Warm water	elektrische boiler eigendom
Energie label	E



OMSCHRIJVING

Groen, licht en heerlijk rustig wonen aan het water... en dat allemaal binnen handbereik van de stad!

Aan de Schaperstraat 50 mogen we een verrassend licht en met smaak ingericht hoekappartement aanbieden. Zodra je binnenkomt voel je het al: hier is met liefde en oog voor detail gewoond. Denk aan sfeervolle kleuren, een prachtig sierrozet aan het plafond en grote raampartijen die het groen van buiten naar binnen halen.

We nemen je mee naar de woonkamer; wat een licht! Dankzij de hoekligging heb je hier een extra raam, waardoor het de hele dag lekker licht is. Je kijkt zo uit over het groen van het Wielwijkpark en ploft na een lange dag ontspannen neer. Met de aansluitende eethoek heb je bovendien alle ruimte om uitgebreid te tafelen met vrienden of familie. En het mooiste? Vanuit de woonkamer stap je zo het zonnige balkon op het zuiden op.

En dan de keuken, in 2023 vernieuwd en helemaal van nu! De donkere keukenopstelling, het stijlvolle werkblad en het roze tegelwerk zorgen samen voor een eigentijdse uitstraling. Koken met de deur naar het balkon open en de geluiden van buiten op de achtergrond; wat ons betreft de ideale combinatie.

Slapen doe je rustig aan de voorzijde, en met de extra kamers is er volop ruimte voor een logeerkamer, een thuiswerkplek óf een hobbykamer. De badkamer is in 2023 compleet vernieuwd en modern afgewerkt met een inloopdouche, regendouche en een stijlvol wastafelmeubel.

Buiten heb je keuze: het zonnige zuidbalkon met uitzicht over het park, óf het tweede balkon voor een beschermt, groen plekje. En dan de omgeving: rondom water, volwassen bomen en groen, terwijl je tegelijk binnen no-time in het centrum en op de uitvalswegen zit. Voor je dagelijkse boodschappen loop je zo naar winkelcentrum Crabbehof om de hoek.

Zie jij jezelf hier al wonen? Wacht dan niet te lang en plan snel een bezichtiging!

Indeling:

Entree in de afgesloten centrale hal met brievenbussen, bellentableau en lift, toegang tot het appartement.

4e etage - indeling van de woning:

Entree in de hal met laminaatvloer (2023), meterkast en toegang tot de vertrekken.

Lichte woonkamer met aansluitend eetgedeelte aan de achterzijde, gelegen op de hoek en daardoor extra licht door het extra raam. Je kijkt uit over het Wielwijkpark en hebt vanuit de woonkamer toegang tot het balkon op het zuiden. Voorzien van kunststof kozijnen, gestucte wand- en plafondafwerking en een fraai sierrozet.

De keuken is in 2023 gerealiseerd en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, ingebouwde oven, vaatwasser, koelkast en vriezer en een betegelde wand. Eigen deur naar het balkon.



Tweede balkon aan de voorzijde, gelegen op het noorden, met opbergkast; de houten deur en het houten paneel zijn in 2025 geschilderd.

Inpandige badkamer (2023), volledig betegeld, met inloopdouche en regendouche, wastafelmeubel, elektrische radiator, mechanische ventilatie en inbouwspots. Separaat toilet, voorzien van een nieuw fonteintje en nieuw plafond, sfeervol betegeld.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde; ruime en sfeervol afgewerkte kamer met behang en voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer 2 aan de voorzijde; nu in gebruik als werk-/hobbykamer, met vaste kast en een deur naar het balkon.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde, momenteel in gebruik als opslagruimte; hier is tevens de was-aansluiting gesitueerd.

Algemeen:

Licht 4-kamer appartement gelegen op de 4e verdieping, met een prachtig uitzicht over het Wielwijk park.

Gelegen in een net verzorgd complex, voorzien van een lift.

Energielabel E, volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

De woning is in 2023 grondig vernieuwd.

Daarbij zijn de vloeren, wand- en plafondafwerking, de keuken, de badkamer, de elektra en de waterleidingen vernieuwd.

Warm water via een Thermex boiler van 64 liter (geplaatst in 2023).

Twee balkons (achterzijde op het zuiden, voorzijde op het noorden).

Eigen berging in de onderbouw.

Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage €278,- per maand.

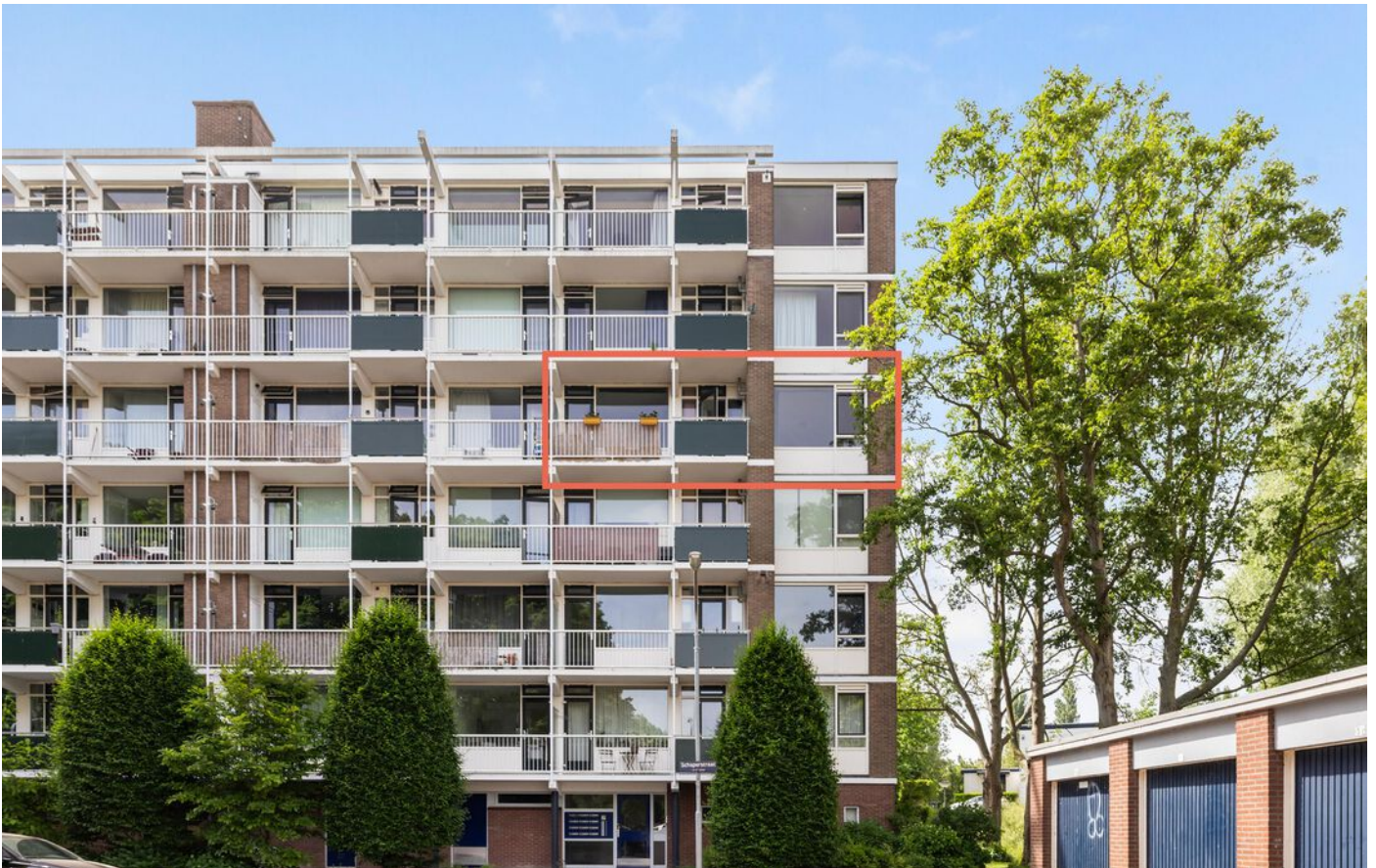
Ouderdomsclausule, asbestclausule van toepassing.

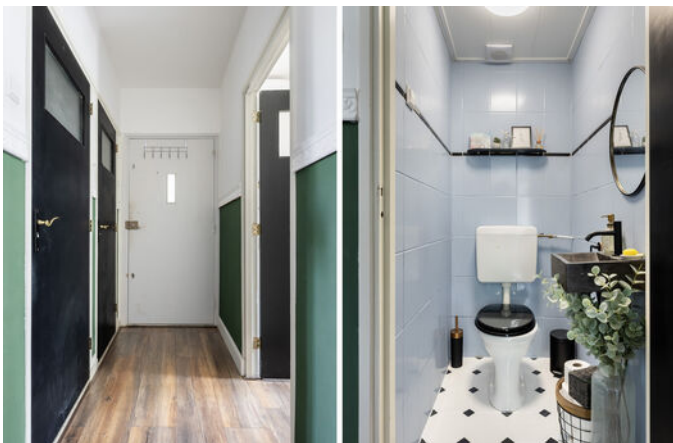
Oplevering in overleg.

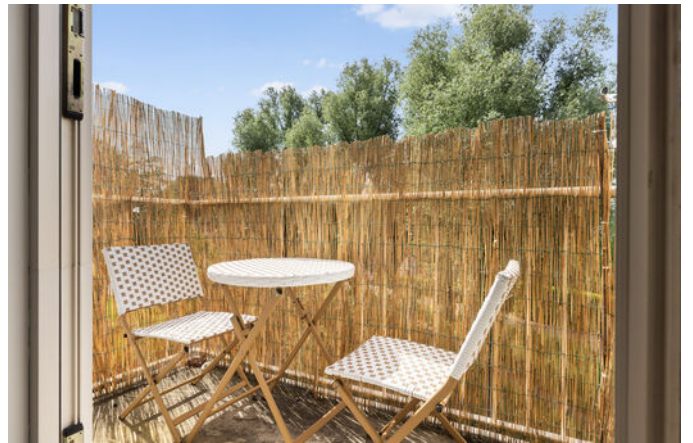
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend; alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







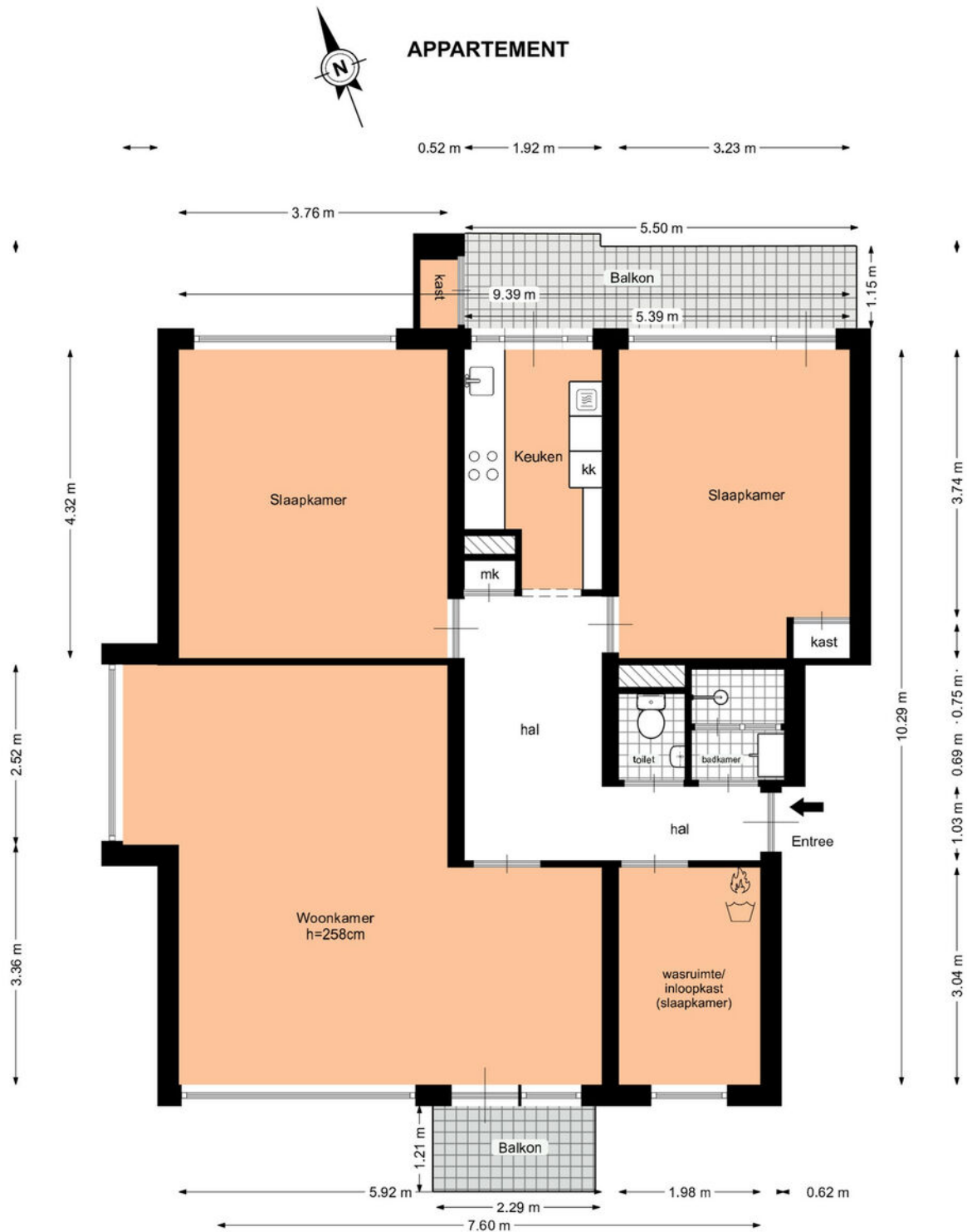








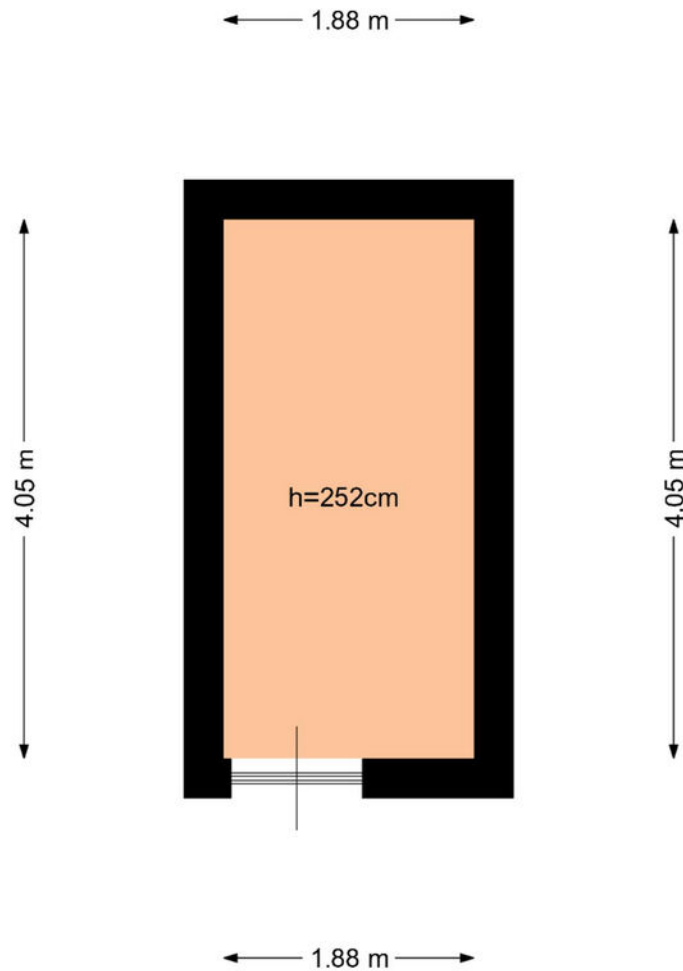
PLATTEGROND



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

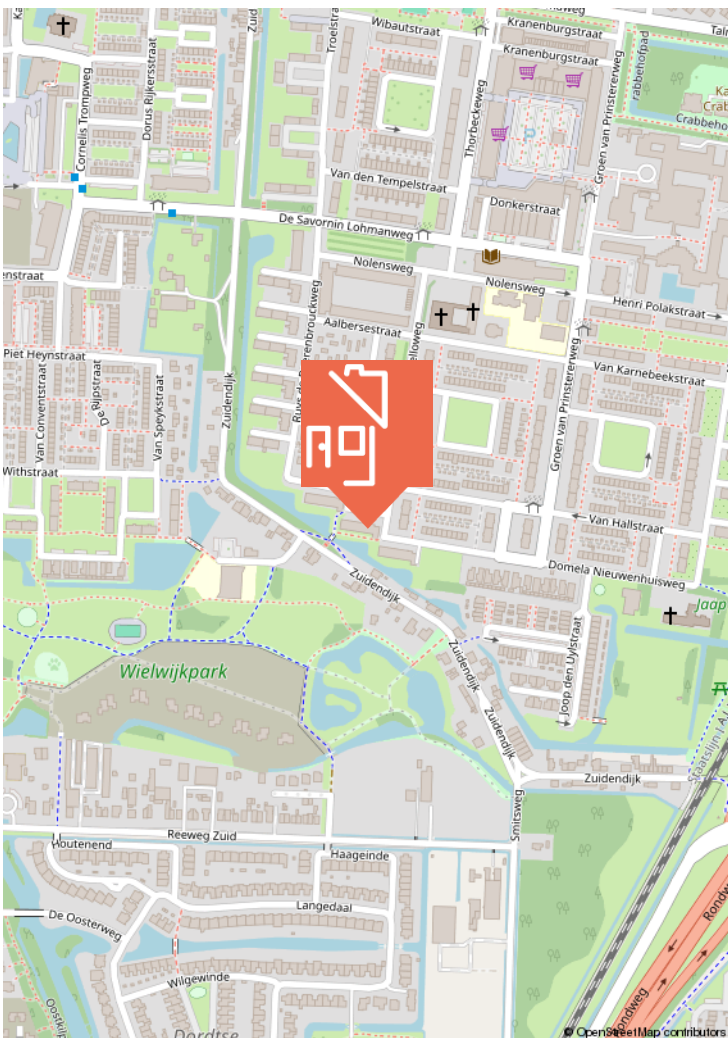
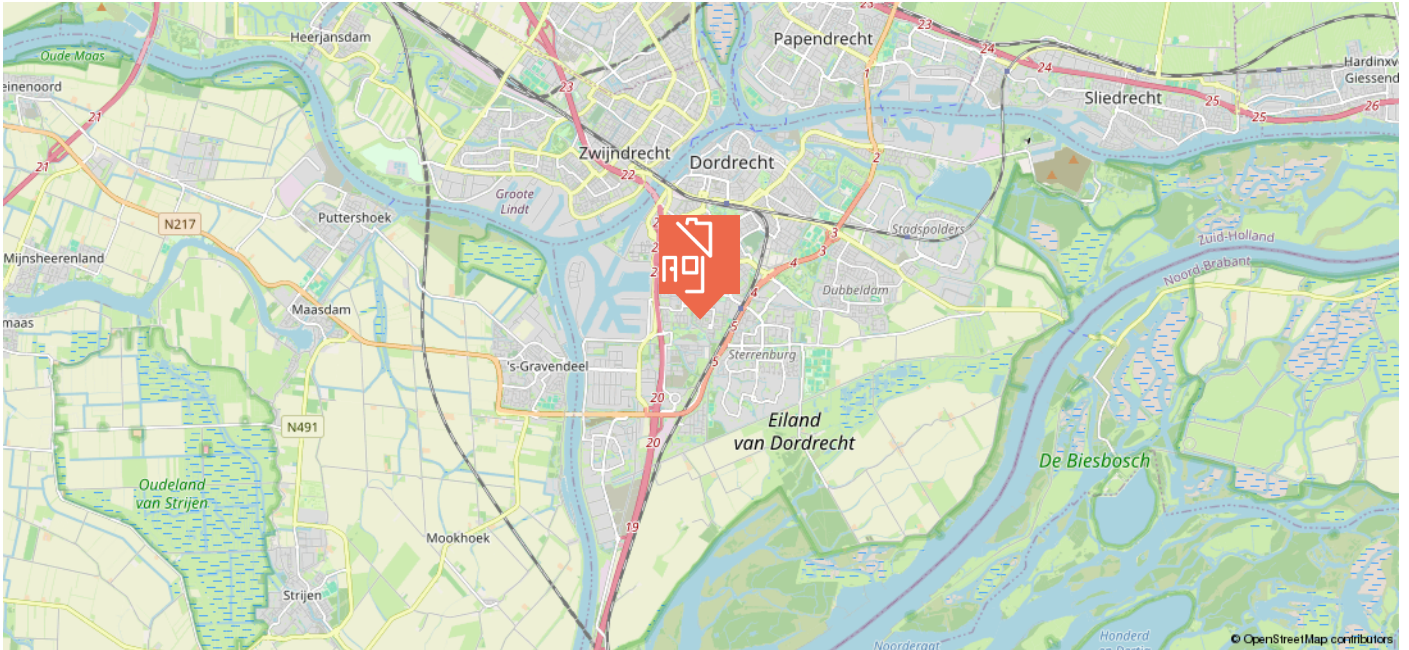
PLATTEGROND

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

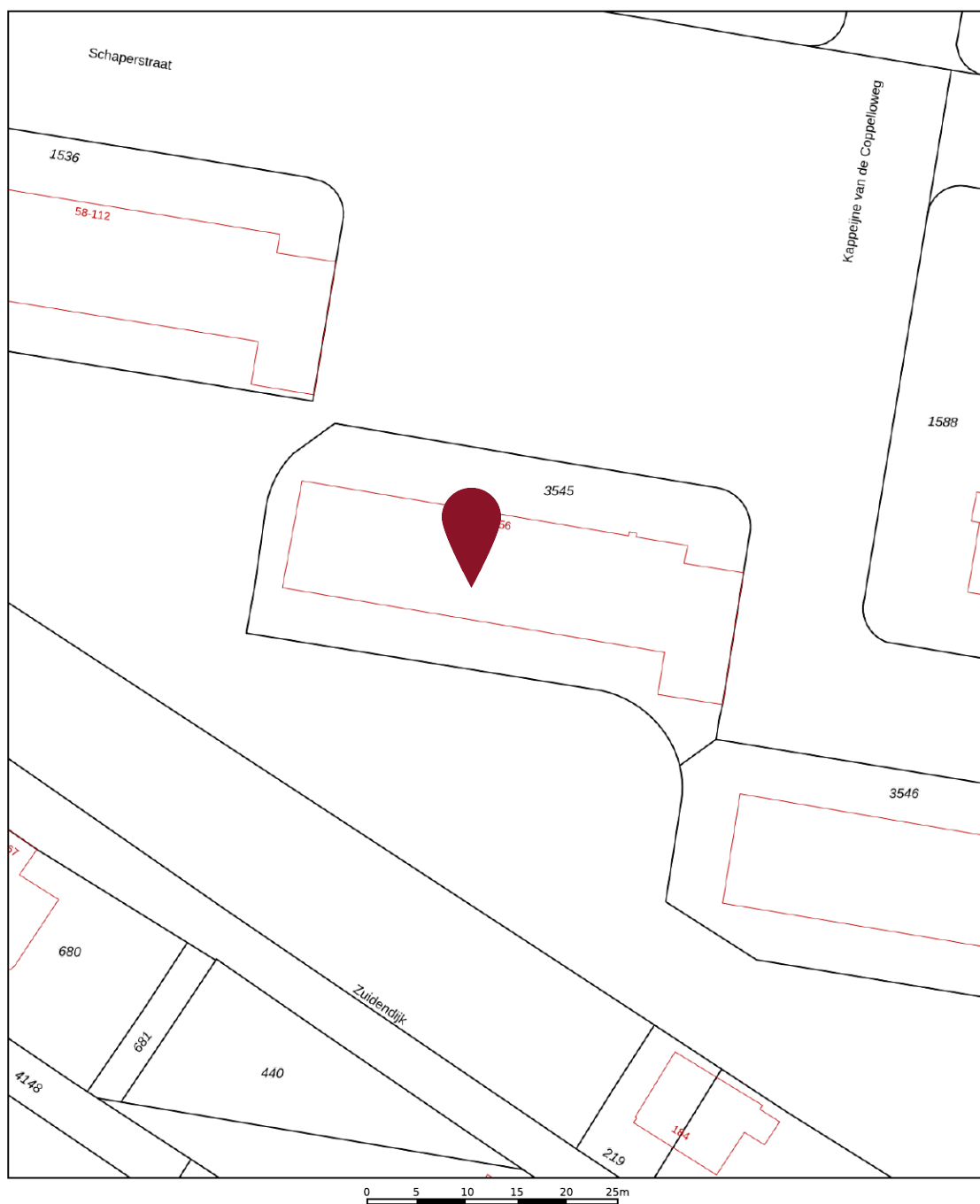
LOCATIE




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>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 3545</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
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.