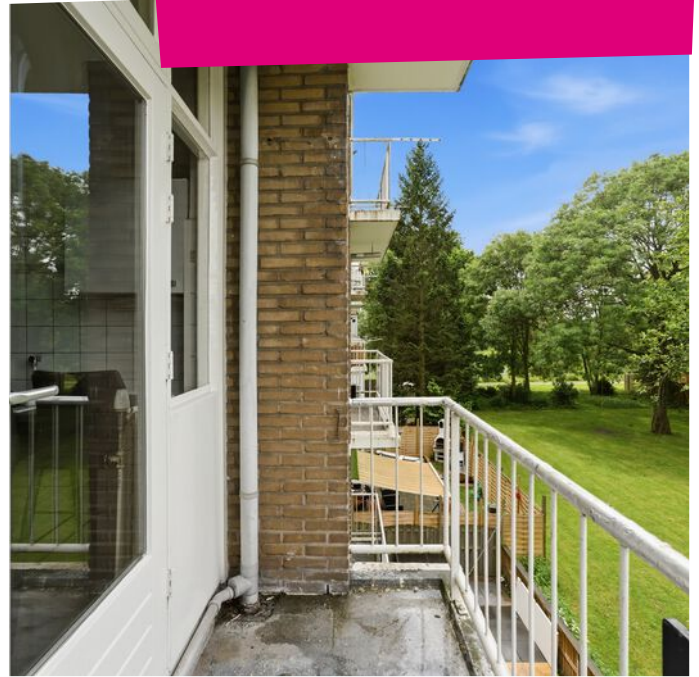


Gen. S.H. Spoorstr. 329

DORDRECHT / 3313 AD

Appartement met vrij
uitzicht en volop potentie!



steef!
MAKELAARS

KOM JE OP
DE KOFFIE?



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep woningzoekenden. Hoe gaan we daar ethisch goed mee om? Dat is waar Steef! Makelaars voor staat; *een tevreden verkoper en een gelukkige koper die zich serieus genomen voelt!* Daar zijn bekwame mensen voor nodig. Hieronder presenteren wij met trots ons team met ieder voor zich een passie voor de dienstverlening.



Stephan Bahlman
Register Makelaar Taxateur



Bram Muilwijk
Register Makelaar



Annemarie Huijser
Assistent Makelaar



Anne-Sophie Aarnoudse
Assistent Makelaar



Marianne de Pee
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster



Jacomijn Zandee
Vastgoedprofessional



Marilène Peekstok
Backoffice Medewerker

Kenmerken

Woonoppervlakte

59m²

Geb. geb. buitenruimte

6m²

Externe bergruimte

8m²

Inhoud

198m³

Ligging balkons

Oosten & westen

Aantal slaapkamers

2

Bouwjaar

1964

Energielabel

C



Steef! woningbeoordeling

Ben je op zoek naar een betaalbaar appartement dat je helemaal naar eigen smaak kunt moderniseren? Dit appartement ligt in een kleinschalig complex aan de rand van de geliefde wijk De Staart en biedt een prachtig vrij uitzicht over groen en water. De woning beschikt over een lichte woonkamer, twee slaapkamers en twee balkons op het oosten en westen.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Dit appartement biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. Daarbij profiteer je van een goede basis met een recent vernieuwde Cv-ketel (2023) en een actieve, gezonde VvE. Het appartement ligt op een rustige en groene locatie aan de rand van de wijk De Staart. Een heerlijke woonomgeving voor liefhebbers van natuur en recreatie. Direct naast het complex ligt het Wantij, waar je kunt wandelen of fietsen richting De Merwelanden en Nationaal Park De Biesbosch. Ook voor de dagelijkse voorzieningen woon je hier prettig. Supermarkten, sportfaciliteiten en de uitvalswegen N3, A15 en A16 bevinden zich op korte afstand.

Hal

De lange hal biedt plaats aan een garderobe en geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken van het appartement. Vanuit hier bereik je de twee praktische inbouwkasten, de meterkast (voorzien van twee stoppen), de toiletruimte, een slaapkamer, de keuken en de woonkamer.

Toiletruimte

De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet.

Woonkamer

De lichte woonkamer beschikt over een groot kunststof kozijn, waardoor er veel daglicht binnenvalt. Vanuit de woonkamer geniet je van een vrij uitzicht over de groenstrook en het water. De woonkamer biedt toegang tot beide slaapkamers. De woonkamer is afgewerkt met een zeilvloer, deels houten wandafwerking, granolwanden en een gestuukt plafond.

Keuken

De gesloten keuken is voorzien van een eenvoudige keukenopstelling met een 4-pits gaskookplaat, een koelkast en een vriezer. Tevens bevindt zich hier de Cv-ketel (2023). Vanuit de keuken heb je toegang tot het balkon op het westen en de badkamer.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer beschikt over een douche en een wasmachineaansluiting.

Slaapkamer 1

De ruime hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.

Slaapkamer 2

De praktische tweede slaapkamer is bereikbaar vanuit zowel de hal als de woonkamer. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het balkon op het oosten, waar je in de ochtend kunt genieten van de eerste zonnestralen en het uitzicht op het groen.

Berging

De inpandige berging bevindt zich op de begane grond en biedt voldoende ruimte voor het opbergen van extra spullen.





*De lekkerste maaltijden
bereiden met groen uitzicht!*







*Heerlijk wandelen of fietsen
langs het Wantij!*



Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gn. S.H. Spoor. 329



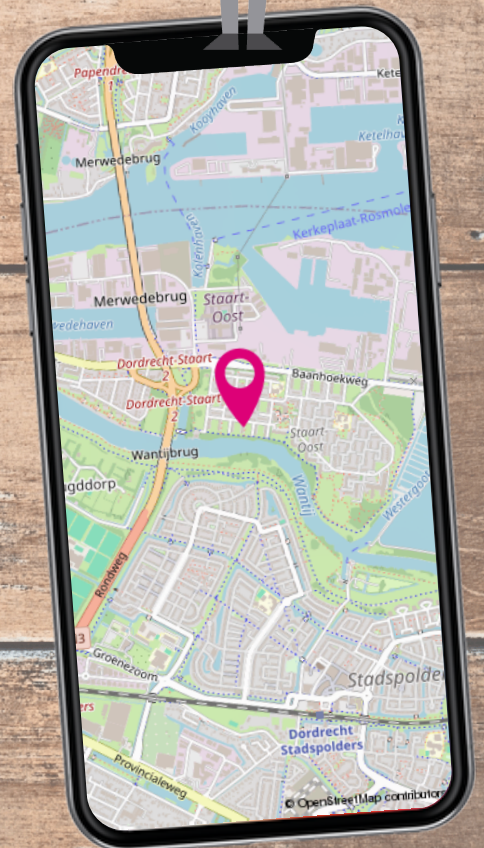
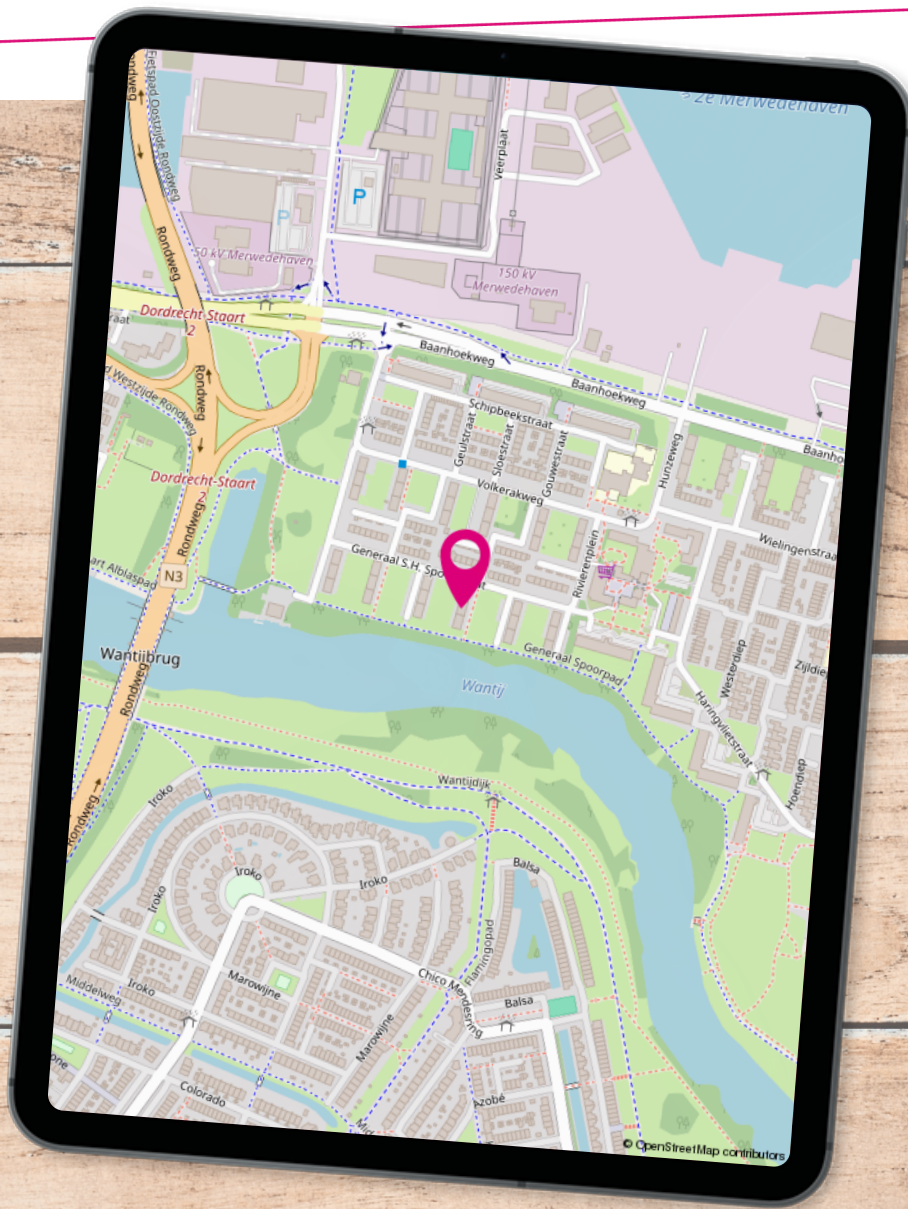
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	R
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2246
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





Locatie op de kaart

Het appartement is gelegen aan de rand van 'De Staart', op een rustige locatie met vrij uitzicht over groen en water. Naast het complex ligt het Wantij en op korte afstand bevinden zich recreatiegebied De Merwelanden en De Biesbosch.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Geiser	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Kookplaat	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap/	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	X		
Douche	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		



Toelichting bij het kopen van een woning



Zoals u gewend bent van Steef! Makelaars bedienen wij onze klanten en relaties naar beste kunnen. Juist daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Uiteraard kunt u deze vragen ook altijd persoonlijk aan uw makelaar stellen. Wij hopen u met deze bijlage op een juiste manier van dienst te zijn en zien u graag weer bij ons terug.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?

Een makelaar mag nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen. Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen. Wij adviseren daarom altijd om een bedrag te bieden wat je er maximaal voor over hebt.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

Buurt - Dordrecht / Merwedepolder-West

Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 9%

25 - 44: 36%

45 - 64: 27%

65+: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 55%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 21%

Koop / huur



Koop: 67%

Huur: 33%



46%



54%



0,9 per huishouden

Aantekeningen



VERKOCHT

Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op [steef.nl](https://www.steef.nl)



MAKELAARS

Steef Makelaars Alblasserdam B.V.

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

info@steef.nl

Vastgoed
Ned.

funda



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

9,4



*Wordt u ook een
tevreden klant? Velen
gingen u al voor!*

Professioneel &
klantvriendelijk

Een geweldige
makelaar!

Zowel eerlijk naar
de koper als naar
de verkoper

Lees deze en meer reviews terug
op onze website!



www.steef.nl