



Verhulststraat 6

3314 WV Dordrecht

woonoppervlakte 72 m²

2 slaapkamers

te koop

Vraagprijs: € 295.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Verhulststraat 6

3314 WV Dordrecht

€ 295.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	beneden + bovenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	72 m ²
bouwjaar:	1938
beschikbaar:	per direct

Kadastrale informatie

gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9505,
aandeel 50/4795, type appartementencomplex

Energie

isolatie:	dakisolatie muurisolatie vloerisolatie dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Intergas Combi Kompact HRE 24/18a
bouwjaar CV-Ketel:	2015
energielabel:	C

Gebouw

entree op verdieping:	0
slaapkamers:	2
inhoud:	187 m ³

Schuur / berging

type:	vrijstaand hout
-------	-----------------

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	35 m ²
ligging:	noord-oosten
achterom:	ja

Kaart



Omschrijving

Dordrecht – Krispijn (Viottakade)

Vraagprijs € 295.000,= k.k.

Heeft u interesse in deze woning? Laat het ons weten via Woonbron .nl met de groene knop "Reageer nu" of via Corpowonen met de oranje knop "Reageer op dit object".

Op zoek naar een woning waar u direct kunt wonen én stap voor stap uw eigen woonwensen kunt realiseren? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning in Krispijn zeker een bezichtiging waard!

Indeling:

Begane grond:

Via de afgesloten voortuin met tuinhek bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, trapopgang en de toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim van opzet en praktisch in te delen. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in de aanbouw. De keuken (Bruynzeel, 2021) is eenvoudig maar netjes uitgevoerd in de kleur eiken blond en voorzien van een lichtgrijs kunststof aanrechtblad. Aan de rechterzijde bevindt zich een gasaansluiting waarop u uw kooktoestel kunt aansluiten. Vanuit de keuken bereikt u een tussenhal met toegang tot het toilet en de achtertuin. Het toilet beschikt over een staand toilet en een fonteintje en biedt de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om deze geheel naar eigen wens te moderniseren. De achtertuin is verzorgd aangelegd en grotendeels betegeld. Aan de rechterzijde bevindt zich een border voor beplanting. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en een houten berging voorzien van stellingkasten.

Eerste verdieping:

Via de dichte trap bereikt u de royale overloop. Hier is voldoende ruimte aanwezig voor bijvoorbeeld een linnenkast. Vanaf de overloop zijn de twee ruime slaapkamers, de badkamer en de vlizotrap naar de zolder bereikbaar. De woning beschikt momenteel over twee ruime slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit drie slaapkamers, waardoor de mogelijkheid bestaat de oorspronkelijke indeling eventueel weer terug te brengen. Eén slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een douche, wastafel met spiegel en planchet. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine. De badkamer is eenvoudig te upgraden, bijvoorbeeld door het plaatsen van een badmeubel en een douchewand.

Zolder:

Via de vlizotrap bereikt u de bergzolder. Hier bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel (2015). Daarnaast biedt deze verdieping volop ruimte voor het opbergen van uw spullen.

Krispijn, Viottakade

De woning is gelegen in de populaire wijk Viottakade, een rustige en groene woonomgeving met een karakteristieke jaren '50 en '60 uitstraling. In de directe omgeving vindt u diverse winkels, supermarkten, scholen, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten. Ook het historische centrum van Dordrecht, het NS-station en uitvalswegen richting Rotterdam, Breda en de Randstad zijn eenvoudig bereikbaar. De combinatie van rust, ruimte en goede voorzieningen maakt deze wijk geliefd bij zowel starters als gezinnen.

Afmetingen:

- Woonkamer totaal ca. 26 m²
- Keuken totaal ca. 8 m²
- Badkamer totaal ca. 3 m²
- Slaapkamer 1 totaal ca. 10 m²
- Slaapkamer 2 totaal ca. 10 m²
- Zolder totaal ca. 8 m²
- Berging totaal ca. 6 m²
- Tuin totaal ca. 35 m²

Bijzonderheden / kenmerken:

- Maandelijks VvE-bijdrage (exclusief stookkosten) ca. € 126,61;
- Projectnotaris van toepassing;
- Eeuwigdurende zelfbewoningsplicht van toepassing;

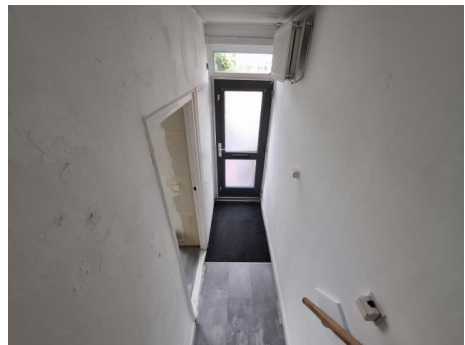
- Anti-speculatiebeding van 2 jaar van toepassing;
- Volle eigendom;
- Uitgebouwde begane grond;
- Fijne tuin met berging en achterom;
- Twee (voorheen drie) royale slaapkamers;
- In de geliefde wijk Viottakade.

Dit is een woning die u koopt op de vrije markt. Verbouwen of tussentijds een extra financiering voor een verbouwing afsluiten, dat regelt u zelf, zonder aanvullende voorwaarden.

Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, kunt u zelf een verkoopmakelaar uitzoeken die de woning voor u verkoopt op de vrije markt waarbij u zelf de verkoopprijs bepaalt.

U mag de woning niet verhuren of op andere wijze in gebruik geven aan anderen, dit geldt ook voor opvolgende eigenaren als u de woning weer gaat verkopen! Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd. Het is niet toegestaan om de woning binnen twee jaar na het tekenen van de akte van levering te verkopen. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering.

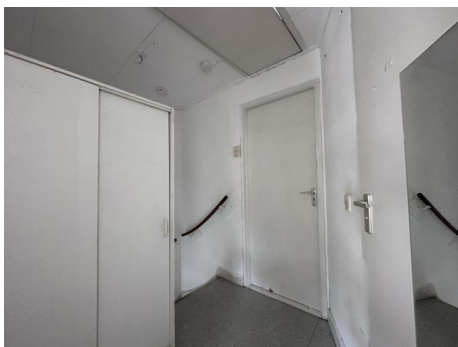
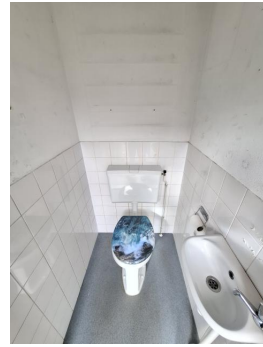
Foto's



Foto's



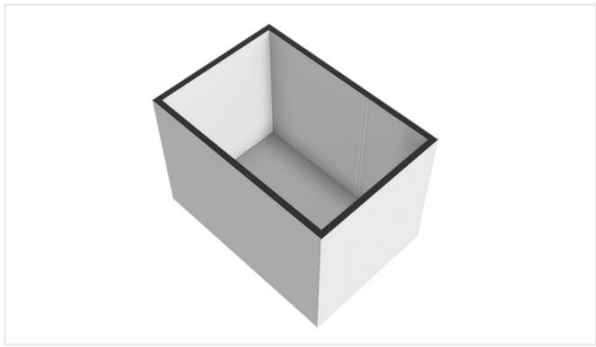
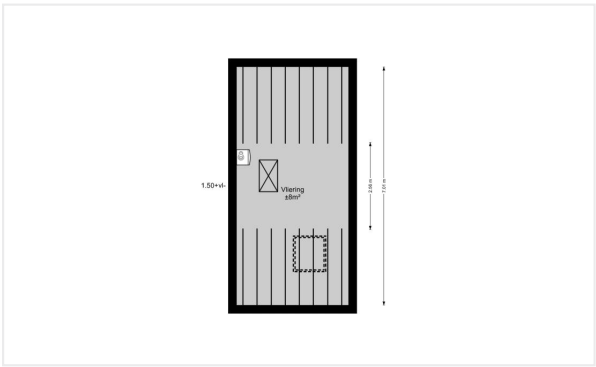
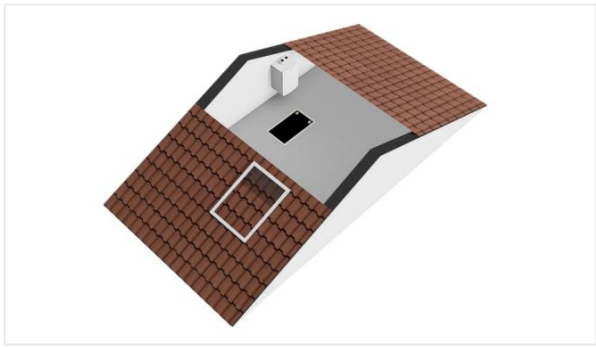
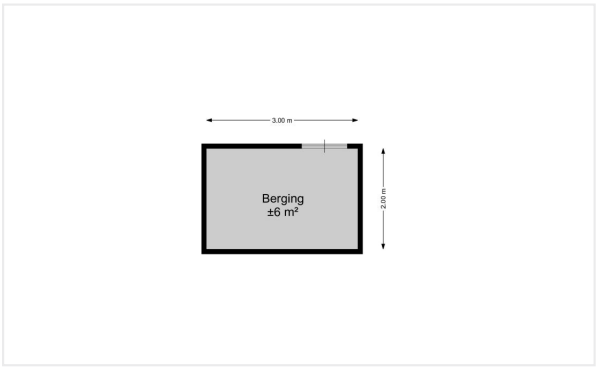
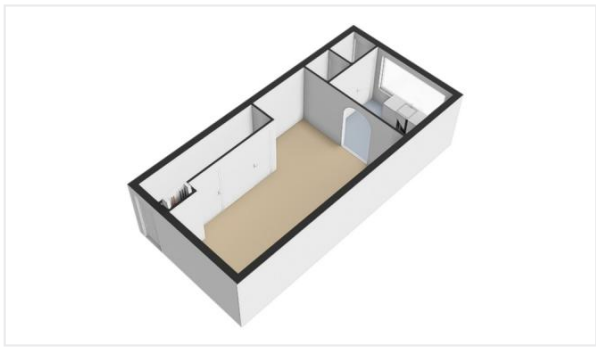
Foto's



Foto's



Foto's



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ozp



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie K

Perceel 7191

Schaal 1: 1000

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Checklist VvE

Kamer van Koophandel

Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja
---	----

Functioneren van de VvE

Vergadert de VvE minimaal 1 keer per jaar?	Ja
--	----

Periodieke bijdrage aan de VvE

Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?	Ja
--	----

Hoeveel bedraagt de periodieke bijdrage aan de VvE?	€ 126,61 per maand
---	--------------------

Wat zijn de verwarmingskosten in de periodieke bijdrage?	€ 0,00 per maand
--	------------------

Reservefonds van de VvE

Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja
---	----

Meerjaren Onderhoudsplan

Is er een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld?	Ja
--	----

VvE-verzekeringen

Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?	Ja
---	----

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Woonbron Makelaars heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonbron Makelaars** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonbron Makelaars** op telefoonnummer **088 - 966 03 00** of per mail **info@woonbronmakelaars.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

Vorrangsregeling bij vrije verkoop

Vorrang bij het kopen van een woning

Huur je een sociale huurwoning van Woonbron? Dan kun je bij een vrije verkoop voorrang krijgen op andere bidders. Dit kan alleen als je aan de voorwaarden hieronder voldoet. Hoe werkt het bieden?

- Je krijgt voorrang als je minimaal de vraagprijs biedt. De vraagprijs is de taxatiewaarde.
- Je bod moet hoger zijn dan het bod van andere huurders van Woonbron.
- Je moet laten zien dat je een hypotheek kan verkrijgen voor het bod dat je doet.

Meerdere biedingen van huurders

- Bieden meerdere huurders van Woonbron?

Dan krijgt de huurder met het hoogste bod voorrang.

- Zijn de biedingen gelijk?

Dan krijgt de huurder met de langste woonduur voorrang.

Alleen de woonduur van het huidige huurcontract telt mee.

Na aankoop van de woning

- Je zegt je huurwoning op zodra de financiering definitief is.
- Je moet de woning zelf bewonen.
- Je mag de woning de eerste 2 jaar niet verkopen.
- In de akte bij de projectnotaris staat een eeuwigdurende zelfbewoningsplicht.

Deze geldt ook voor toekomstige eigenaren.

Meer lezen? Kijk op onze website: www.woonbron.nl

Voorwaarden optie / koop, afnemen binnen 6 weken

Bij aankoop van deze woning zal de oplevering binnen 6 weken plaatsvinden. Indien u over wilt gaan tot een optie of aankoop van de woning dient u aan Woonbron Makelaars aan te tonen dat de koopsom van de woning voor u financieel haalbaar is. Dit kan aangetoond worden door bijvoorbeeld afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of adviseur.

Afmetingen op de plattegrond zijn indicatief.