

Welkom thuis.



EIGENHAARD 34 • DORDRECHT

Vraagprijs
€ 320.000 k.k.



OOMS



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Nabij de binnenstad van Dordrecht wonen
in een prachtig gerenoveerde woning?

Eigenhaard 34 heeft het allemaal!

Op korte afstand van de sfeervolle
binnenstad van Dordrecht en op minder
dan vijf minuten van het treinstation ligt
deze verrassend ruime en
gemoderniseerde woning. Eigenhaard 34
combineert het karakter van een
charmante stadswoning met het comfort
en de afwerking van nu. Een ideale woning
voor wie centraal wil wonen zonder
concessies te doen aan wooncomfort.

* Lees de volledige woningtekst verderop
in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1886
Tuin	achtertuin
Tuinligging	
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha Avanta, 2016)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



woonoppervlakte
76 m²



perceeloppervlakte
66 m²



inhoud
308 m³



aantal woonlagen
2



slaapkamers
3



badkamer
1



in pandige ruimte
4 m²





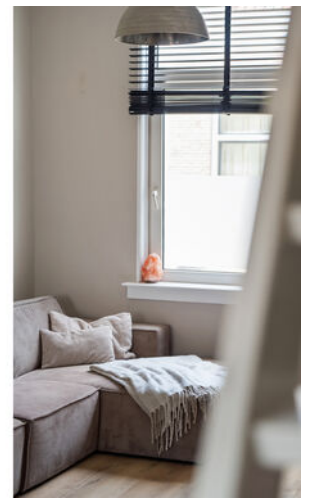
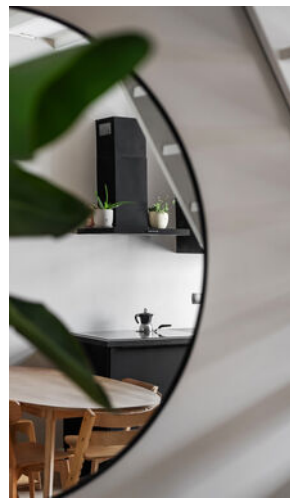
Begane grond

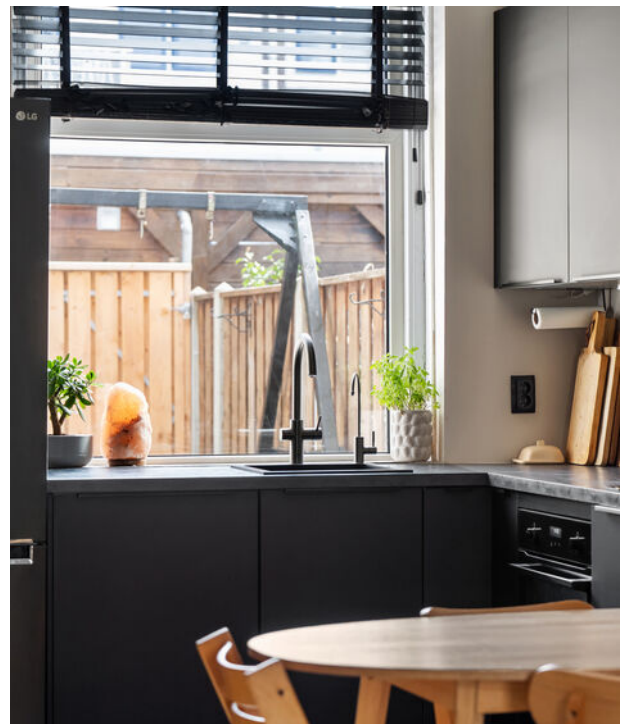
Bij binnenkomst valt direct de stijlvolle combinatie van lichte en donkere tinten op, die de woning een eigentijdse en warme uitstraling geven. De woonkamer is ruim opgezet en staat in open verbinding met de keuken, waardoor een fijne leefruimte is ontstaan. Vanuit de keuken kijk je bovendien uit op de achtertuin.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en afgewerkt met een lichte eiken PVC-vloer.

De moderne keuken is geplaatst in 2022 en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een vaatwasser, koel-vriescombinatie, ruime oven, een Grohe kokendwaterkraan, afzuigkap en een elektrische kookplaat, waardoor de woning al klaar is voor de toekomst.



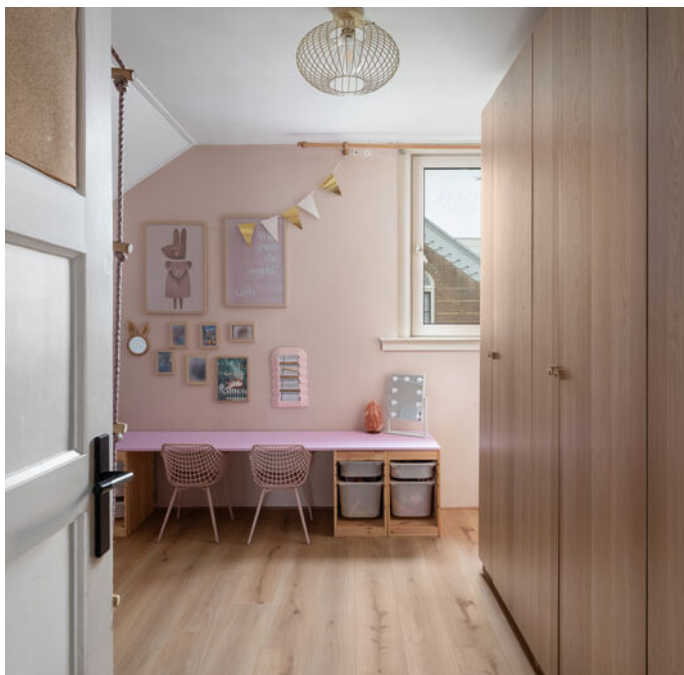




Via de hal naast de keuken bereik je de fraaie badkamer, die in september 2025 volledig is vernieuwd. In deze hal bevinden zich tevens de cv-opstelling en de aansluiting voor de wasmachine.

De badkamer is voorzien van vloerverwarming en uitgevoerd in een stijlvolle hotel-chique sfeer en voorzien van een hangend toilet, handdoekradiator, wastafelmeubel met verlichte én verwarmde spiegel, en een royale inloopregendouche.





1e Verdieping

Via de praktische open trap bereik je de eerste verdieping, waar maar liefst drie slaapkamers zijn gerealiseerd.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een prettige afmeting. De kamer is voorzien van kunststof kozijnen, een hor en een rolluik.

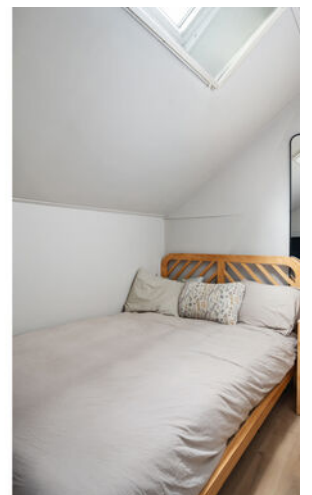
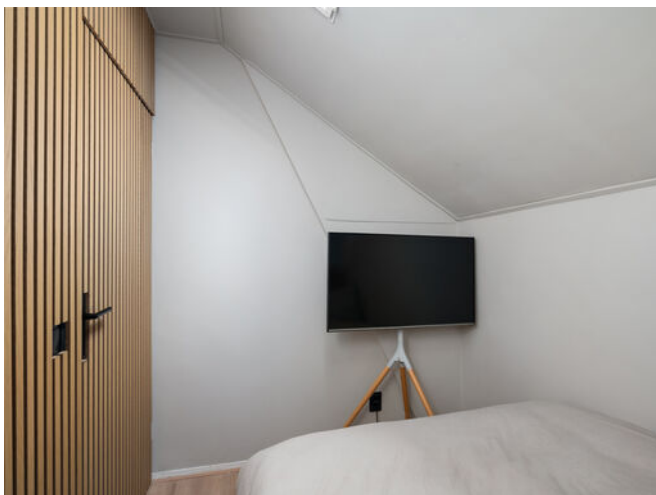
Slaapkamer 2 is gecreëerd op de overloop en beschikt over een Velux-dakraam met verduisteringsmogelijkheid en een hor(2019).

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en strekt zich vrijwel uit over de volledige breedte van de woning. Ook deze kamer is voorzien van kunststof kozijnen, dubbele beglazing, een hor en een rolluik.

VLIERING

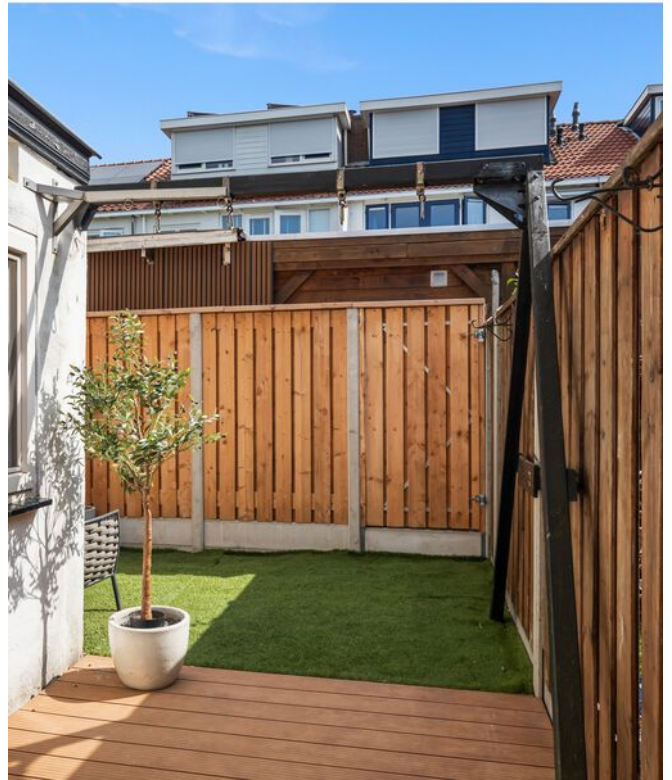
De vliering is bereikbaar middels een vlizotrap en biedt verrassend veel bergruimte. Deze praktische opslagruimte strekt zich nagenoeg uit over de gehele verdieping.

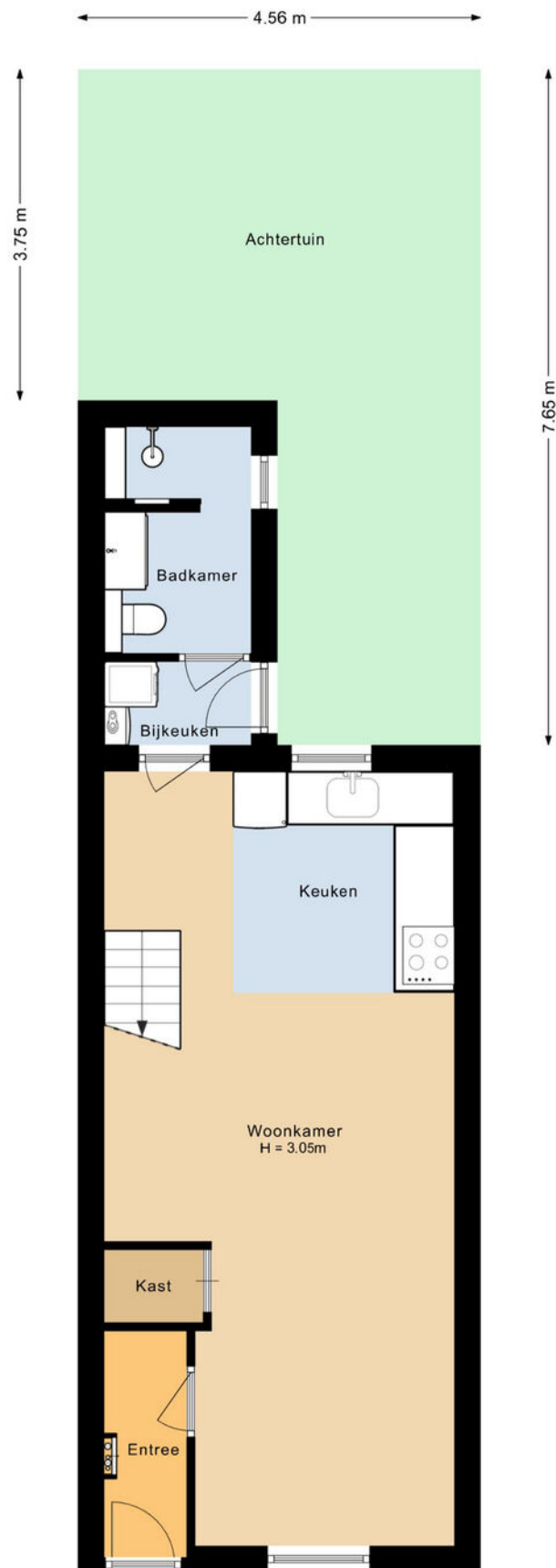




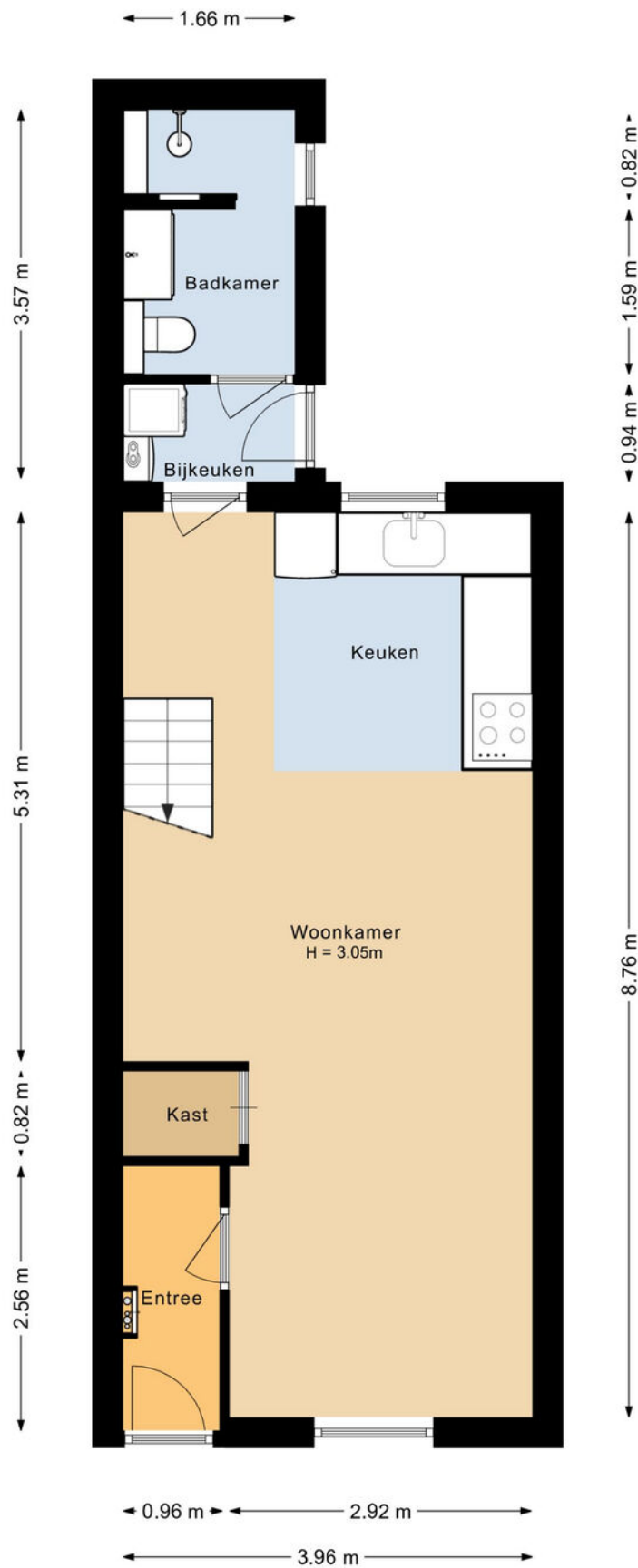
Buitenruimte

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Daarnaast is de schutting recent volledig vernieuwd, wat zorgt voor een nette en verzorgde uitstraling.

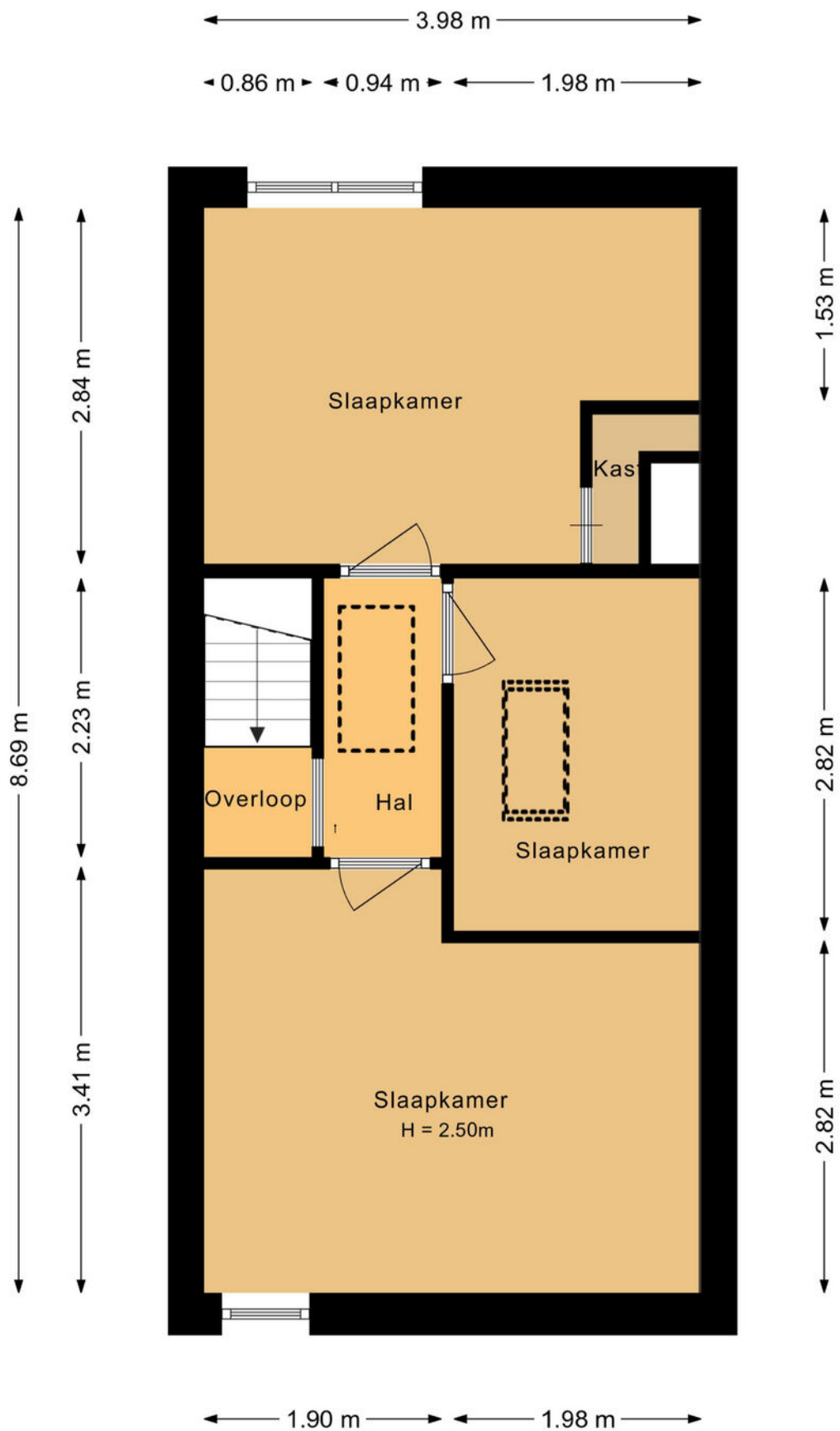




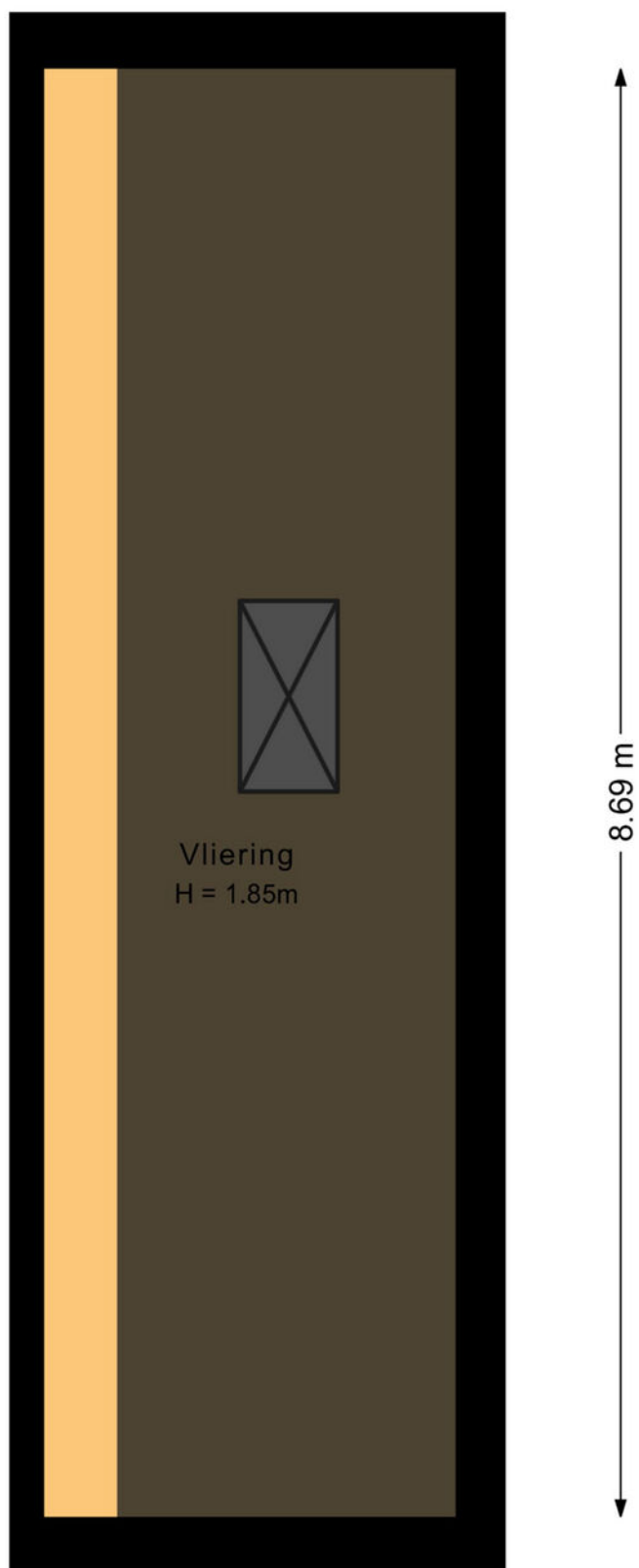
Plattegrond



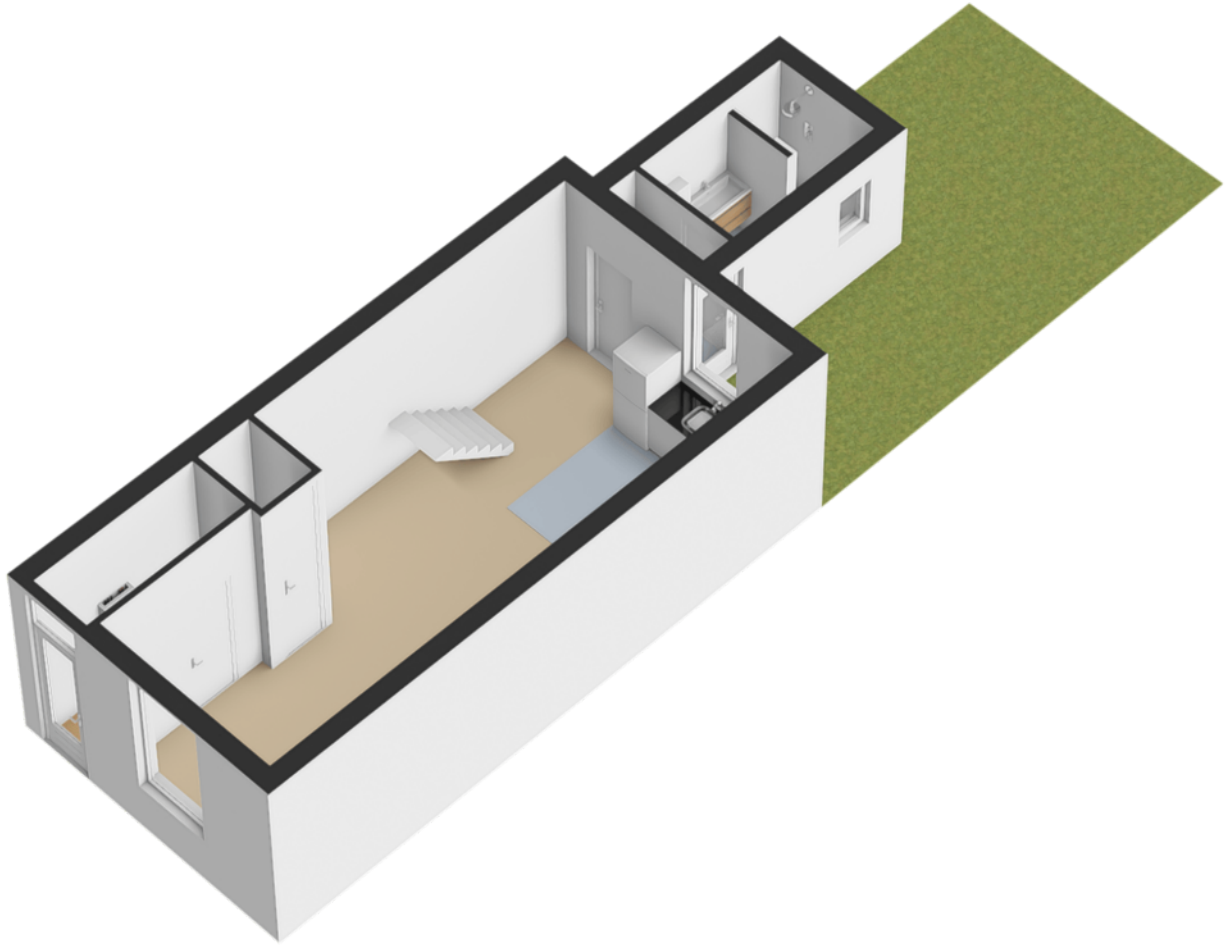
Plattegrond



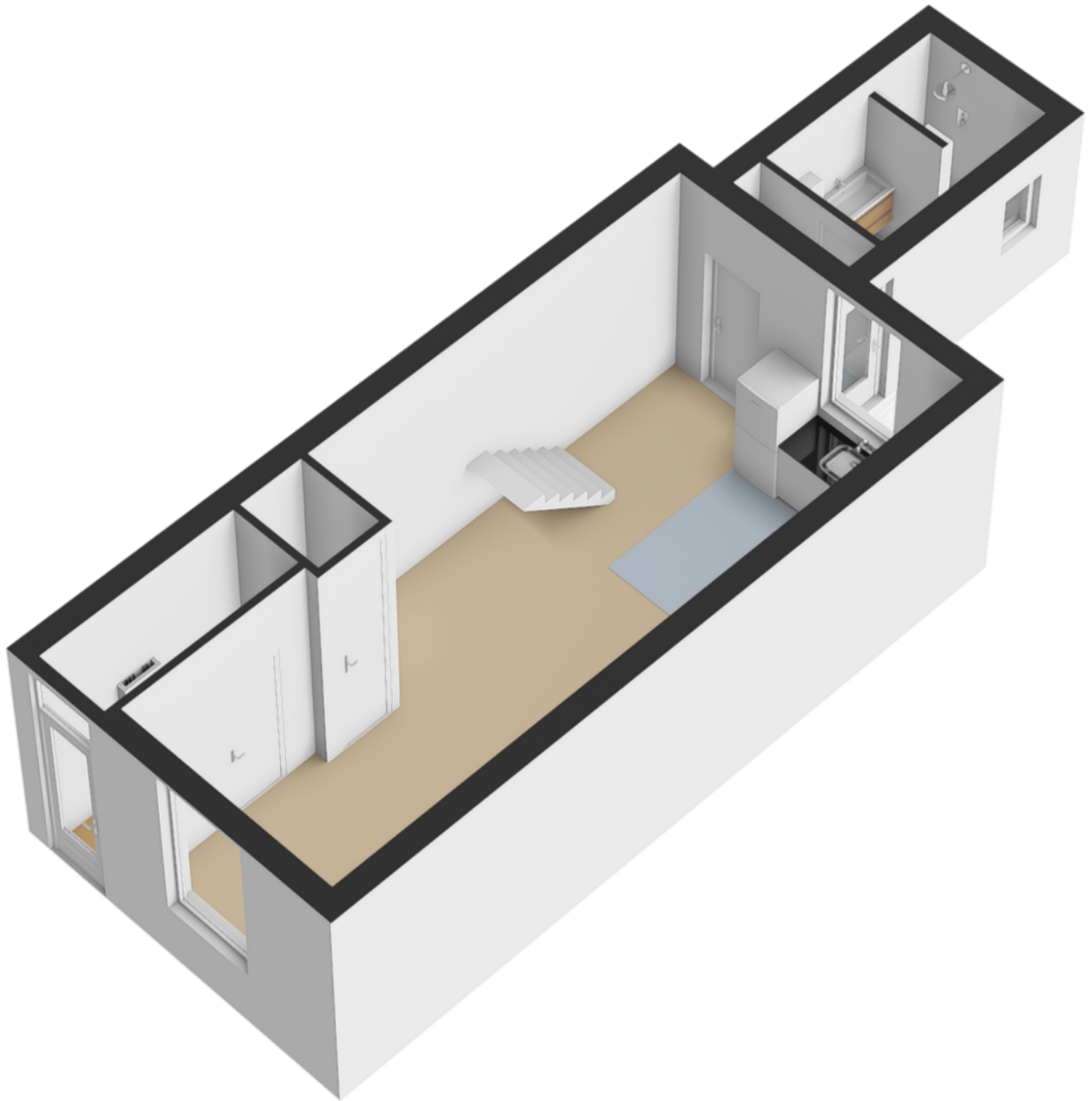
Plattegrond



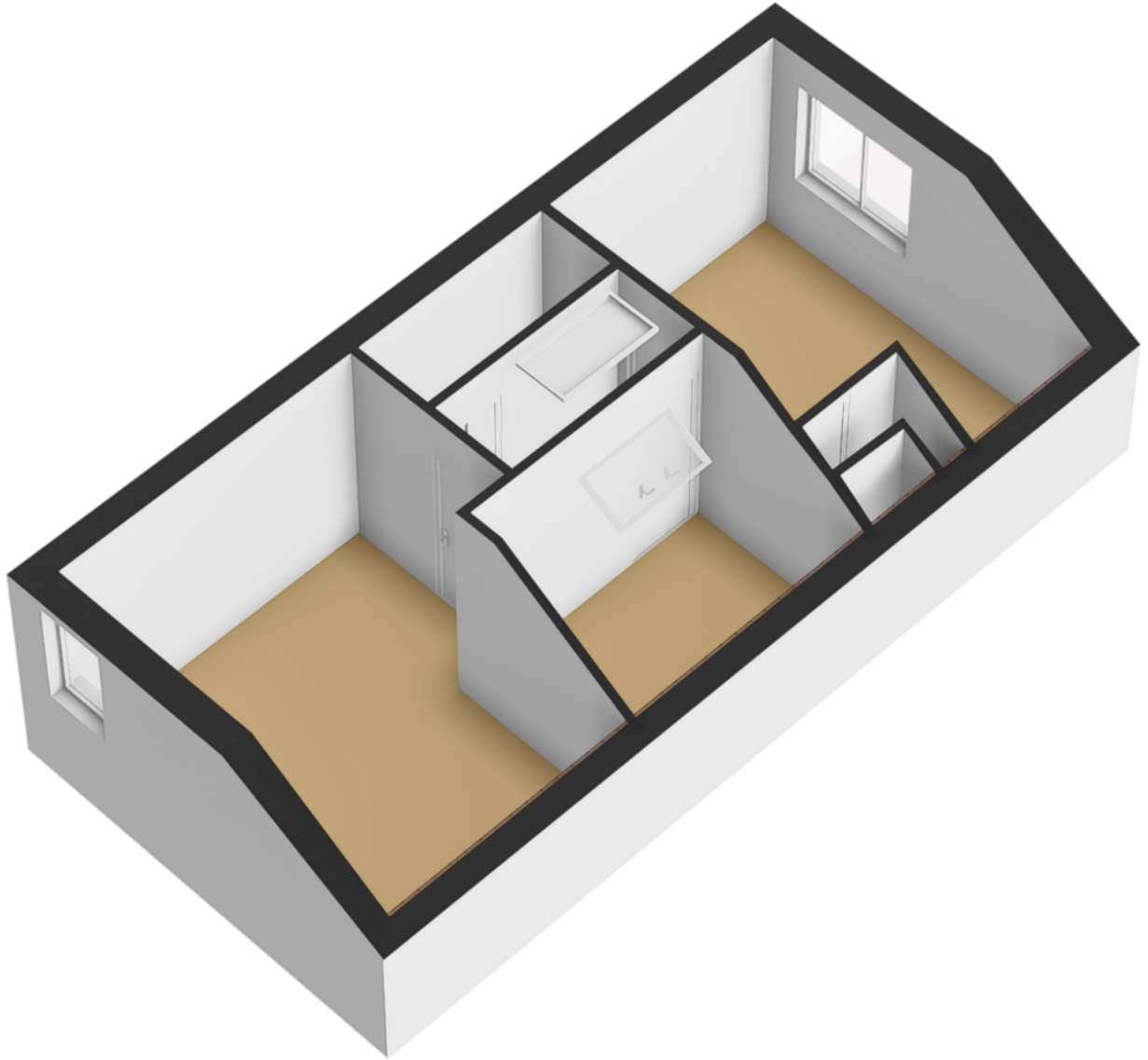
Plattegrond



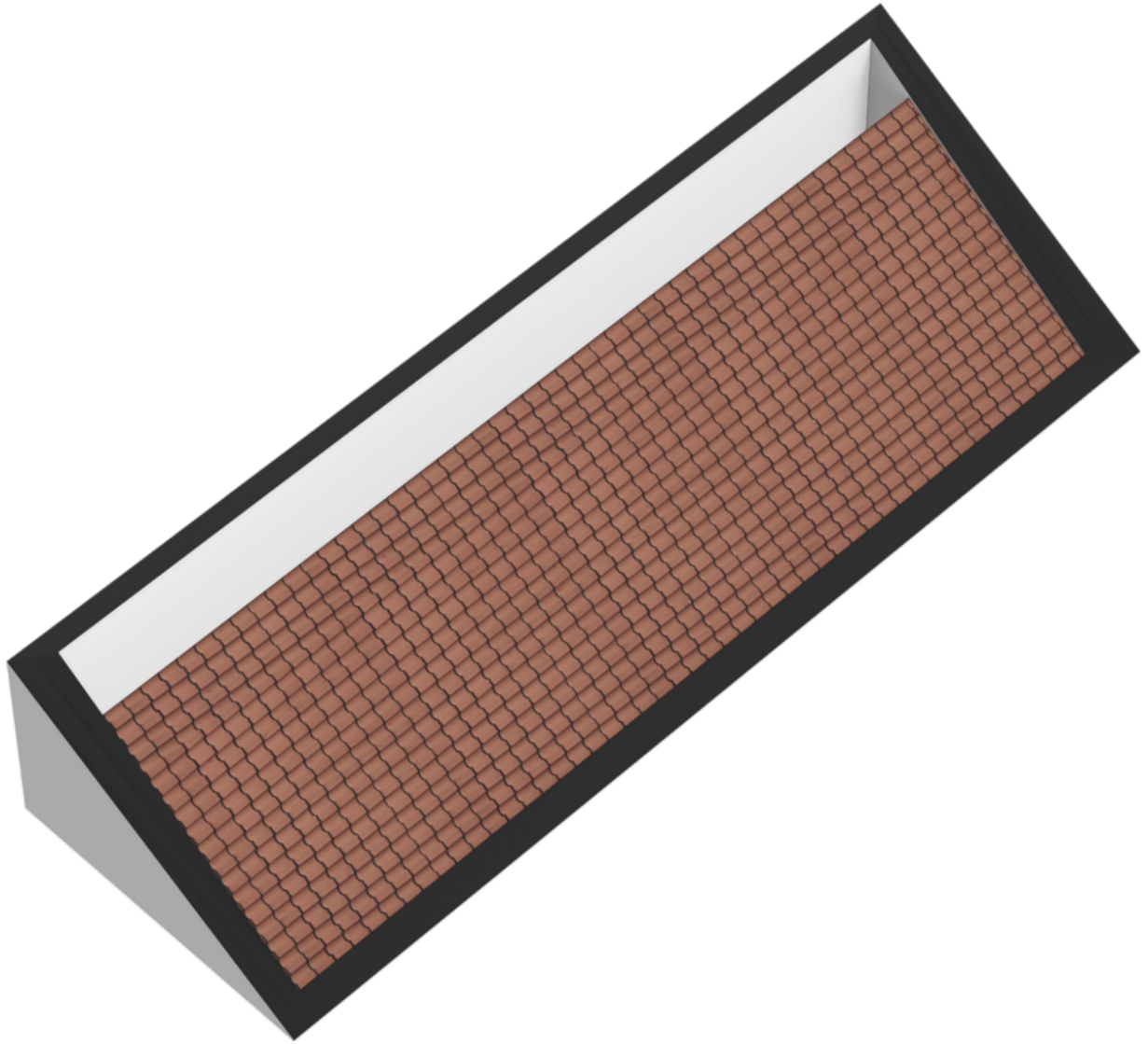
Plattegrond



—
Plattegrond



—
Plattegrond



Plattegrond

Volledige woning informatie

Nabij de binnenstad van Dordrecht wonen in een prachtig gerenoveerde woning?

Eigenhaard 34 heeft het allemaal!

Op korte afstand van de sfeervolle binnenstad van Dordrecht en op minder dan vijf minuten van het treinstation ligt deze verrassend ruime en gemoderniseerde woning. Eigenhaard 34 combineert het karakter van een charmante stadswoning met het comfort en de afwerking van nu. Een ideale woning voor wie centraal wil wonen zonder concessies te doen aan wooncomfort.

INDELING

BEGANE GROND

Bij binnenkomst valt direct de stijlvolle combinatie van lichte en donkere tinten op, die de woning een eigentijdse en warme uitstraling geven. De woonkamer is ruim opgezet en staat in open verbinding met de keuken, waardoor een fijne leefruimte is ontstaan. Vanuit de keuken kijk je bovendien uit op de achtertuin.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en afgewerkt met een lichte eiken PVC-vloer.

De moderne keuken is geplaatst in 2022 en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een vaatwasser, koel-vriescombinatie, ruime oven, een Grohe kokendwaterkraan, afzuigkap en een elektrische kookplaat, waardoor de woning al klaar is voor de toekomst.

Via de hal naast de keuken bereik je de fraaie badkamer, die in september 2025 volledig is vernieuwd. In deze hal bevinden zich tevens de cv-opstelling en de aansluiting voor de wasmachine.

De badkamer is voorzien van vloerverwarming en uitgevoerd in een stijlvolle hotel-chique sfeer en voorzien van een hangend toilet, handdoekradiator, wastafelmeubel met verlichte én verwarmde spiegel, en een royale inloopregendouche.

EERSTE VERDIEPING

Via de praktische open trap bereik je de eerste verdieping, waar maar liefst drie slaapkamers zijn gerealiseerd.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een prettige afmeting. De kamer is voorzien van kunststof kozijnen, een hor en een rolluik.

Slaapkamer 2 is gecreëerd op de overloop en beschikt over een Velux-dakraam met verduisteringsmogelijkheid en een hor(2019).

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en strekt zich vrijwel uit over de volledige breedte van de woning. Ook deze kamer is voorzien van kunststof kozijnen, dubbele beglazing, een hor en een rolluik.

VLIERING

De vliering is bereikbaar middels een vlizotrap en biedt verrassend veel bergruimte. Deze praktische opslagruimte strekt zich nagenoeg uit over de gehele verdieping.

BUITENRUIMTE.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Daarnaast is de schutting recent volledig vernieuwd, wat zorgt voor een nette en verzorgde uitstraling.

ALGEMEEN

- CV ketel: Remeha Avanta (2016)
- Dak gehele woning en goten vervangen in 2019
- Zonnepanelen 2019
- Airco overloop eerste verdieping 2019
- Schuimbetonvloer begane grond 2022
- Keuken 2022
- Reinigen en impregneren voorgevel in 2023
- Badkamer 2025
- Energielabel C
- Er heeft een Quicksan voor de fundering plaatsgevonden waarbij is geconstateerd dat er geen signalen voor funderingsproblemen zijn en het risico laag is.
- Oplevering begin dec 2026

BIJZONDERHEDEN

* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.

* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.

* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.

* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

DORDRECHT

Dordrecht is een historische stad in het zuidwesten van Nederland, gelegen aan de rivier de Merwede. Het is de oudste stad van de provincie Zuid-Holland en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Dordrecht staat bekend om zijn prachtige monumentale panden, smalle straatjes en pittoreske grachten, vooral in de sfeervolle Binnenstad. De stad biedt een unieke combinatie van cultuur, natuur en moderne voorzieningen. Bezoekers kunnen genieten van musea, historische gebouwen en het gezellige winkel- en horeca aanbod, terwijl de nabijheid van het natuurgebied de Biesbosch de stad ook aantrekkelijk maakt voor natuurliefhebbers. Dordrecht is goed bereikbaar via de auto, trein en water, waardoor het een levendige en toegankelijke stad is.

BINNENSTAD

Wonen in een aantrekkelijk historisch en karakteristiek centrum vlak bij het nationaal park De Biesbosch? Dan is de binnenstad van Dordrecht iets voor jou! Immers hoef je je in de binnenstad van Dordrecht werkelijk nooit te vervelen. De binnenstad van Dordrecht beschikt over vele winkels, restaurants, terrasjes, de wekelijkse markt, het havengebied met op loopafstand het bekende drie-rivierenpunt en nog veel meer. De prachtige monumentale gebouwen als de Grote Kerk, het Hof, de Munt, het Dordrechts Museum en de Groothoofdspoort geven de binnenstad een karakteristieke uitstraling. Wil je wat meer rust, dan kun je naar het nationaal park De Biesbosch wat te bereiken is binnen 10 minuten.

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

- PVC X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- oven X

- koelkast X

- vaatwasser X

- Quooker X

Woning - Sanitair/sauna

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Ja			

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdienen je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Dordrecht op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Samantha Beijer

Manager Wonen Dordrecht - Register Makelaar

06 - 13 016 429
088 - 424 0 226 | s.beijer@ooms.com



Wouter Verkaik

NVM-makelaar

06 - 82 06 29 19
088 - 424 0 274 | w.verkaik@ooms.com



André Slager

Hypothecair Planner

088 - 424 0 186 | a.slager@ooms.com



Celina van der Padt

Assistent makelaar

+31103034400 | c.vd.padt@ooms.com



Joey Crijns

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 278 | j.crijns@ooms.com



Laura Schenau

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240141 | l.schenau@ooms.com



Irma de Reus

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240244 | i.de.reus@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 078 614 43 33



OOMS