



DRAAI 91 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 625.000 k.k.

www.draai91.nl



Draai 91, Dordrecht

ROOM WITH A VIEW!

Schitterend levensloopbestendig 3-kamer hoekappartement van 102 m² met panoramisch uitzicht op de Oude Maas, aan de rand van het centrum van Dordrecht.

Het uitzicht vanuit dit fantastische appartement uit 2007 gaat nooit vervelen. Altijd wat te zien op de Oude Maas, de drukst bevaren rivier van Nederland.

Het kleinschalige luxe appartementencomplex, genaamd het Willigenbosch, ligt verscholen aan de rivier, met prachtig uitzicht op de brug, de Oude Maas én de Grote Kerk.

Dit riante hoekappartement op de 3e verdieping, met 2 ruime slaapkamers, biedt naast het prachtige uitzicht ook veel privacy omdat het grenst aan een besloten gang. Vanuit de eigen voordeur is er gelijk toegang tot de lift die direct naar de parkeergarage gaat. In de afgesloten parkeergarage is een ruime toegewezen privé parkeerplaats (no.30). Deze is voorzien van een hoge opslagruimte. Aan weerszijde van de garage zijn ook nog twee grote afgesloten fietsenstallingen. Toch wel een veilig idee.

Speciale aandacht is er gegeven aan isolatie, niet alleen voor een energiezuinig appartement, maar ook voor een geluiddicht appartement. De luchtbehandeling geschiedt daarnaast via een efficiënt WTW systeem.

Het appartement ligt op steenworp afstand van Maasplaza, met Albert Heijn, Action en Basic Fit. Ook vele bussen, lokaal en interlokaal stoppen net om de hoek, terwijl het station nog geen 15 minuten lopen is.

Via de net nieuw aangelegde kade aan de Achterhakkers, loop je binnen 10 minuten naar de Voorstraat of naar Nobels Brood aan de Grotekerksbuurt; een goed ontbijt gegarandeerd.

De hoofdingang is direct gelegen aan de Kalkhaven, evenals de ingang van de parkeergarage. Via een afgesloten entree met de brievenbussen en digitaal bellenpaneel met camera, kom je binnen en zie je het indrukwekkende atrium waar vooraan ook de eerste lift is. De tweede lift is aan het einde van het atrium en brengt je gelijk naar je eigen voordeur op de 3e verdieping. Met een digitale sleutel gaat de voordeur open en kom je binnen in het mooie, lichte en levensloopbestendige appartement.

Wat opvalt is de extra brede lichte gang met deuren naar de grote badkamer, het extra grote toilet en een flinke berging waar ook de HR combiketel hangt, samen met de WTW installatie. De gang eindigt bij de werk-/ slaapkamer die is voorzien van ramen van plafond tot vloer. Een zee van licht. In de gang is ook de toegang tot de grote woonkamer met open keuken (voorzien van alle apparatuur, waaronder een Quooker).



Zodra je de woonkamer binnenstapt worden je ogen gelijk getrokken naar de grote ramen aan de rivierzijde. De loggia geeft toegang tot het Frans balkon met vier openslaande deuren, die ook kunnen kantelen. Maar dat is nog niet het mooiste. Via een grote glazen schuifwand loop je direct naar de mooiste plek van het huis: de erker. Oogverblindend panoramisch uitzicht. Een plekje waar je nooit meer weg wilt.

Maar toch, als je je omdraait in de erker sta je gelijk in de grote koele hoofdslaapkamer. Ook daar is een groot venster met uitzicht op de rivier en het pand van Teerlink. Door de grote glazen schuifwand af te sluiten ontstaat er ook weer veel privacy, indien gewenst. De andere deur in de slaapkamer leidt weer naar de hal waar de complete badkamer met eigen toilet is gelegen (gerenoveerd in 2020).

Het appartement is een oase van rust met een geweldig uitzicht dat nooit gaat vervelen. De ligging is Zuid/ Zuidwest. Nagenoeg alle ramen hebben buitenzonwering met elektrische bediening, wat voor een aangenaam binnenklimaat zorgt. De geweldige isolatie van het appartement (energielabel A) vraagt om weinig energie. In 2025 bedroeg dit slechts €110,- per maand.

De bijzondere bouw van het appartementencomplex biedt een groot atrium op de begane grond dat door iedereen is te gebruiken, net zoals de supergrote privé binnentuin die via het atrium is te bereiken. Deze binnentuin is prachtig aangelegd (2024) en biedt diverse zitjes en ruim voldoende schaduw. Een heel mooi extra aan dit appartement.

ONZE TIP

Aankopen? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in! Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 625.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bijdrage VVE	€ 262,34 per maand

Bouw

Soort appartement	Portiekflat
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	102 m ²
Externe Bergruimte	3 m ²
Inhoud	316 m ³

Indeling

Aantal kamers	3 (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 toilet en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op	4 ^e
Voorzieningen	Balansventilatie, glasvezel kabel, lift en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt uit 2007, eigendom



Kadastrale gegevens

Dordrecht D 6730

Omvang

Appartementsrecht of complex

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, aan vaarwater en in centrum

Tuin

Patio/atrium

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren en parkeergarage

Garage

Soort garage

Parkeerkelder

Isolatie

Geen isolatie

VVE Checklist

Inschrijving KvK

Ja

Jaarlijkse vergadering

Ja

Periodieke bijdrage

Ja (€ 262,34)

Reservefonds aanwezig

Ja

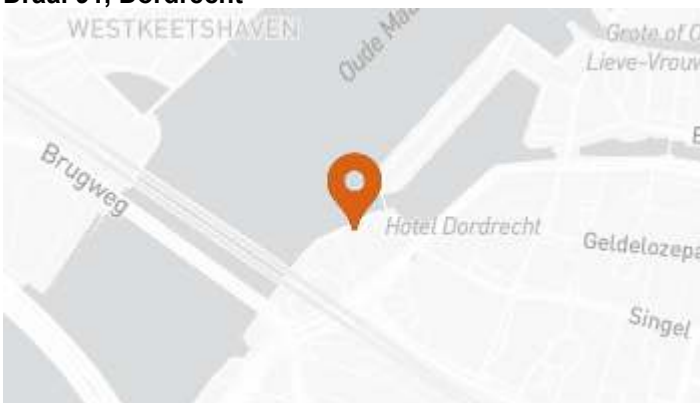
Onderhoudsplan

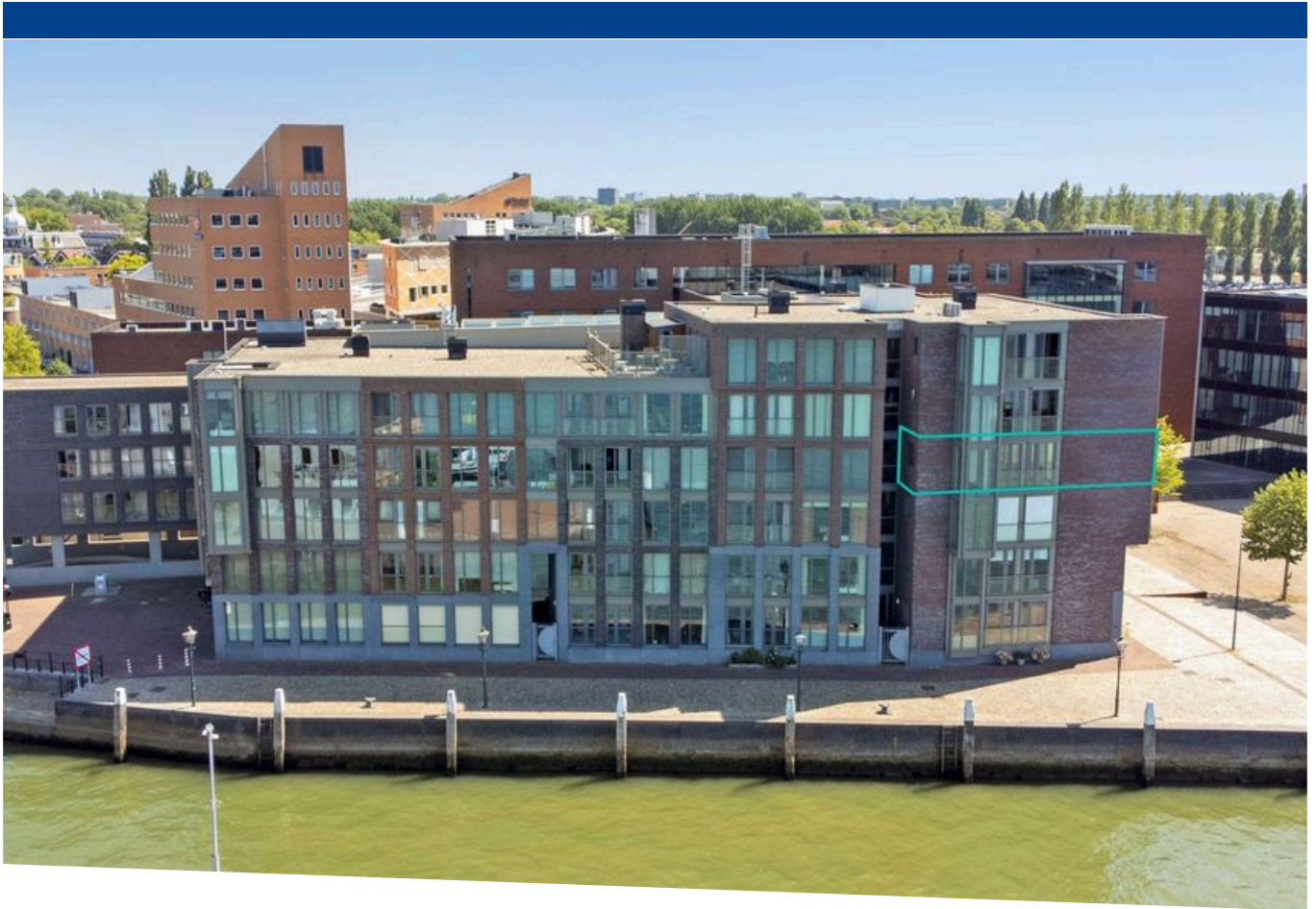
Ja

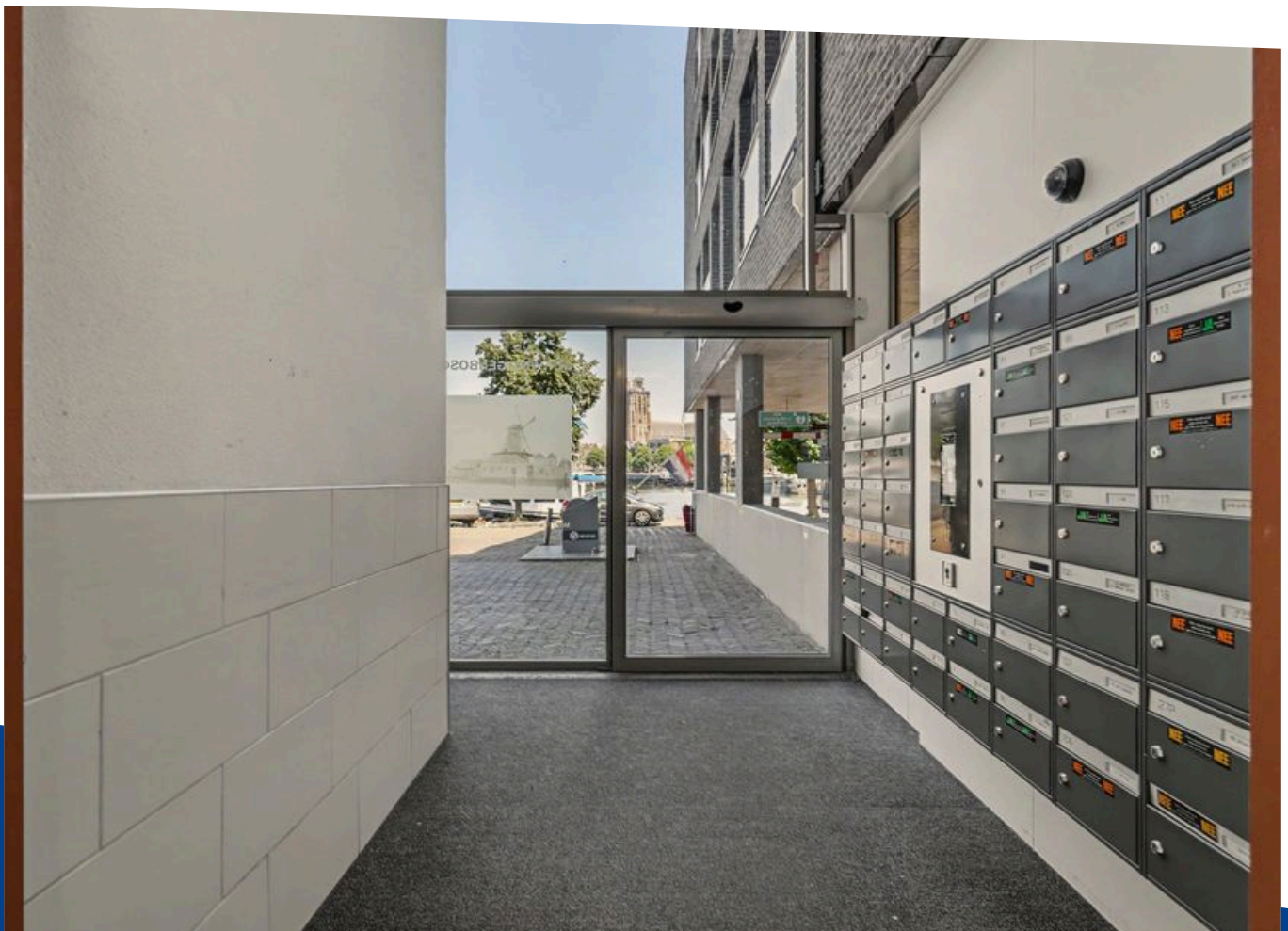
Opstalverzekering

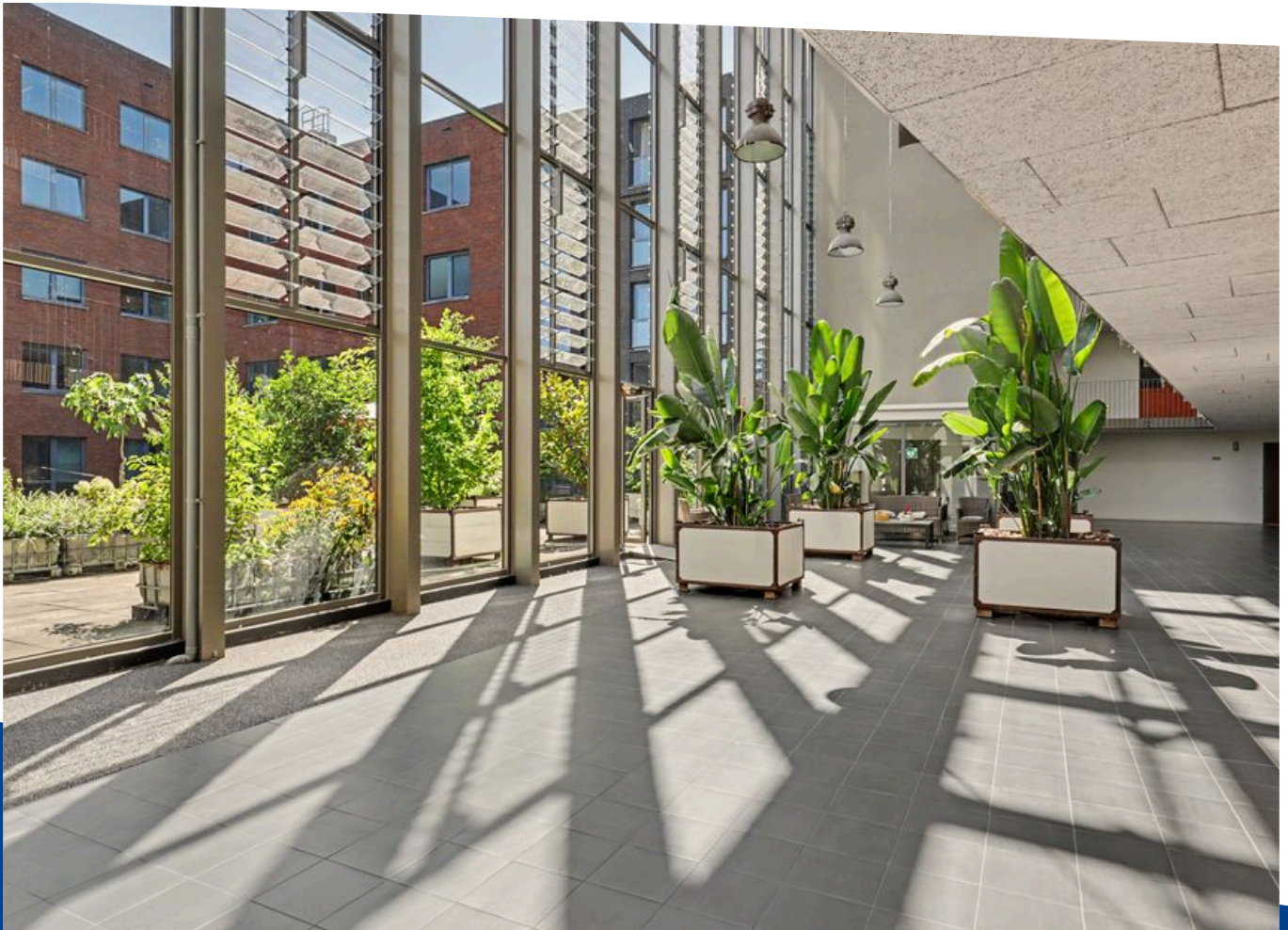
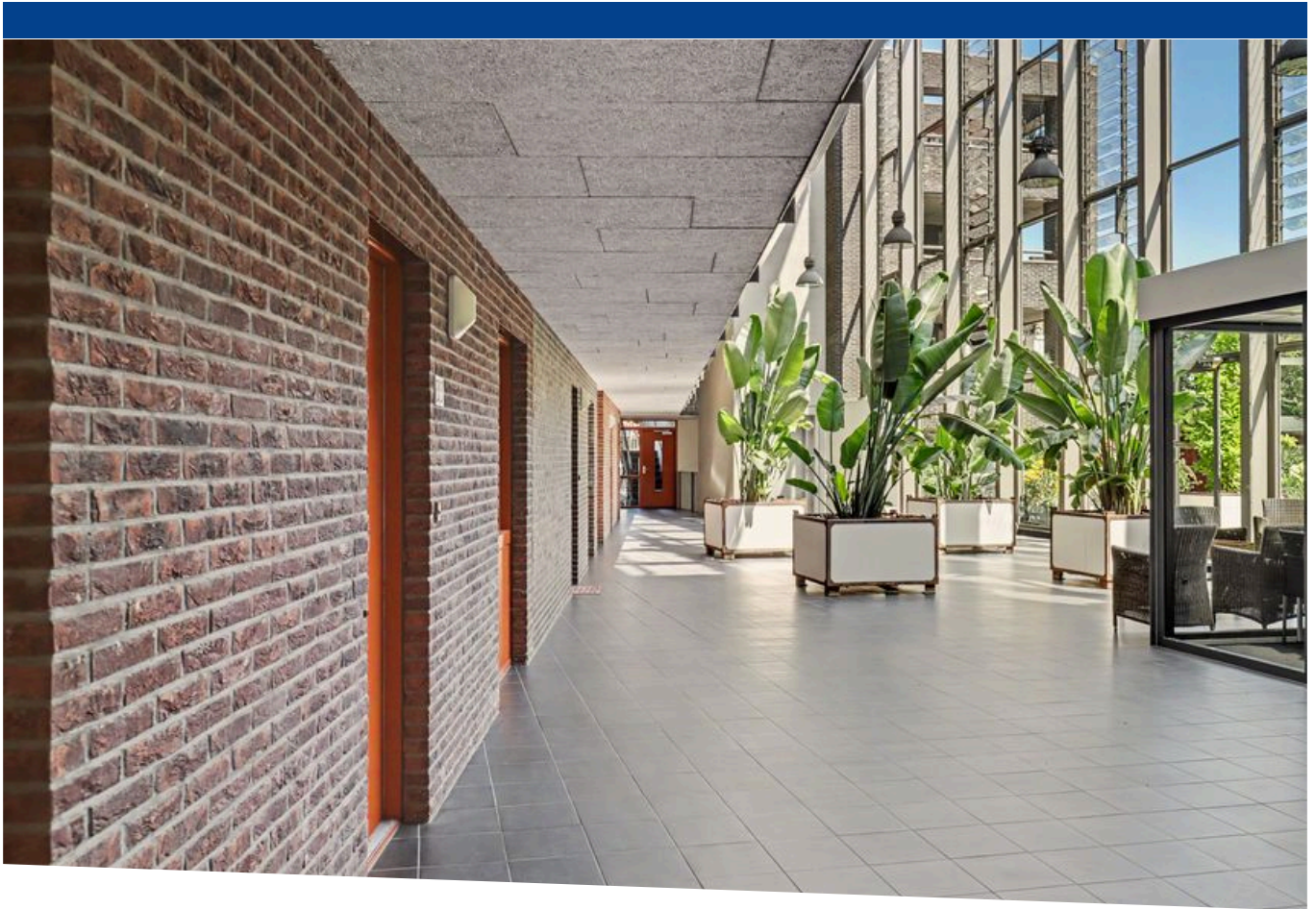
Ja

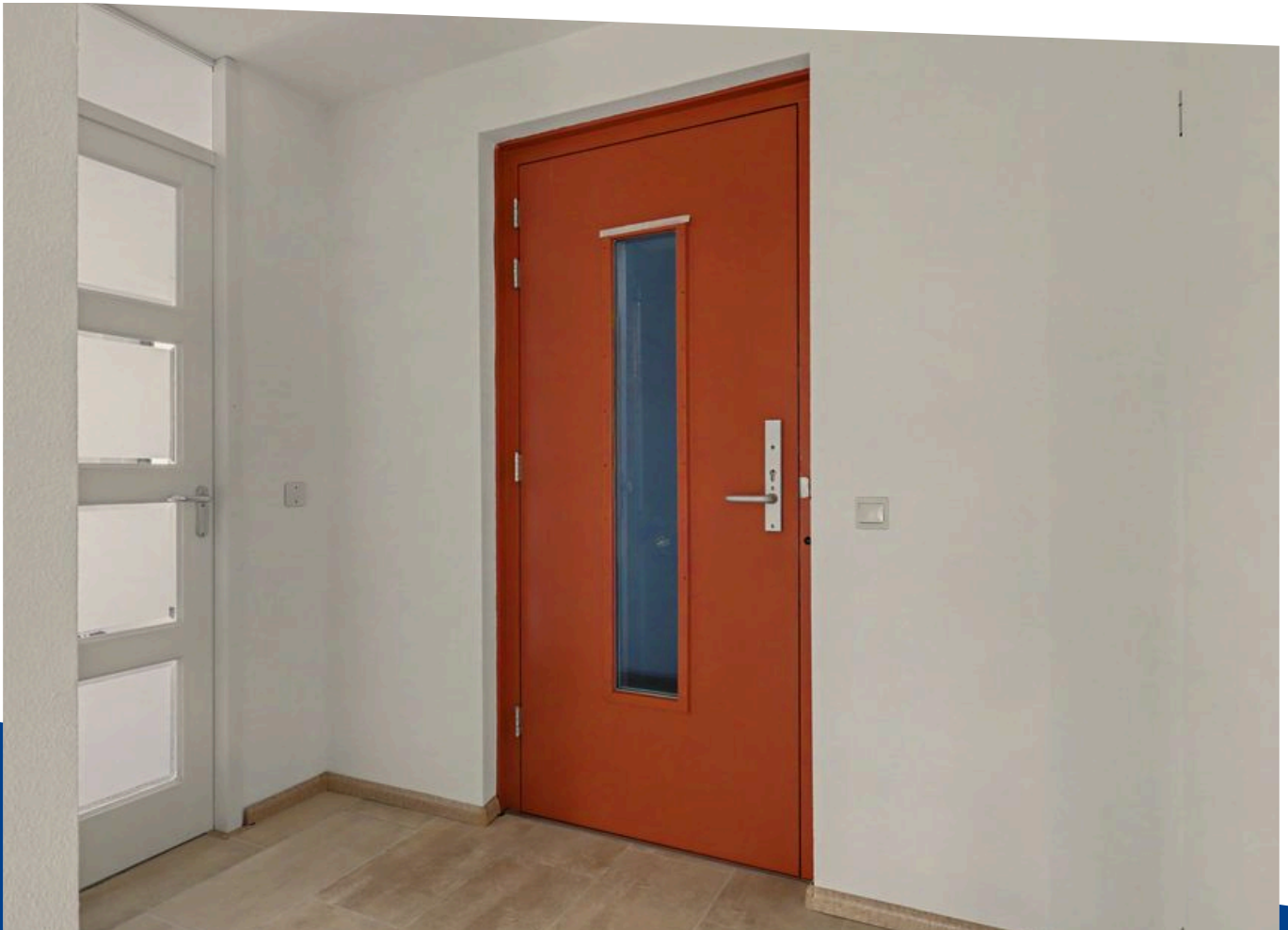
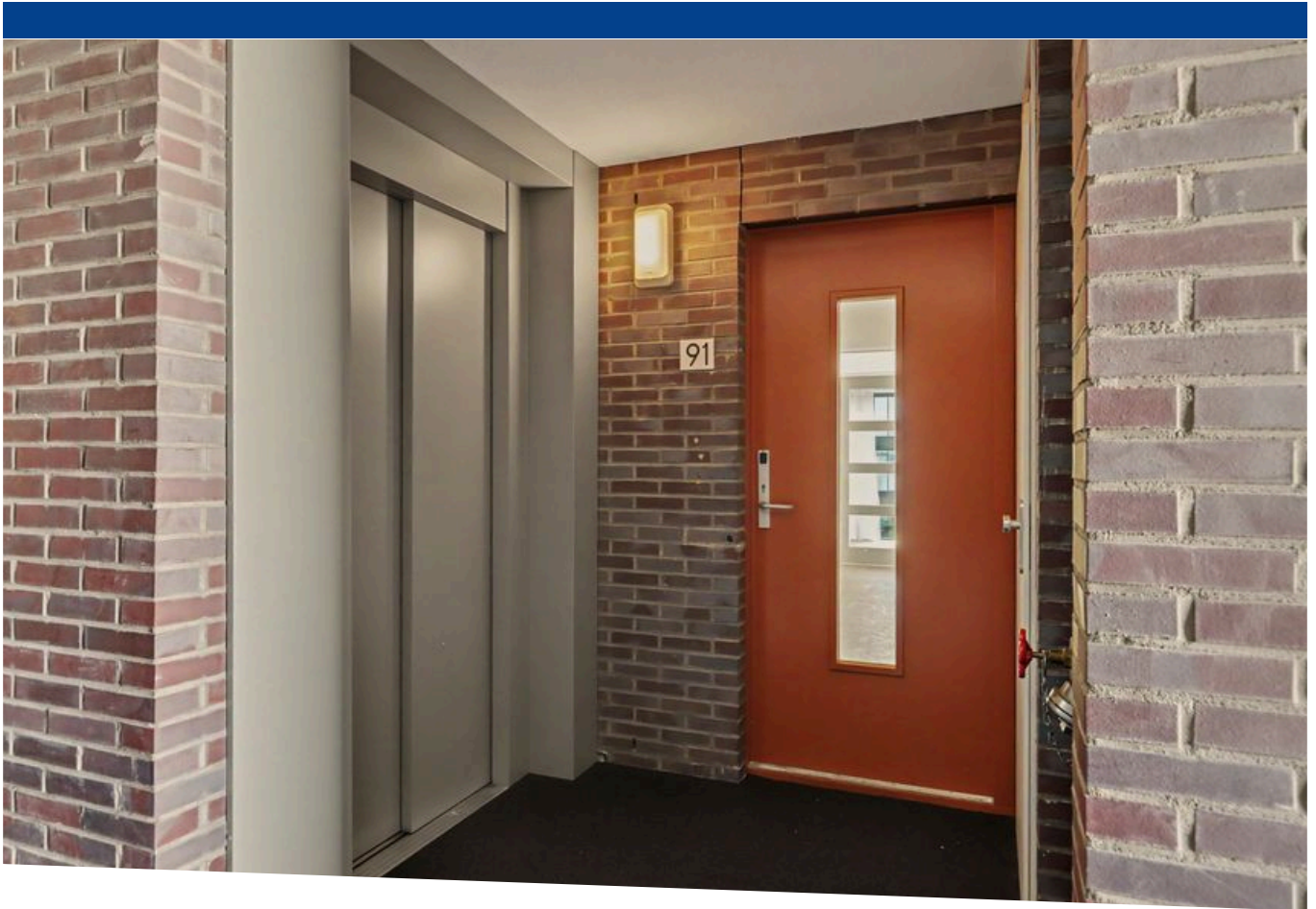
Draai 91, Dordrecht

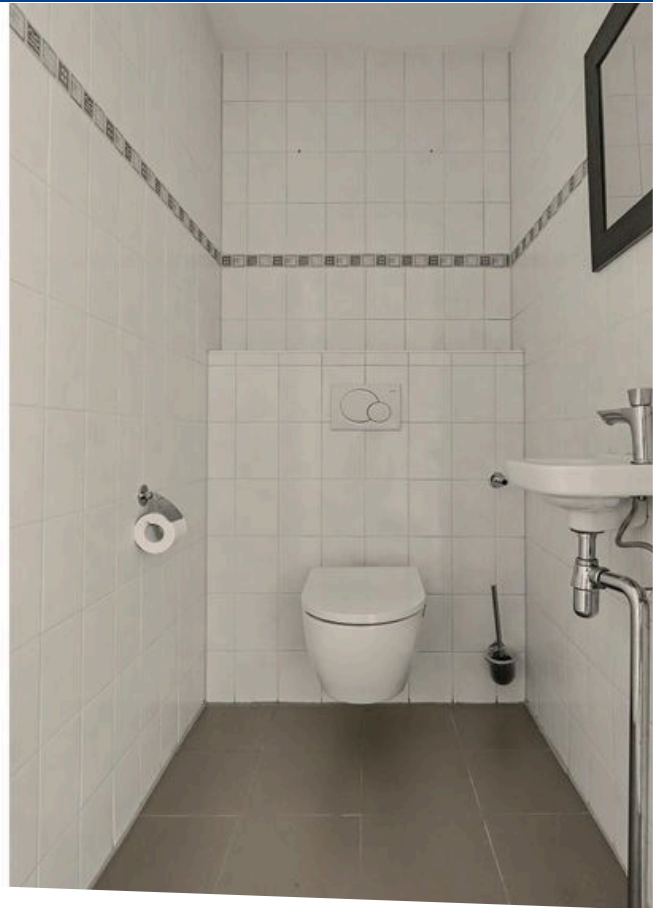
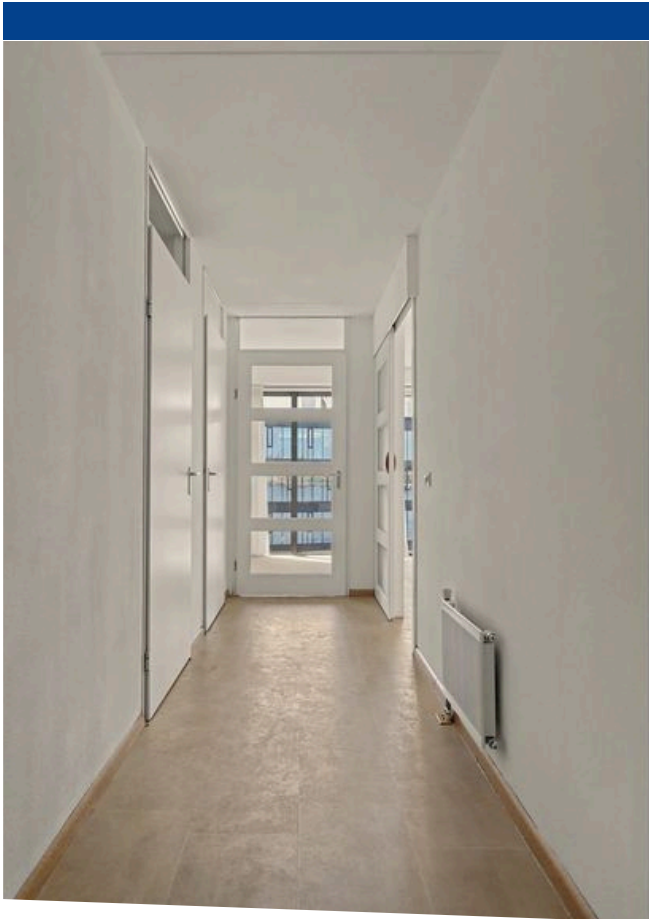


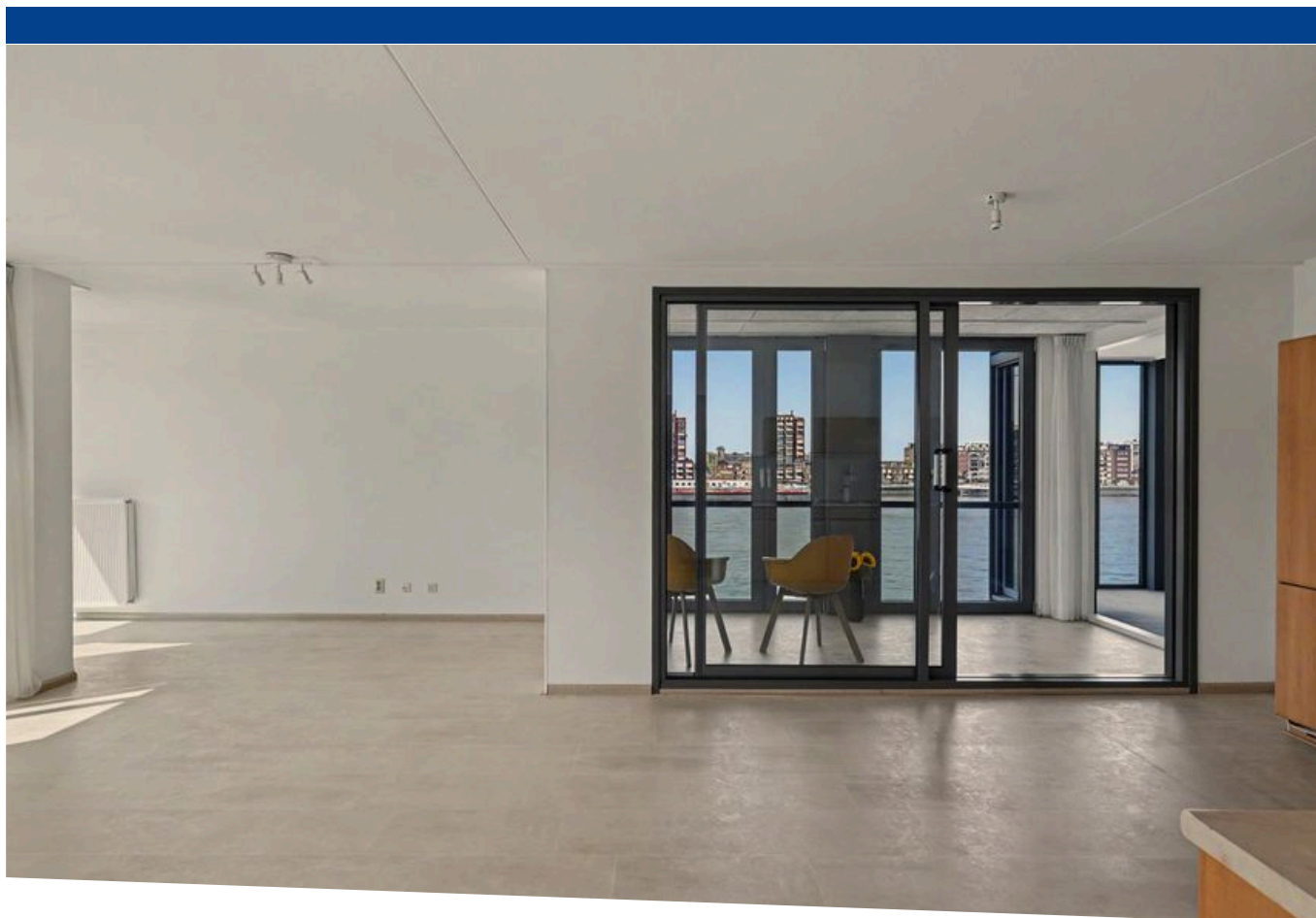


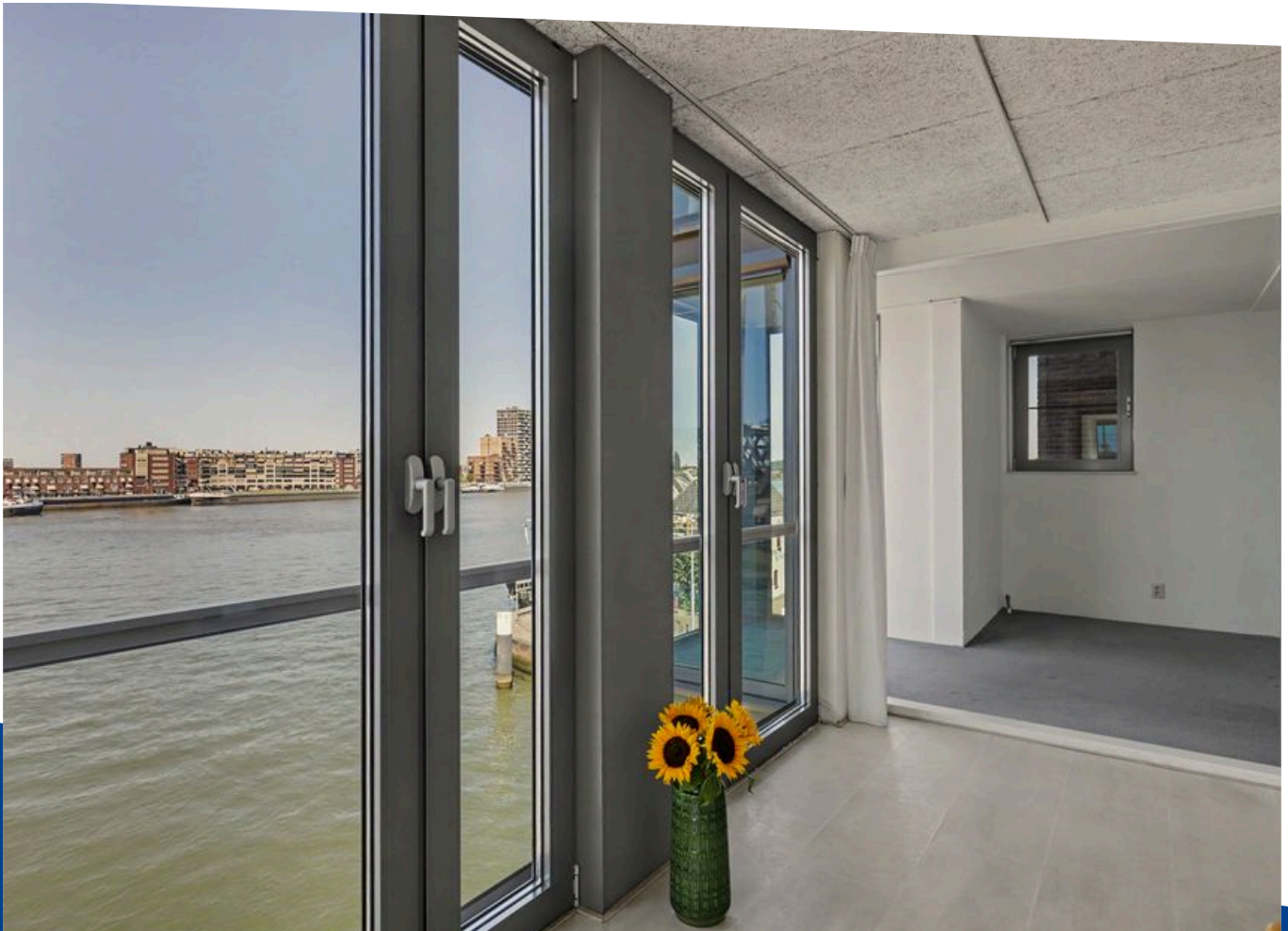
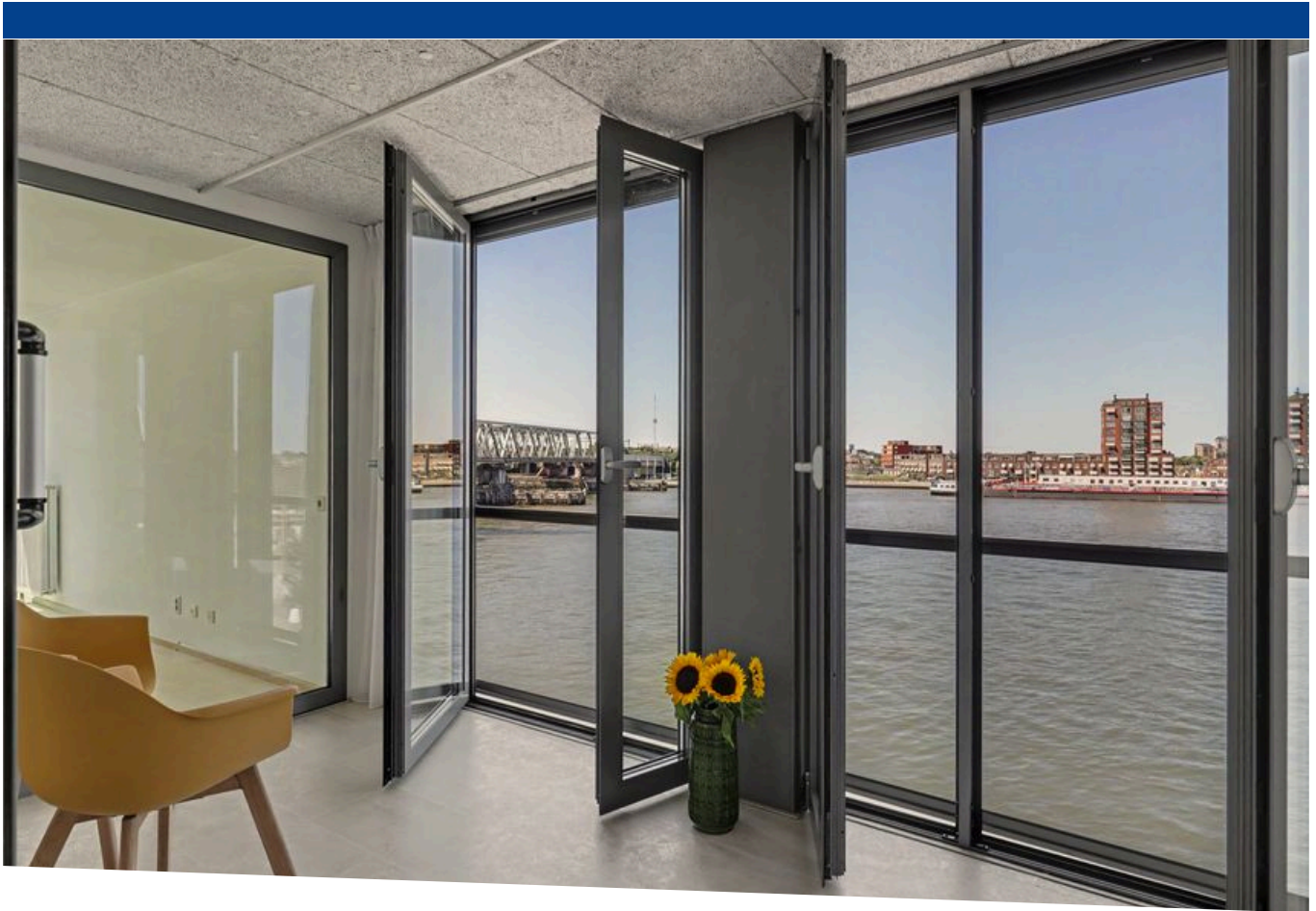


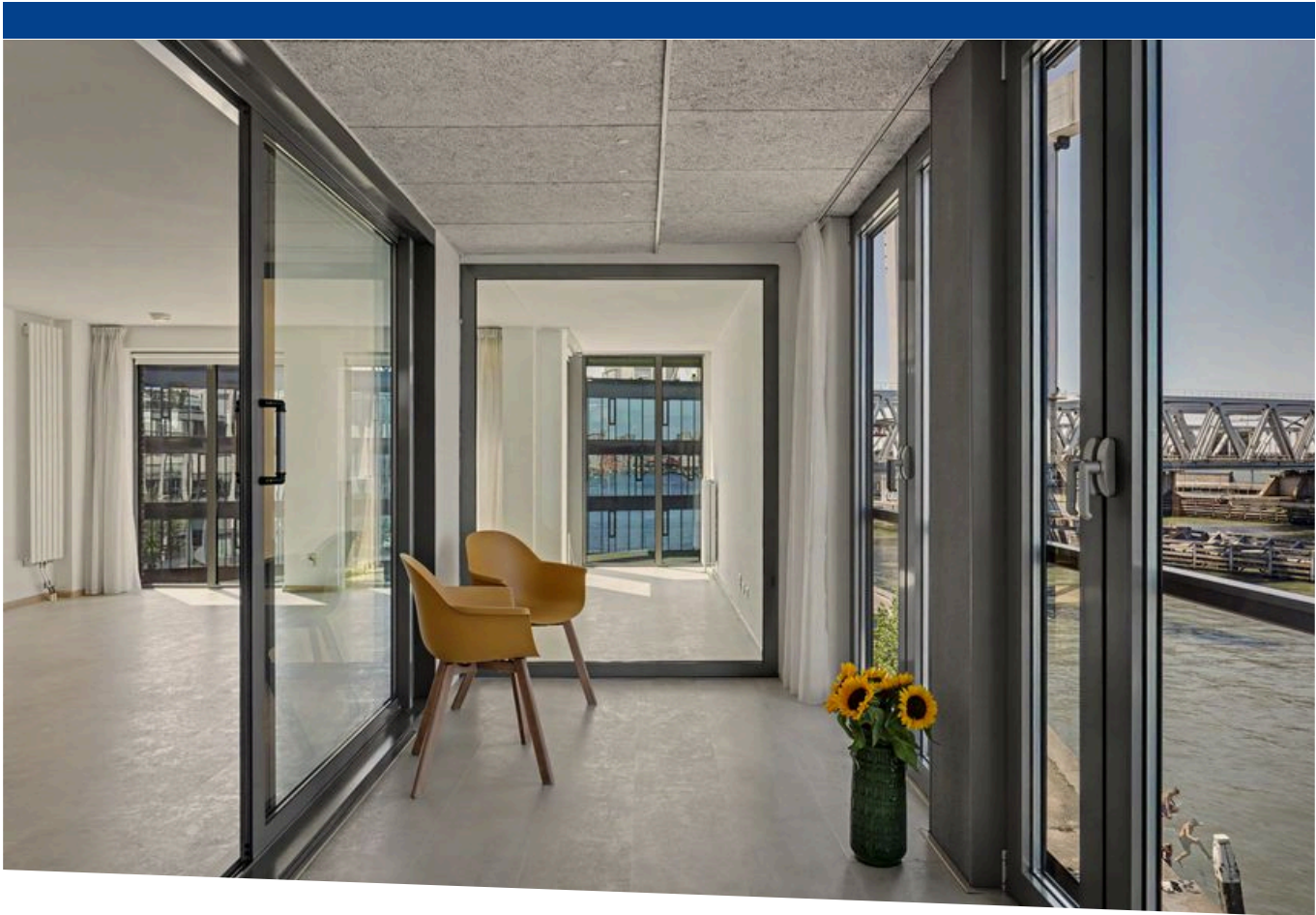


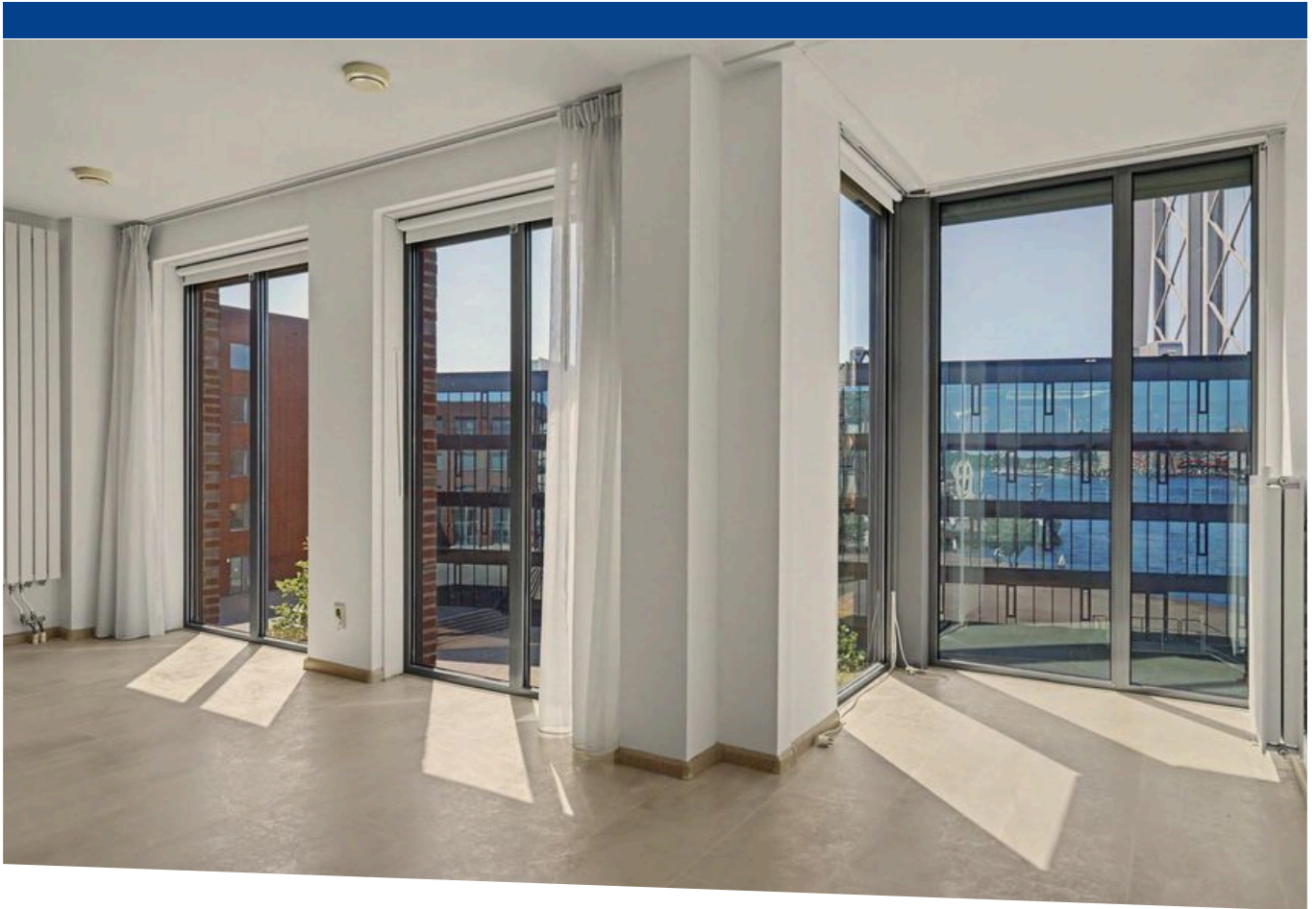


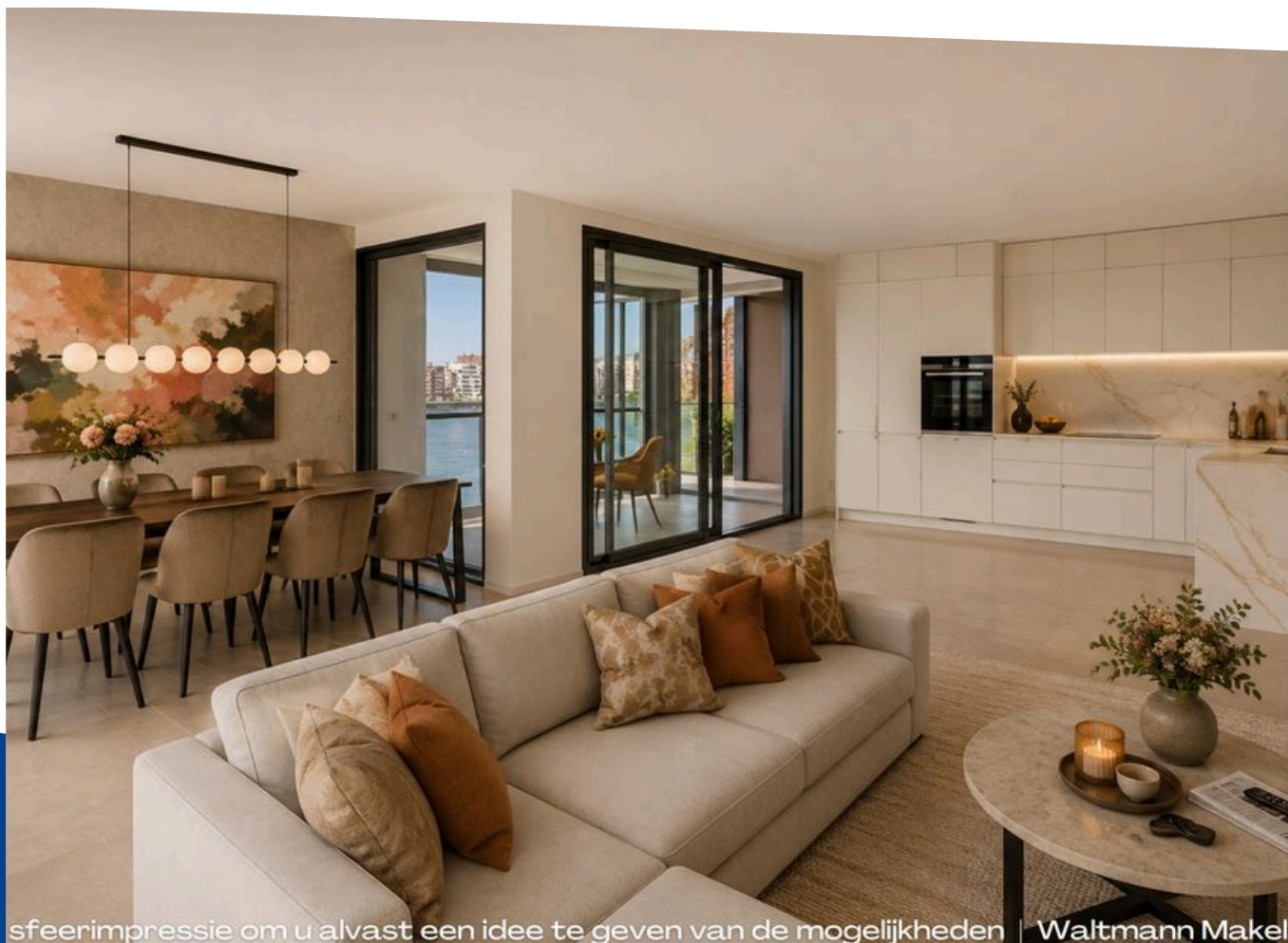
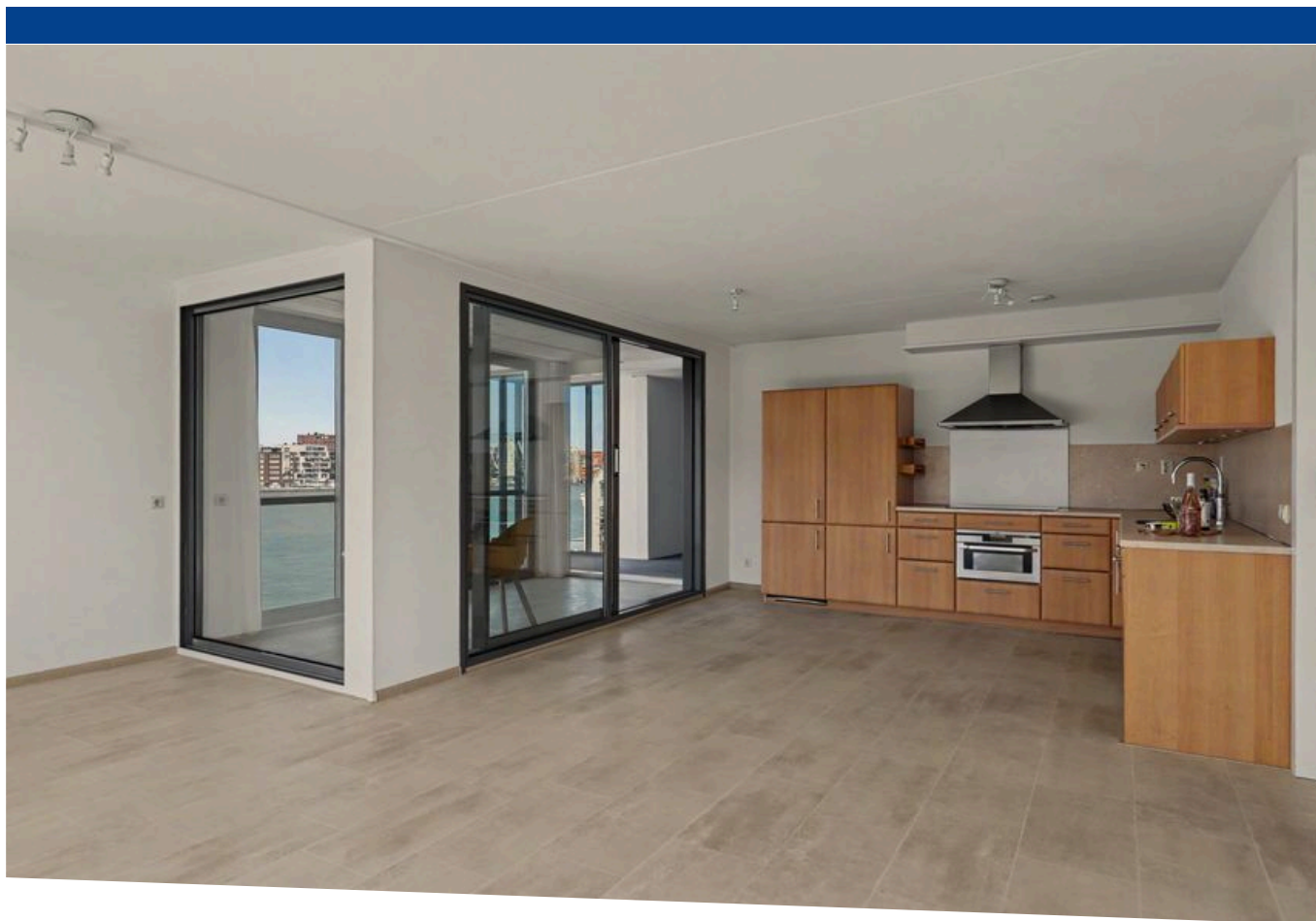




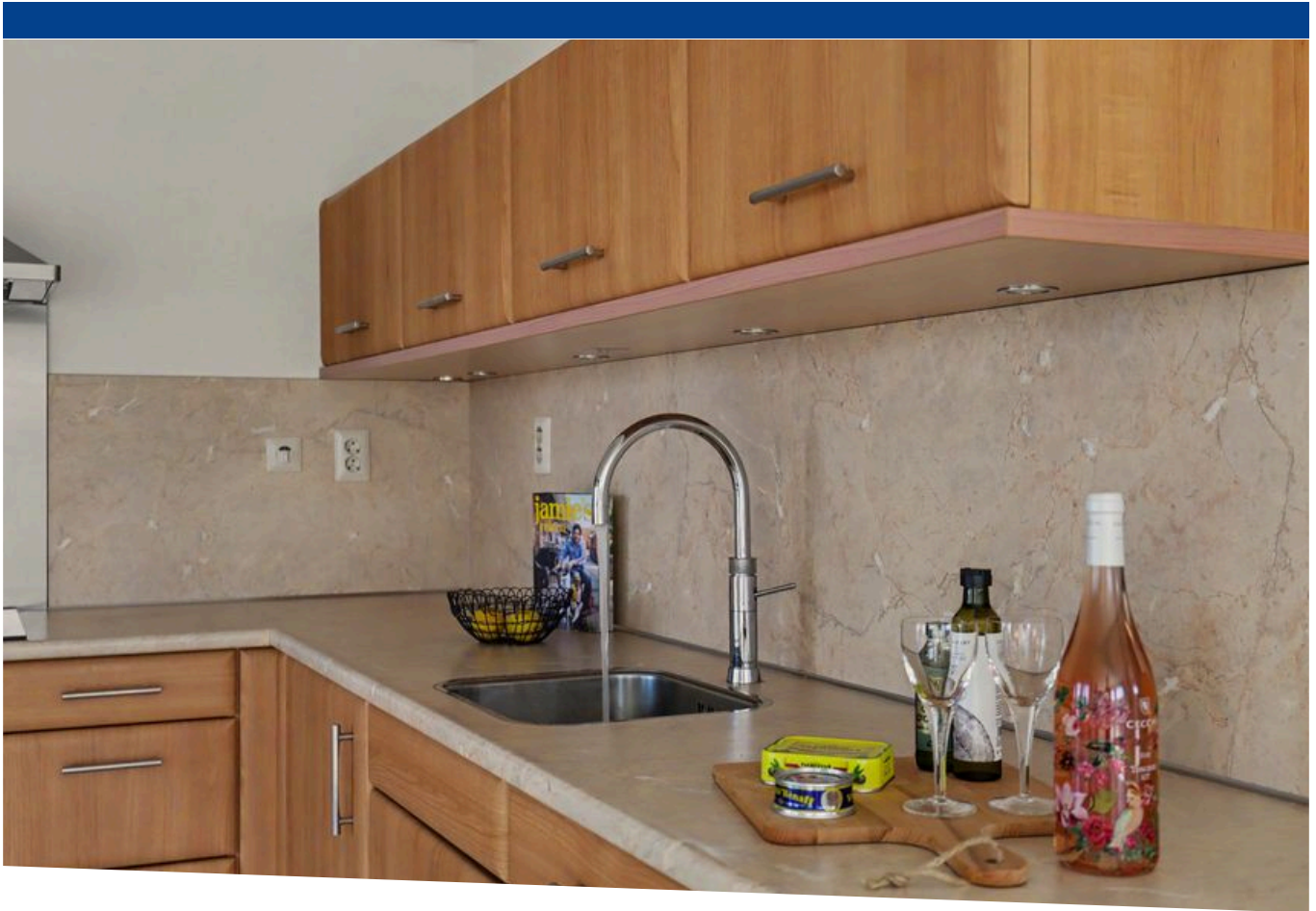




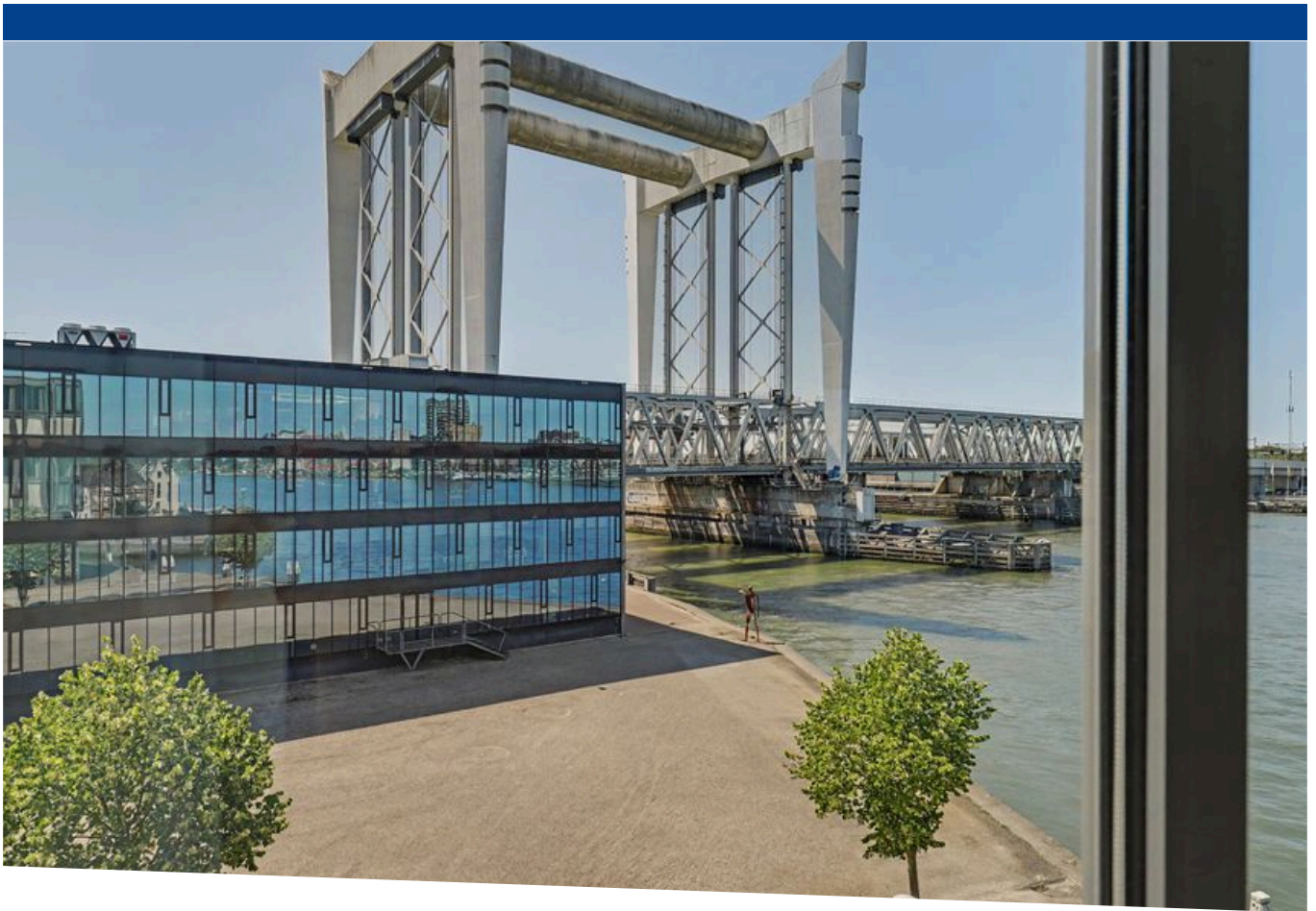


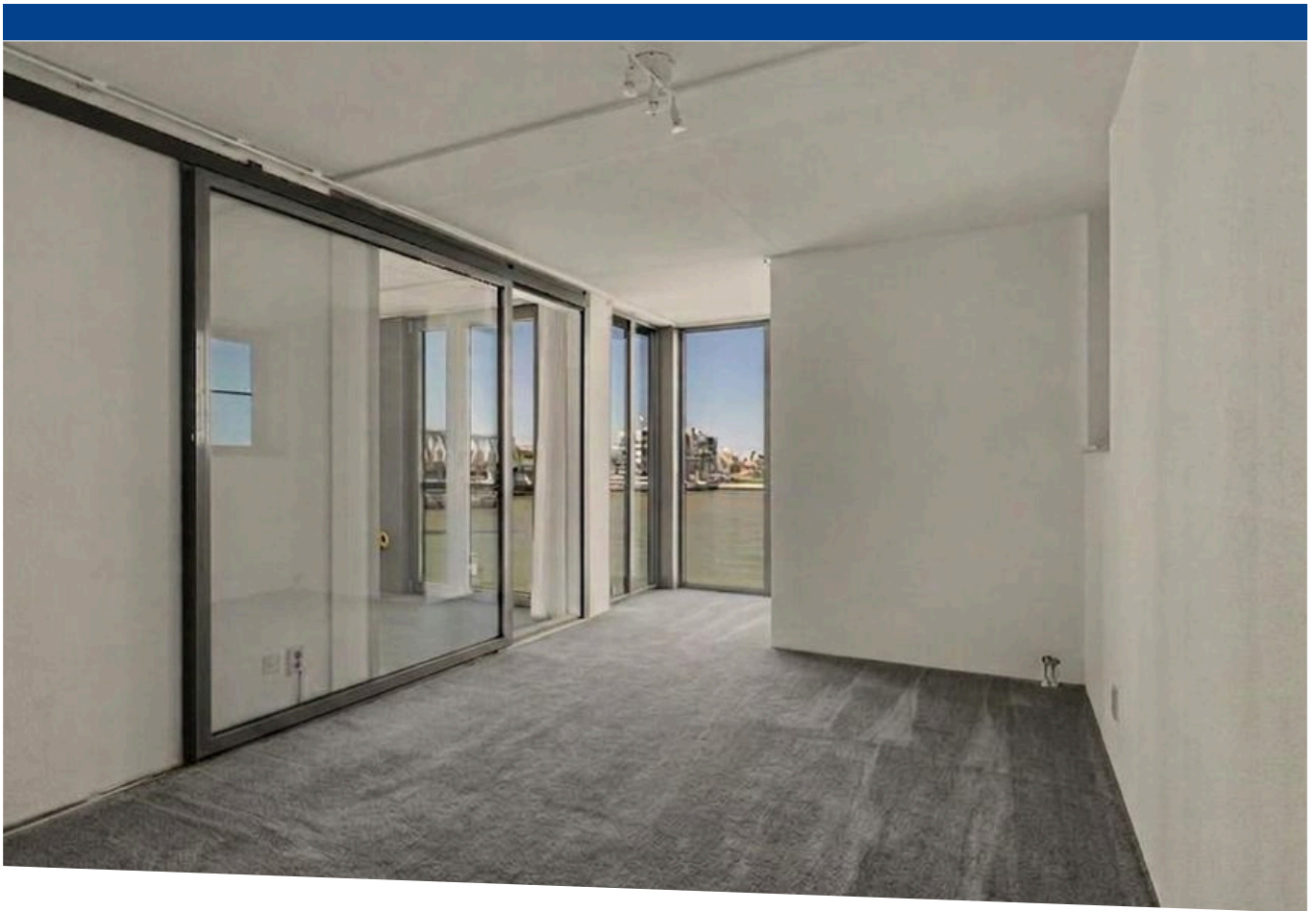


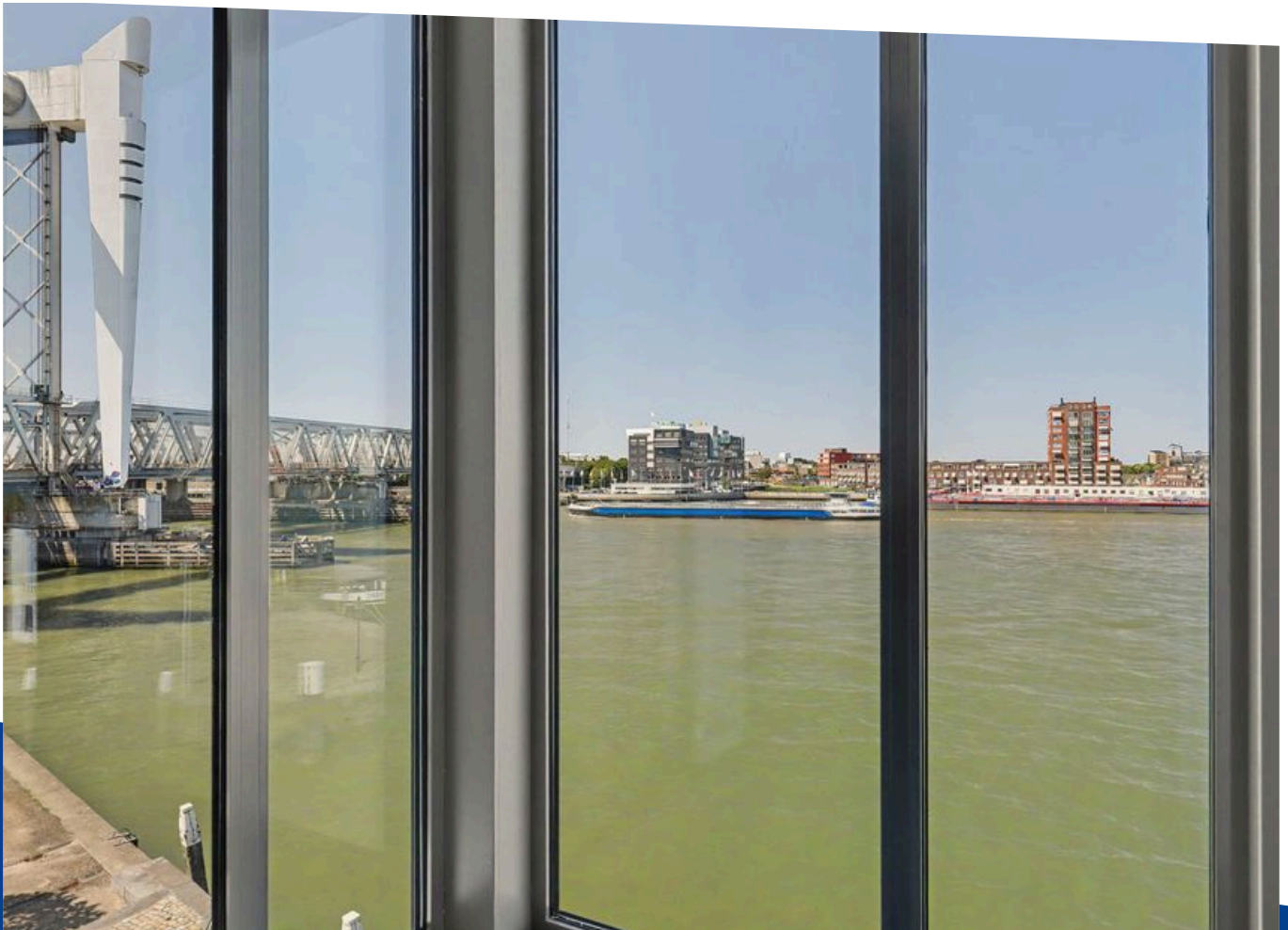
sfeerimpressie om u alvast een idee te geven van de mogelijkheden | Waltmann Makela

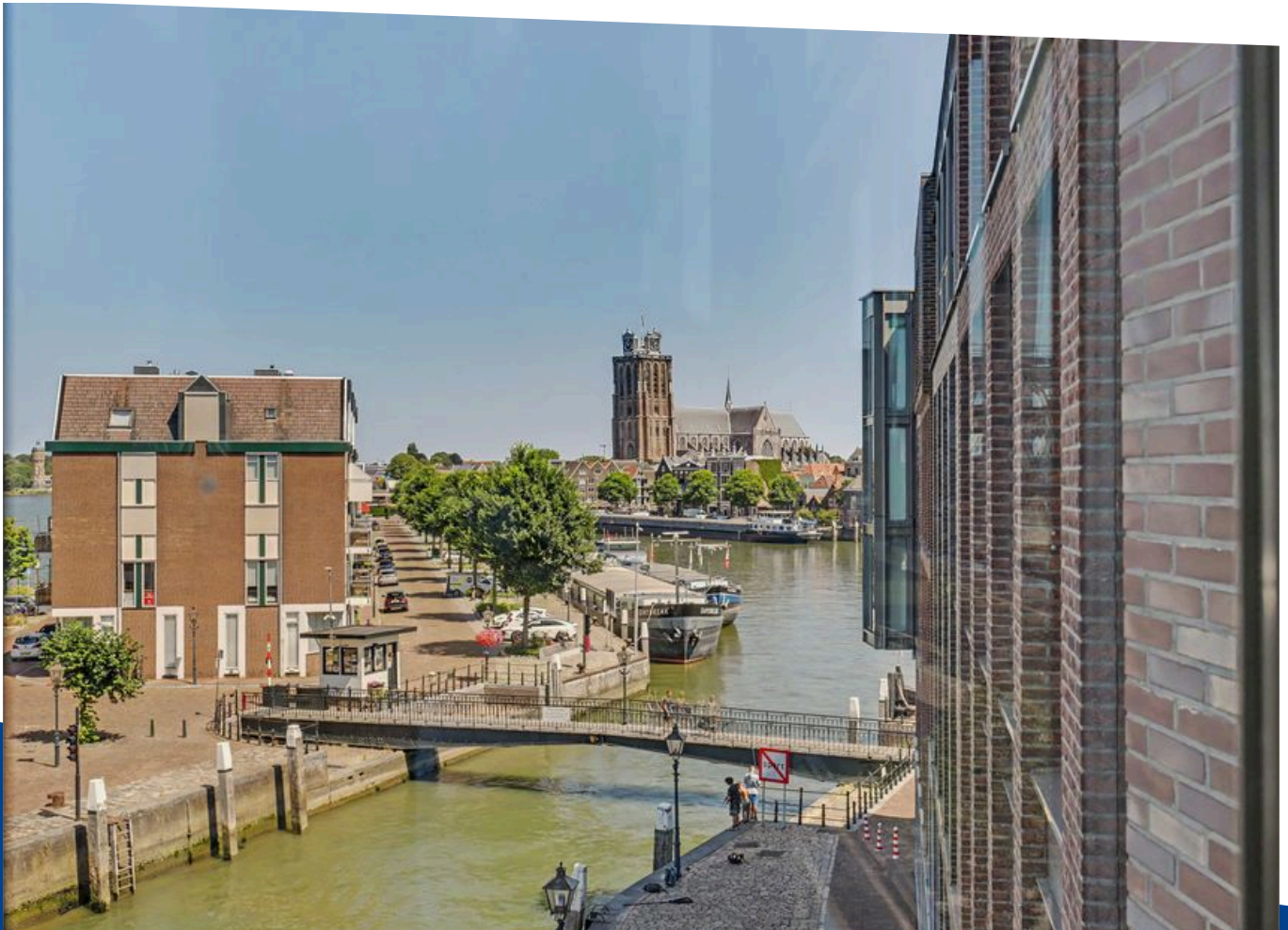
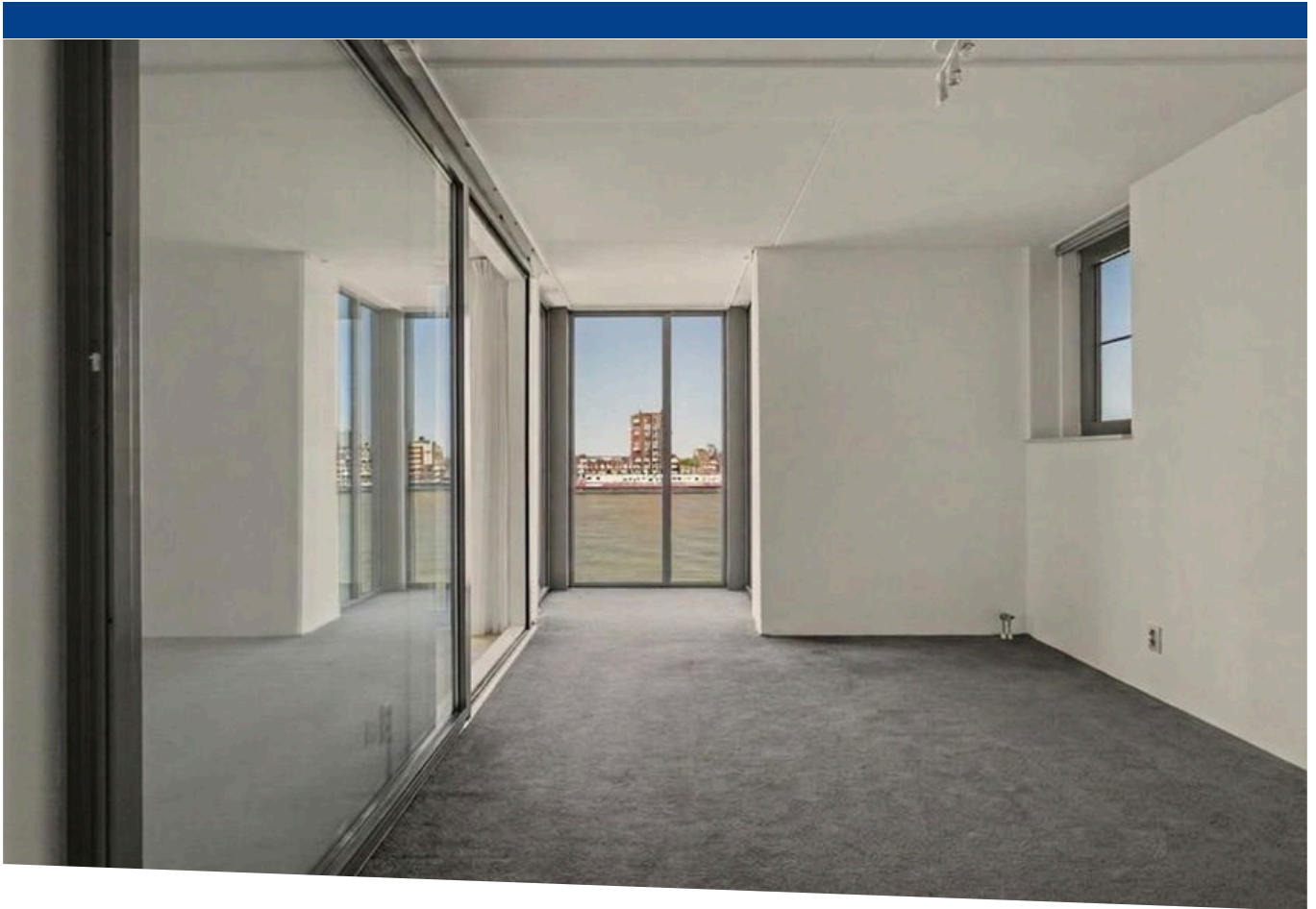


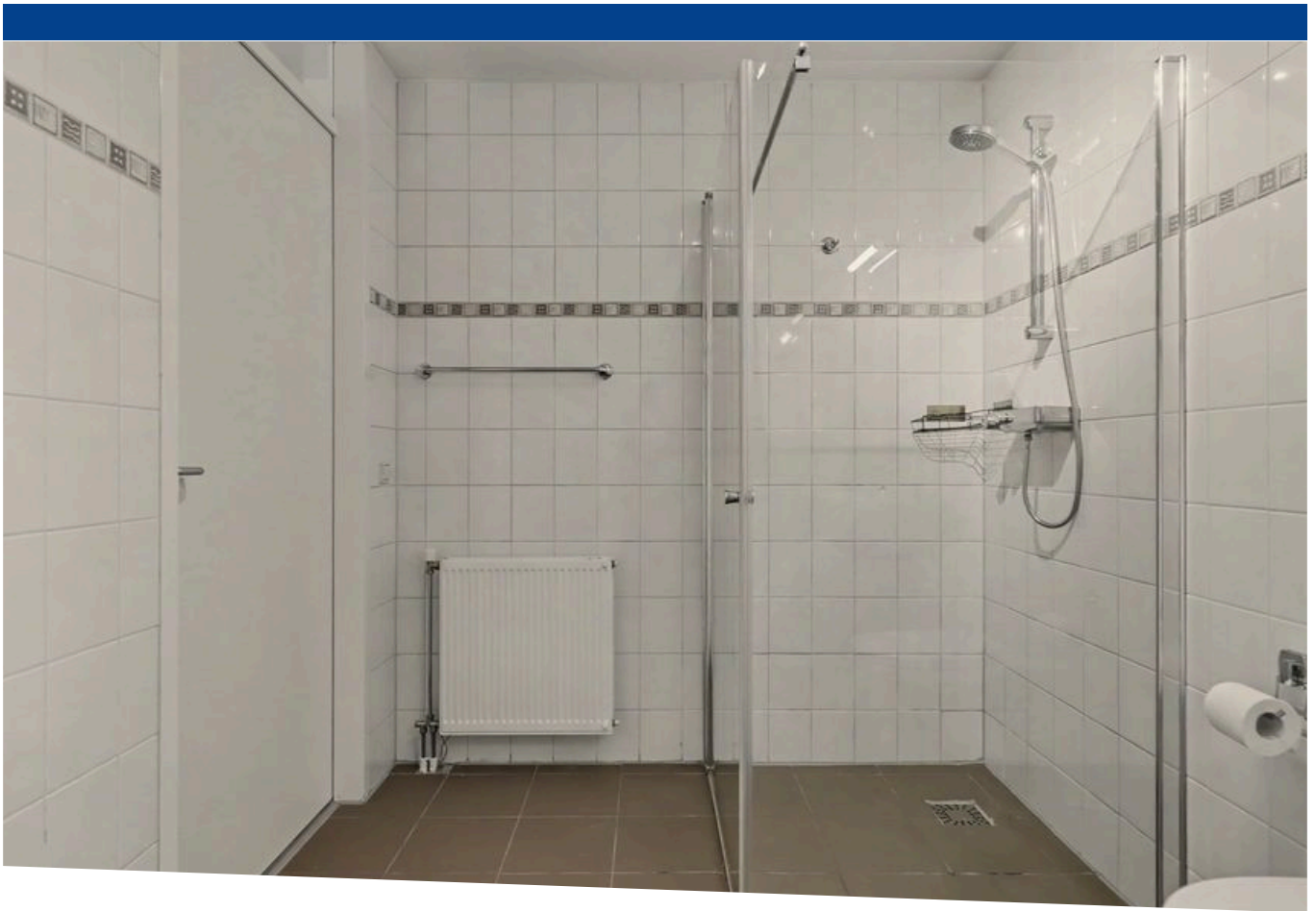


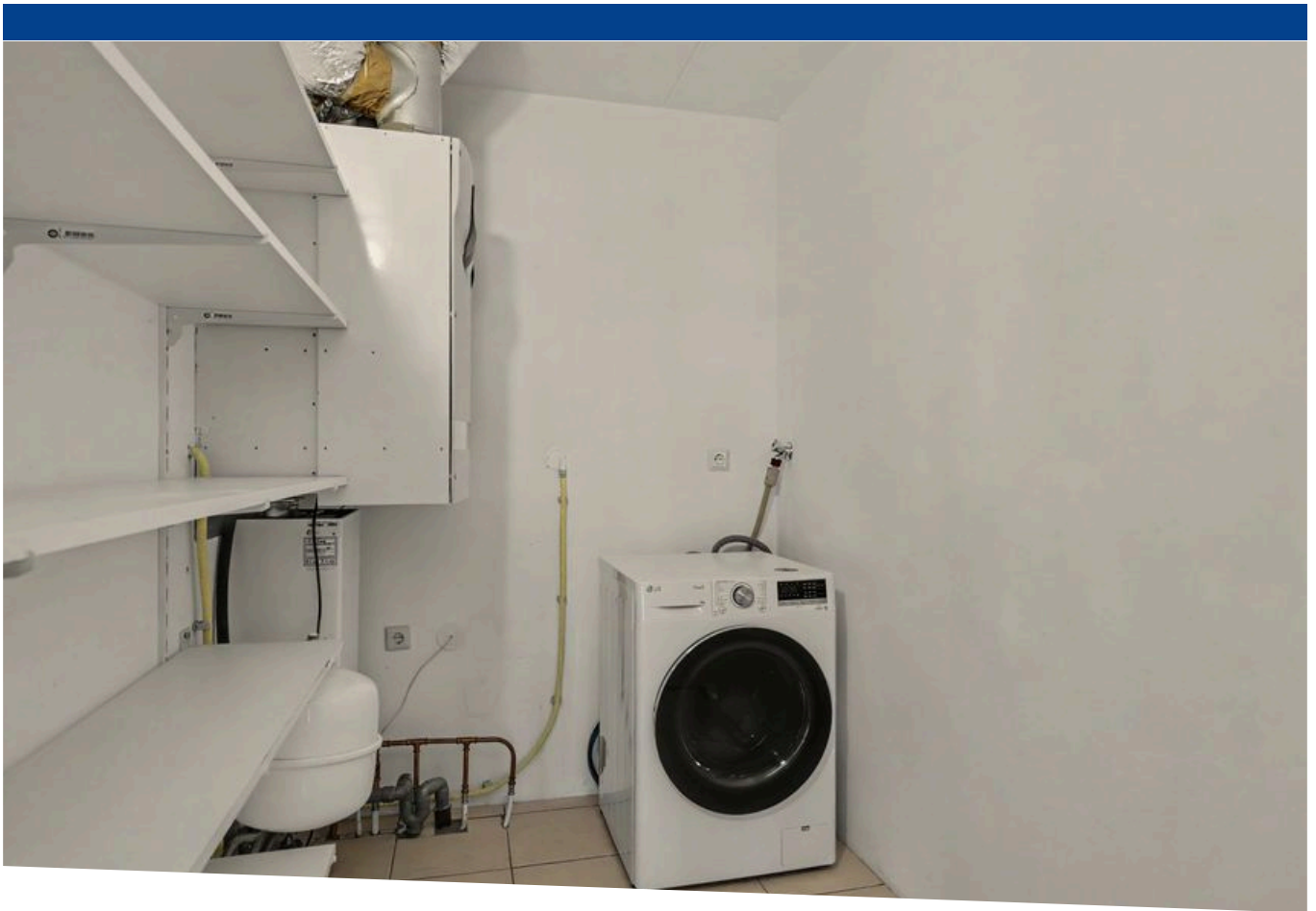


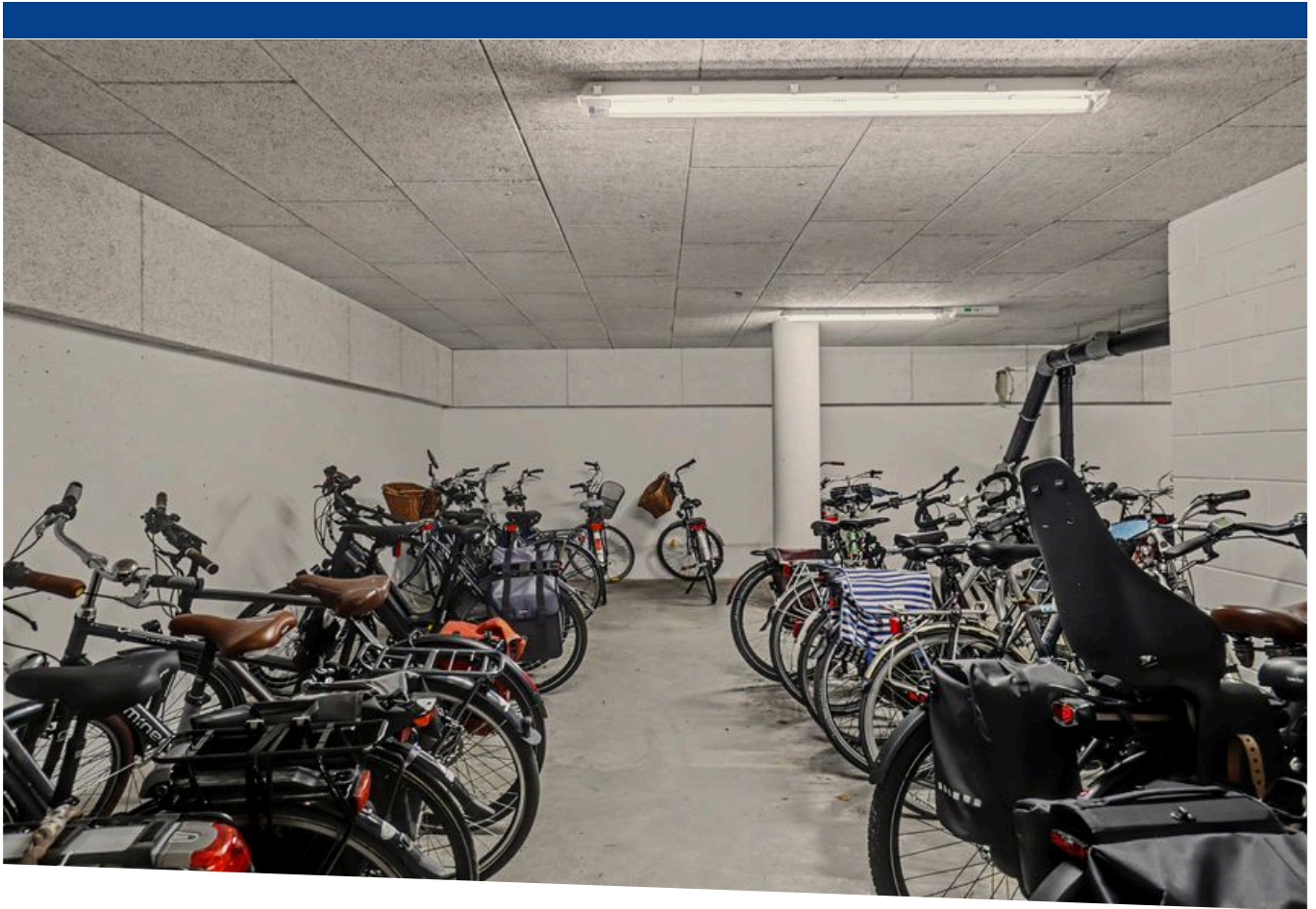




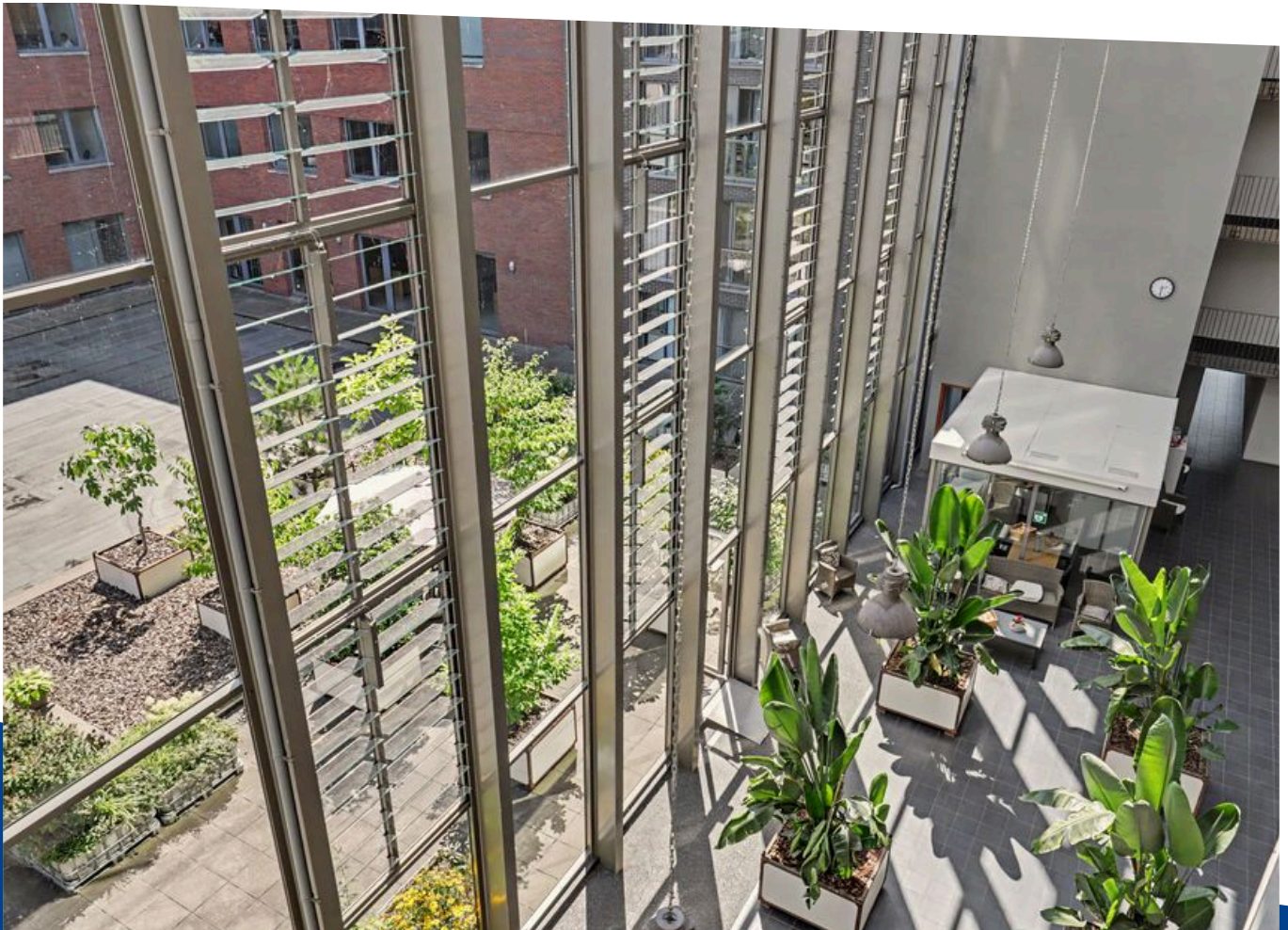
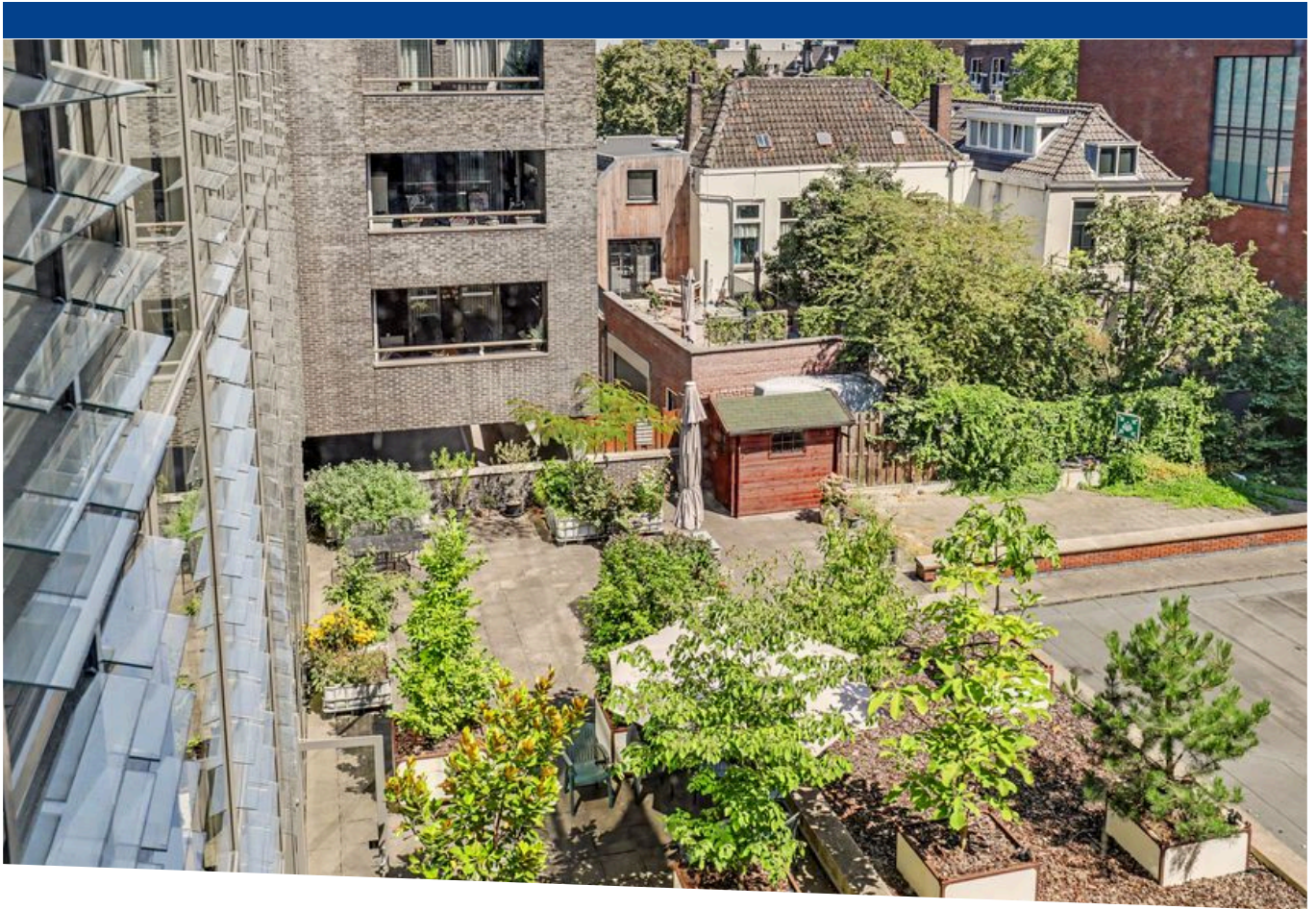


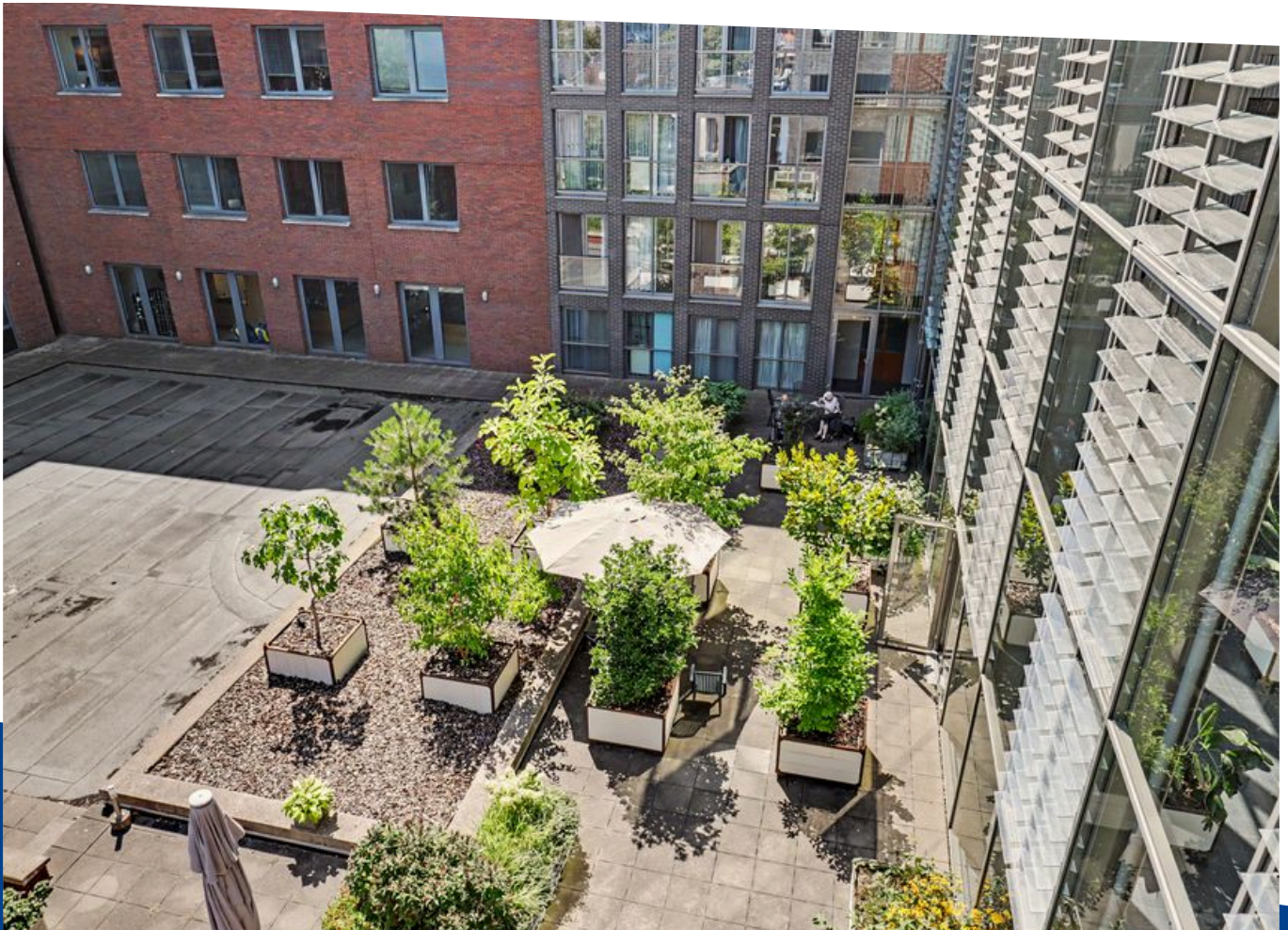


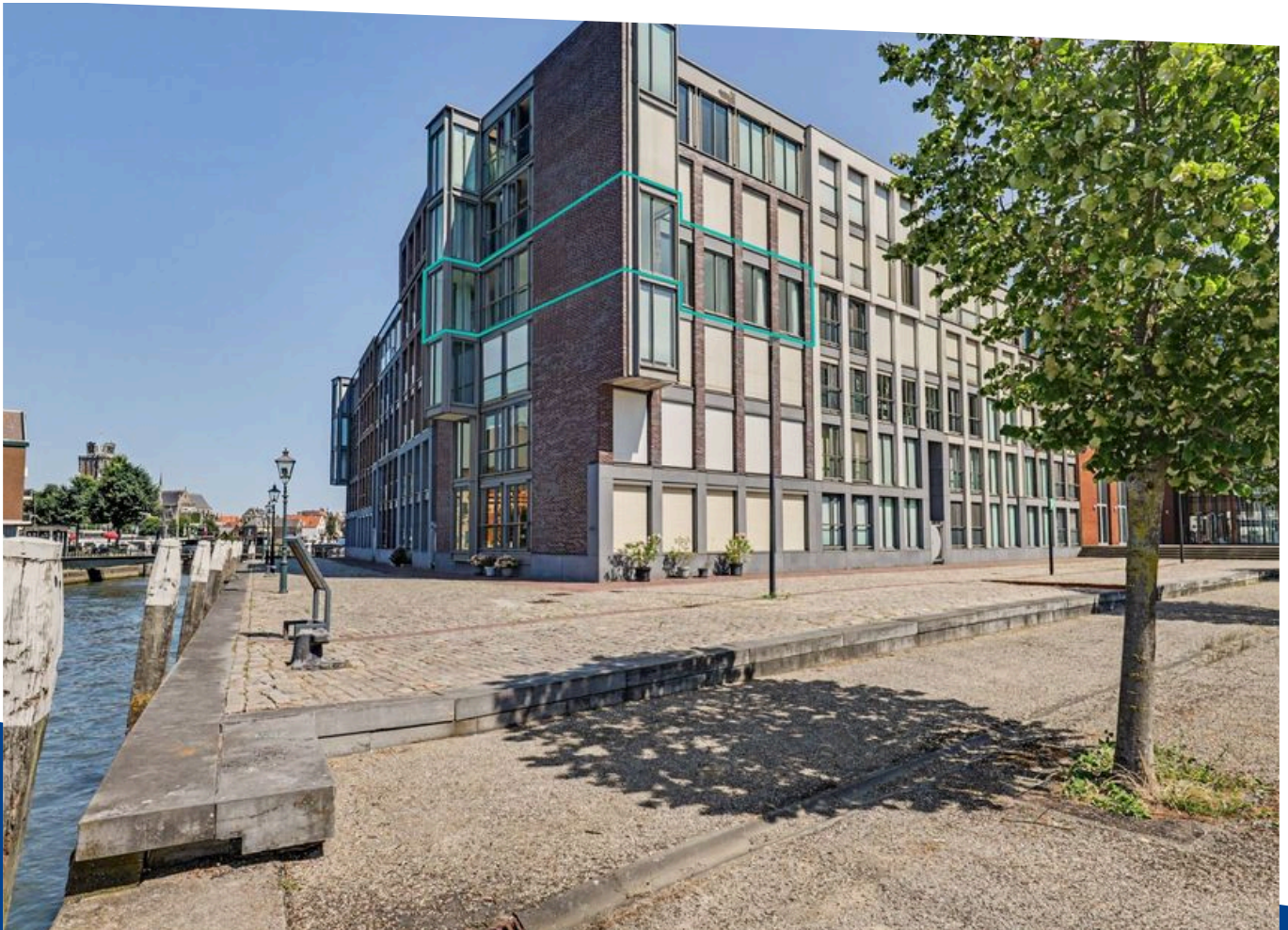
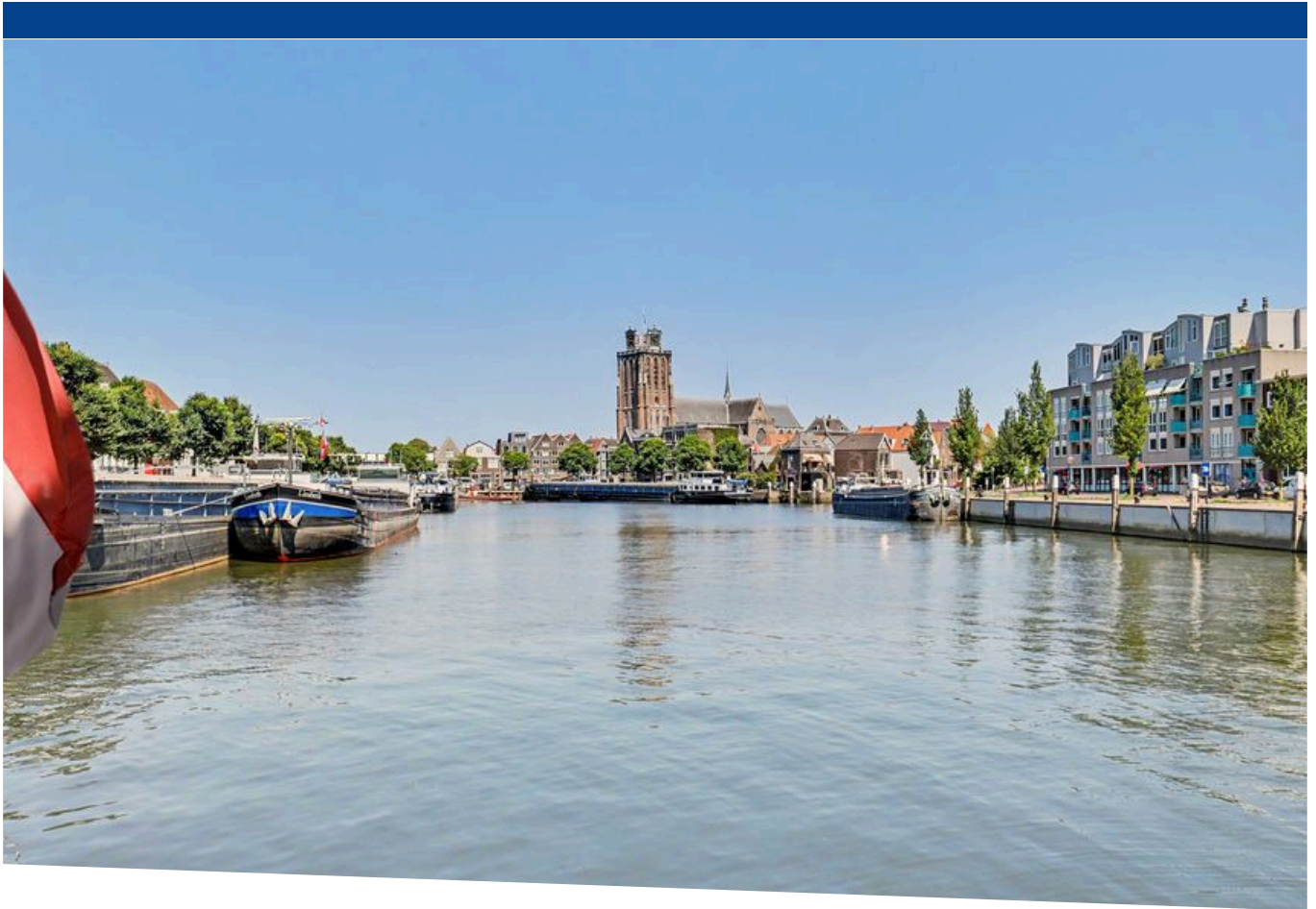




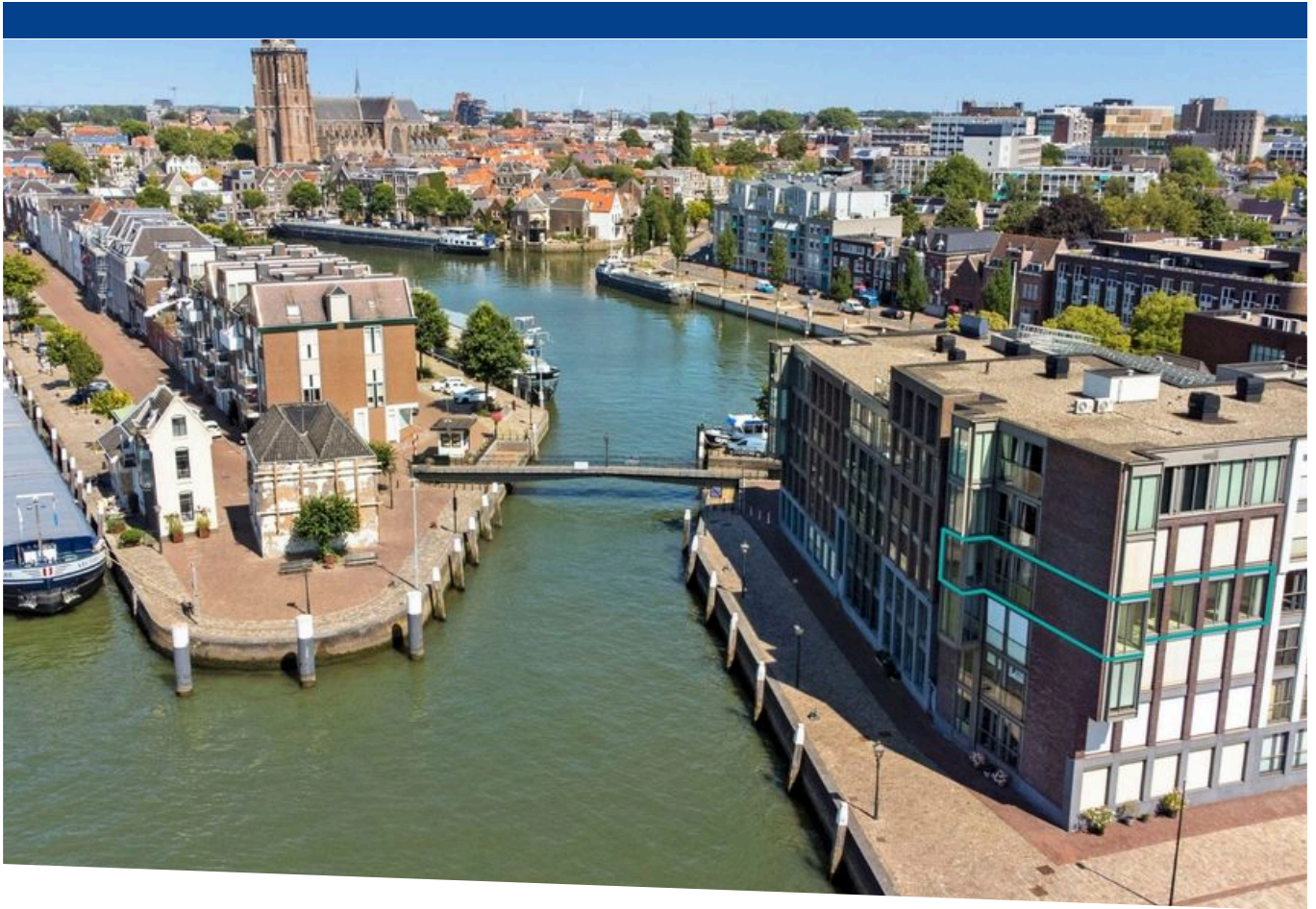








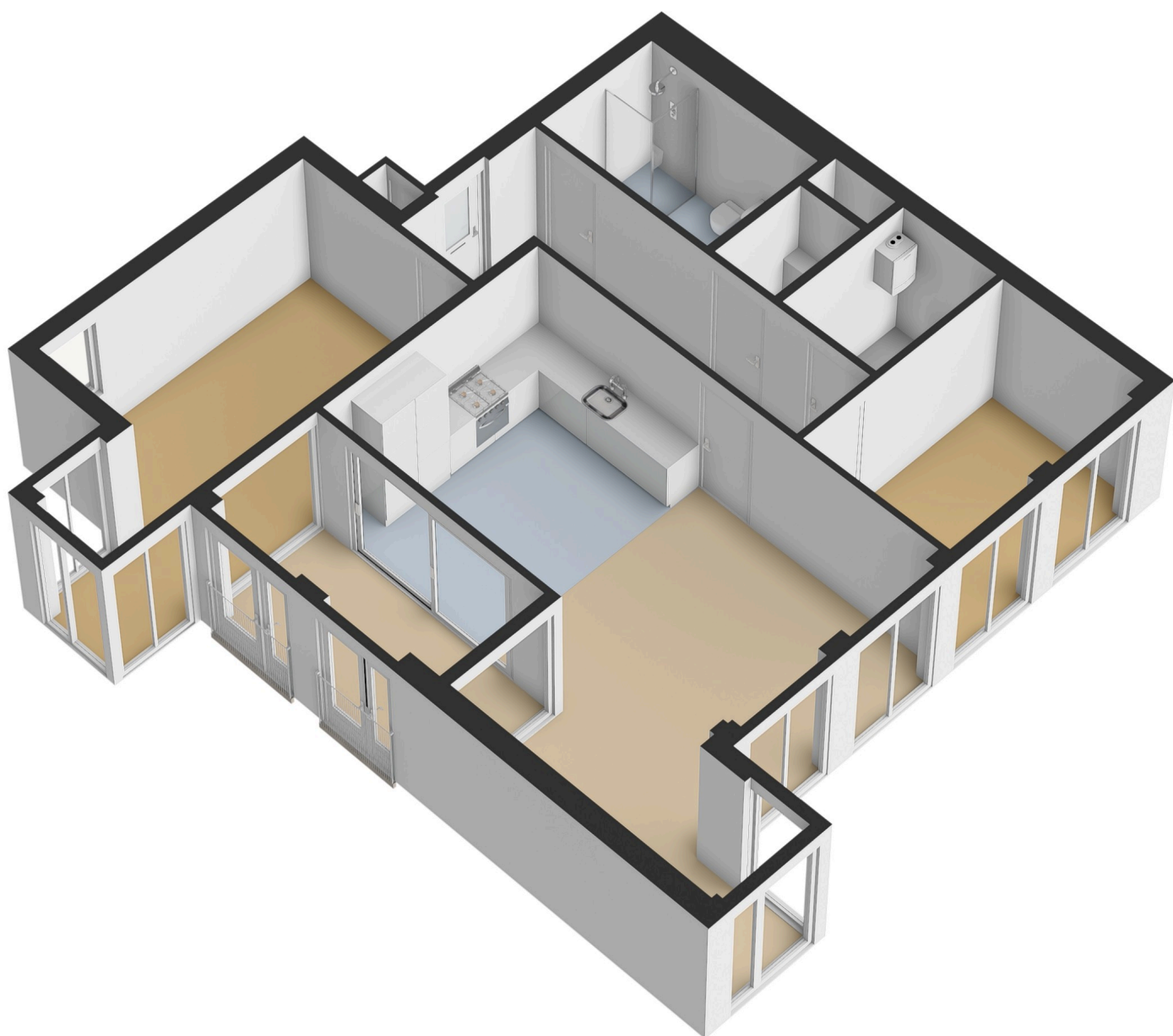




Plattegronden



Appartement





← 2.65 m →



↑
5.00 m
↓

Parkeerplaats



Uw woningmakelaar in de regio Drechtsteden

Waltmann Makelaars is al meer dan 120 jaar de woningmakelaar in de regio Drechtsteden. Dat is natuurlijk niet zonder reden. Wij staan als een huis voor de belangen van onze klanten.

Persoonlijk en dichtbij

Waltmann Makelaars biedt persoonlijke dienstverlening van hoge kwaliteit en vindt het zeer belangrijk dat onze klanten tevreden zijn met onze dienstverlening. In 2020 is dit beloond met een gemiddelde klantbeoordeling van 8,9. Met onze vestigingen in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Een ervaren en betrouwbare NVM Makelaar

Waltmann Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, een organisatie die borg staat voor continue kwaliteit en betrouwbaarheid. Onze medewerkers zijn professioneel, deskundig en ervaren. Met meer dan 120 jaar praktijkervaring in huis hebben wij veel kennis van de lokale vastgoedmarkt in regio Drechtsteden.

7 redenen om Waltmann als Woningmakelaar in te schakelen

- Marktkennis: met meer dan 120 jaar ervaring kennen wij de regio Drechtsteden als geen ander.
- NVM Makelaar: onze gecertificeerde makelaars begeleiden en ontzorgen u gedurende het gehele proces.
- Hoge tevredenheid: in 2020 beoordeelden klanten ons met een score van 8,9.
- No Cure, No Pay: u betaalt pas courtage wanneer uw woning is verkocht. Verkopen wij uw woning niet, dan zullen wij ook geen intrekingskosten in rekening brengen.
- De beste presentatietechnieken: Dit doen wij door middel van professionele fotografie, styling, 3D plattegronden en een indrukwekkende virtual reality tour.
- Online marketingdiensten: onze online marketingactiviteiten waaronder social media helpen uw woning extra onder de aandacht te brengen.
- Persoonlijk en dichtbij: met fysieke locaties in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Nog meer bij Waltmann

Naast de particuliere huizenmarkt zijn wij ook gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed, projectontwikkeling, financiële dienstverlening en verzekeringen.

Waltmann Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting