



ieder
huis,
eigen
verhaal

Spuiboulevard 34 A
3311 GR Dordrecht
vraagprijs € 520.000,- K.K.

078 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.

over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.





kenmerken

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	89 m ² (290 m ³ inhoud)
Bouwjaar	2025
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer
Buitenruimte	balkon
Energie label	A +++
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming





welkom

Comfortabel en energiezuinig wonen aan de rand van de Dordtse binnenstad

Welkom aan de Spuiboulevard 34A. Een licht en keurig net appartement waar comfortabel wonen en het gemak van de stad perfect samenkomen.

Dankzij de vele raampartijen valt er volop daglicht naar binnen en voelt het appartement prettig licht en ruimtelijk aan. De woning beschikt over één slaapkamer en een ruim en zonnig balkon, een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of om aan het einde van de dag nog even buiten te zitten.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. Met energielabel A+++ woont u comfortabel én zeer energiezuinig.

En dan de locatie! Je woont letterlijk aan de rand van het historische centrum van Dordrecht. Winkels, restaurants, terrassen en andere voorzieningen liggen op loopafstand en het centraal station bevindt zich praktisch aan het einde van de straat. Even de straat oversteken voor vers brood of een ontbijtje bij Jaap? Ook dat hoort hier bij het dagelijkse gemak. Tot slot beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats in de inpandige garage.

De Spuiboulevard wordt de komende jaren bovendien vernieuwd tot een groenere en autoluwere stadsomgeving, met meer aandacht voor groen, ruimte en verblijfskwaliteit.

Kortom:

- * een lichte en comfortabele woning;
- * alles praktisch gelijkvloers;
- * één slaapkamer en een ruim balkon;
- * energielabel A+++;
- * eigen parkeerplaats;
- * centrum én station op loopafstand.

Centraal, comfortabel en energiezuinig wonen, met alles wat Dordrecht zo leuk maakt binnen handbereik.

Indeling:

De entree van het complex is prachtig afgewerkt met marmerlook vloertegels en wandplaten, houten wand- en plafondpanelen en versierd met de naam van het complex in gouden letters 'de Johan van Beverwijk'.

De entree bevindt zich in een afgesloten hal met bellentableau, brievenbussen en tussendeur naar de lift en het trappenhuis.

indeling

5e verdieping:

De centrale hal is afgewerkt met een mooi tapijt, de houtlook voordeuren zijn versierd met het huisnummer in gouden cijfers.

We betreden het appartement in de ruime hal met toilet, meterkast, kast met aansluiting stadsverwarming en toegang tot alle vertrekken.

Meterkast, 7 groepen + dubbele groep, 2 aardlekschakelaars, 3-fase aansluiting, slimme meter, glasvezel aansluitingen.

Het toilet is zeer ruim, half betegeld, voorzien van een wandcloset en fonteintje en afgewerkt met mooie tegels in neutrale kleurstelling.

De woonkamer met open keuken is gelegen aan de achterzijde van het complex. De grote raampartijen zorgen hier voor een prachtige lichtinval. De woonkamer is afgewerkt met een nette PVC vloer en renovlies behang met sauswerk.

Aan de achterzijde biedt de woonkamer toegang tot het royale balkon op het zuiden. De ramen aan achterzijde zijn voorzien van een elektrisch bedienbare screen. Vanuit de bouw is er bij dit appartement voor gekozen om een kleine slaapkamer bij de woonkamer te betrekken. De deur vanuit de hal is daarbij wel behouden, zodat een tweede slaapkamer relatief eenvoudig weer kan worden gecreëerd.

Open keuken met moderne keukenopstelling in neutrale kleurstelling. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap (recirculatie), vaatwasser, combi-oven, koel-/vriescombinatie, composiet werkblad en veel praktische bergruimte.

Ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde, voorzien van een schuifpui naar het balkon met elektrisch bedienbare screen. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking en renovlies behang met sauswerk.

De slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een 2-persoonsbed en een kastenwand.

Moderne badkamer, volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche met regendouche en thermostaatkraan, een dubbele wastafel op meubel, grote spiegel met verlichting en een designradiator.

Inpandige berging met aansluiting wasmachine, opstelplaats WTW-unit (Itho Daalderop), verdeler vloerverwarming en praktische bergruimte.

Het royale balkon van maar liefst 16 m² biedt alle ruimte voor een mooie loungehoek en een eettafel. Het balkon is gelegen op het zuiden, hier geniet je de hele dag van de zon. Maar ook van de rust, want hoewel het complex aan de rand van het Dordtse centrum ligt, ervaar je aan de achterzijde juist rust en stilte.

In de afgesloten parkeergarage in onderbouw beschikt het appartement over een zeer brede eigen parkeerplaats. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen berging op de 2e verdieping, bereikbaar met zowel trap als lift.

Algemeen:

- Prachtig 2-kamer (van origine 3-kamer) appartement in het complex 'de Johan van Beverwijck', aan de rand van het centrum van Dordrecht, maar ook vlakbij het NS-station.
- Het appartement is in 2025 opgeleverd en afgewerkt.
- Energielabel A+++, volledig voorzien van vloerverwarming (bedienbaar per ruimte).
- Het complex is voorzien van collectieve zonnepanelen voor de algemene voorzieningen.
- De woonkamer en slaapkamers zijn voorzien van elektrische screens.
- VvE is opgericht en actief, bijdrage bedraagt €250,- per maand.
- Het appartement is aangesloten op stadsverwarming via HVC.
- Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats en berging in de onderbouw.
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.

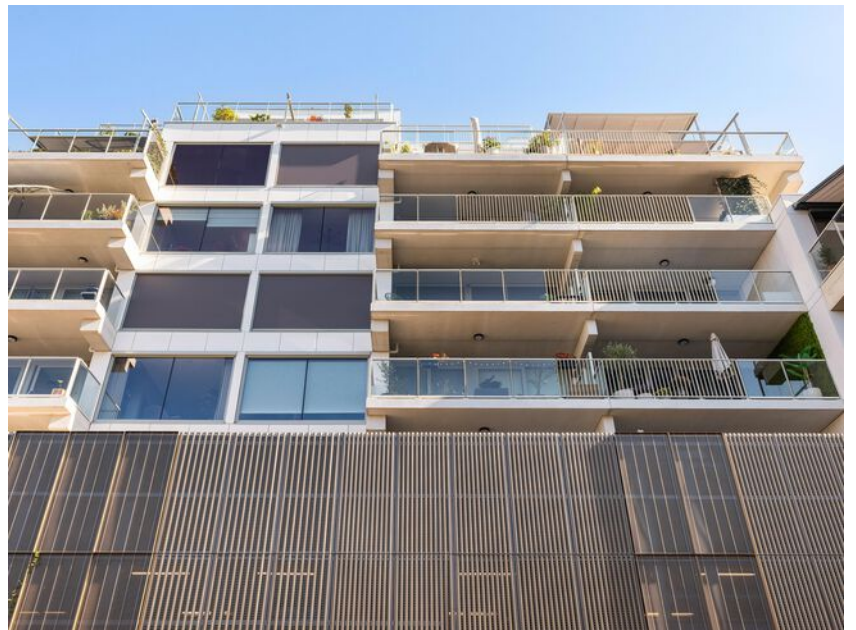


De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

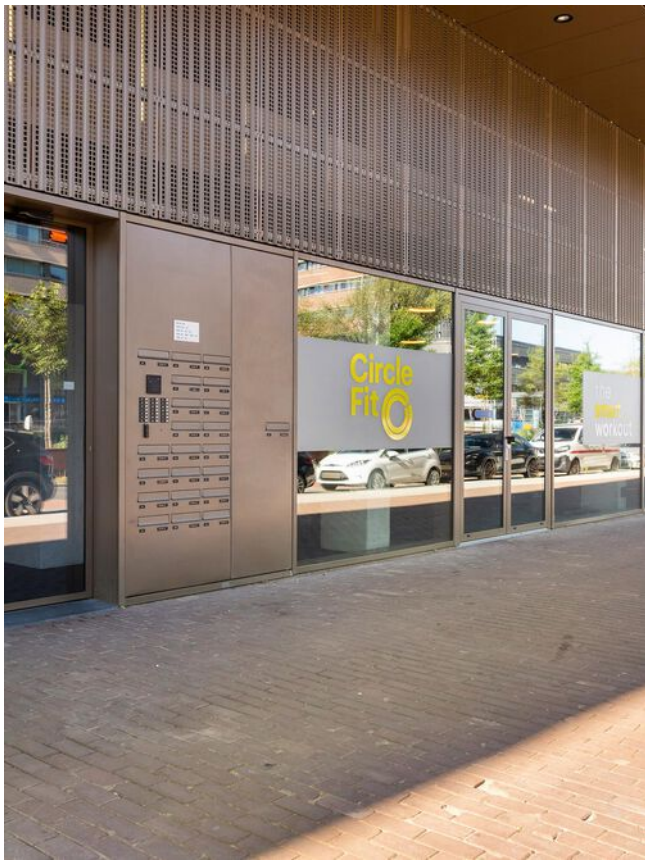


Comfortabel en energiezuinig wonen aan de rand van de Dordtse binnenstad.





Een licht en keurig net appartement waar comfortabel wonen en het gemak van de stad perfect samenkomen.



En wat een locatie! Je woont letterlijk aan de rand van het historische centrum van Dordrecht.





Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. Met energielabel A+++ woont u comfortabel én zeer energiezuinig.



Het toilet is zeer ruim, half betegeld, voorzien van een wandcloset en fonteintje en afgewerkt met mooie tegels in neutrale kleurstelling.





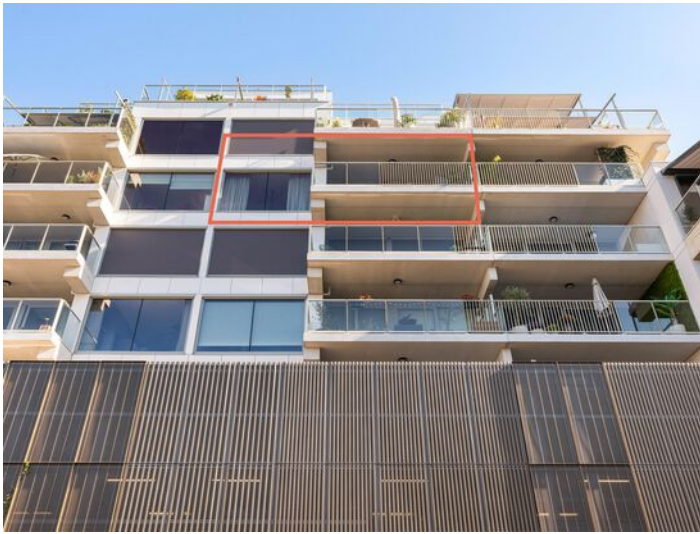
De woonkamer met open keuken is gelegen aan de achterzijde van het complex. De grote raampartijen zorgen hier voor een prachtige lichtinval.



Open keuken met
moderne
keukenopstelling in
neutrale kleurstelling.

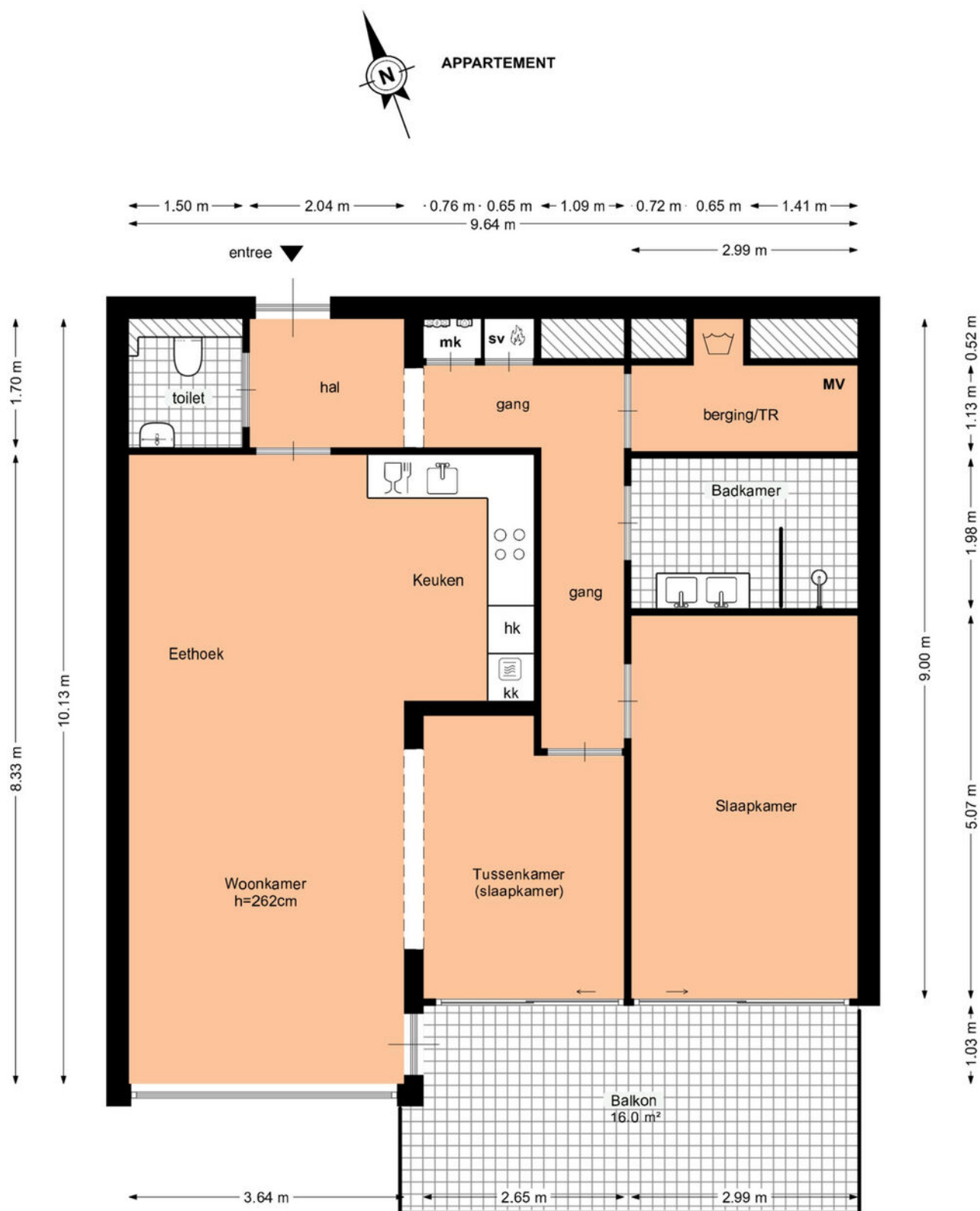








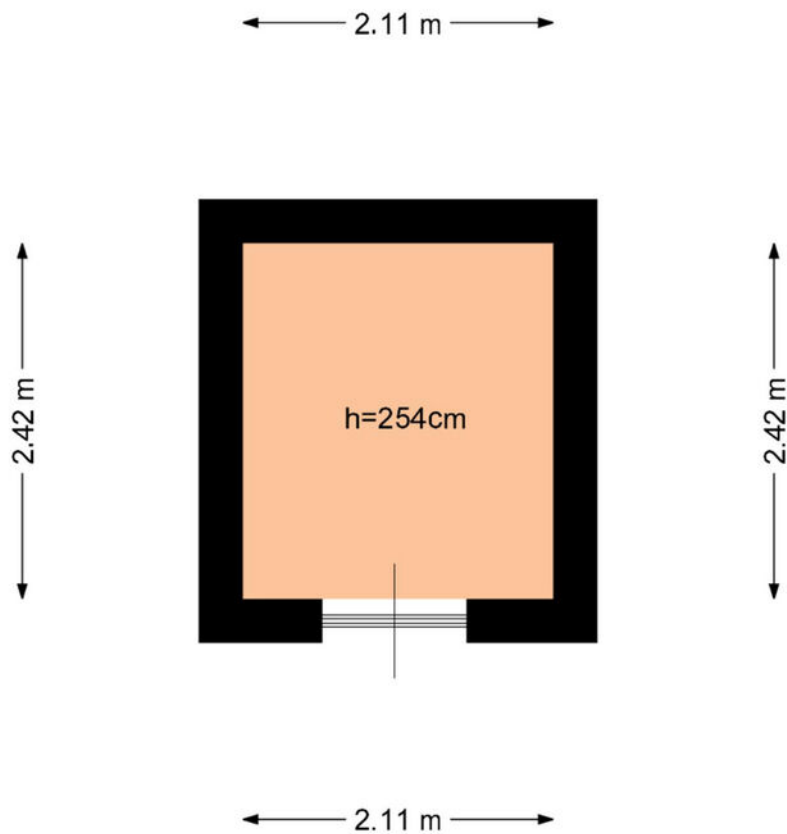
plattegrond



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

plattegrond

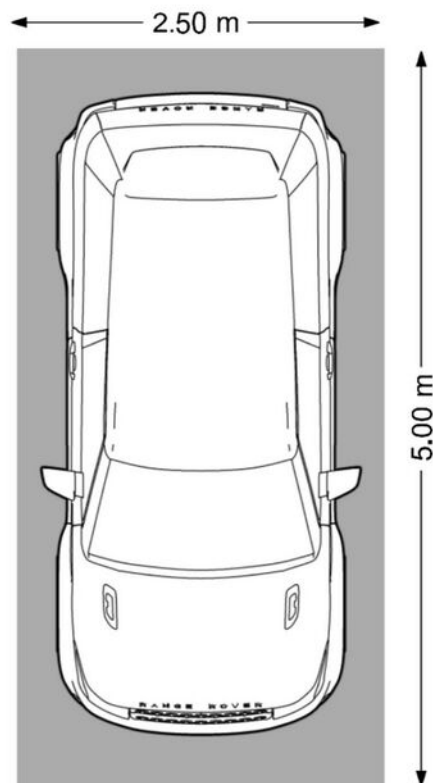
EXTERNE BERGING



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

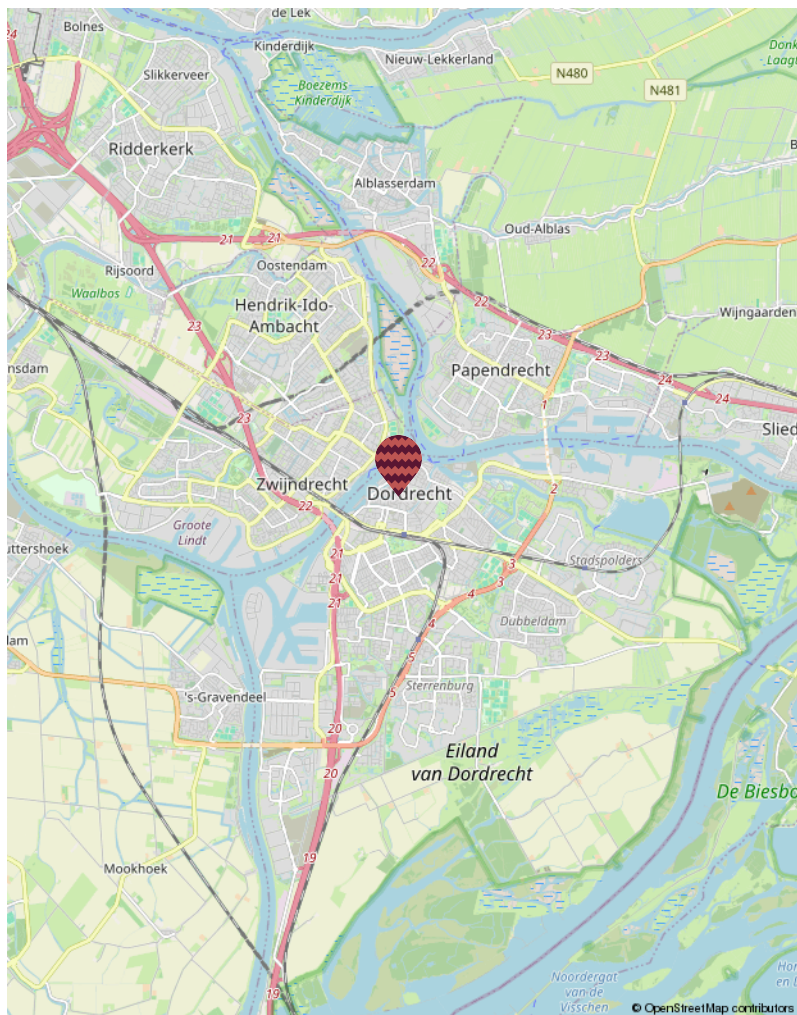
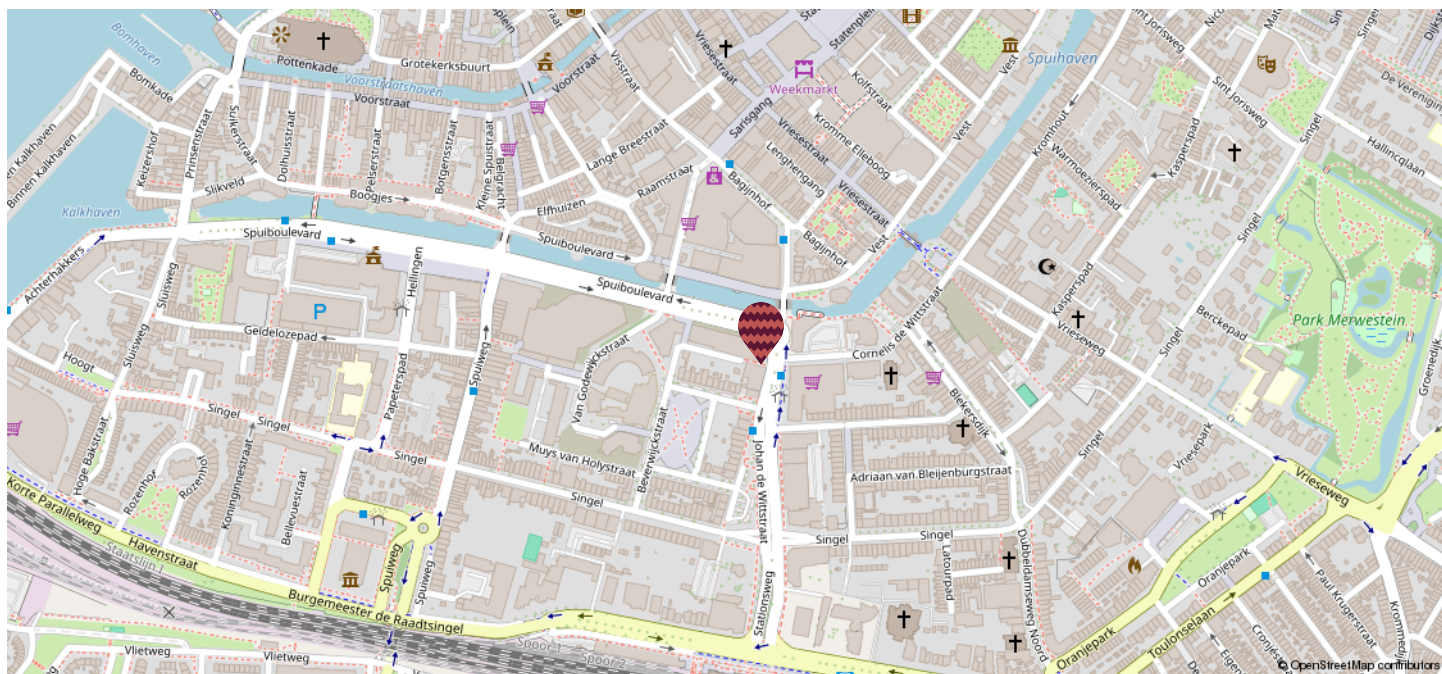
plattegrond

PARKEERPLAATS



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

locatie



centrum

Welkom in het kloppende hart van Dordrecht; het historische centrum waar altijd iets te beleven valt! Als oudste stad van Holland heeft Dordrecht een unieke charme. Je wandelt langs prachtige herenhuizen en door smalle straatjes waar de tijd lijkt stil te staan, met de Grote Kerk als indrukwekkend decor.

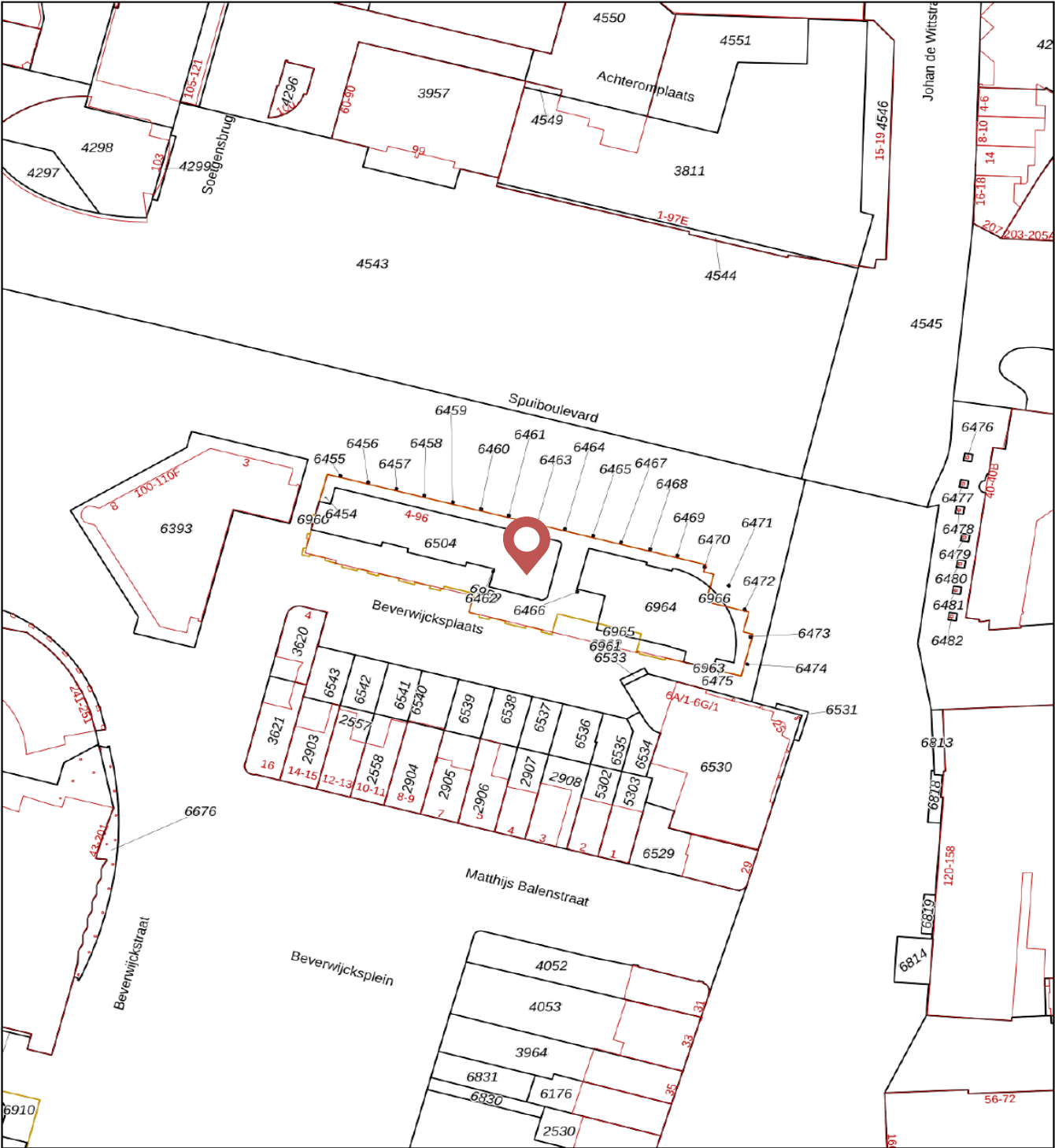
In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

Of je nu zin hebt in een hip koffietentje, een gezellige markt of een cultureel uitje; in het historische hart van Dordrecht heb je alles binnen handbereik. Het beste van vroeger en nu, in één wijk!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie D

Perceel 6504

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 15 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

wat doen we?

Verkoop

Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarsteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

Aankoop

Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

Taxaties

Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

Nieuwbouw / transformatie

Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar |
Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Assistent makelaar | A-RMT



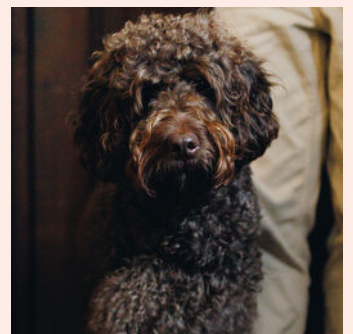
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing | content creator



Fay
Marketing | office medewerker



Tinus
Kantoorhond

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 hypotheekverstrekkende 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.

Waarborgsom 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.perfectkeur.nl

www.homekeur.nl

www.bouwkundige-inspecties.nl

Handige websites

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl

Opvragen bouwtekeningen:

www.regionaalarchiefdordrecht.nl

Funderingsproblemen Dordrecht:

<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

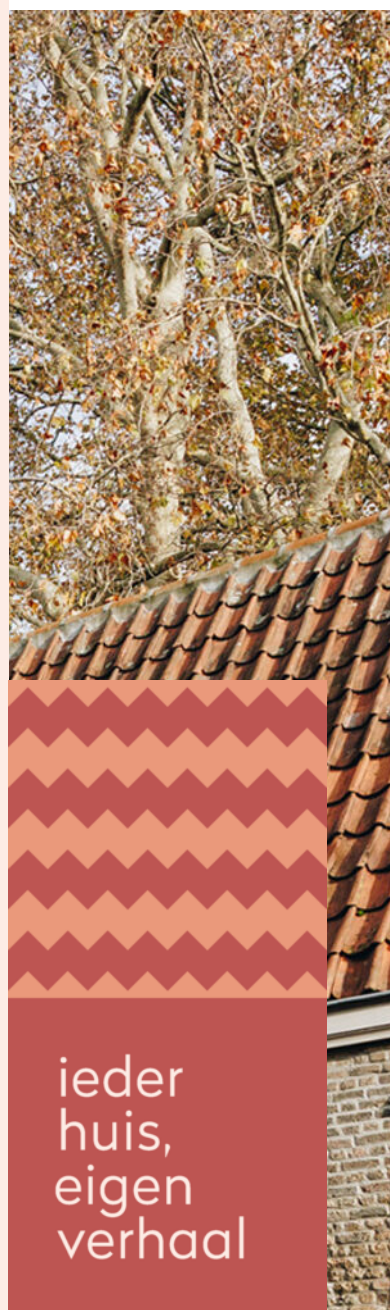
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

Energielabel: www.energielabel.nl

Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via:

078 89 02 748 of

+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

Drechtsteden

Johan de Wittstraat 18

3311 KJ Dordrecht

drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

**ieder
huis,
eigen
verhaal**