maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Vriesestraat 82 A

3311 NR Dordrecht

vraagprijs € 350.000,- -

078 89 02 748
drechtsteden@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	101 m² (299 m³ inhoud)
Bouwjaar	1986
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Buitenruimte	balkon
Energielabel	A
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	cv ketel

welkom

Je voordeur uit en binnen een paar seconden met een pizza en wijntje op het terras... DÍT is wonen in de Dordtse binnenstad!

Aan de Vriesestraat 82A woon je echt midden in de gezelligheid. Winkels voor de deur, leuke koffietentjes om de hoek en voor een hapje of drankje hoef je je nauwelijks af te vragen waar je heen gaat... eerder wáár je vandaag eens zin in hebt.

Begin je ochtend bijvoorbeeld met een koffietje bij Van der Sterre, 30ML of de Stadsbranderij, loop na het werk zo het terras op bij Pizzeria Olivia óf wandel een stukje verder voor een drankje in de gezellige tuin van Het Magazijn. En dan hebben we het nog niet eens over alle winkels, restaurants en terrasjes die je verder in de binnenstad tegenkomt. Alles ligt hier letterlijk binnen handbereik!

Maar goed, uiteindelijk moet er natuurlijk ook gewoon gewoond worden. En dat kan hier hartstikke fijn! De woonkamer en keuken vormen samen één grote open leefruimte, waardoor je alle vrijheid hebt om er een gezellige indeling van te maken. Aan de voorzijde kijk je uit op de mooie karakteristieke panden aan de overkant. Typisch Dordts uitzicht, daar houden we van!

Het appartement beschikt daarnaast over 2 slaapkamers.

Vanuit één van de slaapkamers stap je zo het balkon aan de achterzijde op. Even ontsnappen aan de levendigheid van de stad en lekker buiten zitten? CHECK!

En ook praktisch zit het goed. De lange, ruime hal biedt bijvoorbeeld genoeg plek voor een flinke opbergkast. Jassen, schoenen, stofzuiger en alle andere spullen die je liever niet midden in je woonkamer ziet: lekker uit het zicht ermee.

2 slaapkamers, een balkon én wonen midden tussen alles wat de Dordtse binnenstad zo gezellig maakt... Volgens ons is dit er eentje voor de echte stadsliefhebber!

Indeling:

Entree op de begane grond in de hal met trapopgang naar de verdieping.

Er is een kast aanwezig met daarin de water-, gas- en elektrameter.

indeling

Eerste verdieping:

Grote entree hal met toegang tot alle vertrekken.

Intercom met videofoon, vervangen in 2026.

Meterkast met 5 stoppen en aardlekschakelaar.

Kast met opstelling van de CV ketel, merk Remeha, bouwjaar 2021 en in 2023 is een groot deel van het belangrijk binnenwerk vervangen. Jaarlijks onderhoud via de VvE.

Bergkast.

Heerlijk ruime woonkamer met uitkijk op de Vriesestraat, in de woonkamer is de open keuken aanwezig met bar. De hele kamer is voorzien van laminaat (met daaronder nog een mozaïek parket vloer).

De keuken is goed groot en voorzien van een spoelbak, vaatwasser, koelkast, vriezer, 6 pits gaskookplaat met oven, afzuigkap (recirculatie) en composiet werkblad.

Slaapkamer 1, rustig gelegen aan de achterzijde van de woning met een deur naar het balkon en een rolluik (handbediening) om het s' nachts lekker donker te kunnen maken.

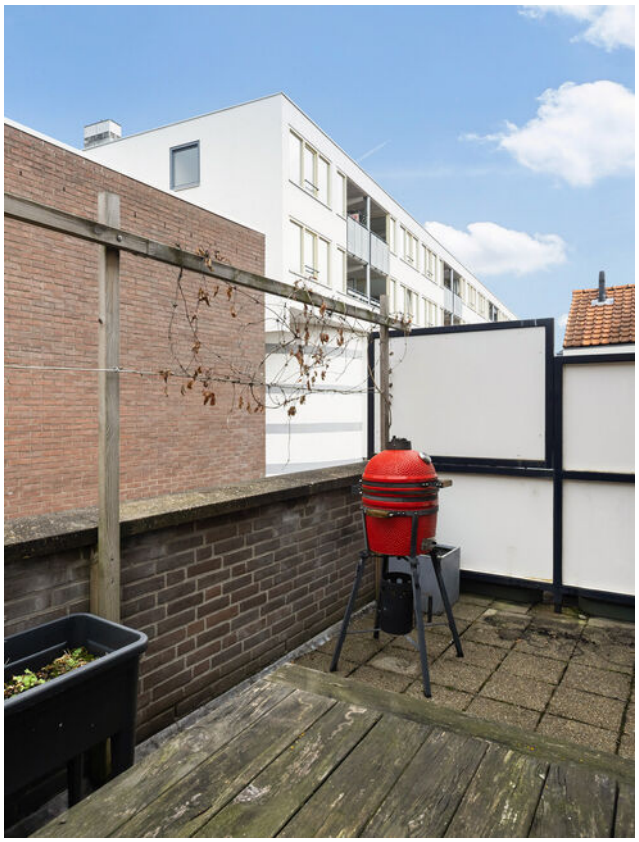
Slaapkamer 2, nu in gebruik als werkkamer met een glasweefsel behang en hand bedienbaar rolluik.

Inpandige badkamer met wastafel en meubel, was aansluiting en douchehoek.

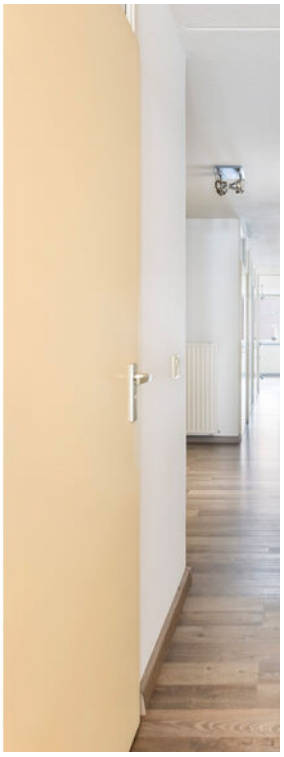
Toilet met fonteintje en deels betegelde wanden.

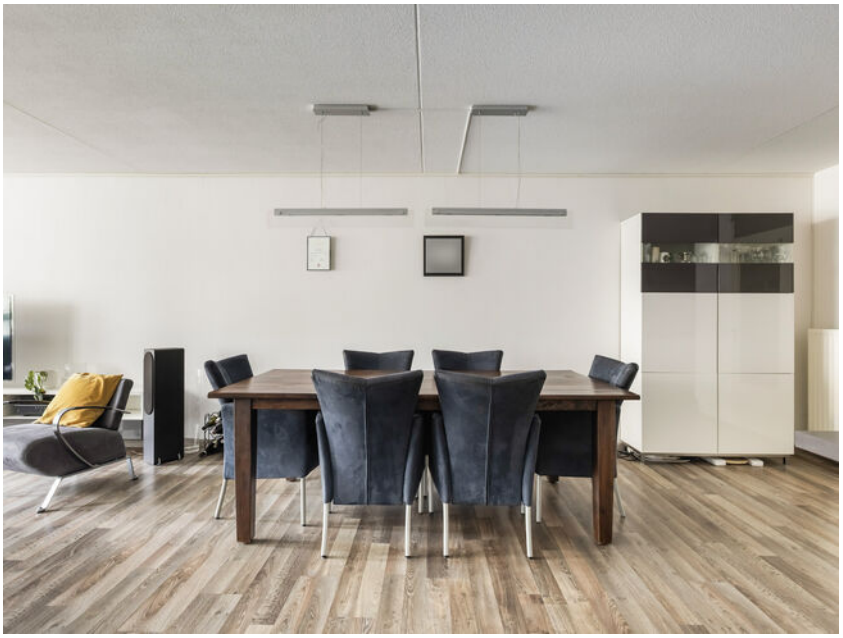
Algemeen:
Pand valt onder het beschermde stads- en dorpsgezicht van Dordrecht.
Volledig voorzien van dubbel glas.
Het merendeel van de panden in de stad is natuurlijk ouder, dit pand echter is in 1986 er nieuw tussen gebouwd waardoor er betonnen vloeren aanwezig zijn en in isolatie beter is gebouwd.
VvE is actief € 120,94 per maand, er is echter geen meerjaren onderhoudsplan.
Er is een eigen berging aanwezig in de onderbouw, bereikbaar vanaf de achterzijde van het gebouw. De berging is enorm hoog en dus ideaal geschikt om nog een vliering in te maken.
Oplevering in overleg.

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.



Wonen in het centrum is een feestje!





Winkels voor de deur, leuke koffietentjes om de hoek en voor een hapje of een drankje hoef je je nauwelijks af te vragen waar je heen gaat; de keuze is reuze!

De woonkamer en keuken vormen samen één grote leefruimte; maak er lekker je eigen indeling van.

Het appartement beschikt over 2 slaapkamers.

En dan is er ook nog een balkon, wel fijn om nog een eigen stukje buiten te hebben,

Dit is er eentje voor de stadsliefhebber!

Zie jij jezelf hier al een borrelplank in elkaar flansen?

THE GOLDEN HAIRSPA

GOLDEN HAIRSPA

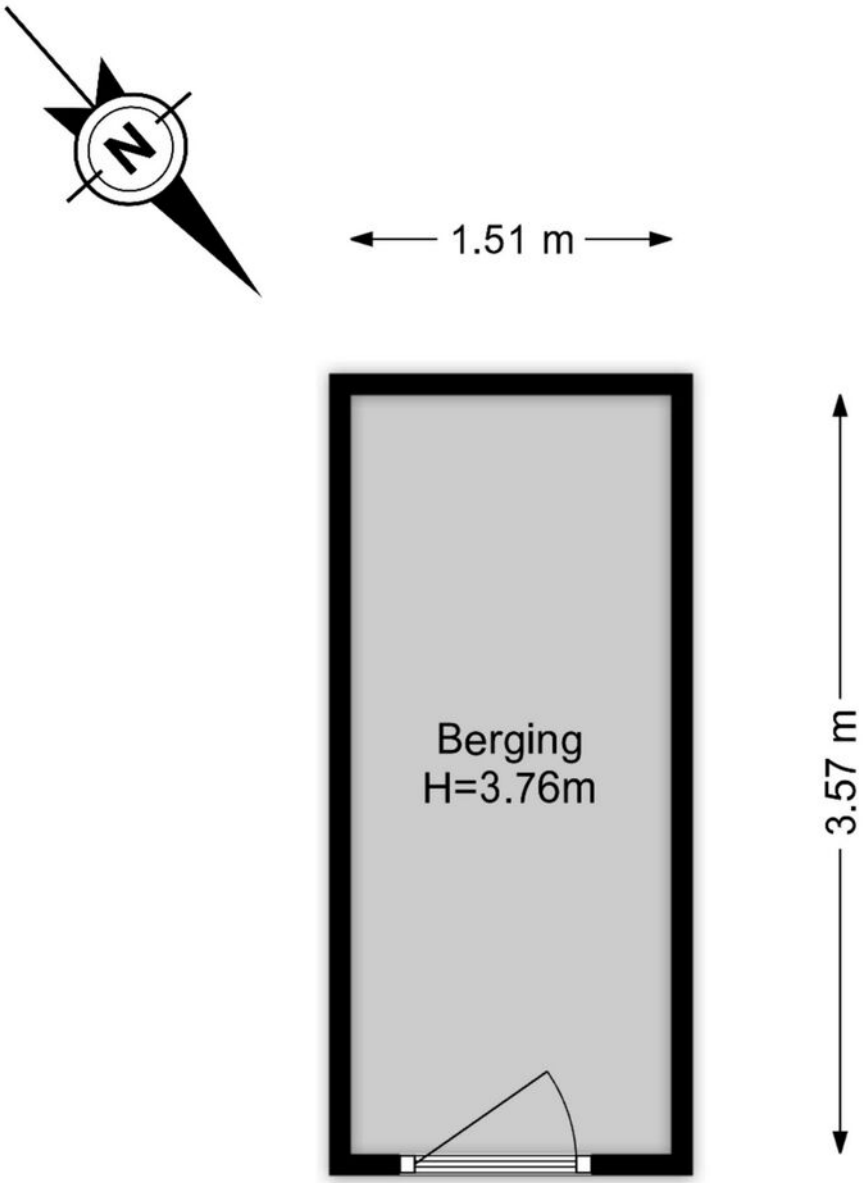
PEOPLE LIKE US
KAPSALON ALAN
SPEELGOED
JuFFrouw Pollewop

Zien we jou snel in het centrum?

plattegrond

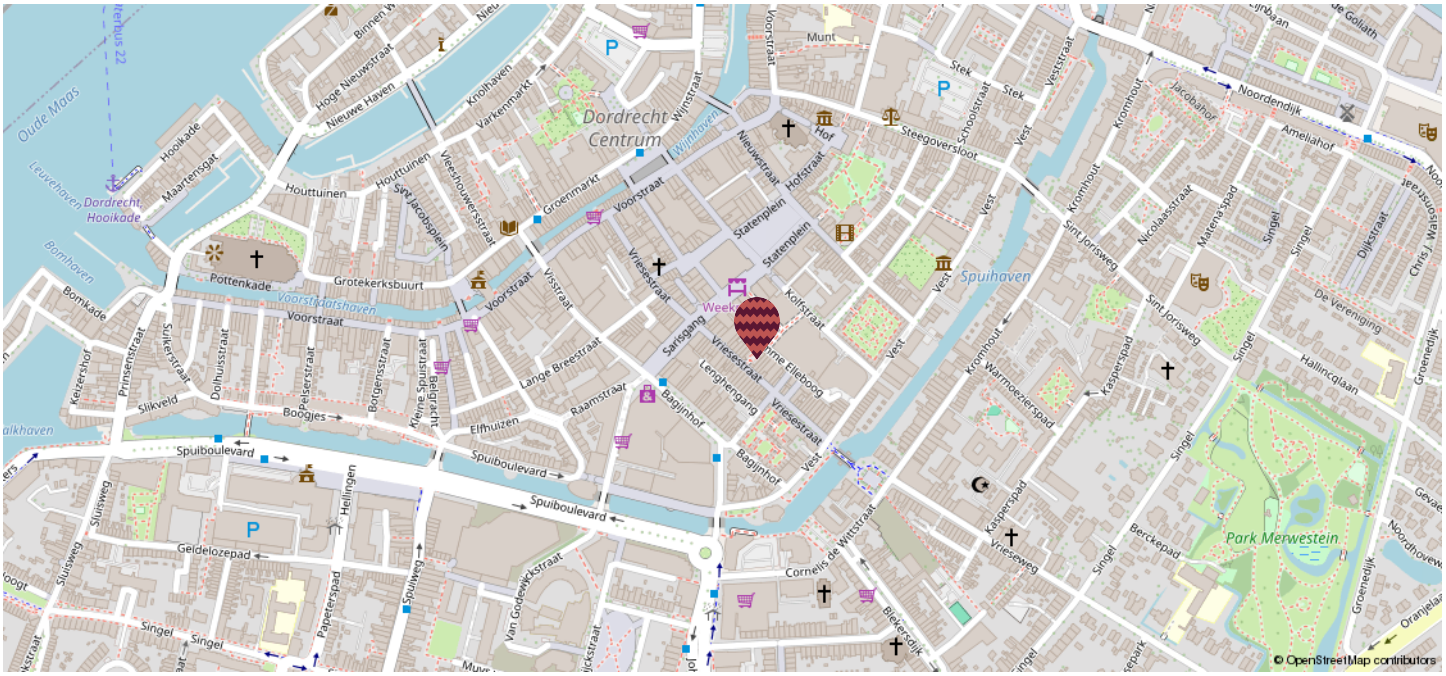
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

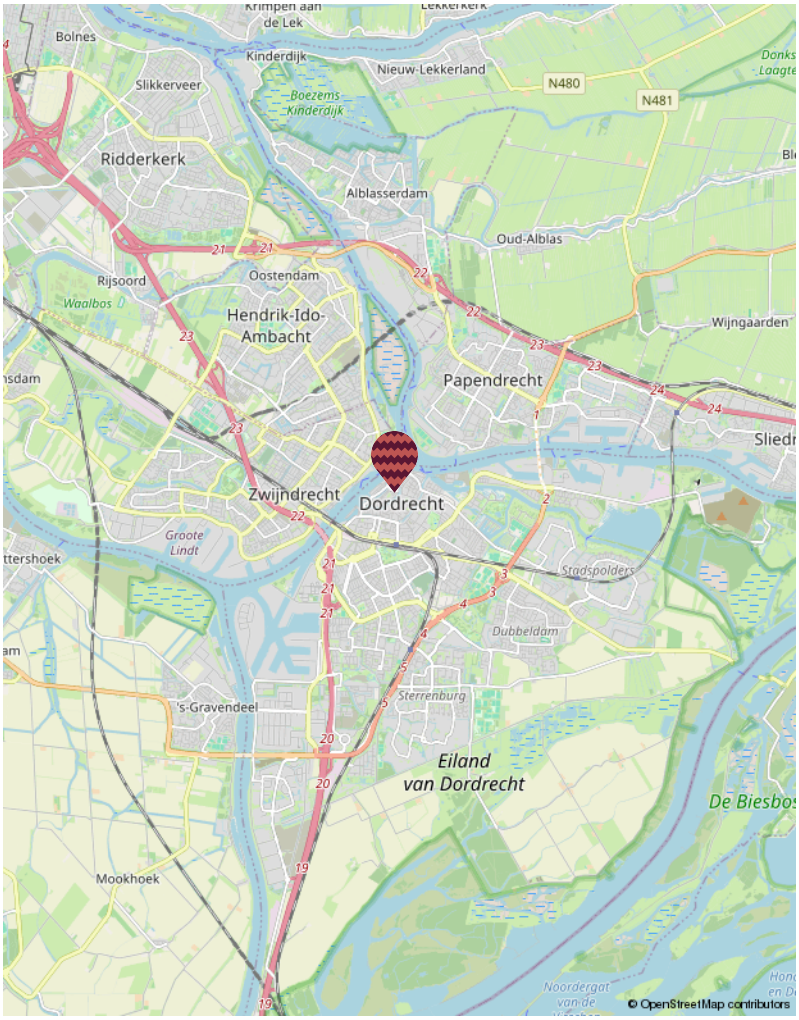
plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

locatie





Binnenstad

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: ---

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	H
Perceel	2345

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

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.

Boudewijn
Assistent makelaar

Pim
Partner | K-RMT

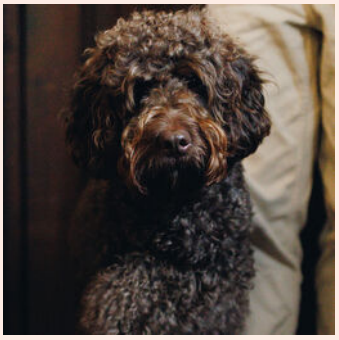
Marloes
Directeur | Register Makelaar | Register Taxateur (RM RT)

Esther
Commercieel medewerker

Michelle
Assistent makelaar I A-RMT

Renate
Marketing I content creator

Fay
Marketing I 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 hypotheek-verstrekkende 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.

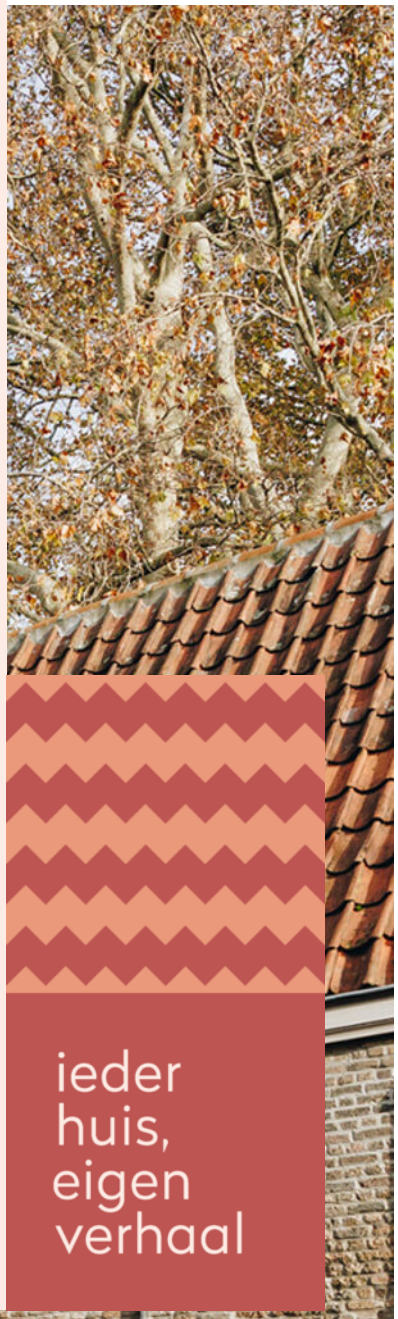
Overeenkomst
De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt 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