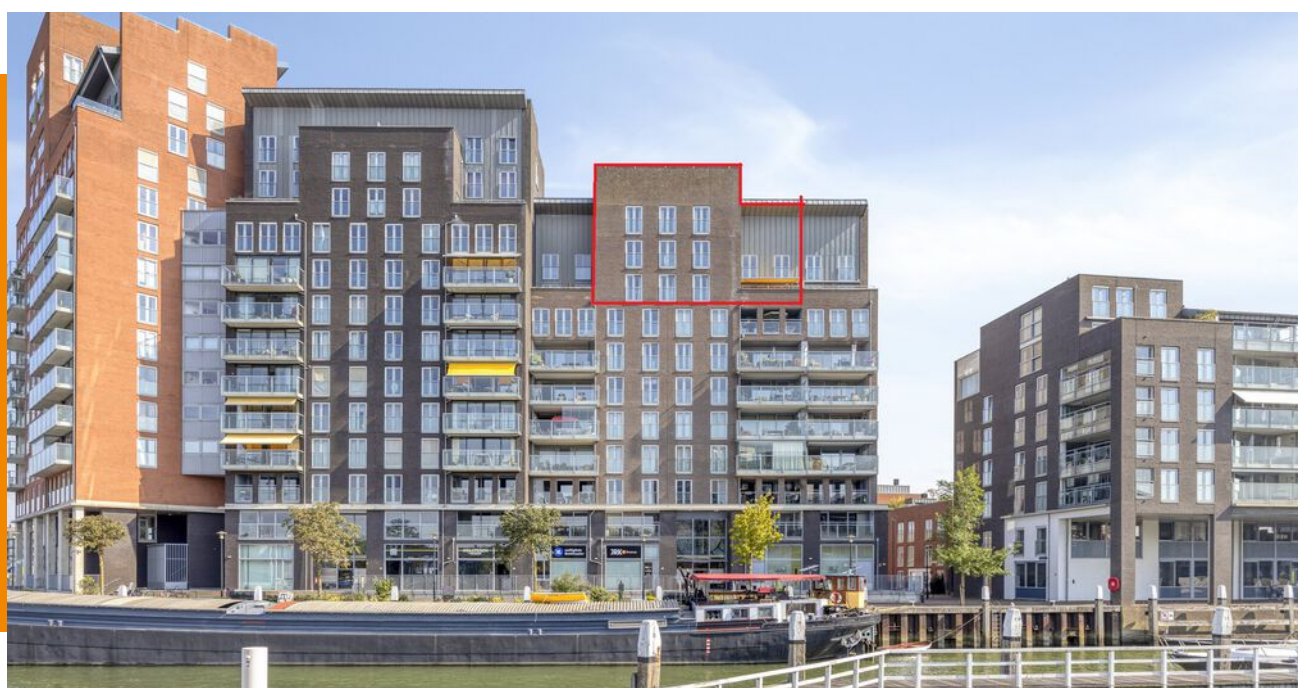
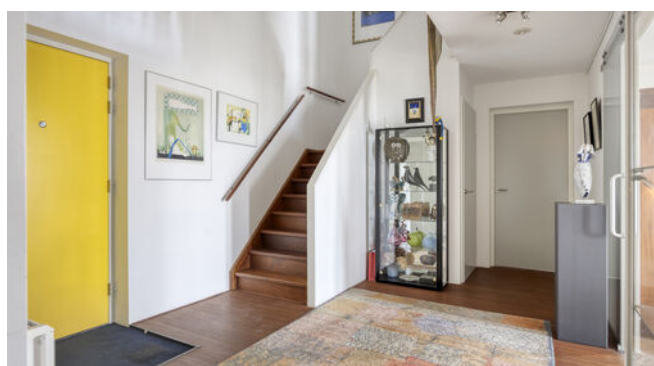


Welkom thuis.



SCHUTTEVAERKADE 91 • DORDRECHT



Vraagprijs
€ 1.250.000 k.k.



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



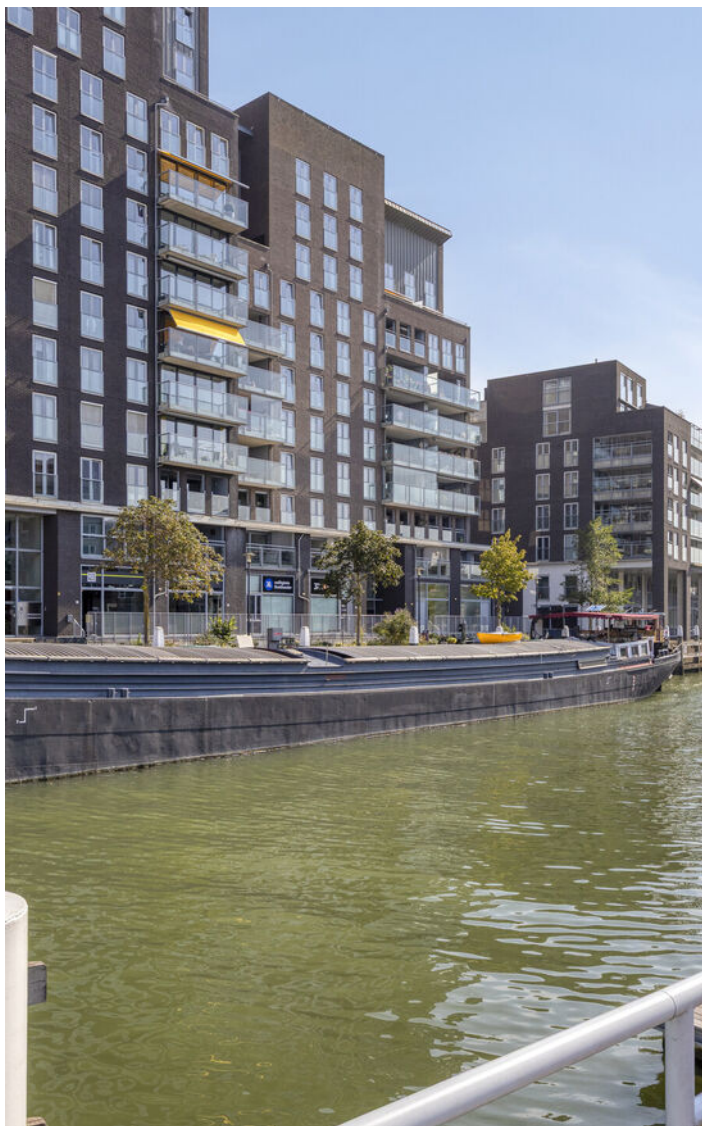
Wat **leuk** dat
je interesse
hebt in deze
woning!

Uniek penthouse van circa 304 m met
dubbele garage, loftverdieping en
fenomenaal uitzicht over Dordrecht en de
rivier.



Appartement

Soort	penthouse
Type	appartement
Bouwjaar	2003
Balkon	-
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha Calenta, 2017)
Parkeergelegenheid	



woonoppervlakte

304 m²



inhoud

1006 m³



aantal woonlagen

3



slaapkamers

3



overige inpandige ruimte

-



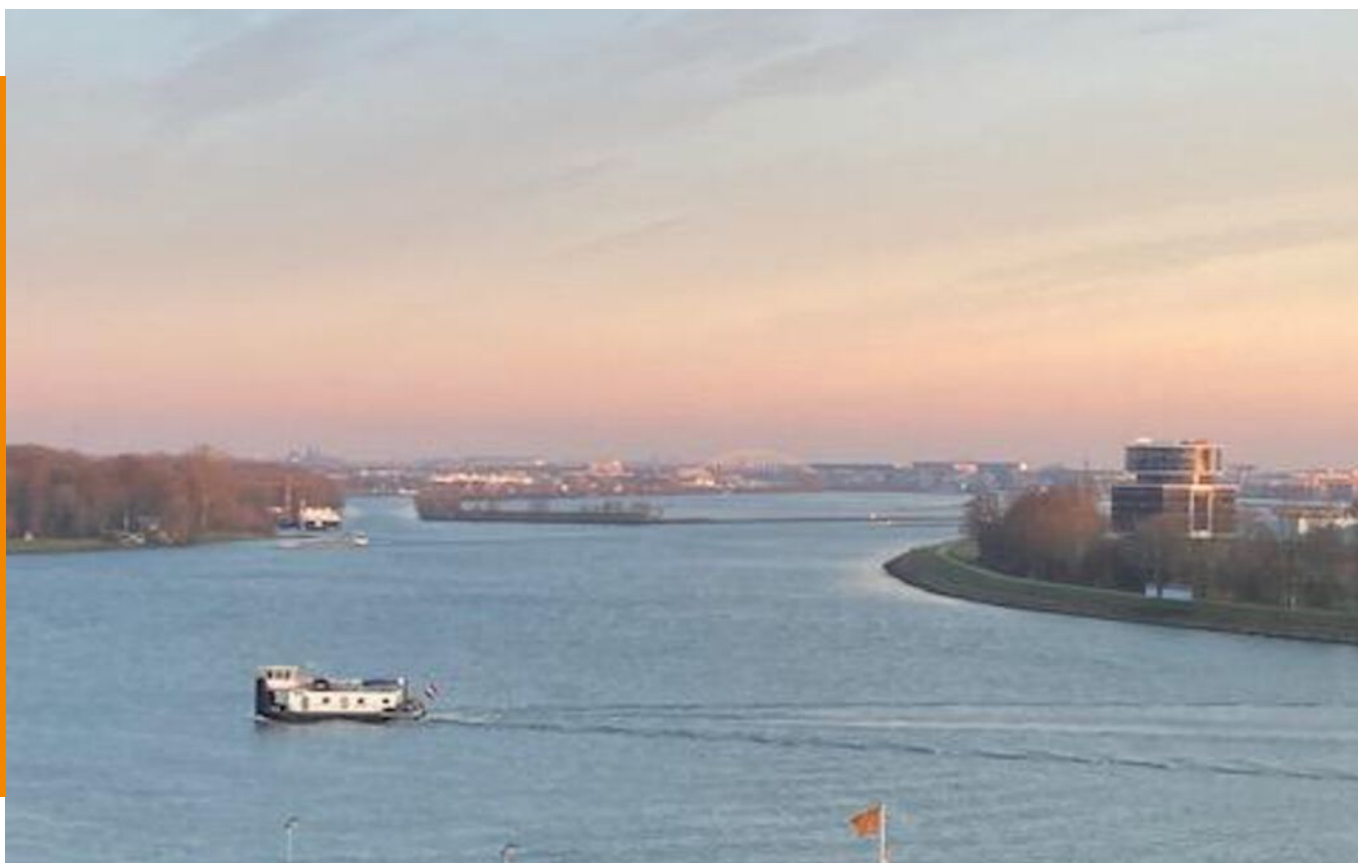
gebouwgebonden
buitenruimte

13 m²



externe bergruimte

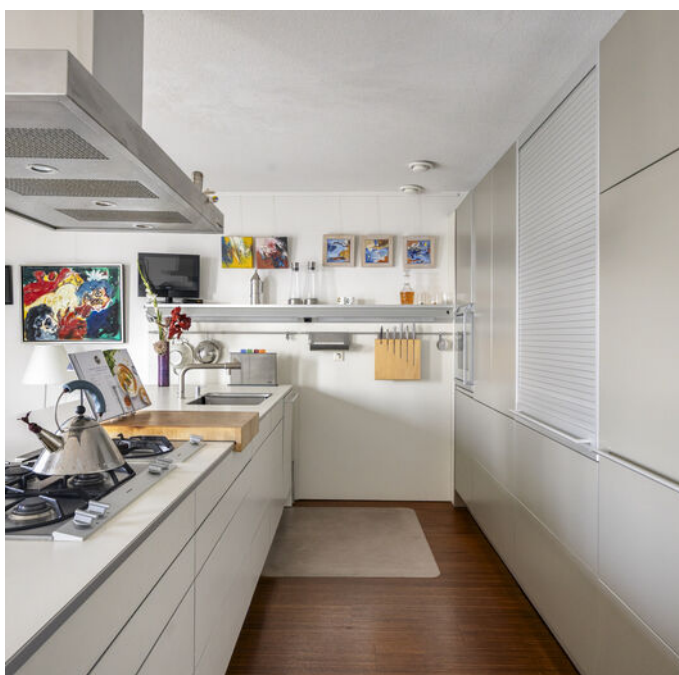
43 m²





Omschrijving

Wonen in een "herenhuis" op hoog niveau krijgt in dit uitzonderlijk royale penthouse een geheel nieuwe betekenis. Verdeeld over drie woonlagen en met een oppervlakte van circa 304 m² biedt deze bijzondere woning een zeldzame combinatie van ruimte, comfort, privacy en flexibiliteit. Vanuit vrijwel iedere ruimte geniet u van een panoramisch uitzicht over de historische binnenstad van Dordrecht, de Riedijkshaven en de altijd levendige rivier.

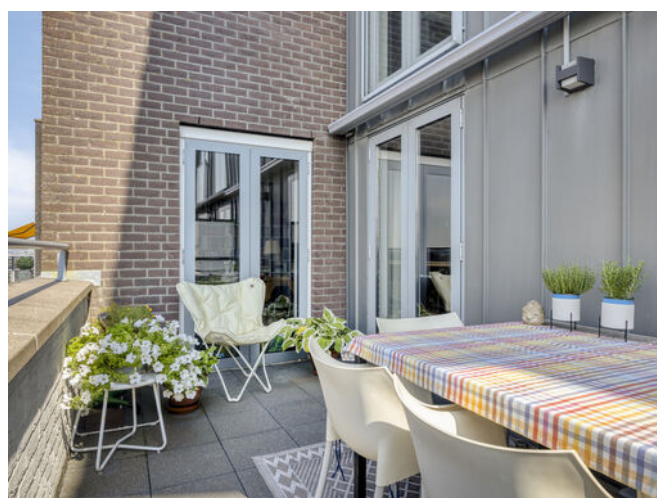




1e verdieping

Vanuit de eetkamer bereikt u het ruime terras, waar u op ieder moment van de dag kunt genieten van het uitzicht op het water en de historische binnenstad.

Op deze verdieping bevinden zich tevens een toiletruimte en praktische bijkeuken.





Omgeving

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

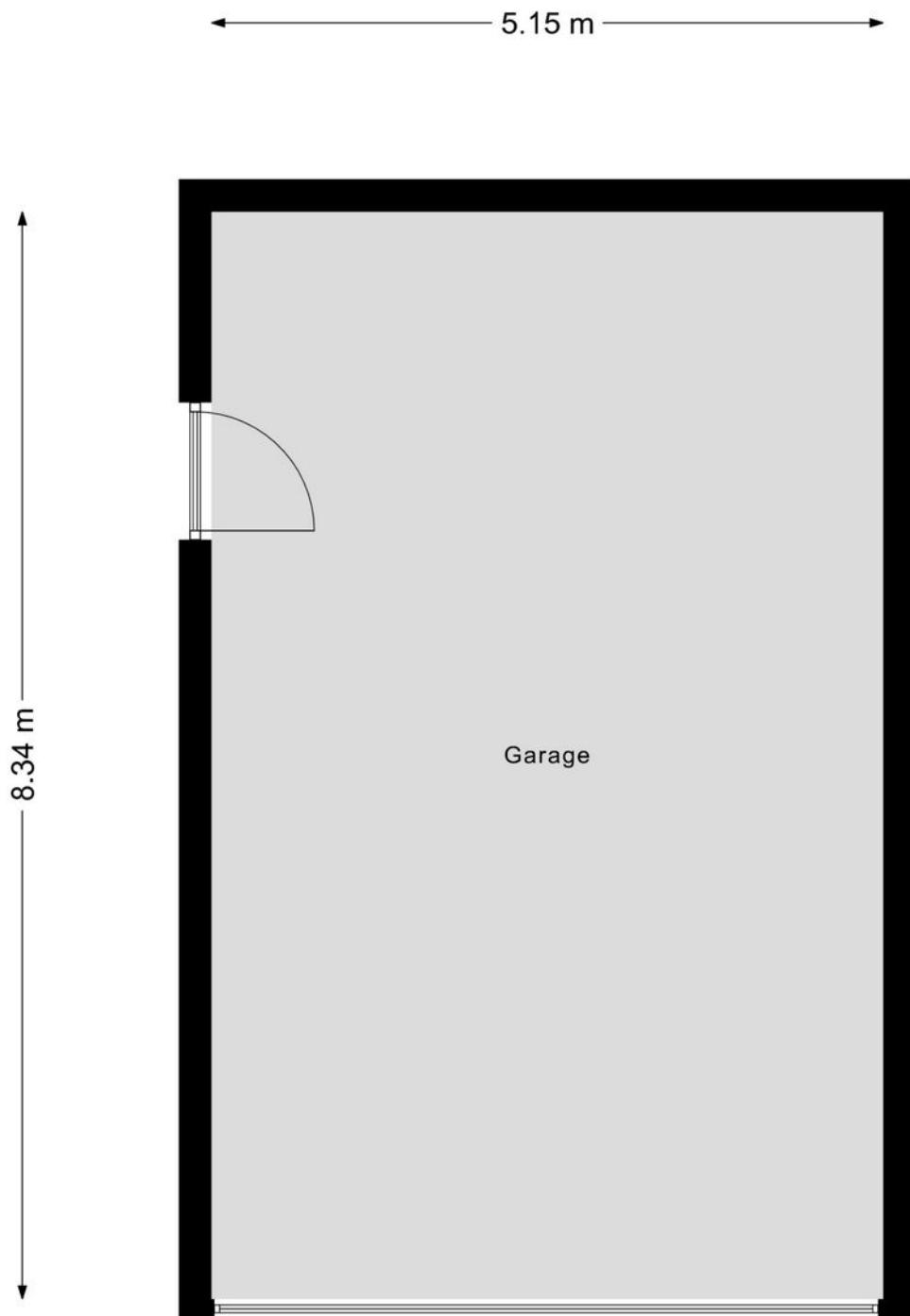






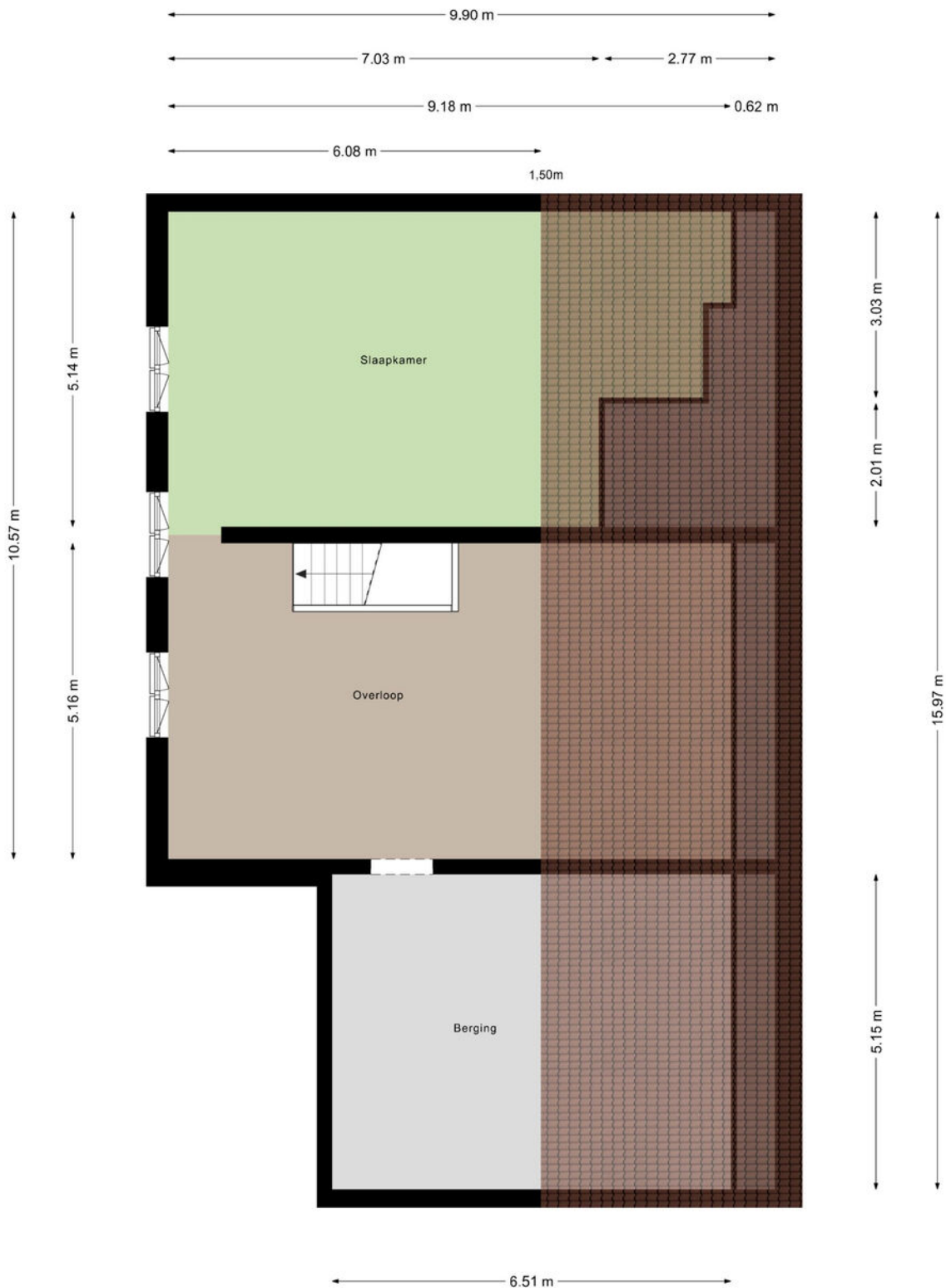
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



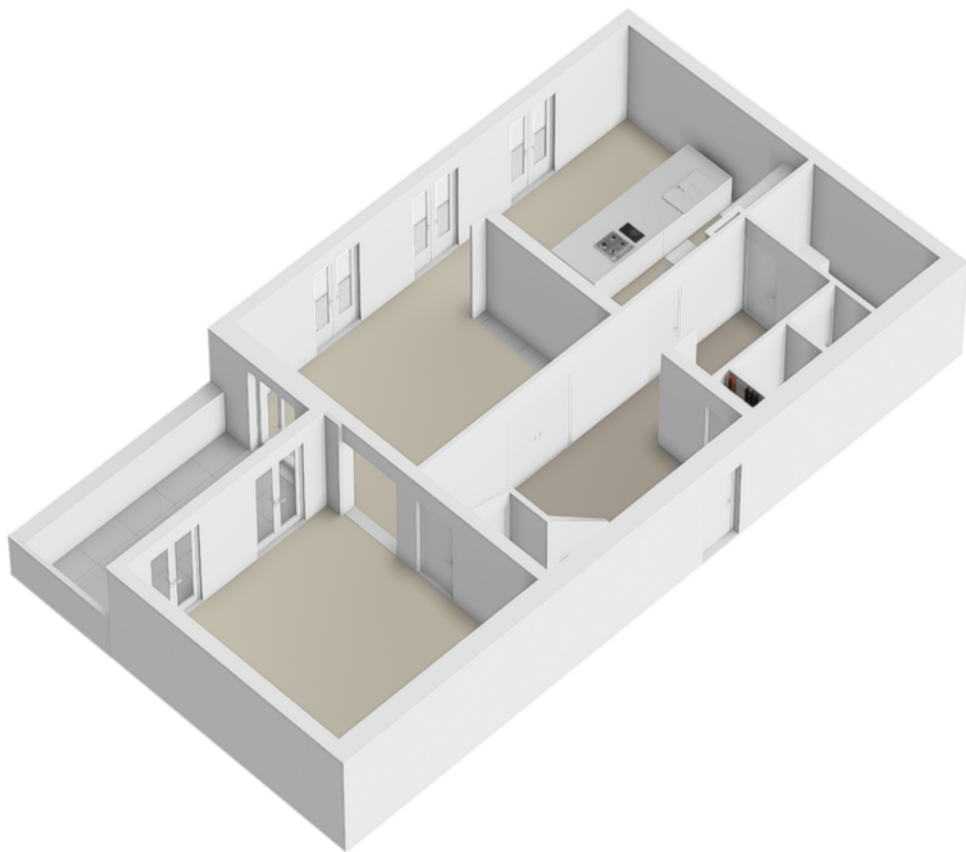
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

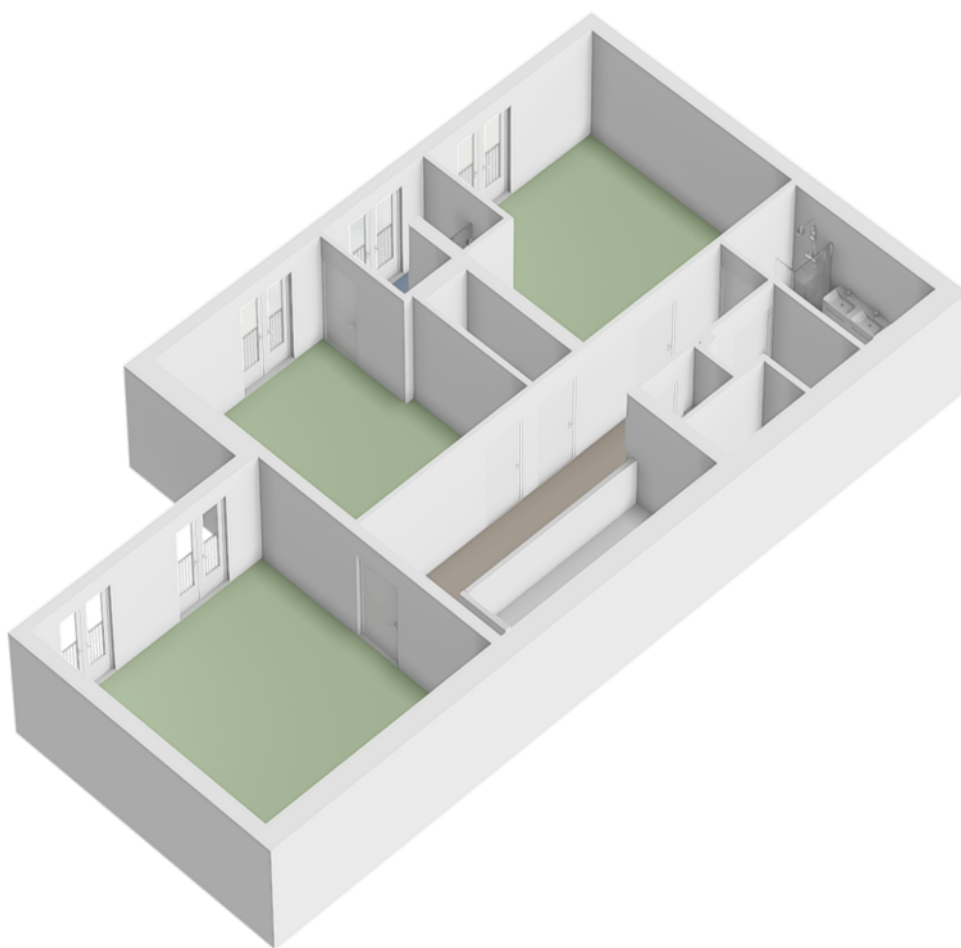


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

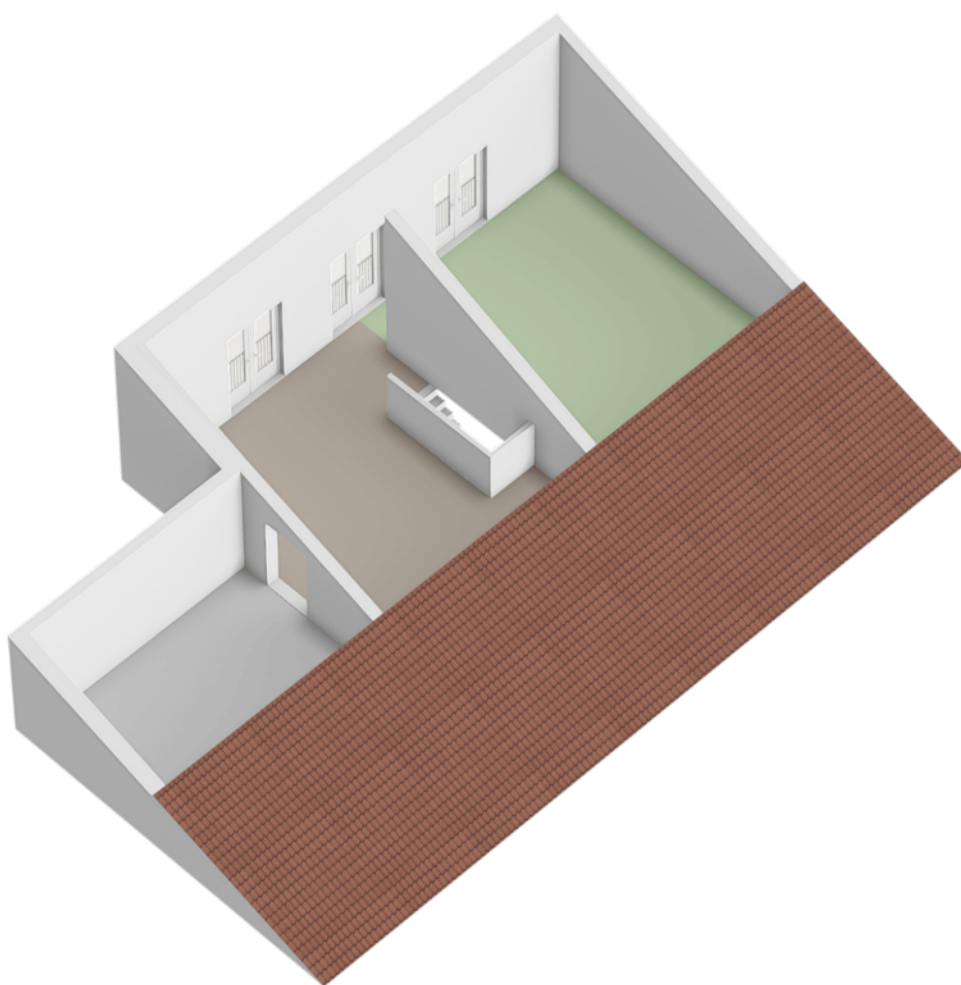
Plattegrond



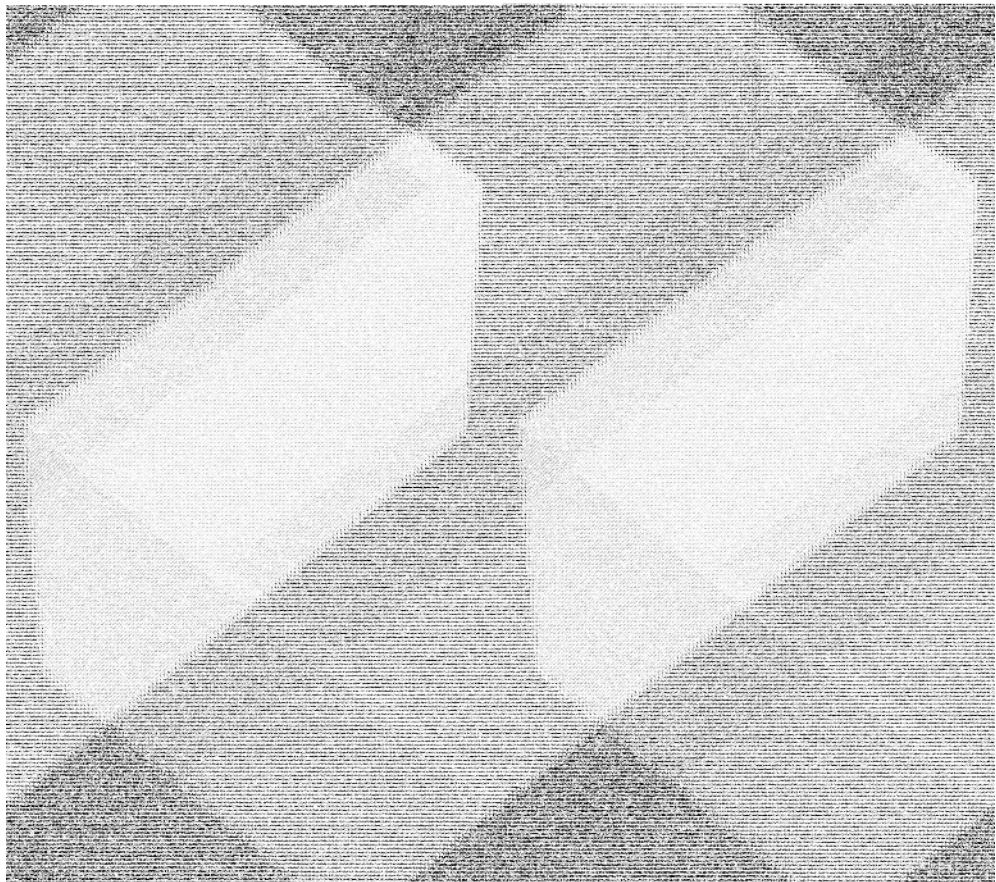
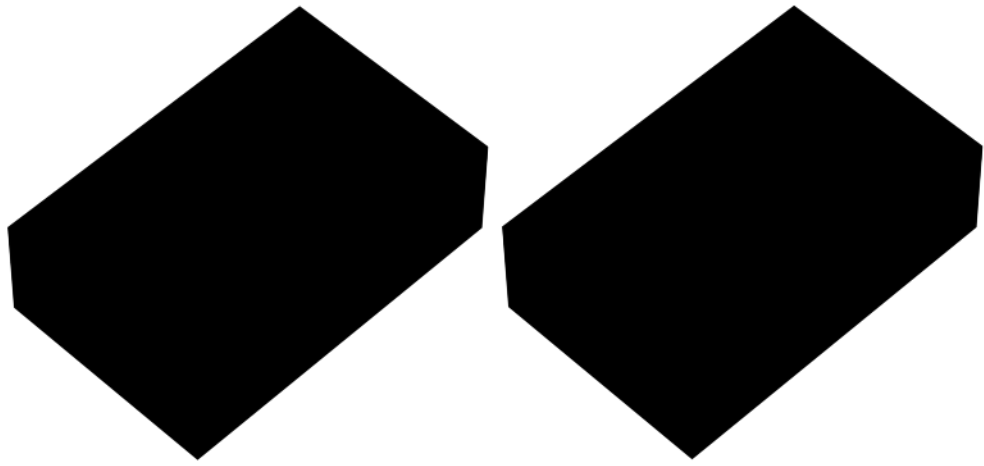
—
Plattegrond



—
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Volledige woning informatie

Uniek penthouse van circa 304 m met dubbele garage, loftverdieping en fenomenaal uitzicht over Dordrecht en de rivier.

Wonen in een "herenhuis" op hoog niveau krijgt in dit uitzonderlijk royale penthouse een geheel nieuwe betekenis. Verdeeld over drie woonlagen en met een oppervlakte van circa 304 m biedt deze bijzondere woning een zeldzame combinatie van ruimte, comfort, privacy en flexibiliteit. Vanuit vrijwel iedere ruimte geniet u van een panoramisch uitzicht over de historische binnenstad van Dordrecht, de Riedijkshaven en de altijd levendige rivier.

Hier woont u letterlijk boven de stad, maar met alle voorzieningen, openbaar vervoer (treinstation op loopafstand, bus en ferry voor de deur) binnen handbereik. De gezellige binnenstad met haar monumentale panden, sfeervolle winkels, uitstekende restaurants, musea, theaters en terrassen bevindt zich op korte loopafstand. Tegelijkertijd ervaart u dagelijks de rust, vrijheid en het uitzicht die alleen wonen op grote hoogte kan bieden.

Dit penthouse is bij uitstek geschikt voor liefhebbers van ruimte. Of u nu verzamelt, schildert, musiceert, een fitnessruimte wenst, graag vanuit huis werkt of behoefte heeft aan royale logeermogelijkheden voor familie en vrienden; hier vindt u mogelijkheden die zelden worden aangeboden. De indrukwekkende loftverdieping biedt volop flexibiliteit en kan naar wens worden ingericht. Daarnaast in de parkeergarage heeft u de beschikking over een dubbele garage voor minimaal twee auto's met loopdeur en elektrische garagedeur.

Het appartementencomplex "Lichthuis" beschikt over een representatieve centrale entree en een fraai aangelegde gezamenlijke daktuin met diverse zitgelegenheden, pergola's en een jeu-de-boulesbaan. Tevens beschikt het appartement over een dubbele afsluitbare garage in de ondergelegen parkeerkelder.

Indeling:

8e verdieping | Wonen en ontvangen:

Via de lift bereikt u de hoofdentree van het appartement op de achtste verdieping.

De royale ontvangsthall met vide vormt direct een indrukwekkende introductie tot de woning. De combinatie van de vrije hoogte, hoogwaardige afwerking en het daglicht zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. Vanuit de hal bieden dubbele glazen schuifdeuren toegang tot de eetkamer, waarbij het uitzicht direct de aandacht trekt.

De stijlvolle eetkamer en woonkamer beschikken over grote raampartijen, die niet alleen voor een overvloed aan natuurlijk licht zorgen, maar tevens een prachtig uitzicht bieden over de rivier, de stad en de skyline aan natuurlijk licht zorgen, maar tevens een prachtig uitzicht bieden over de rivier, de stad en de skyline

richting Rotterdam. De warme houten vloer en de strak afgewerkte wanden versterken het luxe woongevoel.

Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken met een hoogwaardige Bulthaup keukenopstelling en Gaggenau apparatuur. Hier komen functionaliteit en design samen. Het kook- en spoeleiland vormt het natuurlijke middelpunt van de ruimte, terwijl de bar uitnodigt tot lange avonden met familie en gasten. Een perfecte plek om te koken, te dineren en samen te komen.

Vanuit de eetkamer bereikt u het ruime terras, waar u op ieder moment van de dag kunt genieten van het uitzicht op het water en de historische binnenstad.

Op deze verdieping bevinden zich tevens een toiletruimte en praktische bijkeuken.

9e verdieping | Slapen en ontspannen:

De negende verdieping is ingericht als slaapverdieping.

De royale hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kastenwand en biedt een comfortabele en rustige privéomgeving. Daarnaast zijn er nog twee ruime slaapkamers aanwezig, waarvan één momenteel is ingericht als studie- of werkkamer.

De woning beschikt over twee badkamers. De hoofdbadkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine en dubbel wastafelmeubel. De tweede badkamer beschikt over een douche en wastafelmeubel, ideaal voor gasten of logerende familieleden.

Een separaat toilet completeert deze verdieping.

10e verdieping | Loft, hobbyruimte en mogelijkheden:

Via een vaste trap bereikt u de indrukwekkende loftverdieping:

Deze royale open ruimte met hoge plafonds en fraaie raampartijen biedt ongekende mogelijkheden. Denk aan een atelier, bibliotheek, hobbyruimte, fitnessstudio, biljartkamer, muziekrimte of kantoor aan huis. Ook het realiseren van extra slaapkamers behoort tot de mogelijkheden.

Voor wie zoekt naar ruimte voor een bijzondere verzameling, creatieve activiteiten of het ontvangen van gasten, vormt deze verdieping een unieke aanvulling op het woonprogramma. Daarnaast zou deze verdieping ook gebruikt kunnen worden voor inwonende ouders / kinderen of verzorgende.

In het verleden is bovendien onderzocht of het realiseren van een dakterras mogelijk is. Informeer bij ons naar de mogelijkheden.

Buitenruimte:

Het terras op de woonverdieping biedt een schitterende plek om te genieten van het panoramische uitzicht over de historische binnenstad, de Riedijkshaven en de rivier. Een uitzicht dat nooit verveelt en elk seizoen opnieuw verrast.

Daarnaast kunnen bewoners gebruikmaken van de gezamenlijke daktuin, voorzien van diverse zitmogelijkheden, pergola's en een jeu-de-boulesbaan.

Garage:

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

- Hanglamp in hal (Zettel van Ingo Maurer) blijft achter X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- In slaapkamer: garderobewand met schuifdeuren (4.80 m) X

- Boekenwand in eetkamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

- vitrages X

- rolgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- parketvloer X

- laminaat X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsel X

- hangend TV wandmeubel (3.60 m) X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- ophangstang met papierrolhouder en messenblok (systeem bulthaup)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- Idem voor 2e badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

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 verdien 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

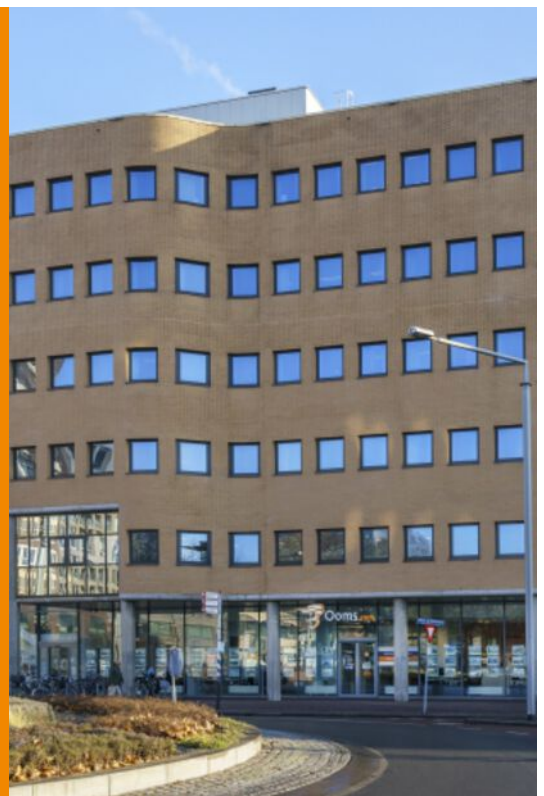
Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

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