



ieder
huis,
eigen
verhaal

Kromhout 143 A
3311 RE Dordrecht
vraagprijs € 350.000,- K.K.



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	71 m ² (258 m ³ inhoud)
Bouwjaar	2008
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer
Buitenruimte	zonneterras
Energie label	A
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	cv ketel
Bijzonderheden	beschermde stads- of dorpsgezicht



welkom

Gelijkvloers wonen, een eigen tuin én de Dordtse binnenstad letterlijk om de hoek... hallo fijne combinatie!

Welkom aan Kromhout 143A! Een woning waarbij je lekker alles op één verdieping hebt én midden in de stad woont. Ideaal als je graag de gezelligheid opzoekt, maar thuis ook gewoon je eigen fijne plekkie wilt hebben.

Binnen worden we vooral blij van de brede woonkamer. Genoeg ruimte voor een gezellige zithoek én eettafel! Door de grote ramen aan de tuinkant loopt binnen en buiten fijn op elkaar over.

Ook de badkamer is lekker ruim en omdat de woning volledig gelijkvloers is, hoeft je hier dus geen enkele trap op om bij je slaapkamer, badkamer of woonkamer te komen. Wel zo comfortabel!

En dan de locatie... Je woont hier gewoon in de binnenstad van Dordrecht. Even de stad in voor een koffietje, boodschap, lunch, borrel of een rondje winkels? Je kunt de auto lekker laten staan en gewoon wandelen of fietsen. De omgeving van het Kromhout wordt bovendien steeds meer ingericht met de nadruk op fietsers en minder doorgaand autoverkeer. Wat ons betreft past dat perfect bij wonen midden in de stad!

Ook fijn meegenomen: op het dak liggen 6 zonnepanelen.

Stads wonen, maar wél met een tuin. Alles gelijkvloers, maar wél lekker ruim en licht. Wij snappen deze combinatie wel hoor!

Kom jij Kromhout 143A in het echt bekijken? Wij laten 'm met veel plezier aan je zien!

Indeling:

Entree in de hal met toegang tot alle vertrekken.

Meterkast met glasvezel aansluiting, dag-en nachtstroom, gasmeter, watermeter, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar en 7 groepen.

Toilet, vrijhangend met fonteintje, deels betegelde wanden.

Handige en ruime inpendige berging met ruimte voor de wasmachine en droger, de CV ktel (Remeha 2025) en de in 2023 vervangen mechanische ventilatie.

Inpendige badkamer met verlaagd plafond en spots, douchehoek met regendouche en thermostaatkraan, wastafel, designradiator, geheel betegelde wanden.

indeling

De woonkamer is aan de achterzijde van het huis gelegen is mooi breed en beschikt over toegang tot de tuin. In de kamer is ook de keuken aanwezig. De gehele kamer (en de hal en slaapkamer) zijn afgewerkt met een laminaat vloer in lichte tint.

De keuken is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, stoomoven (defect), combioven, koelkast en vriesvak, 5 pits gaskookplaat en composiet blad als afwerking.

Erg bijzonder in de stad: een eigen achtertuin! Volledig betegeld en met achter uitgang, een heerlijke rustige plek om te zitten. Vanuit de achtertuin is de gemeenschappelijke tuin te bereiken aan het water.

Algemeen:

CV ketel vernieuwd 2025.

Mechanische ventilatie vervangen 2023.

Er zijn 6 stuks zonnepanelen op het dak aanwezig welke bij deze woning horen.

Houten kozijnen met dubbele beglazing.

Spachtelputz wandafwerking.

De straat zal op den duur rustiger worden en voornamelijk met de fiets bereikbaar en minder met de auto.

De Vereniging van Eigenaren is actief en gemoedelijk, 2x per jaar houden ze een gezamenlijke schoonmaak dag om alles netjes te houden.

Bijdrage Vereniging van Eigenaren € 192,- per maand.

Oplevering: 6 weken na oplevering van de nieuwbouwwoning van de verkopers doch uiterlijk eind februari / begin maart 2027.



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.



Gelijkvloers wonen, een eigen tuin én de Dordtse binnenstad letterlijk om de hoek...
Hallo fijne combinatie!





Welkom aan Kromhout 143A! Een woning waarbij je lekker alles op één verdieping hebt én midden in de stad woont.



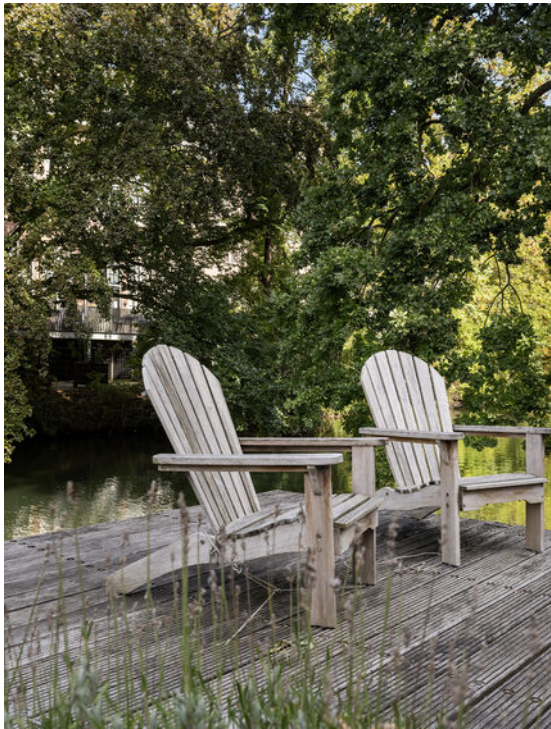


De keuken is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, stoomoven (defect), combioven, koelkast en vriesvak, 5 pits gaskookplaat en composiet blad als afwerking.



Geen zin om te koken? Geen probleem! Stap de deur uit en de keuze is reuze qua horecagelegenheden!





Erg bijzonder in de stad: een eigen achtertuin! Volledig betegeld en met achteruitgang, een heerlijke rustige plek om te zitten.



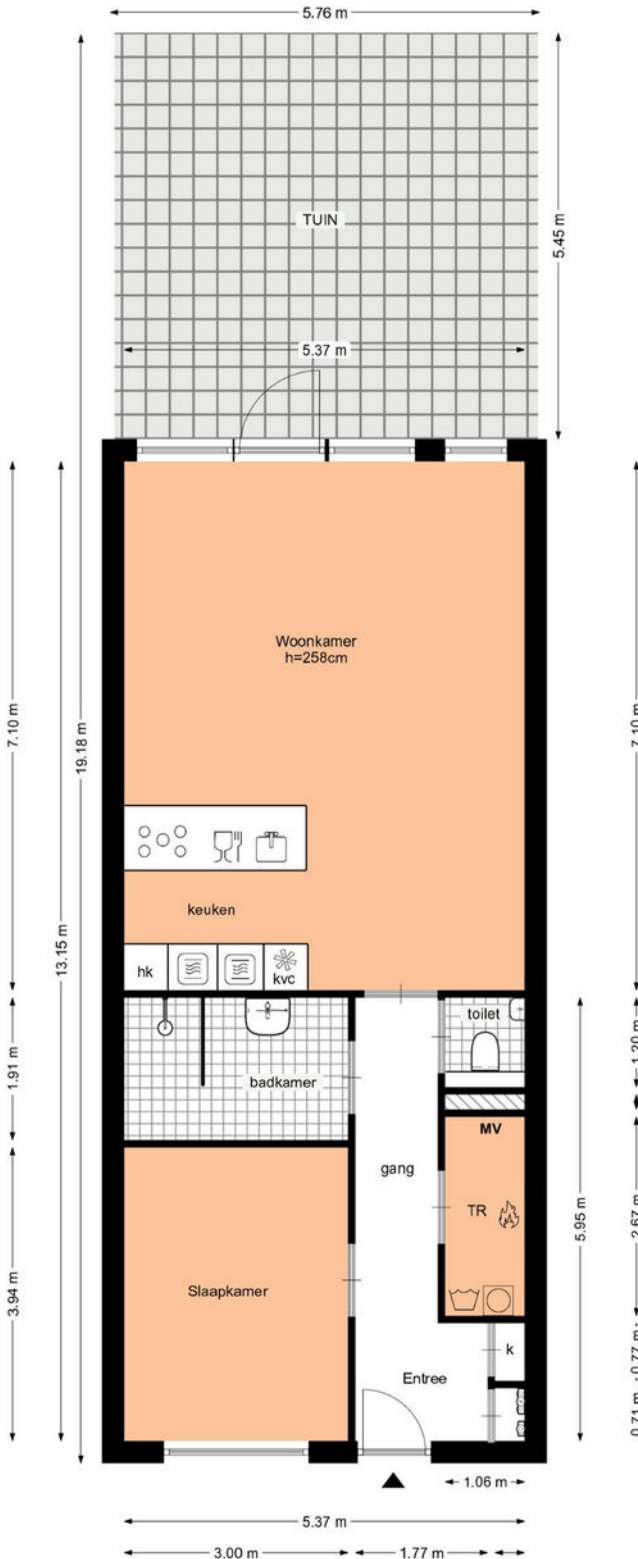
Deze plek is ideaal als je graag de gezelligheid opzoekt, maar thuis ook gewoon je eigen fijne plek wilt hebben.





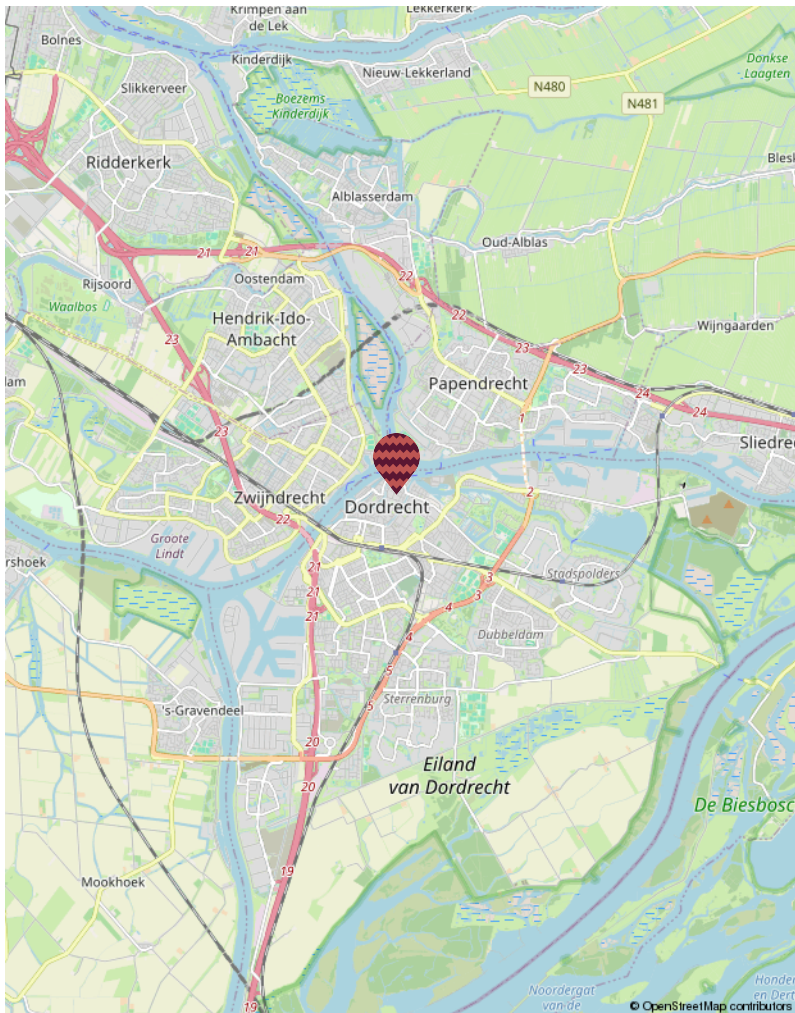
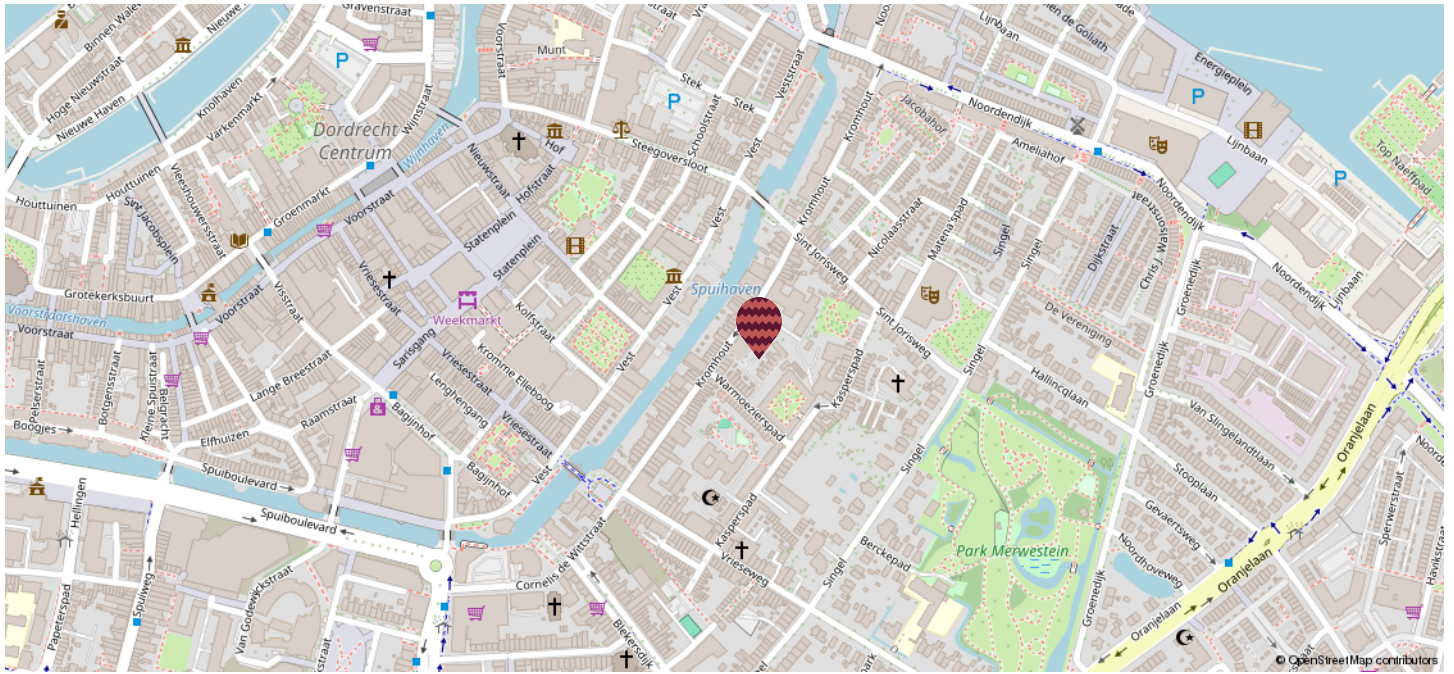
plattegrond

BEGANE GROND



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

Administrat
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie	C
--------	---

Perceel	148
---------	-----

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Assistent makelaar | A-RMT



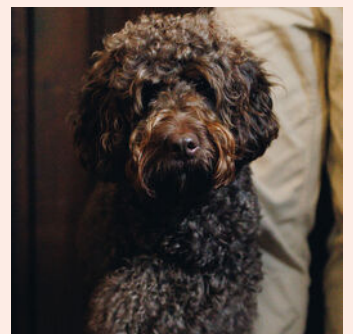
Esther
Commercieel medewerker



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

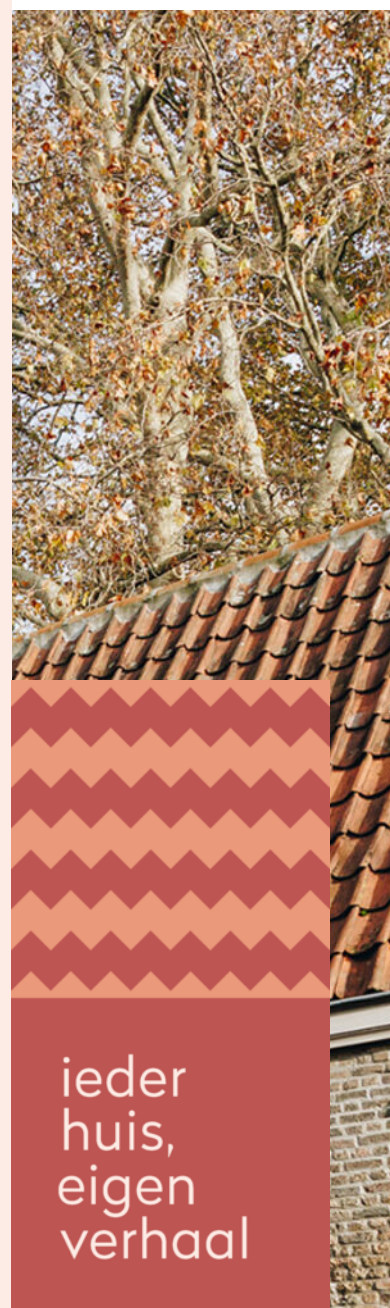
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

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