

Te koop



Vraagprijs
€ 250.000,- k.k.

Voorstraat 191
3311 EN, Dordrecht

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij



Oplevering

Per direct

Bouwjaar

1982

Energie­label

C



Een introductie

In de oudste straat van Dordrecht, midden in het bruisende en historische stadscentrum, ligt op de derde etage dit prettig ingedeelde 2-kamer appartement dat je direct meeneemt in de unieke charme van de stad.

Dit is dé kans voor starters om op een unieke plek te beginnen. Hier combineer je de levendige sfeer van gezellige straatjes, terrassen, winkels en restaurants met een rustig en comfortabel appartement.

Het appartement is instapklaar afgewerkt: recent zijn alle wanden gestuct, is er een mooie, doorgelegde PVC-vloer aangebracht en is de badkamer geheel vernieuwd en uitgerust met onder meer een inloopdouche.

De ruime woonkamer met eenvoudige open keuken biedt volop mogelijkheden voor een sfeervolle en stijlvolle inrichting. Vanuit de slaapkamer stap je zo het zonnige (westen) balkon op met een fraai zicht op de historische omgeving.

Kortom: en sfeervol, modern en direct bewoonbaar appartement op dé plek waar Dordrecht het mooist is.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning	Appartement
Type woning	Portiekflat
Adres	Voorstraat 191, 3311 EN Dordrecht
Kadastrale gegevens	Dordrecht, sectie G , nummer 3070, appartementsindex 11
Bouwjaar	1982
Aantal woonlagen	1
Type dak	Plat dak met bitumen bedekt
Ligging	Gelegen in de historische binnenstad van Dordrecht

Oppervlaktes

Gebruiksoppervlakte wonen	47 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe berging	5 m ²

Indeling

Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet

Externe voorzieningen

Berging	Ja, berging van circa 5 m ² te vinden in de benedenbouw van het complex
---------	--

Vereniging van Eigenaren

Algemeen	Actieve en goedlopende VvE
Bijdrage	€ 178,54 per maand (inclusief € 47,00 voorschot stookkosten)

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	HR glas
Energielabel met geldigheid tot datum	C, geldig tot 18 november 2030

Installaties

Gemeenschappelijk (collectief) verwarmingstoestel, boiler (eigendom)

Overige voorzieningen/uitrusting

Balkon (4 m²), mechanische ventilatie



Het appartementencomplex

Centrale entree

De centrale entree bevindt zich in een afgesloten portiek met de brievenbussen, bellentableau en trappenhuis. Vanuit hier tevens toegang tot de berging in de onderbouw.

Het appartement

Entree/ hal

Entree in de hal met de vernieuwde meterkast (2022), intercom en praktische garderoberuimte. Van hieruit heb je directe toegang tot de woonkamer, slaapkamer en de badkamer.

Woonkamer

De woonkamer is recent volledig gestuct en voorzien van een doorgelegde PVC-vloer. Dankzij de raampartijen aan de voorzijde is het hier heerlijk licht. Er is volop ruimte voor een gezellige zit- én eethoek. Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in het keukengedeelte.

Open keuken

Aan de achterzijde bevindt zich het eenvoudige maar nette keukensblok met een RVS-spoelbak en mechanische afzuiging.





Entree in de hal met
toegang tot
alle vertrekken





Strak gestucte wanden en
een mooie, doorgelegde
PVC-vloer





Het eenvoudige
maar praktische
keukenblok





Het appartement - vervolg

Slaapkamer

De slaapkamer ligt aan de straatzijde en biedt direct toegang tot het balkon. Ook hier ligt de PVC-vloer en zijn de muren gestuct.

Balkon

Het balkon is gunstig gelegen op het zonnige westen. Hier geniet je van de middag- en avondzon met een mooi uitzicht over de historische straat en de levendige bedrijvigheid. Het balkon is voorzien van vloertegels.

Badkamer

De moderne en frisse badkamer (2017) is uitgerust met een inloopdouche, wasmeubel en zwevend toilet. Daarnaast bevinden zich hier de boiler (LTHO Daalderop) en mechanische ventilatie.

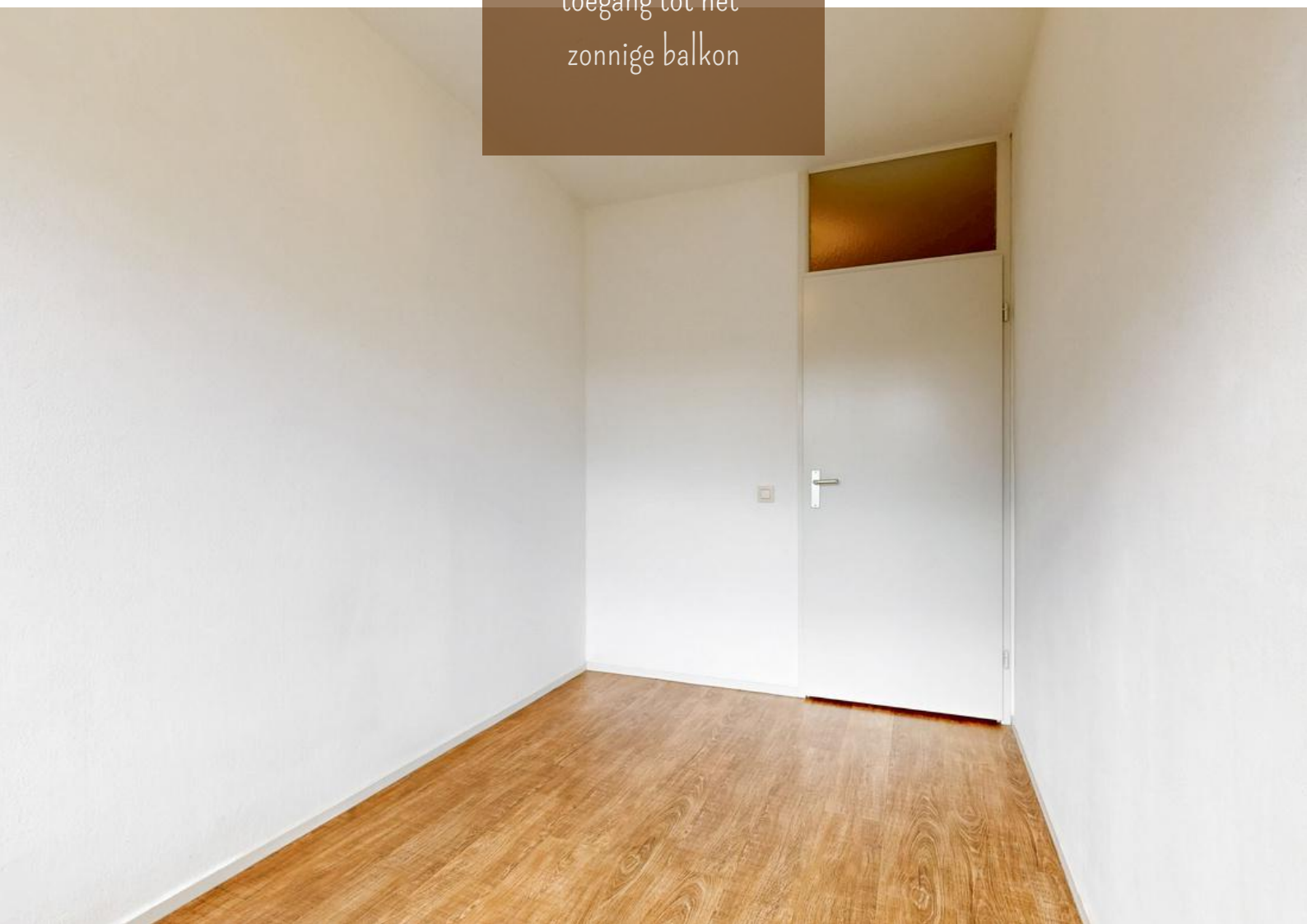
Berging

In de onderbouw van het complex heb je een eigen berging van ca. 5 m². Ideaal voor fietsen, koffers of andere spullen.





De slaapkamer met
toegang tot het
zonnige balkon





Moderne badkamer met
inloopdouche, wastafel en
toilet





Fraai uitzicht over de
historische omgeving vanaf
het zonnige balkon



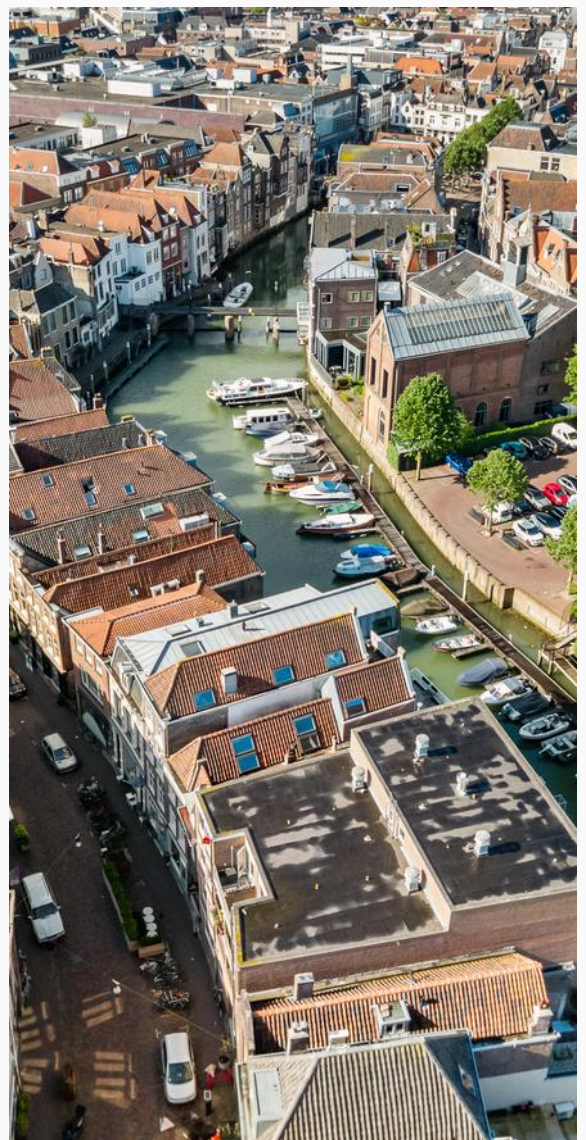


Vereniging van Eigenaren

Er is een actieve en goed functionerende VvE. De vaste maandelijkse bijdrage bedraagt € 178,54 dit is inclusief een voorschot stookkosten van € 47,00.

Algemeen

- Het appartement is gelegen op eigen grond.
- Oplevering kan spoedig plaatsvinden.
- Gunstige ligging: Middenin het gezellige en historische centrum met het Centraal Station op enkele minuten fietsafstand.
- Voorschot stookkosten bedragen € 47,00 per maand
- De VvE bijdrage bedraagt €131,54 per maand
- Het appartement beschikt over energielabel C.





Eigen berging van ca. 5 m²
in de onderbouw
van het complex





Prachtige ligging
midden in het
historische centrum





Op steenworp afstand van
de Voorstraathaven en de
Nieuwbrug



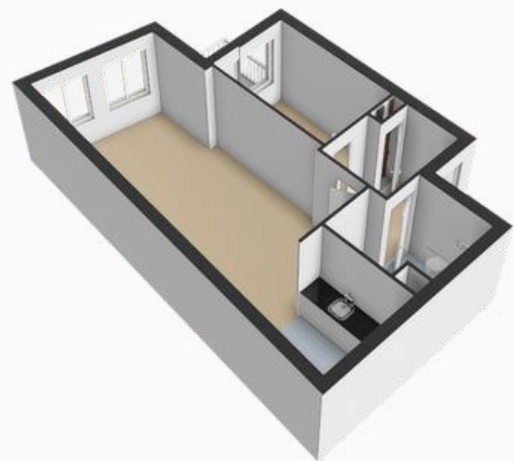
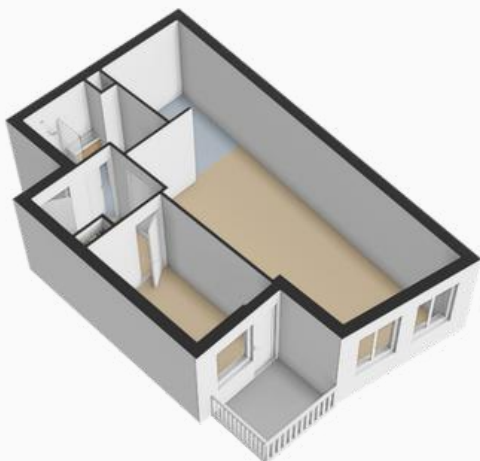
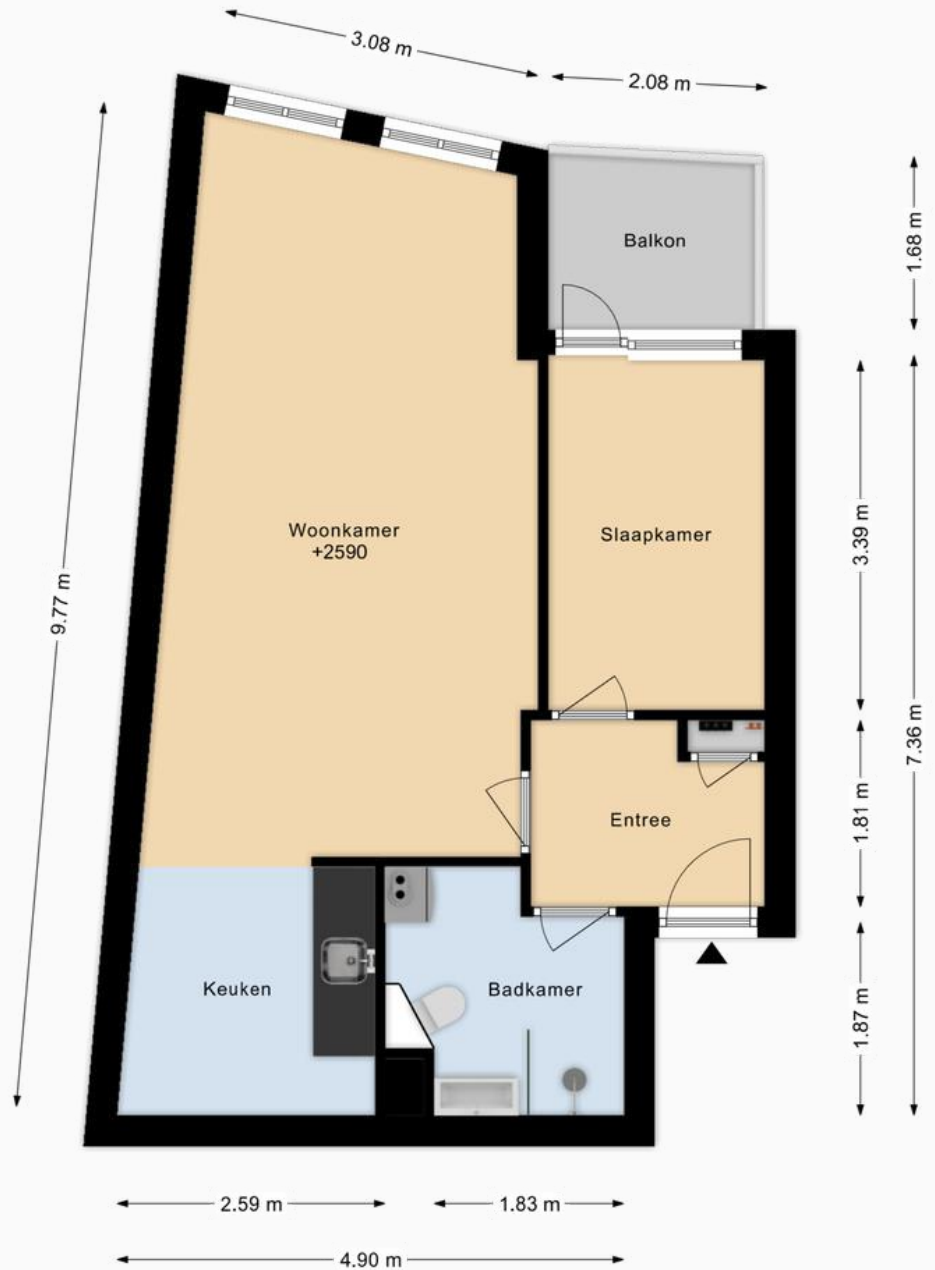
Plattegrond appartement

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



Afwerking en kenmerken



HET APPARTEMENT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	PVC	Stucwerk	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none">- Intercom- Meterkast- Garderobruimte
Slaapkamer	PVC	Stucwerk	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none">- Toegang balkon
Badkamer	Vloertegels	Deels wandtegels / deels stucwerk	Stucwerk	<ul style="list-style-type: none">- Inloopdouche + scherm- Wastafel- Wastafelmeubel- Zwevend toilet- Boiler- Mechanische ventilatie- Wasmachine aansluiting
Woonkamer	PVC	Stucwerk	Spuitwerk	
Keuken	PVC	Stucwerk	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none">- Keukenblok- RVS spoelbak

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting binnen			
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen	✓		
▪ Vitrages	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ PVC	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten en spoelbak	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Toilet	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Boiler	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
Balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		

Welkom in Dordrecht!

Met een inwonertal van ongeveer 123.000 mensen biedt Dordrecht een unieke combinatie van historische charme, bruisend stadsleven en nabije natuur. Dordrecht is één van de oudste steden van Holland – al in 1220 kreeg de stad stadsrechten. Oorspronkelijk een belangrijke handels- en scheepvaartstad aan het drierivierenpunt (Merwede, Oude Maas en Noord), heeft Dordrecht zich ontwikkeld tot een levendige stad met een rijk verleden dat nog overal zichtbaar is.

Waarom wonen in Dordrecht?

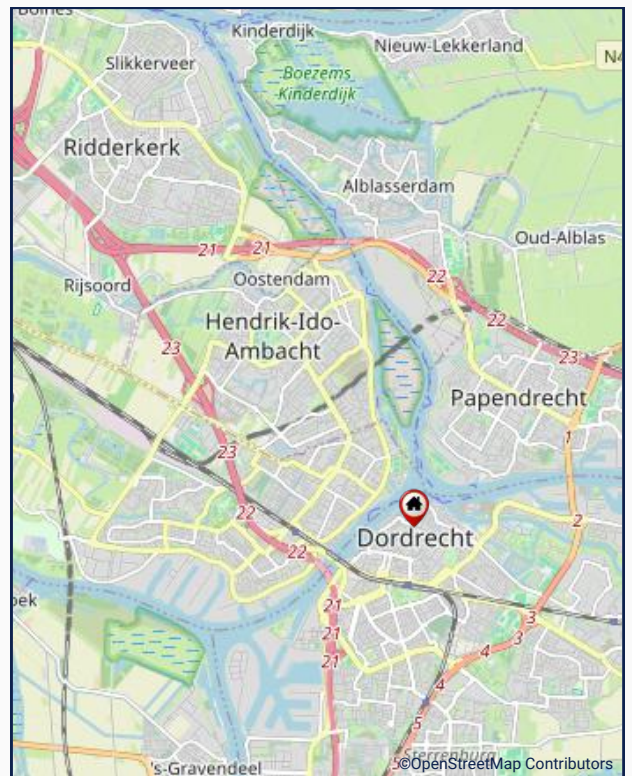
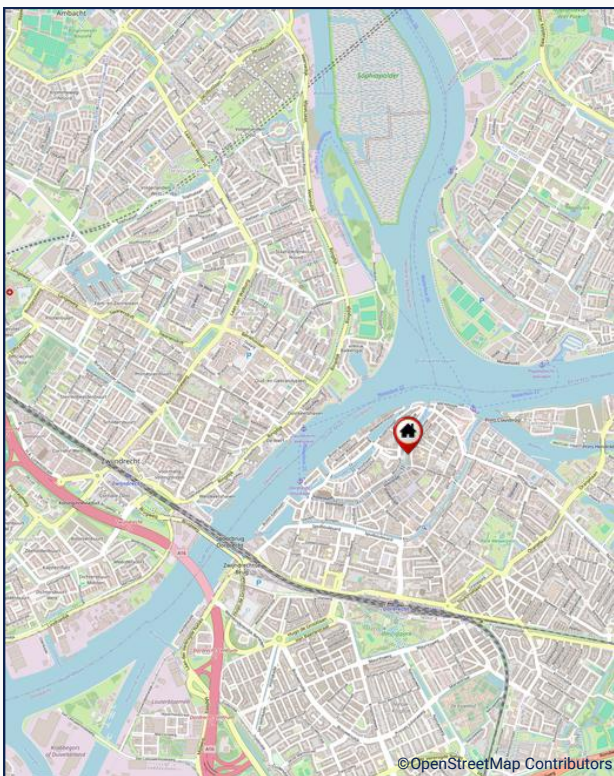
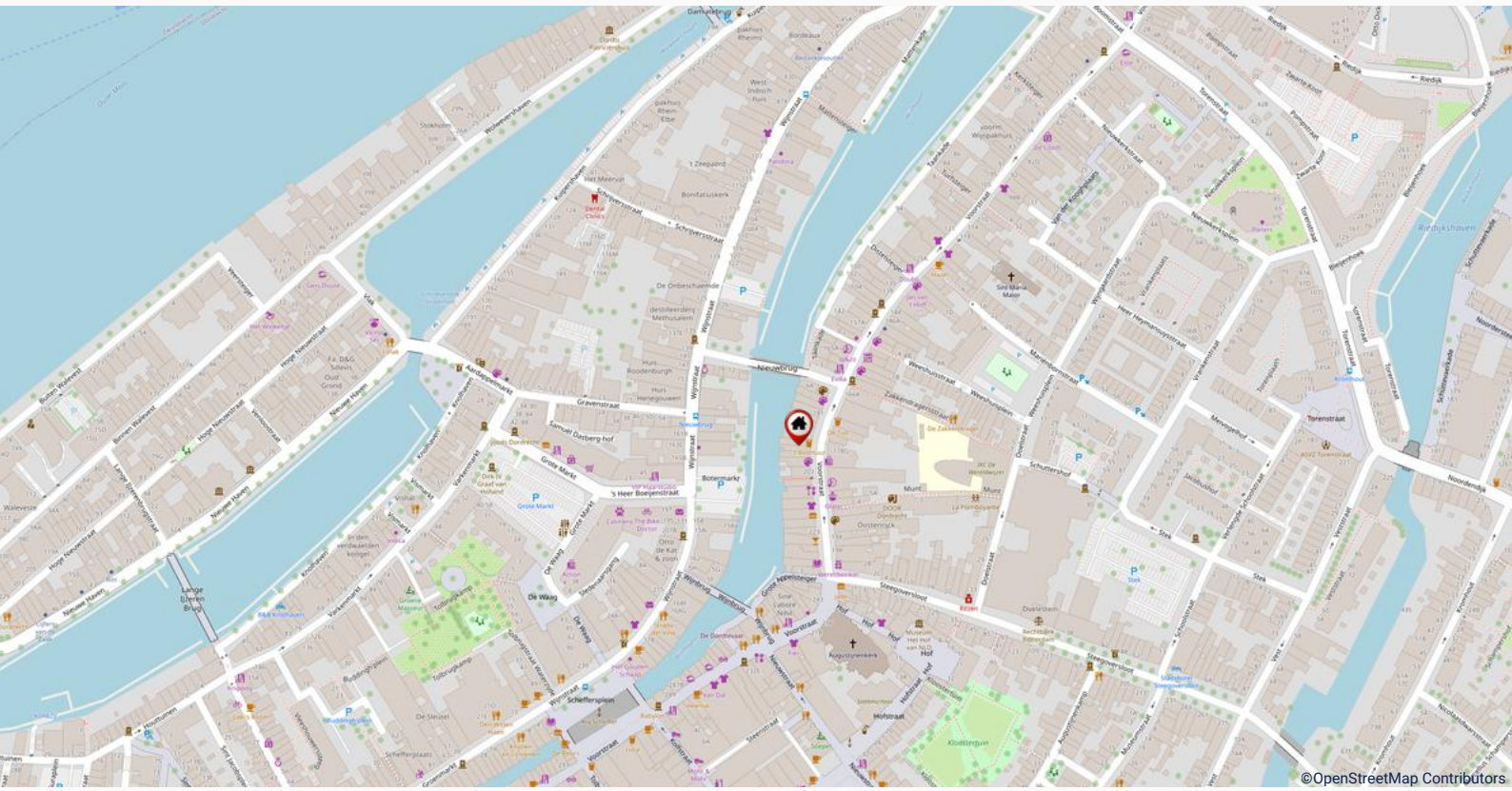
- **Bezienswaardigheden:** Meer dan 1.000 monumenten, prachtige binnenhavens, de imposante Grote Kerk en iconische Dordtse gevels. Wandel door historische straatjes, bezoek het Dordrechts Museum of het Hof van Nederland en ontdek de rijke geschiedenis van de Eerste Vrije Statenvergadering.
- **Horeca:** Van gezellige terrassen aan de haven tot culinaire restaurants en gezellige bruine kroegen. De weekmarkten en lokale specialiteiten maken Dordrecht een echt paradijs voor foodlovers.



- **Natuur en Recreatie:** Nationaal Park De Biesbosch ligt om de hoek – perfect voor kanoën, fietsen langs polders en dijken of varen over de rivieren. Rust en ruimte op een steenworp afstand van de stad.
- **Werkgelegenheid:** Sterke economie in de maritieme sector, logistiek en dienstverlening. Als onderdeel van de Drechtsteden is er volop werk en ontwikkeling in de regio.
- **Bereikbaarheid:** Uitstekend bereikbaar met het treinstation in het hart van de stad, de A15 en N915. Binnen 15 minuten ben je in Rotterdam en met de waterbus vaar je zo naar Kinderdijk of andere mooie plekken.

Dordrecht biedt uniek woon-, werk- en recreatieplezier. Met zijn rijke historie, sfeervolle monumenten, bruisende havens en nabije natuur is het de perfecte plek waar verleden, heden en toekomst samenkomen. Hier geniet je van de dynamiek van de stad én de rust van het water en de polders – gewoon goed wonen in Dordt!

Woont u binnenkort hier?



Kadastrale Kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie G Perceel 2844</p> <p>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.</p>	
--	---	--



Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

Gewoon alles onder één dak.

van Dijk
VERZEKERINGEN
EN HYPOTHEKEN

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek