

—
Te koop
—



Vraagprijs
€ 260.000,- k.k.

Burgemeester de Raadsingel 193
3311 JH, Dordrecht

**Stuij &
van Dijk** 
makelaardij

Oplevering

Per direct

Bouwjaar

1976

Energielabel

C





Een introductie

Op zoek naar je eerste eigen woning? Dit nette appartement aan de rand van het centrum van Dordrecht is een aantrekkelijke starterswoning!

Het appartement bevindt zich op de tweede etage van een verzorgd appartementencomplex dat in 2023 is gemoderniseerd met onder meer zonnepanelen wat bijdraagt aan lagere energiekosten.

De galerijwoning zelf is netjes onderhouden en praktisch ingedeeld. Zowel de keuken als de badkamer zijn in 2016 vernieuwd en verkeren in goede staat. De royale en lichte woonkamer vormt het hart van het appartement en staat in directe verbinding met de ruime slaapkamer en de aangrenzende loggia. Via de schuifdeur bereik je het zonnige balkon op het zuiden – een heerlijke plek om de hele dag van de zon te genieten. De loggia zorgt bovendien voor extra leefruimte en prettig daglicht.

De ligging is ideaal: het levendige centrum met winkels en horeca, het centraal station en uitvalswegen zijn allemaal op loopafstand bereikbaar. Terwijl jezelf geniet van het wonen in een rustige 30km zone.

Kortom: een comfortabel en goed onderhouden appartement op een fijne locatie. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning	Appartement
Type woning	Galerijflat
Adres	Burgemeester de Raadsingel 193, 3311 JH Dordrecht
Kadastrale gegevens	Dordrecht, sectie D, nummer 6652, appartementsindex 55 en 269
Bouwjaar	1976
Aantal woonlagen	1
Type dak	Plat dak met bitumen dakbedekking en zonnepanelen.
Ligging	Gelegen aan de rand van het centrum van Dordrecht.

Oppervlaktes

Gebruiksoppervlakte wonen	65 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	4 m ²
Externe berging	5 m ²

Indeling

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

Externe voorzieningen

Berging	Ja, externe berging gelegen aan de Bellevuestraat.
---------	--

Vereniging van Eigenaren

Algemeen	Actieve en goedlopende VvE
Bijdrage	€ 223,62 plus € 48,00 voorschot stookkosten

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dubbel glas, gevelisolatie
Energielabel met geldigheid tot datum	C, geldig tot 8 april 2035

Installaties

Gemeenschappelijk (collectief) verwarmingstoestel, boiler

Overige voorzieningen/uitrusting

Balkon, mechanische ventilatie, loggia, lift, zonwering



Het appartementencomplex

Centrale entree

De representatieve centrale entree met recent vernieuwde tegels en wanden is voorzien van de brievenbussen en een bellentableau. Vanuit de hal zijn het trappenhuis en de liften bereikbaar.

Het appartement

Entree/ hal

Vanaf de gesloten galerij vindt de entree plaats in de hal met garderoberuimte, intercom, meterkast en toegang tot de berging, badkamer en woonkamer.

Berging

Praktische berging met 80 liter boiler en veel opslagruimte.

Badkamer

Keurige badkamer met zwevend toilet, inloopdouche, wastafel met meubel en designradiator.

Woonkamer

De riante woonkamer met prettig lichtinval biedt meer dan voldoende ruimte voor zowel een eetgedeelte als een zitgedeelte.





Entree in de hal en de
keurige badkamer met
zwevend toilet





Royale woonkamer
met fijn
lichtinval





Ruime gesloten keuken
aan de
galerijzijde





Het appartement - vervolg

Keuken

De keuken is gelegen aan de galerzijde en is in 2016 geplaatst. Je vindt hier een gasfornuis met oven, een afzuigkap en een koel-/vriescombinatie. Daarnaast is hier de wasmachine-aansluiting aanwezig.

Slaapkamer

Ruime slaapkamer met toegang tot de woonkamer, de badkamer en de aangrenzende loggia.

Loggia

Deze heerlijk lichte en multifunctionele ruimte (ca 2.45*2.35m) is via een schuifdeur toegankelijk en doet prima dienst als bijvoorbeeld een werkplek, relaxhoek of hobbyruimte.

Balkon

Grenzend aan de loggia vind je het zonnige balkon (zuiden) van circa 5 m² met zonnescherm en prachtig uitzicht over de Burgemeester de Raadsingel welke momenteel als een fijne en rustige 30 km zone wordt ingericht.

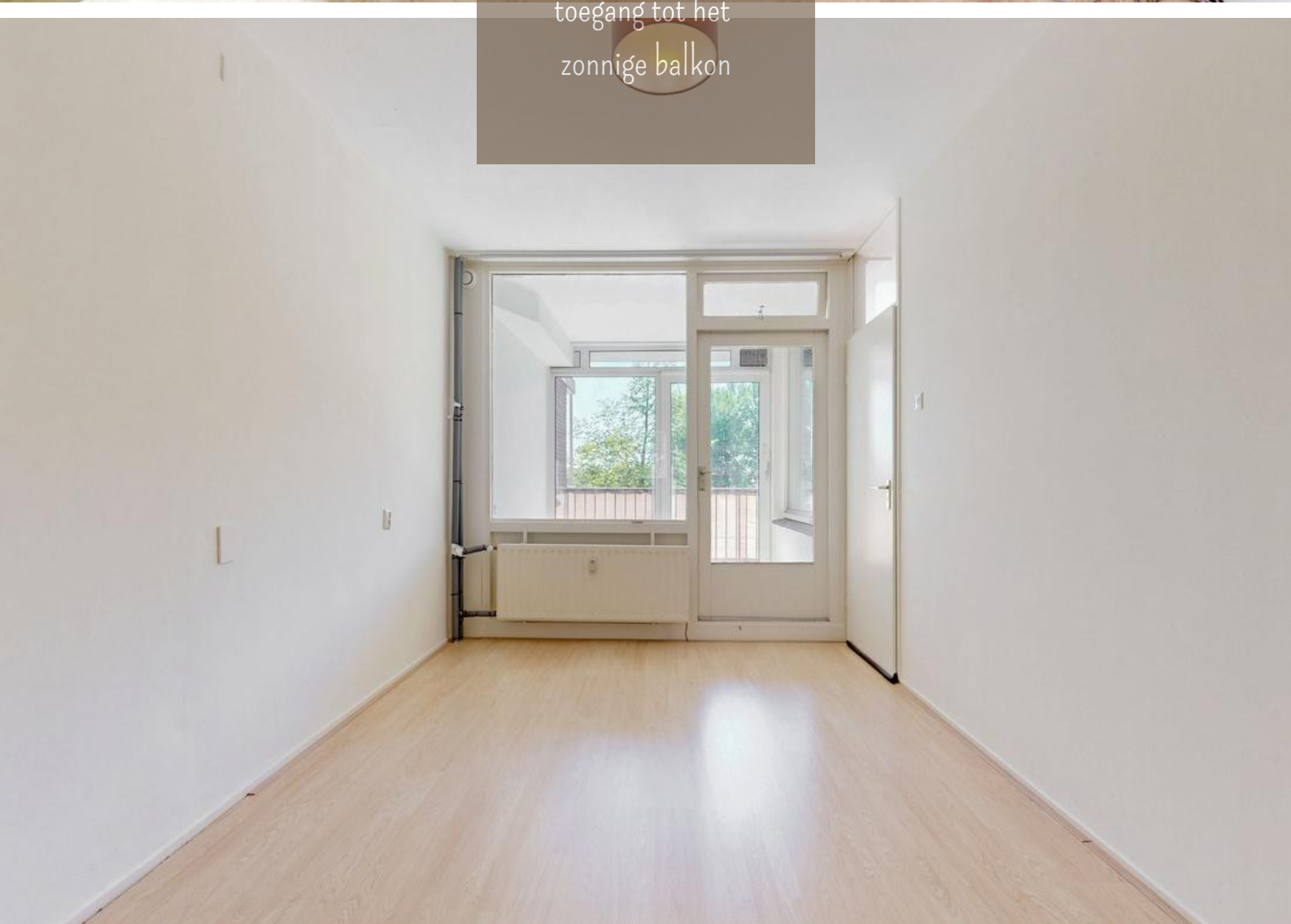
Berging

De woning beschikt over een externe berging gelegen in het bergingscomplex aan de Bellevuestraat.





Heerlijke loggia met
toegang tot het
zonnige balkon





Vereniging van Eigenaren

Er is een actieve en goed functionerende VvE met een meerjaren-onderhoudsplan en gezamenlijke opstalverzekering. De vaste maandelijkse bijdrage bedraagt € 223,62 + € 48,00 voorschot stookkosten.

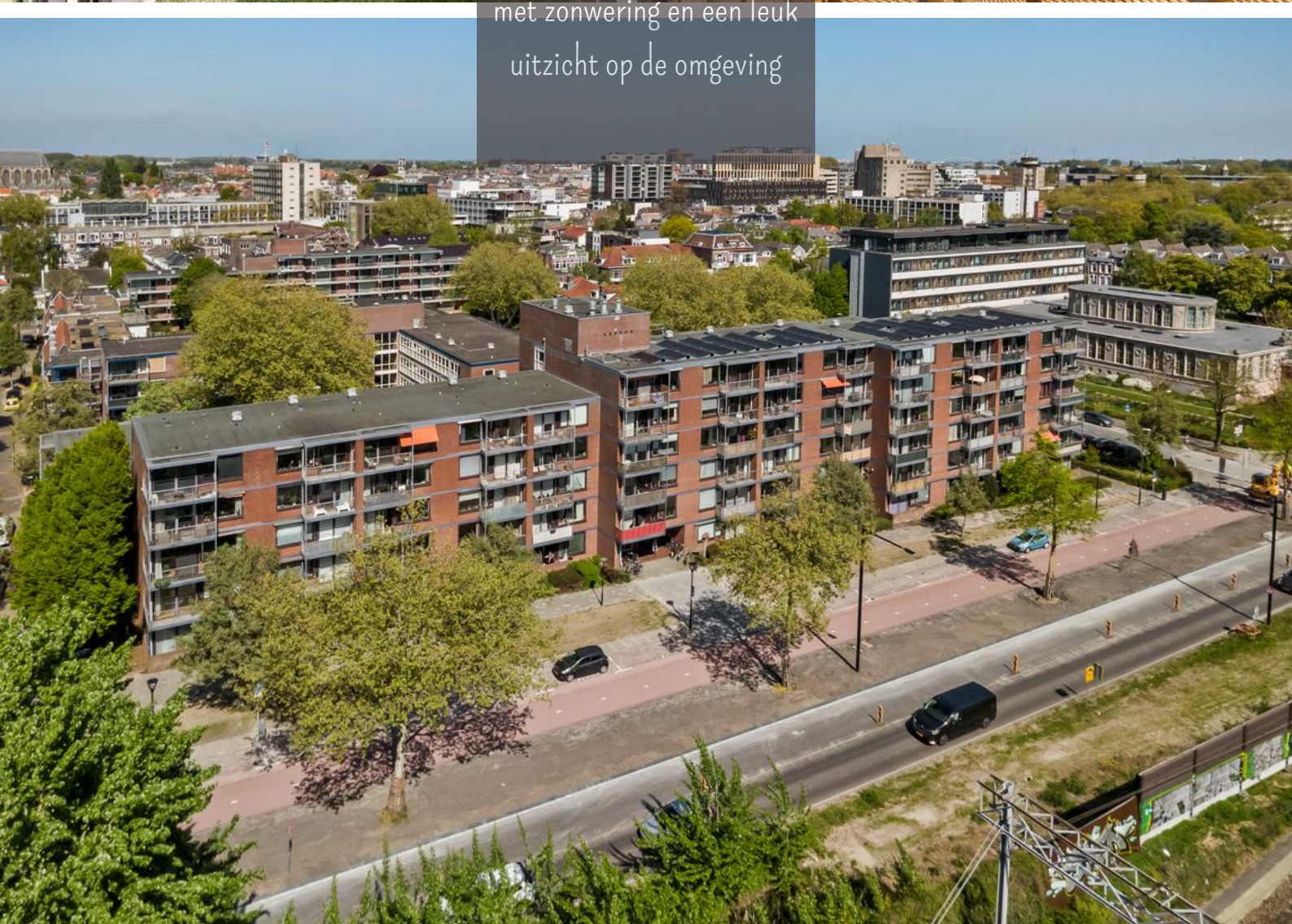
Algemeen

- Oplevering kan spoedig plaatsvinden.
- De voorzijde van het complex wordt deze maand ingericht als 30 km-zone, wat zorgt voor een fijne en rustige woonomgeving.
- Het complex is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verbeterd, waaronder de plaatsing van zonnepanelen (2023), de verwijdering van asbest en de vernieuwing van de tegels en wanden in de entree.





Zuidelijk gelegen balkon
met zonwering en een leuk
uitzicht op de omgeving



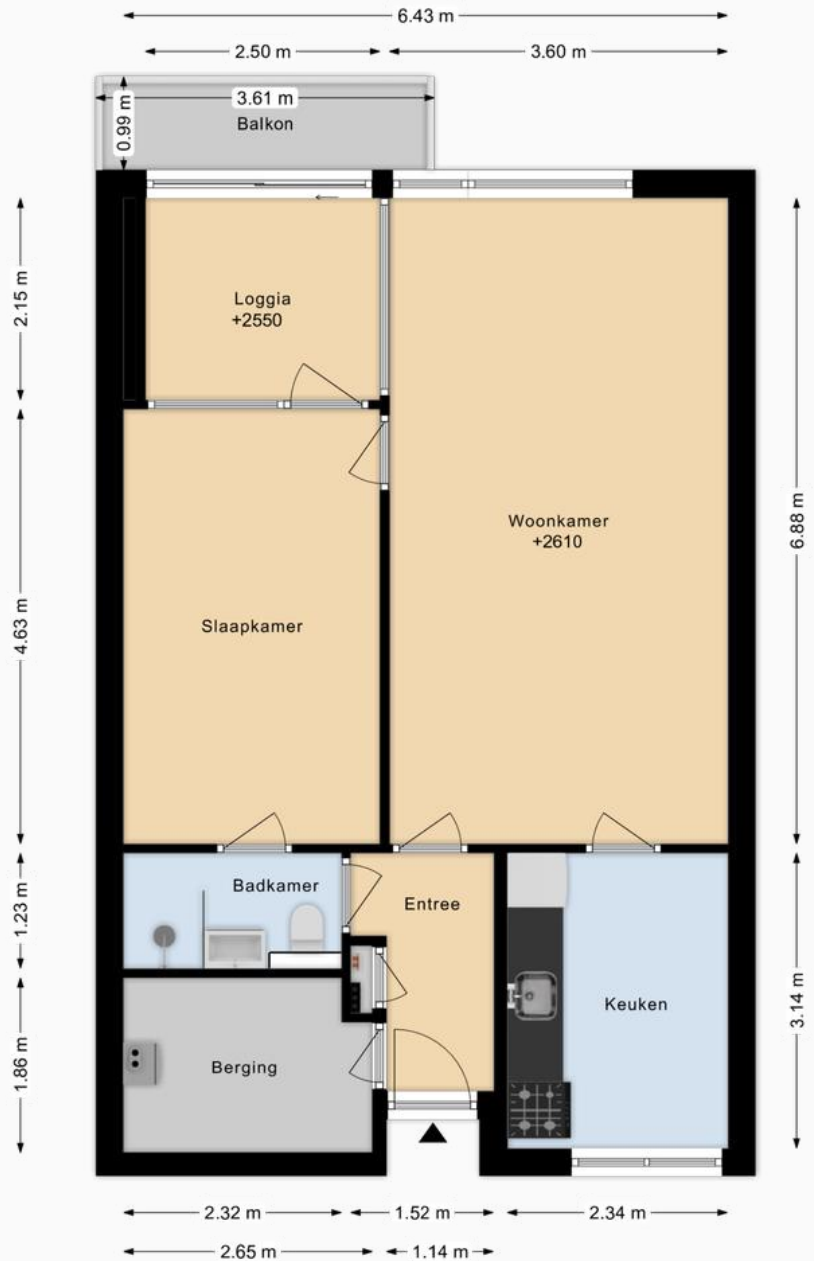
Plattegrond appartement

2D

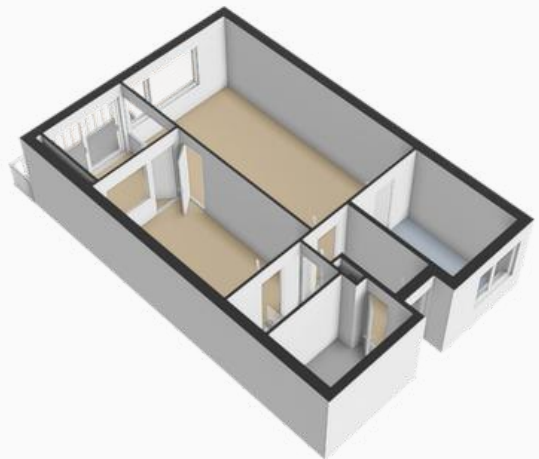
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Afwerking en kenmerken



HET APPARTEMENT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Structuurverf	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none">- Intercom- Meterkast- Garderoberuimte
Berging	Laminaat	Structuurverf	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none">- Boiler
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk	<ul style="list-style-type: none">- Inloopdouche + scherm- Wastafel- Wastafelmeubel- Zwevend toilet- Mechanische ventilatie
Woonkamer	Laminaat	Stucwerk	Spuitwerk	
Keuken	Laminaat	Stucwerk	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none">- Gasfornuis met oven- Afzuigkap- Koelkast/vriezer (combi)- Wasmachine aansluiting
Slaapkamer	Laminaat	Stucwerk	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none">- Toegang loggia
Loggia	Laminaat	Stucwerk	Stucwerk	<ul style="list-style-type: none">- Schuifpui naar balkon

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Spiegels	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gasfornuis met oven	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inloopdouche + scherm	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / -borstel(houder)	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ Boiler Daalderop 80 liter	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ Intercom	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of 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?

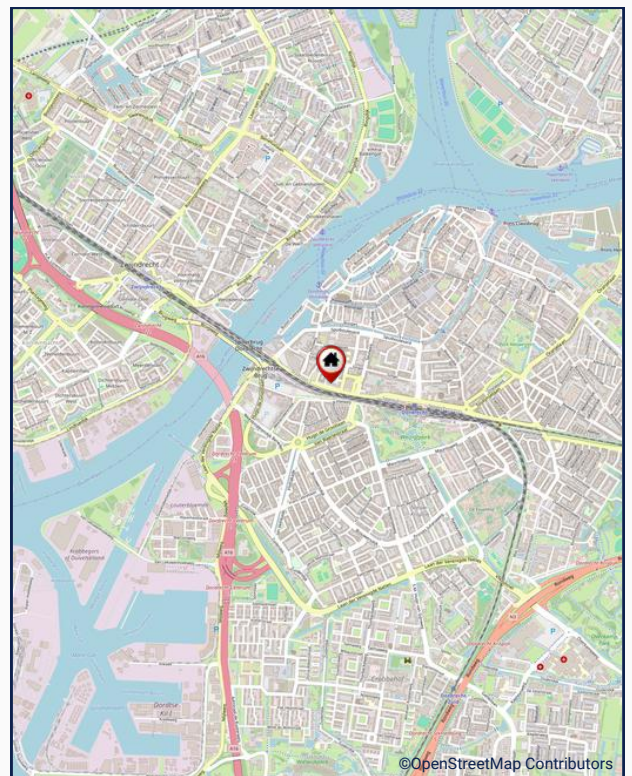
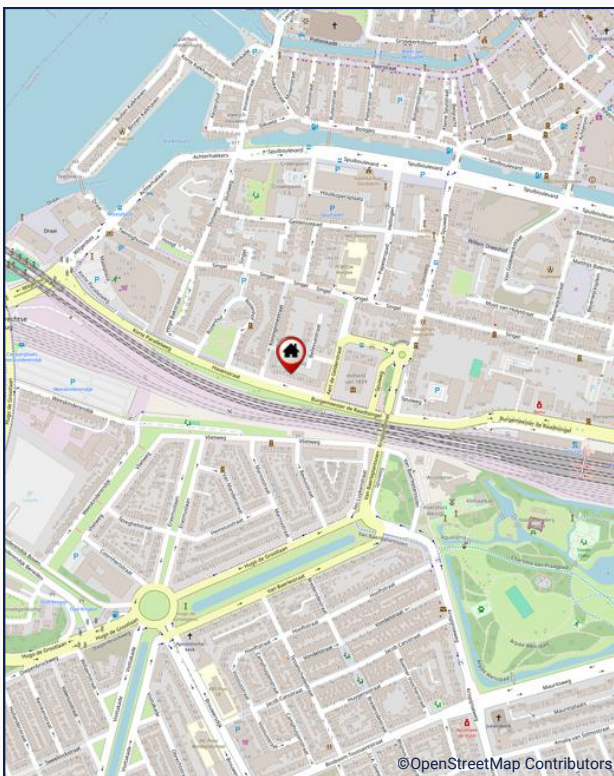
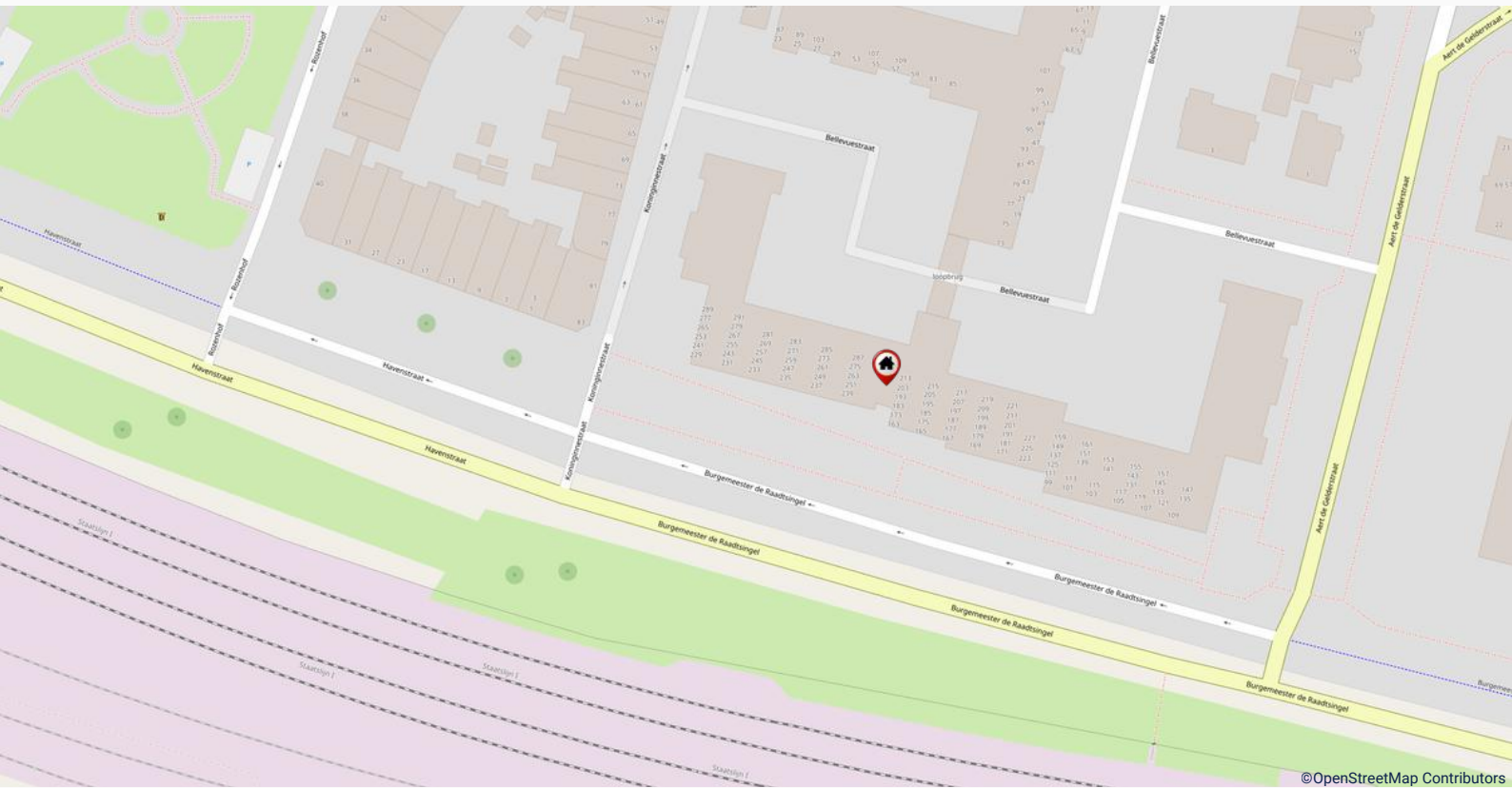
- **Bezienswaardigheden:** Meer dan 1.000 monumenten, prachtige binnenhavens, de imposante Grote Kerk en iconische Dordtse gevels. Wandel door historische straatjes, bezoek het Dordrechts Museum of het Hof van Nederland en ontdek de rijke geschiedenis van de Eerste Vrije Statenvergadering.
- **Horeca:** 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?





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