

**TE KOOP**

## **Voorstraat 266 B**

Dordrecht



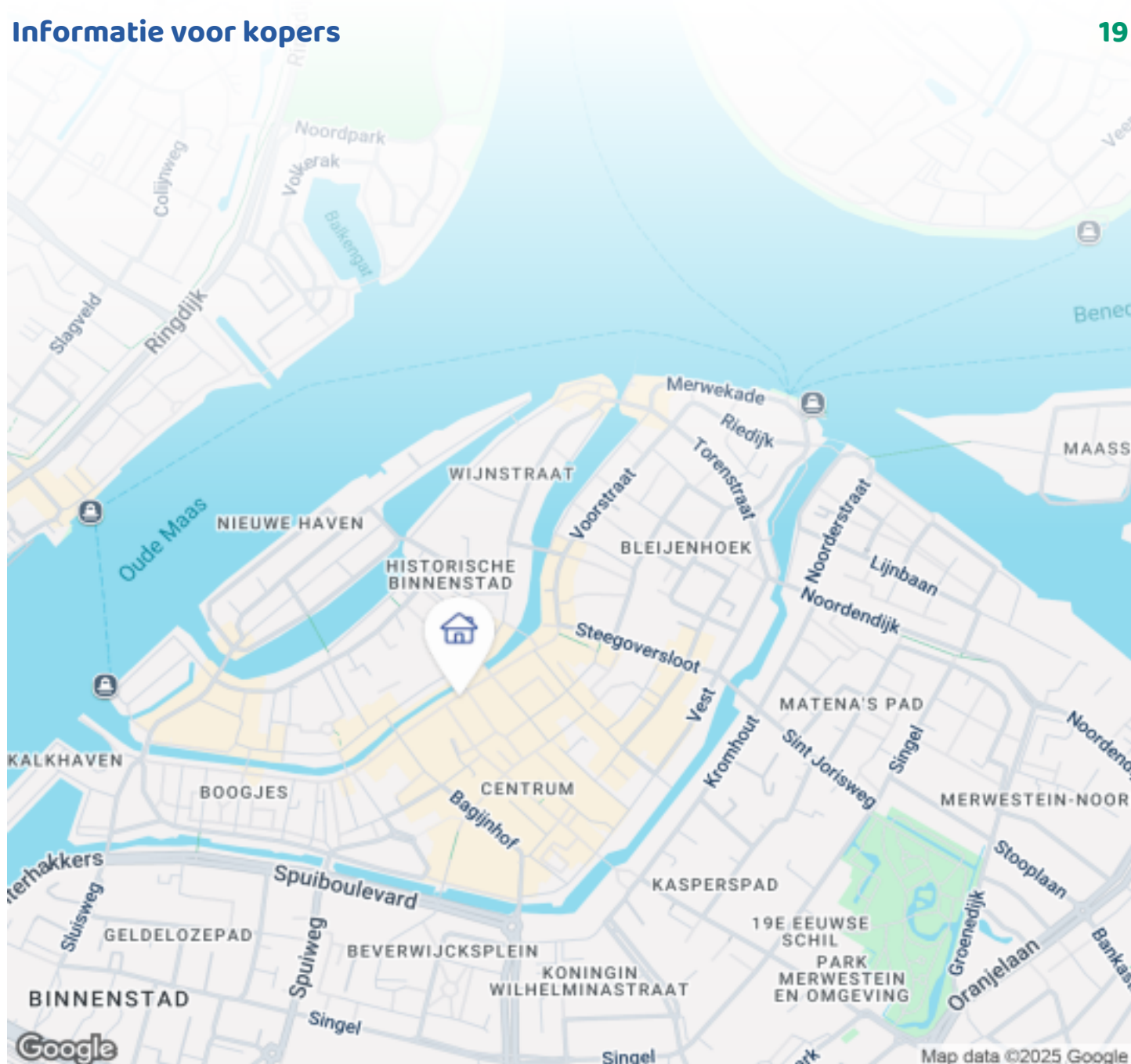
**Vraagprijs**

**€ 375.000**

**kosten koper**

## WAAR VIND IK WAT?

<b>Omschrijving van de woning</b>	<b>3</b>
<b>Foto's</b>	<b>5</b>
<b>Plattegrond</b>	<b>11</b>
<b>Kenmerken</b>	<b>13</b>
<b>Zakenlijst</b>	<b>16</b>
<b>Algemene informatie</b>	<b>18</b>
<b>Informatie voor kopers</b>	<b>19</b>



## Woningbrochure: Voorstraat 266 B, Dordrecht

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen in het hart van Dordrecht!

Ben jij op zoek naar een charmant 3-kamer appartement met een fantastisch en ruim terras in het historische centrum van Dordrecht? Dit is dé perfecte plek voor iedereen die houdt van de dynamiek van het stadsleven, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Dit instapklare appartement biedt alles wat je nodig hebt: 2 slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een apart toilet, voldoende opbergruimte en een heerlijk terras. Het appartement is gelegen aan de rustige achterzijde van het appartementencomplex The Two Sixty Six, aan de Voorstraat in Dordrecht. Dankzij deze locatie geniet je van rust en privacy, zowel binnen als op het terras, terwijl je tegelijkertijd omringd wordt door de gezelligheid van het stadscentrum, met terrassen, winkels en alle gewenste voorzieningen in de directe omgeving.

Het gebouw waarin dit appartement zich bevindt, heeft



**Woningbrochure: Voorstraat 266 B, Dordrecht**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een rijke geschiedenis. Voorheen fungeerde het als Warenhuis, IJssalon en zelfs als Stadstheater, maar in 2022 zijn hier luxe appartementen gerealiseerd. Een geweldige mix van historie en modern comfort!

Indeling van het appartement:

Het appartement bevindt zich op de begane grond en heeft een elegante, lange hal die toegang biedt tot de sfeervolle woonkamer. De hoge plafonds zorgen voor een authentieke uitstraling. De woonkamer heeft een open keuken, uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven/magnetron. Er is een aparte ruimte in de woonkamer met een deur naar een tweede toilet.

Via de gang bereik je de andere ruimtes van het appartement: de praktische bergruimte met wasgelegenheid, die ideaal is voor het opbergen van spullen of het plaatsen van een wasmachine en droger. Ook de twee slaapkamers zijn vanuit de gang bereikbaar. Beide kamers beschikken over een lichtkoepel in het plafond, wat zorgt voor een prachtige lichtinval en een frisse, open sfeer. De slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een comfortabel bed en meubels.

Verder in de gang vind je de moderne badkamer, die strak en tijdloos is afgewerkt met zwarte details. De badkamer is voorzien van een douche met glazen wand, een wastafelmeubel met verlichte spiegel, een hangend toilet en een handdoekenradiator voor extra comfort in de wintermaanden. Door de nette afwerking en het gebruik van moderne materialen heeft de badkamer een rustige uitstraling.

De woning beschikt ook over een mechanisch ventilatiesysteem en een HR CV-ketel, voor optimaal comfort. Het zonnige terras van maar liefst 27 m<sup>2</sup>, gelegen op het oosten, is echt uniek in het centrum van Dordrecht. Het is bereikbaar vanuit de woonkamer via dubbele openslaande deuren en biedt veel zon. Dankzij de grote raampartijen en het plafond van 3 meter hoog, straalt het appartement een lichte, ruime en chique sfeer uit.

In de gemeenschappelijke ruimte is er een fietsenstalling en een afgesloten berging, die bij het appartement horen.

Locatievoordelen:

Deze woning is de ideale plek om tot rust te komen en van privacy te genieten na een drukke dag. Door de centrale ligging ten opzichte van belangrijke uitvalswegen, zoals de A16 richting Rotterdam en Breda, is de woning uitstekend bereikbaar vanuit omliggende steden en het landelijke gebied. Er is geen parkeervergunning voor de woning, maar voldoende parkeermogelijkheden in de directe omgeving. Bovendien biedt de gemeente Dordrecht een bezoekersregeling waarmee je met korting kunt parkeren, en er zijn diverse abonnementsopties beschikbaar in nabijgelegen parkeergarages.

Kenmerken van het appartement:

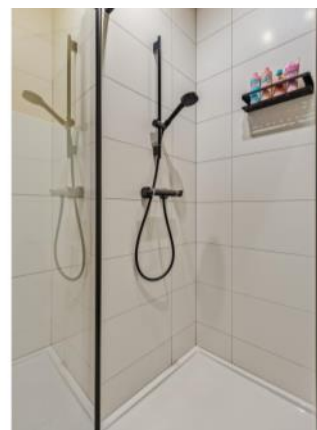
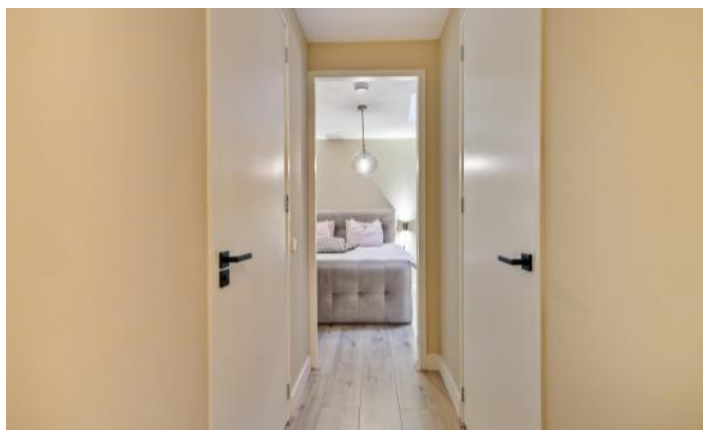
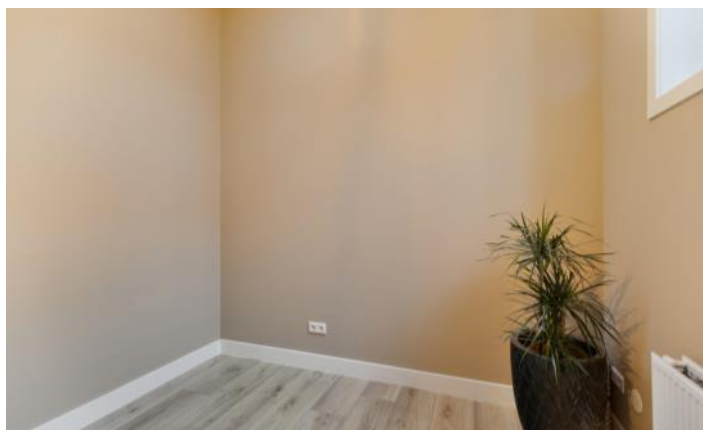
- Energielabel A
- Woonoppervlak van 73 m<sup>2</sup> (exclusief gang), totaal 77 m<sup>2</sup>
- Zonnig terras van 27 m<sup>2</sup>
- 2 slaapkamers
- Instapklaar (bijna gehele inrichting ter overname)
- Eigen berging en gemeenschappelijke fietsenstalling
- Oplevering in overleg, mogelijk op korte termijn
- VVE-bijdrage: €106,72 per maand
- Trein- en busstation op loopafstand
- Uitstekende bereikbaarheid via de A16 richting Rotterdam en Breda

Zie jij jezelf al wonen in dit unieke appartement in het centrum van Dordrecht? Wacht dan niet langer en plan snel een bezichtiging!

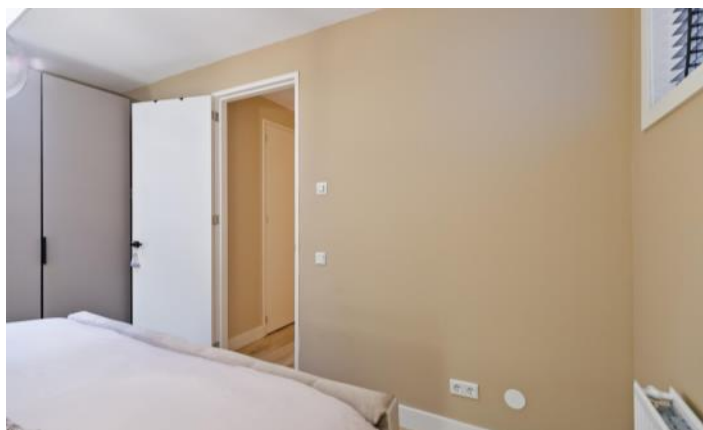




















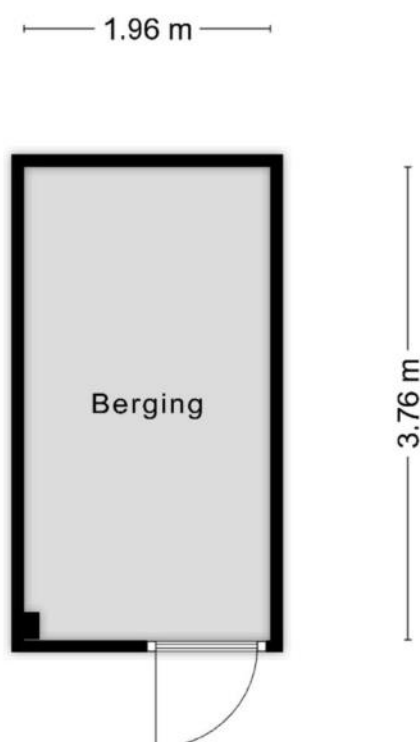


# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2021
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	242 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	73 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	27 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kompact Hre
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Tuin	Patio/atrium
Patio/atrium	27 m² (5,6m diep en 4,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten



# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeergarage
--------------------------	---------------------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 107 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Dordrecht H 4620 2

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Parkeren kan enkel in de parkeergarage via een abonnement
- Vanuit de VvE ook de beschikking over een gemeenschappelijk fietsenstalling
- Hoogwaardig gerenoveerd (2021-2022)

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

# ZAKENLIJST

## Overige zaken

Blijft achter:

Gang: Wandpanelen, haken en spiegel (Doing Goods, Karwei)

Tuin: 5 grote potten met beplanting tegen witte muur

Ter overname:

Tuin: Tuinset (Karwei)

Woonkamer: Bank (Loods 5), eettafel (excl. stoelen) (Karwei), TV-meubel (Goossens), salontafel (excl. poef) (Loods 5)

Slaapkamer: Kledingkast (Goossens), excl. inhoud en decoratie.

Alle overige accessoires gaan mee.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.