



Johannes Spaanstraat 49

3313 XC Dordrecht

woonoppervlakte 66 m²

2 slaapkamers

koopregeling KoopGarant

te koop

Koopsom: € 161.500 k.k.

Kenmerken

Locatie

Johannes Spaanstraat 49

3313 XC Dordrecht

€ 161.500 k.k.

Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	bovenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	66 m ²
bouwjaar:	1920
beschikbaar:	per september 2025

Kadastrale informatie

gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2354, aandeel 150/6050, type appartementencomplex

Energie

isolatie:	dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18
bouwjaar CV-Ketel:	2018
energielabel:	D

Gebouw

entree op verdieping:	1
slaapkamers:	2
inhoud:	172 m ³
balkon, loggia, dakterras:	totaal 4 m ²

Schuur / berging

type:	vrijstaand hout
-------	-----------------

Overig

tuin:	geen tuin
achterom:	nee

Online inschrijven

U kunt online inschrijven op deze woning tot 02-07-2025 09:00 uur.

Scan of klik op de QR-code om in te schrijven.



Omschrijving

Dordrecht - De Staart (het Noorderkwartier)

INSCHRIJVEN VOOR DEZE WONING KAN TOT UITERLIJK WOENSDAG 02 JULI 2025 TOT 09.00 UUR.
Inschrijven kan alleen via de QR-Code in de brochure. Zonder inschrijving via de link, loopt u niet mee!

Koopsom van € 190.000,-- k.k. voor € 161.500,-- k.k. (met terugkoop-garantie)

Kandidaten met een sociale huurwoning van verkoper en met een passend inkomen, krijgen voorrang op deze KoopGarant-woning. Bij meerdere kandidaten gaat de kandidaat met het langstlopende huidige huurcontract voor. Voorwaarde is dat de huur direct na het vervallen van de ontbindende voorwaarde voor financiering opgezegd wordt.

Leuk gelegen licht en ruim bovenhuis in zeer goede staat van onderhoud met 2 slaapkamers, een prachtige keuken met diverse inbouwapparatuur, een mooie badkamer met onder andere een inloepdouche. De locatie is ook echt ideaal. Op 10 minuten fietsafstand is de historische binnenstad te bereiken en recreatiegebied "De Merwelanden". Op loopafstand vind je het Wantijpark en binnen no-time zit u op de N3, A15 en A16. Er is voldoende (gratis) parkeergelegenheid voor de deur.

Indeling:

Begane grond:

- Entree/hal, meterkast, vaste trap naar 1e verdieping

Eerste verdieping:

- Overloop, voorzien van inbouwkast
- Halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Woonkamer, toegang tot balkon door middel van enkele deur
- Toiletruimte
- Tussenhal, met een vaste trap naar 2e verdieping

Tweede verdieping:

- Overloop, met een vlizotrap naar zolderverdieping
- Badkamer, voorzien van douche, wastafelmeubel en wasmachine- en drogeraansluiting
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2

Zolderverdieping:

- Open ruimte. Deze ruimte heeft een opstelplaats voor een HR-combi-ketel

Afmetingen:

- Woonkamer totaal ca. 24m²
- Keuken totaal ca. 7m²
- Badkamer totaal ca. 4m²
- Slaapkamer 1 totaal ca. 13m²
- Slaapkamer 2 totaal ca. 10m²
- Zolder totaal ca. 19m²
- Berging totaal ca. 5m²
- Balkon totaal ca. 4m²

Kenmerken:

- Deze woning is instapklaar;
- Bouwjaar 1920;
- De woning is vanaf 2022 grotendeels gerenoveerd: nieuw toilet en nieuwe badkamer (2022), nieuwe keuken met Samsung inbouwapparatuur (2022). Radiatorbuizen weggewerkt, radiatoren woonkamer vervangen, elektra opnieuw aangelegd met extra stopcontacten op moderne hoogte boven de vloer, traphuizen voorzien van vloerbedekking en deur naar balkon en raam toilet voorzien van dubbel glas (2022).

Bijzonderheden:

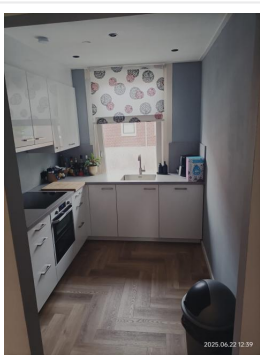
INSCHRIJVEN VOOR DEZE WONING KAN TOT UITERLIJK WOENSDAG 02 JULI 2025 TOT 09.00 UUR.

- Maandelijkse VvE-bijdrage (exclusief stookkosten) ca. € 198,27,-;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Met terugkoopgarantie;
- Projectnotaris van toepassing;
- Eeuwigdurende zelfbewoningsplicht van toepassing;
- Koopgarant voorwaarden van toepassing;
- De woning wordt verkocht middels een loting;
- LET OP: OPLEVERING VAN DEZE WONING IS OP 15 SEPTEMBER 2025!

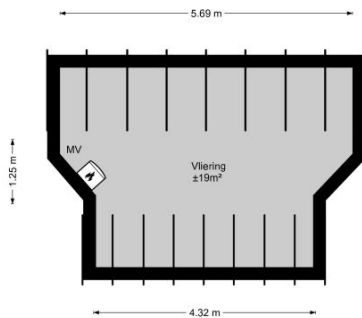
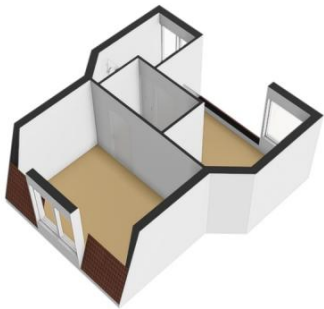
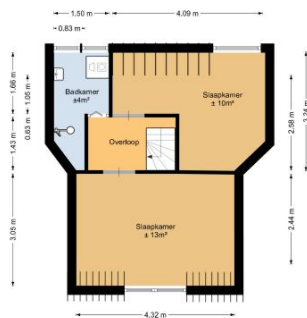
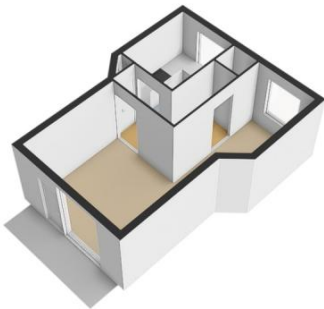
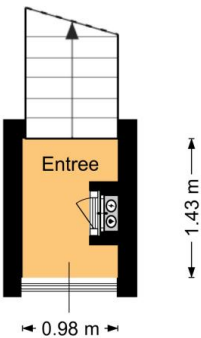
Foto's



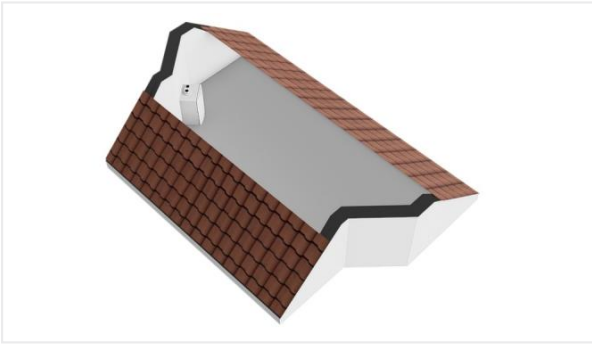
Foto's



Foto's



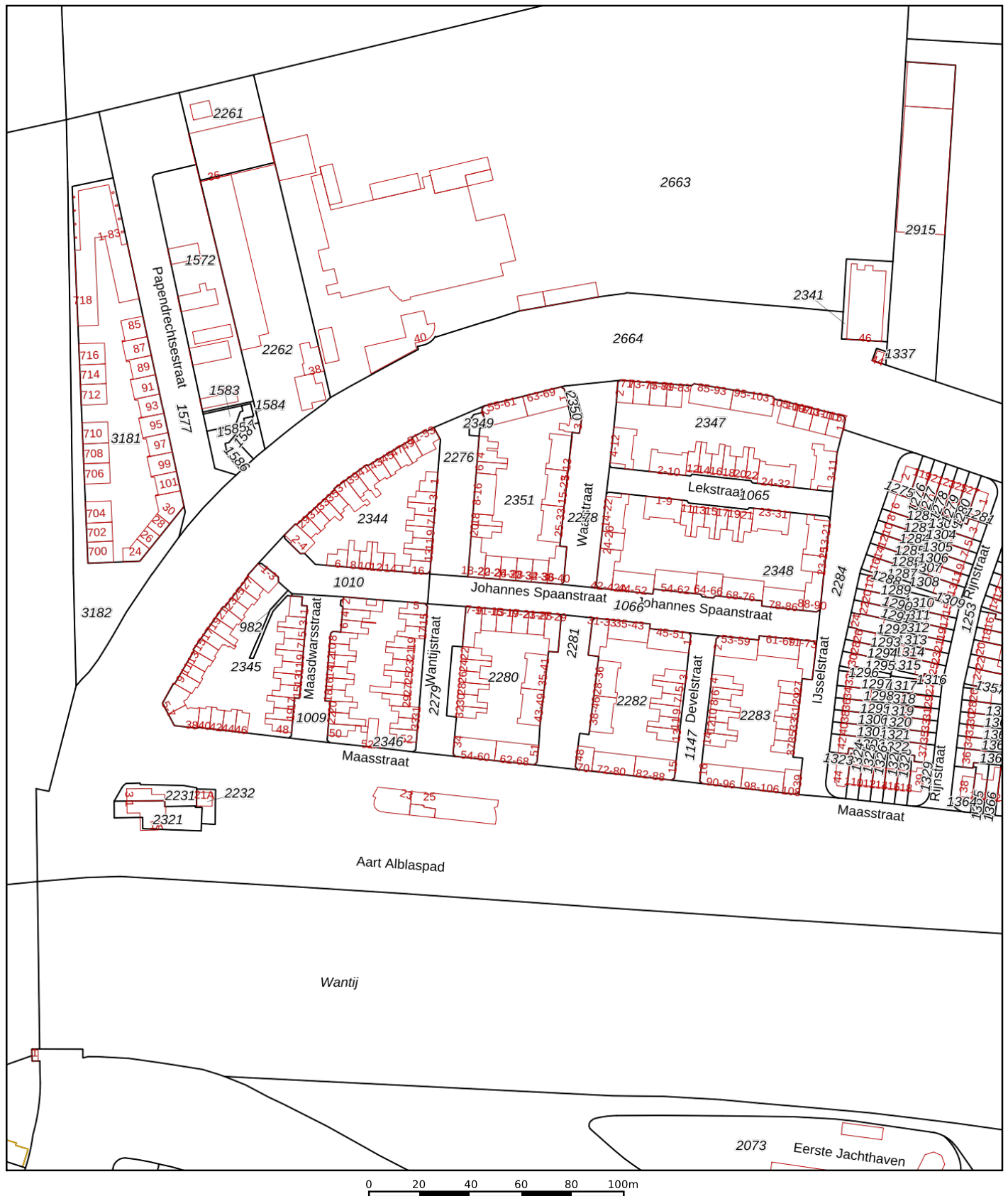
Foto's



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ozp



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	I
Perceel	2344

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Checklist VvE

Algemene VvE kenmerken en gegevens

Naam van de VvE	Vereniging van Eigenaars Noorderkwartier Blok 6 (Develstraat 1 tot en met 15 (oneven), Johannes Spaanstraat 31 tot en met 51 (oneven), Waalstraat 28 tot en met 46 (even) en Maasstraat 70 tot en met 88 (even) te Dordrecht
Is er sprake van een groot eigenaar?	Nee

Wie verzorgt de administratie van de VvE?

Administratief beheerder	Twinss VvE beheer
--------------------------	-------------------

Kamer van Koophandel

Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja
Wat is het KvK-inschrijfnummer?	24482533

Functioneren van de VvE

Vergadert de VvE minimaal 1 keer per jaar?	Ja
Wanneer is de laatste vergadering gehouden?	18-11-2024

Periodieke bijdrage aan de VvE

Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?	Ja
Hoeveel bedraagt de periodieke bijdrage aan de VvE?	€ 198,27 per maand
Wat zijn de verwarmingskosten in de periodieke bijdrage?	€ 0,00 per maand

Reservefondsen van de VvE

Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja
---	----

Exploitatieoverzicht / begroting

De meest recente jaarrekening met exploitatieoverzicht is over het jaar	2024
--	------

Meerjaren Onderhoudsplan

Is er een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld?	Ja
Looptijd MJOP (in jaren)	26

VvE-verzekeringen

Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?	Ja
---	----

Besluitvorming

Zijn er concrete voornemens tot besluitvorming waardoor financiële verplichtingen noemenswaardig wijzigen? Nee

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Woonbron Makelaars heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonbron Makelaars** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonbron Makelaars** op telefoonnummer **088 - 966 03 00** of per mail **info@woonbronmakelaars.nl**.

Inschrijvingen kunnen via de QR in deze brochure of via de link op **corpowonen.nl** aan CORPOwonen worden doorgegeven.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

KoopGarant

Alle plattegronden en afmetingen zijn indicatief!

Koopgarant

Deze woning wordt onder (Onder)Erfpacht- en KoopGarantbepalingen verkocht. U krijgt van Woonbron een koperskorting van 15% op de taxatiewaarde van deze woning. Dat scheelt aanzienlijk in uw woonlasten. Deze koperskorting wordt bij terugverkoop verrekend. Met Koopgarant bent u bovendien verzekerd van een snelle verkoop als u gaat verhuizen. U moet uw woning terugverkoopen aan Woonbron wanneer u gaat verhuizen. Woonbron koopt de woning gegarandeerd in drie maanden van u terug. De hypotheek moet u sluiten met Nationale HypotheekGarantie.

Voorwaarden

Aan het kopen van een KoopGarant-woning zijn voorwaarden verbonden. Zo heeft u een zelfbewoningplicht, wat onder andere betekent dat u de woning niet (gedeeltelijk) mag verhuren. Daarnaast moet u uw hypotheek afsluiten met Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Bovendien wordt, als u de woning terugverkoopt aan Woonbron, de winst of het verlies gedeeld in een verhouding van 15% voor Woonbron en 85% voor u. Een onafhankelijk taxateur bepaalt de marktwaaarde van uw woning bij aan- en verkoop. De aan- en verkoopprijs is een vastgestelde prijs, u kunt hier niet over onderhandelen. We plannen de bezichtiging als eerste met geïnteresseerden die voorrang bij ons krijgen. Als er geen voorrangskandidaten zijn zullen wij overgaan tot een loting.

Voorrang bij verkoop van KoopGarant-woningen:

U krijgt voorrang bij deze woning als u nu een sociale huurwoning van Woonbron huurt en een passend inkomen heeft. De huur van de sociale huurwoning van Woonbron moet u direct na vervallen van de termijn voor de financiering opzeggen. Voor de voorrangsregeling wordt alleen de duur van het laatste, huidige contract gerekend. De bruto-inkomens van alle kopers tellen mee voor de voorrangsregeling.