



## Waalstraat 19

3313 XK Dordrecht

---

woonoppervlakte 68 m<sup>2</sup>

---

3 slaapkamers

---

koopregeling KoopGarant

---

te koop

---

**Koopsom: € 157.250 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Waalstraat 19

3313 XK Dordrecht

€ 157.250 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	bovenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	68 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1920
beschikbaar:	per direct

## Kadastrale informatie

gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2354, aandeel 150/6925, type appartementencomplex

## Energie

isolatie:	dakisolatie muurisolatie dubbel glas
verwarming:	geen verwarming
warm water:	geen warm water
energielabel:	C

## Gebouw

entree op verdieping:	1
slaapkamers:	3
inhoud:	176 m <sup>3</sup>
balkon, loggia, dakterras:	totaal 5 m <sup>2</sup>

## Schuur / berging

type:	aangebouwd hout
-------	-----------------

## Overig

tuin:	geen tuin
achterom:	nee

# Kaart



# Omschrijving

Dordrecht – De Staart

INSCHRIJVEN VOOR DEZE WONING KAN TOT UITERLIJK MAANDAG 23 MAART 2026 TOT 09.00 UUR.

Koopsom van € 185.000,00 k.k. voor € 157.250,00 k.k. (met terugkoop-garantie)

Inschrijven kan alleen via de QR-Code in de brochure. Zonder inschrijving via de link, loot u niet mee!

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.

Leuke starterswoning met potentie.

Ben je starter op de woningmarkt of met z'n tweeën op zoek naar een betaalbare woning met mogelijkheden? Dan is deze eengezinswoning aan de Waalstraat 19 zeker het bekijken waard.

De woning ligt in de woonwijk De Staart, een rustige en groene wijk in Dordrecht die bekend staat om haar ruim opgezette straten en prettige woonomgeving. In de buurt vind je diverse supermarktketens, winkels en andere dagelijkse voorzieningen. Ook het gezellige historische centrum van Dordrecht ligt op korte afstand. De wijk ligt gunstig ten opzichte van de uitvalswegen richting Breda en Rotterdam, waardoor je snel onderweg bent. Daarnaast zijn er in de omgeving scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden. Ook natuur- en wandelgebieden langs het water liggen niet ver weg, wat de wijk extra aantrekkelijk maakt voor wie rustig wil wonen met voorzieningen dichtbij.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast en trapopgang naar de verdiepingen.

Eerste verdieping:

Overloop met praktische inbouwkast en een separate toiletruimte met fonteintje. De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en geeft via een deur toegang tot het balkon. Het balkon ligt op het Noorden, waardoor het in de zomer heerlijk koel blijft. Aan beide uiteinden van het balkon is bergruimte aanwezig. Via een gang bereik je de keuken. Deze is voorzien van een koelkast, vaatwasser (recent vervangen), oven en gasfornuis. Hoewel de keuken functioneel is, biedt deze ook een mooie kans om naar eigen smaak te moderniseren.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers: twee ruime kamers en een kleinere kamer. Vanuit de derde (kleinere) kamer is er een trap naar de zolderverdieping. Compacte badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet.

Zolderverdieping:

Ideaal als bergruimte, maar ook geschikt voor andere doeleinden.

Extra kenmerken:

- Externe berging;
- Dubbele beglazing;
- Laminaatvloeren;
- Drie slaapkamers;
- Balkon met bergruimte;
- Woning wordt opgeleverd zonder warmtevoorziening.

Kortom: een betaalbare woning met een praktische indeling en volop mogelijkheden voor starters of een klein huishouden, gelegen in de rustige wijk De Staart in Dordrecht.

Afmetingen:

- Woonkamer totaal ca. 22m<sup>2</sup>
- Keuken totaal ca. 10m<sup>2</sup>

- Badkamer totaal ca. 2m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1 totaal ca. 10m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 2 totaal ca. 9m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 3 totaal ca. 5m<sup>2</sup>
- Zolder totaal ca. 9m<sup>2</sup>
- Balkon totaal ca. 5m<sup>2</sup>

Bijzonderheden / kenmerken:

**INSCHRIJVEN VOOR DEZE WONING KAN TOT UITERLIJK MAANDAG 23 MAART 2026 TOT 09.00 UUR**

- Maandelijke VvE-bijdrage (exclusief stookkosten) ca. € 226.06;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Met terugkoopgarantie;
- Projectnotaris van toepassing;
- Zelfbewoningsplicht van toepassing;
- Koopgarant voorwaarden van toepassing.
- Heeft u het bouwkundig rapport en de VVE stukken al goed doorgelezen?

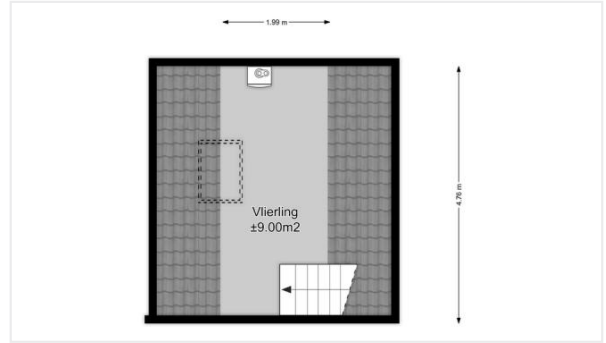
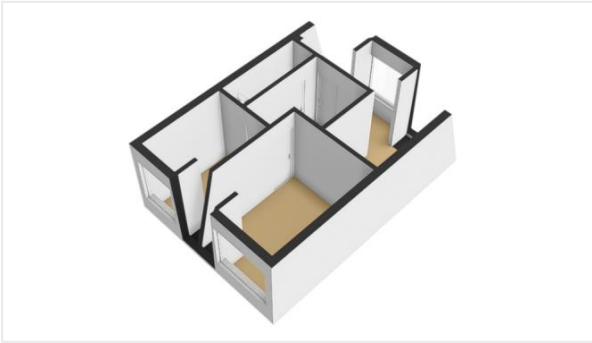
## Foto's



# Foto's



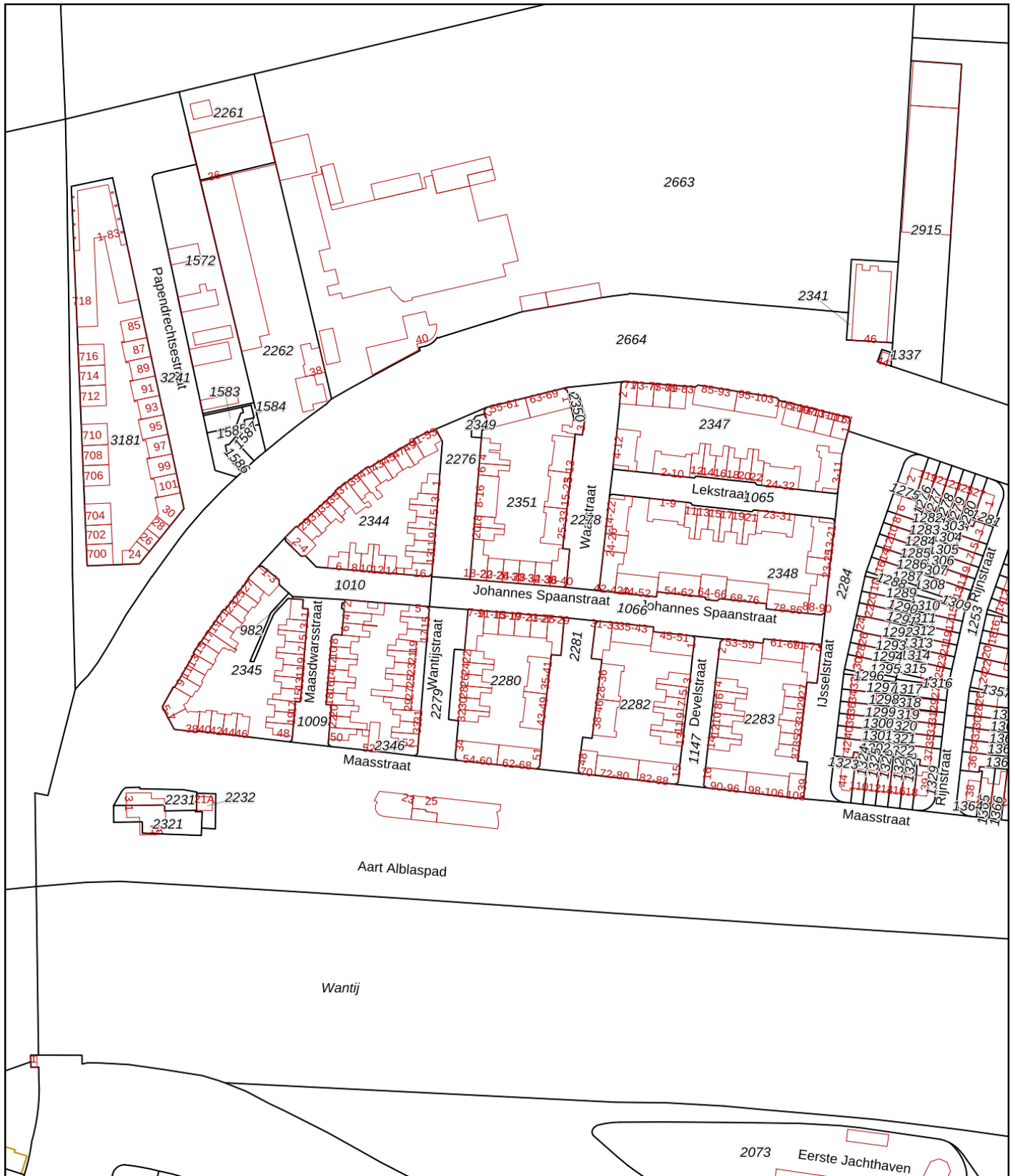
# Foto's




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ozp



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2344</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 december 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.

# Checklist VvE

## Kamer van Koophandel

Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja
---	----

## Functioneren van de VvE

Vergadert de VvE minimaal 1 keer per jaar?	Ja
--	----

## Periodieke bijdrage aan de VvE

Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?	Ja
--	----

Hoeveel bedraagt de periodieke bijdrage aan de VvE?	€ 226,06 per maand
---	--------------------

Wat zijn de verwarmingskosten in de periodieke bijdrage?	€ 0,00 per maand
--	------------------

## Reservefonds van de VvE

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

## Meerjaren Onderhoudsplan

Is er een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld?	Ja
--	----

## VvE-verzekeringen

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

# 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**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@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

## 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.

## 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.

## 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 terugverkopen 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 marktwaarde 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.

## Voorwaarden optie / koop, afnemen binnen 6 weken

Bij aankoop van deze woning zal de oplevering binnen 6 weken plaatsvinden. Indien u over wilt gaan tot een optie of aankoop van de woning dient u aan Woonbron Makelaars aan te tonen dat de koopsom van de woning voor u financieel haalbaar is. Dit kan aangetoond worden door bijvoorbeeld afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of adviseur.

Afmetingen op de plattegrond zijn indicatief.