



Johannes Spaanstraat 70

3313 XE Dordrecht

woonoppervlakte 58 m²

2 slaapkamers

koopregeling KoopGarant

te koop

Koopsom: € 187.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Johannes Spaanstraat 70

3313 XE Dordrecht

€ 187.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	benedenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	58 m ²
bouwjaar:	1920
beschikbaar:	per direct

Kadastrale informatie

gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2354, aandeel 150/8550, type appartementencomplex

Energie

isolatie:	muurisolatie dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Remeha Avanta 28C
bouwjaar CV-Ketel:	2009
energielabel:	D

Gebouw

entree op verdieping:	0
slaapkamers:	2
inhoud:	150 m ³

Schuur / berging

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

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	30 m ²
ligging:	noorden
achterom:	ja

Online inschrijven

U kunt online inschrijven op deze woning tot 09-04-2026 09:00 uur.

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



Omschrijving

Dordrecht – De Staart

INSCHRIJVEN VOOR DEZE WONING KAN TOT UITERLIJK DONDERDAG 9 APRIL 2026 TOT 09.00 UUR.

Koopsom van € 220.000,00 k.k. voor € 187.000,00 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.

Sfeervol wonen aan het water in De Staart – jouw ideale start!

Welkom aan de Johannes Spaansstraat 70 in Dordrecht! Deze charmante benedenwoning ligt in de geliefde en groene woonwijk De Staart, een plek waar rust, ruimte en water samenkomen. Met het voorjaar in aantocht is dit hét moment om jouw woonwensen werkelijkheid te maken!

Wonen in een unieke omgeving!

De woning bevindt zich op een prachtige locatie, direct nabij de Beneden Merwede en op korte afstand van de Biesbosch. Hier geniet je dagelijks van water, natuur en een ontspannen sfeer. Tegelijkertijd woon je praktisch: winkels, supermarkten en uitvalswegen zijn binnen handbereik.

Indeling & mogelijkheden:

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met meterkast, praktische berg-/inloopkast en een toiletruimte met fonteintje. De lichte doorzonwoonkamer met laminaatvloer biedt een fijn uitzicht over de rustige straat en vormt het hart van de woning. Vanuit de woonkamer bereik je: een extra kamer aan de achterzijde, perfect als slaap- of werkkamer. De badkamer, voorzien van douche, wastafel en wasmachineaansluiting. De ruime (tweede) slaapkamer aan de voorzijde heeft een handige inbouwkast. De gesloten keuken is compact maar functioneel en beschikt over een keukenblok, werkruimte en opstelling voor de CV- combiketel (bouwjaar 2009) en ventilatie. Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in.

Genieten van het buitenleven

De achtertuin ligt op het Noorden en is voorzien van een berging, overkapping en achterom. Een fijne plek om in het voorjaar alvast van de eerste zonnestralen te genieten of een gezellige buitenruimte te creëren.

Kenmerken op een rij:

- Benedenwoning met achtertuin;
- Gelegen in de populaire wijk De Staart;
- Nabij de Beneden Merwede en natuurgebied de Biesbosch;
- Voorzien van dubbele beglazing en hardhouten kozijnen.

Starterswoning met volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

Kortom: een betaalbare woning op een prachtige plek, ideaal voor starters die hun eigen droomhuis willen creëren. Zie jij jezelf hier al wonen deze zomer?

Afmetingen:

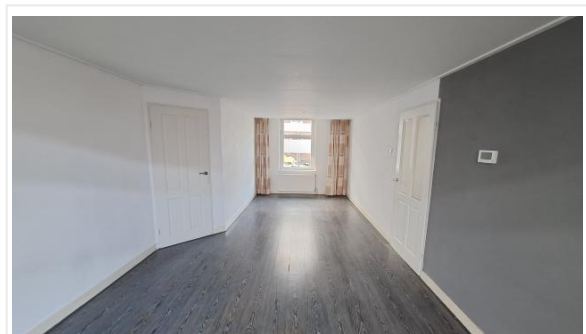
- Woonkamer totaal ca. 24m²
- Keuken totaal ca. 4m²
- Badkamer totaal ca. 3m²
- Slaapkamer 1 totaal ca. 8m²
- Slaapkamer 2 totaal ca. 8m²
- Tuin totaal ca. 30m²

Bijzonderheden / kenmerken:

INSCHRIJVEN VOOR DEZE WONING KAN TOT UITERLIJK DONDERDAG 9 APRIL 2026 TOT 09.00 UUR

- Maandelijkse VvE-bijdrage (exclusief stookkosten) ca. € 271,26;
- 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?

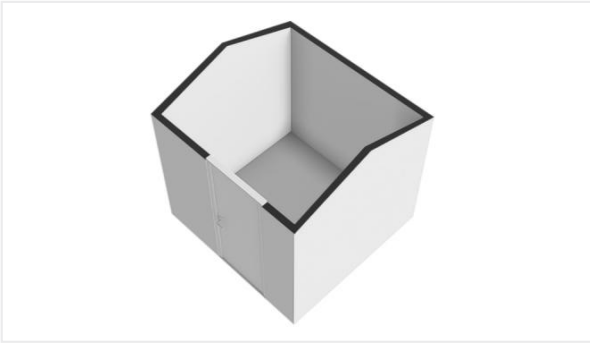
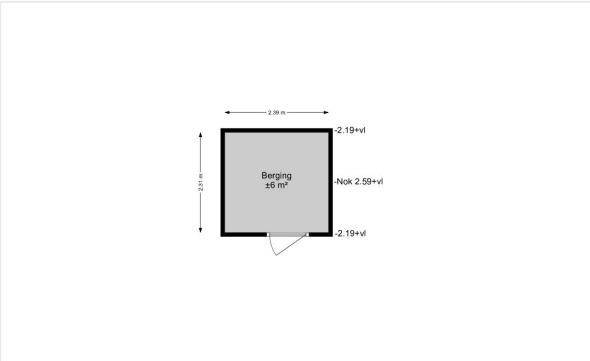
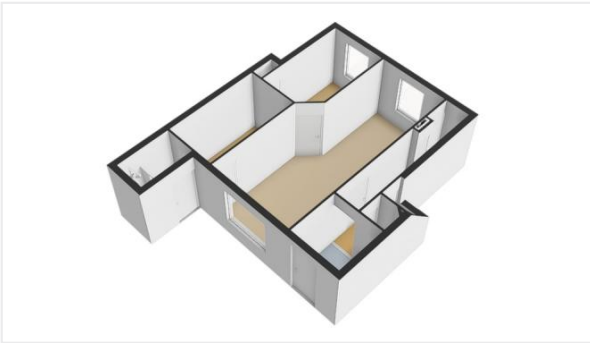
Foto's



Foto's



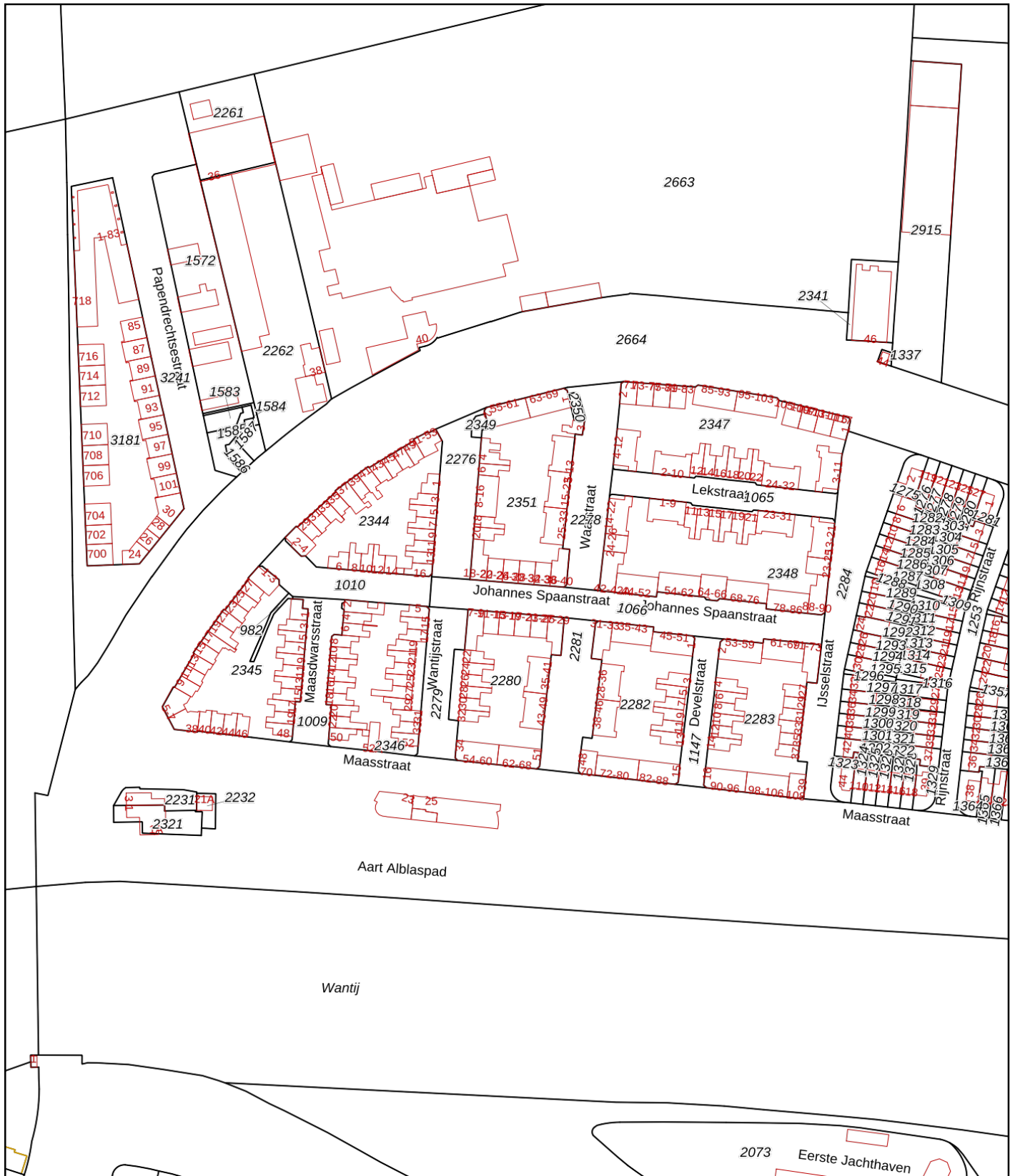
Foto's




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RVA



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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026
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?	€ 271,26 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 maakt gebruik van makelaarsdiensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen daarom 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.

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.

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.

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.