



## Waalstraat 33

3313 XK Dordrecht

---

woonoppervlakte 63 m<sup>2</sup>

---

2 slaapkamers

---

koopregeling KoopGarant

---

te koop

---

**Koopsom: € 204.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Waalstraat 33

3313 XK Dordrecht

€ 204.000 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	bovenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	63 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1920
beschikbaar:	per direct

## Kadastrale informatie

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

## Energie

isolatie:	muurisolatie dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	AWB Thermomaster 3HR28T
bouwjaar CV-Ketel:	2006
energielabel:	G

## Gebouw

entree op verdieping:	1
slaapkamers:	2
inhoud:	255 m <sup>3</sup>
balkon, loggia, dakterras:	totaal 4 m <sup>2</sup>

## Overig

tuin:	geen tuin
achterom:	nee

# Online inschrijven

U kunt online inschrijven op deze woning tot 19-05-2026 09:00 uur.

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



# Kaart



# Omschrijving

Dordrecht – De Staart

INSCHRIJVEN VOOR DEZE WONING KAN TOT UITERLIJK DINSDAG 19 MEI 2026 TOT 09.00 UUR.

Koopsom van € 240.000,00 k.k. voor € 204.000,00 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 Koop Garant 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.

**BETAALBARE STARTERSWONING IN DE STAART – INSTAPKLAAR EN CENTRAAL GELEGEN!**

Ben je op zoek naar een leuke, betaalbare starterswoning op een fijne plek? Dan is deze aantrekkelijk geprijsde gezinswoning in de wijk De Staart in Dordrecht zeker het bekijken waard!

De woning ligt in een rustig en groen woongebied aan de rand van de stad. De Staart staat bekend om zijn ruimtelijke opzet, kindvriendelijke karakter en goede bereikbaarheid. Je woont hier op korte afstand van de rondweg (N3), diverse supermarkten en voorzieningen. Ook natuurgebied de Biesbosch ligt praktisch om de hoek – ideaal voor wandelen en recreatie.

Indeling:

Begane grond:

Eigen entree met hal, meterkast en trapopgang naar de verdiepingen.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot een sanitaire ruimte met toilet, fonteintje en opstelplaats van de CV- combiketel (bouwjaar 2006). De speels ingedeelde L-vormige woonkamer is licht en verzorgd, met een nette laminaatvloer en strakke wandafwerking. Daarnaast is er een airconditioning aanwezig voor extra comfort. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het woning brede balkon (ca. 4 meter) aan de achterzijde. Dit balkon is overdekt, ligt op het Westen en biedt een vrij uitzicht over de achtergelegen tuinen – heerlijk genieten van de middag- en avondzon!

De open keuken is praktisch ingericht en voorzien van:

- 4-pits gasfornuis met afzuigkap;
- (Relatief) nieuwe oven;
- Koelkast en vriezer;
- Werkblad en voldoende kastruimte.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot een bergzolder via een vlizotrap (met mogelijkheden voor extra opslag). Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide netjes afgewerkt met laminaatvloeren en strakke wanden. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt eveneens over airconditioning.

De badkamer is verzorgd en compleet uitgerust met:

- Wastafelmeubel;
- Ligbad met douchemogelijkheid;
- Toilet;
- (De designradiator dient vervangen te worden).

Pluspunten van deze woning:

- Zeer betaalbaar en ideaal voor starters;
- Rustige, groene ligging in De Staart;
- Woning breed balkon op het Westen;
- Twee ruime slaapkamers;
- Airconditioning aanwezig;
- Goede bereikbaarheid en voorzieningen dichtbij;

- Heeft u het bouwkundig rapport en de VVE stukken al goed doorgelezen?

Kortom: een perfecte eerste woning met verrassend veel ruimte en comfort, gelegen op een fijne plek in Dordrecht!

Afmetingen:

- Woonkamer totaal ca. 15m<sup>2</sup>
- Keuken totaal ca. 9m<sup>2</sup>
- Badkamer totaal ca. 3m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1 totaal ca. 14m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 2 totaal ca. 8m<sup>2</sup>
- Balkon totaal ca. 4m<sup>2</sup>

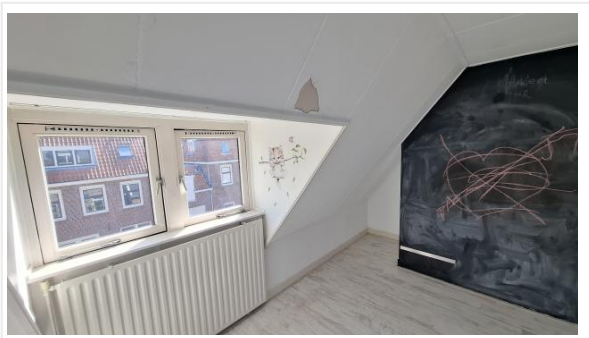
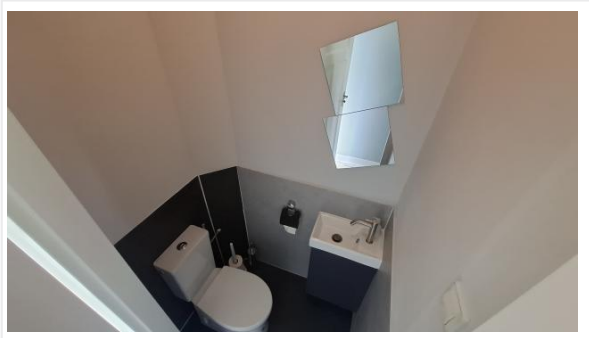
Bijzonderheden / kenmerken:

- **INSCHRIJVEN VOOR DEZE WONING KAN TOT UITERLIJK DINSDAG 19 MEI 2026 TOT 09.00 UUR.**
- Koopgarant voorwaarde van toepassing;
- Projectnotaris van toepassing;
- Eeuwigdurend zelfbewoningsplicht;
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht;
- Maandelijkse VvE-bijdrage (exclusief stookkosten) ca. €226.06
- Ouderdom en Niet bewonersclausule van toepassing.

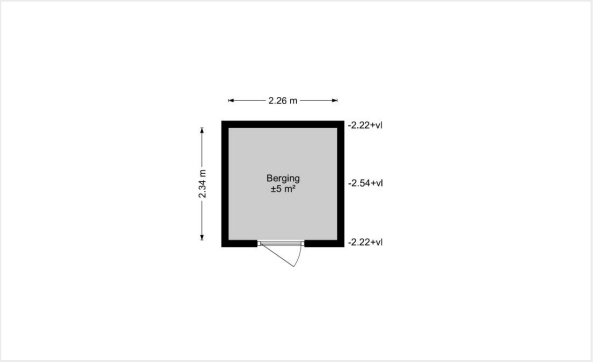
## Foto's



# Foto's



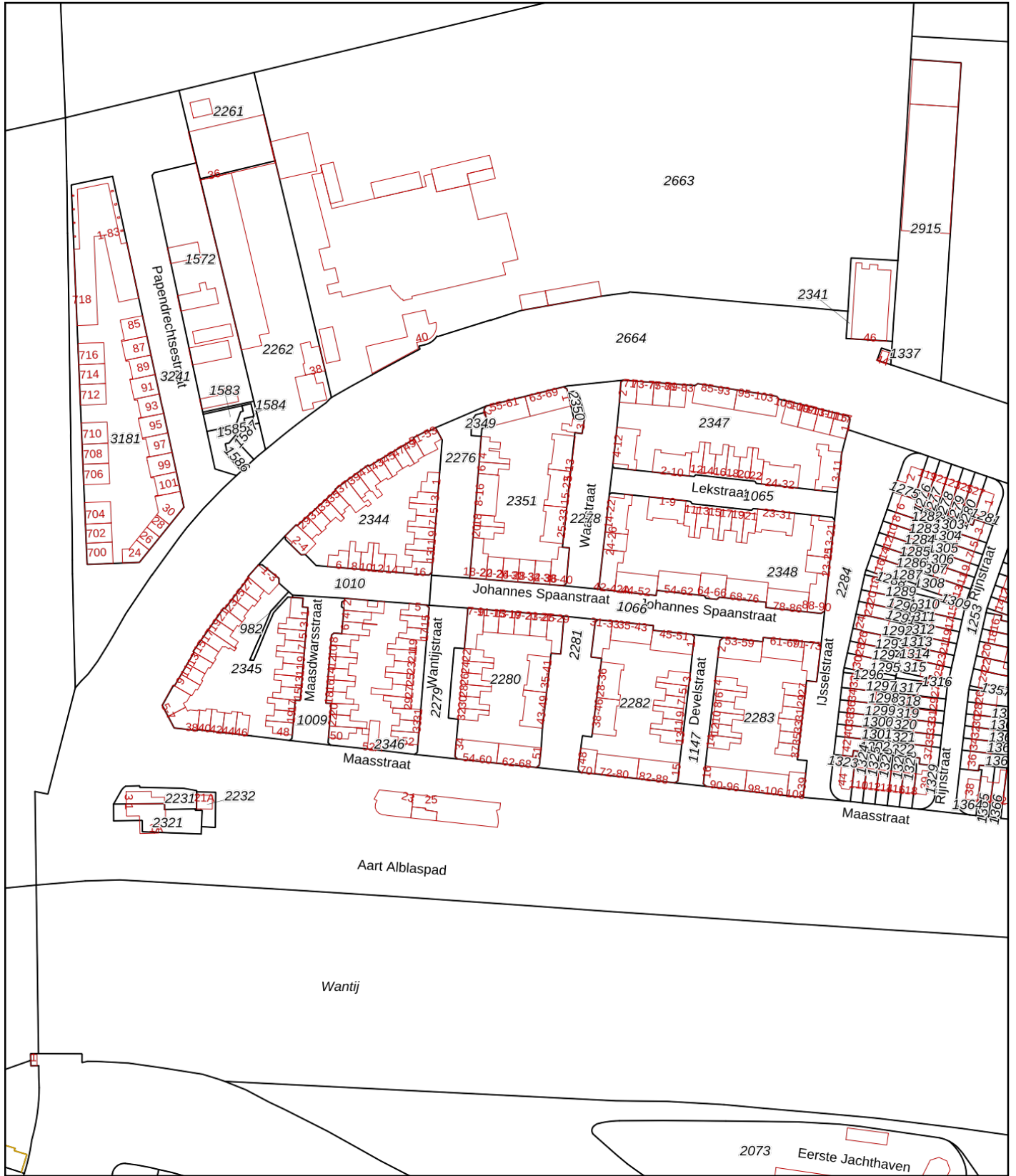
# Foto's




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waalstraat 33



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul>	<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 24 februari 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

## Algemene VvE kenmerken en gegevens

Naam van de VvE	Vereniging van Eigenaars Noorderkwartier blok 4
Is er sprake van een groot eigenaar?	Nee

## Wie verzorgt de administratie van de VvE?

Administratief beheerder	Twins VvE beheer
--------------------------	------------------

## Kamer van Koophandel

Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja
Wat is het KvK-inschrijfnummer?	24482444

## 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

## 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)	15

## 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

## 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.