woonbronmakelaars

Aalscholverstraat 9

3312 RA Dordrecht

woonoppervlakte 49 m^2

2 slaapkamers

te koop

Vraagprijs: € 205.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Aalscholverstraat 9

3312 RA Dordrecht

€ 205.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	portiekflat
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	49 m^2
bouwjaar:	1954
beschikbaar:	per direct

Kadastrale informatie

gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1936, aandeel 38/2304, type appartementencomplex

Energie

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

Gebouw

entree op verdieping:	4
slaapkamers:	2
inhoud:	127 m^3
balkon, loggia, dakterras:	totaal 3 m^2

Schuur / berging

type:	vrijstaand steen

Overig

tuin:	geen tuin
achterom:	nee

Kaart

Omschrijving

Dordrecht – Vogelbuurt

Vraagprijs € 205.000,-- k.k.

Heeft u interesse in deze woning? Laat het ons weten via Woonbron .nl met de groene knop "Reageer nu" of via Corpowonen met de oranje knop “Reageer op dit object”.

Starters opgelet! Op de vierde en tevens bovenste verdieping van dit appartementencomplex bevindt zich dit lichte 3-kamerappartement met twee slaapkamers en twee balkons. De woning biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten.

Indeling:

Begane grond:
Portiek met bellentableau, brievenbussen en trapopgang naar de verdiepingen.

Vierde verdieping:
U komt binnen in de L-vormige hal. Deze geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer met vaste kast en een balkon op het Zuid - Oosten, waar u heerlijk van de ochtendzon kunt genieten. De woonkamer ligt eveneens aan de voorzijde en profiteert dankzij de grote raampartij van veel natuurlijk licht. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische vaste kast. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de hoofdslaapkamer aan de achterzijde van het appartement. Hier vanuit heeft u toegang tot het balkon op het Noord - Westen, een fijne plek om van de middag- en avondzon te genieten. De badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafel, maar is verouderd en toe aan modernisering. Ook de dichte keuken verkeert in een gedateerde staat en biedt de ideale basis voor het realiseren van een moderne droomkeuken. De keuken beschikt over een gasaansluiting, wasmachineaansluiting en geeft eveneens toegang tot het balkon. De woning is volledig voorzien van dubbel glas en onderhoudsarme aluminium en kunststof kozijnen.

Vogelbuurt

De Aalscholverstraat is gelegen in de groene en geliefde wijk Vogelbuurt, onderdeel van Dordrecht Zuid. Deze woonomgeving staat bekend om de rustige straten, het vele openbaar groen en de uitstekende bereikbaarheid. Op korte afstand bevinden zich recreatiegebied De Biesbosch, het natuurgebied langs de Nieuwe Merwede en diverse wandel- en fietsroutes waar natuurliefhebbers volop kunnen genieten van rust en ruimte. Daarnaast vindt u winkelcentrum, openbaar vervoer, scholen en uitvalswegen richting Rotterdam en Breda op korte afstand.

Afmetingen:
- Woonkamer totaal ca. 15 m²
- Keuken totaal ca. 6 m²
- Badkamer totaal ca. 2,5 m²
- Slaapkamer 1 totaal ca. 10 m²
- Slaapkamer 2 totaal ca. 5 m²
- Berging totaal ca. 6 m²
- Balkon totaal ca. 4 + 2 m²

Bijzonderheden / kenmerken:
- Maandelijkse VvE-bijdrage (exclusief stookkosten) ca. € 117,08;
- Anti-speculatiebeding eerste 2 jaar;
- Volle eigendom;
- Projectnotaris van toepassing;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Twee slaapkamers;
- Maar liefst twee balkons;
- Woonkamer met veel lichtinval;
- Badkamer en keuken geheel naar eigen smaak in te richten;
- Volledig voorzien van dubbel glas;
- Aluminium en kunststof kozijnen.

Dit is een woning die u koopt op de vrije markt. Verbouwen of tussentijds een extra financiering voor een

verbouwing afsluiten, dat regelt u zelf, zonder aanvullende voorwaarden.
Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, kunt u zelf een verkoopmakelaar uitzoeken die de woning voor u verkoopt op de vrije markt waarbij u zelf de verkoopprijs bepaalt.

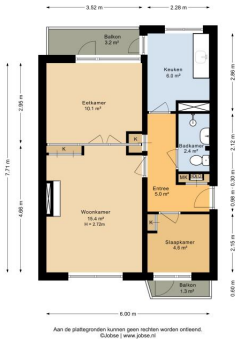
U mag de woning niet verhuren of op andere wijze in gebruik geven aan anderen, dit geldt ook voor opvolgende eigenaren als u de woning weer gaat verkopen! Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd. Het is niet toegestaan om de woning binnen twee jaar na het tekenen van de akte van levering te verkopen. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering.

Foto's

Foto's

Foto's

Foto's

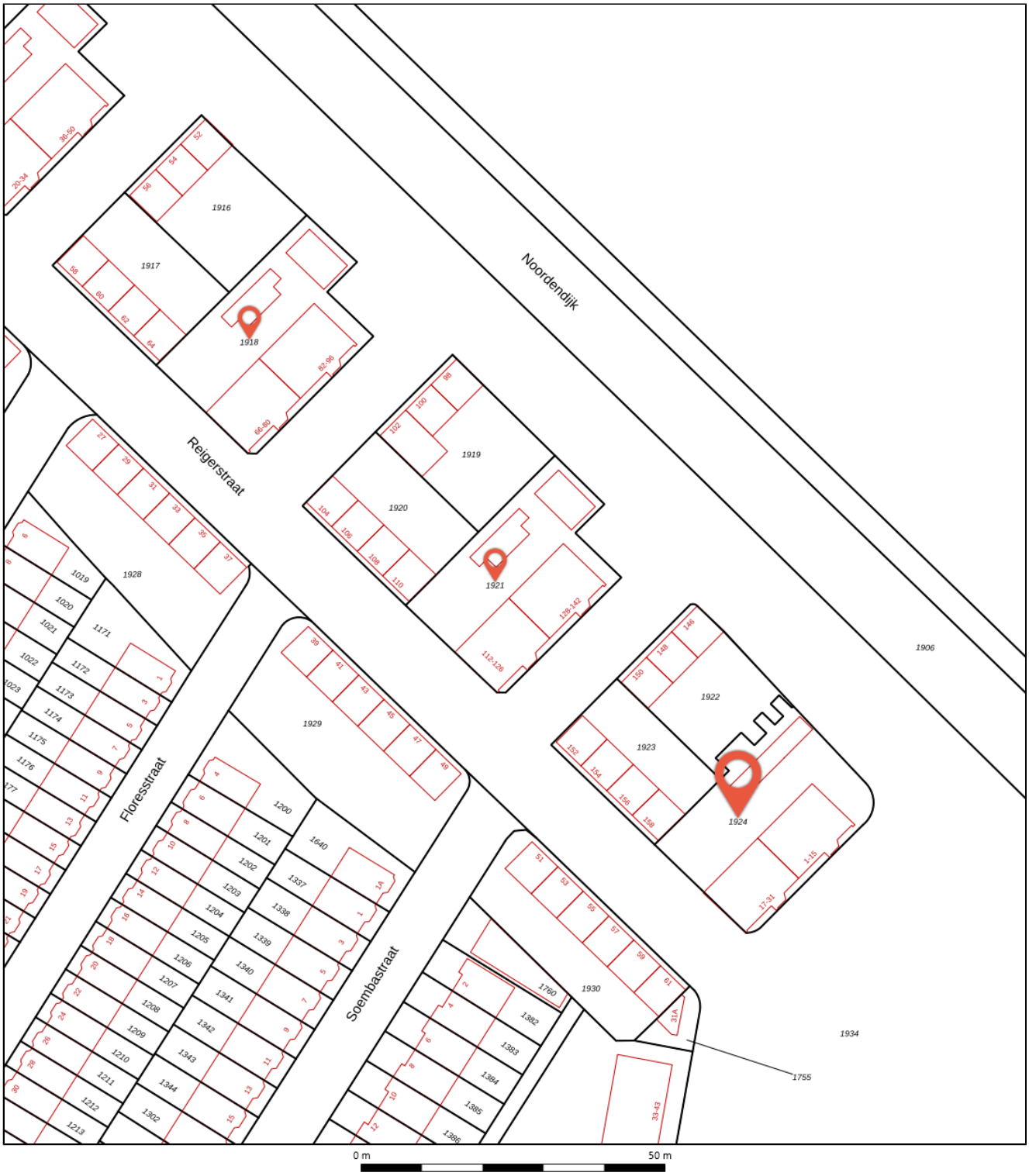

3.62 m
2.28 m
Balkon
3.2 m²
Keuken
6.8 m²
Eetkamer
10.1 m²
Badkamer
2.4 m²
Entree
5.0 m²
Woonkamer
16.4 m²
H = 2.72m
Slaapkamer
4.6 m²
Balkon
1.3 m²
7.71 m
2.99 m
4.66 m
2.86 m
2.12 m
0.30 m
0.98 m
2.15 m
0.60 m
6.00 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jubise | www.jubise.nl

Kadastrale kaart

17-7-2026

Kadastrale kaart (1 van 2) van Aalscholverstraat 9, 3312RA Dordrecht

Referentie: AB3312RA9_1

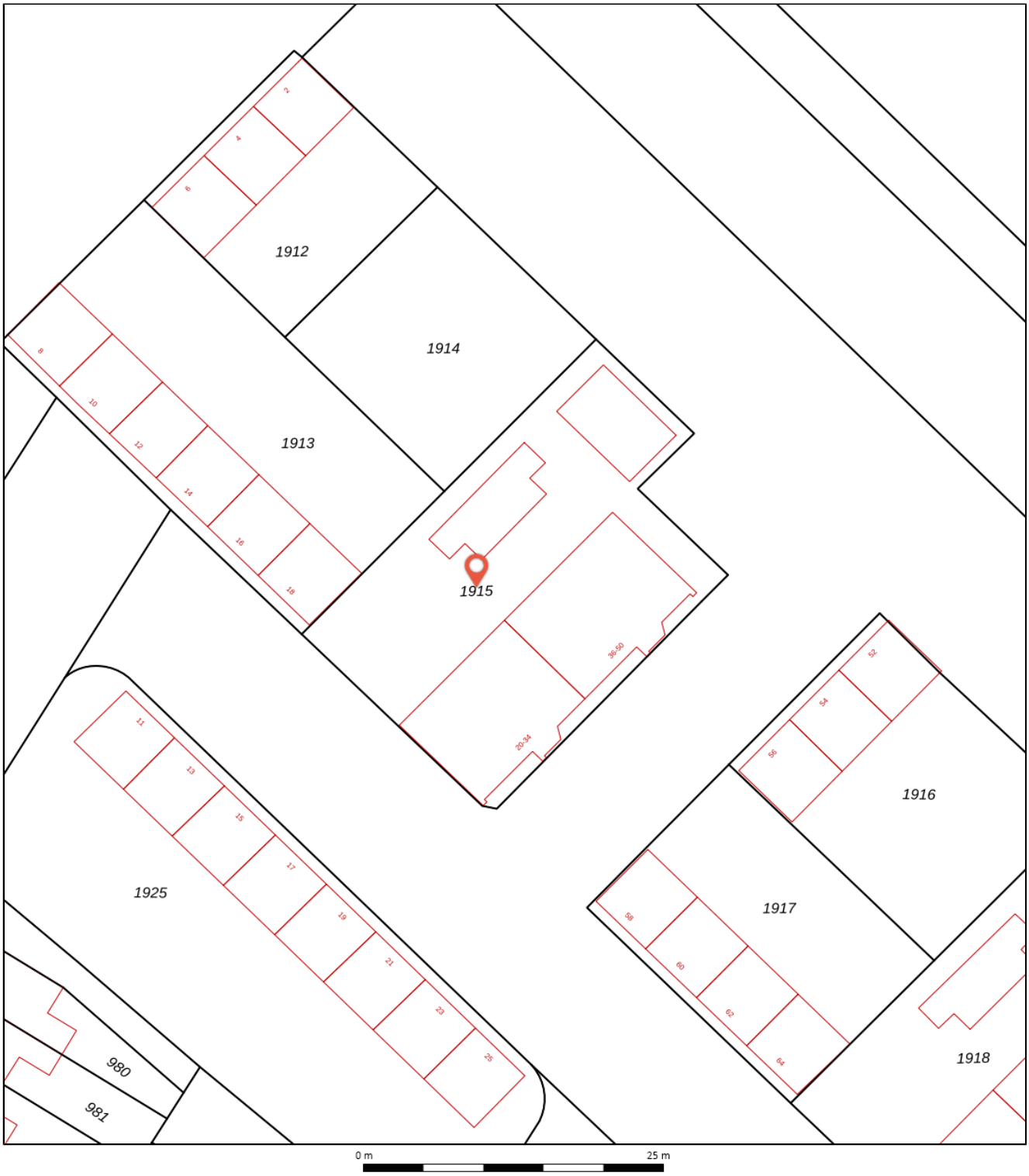


1924	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Dordrecht
9	Huisnummer	Gemeentecode:	DDT00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummers:	1924, 1921, 1918
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgroottes (m2):	720, 694, 703
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 17-7-2026 16:28.**

Kadastrale kaart (2 van 2) van Aalscholverstraat 9, 3312RA Dordrecht

Referentie: AB3312RA9_1



1915	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Dordrecht
9	Huisnummer	Gemeentecode:	DDT00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1915
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	703
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 17-7-2026 16:28.**

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?	€ 117,08 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 zo-genaamde ‘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.

Voorrangsregeling bij vrije verkoop

Voorrang bij het kopen van een woning
Huur je een sociale huurwoning van Woonbron? Dan kun je bij een vrije verkoop voorrang krijgen op andere bieders. Dit kan alleen als je aan de voorwaarden hieronder voldoet.
Hoe werkt het bieden?
• Je krijgt voorrang als je minimaal de vraagprijs biedt. De vraagprijs is de taxatiewaarde.
• Je bod moet hoger zijn dan het bod van andere huurders van Woonbron.
• Je moet laten zien dat je een hypotheek kan verkrijgen voor het bod dat je doet.
Meerdere biedingen van huurders
• Bieden meerdere huurders van Woonbron?
Dan krijgt de huurder met het hoogste bod voorrang.
• Zijn de biedingen gelijk?
Dan krijgt de huurder met de langste woonduur voorrang. Alleen de woonduur van het huidige huurcontract telt mee.
Wilt u gebruik maken van de voorrangsregeling, zet dan uw adres bij uw reactie en ook bij uw bieding.
Na aankoop van de woning
• Je zegt je huurwoning op zodra de financiering definitief is.
• Je moet de woning zelf bewonen.
• Je mag de woning de eerste 2 jaar niet verkopen.
• In de akte bij de projectnotaris staat een eeuwigdurende zelfbewoningsplicht.
Deze geldt ook voor toekomstige eigenaren.
Meer lezen? Kijk op onze website: www.woonbron.nl

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.