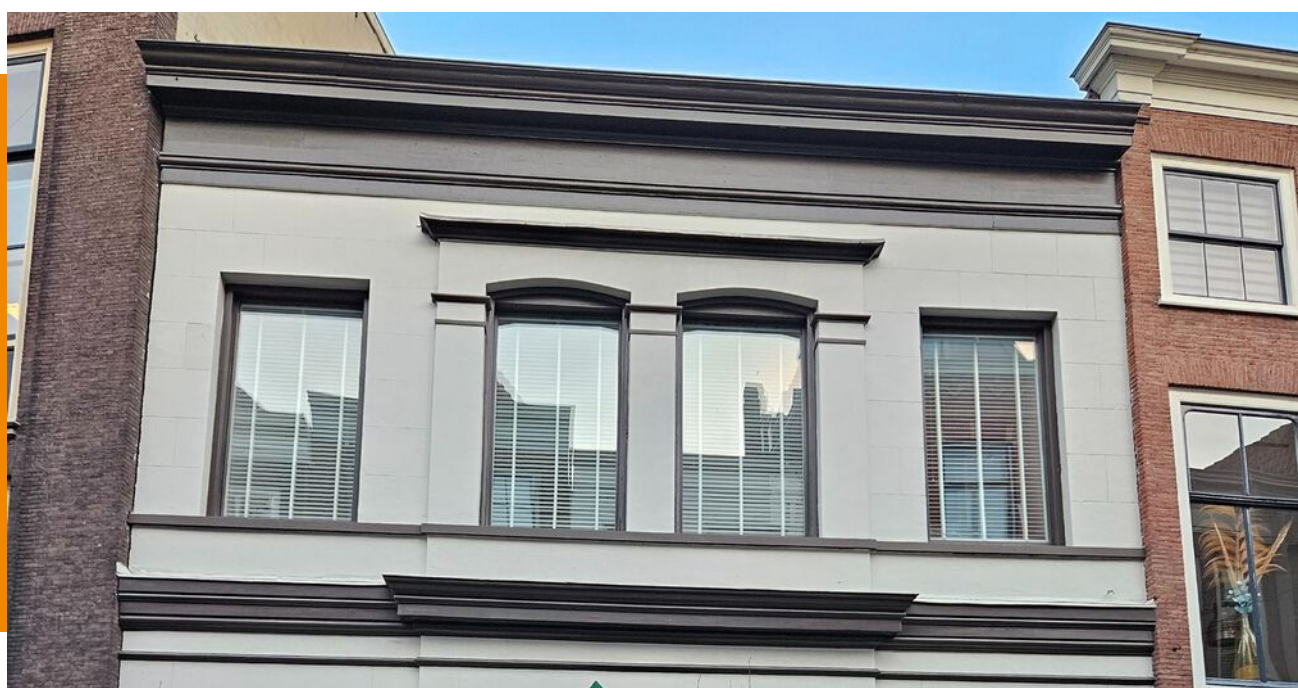
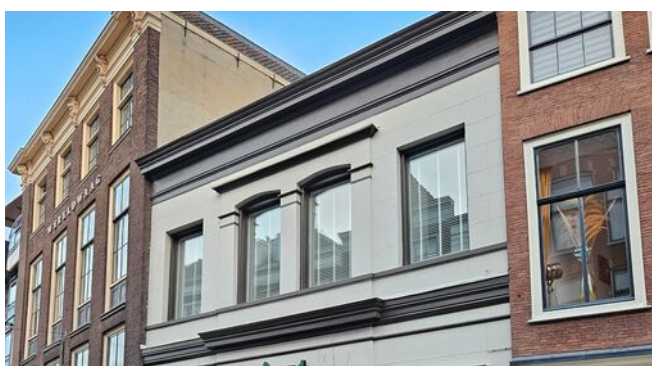


# Welkom thuis.



SLEDENAARSGANG 24 A • DORDRECHT



Vraagprijs  
€ 339.500 k.k.



**Ooms.com**  
Makelaars



**“Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen”**



---

## Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Op zoek naar het karakter van de historische binnenstad maar toch gasloos wonen? Dat kan in deze moderne bovenwoning. Gelegen aan de Sledenaarsgang maar middels zeer hoge ramen uitkijkend op de prachtige Wijnstraat.

De woning heeft een ruime woonkamer met moderne open keuken, 2 slaapkamers, walk-in closet, complete badkamer en een riant, woning breed balkon.

Gelegen midden in het historische centrum met al haar voorzieningen. Je loopt de deur uit en je hebt de havens en prachtige historische straten om van te genieten tijdens een wandeling. NS station en uitvalswegen N3 en A16 in de directe nabijheid. Kortom, de plek om fijn te wonen.



## Appartement

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Bouwjaar	1905
Balkon	1
Verwarming	vloerverwarming geheel
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



woonoppervlakte

**81 m<sup>2</sup>**



inhoud

**267 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen



slaapkamers

**2**



overige inpandige ruimte

-



gebouwgebonden  
buitenruimte

**8 m<sup>2</sup>**

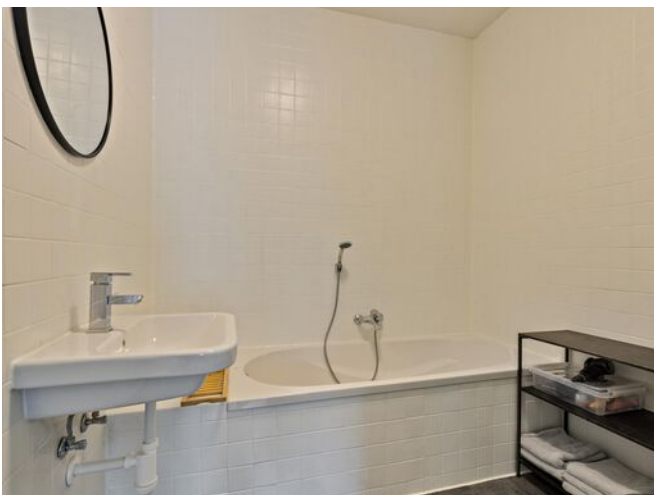


externe bergruimte

-









Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



# Volledige woning informatie

Op zoek naar het karakter van de historische binnenstad maar toch gasloos wonen? Dat kan in deze moderne bovenwoning. Gelegen aan de Sledenaarsgang maar middels zeer hoge ramen uitkijkend op de prachtige Wijnstraat.

De woning heeft een ruime woonkamer met moderne open keuken, 2 slaapkamers, walk-in closet, complete badkamer en een riant, woning breed balkon.

Gelegen midden in het historische centrum met al haar voorzieningen. Je loopt de deur uit en je hebt de havens en prachtige historische straten om van te genieten tijdens een wandeling. NS station en uitvalswegen N3 en A16 in de directe nabijheid. Kortom, de plek om fijn te wonen.

Indeling o.a.:

Begane grond:

Je komt binnen in de afgesloten entree die je alleen deelt met de bovenburen, via de trap bereik je het appartement.

Verdieping:

Via de ruime hal heb je toegang tot de woonkamer gelegen aan de voorzijde. De woonkamer is riant, biedt prachtig zicht op de historische Wijnstraat, is voorzien van een moderne open keuken en airco. Kenmerkend voor de woonkamer zijn de zeer grote ramen en het hoge plafond.

De keuken is geplaatst in 2023 en voorzien van een koel/vriescombinatie, inductie kookplaat, vaatwasser en een combi/stoom-oven.

Naast de woonkamer ligt slaapkamer 1 met een vaste kast. Aan de achterzijde van het appartement, aan de Sledenaarsgang, ligt slaapkamer 2. Slaapkamer 2 is ruim, geeft toegang tot het balkon, is voorzien van een walk-in closet (!) en is grenzend aan de badkamer. Ook deze slaapkamer is voorzien van vloerverwarming en airco.

Ook de badkamer is zeer compleet met een ligbad en inloopdouche, uiteraard is er een ook wastafel aanwezig.

Het balkon ligt over de gehele breedte van het appartement, een heerlijke plek om met elkaar een drankje te doen als je geen zin hebt om naar het terras te gaan.

Vanuit de hal is er tevens toegang tot de toiletruimte met fontein en de wasruimte met opstelplaats was apparatuur en de elektrische boiler.

Bijzonderheden:

- \* Bouwjaar 1905.
- \* Het appartement is gasloos.
- \* Energielabel C.
- \* Het appartement is voorzien van elektrische vloerverwarming en een airco in de woonkamer en slaapkamer (koelen+verwarmen).
- \* De wanden zijn geïsoleerd.
- \* De kozijnen zijn van hout met dubbele beglazing.
- \* Bijdrage VvE € 60,- per maand.
- \* Parkeren middels parkeervergunning.
- \* Oplevering in overleg.

#### BIJZONDERHEDEN

- \* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.
- \* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.
- \* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.
- \* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.
- \* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

#### DORDRECHT

Dordrecht is een historische stad in het zuidwesten van Nederland, gelegen aan de rivier de Merwede. Het is de oudste stad van de provincie Zuid-Holland en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Dordrecht staat bekend om zijn prachtige monumentale panden, smalle straatjes en pittoreske grachten, vooral in de sfeervolle Binnenstad. De stad biedt een unieke combinatie van cultuur, natuur en moderne voorzieningen. Bezoekers kunnen genieten van musea, historische gebouwen en het gezellige winkel- en horeca aanbod, terwijl de nabijheid van het natuurgebied de Biesbosch de stad ook aantrekkelijk maakt voor natuurliefhebbers. Dordrecht is goed bereikbaar via de auto, trein en water, waardoor het een levendige en toegankelijke stad is.

#### Binnenstad

Wonen in een aantrekkelijk historisch en karakteristiek centrum vlak bij het nationaal park De Biesbosch? Dan is de binnenstad van Dordrecht iets voor jou! Binnenstad immers in de binnenstad van Dordrecht werkelijk nooit te vervelen. De binnenstad van Dordrecht beschikt over vele winkels, restaurants, terrasjes, de wekelijkse markt, het havengebied met op loopafstand het bekende drie-rivierenpunt en nog veel meer. De prachtige monumentale gebouwen als de Grote Kerk, het Hof, de Munt, het Dordrechts Museum en de Groothoofdspoor

### Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- |                                        |  |   |  |
|----------------------------------------|--|---|--|
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers |  | X |  |
| - losse (hang)lampen                   |  | X |  |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- |                |   |  |  |
|----------------|---|--|--|
| - gordijnrails | X |  |  |
| - gordijnen    | X |  |  |
| - lamellen     | X |  |  |

Vloerdecoratie, te weten

- |               |   |  |  |
|---------------|---|--|--|
| - parketvloer | X |  |  |
|---------------|---|--|--|

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- |                        |   |  |   |
|------------------------|---|--|---|
| - kookplaat            | X |  |   |
| - oven                 | X |  |   |
| - koel-vriescombinatie | X |  |   |
| - vaatwasser           | X |  |   |
| - koffiezetapparaat    |   |  | X |

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- |                         |   |  |   |
|-------------------------|---|--|---|
| - toilet                | X |  |   |
| - toiletrolhouder       | X |  |   |
| - toiletborstel(houder) |   |  | X |
| - fontein               | X |  |   |

Badkamer met de volgende toebehoren

- |                          |   |  |  |
|--------------------------|---|--|--|
| - ligbad                 | X |  |  |
| - douche (cabine/scherm) | X |  |  |

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Vier tips.



1.

Nu je op huizenjacht bent, is het belangrijk dat je weet wat je te besteden hebt. In welke prijsklasse kun je gaan zoeken? Laat een berekening maken via de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs, waardoor je vlot en nauwkeurig weet wat je financiële mogelijkheden zijn.



2.

Nu je weet hoeveel je kunt en wilt betalen zien we dat deze droomwoning binnen je budget past. Wat fijn! Met dit budget voor ogen is dan nu het spannende moment aangebroken om een bod uit te brengen op je nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd. Gefeliciteerd! Verdiep je nu in een goede taxateur en notaris om je droomwoning definitief eigen te maken. De sleutels naar je eigen plek zijn binnen handbereik.

4

Bereid je verhuizing voor. Denk niet alleen het inpakken van de dozen, maar regel ook alvast je snelle internet verbinding. Netflix moet natuurlijk wel mee. Klaar met verhuizen? Kijk dan nog eens kritisch naar je verzekeringen.

# Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw huis, jouw leven, jouw toekomst. Dus het enige juiste advies dat we kunnen geven is er één dat exact past bij jou. Bij jouw situatie, bij de fase in je leven, bij wat jij belangrijk vindt, bij je karakter zelfs. Zo ver gaan we.

Er zijn namelijk heel wat zaken die je je afvraagt wanneer je op zoek bent naar een nieuw huis. Heb je nog een woning, dan wil je weten of je daarvan nog overwaarde hebt. Je wilt hoe dan ook weten wat er voor jou verandert en wat er financieel allemaal gaat gebeuren. Daarom zijn we uitermate geïnteresseerd in jouw verhaal.

## Onafhankelijk

Het is goed om te weten dat je bij ons terecht kunt voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en elk ander advies waar een financieel aspect aan zit. Ook belangrijk: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

## Hypotheek

Of je een woning koopt, verbouwt of verduurzaamt: een hypotheek moet passen bij je persoonlijke

situatie. Koop je geen woning via ons? Maakt niet uit! Wij helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. Ook voor het oversluiten kun je bij ons terecht.

## Verzekeringen

Of je starter bent of niet, ook voor verzekeringen geldt: het hangt af van jouw situatie. Ben je nog jong, dan kan je levensverzekering (overlijdensrisico-verzekering) goedkoper uitpakken. Houdt, naast de hypotheek-premie en overlijdensrisicoverzekering, rekening met een paar tientjes per maand voor een opstalverzekering, inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering.

Financieel advies is maatwerk. Dat geven we je voor financiële weerbaarheid in elke fase van je leven. Je persoonlijke adviseur helpt je bij het maken van de beste keuzes voor nu en later.



## Ik wil mijn huis **verkopen**

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop.
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop.
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies.
- ✓ Jouw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat.
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten.

## Ik wil een huis **kopen**

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

## Ik wil mijn huis laten **taxeren**

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van jouw hypotheek heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar.
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning.
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

# Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Dordrecht op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



**Samantha Beijer**

Manager Wonen Dordrecht - Register Makelaar

06 - 13 016 429  
088 - 424 0 226 | [s.beijer@ooms.com](mailto:s.beijer@ooms.com)



**Renee den Breejen**

Makelaar

06 - 57 314 255  
088 - 424 0 144 | [r.breejen@ooms.com](mailto:r.breejen@ooms.com)



**André Slager**

Hypothecair Planner

088 - 424 0 186 | [a.slager@ooms.com](mailto:a.slager@ooms.com)



**Marije van Dongen**

Frontoffice medewerker

088-4240279 | [m.van.dongen@ooms.com](mailto:m.van.dongen@ooms.com)



# Extra informatie.

## Schriftelijkheidsvereiste

Voor particulieren geldt dat er van een juridische overeenkomst pas sprake is als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend.

## Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s). Koper heeft de mogelijkheid, in samenspraak met de verkoper, om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld verkrijgen financiering) wordt met elkaar besproken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper van een woning een mededelingsplicht en de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

### **Mededeling tot verkoop**

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### **Biedverloop**

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te

doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

### **Notariskeuze koper**

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

### **Disclaimer**

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# De bouwstenen van Ooms

Vakmanschap en kwaliteit sinds 1927



**10** vestigingen:  
regionale kennis en...  
...specialistische kennis in heel Rijnmond.

Jaarlijks worden er **1114**  
woningen verkocht en **366** verhuurd.

verzekeringen afgesloten.

taxaties uitgevoerd.

hypotheken afgesloten.

bedrijfsruimtes verkocht.

nieuwbouwwoningen verkocht.

Met een **8,9** beoordeeld  
op Funda.



**Meer weten of heb je vragen?**  
Hier start jouw avontuur.



---

## Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms\\_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)





# Waarom Ooms?

## Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

## Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



**Op huizenjacht?**

Bel ons vandaag nog: 078 614 43 33



**Ooms.com**  
Makelaars