Rijksstraatweg 186 kavel 617
Dordrecht





Vraagprijs € 169.500,- k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 10029500
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Rijksstraatweg 186 Chalet 617 te Dordrecht

Uniek ligging direct aan de Dordtse Kil met vrij uitzicht op het water en scheepvaartverkeer! Schitterend afgewerkt (recreatie)chalet met vrijstaande berging, drie parkeerplaatsen, gelegen op een perceel EIGEN GROND van 390 m². 365 dagen recreëren mogelijk!

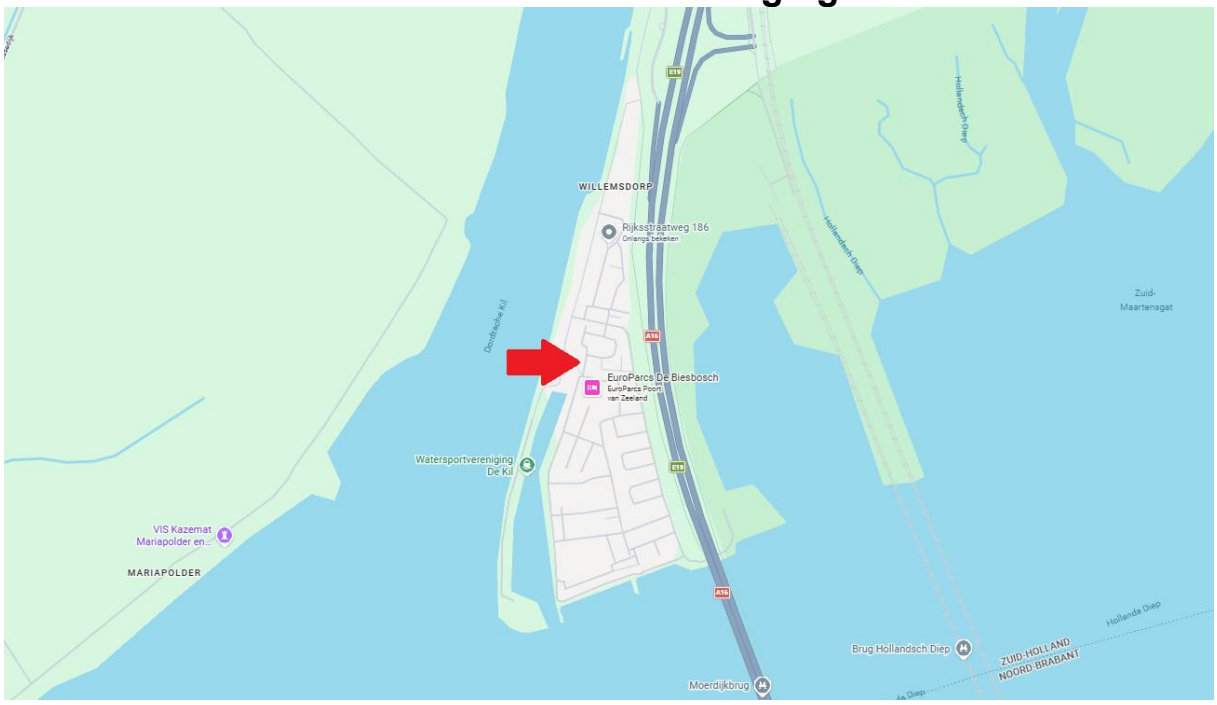
Het chaletpark is gelegen naast natuurgebied De Hollandse Biesbosch net buiten Dordrecht. Het resort heeft een jachthaven waar gasten een aanlegplaats kunnen huren: ideaal voor de watersporter!

Het chalet is in 2010 gebouwd, luxe afgewerkt en volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Het chalet is tevens voorzien van centrale verwarming middels een HR CV-combiketel (Remeha, 2026) en in de woonkamer is een pelletkachel aanwezig.

Het chalet beschikt onder meer over een royale woonkamer met twee schuifpuien naar het terras en de tuin, luxe open keuken met diverse inbouwapparatuur, luxe badkamer, twee slaapkamers en een fraai aangelegde tuin met schitterend vrij uitzicht!

De woning beschikt over een woonoppervlakte van ca. 57 m², een inhoud van 210 m3 en is zeer energiezuinig.

Dit recreatiechalet is beslist een bezichtiging waard !



Luxe recreatiechalet vakantiepark ”Resort De Biesbosch” in Willemdorp

Indeling

Begane grond:

Het gehele chalet is stijlvol afgewerkt met een fraaie PVC laminaatvloer in grijs eiken kleurstelling en nette plafonds voorzien van inbouwspots, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.

Entree:

Bij binnenkomst geeft de entree toegang tot het toilet, een praktische vaste kast met de opstelling van de HR CV-combiketel (2026) en extra bergruimte. Tevens toegang tot de woonkamer met open keuken.





Toilet:

Het toilet is volledig betegeld en uitgevoerd in een antraciet en witte kleurstelling en beschikt over een hangtoilet en een fontein.

Woonkamer:

De royale woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en biedt een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde tuin en uitzicht naar de Dordtse Kil met het scheepvaartverkeer. Dankzij de kamerhoge ramen geniet u hier van een aangename lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De woonkamer is uitgerust met een pelletkachel en via de schuifpui heeft u direct toegang tot het vlonderterras met aangrenzende tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Vanuit de woonkamer zijn de badkamer en twee slaapkamers bereikbaar.






Keuken:

De luxe open keuken is uitgevoerd in hoekopstelling in antraciet kleurstelling en voorzien van een kunststof aanrechtblad. De keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een combi oven/magnetron en een koelkast/vriescombinatie. Daarnaast beschikt de keuken over veel kastruimte en een kunststof schuifpui met toegang tot het terras en de aangrenzende tuin.











Badkamer:

De luxe badkamer is volledig betegeld in een stijlvolle combinatie van witte en antracietkleurige tegels. De badkamer beschikt over een inloopdouche, een modern wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming in de douche. Vanuit de badkamer is de grootste slaapkamer middels een schuifdeur bereikbaar.





Slaapkamers:

Slaapkamer 1, Gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van een kunststof schuifpui naar het terras, fraai afgewerkte wanden, grote schuifwandenkast en een laminaatvloer in lichteiken kleurstelling.




Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde, eveneens voorzien van fraai afgewerkte wanden en een laminaatvloer in eiken kleurstelling. In de schuifwandenkast is de aansluiting voor de wasmachine aanwezig en een meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars.




Tuin:

De riante en fraai aangelegde tuin. De achtertuin is 15 x 13 meter en is voorzien van een kunststof vlonderterras (8,40 x 3,82) met elektrisch bedienbaar zonnescherm over de gehele breedte, fraaie tegels, vaste planten, siergrind en een heg en sierhekwerk rondom het chalet. Tevens is een houten berging aanwezig. De tuintafels en bloempotten zijn in de vraagprijs inbegrepen.

De zijtuin is aan de rechterkant 8,25 x 2,85 en aan de linkerkant 8,25 x 4,5 waardoor je aan de linkerkant ook nog een auto kan parkeren of een fraaie tuin kan aanleggen.











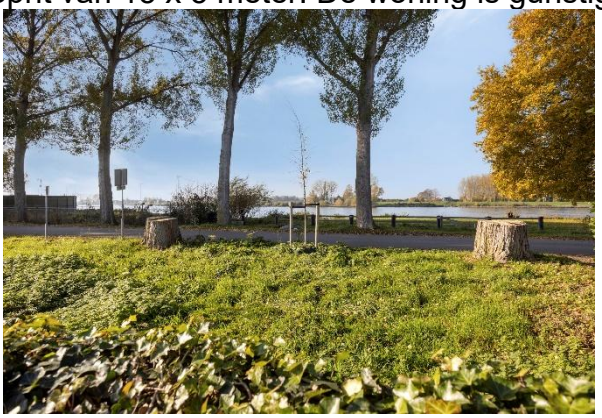
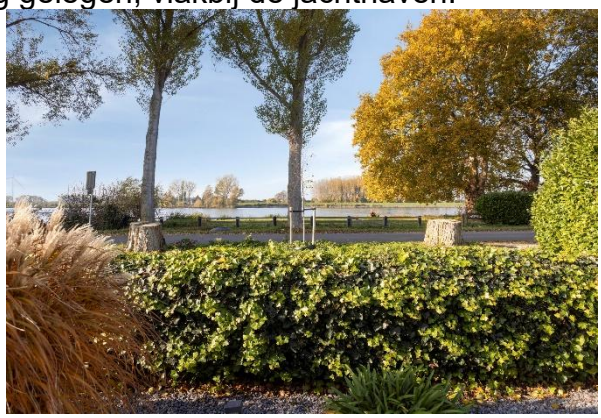







Voorzijde:

Aan de voorzijde van het chalet bevinden zich drie eigen parkeerplaatsen op een oprit van 15 x 5 meter. De woning is gunstig gelegen, vlakbij de jachthaven.





Omgeving:

Het vakantiepark Resort De Biesbosch ligt direct naast het prachtige natuurgebied De Hollandse Biesbosch, net buiten Dordrecht in Willemsdorp.

Het park beschikt over een jachthaven waar een aanlegplaats gehuurd kan worden, ideaal voor watersportliefhebbers. Met de boot vaart u zo het natuurgebied in. Daarnaast biedt het park diverse faciliteiten, waaronder een binnen- en buitenzwembad, sportvelden en speelvoorzieningen voor kinderen. Ook zijn er een brasserie, snackbar, bar en een indoor speeltuin aanwezig.








Overige:

- Het chalet is in 2010 gebouwd en verkeert in zeer nette staat;
- Het recreatiechalet kan 365 dagen per jaar voor recreatie worden gebruikt;
- Het object betreft een recreatiewoning op EIGEN GROND. Het is mogelijk om hier een hypotheek op te vestigen van ca. 50 % van de koopsom.
- De parkservicebijdrage van het park bedraagt € 3.872,- (2026) per jaar inclusief BTW, exclusief zuiveringsheffing, afval, Videma en netbeheerskosten, zie hiervoor de tabel in de brochure;
- HR CV Combiketel (Remeha Avanta Ace, 2026);
- De wanden zijn fraai afgewerkt;
- Het gehele chalet is voorzien van kunststof kozijnen en HR++ beglazing;
- Pelletkachel in de woonkamer;
- Het chalet wordt gestoffeerd opgeleverd inclusief raambekleding;
- Gas/water/elektra bedragen € 75,00 per maand;
- Eigenarenvereniging van het park, eventueel lidmaatschap kost € 70,- per jaar en eenmalig inschrijfgeld € 25,-;
- Aanvaarding: in overleg.

Molenaar | Cové
MAKELAARS BV

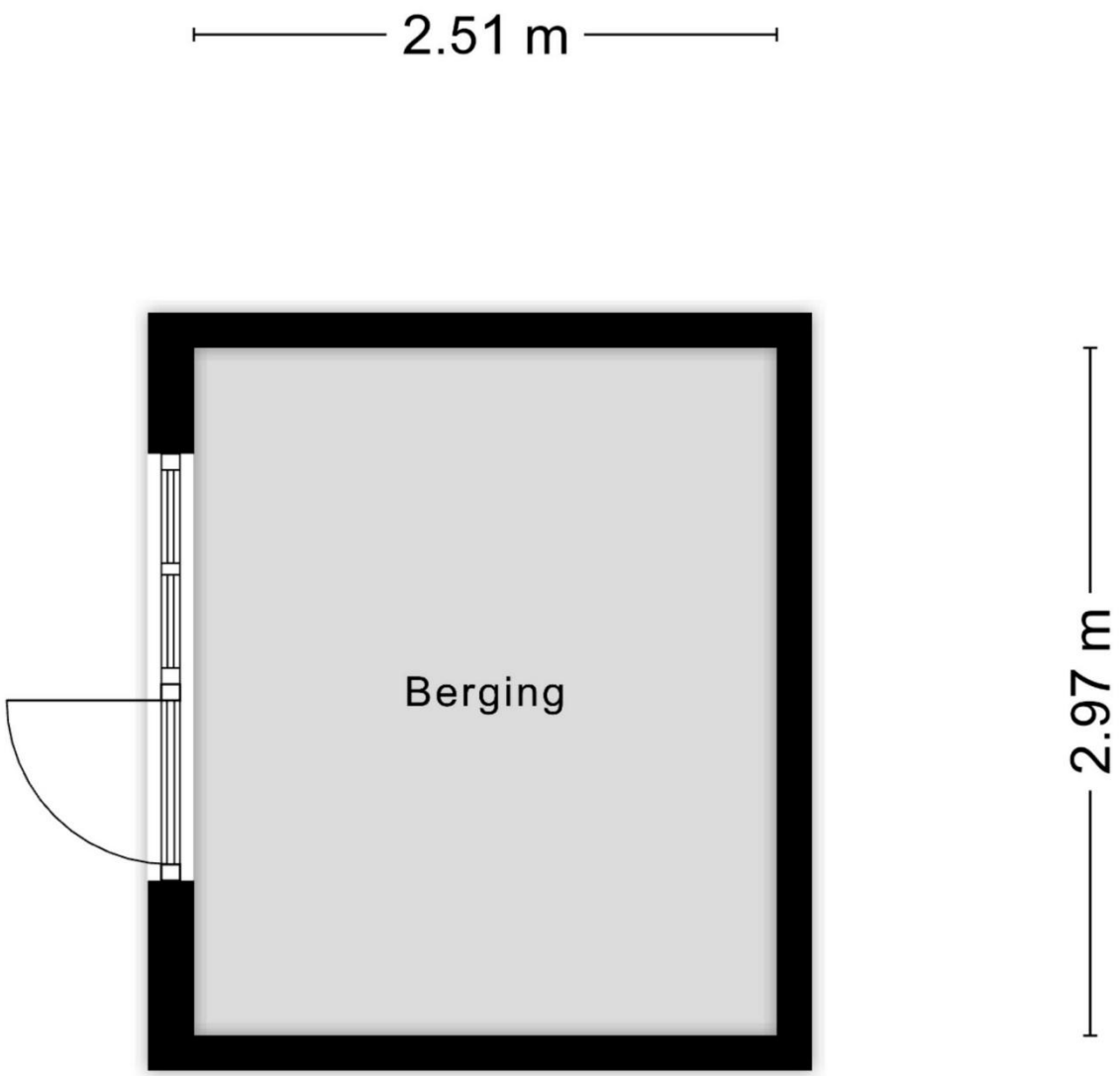
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Molenaar | Cové
MAKELAARS BV



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 169.500,- kosten koper
Ligging	Dordrecht, Willemsdorp. Resort De Biesbosch
Soort bouw	Chalet, 2011
Soort object	(Recreatie)woning
Eigen grond	390 m²
Parkeerplaats	Ja, 3 parkeerplaatsen direct op het perceel
Woonoppervlakte	57 m²
Inhoud	210 m^3
Woonkamer met open keuken	32 m²
Slaapkamers	2 slaapkamers van 10 m² en 6 m²
Badkamer	4 m²
Verwarming	HR CV-combiketel (Remeha Avanta Ace, 2026).
Achtertuin	195 m²
Zijtuin beiden zijden	37 m² en 24 m²
Voortuin	75 m²
Buitenberging	7 m²
Gas, elektra en waterverbruik	€ 75,- per maand
OZB, riool- en afvalstoffenheffing	€ NVT per jaar
Parkservicebijdrage	€ 3.872,00 per jaar
MJOP park	€ 671,58 per jaar
Afval	€ 86,68 per jaar
Zuiveringsheffing	€ 251,34 per jaar
Netbeheer gas, water en elektra	€ 382,24 per jaar

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

- **Voorbehouden**
  Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

- **Verkopend makelaar**
  Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

- **Mededelingsplicht**
  De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingsclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

- **Onderzoeksplicht**
  Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

- **Bouwkundige keuring**
  Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

- **Bodemclausule**
  Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

- **Ouderdomsclausule**
  Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

- **Asbestclausule**
  Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

- **Zelfbewoningclausule**
  Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.

- **Wanneer ben ik in onderhandeling?**
  U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

- **Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?** Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

- **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**
  Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.

- **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**
  Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.

- **Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?**
  Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.

- **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?**
  Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod" is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).

- **Wanneer komt de koop tot stand?**
  Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

- **Koopakte en notaris**
  Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond "het voorlopig koopcontract" genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio"s vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).

- **Kosten koper**
  Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt" bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.

- **Waarborgsom/bankgarantie**
  Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).

- **Het Vastgoed Ned.-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk**
  Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie “Vastgoed Ned.”. Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned. makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp, in 2025 samengegaan met Vastgoed Pro onder de naam Vastgoed Ned.

- **Tot slot**
  Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.

Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie