



ieder
huis,
eigen
verhaal

VAN DER DUYN VAN MAASDAMPLANTSOEN 9

3317 EV DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.



078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	94 m ²
Inhoud	309 m ³
Bouwjaar	1958
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Een écht familiehuus in Crabbehof!

Zo'n huus waar altijd leven in zit, waar gelachen wordt aan de keukentafel en waar voor iedereen een plekje is, dát is Van der Duyn van Maasdamplantsoen 9. Een heerlijk familiehuus in Crabbehof, waar de afgelopen jaren met liefde is gewoond én verbouwd.

Binnen stap je op een prachtige eikenhouten visgraatvloer en kijk je uit op een strakke zwarte keuken; modern én stijlvol. De aanbouw fungeert nu als speelkamer, maar biedt alle ruimte voor je eigen invulling. En dan die tuinkamer... Een fantastische extra ruimte, nu in gebruik als sportkamer mét eigen toilet, maar ook ideaal als (puber)slaapkamer of kantoor aan huus.

Boven vind je drie slaapkamers, een vergrote badkamer én een aparte wasruimte. Dankzij het nieuwe dakraam is het lichtinval hier prachtig. Met vijf airco's (voor verwarmen én koelen) en zonnepanelen zit je hier bovendien helemaal goed voor de toekomst.

De ligging? Echt top! Een groene straat, breed opgezet, met een speeltuin en grasveld voor de deur. De voortuin is omheind (ideaal met kleine kinderen of een huisdier) en het winkelcentrum en basisscholen zijn allemaal op loopafstand.

Na 20 mooie jaren is het voor de verkopers tijd voor een volgende stap en dus komt er plek vrij voor een nieuw gezin dat hier net zo'n warm thuis van gaat maken.

Indeling:

Entree in de hal met meterkast: 8 groepen, dubbele groep, aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachstroom, gasmeter.

Toilet, vrijhangend, geheel betegeld.

Bergruimte onder de trap en kelderkast.

Heerlijk ruime woonkamer die je binnenkomt via een schuifdeur van staal met glas. De kamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel en een airconditioning.

De keuken is bereikbaar vanuit de hal en is geplaatst in een dubbele wandopstelling met koelkast, vriezer, vaatwasser, combimagnetron, inductiekookplaat, afzuigkap en spoelbak. Vanuit de keuken is er toegang tot de serre die aan het huus gebouwd is.

De gehele begane grond is voorzien van een eiken visgraat vloer.

De serre is beschikt over een eigen airconditioning, glazen schuifdeuren sluiten de ruimte af van de tuin. In de serre is een keukenblok aanwezig, een mooie aanvulling op je woonruimte, lekker om in de zomer in te chillen of als speelruimte, mogelijkheden zijn eindeloos!

Het "unique selling point" van dit huus is toch wel het tuinhuis over de gehele breedte van de tuin. De ruimte is geïsoleerd, beschikt over een deur naar de achterom, een wastafel EN een eigen toilet. Ook is de CV ketel hier gesitueerd. De ruimte is ook voorzien van airconditioning en kan dus perfect op temperatuur gehouden worden, laminaat vloer en behang wanden. Een slaapplek, werkplek, speelplek, bergruimte het is hier allemaal mogelijk!!



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde met airconditioning.

Slaapkamer 2, ook gelegen aan de achterzijde met vloerbedekking en stuc wanden.

Slaapkamer 3, is gelegen aan de voorzijde met deur naar het balkon, vaste kasten, airconditioning (hebben jullie meegeteld? Dit is dus unit 5 in dit huis!) en eikenhouten vloer.

Badkamer voorzien van inloopdouche en thermostaatkraan, dubbele wastafel met meubel, designradiator.

De voormalige badkamer is nu omgetoverd tot een ideale ruimte voor de wasmachine en droger en een extra wastafel met meubel, geheel betegelde wanden en een verlaagd plafond met spots.

De verdieping is ook voorzien van een eikenhouten vloer maar dan in een lengte plank.

Algemeen:

5 Airconditioning units geplaatst in 2021.

Traprenovatie uitgevoerd in 2021.

Electrische rolluiken bovenverdieping 2021.

Dakraam nieuw geplaatst in 2021 met regensensor.

Dakbedekking 2021 vervangen van het woonhuis.

Dakbedekking tuinhuis nieuw in 2020.

Keuken geplaatst in 2020.

12 Zonnepanelen geplaatst in 2021.

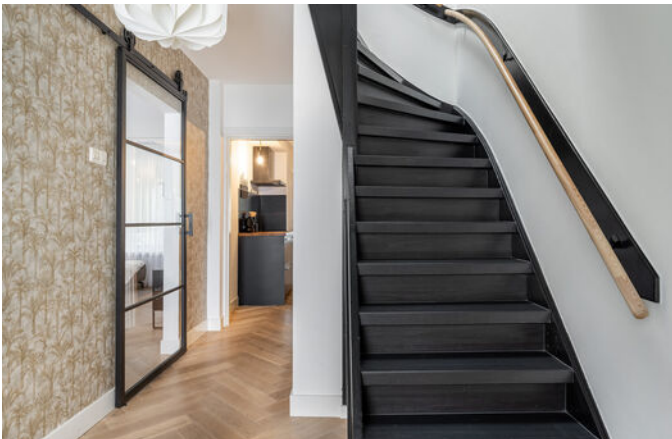
Badkamer vernieuwd in 2019.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.















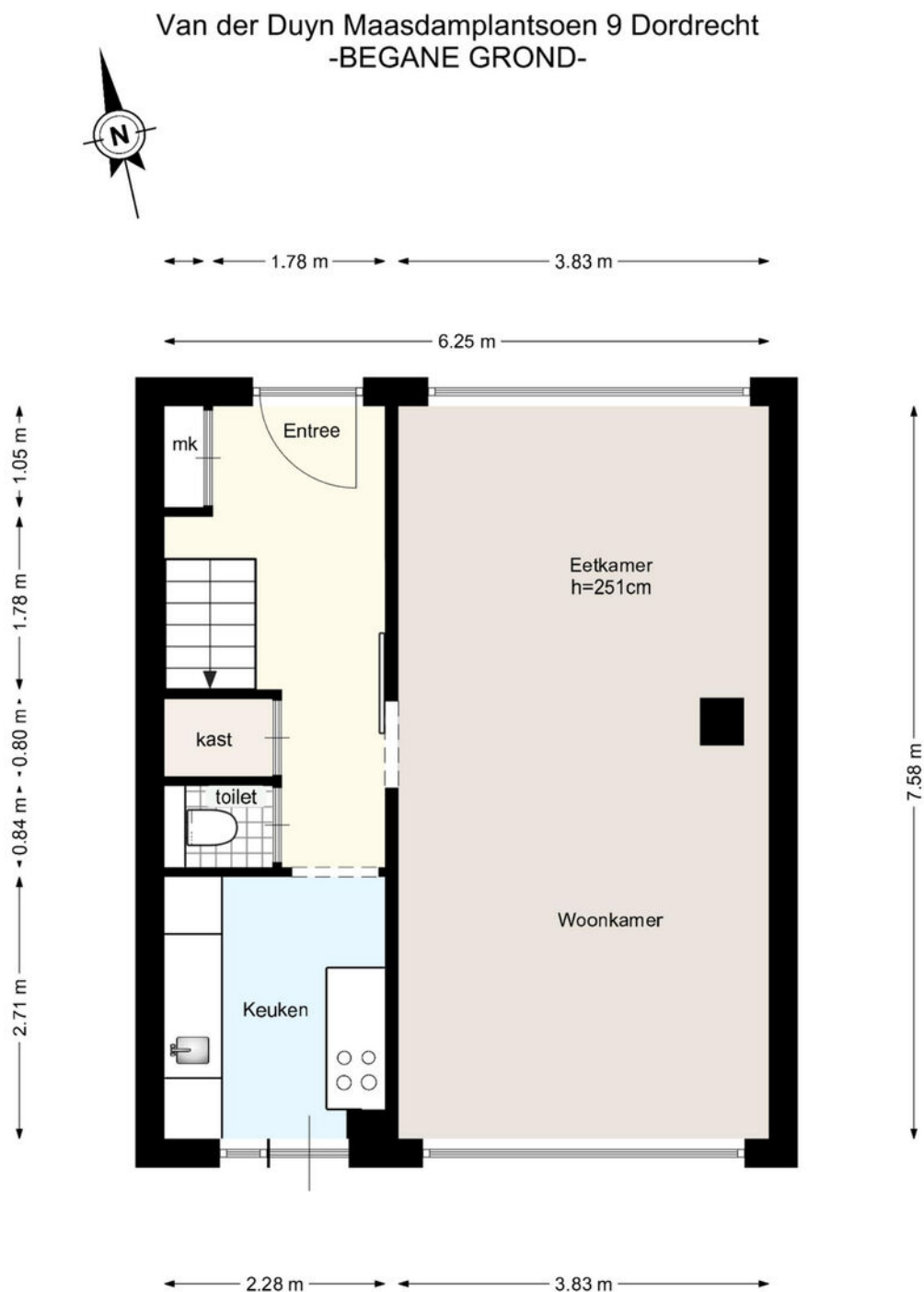








PLATTEGROND



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



Van der Duyn Maasdampantsoen 9 Dordrecht
-PERCEEL-



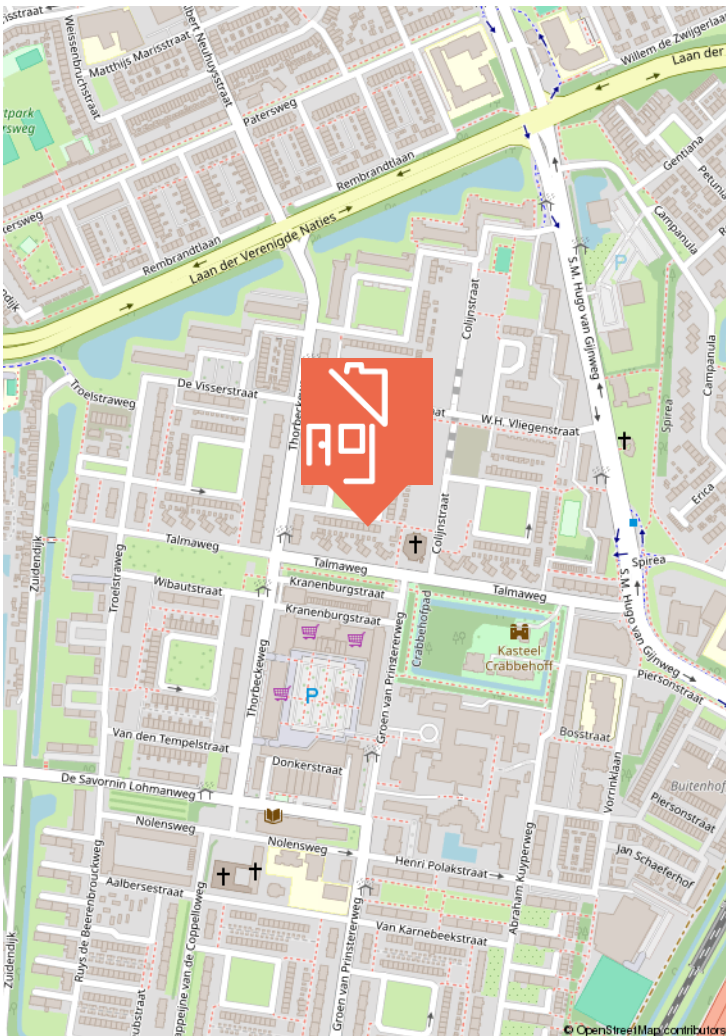
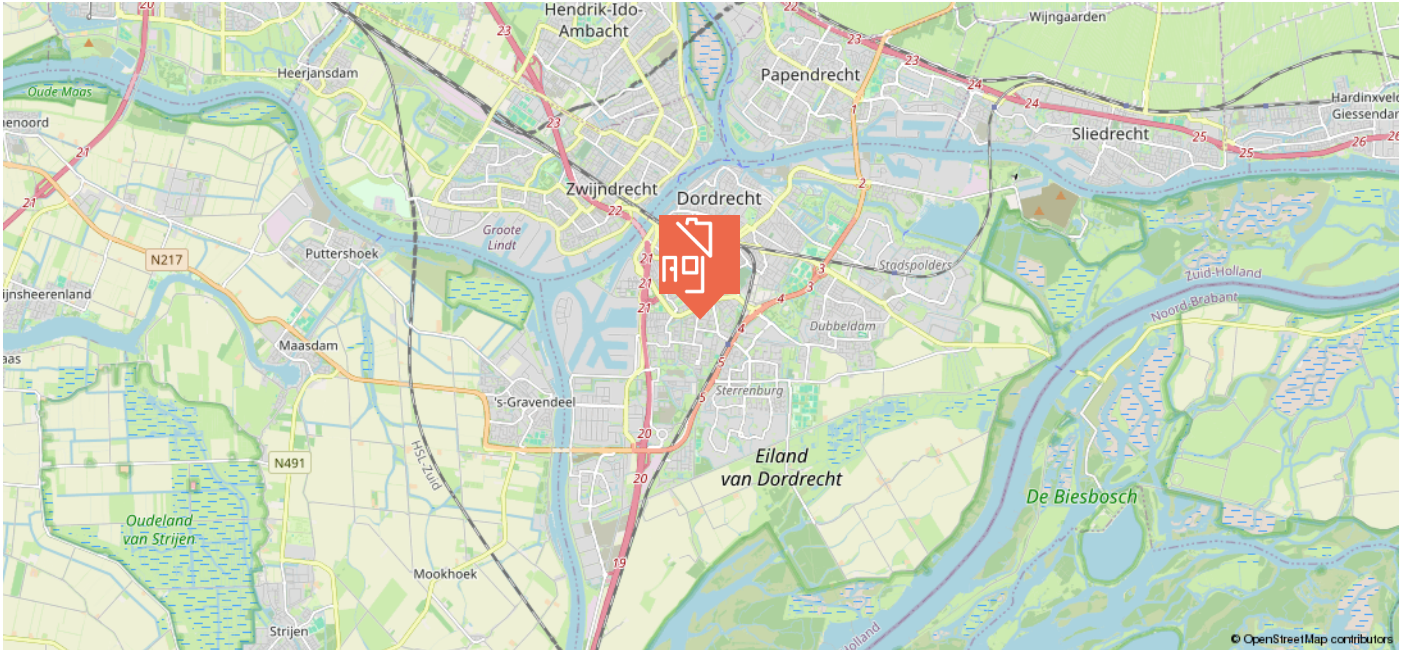
PLATTEGROND



Van der Duyn Maasdampantsoen 9 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie M Perceel 1153	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025
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.



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**