



ieder
huis,
eigen
verhaal

TUINDER 13

3341 HA HENDRIK-IDO-AMBACHT

VRAAGPRIJS € 715.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	142 m ²
Inhoud	542 m ³
Bouwjaar	2023
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming
Energie label	A++



OMSCHRIJVING

Nieuw, stijlvol, duurzaam en kindvriendelijk wonen in de Volgerlanden. Daar is Tuinder 13 een perfect voorbeeld van!

Deze lichte hoekwoning voelt direct als een frisse start. In 2023 opgeleverd en stijlvol afgewerkt, dus helemaal van nu! Drie verdiepingen, drie slaapkamers en een ruime zolder die je naar eigen inzicht kunt indelen. De keuken en badkamer zijn beide echte eyecatchers in deze woning. Een ruime wandopstelling met kookeiland en prachtig granieten blad en een badkamer waar je U tegen zegt, voorzien van zowel een ruim ligbad als fijne inloofdouche. Maar deze woning heeft nog meer te bieden.... Een ruime achtertuin, een oprit mét eigen parkeerplaats en een praktische aangebouwde berging.

En dan de locatie; de woning is gelegen in het nieuwe deel van de Volgerland, in project 'de Straatjes'. Ruim opgezet, voorzien van groen en water en genoeg plaats voor de kinderen om zich lekker uit te leven. Maar afgelegen is het zeker niet: op korte afstand vind je winkelcentrum de Sophiapromenade, scholen, diverse sportverenigingen en leuke restaurants, voor ieder wat wils! Daarnaast zijn uitvalswegen en openbaar vervoer vlakbij.

Klinkt dit als de woning waar jij al zo lang naar op zoek bent? Grijp dan nu je kans en neem contact op met ons kantoor!

Indeling:

Hal met toilet, meterkast, garderobe, trapopgang en toegang tot woonkamer. Toiletruimte met wandcloset en fontein, afgewerkt met prachtige markerlook tegels. Meterkast, 7 groepen + dubbele groep, 3 aardlekschakelaars, 3 fase aansluiting, slimme meter en glasvezel aansluiting.

Via de stoere stalen taatsdeur kom je de lichte woonkamer binnen. Deze ruimtelijke woonkamer met open keuken aan voorzijde straalt een en al charme uit. De strakke

afwerking, de sfeervolle keuken met kookeiland en de dubbele deuren naar de achtertuin zijn ware eyecatchers.

De grote glazen pui met dubbele deuren aan achterzijde zorgen voor enorm veel lichtinval. Verder beschikt de woonkamer over een groot TV-wandmeubel met ingebouwde waterdamphaard. De trapkast biedt extra bergruimte.

De vloer is voorzien van een mooie PVC visgraat vloer en de wanden zijn strak afgewerkt met renovlies behang en sauswerk. Aan de achterzijde van de woonkamer is een automatische gordijnrails bevestigd, zeer praktisch!

De keuken is gelegen aan voorzijde en werkelijk bijzonder. Eigenaren hebben namelijk de wandopstelling in de wand verwerkt, waardoor een groot kookeiland kon worden geplaatst. De keuken beschikt over een Bora inductie-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, stoomoven, twee koel-/vriescombinaties, vaatwasser en een sproeikraan met touch-systeem. De keuken is afgewerkt met een hoogwaardig granieten werkblad.

Via de dubbele deuren betreed je de royale achtertuin, gelegen op het noordoosten. Ook hier vinden we een ware eye-catcher, namelijk de grote olijfbom. De tuin is deels betegeld en voorzien van verlichting, extra stroompunten en een verhoogd terras aan achterzijde.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit, keurige bestrating en een aangebouwde stenen berging, voorzien van elektra. Via de berging is de achtertuin eveneens te bereiken.



1e verdieping:

Overloop met toiletruimte (half betegeld, wandcloset) en toegang tot alle vertrekken. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer en renovlies wandafwerking.

Grote slaapkamer aan achterzijde, deze kamer is voorzien van een vaste kastenwand.

Slaapkamer aan achterzijde, thans in gebruik als werkkamer.

Slaapkamer aan voorzijde met handige inbouwkast.

De badkamer geeft een waar wellness-gevoel met een ruim ligbad en een grote inloepdouche met ingebouwde stortdouche met geluidsinstallatie en LED-verlichting. Het wastafelmeubel zit ingebouwd in een nis, inclusief spiegel en inbouwkraan. De badkamer is afgewerkt met grote marmer-look tegels.

De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming, per slaapkamer middels thermostaat te bedienen.

2e verdieping:

De 2e verdieping van deze woning is thans in gebruik als zeer grote logeerruimte/bergruimte, maar biedt veel potentie. Zo creëer je hier met gemak 2 slaapkamers, eventueel in combinatie met een dakkapel aan de zijkant. Bergruimte bevindt zich nu achter knieschotten langs de zijkant, maar de hoogte van deze ruimte leent zich ook goed voor een extra bergvloering.

Aparte wasruimte aan voorzijde met aansluiting wasapparatuur, WTW-unit en omvormer zonnepanelen.

De tweede verdieping is eveneens voorzien van vloerverwarming.

Algemeen:

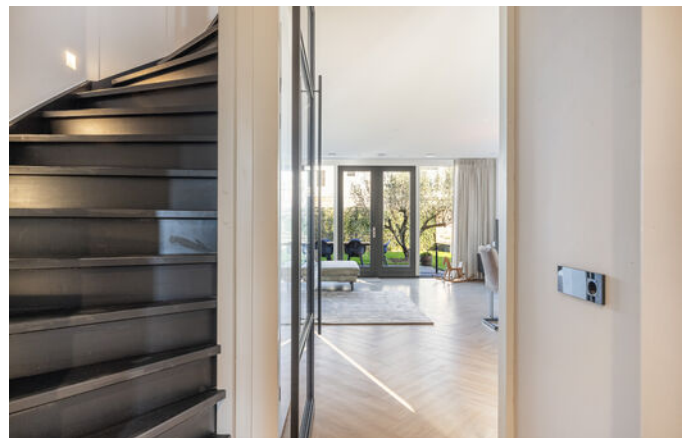
- Ruime en prachtig afgewerkte hoekwoning in nieuwbouwwijk de Volgerlanden - de Straatjes.
- Eigen grond, 232 m².
- Energielabel A++, voorzien van 4 zonnepanelen.
- Voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
- Vrijwel de gehele woning is voorzien van renovlies behang met sauswerk, badkamer en toilet voorzien van stucwerk.
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, aangesloten op stadswarmte via HVC.
- Overdracht in overleg, voorkeur eind mei/ begin juni 2026.

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.



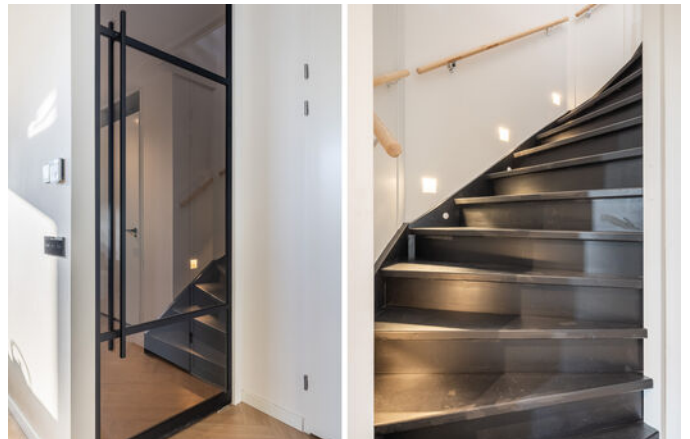
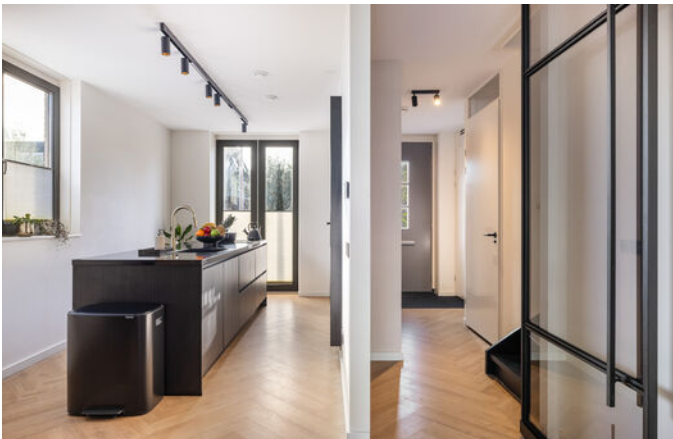


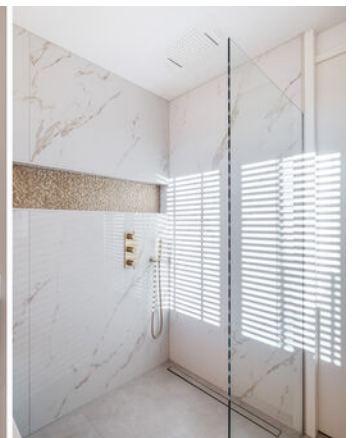
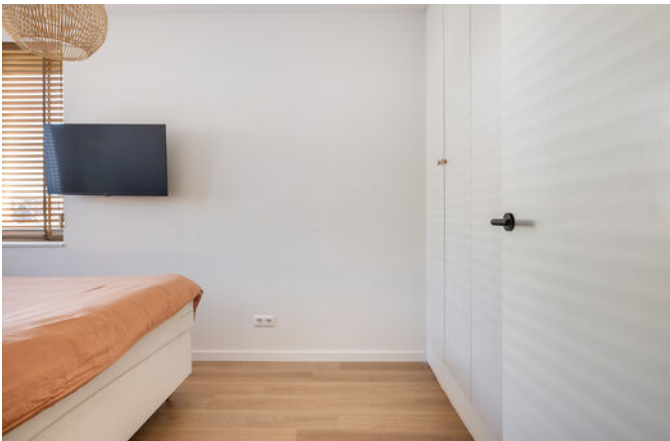
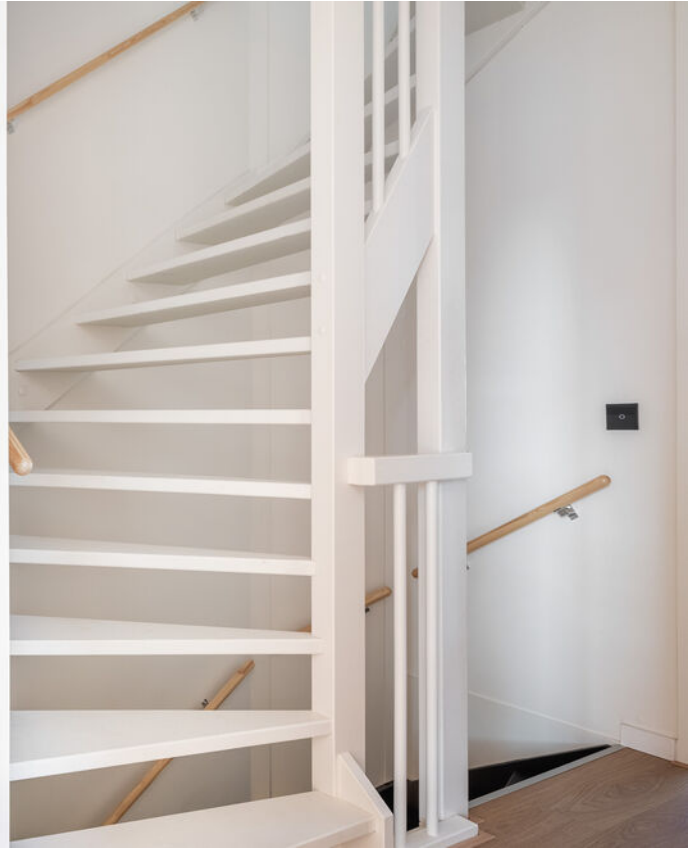


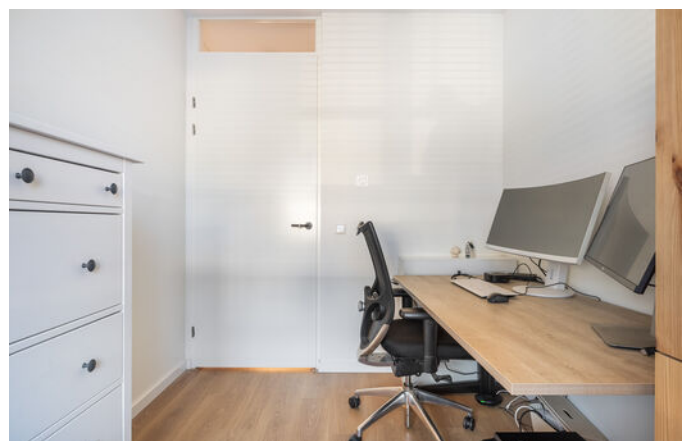
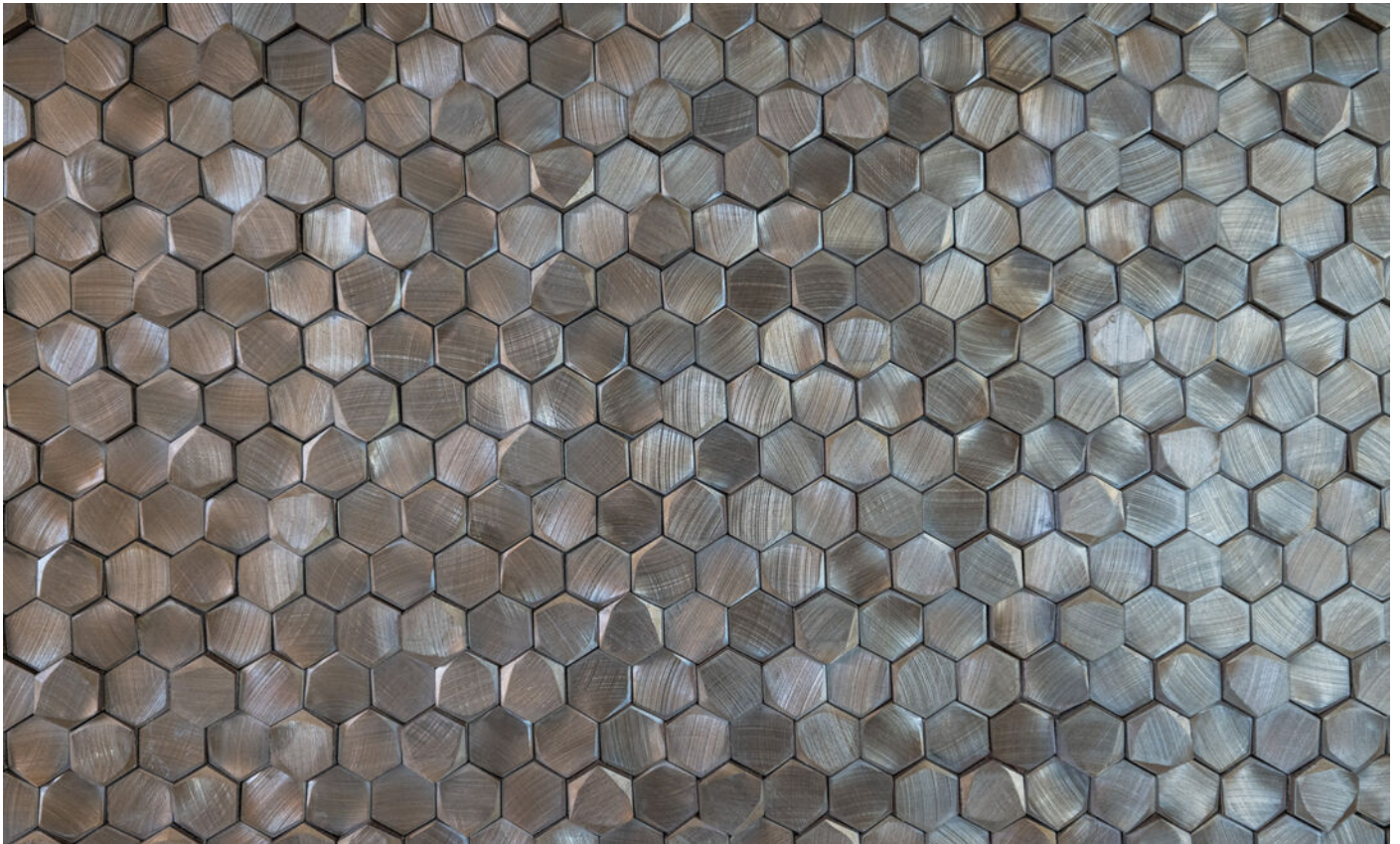


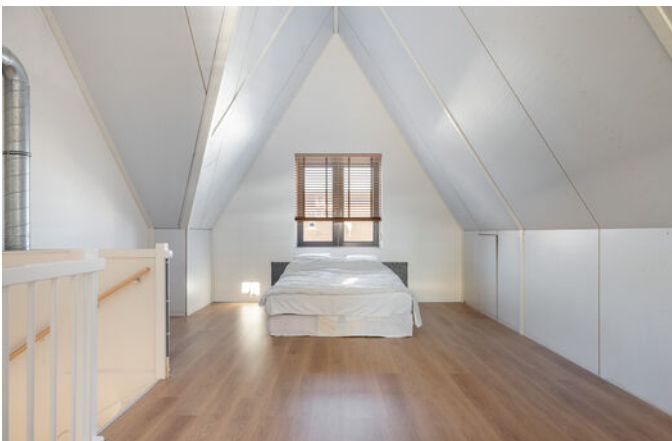






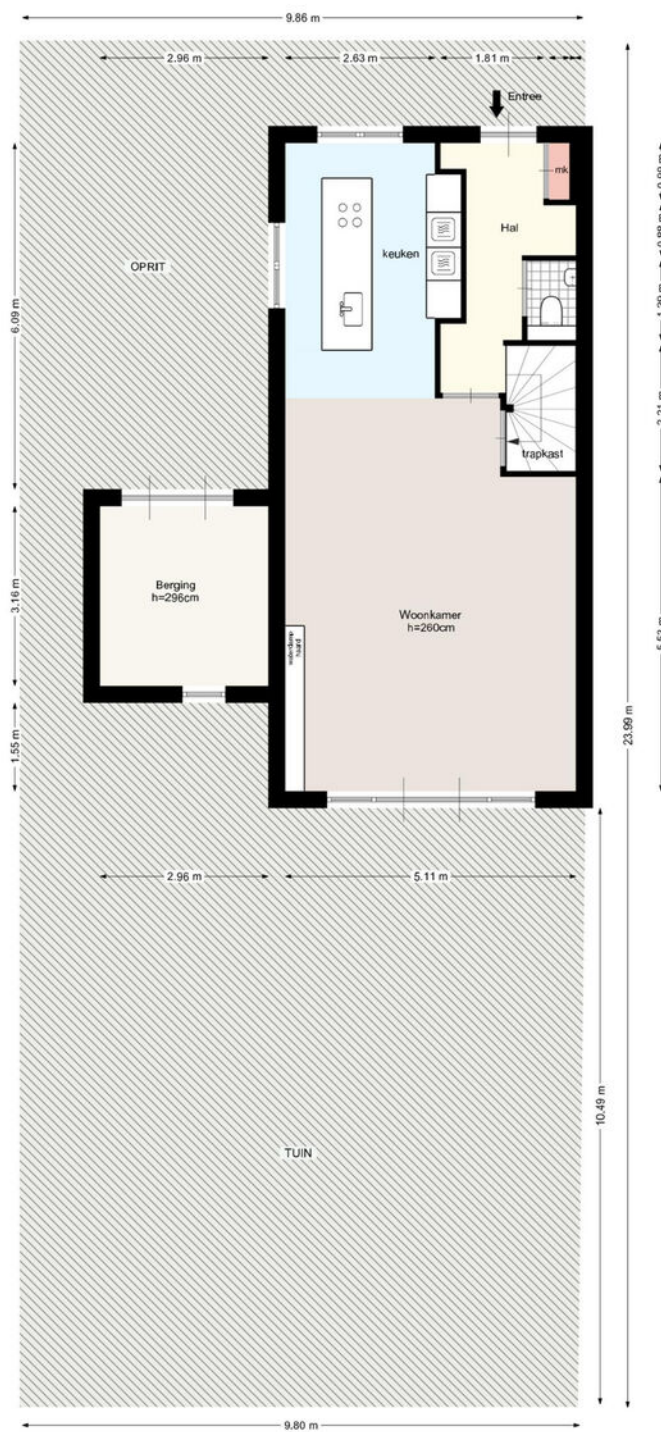






PLATTEGROND

Tuinder 13 Hendrik Ido Ambacht
-PERCEEL-



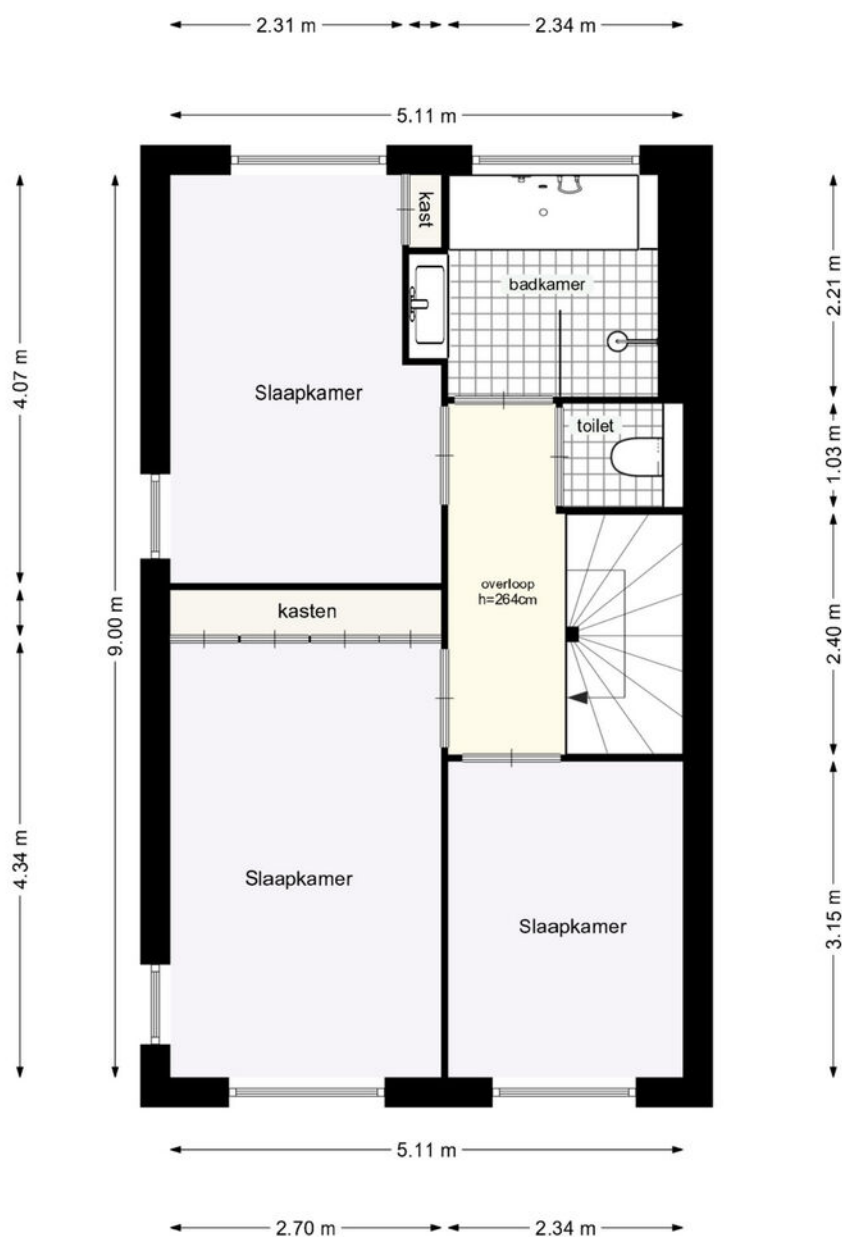
PLATTEGROND

Tuinder 13 Hendrik Ido Ambacht
-BEGANE GROND-



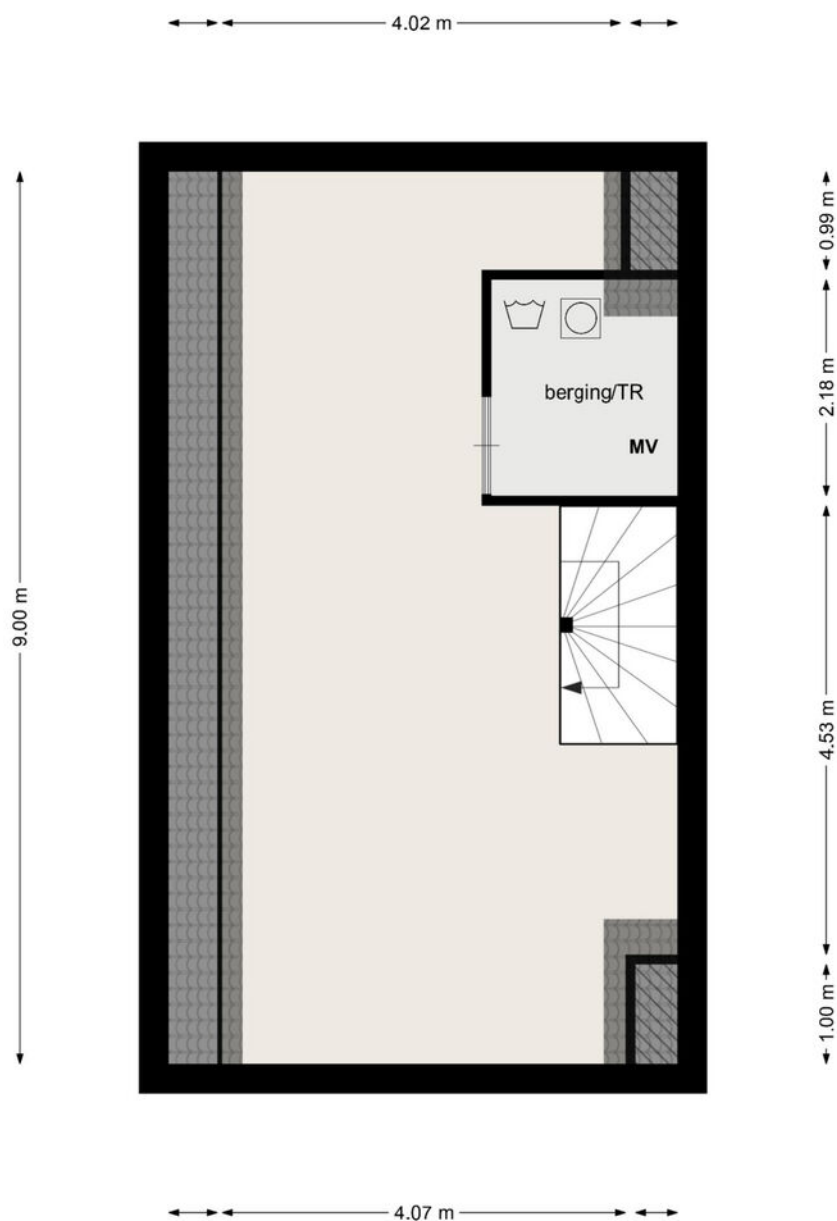
PLATTEGROND

Tuinder 13 Hendrik Ido Ambacht -1e VERDIEPING-

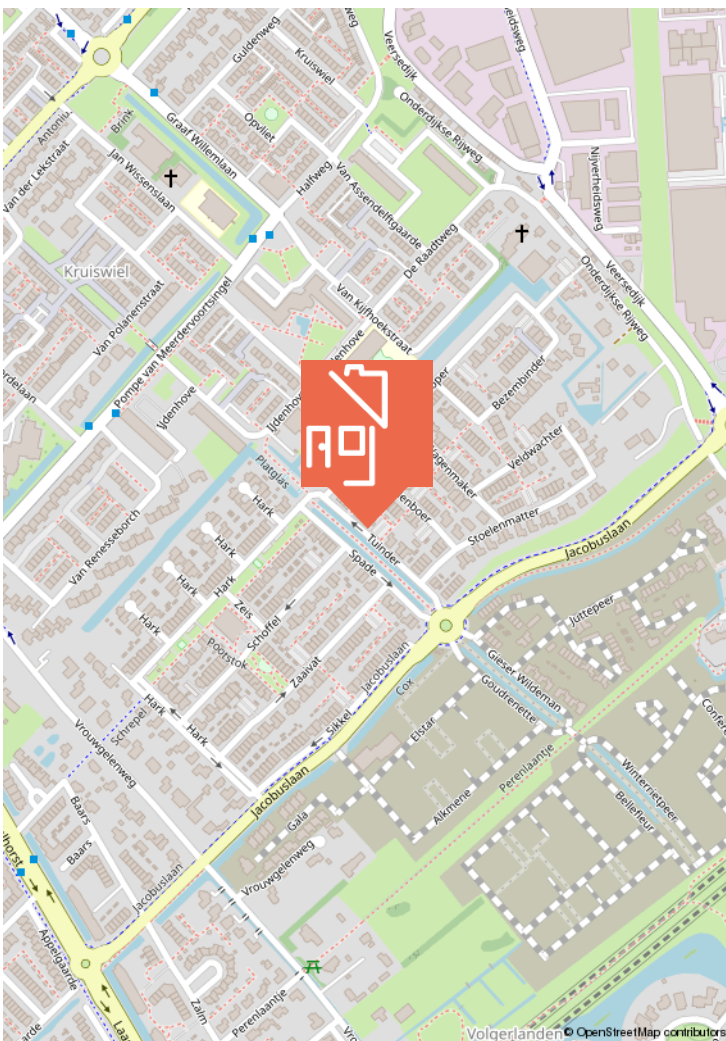
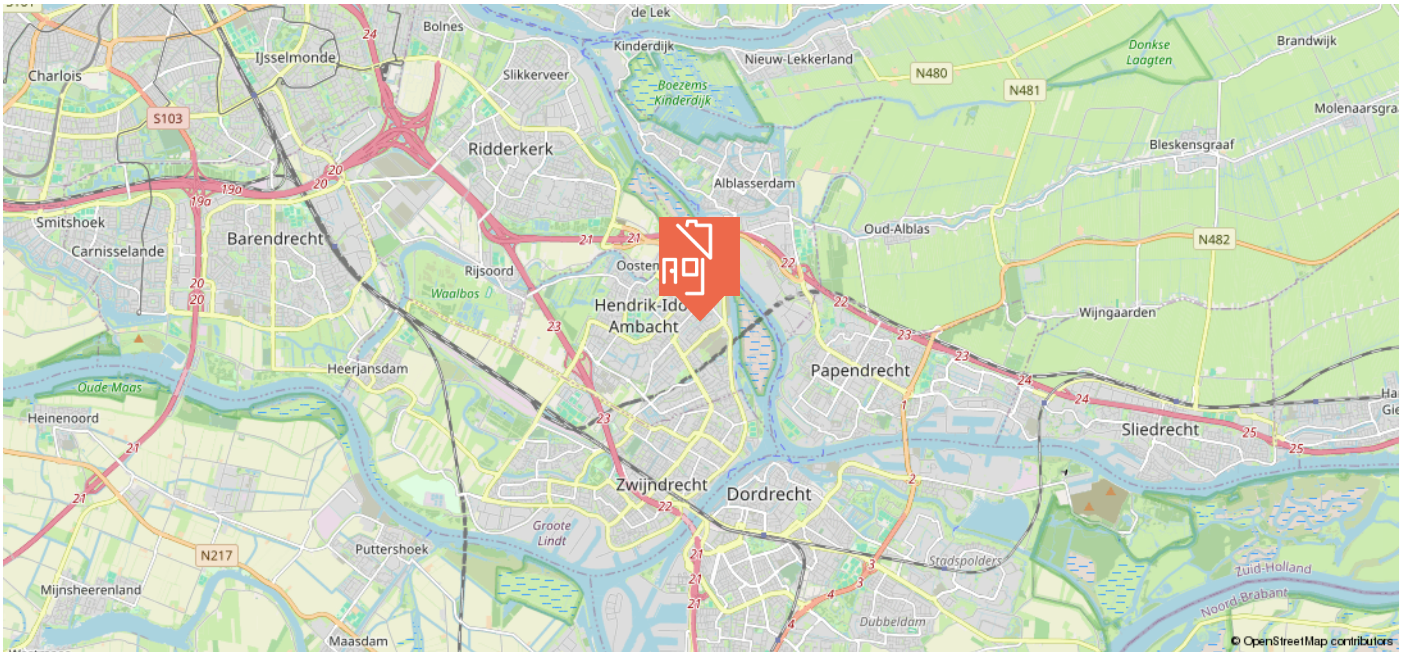


PLATTEGROND

Tuinder 13 Hendrik Ido Ambacht
-2e VERDIEPING-



LOCATIE



Volgerlanden

Welkom in De Volgerlanden – een wijk waar het leven net zo heerlijk is als het klinkt! Gebouwd vanaf de jaren 2000 en inmiddels uitgegroeid tot een van de meest gewilde woonwijken in de regio. Brede lanen, speeltuinen om de hoek en volop ruimte voor gezinnen maken dit dé plek waar je wilt wonen.

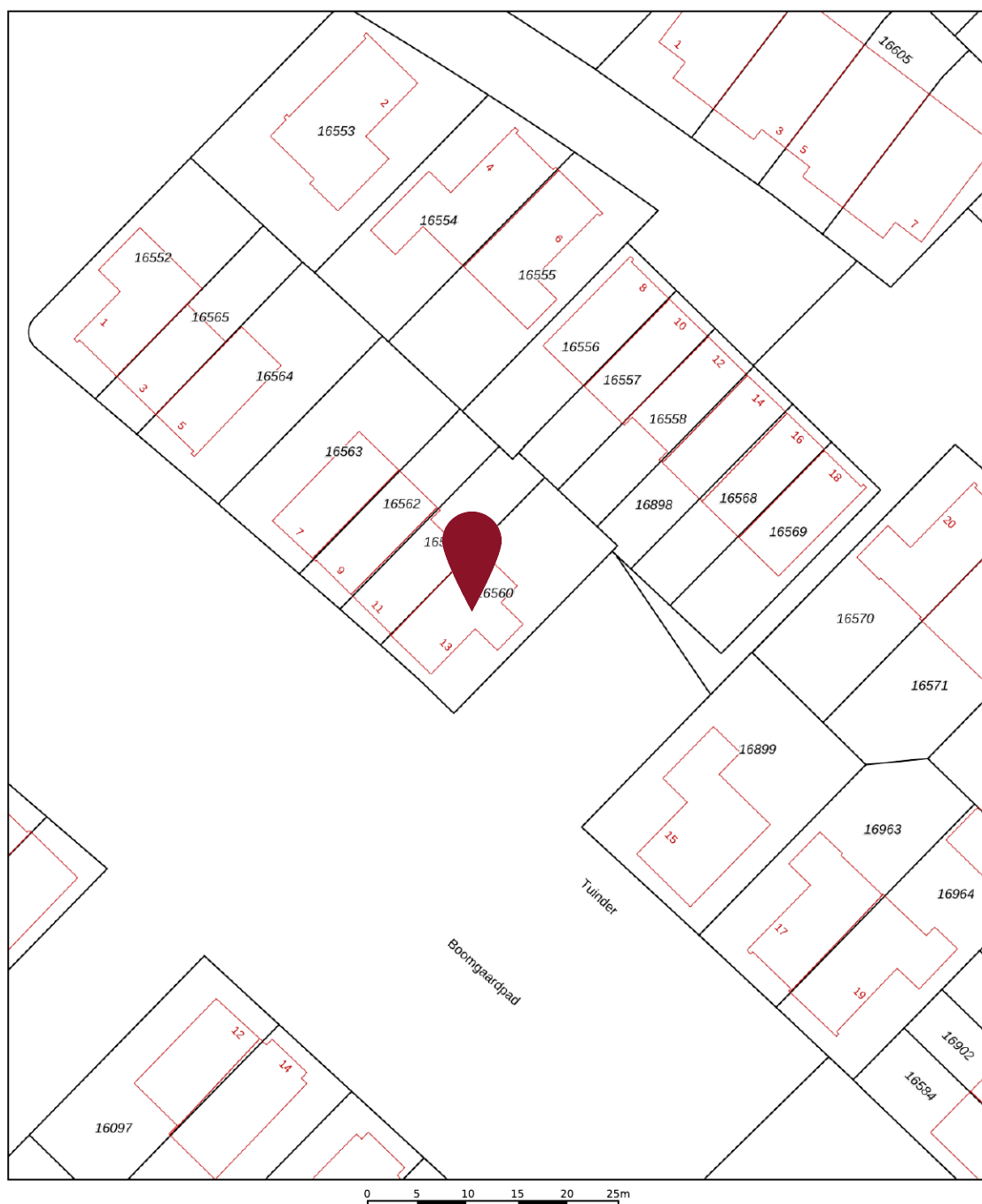
De wijk ademt gezelligheid en gemak. In het winkelcentrum Hoog Ambacht scoor je alles wat je nodig hebt, van een snelle boodschap tot een middagje shoppen. En voor de kinderen? Die kunnen hier onbezorgd spelen, terwijl jij geniet van de rust en ruimte die De Volgerlanden biedt.

Of je nu op zoek bent naar een frisse start, een kindvriendelijke omgeving, of gewoon een fijne plek om thuis te komen: De Volgerlanden heeft het allemaal. Hier wil je nooit meer weg!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hendrik-Ido-Ambacht
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	16560
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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.**