



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# CANNENBURG 98

## 3328 AV DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 425.000,- K.K.



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



## KENMERKEN

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Type woning        | tussenwoning         |
| Woonoppervlakte    | 125 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud             | 449 m <sup>3</sup>   |
| Bouwjaar           | 1980                 |
| Aantal kamers      | 4                    |
| Aantal slaapkamers | 3                    |
| Buitenruimte       | achtertuin, voortuin |
| Isolatie           | volledig geïsoleerd  |
| Verwarming         | c.v.-ketel           |
| Warm water         | c.v.-ketel           |
| Energie label      | A                    |



## OMSCHRIJVING

(Blijven) wonen in je favoriete wijk? Dit is 'm!

'In dit gezellige hofje in Sterrenburg groet iedereen elkaar, er wordt een praatje gemaakt, kinderen spelen veilig op straat en de sfeer is precies zoals je hoopt dat een buurt voelt.' Dit zijn de letterlijke woorden van onze verkopers en dat zegt een hele hoop! Ze woonden voorheen letterlijk aan de overkant, maar zochten nét dat beetje extra ruimte. En dat vonden ze hier.

Aan de voorkant zit een moderne & strakke keuken die van alle gemakken is voorzien. De lichte woonkamer heeft een waterdamphaard die elke avond gezellig maakt en dan de heerlijke tuin op het zuiden waar je de zon bijna de hele dag meepakt. Boven vind je drie verrassend ruime slaapkamers en een royale badkamer met zowel een bad als een aparte douche! Wat een fijne basis!

En praktisch? Dat zit ook wel goed. Je parkeert zó onder je eigen carport, het verkeersluwe hof houdt het rustig en veilig en voor boodschappen kun je kiezen tussen het grote winkelcentrum of gewoon even snel naar de Albert Heijn (ja, dat is de oude Jumbo).

Deze fijne gezinswoning is een plek waar je je meteen thuis voelt én waar je jaren kunt blijven groeien.

Indeling:

Begane grond – eigen oprit met overkapping, ruimte voor 2 auto's.

Voordeur aan zijkant, entree in hal met toegang tot woonkamer aan achterzijde en keuken aan voorzijde.

Meterkast (2019), 10 groepen + dubbele groep, 3 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel.

Ruime woonkamer gelegen aan achterzijde. De woonkamer is voorzien van airconditioning, een waterdamp haard, handige trapkast en deur

naar de achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met stucwerk wandafwerking, deels behang afwerking en laminaat tegels. Vanuit de woonkamer is tevens de hal met toilet (volledig betegeld, met fontein) en trapopgang begaanbaar.

De keuken bevindt zich in de voormalige aangebouwde berging. In 2019 hebben huidige eigenaren deze berging bij de woonruimte getrokken en hier een prachtige keuken gerealiseerd. De keuken is geplaatst in U-opstelling, voorzien van een 4-pit inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser en veel praktische bergruimte.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt een heerlijke plek om in het zonnetje te genieten van de rust. De tuin is voorzien van grote tegels, een vast perk met winterharde palm, verlichting, een zonnescherm en berging met overkapping achterin de tuin. De woning beschikt thans niet over een uitgang op de achtergelegen brandgang, maar deze is wel te creëren.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorheen waren dit twee slaapkamers en door de huidige eigenaren samengevoegd waardoor een royale slaapkamer met inloopkast is gecreëerd. De slaapkamer beschikt over airconditioning en is voorzien van een vinyl vloer, stucwerk wandafwerking en deels behang afwerking. In de inloopkast is ruimte voor grote kastenwanden, waarmee je hier veel bergruimte hebt.



Slaapkamer aan voorzijde, deze kamer beschikt over een bedstede met ruimte voor 1-persoonsmatras. De slaapkamer is eveneens voorzien van een vinyl vloer, stucwerk wandafwerking en deels behang afwerking.

De badkamer is in 2019 vergroot waardoor een fijne ruimte is ontstaan met plaats voor zowel een ligbad als douchecabine. Verder beschikt de badkamer over een wastafelmeubel, toilet en designradiator. De badkamer is afgewerkt met vloertegels en marmerlook wandplaten.

2e verdieping:

Overloop met aansluiting wasmachine, opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2019, betreft een huurketel), MV-box en bergruimte achter knieschotten.

Ruime slaapkamer met dakraam, vinyl vloer, stucwerk wandafwerking en airconditioning.

Algemeen:

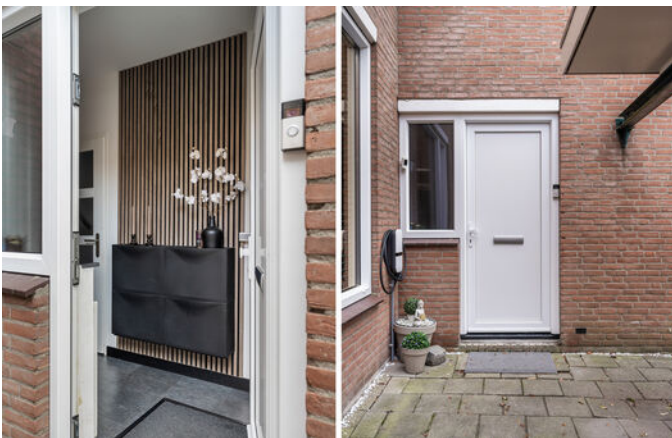
- Moderne en keurig afgewerkte tussenwoning met 3 slaapkamers, oprit met plek voor 2 auto's en tuin op het zuiden.
- In 2019 is de woning grootschalig gerenoveerd, waarbij de aangebouwde berging bij de woonruimte is betrokken en de kleine slaapkamer op 1e verdieping als inloopkast bij de grote slaapkamer is gevoegd.
- Energielabel A, in 2019 volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, vloerisolatie.
- In 2025 zijn 8 zonnepanelen geplaatst.
- Voorzien van airconditioning op alle verdiepingen.
- Oplevering in overleg, voorkeur begin mei 2026

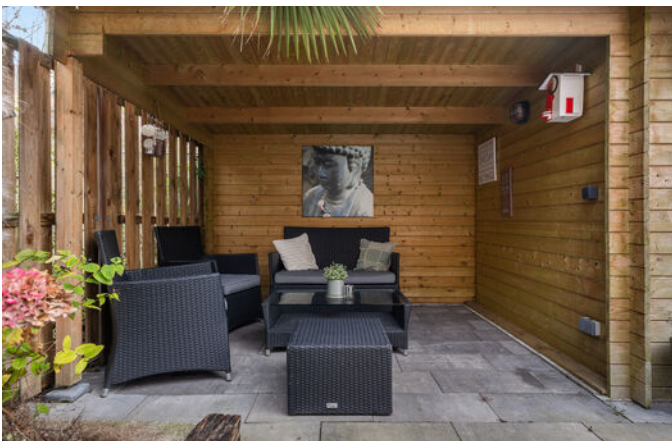
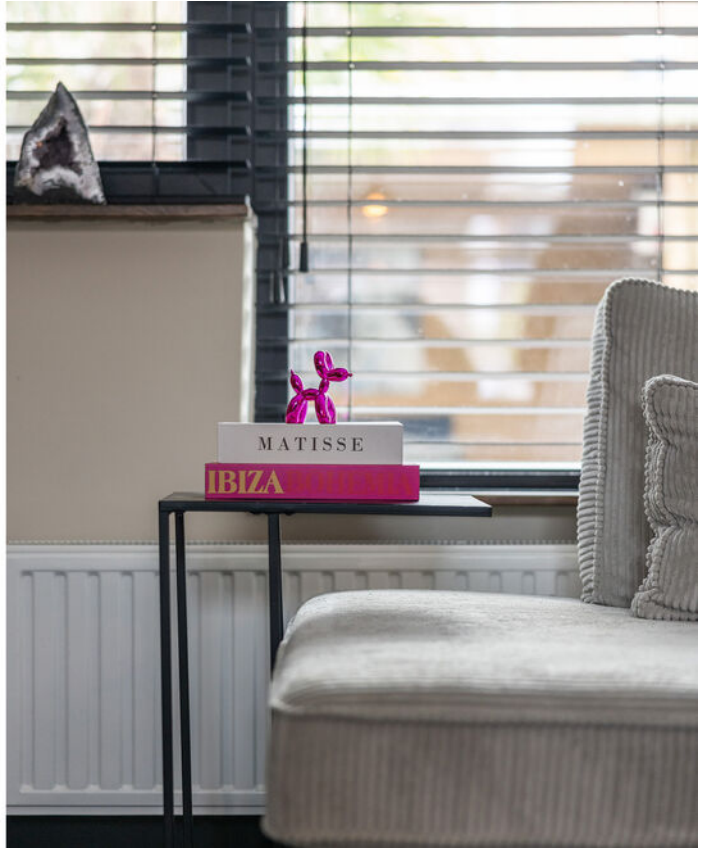
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







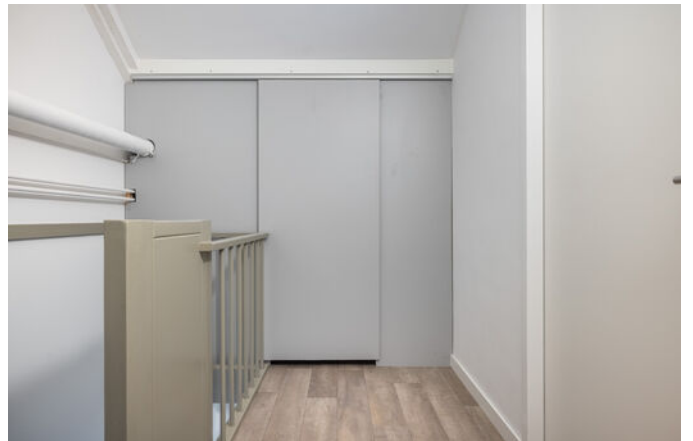






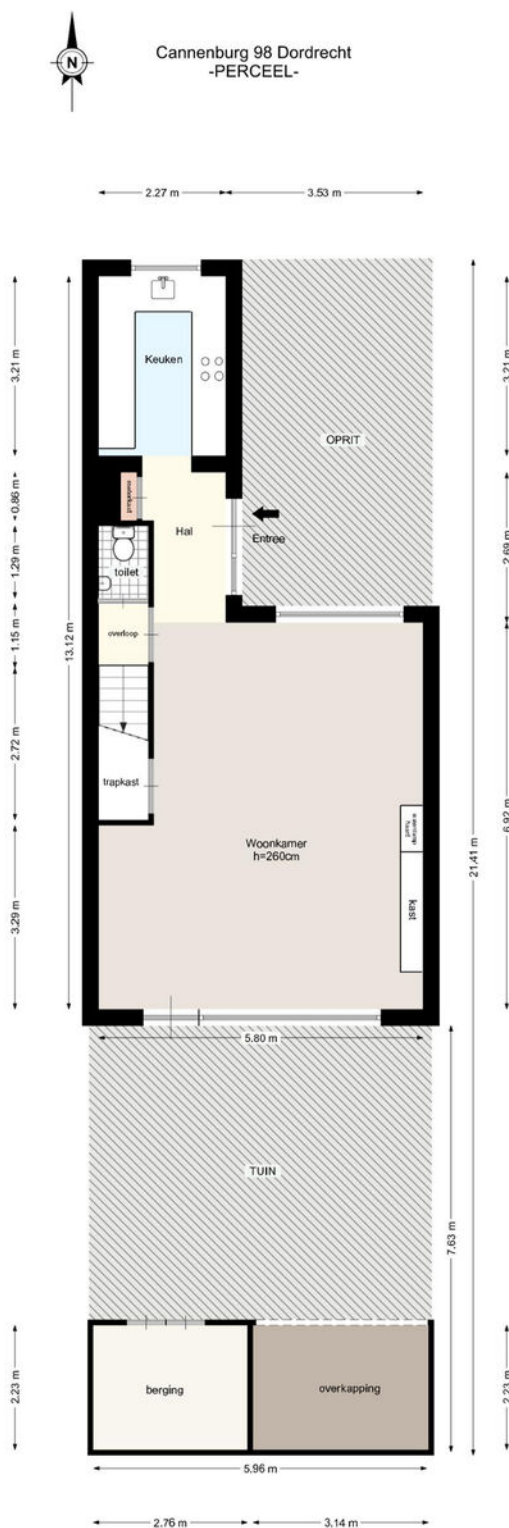








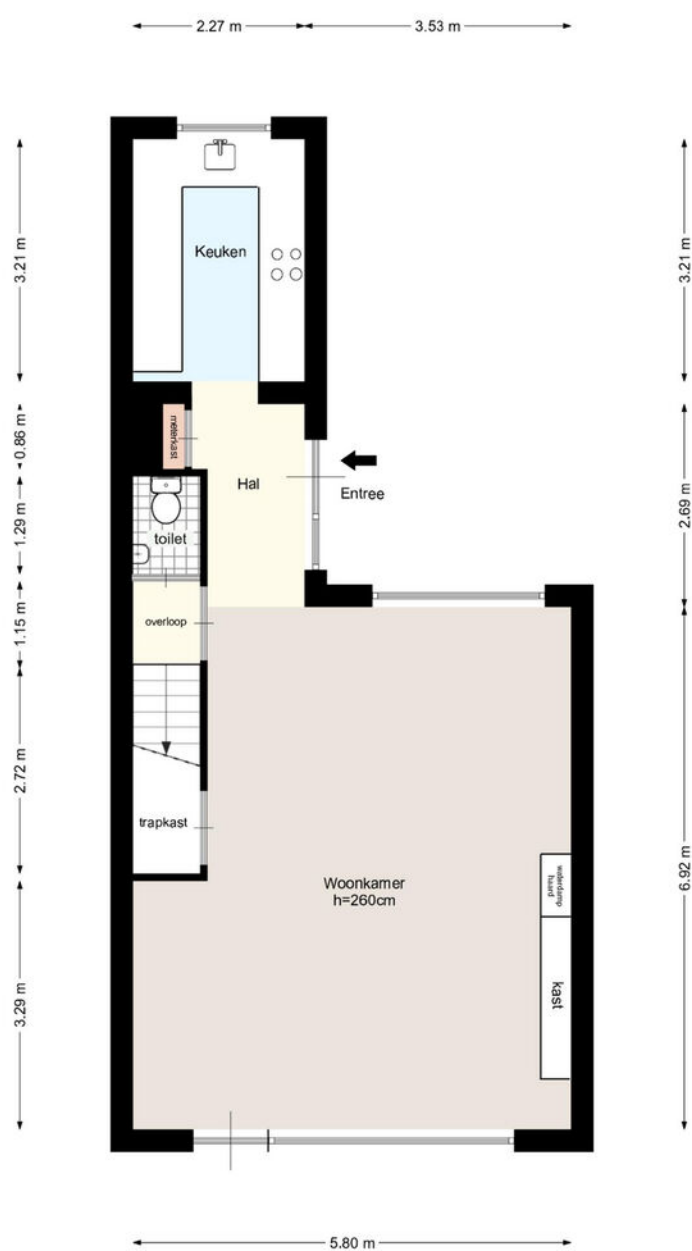
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



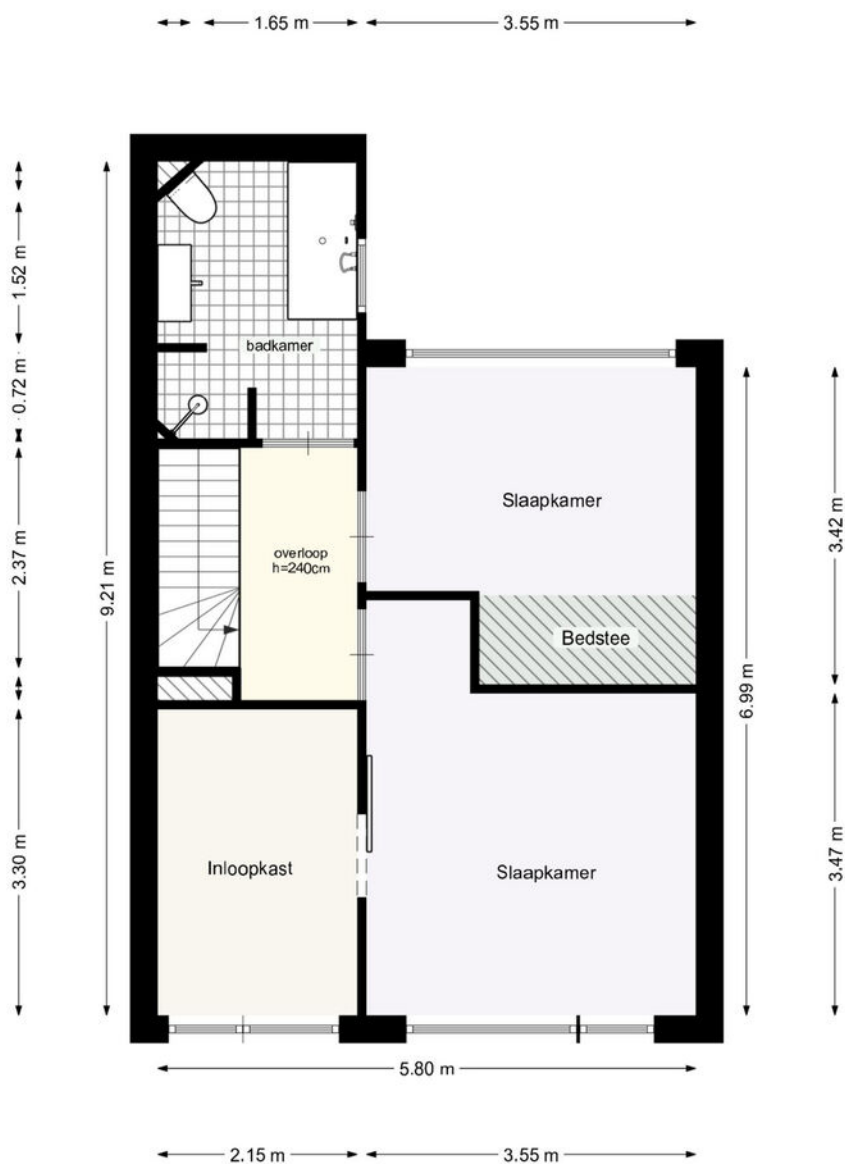
Cannenburg 98 Dordrecht  
-BEGANE GROND-



# PLATTEGROND



Cannenburg 98 Dordrecht  
-1e VERDIEPING-

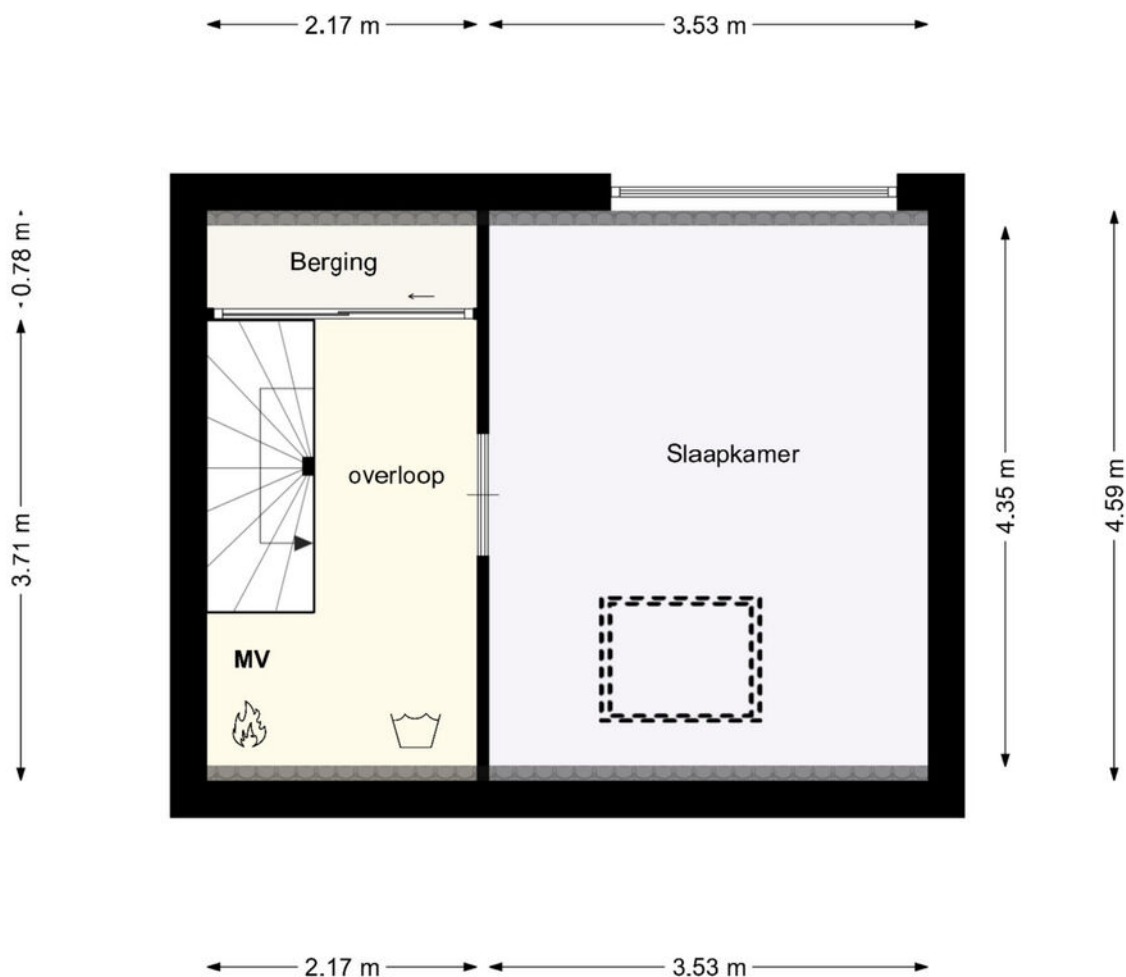


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERIJNMOND.NL)

## PLATTEGROND

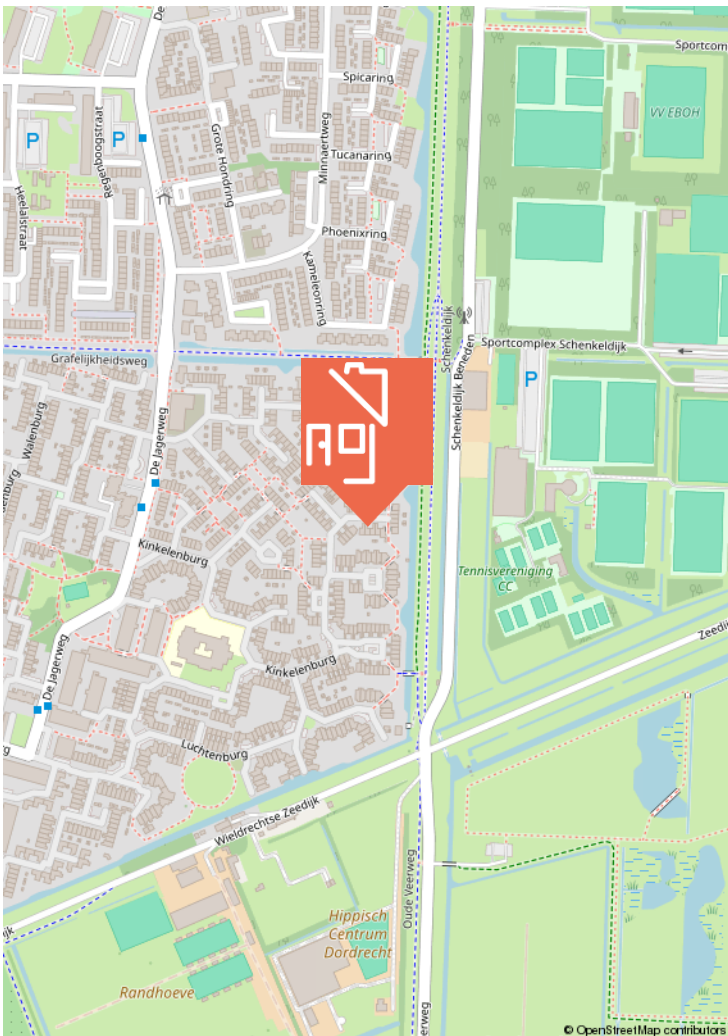
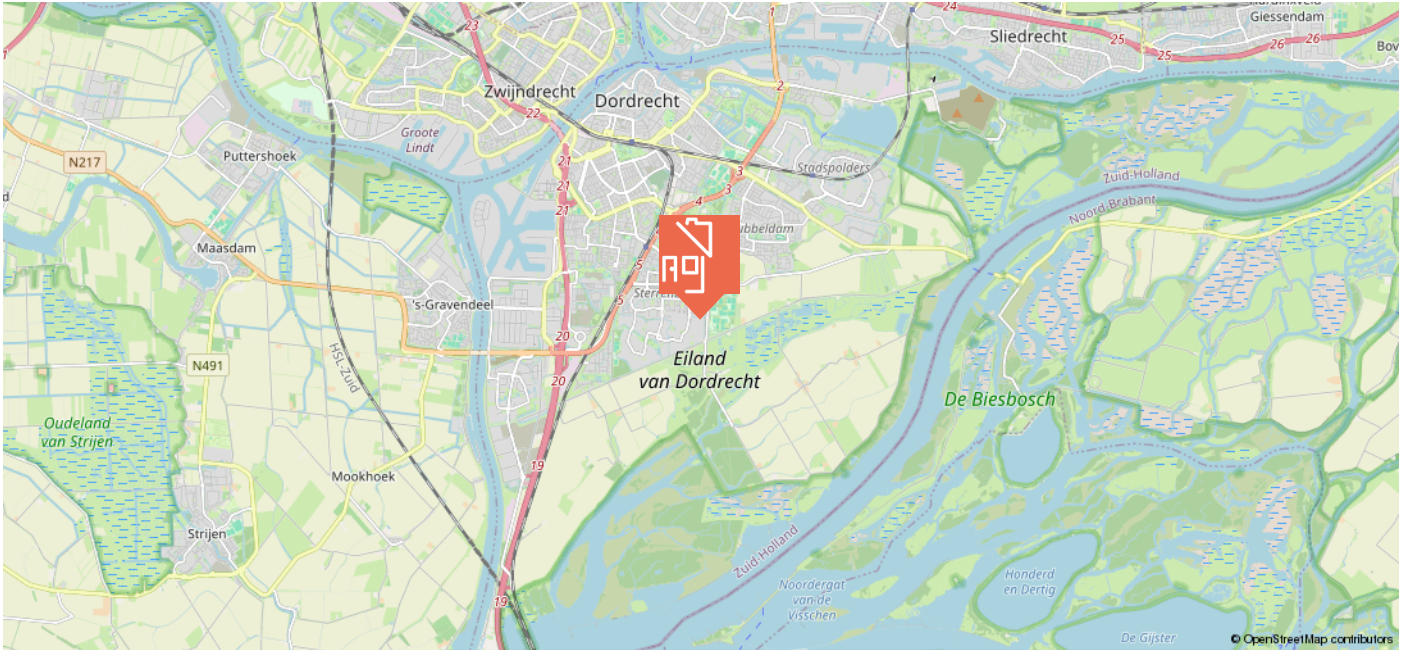


Cannenburg 98 Dordrecht  
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

## LOCATIE



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                               |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 8340</p> | <p>kadaster</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 november 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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.**