



ieder
huis,
eigen
verhaal

ELFHUIZEN 3 / 3A

3311 VG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.

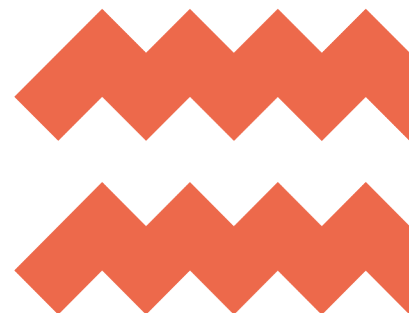


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	95 m ²
Inhoud	360 m ³
Bouwjaar	1935
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	G



OMSCHRIJVING

Heel veel mogelijkheden!! Dat is wat we jullie kunnen bieden bij de Elfhuizen 3/3a!

Een bijzonder pand, het gaat hier om één officieel huisnummer (nummer 3) echter het pand is ingedeeld in 2 aparte woningen met eigen opgang, eigen CV ketel, keukens, badkamers enz. De woning is tussen 2019 en 2020 helemaal verbouwd en staat klaar om bewoond te worden.

Er is dus van alles mogelijk, je kunt je kind een eigen plek geven, wie weet een B&B starten (let op vergunningen) of beneden werken en boven wonen. Uiteraard is samenvoegen tot 1 grote woning ook altijd mogelijk.

Dit pand gelegen aan het randje van de stad is uniek in zijn soort en ligt daarnaast ook nog eens op loopafstand van het NS station, busstation en alles wat de binnenstad te bieden heeft.

Indeling begane grond Elfhuizen 3a:

Entree in portaal met meterkast en toegang tot de woonkamer.

Meterkast met 6 groepen, dubbele groep, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar en dag- en nachtstroom.

Woonkamer met open toegang tot de keuken. De kamer is voorzien van een laminaat vloer en stuc wanden.

Keuken in hoekopstelling met oven, inductie kookplaat, koelkast, vriezer, spoelbak, vaatwasser, rvs schouw en toegang tot de badkamer. In de keuken is ook de CV gesitueerd (merk Vaillant, bouwjaar 2019/2020) en de mechanische ventilatie.

Inpandige badkamer met douche, thermostaatkraan, wastafel en meubel, vrijhangend toilet en een was aansluiting.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde van de woning.

Indeling bovenwoning Elfhuizen 3:

Entree in de hal op de begane grond met trap naar de verdieping en meterkast.

Eerste verdieping:

Overloop met trap naar de tweede verdieping en toegang tot alle vertrekken.

Toilet, vrijhangend en gedeeltelijk betegelde wanden.

Woonkamer met erker en stuc wanden.

Keuken met inductie kookplaat, oven, spoelbak, rvs schouw, koelkast en vriezer, aparte keukenkast met opstelling van de CV ketel (merk Vaillant bouwjaar 2019/2020) en deur naar het balkon.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 met vaste kast en opstelling van de mechanische ventilatie.

Slaapkamer 2.

Badkamer met wastafel en meubel, vrijhangend toilet, douche met thermostaatkraan en regendouche, was aansluiting, gietvloer, designradiator en geheel betegelde wanden, verlaagd plafond met spots.



Algemeen:

Er hangen 2 huisnummers op de woning (nummer 3 en 3a) echter het is GEEN gesplitst pand en dat is ook niet mogelijk, bij de gemeente is alleen nummer 3 bekend.

Op dit moment is er in de straat nog geen 2% aan kamer verhuur aanwezig dus het is mogelijk om hier een vergunning voor aan te vragen (wijzigingen uiteraard voorbehouden) mail van de gemeente hierover is aanwezig. Het pand is wel echt ingedeeld in een boven- en een benedenwoning beide met eigen opgang, eigen CV ketel, meterkast, keukens, badkamers enz.

Beide woningen zijn rond het jaar 2019/ 2020 intern helemaal verbouwd:

- keukens
- badkamers
- toiletten
- vloer- en wandafwerking
- dubbel glas of voorzetramen.

De begane grond beschikt over een laminaat vloer, beide verdiepingen vinyl vloerafwerking in grijs tint.

De begane grond heeft in de woonkamer en slaapkamer een beton vloer, de rest van de woning heeft houten vloeren.

Eigen berging voor fietsen aan de zijkant van de woning.

Vergunning parkeren in de straat.

Oplevering in overleg, de woning staat leeg dus op korte termijn is mogelijk.

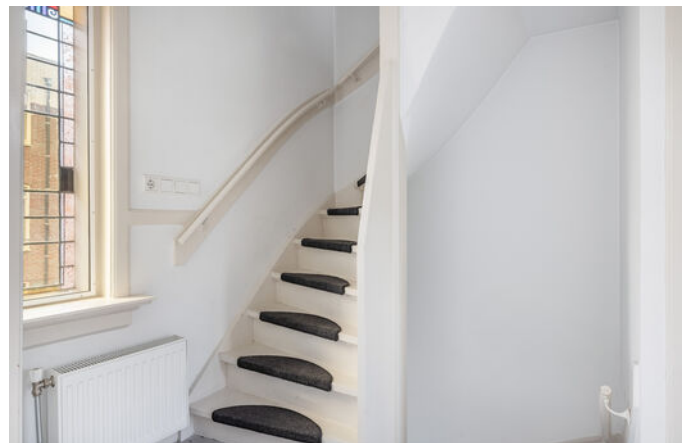
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





















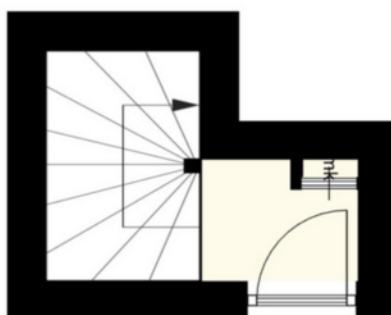
PLATTEGROND



Elfhuizen 3 Dordrecht
-ENTREE BEGANE GROND-

← 1.20 m → 0.70 m ↔

↑ 1.79 m ↓



↑ 0.71 m ↔ 0.85 m ↓

← 2.42 m →

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

PLATTEGROND



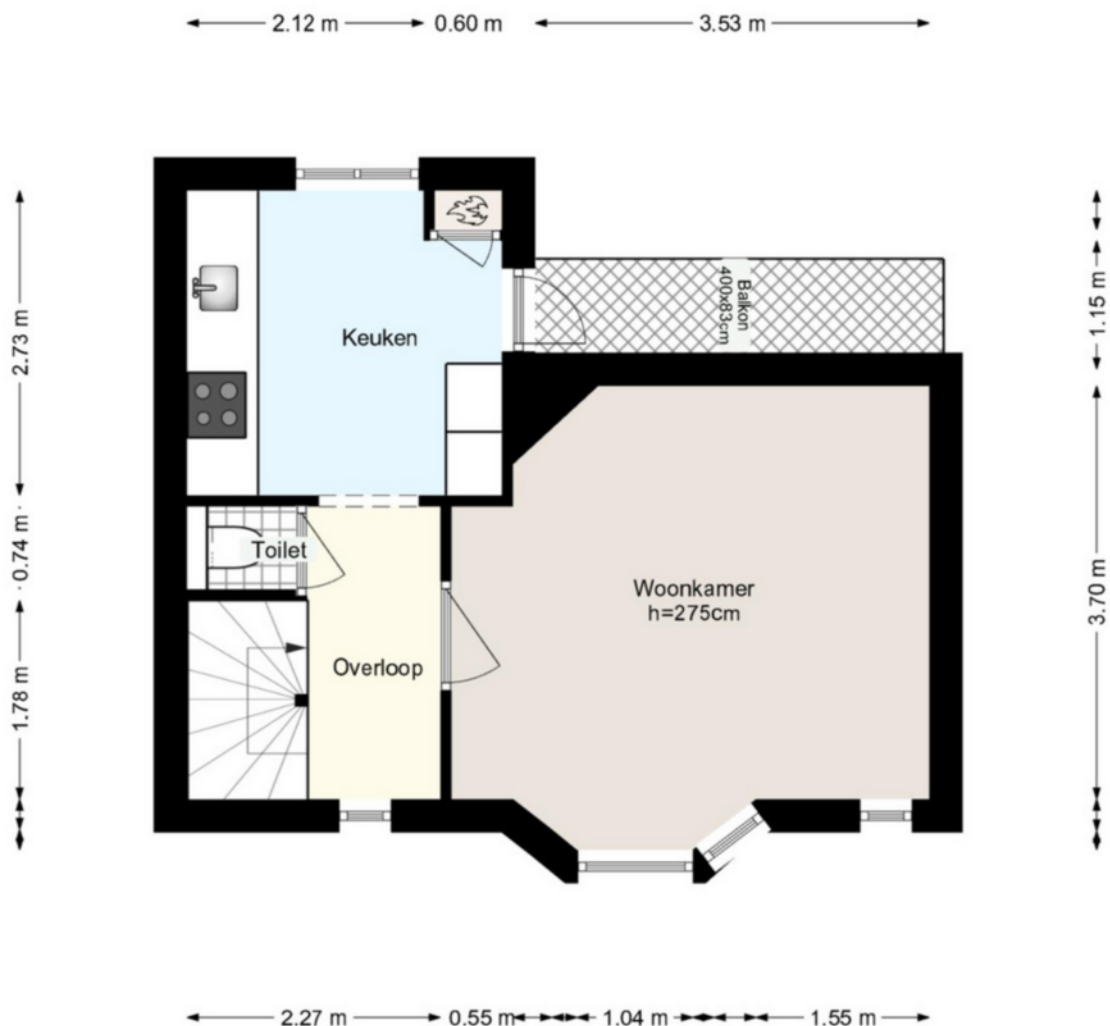
Elfhuizen 3a Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



Elfhuizen 3 Dordrecht
-1e VERDIEPING-

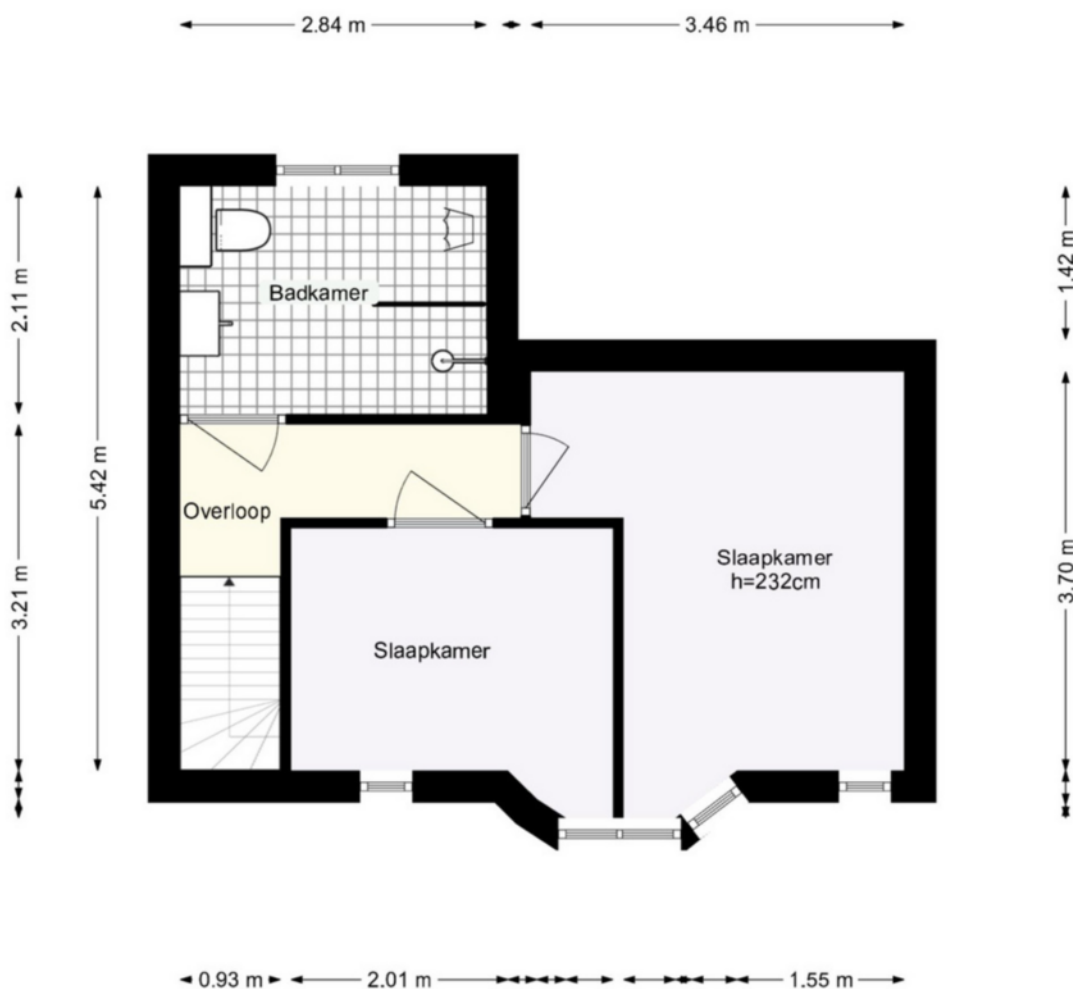


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



Elfhuizen 3 Dordrecht
-2e VERDIEPING-

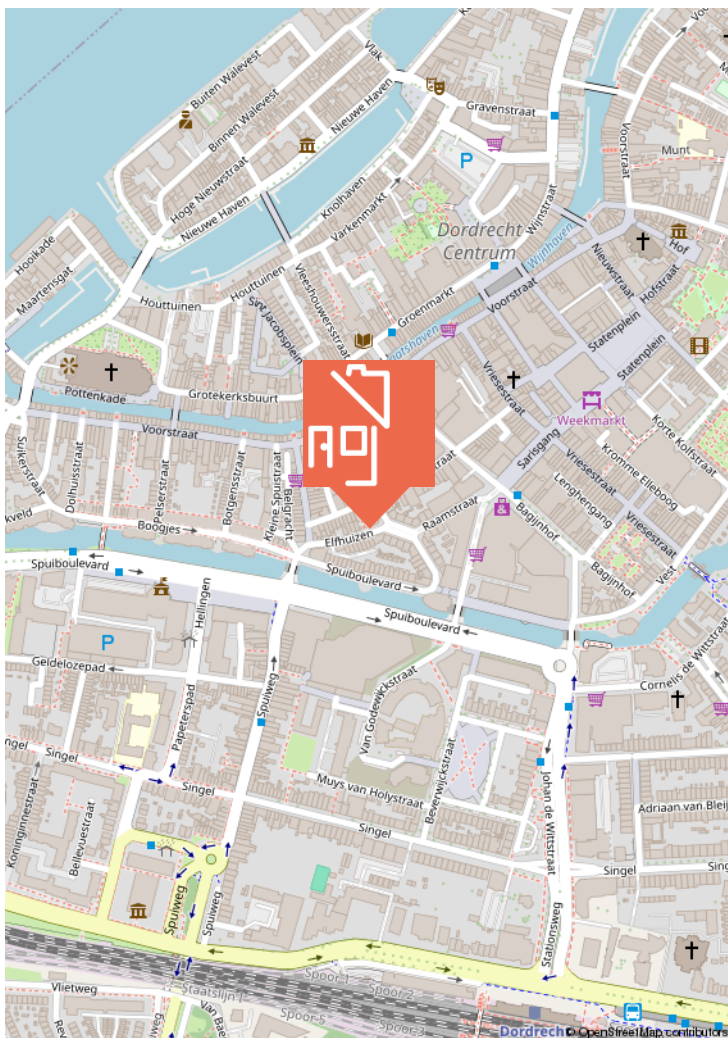
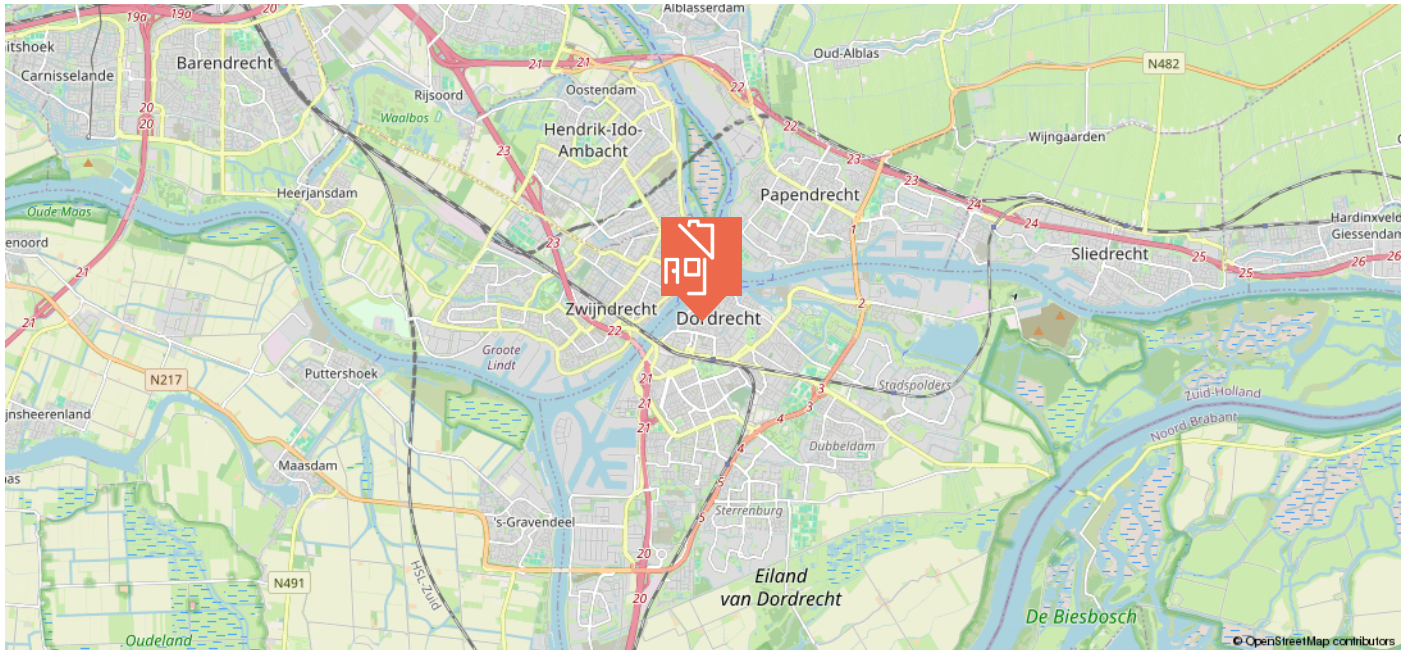


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL



maarten
makelaardij
& hypotheek

LOCATIE



Binnenstad

Welkom in het kloppende hart van Dordrecht – het historische centrum waar altijd iets te beleven valt! Als oudste stad van Holland heeft Dordrecht een unieke charme. Je wandelt langs prachtige herenhuizen en door smalle straatjes waar de tijd lijkt stil te staan, met de Grote Kerk als indrukwekkend decor.

In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

Of je nu zin hebt in een hip koffietentje, een gezellige markt of een cultureel uitje – in het historische hart van Dordrecht heb je alles binnen handbereik. Het beste van vroeger en nu, in één wijk!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie H Perceel 3985	Schaal 1: 500 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.	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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.**