



ieder
huis,
eigen
verhaal

JOOP DEN UYLSTRAAT 39

3317 NW DORDRECHT

KOOPSOM € 570.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	132 m ²
Inhoud	528 m ³
Bouwjaar	2009
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Een huis met een verhaal!

Sommige woningen vallen niet op door grootse woorden, maar juist door wat je voelt. Dit is zo'n huis. Een fijne nieuwbouwwoning waar twee generaties binnen dezelfde familie met plezier hebben gewoond, met zorg, trots en aandacht.

De woning telt drie verdiepingen, heeft vier slaapkamers, een ruime zolder en een grote tuin die volop mogelijkheden biedt. Binnen is alles praktisch ingedeeld, met plek voor wonen, werken en ontspanning.

De Joop den Uylstraat 39 ligt in een prettige wijk met een rustige sfeer, voldoende parkeergelegenheid én op loop- en fietsafstand van winkelcentrum Crabbehof, alles wat je nodig hebt dichtbij, zonder dat het druk voelt.

Nu is het moment gekomen om dit huis door te geven aan nieuwe bewoners die hier opnieuw hun eigen herinneringen gaan maken.

Indeling:

Entree in de ruime hal met vaste kasten, ideaal voor het opbergen van schoenen en jassen.

Meterkast met 8 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachstroom, glasvezel aansluiting, gasmeter en watermeter.

Toilet, vrijhangend met geheel betegelde wanden en fonteintje.

Heerlijke grote woonkamer met aan de achterzijde een deur naar de tuin en aan de voorzijde de open keuken. In de kamer zijn meerdere delen van het plafond iets verlaagd en voorzien van sierlijsten en LED spots. De gehele begane grond is voorzien van een Italiaanse plavuizen vloer en spachtelputz wanden. Grote trapkast in de kamer voor de voorraad en bijvoorbeeld de stofzuiger.

Keuken in hoekopstelling met apparaten wand. De keuken is afgewerkt met 1,5 spoelbak, 4 pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, vaatwasser, koffiezet apparaat, magnetron (defect, oven (defect), vriezer en koelkast. Het geheel is afgewerkt met een natuurstenen blad.

De achtertuin is echt enorm groot, nu geheel voorzien van tegels maar meer dan ruim genoeg om een overkapping te plaatsen, een speelhoek te maken voor de kinderen of te voorzien bloemen, bomen en planten. Vanuit de tuin is de garage bereikbaar.

Garage met kanteldeur aan de voorzijde, opstelling voor de was apparatuur en heel veel bergruimte!

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, ook gelegen aan de achterzijde met vaste 4 deurs schuifkast.

De gehele verdieping is ook hier voorzien van een tegelvloer en spachtelputz wanden.

Badkamer met designradiator, 2x wastafel met meubel, regendouche en handdouche, geheel betegelde wanden in combinatie met betoncire.



Apart vrijhangend toilet met fonteintje, bergkastje en geheel betegelde wanden.

Tweede verdieping:

Overloop met luik naar de bergzolder.

Slaapkamer 4 aan de voorzijde met dakkapel.

Slaapkamer 5 gelegen aan de achterzijde met dakkapel. Er is een extra ruimte met opstelling voor de CV ketel (merk Remeha Avanta, bouwjaar 2009), de wasmachine (die kan dus hier staan of in de garage!) en de warmte terugwin unit.

Ook hier is weer eenheid gecreëerd door dezelfde tegelvloer en spachtelputz wanden.

Algemeen:

Badkamer en toilet op de eerste verdieping vervangen in 2018.

Parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage.

Volledig voorzien van houten kozijnen met HR ++ glas.

Begane grond vloerverwarming, verdiepingen radiator verwarming.

Oplevering in overleg met verkopers, snelheid is gewenst.

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.

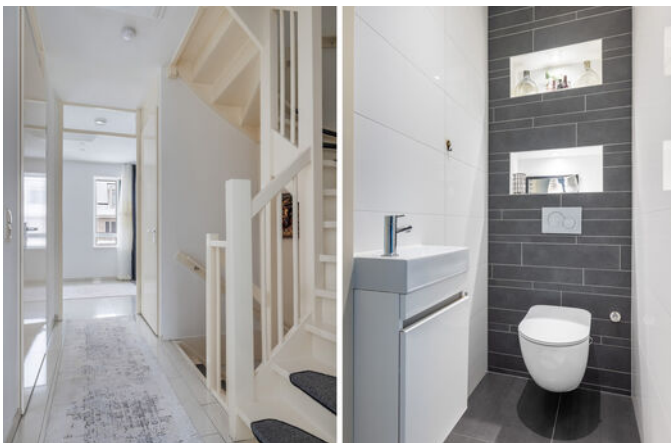














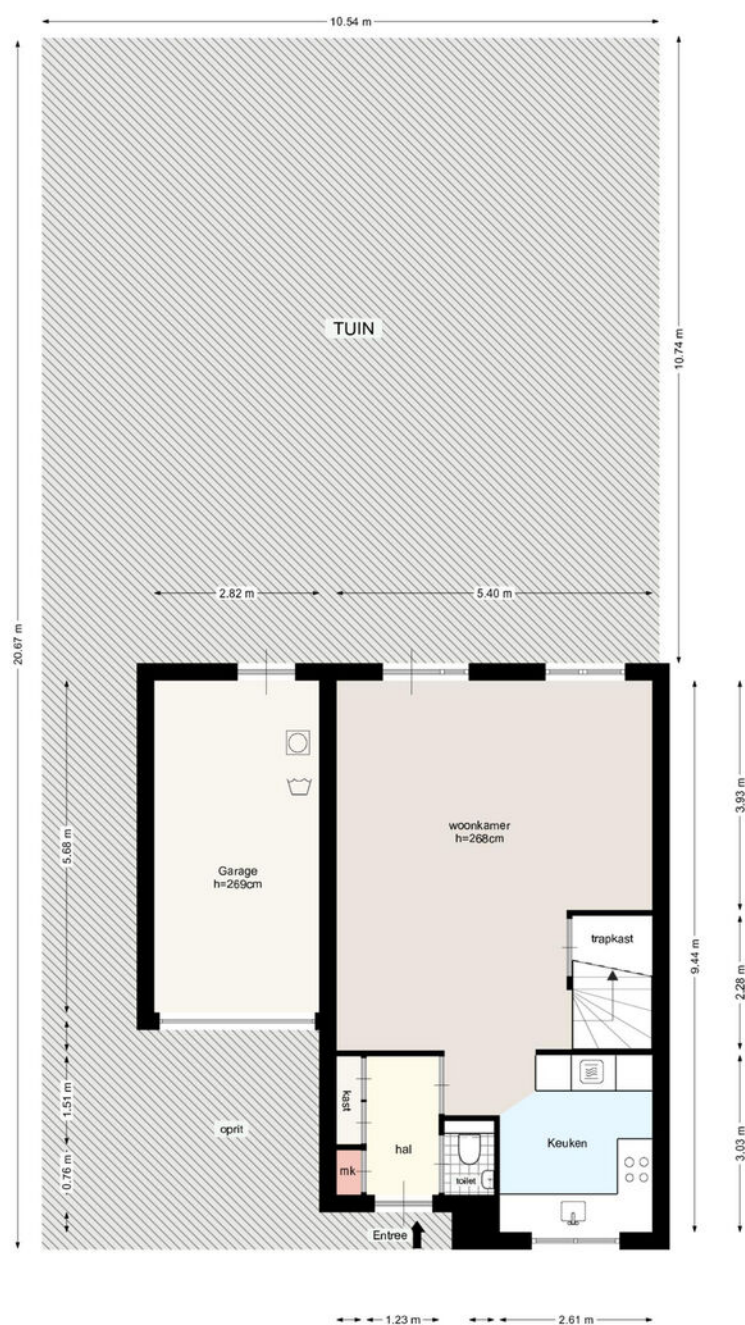




PLATTEGROND



Joop den Uylstraat 39 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



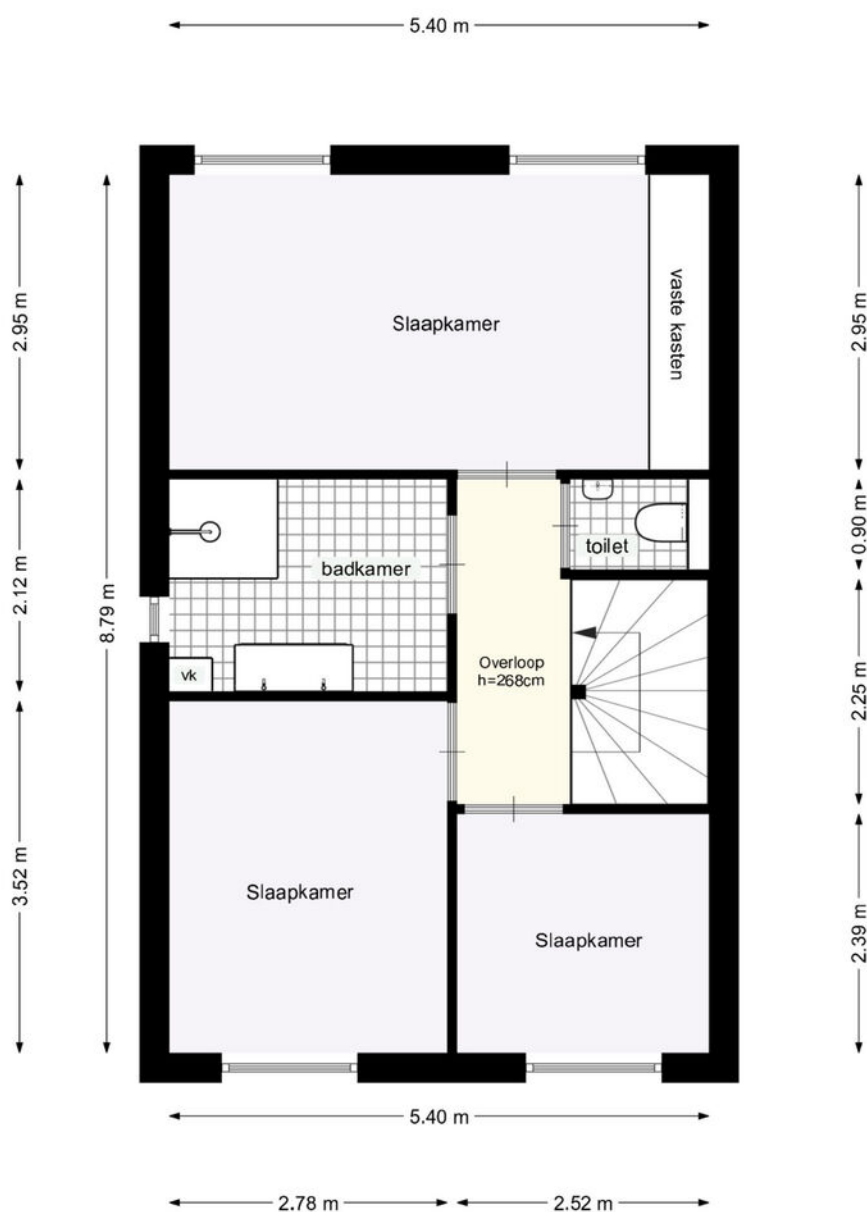
Joop den Uylstraat 39 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



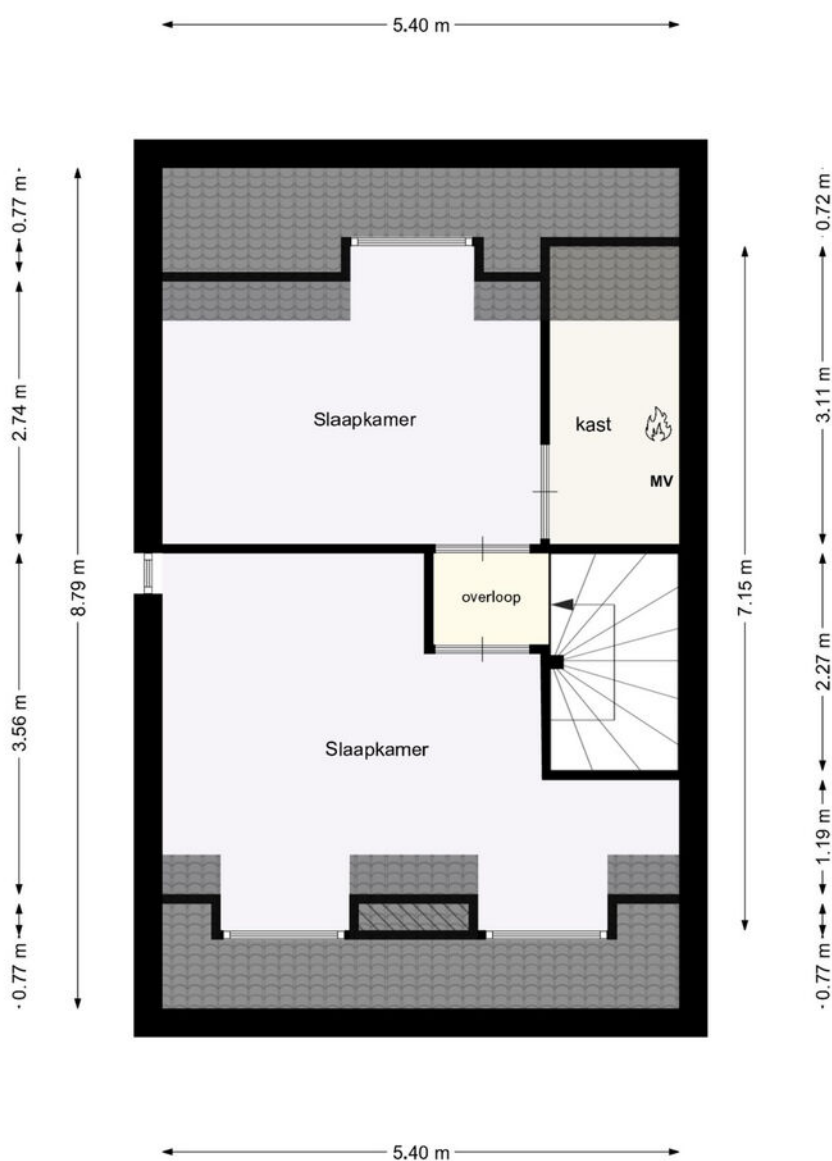
Joop den Uylstraat 39 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



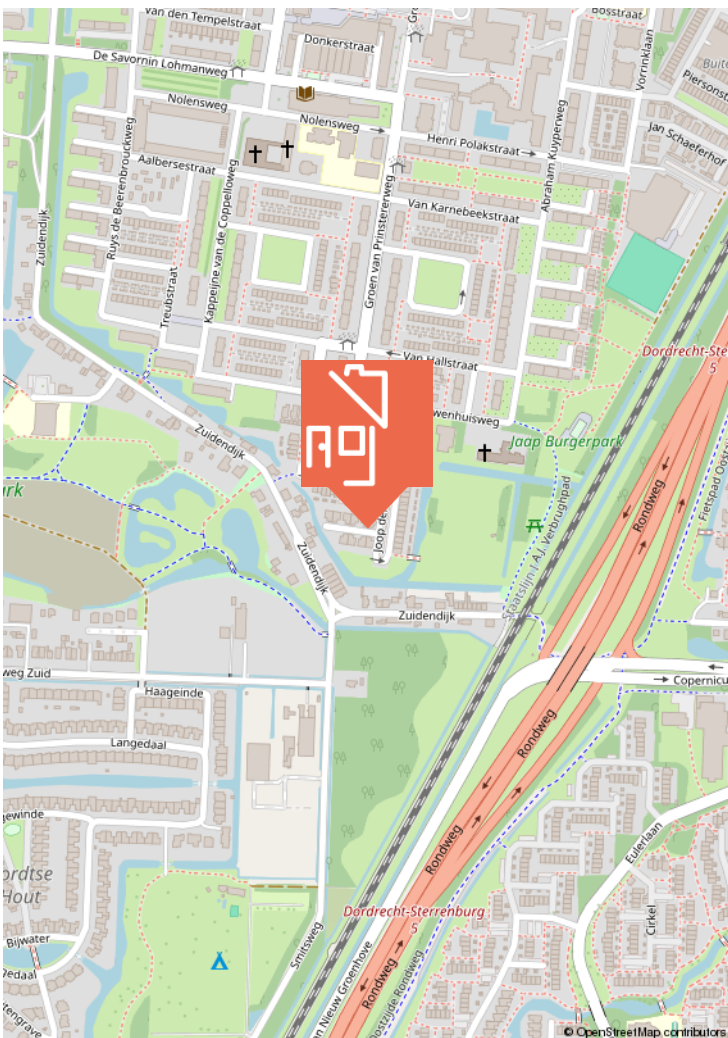
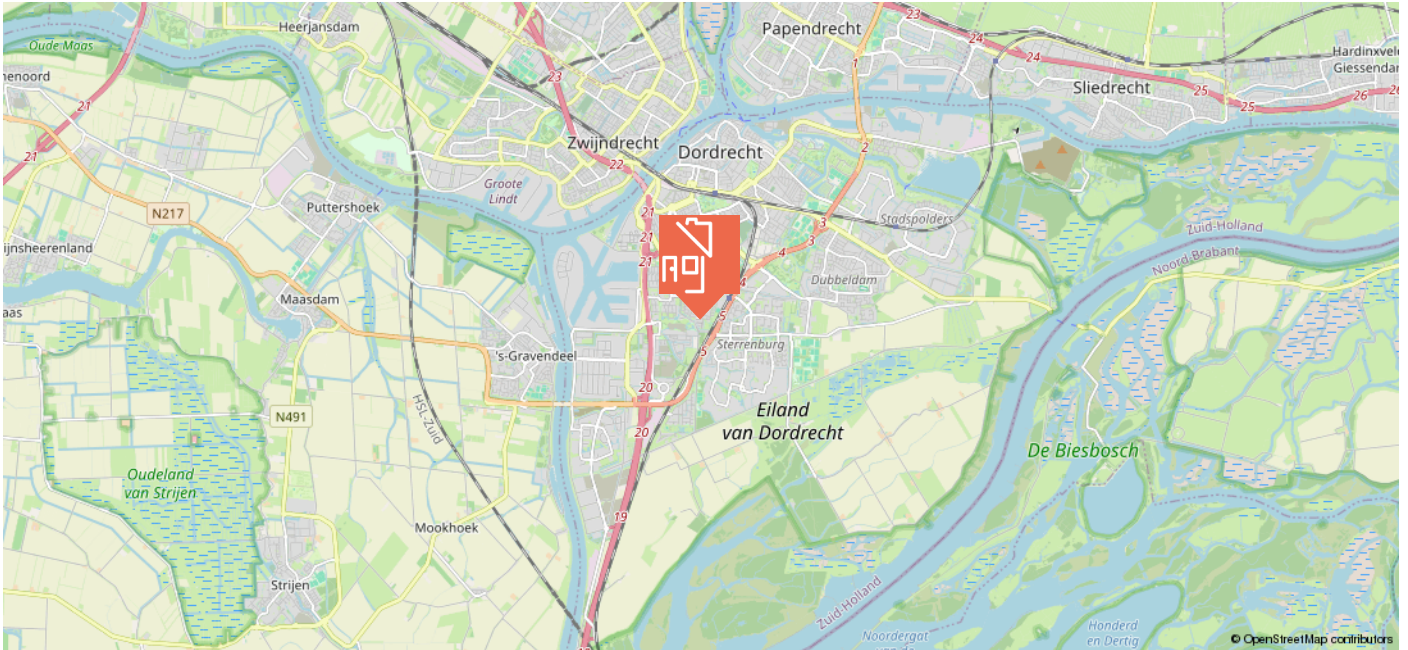
PLATTEGROND



Joop den Uylstraat 39 Dordrecht
-2e 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 3321	kadaster 
--	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 december 2026
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 wil 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.**