




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

LOEVESTEIN 57

3328 JJ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	149 m ²
Inhoud	502 m ³
Bouwjaar	1977
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Thuiskomen aan de Loevestein!

Het allerleukste vinden we natuurlijk als verkopers met veel liefde over hun woning willen vertellen, want zij kunnen als geen ander een goed beeld geven van de voordelen van het wonen in deze royale gezinswoning...

"Wonen aan de Loevestein voelt voor ons echt als thuiskomen.

In deze rustige straat komt alleen bestemmingsverkeer en dat merk je meteen: geen haast, geen drukte, maar wél burens die even groeten of in de zomer een praatje maken.

Achter de tuin ligt een speeltuin waar de kinderen eindeloos kunnen spelen en op loopafstand vind je een prachtig wandelgebied; dé plek om even te resetten met de hond of gewoon met je gedachten.

In 2023 werd onze woonkamer flink vergroot met een lichte uitbouw. Overdag schijnt hier de zon binnen en 's avonds kijk je door het dakraam naar de maan en sterren. Het zijn de kleine momenten die ons huis zo bijzonder maken. Het huis telt maar liefst zes(!) slaapkamers, heeft een energielabel B en voelt mede dankzij de brede ramen en ochtendzon heerlijk licht en vriendelijk.

Fijn detail: je auto parkeer je droog onder de carport (geen gekrab in de winter) en via de achtertuin wandel je zo door naar de speelvoorzieningen, ideaal als je kinderen hebt. En bovendien ligt alles wat je nodig hebt op loop- of fietsafstand. Hier hebben we vijf jaar met ontzettend veel plezier gewoond."

Wij kunnen het zelf niet beter verwoorden, dus pak de telefoon als je op zoek bent naar een ruime woning waar je de komende jaren zeker vooruit kunt!

Indeling:

Entree in de hal met toilet, meterkast en een

aparte kast met de opstelling van de CV-ketel.

Het toilet is vrijhangend en voorzien van een fonteintje.

De meterkast is vernieuwd en beschikt over 11 groepen, een dubbele groep, dag- en nachtstroom, 2 aardlekschakelaars, een hoofdschakelaar, glasvezelaansluiting en gasmeter.

In de aparte kast bevindt zich de CV-ketel (Vaillant), geplaatst in 2023.

De woonkamer is uitzonderlijk ruim dankzij de grote uitbouw die in 2023 aan de achterzijde is gerealiseerd. De brede raampartij zorgt voor veel lichtinval en een mooi zicht op de achtertuin. Aan de achterzijde is tevens zonwering met knikarm aanwezig. Via een grote schuifpui (nieuw geplaatst in 2023) is de tuin bereikbaar. Daarnaast is er een dakraam met plissé, wat zorgt voor extra licht en comfort.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Door de uitbouw is ook hier extra ruimte ontstaan, wat heeft geresulteerd in een royale wandopstelling met veel werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van een oven, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en een spoelbak met kokendwaterkraan (defect). Het geheel is afgewerkt met een deels houten en deels kunststof werkblad.

De achtertuin is volledig te benutten als zit-, speel- en ontspanningsruimte, mede doordat de carport en berging aan de voorzijde van de woning zijn gesitueerd. De tuin beschikt over een achterom en grenst aan speelvoorzieningen, ideaal voor kinderen.



Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde en afgewerkt met een laminaatvloer, behang- en granolwanden en aluminium kozijnen.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde en voorzien van behangwanden, een laminaatvloer en een elektrisch rolluik (ouder type).

Slaapkamer 3 bevindt zich eveneens aan de achterzijde en beschikt over behangwanden, een laminaatvloer en een elektrisch rolluik van ouder type. In deze kamer is een wateraansluiting aanwezig, waardoor het plaatsen van een wastafel of wasmachine mogelijk is.

De badkamer is keurig en modern uitgevoerd en beschikt over een tweede toilet, een brede wastafel met twee kranen, een inloofdouche met regendouche en een designradiator. De wanden zijn volledig betegeld en het plafond is verlaagd en voorzien van inbouwspots. De wasmachine en droger zijn hier opgesteld.

Tweede verdieping:

Een echte extra is deze volwaardige en ruime tweede verdieping met een grote overloop. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor het realiseren van bijvoorbeeld een extra badkamer, waarbij nieuwe bewoners zelf de benodigde water- en afvoeraansluitingen zouden moeten aanbrengen.

Slaapkamer 4 is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een elektrisch rolluik.

Slaapkamer 5 en slaapkamer 6 bevinden zich aan de achterzijde. Beide kamers zijn uitgerust met elektrische rolluiken. Deze rolluiken worden gezamenlijk bediend, aangezien dit voorheen één grote kamer was.

Alle kamers op deze verdieping zijn afgewerkt met een lichte laminaatvloer en behang- en structuurwanden.

Algemeen:

Eigen carport en ruime berging aan de voorzijde van de woning

Parkeren op eigen terrein onder de carport

De kozijnen van de tweede verdieping zijn volledig vervangen door kunststof met HR++ glas in 2023.

Het badkamer kozijn is vervangen door kunststof het HR++ glas in 2023.

De schuifpui van de aanbouw is vervangen door kunststof met HR++ glas in 2023.

De rest van de woning is voorzien van aluminium kozijnen eveneens met HR++ glas in 2023.

Uitbouw woonkamer 2023 gerealiseerd.

CV ketel vervangen 2023.

12 Eigen zonnepanelen geplaatst in 2023.

Vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond 2023 met plavuizen vloer.

Badkamer vervangen in 2021.

Meterkast vervangen in 2020.

Keuken vervangen in 2020.

De begane grond vloer is van het type Kwaaitaal, deze is onderzocht en waar nodig herstel in 2019, met 20 jaar garantie op de werkzaamheden. De gegevens hiervan zitten in het MOVE dossier.

Oplevering in overleg, voorkeur van de verkopers 20 juli 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.





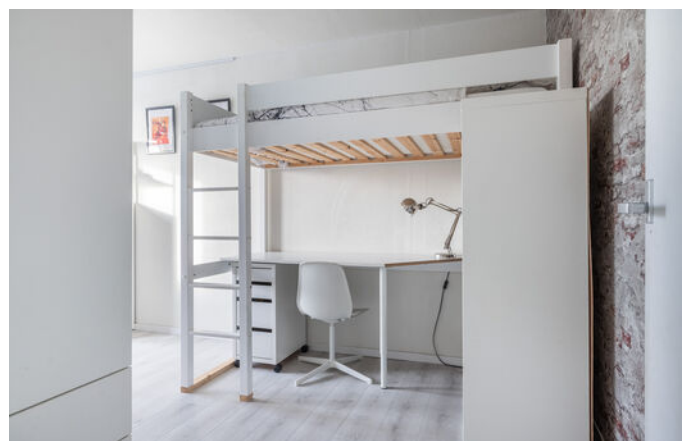








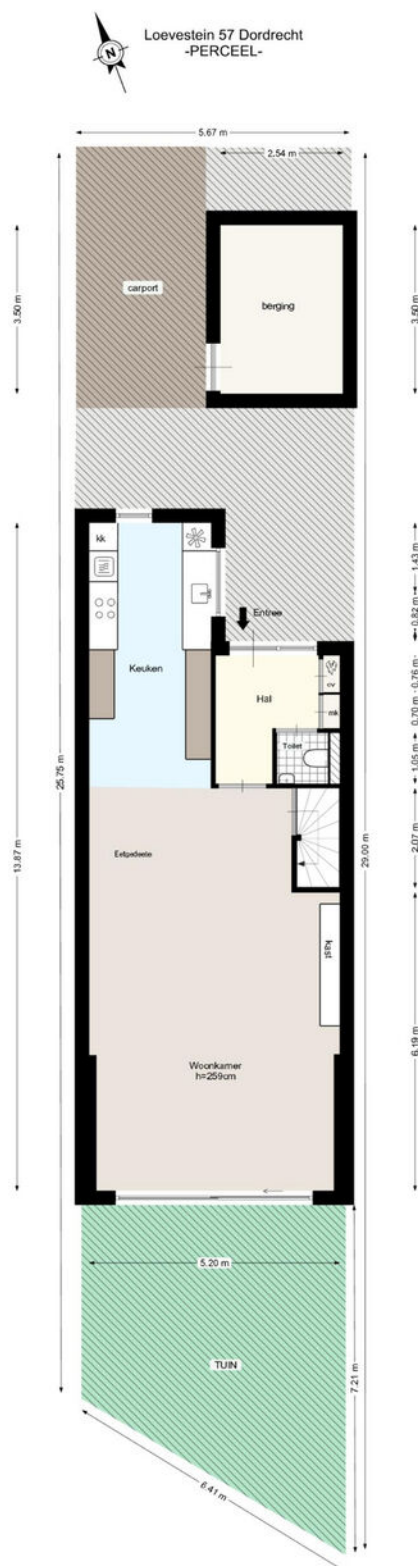








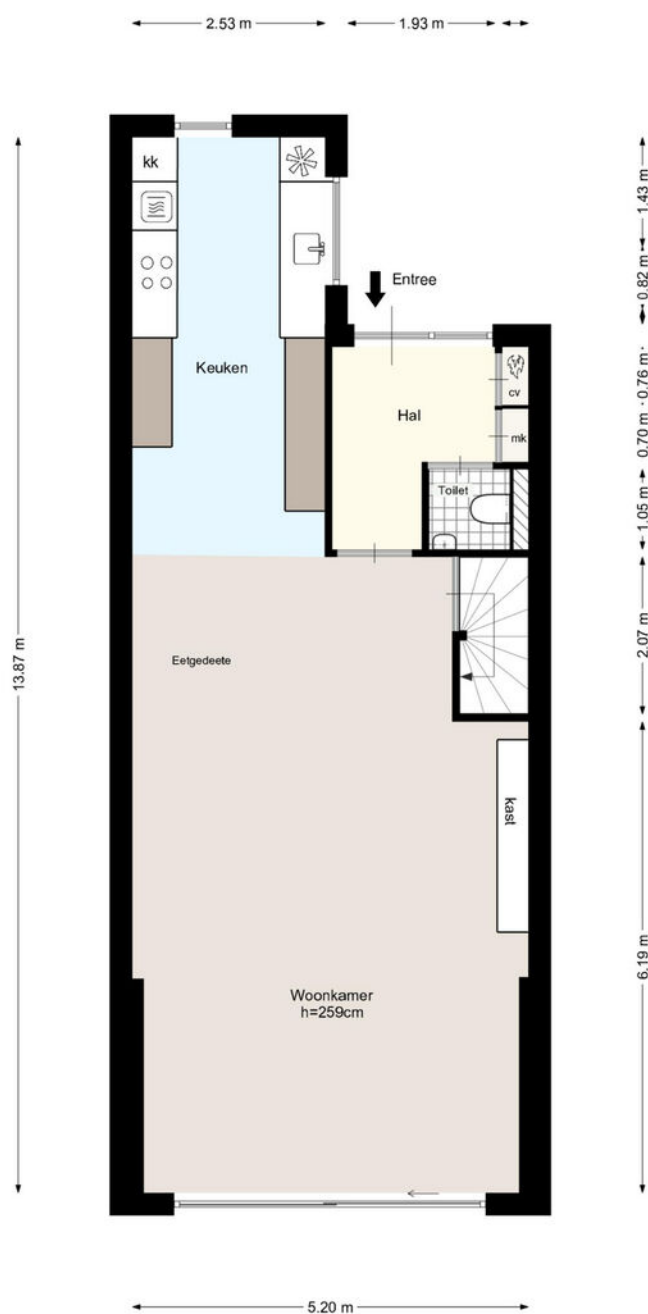
PLATTEGROND



PLATTEGROND



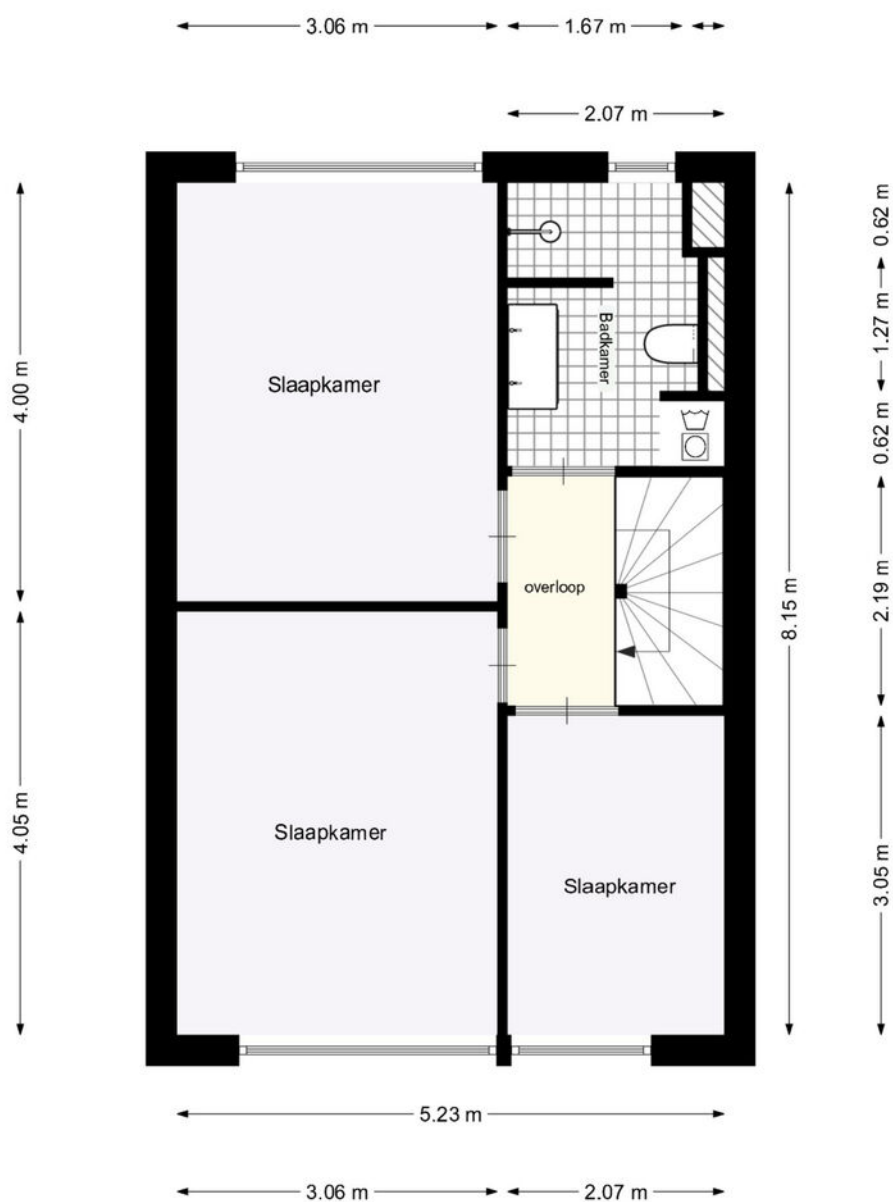
Loevestein 57 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



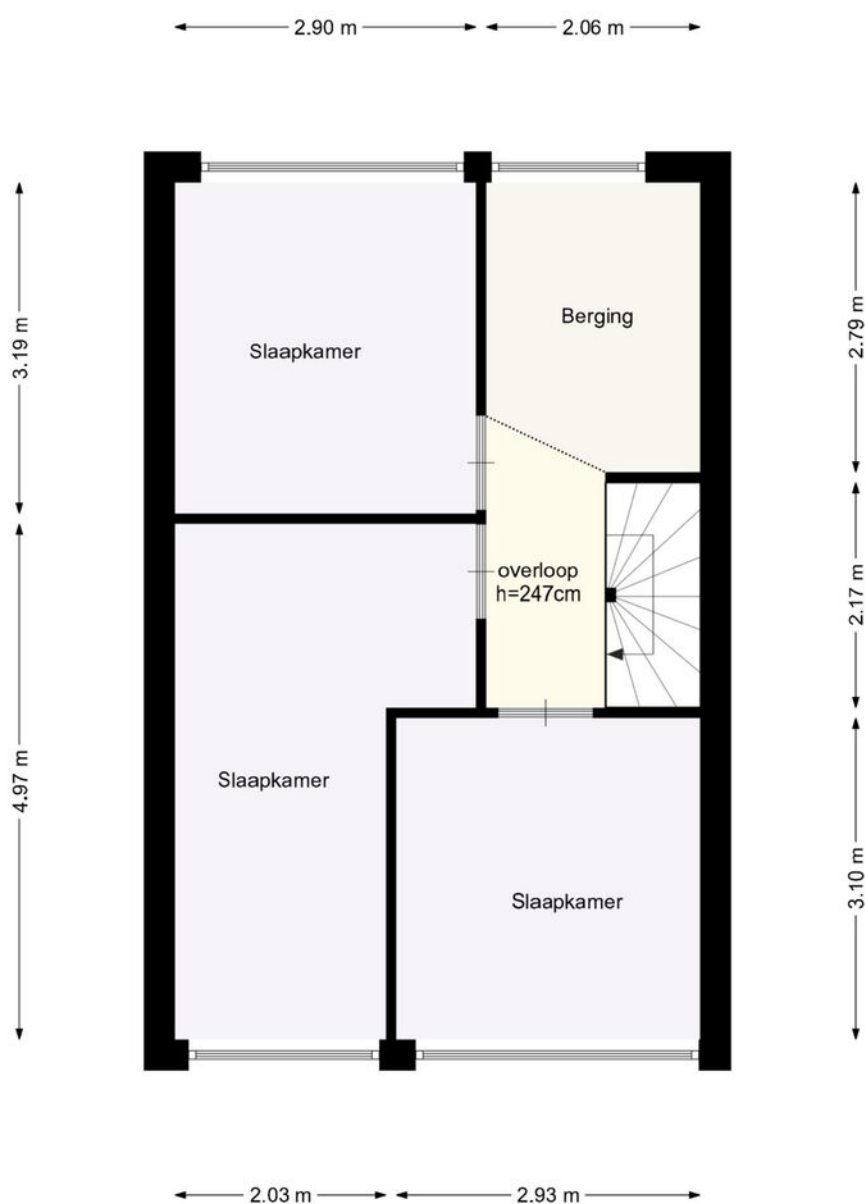
Loevestein 57 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



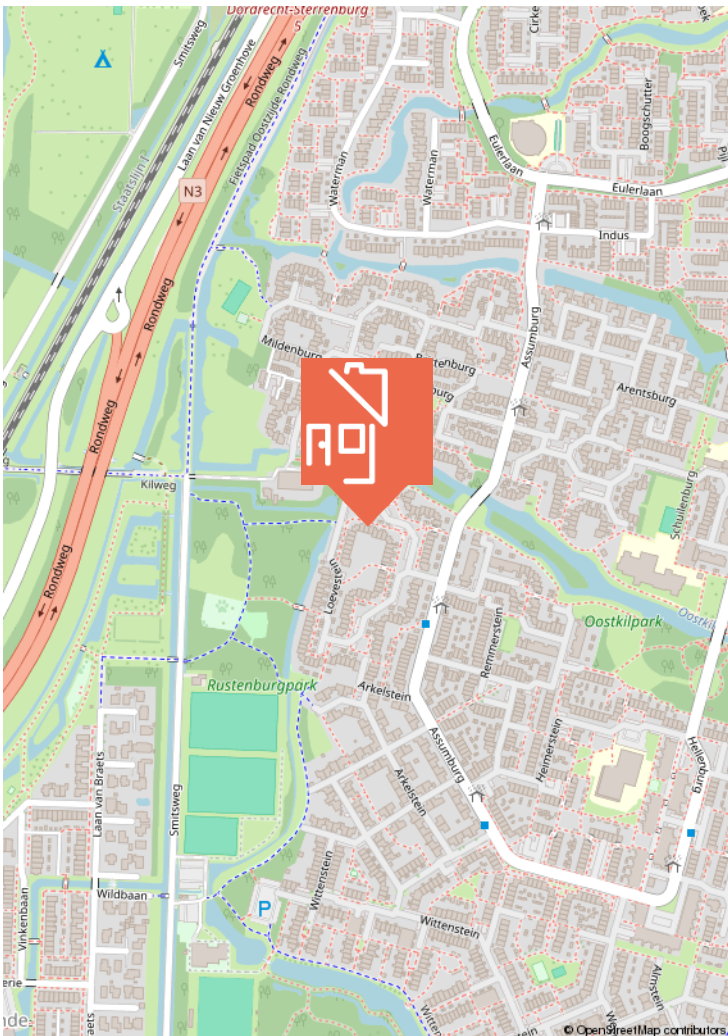
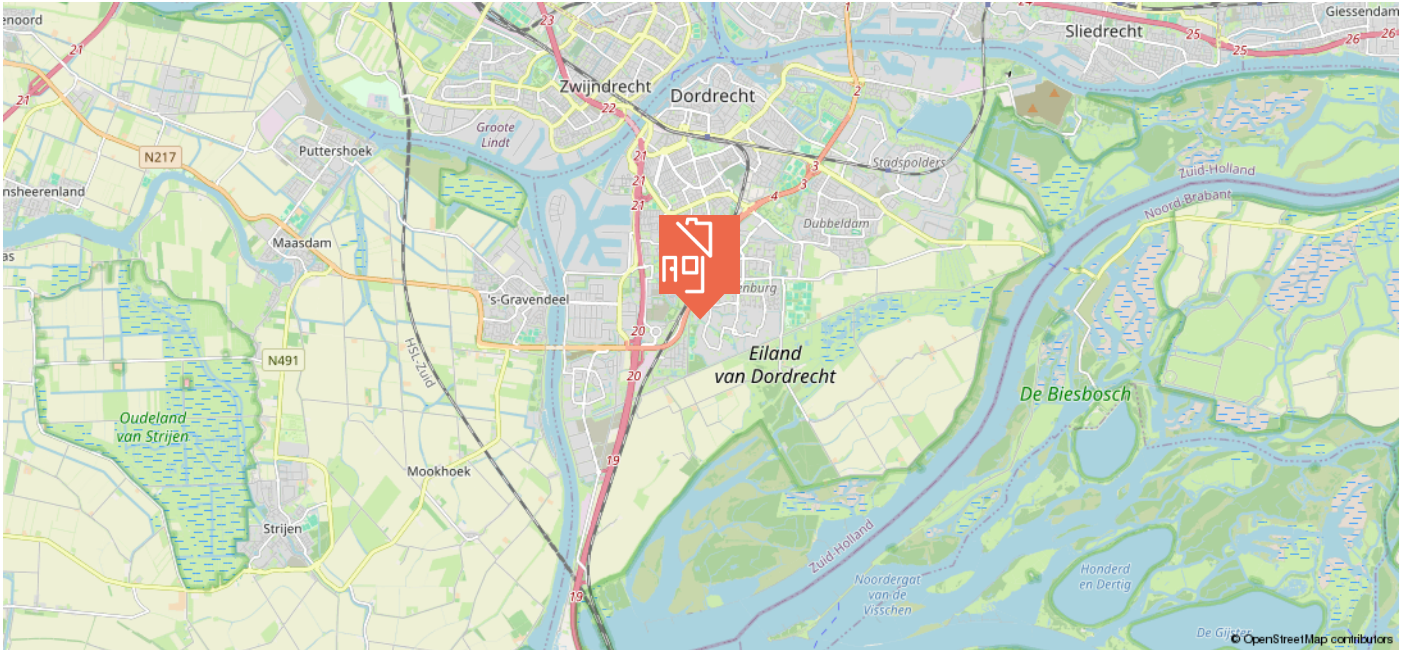
PLATTEGROND



Loevestein 57 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



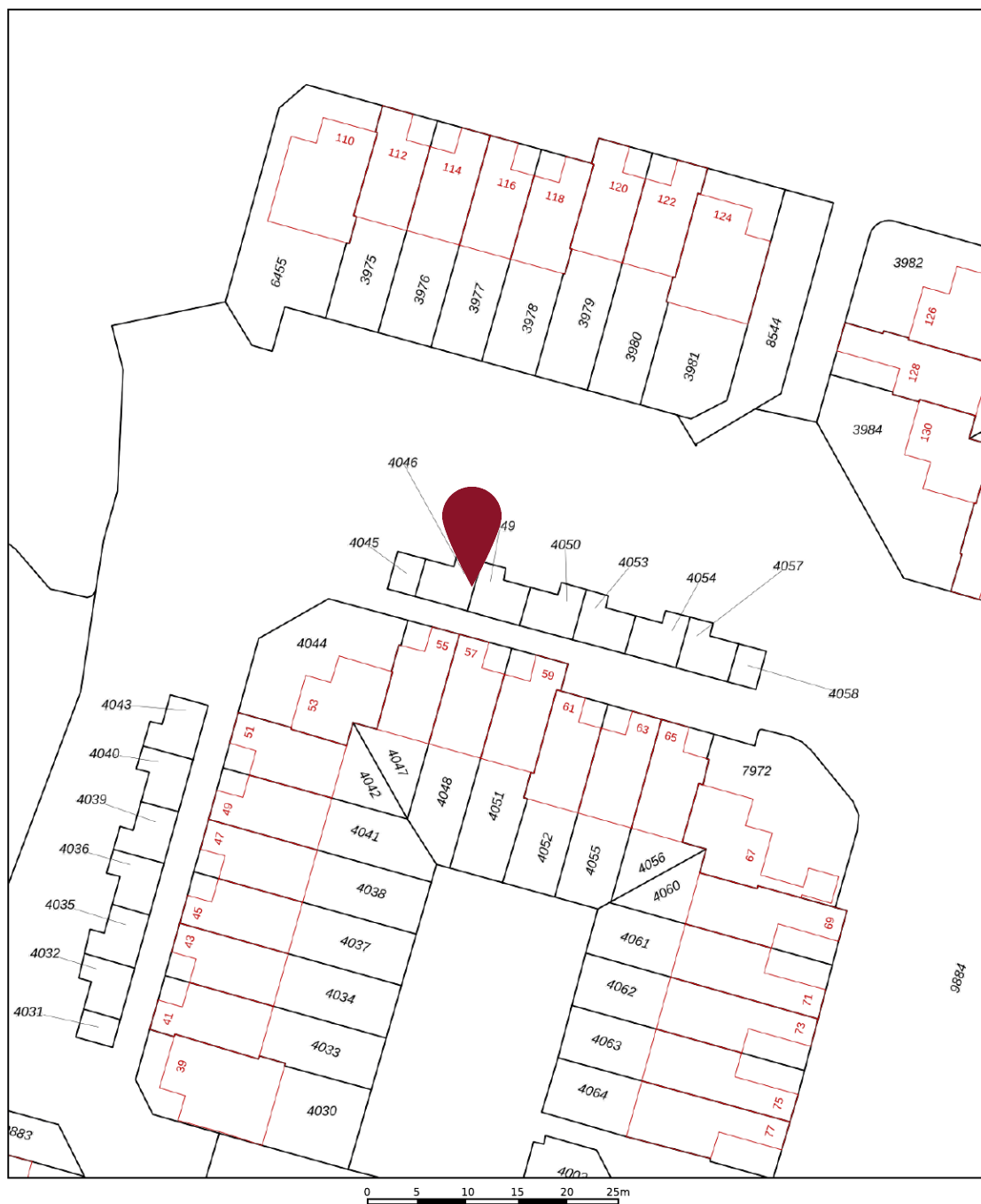
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	Q
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4049
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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.

kadaster



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
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
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.**