



ieder
huis,
eigen
verhaal

KINKELenburg 182

3328 AK DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 399.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	106 m ²
Inhoud	375 m ³
Bouwjaar	1980
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Een gezellige en complete gezinswoning in een kindvriendelijke buurt in Sterrenburg. Die vind je aan de Kinkelenburg 182!

Deze fijne tussenwoning biedt een lichte woonkamer met open keuken, een moderne badkamer en vier slaapkamers, waarvan één op de zolder; ideaal als kinder- of logeerkamer, hobbyruimte of studeerplek. Buiten beschikt de woning over een zonnige tuin met vijver, een heerlijk plek om te relaxen, genieten van de zon of samen te barbecueën in de zomer. En een nog groter voordeel; voor de deur heb je een eigen parkeerplaats met carport!

De ligging is een dikke plus: de straat is doodlopend, wat zorgt voor rust en weinig verkeer, perfect voor jonge gezinnen. In de directe omgeving vind je een speeltuin en een basisschool, waardoor de dagelijkse routine lekker dichtbij is.

Met ruimte genoeg, een rustige straat, een fijne buurt en alle gemakken dichtbij, is dit een woning waar je het leven écht goed kunt beginnen.

Indeling:

Hal met meterkast, toegang tot de woonkamer.

Meterkast (in 2023 vervangen), 10 groepen, 3 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel aansluiting.

Woonkamer met open keuken aan voorzijde, praktische trapkast, toegang tot tussenhal met trapopgang en deur naar de achtertuin. De woonkamer is voorzien van fraaie binnendeuren, een tegelvloer met vloerverwarming en spachtelputz wandafwerking.

De keuken in wandopstelling is voorzien van een 4 pit gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, 1,5 spoelbak, close-in boiler (2024) en veel bergruimte.

Vanuit de woonkamer is via de tussenhal de trapopgang naar de 1e verdieping begaanbaar. Hier bevindt zich tevens het toilet. Toilet, half betegeld, voorzien van een wandcloset en fontein.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is fraai aangelegd met grote vijver met vlinder, nette bestrating, een achterom, buitenkraan en zonnesherm.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met overkapping en een vrijstaande stenen berging met elektra en sedumdak.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Ruime slaapkamer aan voorzijde met nette laminaatvloer. De schuifkastenwand in deze kamer wordt ter overname aangeboden.

Slaapkamer aan achterzijde, eveneens met laminaatvloer en glasvlies behang.

Kleine slaapkamer aan achterzijde, thans in gebruik als werkkamer. Deze kamer is voorzien van structuurverf en een laminaatvloer.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een inloepdouche met thermostaatkraan, brede wastafel met dubbele kraan, toilet, designradiator en mechanische ventilatie.



2e verdieping:

Overloop met aansluiting wasmachine, opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2020) en omvormer voor de zonnepanelen (10 stuks, in 2020 geplaatst).

Ruimtelijke slaapkamer met dakraam (in 2023 vernieuwd). Vanuit deze slaapkamer is via een schuifdeur een grote bergruimte aan voorzijde begaanbaar.

Algemeen:

- Lichte tussenwoning met 4 slaapkamers, eigen oprit met carport en tuin op het zuidoosten.
- Energielabel C, voorzien van vloerisolatie, op klein bovenlicht na volledig voorzien van HR++ beglazing.
- In 2020 zijn 10 zonnepanelen geplaatst.
- De vijver in de achtertuin kan in overleg door verkoper worden dichtgemaakt. Filterinstallatie evt. ter overname.
- Asbestclausule, ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, voorkeur medio juni 2026.

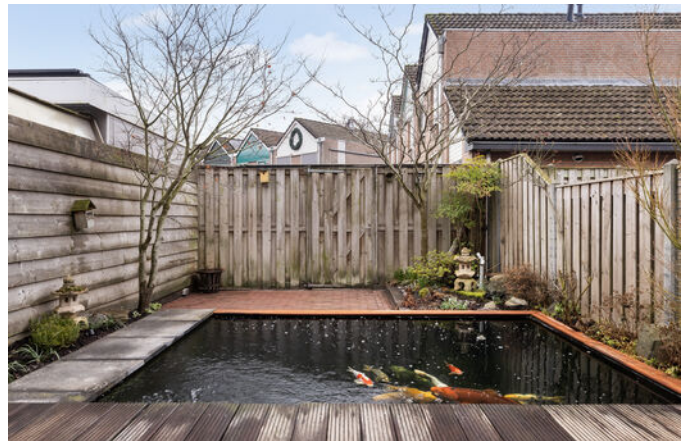
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



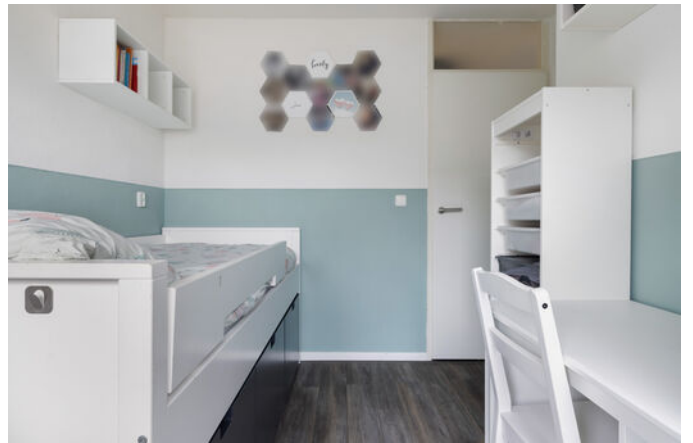












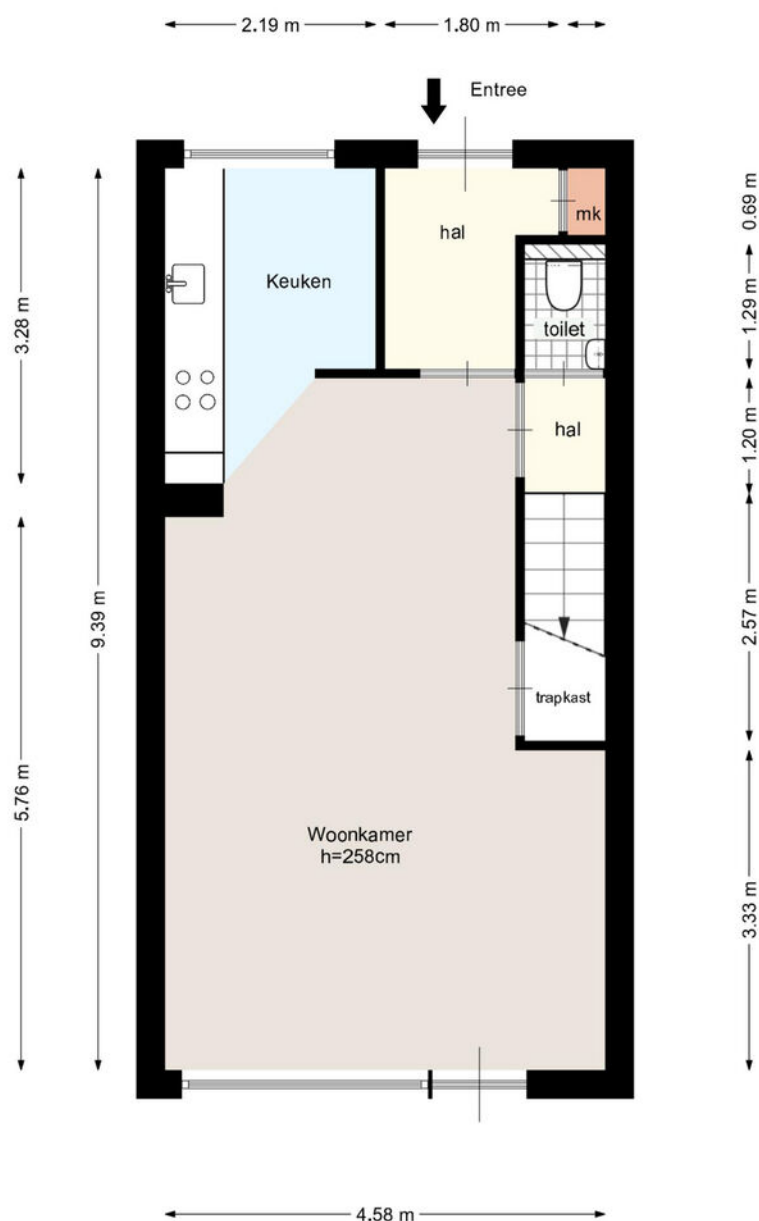




PLATTEGROND



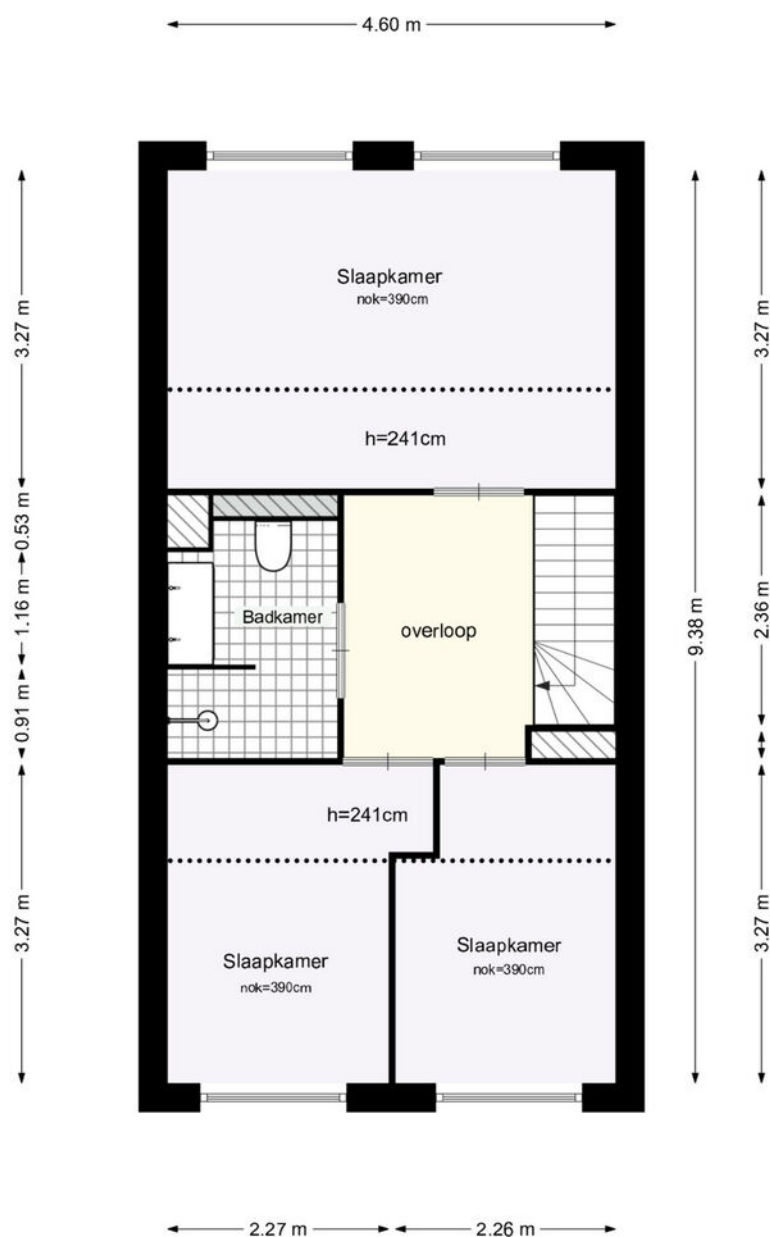
Kinkelenburg 182 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



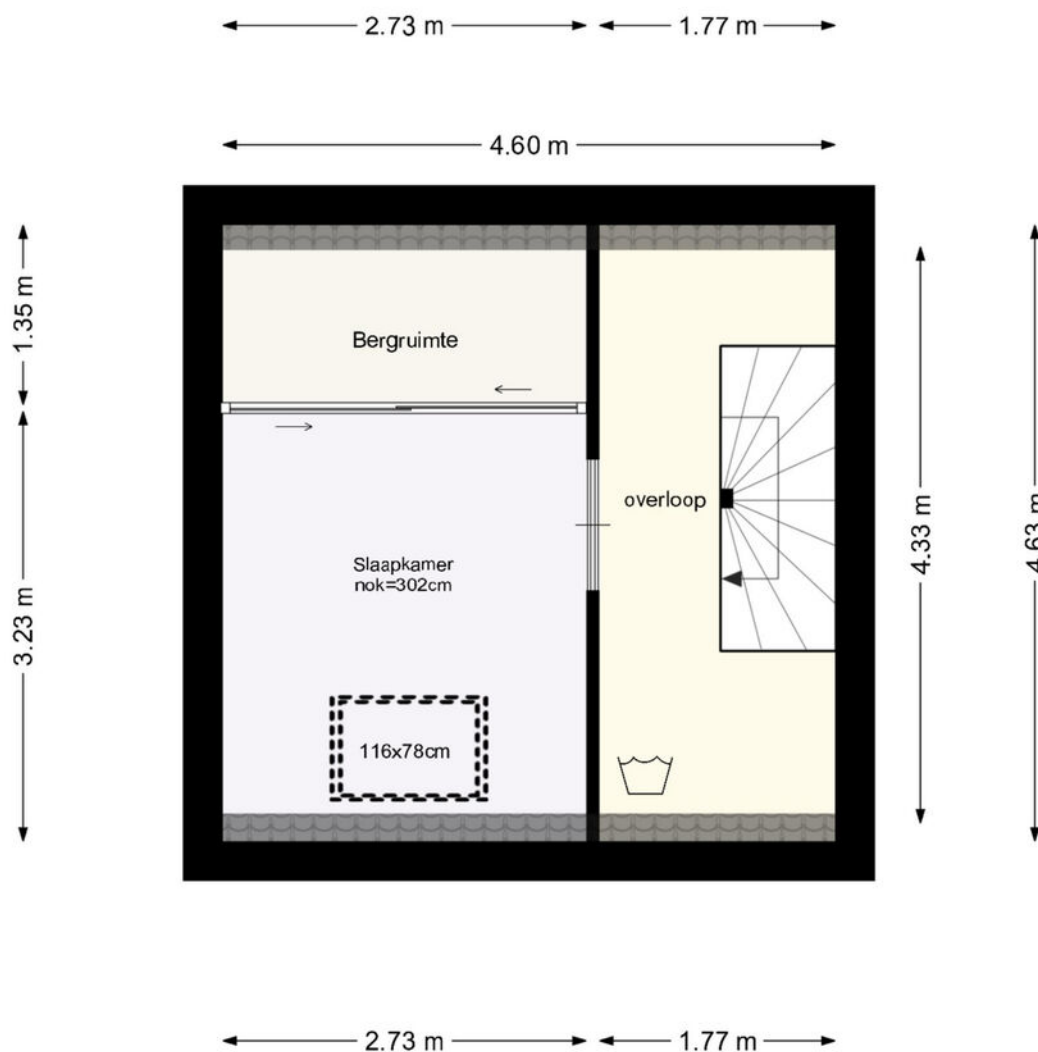
Kinkelenburg 182 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



PLATTEGROND



Kinkelenburg 182 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



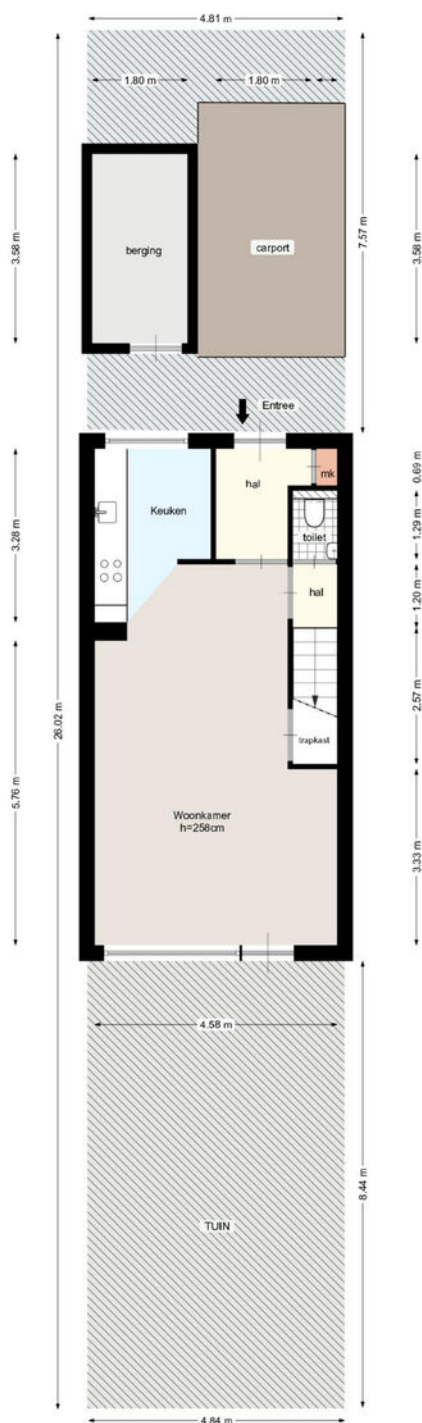
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.

WWW.INMETERRIJNMOND.NL

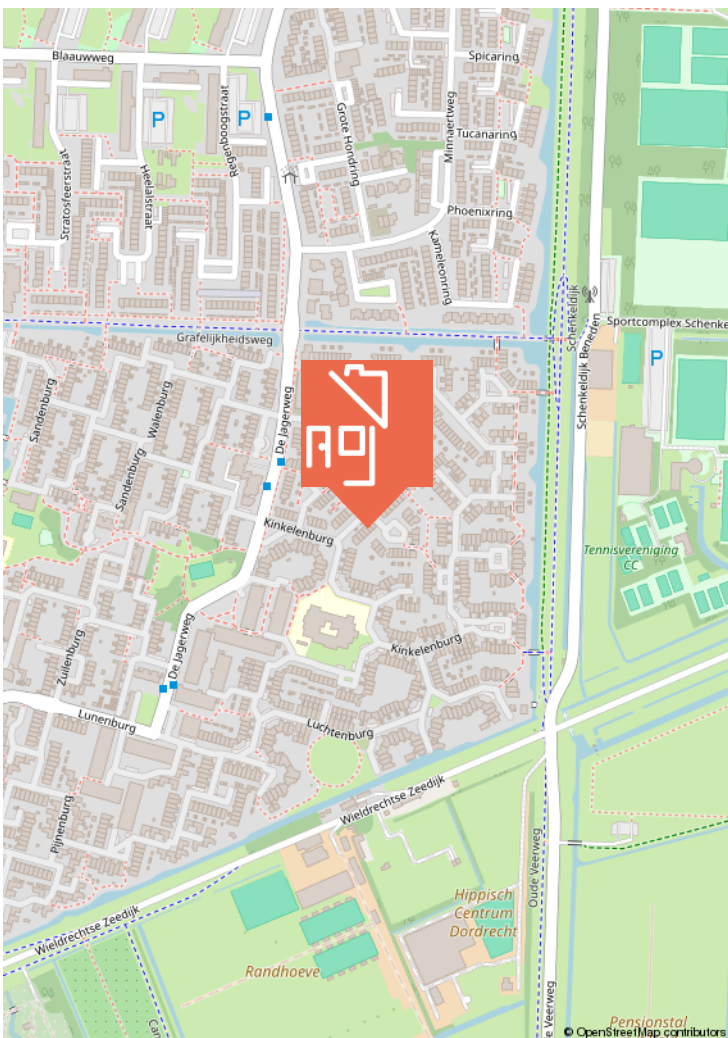
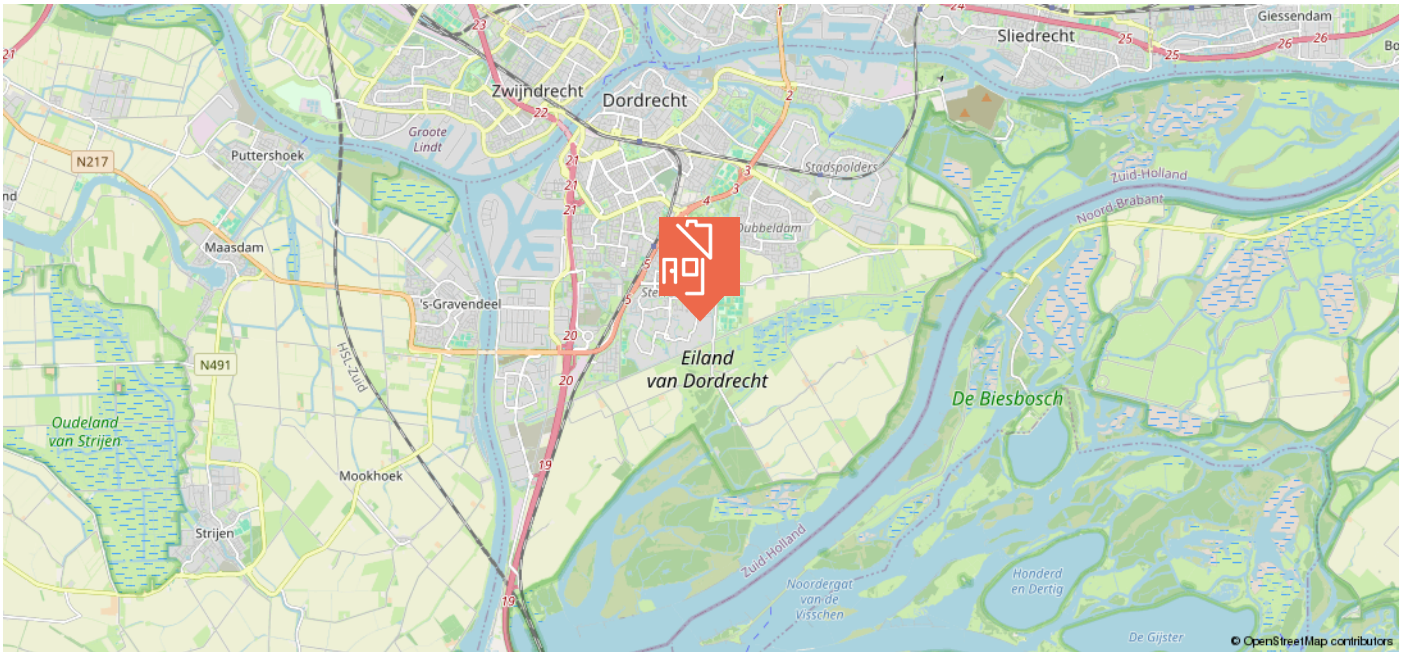
PLATTEGROND



Kinkelenburg 182 Dordrecht
-PERCEEL-



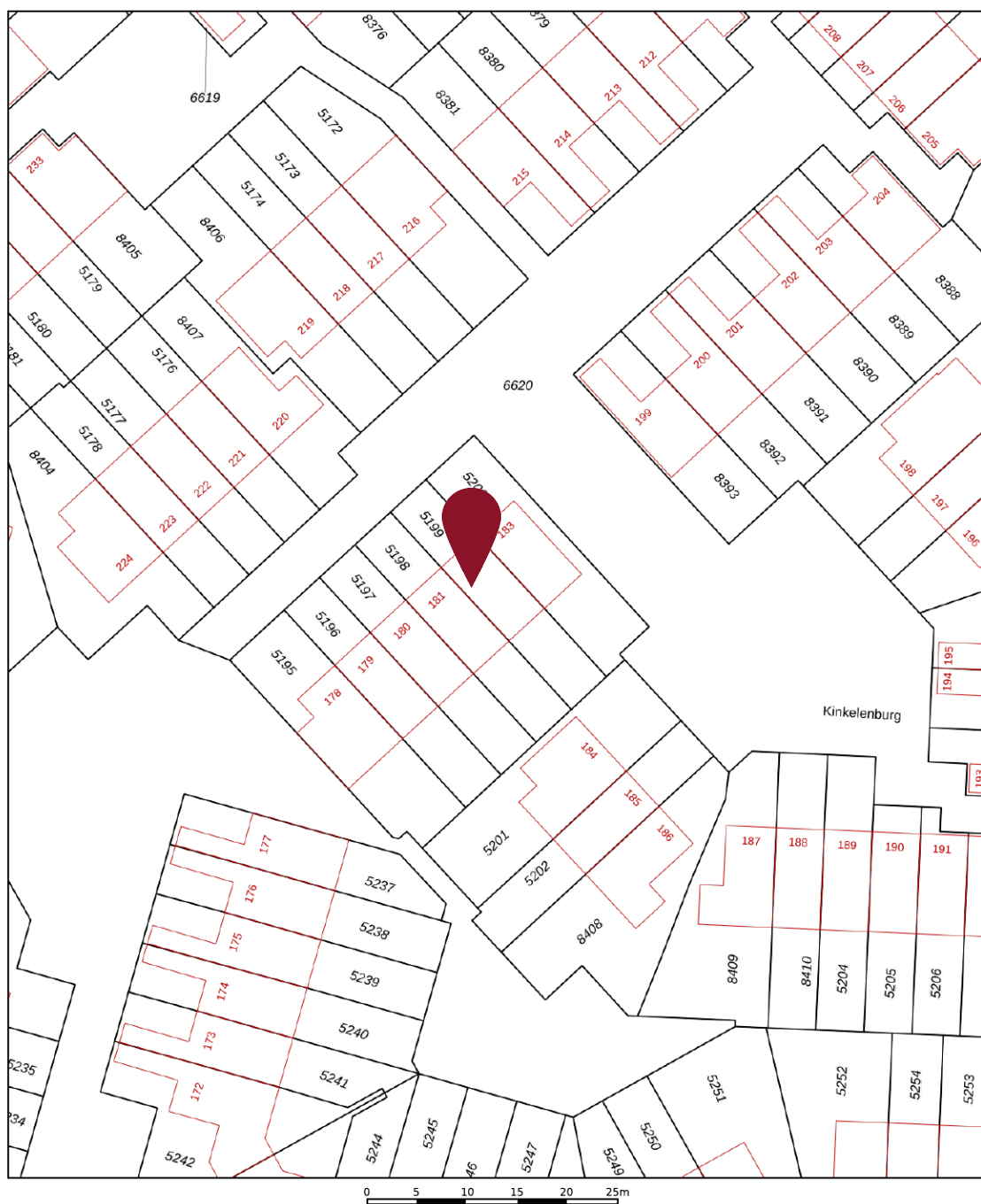
LOCATIE



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 Q Perceel 5199	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 eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026
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.**