




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

OUDENDIJK 41

3318 AG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	86 m ²
Inhoud	305 m ³
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	warmtepomp
Warm water	warmtepomp
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Nieuw in de verkoop: Oudendijk 41
Een woning die het afgelopen jaar volledig is gerenoveerd en klaarstaat voor nieuwe bewoners met een nieuw verhaal. Alles is tot in detail afgewerkt, waardoor je hier alleen nog maar je meubels neerzet en direct kunt wonen. Geen klussen, geen wachten, gewoon genieten. Waar je ook kan genieten is in de tuin op het zuiden, heerlijk aan het water... zie jij jezelf hier al zitten in de zomer?

De ligging is ideaal, zeker voor (jonge) gezinnen. Een autoluwe straat doordat die doodlopend is... In de buurt vind je meerdere basisscholen én een uitgebreide sportboulevard met onder andere een zwembad, schaatsbaan en sportschool. Voor de dagelijkse boodschappen of een kleine shopsessie fiets je binnen 5 minuten naar winkelcentrum Sterrenburg met o.a. een Jumbo Foodmarkt.

Terug naar de woning, deze is door de huidige eigenaren flink verduurzaamd met warmtepomp, nieuwe beglazing, dak- en vloerisolatie en vloerverwarming. Extra fijn: de woning is ook nog eens gasloos!

Een comfortabele, instapklare en duurzame woning, helemaal klaar voor de toekomst! Geïnteresseerd? Bel ons kantoor!

Indeling:

Entree op dijkniveau, voordeur met glas-in-lood in dubbel glas, hal met garderobe en toegang tot de woonkamer.

Lichte woonkamer met grote raampartijen aan voor- en achterzijde. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming met chique visgraat vloer, strak gestucte wanden en plafond en sfeervolle wandspots.

Aan de voorzijde bevindt zich de meterkast, geheel vernieuwd, 9 groepen + kookgroep, 4 aardlekschakelaars, krachtstroom aansluiting, slimme meter en glasvezel aansluiting. Aan achterzijde kijk je vanuit de woonkamer uit over de tuin op het zuiden en het daarachter

gelegen water.

Via de trap in de woonkamer zijn de 1e verdieping en het souterrain bereikbaar.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer aan voorzijde met dakkapel aan zijkant, voorzien van houten visgraat vloer en stucwerk wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde met dakkapel aan zijkant, eveneens voorzien van houten visgraat vloer en stucwerk wandafwerking.

Moderne badkamer met ruime douche met thermostatkraan, toilet, wastafel met inbouwkraan, spiegel met verlichting, vloerverwarming en mechanische ventilatie. De wanden zijn afgewerkt met betonciree.

Souterrain:

Via een vaste trap is het souterrain begaanbaar. Hier is door de huidige eigenaar een heerlijke leefkeuken gecreëerd, compleet met vloerverwarming en dubbele deuren naar de achtertuin.

De keuken in wandopstelling is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, oven, kokend waterkraan, een houten werkblad en praktische bergruimte.

De ruimte wordt afgemaakt met een vaste bank tegen de wand, ideaal om hier een grote eethoek te plaatsen. De zijgevel is voorzien van een voorzetwand met isolatie.



Via de keukenruimte is een handige bijkeuken bereikbaar, hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine. Tevens biedt deze ruimte toegang tot het toilet en de technische ruimte. Toiletruimte, betegeld met sfeervolle groene tegels, voorzien van een wandcloset (Sanibroyeur), praktische nis en een waskom op meubel met inbouwkraan. Ruimte met opstelplaats warmtepomp (Daikin, 180 L, 2025 geplaatst).

Tuin:

Via de dubbele deuren bereik je de achtertuin met ligging op het zuiden. De tuin eveneens onder handen genomen, hier zijn nieuwe schuttingen geplaatst, drainage vernieuwd en een grasveld aangelegd.

De tuin beschikt over een stenen berging, achterom via de zijkant en een buitenkraan. De stenen berging is voorzien van elektra.

De achterzijde van de tuin grenst aan water, het is mogelijk om hier een steiger te creëren.

Algemeen:

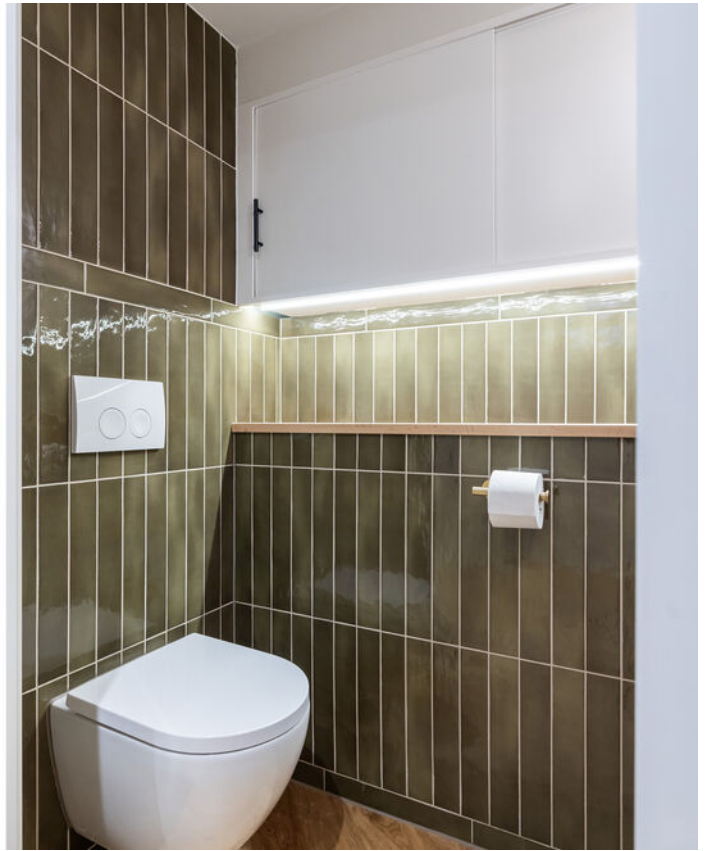
- Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met 2 slaapkamers, moderne badkamer, ruime woonverdieping, leefkeuken in het souterrain en fijne tuin op het zuiden.
- Energielabel C, grotendeels voorzien van nieuwe dakisolatie, vloerverwarming op begane grond en in het souterrain, HR++ beglazing. Zowel de souterrainvloer als de 1e verdiepingvloer zijn voorzien van isolatie.
- In 2025 volledig verbouwd, geïsoleerd en geheel afgewerkt.
- Buitenschilderwerk in 2025 aangepakt.
- Woning is gasloos, beschikt over een warmtepomp (Daikin, 2025).
- Ouderdomsclausule, niet zelfbewoningsclausule van toepassing.
- Oplevering per direct mogelijk.

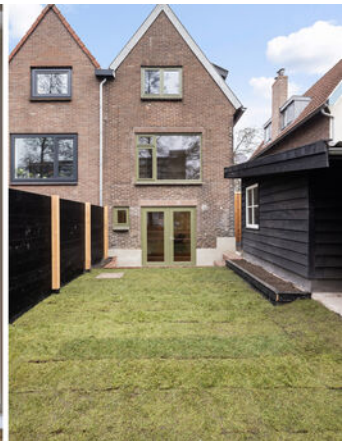
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.















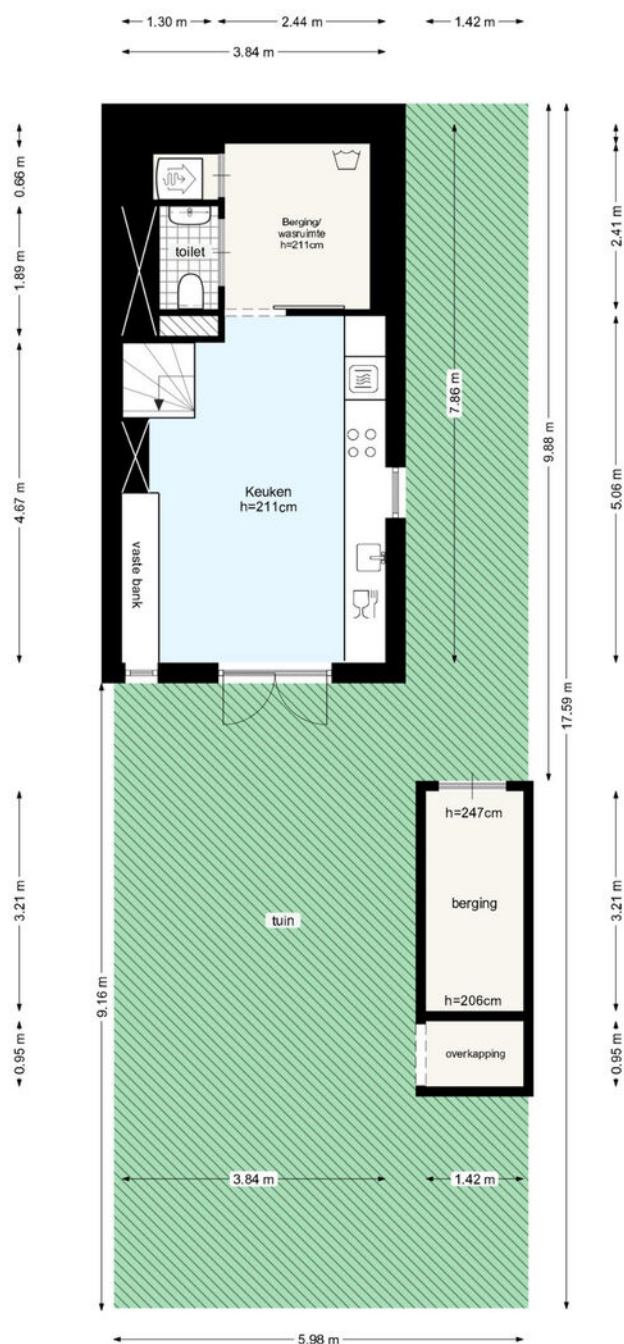




PLATTEGROND



Oudendijk 41 Dordrecht
-SOUTERRAIN-

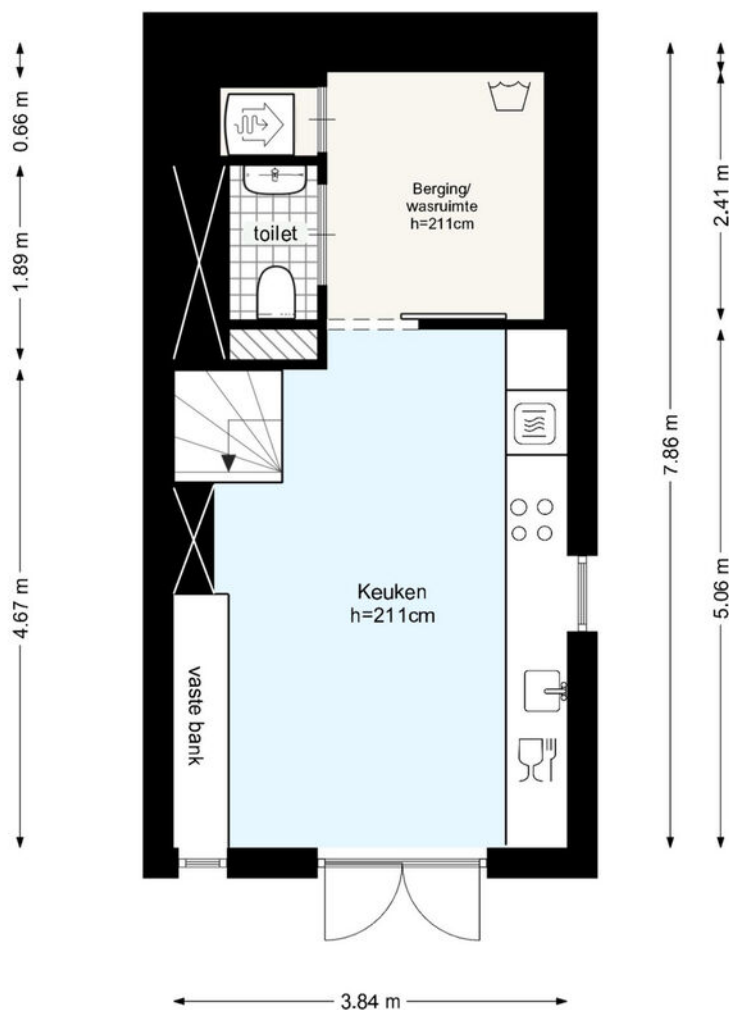


PLATTEGROND



Oudendijk 41 Dordrecht
-SOUTERRAIN-

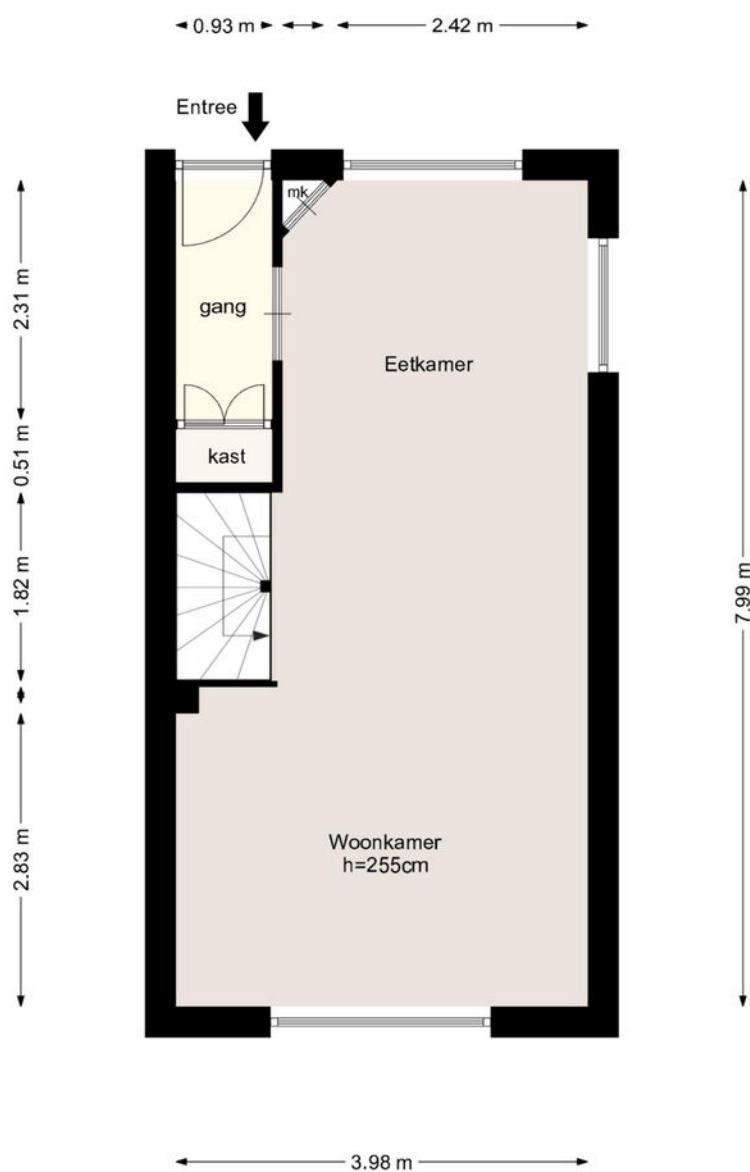
1.30 m 2.44 m
3.84 m



PLATTEGROND



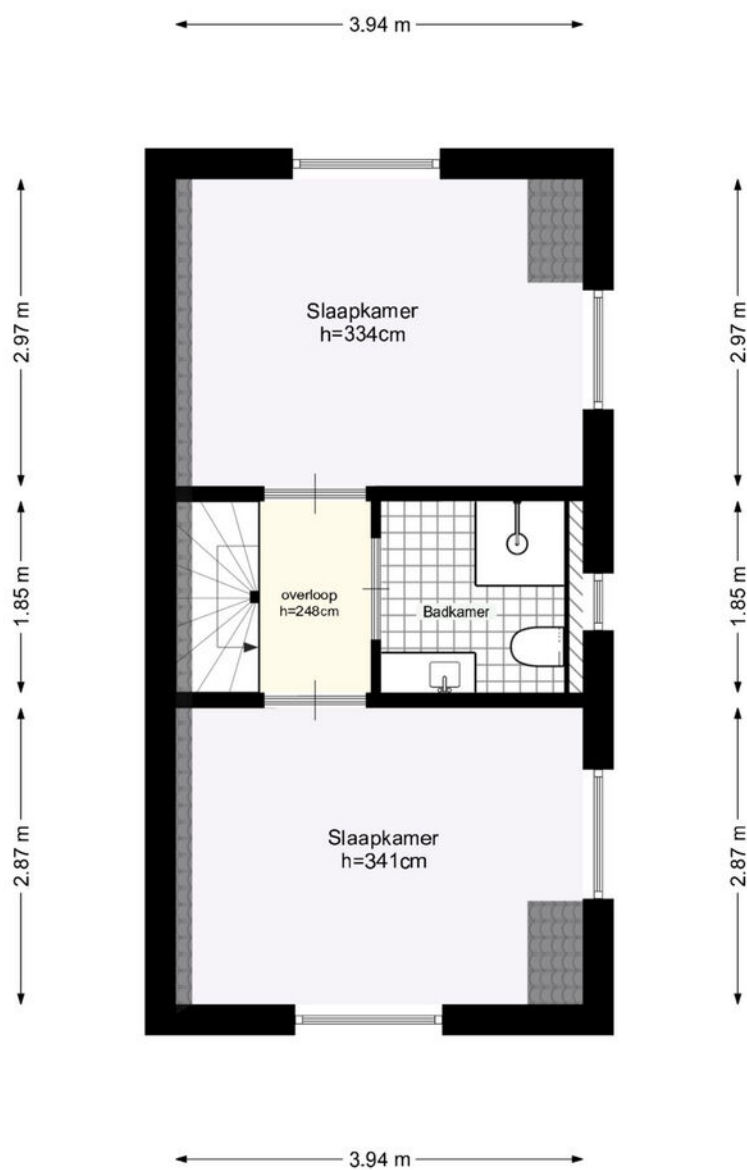
Oudendijk 41 Dordrecht
-BEGANE GROND-



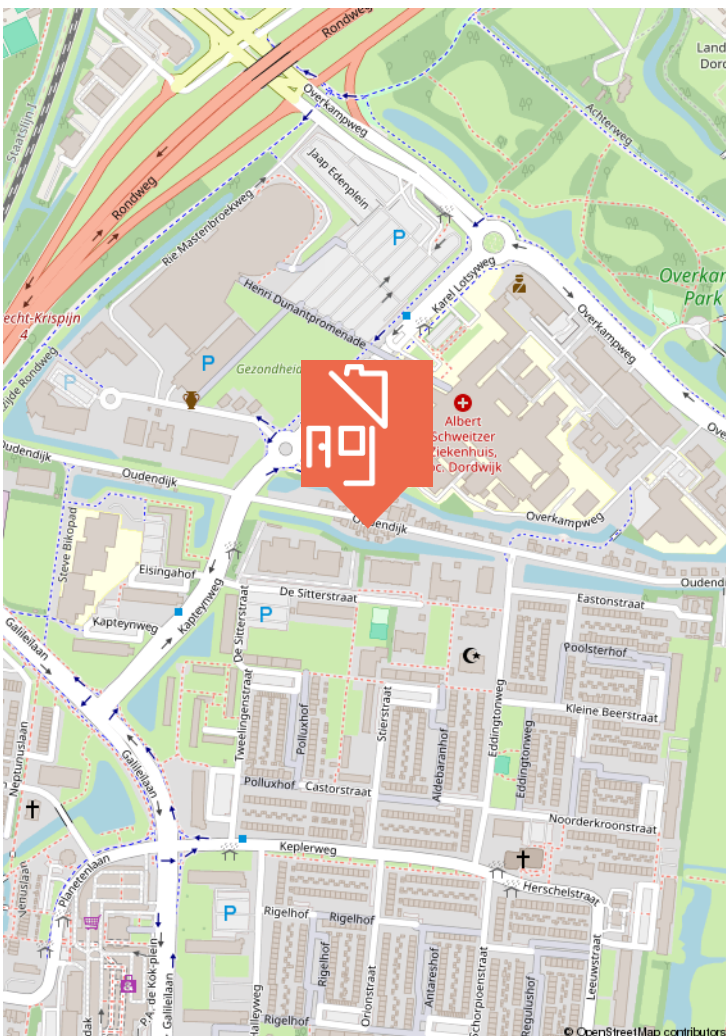
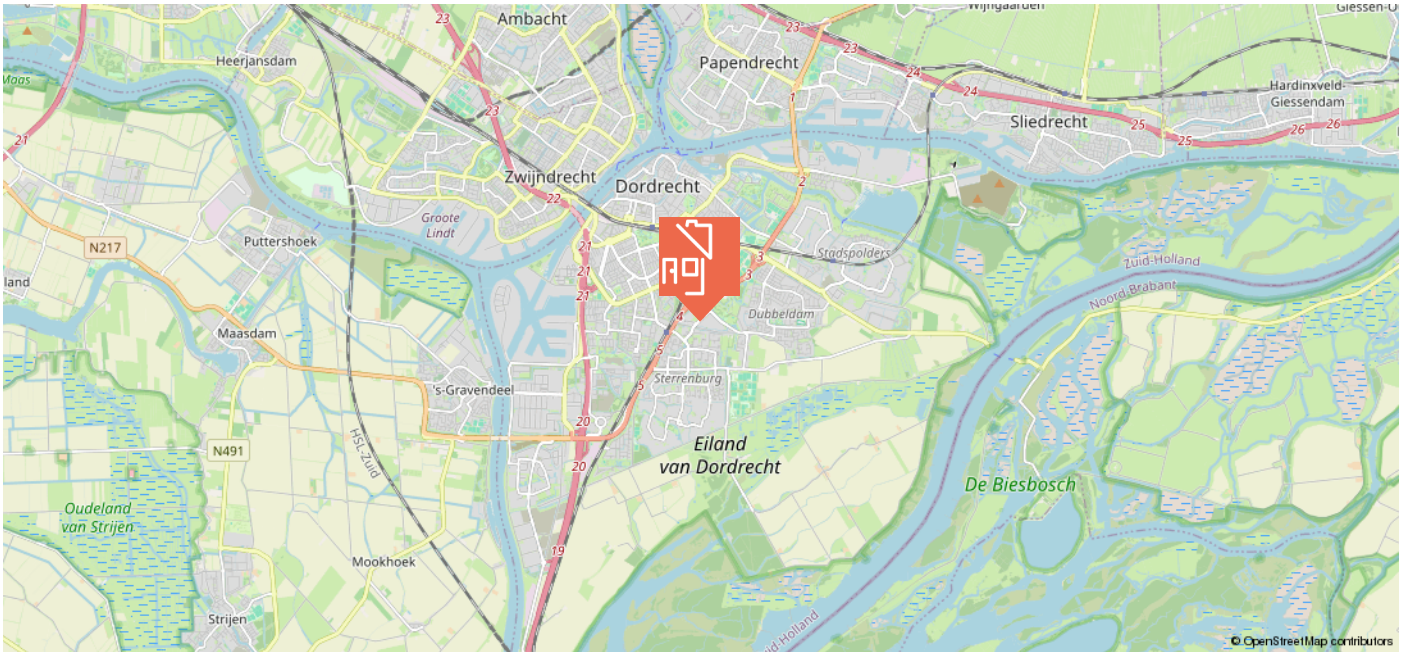
PLATTEGROND



Oudendijk 41 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



LOCATIE



Dubbeldam

Welkom in Dubbeldam, een geliefde en groene wijk in Dordrecht met een dorps karakter! Ooit een zelfstandige gemeente en dat voel je nog steeds: weinig hoogbouw, rustige straten en een ruime opzet zorgen voor een fijne, ontspannen woonomgeving waar je je snel thuis voelt.

Rond het gezellige Damplein vind je winkels en voorzieningen, terwijl scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten zich op korte afstand bevinden. Ook het Gezondheidspark en de Sportboulevard zijn per fiets bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en het centrum woon je hier rustig, maar toch centraal.

Met volop groen, parken en speelplekken is Dubbeldam een ideale plek voor gezinnen en liefhebbers van comfortabel wonen. Een wijk waar dorpe gezelligheid en stedelijk gemak samenkomen!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie N Perceel 2304	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 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
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.**