




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

STEVENSWEG 91

3319 AJ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 850.000,- K.K.

Vastgoed
Ned.

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



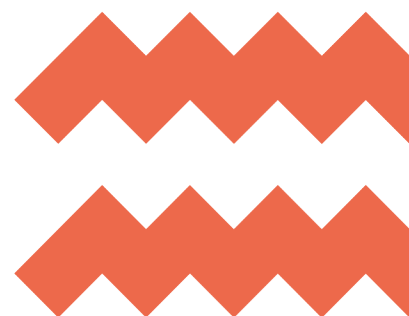
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	112 m ²
Inhoud	1749 m ³
Bouwjaar	1922
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	tuin rondom
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Deze mooie vrijstaande woning in het geliefde Dubbeldam biedt alles wat je zoekt.

Gelijkvloers wonen/ wonen en werken combineren/ wellicht met meerdere gezinnen een plek creëren of een heerlijke plek voor een groot gezin, alles is nog mogelijk!

Wat deze woning extra bijzonder maakt: het grote stuk grond met meerdere ruime schuren. Perfect voor hobbyisten, extra opslag, een werkruimte aan huis of gewoon lekker veel ruimte om je heen.

Om de hoek vind je een sportpark met maar liefst 2 voetbalverenigingen, een hockeyvereniging én tennis/padelbanen. Voor sportieve gezinnen een absolute droomlocatie! Ook het natuurgebied de Elzen is op loopafstand aanwezig dus met de honden of kinderen lekker uitwaaien is binnen handbereik.

Daarnaast zijn de uitvalswegen dichtbij, waardoor je snel onderweg bent. En met meerdere basisscholen in de wijk is dit echt een plek waar gezinnen zich thuis voelen.

Dubbeldam staat bekend als een echte familiewijk; rustig, groen en met dat typische, warme Dordtse gevoel. Hier woon je in een buurt waar mensen elkaar kennen en waar kinderen nog gewoon buiten spelen.

Ben jij klaar om te wonen in één van de meest geliefde wijken van Dordrecht?

Indeling:

Entree in portaal met alarm en meterkast.

Meterkast met zeven groepen, dubbele groep, twee keer aardlekschakelaar, dag- en nacht stroommeter en gasmeter.

De meterkast is vernieuwd (jaartal helaas niet bekend).

Ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning met verlaagd plafond en spots, pvc vloerafwerking en spachtelputz wanden. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas met sfeervolle roede verdeling perfect passend bij de sfeer van het huis.

Open doorgang naar de keuken, een ruime woonkeuken in wand opstelling met aan de overzijde een grote kastenwand. De keuken past met zijn witte paneeldeuren perfect in het huis en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast, vriezer en veel bergruimte. De keukenvloer is helemaal betegeld in antraciet tint. Vanuit de keuken is er toegang tot de sanitaire ruimte in de zij-aanbouw en de hal met trap opgang naar de eerste verdieping.

De sanitaire ruimte is in de zijaanbouw geplaatst en bereikbaar via een tussenhal (met een deur naar de tuin). Het betreft hier een nette badkamer met inloopdouche en thermostaatkraan, wastafel en vrijhangend toilet, verlaagd plafond met spots en geheel betegelde wanden. De aanbouw is afgewerkt met enkel glas en voorzetramen

Vanuit de keuken is er ook een deur naar een bijkeuken (deze ligt al in de loods) met schuifdeur naar de tuin en deur naar de loods, hier is de was aansluiting gesitueerd en er is veel ruimte voor opslag. De bijkeuken geeft toegang tot een tweede ruimte met nog een was aansluiting en de opstelling van de cv ketel, merk Remeha, (bouwjaar onbekend).



Er is nog een derde afgescheiden ruimte in deze grote loods aanwezig.

De rest van de ruimte is helemaal open, de kap van de aangebouwde schuur/ loods heeft een rieten beschot met daaroverheen pannen. De vloer is van beton de wanden zijn van steen en hout. Er zijn twee vlieringen aanwezig en een van de vlieringen is ze voorzien van de mechanische ventilatie.

Achter de loods zijn nog 2 houten aangebouwde bergingen geplaatst met gepotdekselde zwarte uitstraling.

Eerste verdieping;

De eerste verdieping bereik je via de deur in de keuken.

Tussenhal met kelder en trapopgang naar de verdieping.

Kelder met watermeter, helemaal betegeld.

Grote overloop met drie deurs vaste kastenwand en luik met vlizotrap naar de bergvliering.

Tweede badkamer met grote inloop douche en thermostaat kraan, toilet, wafel, geheel betegelde wand en verlaagd plafond. De badkamer is voorzien van een kleine dakkapel met houten kozijn en dubbel glas.

Slaapkamer met grote schuif kastenwand onder het schuine dak, de kamer is voorzien van kunststof kozijnen met de dubbel glas evenals de overloop.

Buitenruimte:

Heerlijke grote tuin rondom, het perceel is aan de straatzijde afgesloten met een groot elektrisch schuifhek. Er is meer dan voldoende ruimte om op eigen terrein auto's te parkeren.

Op dit moment is het pand eigendom van de gemeente, er zit een groot perceel grond bij welke deels door de gemeente zal worden

behouden en deels (ca 1000m² worden) worden behouden en deels (ca 1000m² worden) worden verkocht bij de woning. De kadastrale uitmeting dient nog plaats te vinden. Er zal een erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor het bereiken van het achterliggende perceel, dit voor onderhoud.

Op het perceel is aanwezig:

- De woning met stenen aangebouwde schuur/ loods en daarachter nog een houten berging aangebouwd.

- Een vrijstaand houten chalet met bitumen dak 2.50 x 2.40m.

- Een grote vrijstaande houten loods circa 5.34m x 6.30m met dubbele openslaande deuren, stoeptegel vloer, asbest dak (en deels ook wanden).

- Een tweede grote vrijstaande loods 7.05 x 14.58m met openslaande deuren en loopdeur, betonvloer, kleine vide en asbest dak.

Algemeen:

Ouderdomsclausule, niet bewoningsclausule en "as is where is clausule".

Er is in dit geval geen lijst van zaken en geen vragenlijst deel B aanwezig.

Gemeentelijk monument 9121645, geen energie label aanwezig.

Houten houten vloer op de eerste verdieping en op de begane grond deels hout en deels beton. Oplevering in overleg, snel heeft de voorkeur.

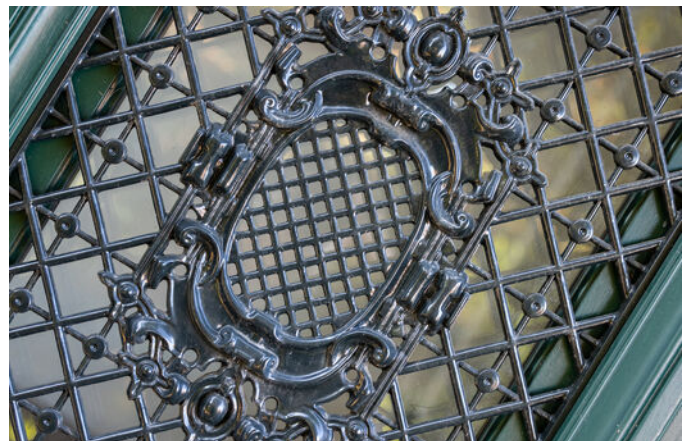
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





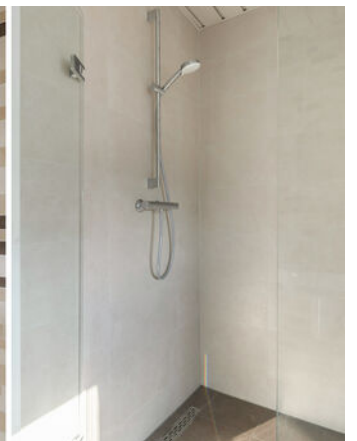
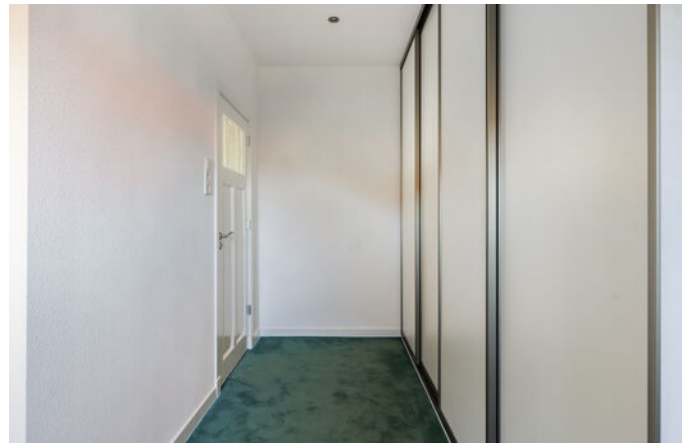


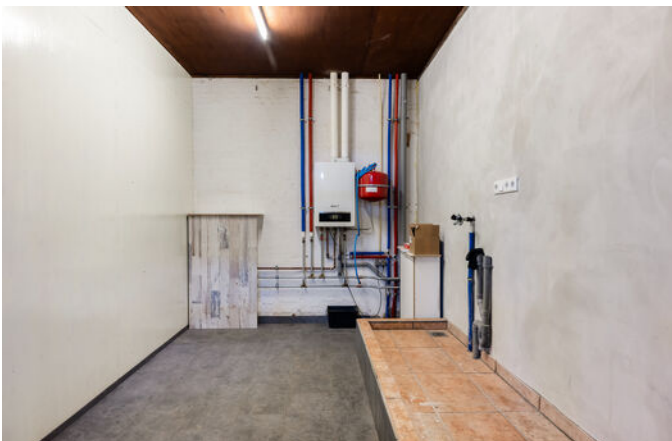




















PLATTEGROND



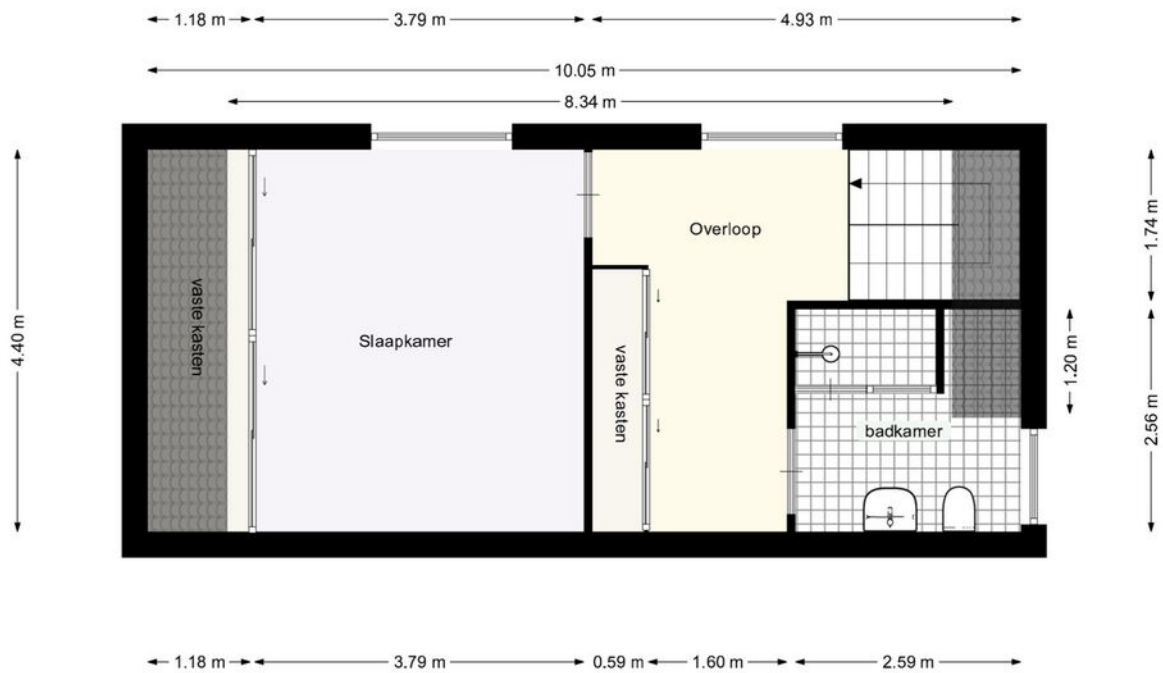
Stevensweg 91 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



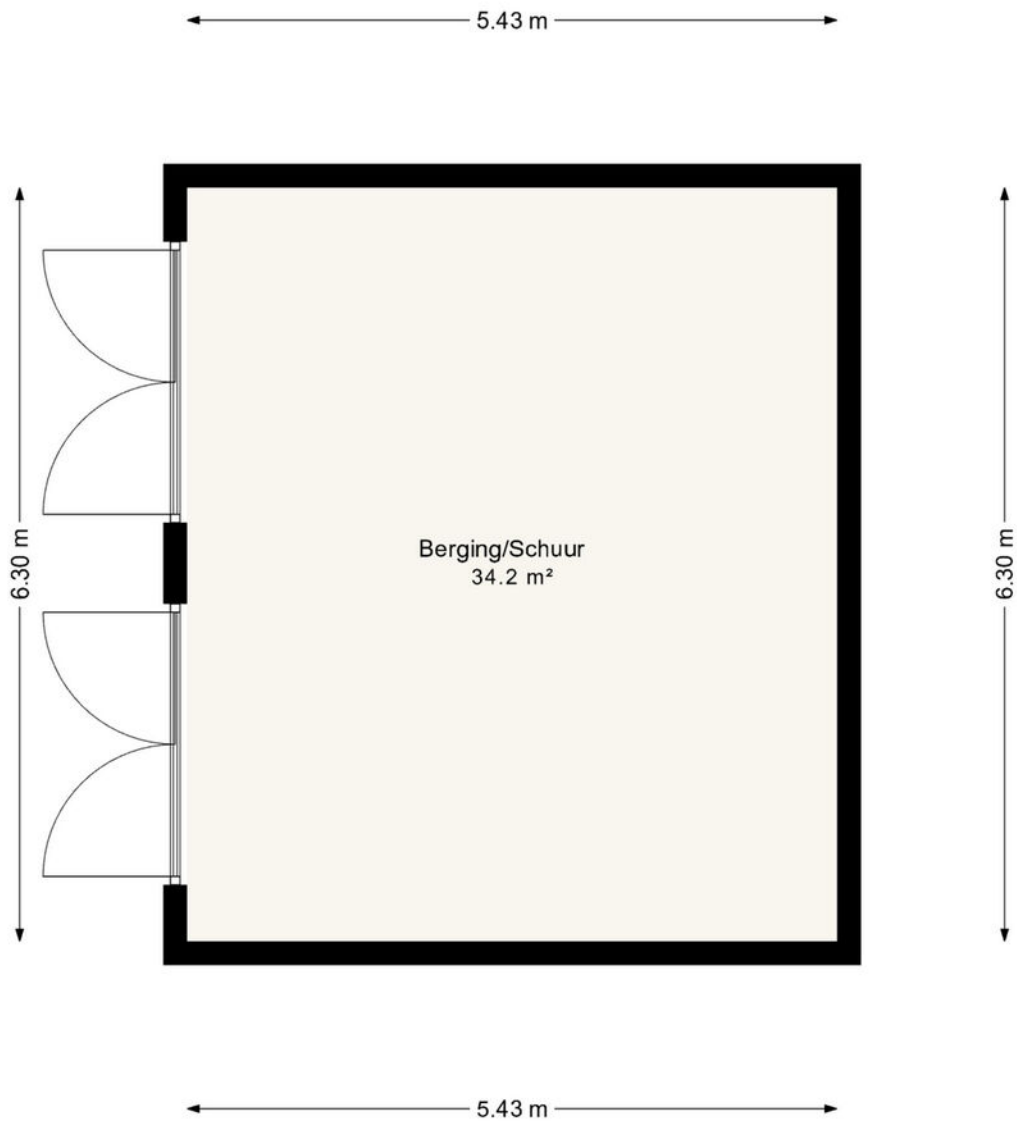
Stevensweg 91 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



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

PLATTEGROND

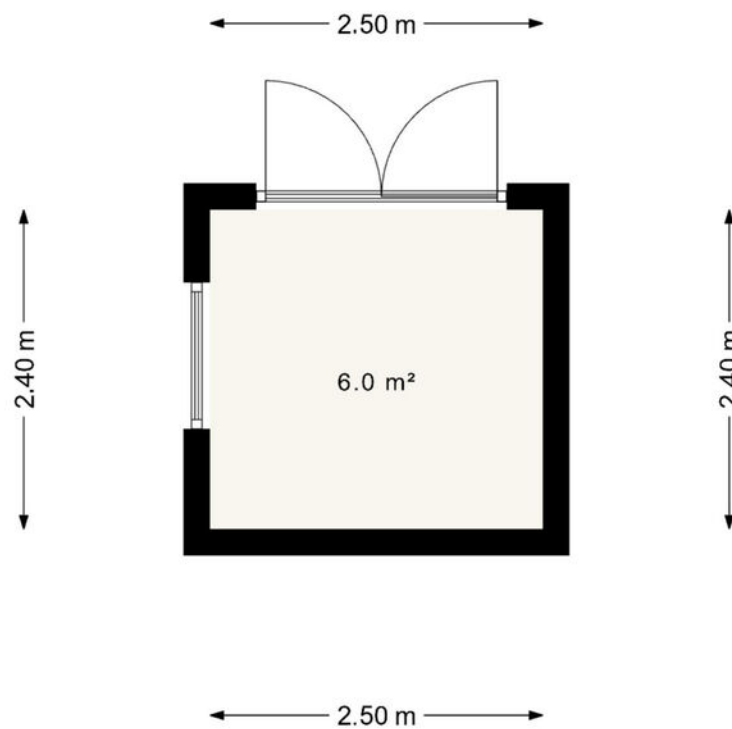
Stevensweg 91 Dordrecht
-EXTERNE BERGING-



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

PLATTEGROND

Stevensweg 91 Dordrecht
-EXTERNE BERGING-



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

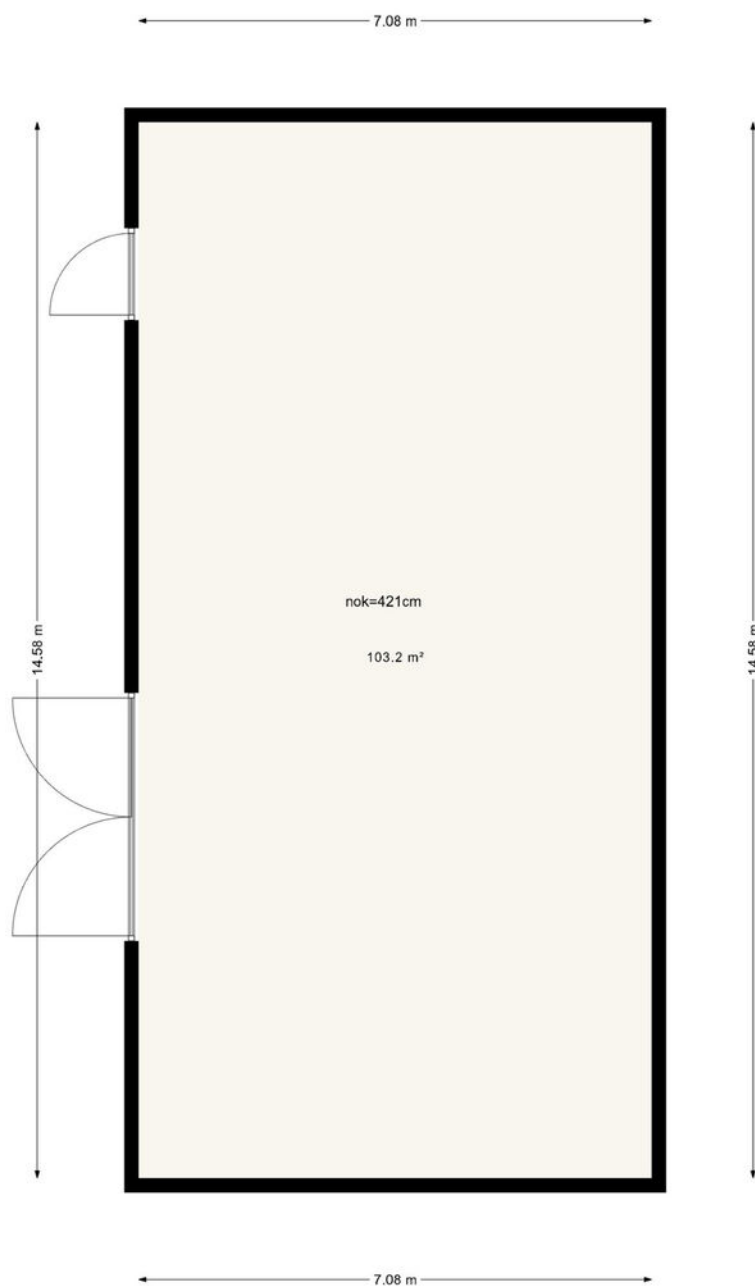


maarten

makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND

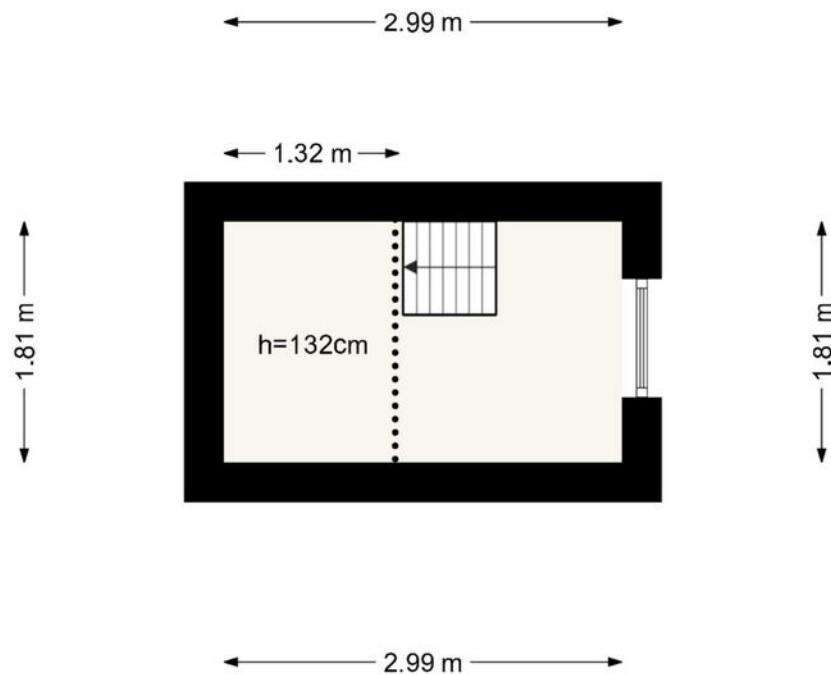
Stevensweg 91 Dordrecht
-EXTERNE BERGING-



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

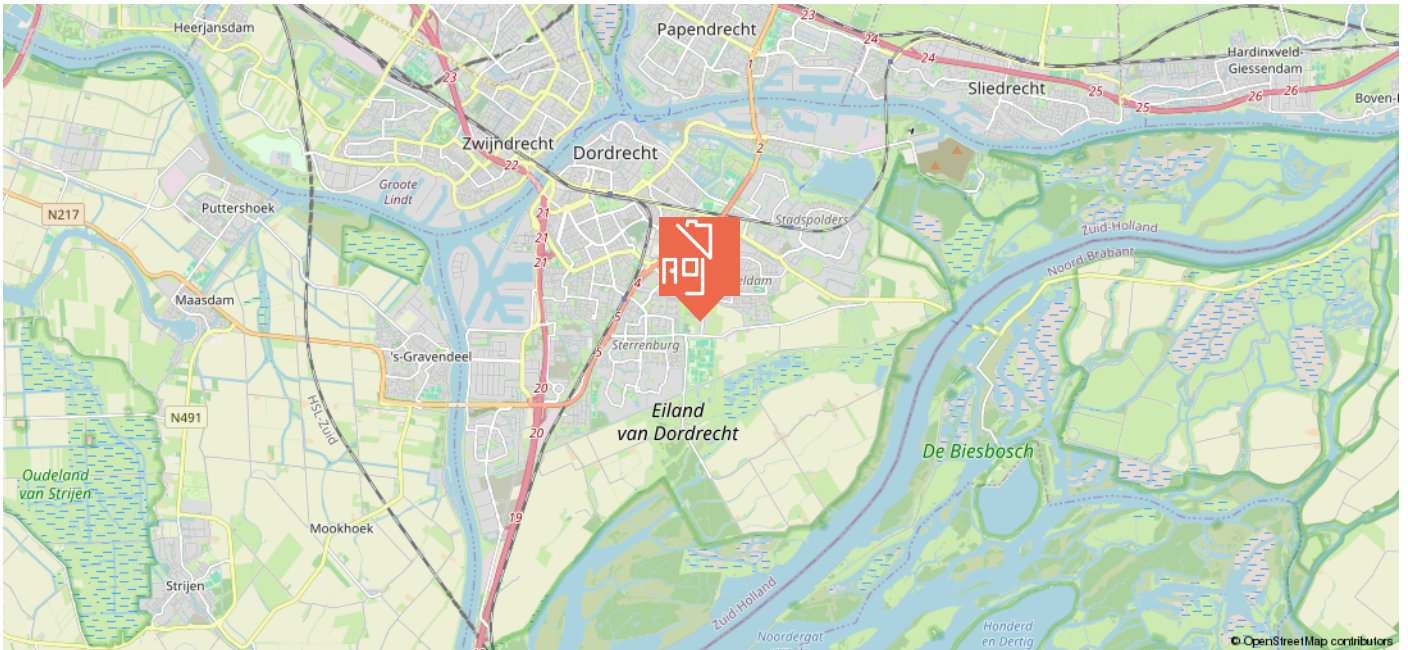
PLATTEGROND

Stevensweg 91 Dordrecht -KELDER-



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

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.

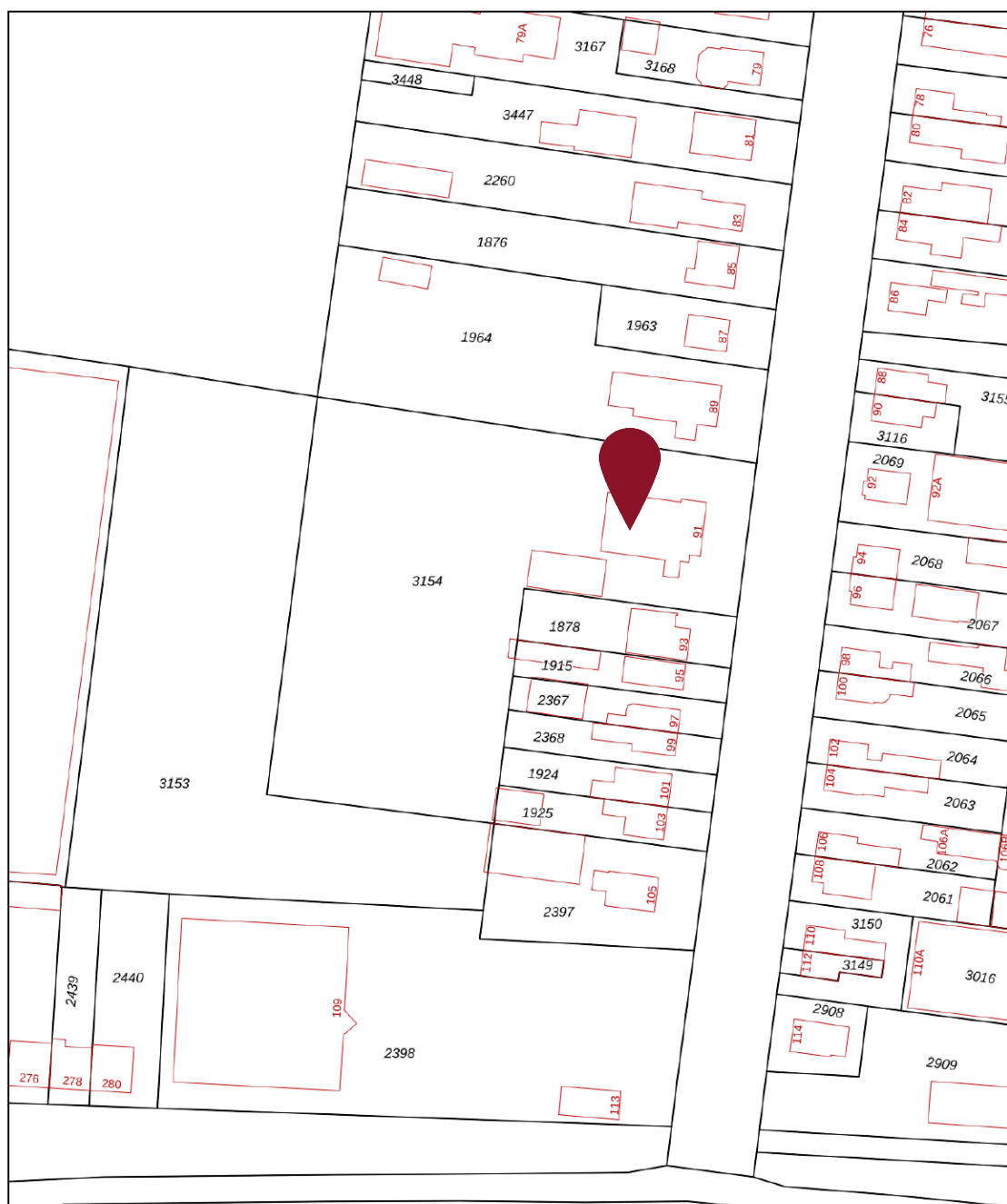
Rond het gezellige Damplein vind je winkels en voorzieningen, terwijl scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten zich op korte afstand bevinden. Ook het Gezondheidspark en de Sportboulevard zijn per fiets bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en het centrum woon je hier 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 dorps gezelligheid en stedelijk gemak samenkomen!


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam Sectie B Perceel 3154</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 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 herstellkosten 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 & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.