



ieder
huis,
eigen
verhaal

V/ D DUYN VAN MAASDAMPLANTSOEN 12

3317 EV DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 325.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	81 m ²
Inhoud	282 m ³
Bouwjaar	1958
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

"Heerlijk wonen op een fijne plek in Crabbenhof!

Van der Duyn van Maasdampplantsoen 12 is zo'n huis waar comfort en gezelligheid samenkomen. Met drie slaapkamers is er genoeg ruimte voor het hele gezin.

De woonkamer en eetkamer voelen extra knus aan dankzij de kachel. Perfect voor lange avonden aan tafel of ontspannen momenten op de bank. Alles is netjes onderhouden, waardoor je hier zonder zorgen kunt intrekken.

De tuin? Die is écht een pluspunt! Een mooie, ruime plek om elk seizoen van te genieten. Met de overkapping zit je altijd goed, of je nu in de zon wilt zitten of juist beschut buiten wilt genieten. En dankzij de twee grote opbergruimtes/schuurtjes heb je volop plek voor fietsen, gereedschap of hobbyspullen ??

Voor de deur ligt een speeltuin met een groot grasveld. Een veilige en fijne plek waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen. En voor je dagelijkse boodschappen loop je gewoon even om de hoek naar het winkelcentrum. Super praktisch!

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan contact met ons op!"

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, trapkast, trapopgang, toilet, deur naar de woonkamer en toegang tot de keuken.

Meterkast met 9 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroommeter en gasmeter.

Toilet, type duoblok, gedeeltelijk betegelde wanden en elektrische ventilatie.

De separate keuken is geplaatst in een wandopstelling met handgemaakt betonnen

blad. De keuken is voorzien van een spoelbak, inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser (los model maar blijft achter), koelkast en deur naar de tuin. Een design radiator zorgt voor de verwarming.

Super lichte woonkamer met een gezellige gashaard, de wanden zijn strak gestuct en er is een airconditioning aanwezig voor verwarming en koeling. In de kamer ligt nu vloerbedekking maar daaronder ligt nog de houten vloer die ook in de hal ligt (en daar wit geverfd is).

De achtertuin is mooi ruim, erg privé gelegen en daarnaast voorzien van een groot houten chalet en een grote garage/ berging voorzien van loopdeur en kanteldeur. Je kunt officieel niet met de auto bij de garage komen maar wel met een motor of fiets oid. Aan het huis is een overkapping geplaatst dus je kunt al heel vroeg in het jaar lekker buiten zitten!

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde met 2 deurs schuifkast (blijft achter), vloerbedekking, stuc wanden en deur naar het balkon.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 ook gelegen aan de voorzijde met was aansluiting.



Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en meubel, designradiator, elektrische ventilatie, verlaagd plafond met spots en daarnaast sfeer spotjes in de vloer.

Algemeen

De woning is op de balkondeur en het badkamer raam na volledig voorzien van dubbel glas of HR++ glas.

Kozijnen deels hout en deels kunststof.

Nieuwe groepenkast 2025, nieuwe electra en gasmeter 2026.

Airconditioning aanwezig geplaatst ca. 2023/24.

Bitumen dak vervangen ca. 2023/24 geen isolatie voorzieningen extra getroffen.

Badkamer gerealiseerd in 2015 en keuken in 2010.

Begane grond vloer is 32 jaar geleden geïsoleerd.

Achter het huis worden nieuwbouw woningen gerealiseerd, start bouw circa 2029.

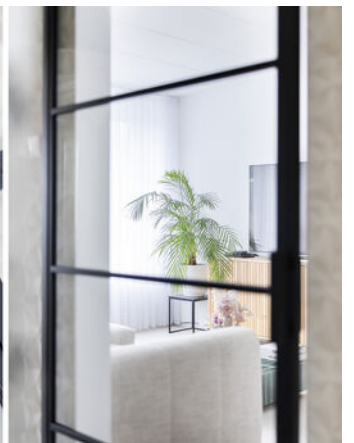
Naast de woning staat een laag geel gebouw, dit betreft een gemeal, verkopers ervaren hier geen geluid of overlast van.

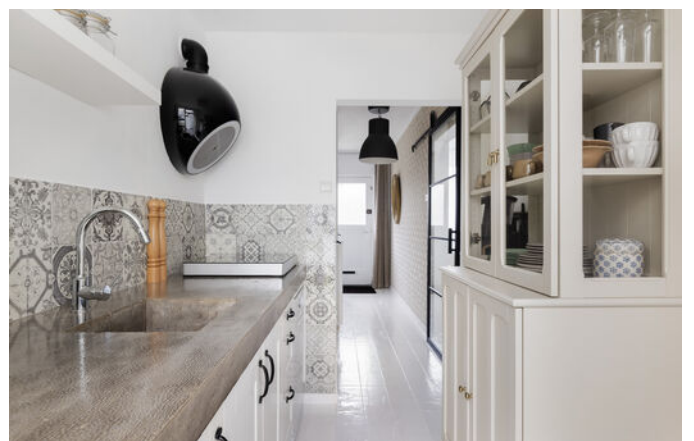
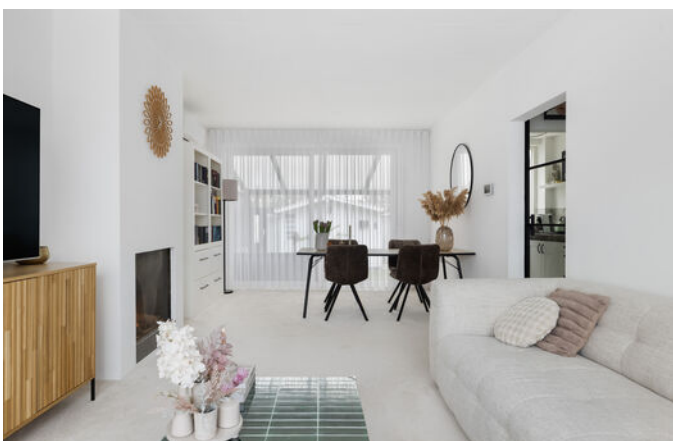
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers: korte termijn.

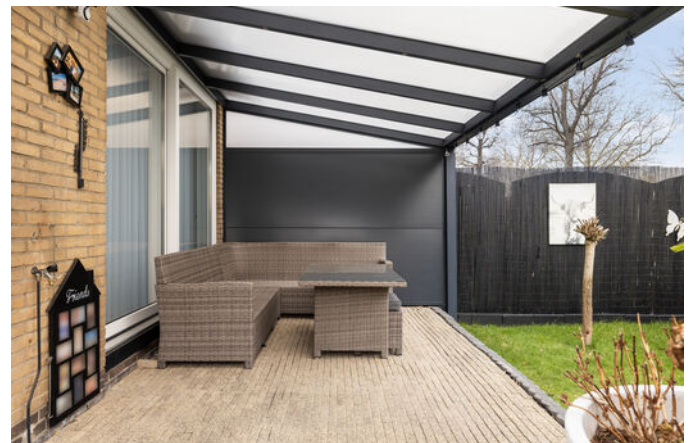
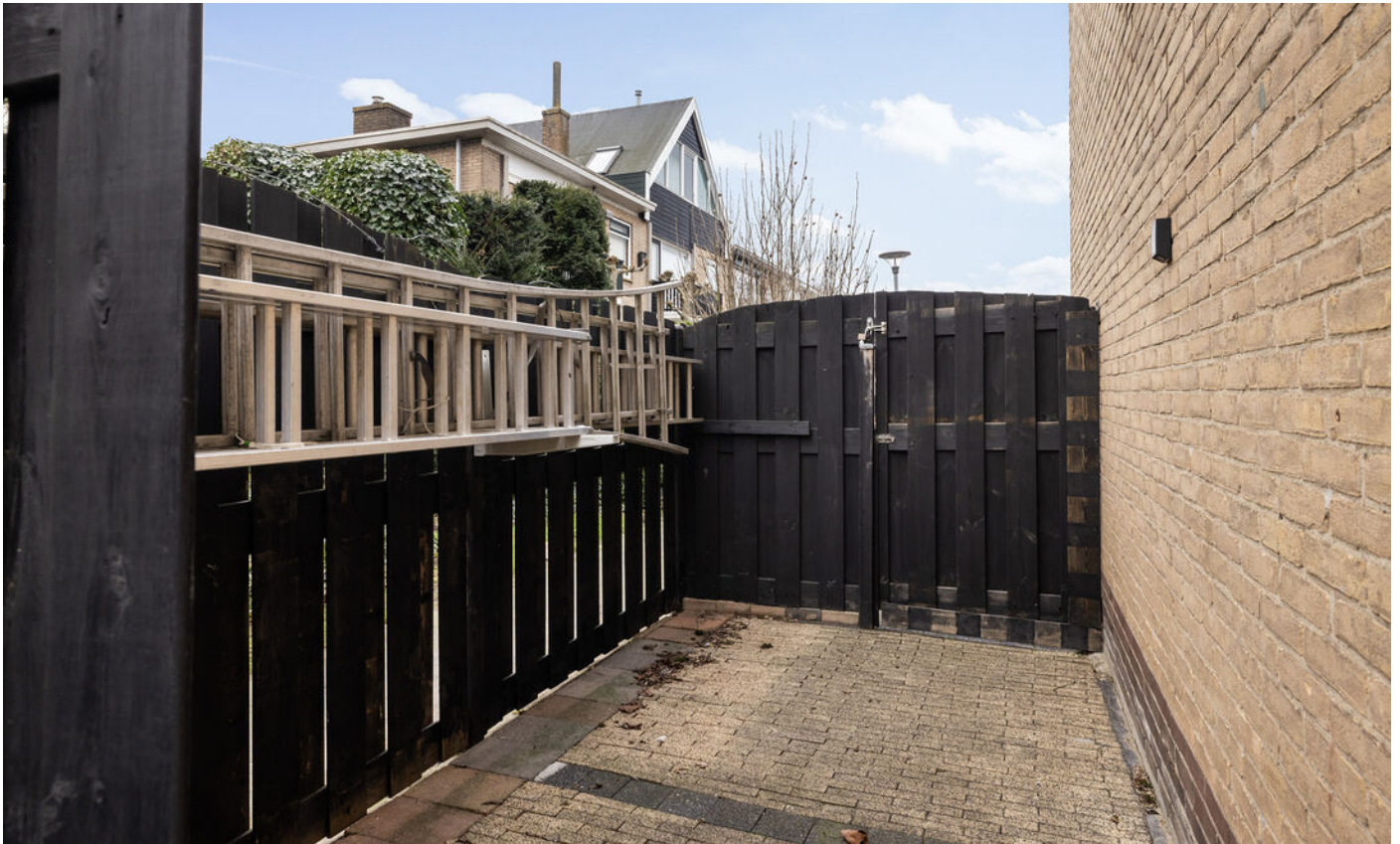


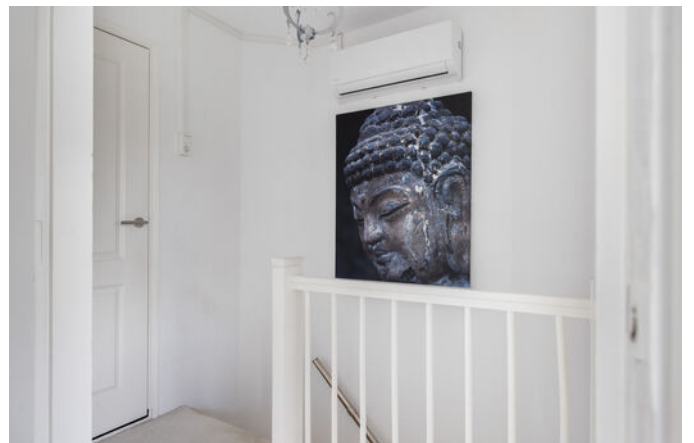










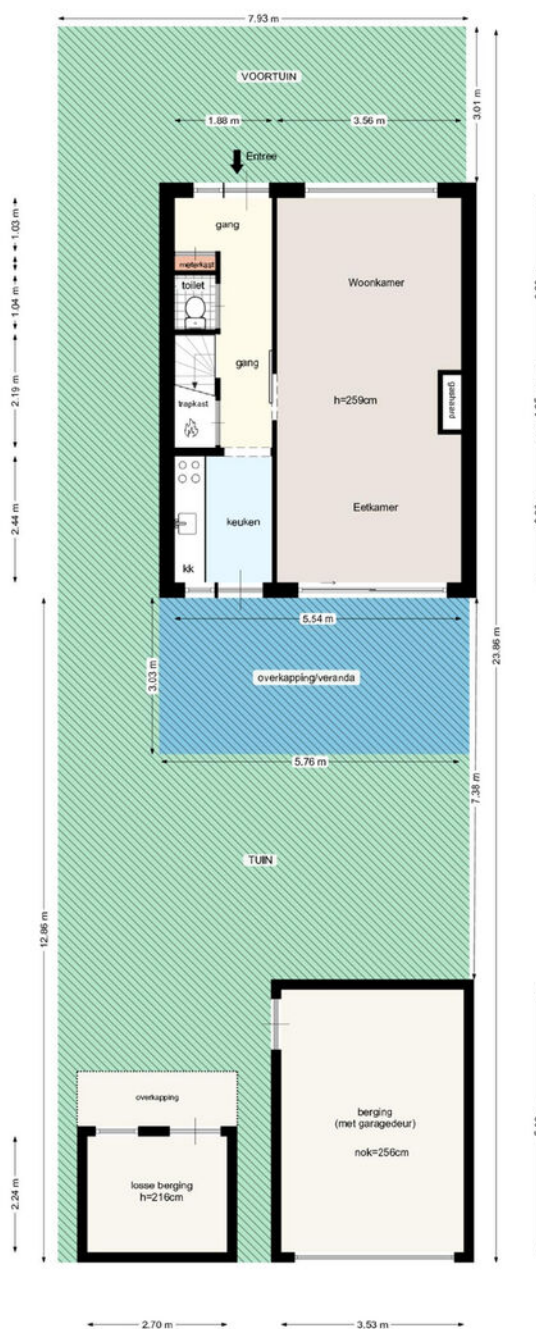






PLATTEGROND

Van der Duyn van Maasdampplantsoen 12 Dordrecht
-PERCEEL-



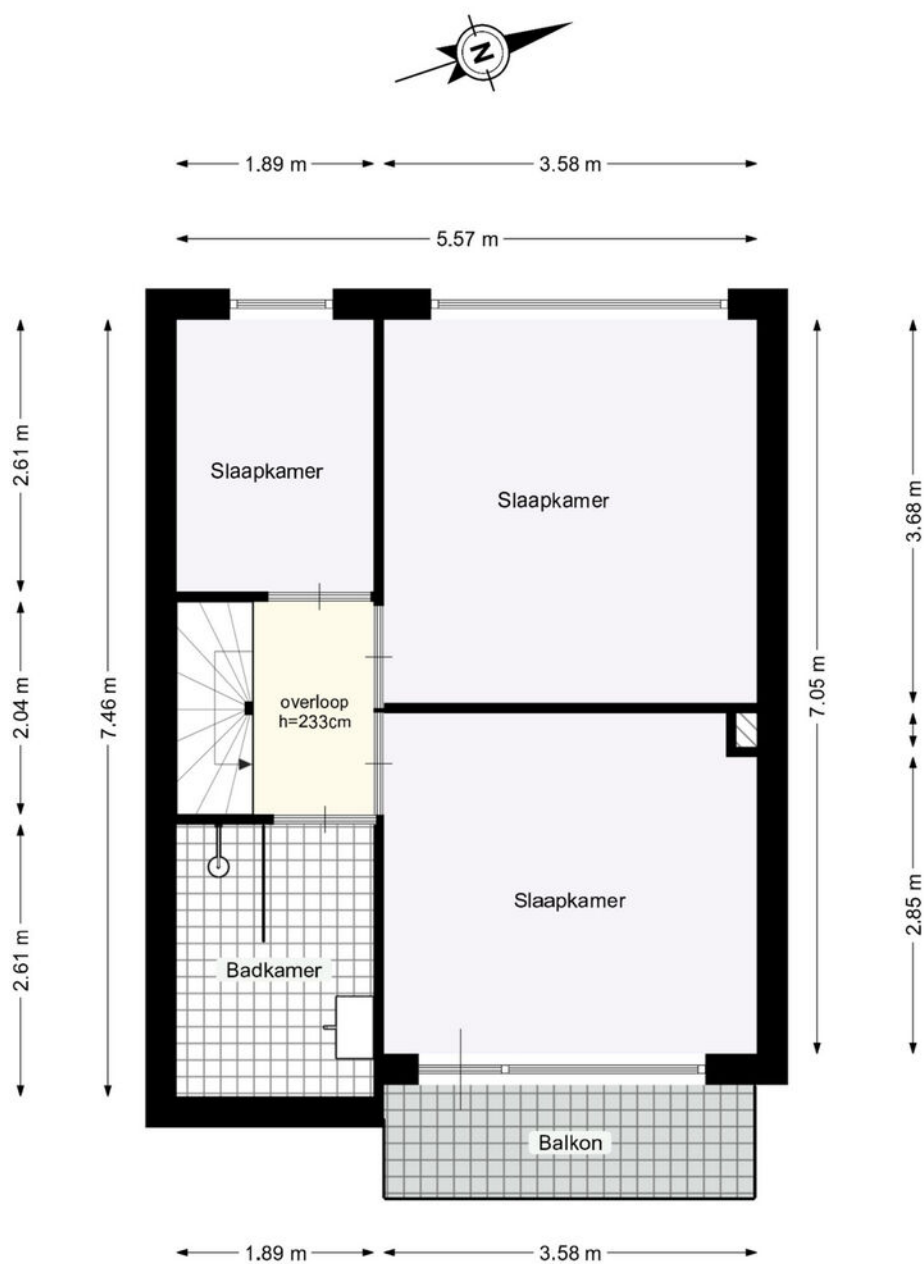
PLATTEGROND

Van der Duyn van Maasdampplantsoen 12 Dordrecht
-BEGANE GROND-

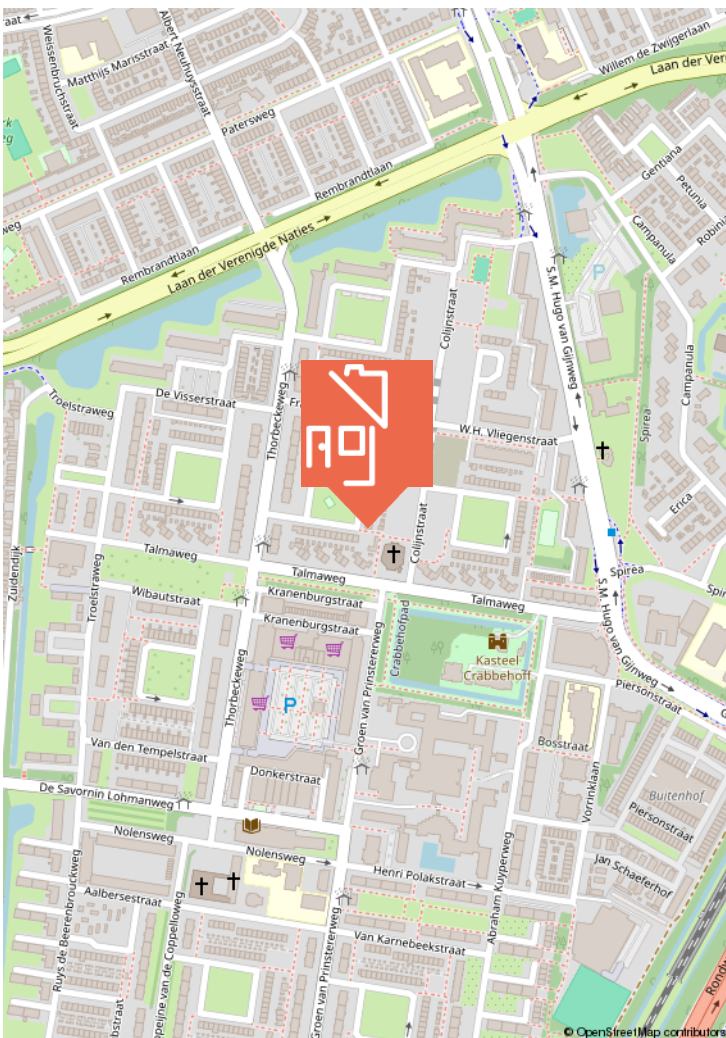
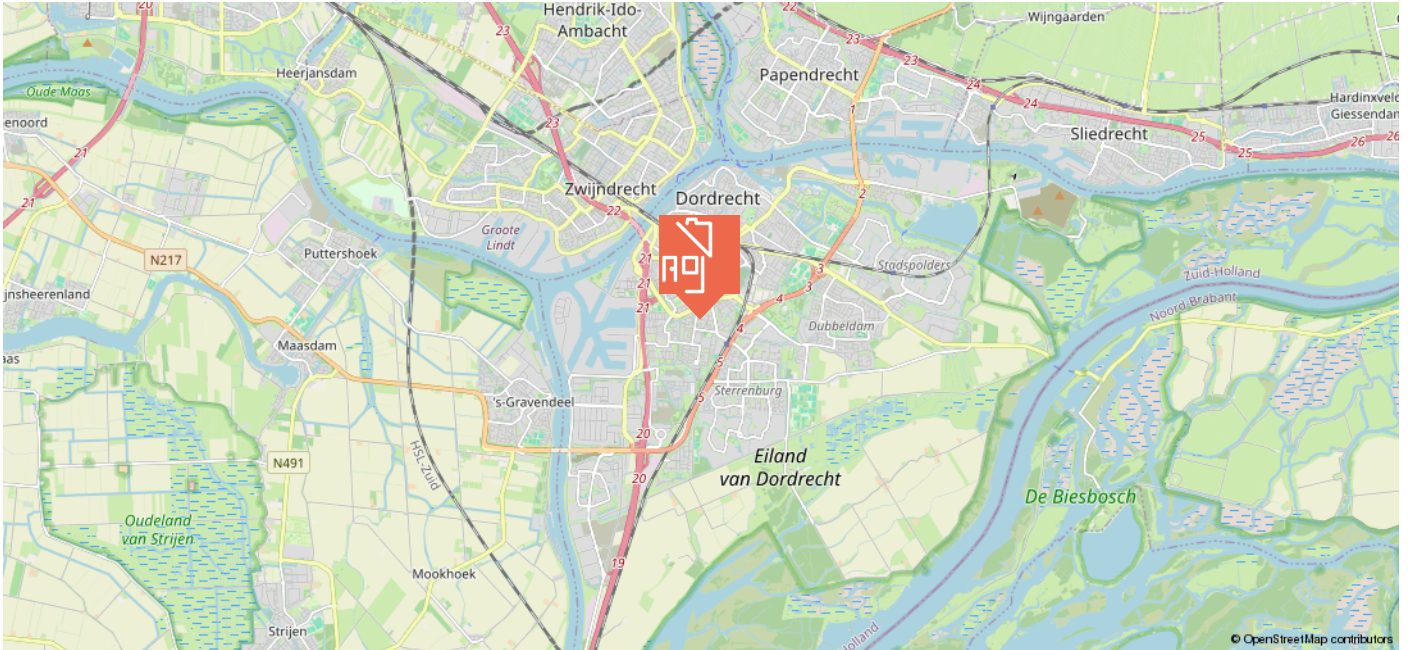


PLATTEGROND

Van der Duyn van Maasdampantsoen 12 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	M
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1144
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 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.

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](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.**