



ieder
huis,
eigen
verhaal

FREDERIKA MEYBOOMHOF 7

3317 DE DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 870.000,- K.K.

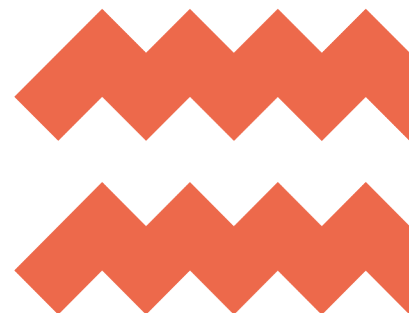


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	167 m ²
Inhoud	608 m ³
Bouwjaar	2022
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

Toen de huidige bewoners dit huis kochten, hadden ze één duidelijke wens: een plek creëren waar je écht kunt ontspannen na een lange werkdag.

Een huis dat rust geeft, ontprikkelt en waar je je schoenen uitschopt op de bank neerploft en samen een serie aanzet. Of juist aan het kookeiland de dag doorneemt, met een kop thee in je handen en pannen die zacht staan te pruttelen.

Dat is hier duidelijk héél goed gelukt!

Aan het Frederika Meyboomhof 7, een hofje dat in 2021 haar naam kreeg als eerbetoon aan sterke vrouwen met bijzondere verdiensten, staat een waanzinnige woning die vanaf het eerste moment met aandacht is ontworpen. De bouwstijl heeft iets licht, vanaf de buitenkant lijkt het alsof je een vakantiehuis binnenstapt.

Verkopers hebben hier niet zomaar ingericht, ze hebben alles heel bewust gekozen. Voor rust in kleur en voor maatwerk. Prachtige designlampen, kranen & de tegeltjes in de badkamer zijn allemaal high end. Zelfs de lichtschakelaars zijn meegenomen in het design. Voor hoogwaardige afwerking en voor een sfeer die elke dag opnieuw voelt als thuiskomen.

Er is gebruik gemaakt van veel natuurlijke materialen, zachte tinten, hout, warmte. Alles loopt in elkaar over. Niets schreeuwt om aandacht, en juist daardoor klopt het totaalplaatje volledig...

En het fijne? Het is ook nog eens volledig duurzaam gebouwd en voorzien van een eigen oplaadpunt aan huis. Toekomstproof én instapklaar. Je hoeft hier helemaal niets meer te doen. Alleen je koffers meenemen en genieten maar!

Gelegen in het jonge Amstelveen, een groene nieuwbouwwijk die in de laatste fase van de

ontwikkeling is, woon je hier modern, ruim en omringd door water en natuur. Een wijk die blijft groeien, net als de verhalen van de mensen die hier met heel veel plezier wonen.

Dit huis is met liefde ontworpen en ingericht. En nu is het klaar voor iemand anders die hier net zo gaat genieten van rust, warmte en samenzijn. Zie jij jezelf hier al 's avonds op de bank zitten?

Indeling:

Entree in de hal, vanaf het moment dat je binnenkomt in deze woning voel je het meteen: dit is niet zomaar een bijzonder huis..... Dit is een HEEL bijzonder huis!

De ronde stalen deur, de kleurkeuze, de lampen, kortom het gevoel is meteen goed.

Er is een trapkast aanwezig met daarin ruimte voor jassen en schoenen waardoor de hal zelf netjes opgeruimd blijft. De trapopgang biedt toegang tot de verdieping.

Meterkast met bijzonder veel groepen, glasvezel kabel, water ontharder, stadsverwarming, watermeter en dag/ en nachtstroom.

Het vrijhangende toilet is in een mooie zand tint gekozen (ipv standaard wit) en heeft een fonteintje met bergruimte.

Via de stalen toegang kom je de woonkamer met keuken binnen. De ruimte is heerlijk groot en door ronde toegen in 2 delen opgesplitst om het knusse gevoel in beide ruimtes te behouden.



De keuken is gelegen aan de straatzijde en is werkelijk een plaatje! Aan alles is gedacht, zelfs de krukken zijn speciaal op maat gemaakt bij de keuken en het travertin natuurstenen blad (gezoet afgewerkt dus mat en niet glanzend) kleurt super mooi bij het hout en de muurafwerking. Dit travertin zie je overigens ook terug in het toilet en de badkamer, veel eenheid dus in dit huis.

Qua apparatuur kun je rekenen op een stoomoven, combimagnetron, Bora inductie kookplaat, een koelkast met vriesladen (merk Liebherr) en een spoelbak die ook van travertin is gemaakt met een kraan type Cocoon (design van John Pawson).

Op de plek waar nu de eettafel staat hangen prachtige designlampen van Giopato & Coombes (dit type lamp hangt zelfs bij John Legend thuis) en zijn zo mooi weggewerkt in het plafond dat ze overgenomen kunnen worden! Mocht dit niet jouw smaak zijn, kunnen er gemakkelijk andere lampen teruggehangen worden.

De woonkamer is aan de tuinzijde gelegen met een enkele deur met grote raampartijen. Een wand is volledig voorzien van een op maat gemaakt wandmeubel met aan beide zijden een gezellige bio ethanol haard.

De tuin is in 2025 nieuw aangelegd met diverse zitplekken, een vlinder aan het water, een pergola waar je met een zonnedoek een heerlijke schaduw plek kunt maken en veel groen. De tuin heeft een zij-ingang en er ligt elektra voor het aansluiten van buitenverlichting.

Hele grote aangebouwde stenen berging met elektra, voor de berging kun je je auto kwijt EN opladen aan de eigen laadpaal.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde met hor voor het raam.

Slaapkamer 2 is ook gelegen aan de achterzijde met een thema wand van 3D behang! In de kamer staat een op maat gemaakt bureau wat ter overname zal worden aangeboden.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde, deze hele kamer is nu een inloopkast geworden, compleet met prachtige op maat gemaakte hoge kasten en ook in deze kamer een op maat gemaakt bureau/ make up tafel.

De badkamer is ongelooflijk sfeervol en voorzien van prachtige Italiaans keramieken tegels, volledig op maat gemaakte wastafels met meubels, bijpassende lampen en uiteraard ook hier weer de mooie kranen van het merk Cocoon die we beneden al tegen kwamen. In de badkamer is een vrijstaand bad aanwezig en een inloopdouche, 2 wastafels met meubels en spiegel.

Separaat toilet uiteraard weer in dezelfde sfeer als beneden maar dan met een antraciet vrijhangend sanitair.



Tweede verdieping:

Royale overloop met een grote ruimte waarin alle apparatuur van de woning is weggewerkt: omvormer van de zonnepanelen, was aansluiting, opstelling van de mechanische ventilatie.

Slaapkamer 4: de grootste slaapkamer van de woning met een fijne rustige sfeer en een grote bergruimte achter een met velours behang afgewerkte muur en deur.

De kamer is voorzien van een screen, airconditioning (in 2024 nieuw geplaatst) en als enige ruimte heeft deze kamer een houten vloer in Hongaarse punt.

Algemeen:

Alle lichtschakelaars en stopcontacten zijn design en speciaal in de muur weggewerkt. De wanden en zelfs de trappen en traphekken zijn afgewerkt met een structuur verf van het merk Dofine in kleur Panna.

De vloer in de volledige woning (afgezien van de zolder) is een minimal microcement gietvloer.

Via de app van Casambi zijn de lampen in huis draadloos bestuurbaar en zijn er programma's te kiezen wanneer welke lampen aan en uit gaan, ook kun je alle lampen in huis bijvoorbeeld met 1 druk op de knop aan of uit doen, super handig!

De gehele woning is voorzien van een alarm, sensoren, camera's en deurbel van het vooraanstaande merk Ring.

De volledige woning is voorzien van hardhouten kozijnen en triple glas.

12 Eigen zonnepanelen en een laadpaal voor elektrische auto op het eigen terrein.

Airconditioning geplaatst in 2024.

De woning heeft een uitbouw van 2.40m.

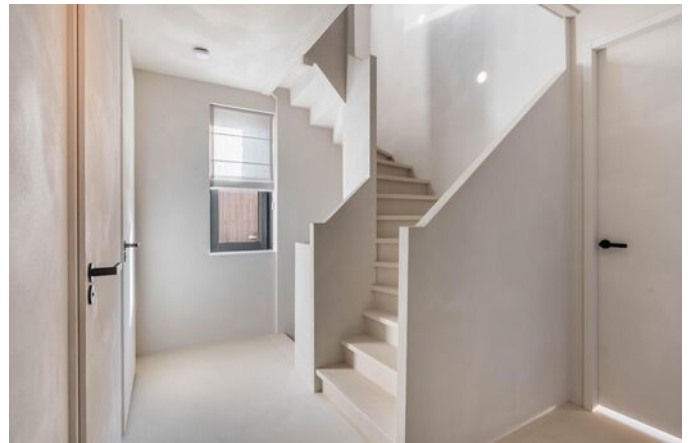
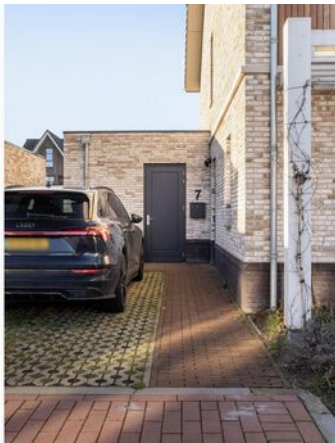
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers circa 1 augustus 2026.

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.

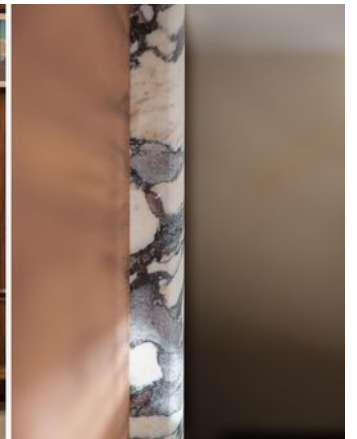










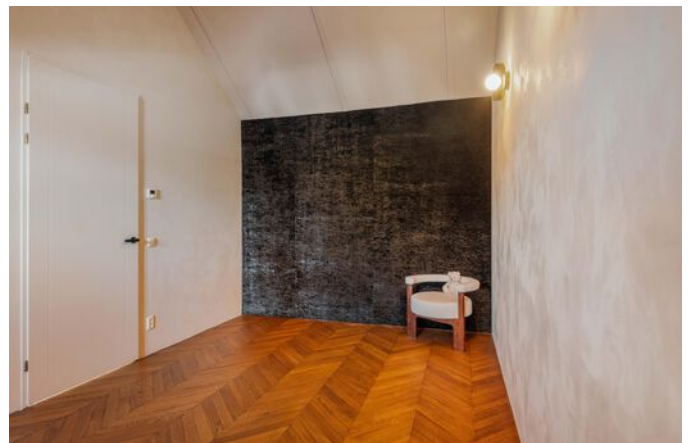








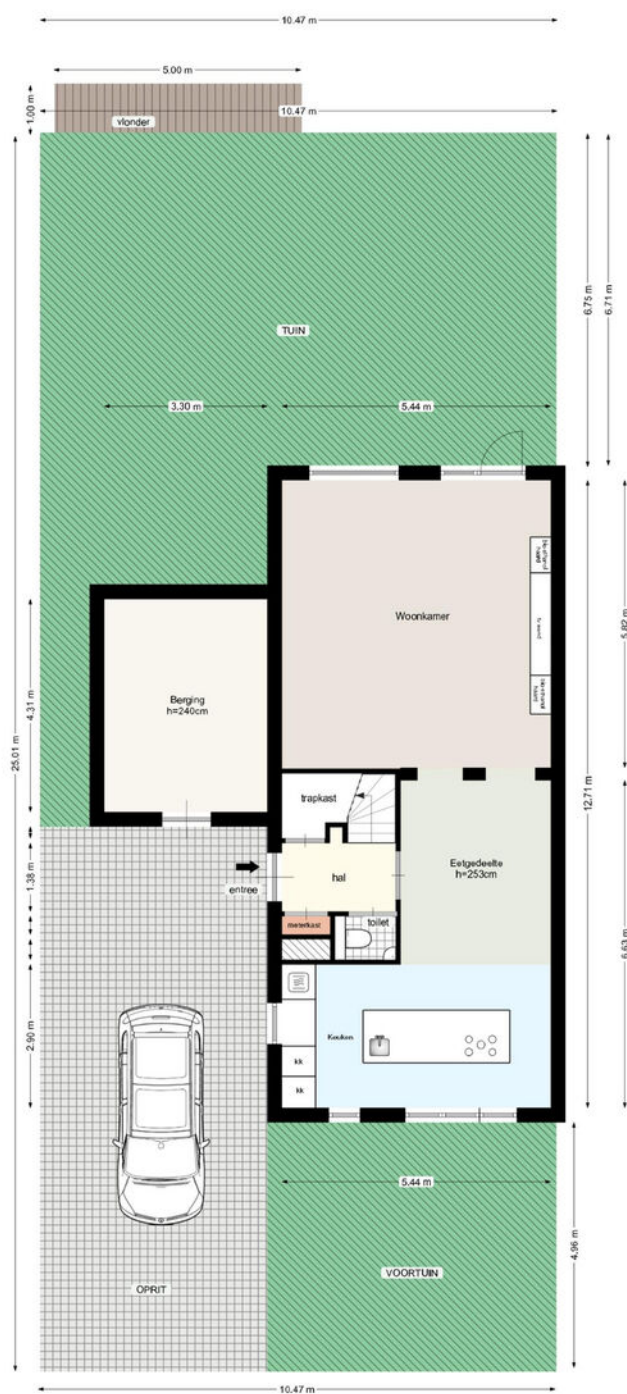




PLATTEGROND



Frederika Meyboomhof 7 Dordrecht
-PERCEEL-



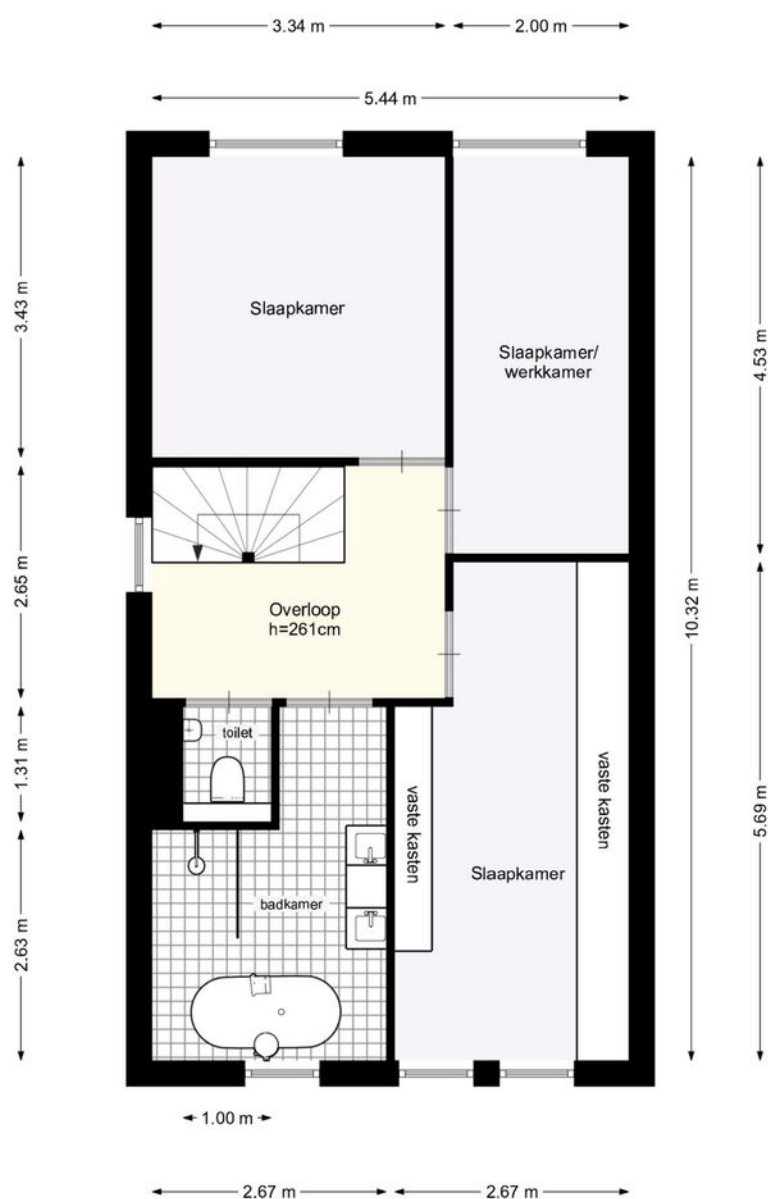
PLATTEGROND

Frederika Meyboomhof 7 Dordrecht
-BEGANE GROND-



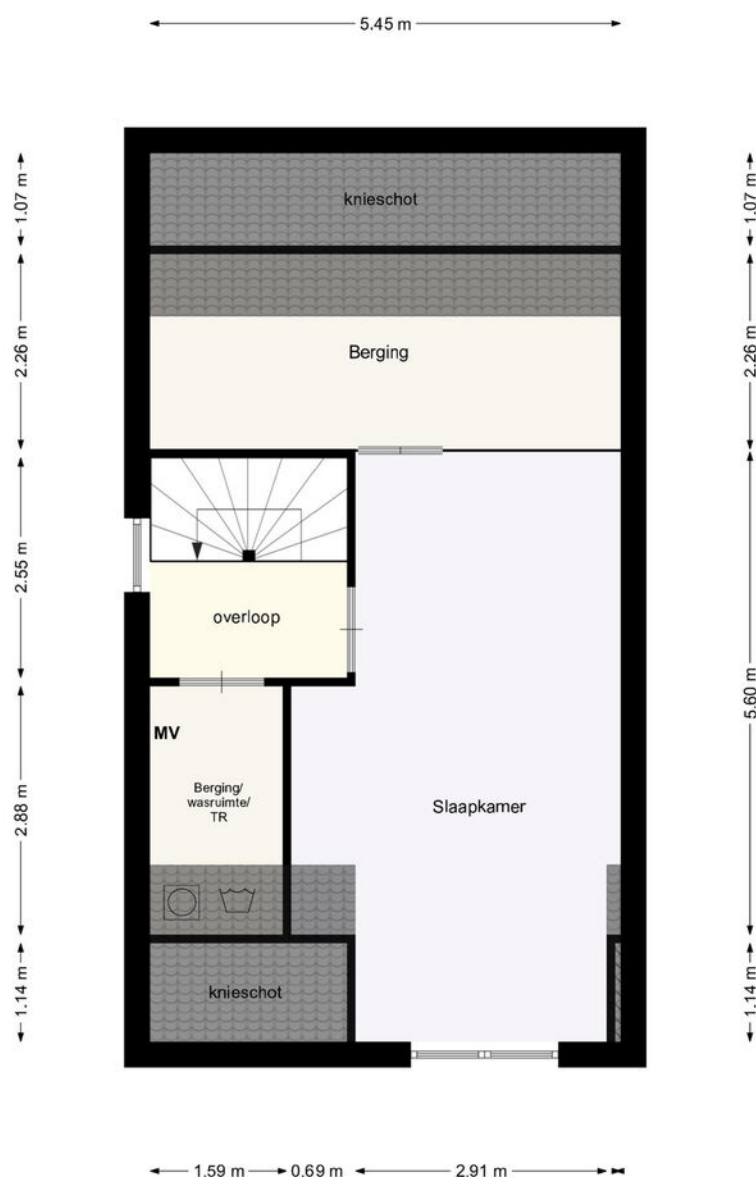
PLATTEGROND

Frederika Meyboomhof 7 Dordrecht
-1e VERDIEPING-

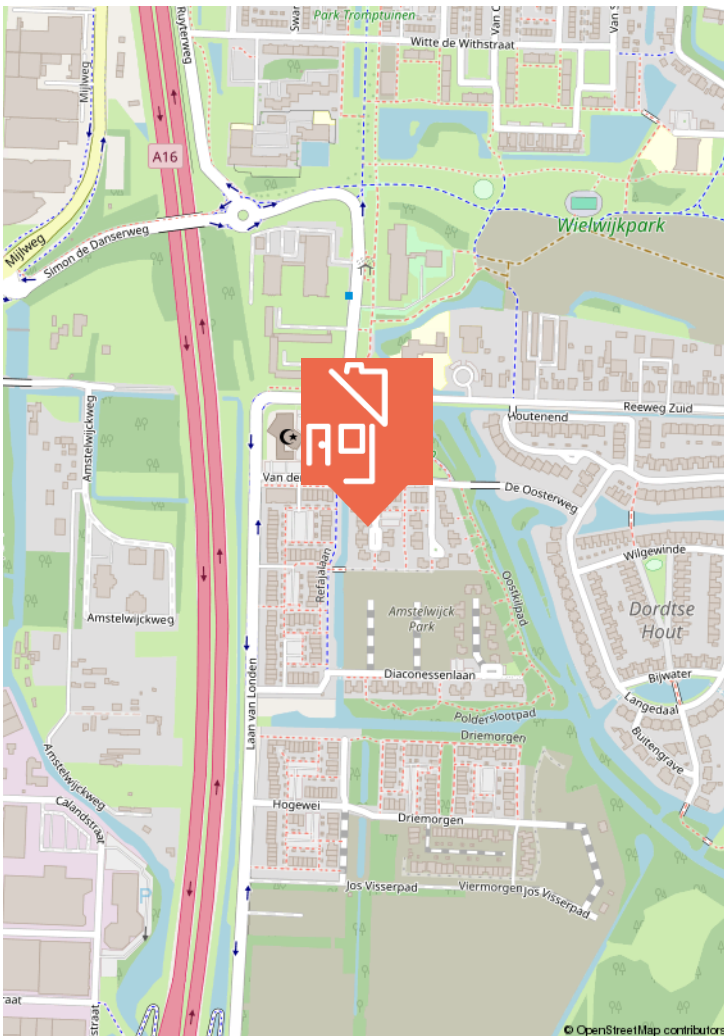
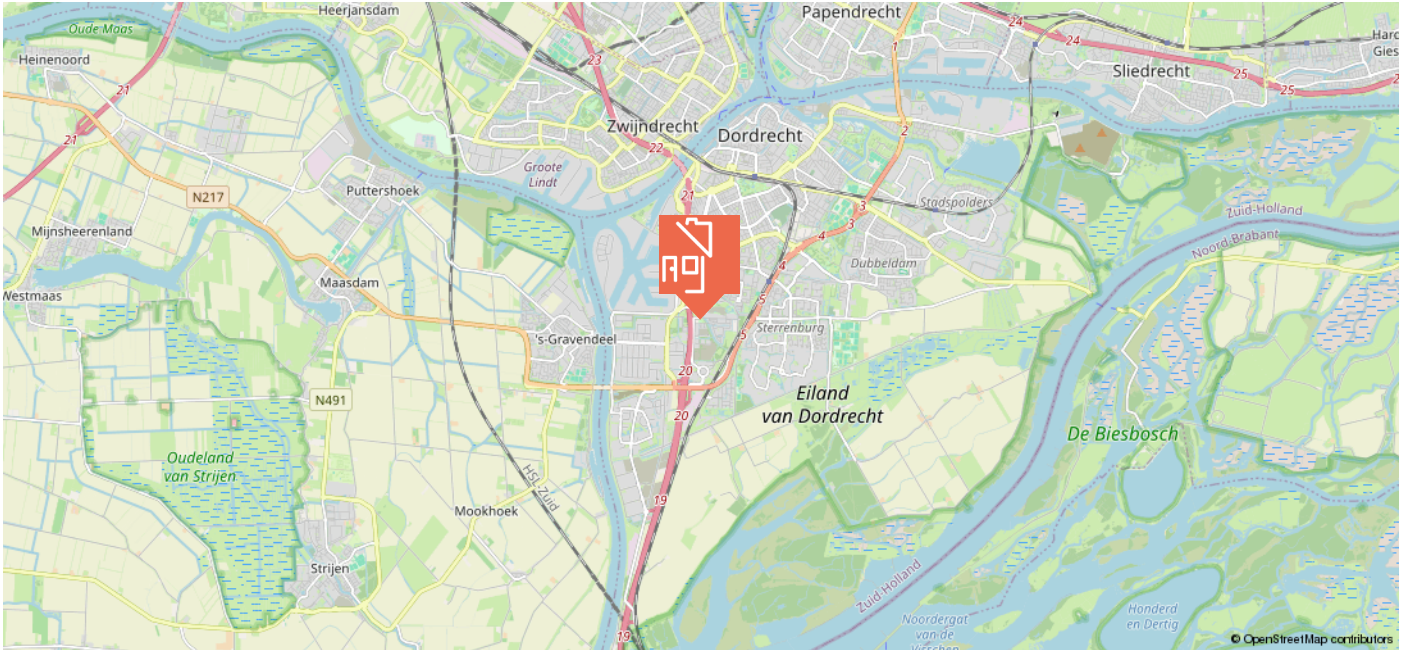


PLATTEGROND

Frederika Meyboomhof 7 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	10411
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 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.			



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.**