




maarten
makelaardij
& hypotheeken

ieder
huis,
eigen
verhaal

EEMSTEYNSTRAAT 24

3312 JE DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 419.500,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	114 m ²
Inhoud	402 m ³
Bouwjaar	2000
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Rust & het stadse leven komen hier perfect samen!

De Eemsteynstraat ligt aan de rand van het centrum van Dordrecht, in het populaire Land van Valk. Een wijk die enorm geliefd is en dat snappen we helemaal. Binnen vijf minuten sta je in de historische binnenstad of op het station, terwijl je thuis juist geniet van rust en ruimte. Dat maakt deze plek zo prettig om te wonen!

De woning heeft een prachtige lichtinval en speelse indeling. De begane grond beschikt over een ruime kamer die nu als kantoor wordt gebruikt, maar ook perfect kan dienen als slaapkamer of hobbyruimte. Vanuit hier loop je zo de tuin in, dat is altijd een fijne extra. Hier is ook de eerste badkamer. En niet zomaar één: hier staat een bad waar je na een lange dag heerlijk kunt ontspannen. Even tot rust komen, kaarsje erbij... Precies wat je nodig hebt.

De hele eerste verdieping is ingericht als leefverdieping en dat werkt verrassend goed. De woonkamer is heerlijk licht en de moderne leefkeuken heeft dubbele deuren waardoor het zonlicht mooi naar binnen valt. Zwaai de deuren open en je haalt buiten meteen naar binnen...

Op de bovenste verdieping vind je twee fijne slaapkamers én een tweede badkamer. Ideaal, zo hoef je niet iedere dag 2 trappen naar beneden om onder de douche te springen!

De woning met energielabel A is in 2019 nog flink aangepakt: keuken, badkamers, vloeren en afwerking zijn modern en netjes uitgevoerd. Ook de tuin op het zuidwesten is keurig, waardoor je hier direct kunt genieten van de zon!

Kortom: een energiezuinige woning met een verrassende indeling, een fijne tuin en een toplocatie vlakbij alles wat Dordrecht zo leuk maakt.

Nieuwsgierig? Kom het zelf ervaren.

Indeling:
Tochtportaal met meterkast (11 enkele + 1 dubbele groep, 3 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel)

Ruime hal met trapopgang naar woonverdieping en toegang tot badkamer en slaapkamer aan achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich een was- en bergruimte gecreëerd, deze is middels een gordijn af te sluiten. De vloer is afgewerkt met egaline en volledig voorzien van vloerverwarming.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, deze wordt momenteel gebruikt als werkruimte. Via dubbele deuren is de achtertuin bereikbaar. De kamer is afgewerkt met egaline-vloer en stucwerk wandafwerking.

Moderne badkamer, volledig betegeld en voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, wastafel met spiegel, toilet en aparte nis met opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2012). De grote slaapkamer en aangrenzende badkamer maakt deze verdieping een perfect gastenverblijf, of juist de hoofdslaapkamer met eigen badkamer.



De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is voorzien van tegels, kunstgras, diverse beplanting en een zonnedoek om een fijne schaduwplek te creëren. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging met elektra en een achterom.

1e verdieping:

Op de 1e verdieping bevindt zich de ruime woonkamer met open leefkeuken aan achterzijde. Door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde heeft deze verdieping een prachtige lichtinval. De woonkamer is afgewerkt met een strakke egaline-vloer en stucwerk wand- en plafondafwerking en beschikt over vloerverwarming.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Grote slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een kastenwand en strak afgewerkt met egaline-vloer en stucwerk wand- en plafondafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde, met dakraam, egaline-vloer en stucwerk afwerking.

Moderne badkamer, volledig betegeld en voorzien van een ruime douche met thermostaatkraan en Sunshower systeem, toilet, wastafelmeubel en een spiegelkast.

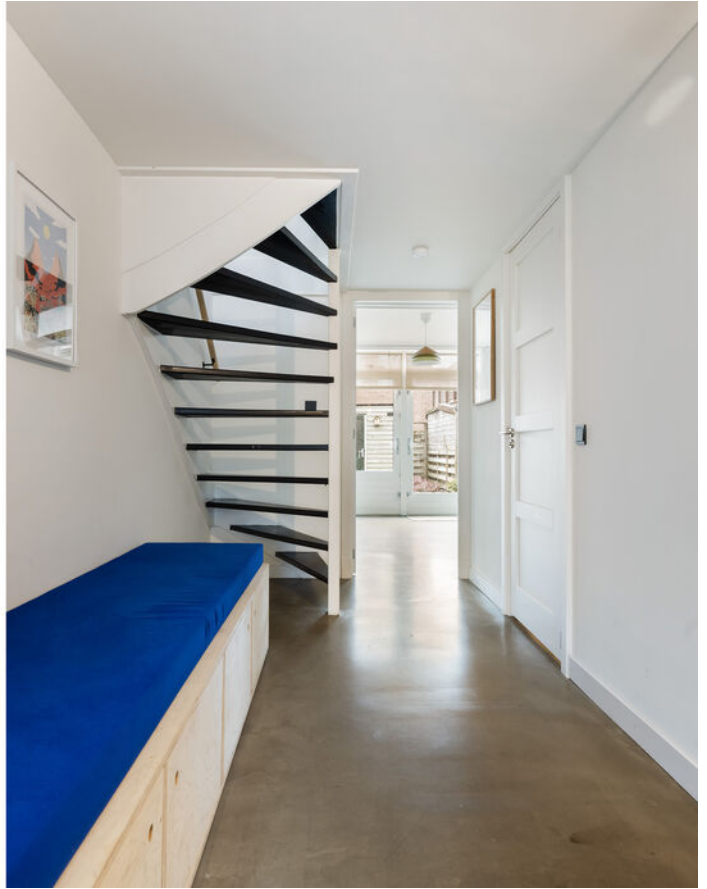
Algemeen:

Algemeen:

- Moderne en speels ingedeelde gezinswoning in Land van Valk, op korte afstand van de Leerparkpromenade, het centrum van Dordrecht, het NS-station en uitvalswegen.
- Volwaardige woning met appartementsrecht, onderhoud buitenzijde verloopt via actieve VvE, bijdrage €140,- per maand.
- Woning is in 2019 gemoderniseerd en voorzien van nieuwe keuken en badkamers, nieuwe vloer- en wandafwerking.
- Schilderwerk wordt naar verwachting in zomer 2026 uitgevoerd.
- Mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen op het eigen dakdeel.
- Oplevering in overleg, voorkeur begin/medio juli.

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.













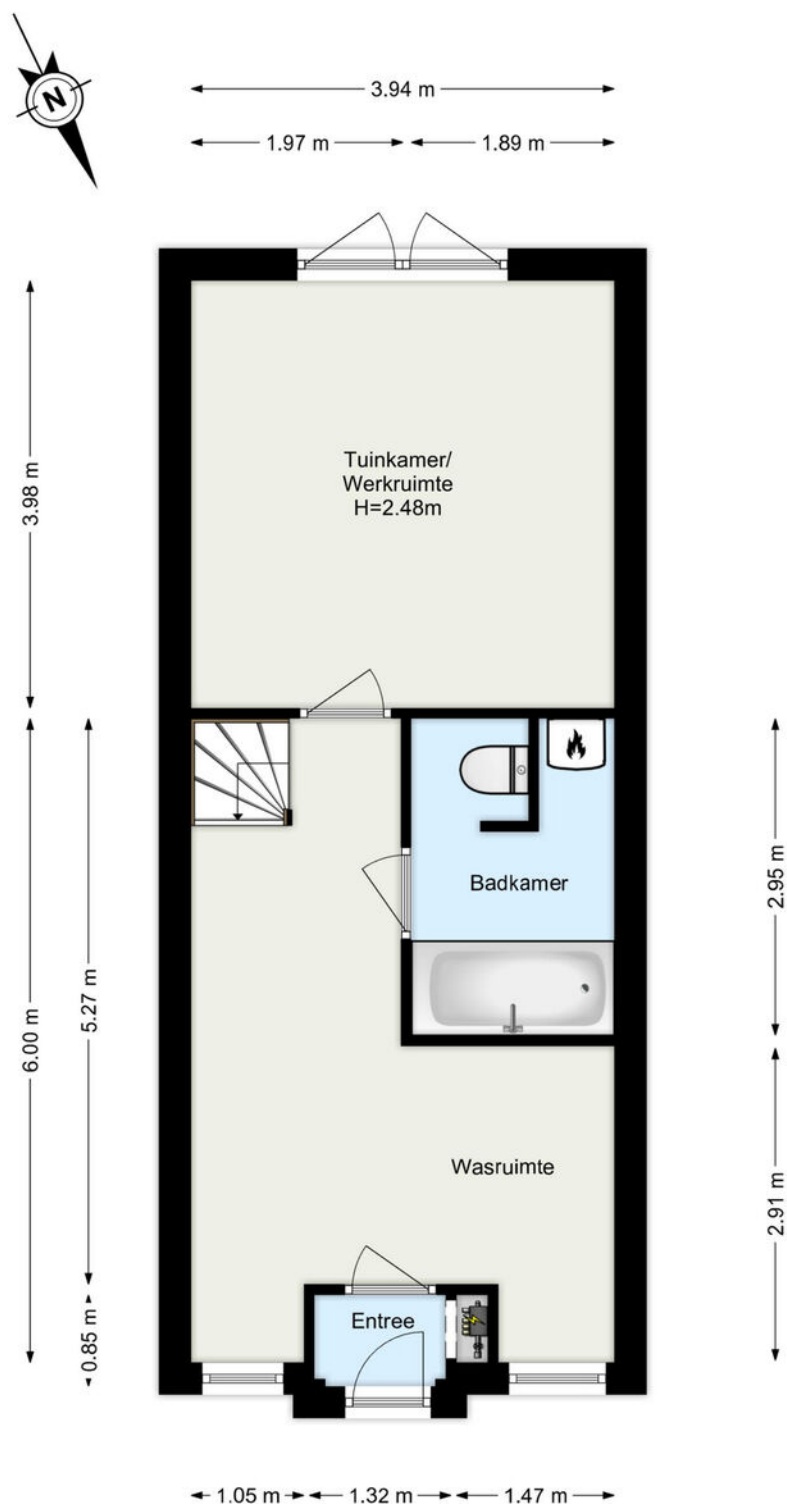








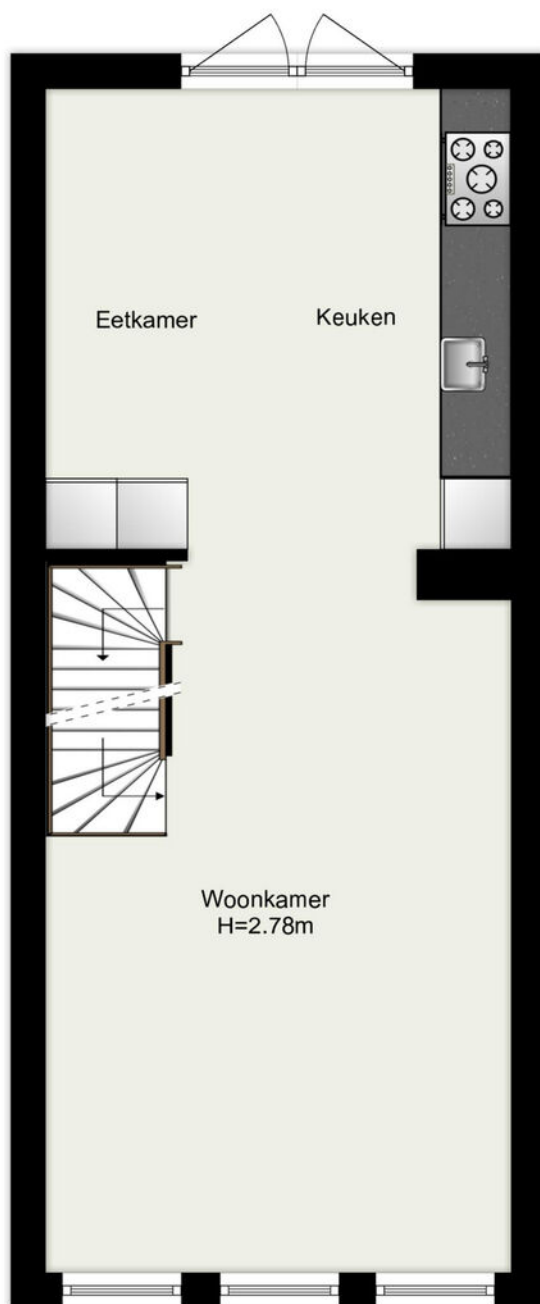
PLATTEGROND BEGAANDE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



3.94 m

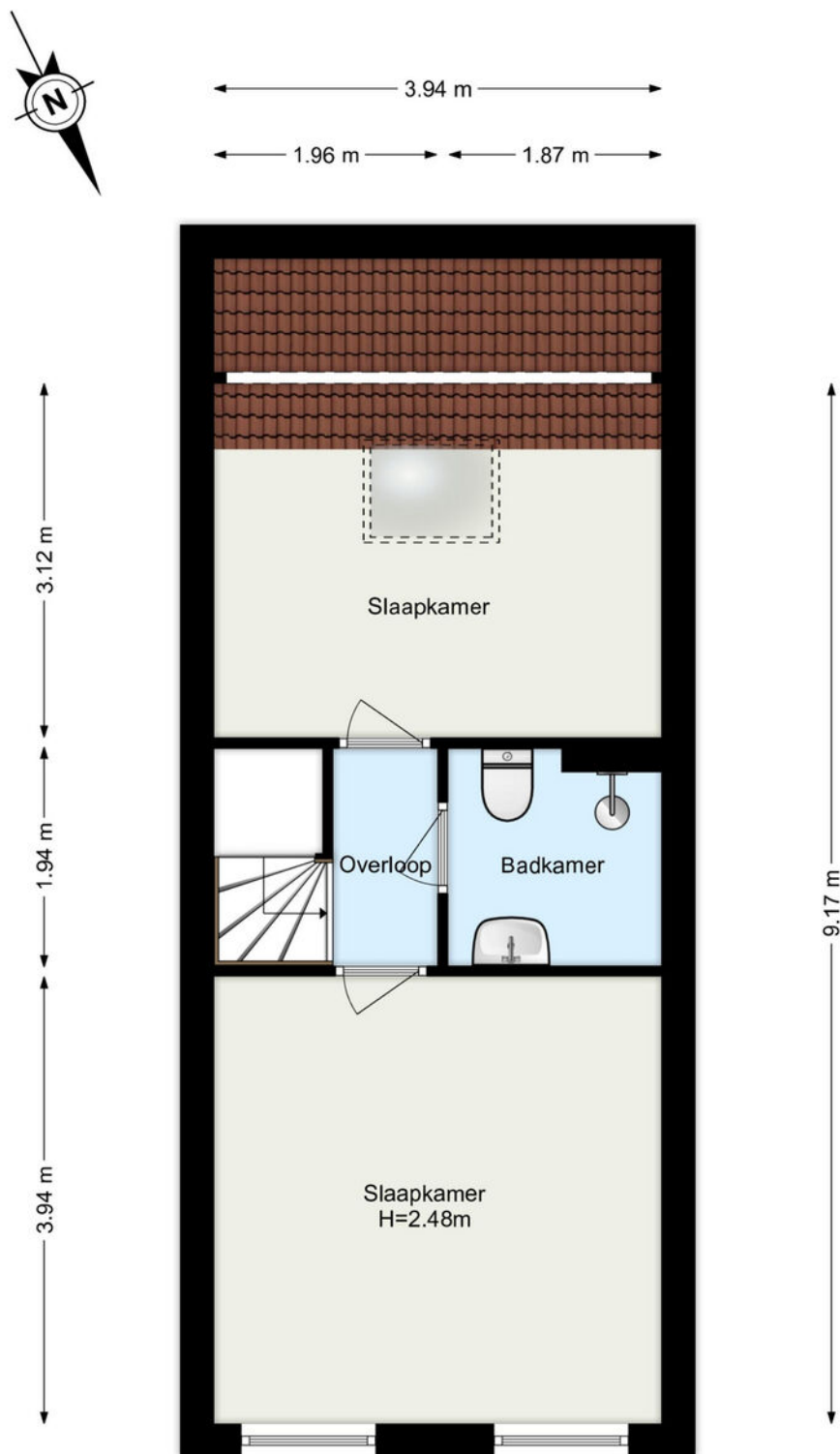


3.90 m

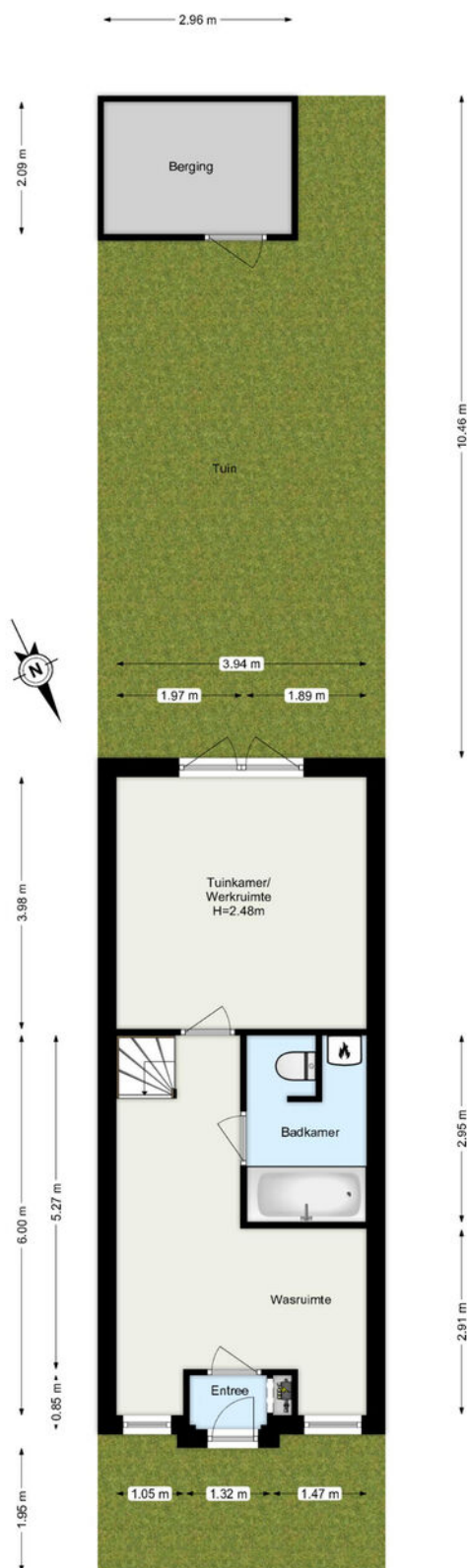
5.70 m

10.03 m

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



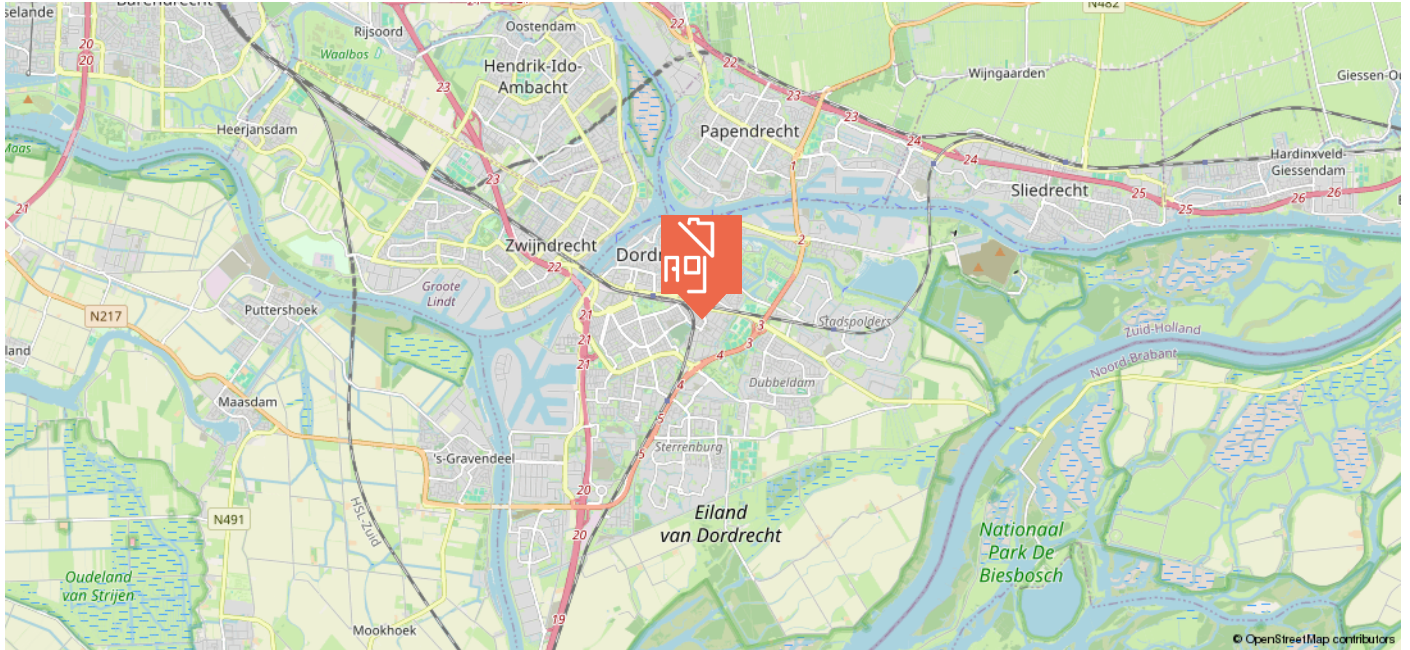
PLATTEGROND PERCEEL



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



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 1277	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
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.**