



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# KAREL DOORMANLAAN 103 D

## 3333 AK ZWIJNDRECHT

VRAAGPRIJS € 199.000,- K.K.

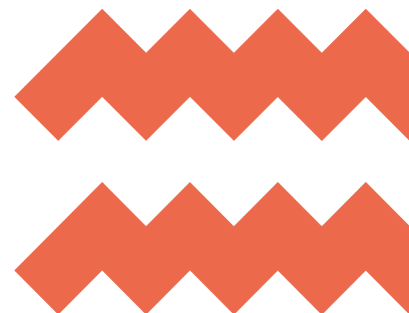


078 - 89 02 748  
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl  
www.maartenmakelaardij.nl



## KENMERKEN

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Type woning        | appartement        |
| Woonoppervlakte    | 42 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 130 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1960               |
| Aantal kamers      | 2                  |
| Aantal slaapkamers | 1                  |
| Isolatie           | dubbel glas        |
| Verwarming         | c.v.-ketel         |
| Energie label      | A                  |
| Energie label      |                    |



## OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een fijne starterswoning op een centrale locatie? Dan is dit 2-kamer appartement in het mooie Zwijndrecht zeker een bezichtiging waard!

Het appartement is gelegen boven de supermarkt en de Action, wat zorgt voor optimaal gemak in het dagelijks leven. Boodschappen doen was nog nooit zo dichtbij, ideaal voor een drukke werkweek of gewoon voor dat snelle boodschapje tussendoor.

Bij binnenkomst valt direct de prettige indeling op. De woning beschikt over een mooie open keuken die naadloos overloopt in de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een heerlijke lichtinval, wat zorgt voor een ruimtelijk en aangenaam woongevoel. Een plek waar je je direct thuis voelt!

De woning beschikt over een comfortabele slaapkamer en is daarmee perfect voor starters, alleenstaanden of een stel dat op zoek is naar een praktische en sfeervolle woning.

Ook buiten is het goed geregeld: er is parkeergelegenheid voor de deur en er is vrijwel altijd wel een plekje beschikbaar, een groot pluspunt!

Kortom: een instap klaar appartement op een centrale locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

Interesse? Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging!

Indeling:

Entree van het gebouw op de begane grond met trap naar de eerste verdieping, via een brede open galerij loop je naar het trappenhuis specifiek voor de woningen met nummer 103A tot en met 103D.

Tussen verdieping met gezamenlijke (fietsen) berging.

Tweede verdieping:

Entree in de hal van de woning met tweedeurs schuifkast waarachter de meterkast en de kast met cv ketel, mechanische ventilatie en was aansluiting. Vanuit de hal is er toegang tot alle vertrekken.

Cv ketel merk Nefit.

Meterkast met zes groepen, dubbele groep, aardschakelaar drie keer, hoofdschakelaar.

Inpandige badkamer met wastafel, vrijhanged toilet en ruime douche met thermostaat kraan, geheel betegelde wanden.

Slaapkamer aan de voorzijde/ galerij zijde met die deur naar het openbaar terras.

Mooie vierkante woonkamer met open keuken in hoek opstelling, de keuken is voorzien van een koelkast met vriezer, spoelbak, vaatwasser en combi oven, garagekookplaat en RVS afzuigerschouw. Videofoon.

Algemeen:

- De woning is gelegen boven het kleinschalige winkelcentrum Meerdervoort.
- De entree van het complex zit (in tegensstelling van wat Google maps zegt) aan de kopse kant van het gebouw, de Surinamestraat zijde!
- Het gebouw is uit 1960 echter deze woning is in circa 2012 gerenoveerd.
- De woonkamer beschikt over aluminium kozijnen met dubbel glas en de galerij zijde over houten kozijnen eveneens met dubbel glas.



- Niet zelfbewoningsclausule, as is where is en ouderdomsclausule van toepassing.
- De woning is altijd verhuurd geweest, er is dus geen lijst van zaken aanwezig en geen vragenlijst deel B.

#### Vereniging van Eigenaren:

De Vereniging van Eigenaren is in oprichting, binnenkort komt er een inspecteur langs om aan de hand van de inspectie een Meerjaren Onderhoudsplan op te stellen en aan de hand hiervan ook de maandelijkse bijdrage te bepalen.

Schatting voor de maandelijkse bijdrage Vereniging van Eigenaren bedraagt ongeveer € 100,-.

Kamer van Koophandel nummer is aanwezig: 42002899 en splitsingsakte ook.

Oplevering in overleg, snel heeft de voorkeur van de verkoper.

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.



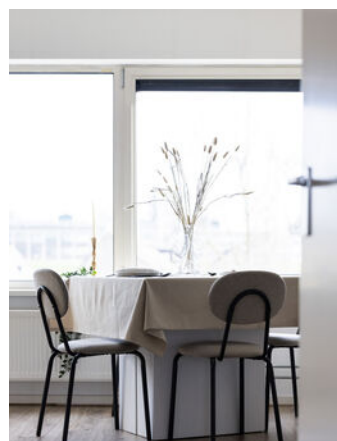
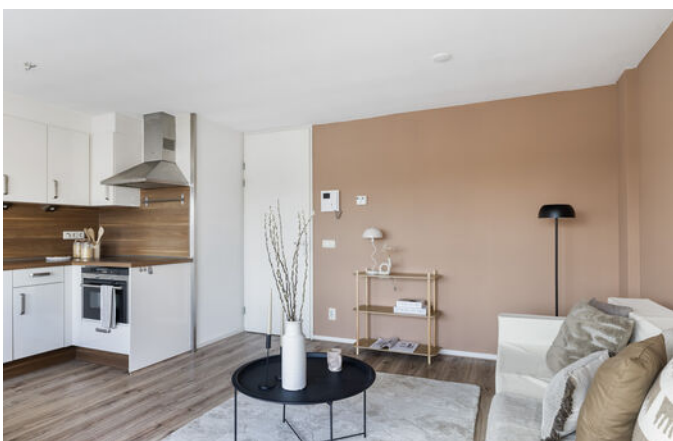
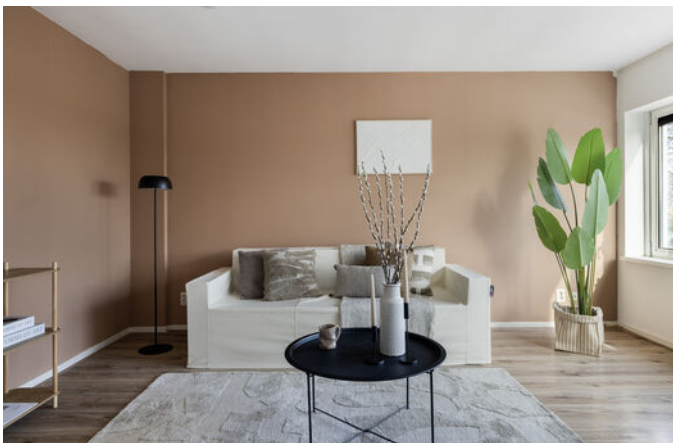


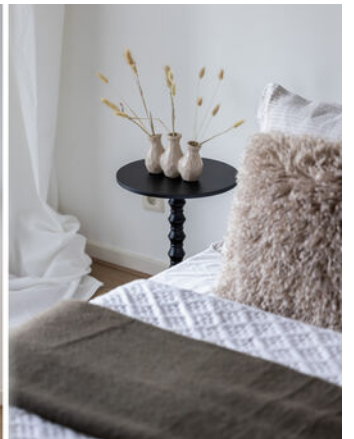












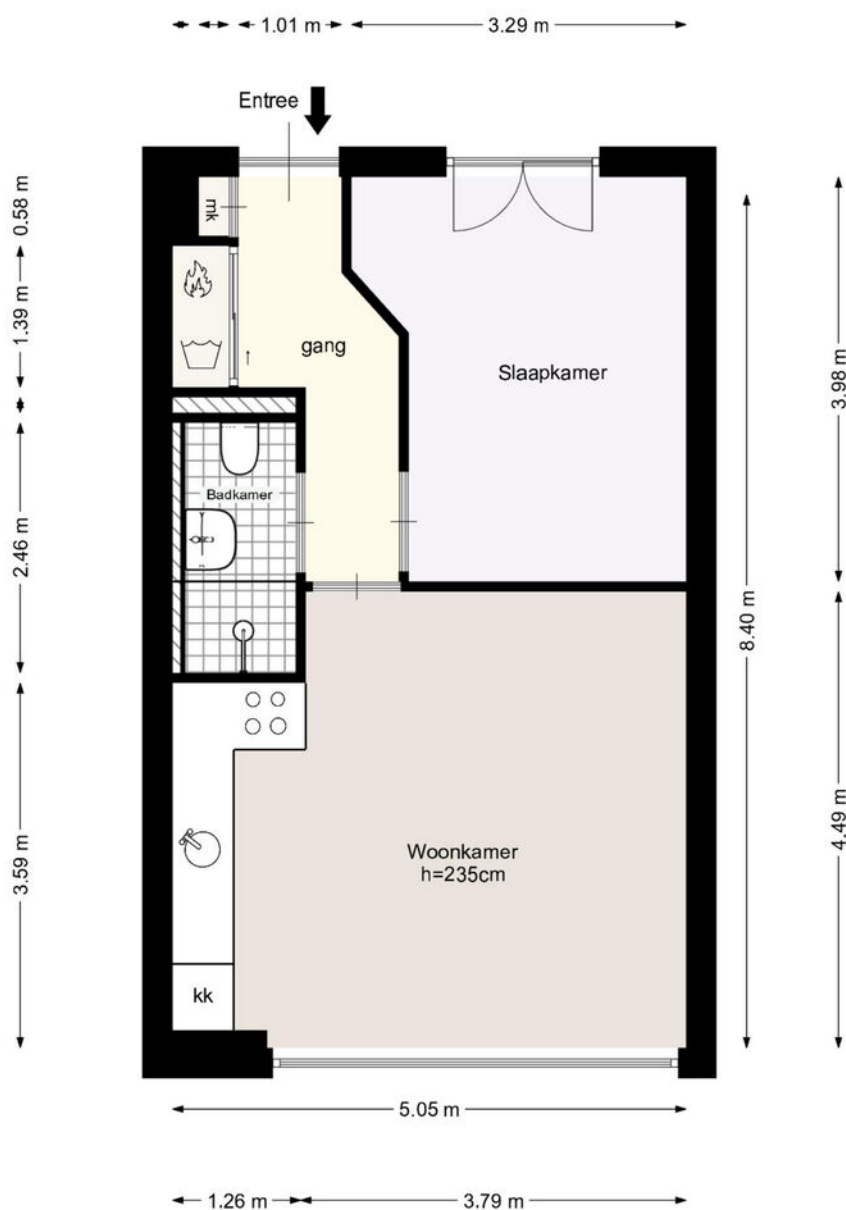




## PLATTEGROND



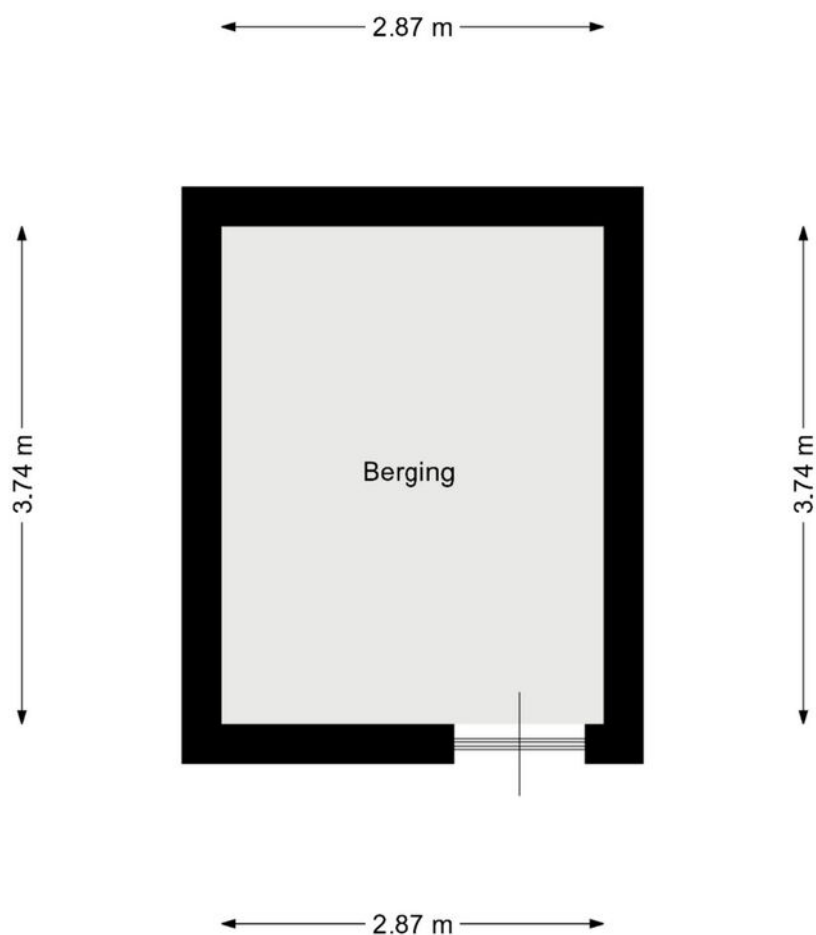
Karel Doormanlaan 103D Dordrecht  
-APPARTEMENT-





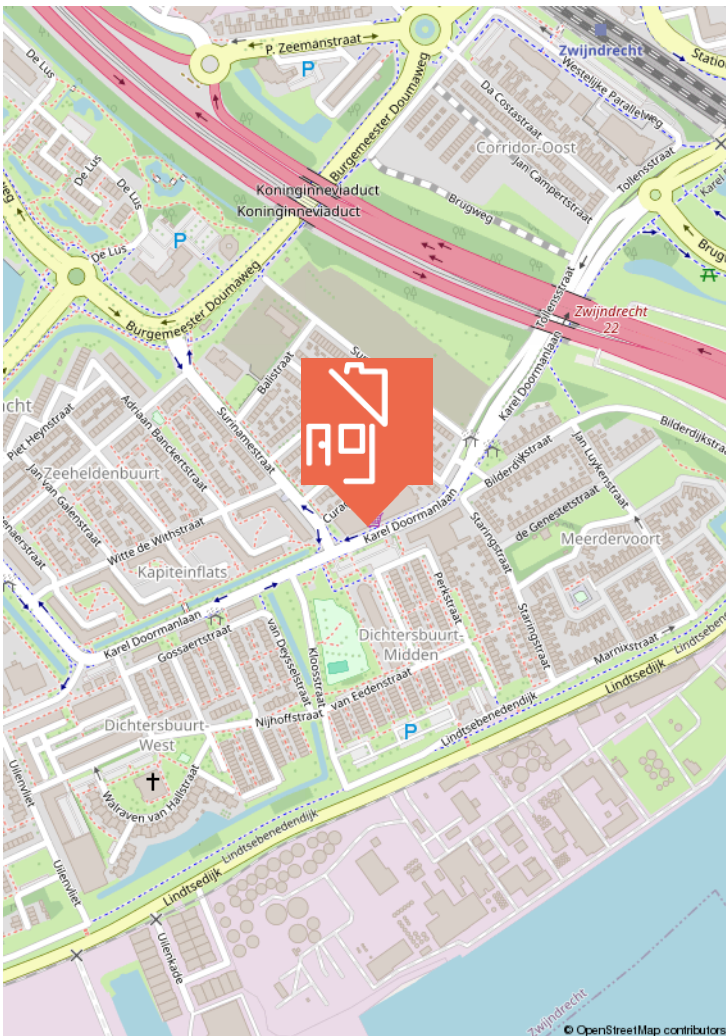
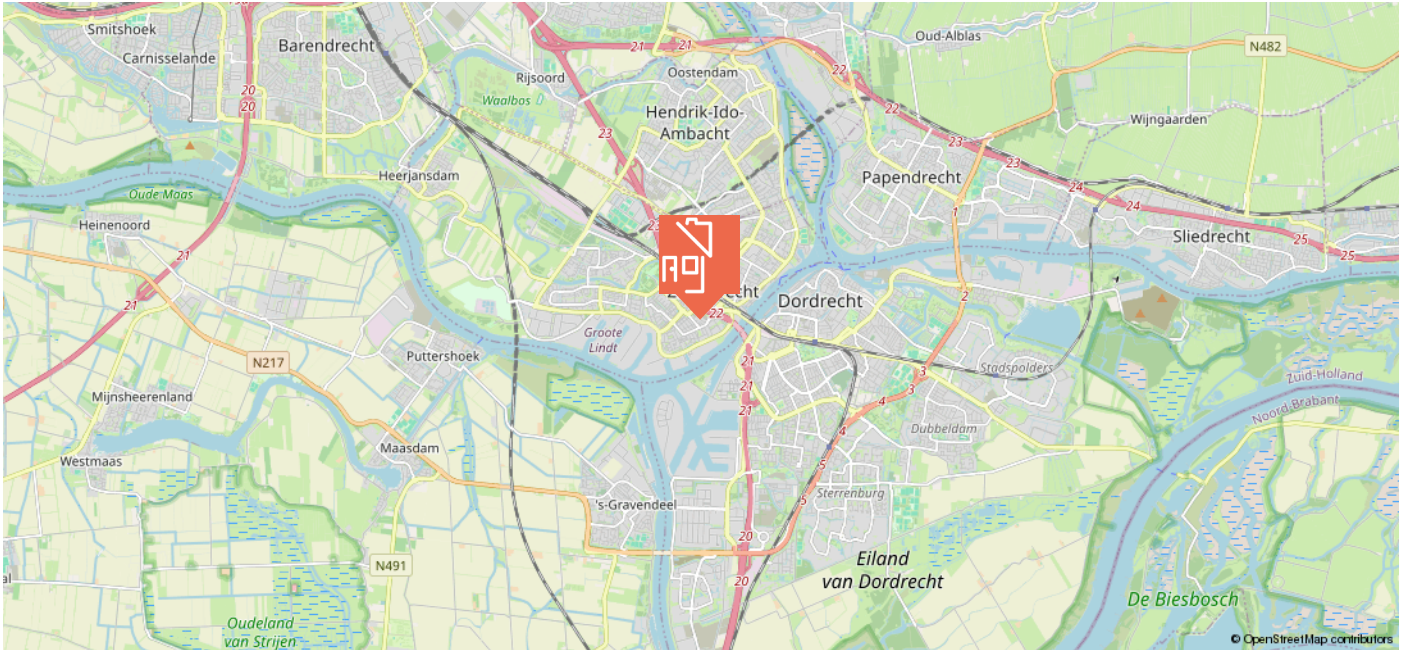
## PLATTEGROND

Karel Doormanlaan 103D Zwijndrecht  
-GEMEENSCHAPPELIJKE BERGING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

## LOCATIE



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                      |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p> <p>Zwijndrecht</p> <p>C</p> <p>3604</p> | <p>kadaster</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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.**