




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VAN RAVESTEYN-ERF 592

3315 DZ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 495.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



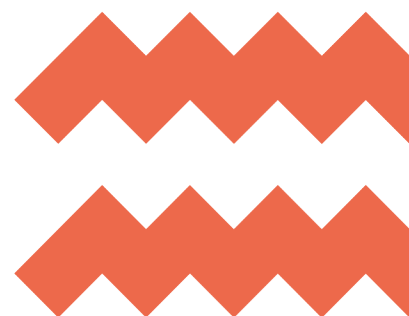
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	128 m ²
Inhoud	440 m ³
Bouwjaar	1994
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Een huis waar herinneringen zijn gemaakt... en waar nieuwe herinneringen klaarstaan om gevormd te worden. Welkom in deze fijne gezinswoning in de wijk Stadspolders in Dordrecht, dé plek voor gezinnen.

Voor de huidige bewoners was dit het huis waar hun verhaal begon. De plek waar jarenlang is gelachen, geleefd en genoten. Na vele mooie jaren is het tijd voor een nieuw hoofdstuk, en dat betekent dat deze warme en fijne plek op zoek is naar nieuwe bewoners.

De woning biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel gezinsleven. Met 4 slaapkamers is er volop ruimte voor iedereen, of je nu kamers nodig hebt voor de kinderen, een thuiswerkplek of ruimte voor je hobby's. De indeling is praktisch en prettig, precies zoals je het wilt.

De tuin is een heerlijke plek waar je ieder seizoen van kunt genieten. Of het nu gaat om lange zomeravonden, spelen met de kinderen of gewoon even ontspannen, hier kan het allemaal.

En het mooie? Voor de deur vind je een klimrek waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen, terwijl je vanuit het keukenraam een oogje in het zeil houdt. Dat is wonen zoals het bedoeld is. Loop je iets verder, dan sta je al op de dijk. Een fijne plek om te wandelen, even uit te waaien en te genieten van de omgeving.

Ook qua voorzieningen zit je hier perfect: voor een lekkere lunch schuif je zo aan bij Het Gemaal, en voor de dagelijkse boodschappen ligt Winkelcentrum Bieshof op korte afstand. Ideaal!

Een huis vol herinneringen, klaar voor een nieuwe toekomst...

Indeling:

Entree in de hal met toegang tot de garage, meterkast, het toilet en de woonkamer. In de hal is ook ruimte voor de garderobe.

Meterkast met dag- en nachstroom, gasmeter, watermeter, glasvezel kabel, 3x aardlekschakelaars en hoofdschakelaar.

Toilet, type duoblok met fonteintje en deels betegelde wanden.

Mooie ruime, pandbrede en tuingerichte woonkamer met airconditioning en deur naar de tuin. De hele woonkamer evenals de open keuken zijn voorzien van een laminaat vloer.

De keuken is geplaatst in hoekopstelling en gelegen aan de voorzijde van de woning met uitzicht op de rustige straat en groen. De keuken is in 2006 nieuw geplaatst en voorzien van een 6 pits gaskookplaat, oven, koelkast, vriezer, rvs afzuigkap en vaatwasser. Het geheel is afgewerkt met een granieten blad en kick space verwarming in de plint. Er is een losse magnetron aanwezig die achterblijft.

Grote en zeer zonnige achtertuin, een tuin die zich heel goed leent voor een mooie overkapping of een leuke speelplek voor de kindjes. Er is een eigen achterom aanwezig en een elektrisch zonnescherm.

De garage is gelegen aan de voorzijde van de woning en is vanuit de hal bij de entree bereikbaar maar ook via de kanteldeur in de voorgevel. Er is een kastenwand aanwezig.



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en bergruimte in de nok.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde met handmatig bedienbaar rolluik, laminaat vloer en glasvezel wandafwerking.

Slaapkamer 2, ook gelegen aan de achterzijde, ook hier een rolluik en laminaat vloer, structuur wandafwerking.

Slaapkamer 3 aan de voorzijde met laminaat vloer en behang wanden.

Slaapkamer 4 ook aan de voorzijde met parket vloer en glasweefsel wandafwerking.

De badkamer is voorzien van een duoblok toilet, wastafel en meubel, bad en thermostaatkraan. De badkamer is vanuit de bouw geplaatst.

Fijne extra berging met daarin de was aansluiting, CV opstelling (Remeha Avanta, 2021, huur) en de mechanische ventilatie.

Algemeen:

Huur CV ketel van Energiewacht, kosten bedragen € 32,- per maand.

Het dak (bitumen) is geheel vernieuwd september 2020, dat is een gezamenlijke inkoop geweest met heel het woningblok. Het dak leent zich goed voor zonnepanelen! Op de begane grond zijn nieuwe kunststof kozijnen aanwezig, de verdieping is voorzien van houten kozijnen, alles dubbel glas HR en HR++.

Eigen parkeerplaats in de voortuin met laadpaal.

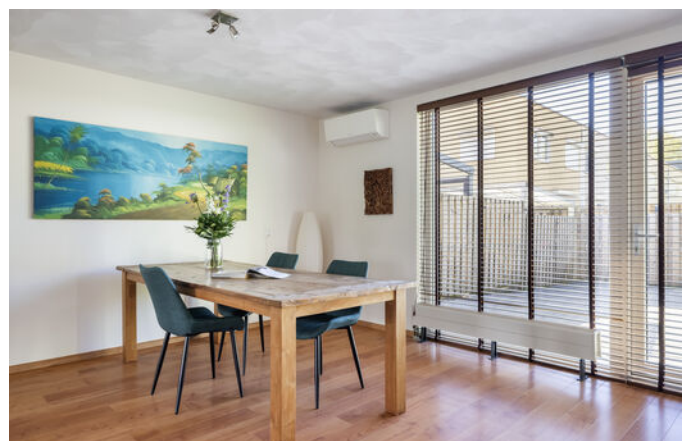
Oplevering voorkeur verkopers circo1 oktober

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.

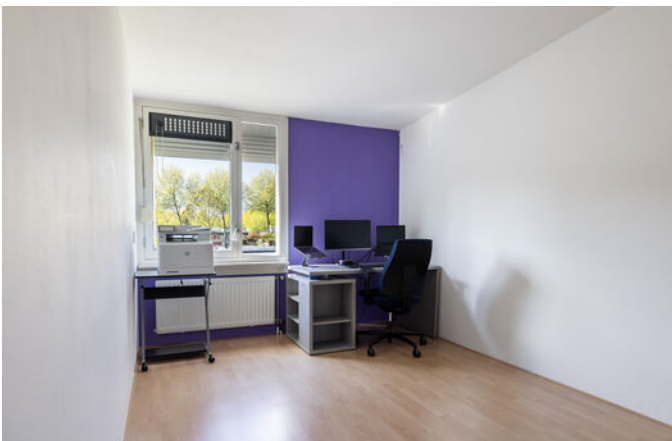


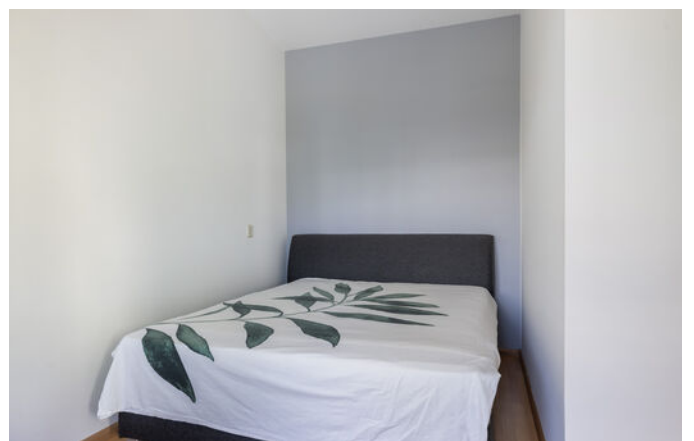
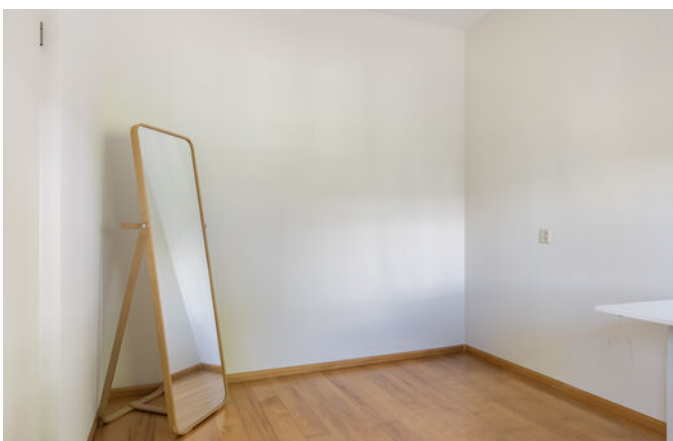


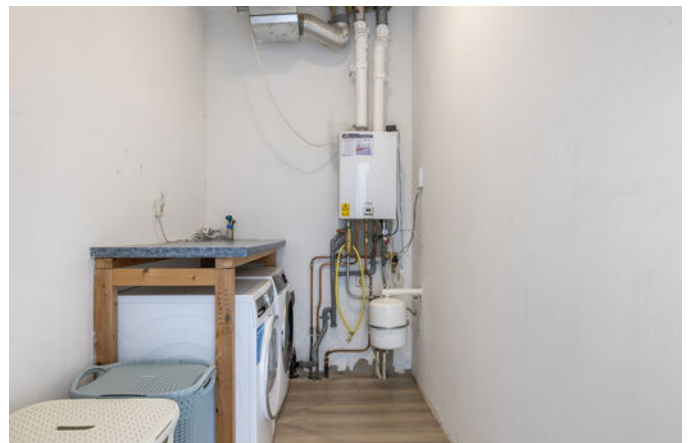
















PLATTEGROND

1e Verdieping

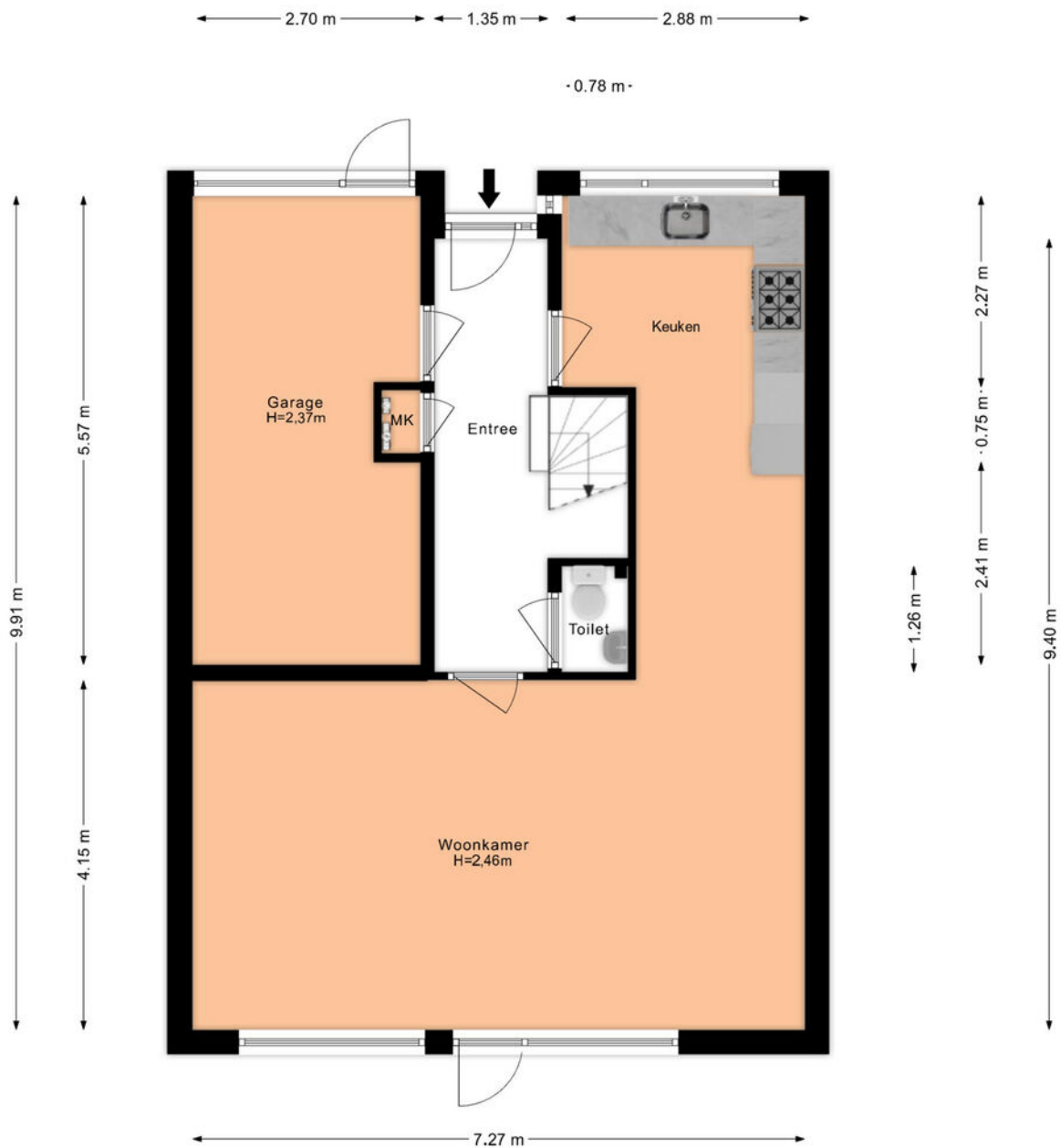


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL



PLATTEGROND

Begane Grond



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



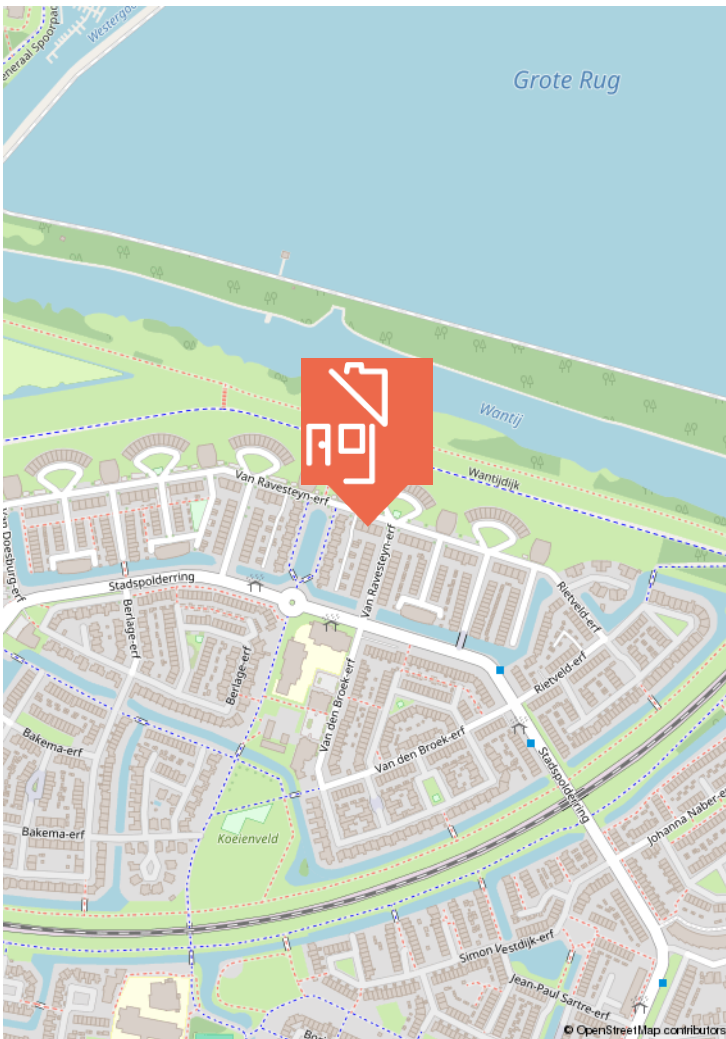
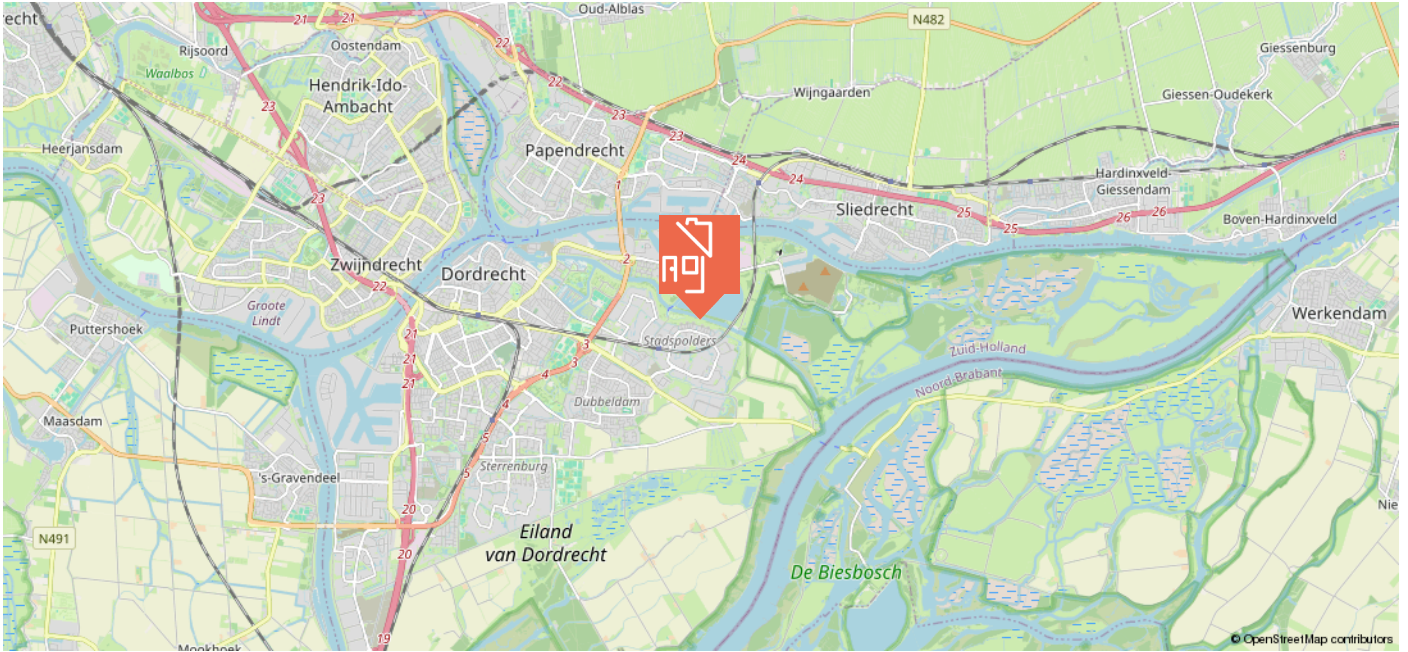
PLATTEGROND



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



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie R Perceel 4065</p>	
---	---	---	---

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.