




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

ZUIDENDIJK 31

3314 CP DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 669.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



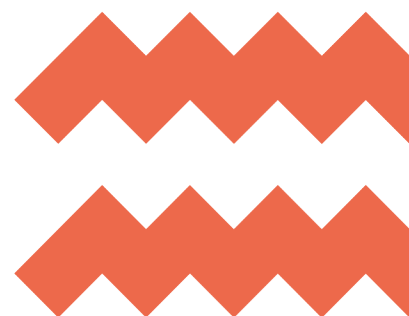
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	181 m ²
Inhoud	615 m ³
Bouwjaar	1920
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Ruimte, karakter en een tuin waar je u tegen zegt... welkom aan de Zuidendijk 31! Deze vrijstaande dijkwoning is allesbehalve standaard. Een instapklare woning met historie, sfeer en verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. Hier voel je het meteen: dit is zo'n plek waar je écht thuis kunt komen.

Bij binnenkomst valt direct de warme en uitnodigende sfeer op. Dit oorspronkelijke woon- en winkelpand ademt karakter en is door de jaren heen met zorg en liefde bewoond. De huidige bewoners hebben de afgelopen 6 jaar met enorm veel liefde en voor het huis gezorgd en laten nu een bijzonder thuis achter voor een volgende eigenaar.

Met maar liefst 4 slaapkamers en twee badkamers biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. De indeling is speels en comfortabel, met een ware leefkeuken aan voorzijde, een sfeervolle woonkamer gelegen aan de tuin, een royale badkamer op de begane grond en boven vier slaapkamers en een fijne badkamer. En het leuke is, door een kleine aanpassing kan beneden nog een extra slaapkamer worden gecreëerd, waarmee de woning levensloopbestendig te maken is.

En dan de tuin... zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Deze fraaie tuin op het zuidwesten biedt volop zon en is een heerlijke groene oase om ieder seizoen van te genieten. Achterin bevindt zich bovendien een bijzonder extraatje: een volledig ingericht tuinhuisje, inclusief keuken. Ideaal als gastenverblijf, werk- of hobbyruimte, of zelfs als kangoeroe woning voor kinderen.

De ligging maakt het plaatje compleet. Gelegen in het karaktervolle Oud-Krispijn woon je hier in een sfeervolle omgeving met karakteristieke panden.

Dankzij het doodlopende stukje van de Zuidendijk voor de woning geniet je van extra rust en privacy, terwijl je toch binnen slechts 5 minuten fietsen midden in het gezellige centrum van Dordrecht staat, met winkels, horeca, het NS-station en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een woning vol karakter, ruimte en mogelijkheden, Zuidendijk 31 moet je simpelweg zelf ervaren.

Indeling:
Vanaf dijk niveau betreed je de woning in de leefkeuken. Dit is de voormalige winkelruimte, nog terug te herkennen aan de grote raampartijen aan voorzijde. De leefkeuken is pandbreed en ruim opgezet, met naast de grote keukenopstelling meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel. De ruimte is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming, gladde wandafwerking met sauswerk, origineel glas-in-lood in de pui en sfeervolle plafondblijsten.

De keuken is geplaatst in een hoekopstelling met eiland en beschikt over een Boretti fornuis met dubbele oven (linker oven defect), afzuigkap (2024), koel-/vriescombinatie, vaatwasser, een Quooker-kraan, dubbele porseleinen spoelbak en veel bergruimte. De keuken is afgewerkt met een hoogwaardig granieten werkblad.



Via een klein trapje is de woonkamer aan achterzijde bereikbaar. De woonkamer grenst aan de achtertuin en biedt een mooi uitzicht. Door de dubbele deuren op drie plekken in de woonkamer is de verbinding naar het aangrenzende terras en de achtertuin snel gemaakt, waardoor de woonkamer ook als een soort tuinkamer voelt. De woonkamer is zeer sfeervol afgewerkt met een klassieke schouw met gashaard, een houten mozaïekvloer, sauswerk en deels behang wandafwerking en plafond sierlijsten. Om de hoek gaat de woonkamer verder, met een fijne hobbyruimte, zithoek of speelplek voor de kinderen. Door deze ruimte af te scheiden van de woonkamer kan hier tevens een extra slaapkamer worden gerealiseerd, waarmee de woning levensloopbestendig te maken valt. Verder beschikt de woonkamer over een convectieput, een praktische trapkast en trapopgang naar de verdieping. Aan de zijkant bevindt zich nog een buitendeur, deze werd vroeger als voordeur gebruikt voor de woning en is in 2021 vernieuwd.

Via de tussenhal met toiletruimte is de badkamer aan achterzijde bereikbaar. De toiletruimte is in 2021 vernieuwd en voorzien van een fonteintje.

De badkamer is zeer ruimtelijk ingedeeld, deze is in 2021 gedeeltelijk vernieuwd door eigenaren en beschikt over een heerlijk ligbad met thermostaatkraan, een ruime inloopdouche met inbouwkraan, een breed wastafelmeubel, mechanische ventilatie en inbouwspots. De badkamer is afgewerkt met een moderne tegelvloer en kunststof kozijnen. Vanuit de badkamer is de achtertuin eveneens bereikbaar.

1e verdieping:

Door het niveauverschil tussen het voor- en achterhuis, is ook de 1e verdieping gescheiden door een kleine trapopgang, wat zorgt voor een speelse indeling.

Overloop met toegang tot de vertrekken en trap naar de verdieping aan voorzijde.

Ruime slaapkamer aan achterzijde met een raampartij over de hele breedte, waardoor je vanuit deze kamer een bijna panoramisch uitzicht hebt over de achtertuin. De slaapkamer is strak afgewerkt met een wit geschilderde houten vloer en gladde wandafwerking met sauswerk.

Slaapkamer aan achterzijde, eveneens voorzien van een grote raampartij, lambrisering, houten vloer en behang wandafwerking.

Badkamer (in pandig), volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, breed wastafelmeubel, toilet, designradiator en mechanische ventilatie.

Via de kleine trapopgang bereik je de slaapkamers gelegen aan de voorzijde. Deze slaapkamers zijn beide voorzien van een dakkapel aan voorzijde, wat de kamers zeer ruimtelijk maakt. De kamers beschikken beide over handige bergruimte, wat vroeger werd gebruikt als bedsteden. De kamers zijn keurig afgewerkt met een neutrale laminaatvloer en gladde wandafwerking.

Achtertuin:

Het is al eerder genoemd, maar de achtertuin is hier werkelijk uniek te noemen. Aangrenzend bij de woonkamer beschikt de woning over een ruim terras, keurig betegeld en voorzien van diverse begroeiing, waaronder een prachtige blauwe regen. Door de ligging direct achter de woning en naast de uitbouw voelt het terras als patio waar je veel rust en privacy kunt ervaren.



Het achterste deel van de tuin is iets lager gelegen en is beschut gelegen door de grote bomen die achter de woning staan, alsof je aan een bosrand woont. Hier bevindt zich het gastenverblijf, ooit gebouwd als tuinhuis en door de huidige eigenaren geïsoleerd, voorzien van een keukentje en keuring afgewerkt. De eigenaren gebruiken het verblijf als B&B, maar er is hier nog veel meer mogelijk. Het is namelijk een ideale praktijkruimte of thuishkantoor, of juist een semi-zelfstandige woonruimte voor een ouder kind. Het gastenverblijf met veranda aan voorzijde is voorzien van een keukenblok met spoelbak en boiler en is afgewerkt met een laminaatvloer en behang wandafwerking. De inboedel kan indien gewenst worden mee verkocht, zodat de nieuwe eigenaren de B&B kunnen voortzetten.

Achterin de tuin bevindt zich tevens een houten berging, handig voor de fietsen en al je (tuin)gereedschap. De tuin is via een achterom langs zijkant van de woning bereikbaar.

Algemeen:

- Zeer sfeervol en speels ingedeelde, vrijstaande dijkwoning met fijne leefruimtes, 4 slaapkamers, 2 badkamers en een royale, groene achtertuin mét buitenverblijf!
- De woning is gelegen op een perceel van 237 m². Daarnaast huren eigenaren een deel van de tuin (ca. 86 m²) bij de gemeente.
- Energielabel D, de woning is volledig geïsoleerd, in 2024 zijn de zijgevels geïsoleerd aan buitenzijde en voorzien van keralit afwerking.
- In 2019 zijn 10 zonnepanelen geplaatst.
- De woning beschikt over een waterontharder.
- Gedeeltelijk houten en kunststof kozijnen, volledig dubbele beglazing, bij glas-in-lood voorzien van voorzetramen.
- Betreft een fundering op staal, nieuw inspectierapport beschikbaar.
- Asbestclausule, ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering 2 maanden na oplevering nieuwbouw, uiterlijk 15 december.

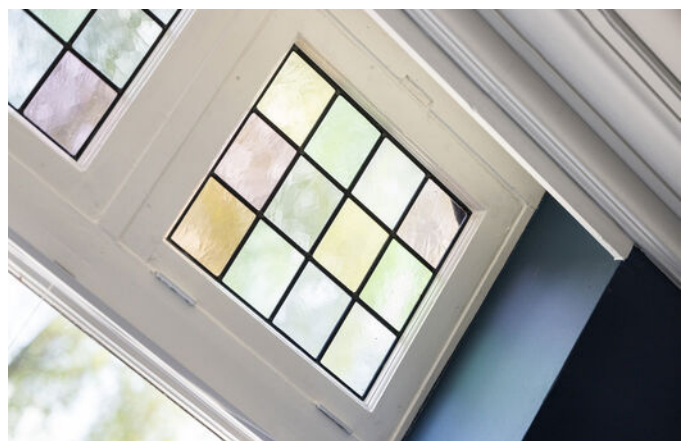
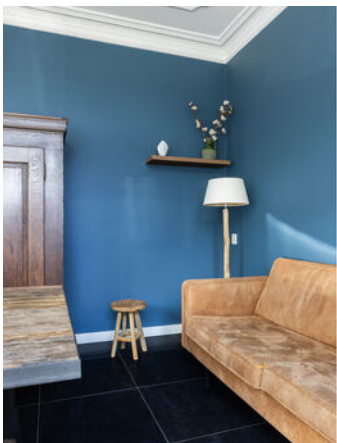
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.













maarten

makelaardij
& hypotheek













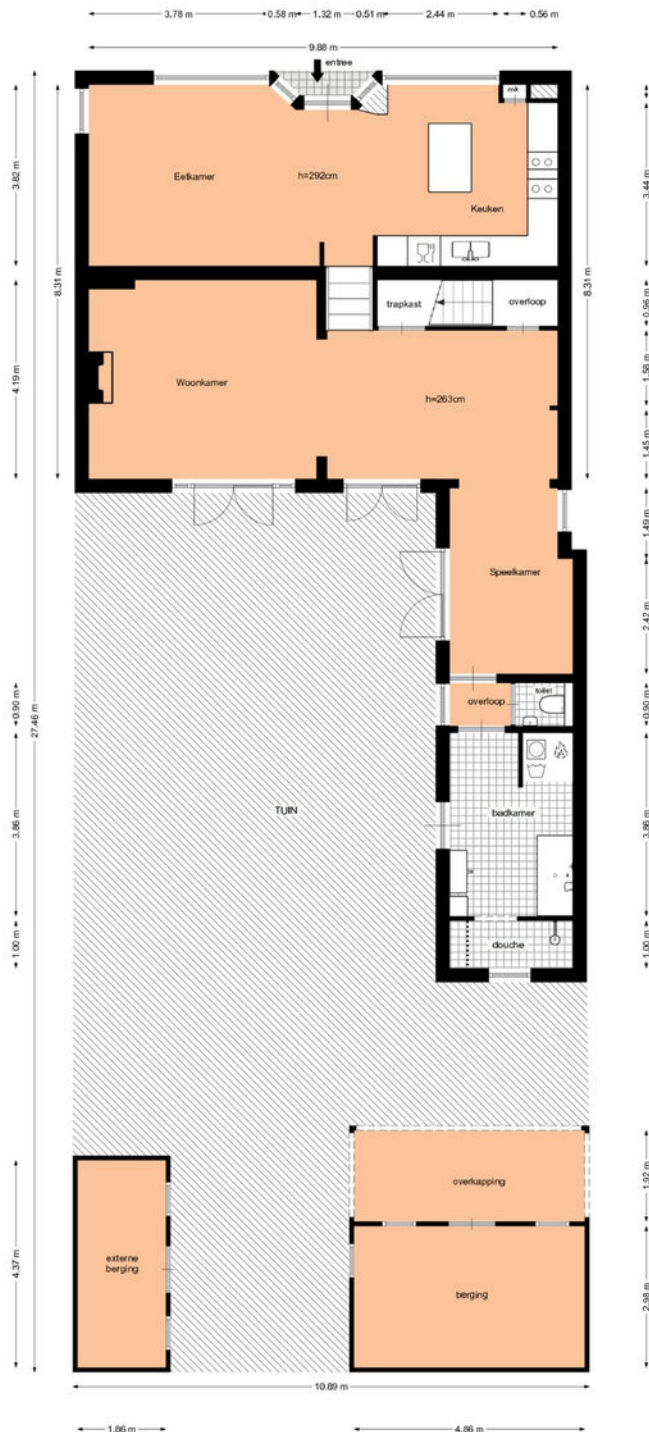




PLATTEGROND



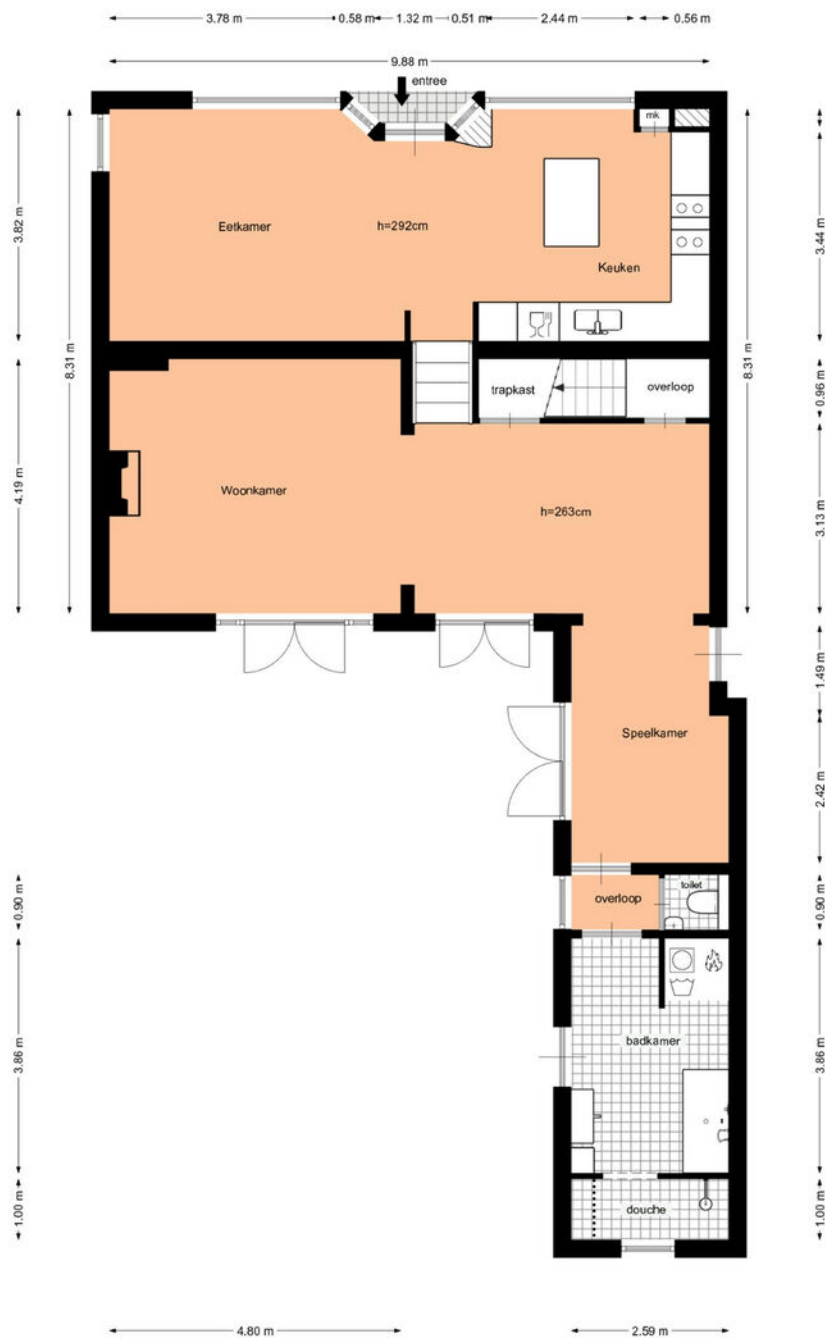
Zuidendijk 31 Dordrecht
-PERCEEL-



PLATTEGROND



Zuidendijk 31 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND

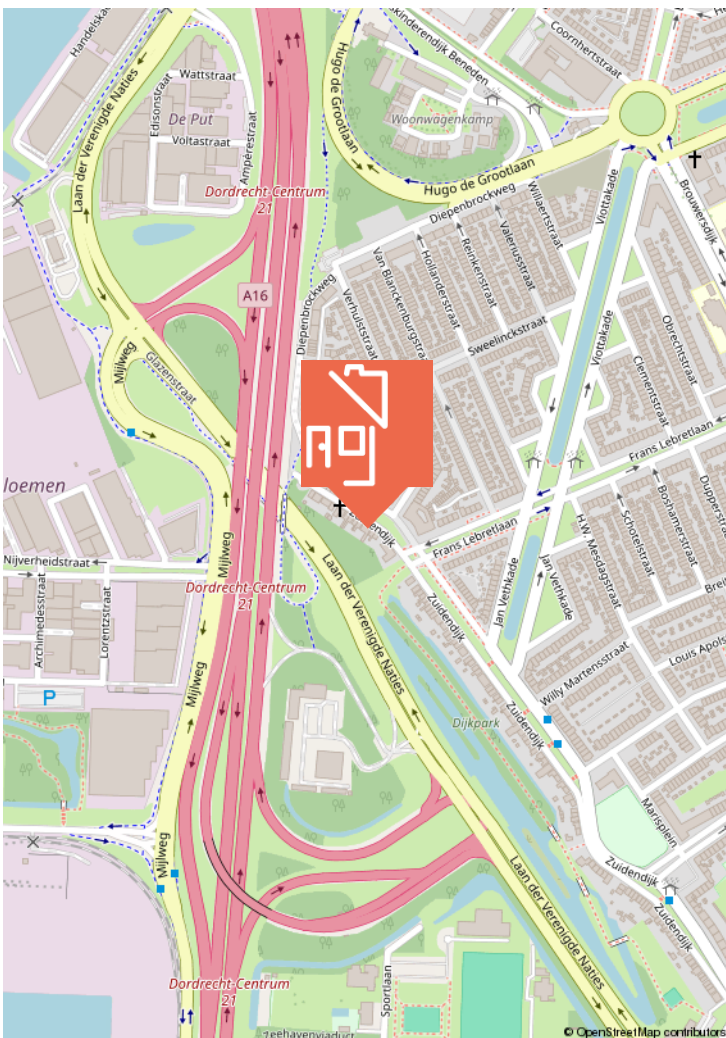
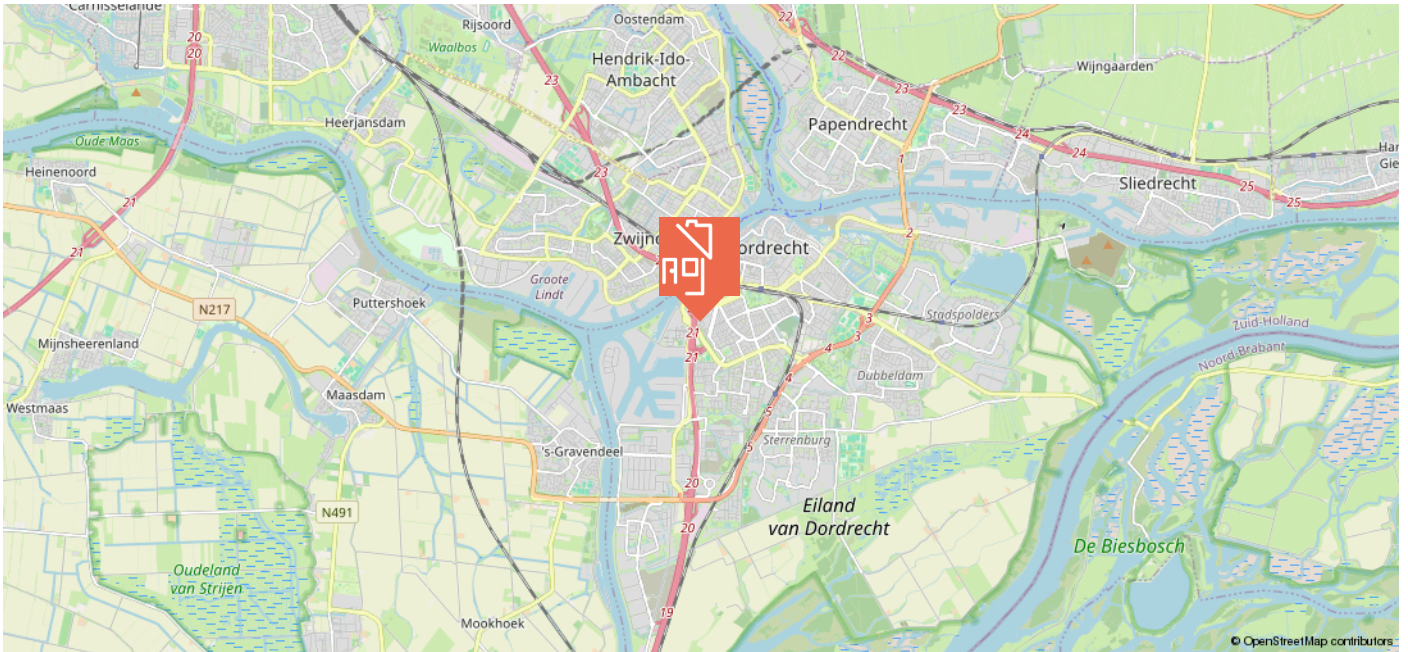


Zuidendijk 31 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



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

LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 Dordrecht</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1568</p> <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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 december 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 herstellkosten 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 & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.