



## Beekmanstraat 99

3313 CC Dordrecht

---

woonoppervlakte 93 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 228 m<sup>2</sup>

---

4 slaapkamers

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 435.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Beekmanstraat 99

3313 CC Dordrecht

€ 435.000 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	93 m <sup>2</sup>
perceelopp.:	228 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1953
beschikbaar:	per direct

## Kadastrale informatie

gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2461,  
perceelopp. 228 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

isolatie:	dakisolatie muurisolatie dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel vloerverwarming gedeeltelijk
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Remaha Avanta 35C
bouwjaar CV-Ketel:	2014
energielabel:	B

## Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	4
inhoud:	279 m <sup>3</sup>
balkon, loggia, dakterras:	totaal 5 m <sup>2</sup>

## Schuur / berging

type:	vrijstaand steen
-------	------------------

## Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	75 m <sup>2</sup>
ligging:	zuiden
achterom:	nee

# Kaart



# Omschrijving

Dordrecht – De Staart

Vraagprijs € 435.000,00 k.k.

Heeft u interesse in deze woning? Laat het ons weten via Woonbron .nl met de groene knop "Reageer nu" of via Corpowonen met de oranje knop "Reageer op dit object".

Vrije, moderne gezinswoning met royale tuin op het Zuiden aan het Wantij, richting de Biesbosch. Op een unieke locatie aan de rand van Dordrecht, direct grenzend aan het prachtige Wantij en met een directe verbinding richting de Biesbosch, ligt deze instapklare en moderne gezinswoning. Hier woon je vrij, groen én toch op korte afstand van alle voorzieningen en uitvalswegen. Deze woning combineert een strakke, moderne uitstraling met verrassend veel ruimte – zowel binnen als buiten.

## Ligging:

Gelegen in de wijk De Staart, aan de rand van Dordrecht. Je woont hier rustig, met natuur letterlijk in je achtertuin, terwijl supermarkten, scholen en de rondweg richting de snelweg binnen handbereik liggen. Een woning met deze combinatie van ligging aan het water, een tuin op het Zuiden én moderne afwerking is zeldzaam.

## Indeling:

### Begane grond:

Je betreedt de woning via een ruime voortuin met nette bestrating en verlichting. De royale entreehal valt direct op door de grote licht pui, die zorgt voor een speels en licht geheel. Hier bevinden zich de meterkast, trapkast, extra bergruimte en een modern toilet met zwevend closet en fonteintje. De woonkamer is ruim en strak afgewerkt, voorzien van vloerverwarming en grote raampartijen. Aan de voorzijde kijk je uit over de rustige straat, terwijl de achterzijde direct in verbinding staat met de tuin. De moderne open keuken in stijlvolle zwarte uitvoering is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, koelkast en een 5-pits gasfornuis met afzuigkap. Via dubbele openslaande deuren stap je zo de tuin in.

### Tuin op het Zuiden – volop zon en vrijheid;

De achtertuin is een absolute eyecatcher én ligt ideaal op het Zuiden:

De hele dag zon, van ochtend tot avond ☀☀;

Perfect voor lange zomerdagen, barbecueën en buitenleven;

Meer lichtinval in de woning;

Ideaal voor tuinliefhebbers en gezinnen;

Daarnaast biedt de tuin:

Circa 15 meter diep en 5 meter breed;

Meerdere niveaus met een verhoogd zonneterras;

Groen gazon en veel privacy;

Stenen berging achterin;

En het unieke pluspunt: de tuin grenst aan een natuurgebied met zicht op het water van het Wantij, met een directe verbinding richting de Biesbosch. Rust, natuur en vrijheid komen hier perfect samen;

### Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met laminaatvloeren, strakke wanden en inbouwspots. De kleinste kamer beschikt over een praktische inbouwkast én toegang tot een balkon (ca. 3 x 2 meter) met uitzicht over de achtertuinen.

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van:

- Inloopdouche met regendouche;
- Zwevend toilet;
- Wastafel met spiegel;
- Designradiator;
- Verlaagd plafond met inbouwspots.

### Tweede verdieping

Een ruime zolderverdieping met voorzolder, bergruimte in de knieschotten en een extra kamer. Ook hier is alles netjes afgewerkt met laminaat en strakke wanden. Daarnaast vind je hier de opstelling van de CV- combiketel (bouwjaar 2014), wasmachineaansluiting en de unit voor zonne-energie.

Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

Afmetingen:

- Woonkamer totaal ca. 26m<sup>2</sup>
- Keuken totaal ca. 11m<sup>2</sup>
- Badkamer totaal ca. 3m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1 totaal ca. 10m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 2 totaal ca. 10m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 3 totaal ca. 10m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 4 totaal ca. 12m<sup>2</sup>
- Tuin / Balkon totaal ca. 75/5m<sup>2</sup>

Bijzonderheden / kenmerken:

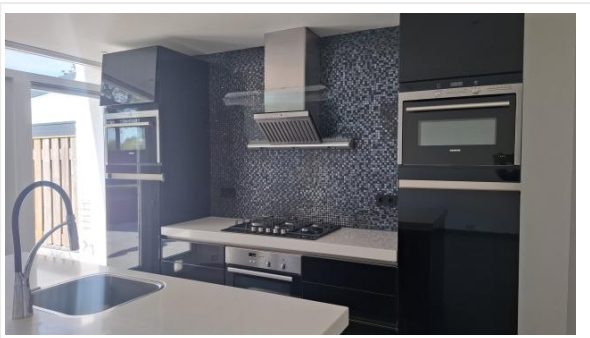
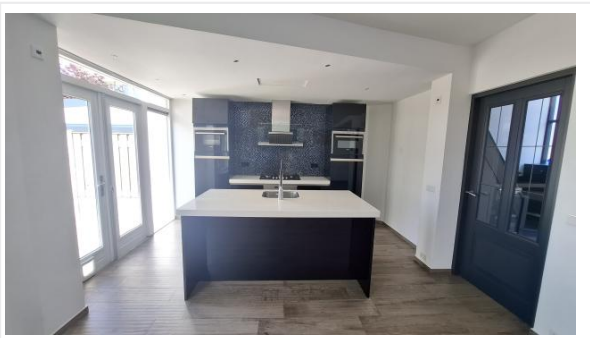
- Projectnotaris van toepassing;
- Eeuwigdurende zelfbewoningsplicht van toepassing;
- Anti-speculatiebeding van 2 jaar van toepassing;
- Eigen grond;
- Vrije en ruime gezinswoning;
- Tuin op het zuiden (maximale zonligging!);
- Direct gelegen aan het Wantij, richting de Biesbosch;
- Moderne keuken en badkamer;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Grote tuin met veel privacy en groen;
- Rustige ligging, maar dichtbij winkels, scholen en uitvalswegen;
- Perceeloppervlakte : 228m<sup>2</sup>.

Dit is een woning die u koopt op de vrije markt. Verbouwen of tussentijds een extra financiering voor een verbouwing afsluiten, dat regelt u zelf, zonder aanvullende voorwaarden.

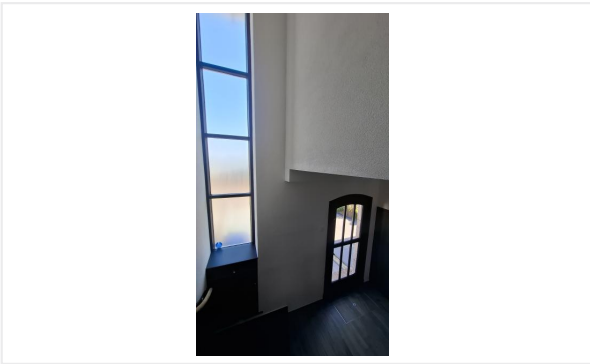
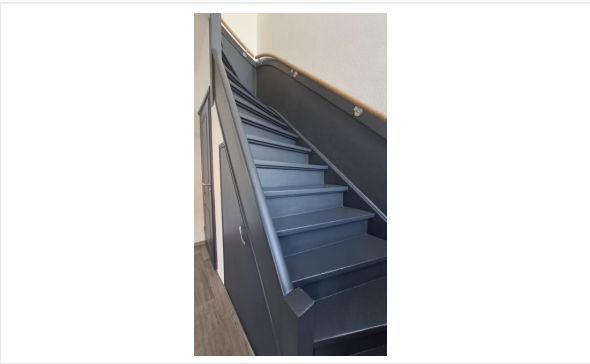
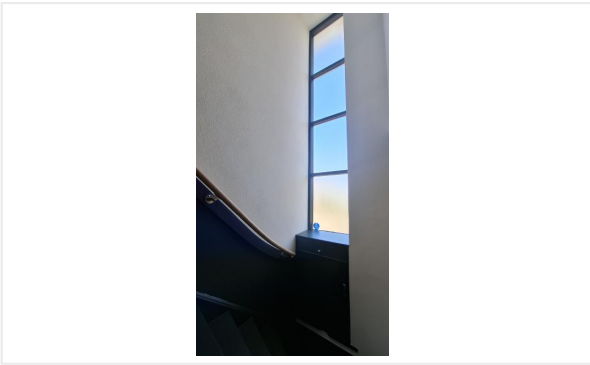
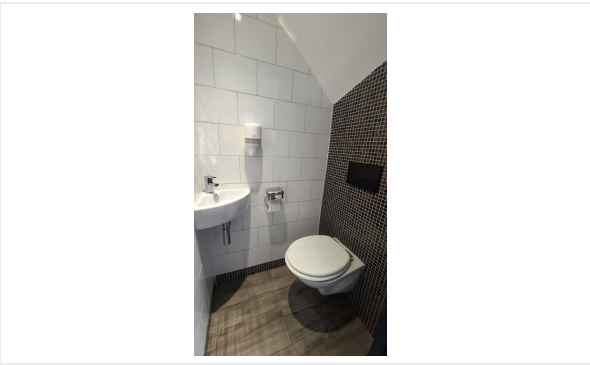
Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, kunt u zelf een verkoopmakelaar uitzoeken die de woning voor u verkoopt op de vrije markt waarbij u zelf de verkoopprijs bepaalt.

U mag de woning niet verhuren of op andere wijze in gebruik geven aan anderen, dit geldt ook voor opvolgende eigenaren als u de woning weer gaat verkopen! Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd. Het is niet toegestaan om de woning binnen twee jaar na het tekenen van de akte van levering te verkopen. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering.

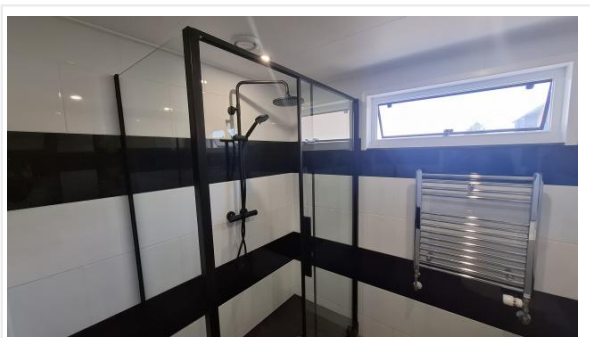
# Foto's



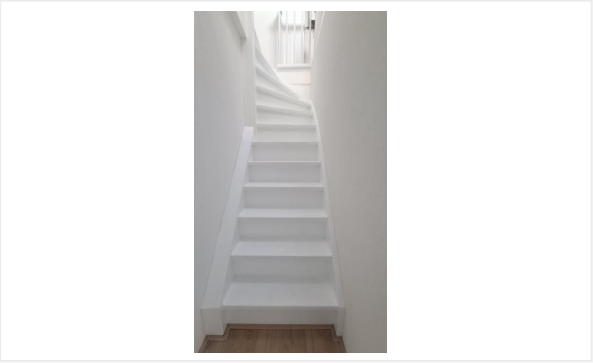
# Foto's



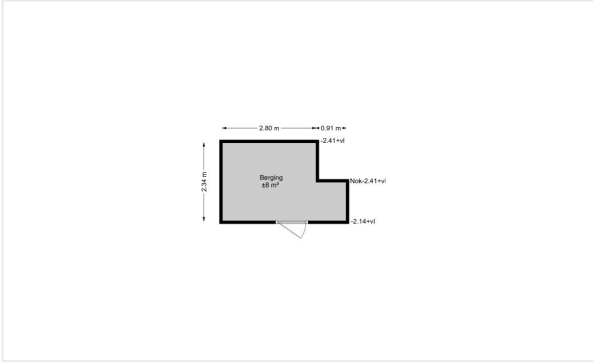
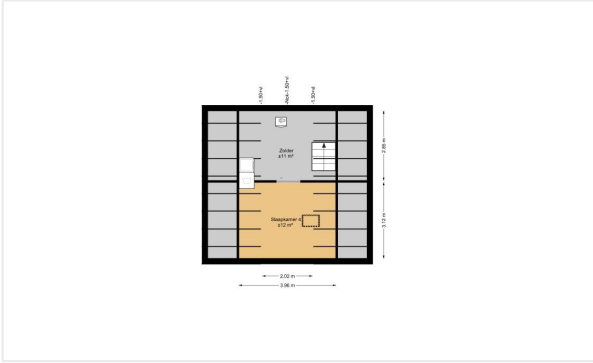
# Foto's



# Foto's



# Foto's




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beekmanstraat 99



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dordrecht	
— (zwart lijn) — (geel lijn) — (groen lijn) — (rood lijn)	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie I Perceel 2461	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 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.	

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Woonbron Makelaars** maakt gebruik van makelaarsdiensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen daarom regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met Woonbron Makelaars op telefoonnummer 088 - 966 03 00 of per mail [info@woonbronmakelaars.nl](mailto:info@woonbronmakelaars.nl).

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## Voorwaarden optie / koop, afnemen binnen 6 weken

Bij aankoop van deze woning zal de oplevering binnen 6 weken plaatsvinden. Indien u over wilt gaan tot een optie of aankoop van de woning dient u aan Woonbron Makelaars aan te tonen dat de koopsom van de woning voor u financieel haalbaar is. Dit kan aangetoond worden door bijvoorbeeld afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of adviseur.

Afmetingen op de plattegrond zijn indicatief.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.