



  
**maarten**  
makelaardij  
& hypotheeken

ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# BAKEMA-ERF 287

## 3315 JG DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 415.000,- K.K.

**Vastgoed**  
**Ned.**

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



**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| <b>Type woning</b>        | tussenwoning                     |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 97 m <sup>2</sup>                |
| <b>Inhoud</b>             | 329 m <sup>3</sup>               |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1990                             |
| <b>Aantal kamers</b>      | 4                                |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 3                                |
| <b>Buitenruimte</b>       | achtertuin, voortuin             |
| <b>Isolatie</b>           | dubbel glas, volledig geïsoleerd |
| <b>Verwarming</b>         | c.v.-ketel                       |
| <b>Warm water</b>         | c.v.-ketel                       |
| <b>Energie label</b>      | A                                |



## OMSCHRIJVING

Wonen in Stadspolders betekent: ruimte, rust én alles dichtbij. Aan het Bakema-erf woon je in een groene, ruim opgezette wijk waar gezinnen met veel plezier wonen. En ALS ze verhuizen, het liefst gewoon weer bij elkaar in de buurt.

Dat zegt eigenlijk alles over deze gezellige straat. Vanuit hier loop of fiets je zo naar winkelcentrum De Bieshof, scholen, sportverenigingen en station Dordrecht Stadspolders. En heb je behoefte aan natuur of wat meer avontuur? Binnen een paar minuten sta je midden in de Hollandse Biesbosch.

Op het Bakema-erf zie je direct dat er slim is geïnvesteerd in comfort en toekomstbestendig wonen. Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit, ideaal voor parkeren op eigen terrein. Binnen springt direct de recent vernieuwde keuken in het oog: strak uitgevoerd in stijlvol antraciet en helemaal van nu. Daarnaast zorgen de vloerverwarming, zonnepanelen én energielabel A ervoor dat je hier niet alleen comfortabel woont, maar ook klaar bent voor de komende jaren.

De indeling is bovendien heel ruim en flexibel. Op de eerste verdieping vind je momenteel twee royale slaapkamers, maar een derde slaapkamer is hier eenvoudig te realiseren. De grote open zolder biedt vervolgens volop mogelijkheden: een extra slaapkamer, werkruimte, hobbyruimte of gewoon een heerlijke verdieping waar je nog alle kanten mee op kunt. Extra fijn zijn de 2 airco's in de woonkamer en grote slaapkamer.

En dan op naar buiten! De achtertuin op het zonnige westen is lekker ruim en biedt genoeg plek voor een loungeset, eettafel, buitenkeuken om zo maximaal te kunnen ontspannen en genieten van je eigen buitenruimte.

Kortom: een heerlijke gezinswoning op een plek waar je voorlopig niet meer weg wilt. Ruimte, comfort, duurzaamheid en een topwijk die Dordrecht op z'n best laat zien.

### Indeling:

Entree in hal met toiletruimte, trapopgang, meterkast en toegang tot de woonkamer. Toilet, volledig betegeld, met wandcloset. Meterkast (in 2023 vernieuwd), 8 groepen + dubbele groep, aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel aansluiting.

Ruime woonkamer met open keuken aan voorzijde en toegang tot de achtertuin. De woonkamer is geheel voorzien een fraaie PVC visgraatvloer met vloerverwarming en beschikt verder over airconditioning en een praktische trapkast. De woonkamer is strak afgewerkt met stucwerk.

De keuken is in 2023 vernieuwd, deze bevindt zich in U-opstelling en is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigschouw, koel-/vriescombinatie, combi-oven (2021), vaatwasser, een ruime hoekkast en brede lades. Verder beschikt de keukenruimte over inbouwspots en een elektrisch rolluik aan voorzijde.

De achtertuin is gelegen op het westen, hier kun je vanaf begin van de middag tot einde dag heerlijk in het zonnetje zitten! Het fijne terras aangrenzend bij de woonkamer beschikt over een zonnescherm. Een onderhoudsvriendelijke tuin, waarbij de vaste perken zorgen voor een groene uitstraling. De vrijstaande houten berging + overkapping naar de achterom is in 2024 vernieuwd en beschikt over elektra-aansluiting. Aan voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit, ideaal!



#### 1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en een vaste trap naar de tweede verdieping. Beide trappen zijn in 2024 voorzien van nieuwe vloerbedekking.

De grote slaapkamer is gelegen aan de achterzijde, hier zijn in het verleden twee kamers samengevoegd waardoor een royale slaapkamer is ontstaan. Deze kamer met dakkapel beschikt over airconditioning, een elektrisch rolluik, inbouwspots, een nette laminaat vloer en vliesbehang wandafwerking. De grote kastenopstelling wordt ter overname aangeboden.

Slaapkamer aan voorzijde, thans in gebruik als kantoorruimte en voorzien van UTP-aansluiting. Ook deze kamer beschikt over een elektrisch rolluik en is afgewerkt met een laminaatvloer en vliesbehang wandafwerking. De grote kastenopstelling wordt ter overname aangeboden.

Badkamer, volledig betegeld, met douchecabine, toilet, wastafelmeubel met kolomkast en designradiator.

#### 2e verdieping:

De ruime zolderverdieping is op dit moment een open ruimte en in gebruik als hobby/sportruimte en berging, maar biedt veel potentie. Door hier extra dakramen of zelfs een dakkapel aan voorzijde te plaatsen, kan je een ruime slaapkamer creëren.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de wasmachine aansluiting, opstelplaats CV-ketel (Remeha Calenta, 2016) en de omvormer voor de zonnepanelen.

#### Algemeen:

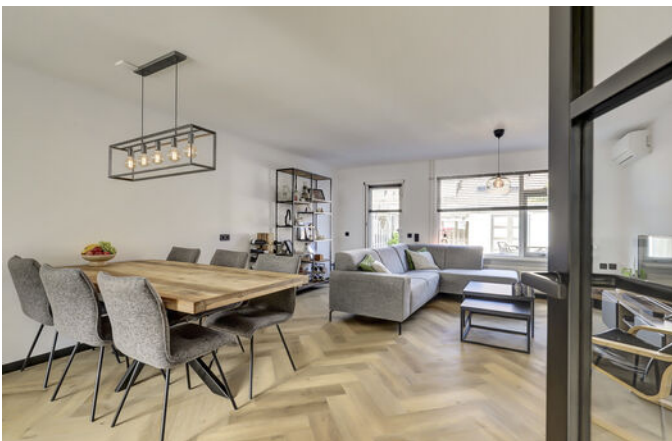
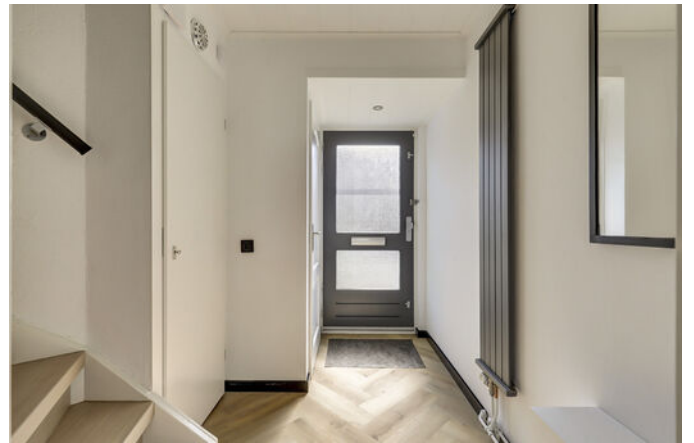
- Instapklaare gezinswoning op een centrale locatie in Stadspolders, op loopafstand van scholen, het winkelcentrum en het treinstation.
- Eigen grond, 133 m<sup>2</sup>.
- De woning beschikt over een eigen oprit aan voorzijde.
- Energielabel A, op een bovenlicht na volledig voorzien van dubbele beglazing.
- In 2023 zijn 10 zonnepanelen geplaatst.
- Airconditioning in woonkamer en slaapkamers geplaatst in 2021, voor koeling en verwarming.
- De tweede verdieping wordt als woonoppervlakte meegerekend. De ruimte beschikt over een (naar NEN2580 richtlijn) nét te klein dakraam maar is volledig te gebruiken als woonruimte (en wordt nu ook zo gebruikt).
- Oplevering in overleg, voorkeur van de verkopers half/eind 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.

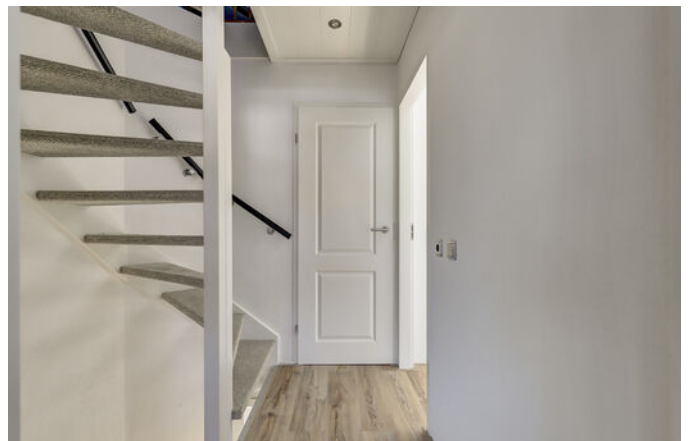
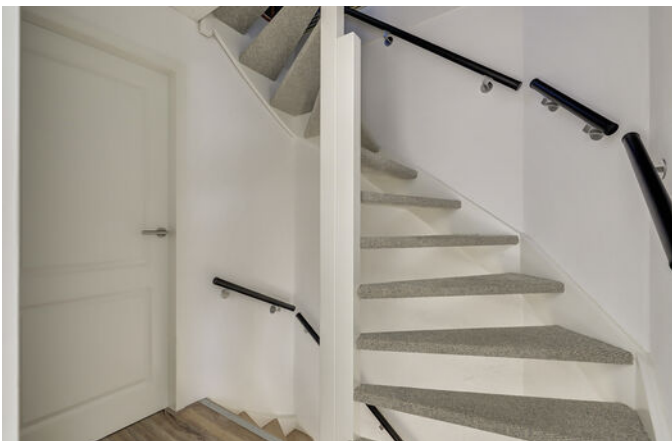
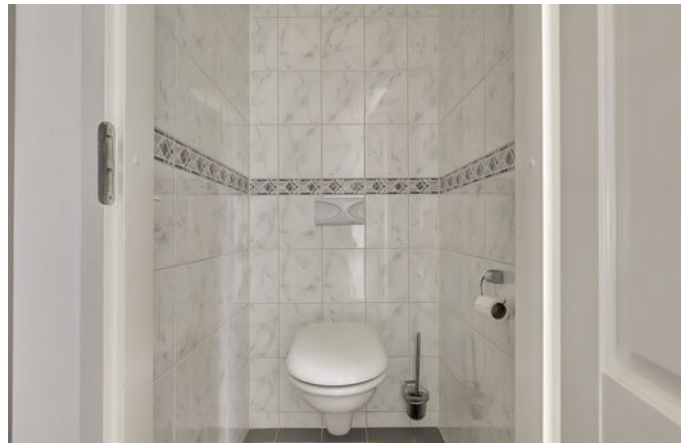


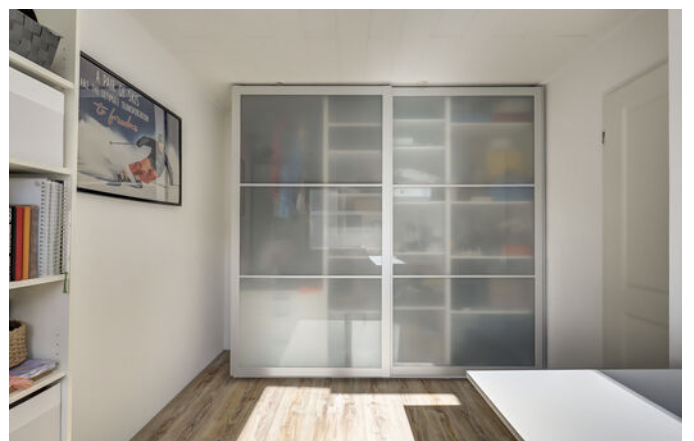




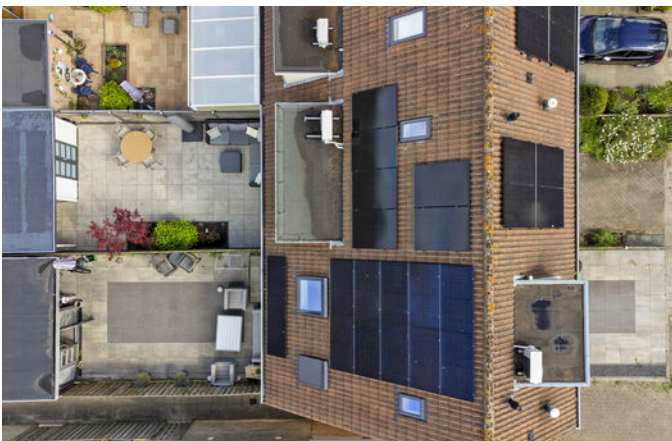












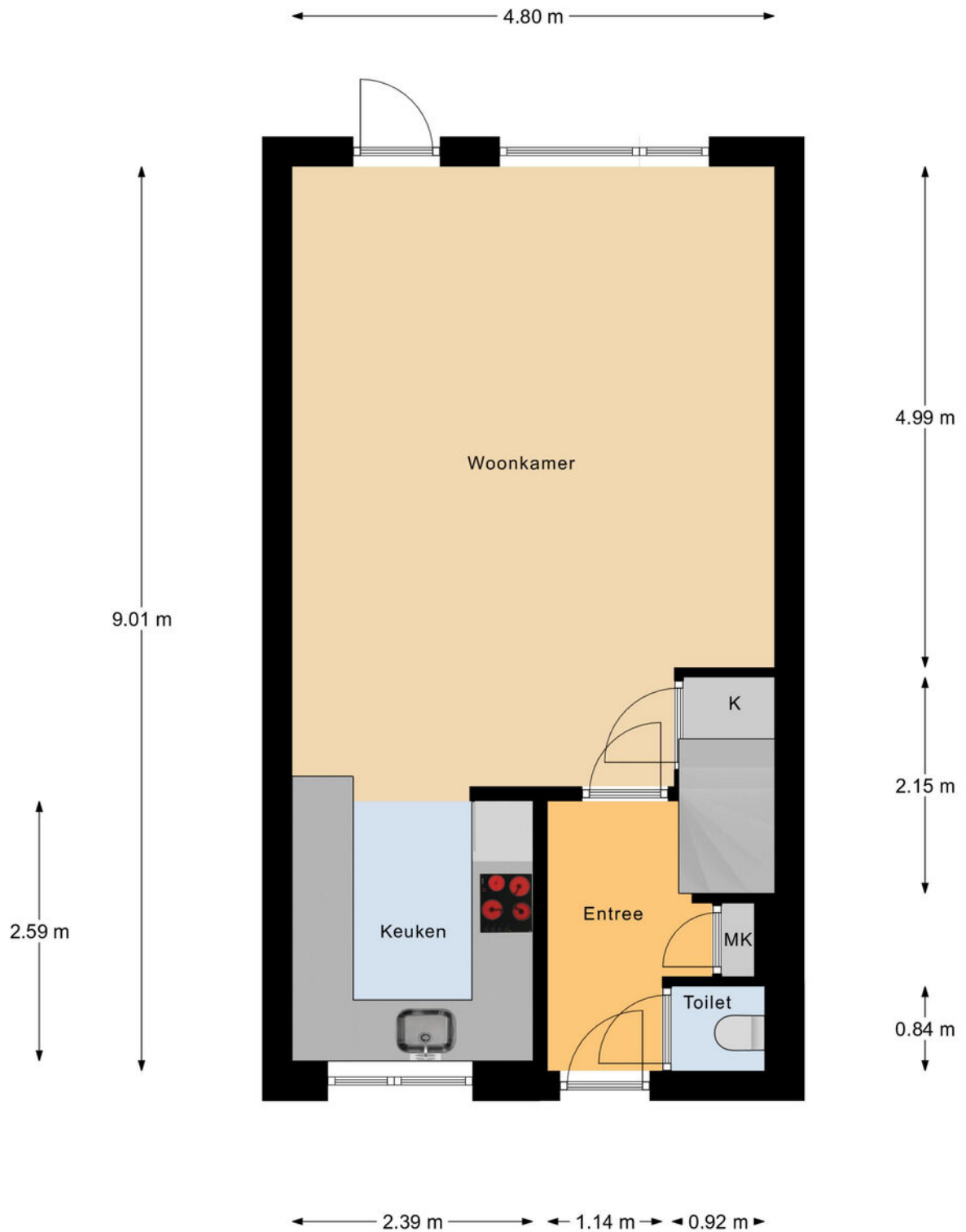






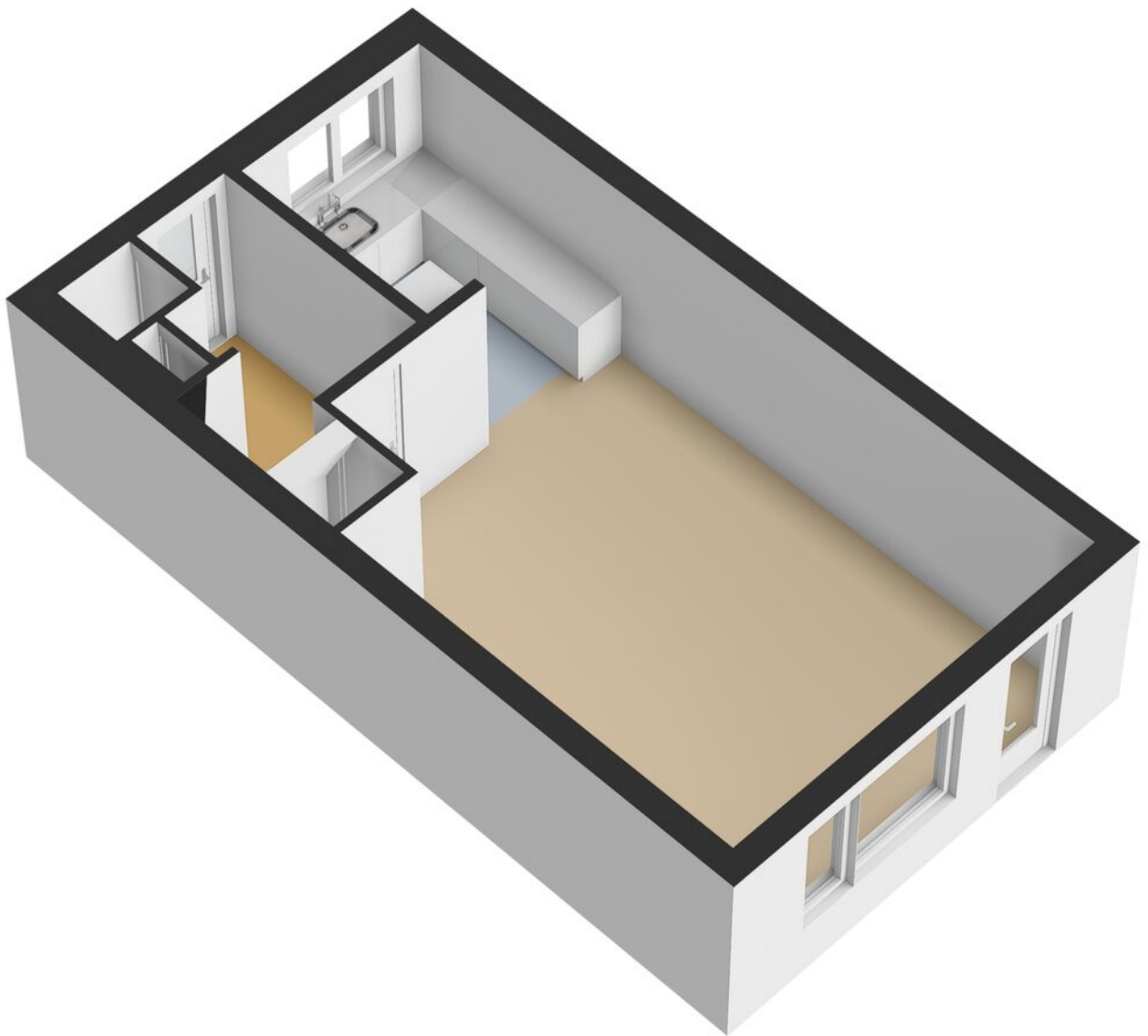


# PLATTEGROND

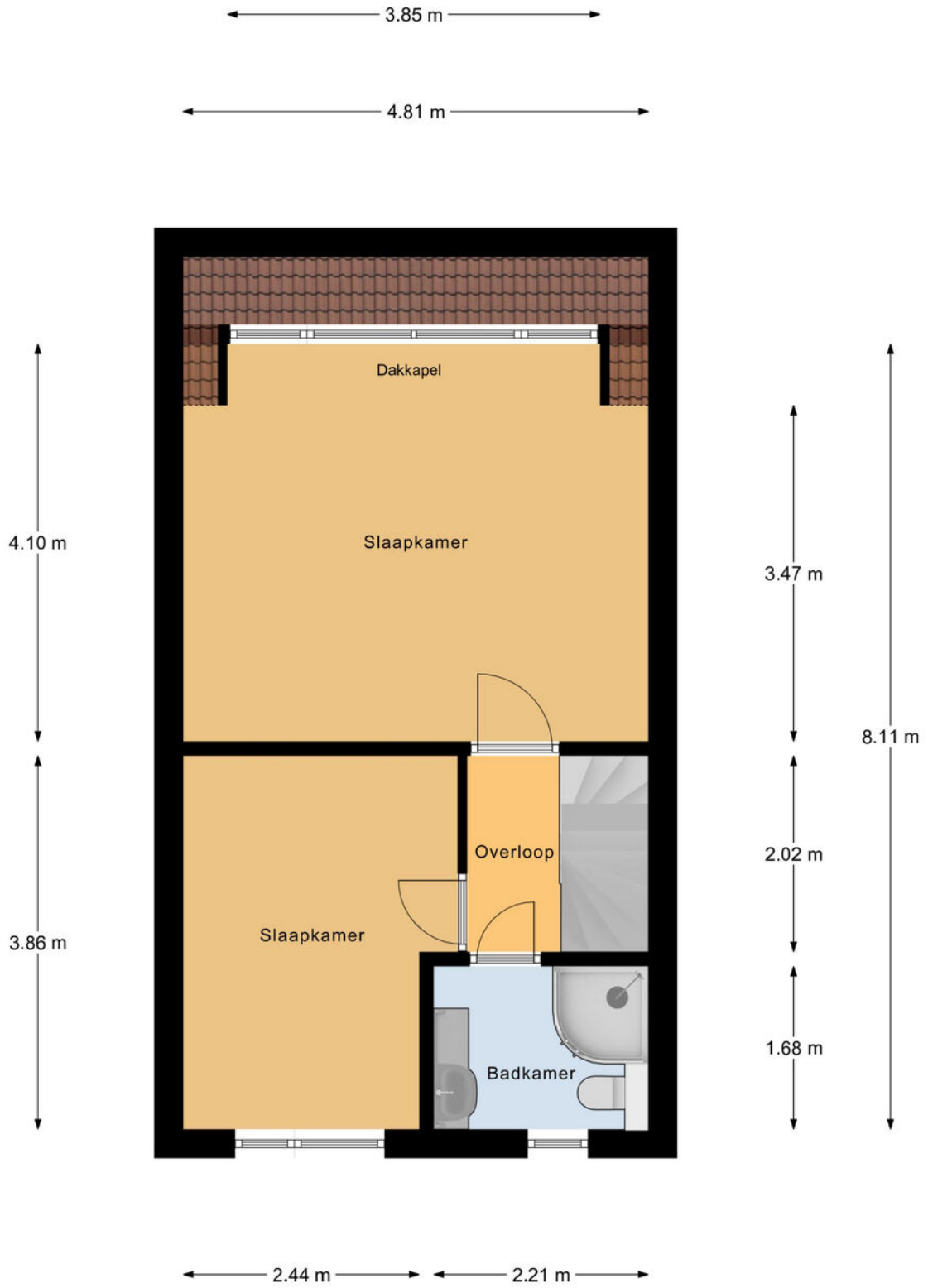


Begane Grond

## PLATTEGROND

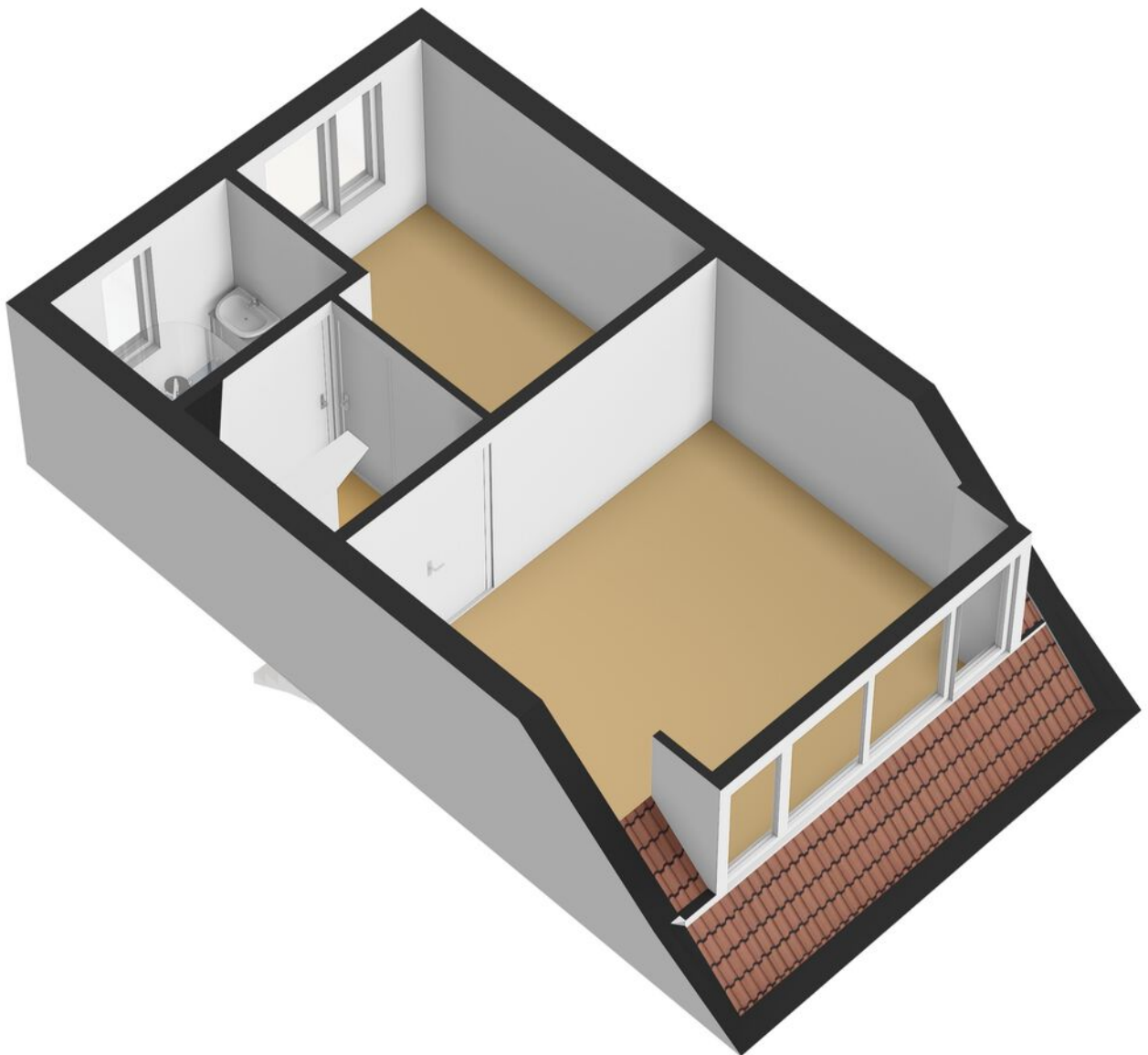


# PLATTEGROND

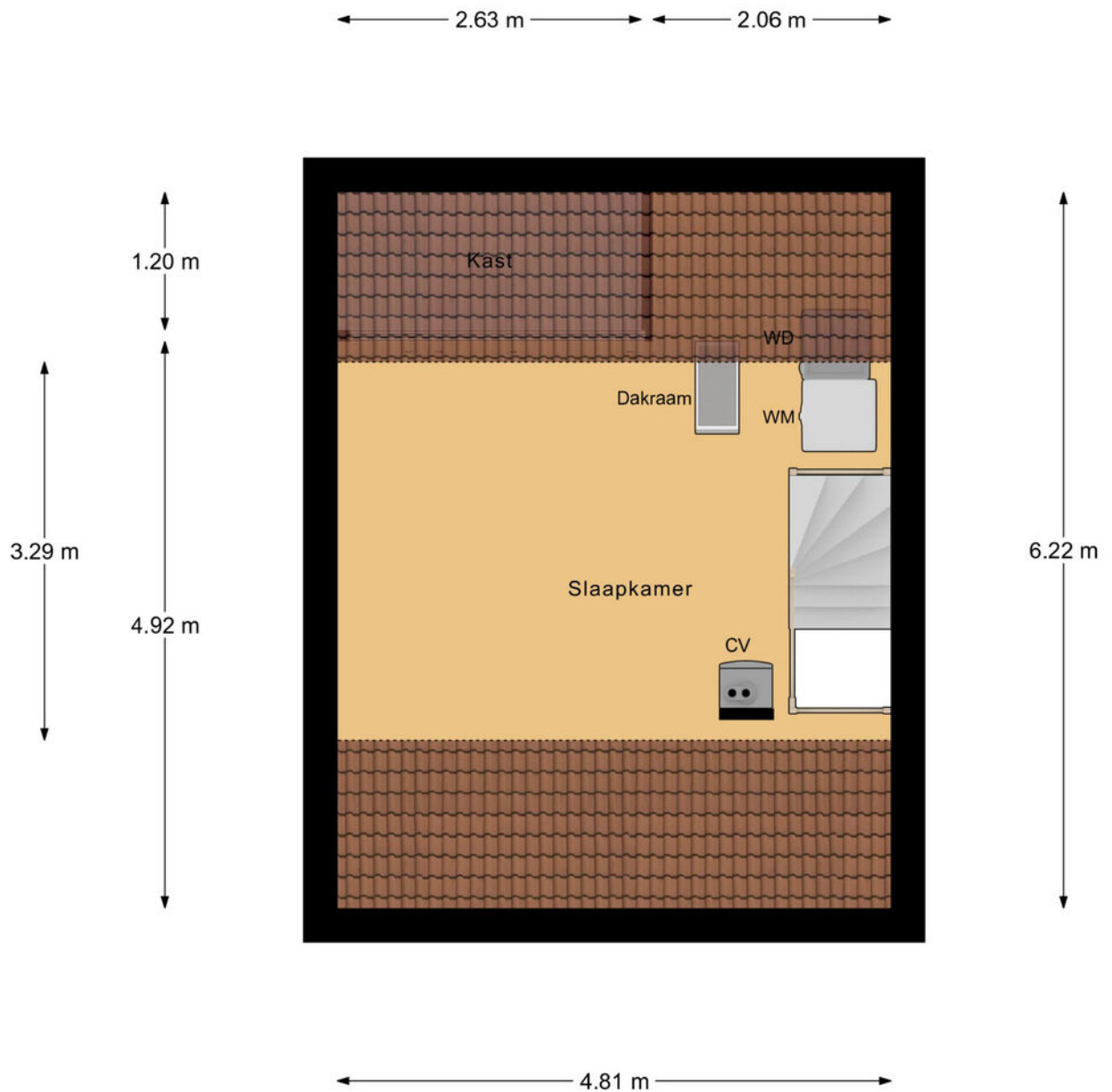


1e Verdieping

## PLATTEGROND

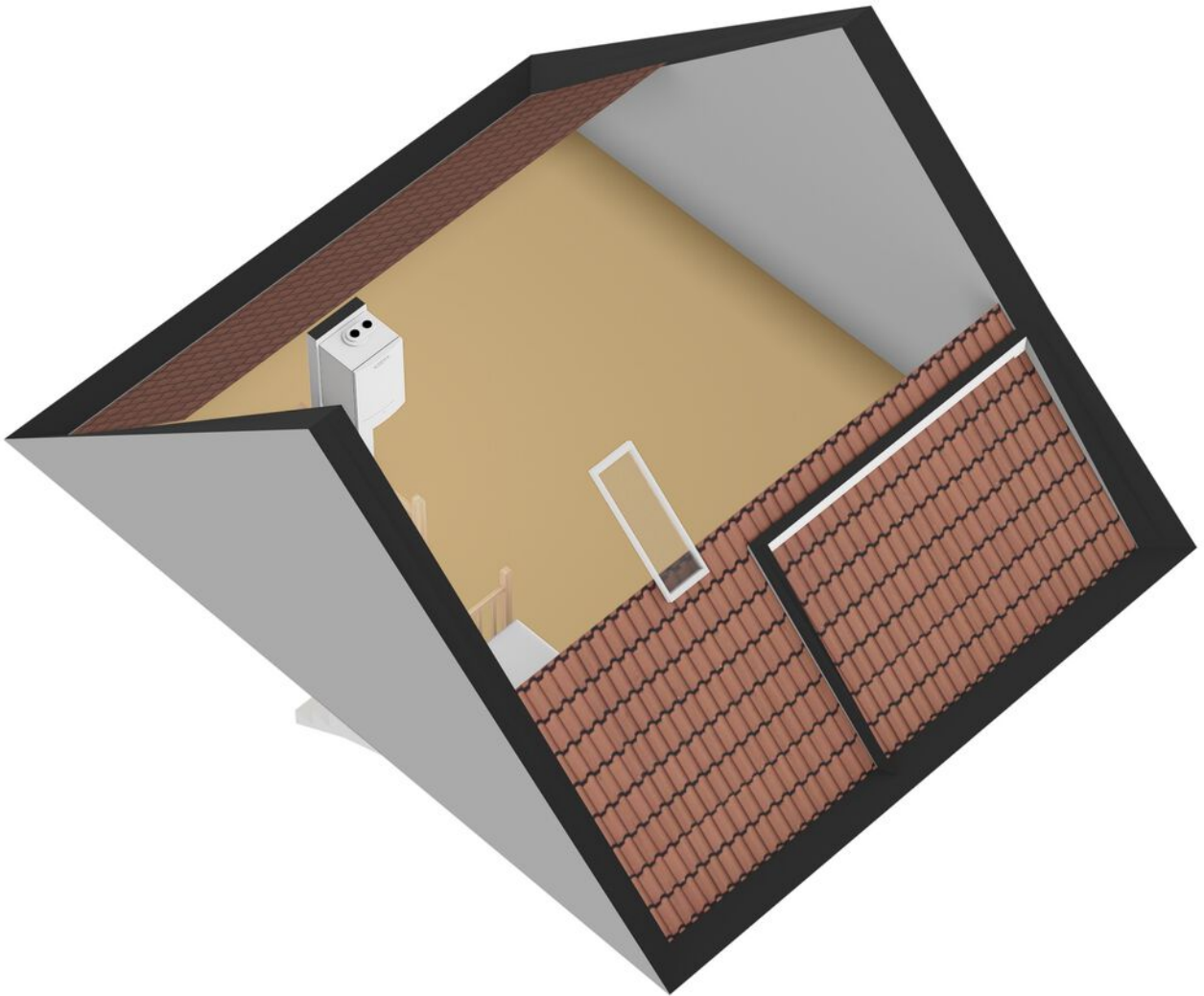


# PLATTEGROND

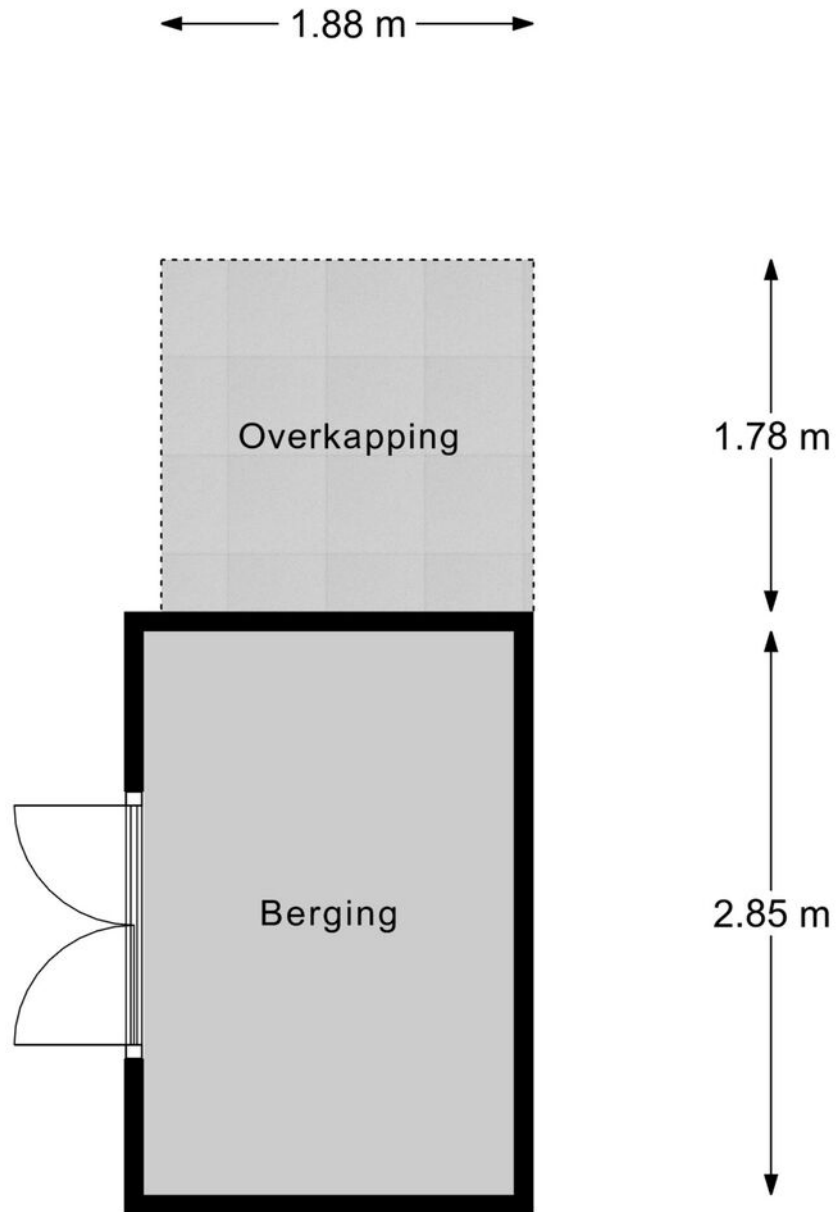


2e Verdieping

# PLATTEGROND

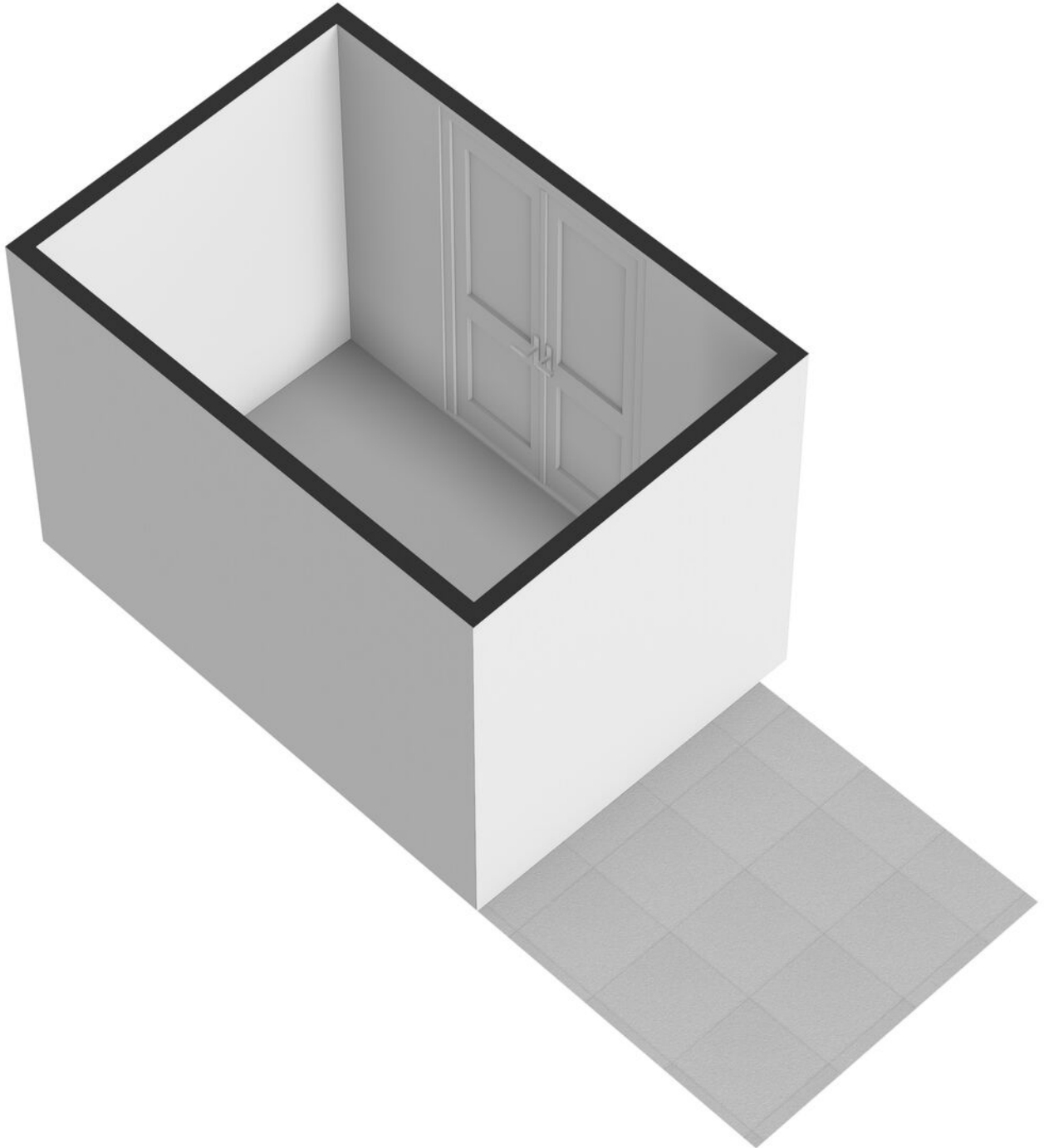


## PLATTEGROND

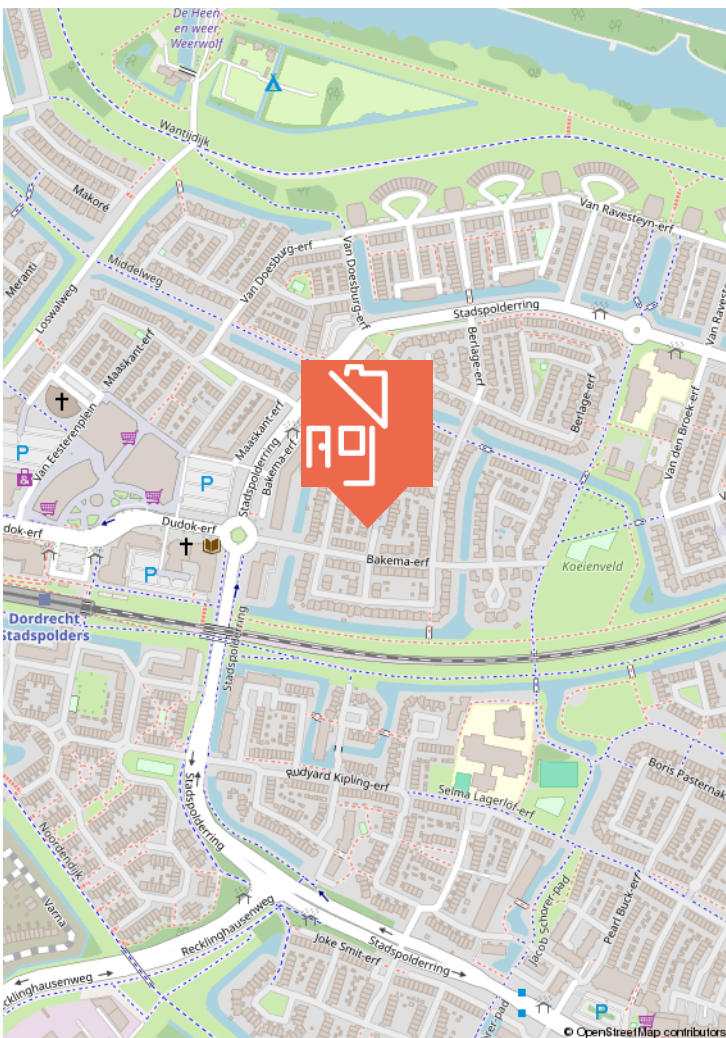
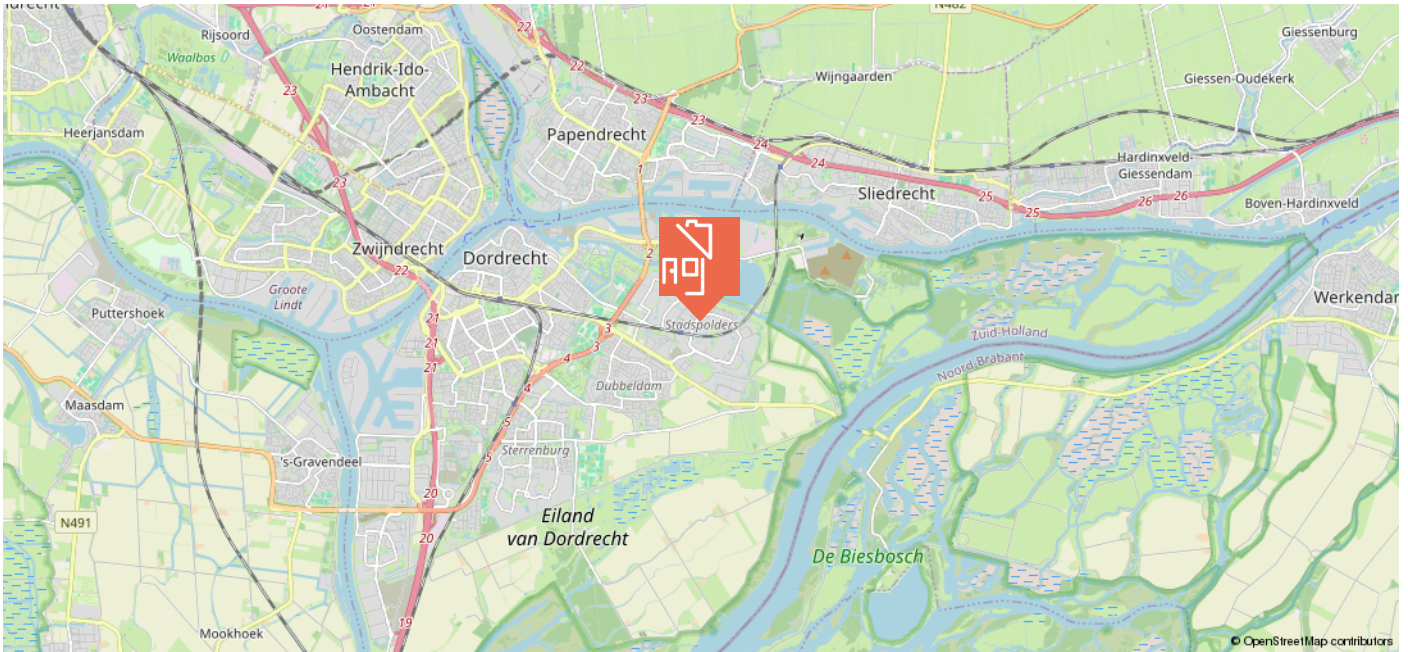


Berging

## PLATTEGROND



## LOCATIE



## Stadspolders

Welkom in Stadspolders, de wijk waar stad en natuur samenkomen! Gebouwd in de jaren tachtig en negentig, combineert deze gezellige buurt ruime straten, groene pleinen en veilige 'erven' waar kinderen volop kunnen spelen en ontdekken.

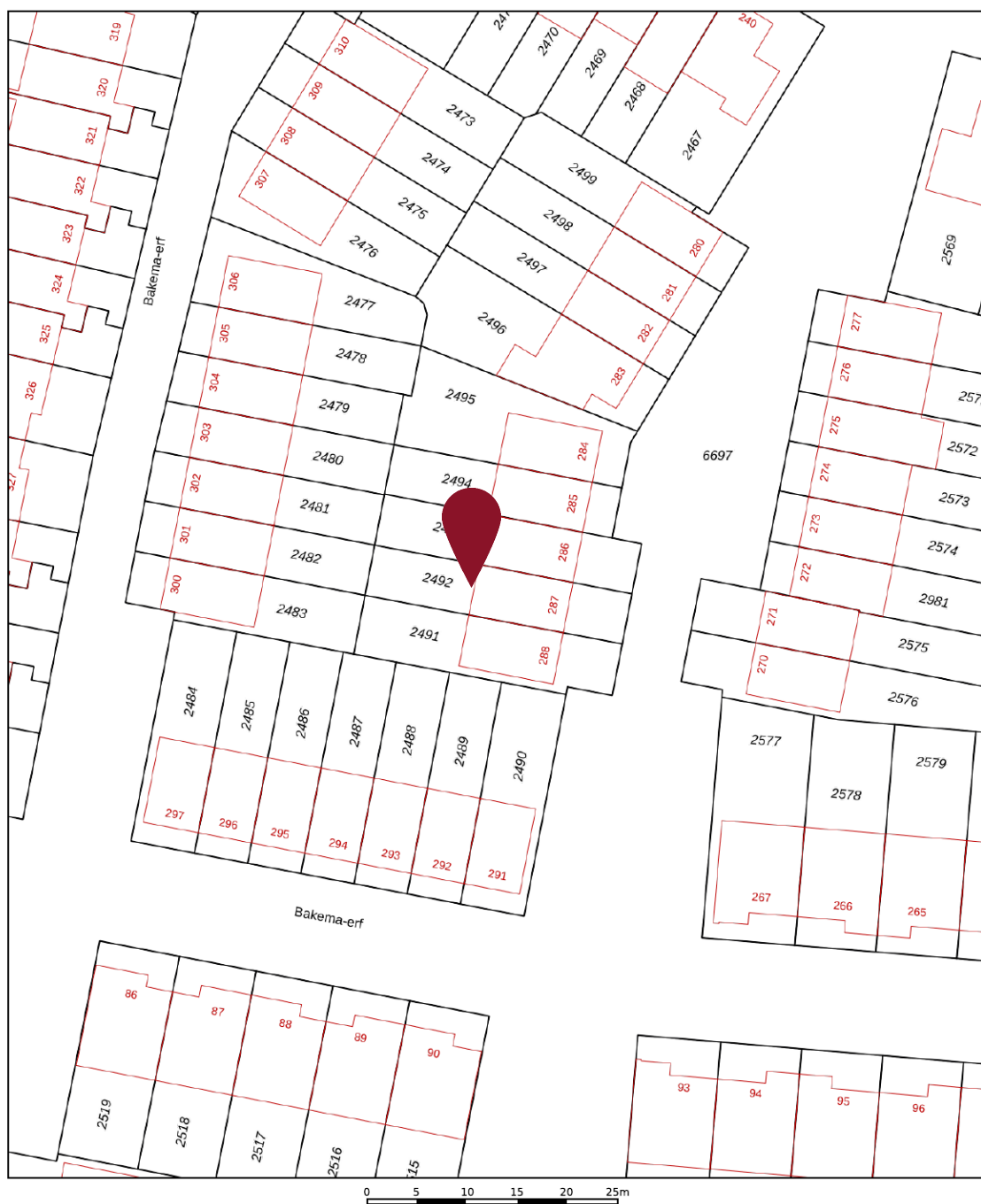
Met basisscholen en speeltuinen op elke hoek is dit dé plek voor gezinnen die houden van een levendige, kindvriendelijke omgeving. En vergeet de prachtige natuur niet! De Wantijdijk en Biesbosch liggen om de hoek, ideaal voor een ontspannen wandeling of een actieve dag buiten. Bovendien ben je in Stadspolders van alle gemakken voorzien: het winkelcentrum Bieshof ligt op loopafstand, en als kers op de taart heeft de wijk haar eigen NS-station – een unieke luxe in Dordrecht!

Of je nu op zoek bent naar rust, ruimte of gewoon een fijne plek om te wonen, Stadspolders heeft het allemaal!

# 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 R</p> <p>Perceel 2492</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 21 april 2026  
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](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 & Hypotheek

### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed  
Ned.