



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

**VAN DER DUYN VAN MAASDAMPLANTSOEN 7**

**3317 EV DORDRECHT**

**VRAAGPRIJS € 329.000,- K.K.**



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



**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	tussenwoning
<b>Woonoppervlakte</b>	94 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	330 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1958
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Buitenruimte</b>	achtertuin, voortuin
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label</b>	D



## OMSCHRIJVING

Dit is zo'n woning waar de basis al goed is, en waar je met je eigen ideeën nog echt iets moois van kunt maken. Je ziet meteen de mogelijkheden en dat maakt het juist interessant om verder te kijken!

Aan de Van der Duyn van Maasdamplantsoen 7 woon je straks in een heerlijk rustige, kindvriendelijke straat met alleen bestemmingsverkeer. Voor de deur ligt een fijn grasveld waar de kids eindeloos kunnen spelen én voor de dagelijkse boodschap loop je zó naar het winkelplein om de hoek. Gemak? Check!

Binnen is de basis al helemaal TOP geregeld. De woning is de afgelopen tijd flink onder handen genomen; nieuwe isolatie, vernieuwde elektra, voorbereiding voor airco in zowel de woonkamer als hoofdslaapkamer én alle wanden strak gestuct. Alsof dat nog niet genoeg is, staat er ook al een splinternieuwe keuken op je te wachten. Koken, borrelen, genieten... dat zit hier wel goed!

Met 3 fijne slaapkamers, kunststof kozijnen én een aparte wasruimte op de eerste verdieping is er aan praktisch comfort ook geen gebrek. Geen wasmachine in de badkamer proppen dus, gewoon lekker netjes uit het zicht.

En dan het leukste... deze woning geeft je nog alle vrijheid om 'm écht eigen te maken. De voorbereidingen voor de badkamer zijn al getroffen, maar de afwerking? Die kies jij helemaal zelf. Hetzelfde geldt voor de vloer; ga jij voor stoer pvc, warme houtlook of toch visgraat? Jij bepaalt!

Buiten wacht een zonnige tuin op het zuiden waar je straks heerlijk kunt loungen, BBQ'en en genieten van lange zomeravonden. Extra bonus: een ruime stenen berging voor fietsen, speelgoed en alle andere spullen die je liever uit het zicht houdt.

Kortom: een unieke kans voor wie geen zin heeft in groots verbouwen, maar wél droomt van een woning die nog helemaal naar eigen smaak af te maken is. Zien wij jou snel voor een kijkje?

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, trapopgang, kelderkast, toilet en toegang tot de woonkamer.

Meterkast met 11 groepen, 1 dubbele groep, aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom en gasmeter.

De toiletruimte is casco maar alle aansluitingen liggen voor je klaar!

Heerlijk ruime woonkamer, de woonkamer en keuken zijn nu samengetrokken tot een ruimte dus dat betekent veel licht en gezellig koken met uitzicht op de tuin en de kamer.

De keuken is een paar weken geleden hagelnieuw geplaatst in hoekopstelling en voorzien van een spoelbak, oven, koelkast, rvs afzuigschouw en inductie kookplaat. Vanuit de keuken is er middels een deur toegang tot de tuin.

Heerlijke grote achtertuin met achterom en stenen berging. De tuin is heerlijk zonnig door zijn Zuid Oost ligging met veel mogelijkheden voor bijvoorbeeld een overkapping.



#### Eerste verdieping:

De verdieping is volledig nieuw ingedeeld, vanaf de overloop heb je toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met opstelling van de Intergas CV ketel (lease, 2019).

Slaapkamer 2 ook gelegen aan de voorzijde met aansluiting voor airconditioning en deur naar het balkon.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde.

Tussenruimte met dakkoepel, heel goed bruikbaar als toffe inloopkast maar het zou ook een extra werkkamer kunnen zijn.

Zeer royale badkamer ruimte waar alle aansluitingen voor je klaarliggen voor de wastafel, douche, het toilet en de radiator, een bad aansluiting is er nu niet maar daar is ruimte voor en is nog gemakkelijk aan te leggen in dit stadium!

#### Werkzaamheden al uitgevoerd:

- Nieuwe riolering in de woning;
- Nieuw leidingwerk;
- Keuken vervangen;
- Overall verlaagde plafonds met spots;
- Gehele woning is gestuct (inclusief plafonds);
- Leidingwerk voor plaatsing airconditioning ligt klaar;
- Dakkoepel aangebracht;
- Volledige indeling op de eerste verdieping opnieuw aangebracht;
- Dak geïsoleerd;
- Nieuwe radiatoren;
- Er is een verbouwboek aanwezig waar alle werkzaamheden in te vinden zijn;
- De erfpacht is afgekocht we verkopen de woning dus met eigen grond!

#### Werkzaamheden voor de koper:

- Vloeren uitzoeken voor de begane grond en verdieping;
- Plaatsen badkamer en toilet;
- (indien gewenst) plaatsen airconditioning;
- Plaatsing hekwerk balkon voorzijde eerste verdieping;
- Aanbrengen stopcontacten en schakelaars;
- Indien gewenst een deur tussen hal en woonkamer;
- Via de gemeente is er subsidie verkrijgbaar voor verduurzaming (bijvoorbeeld isoleren begane grondvloer of plaatsing zonnepanelen);
- Uiteraard op smaak maken van je nieuwe droomhuis met behang en verfwerk!

#### Algemeen:

- Woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, alleen de voordeur hout met enkelglas.
- Er is geen lijst van zaken aanwezig de woning wordt geleverd zoals op de foto's zichtbaar is.
- Er is geen energie jaarafrekening aanwezig aangezien de woning nu nog niet bewoond word.

Oplevering in overleg, kan op kortere termijn. 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.



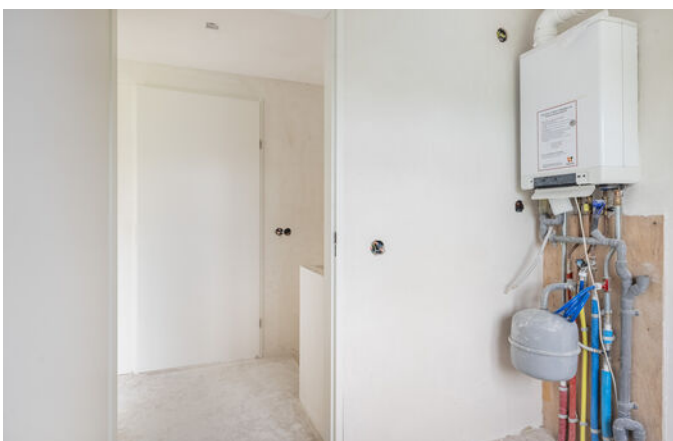






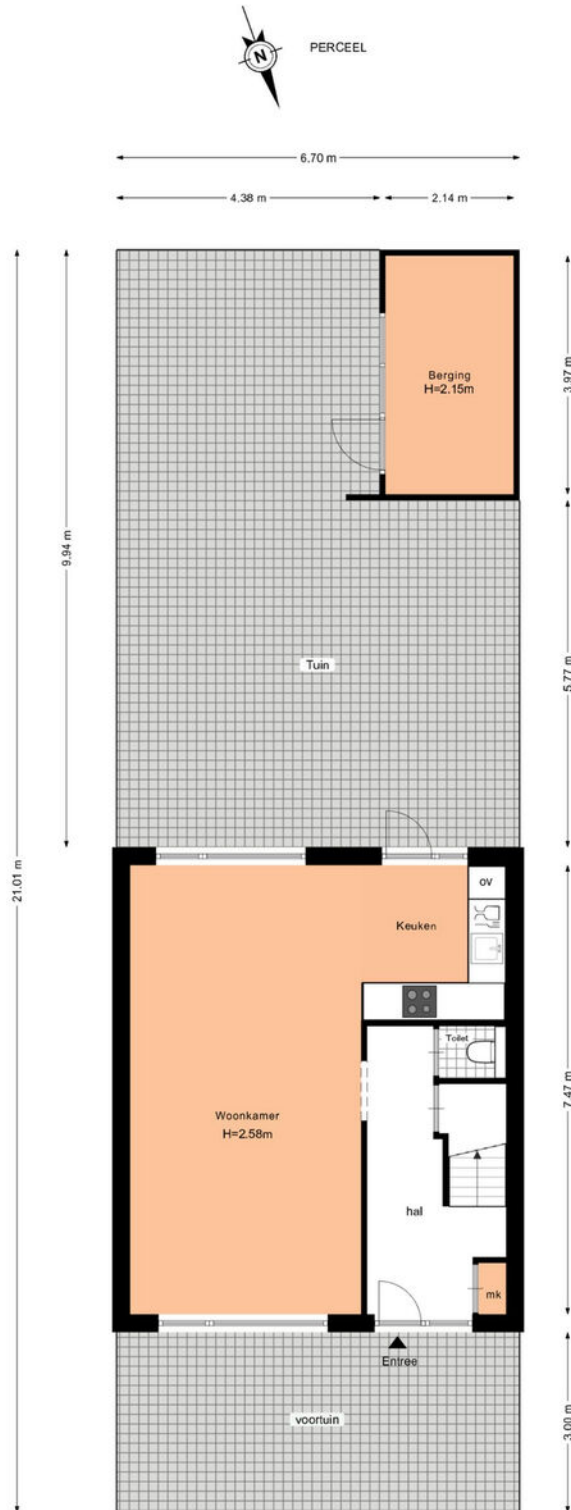








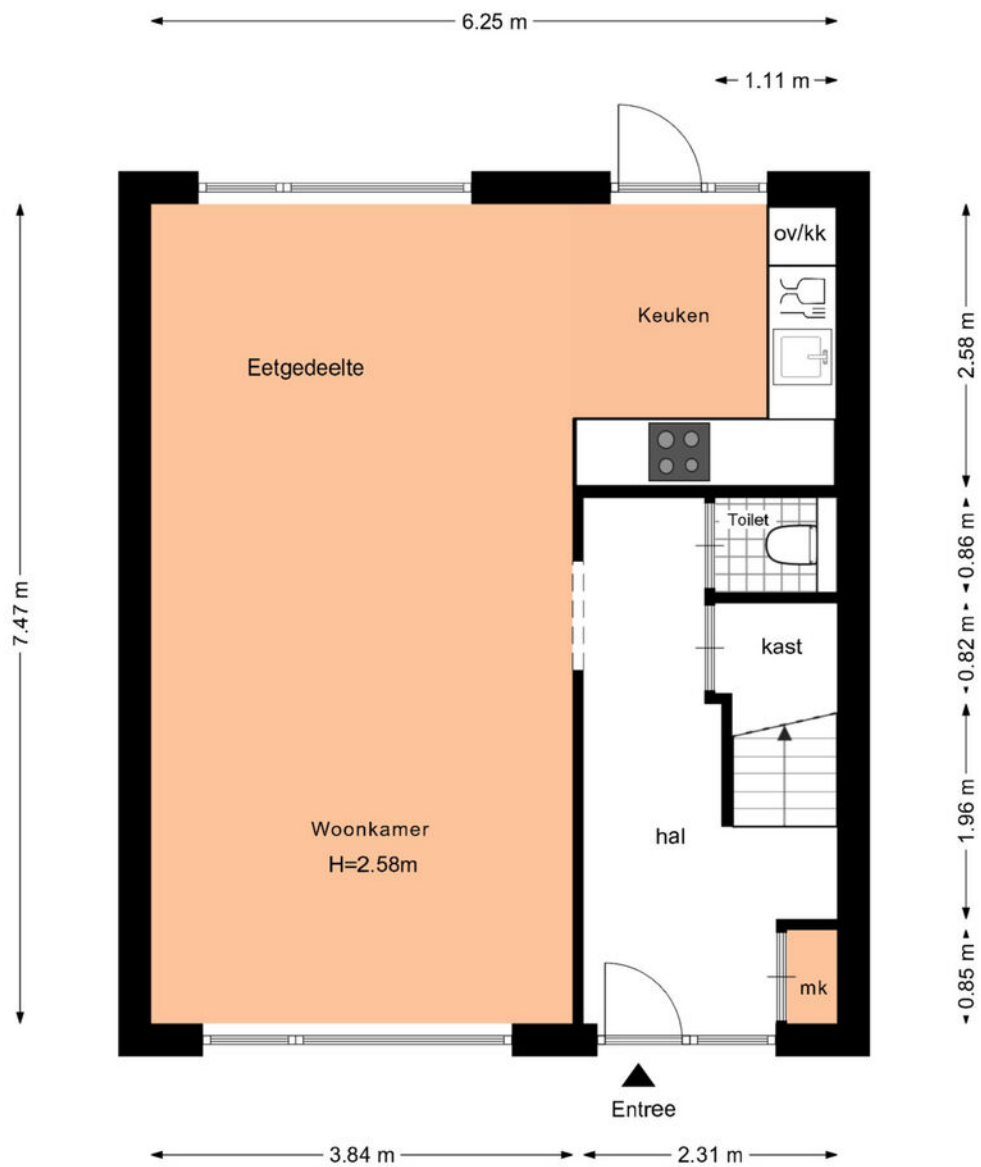
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



BEGANE GROND



# PLATTEGROND

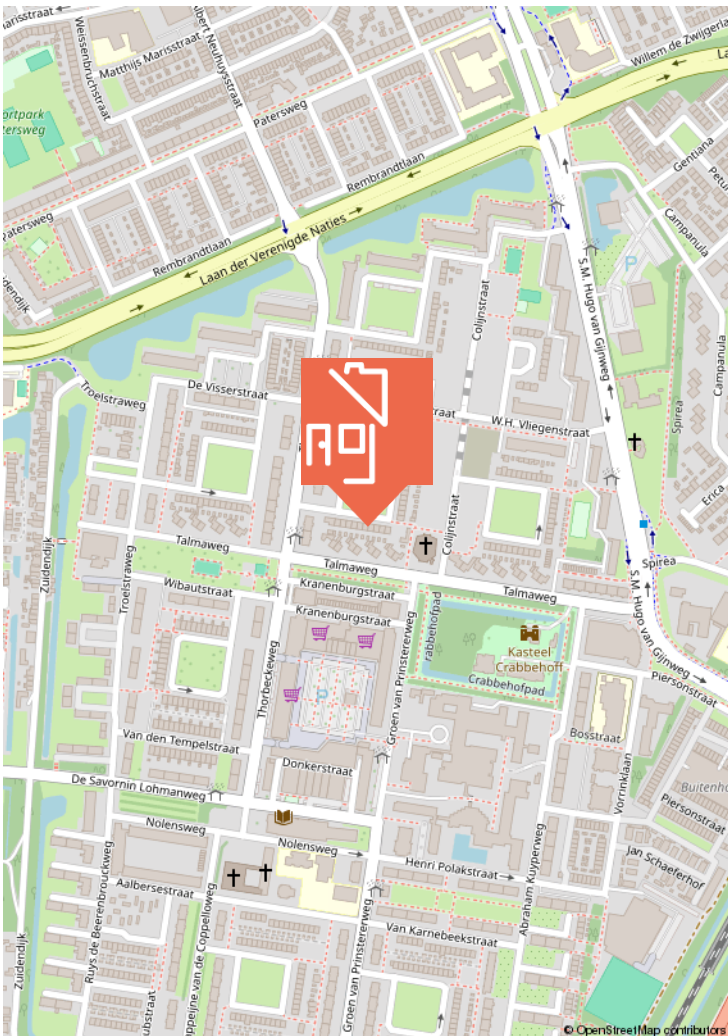
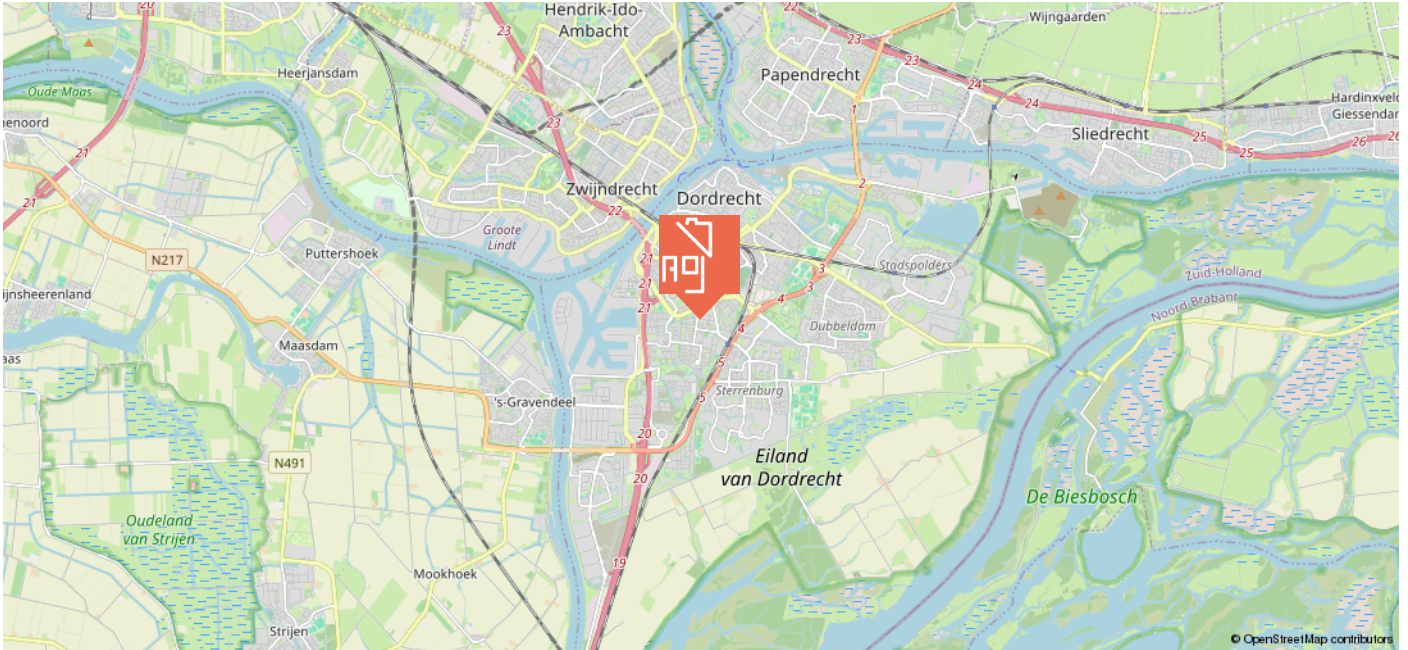


1e VERDIEPING



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

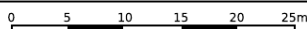
## LOCATIE




# 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 M Perceel 1151</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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.



## 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](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.