




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

MEINDERT HOBBERMASTRAAT 115

3314 HR DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 275.000,- K.K.

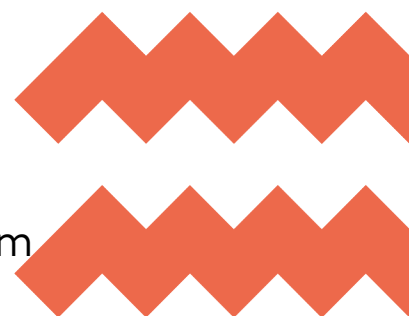
Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	94 m ²
Inhoud	319 m ³
Bouwjaar	1978
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	blokverwarming
Warm water	centrale voorziening, elektrische boiler eigendom
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Is dit stiekem de ideale starterswoning óf juist de perfecte volgende stap? Wij denken allebei!

Aan de Meindert Hobbemastraat 115 in het gezellige Oud Krispijn staat namelijk een héél fijne maisonnette klaar voor een nieuwe eigenaar. En deze wil je echt gezien hebben!

Zodra je binnenkomt valt de echte kookliefhebber gelijk met z'n neus in de boter. De keuken is namelijk DE blikvanger met een gezellig kookeiland en dat betekent automatisch dat iedereen die tijdens een etentje aanschuift gezellig blijft hangen, dat moedigen wij alleen maar aan!

Met 2 slaapkamers heb je hier genoeg ruimte, maar wacht... De tweede slaapkamer is zó groot dat je er zelfs 2 slaapkamers van kunt maken! Een kinderkamer, thuiskantoor, hobbyruimte of gewoon extra slaapplekken; jij bepaalt.

En dan de tuin... In 2024 is hier een prachtige buitenkeuken geplaatst en in 2025 heeft de rest van de tuin ook nog een flinke opfrisbeurt gekregen. Resultaat? Een heerlijke plek om de keuken binnen voor te verruilen. Die lange zomeravonden, gezellige borrels en natuurlijk eerste BBQ van het seizoen. Wij zien onszelf hier al zitten hoor...

Voor de deur ligt een groot grasveld mét speeltuin. Ideaal voor kinderen die lekker buiten willen spelen of gewoon voor het fijne vrije uitzicht. Geen rij auto's voor je neus, maar groen & ruimte. Dat voelt toch meteen goed?

Locatie? Tikt ook de boxen aan! Het historische centrum van Dordrecht ligt dichtbij, dus even een terrasje pakken, shoppen of een rondje door de binnenstad wandelen? Dat doe je hier gewoon op de fiets of zelfs lopend.

Kortom: een ruime maisonnette, een heerlijke tuin, een binnen - en buitenkeuken waar je vrienden spontaan blijven eten én een toplocatie in Oud-Krispijn. Wat wil een mens nog meer?

Indeling:

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

Meterkast met 5 stoppen, aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom en gasmeter.

Toilet, geheel betegeld.

Goed grote woonkamer met een speelse indeling: de keuken met kookeiland zit in het midden van de ruimte, aan de straatzijde is er ruimte voor de eettafel en aan de achterzijde de woonkamer met uitzicht op de tuin.

De grote keuken is echt de eye catcher van de ruimte. Er is een 5 pits gaskookplaat aanwezig met afzuigkap, spoelbak, close-in-boiler, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een koffie corner onder de trap.

In de woonkamer is een waterdamp haard gemaakt met een vast dressoir. Er is via een deur toegang tot de tuin.

De tuin is gezellig aangelegd en een heerlijke plek om de BBQ-en in de in 2024 aangelegde buitenkeuken, dat hebben de huidige eigenaren ook veel gedaan. Er is een kleine extra berging aanwezig. De rest van de tuin is in 2025 aangepakt.



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste kast.

De kast is bruikbaar als berging maar is nu geïsoleerd en in gebruik als muziekrimte.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met laminaat vloer en opstelling voor de was apparatuur.

Zeer royale 2de slaapkamer met inloopkast. De kamer kan met gemak in 2 delen worden gesplitst zodat er 3 goede kamers aanwezig zijn op de verdieping.

Badkamer met douche (jets werken niet) en wastafel, deels betegelde wanden.

Algemeen:

Er is een 50L Daalderop boiler aanwezig voor de verwarming van het water in de badkamer. In 2018 is de begane grond verbouwd naar de huidige indeling.

Alle vloeren zijn van beton, op de begane grond is een houten afwerkvloer aanwezig.

Bijdrage Vereniging van Eigenaren € 215,- per maand inclusief stookkosten.

Er is geen meerjaren onderhoudsplan aanwezig alles wordt per jaar bekeken.

Eigen vrijstaande stenen berging voor de woning voor fiets en/ of motor.

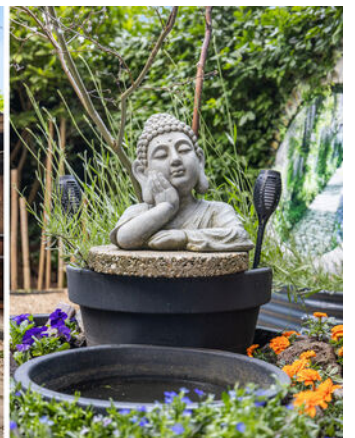
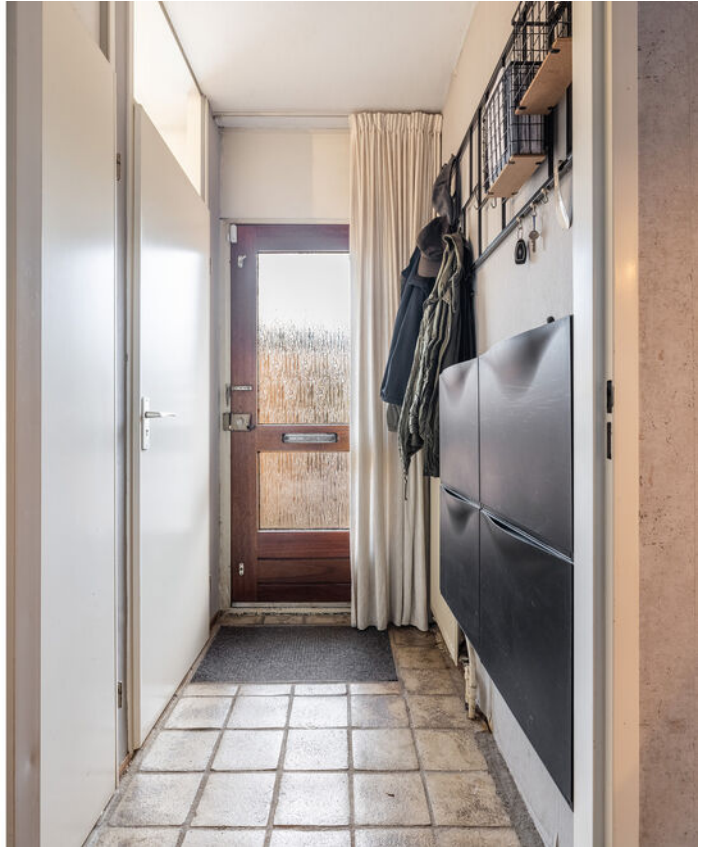
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers 28 augustus 2026.

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.









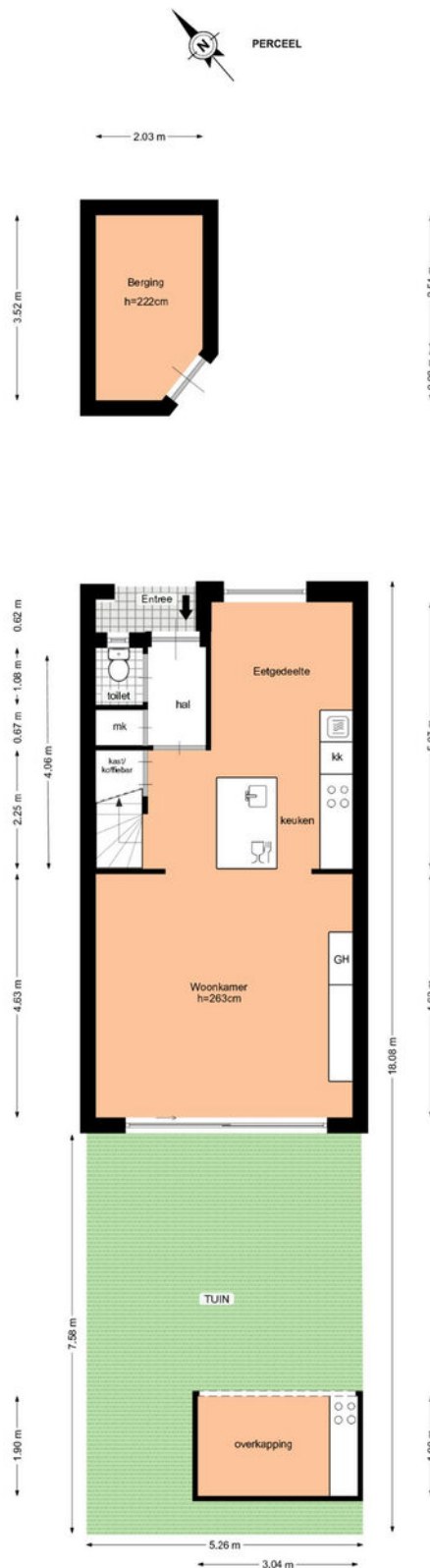






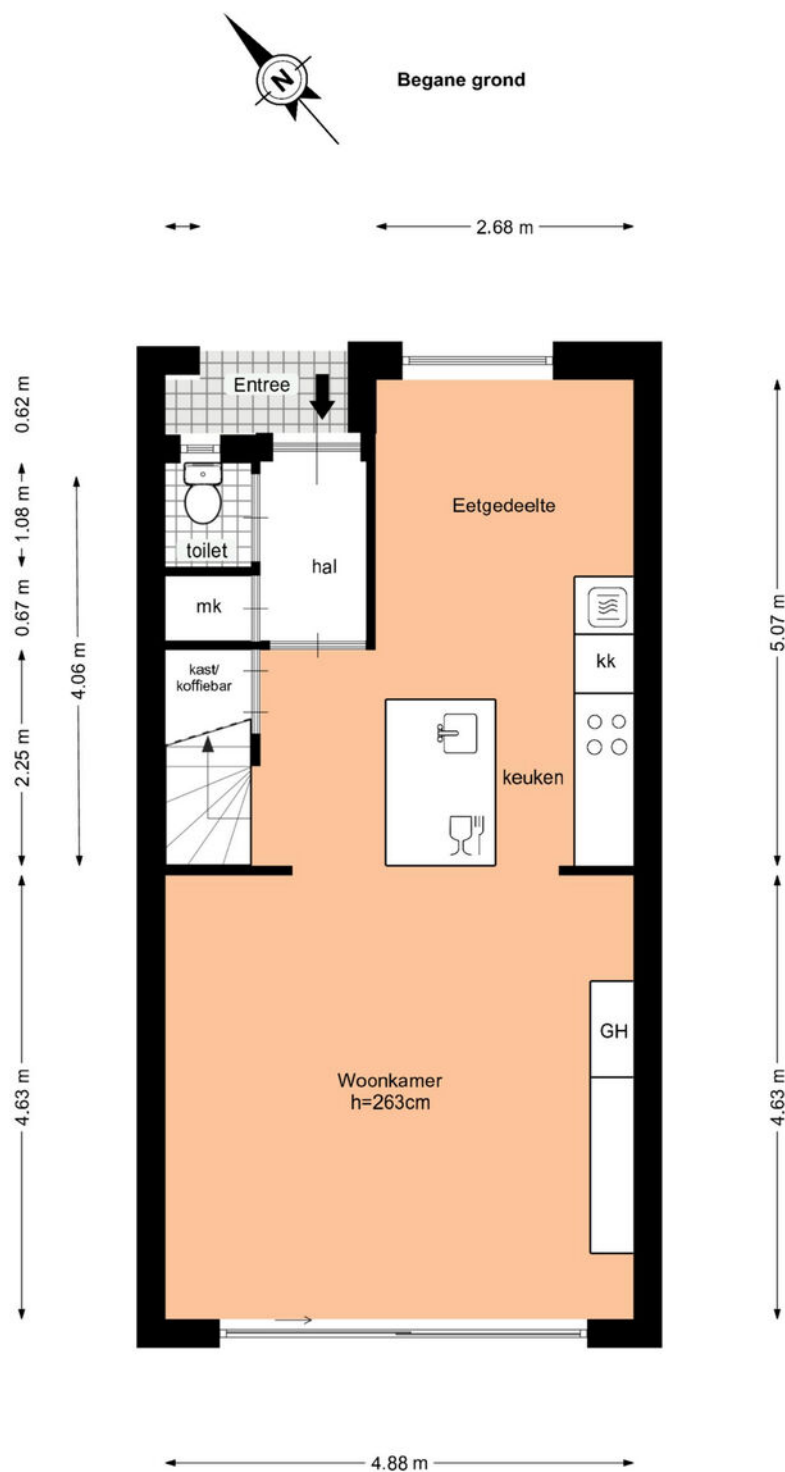


PLATTEGROND

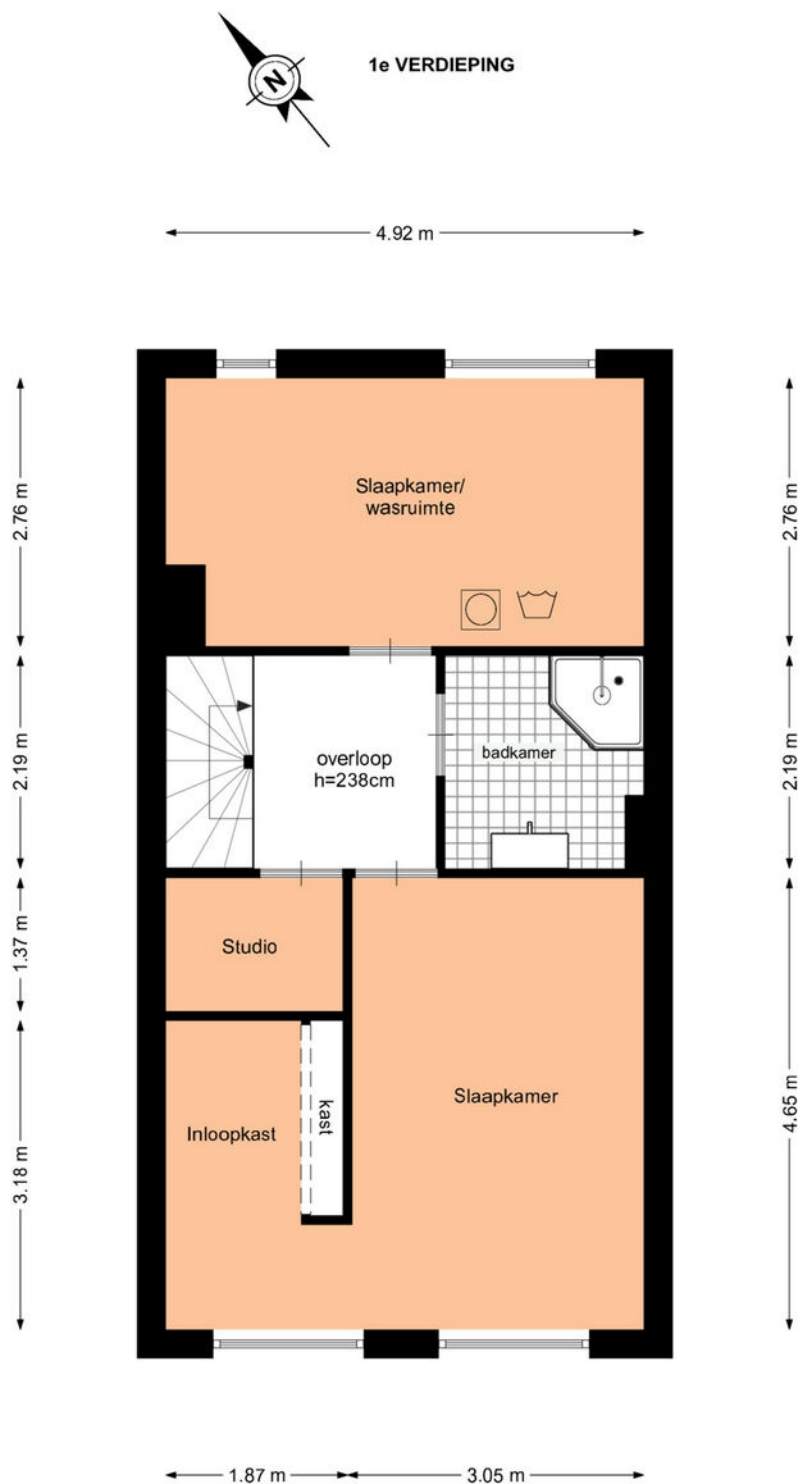


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRUNMOND.NL

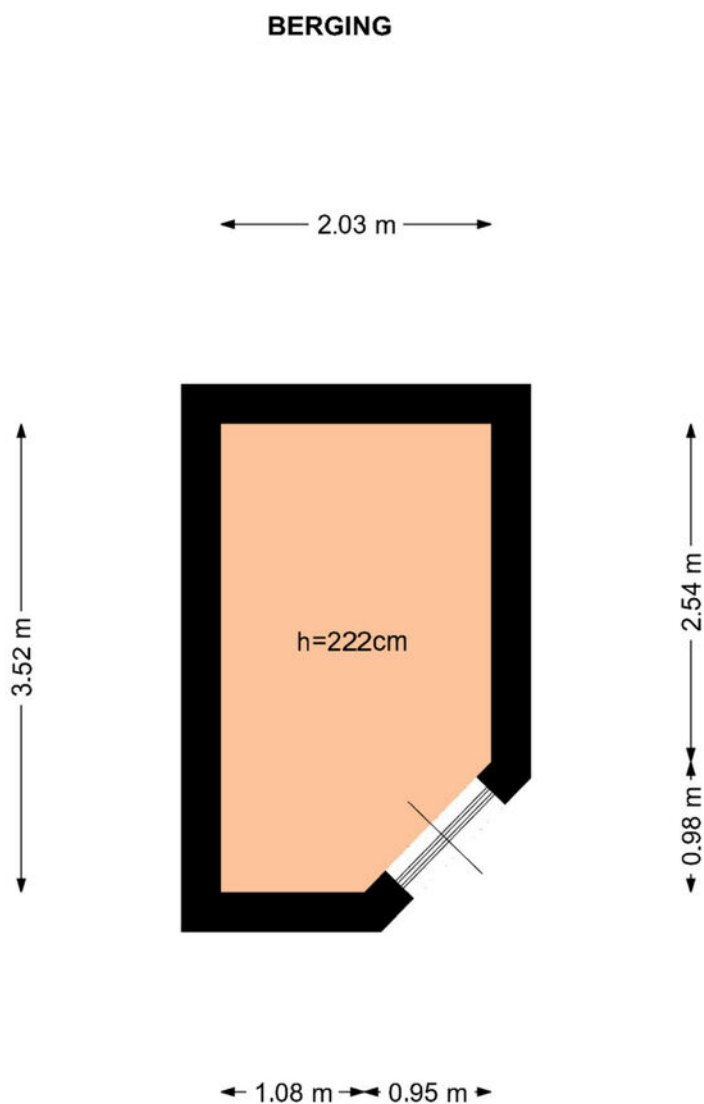
PLATTEGROND



PLATTEGROND

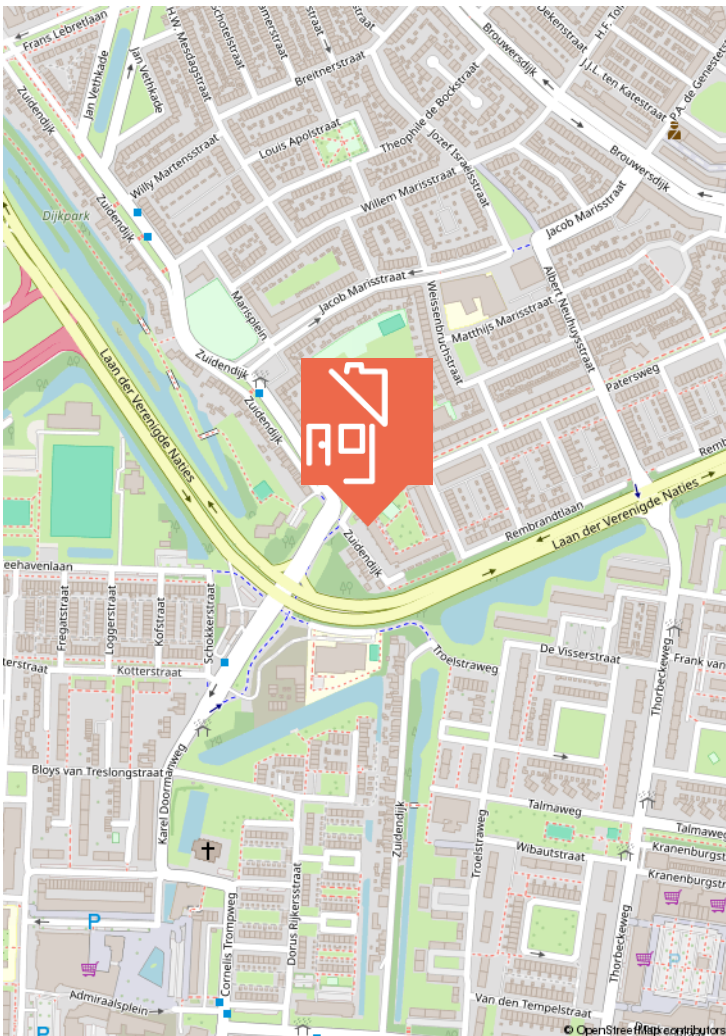
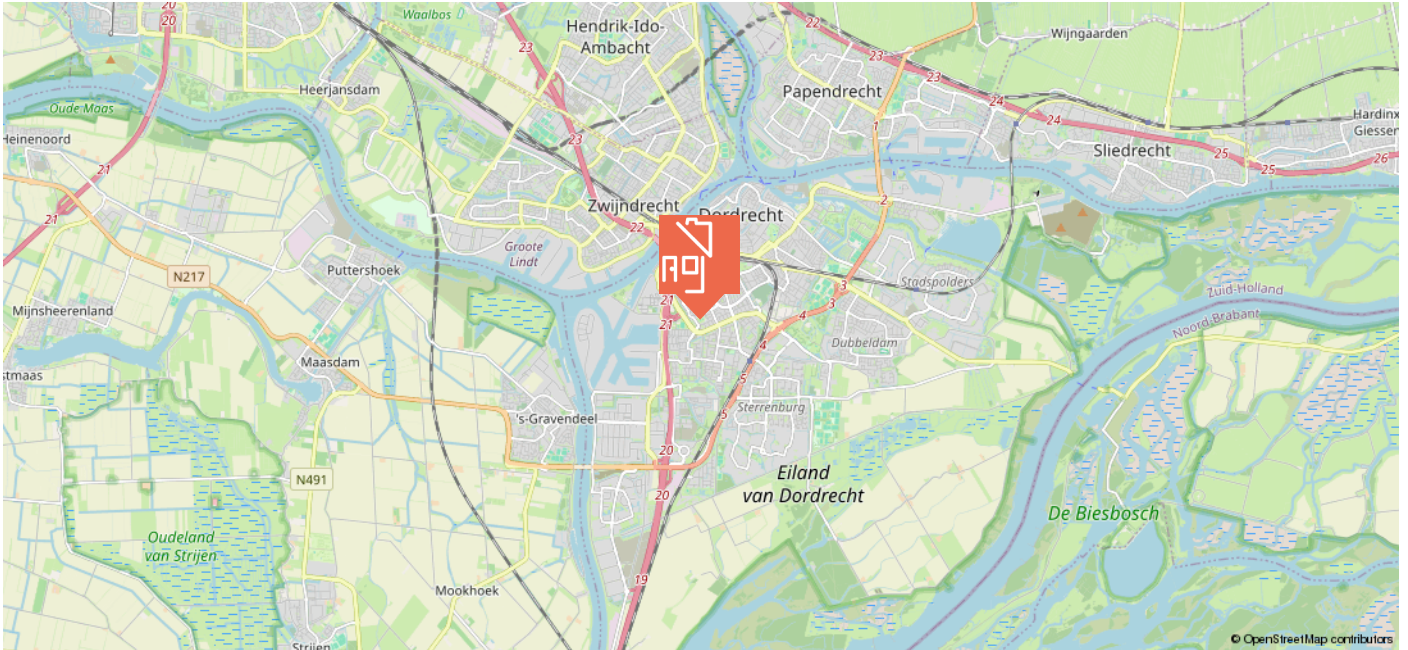


PLATTEGROND



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: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie M Perceel 1755	kadaster 
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2025
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 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 wilt 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 & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**