



ieder
huis,
eigen
verhaal

VIJVERLAAN 130

3319 SV DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 395.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	94 m ²
Inhoud	336 m ³
Bouwjaar	1967
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Sommige woningen vertellen zóveel zonder ook maar één woord te zeggen... Vijverlaan 130 is daar het perfecte voorbeeld van. Vanaf de oplevering in 1967 is dit met liefde het thuis geweest van één familie. Herinneringen, verjaardagen, kerstvieringen, eerste stapjes en ontelbaar veel mooie momenten hebben zich hier afgespeeld. En nu? Nu is het tijd voor een nieuw hoofdstuk. Voor een nieuwe familie die hier hún eigen herinneringen gaat maken.

Het fijne is: de basis is gewoon goed! Geef de woning jouw eigen stijl en smaak en je hebt hier écht een paleisje. Met een lichte woonkamer, grote schuifpui naar de achtertuin, een royale voor- én achtertuin om volop van het buitenleven te genieten, 2 slaapkamers én een ruime zolder die zich perfect leent als extra slaapkamer of werkplek zit je hier echt helemaal op je plek!

En de locatie... Dubbeldam blijft wat ons betreft één van de fijnste plekken voor gezinnen. Kindvriendelijk, veilig, volop speelplekken en scholen in de buurt. Even een boodschap doen, een broodje halen bij de bakker, een frietje scoren of een ijsje eten? Het Damplein ligt letterlijk om de hoek. Zin om lekker naar buiten te gaan? Trek je wandelschoenen aan of maak een rondje hardlopen in het groene Dubbelsteypark, een heerlijke plek om even uit te waaien of juist sportief bezig te zijn.

Dit is zo'n woning waar je direct de potentie van ziet én voelt. Een huis dat jarenlang met liefde is bewoond en helemaal klaar is voor een nieuwe toekomst. Misschien wel die van jullie? Bel ons snel, we laten 'm met heel veel plezier aan je zien!

Indeling:

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

Meterkast met 6 groepen, 3x aardlekschakelaar, kookgroep, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter en glasvezel aansluiting.

Toilet met duoblok, fontein en deels betegelde wanden.

Heerlijke doorzon woonkamer met aluminium schuifpui naar de achtertuin, convectieput, gashaard en (sier) balken plafond, vloer is afgewerkt met parket.

Separate keuken (is samen te voegen met de woonkamer voor de liefhebber), de keuken is geplaatst in wandopstelling met 1,5 spoelbak, vaatwasser, oven, keramische kookplaat, afzuigkap, losse koelkast en vriezer, deur naar de tuin.

Zowel de voor als de achtertuin zijn ruim, privé en voorzien van mooie planten en bomen, in de achtertuin is een stenen berging aanwezig en een achterom.

Aan de voorzijde, de begane grond en op de verdieping is een handmatig zonnescherm aanwezig. Aan de achterzijde bevindt zich een elektronische zonnescherm.



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de tweede verdieping. Op de overloop is ook een ruime bergkast aanwezig.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde met 2 deurs schuifkast (blijft achter).

Slaapkamer 2 aan de voorzijde met behang wanden.

Slaapkamer 3 is nu de badkamer geworden, royaal van formaat dus met een douche en thermostaatkraan, bad, duoblok toilet, wastafel en meubel en een mat glazen schuifdeur om de ruimte af te sluiten.

De voormalige badkamer is nu een ruimte voor de wasmachine en droger geworden met een extra wastafel.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelling van de CV ketel (Vaillant, HR 2022), dakraam en bergruimte onder schuin dak.

Slaapkamer 3 met dakkapel en bergruimte onder schuin dak.

Algemeen:

Er is in de voortuin een stuk gemeente groen in gebruik genomen, dit is door de hele straat gedaan en is al meer dan 20 jaar in deze staat.

Overal dubbel glas in houten kozijnen, schuifpui begane grond aluminium kozijn.

Woning is voorzien van houten vloeren.

De burens aan de rechter zijde gaan de nok verhogen en uitbouwen, er zijn dus ook bij deze woning veel mogelijkheden om de woonruimte te vergroten!

Asbestclausule van toepassing.

Niet zelfbewoningsclausule van toepassing.

Ouderdomsclausule van toepassing.

Oplevering in overleg, kortere termijn is mogelijk.

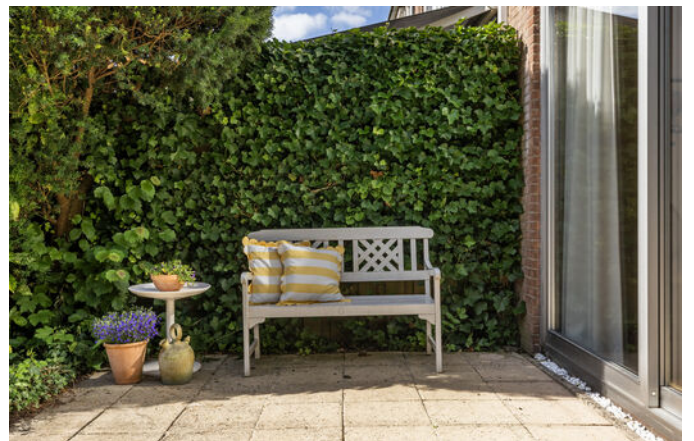
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





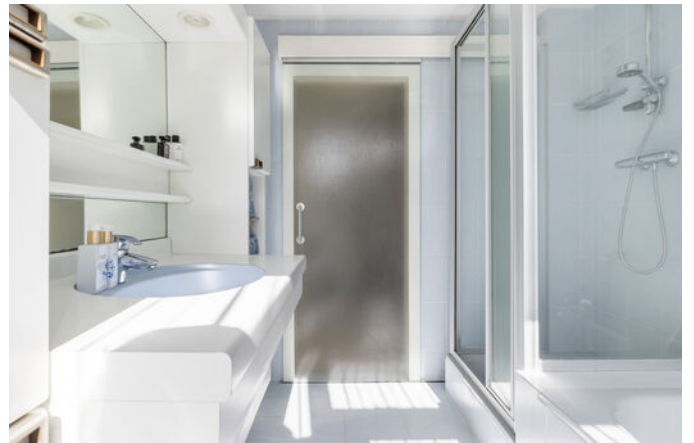






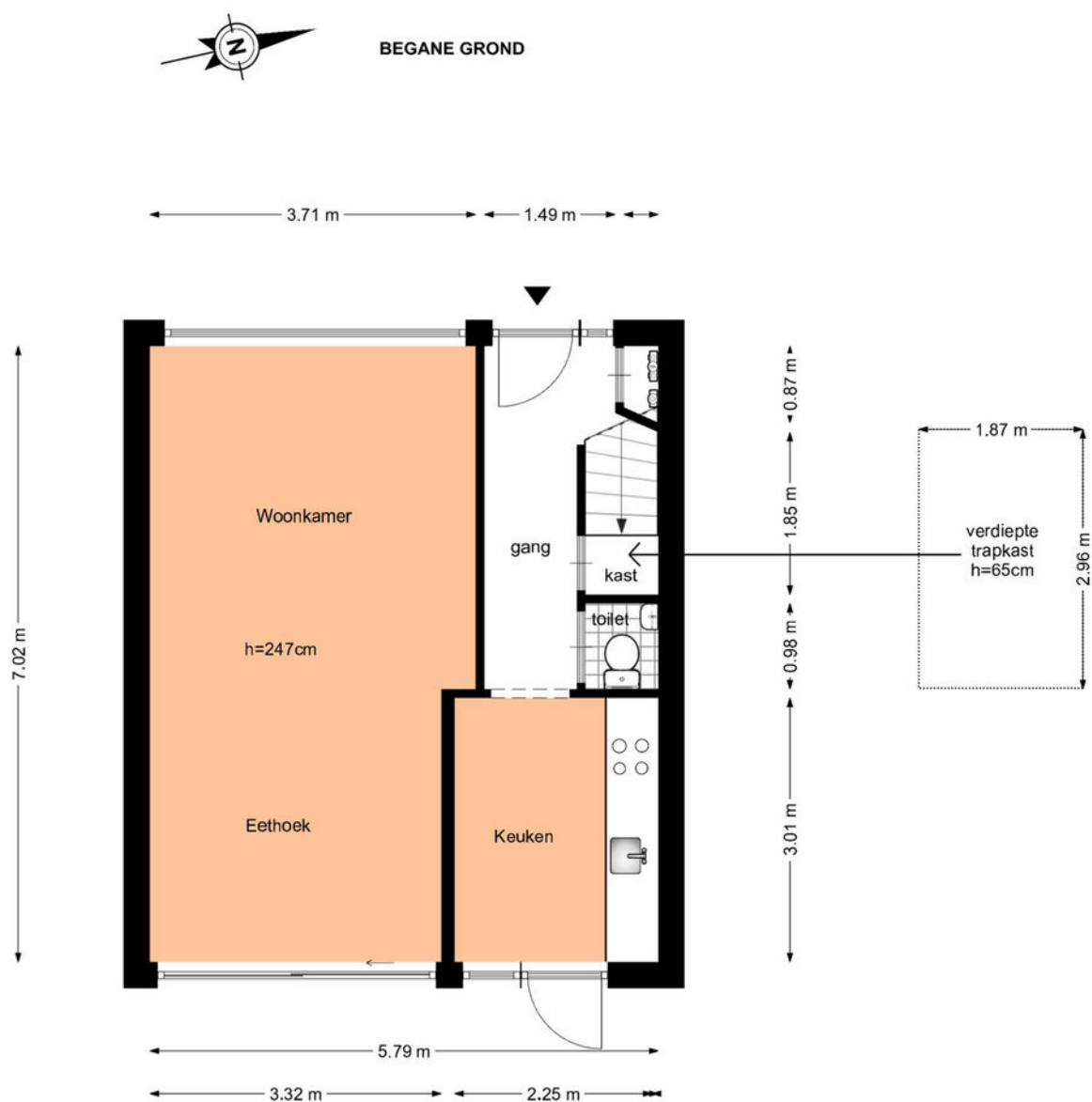








PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



1e VERDIEPING

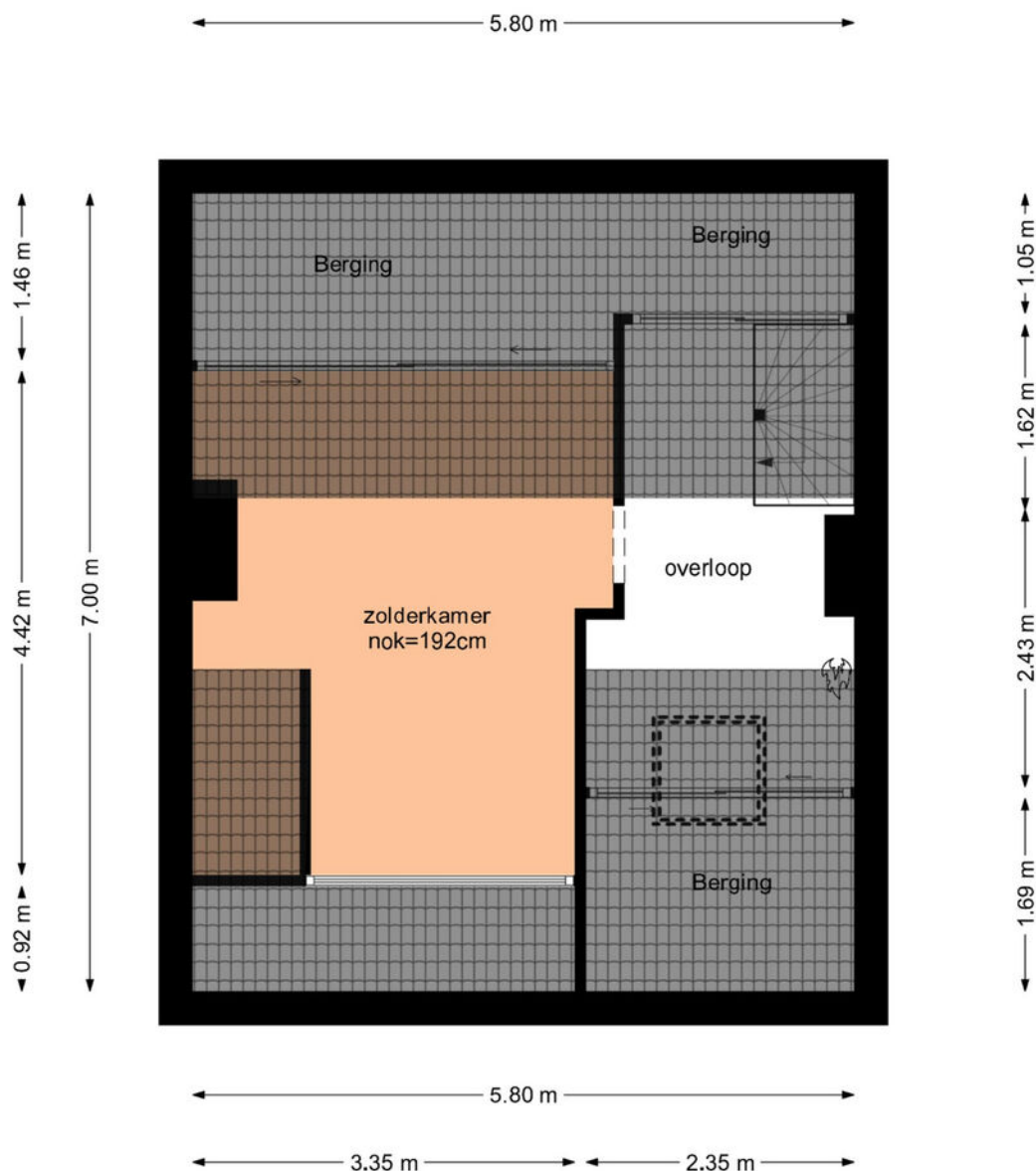


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

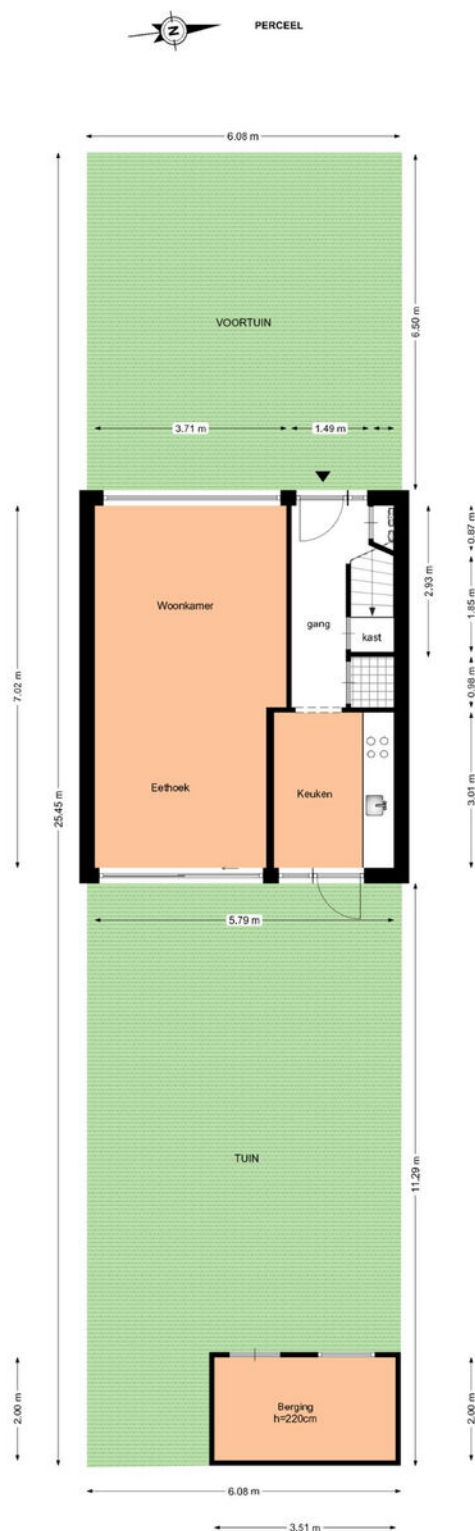


2e VERDIEPING

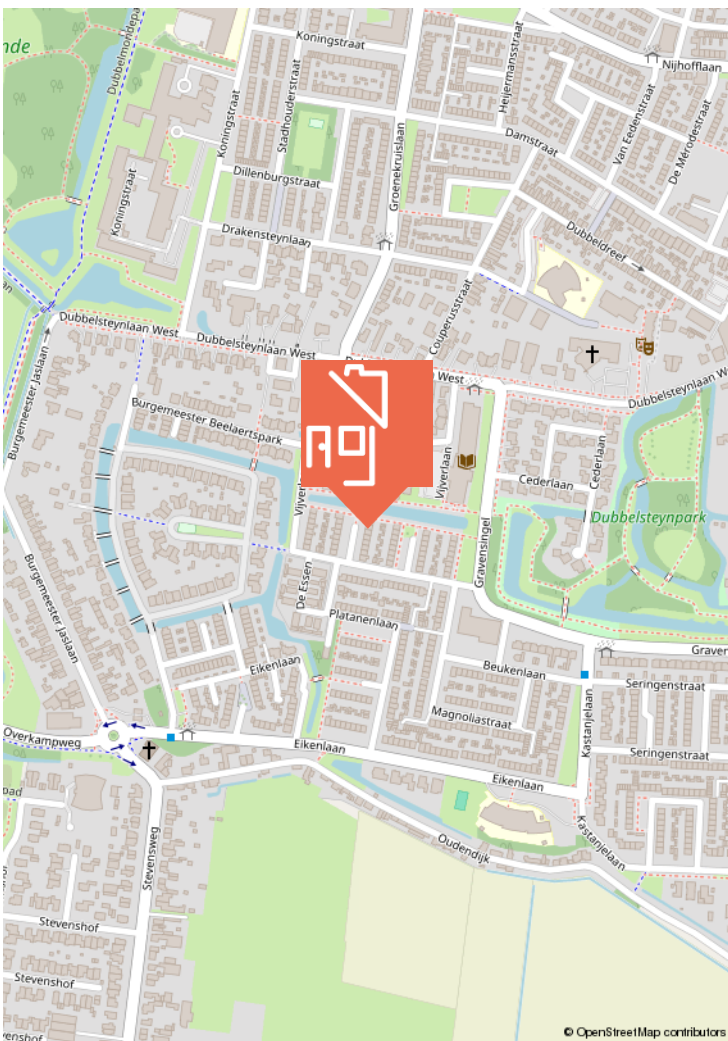
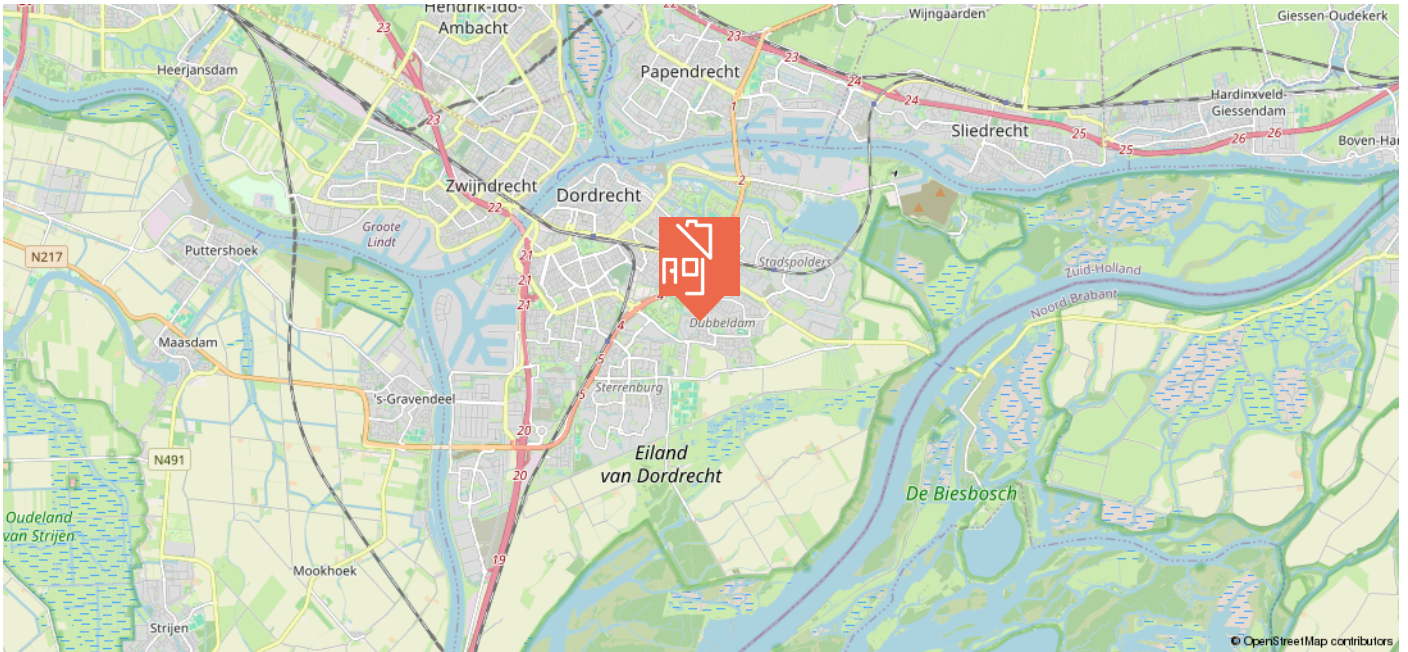


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — 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: 500 Kadastrale gemeente: Dubbeldam Sectie: A Perceel: 5159	kadaster 
--	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 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 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.**