



ieder
huis,
eigen
verhaal

HOUWENINGESTRAAT 18

3312 PL DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.

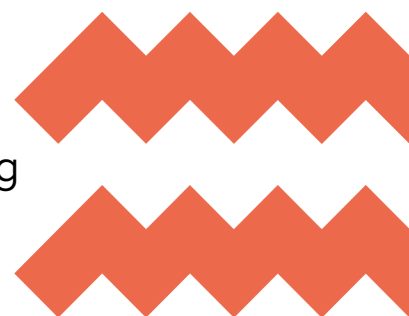


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	95 m ²
Inhoud	319 m ³
Bouwjaar	1923
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dak-, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Welkom aan de Houweningestraat 18 in Dordrecht!

Deze moderne hoekwoning ligt op een TOPPLEK; in een kindvriendelijke buurt mét speeltuin aan het einde van de straat. De kids kunnen lekker spelen terwijl jij ondertussen geniet van een kop koffie in de ruime tuin. En die tuin... Die is écht een feestje! Achterin vind je namelijk een groot tuinhuis/schuur dat gebruikt kan worden als werkruimte, hobbyplek óf misschien wel als extra slaapkamer voor die logés die altijd nét iets te gezellig blijven hangen.

Wat deze locatie extra fijn maakt? Alles ligt dichtbij! Het station loop je zó naartoe waardoor je binnen no-time in Rotterdam of andere steden bent. Toch liever in Dordt blijven? Groot gelijk! Het historische centrum ligt praktisch om de hoek, perfect voor een spontaan terrasje, een rondje shoppen of gewoon een avondje genieten van onze mooie stad. En voor een frisse wandeling wandel je zó richting Park Merwestein. Daarbij liggen de uitvalswegen op slechts 2 minuten rijden; ideaal voor iedereen die graag snel onderweg is!

Binnen voelt het huis direct prettig aan; een fijne woonindeling, veel licht en een moderne badkamer waar je helemaal blij van wordt. Met 4 slaapkamers is er genoeg ruimte voor een gezin, thuiswerkplek of een walk-in closet (wij weten het wel). Ook niet onbelangrijk, de woning beschikt over energielabel B!

Kortom: een heerlijk huis op een supercentrale locatie waar je zó in wilt trekken. Wij zijn enthousiast... Nu jij nog!

Indeling:

Entree met toiletruimte, trapkast met meterkast, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

Toilet, vrij hangend closet, afgewerkt met hippe subway tegeltjes.

Trapkast met meterkast: 8 groepen + dubbele groep, aardlekschakelaars, slimme meter, glasvezel aansluiting.

Fijne doorzon woonkamer met open keuken aan achterzijde. Door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde heeft de woonkamer een fraai lichtinval. De vloer is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer en de wanden zijn voorzien van stucwerk.

De moderne keuken is geplaatst in hoekopstelling en beschikt over een spoelbak, 4 pits gaskookplaat, recirculatie kap, vaatwasser, combi-oven en een koel-/vriescombinatie. De keuken is afgewerkt met inbouwspots en hexagon tegels op de achterwand. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is zeer ruimtelijk. Direct aangrenzend bij de woning is een fijn terras gecreëerd, vervolgd door een grasveld en vaste borders met beplanting. Achterin de tuin bevindt zich een zeer ruime vrijstaande berging, dit is werkelijk een uitbreiding van je woonruimte. De berging beschikt over elektra- en wateraansluiting, is voorzien van een vliering en is geïsoleerd. Naast de enorme berging die je hier ervaart is de berging ook ideaal te gebruiken als hobby- of klusruimte of als bijkeuken.

De tuin is voorzien van een achterom.



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde, deze kamer beschikt over een dakkapel en is voorzien van stucwerk wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van een dakkapel en deels afgewerkt met sierbehang.

Slaapkamer aan achterzijde, ook deze kamer is voorzien van stucwerk wandafwerking.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en zeer sfeervol door de gebakken tegeltjes en gouden accenten. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, brede wastafel met meubel, vrijhangend toilet, designradiator, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2011), omvormer zonnepanelen.

Slaapkamer met dakkapel aan achterzijde, voorzien van kunststof kozijnen en afgewerkt met stucwerk en deels glasvezel behang.

Algemeen:

- Sfeervolle jaren '20 hoekwoning in Land van Valk, met 4 slaapkamers, moderne keuken en badkamer en een fijne achtertuin met royale berging.

- Eigen grond, 121 m².

- Energielabel B, voorzien van vloer-, dak- en gevelisolatie

- 10 zonnepanelen geplaatst in 2021.

- Badkamer in 2024 vernieuwd.

- Schilderwerk in 2024 uitgevoerd.

- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing.

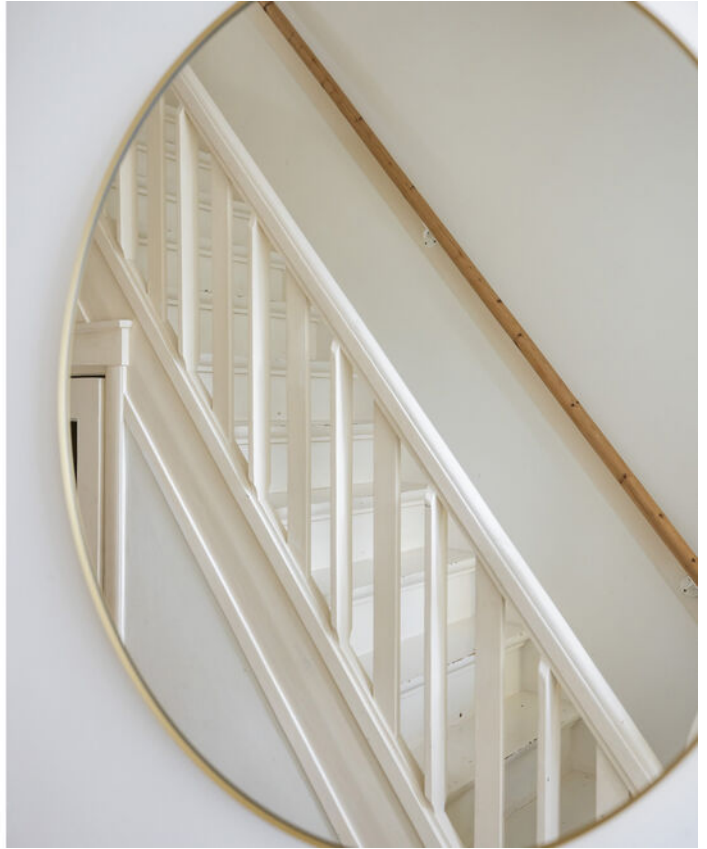
- Oplevering in overleg, voorkeur 1 september.

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

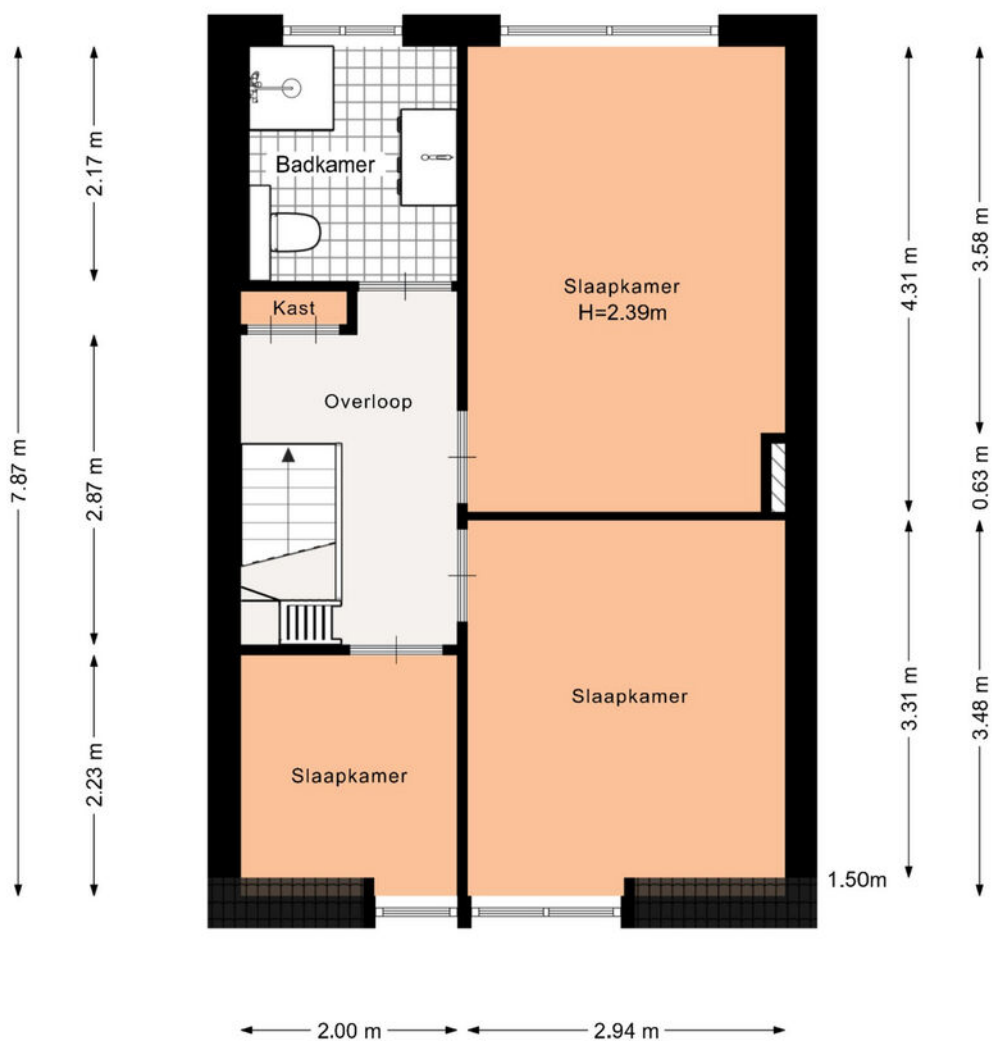
PLATTEGROND



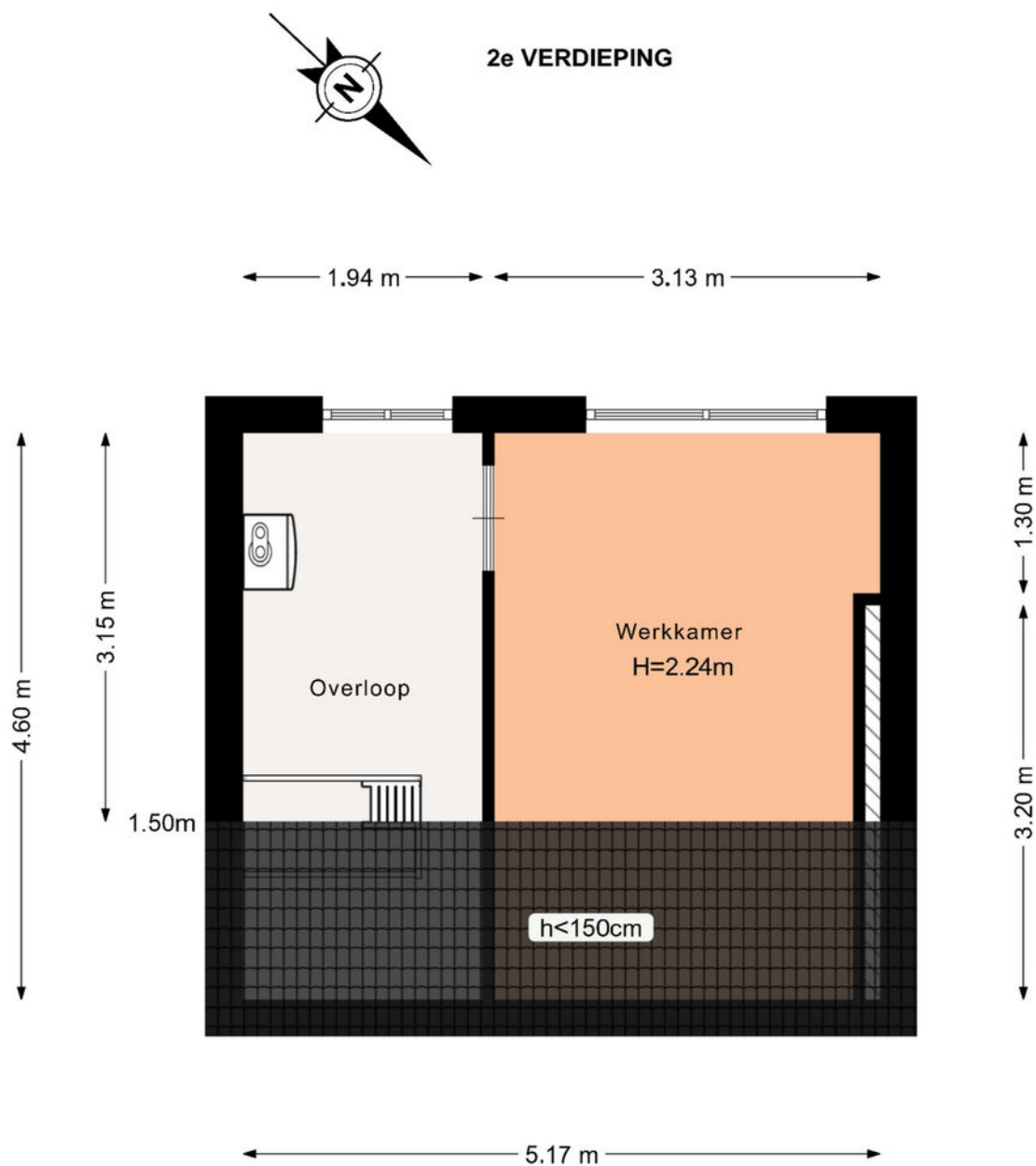
1e VERDIEPING

5.04 m

1.92 m 2.94 m

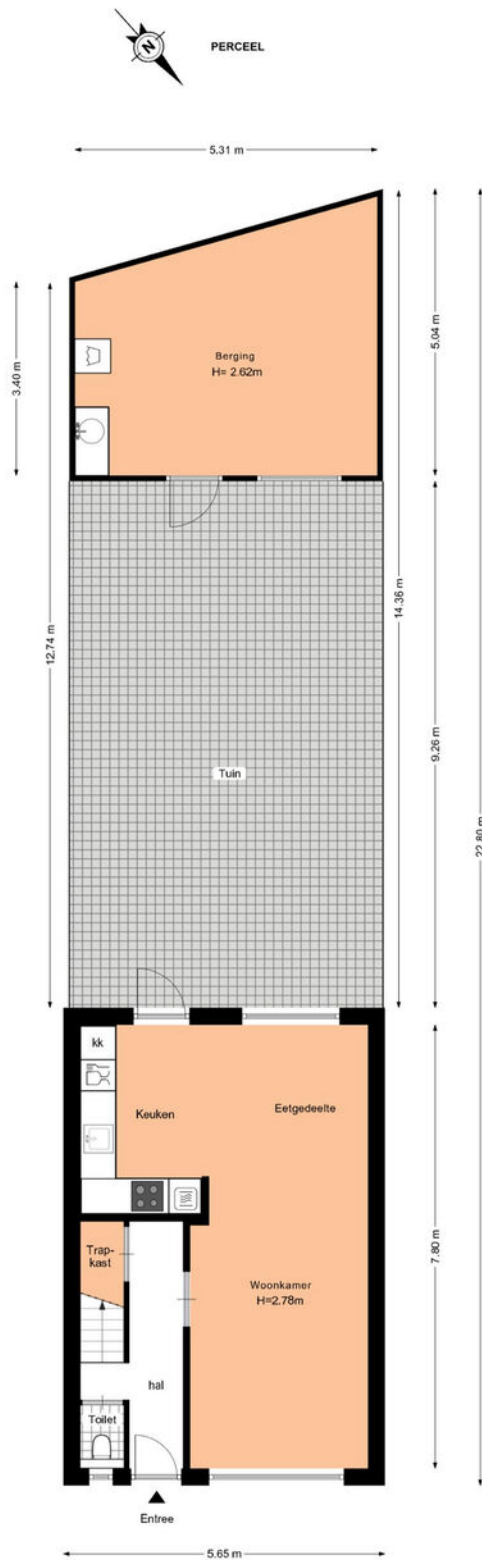


PLATTEGROND

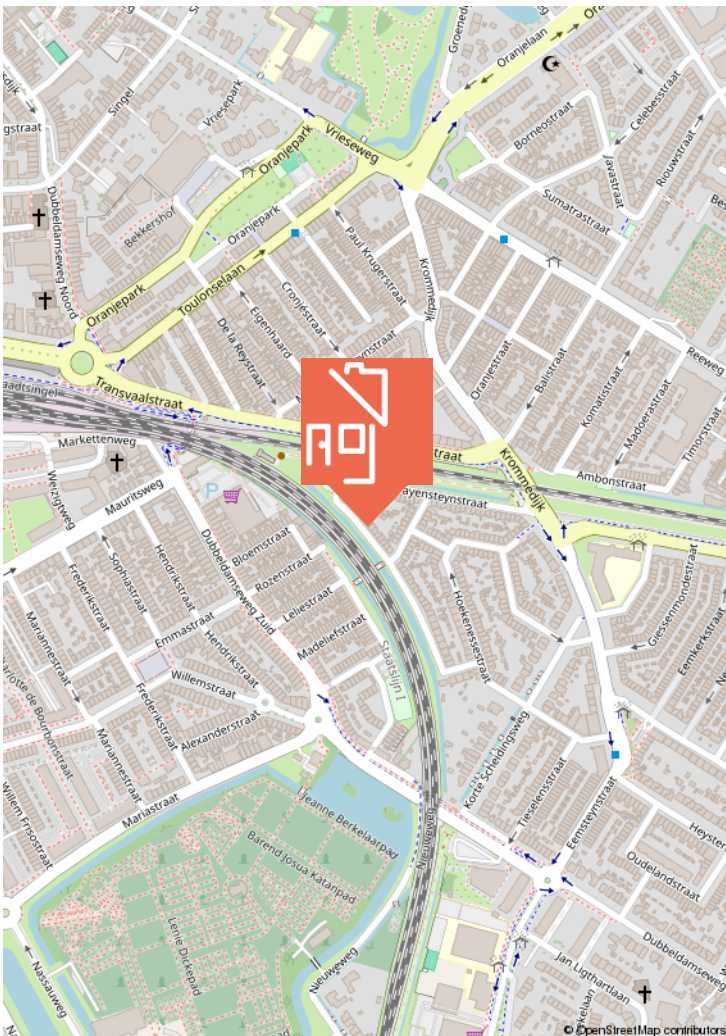
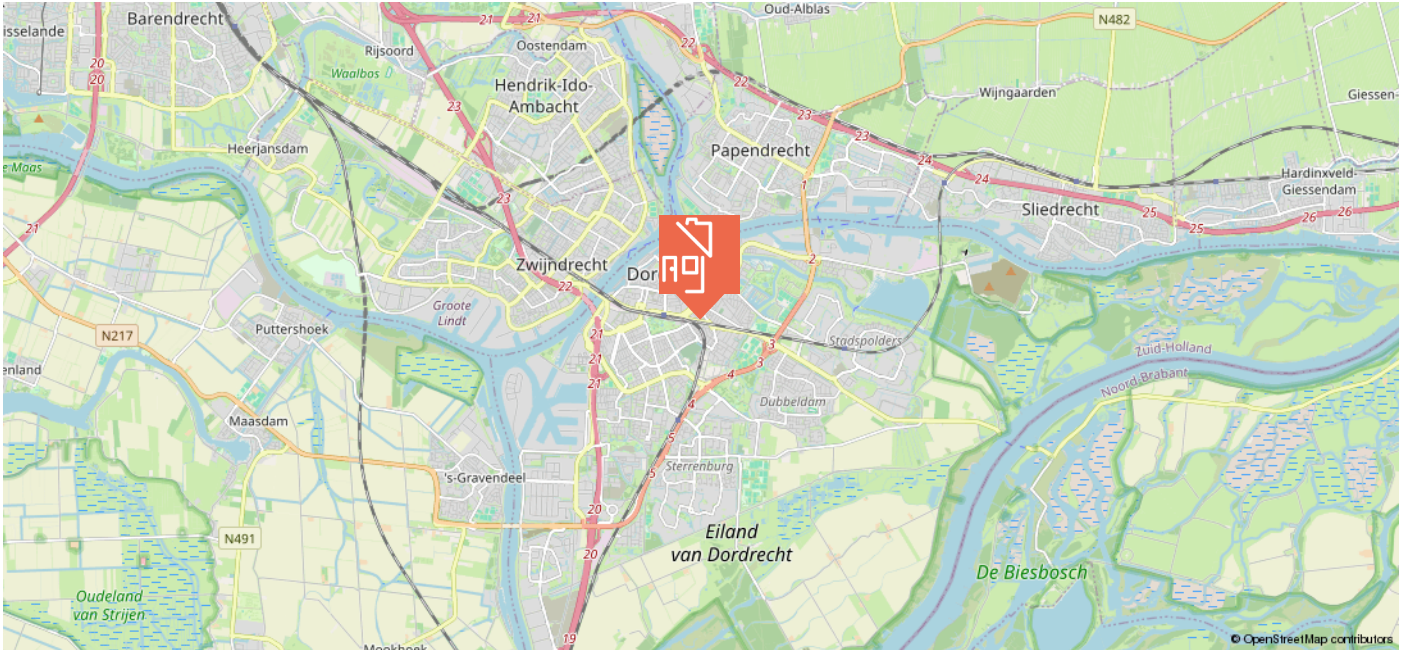


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4503
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 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 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.**