



ieder
huis,
eigen
verhaal

JOOP DEN UYLSTRAAT 11

3317 NW DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 469.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	Hoekwoning
Woonoppervlakte	126 m ²
Inhoud	480 m ³
Bouwjaar	2009
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Hier kunnen de kids nog gewoon lekker voor de deur spelen! En dát is toch wel heel fijn wonen als je een gezin hebt!

Aan de Joop den Uylstraat 11 staat deze fijne hoekwoning in Crabbehof. Door de hoekligging heb je nét dat beetje extra vrijheid én de tuin biedt dankzij de ligging aan de sloot een vrij en groen uitzicht! Een fijne plek voor een loungeset, speelplek voor de kinderen of gewoon lekker lang buiten zitten zodra de zon zich laat zien.

Binnen heb je verdeeld over 3 verdiepingen lekker veel ruimte. De badkamer is keurig en voorzien van een bad en boven wacht nog een verrassend leuke plek: de grote overloop op zolder! De huidige bewoners hebben hier een gezellige loungekamer van gemaakt, maar een werkplek, speelruimte of chillplek voor de kids kan natuurlijk net zo goed.

En ook buiten je eigen tuin zit je hier lekker groen! Het Wielwijkpark is zo bereikt. Zin in een langere wandeling of fietstocht? Dan stap je in de auto en sta je binnen ongeveer 15 minuten in De Elzen of de Nieuwe Dordtse Biesbosch.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je trouwens niet ver: winkelcentrum Crabbehof ligt lekker dichtbij en heeft naast supermarkten ook verschillende winkels en eettentjes. Daarnaast is winkelcentrum Sterrenburg ook snel te bereiken, je kan hier iets uitgebreider boodschappen doen, ideaal! En dan denk je dat je alles gehad hebt... de binnenstad van Dordrecht is binnen 15 minuten te bereiken per fiets!

Een hoekwoning, groen voor én achter, een slootje langs de woning en ook nog eens een autoluw stukje... Wij snappen wel waarom dit zo'n fijne plek is voor een gezin!

Kom jij Joop den Uylstraat 11 binnenkort in het echt bekijken?

Indeling:

Entree in de hal met toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. Onder de trap bevindt zich praktische bergruimte voor bijvoorbeeld schoenen, kinderwagen of stofzuiger. Toilet, half betegeld en voorzien van een vrijhangend closet en een fonteintje. Meterkast met 6 groepen + dubbele groep, 2 aardlekschakelaars, slimme meters en glasvezel aansluiting.

Via de glazen tussendeur bereik je de ruime en lichte woonkamer met open keuken aan voorzijde. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van grote raampartijen en een deur naar de achtertuin. De woonkamer beschikt tevens over een zijraam, wat zorgt voor een prettige lichtinval. De woonkamer is afgewerkt met renovliesbehang en een donkere tegelvloer met vloerverwarming.

De open keuken is gelegen aan de voorzijde, deze is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een inductie kookplaat, recirculatie afzuigkap, vaatwasser, oven, combi-magnetron, Amerikaanse koelkast, 1,5 spoelbak en een kunststof werkblad.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het westen en biedt dankzij de ligging aan de sloot een vrij en groen uitzicht. De tuin is groen aangelegd, deels betegeld en voorzien van een vlonderdeel. Langs de waterkant bevindt zich een fijn terras waar je al vroeg kunt genieten van de zon.



De schutting is in 2025 vernieuwd. Verder is de tuin voorzien van een houten berging aan achterzijde, een achterom en tuinverlichting. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een vlonderdeel met toegang tot de afgesloten overkapping. Deze overkapping is voorzien van elektra en water en biedt toegang tot de voortuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de vertrekken en het toilet. De verdieping is voorzien van laminaatvloer.

Toiletruimte, half betegeld en voorzien van een fonteintje.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde, deze kamer wordt thans gebruikt als werkkamer en is eveneens over de volledige breedte van de woning gelegen.

Badkamer, volledig betegeld en voorzien van een ruime douchehoek, een halfrond bad, dubbele waskom op meubel en een designradiator.

Tweede verdieping

Ruime voorzolder met dakraam en een laminaatvloer. Deze ruimte biedt mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren.

Slaapkamer, voorzien van een dakraam en een wastafel.

Technische ruimte met aansluiting voor de wasapparatuur, keukenblok met spoelbak, opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2009) en warmte terugwin-installatie.

Vanuit de technische ruimte is via een ladder de vliering toegankelijk, met praktische bergruimte.

Algemeen:

Uitgebouwde hoekwoning met ruime woonkamer, 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 4 kamers) en een fijne tuin rondom.

Gelegen in een rustig wijkje aan de Zuidendijk, op korte afstand van het treinstation, het Wielwijkpark en winkelcentrum Crabbehof.

Energielabel A, volledig geïsoleerd.

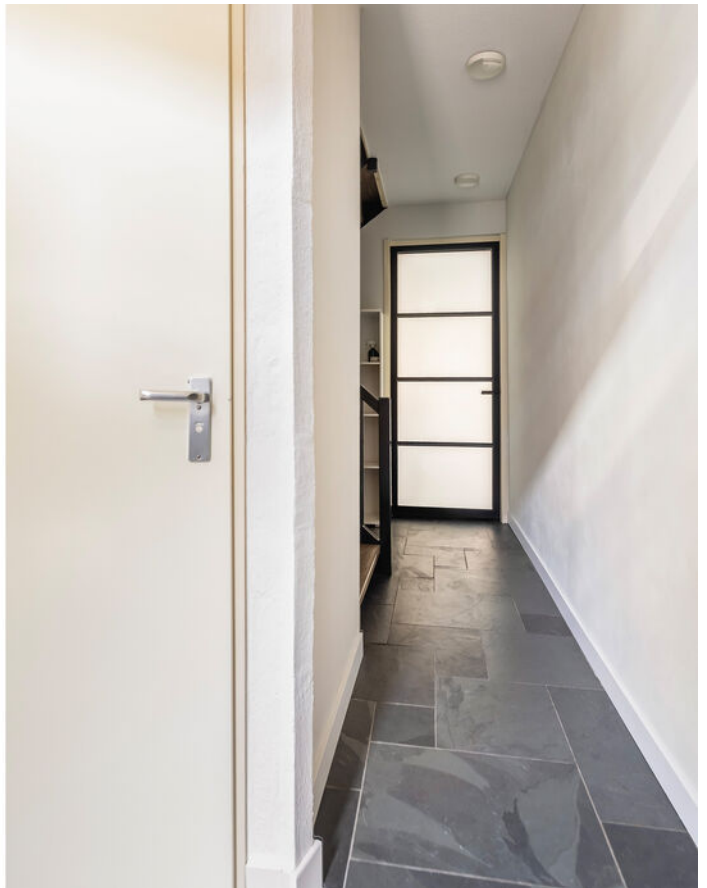
De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Oplevering in overleg, op korte termijn 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.







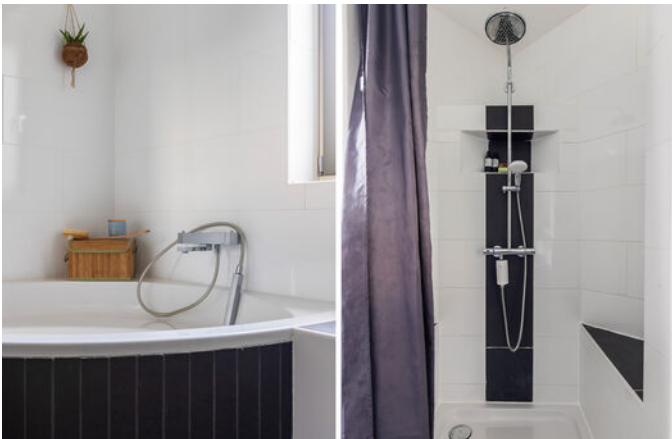










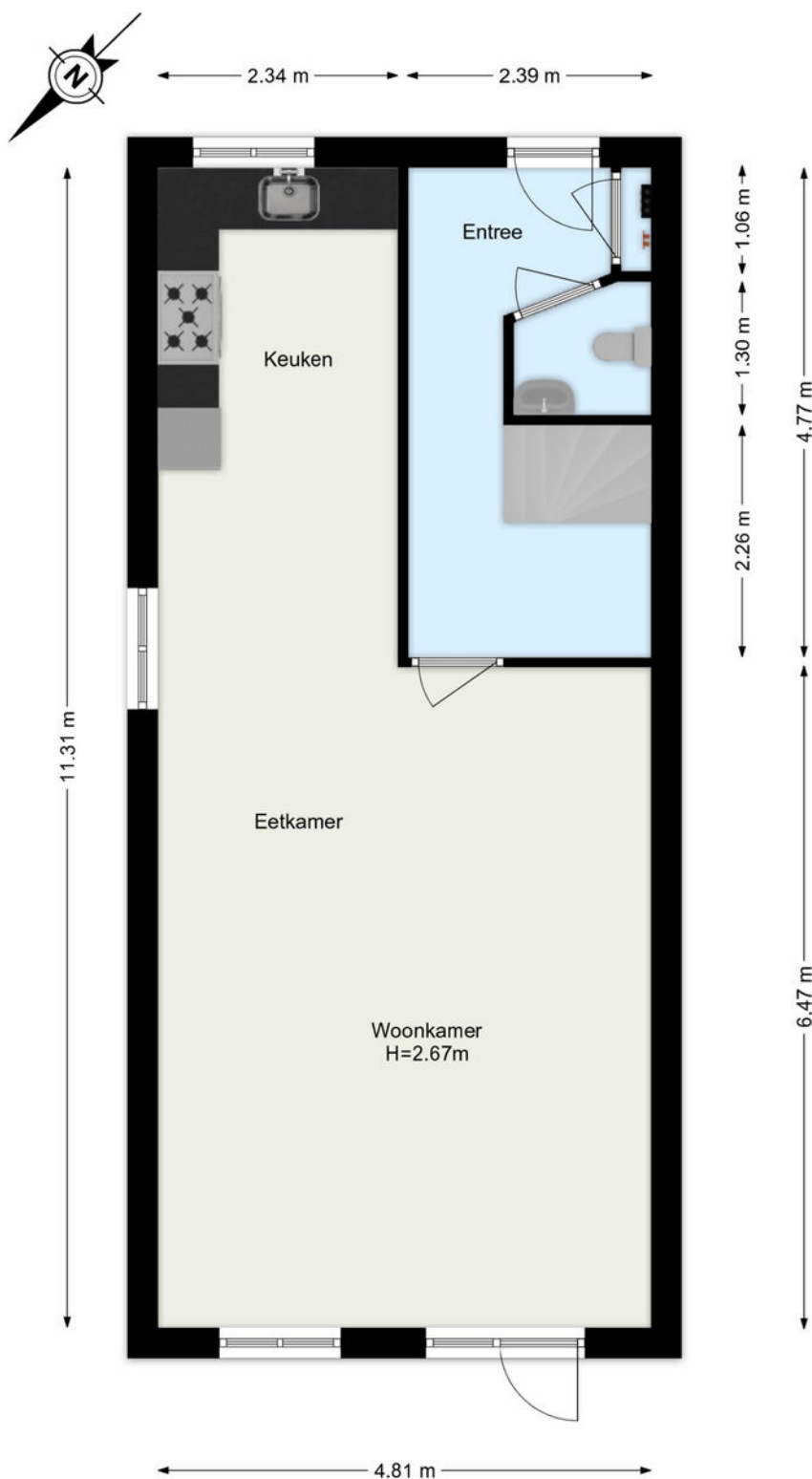






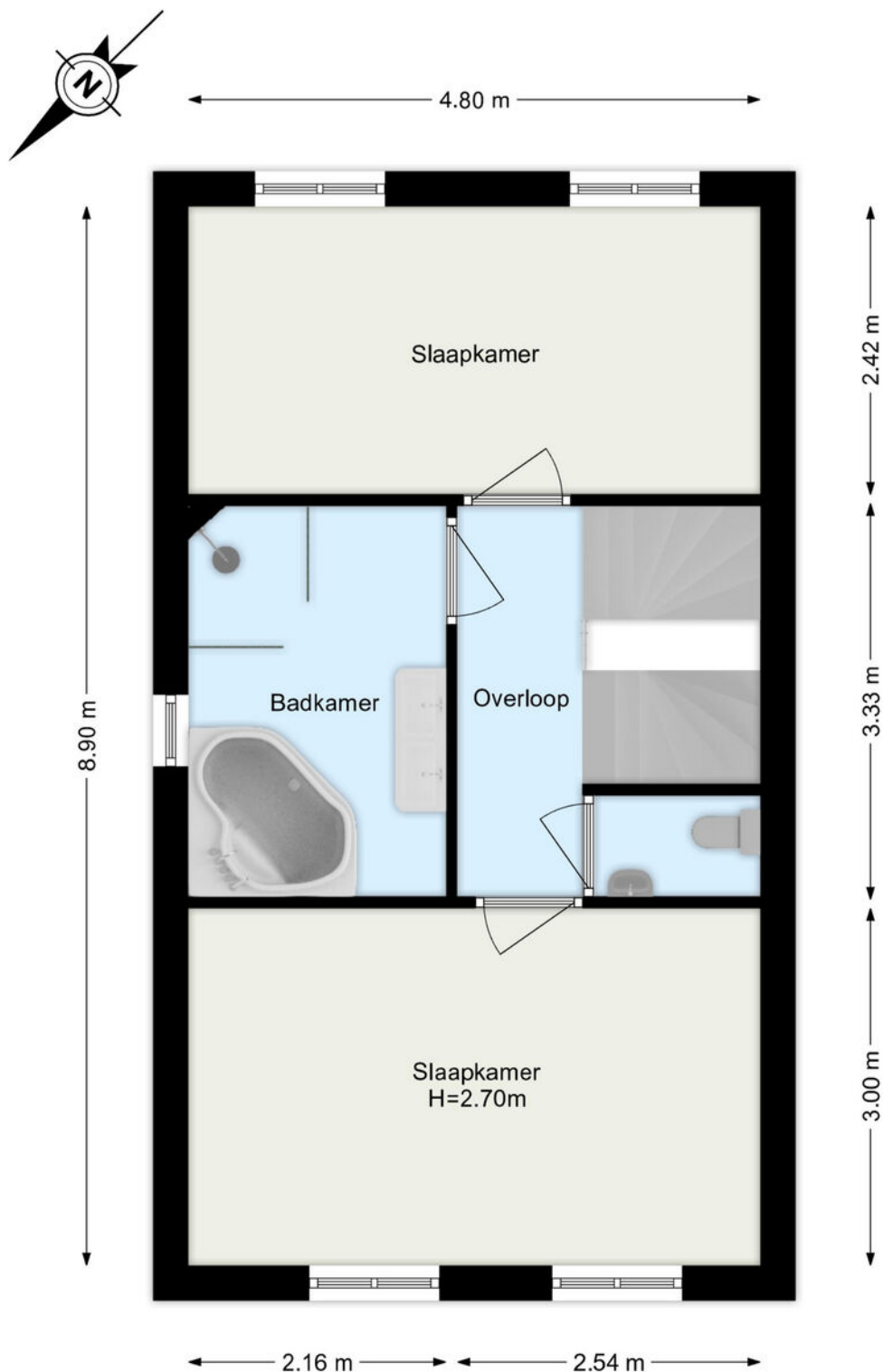


PLATTEGROND



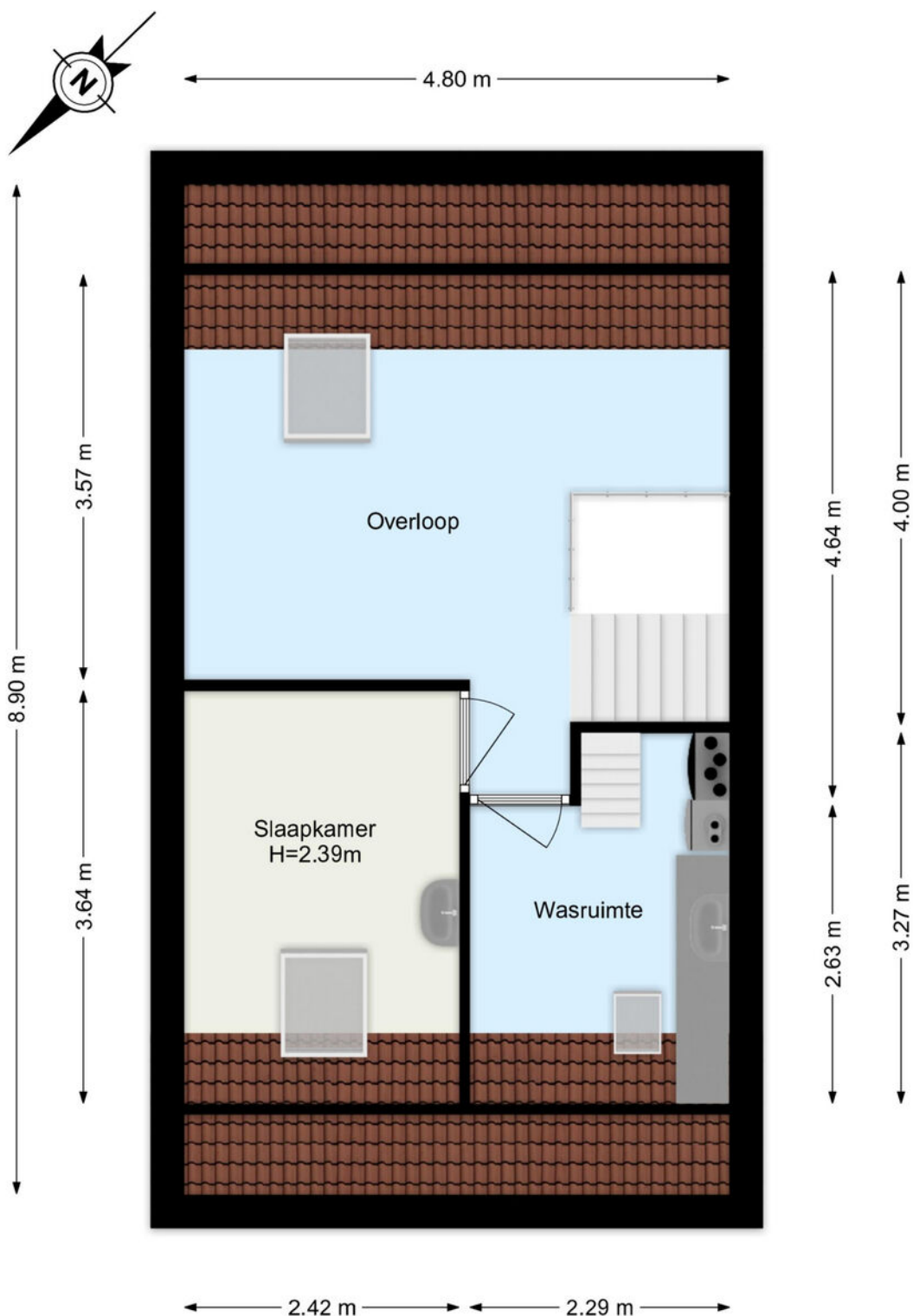
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



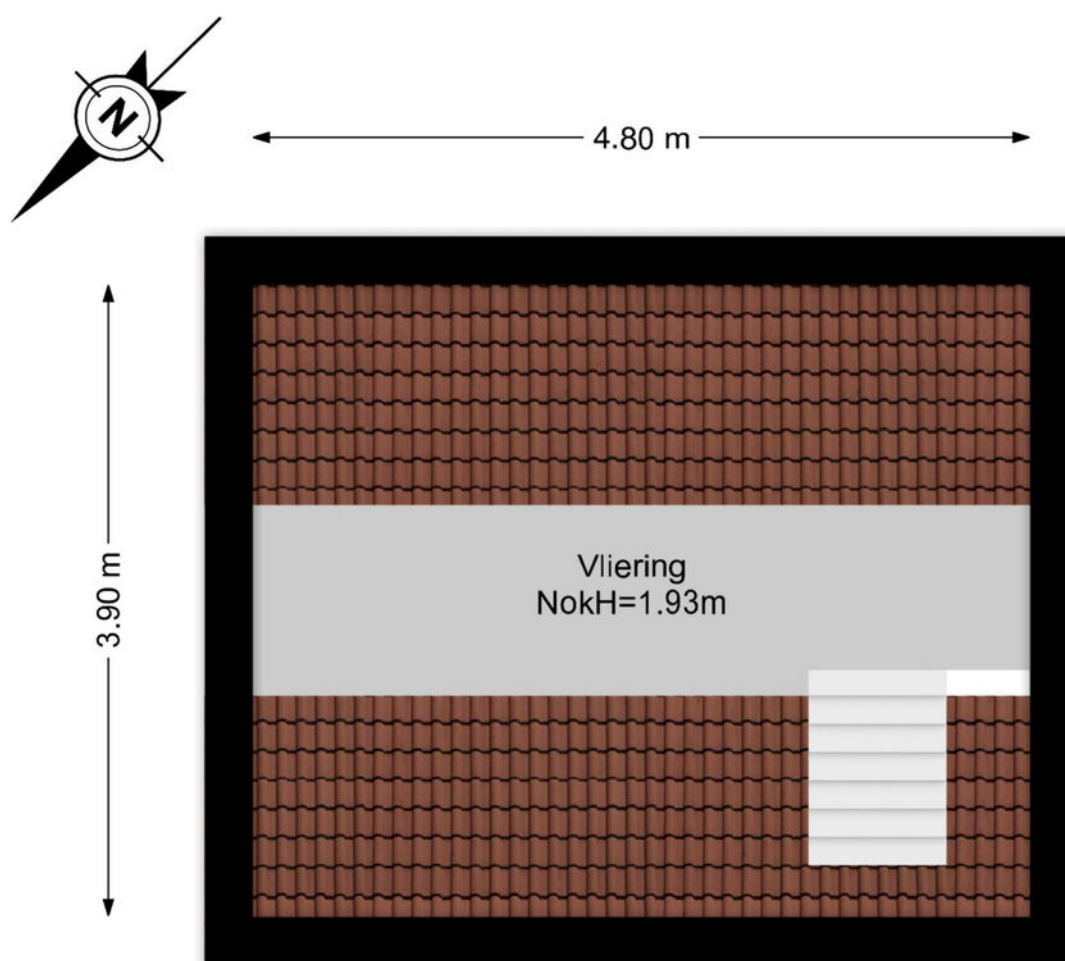
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



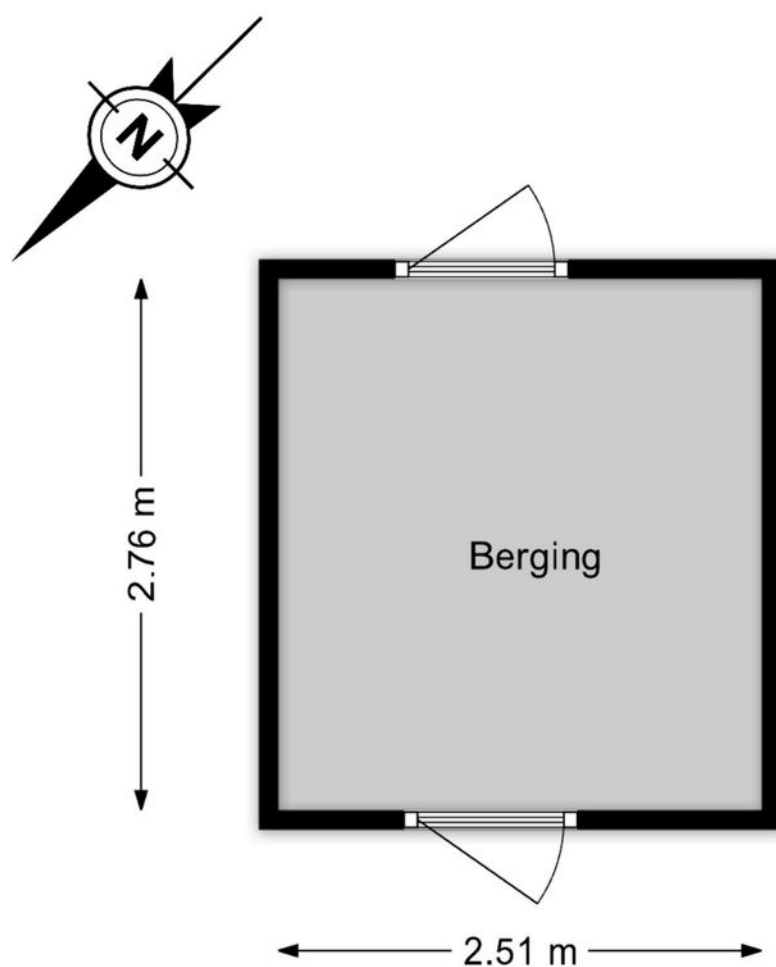
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



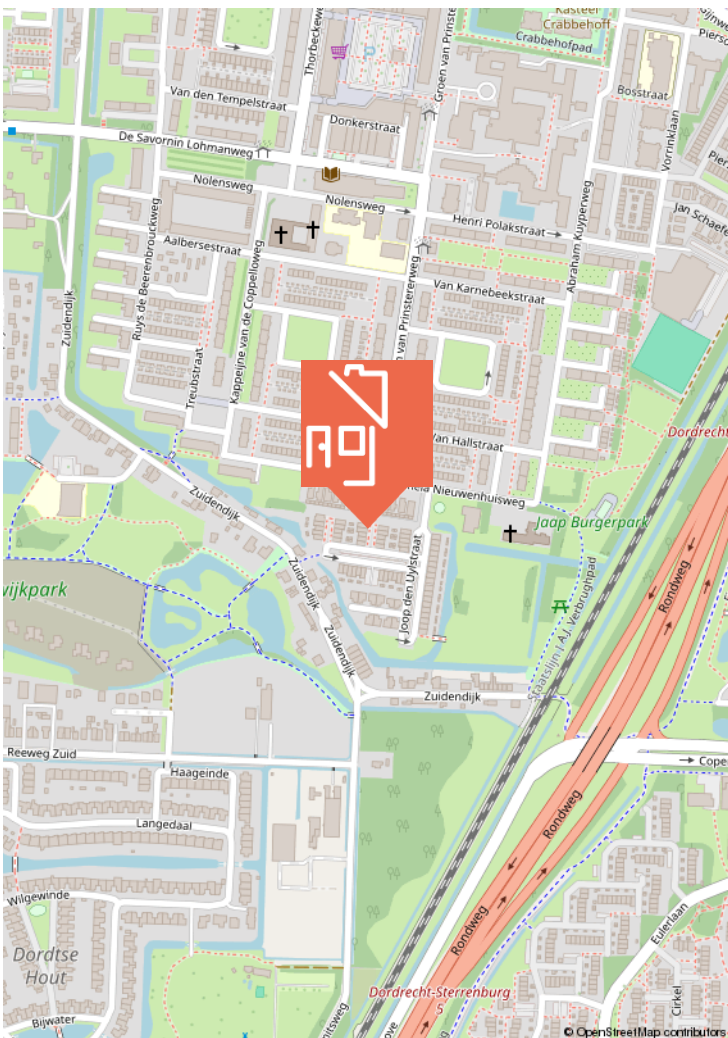
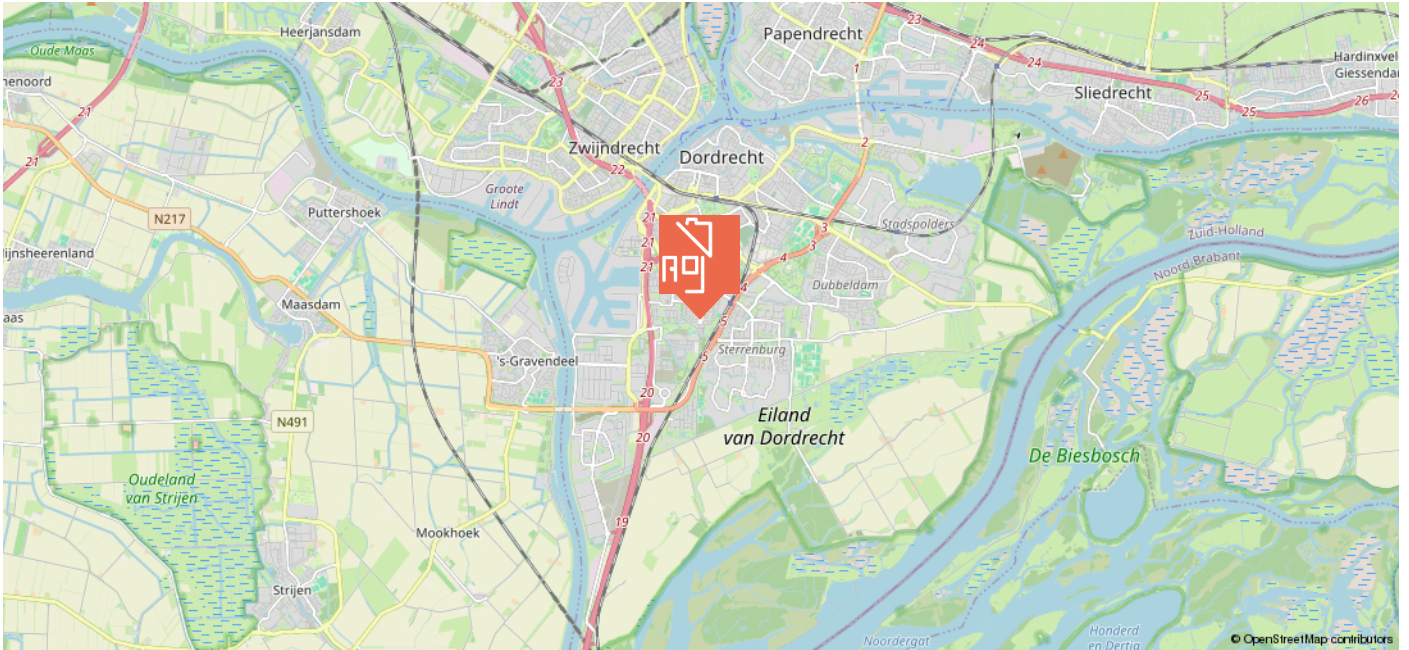
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3299	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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.**