



ieder
huis,
eigen
verhaal

Denpasarstraat 37
3312 GW Dordrecht
vraagprijs € 625.000,- K.K.

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



Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.

over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.





kenmerken

Type woning	twee onder een kapwoning
Woonoppervlakte	129 m ² (453 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	215 m ²
Bouwjaar	1993
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energie label	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



welkom

De Indische Buurt... geliefd, kindvriendelijk én zó lekker centraal!

Welkom bij de Denpasarstraat 37, we beginnen beneden, want daar is flink wat extra ruimte gecreëerd door de aanbouw aan de achterzijde. De grote glazen schuifdeuren zorgen voor héél veel licht en geven je vanuit de woonkamer mooi zicht op je eigen tuin. Deuren open zodra het zonnetje zich laat zien en binnen en buiten lopen heerlijk in elkaar over!

Aan ruimte sowieso geen gebrek, want verdeeld over de verdiepingen zijn er maar liefst 4 slaapkamers én op de tweede verdieping vind je ook nog een fijn balkon. De woning heeft energielabel A, lekker energiezuinig dus!

Nog zo'n luxe waar je in deze buurt héél blij van wordt: parkeren op eigen terrein. Zeker met betaald parkeren in de omliggende straten is dat toch wel erg lekker.

En dan die locatie... Want precies dát maakt wonen in de Indische Buurt zo fijn. Je zit hier heerlijk buiten de drukte, terwijl je binnen ongeveer 5 minuten in de Dordtse binnenstad bent. Even de natuur in? Het Wantijpark én Merwesteinpark liggen allebei dichtbij, dus een fijn rondje wandelen is zo gemaakt.

De N3 daar ben je zo en ook het station is binnen ongeveer 5 minuten fietsen te bereiken. Handig als je regelmatig met de trein reist, want vanaf daar zit je zo in Rotterdam of één van de andere grote steden.

4 slaapkamers, een uitgebouwde en heerlijk lichte benedenverdieping, energielabel A, een tuin en een balkon... Wij denken dat Denpasarstraat 37 een hoop wensen van het lijstje af kan strepen!

Kom jij deze fijne plek in de Indische Buurt binnenkort zelf bekijken? BELLEN!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, schoenen kast, ruimte voor de garderobe en het toilet.

Toilet, vrijhangend en voorzien van een fonteintje, deels betegelde wanden.

Meterkast, met 9 groepen, dubbele groep, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter, glasvezel kabel en watermeter.

indeling

De woonkamer is door de uitbouw en de enorme glazen pui aan de achterzijde enorm licht en zeer groot, een fijne ruimte met prachtig vrij uitzicht over de achtertuin en het daarachter gelegen groen.

Aan de voorzijde is de keuken gesitueerd, in 2022 tezamen met de uitbouw nieuw geplaatst. Er zijn slimme keuzes gemaakt zoals een grote koelkast en een grote vriezer, magnetron en oven, rvs afzuigschouw met een inductie kookplaat, vaatwasser en spoelbak. Het blad is ook bijzonder: geëitst graniet, mooi donker van kleur, een chique afwerking.

Eerste verdieping:

Royale overloop met toegang tot alle vertrekken en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met stuc wanden.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met structuur wanden.

Slaapkamer 3, ook aan de achterzijde met granol wandafwerking.

De hele verdieping is voorzien van een laminaat vloer.

Badkamer, circa 12 jaar geleden geplaatst maar in zeer goede conditie, er is een dubbele wastafel aanwezig met meubel, vrijhangend toilet, douche met thermostaatkraan en regendouche, design radiator, elektrische vloerverwarming en schuif plafond met inbouwspots.

Tweede verdieping:

Overloop met bergvliding in de nok (op de bergvliding is de omvormer van de zonnepanelen gemonteerd). Op de overloop is er ruimte voor de wasapparatuur en de CV ketel (merk Atag, bouwjaar 2024) de mechanische ventilatie is hier ook gesitueerd en in 2015 nieuw geplaatst. Er is ook een zonneboiler aanwezig (1999).

Vanaf de overloop kun je via een deur het pandbrede dakterras bereiken. Dit terras ligt ook op het zonnige noordwesten evenals de tuin.

Slaapkamer 4, stuc wanden en laminaat vloer, een leuke lichte zolderkamer.

Algemeen:

CV ketel geplaatst in 2024.

De aanbouw aan de achterzijde tezamen met de nieuwe keuken en vloer met vloerverwarming zijn in 2022 aangelegd door de bekende lokale aannemer Krijgsman bouw.

Op de begane grond zijn de wanden en het plafond gestuct in 2022.

Stalen deur naar de hal en de trapkast nieuw geplaatst in 2022.

11 eigen zonnepanelen geplaatst in 2021.

Dakbedekking dakterras vervangen in 2020.

Mechanische ventilatie vervangen in 2015.

Zonneboiler geplaatst in 1999.

Parkeergelegenheid op eigen terrein.

De eerste verdieping is voorzien van elektrische rolluiken, het keukenraam op de begane grond heeft ook een elektrisch rolluik.

Op de kadastrale kaart is er te zien dat er een klein hoekje uit de tuin is bij de aansluiting met de burens op nummer 39, dit komt doordat hier een boom aanwezig is die hoort bij de burens, deze situatie is al meer dan 20 jaar zo aanwezig.

Binnen 10 minuten fietsen ben je bij het Albert Schweitzer ziekenhuis.

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers begin januari 2027.

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.



Een luxe waar je in deze wijk heel blij van wordt: parkeren op eigen terrein! Zeker met betaald parkeren is dat toch wel een groot voordeel.





Beneden is flink wat extra ruimte gecreëerd door de aanbouw aan de achterzijde.



De grote glazen schuifdeuren zorgen voor héél veel licht en geven je vanuit de woonkamer mooi zicht op de groene tuin.





Deuren open zodra het zonnetje zich laat zien en binnen en buiten lopen heerlijk in elkaar over!



Een fijne ruimte met prachtig vrij uitzicht over de achtertuin en het daarachter gelegen groen.





Aan de voorzijde is de keuken gesitueerd, in 2022 tezamen met de uitbouw nieuw geplaatst.



Er zijn slimme keuzes gemaakt! Zoals een grote koelkast en een grote vriezer, magnetron en oven, rvs afzuigschouw met een inductie kookplaat, vaatwasser en spoelbak!









Aan ruimte geen gebrek, want verdeeld over de verdiepingen zijn er maar liefst 4 slaapkamers.



De woning heeft energielabel A, lekker energiezuinig dus!



Op de tweede verdieping vind je ook nog een fijn balkon!

plattegrond

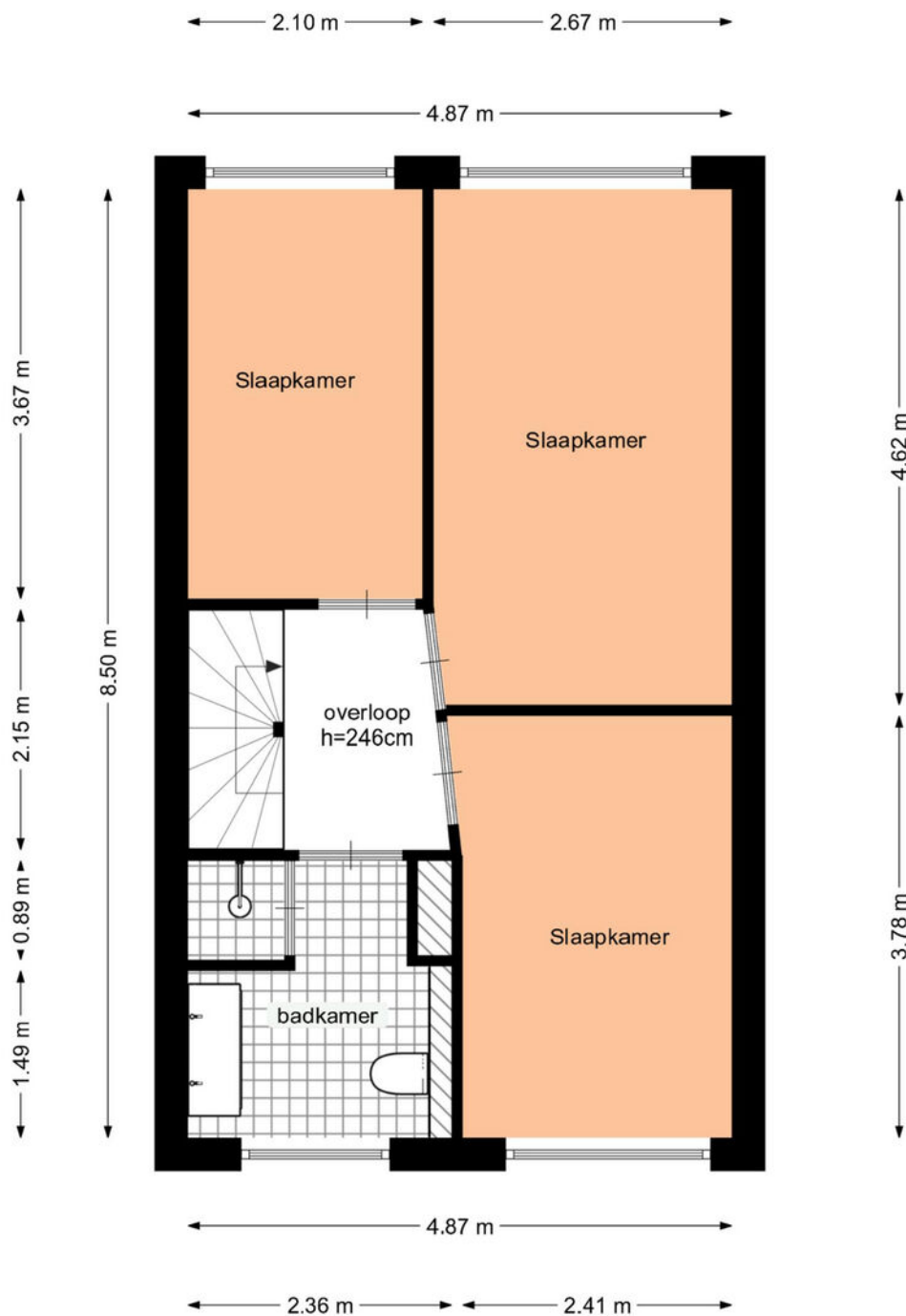


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



1e VERDIEPING

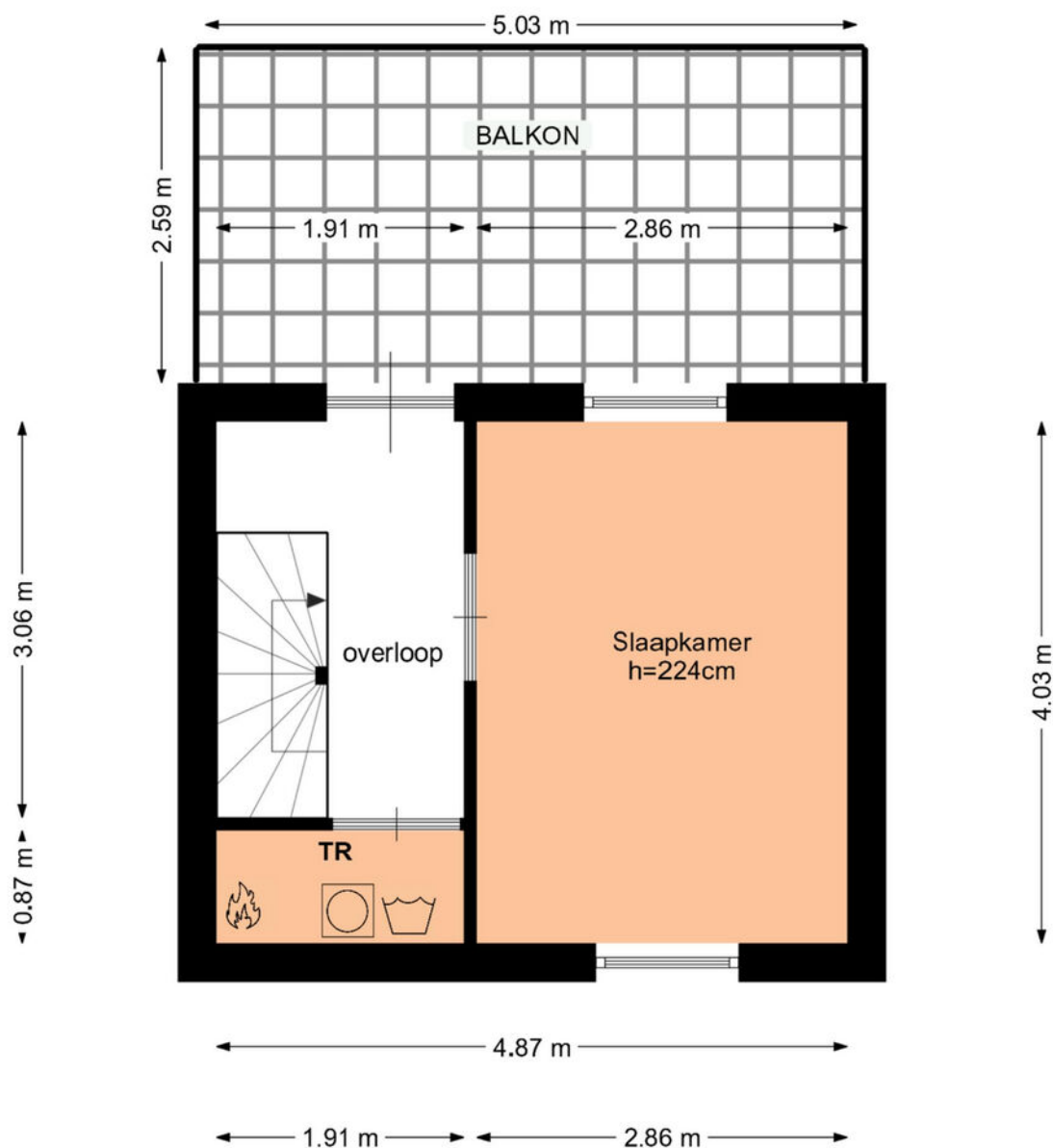


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond

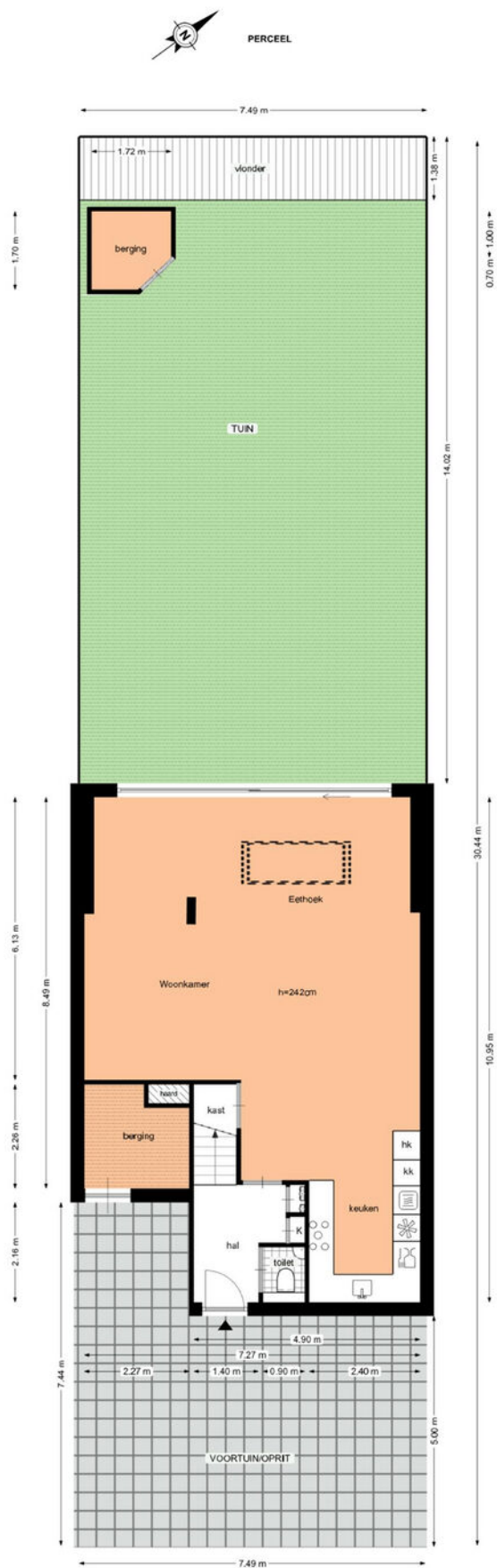


2e VERDIEPING



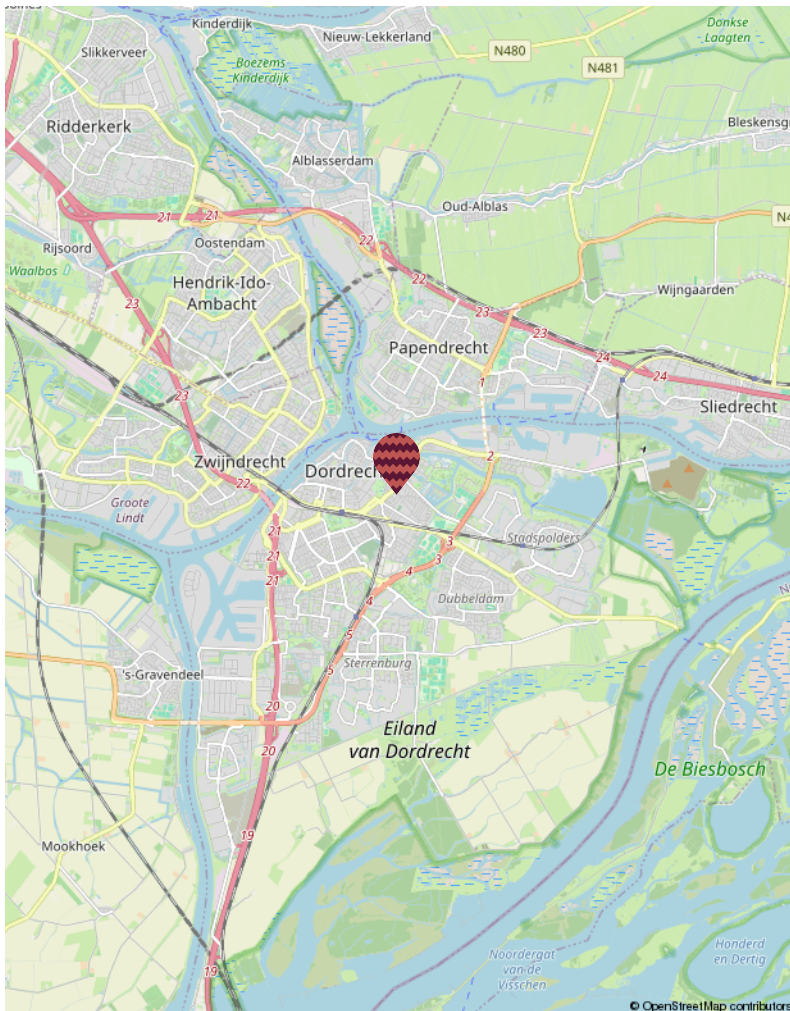
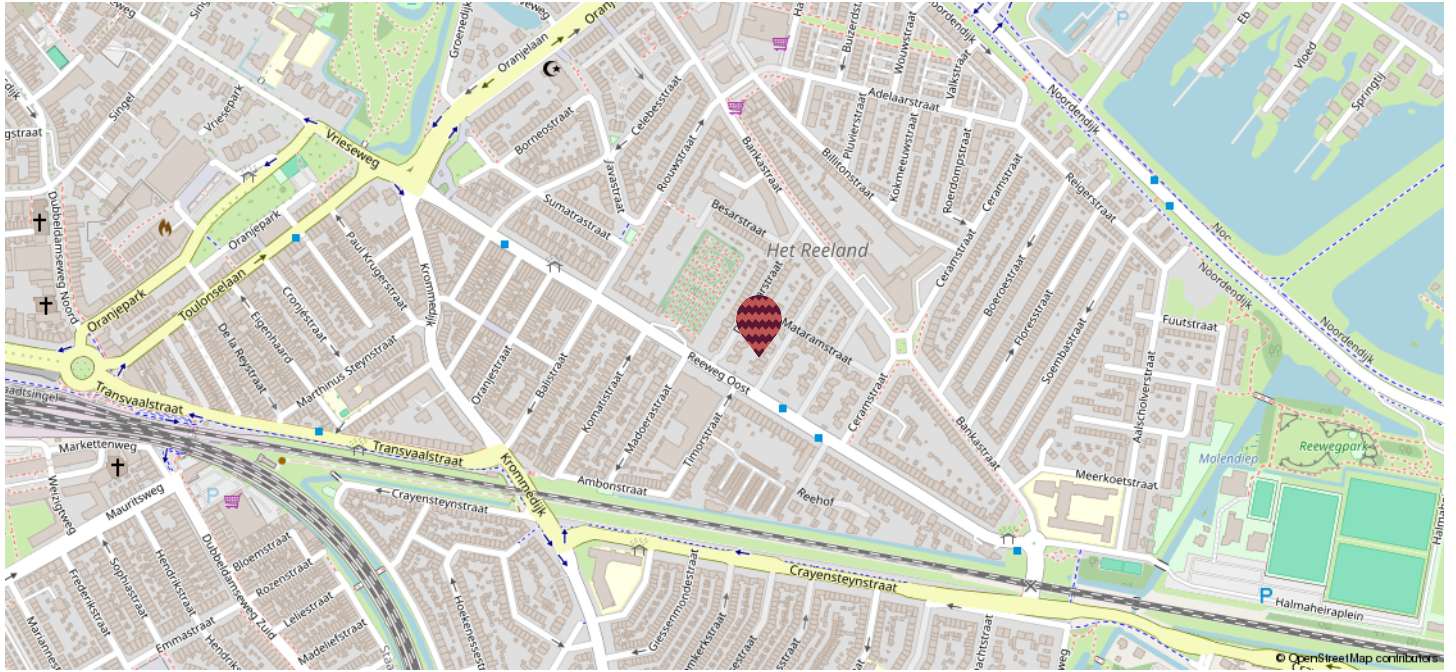
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



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

locatie



Het Reeland

Een wijk waar stad en dorp samenkomen! Aan de Reeweg Oost vind je ambachtelijke winkels zoals een groenteboer, slagerij en kaaswinkel, die zorgen voor een gezellig dorps gevoel. Voor je dagelijkse boodschappen ligt het Vogelplein met een supermarkt om de hoek. Binnen vijf minuten wandel je naar het Merwesteinpark, het historische stadscentrum of het NS-station. Ideaal voor een dagje uit of een avondje naar restaurant Villa Augustus, Kunstmin of Kinopolis. Ook natuurliefhebbers zitten goed met het Wantijpark om de hoek, een prachtige plek om te wandelen of te relaxen.

Het Reeland is een diverse wijk met buurten voor iedereen, van de chique Wantijbuurt tot de gezellige Transvaal- en Indische Buurten. Wonen hier betekent genieten van stadse voorzieningen, groen en dat fijne, vertrouwde gevoel van een dorp. Hier voelt het altijd als thuiskomen!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie B

Perceel 1976

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 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.

wat doen we?

Verkoop

Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarssteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

Aankoop

Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

Taxaties

Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

Nieuwbouw / transformatie

Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar |
Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Vastgoeddeskundige



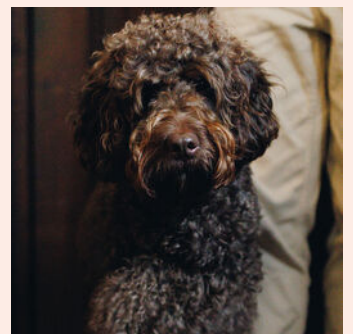
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing | content creator



Fay
Marketing | office medewerker



Tinus
Kantoorhond

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 hypotheekverstreckende 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 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.

Waarborgsom 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.perfectkeur.nl

www.homekeur.nl

www.bouwkundige-inspecties.nl

Handige websites

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl

Opvragen bouwtekeningen:

www.regionaalarchiefdordrecht.nl

Funderingsproblemen Dordrecht:

<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

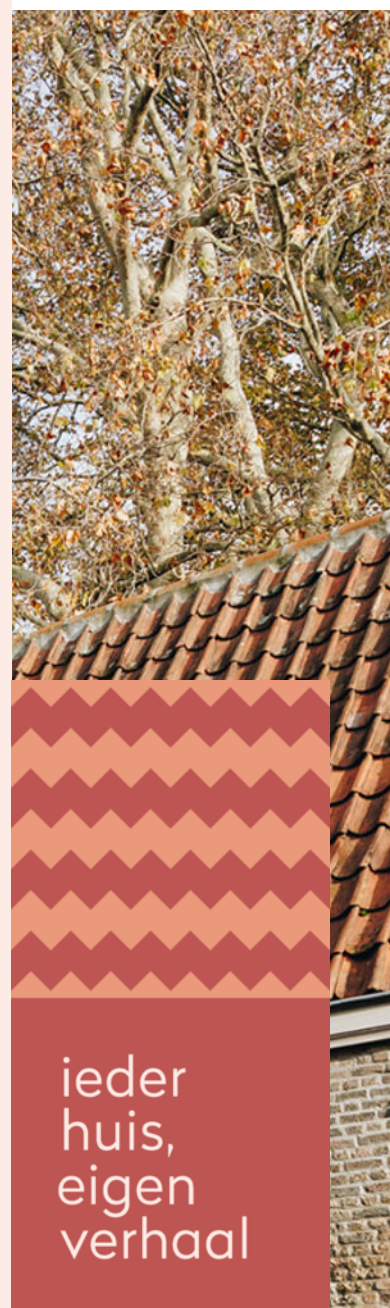
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

Energielabel: www.energielabel.nl

Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via:

078 89 02 748 of

+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

Drechtsteden

Johan de Wittstraat 18

3311 KJ Dordrecht

drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

ieder
huis,
eigen
verhaal