



ieder
huis,
eigen
verhaal

BAKEMA-ERF 105

3315 JC DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 750.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	122 m ²
Inhoud	454 m ³
Bouwjaar	1990
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Rustig wonen op een unieke locatie, met veel buitenruimte én winkelcentrum de Bieshof om de hoek... Dat klinkt toch heerlijk?!

Om te beginnen zit je bij het Bakema-erf 105 heerlijk rustig, in een stukje waar eigenlijk alleen bestemmingsverkeer komt. Lekker gemoedelijk dus!

Maar het ALLERLEUKSTE vind je wat ons betreft naast en achter het huis. Vanuit de lichte woonkamer stap je via de grote schuifpui zo de tuin in. En die tuin aan het water, die heeft heel de dag zon! Het enige wat je hoeft te doen is even je stoeltje verplaatsen. Vlakbij de woning ligt het 'koeienveld': een groot grasveld waar kinderen lekker vrij kunnen spelen én waar ook nog een speeltuin te vinden is.

Binnen is er trouwens ook genoeg ruimte. De keuken is vergroot door een deel van de garage erbij te trekken, waardoor je niet alleen meer keukenruimte, maar ook lekker veel bergruimte hebt. Er zijn momenteel 3 slaapkamers, maar van origine waren dit er 4 en dat is dus weer terug te brengen. De hoofdslaapkamer is lekker royaal én heeft toegang tot het balkon aan de voorzijde

Nog zo'n luxe waar je iedere dag blij van wordt: voor de deur parkeer je gewoon TWEE auto's op eigen terrein. Geen rondjes door de wijk dus!

En de locatie? Die maakt het plaatje compleet. Voor de dagelijkse óf vergeten boodschappen wandel je zo naar winkelcentrum Bieshof. Geen zin om te koken? Dan schuif je gezellig aan bij Boekmans of El Bonito. Station Stadspolders ligt daar ook, dus de trein pak je gemakkelijk te voet of op de fiets. En voor een rondje met de hond of gewoon even met jezelf loopt er naast de woning een heerlijk wandelpad. Kortom, een locatie die voor jong en oud geschikt is!

Rust, ruimte, water, groen én alles wat je nodig hebt dichtbij... Wij snappen wel waarom het hier fijn wonen is!

Indeling:

Oprit met gedeeltelijke overkapping, toegang tot de voordeur, dubbele deuren naar de inpandige berging en achterom.

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

Toiletruimte, volledig betegeld, met fonteintje. Meterkast met 9 groepen + kookgroep, slimme meters en glasvezel aansluiting.

Royale woonkamer in L-opstelling met schuifpui aan achterzijde naar de tuin en toegang tot de bijkeuken. Aan de voorzijde bevindt zich de brede living met sfeervolle erker en schouw met houtkachel. Achterin de woonkamer is veel ruimte beschikbaar voor een ruime eethoek met uitzicht op de achtertuin.

De woonkamer is voorzien van raampartijen aan alle zijden, waarmee een mooie lichtinval wordt gecreëerd. De kamer is afgewerkt met een prachtige botticino marmer tegelvloer voorzien van vloerverwarming en stucwerk wand- en plafondafwerking.

De bijkeuken (dit was voorheen de oorspronkelijke keuken) is voorzien van een grote maatwerk kastenwand, met inbouwapparatuur waaronder oven, stoomoven en vrieskast (merk Miele). Daarmee is deze bijkeuken een ware uitbreiding van de keukenruimte. De kastenwand biedt enorm veel praktische bergruimte. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin begaanbaar.



Via de bijkeuken is de keuken begaanbaar. Deze ruimte behoorde oorspronkelijk tot de inpandige garage en is tot ruime keukenruimte verbouwd. Hier bevindt zich een ruime keukenopstelling in U-vorm, voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap in schouw, grote koelkast, vaatwasser (alles van het merk Miele) en Quooker kraan en afgewerkt met een prachtig granieten werkblad. Door de open nok met dakraam (elektrisch bedienbaar) en inbouwspots voelt de keuken zeer ruimtelijk. Via de keuken is de berging (voorheen garage) begaanbaar.

De berging is voorzien van een tegelvloer en beschikt aan voorzijde over dubbele deuren naar de oprit, ideaal om zo je fietsen, scooter of zelfs motor te kunnen stallen. Daarnaast is de berging voorzien van wateraansluiting en een stortbak. De vliering gelegen boven de berging biedt veel praktische bergruimte.

Tuin:

Deze vrijstaande woning beschikt over een ruime tuin aan voor-, zij- en achterkant. De voortuin is aangelegd met grind, stapstenen en voorzien van volgroeide leilindes.

Via beide zijden van de woning kan de achtertuin worden bereikt. De ruime achter- en zijtuin bieden een heerlijke zonligging op het zuidwesten en zijn gelegen aan een rustig water.

De tuin is fraai aangelegd met diverse terrassen, volgroeide perken en een trapje naar het lager gelegen grindterras aan de waterkant. Direct aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich het eerste terras, voorzien van een elektrisch zonneschermbeschermer. Het grindterras biedt een heerlijk rustige plek om te genieten van het water en de groene omgeving. In 2025 is de beschoeiing geheel vernieuwd.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, de wasruimte en vliering (middels een vlizotrap).

Ruime slaapkamer aan voorzijde, compleet met balkon en voorzien van airconditioning (Daikin, 2021) en bergruimte achter knieschotten. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking en behang wandafwerking. Origineel bestond deze kamer uit twee slaapkamers, dit is door de huidige eigenaren tijdens de bouw van de woning samengevoegd tot een ruime slaapkamer maar kan met gemak tot twee slaapkamers verbouwd worden.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een dakkapel aan zijkant met handmatige zonwering, elektrische zonwering aan achterzijde en afgewerkt met vliesbehang en een massief eikenhouten vloer.

Slaapkamer aan zijkant, thans in gebruik als kastenkamer, met dakraam en afgewerkt met vloerbedekking.

De badkamer is volledig en neutraal betegeld en door de dakkapel zeer ruimtelijk te noemen. De ruimte beschikt over een brede wastafel op meubel, een ligbad, een douchehoek, een toilet, een bidet, mechanische ventilatie en inbouwspots. De dakkapel is voorzien van een handmatig zonneschermbeschermer.

Volledig betegelde wasruimte met aansluiting wasapparatuur.

Via een vlizotrap is de vliering boven de 1e verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich naast veel praktische bergruimte ook de opstelplaats CV-ketel (Nefit, 2014).



Algemeen:

- Prachtige, goed onderhouden vrijstaande woning met royale woonkamer, moderne keuken en badkamer, 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 4 kamers), een eigen oprit en een fraai aangelegde tuin aan het water.
- De woning is gelegen op een unieke locatie in de wijk Stadspolders. De woning is gelegen aan een rustig hofje met voldoende parkeergelegenheid. Winkelcentrum de Bieshof, het treinstation en het gezondheidscentrum zijn gelegen op loopafstand.
- Eigen grond, 370 m².
- In 2026 is de beschoeiing geheel vernieuwd.
- Oplevering in overleg.

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.

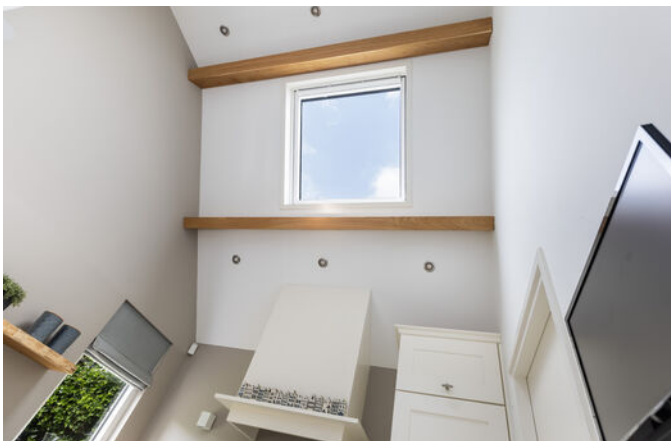






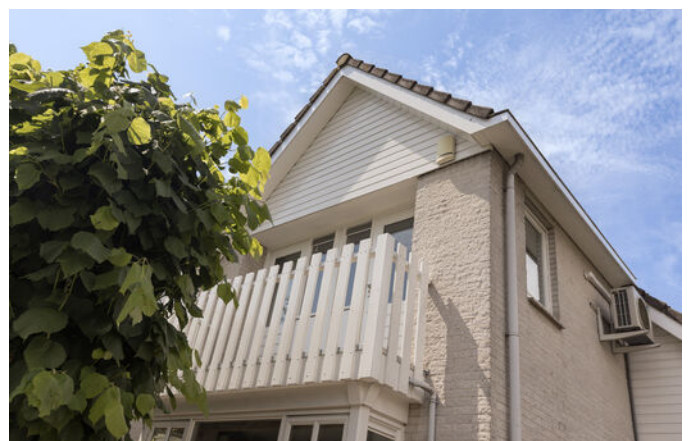






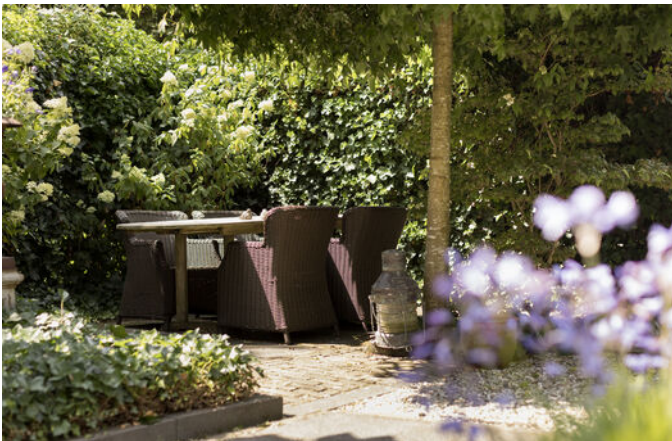
















PLATTEGROND

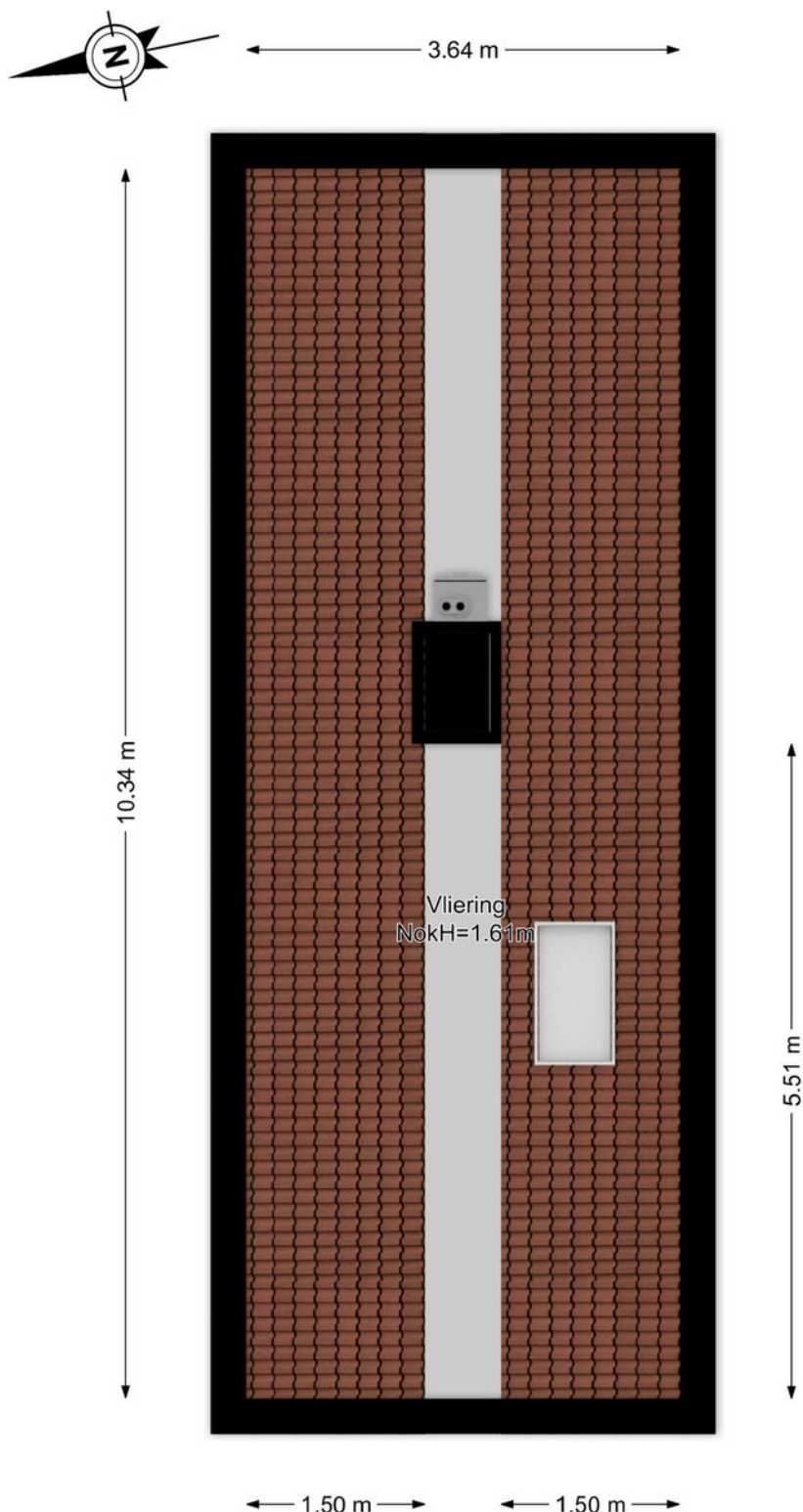


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



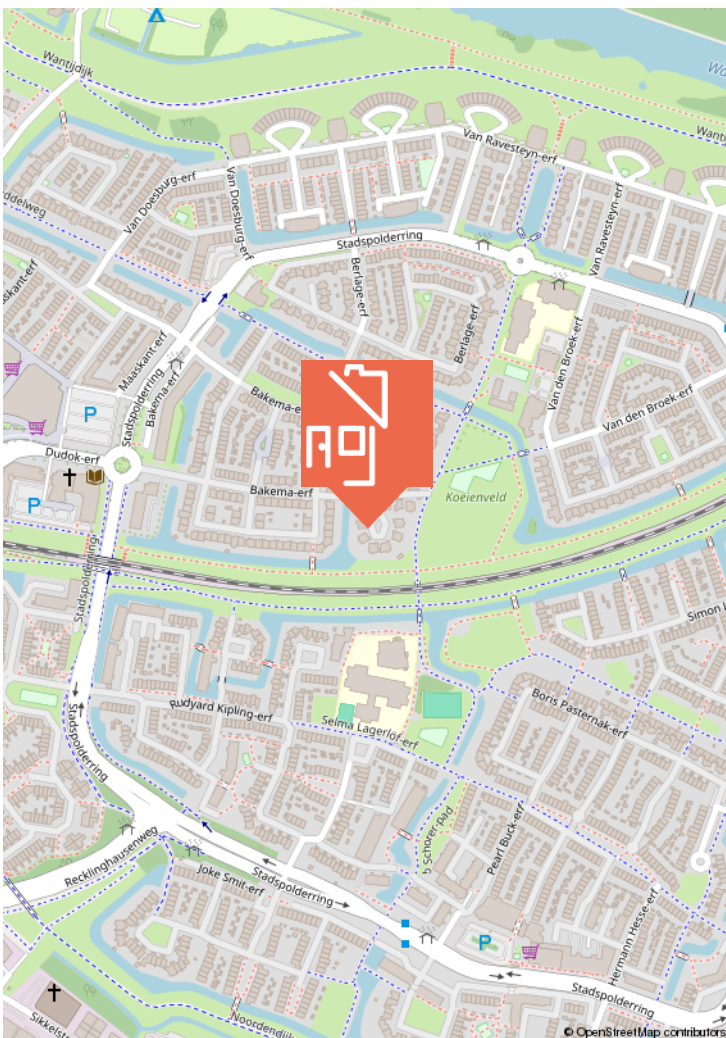
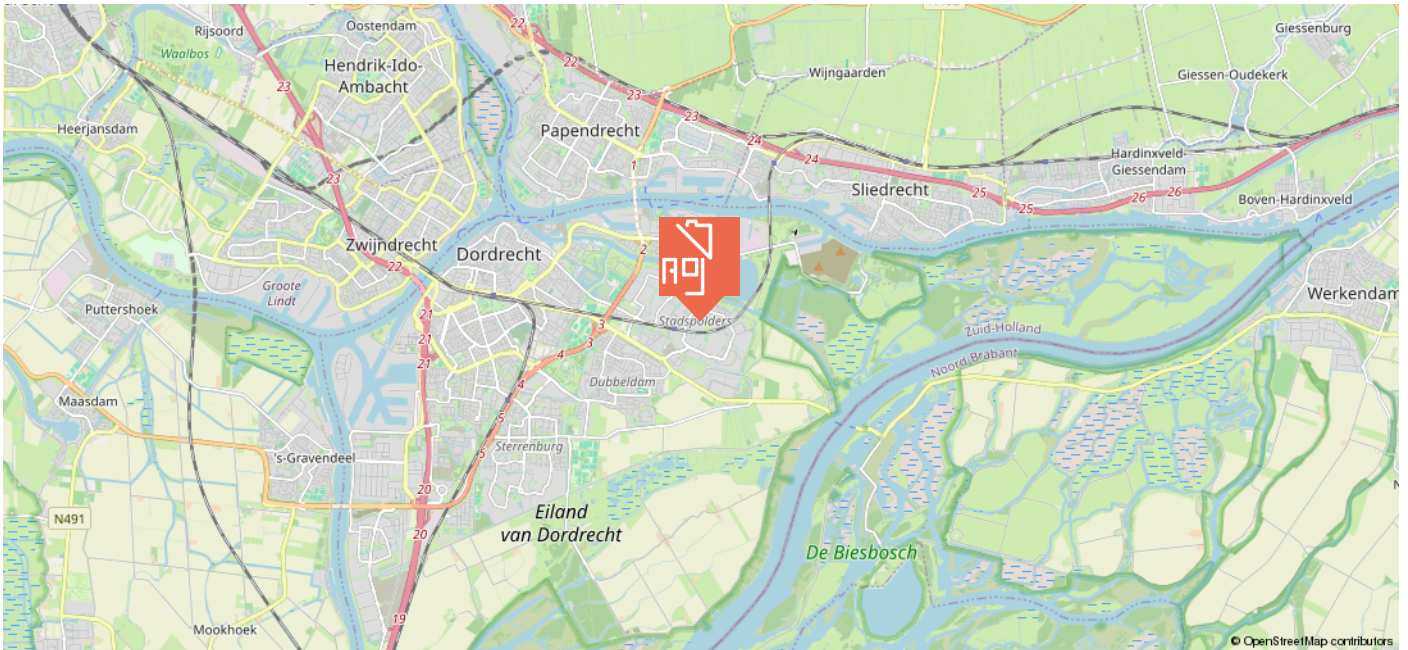
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE



Stadspolders

Welkom in Stadspolders, de wijk waar stad en natuur samenkomen! Gebouwd in de jaren tachtig en negentig, combineert deze gezellige buurt ruime straten, groene pleinen en veilige 'erven' waar kinderen volop kunnen spelen en ontdekken.

Met basisscholen en speeltuinen op elke hoek is dit dé plek voor gezinnen die houden van een levendige, kindvriendelijke omgeving. En vergeet de prachtige natuur niet! De Wantijdijk en Biesbosch liggen om de hoek, ideaal voor een ontspannen wandeling of een actieve dag buiten. Bovendien ben je in Stadspolders van alle gemakken voorzien: het winkelcentrum Bieshof ligt op loopafstand, en als kers op de taart heeft de wijk haar eigen NS-station – een unieke luxe in Dordrecht! Of je nu op zoek bent naar rust, ruimte of gewoon een fijne plek om te wonen, Stadspolders heeft het allemaal!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 R Perceel 2902	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.**