



ieder
huis,
eigen
verhaal

Verhulststraat 39
3314 WT Dordrecht
vraagprijs € 350.000,- 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	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	84 m ² (345 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	153 m ²
Bouwjaar	1938
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energie label	E
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	cv ketel





welkom

20 jaar gewoond, kinderen geboren én opgegroeid... en eigenlijk was er helemaal geen reden om hier weg te gaan!

Dat zegt wat ons betreft al héél veel over Verhulststraat 39. Toch kwam er onverwachts een andere woning op het pad van de verkopers en dus is het na al die jaren tijd om dit fijne plekje door te geven aan een nieuwe eigenaar. En misschien ben jij dat wel!

Want kijk even wat je hier krijgt: een **VRIJSTAANDE** woning in Oud Krispijn, mét voor- én achtertuin en toch lekker centraal gelegen. Een combinatie die deze woning geschikt maakt voor jong én oud!

Binnen zijn er 3 slaapkamers en voor alle spullen die je liever niet dagelijks tegenkomt is er ook nog een handige vliering. Fietsen, gereedschap en alles wat zich door de jaren heen verzamelt? Daarvoor staat in de achtertuin een flinke schuur, dus ook aan bergruimte geen gebrek.

En dan de locatie! Vanaf hier fiets je binnen ongeveer 5 minuten naar de Dordtse binnenstad. Even de stad in, terrasje pakken, winkelen of uit eten? Je bent er zó. Ook het station ligt lekker dichtbij, dus als je veel met het OV reist óf helemaal geen auto hebt, zit je hier hartstikke goed.

Heb je wél een auto? Ook fijn: parkeren voor de deur lukt hier

vrijwel altijd. En doordat de straat voornamelijk bestemmingsverkeer heeft, woon je hier ondanks die centrale ligging relatief rustig.

Na 20 jaar worden de sleutels straks dus écht doorgegeven. Een huis waar een gezin is opgegroeid, ontzettend veel herinneringen zijn gemaakt en vooral jarenlang met heel veel plezier is gewoond.

Dit mooie plekje verdient weer een nieuwe eigenaar die er zijn eigen verhaal gaat maken. Word jij dat? **BELLEN!**

Indeling:

Entree in tochtportaal met meterkast.

Meterkast, 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meter, glasvezel aansluiting).

Hal met trapopgang, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De hal is afgewerkt met sfeervolle lambrisering. Toiletruimte onder trap, half betegeld.

indeling

Lichte doorzon woonkamer met open keuken aan achterzijde. De zitkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een sfeervolle erker en karakteristieke schouw. Aan achterzijde beschikt de woonkamer over een grote raampartij met uitzicht op de tuin, hier bevindt zich genoeg ruimte voor een grote eethoek. De woonkamer is afgewerkt met stucwerk wand- en plafondafwerking en een nette laminaatvloer.

Vanuit de woonkamer is de open keuken begaanbaar, met toegang tot de achtertuin. De keuken is neutraal uitgevoerd, geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van een 4 pit gaskookplaat (de meterkast is voorbereid op een inductie kookplaat), afzuigkap, oven, losse koel/vriescombinatie en veel praktische bergruimte.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, grotendeels betegeld en voorzien van een perk aan zijkant. De grote wilg achterin de tuin zorgt voor een aangename schaduw en meer privacy. Achterin de tuin bevindt zich een ruime steens berging, voorzien van elektra. Verder is de tuin voorzien van een achterom en een zonnescherm (handmatig bedienbaar).

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, toegang tot de vliering middels een vlizo-trap. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een ruime kastenwand.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens ruim opgezet.

Slaapkamer aan voorzijde, met vaste kast.

De badkamer is gelegen aan achterzijde, volledig betegeld en voorzien van een wastafel, douchecabine en aansluiting wasmachine.

Vliering:

Ruime vliering over de gehele breedte van de woning. Het dak is van binnenuit geïsoleerd en voorzien van een dakraam. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats CV-ketel (Atag, 2011).

Algemeen:

- Vrijstaande jaren '30 in de wijk Krispijn, op een rustige en kindvriendelijke locatie, op korte afstand van winkels, scholen, het Weizigt-park, het NS-station en het centrum van Dordrecht.
- Gelegen in de wijk Krispijn, op een rustige en kindvriendelijke locatie, dichtbij de supermarkt, diverse winkels, het Dordtse centrum, NS-station en het Weizigt-park. Uitvalswegen zijn nabij.
- Eigen grond, 153 m².
- Energielabel E, de woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen, bodemisolatie middels chips, dakisolatie middels glaswol, deels gevelisolatie middels voorzetwanden met PIF.
- Betreft een ondiepe fundering (fundering op staal), geen fase-0 onderzoek noodzakelijk.
- Asbestclausule, ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, voorkeur begin december 2026.



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.



Vrijstaande woning in Oud-Krispijn voor zowel
jong als oud!





Een heerlijke voor - en achtertuin waar je heerlijk in de zon (od schaduw) kunt genieten.



De woning heeft een lichte & moderne doorzon woonkamer. De zitkamer is voorzien van een sfeervolle erker en karakteristieke schouw. Zelfs de kat is er gek op ;-).





Eigenlijk was er helemaal geen reden om weg te gaan, maar soms komt er iets op je pad...



De open keuken bevindt zich aan de achterzijde.





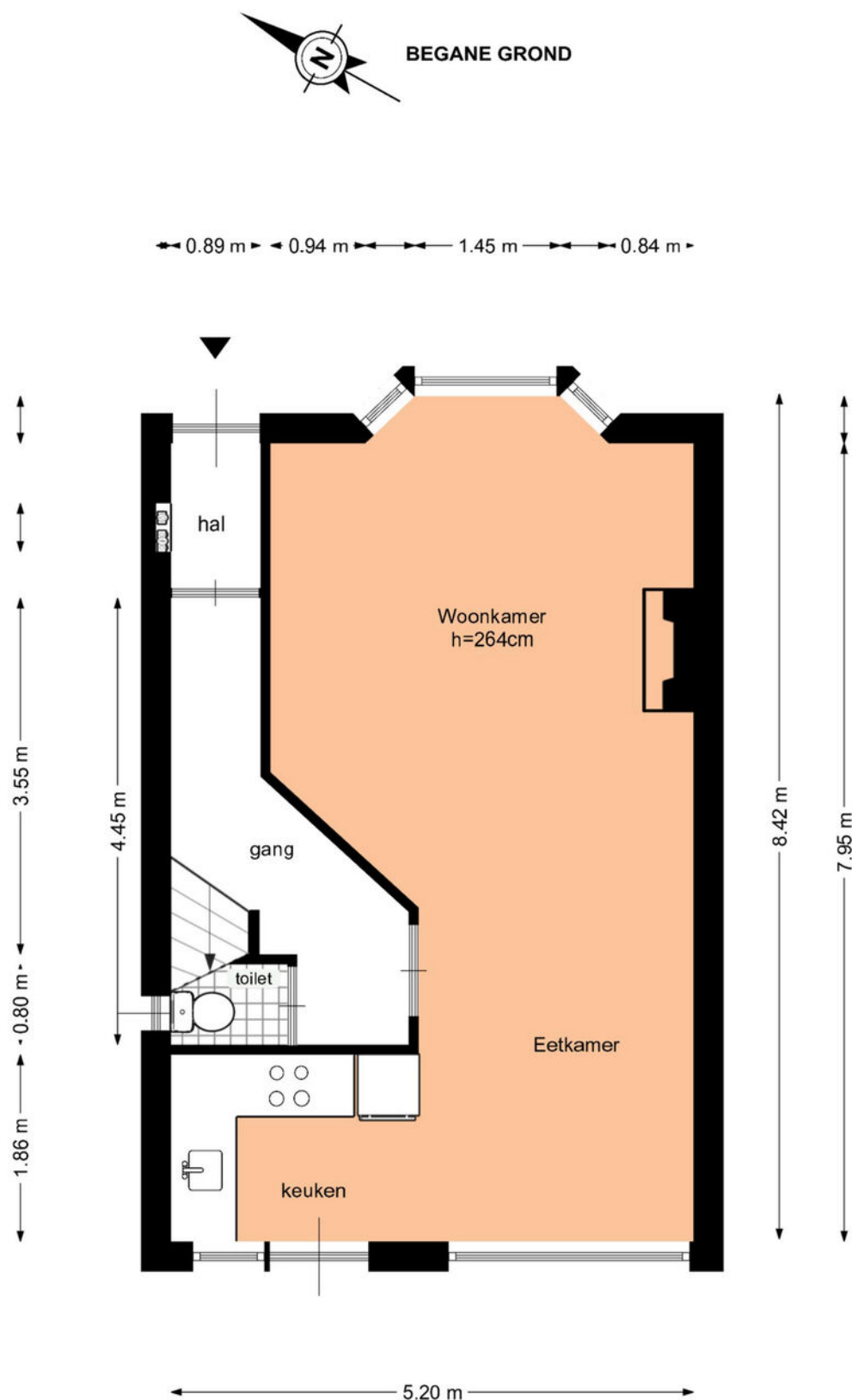
Zonnige achtertuin op het zuidwesten!







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



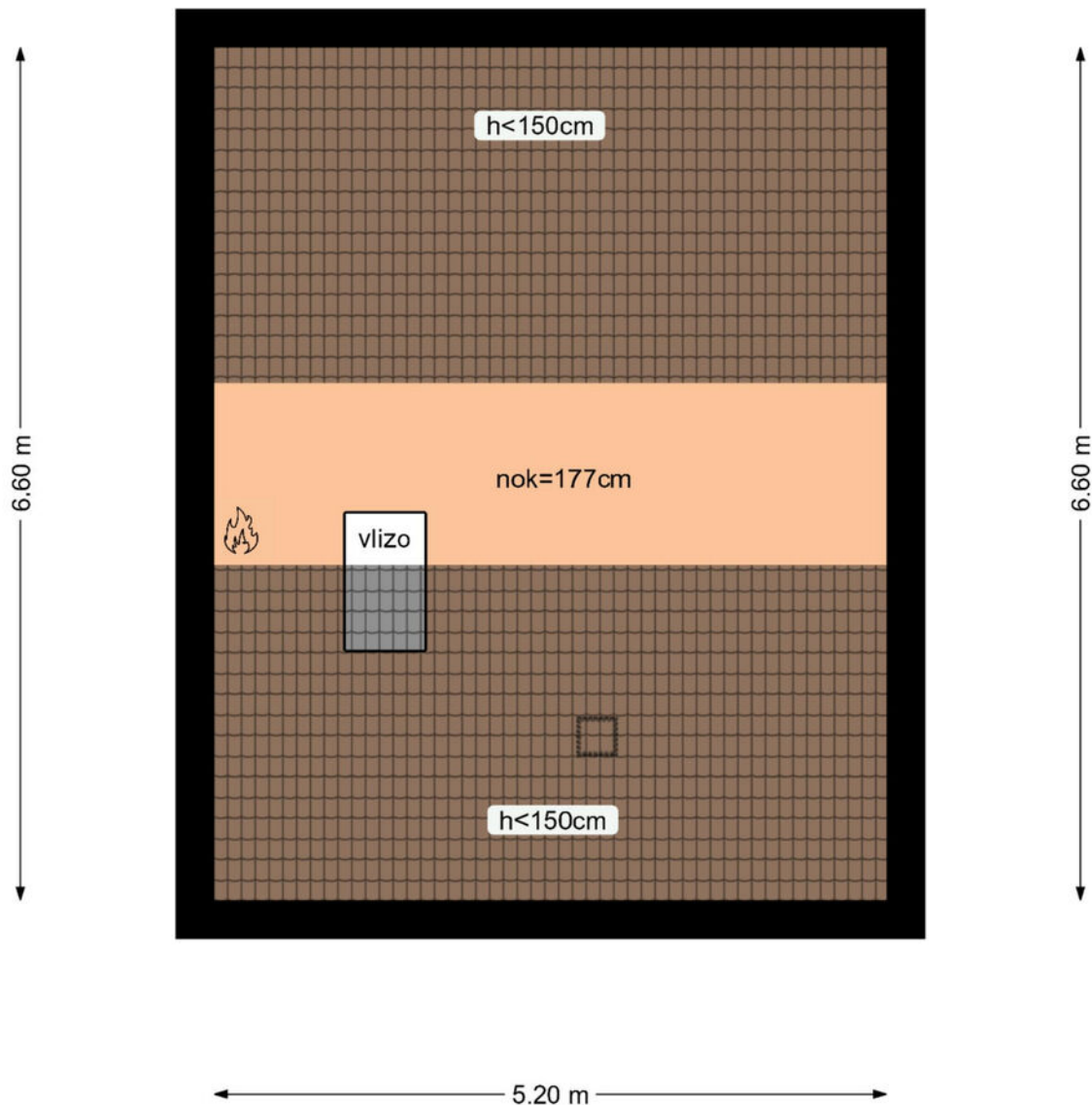
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



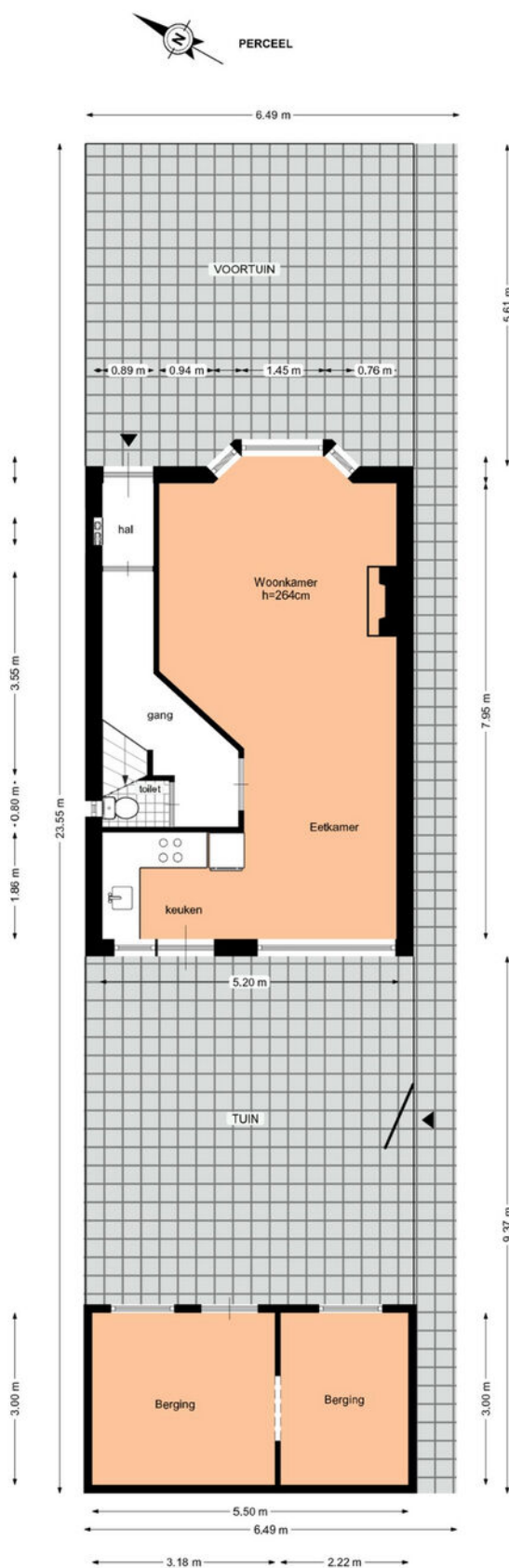
VLIERING

5.20 m



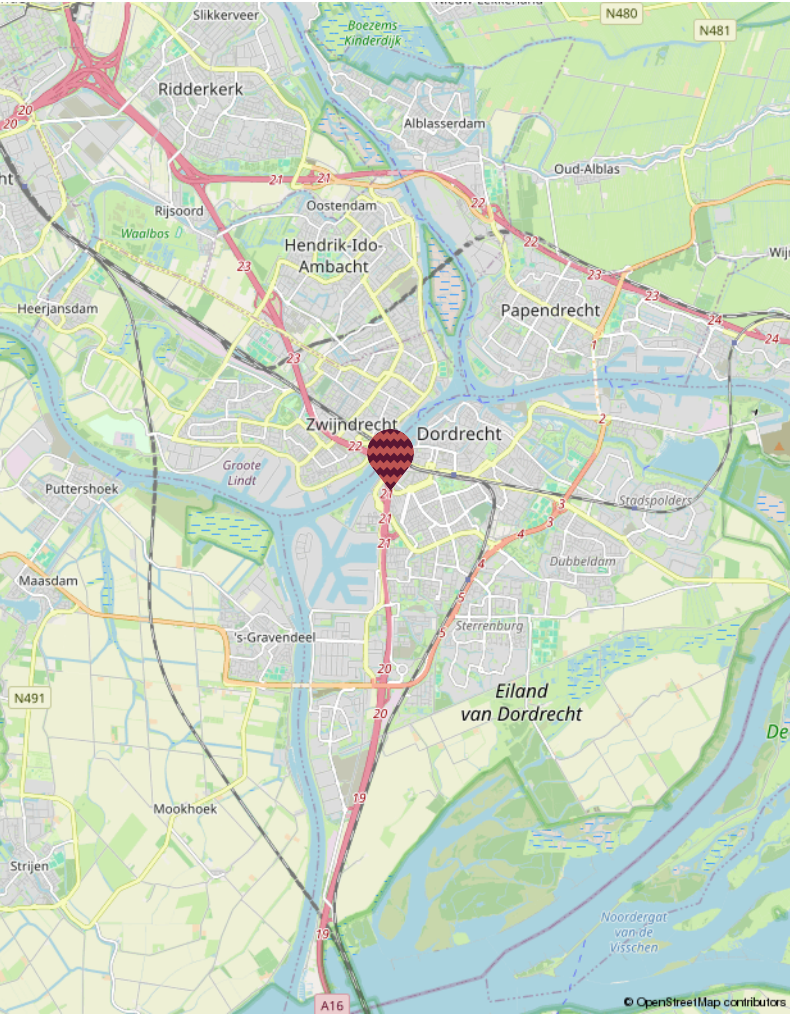
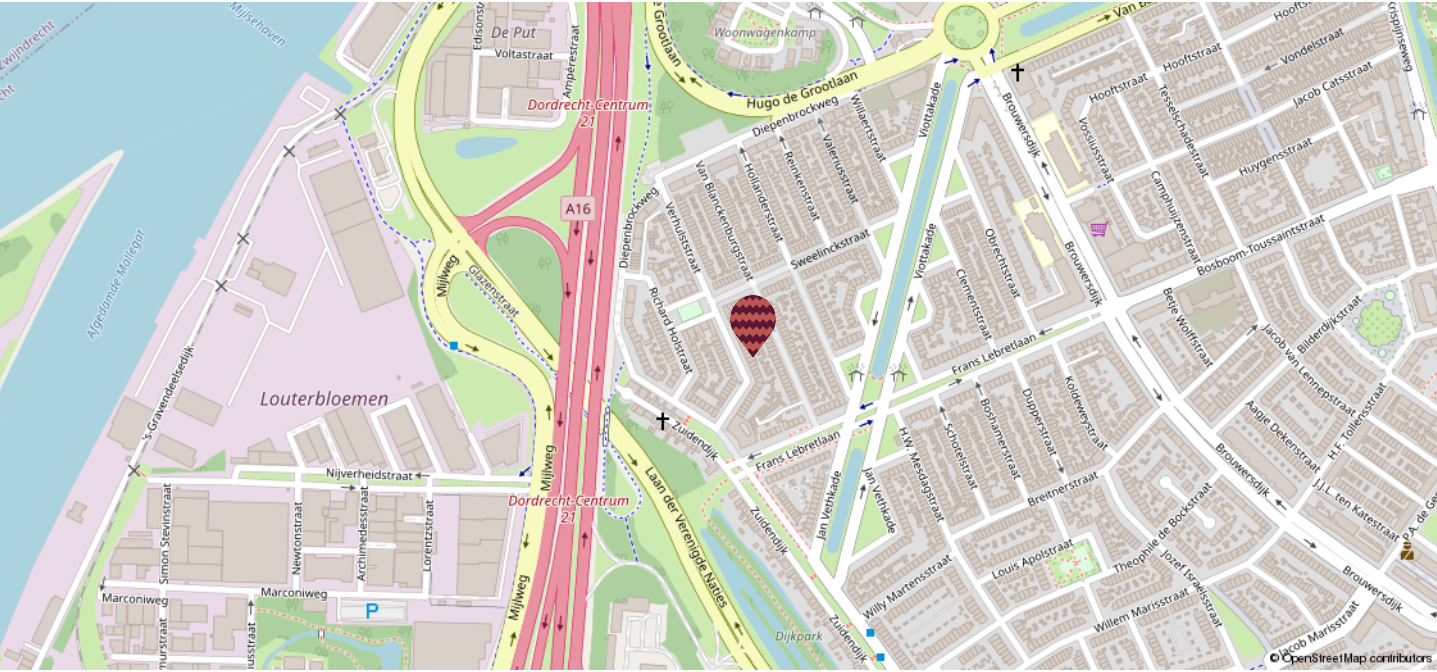
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



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

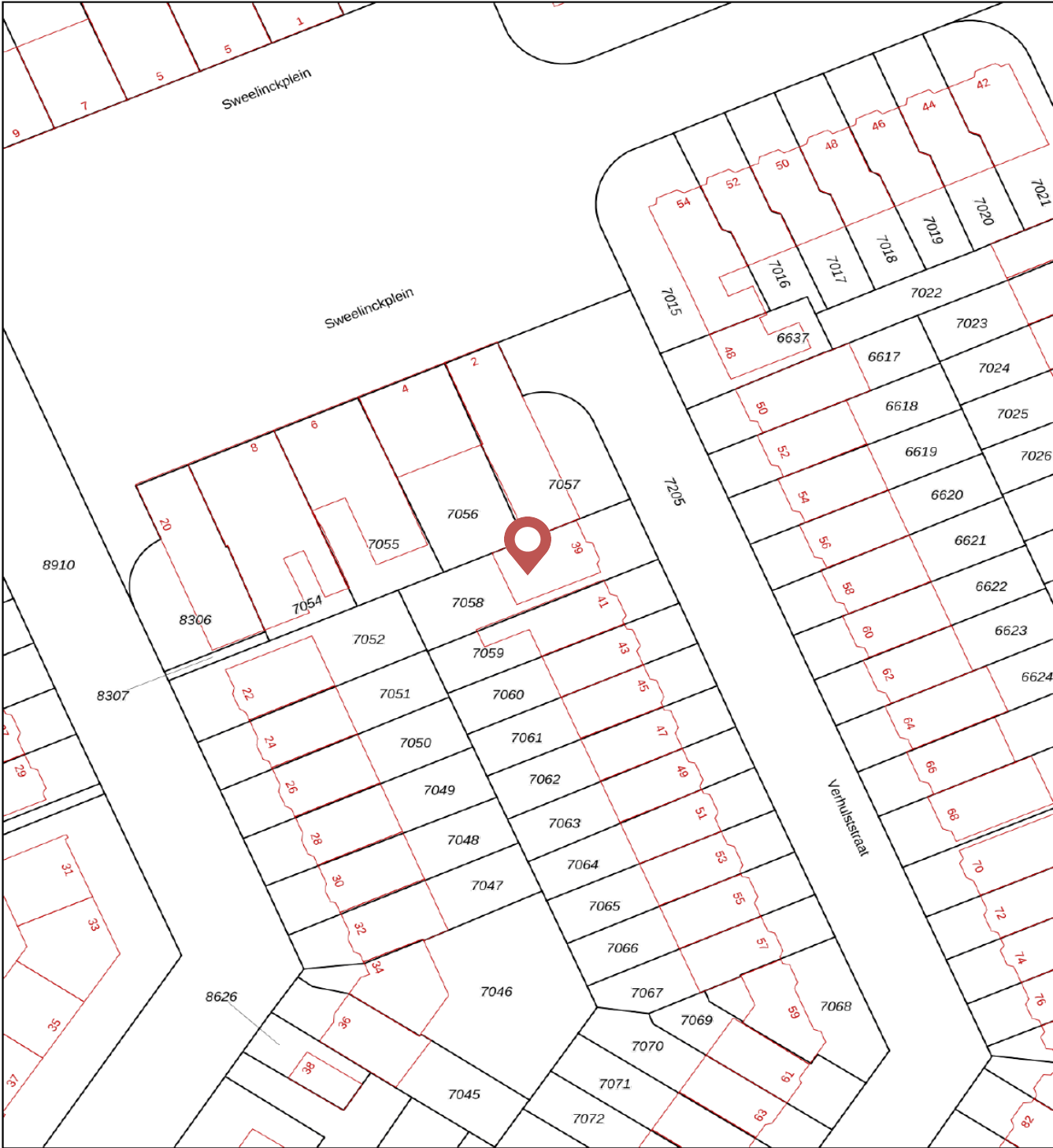
locatie



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie K

Perceel 7058

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 makelaarsteam 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



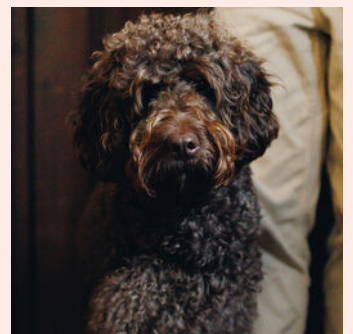
Esther
Commercieel medewerker



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/](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)

[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/](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)

[Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)

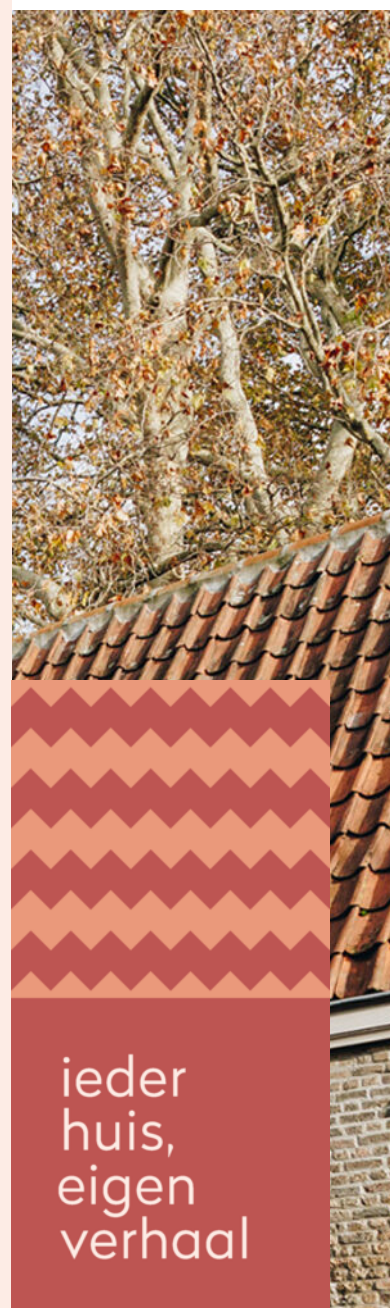
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

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