



ieder
huis,
eigen
verhaal

Toulonselaan 2
3312 ET Dordrecht
vraagprijs € 975.000,- K.K.



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	halfvrijstaande woning
Woonoppervlakte	246 m ² (1069 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	271 m ²
Bouwjaar	1913
Aantal slaapkamers	6 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energie label	D
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	cv ketel





welkom

Wat een woning... En wat een plek!

Van de prachtige ornamentenplafonds en glas-in-loodramen tot de indrukwekkend ruime kamers met prachtig lichtinval en... Een zwembad in je eigen achtertuin. Ja, echt!

Op de hoek van de Toulonselaan woon je midden in de levendigheid van Dordrecht. Vanuit de sfeervolle woonkamer kijk je uit op het straatleven, terwijl je aan de achterkant juist alle rust vindt. Het historische stadscentrum ligt op loop- en fietsafstand, het Merwesteinpark bevindt zich recht tegenover de woning (je ziet de hertjes bijna vanuit je slaapkamerraam) en de Reeweg Oost met haar ambachtelijke winkels ligt letterlijk om de hoek. Villa Augustus? Die vind je aan het einde van de straat. En ook het station en de uitvalswegen zijn verrassend dichtbij, waardoor woon-werk verkeer geen hinder vormt.

Binnen word je minstens zo enthousiast. Zodra je de deur opent, valt direct op hoe royaal deze woning is. Brede ruimtes, hoge plafonds en grote ramen zorgen voor een heerlijk gevoel van licht en ruimte. De authentieke details, zoals de ornamentenplafonds, glas-in-loodramen en de karakteristieke erker, geven het huis precies de charme die je hoopt te vinden in een woning als deze. En de woning telt maar liefst 6 slaapkamers en 2 badkamers, wat een ruimte!

En dan de tuin... Volgens de huidige bewoners nog altijd hun favoriete plek. Zodra de openslaande deuren opengaan, voelt de tuin als een verlengstuk van de woonkamer terwijl deze echt al heel groot is! Een plekje in de zon of in de schaduw onder de overkapping, gezellig barbecueën met vrienden, genieten van een glaasje wijn... En wordt het écht warm? Dan neem je gewoon een verfrissende duik in je eigen zwembad! Dat verwacht je misschien in Zuid-Frankrijk, maar gewoon hier, op nog geen paar minuten van de Dordtse binnenstad.

Een karakteristieke woning met enorm veel leefruimte, authentieke details én een achtertuin waar je iedere zomer opnieuw vakantie viert. Wij kunnen niet wachten om je Toulonselaan 2 te laten zien!

Indeling:

Entree in het portaal met meterkast en toegang tot de hal. In het portaal ligt een prachtige marmeren vloer die doorloopt in de hal.

De meterkast is in 2023 vervangen en voorzien van 12 groepen, hoofdschakelaar, 3x aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom en glasvezel kabel.

indeling

De hal biedt toegang tot de keuken en de woonkamer, de kelder, het toilet en de trap naar de verdieping.

Toilet, type duoblok met deels betegelde wanden.

Grote kelderkast met tegelvloer, aansluiting voor de watermeter en de gasmeter en de wasaansluiting.

De woonkamer is heerlijk groot maar wel voorzien van een en-suite zodat de ruimtes knus blijven. In de achterkamer is een houtkachel aanwezig en openslaande deuren naar de tuin.

Aan de voorzijde een gezellige erker, zowel aan de voor-als aan de achterzijde van de woning is prachtig glas in lood aanwezig, ornamenten plafonds en om het af te maken een warme houten parketvloer.

De keuken is een aparte ruimte met een lange wandopstelling en schiereiland. De keuken is voorzien van een 6 pits gaskookplaat, rvs schouwkap, vaatwasser, spoelbak, Quooker, boiler en losse koel-/ vriescombinatie. Er is een afstap aanwezig naar de aanbouw aan de achterzijde. Deze bijzondere extra ruimte is op meerdere manieren bruikbaar: chill ruimte voor de kinderen, kantoor, eetkamer, net wat je als gezin nodig hebt!

De tuin van deze woning is wel echt uniek te noemen, er is zowaar een zwembad aanwezig! De sfeervolle overkapping met houtkachel zorgt ervoor dat je tot ver in het voor- en najaar lekker buiten kunt zitten. Aan de zijkant van het huis is een flinke houten berging aangebouwd met ook hier een overkapping, ideaal voor de fietsen of motoren.

Eerste verdieping:

Overloop met een vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot alle kamers. Wat gelijk opvalt is de mooie visgraat parketvloer die in alle kamers doorloopt.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde met glasweefsel behang, achterzet ramen en glas-in-lood.

Slaapkamer 2 ook aan de achterzijde met deur naar het eigen balkon, ook hier zijn glas-in-loodramen aanwezig.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde van de woning.

Er is een tussenkamer (kamer 4) aanwezig, te gebruiken als inloopkast maar er is een zij-raam aanwezig dus als slaapkamer is de ruimte ook te gebruiken!

De badkamer is afgewerkt met 2 wastafels, een douchehoek, gedeeltelijk betegelde wanden, elektrische ventilatie (niet aangesloten) en spots in het plafond. En ook hier prachtige glas-in-lood ramen.

Tweede verdieping:

Grote overloop met bergkast. De kenmerkende visgraat vloer van de eerste verdieping zien we hier ook terug.

Slaapkamer 5 aan de voorzijde met glasweefsel behang.

Als laatste slaapkamer 6 aan de achterzijde met dakramen en bergruimte in de nok.

In deze bergruimte is ook de CV ketel gesitueerd (merk Remeha Calenta, bouwjaar 2013).

Op deze verdieping is ook een eigen badkamer aanwezig met vrijhangend toilet, bad met jets en thermostaatkraan, aparte douche, 2x waskom met meubel.

Algemeen:

Schilderwerk buitenzijde 2026 professioneel uitgevoerd.
Meterkast vervangen 2023.

10 eigen zonnepanelen geplaatst in 2023.

Woning is voorzien van dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas en voorzet-/ achterzetramen.

Fase 0 onderzoek uitgevoerd, uitslag: matig risico, dit geeft de bank voldoende zekerheid om een financiering op te sluiten. De fundering van de woning is op staal. Onderzoek ter inzage in het MOVE dossier.

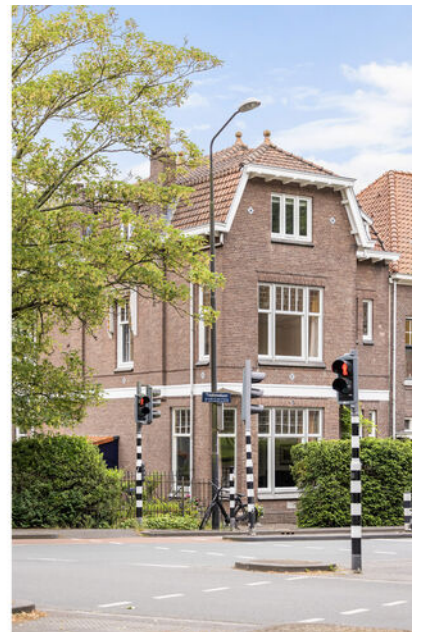
Oplevering in overleg met verkopers af te spreken.

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.

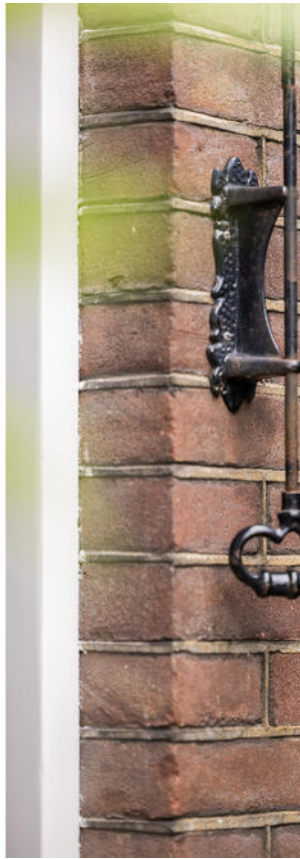


Een eigen zwembad in de tuin? Ja, dat zie je helemaal goed!





Op de hoek van de Toulonselaan woon je
midden in de levendigheid van Dordrecht.



Van prachtige ornamentenplafonds en glas-in-lood ramen tot het magische lichtinval...





Brede ruimtes, hoge plafonds en grote ramen zorgen voor een heerlijk gevoel van licht en ruimte.

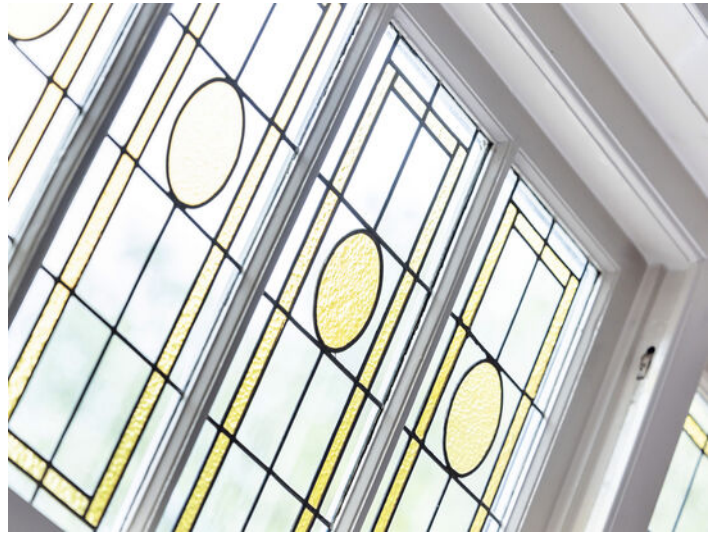


Het historische stadscentrum ligt op loop - en fietsafstand, het Merwesteinpark bevindt zich tegenover de woning en de Reeweg Oost met haar ambachtelijke winkels ligt letterlijk om de hoek.

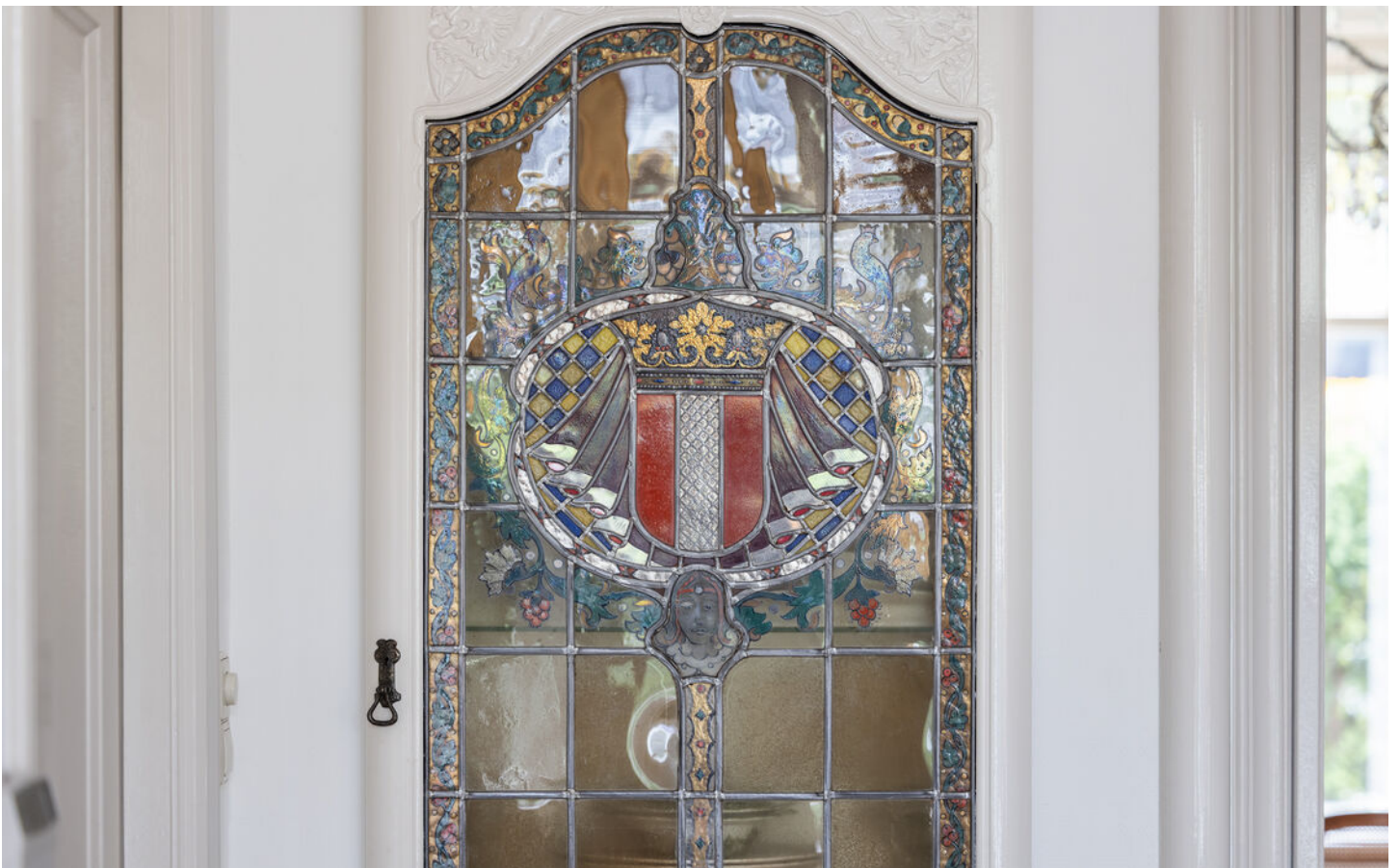


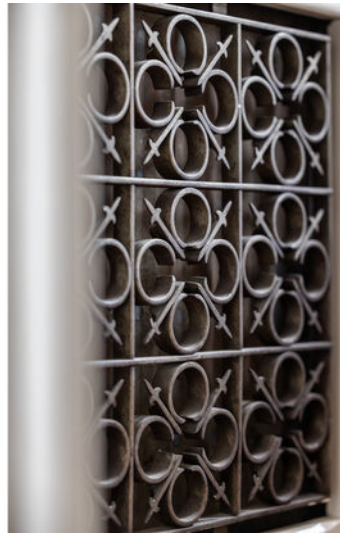
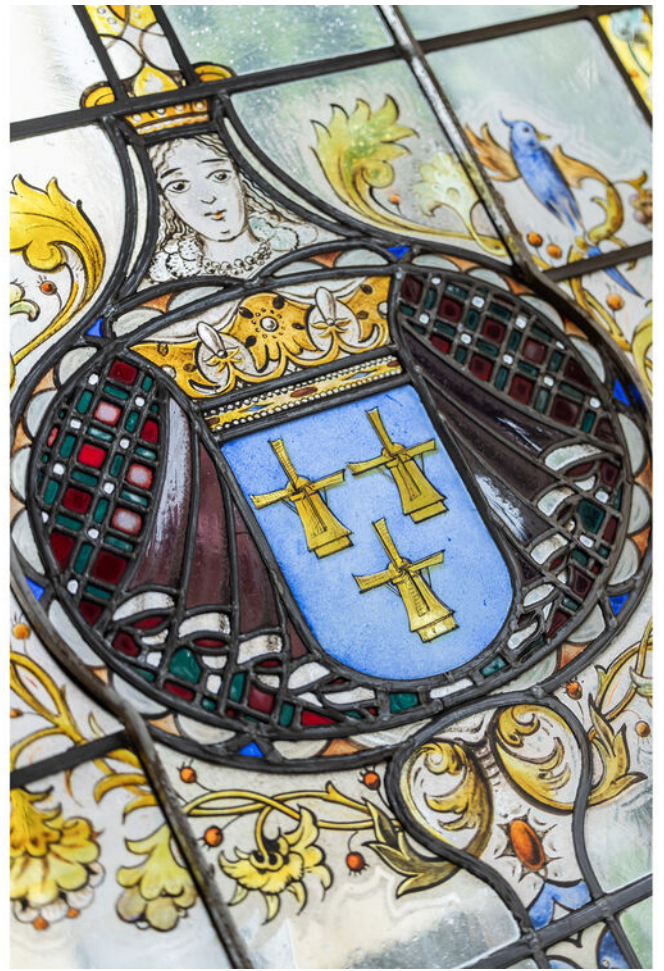


Wat een plaatje....

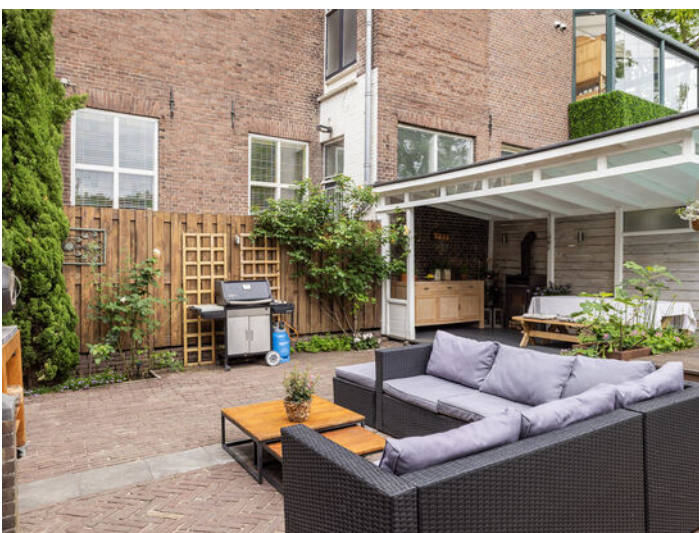


Liefde voor details!

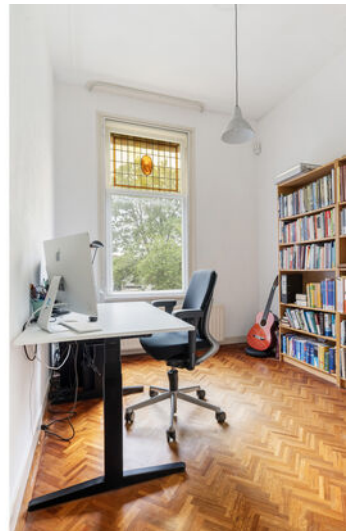








De tuin is nog altijd de favoriete plek van de bewoners; zodra de deuren opengaan voelt het echt als een verlengstuk van de woonkamer.



De woning telt 6 slaapkamers, wat een ruimte!



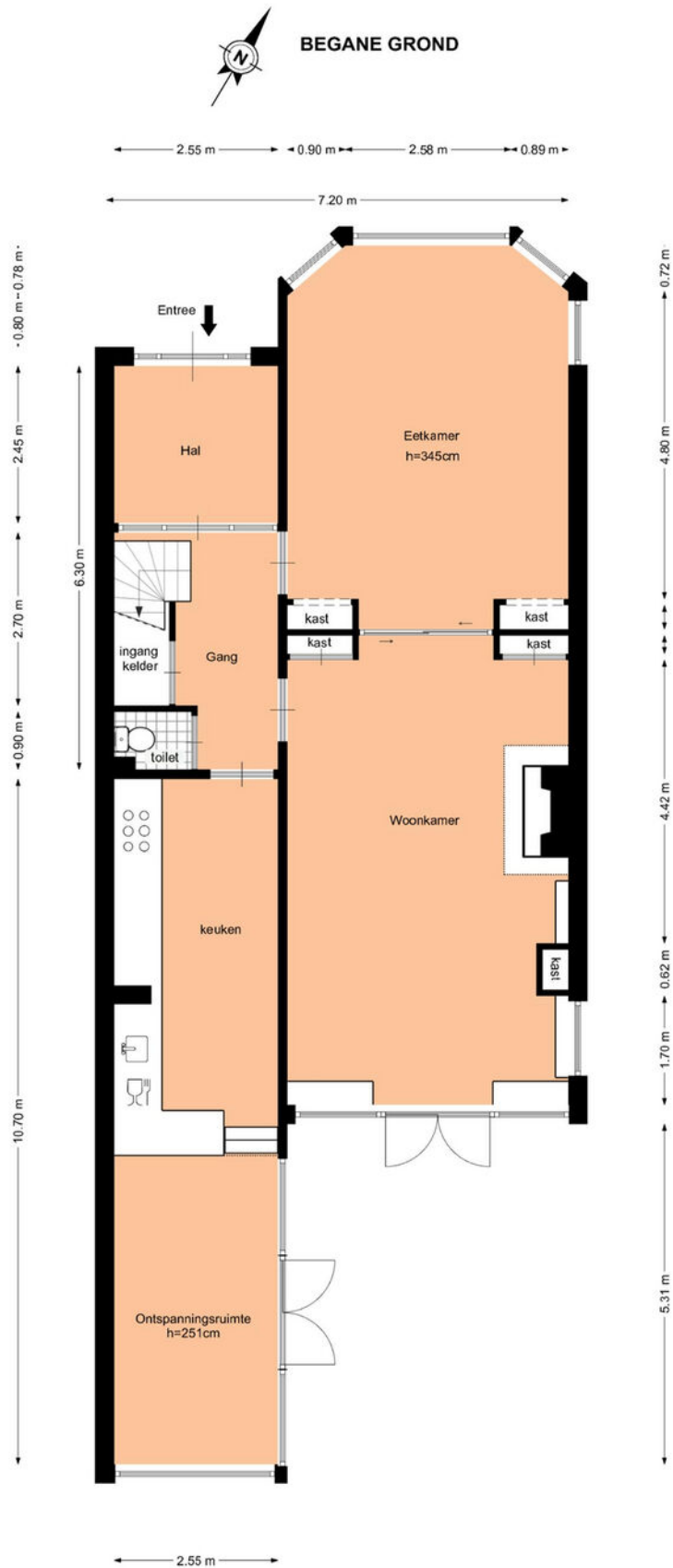
De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een heerlijk balkon.





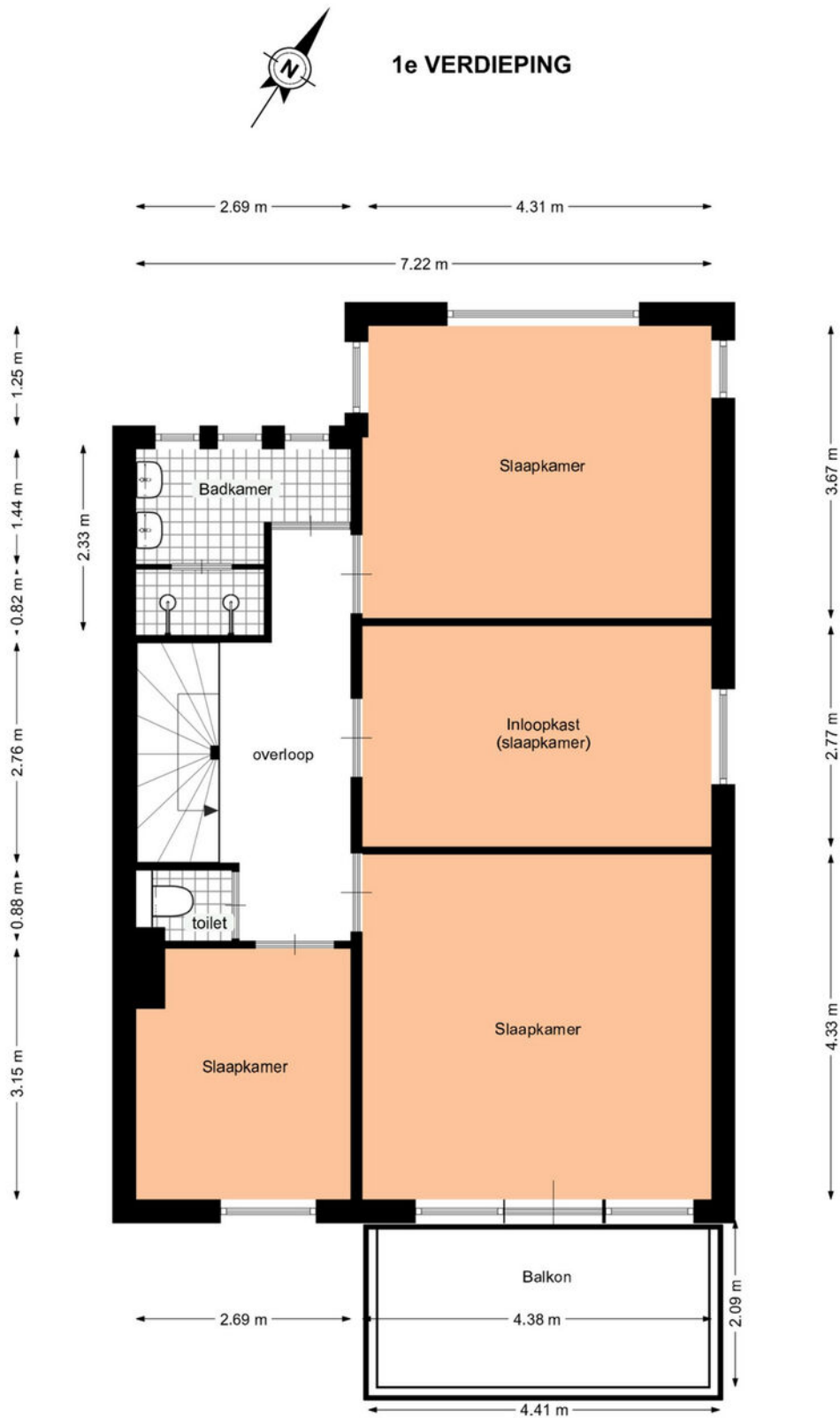
Hertjes kijken in het Merwesteinpark, zo leuk!

plattegrond



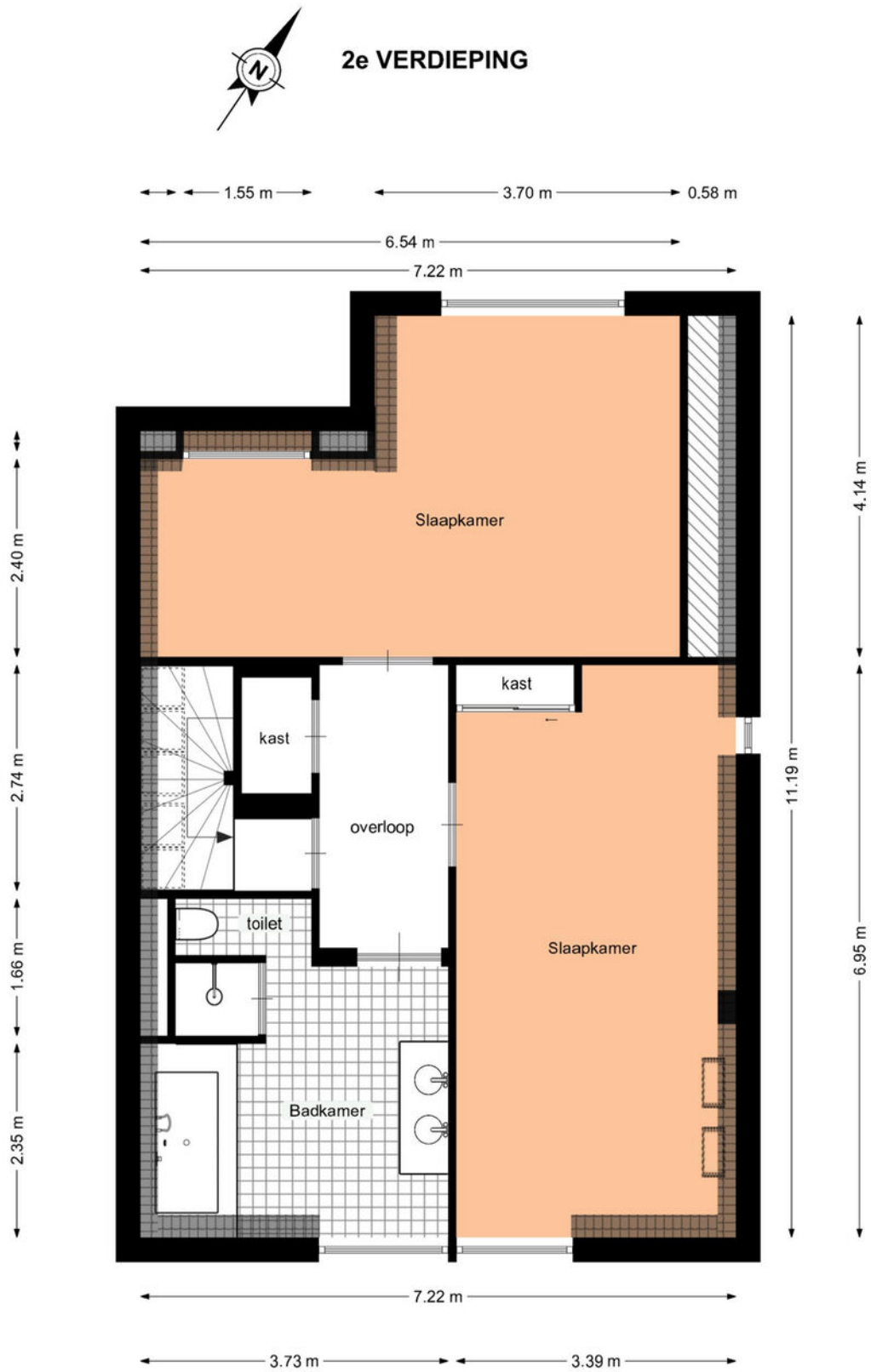
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



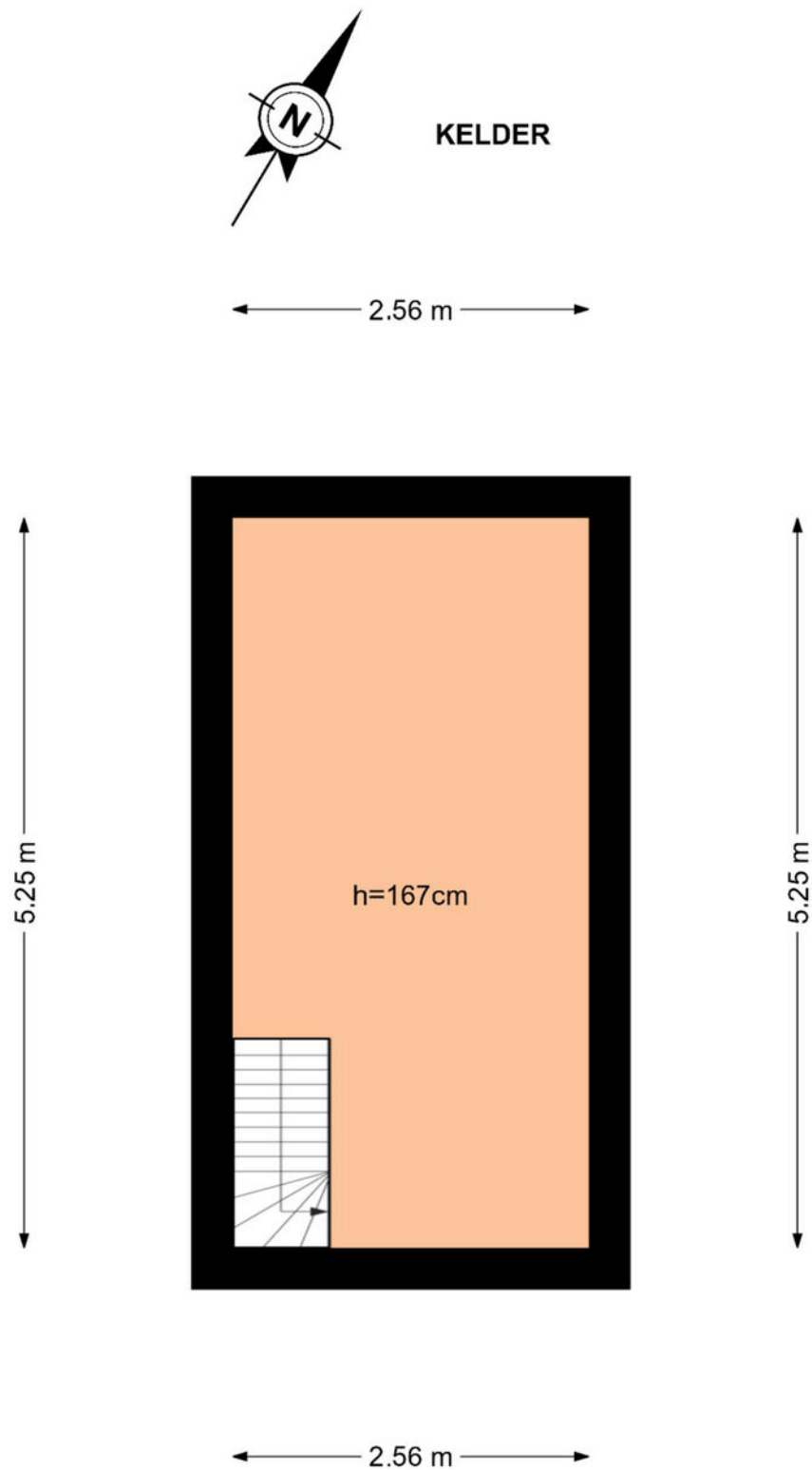
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



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

plattegrond

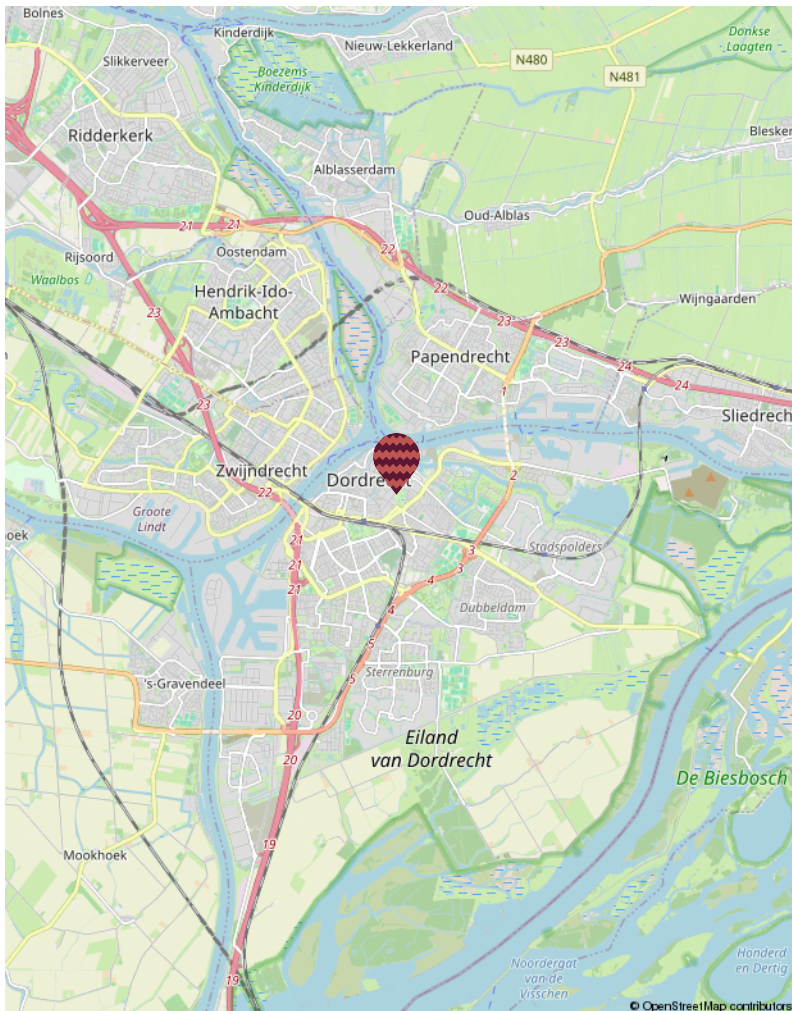
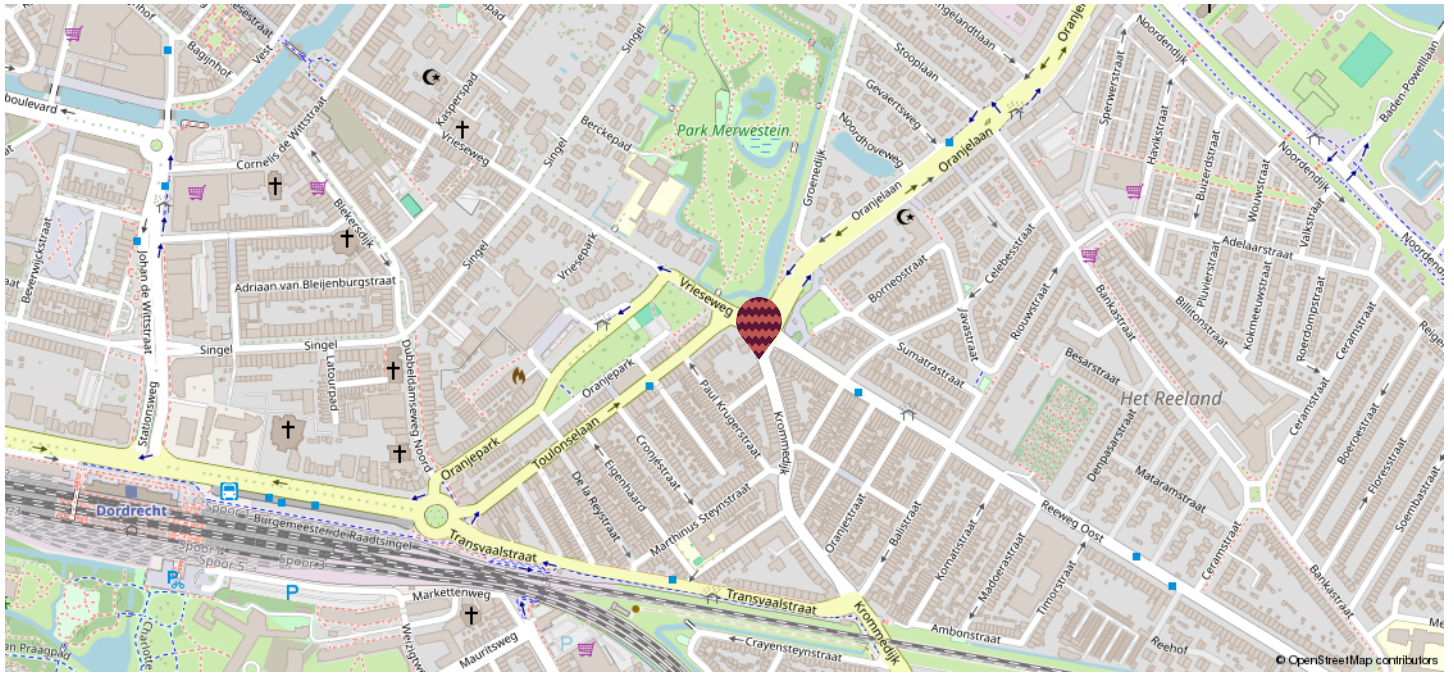


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



locatie



Centrum

Welkom in het kloppende hart van Dordrecht; het historische centrum waar altijd iets te beleven valt! Als oudste stad van Holland heeft Dordrecht een unieke charme. Je wandelt langs prachtige herenhuizen en door smalle straatjes waar de tijd lijkt stil te staan, met de Grote Kerk als indrukwekkend decor.

In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

Of je nu zin hebt in een hip koffientje, een gezellige markt of een cultureel uitje – in het historische hart van Dordrecht heb je alles binnen handbereik. Het beste van vroeger en nu, in één wijk!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie K

Perceel	9636
---------	------

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 14 april 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



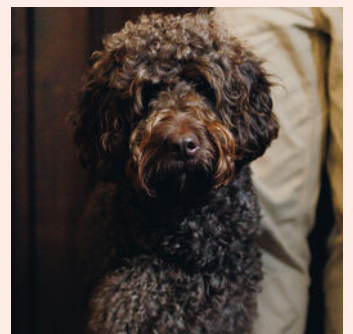
Esther
Commercieel medewerker



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/>

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

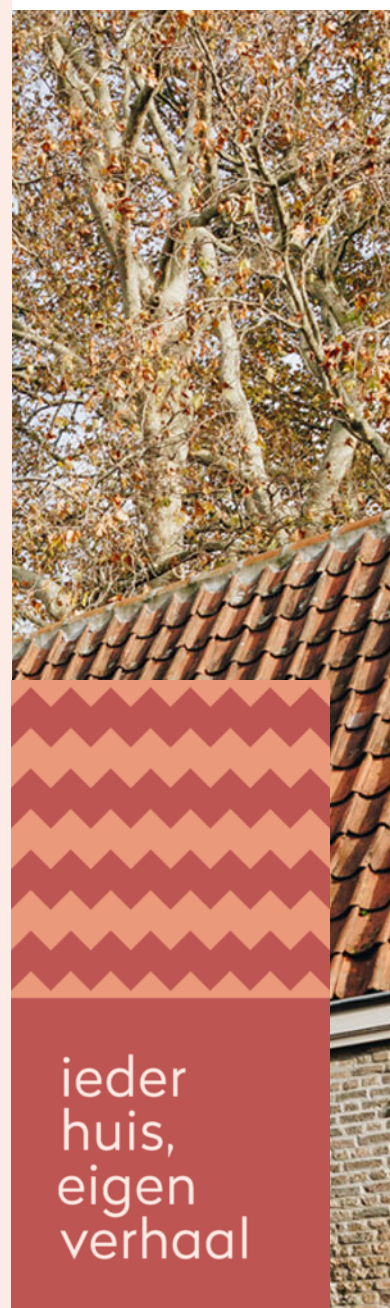
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

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