



ieder
huis,
eigen
verhaal

VLOED 14

3312 WD DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 1.295.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	209 m ²
Inhoud	773 m ³
Bouwjaar	2008
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Exclusief wonen aan getijdenwater met eigen aanlegsteiger, royaal zonneterras en open vaarverbinding naar de grote rivieren.

In Plan Tij, een prachtige locatie aan het water, bevindt zich deze mooie woning met maar liefst 209 m² woonoppervlakte. Deze bijzondere woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid met een unieke ligging aan getijdenwater, waar het ritme van eb en vloed dagelijks voor een veranderend uitzicht zorgt.

De woning beschikt over een royale lichte woonkamer die dankzij de grote ramen optimaal profiteert van het uitzicht op het water. De grote woonkeuken biedt volop ruimte om samen te koken, eten en te genieten.

Met 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers biedt dit huis alle ruimte voor een gezin, gasten of een comfortabele thuiswerkplek. De praktische indeling en royale afmetingen maken dit een huis waar wonen en leven centraal staat.

Buiten wacht een unieke woonervaring. Het huis ligt aan het water en beschikt over een eigen aanlegsteiger, waardoor je vanuit het huis met de kano, sup of sloep direct het water op kunt. Via de Vlij en het Wantij bereik je eenvoudig de grote rivieren, de Dordtse binnenstad en het natuurgebied de Biesbosch; kortom een droom voor watersport- en natuurliefhebbers! En op een warme dag kun je na werktijd een duik nemen in het water en met een beetje geluk 's avonds de bever spotten.

De woning beschikt over een terras op het zuidoosten, direct boven het water. Hier geniet je van een optimale zonligging en een schitterend uitzicht over het water. Een heerlijke plek voor ontbijt in de ochtendzon, een ontspannen middag of lange zomeravonden met familie en vrienden.

Het huis heeft een garage, 23 zonnepanelen en energielabel A, waarmee duurzaamheid en comfort hand in hand gaan. In de directe omgeving is volop parkeergelegenheid.

Gelegen in de gewilde omgeving, op korte afstand van het centrum Dordrecht, combineert deze woning rust en ruimte met een uitstekende bereikbaarheid. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich binnen hand bereik.

Dit soort locaties zijn zeldzaam, nu een kans om hier te kunnen wonen.

Indeling:

Entree in de royale hal met trapopgang, toilet, bergkast onder de trap, kapstok en toegang tot de garage, keuken en de woonkamer.

Toilet, vrijhangend, volledig betegelde wanden en fonteintje.

De meterkast is zeer uitgebreid met voldoende groepen, glasvezel kabel, dag- en nachstroommeter, gasmeter en watermeter.

Garage met praktische tegelvloer, verwarming, uitstortgootsteen met warm en koud water, kanteldeur met loopdeur.

Via de hal kom je in de grote woonkamer die over de hele breedte van de woning ligt met een uitbouw.

De kamer is door de grote ramen erg licht en heeft een schuifpui naar het grote terras aan de achterzijde, met vrij uitzicht over water en groen. De gashaard zorgt voor sfeer op de koudere dagen.



De royale keuken is gescheiden van de woonkamer door een muurtje en ligt aan de voorzijde, met een deur naar de hal. De keuken is van het merk Bulthaup en heeft een schiereiland met spoelbak met combi-Quooker kraan. Daarnaast is er een beschikking over een keramische kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, oven, combi-stoomoven en koel-vriescombinatie. Alle apparatuur is van Gaggenau met uitzondering op de koel-vriescombinatie, deze is van Liebherr en is vervangen in 2025.

Het hardhouten terras ligt over de hele breedte van de woning en ligt nagenoeg de hele dag in de zon. Een hekje geeft toegang tot de loopbrug naar de grote eigen aanlegsteiger waar ook een zwemtrap is.

Eerste verdieping:

Via de rechte hardhouten trap in de hal op de benedenverdieping kom je op de 1e verdieping.

De royale overloop geeft toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een eigen badkamer gescheiden door een schuifwand van de slaapkamer. Deze badkamer is voorzien over een bad met douche, 2 wastafels met daarboven spiegelschuifkasten met verlichting, aparte doucheruimte met thermostaatkraan en toilet. De badkamer is volledig betegeld. De slaapkamer heeft een vaste schuifkast met spiegels en 2 ladeblokken en er is een airco aanwezig in de kamer.

Slaapkamer 2, ook gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde en beschikt over een frans balkon en heeft een vaste 2 deurs schuifkast.

Slaapkamer 4, ook gelegen aan de achterzijde. De kamer is ruim vanwege de uitbouw beneden en beschikt, net zoals slaapkamer 3, over een frans balkon en een vaste 2 deurs schuifkast.

De extra luxe in dit huis is de tweede badkamer voorzien van wastafel en douche, met thermostaatkraan; hier is staat ook de was-droogcombinatie. Deze badkamer is volledig betegeld.

Daarnaast is er ook nog een apart toilet, met fonteintje en deze ruimte is volledig betegeld.

Bergkast met vaste kast en opstelling van de boiler met WTW en CV ketel (2025). Op deze verdieping ligt een houten lamel parket met vloerverwarming.



Algemeen:

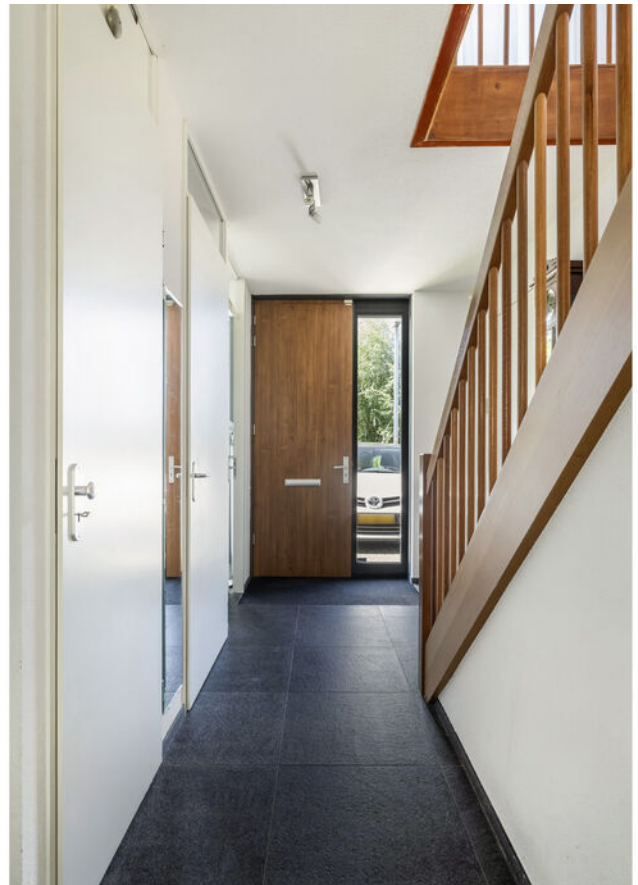
- Alarminstallatie
- CV vervangen in 2025, hybride warmtepomp 2022
- Zonnepanelen 23 in totaal:
 - 9 panelen van 250 wp sinds 2012
 - 6 panelen van 270 wp sinds 2018
 - 8 panelen van 400 wp sinds 2022
- Eigen grond, 350 m²
- De begane grond is voorzien van een natuurstenen vloer
- De woning beschikt over eigen aanlegsteiger aan het huis
- Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein en meer dan voldoende parkeergelegenheid in de straat voor bezoek.
- De woning ligt in een mandelig gebied waardoor je naast je eigen perceel voor 1/96 eigenaar bent van Plan Tij. Voor het onderhoud van het groen, de kreken en het water is een bijdrage vastgesteld van €175,- per kwartaal.

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.



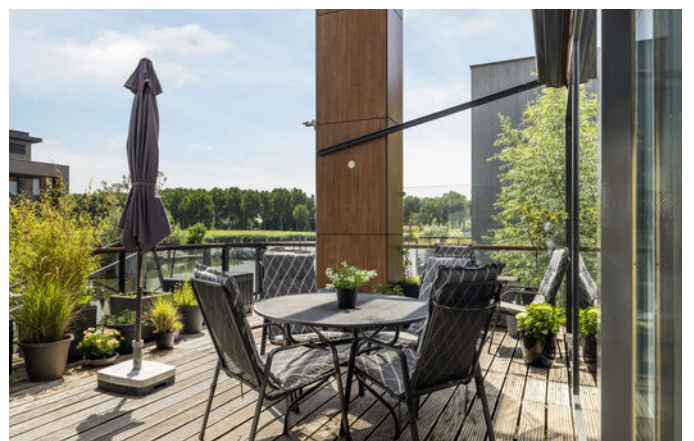


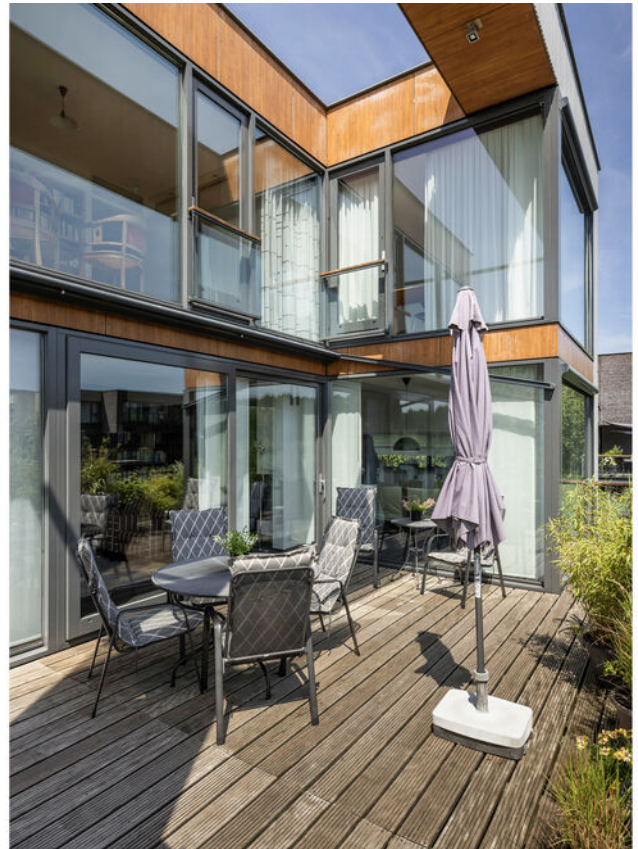


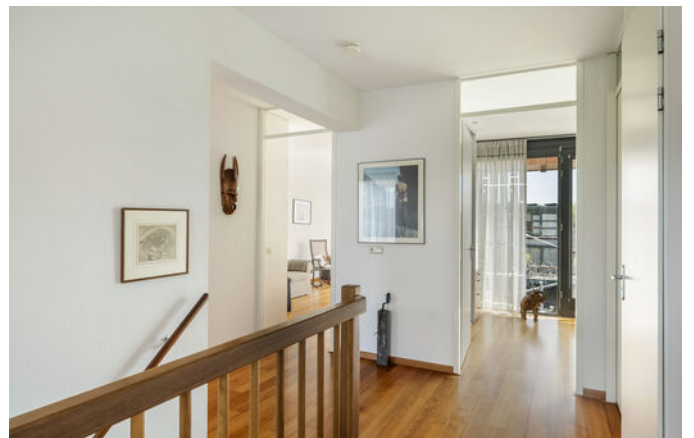


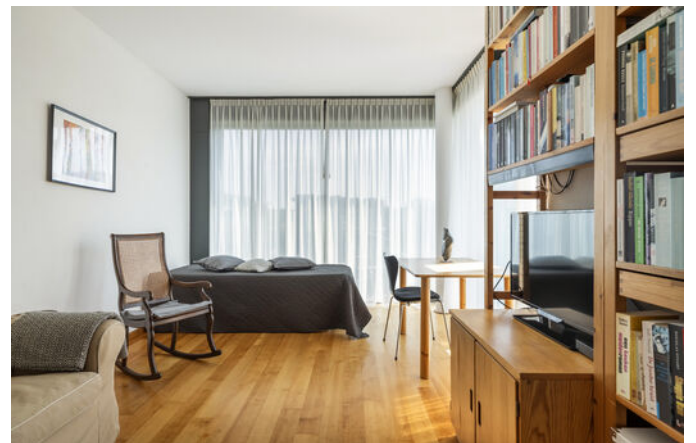






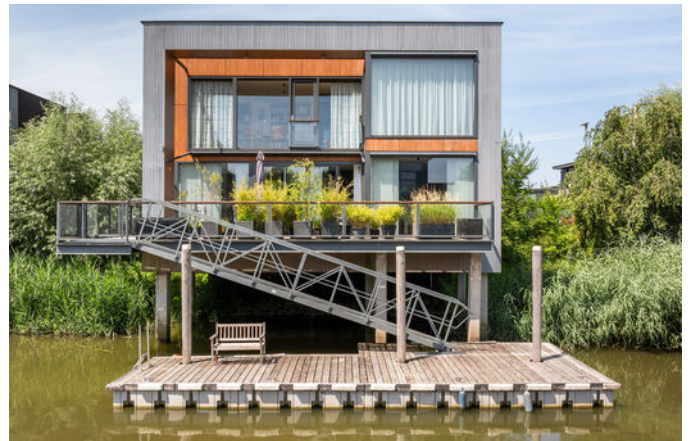
















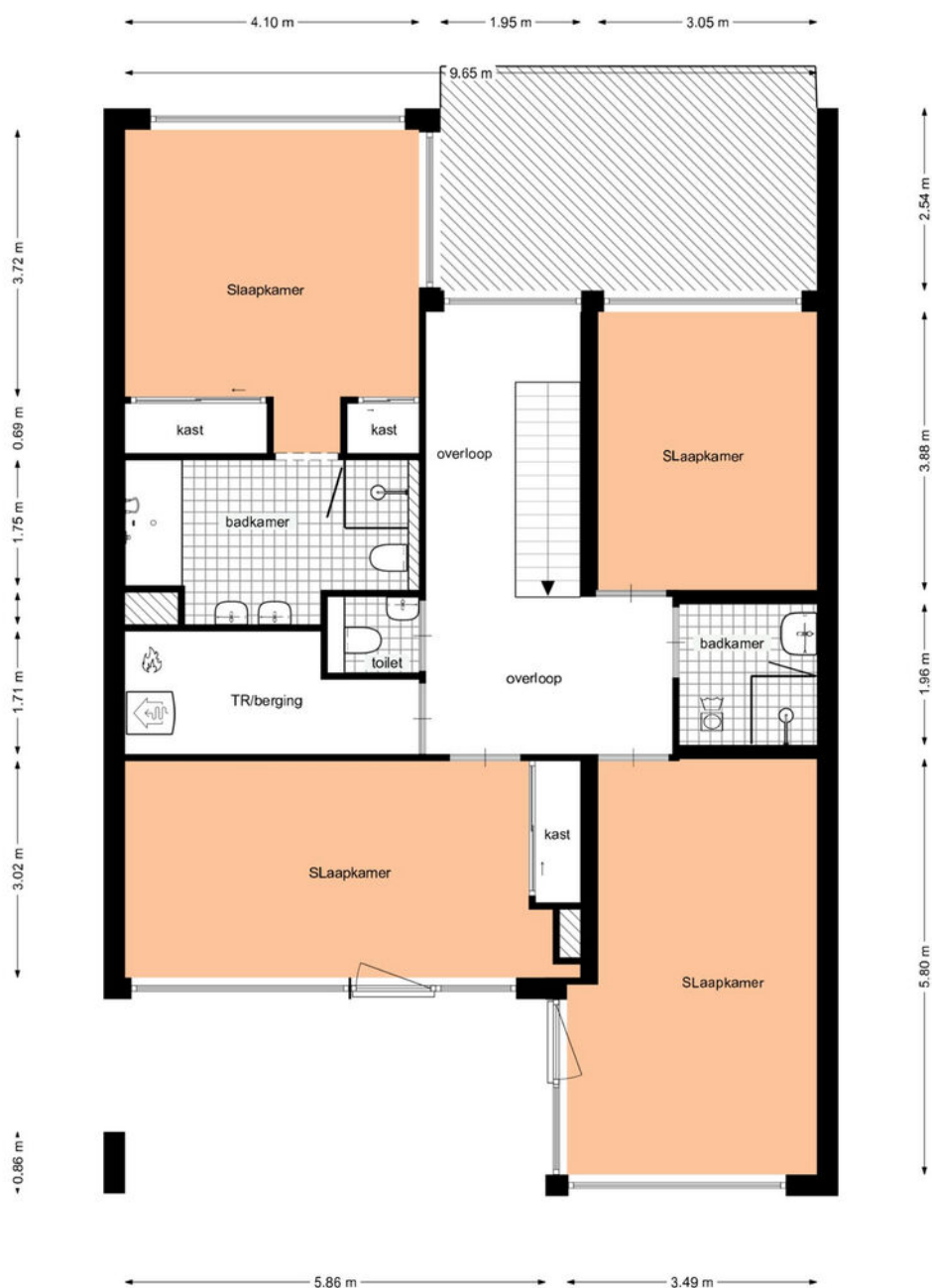
PLATTEGROND



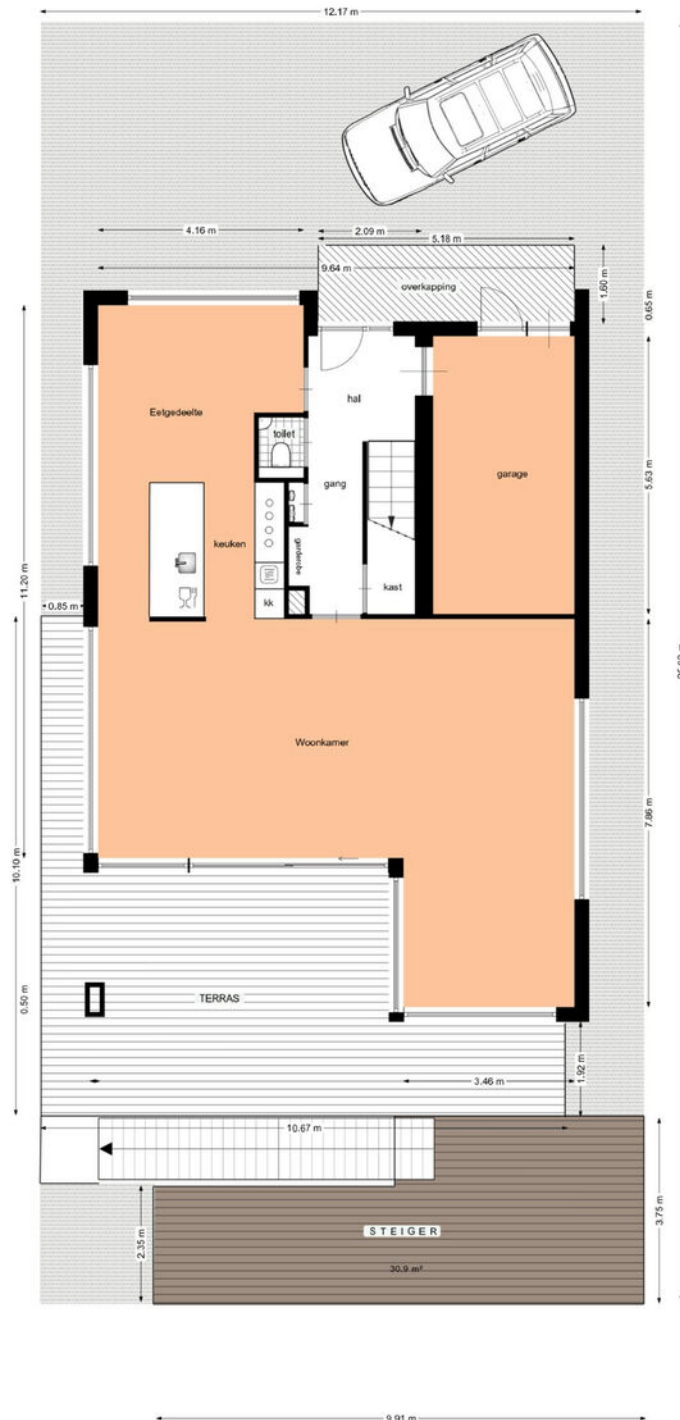
PLATTEGROND



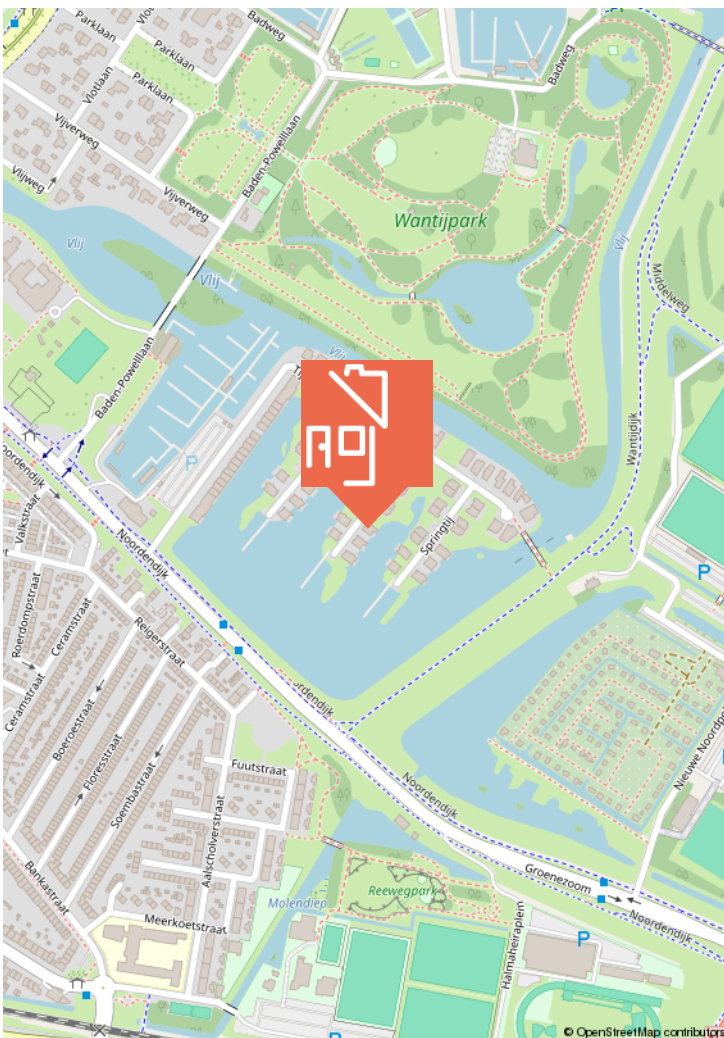
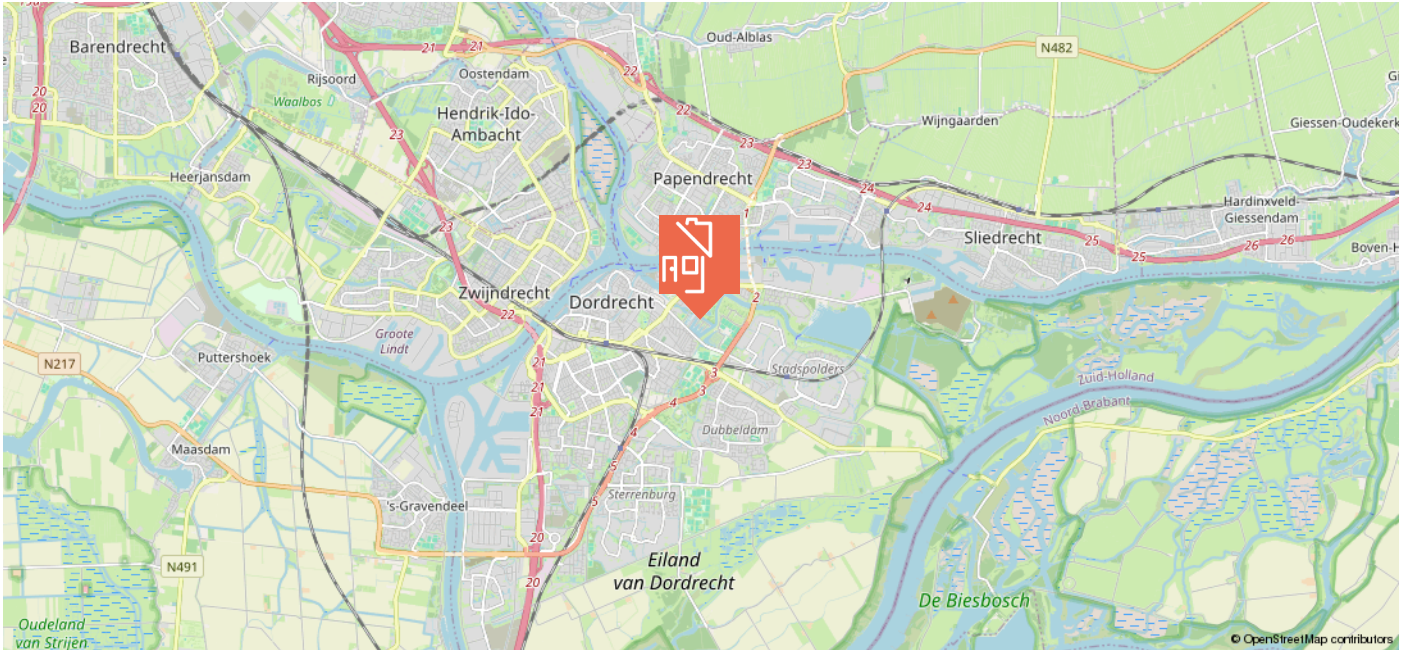
1e VERDIEPING



PLATTEGROND



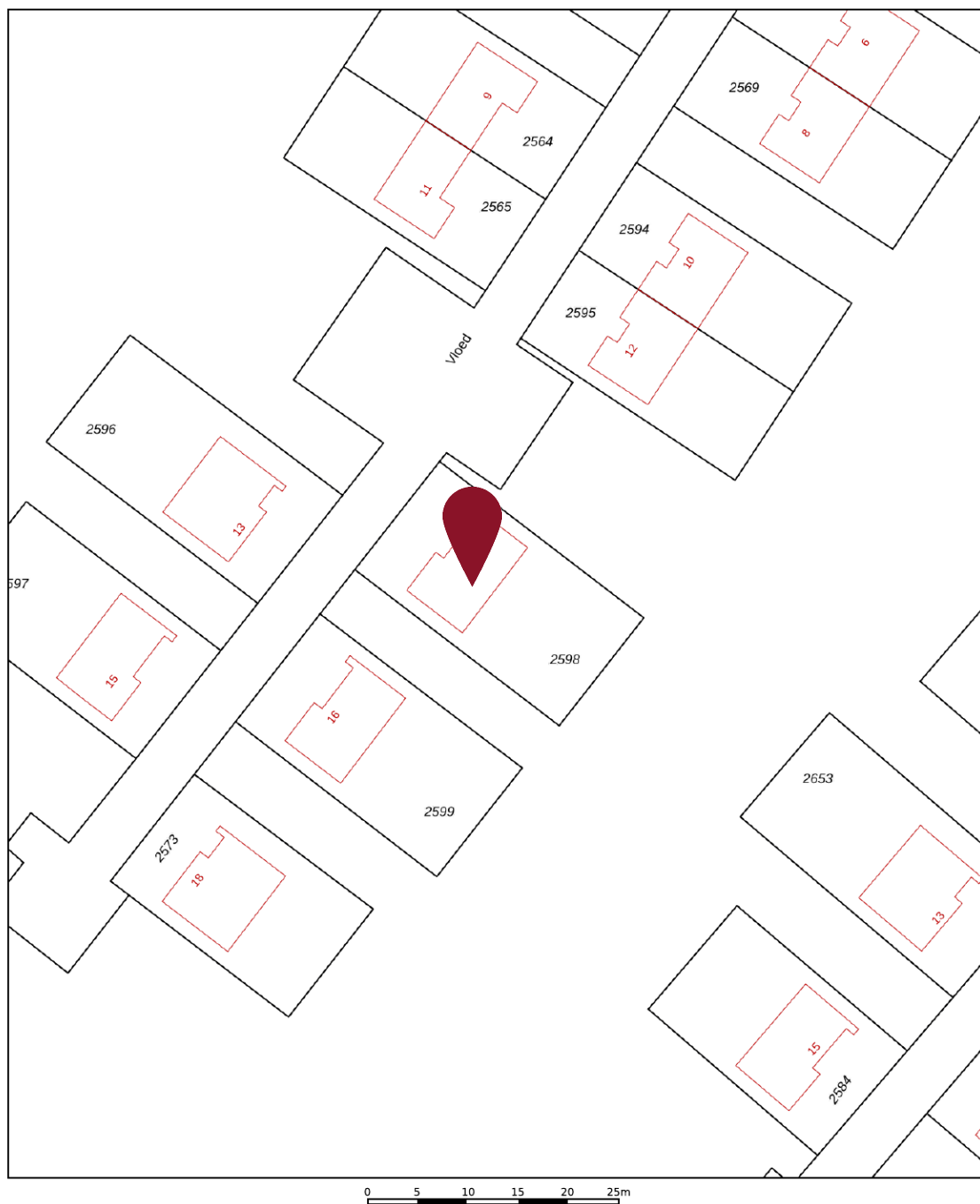
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	I
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2598
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



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.**