



ieder
huis,
eigen
verhaal

Mahonie 189
3315 MH Dordrecht
vraagprijs € 495.000,- 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	tussenwoning
Woonoppervlakte	121 m ² (404 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	131 m ²
Bouwjaar	1994
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energie label	B
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	cv ketel





welkom

HELP, onze verkoper heeft een hobby... En daar hebben ze inmiddels toch écht een garage voor nodig!

En dát is dus de reden dat de bewoners van de Mahonie 189 na maar liefst 26(!) jaar het stokje gaan overdragen. Niet omdat ze zijn uitgekeken op Oudelandshoek, integendeel zelfs... Ze gaan namelijk gewoon om de hoek wonen. Kijk, dan weet je eigenlijk wel genoeg toch?

Ze wonen hier al die jaren met ontzettend veel plezier. Het groen, lekker de deur uitstappen om een stuk te wandelen of fietsen én alle voorzieningen die je in Stadspolders zo fijn dichtbij hebt; daar willen ze dus absoluut geen afscheid van nemen!

Maar daarmee komt er wel een héél fijn huis vrij voor het volgende gezin! Voor de deur begint het gemak al met een eigen oprit waar je gewoon 2 auto's kwijt kunt. Binnen is het lekker ruim en netjes, met een strakke keuken en aan de achterzijde een fijne tuin op het zuidwesten. Eigen achterom erbij en dat buitenleven zit hier wel goed!

Boven wordt pas echt duidelijk hoeveel ruimte er in deze woning zit. Er zijn nu 3 volwaardige slaapkamers, maar door de dakopbouw is er zóveel extra ruimte ontstaan dat je hier met wat aanpassingen prima 4 of zelfs 5 slaapkamers van kunt maken.

Slapen, werken, hobbyen (daar hebben we 'm weer), logeren... Leef je uit!

En dan de badkamer: die is gewoon écht GROOT. Een fijne douche én een bad, zonder dat je jezelf tussendoor langs de wastafel hoeft te wurmen. Ook weleens lekker!

Maar misschien is het grootste compliment voor Mahonie 189 wel dat de huidige bewoners na 26 jaar helemaal niet weg willen uit de omgeving. Oudelandshoek blijft gewoon hun thuis. Een fijne & gemoedelijke omgeving en ondertussen lekker ruim wonen. Wat wil een mens nog meer?

Zij verhuizen straks een paar straten verderop en wie neemt het stokje van ze over? Wij laten Mahonie 189 met alle liefde aan je zien!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toilet, trapopgang naar de verdieping en deur naar de woonkamer.

Toilet, vrijhangend met een fonteintje, deels betegelde wanden.

indeling

Meterkast met watermeter, gasmeter, dag- en nachstroom, 2x aardlekschakelaar, 7 groepen en dubbele groep.

Woonkamer met aan de straatzijde de keuken en aan de tuinzijde de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een deur naar de achtertuin. De gehele kamer en hal zijn voorzien van een visgraat laminaat vloer.

Er is een trapkast aanwezig voor extra bergruimte.

Keuken in wandopstelling met extra blok aan de overzijde van de keuken. Qua apparatuur is de keuken voorzien van een 5 pits gaskookplaat, spoelbak, vaatwasser, rvs schouw, koelkast, vriezer en combi oven.

Zonnige en ruime achtertuin met stenen berging en achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en trap naar de tweede verdieping.

Bergkast met opstelling van de CV ketel, merk Remeha Avanta, bouwjaar 2011.

Wasruimte (voorheen babykamer/ slaapkamer) met veel bergkasten.

Grote slaapkamer aan de achterzijde (voorheen 2) met ingebouwde vaste kledingkast voorzien van schuifdeuren en een elektrisch screen.

De badkamer is ook vergroot met 1 slaapkamer waardoor de badkamer nu daglicht en een raam heeft en natuurlijk veel groter is! De ruimte is voorzien van een groot bad, een inloopdouche (beide met thermostaatkraan), wastafel en meubel, verlaagd plafond met spots en vloerverwarming. In de ruimte is led sfeerverlichting aanwezig en een aansluiting voor een tv dus je zou vanuit je bad tv kunnen kijken, zeer luxe!

Tweede verdieping:

Ook hier een hele royale overloop. Op de overloop is ook nog ruimte voor bijvoorbeeld een kantoorhoek of speelruimte.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 ook gelegen aan de achterzijde.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaat vloer en screen (elektrisch) aan de achterzijde.

Algemeen:

Vloer begane grond gelegd in 2026.

Op 1 slaapkamer van de 2de verdieping en op de overloop van de 2de verdieping zit bedraad internet.

Op de 2de verdieping ligt al leidingwerk klaar voor airconditioning en zonnepanelen.

Op de toilet na volledig voorzien van dubbel glas.

De dakopbouw is ca. 20 jaar geleden geplaatst.

CV ketel uit 2011 echter vanaf 2021 jaarlijks onderhouden door Nestor, laatste onderhoud 3 augustus 2026.

Parkeerplaats voor 2 auto's op eigen terrein voor de voordeur.

Er zijn op dit moment dus 3 ruime slaapkamers, dit zouden er ook 4 kunnen zijn indien gewenst.

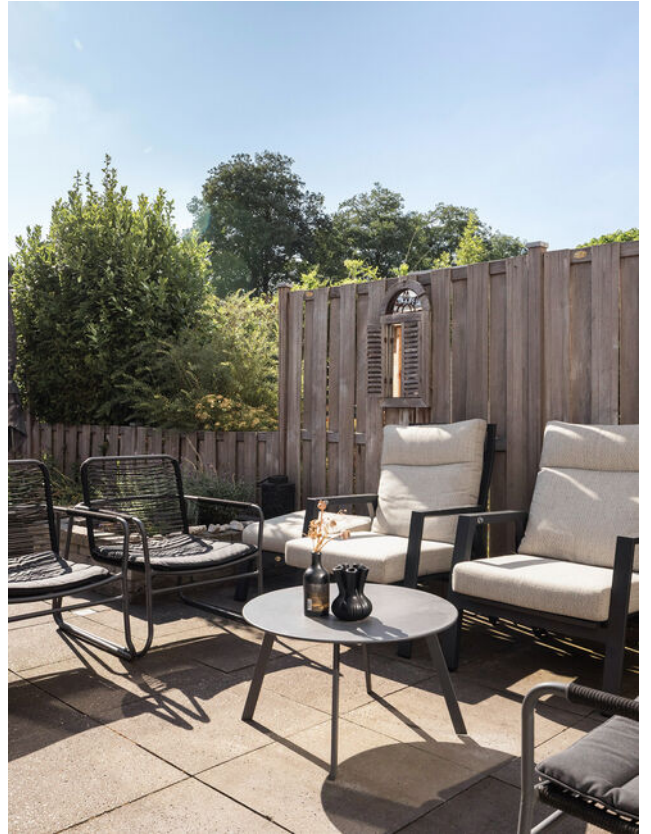
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers is op korte termijn



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.



Na 26 jaar wordt het stokje overgedragen en het feit dat de bewoners om de hoek gaan wonen zegt genoeg, toch?

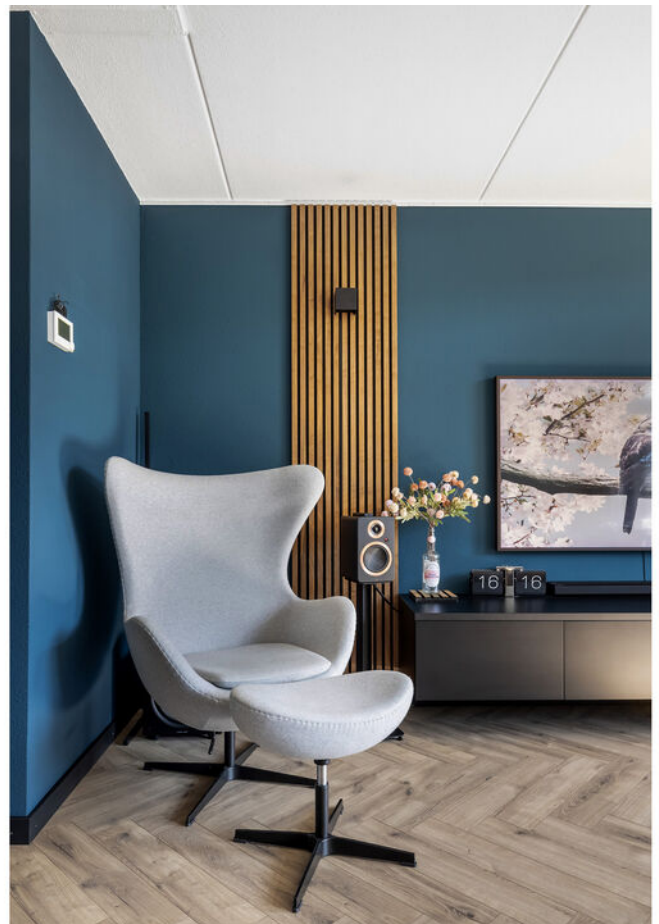




Het groen, lekker de deur uitstappen om een stuk te wandelen of fietsen én alle voorzieningen die je in Stadspolders zo fijn dichtbij hebt!



De lichte woonkamer heeft een nette visgraat laminaatvloer.





Een fijne & gemoedelijke omgeving en
ondertussen lekker ruim wonen.



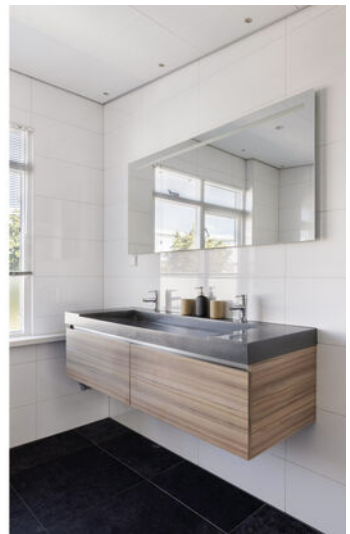
De strakke keuken is voorzien van diverse
apparatuur.





De achtertuin is gelegen op het zonnige
zuidwesten!

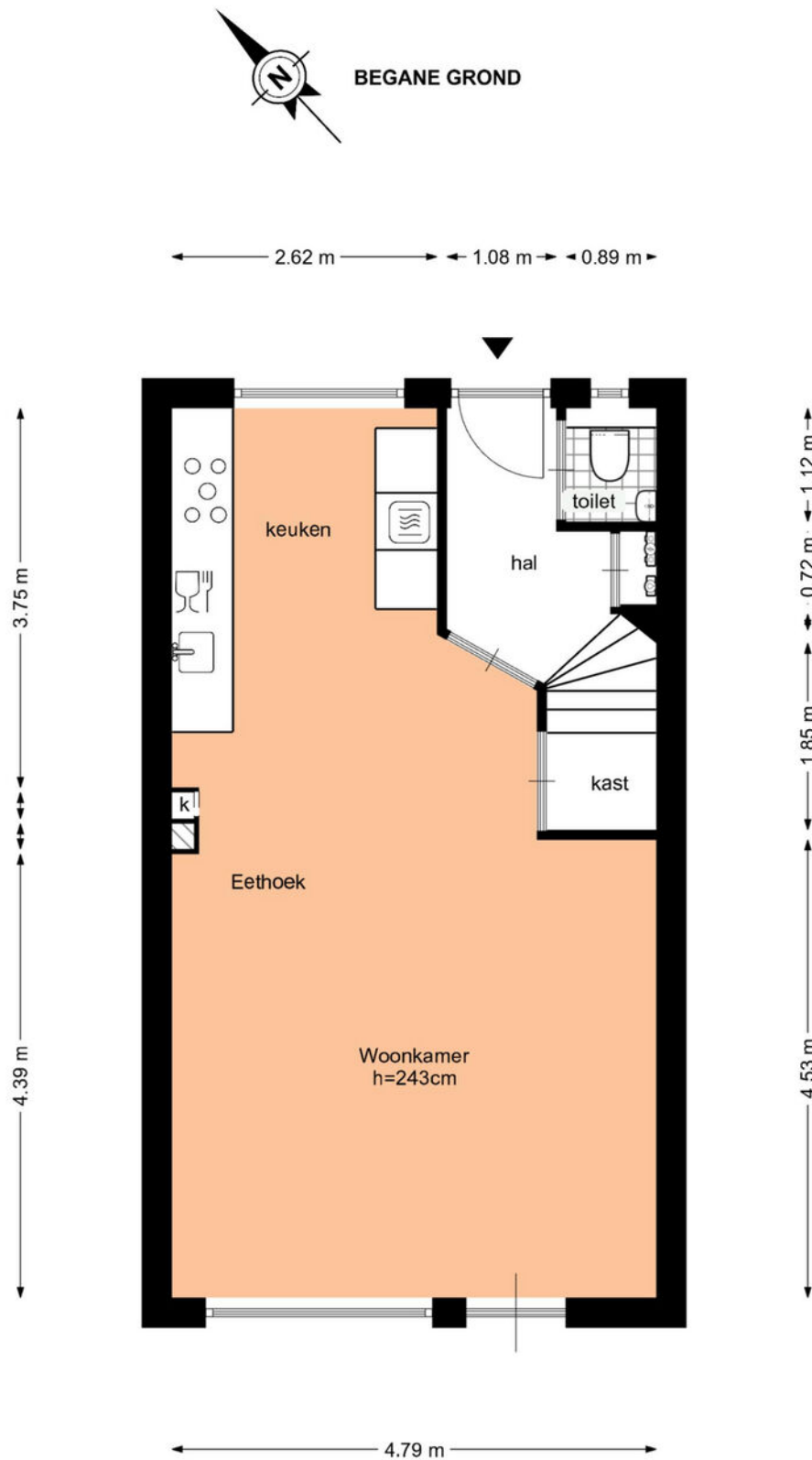








plattegrond



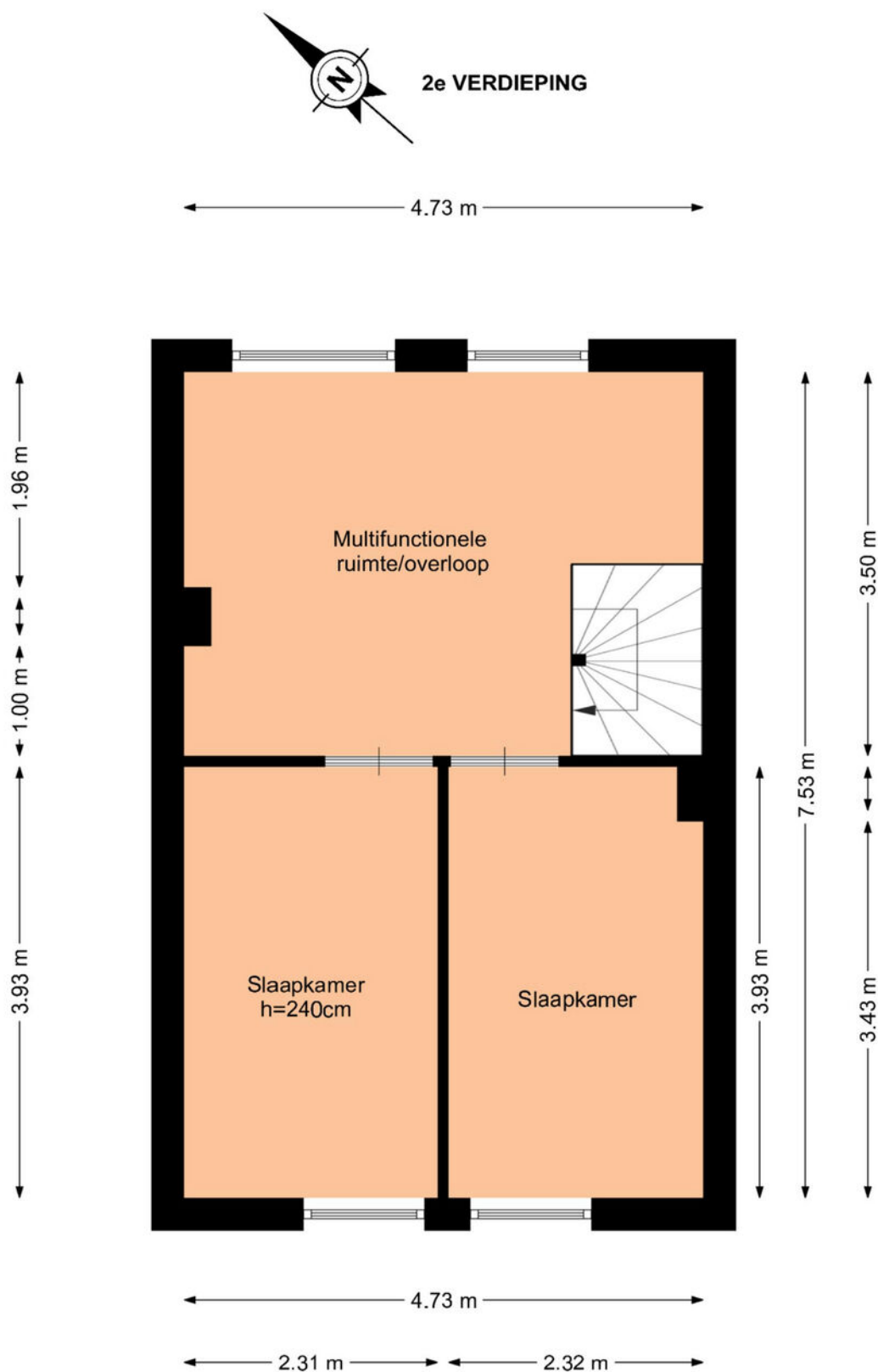
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



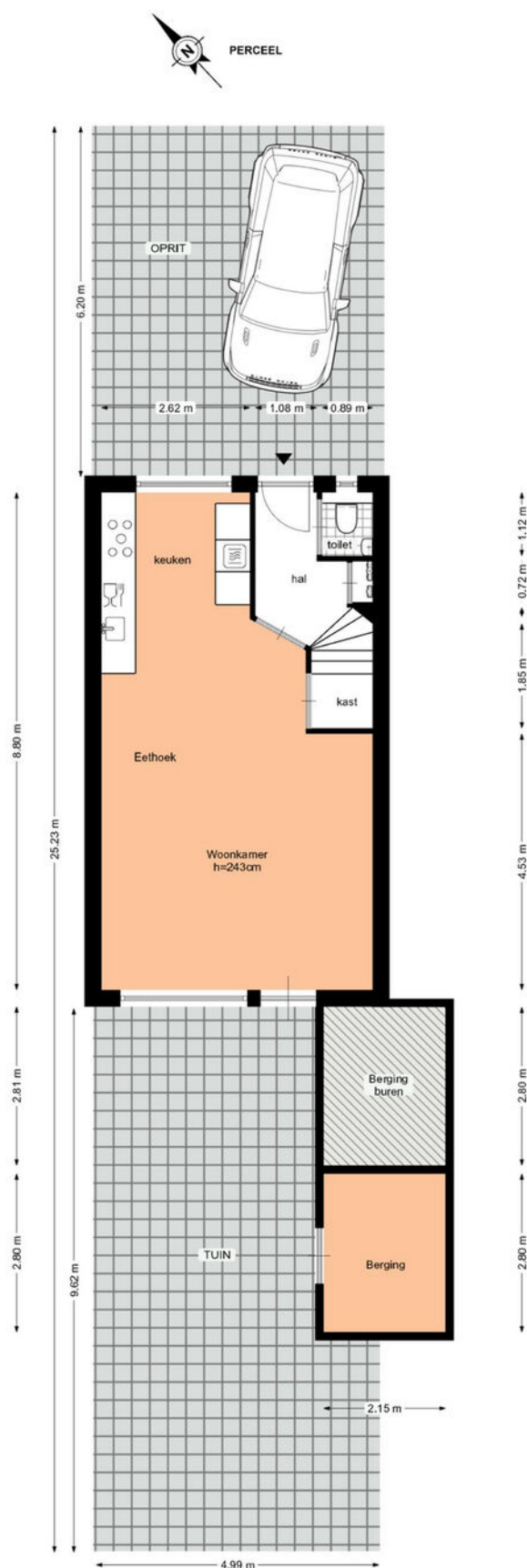
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond

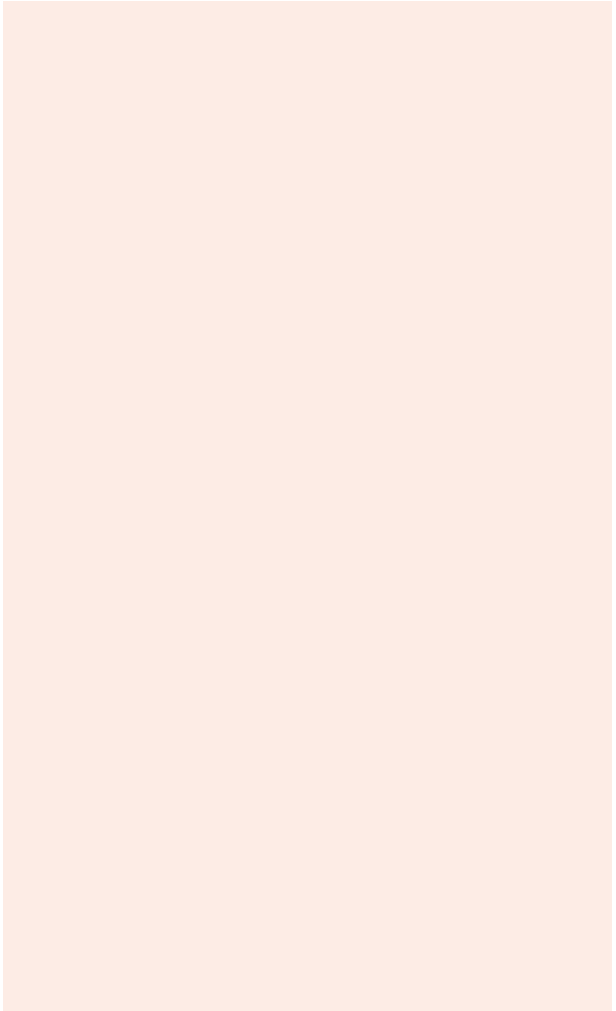
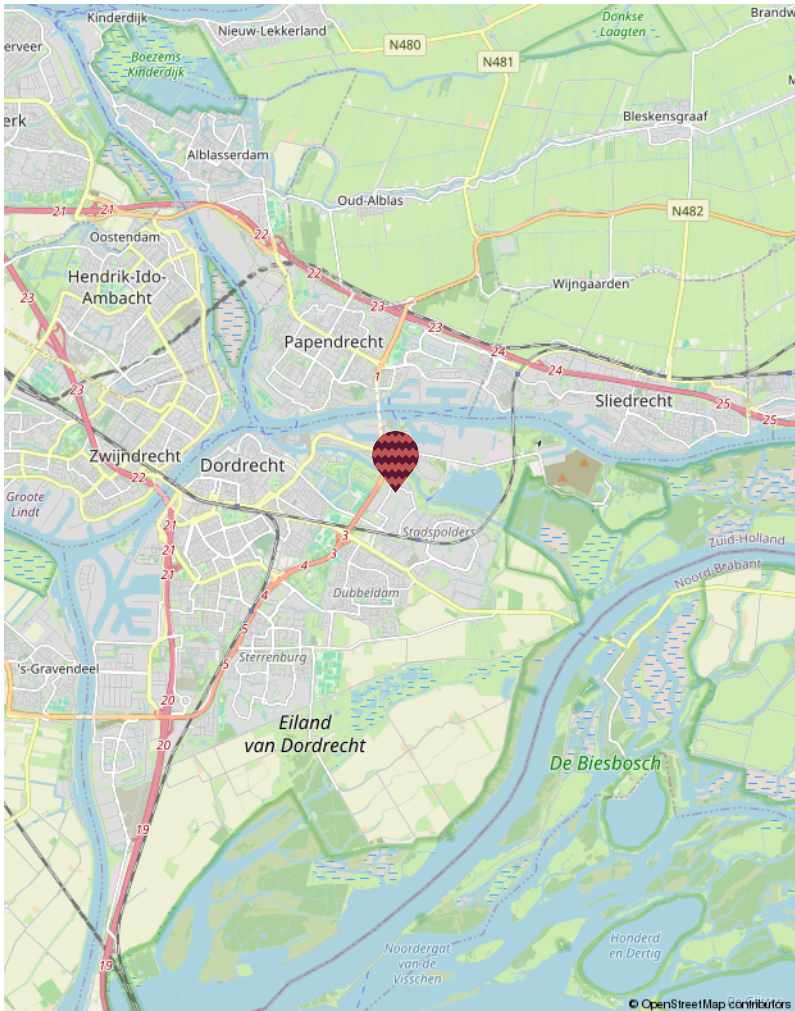
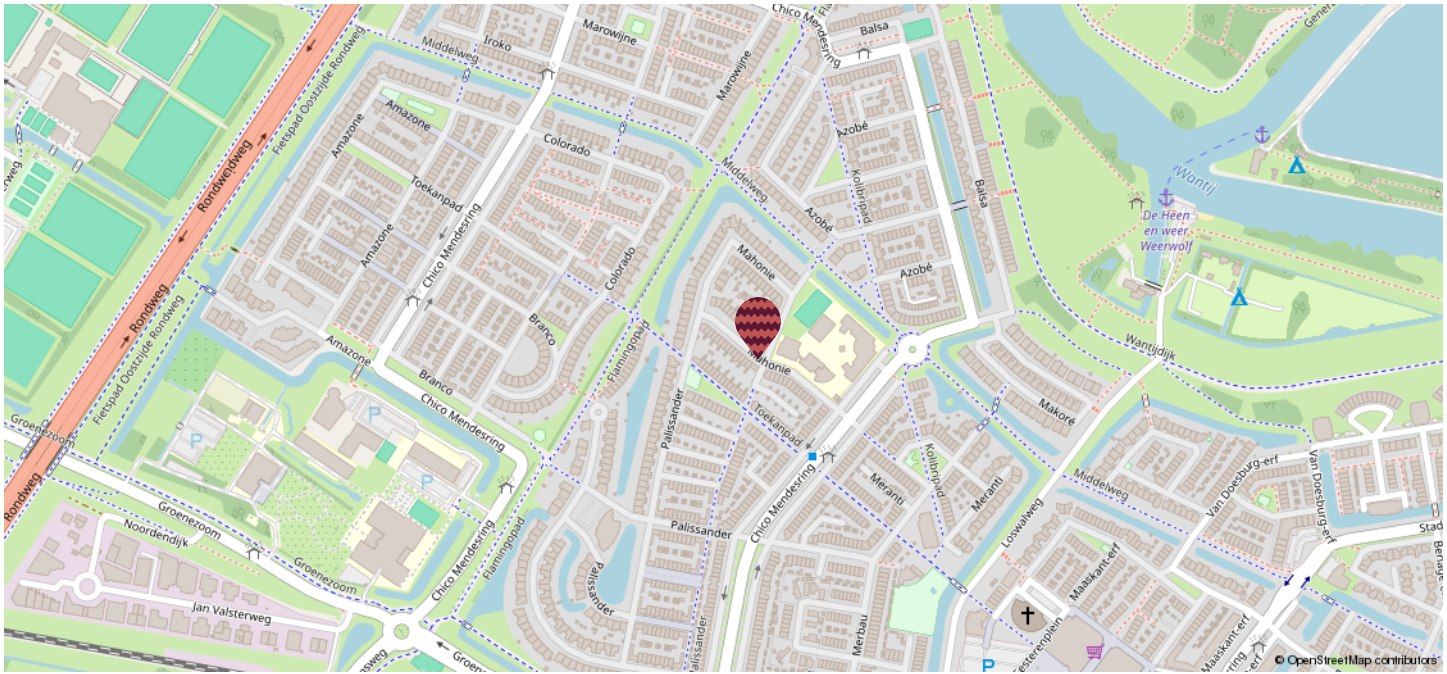


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



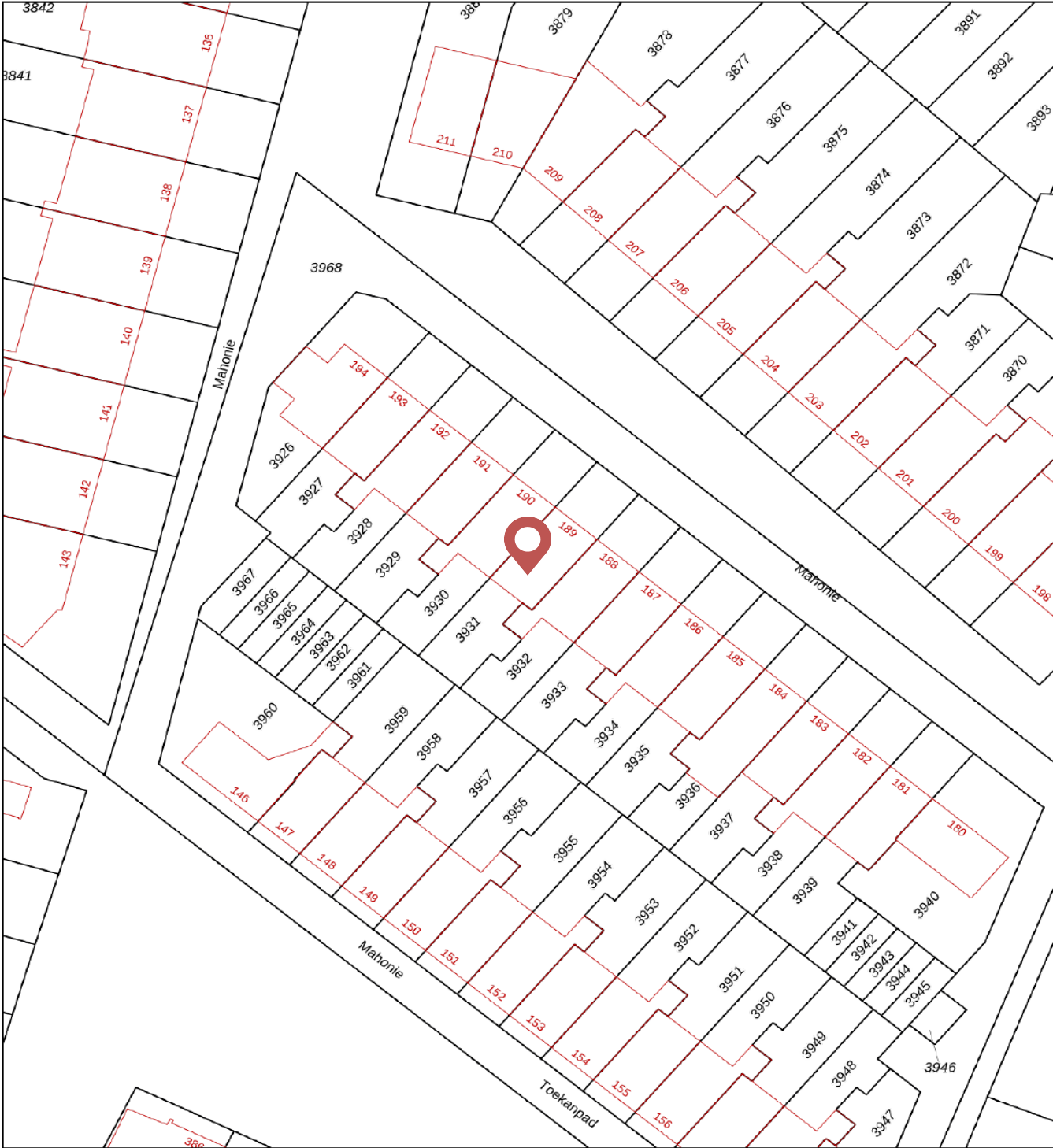
locatie



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

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	3931

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 29 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

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
Assistent makelaar | A-RMT



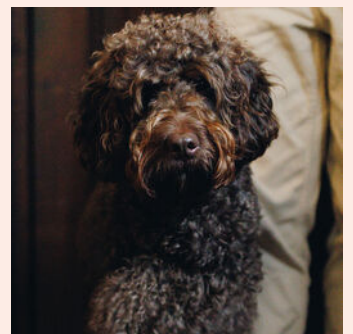
Esther
Commercieel medewerker



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 hypotheekverstrekkende 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

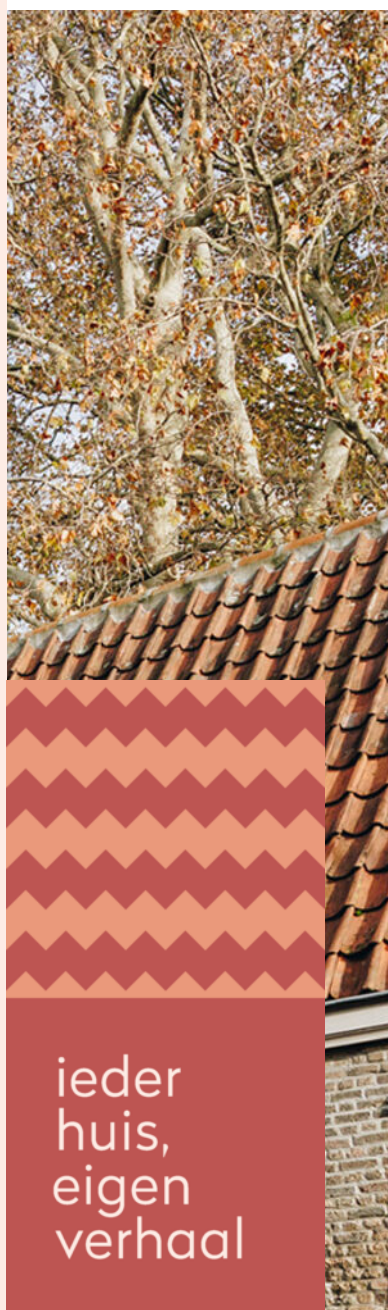
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

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**