



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

Paulinapolder 53  
2992 TZ Barendrecht  
vraagprijs € 599.000,- 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    | 125 m <sup>2</sup> (425 m <sup>3</sup> inhoud) |
| Perceeloppervlakte | 142 m <sup>2</sup>                             |
| Bouwjaar           | 2016                                           |
| Aantal slaapkamers | 4 slaapkamers                                  |
| Buitenruimte       | achtertuin, voortuin                           |
| Energie label      | A +                                            |
| Isolatie           | volledig geïsoleerd                            |
| Verwarming         | cv ketel                                       |





# welkom

Aan de Paulinapolder 53 in Barendrecht woon je op een plek waar je als gezin héél blij van wordt. Een centraal gelegen en ruim opgezette nieuwbouwwijk met veel ruimte voor kinderen. Deze moderne gezinswoning is gelegen aan een autoluwe weg, met diverse speeltuinen- en groenvoorzieningen op loopafstand. Echt een wijk waar je als gezin kunt groeien en waar kinderen vrij op kunnen groeien.

Qua bereikbaarheid en voorzieningen zit je hier helemaal goed. De woning is gelegen in de wijk Vrouwenpolder, met op loopafstand een peuterspeelzaal, basisschool en zelfs middelbare scholen zijn in de buurt te vinden. Het centrum van Barendrecht is gelegen op slechts een paar minuten fietsen, hier vindt je naast diverse winkels en supermarkten ook theater het Kruispunt, diverse horeca en de sfeervolle oude dorpskern. Zoek je liever je rust in de natuur? Je vindt het natuurgebied Zuidpolder aan de rand van de wijk. Tot slot zijn uitvalswegen nabij en beschikt Barendrecht over goede openbaar vervoer verbindingen middels trein, bus en zelfs de tram.

Dan het huis zelf, want daar worden we óók vrolijk van. Deze relatief jonge woning is lekker ruim en de afgelopen jaren ook nog eens keurig bijgehouden. Zo zijn dit jaar dakkapellen aan voor- en achterzijde geplaatst waarmee twee mooie slaapkamers zijn gerealiseerd. Met maar liefst 4 slaapkamers is er dus genoeg ruimte voor een gezin, thuiswerkplek of

logeerkamer. En zodra het zonnetje zich laat zien, verplaatsen we de boel natuurlijk naar buiten! De fijne tuin is net als de woning goed onderhouden en door de goede ligging op het westen kan je hier al vroeg in het seizoen heerlijk van de zon genieten. Koffietje erbij, kinderen buiten aan het spelen, wat wil je nog meer....

Als kers op de taart beschikt de woning over energielabel A+. Energiezuinig wonen klinkt ons toch altijd weer als muziek in de oren!

4 slaapkamers, een fijne tuin, keurig afgewerkt én zo'n kindvriendelijke plek in Barendrecht... volgens ons hoeven we hier niet heel ingewikkeld over te doen. Dit is gewoon een héél fijn gezinshuis!

Kom jij gezellig kijken of Paulinapolder 53 jullie nieuwe (t)huis wordt?

# indeling

## Indeling:

Entree in de hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De hal is sfeervol afgewerkt met akoestische lattenpanelen.

Toiletruimte, volledig betegeld, voorzien van een hangend closet en fonteintje.

Meterkast, 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel aansluiting.

Ruime en lichte woonkamer met open keuken aan voorzijde en een grote pui met dubbele deuren naar de achtertuin. De woonkamer geeft zowel door de breedte (5,10 meter) als door de uitbouw aan achterzijde een zeer ruimtelijk gevoel. De kamer biedt genoeg ruimte voor een ruime zithoek, een grote eettafel en eventueel een speelplek voor de kinderen. De trapkast biedt handige bergruimte, net zoals de planken welke in de nis bij de tussendeur zijn verwerkt. De dubbele deuren aan achterzijde zijn voorzien van plissé hordeuren. De kamer is afgewerkt met een nette PVC-vloer, stucwerk wandafwerking en spuitwerk plafondafwerking. De gehele begane grondverdieping is voorzien van vloerverwarming.

Aan voorzijde bevindt zich een moderne keuken in ruime hoekopstelling. De keuken is voorzien van een koel-/vriescombinatie, 4 pit gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, een Quooker kraan (in 2025 vernieuwd) en veel bergruimte.

Vanuit de keuken kijk je uit op de fraai aangelegde voortuin en de autoluwe straat voor de deur.

## Tuin:

De achtertuin is gelegen op het westen en is praktisch en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Het terras direct grenzend aan de woning is voorzien van betontegels, een elektrisch zonnescrm en een buitenkraan. Het kunstgras veldje is een fijne plek voor kinderen om buiten te spelen. De diverse perken maken het geheel tot een sfeervolle tuin waar je heerlijk kunt relaxen en genieten van rust en privacy. Achterin de tuin bevindt zich een ruime houten berging en de achterom.

## 1e verdieping:

De trapopgang en de gehele 1e verdieping zijn voorzien van een donkergrijze vloerbedekking en stucwerk wandafwerking.

De grote slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een ruime walk-in closet. Vanuit de bouw hebben eigenaren ervoor gekozen twee slaapkamer samen te voegen tot deze master bedroom. Door de originele indeling te herstellen kan hier een extra slaapkamer worden gerealiseerd. De slaapkamer is voorzien van airconditioning (Mitsubishi), elektrisch bedienbare rolluiken en een royale kastenopstelling.

Ruime slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douchehoek met thermostaatkraan, wastafel op meubel met spiegelkast, toilet en een designradiator. De badkamer is voorzien van zowel mechanische ventilatie als een draaikiepraam.

## 2e verdieping:

In de afgelopen maanden heeft de tweede verdieping van deze woning een ware make-over gehad. Door het plaatsen van dakkapellen aan voor- en achterzijde zijn hier namelijk twee fijne slaapkamers gerealiseerd, volledig afgewerkt en nog gloednieuw. Op de overloop bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine, de opstelplaats CV-ketel (ITHO Daalderop, 2016) en de mechanische ventilatie box. Ook het kunststof Velux dakraam is hier recent geplaatst.

Ruime slaapkamer aan achterzijde met een dakkapel over vrijwel de gehele breedte van de woning, voorzien van airconditioning, een elektrisch bedienbaar rolluik, inbouwspots en veel bergruimte achter knieschotten. De kamer is afgewerkt met een mooie PVC-vloer, stucwerk wandafwerking en deels sierbehang.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van een dakkapel met elektrisch bedienbaar rolluik en inbouwspots en afgewerkt met een mooie PVC-vloer en stucwerk wandafwerking.



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.

# indeling

## Algemeen:

- Moderne en goed onderhouden gezinswoning met ruime woonkamer, moderne keuken en badkamer, 4 slaapkamers en een goed gelegen achtertuin in de wijk Vrouwenpolder in Barendrecht.
- Eigen grond, 142 m<sup>2</sup>.
- Energielabel A+, volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- Verwarming middels CV-ketel (ITHO Daalderop, 2016), de begane grondverdieping geheel voorzien van vloerverwarming.
- Vrijwel alle kozijnen zijn voorzien van horren, de dubbele deuren beschikken over plissé hordeuren.
- De ramen op de 1e en 2e verdieping (muv de badkamer) zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
- In 2026 is de zolderverdieping verbouwd tot extra woonverdieping, waarbij twee dakkapellen (waarvan 1 voorzien van airconditioning) en een dakraam zijn geplaatst en het geheel volledig is afgewerkt.
- Schilderwerk aan binnenzijde is deels in 2026 uitgevoerd.
- De woning is voorzien van een alarmsysteem en camera's.
- Oplevering in overleg, voorkeur februari 2027.



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.



Welkom in het mooie Barendrecht!  
Paulinapolder 53 ligt in de wijk  
Vrouwenpolder. Een ruim opgezette en  
kindvriendelijke nieuwbouwwijk.





Deze moderne gezinswoning is gelegen aan een autoluwe weg, met diverse speeltuinen- en groenvoorzieningen op loopafstand.



Deze relatief jonge woning is lekker ruim en de afgelopen jaren ook nog eens keurig bijgehouden!





De woning beschikt over energielabel A+. Energiezuinig wonen klinkt ons toch altijd weer als muziek in de oren!

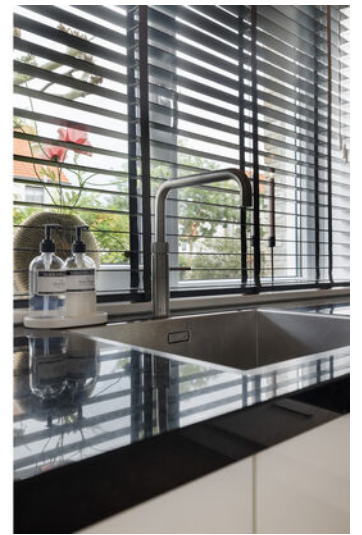


De woonkamer geeft zowel door de breedte (5,10 meter) als door de uitbouw aan achterzijde een zeer ruimtelijk gevoel.





De kamer is afgewerkt met een nette PVC-vloer, stucwerk wandafwerking en spuitwerk plafondafwerking.



De fijne tuin is net als de woning goed onderhouden en door de goede ligging op het westen kan je hier al vroeg in het seizoen heerlijk van de zon genieten.





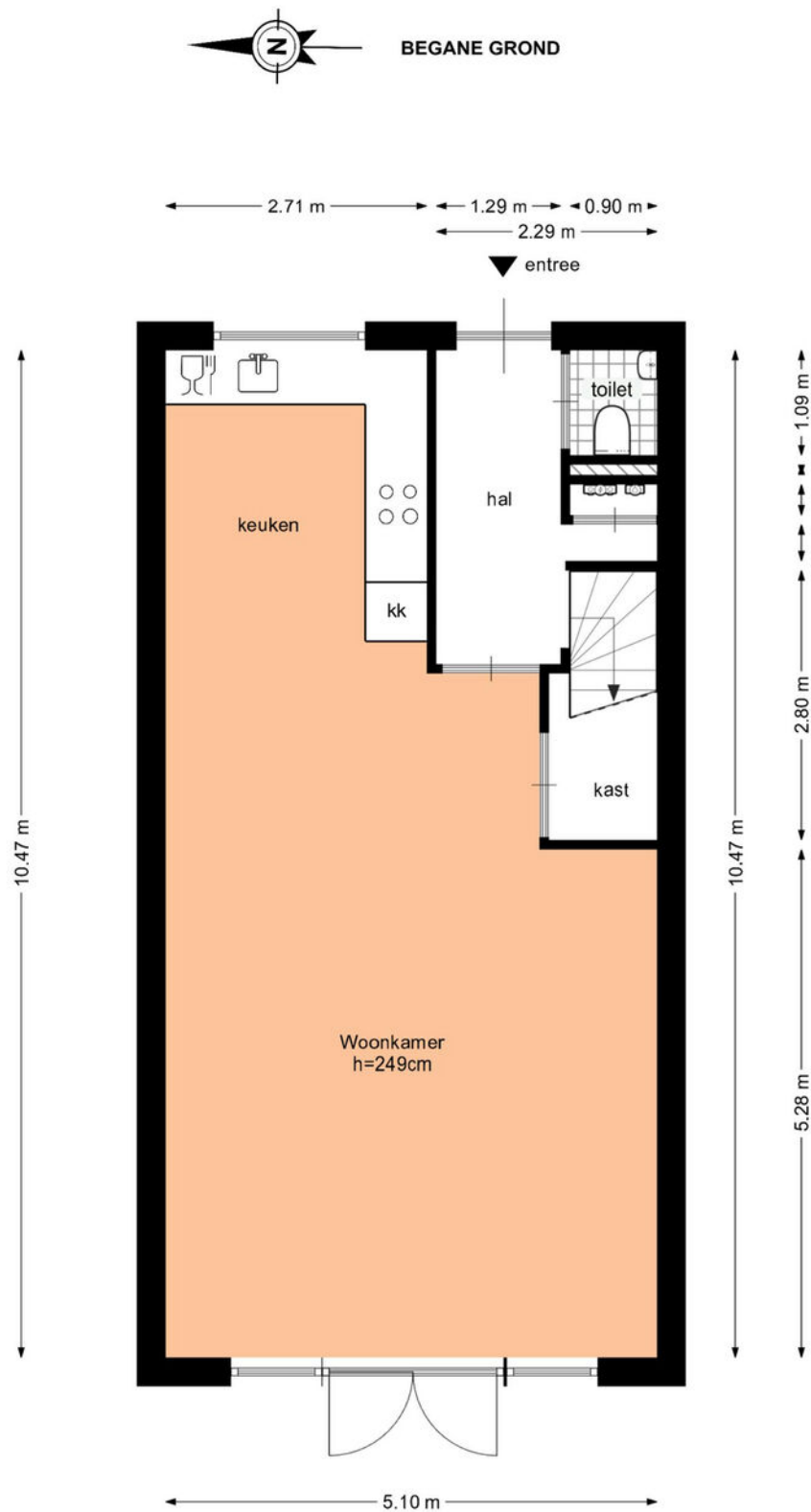




Met maar liefst 4 slaapkamers is er dus genoeg ruimte voor een gezin, thuiswerkplek of logeerkamer.

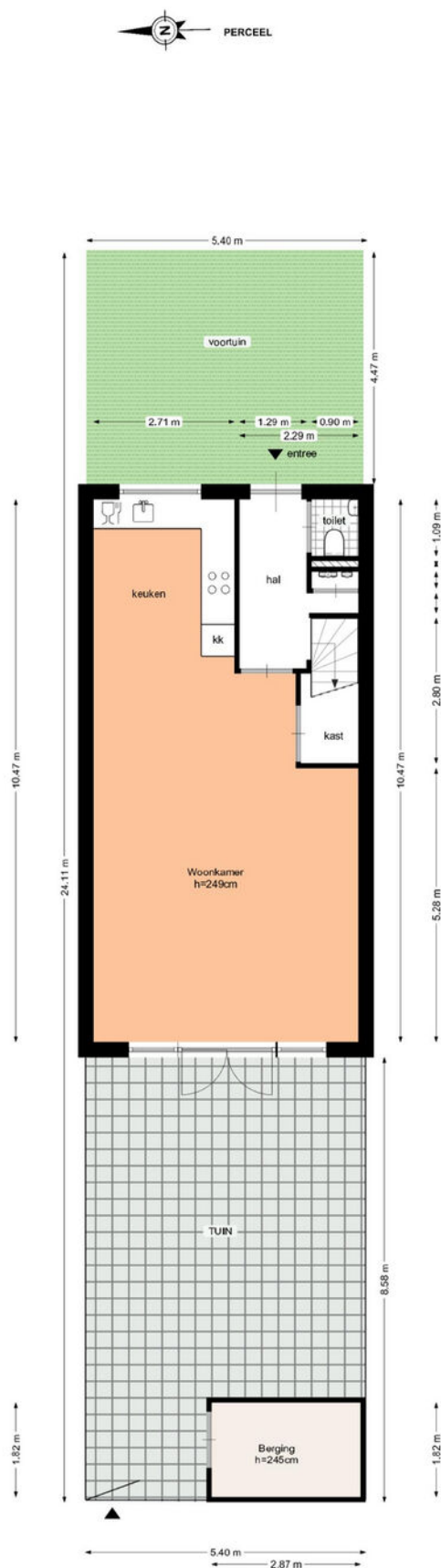


# plattegrond



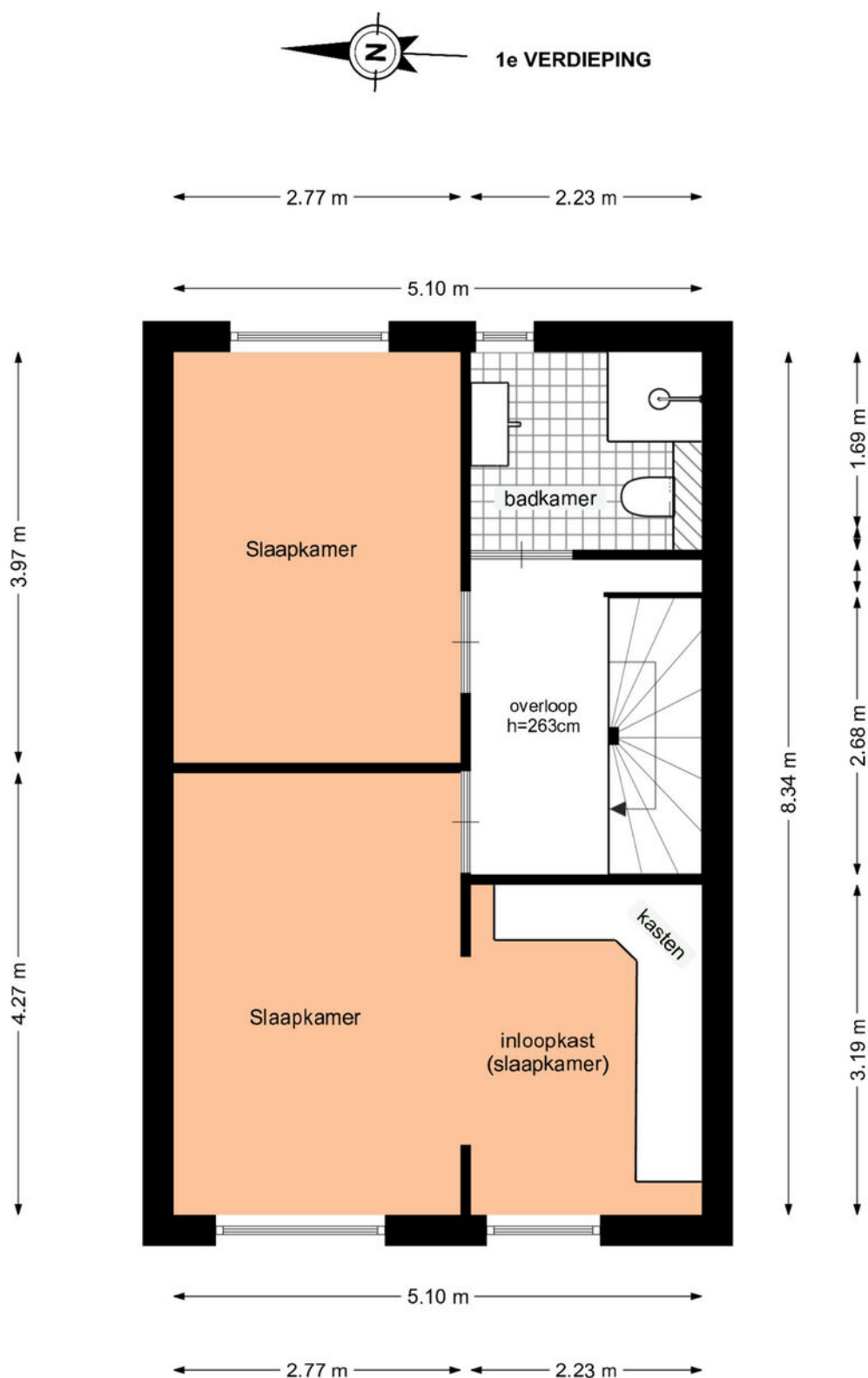
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

# plattegrond



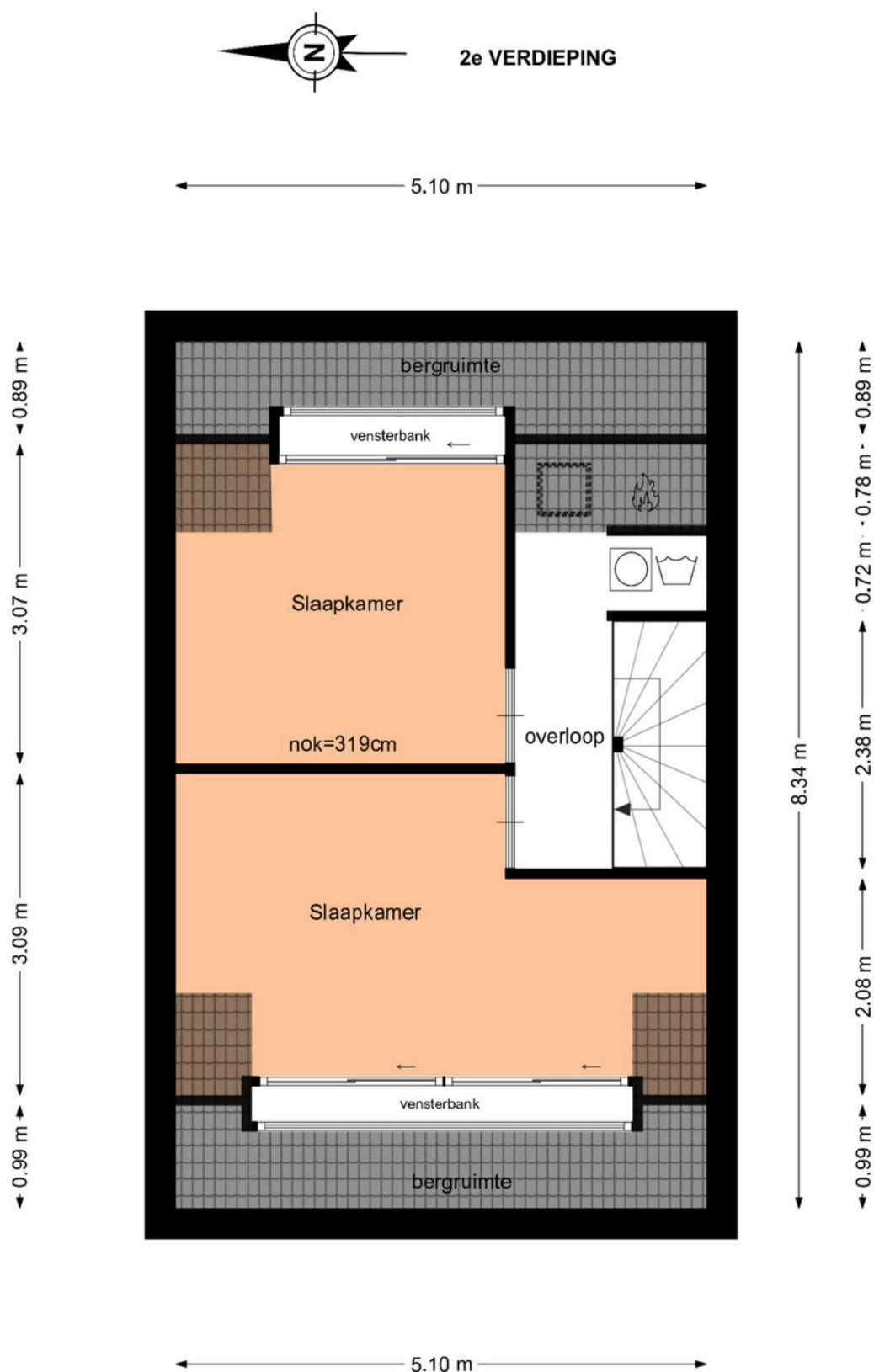
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

# plattegrond



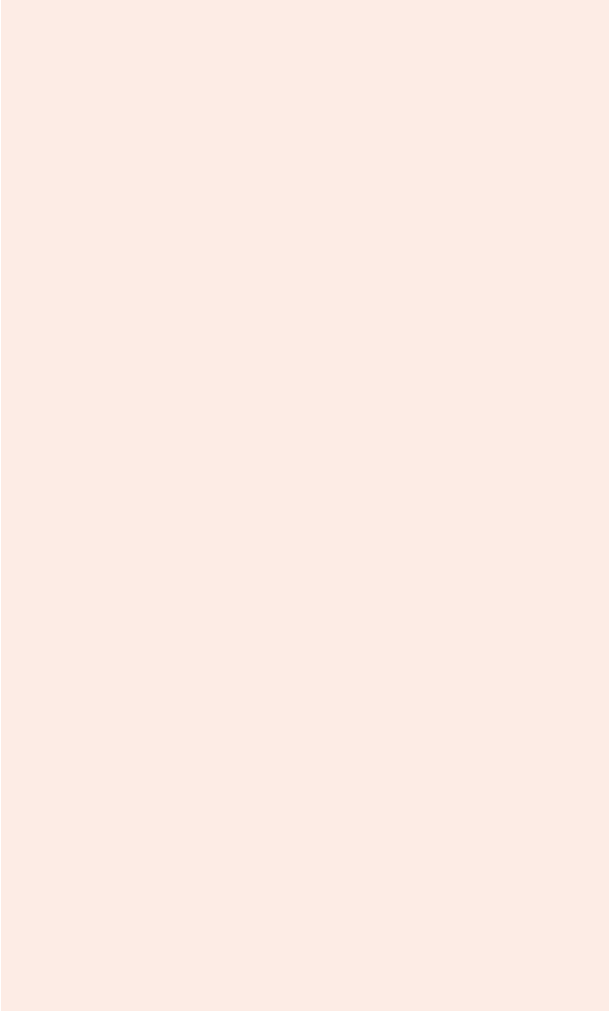
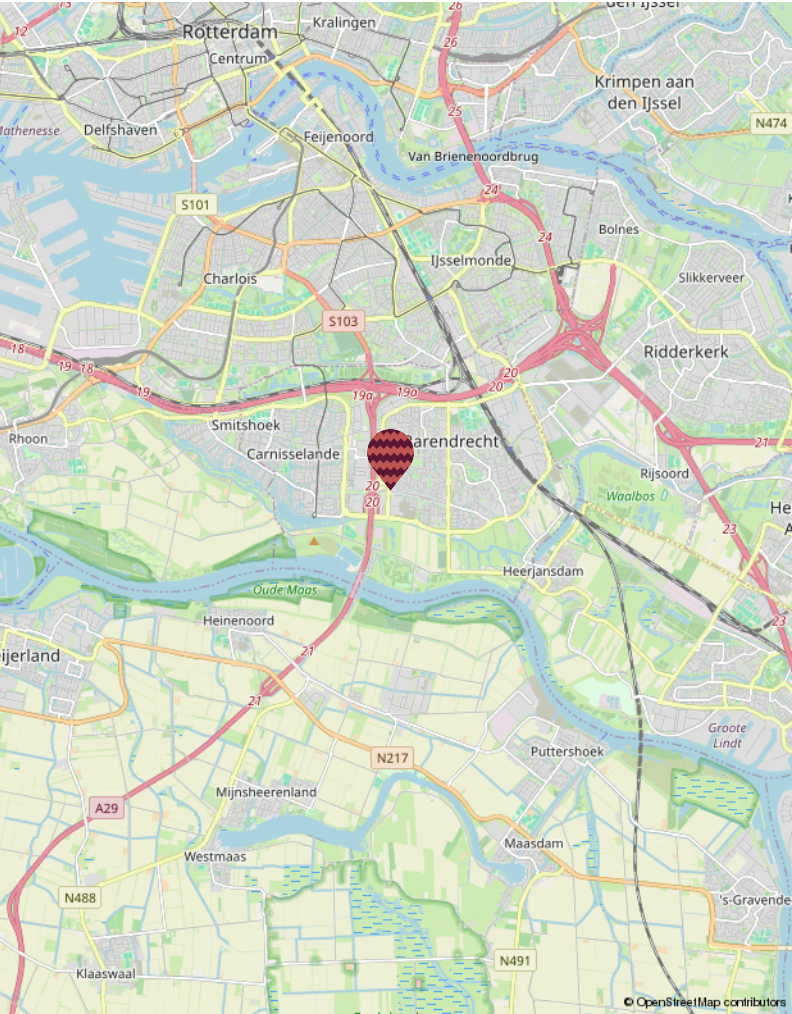
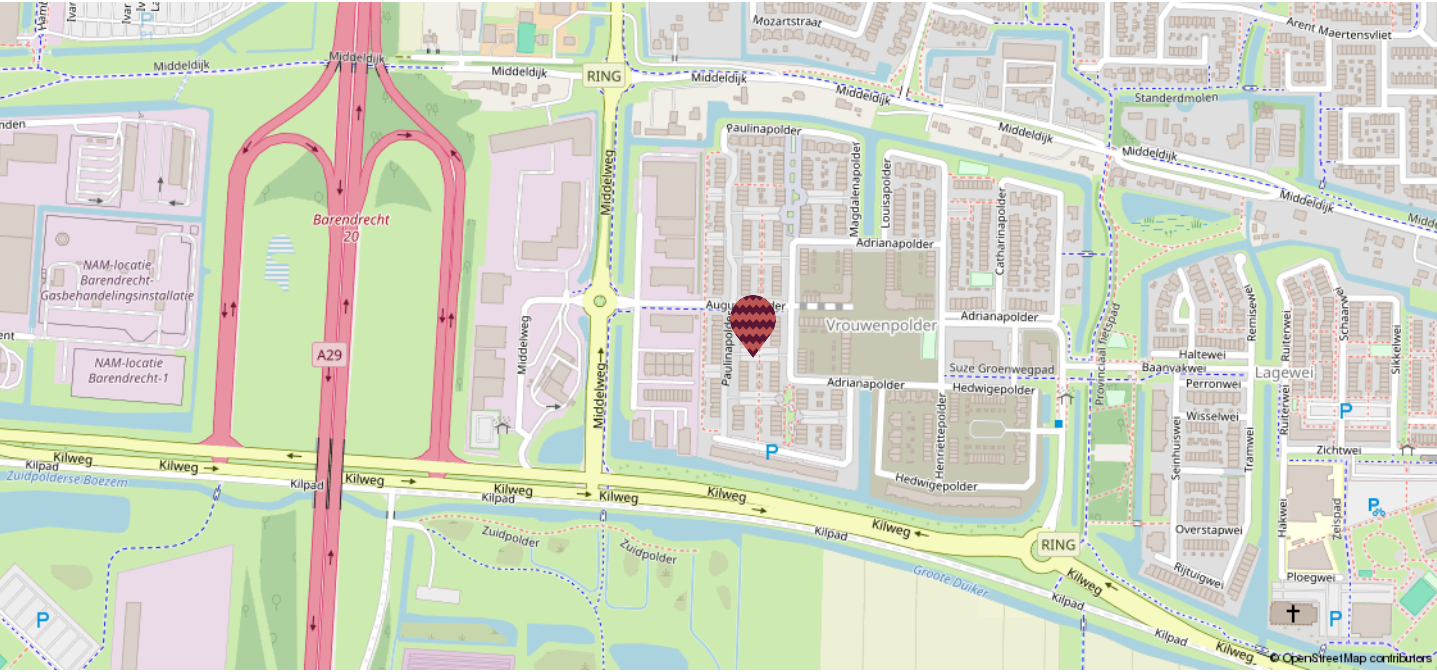
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

# plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

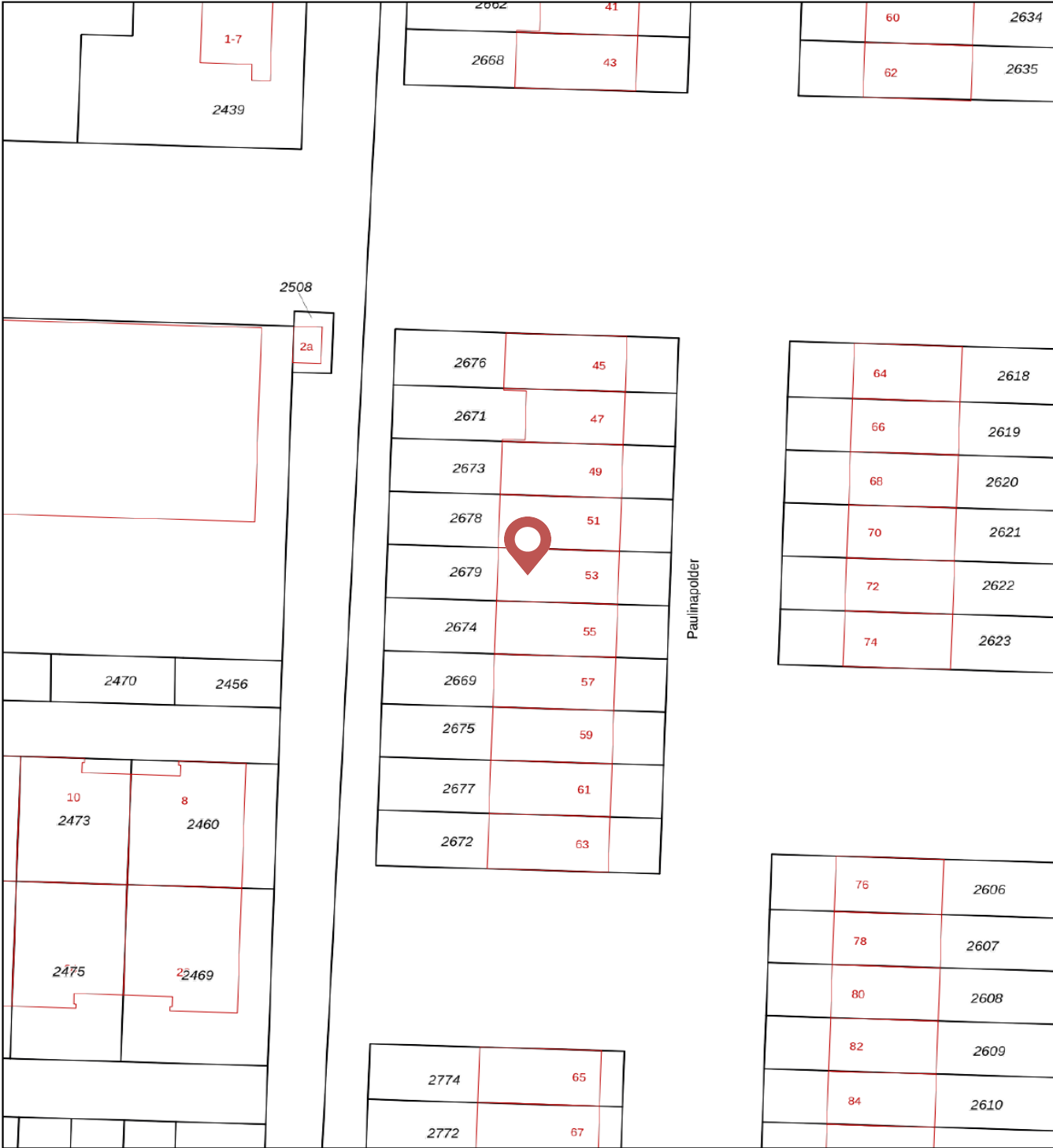
# locatie



# kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Barendrecht

C

2679

kadaster

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 24 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 makelaarssteam 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



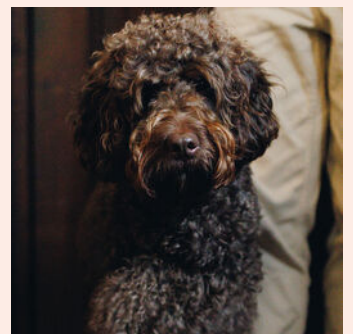
**Esther**  
Commercieel medewerker



**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 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](http://www.perfectkeur.nl)

[www.homekeur.nl](http://www.homekeur.nl)

[www.bouwkundige-inspecties.nl](http://www.bouwkundige-inspecties.nl)

## Handige websites

**Bouwvergunningen:** [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

**Opvragen bouwtekeningen:**

[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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

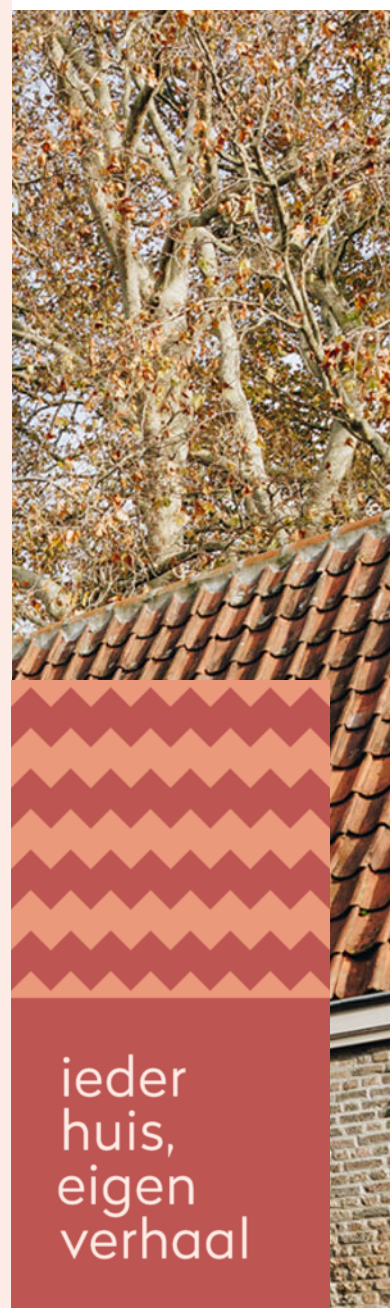
**Kenniscentrum Funderingen:** [www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)

**Bestemmingsplan:** [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

**Bodemkaart:** [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)

**Energielabel:** [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)

**Monumenten:** [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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](mailto:drechtsteden@maartenmakelaardij.nl)

**ieder  
huis,  
eigen  
verhaal**