



ieder
huis,
eigen
verhaal

Hollanderstraat 33

3314 WB Dordrecht

vraagprijs € 325.000,- 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	tussenwoning
Woonoppervlakte	68 m ² (222 m ³ inhoud)
Bouwjaar	1938
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin
Energielabel	D
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming	cv ketel



welkom

STARTERS opgelet... Want een eigen huis mét voor- én achtertuin in Oud-Krispijn klinkt toch wel héél lekker!

Welkom aan Hollanderstraat 33! Een fijne woning op een leuke plek in het steeds populairdere Oud-Krispijn. En we snappen die populariteit wel hoor... Je woont hier lekker centraal, met de Viottakade dichtbij voor een rondje wandelen én het centrum van Dordrecht en het station op korte afstand.

Binnen is het vooral gewoon heel fijn wonen. De woonkamer en keuken lopen lekker in elkaar over, waardoor beneden een gezellige leefruimte ontstaat. Boven vind je 2 fijne slaapkamers en een slim ingedeelde badkamer. En alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt? Hoppa, naar de bergverlating. Scheelt weer een hoop rondslingerende kerstspullen en koffers.

Maarr... Bij een starterswoning verwachten we misschien een balkonnetje of kleine buitenruimte. Hier krijg je gewoon een voor- én achtertuin! Genoeg plek dus voor een loungesetje, lange zomeravonden, BBQ aan en drankje erbij. In de achtertuin staat ook nog een schuur met elektra, ideaal voor de fietsen, gereedschap en alles wat je liever niet in huis bewaart.

Een eigen huis, twee slaapkamers, lekker buiten zitten én de Dordtse binnenstad dichtbij... Wij vinden dit dus een héle leuke eerste stap op de woningmarkt!

Wie zien we binnenkort aan de Hollanderstraat?

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Meterkast, in 2021 vervangen met 8 groepen, dubbele groep, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter en glasvezel kabel.

Lekkere ruime woonkamer met aanbouw aan de achterzijde, in de kamer is een mooie nis aanwezig voor de eettafel en de wanden naar de burens toe zijn geïsoleerd, een heerlijke stille ruimte dus!

Keuken in hoekopstelling, geplaatst in 2021 met luxe apparatuur van voornamelijk Siemens: vaatwasser, oven, inductie kookplaat met afzuiging in de plaat (merk Bora), koelkast, vriezer en ingebouwde wasmachine met droogfunctie (ter overname).

indeling

Er is een hal aanwezig met deur naar de achtertuin en deur naar het toilet.

Ook het toilet is in 2021 vervangen, vrijhangend model met fonteintje en deels betegelde wanden.

Gezellige achtertuin met groen en voldoende zitruimte, er is een houten berging met elektra aanwezig en een achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met vlizo trap naar bergvliering.

Slaapkamer 1, een pandbrede slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2, dit waren voorheen 2 slaapkamers, ligt aan de voorzijde van de woning. De kamer is af te sluiten met een schuifdeur, wil je liever 2 slaapkamers? Dan kun je dat zeker nog terugbrengen!

Inpandige, keurig nette badkamer met douche, wastafel en meubel, toilet (type sanibroyeur) en elektrische vloerverwarming.

Zolder:

Heerlijke bergvliering met opstelling van de CV ketel (merk Remeha, bouwjaar 2025).

Algemeen:

De woning is in 2021 volledig gerenoveerd:

- meterkast
- toilet
- keuken
- badkamer
- vloer-, wand- en plafondafwerking
- tuinaanleg
- nieuwe elektra naar de schuur
- bodemisolatie
- isolatie van de wanden tussen de burens

Vereniging van Eigenaren aanwezig voor het buiten onderhoud van de woning, bijdrage €126,61 per maand. Oplevering in overleg, voorkeur verkoper is begin januari 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 aan de Hollanderstraat 33! Een fijne woning op een leuke plek in het steeds populairdere Oud-Krispijn.

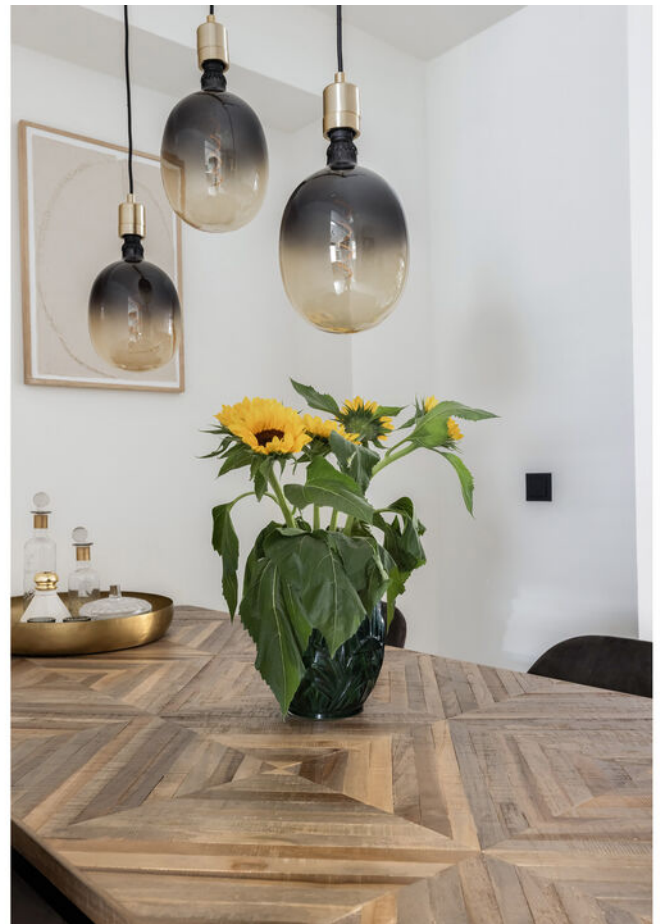




Je woont hier lekker centraal, met de Viottakade dichtbij voor een rondje wandelen én het centrum van Dordrecht en het station op korte afstand.



Binnen is het vooral gewoon heel fijn wonen.
De woonkamer en keuken lopen lekker in
elkaar over, waardoor beneden een gezellige
leefruimte ontstaat.

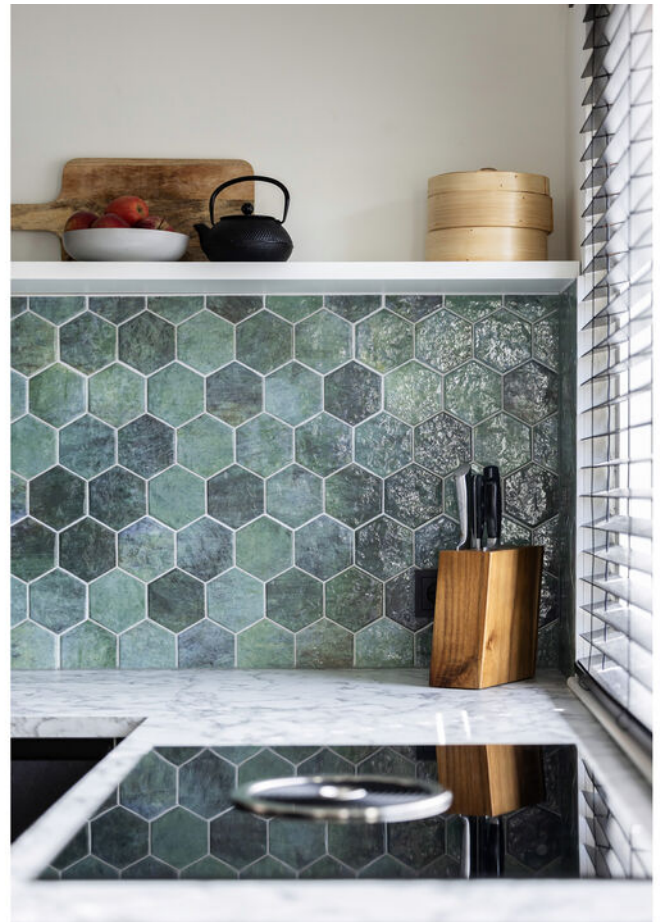




Keuken in hoekopstelling, geplaatst in 2021 met luxe apparatuur van voornamelijk Siemens.



Maar mocht je geen zin hebben om in de keuken te staan; de stad is binnen handbereik...



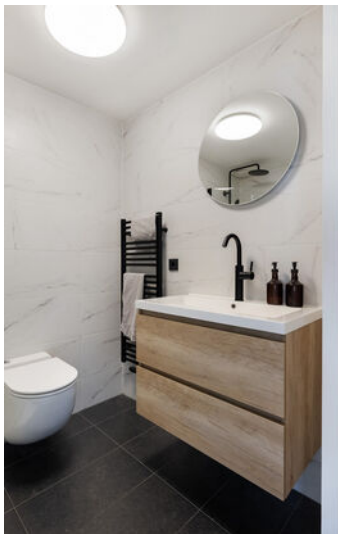


Een eigen huis mét voor- én achtertuin in
Oud-Krispijn is toch wel héél erg lekker!



De woning heeft
momenteel 2
slaapkamers, maar wil
je er liever weer 3?
Dan kun je dit prima
herstellen!



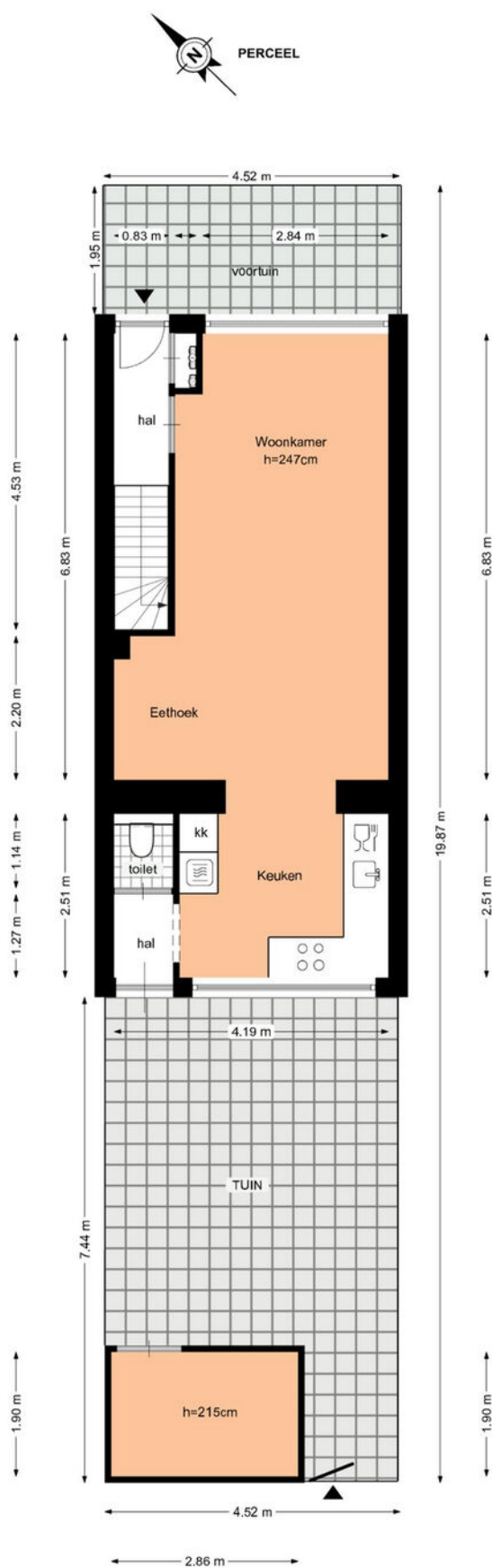


plattegrond



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

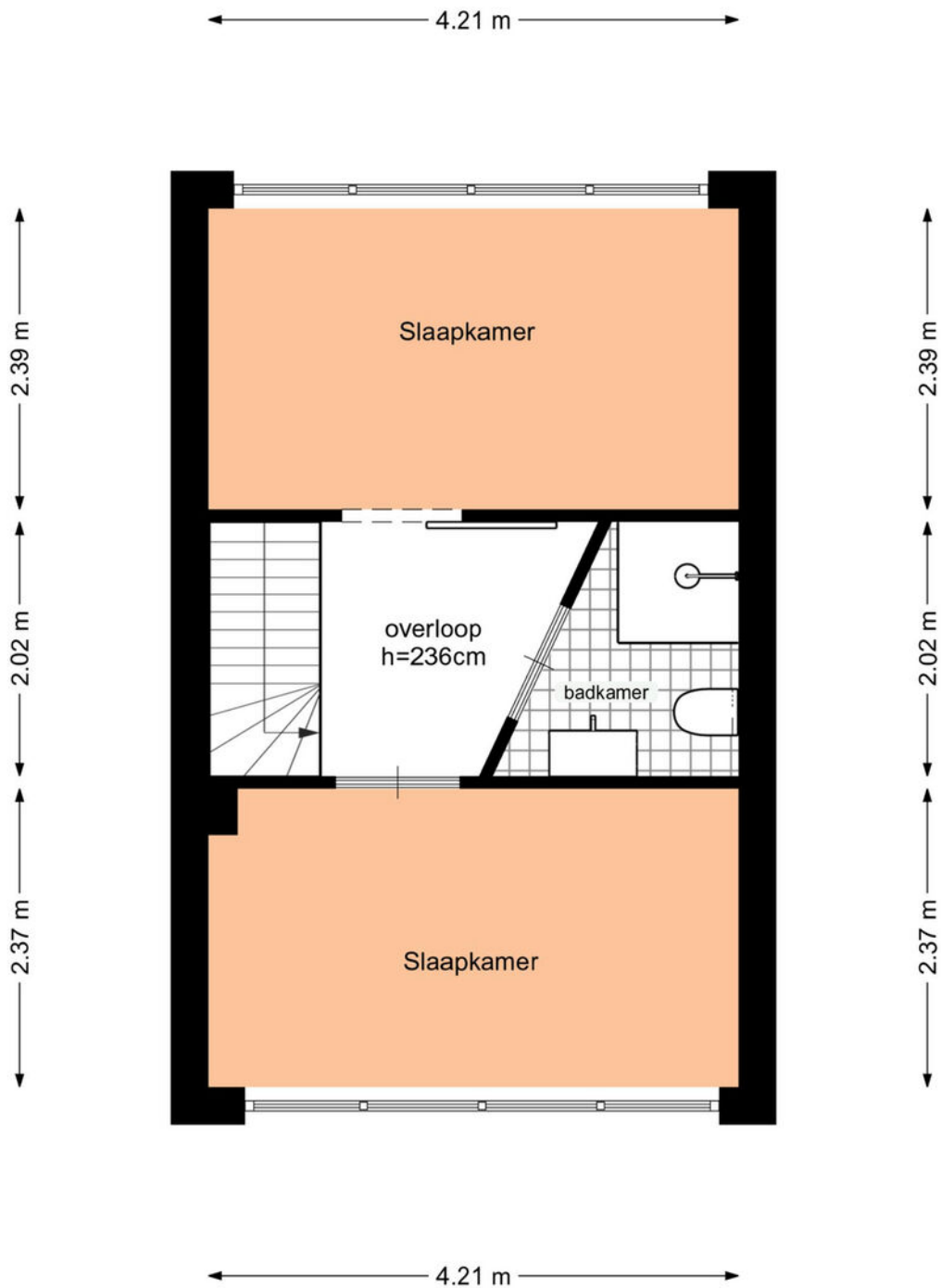
plattegrond



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

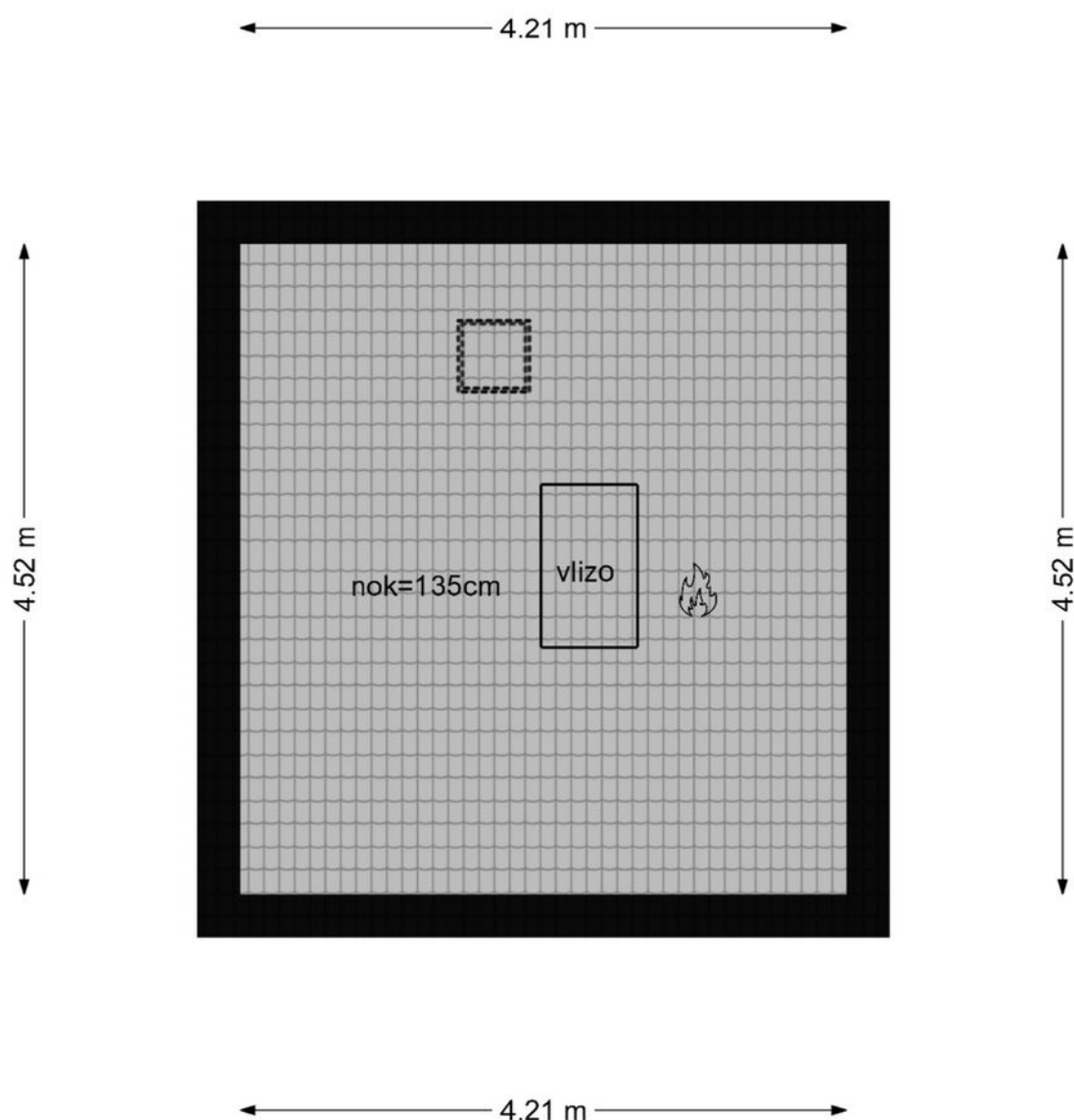
plattegrond

1e VERDIEPING



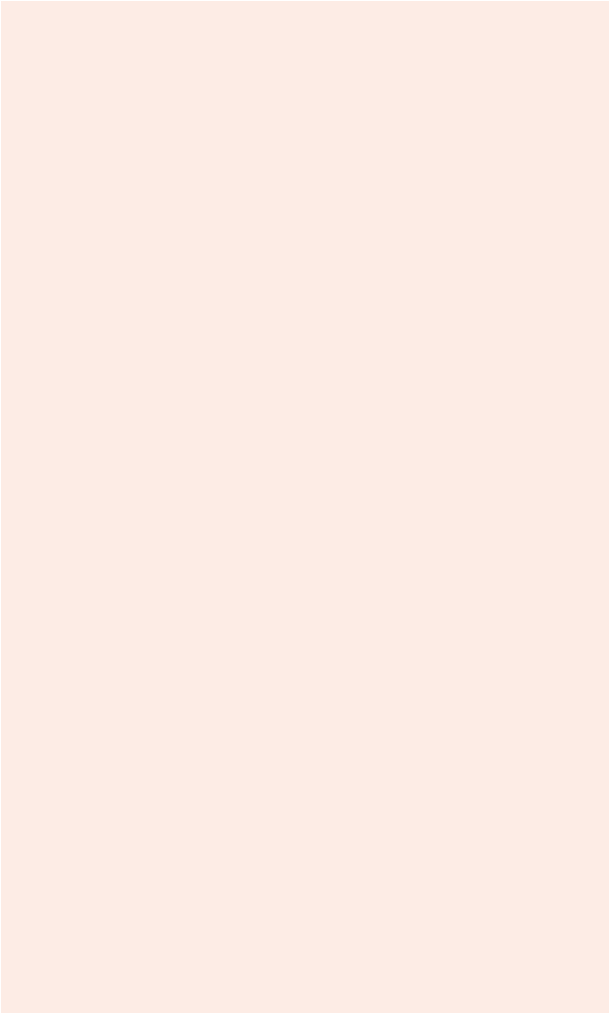
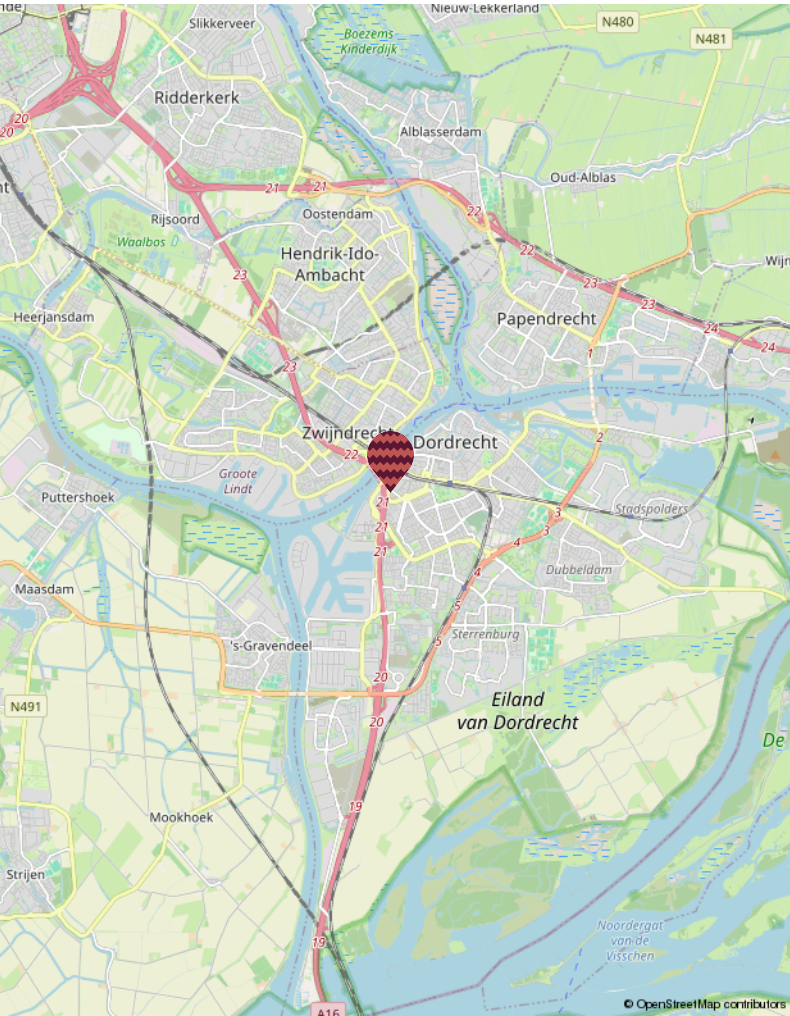
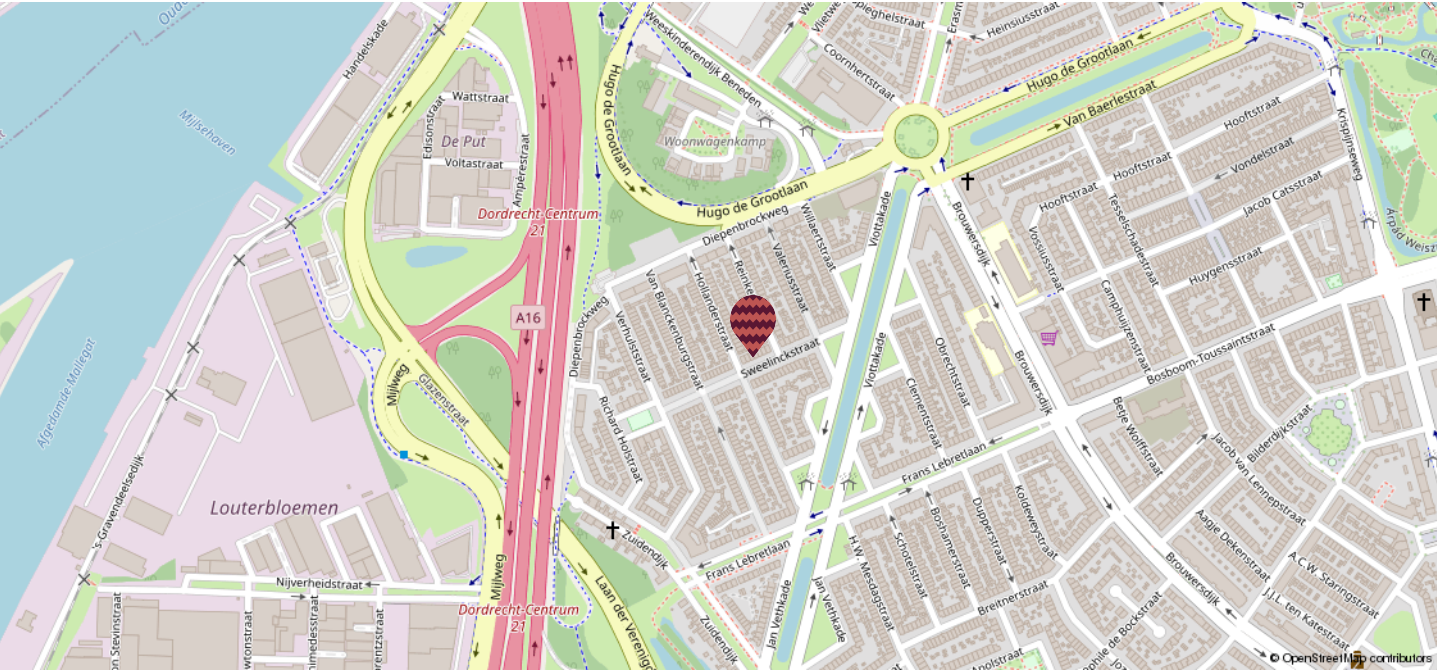
plattegrond

VLIERING



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

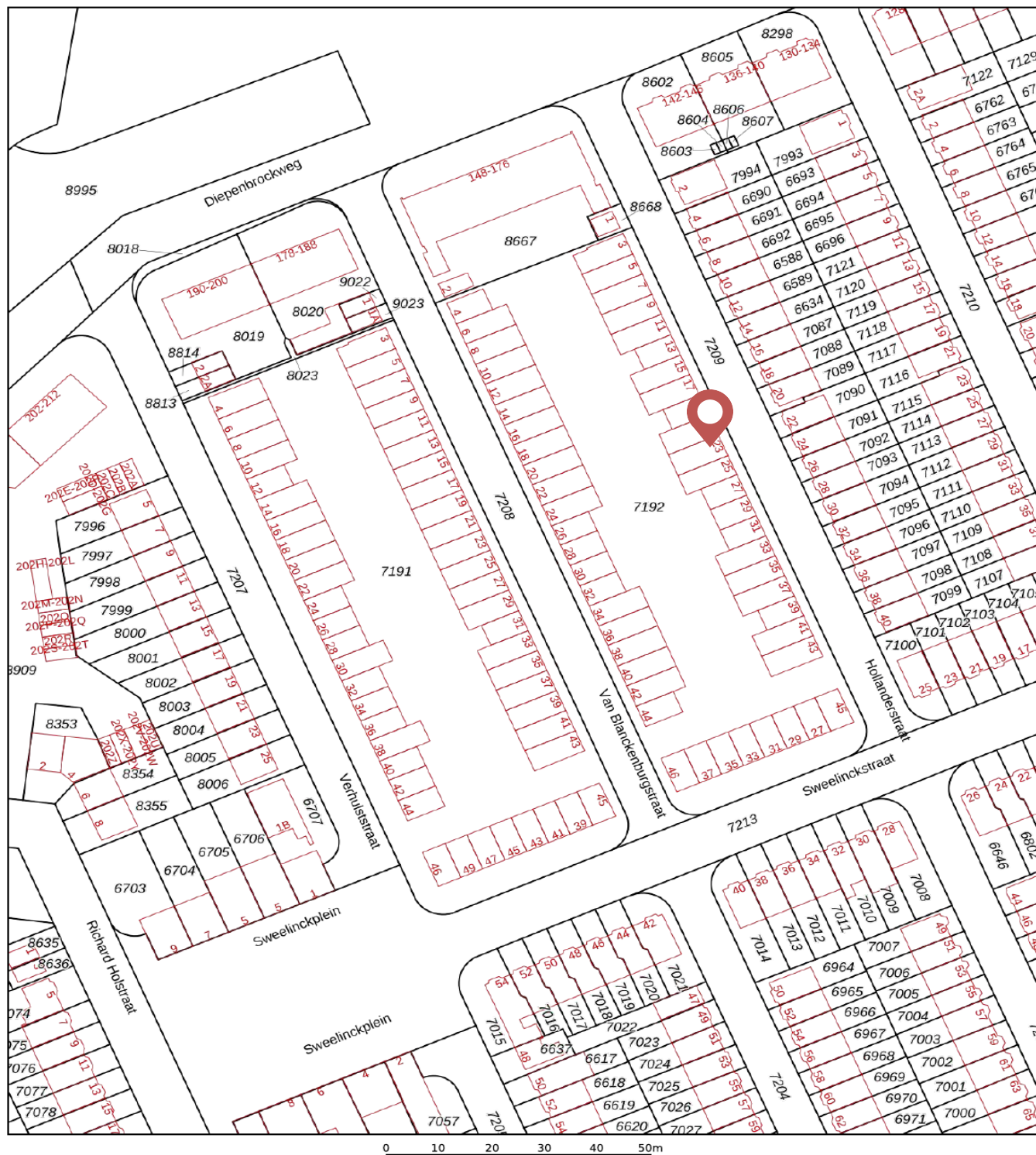
locatie



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hollanderstraat33



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie K

Perceel	7191
---------	------

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 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 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



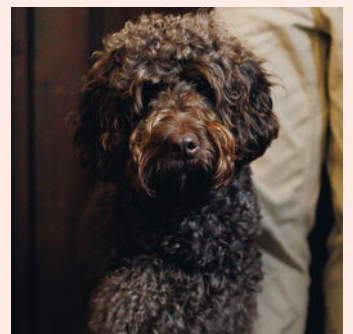
Esther
Commercieel medewerker



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 hypotheekverstrekende 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

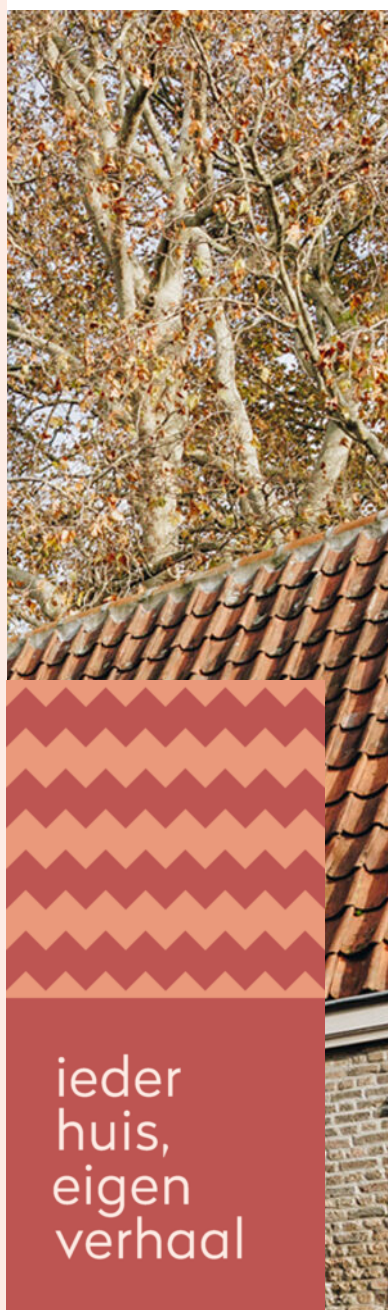
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

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**