



ieder
huis,
eigen
verhaal

Zuidendijk 310
3329 LD Dordrecht
vraagprijs € 950.000,- 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	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	212 m ² (620 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	932 m ²
Bouwjaar	1895
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Buitenruimte	tuin rondom
Energie label	C
Isolatie	vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



welkom

45 jaar wonen, verbouwen, uitbreiden én genieten van schaapjes voor de deur... Dan weet je dat je op een bijzondere plek zit!

Welkom aan de Zuidendijk 310 in Dubbeldam. De huidige bewoners wonen hier maar liefst 45 jaar en hebben de woning in al die tijd helemaal naar hun hand gezet. Stukje bij beetje is er uitgebouwd, extra bergruimte gecreëerd en zelfs de toenmalige sloot (nu drooggelegd) is bij het perceel getrokken. Het resultaat? Een verrassend ruime woning met een heerlijk speelse indeling, een enorme dubbele garage met verdieping en véél mogelijkheden.

Op dit moment zijn er 4 slaapkamers, maar ruimtegebrek hoef je hier voorlopig niet te hebben: met wat aanpassingen kun je er relatief eenvoudig 6 slaapkamers van maken. Groot gezin, thuiswerken, hobbyruimte of gasten die iets te graag blijven logeren... Kom maar door!

Ook voor ondernemers kan dit zomaar een heel interessante plek zijn. Er is een extra voordeur gecreëerd, waardoor wonen en werken eventueel mooi van elkaar te scheiden zijn. Niet geheel toevallig zitten er in de omgeving sowieso aardig wat ondernemers.

En parkeren? Daar gaan we hier geen discussie over voeren. De eigen garage biedt ruimte aan 2 auto's en op de oprit kun je er vervolgens nóg zo'n 3 kwijt. Dat noemen we nog eens royaal!

Maar misschien worden wij nog wel het vrolijkst van de ligging. Vanuit huis kijk je uit richting de schaapjes en in het voorjaar komen daar natuurlijk de lammetjes bij. Toch zit je hier niet ergens afgelegen: voor boodschappen kun je richting het Damplein of winkelcentrum Bieshof en scholen vind je volop in Dubbeldam én Stadspolders.

Ook leuk voor een vrije middag: richting de Watertoren, de Pluktuin of even de dijk op. En wil je het water over? De pont richting Werkendam ligt verrassend dichtbij.

Na 45 jaar komt er dus een einde aan een behoorlijk lang hoofdstuk op deze plek. Een woning waar door de jaren heen steeds iets werd toegevoegd, aangepast en verbeterd en waar duidelijk met plezier is gewoond.

Nu is het tijd voor iemand anders om hier zijn eigen verhaal van te maken. Zie jij jezelf al zitten met die schaapjes als overburen?

indeling

Indeling:

Entree in de hal van de zij-aanbouw aan de linkerkant van de woning.

Afgesloten garderobe en kast met gas geiser (eigendom 2009).

Toilet, vrijhangend, voorzien van een fonteintje en geheel betegelde wanden.

Slaapkamer 1 gelegen op de begane grond met 3-deurs schuifkast en behang wanden.

Tussenhal met 2 vaste kasten en deur naar tuin, toegang tot de badkamer.

Kast met was aansluiting en CV ketel merk Nefit, bouwjaar 2005 en lucht-water warmtepomp (Elga 2018) ook zitten hier de groepen van de vloerverwarming van de badkamer.

Badkamer 1 (jawel we hebben er 2 in deze woning!) met inloofdouche, bad, dubbele wastafel met meubel, designradiator, geheel betegeld, vloerverwarming, verlaagd plafond met spots.

Hoofdgebouw/ woonhuis:

Woonkamer voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, openslaande deuren naar de tuin. De kamer is heerlijk rustig gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een grote uitbouw met veel ramen. Het is hier prachtig zitten met uitzicht over het groen en de grazende dieren.

Een halve verdieping hoger aan de dijkzijde: keuken in U opstelling met rvs schouw, keramisch kookplaat, vaatwasser, Quooker (2024), stoomoven, koffiezet apparaat, combimagnetron, koel/vries combinatie. Ook hier ligt een tegelvloer met vloerverwarming. Meterkast, 13 groepen, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, meters zijn gesitueerd aan de buitenzijde van het huis.

Kantoor zijkant woning:

Toegang tot kantoor via een deur in de woonkamer.

Tussenkamer met openslaande deuren naar terras, vloerverwarming, kelder.

Een halve verdieping hoger ligt de kantoorruimte, de ruimte is natuurlijk prima bruikbaar als slaapkamer, speelruimte voor de kinderen of thuis kantoor maar een bedrijf aan huis is natuurlijk ook heel fijn!

Er is ook een deur naar de voortuin dus klanten hoeven niet door het privé deel te lopen om bij het kantoor te komen. In de ruimte is nu een grote 5 deurs schuifkast aanwezig en radiatoren.

Bijkeuken met eenvoudig keukenblok, spoelbak, 4 pits gas kookplaat, rvs schouw en losse apparatuur.

Vaste kast met 5 groepen, aardlekschakelaar. Kast met CV Remeha Cabita 2016.

Toilet met fontein en gedeeltelijk betegelde wanden.

Vast kast.

1e verdieping:

Slaapkamer 2 aan de voorzijde met dakkapel, elektrisch screen, stuc werk wanden en verlaagd plafond.

Badkamer 2 met wastafel, design radiator, douche, dakraam, geheel betegelde wanden en spots in het plafond.

Toilet, vrijhangend, fontein, geheel betegeld, spots.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde met dakkapel en stuc werk wanden.

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

Slaapkamer 4 met wastafel, 3-deurs schuifkast, bergruimte in de nok, spotjes, stuc werk wanden, 2x dakkapel, 2-deurs schuifkast, screen aan voorzijde, handmatige bediening.

- Oplevering in overleg, een snelle oplevering heeft de voorkeur

Tuin rondom:

Het fijne van deze woning is dat hij nu geheel vrijstaat. Aan de zijkant van de woning staat een enorme garage met grote zolder. In de garage passen met gemak 2 auto's, op het terrein voor de garage passen ook nog eens 3 auto's. De garage heeft 2 kanteldeuren en is perfect voor de (gevoerde) klusser! Een trap biedt toegang tot de enorme verdieping. We kunnen ons ook voorstellen dat dit een apart woonverblijf kan worden? De mogelijkheden zijn eindeloos.

Verder is de tuin rondom de woning heerlijk groen aangelegd met meerdere zitjes en veel privacy.

Algemeen:

- Voorheen waren dit 2 woningen: nummer 310 en 312, ondertussen zijn beide panden samengetrokken rond 2011, het pand zou dus als kantoor en woonhuis gebruikt kunnen worden maar ook met 2 gezinnen, als B&B of je kunt je zoon of dochter een eigen plek geven bij je woning, echt uniek!
- Dak is geïsoleerd, dak verhoogd (ongeveer 1 meter) met dakkapellen aan voor-en achterzijde (1989)
- Wanden uitbouw woonkamer geïsoleerd
- Muren buitenzijde deels geïsoleerd
- Vloer grotendeels geïsoleerd in 2005 en 2015, beton en hout op de begane grond, verdiepingen houten vloeren
- De woning is deels voorzien van vloerverwarming (woonkamer en keuken geplaatst in 2006, tussenkamer 2012 en badkamer ook 2012)
- 16 eigen zonnepanelen geplaatst in 2014
- Keuken 2007 geplaatst, in 2025 is het koffiezet apparaat vervangen (Siemens)
- CV ketel 2005 (Nefit) en lucht water warmtepomp 2018
- Tweede CV ketel 2016 Remeha Cabita
- Kozijnen begane grond hout en kunststof op 1 ruit na alles dubbel glas of HR++ glas, schilderwerk houten kozijnen uitgevoerd in 2015
- Bovenverdieping kunststof kozijnen met HR++ glas



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 Zuidendijk 310 in Dubbeldam!
Een vrijstaand huis met megagroot perceel
en dubbele garage.





45 jaar wonen, verbouwen, uitbreiden én genieten van schaa

j



De huidige bewoners wonen hier maar liefst 45 jaar en hebben de woning in al die tijd helemaal naar hun hand gezet. Stukje bij beetje is er uitgebouwd en extra bergruimte gecreëerd.





Het resultaat? Een verrassend ruime woning met een heerlijk speelse indeling!



Groot gezin, thuiswerken, hobbyruimte of gasten die iets te graag blijven logeren? De mogelijkheden zijn hier eindeloos.





De ruime keuken in U opstelling ligt een halve verdieping hoger dan de woonkamer. Deze keuken is van alle gemakken voorzien; met ingebouwd koffieapparaat als extra groot voordeel!



Op dit moment zijn er 4 slaapkamers, maar ruimtegebrek hoef je hier voorlopig niet te hebben: met wat aanpassingen kun je er relatief eenvoudig 6 slaapkamers van maken.













Maar misschien worden wij nog wel het vrolijkst van de ligging. Vanuit huis kijk je uit richting de schapjes en in het voorjaar komen daar natuurlijk de lammetjes bij.



En parkeren? Daar gaan we hier geen discussie over voeren. De eigen garage biedt ruimte aan 2 auto's en op de oprit kun je er vervolgens nóg zo'n 3 kwijt. Dat noemen we nog eens royaal!



Nu is het tijd voor iemand anders om hier zijn eigen verhaal van te maken. Zie jij jezelf al zitten met die schaapjes als overburen?





plattegrond



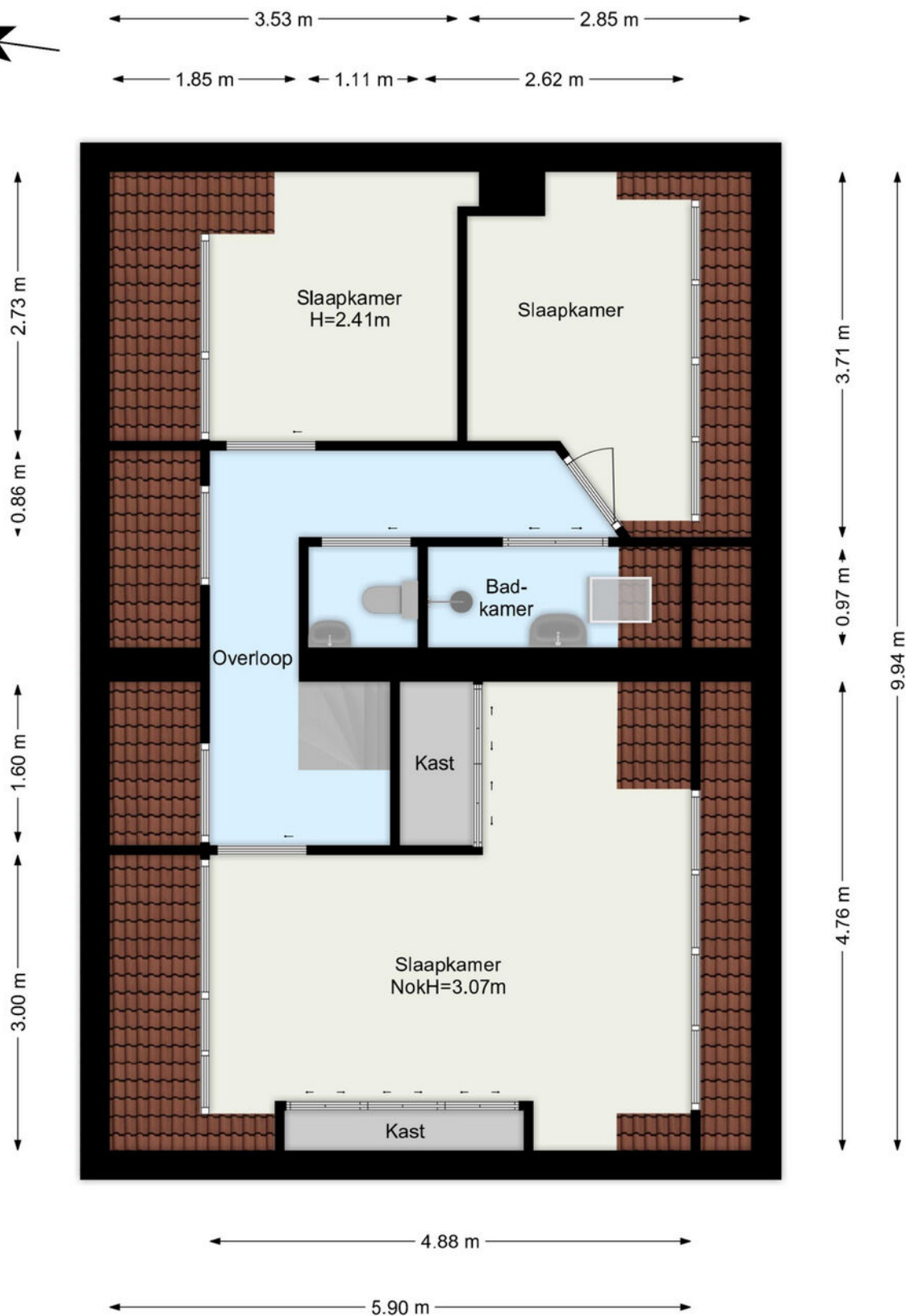
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



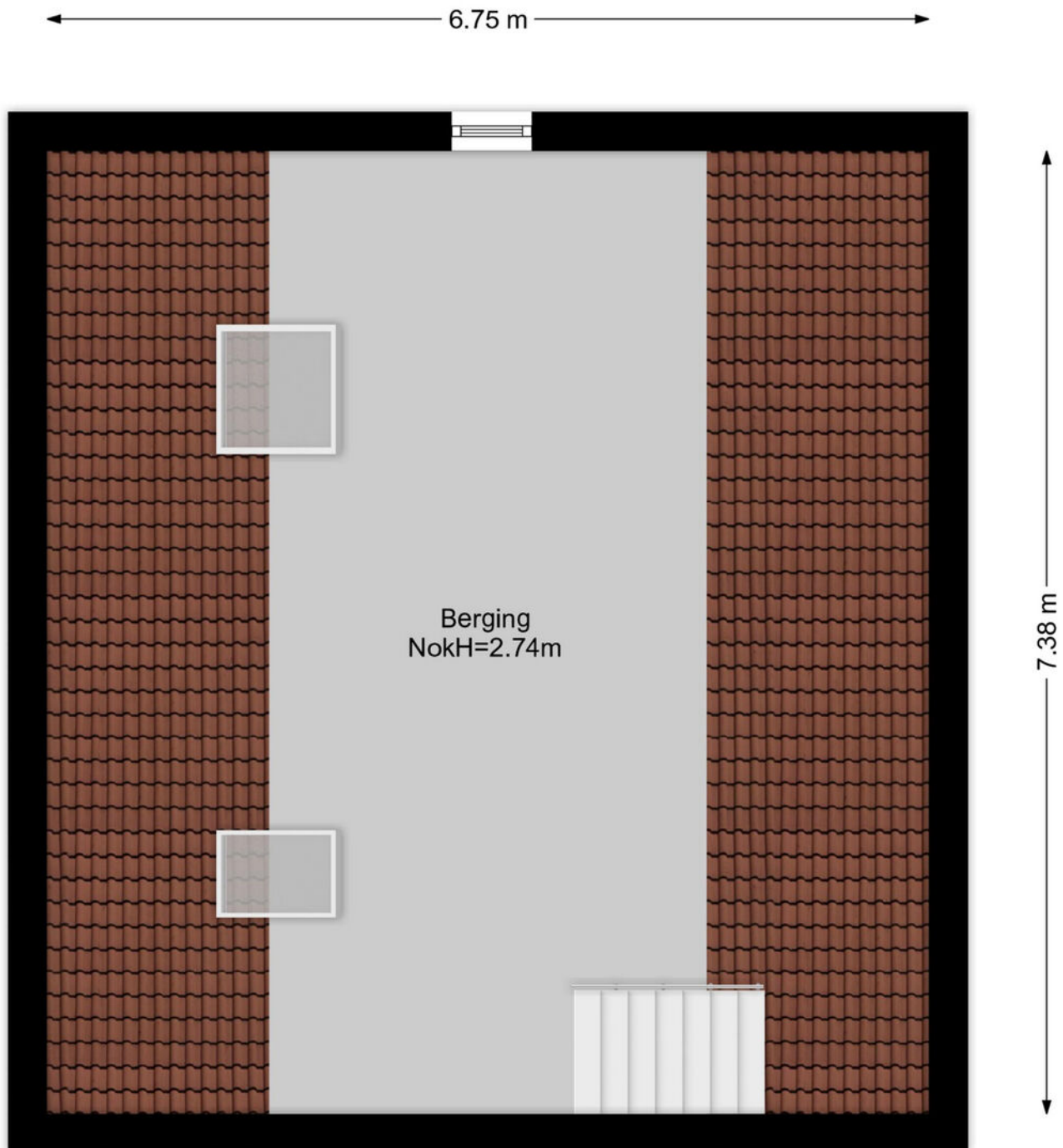
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



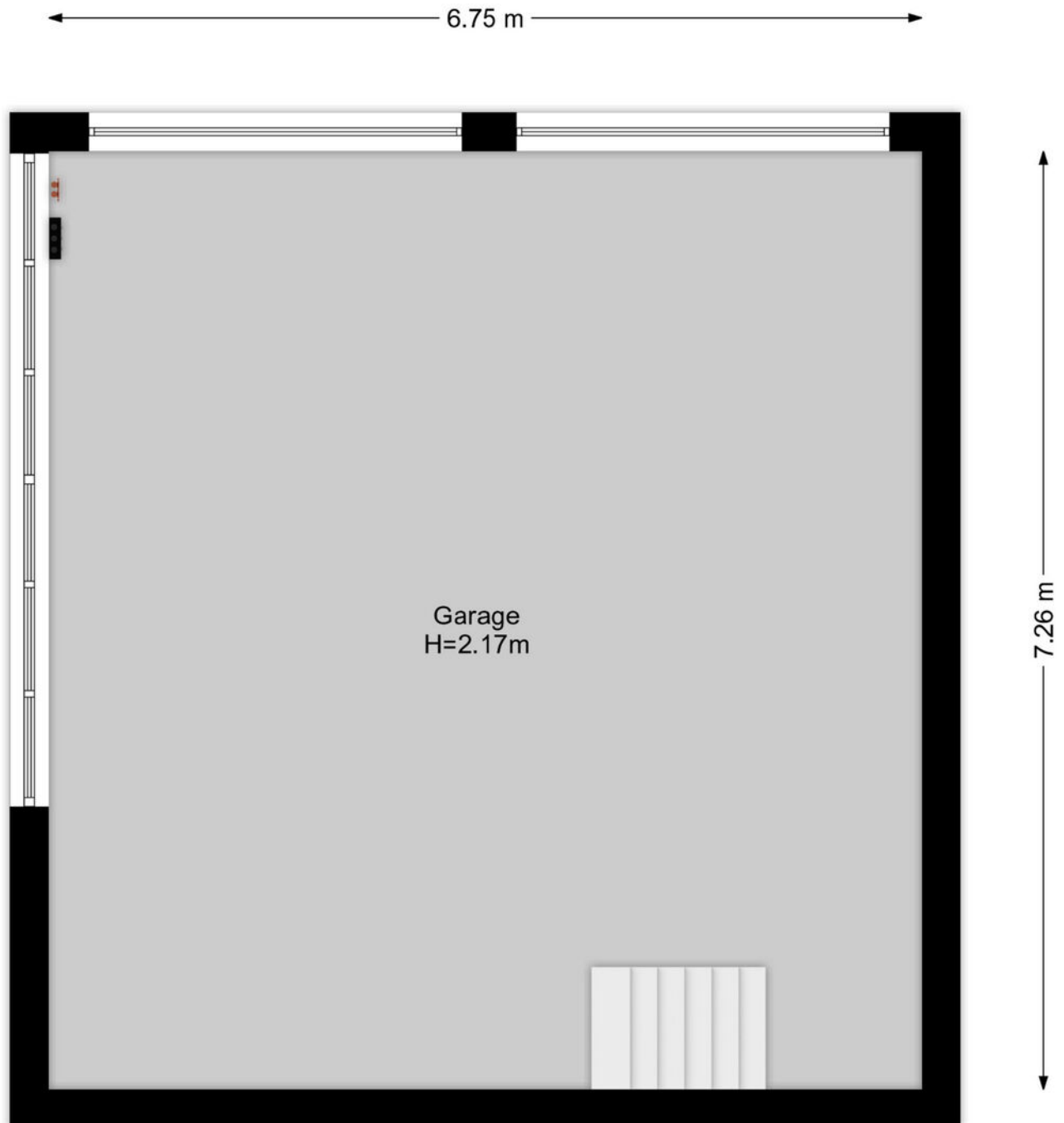
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



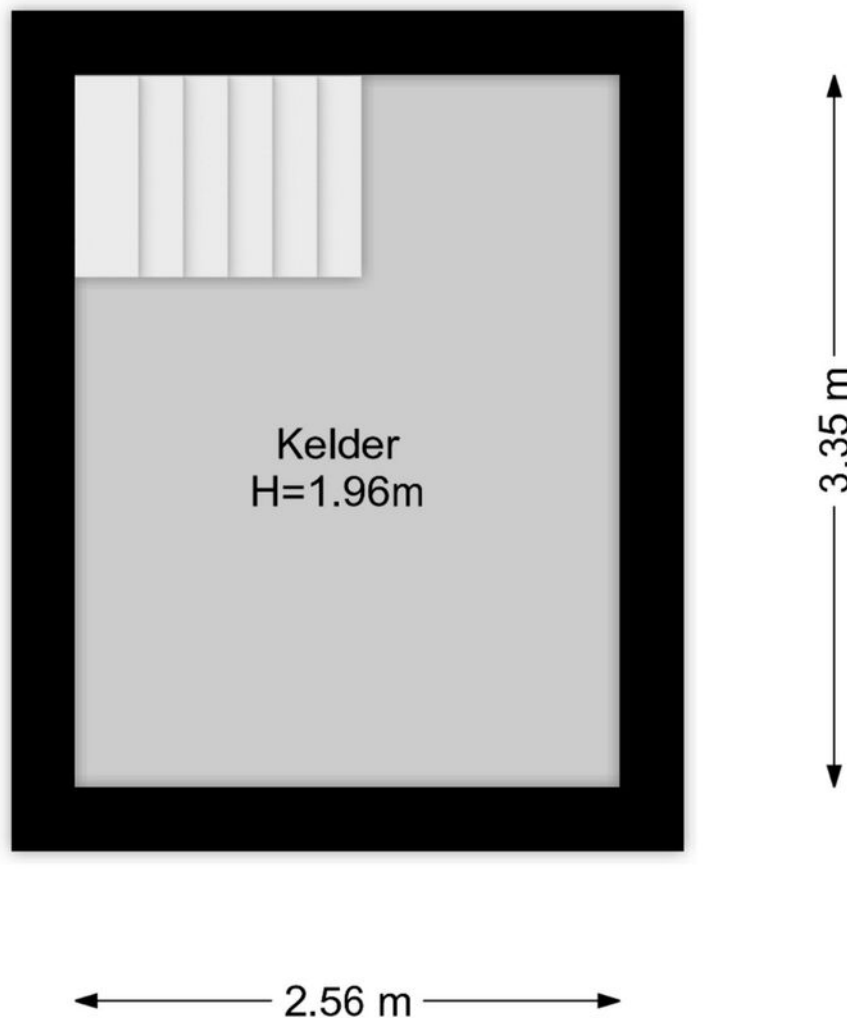
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



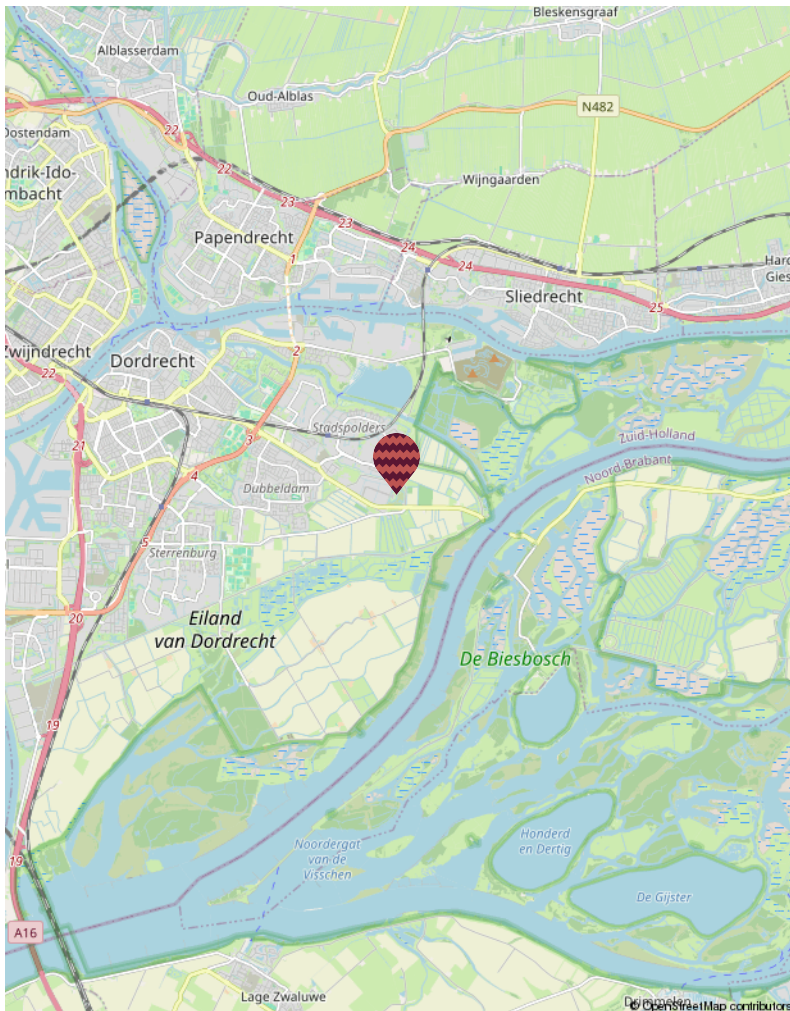
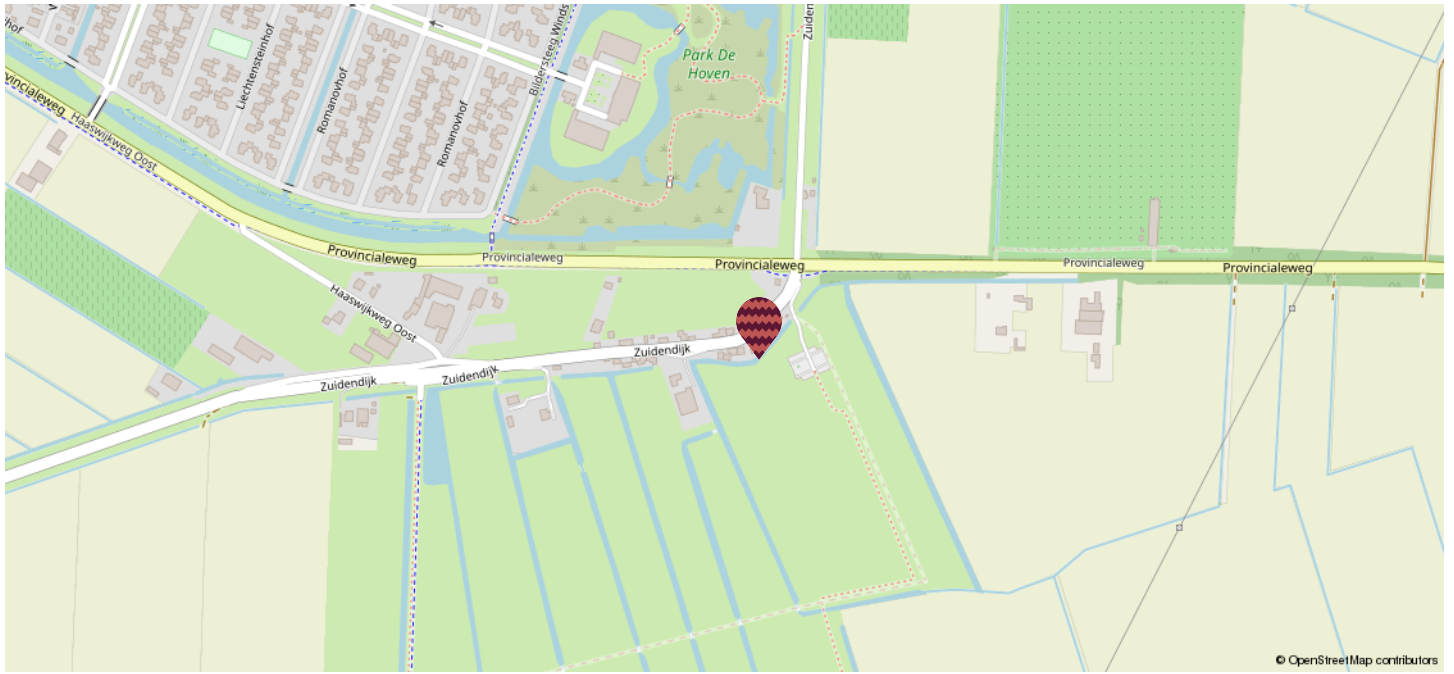
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

locatie



dubbeldam

Welkom in Dubbeldam, een geliefde en groene wijk in Dordrecht met een dorps karakter! Ooit een zelfstandige gemeente en dat voel je nog steeds: weinig hoogbouw, rustige straten en een ruime opzet zorgen voor een fijne, ontspannen woonomgeving waar je je snel thuis voelt.

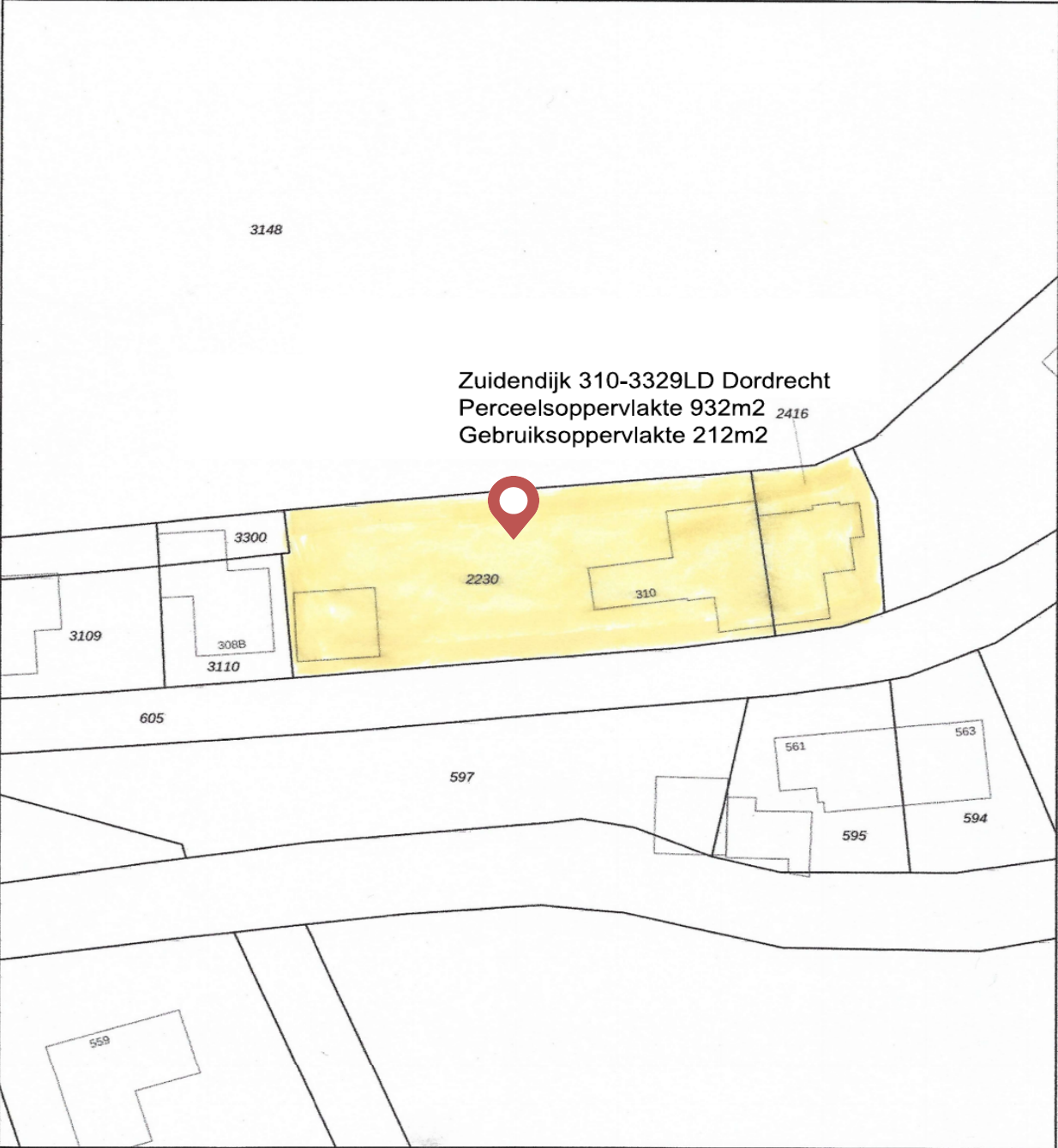
Rond het gezellige Damplein vind je winkels en voorzieningen, terwijl scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten zich op korte afstand bevinden. Ook het Gezondheidspark en de Sportboulevard zijn per fiets bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en het centrum woon je hier rustig, maar toch centraal.

Met volop groen, parken en speelplekken is Dubbeldam een ideale plek voor gezinnen en liefhebbers van comfortabel wonen. Een wijk waar dorps gezelligheid en stedelijk gemak samenkomen!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: tax Zuidendijk 310



Zuidendijk 310-3329LD Dordrecht
Perceelsoppervlakte 932m2
Gebruiksoppervlakte 212m2

0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Y

Perceel 2230

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 februari 2026

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

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



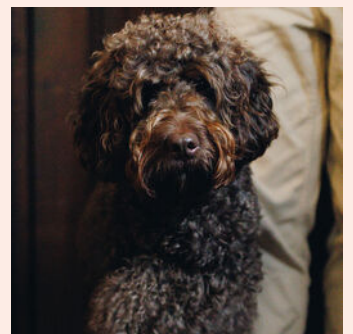
Esther
Commercieel medewerker



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 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

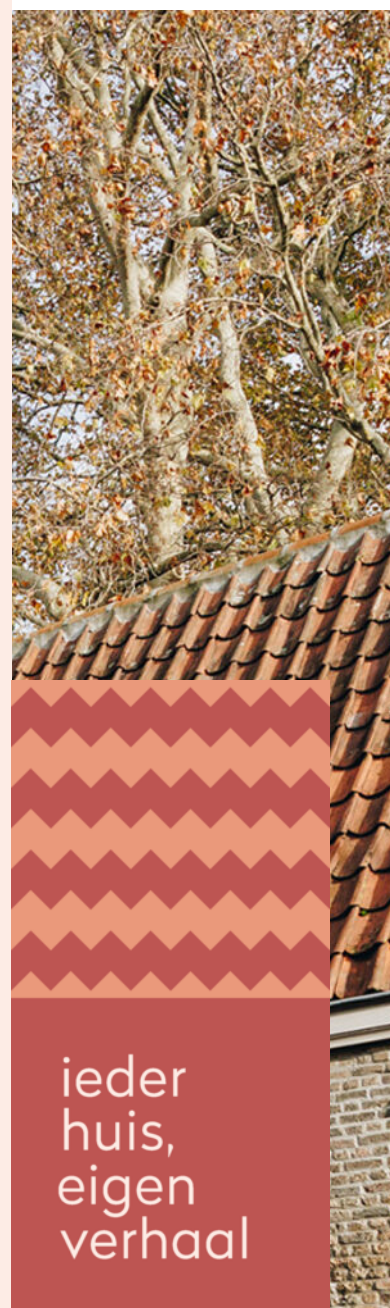
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

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