

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Luchtenburg 125

3328 AR Dordrecht

vraagprijs € 535.000,- K.K.

078 89 02 748
drechtsteden@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	180 m² (502 m³ inhoud)
Perceeloppervlakte	163 m²
Bouwjaar	1981
Aantal slaapkamers	6 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, patio atrium
Energielabel	C
Isolatie	grotendeels dubbelglas
Verwarming	cv ketel, houtkachel



welkom

Eindelijk een woning waar je niet hoeft te kiezen welke kamer waarvoor wordt… Want er zijn er gewoon ZEVEN!

Gezinnen opgelet, want dit is er weer zo eentje waar ruimte écht ruimte betekent! Of je nu een groot gezin hebt, regelmatig logees ontvangt, thuiswerkt of eindelijk die hobbykamer, gamekamer of inloopkast wilt realiseren… hier kan het allemaal. En eerlijk is eerlijk, 7 slaapkamers kom je niet iedere dag tegen.

Ook buiten zit het helemaal goed! De woning beschikt over een fijne tuin én een eigen binnenplaats. Dus terwijl de kinderen lekker buiten spelen, drink jij rustig een kop koffie in de zon. Klinkt als een goed plan, toch?

En de locatie? Die past perfect bij het plaatje. Luchtenburg 125 ligt in Sterrenburg III, hét deel van de wijk dat bekendstaat om de ruim opgezette woonerven, het vele groen en de rustige, kindvriendelijke sfeer. Hier groeien kinderen op met speeltuintjes en groen om de hoek en voelen veel gezinnen zich jarenlang helemaal thuis.

Moet je de deur uit? Binnen een paar minuten rijd je de N3 of A16 op richting Rotterdam, Breda of de rest van de regio. En ben je juist toe aan rust? Dan ligt de Biesbosch verrassend dichtbij voor een heerlijke wandeling, fietstocht of dagje op het water.

Kortom: ruimte, een fijne gezinswijk én een ligging waar je alle kanten op kunt. Wij zijn enthousiast… nu jij nog! Bel je ons voor een bezichtiging?

Indeling:
Entree in ruime hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang met bergkast en toegang tot de praktijkruimte, wasruimte en keukenruimte. In een nis in de hal is een praktische garderobe gemaakt.
Toilet, volledig betegeld, met wandcloset en fontein.
Meterkast (in 2024 vernieuwd), 15 groepen + dubbele groep, slimme meters, glasvezel aansluiting.
Trapkast met handige bergruimte.

De keukenruimte en woonkamer bevinden zich rondom de patio. Door de grote raampartijen is deze ruimte zeer licht te noemen. De gehele ruimte is voorzien van een nette PVC-vloer.

Keukenruimte met ruime keukenopstelling in hoek, veel ruimte voor een grote eethoek en toegang tot de patio. De keuken in hoekopstelling is voorzien van een 4-pit gaskookplaat met afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, dubbele spoelbak en veel bergruimte.

Via de hal langs de patio is de woonkamer aan achterzijde bereikbaar. Vanuit deze hal is tevens de patio begaanbaar.

indeling

Keukenruimte met ruime keukenopstelling in hoek, veel ruimte voor een grote eethoek en toegang tot de patio. De keuken in hoekopstelling is voorzien van een 4-pit gaskookplaat met afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, dubbele spoelbak en veel bergruimte.

Via de hal langs de patio is de woonkamer aan achterzijde bereikbaar. Vanuit deze hal is tevens de patio begaanbaar.

De woonkamer geeft door het hoge plafond een zeer ruimtelijk gevoel. De kamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel en een kunststof pui aan achterzijde met deur naar de achtertuin.

De patio geeft niet alleen veel lichtinval in de woning, maar is ook een heerlijk rustige buitenruimte met veel privacy. Deze buitenruimte is letterlijk het centrale punt van de woning. De patio is gelegen op het zuiden, hier kan je 's zomers tot in de late uurtjes heerlijk aan een grote tuintafel of in een lekkere loungeset genieten. De patio is voorzien van tegels en een groene border en beschikt over een buitenkraan.

De achtertuin is gelegen op het westen, volledig betegeld en voorzien van een kunststof bergruimte en een achterom.

Terug naar binnen, want er is nog meer te ontdekken op de begane grond. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich namelijk de praktijkruimte (voormalig garageruimte). Deze ruimte is in 2024 geheel verbouwd en voorzien van een nieuwe kunststof pui. De ruimte is voorzien van een wastafel en afgewerkt met een PVC vloer, stucwerk en deels behang wandafwerking. De ruimte wordt thans als praktijkruimte gebruikt, maar leent zich ook goed als thuiskantoor of als extra slaapkamer.

Inpandige wasruimte, aansluiting voor wasmachine en droger (2 aparte groepen) en veel praktische bergruimte, afgewerkt met een laminaatvloer.

1e verdieping:
Ruime overloop, vaste kast met opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2024), toegang tot alle vertrekken en trapopgang naar de 2e verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Grote slaapkamer aan achterzijde, deels voorzien van behang wandafwerking.
Slaapkamer aan achterzijde, eveneens deels voorzien van behang afwerking.
Slaapkamer aan voorzijde, met kleine dakkapel, deels voorzien van behang.
Slaapkamer aan voorzijde, gedeeltelijk voorzien van behang afwerking.

Inpandige badkamer, volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douchehoek, wastafel, toilet en een designradiator.

2e verdieping:
De 2e verdieping is in 2024 ingedeeld in twee fijne slaapkamers. De kamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.
De slaapkamer aan achterzijde is voorzien van een grote dakkapel met kunststof kozijnen, elektrisch rolluik, wastafel en bergruimte achter knieschotten.
Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een dakraam (in 2024 vernieuwd), wastafel en deels behang afwerking.

Algemeen:
- Speels ingedeelde patiowoning met ruime woonkamer, 6 slaapkamers en ruime praktijkruimte/inpandige berging.
- Gelegen in de wijk Sterrenburg, in een kindvriendelijk hof, op korte afstand van scholen, supermarkt, winkelcentrum Sterrenburg, diverse sportverenigingen en een prachtig natuurgebied.
- Eigen grond, 163 m².
- In 2024 zijn de volgende zaken aangepakt: de voormalige garage is verbouwd tot praktijkruimte en wasruimte; dakkapel op de 2e verdieping geplaatst; CV-ketel vervangen; meterkast vervangen; mechanische ventilatie-unit vervangen; houtkachel geplaatst; radiatoren vernieuwd.
- De praktijkruimte biedt veel mogelijkheden voor
- Energielabel C, gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, plafond woonkamer en hal langs patio geïsoleerd.
- Dakbedekking op de platte daken in de afgelopen 3 jaar vernieuwd.
- Funderingsrisico-indicator A: veilig.
- Asbestclausule, ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, voorkeur 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.





Eindelijk een woning waar je niet hoeft te kiezen welke kamer waarvoor wordt... Want er zijn er gewoon ZEVEN!













De keukenruimte en woonkamer bevinden zich rondom de patio. Door de grote raampartijen is deze ruimte zeer licht!







De woonkamer geeft door het hoge plafond een fijn ruimtelijk gevoel. De kamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel, gezellig voor de koudere dagen!







Naast de Patio is er ook nog een fijne achtertuin te vinden in de woning. Dus terwijl de kinderen lekker buiten spelen, drink jij rustig een kop koffie in de zon.









De patio is gelegen op het zuiden, hier kan je 's zomers tot in de late uurtjes heerlijk aan een grote tuintafel of in een lekkere loungeset genieten.





Keukenruimte met ruime keukenopstelling in hoek en veel ruimte voor een grote eethoek!

























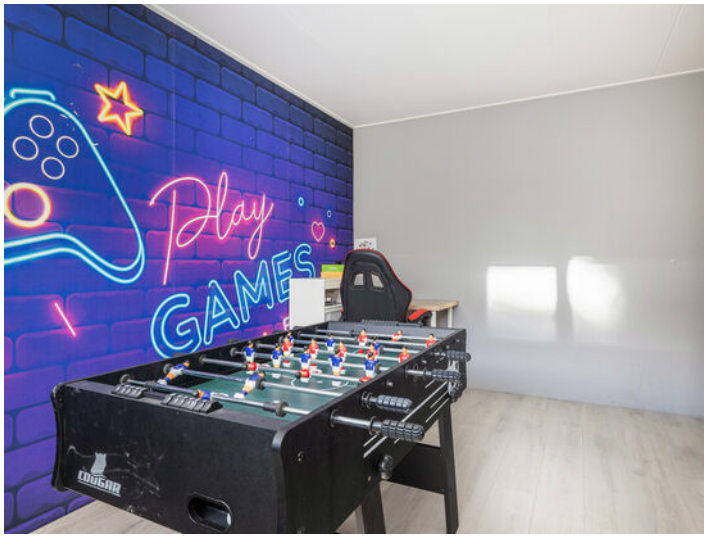














Zoals eerder benoemd zijn er maar liefst 7 slaapkamers te vinden bij de Luchtenburg 125! Ruimte genoeg dus. Speelkamers, hobby ruimte, thuis kantoor... Het is hier allemaal mogelijk!







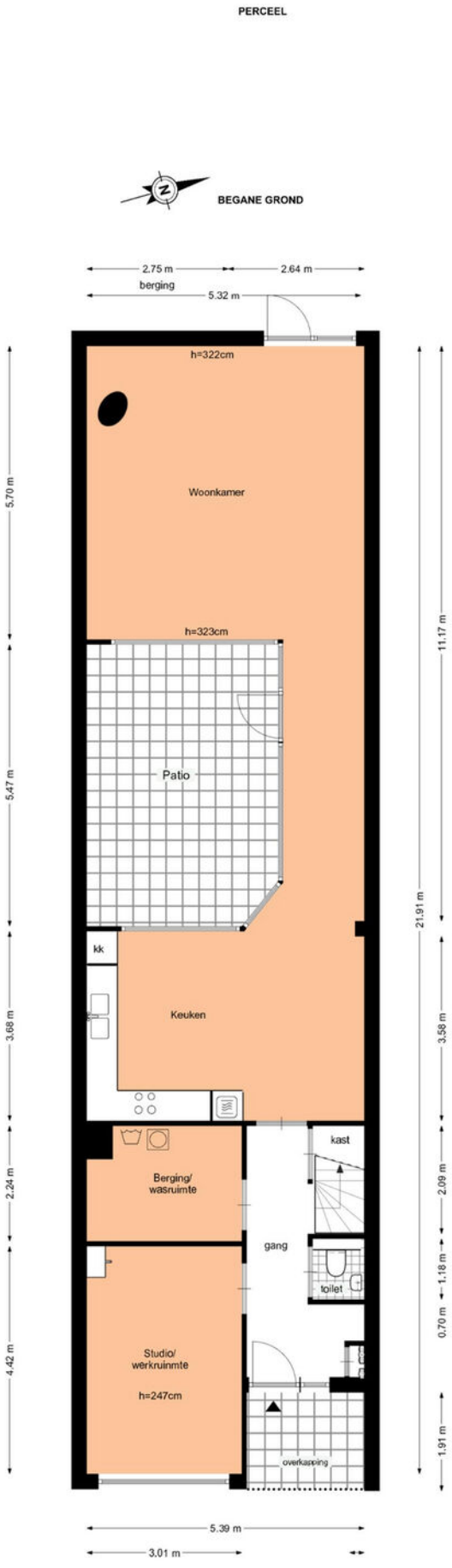




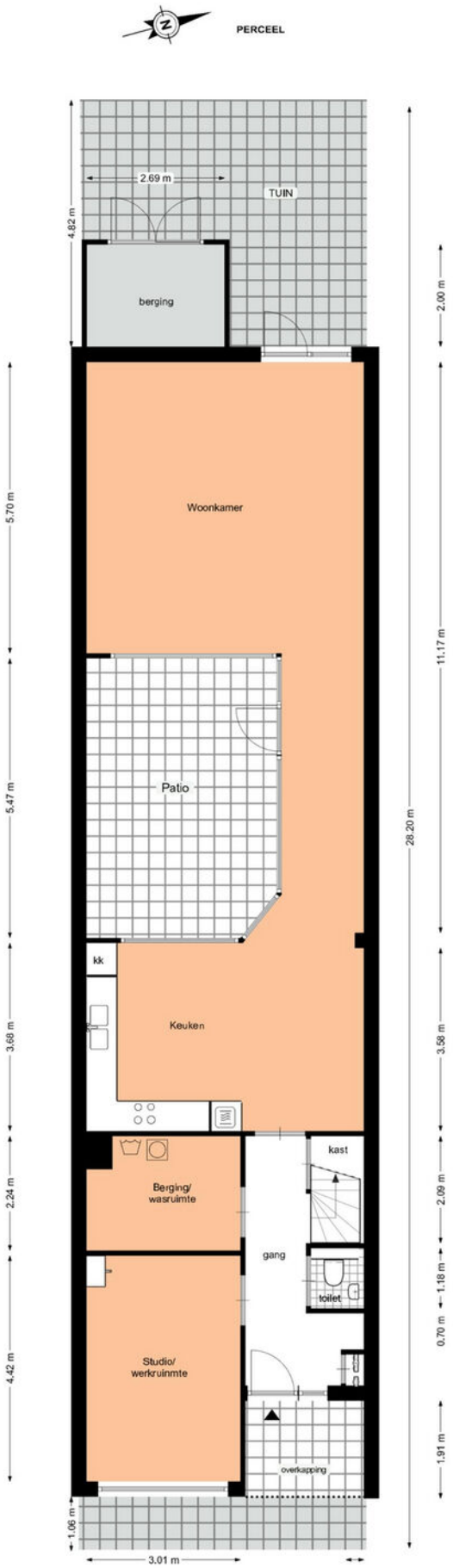


De woning ligt in Sterrenburg III, hét deel van de wijk dat bekendstaat om de ruim opgezette woonerven, het vele groen en de rustige, kindvriendelijke sfeer. Hier groeien kinderen op met speeltuintjes en groen om de hoek en voelen veel gezinnen zich jarenlang helemaal thuis.

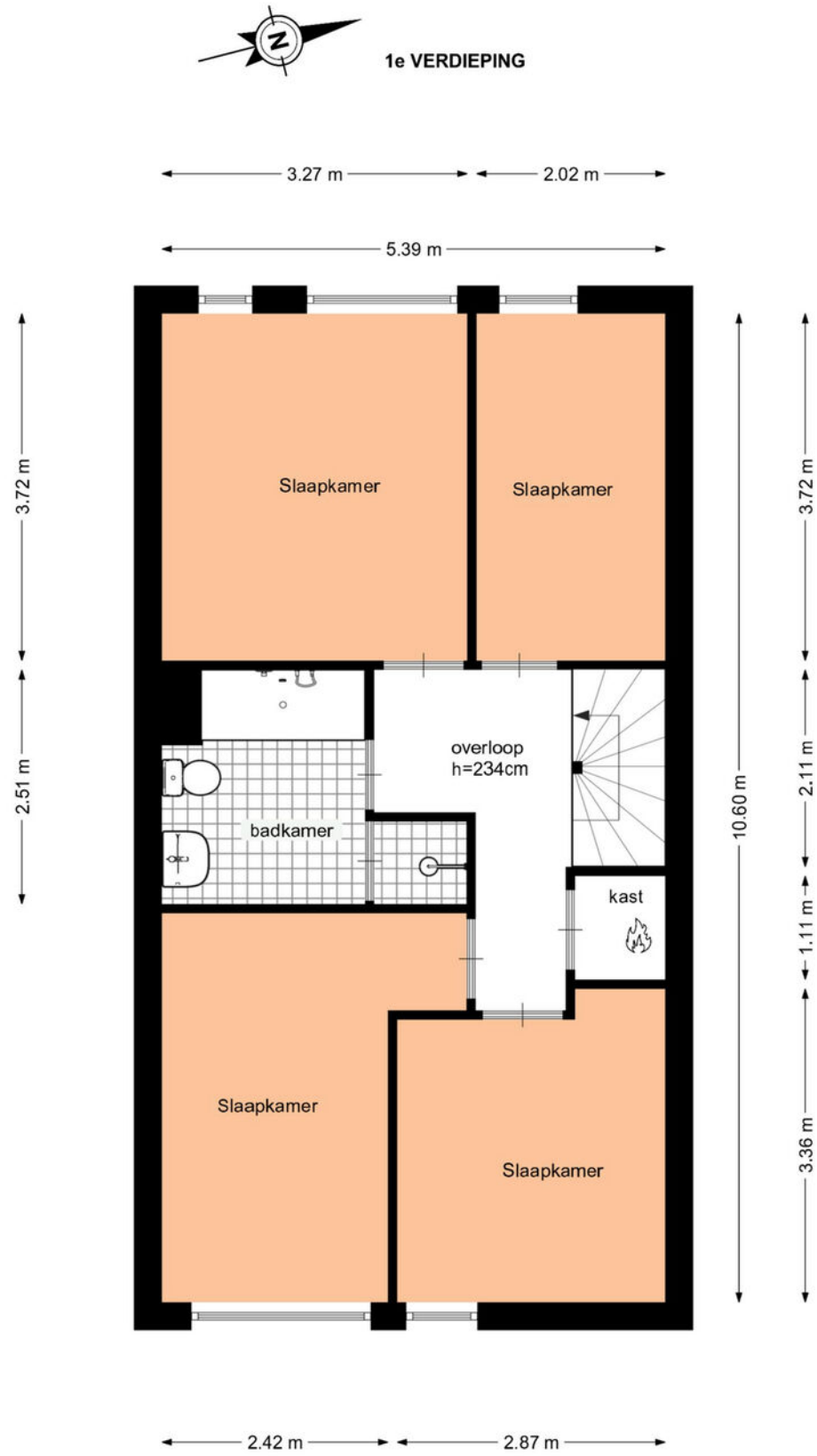
plattegrond



plattegrond

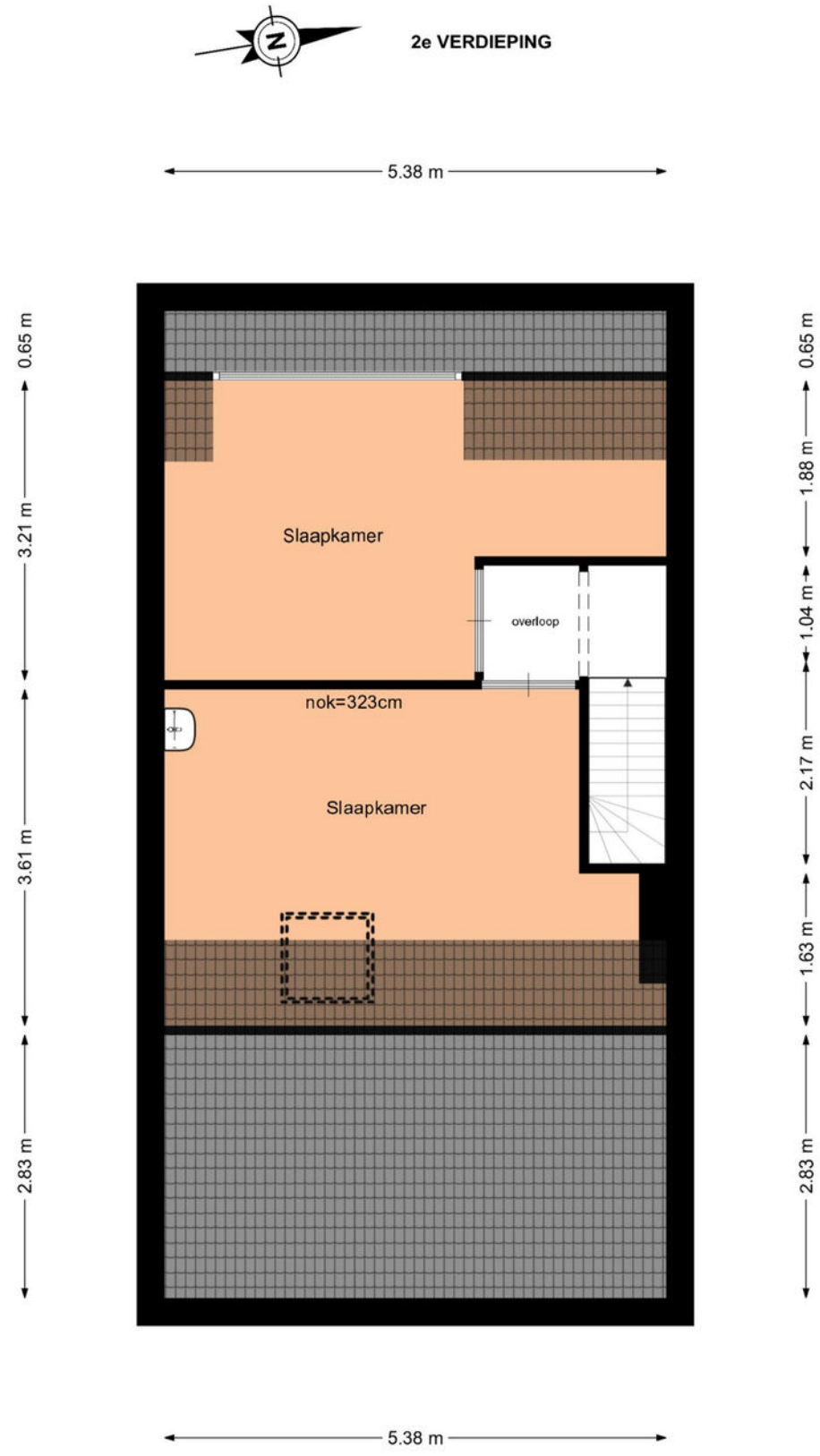


plattegrond



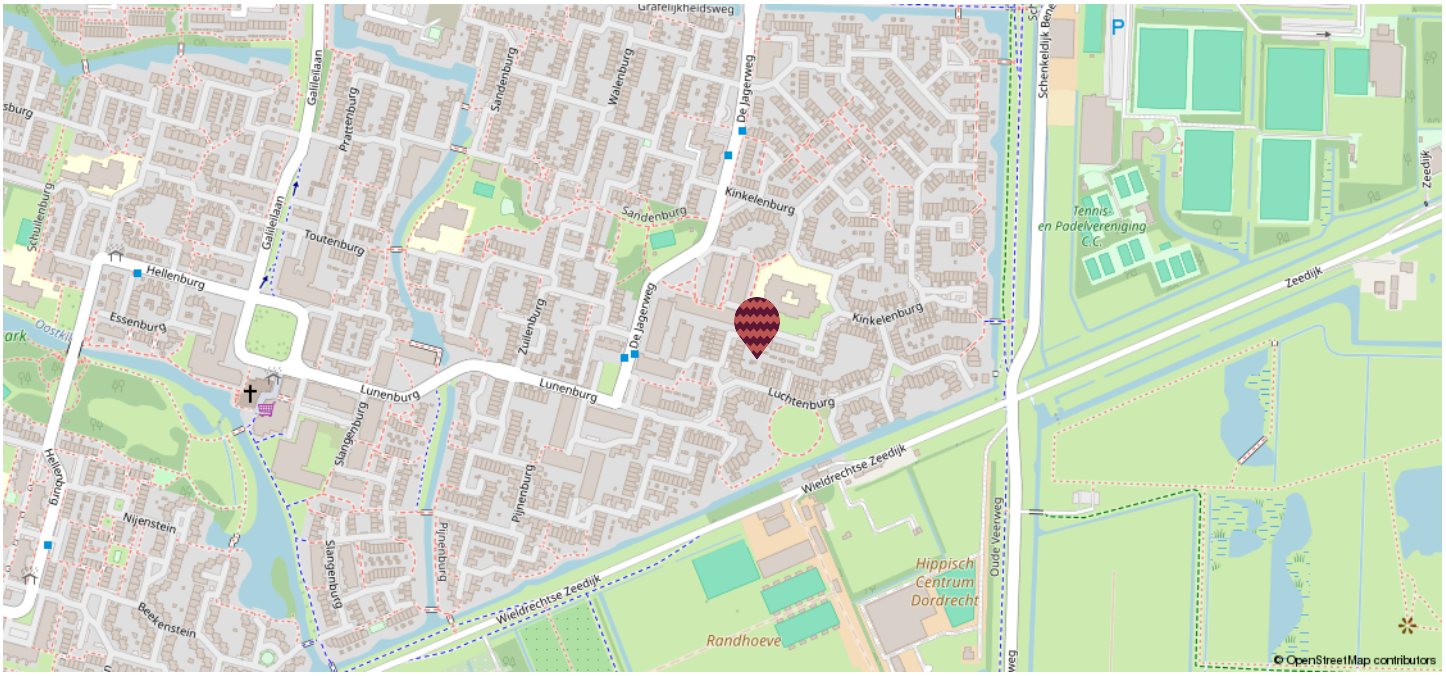
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

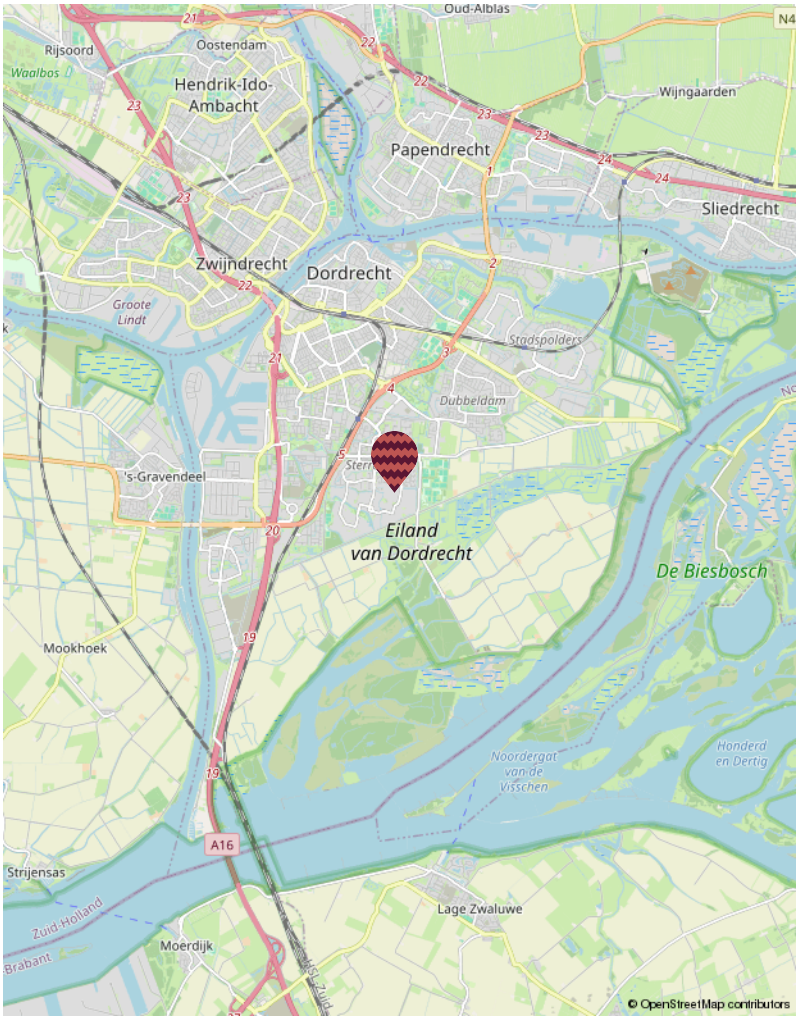
plattegrond



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

locatie





sterrenburg

Welkom in Sterrenburg, een groene en kindvriendelijke wijk in het zuidwesten van Dordrecht waar comfortabel wonen centraal staat! Deze ruim opgezette buurt staat bekend om haar rustige woonstraten, vele parken en fijne speelplekken. Ideaal voor gezinnen, starters en iedereen die graag ruim en ontspannen wil wonen.

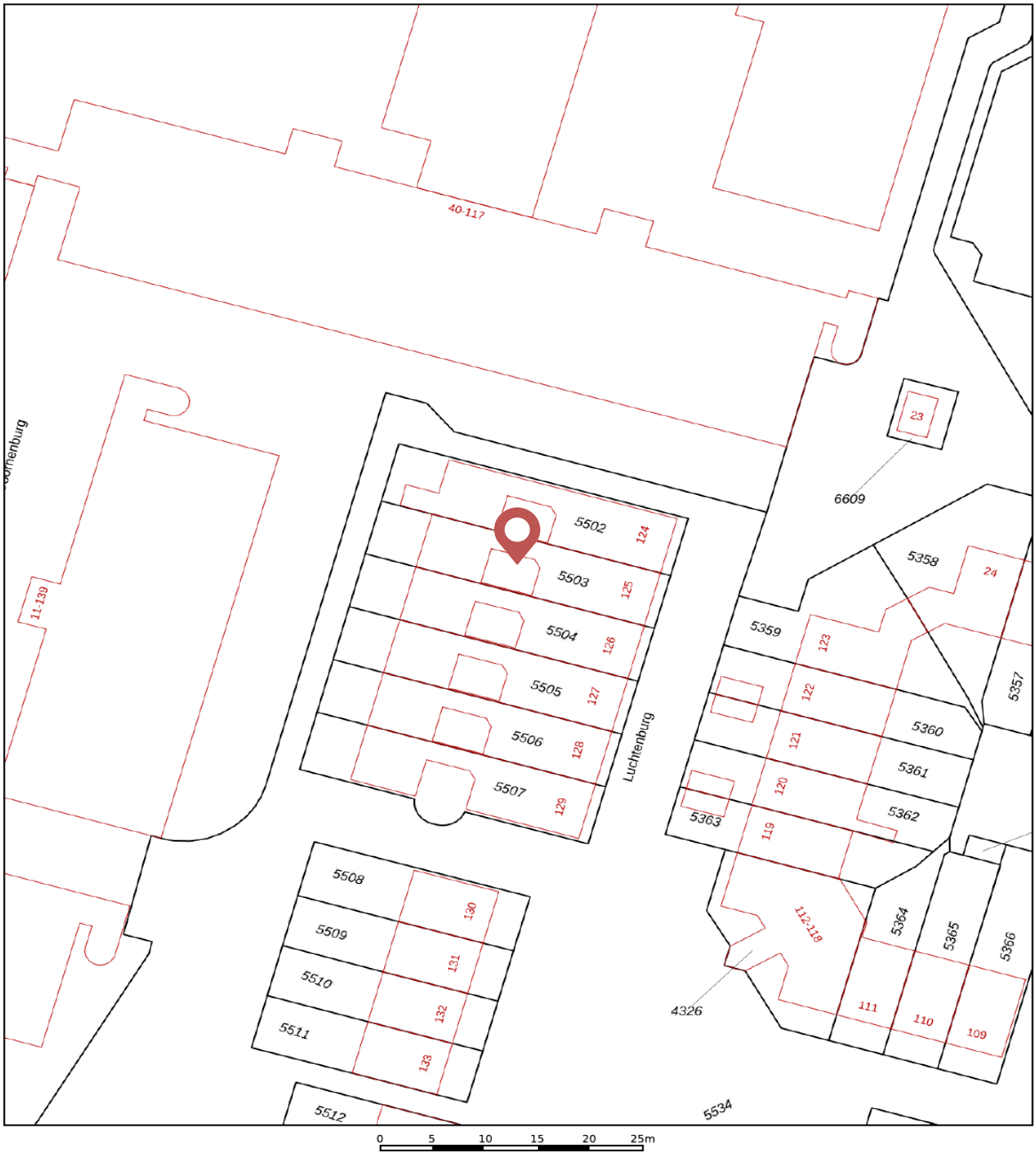
In Sterrenburg heb je alles binnen handbereik, met het vernieuwde winkelcentrum Sterrenburg, scholen, sportvoorzieningen en het Albert Schweitzerziekenhuis op korte afstand. Met station Dordrecht Zuid, diverse bushaltes en snelle verbindingen naar de A16 en N3 ben je bovendien uitstekend bereikbaar, terwijl natuurgebieden als De Biesbosch en De Elzen vlakbij liggen.

Sterrenburg combineert rustig wonen in het groen met alle stedelijke voorzieningen dichtbij. Een wijk waar je je meteen thuis voelt!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	Q
Perceel	5503

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.

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 I A-RMT



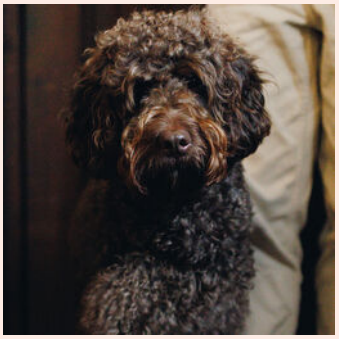
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing I content creator



Fay
Marketing I 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 hypotheek-verstrekkende 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

ieder huis, eigen verhaal





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