

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Abraham Kuyperweg 72

3317 KE Dordrecht

vraagprijs € 300.000,- 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	appartement
Woonoppervlakte	94 m² (295 m³ inhoud)
Bouwjaar	1966
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Buitenruimte	2 balkons
Energielabel	C
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	cv ketel



welkom

Twee balkons, twee verdiepingen en genoeg ruimte!

Dit appartement aan de Abraham Kuyperweg 72 heeft nét even iets extra's! Gelegen op de 4e verdieping in de wijk Sterrenburg, met aan de voorzijde een heerlijk groen uitzicht. Ideaal om vanuit huis even een klein ommetje te maken, een frisse neus te halen en te genieten van de rust...

En dan de locatie! Winkelcentrum Sterrenburg ligt letterlijk om de hoek. Even snel boodschappen doen, een lekkere lunch halen of toch nog iets vergeten voor het avondeten? Je hoeft er nooit ver voor weg!

Maar laten we vooral binnen een kijkje nemen! Dit appartement heeft namelijk een speelse indeling met maar liefst twee woonlagen. De woonkamer vormt het hart van de woning, met een trap die je naar de bovenverdieping brengt. Hier vind je onder andere twee slaapkamers én een ruime zolder met volop mogelijkheden. Een fijne extra ruimte om helemaal naar eigen wens in te richten!

En alsof dat nog niet genoeg is... er zijn maar liefst TWEE balkons! Zowel aan de voor- als achterzijde kun je lekker buiten zitten. Een kop koffie in de ochtendzon of juist even ontspannen aan het einde van de dag? Jij kiest je favoriete plekje!

Kortom: een verrassend appartement met een speelse indeling, twee balkons en een fijne ligging in Sterrenburg. Kom jij deze leukerd ontdekken? Wij ontvangen je graag!

Indeling:

Woonverdieping

Het appartement is gelegen op de vierde verdieping van het appartementencomplex. Entree in de hal met toegang tot vrijwel alle vertrekken.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde en voorzien van stucwerk wandafwerking en een airconditioning. Deze slaapkamer grenst aan het balkon aan de voorzijde.

Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een vrijhangend closet. Het verlaagde plafond met inbouwspots zorgt voor een nette afwerking.

De inpandige badkamer is voorzien van een wastafel met meubel en een douchecabine. De douchecabine en thermostaatkraan zijn in 2026 nog vernieuwd. Daarnaast beschikt de badkamer over elektrische ventilatie.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde en voorzien van de aansluiting voor de wasapparatuur.

indeling

Meterkast met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter en watermeter.

Praktische voorraadkast.

De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een airconditioning, geplaatst in 2025. Dankzij de doorzonindeling is dit een heerlijk lichte leefruimte. Door de hoekligging van het appartement is er bovendien een extra zijraam aanwezig, wat voor nog meer daglicht zorgt.

In de woonkamer bevindt zich tevens de glasvezelaansluiting en de trap naar de zolderverdieping.

Vanuit de woonkamer is het balkon bereikbaar. Het appartement beschikt daarnaast ook aan de andere zijde over een balkon.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een spoelbak, oven, koel-vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat en rvs-schouw. In een kast bevindt zich de cv-ketel, circa 13 jaar oud. Vanuit de keuken is er eveneens toegang tot het balkon.

Zolderverdieping

Via de trap in de woonkamer is de zolderverdieping bereikbaar. Deze verdieping kan worden afgesloten met een luik.

Een groot pluspunt van dit appartement is deze extra verdieping: alleen de bovenste appartementen in het complex beschikken hierover. Hierdoor is er niet alleen ruimte voor een extra kamer, maar ook volop extra bergruimte.

De zolderkamer is voorzien van een dakraam en laminaatvloer. Onder het schuine dak is praktische bergruimte aanwezig. Daarnaast bevindt zich in de nok nog een luik naar een extra bergvliering.

De ruimte is momenteel in gebruik als slaapkamer, maar leent zich ook uitstekend als hobbykamer, thuiswerkplek of andere multifunctionele ruimte.

Berging
Op de begane grond beschikt het appartement over een eigen berging met een oppervlakte van circa 12,75 m².

Algemeen
- Maandelijkse VvE-bijdrage van € 225,-.
- Airconditioning in de woonkamer en één van de slaapkamers.
- Kunststof kozijnen.
- Volledig voorzien van dubbele beglazing, grotendeels HR+ + beglazing; het zijraam is voorzien van normaal dubbelglas.
- Energielabel C.
- Twee balkons.
- Extra zolderverdieping, uitsluitend aanwezig bij de bovenste appartementen van het complex.
- Eigen berging op de begane grond van circa 12,75 m².

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.

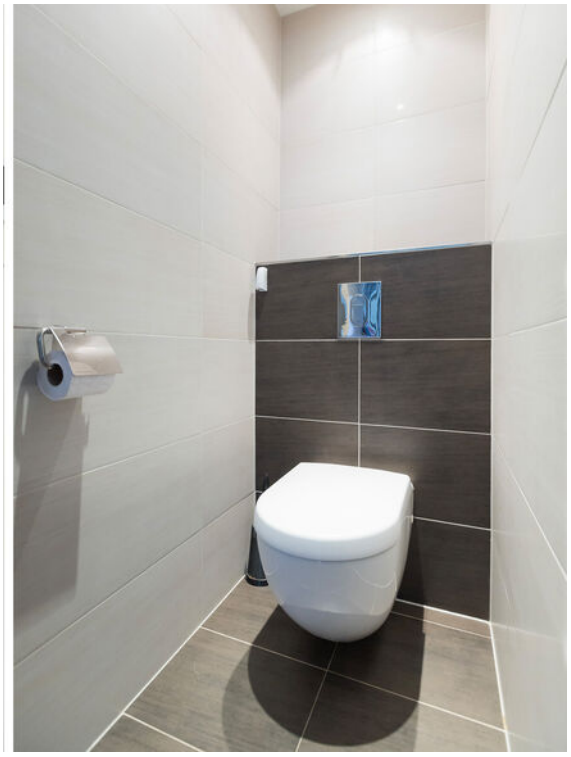


Twee balkons, twee verdiepingen en genoeg ruimte!











Dit appartement aan de Abraham Kuyperweg 72 heeft nét even iets extra's!





Gelegen op de 4e verdieping in de wijk Sterrenburg, met aan de voorzijde een heerlijk groen uitzicht. Ideaal om vanuit huis even een klein ommetje te maken, een frisse neus te halen en te genieten van de rust...





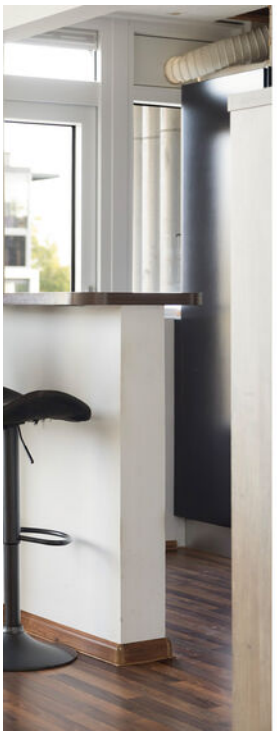
En dan de locatie! Winkelcentrum Sterrenburg ligt letterlijk om de hoek. Even snel boodschappen doen, een lekkere lunch halen of toch nog iets vergeten voor het avondeten? Je hoeft er nooit ver voor we



Dit appartement heeft namelijk een speelse indeling met maar liefst twee woonlagen.











De woonkamer vormt het hart van de woning, met een trap die je naar de bovenverdieping brengt.





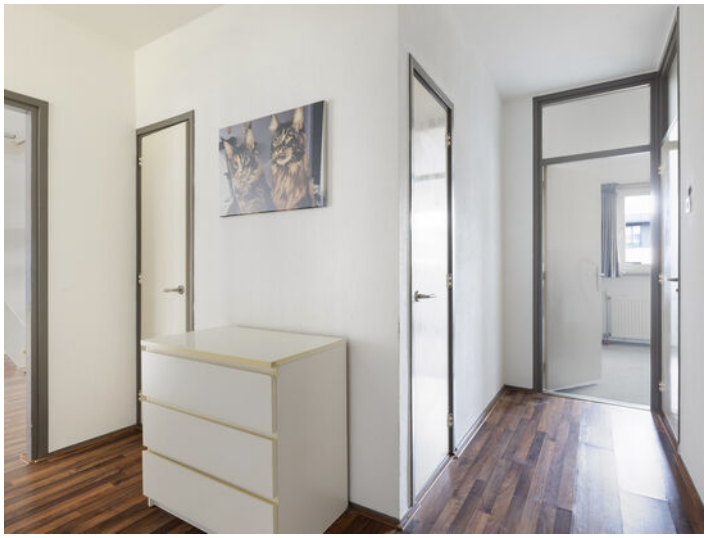
En alsof dat allemaal nog niet genoeg is... er zijn maar liefst TWEE balkons!




































Crabbehofpad


Yalp

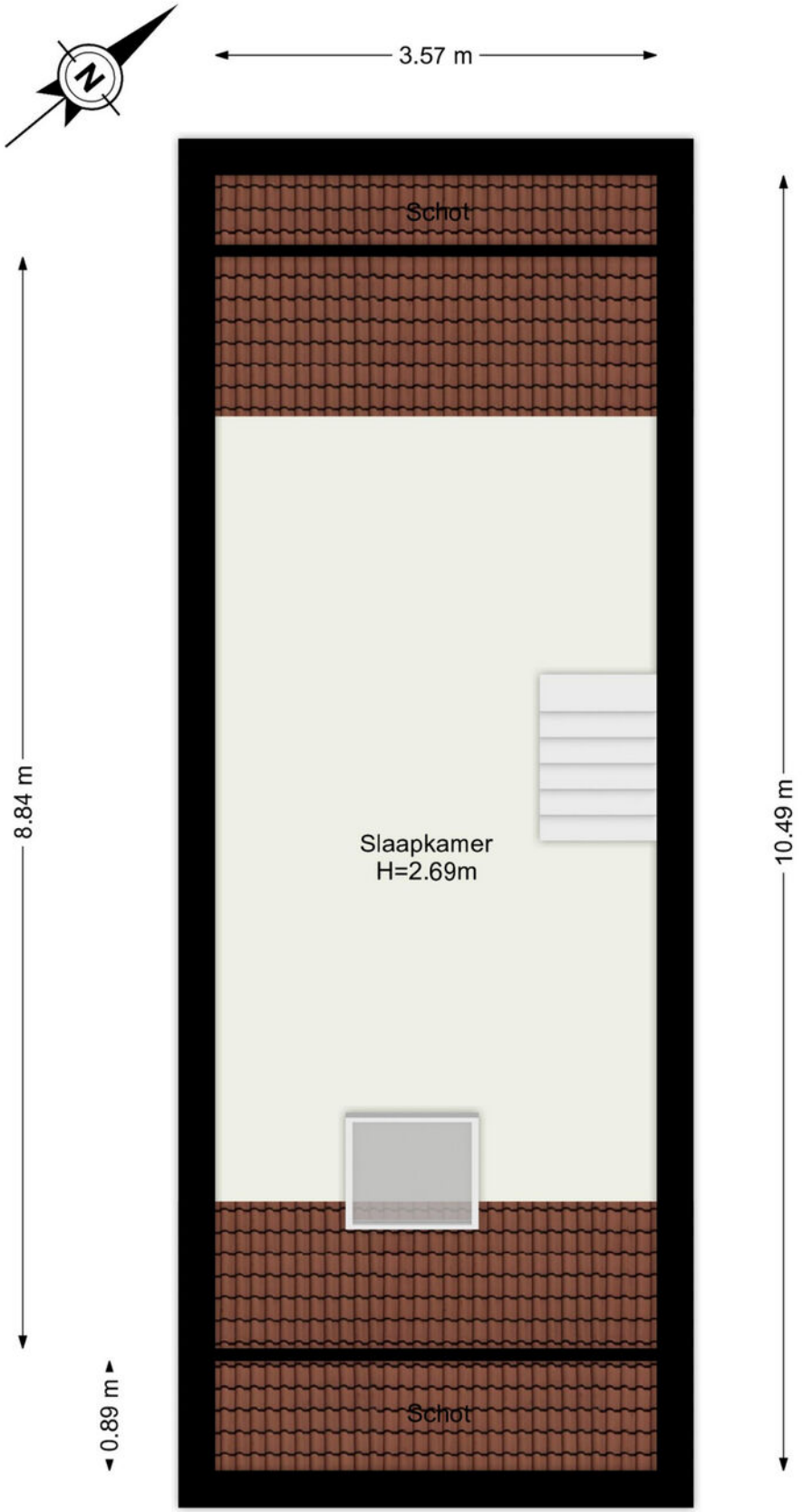

Yalp
Yalp

plattegrond



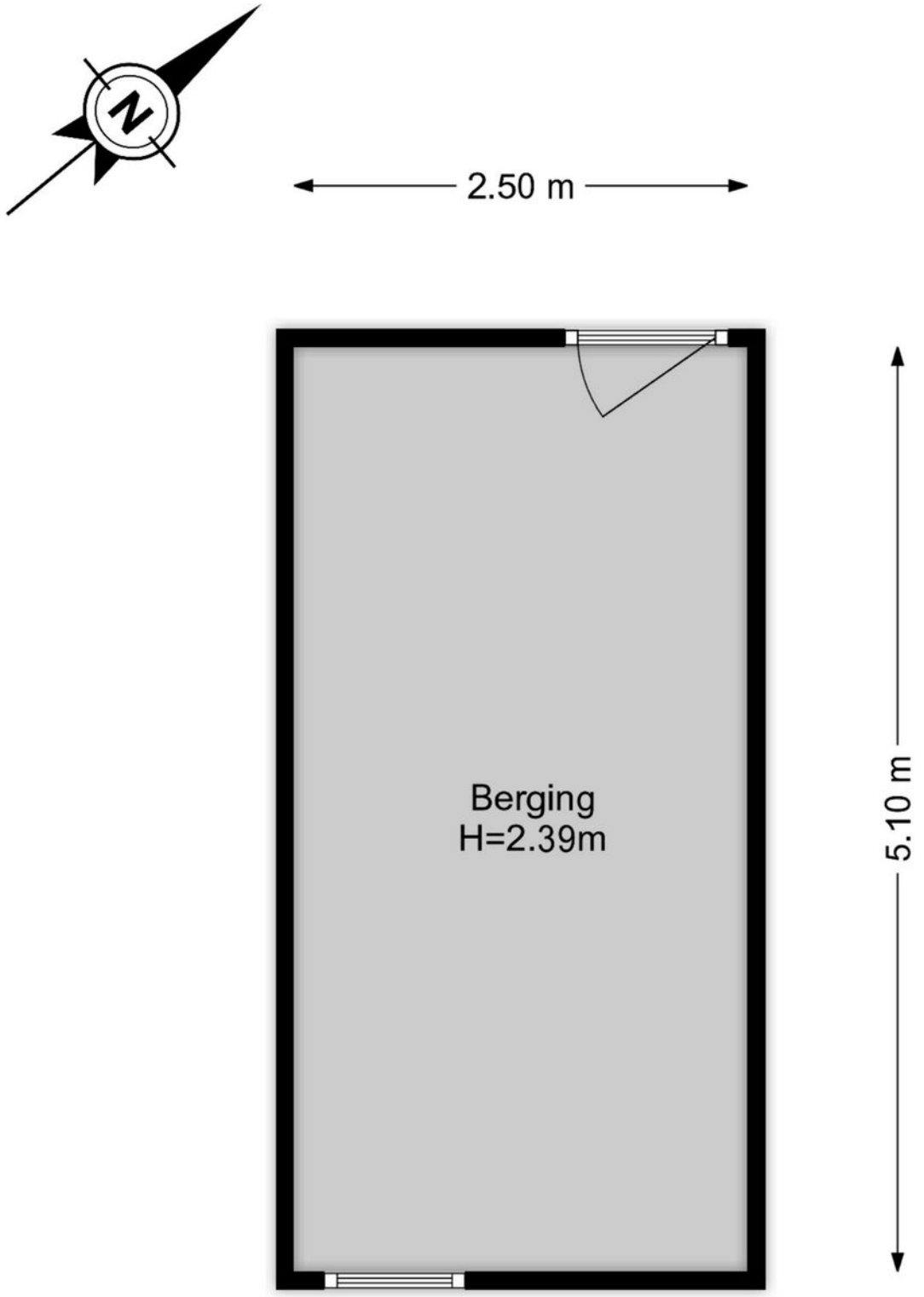
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



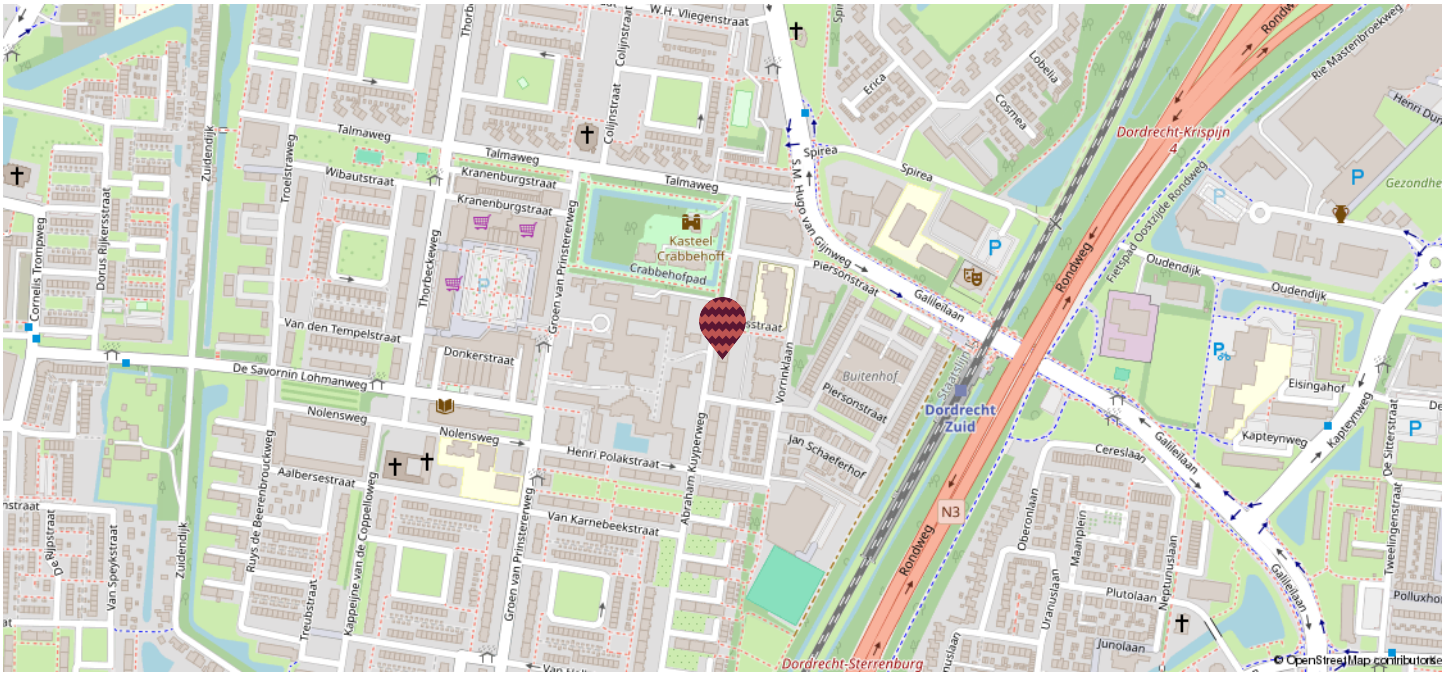
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

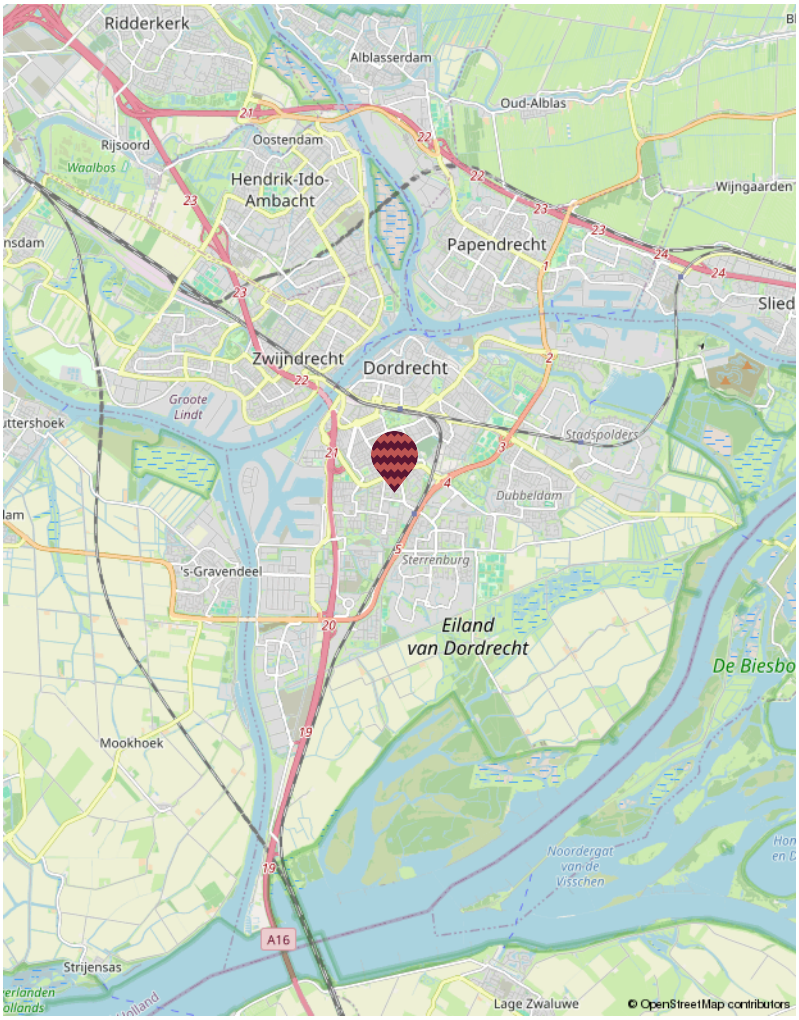
plattegrond



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

locatie





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.

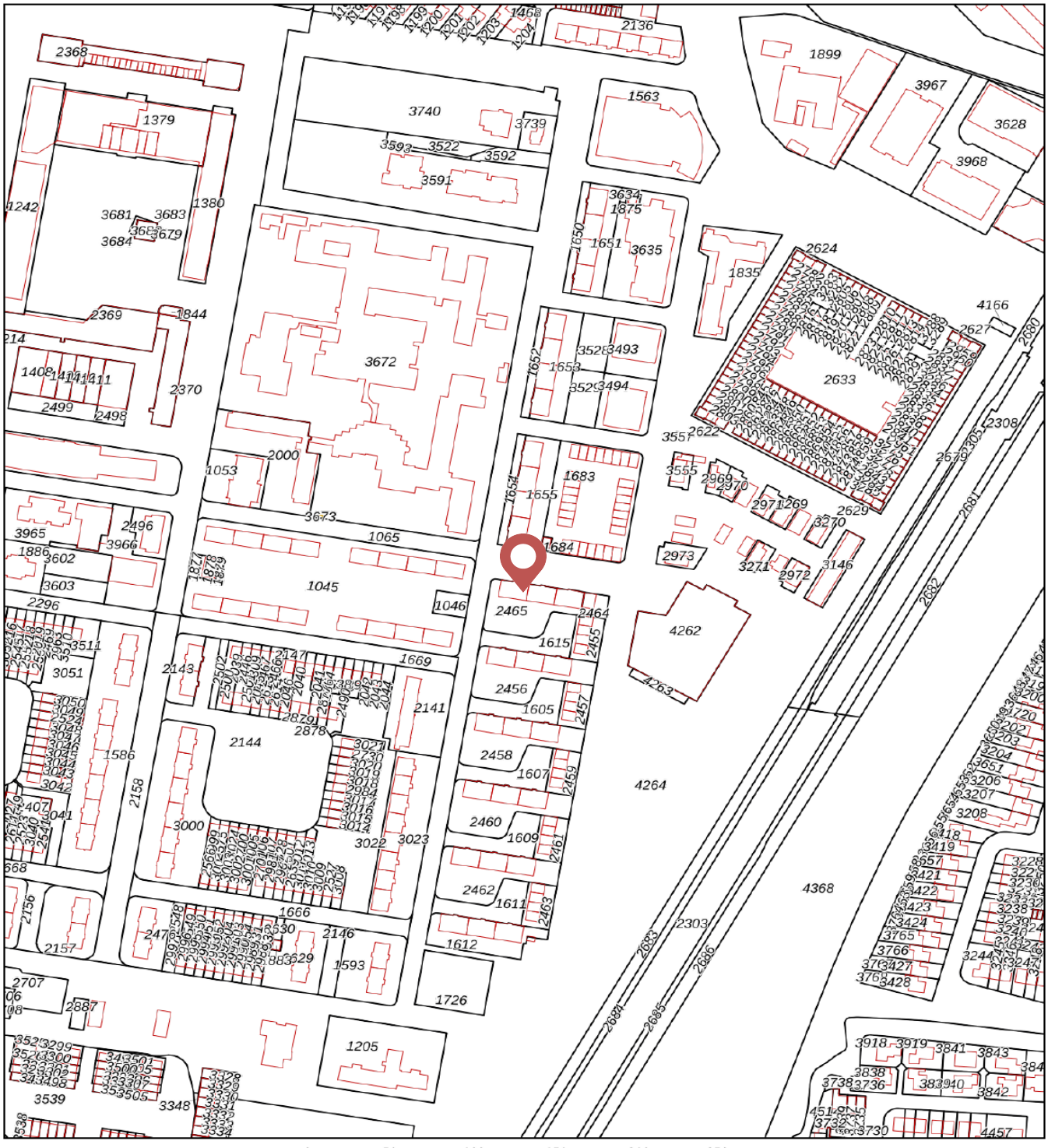
In Sterrenburg heb je alles binnen handbereik, met het vernieuwde winkelcentrum Sterrenburg, scholen, sportvoorzieningen en het Albert Schweitzerziekenhuis op korte afstand. Met station Dordrecht Zuid, diverse bushaltes en snelle verbindingen naar de A16 en N3 ben je bovendien uitstekend bereikbaar,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

Schaal 1: 3200

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	M
Perceel	2458

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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



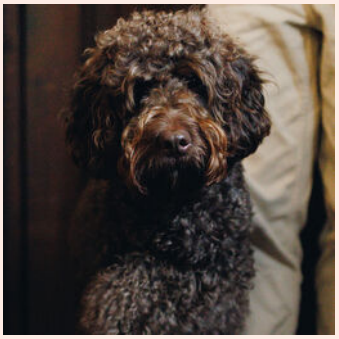
Esther
Commercieel medewerker



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