

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Oudelandstraat 87

3312 JR Dordrecht

vraagprijs € 350.000,- 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	eindwoning
Woonoppervlakte	87 m² (317 m³ inhoud)
Perceeloppervlakte	113 m²
Bouwjaar	1934
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energielabel	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	cv ketel



welkom

Dit zou zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

Aan de Oudelandstraat 87 in het Reeland staat deze fijne eindwoning op zoek naar nieuwe bewoners. Een huis met verrassend veel mogelijkheden, drie slaapkamers, voor- en achtertuin & alles binnen handbereik!

We beginnen buiten, want als eindwoning heeft deze leukerd een extra voordeel: je kunt namelijk ook via de zijkant van de woning rechtstreeks de achtertuin in. Superhandig! Daarnaast beschikt de woning over een fijne voortuin. Zet er een gezellig bankje neer, een paar leuke planten erbij en je hebt meteen een heerlijk plekje om even van het zonnetje te genieten.

Binnen vind je maar liefst 3 slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Twee op de eerste verdieping en nog een extra slaapkamer op de tweede verdieping. Ideaal voor een jong gezin, maar natuurlijk ook perfect als je een thuiswerkplek, hobbykamer of inloopkast wilt creëren. Aan jou de keuze!

En dan de locatie... Het Reeland is een heerlijke wijk met alles binnen handbereik. De supermarkt, winkels en scholen zijn dichtbij, net als het NS-station en de historische binnenstad van Dordrecht. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Kortom: rustig wonen, maar toch lekker centraal!

Met energielabel C is ook dat alvast een fijne bijkomstigheid.

Of je nu je eerste woning zoekt, samen een volgende stap wilt zetten of een fijn gezinshuis voor ogen hebt; aan de Oudelandsstraat 87 liggen volop mogelijkheden!

Zie jij jezelf hier al wonen? Dan zeggen wij: niet te lang twijfelen, maar gewoon gezellig komen kijken!

Indeling:

Entree in de hal met toegang tot het toilet en de woonkamer.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en deels betegelde wanden.

Meterkast met 5 groepen, dag- en nachtstroom, glasvezelkabel.

indeling

Heerlijk ruime woonkamer met trap naar de verdieping en open keuken aan de achterzijde. Aan de voorzijde zijn er nog glas-en-loodramen aanwezig in de bovenramen wat de jaren 30 sfeer extra benadrukt.

Keuken in wandopstelling met inductie kookplaat, oven, spoelbak, Quooker kraan, koelkast met vriezer en spoelbak.

Bijkeuken, ideaal voor extra opslag. De wasmachine kan hier eventueel ook staan (staat nu in de badkamer). Vanuit de bijkeuken is de tuin bereikbaar.

Heerlijk zonnige achtertuin met zij-uitgang en grote berging over de gehele breedte van de tuin. Schuifdeur naar achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, grote slaapkamer (voorheen 2) met houten vloer en structuur wanden.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde met laminaat vloer.

Badkamer in 2025 nieuw geplaatst met wastafel en meubel, douche met thermostaatkraan en regendouche, designradiator, toilet, verlaagd plafond met spots en elektrische ventilatie. De ruimte is af te sluiten door een ruimte besparende schuifdeur.

Tweede verdieping:

Door de dakopbouw is hier een mooie royale kamer ontstaan. Het dak is geïsoleerd en er is bergruimte onder het schuine dak aanwezig. De vloer is afgewerkt met laminaat.
Ook de CV ketel is op deze verdieping geïnstalleerd: Nefit 2020.

Algemeen:
Dak is geïsoleerd, dubbel glas aanwezig.
Vloerisolatie begane grond door middel van PIF 60 mm in 2023 geplaatst (exclusief bijkeuken).
Spouwmuur isolatie middels EPS korrels in de buitenmuren 2023.
Quooker kraan geplaatst in 2025.
Toilet 2025 vervangen.
Badkamer 2025 vervangen.
Kozijn van de nokverhoging inclusief de gevelpanelen vervangen.
Fase 0 rapportage aanwezig in het MOVE dossier, uitslag laag risico!
Oplevering in overleg, voorkeur van de verkopers halverwege mei 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.







Aan de Oudelandsstraat 87 in het Reeland staat deze fijne eindwoning op zoek naar nieuwe bewoners!











Een huis met verrassend veel mogelijkheden, drie slaapkamers, voor- en achtertuin & alles binnen handbereik!





Het Reeland is een heerlijke wijk met alles binnen handbereik. De supermarkt, winkels en scholen zijn dichtbij, net als het NS-station en de historische binnenstad van Dordrecht.



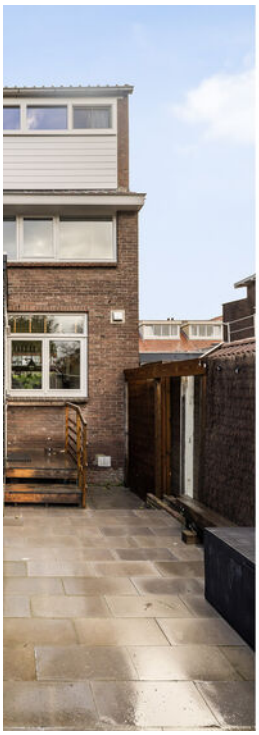
















Als eindwoning heeft deze leukerd een extra voordeel: je kunt namelijk ook via de zijkant van de woning rechtstreeks de achtertuin in. Superhandig!





Binnen vind je maar liefst 3 slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Twee op de eerste verdieping en nog een extra slaapkamer op de tweede verdieping.


















Feline





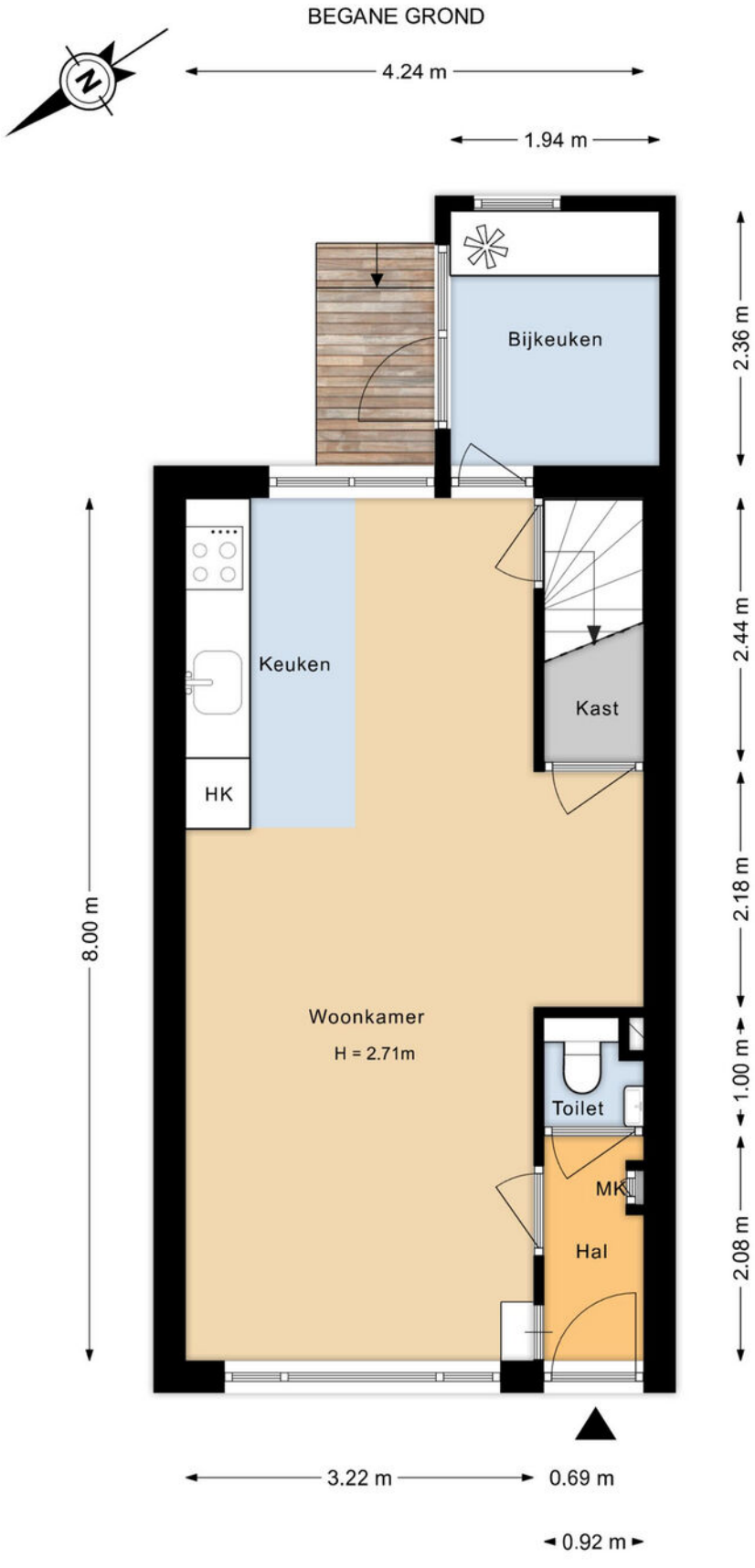






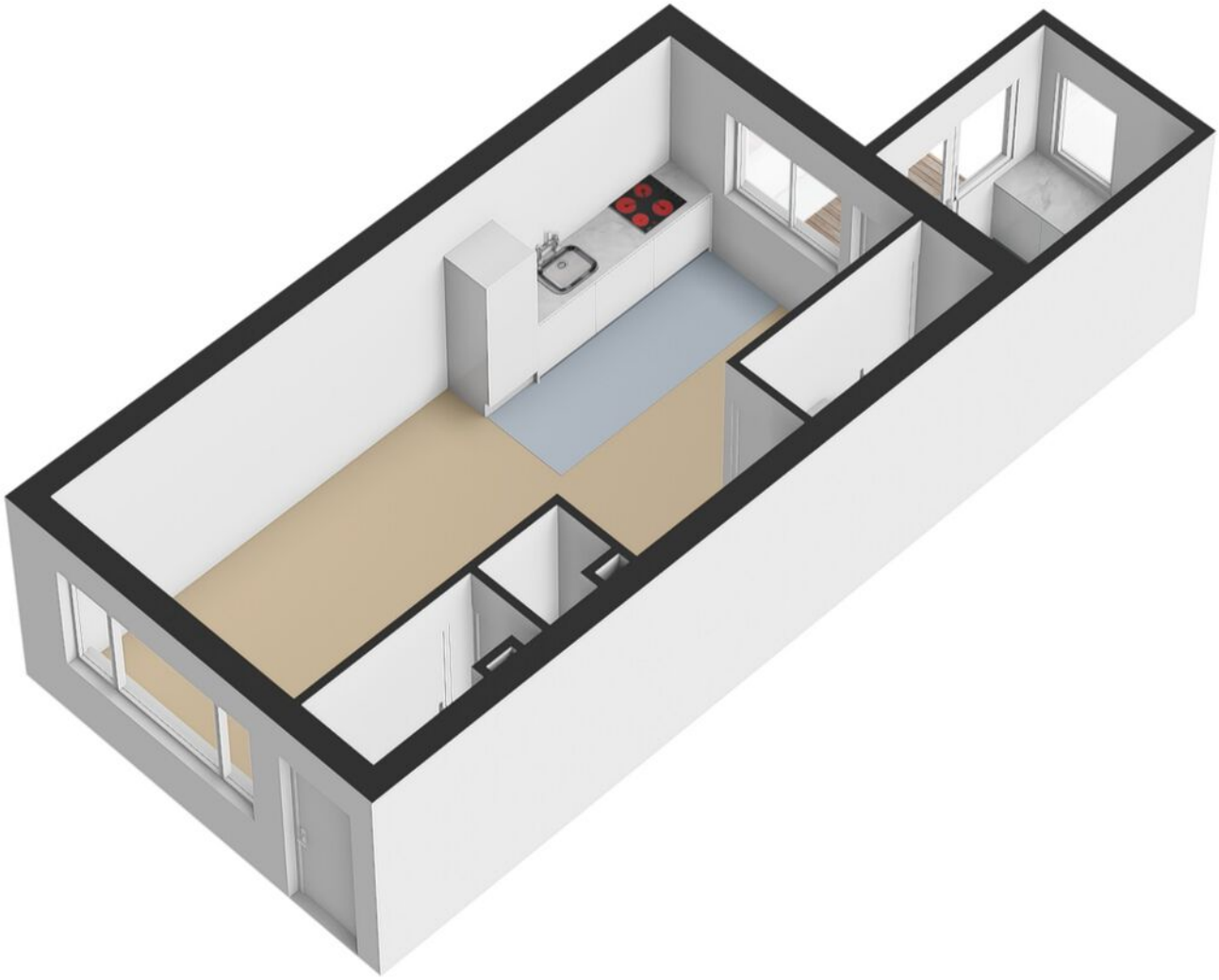

85

plattegrond

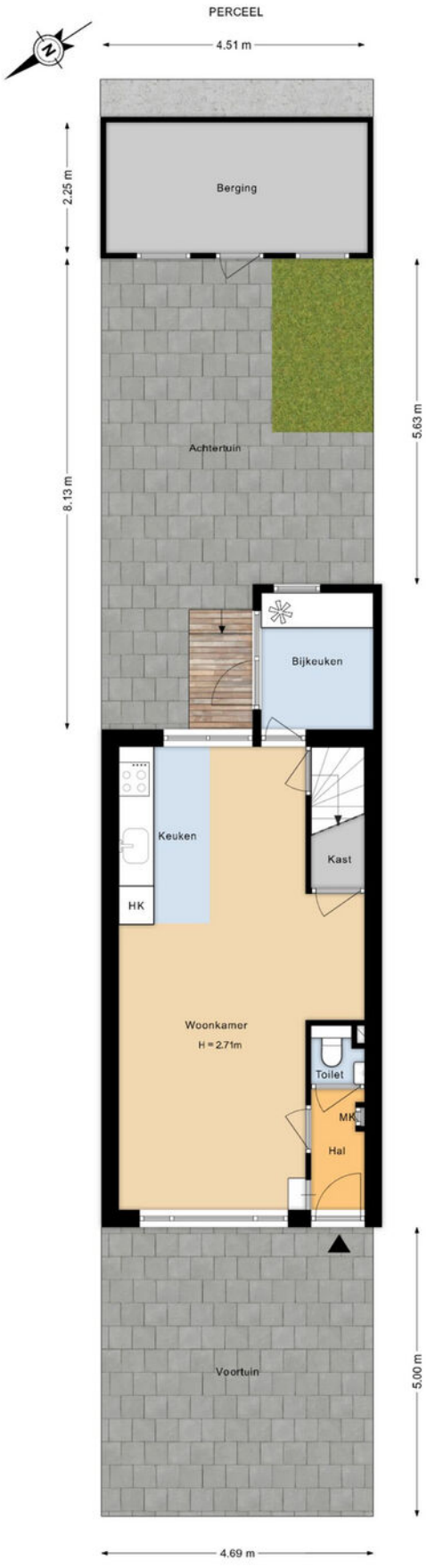


Alle afmetingen en indelingen zijn indicatief.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.diondoornik.nl

plattegrond

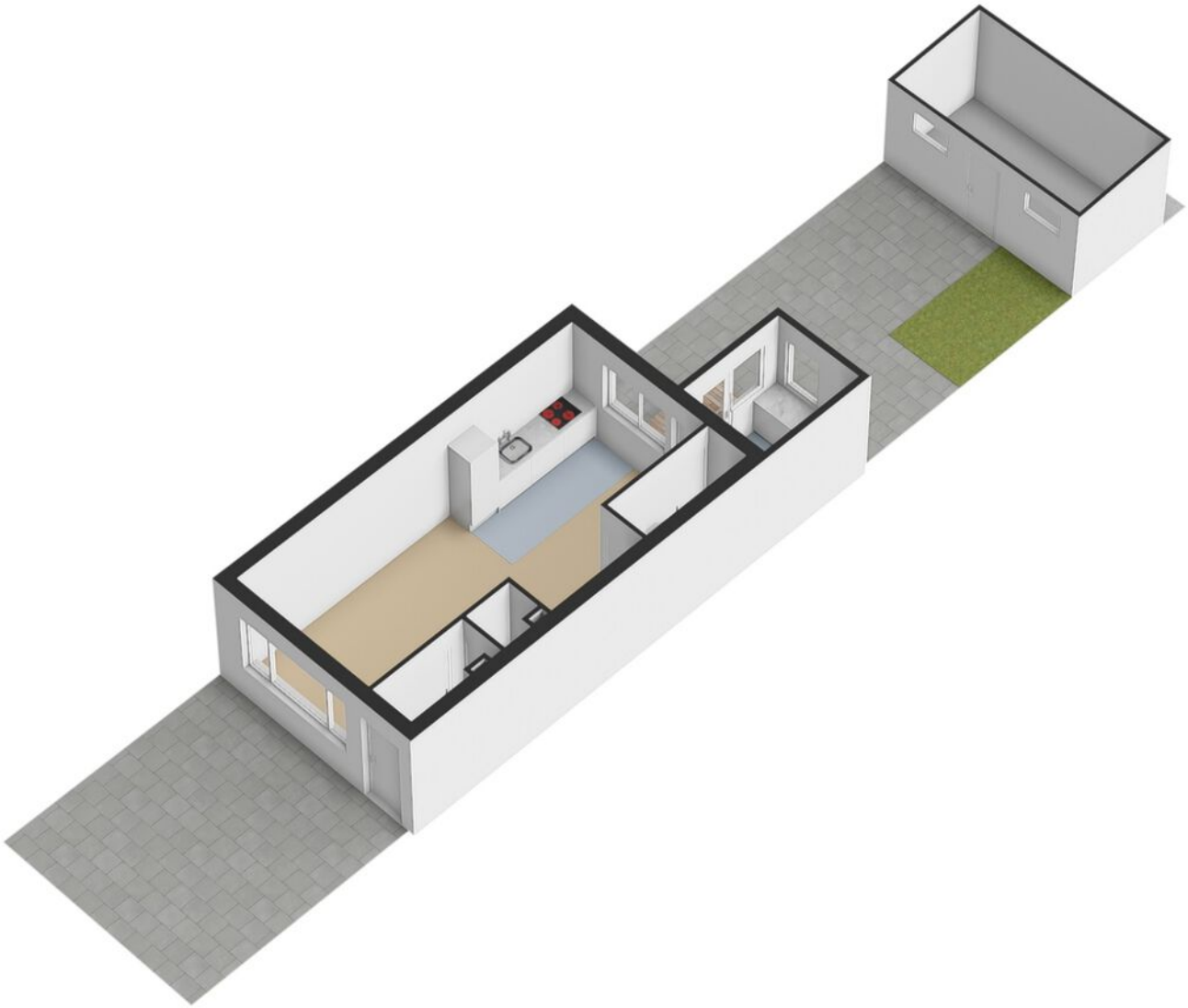


plattegrond

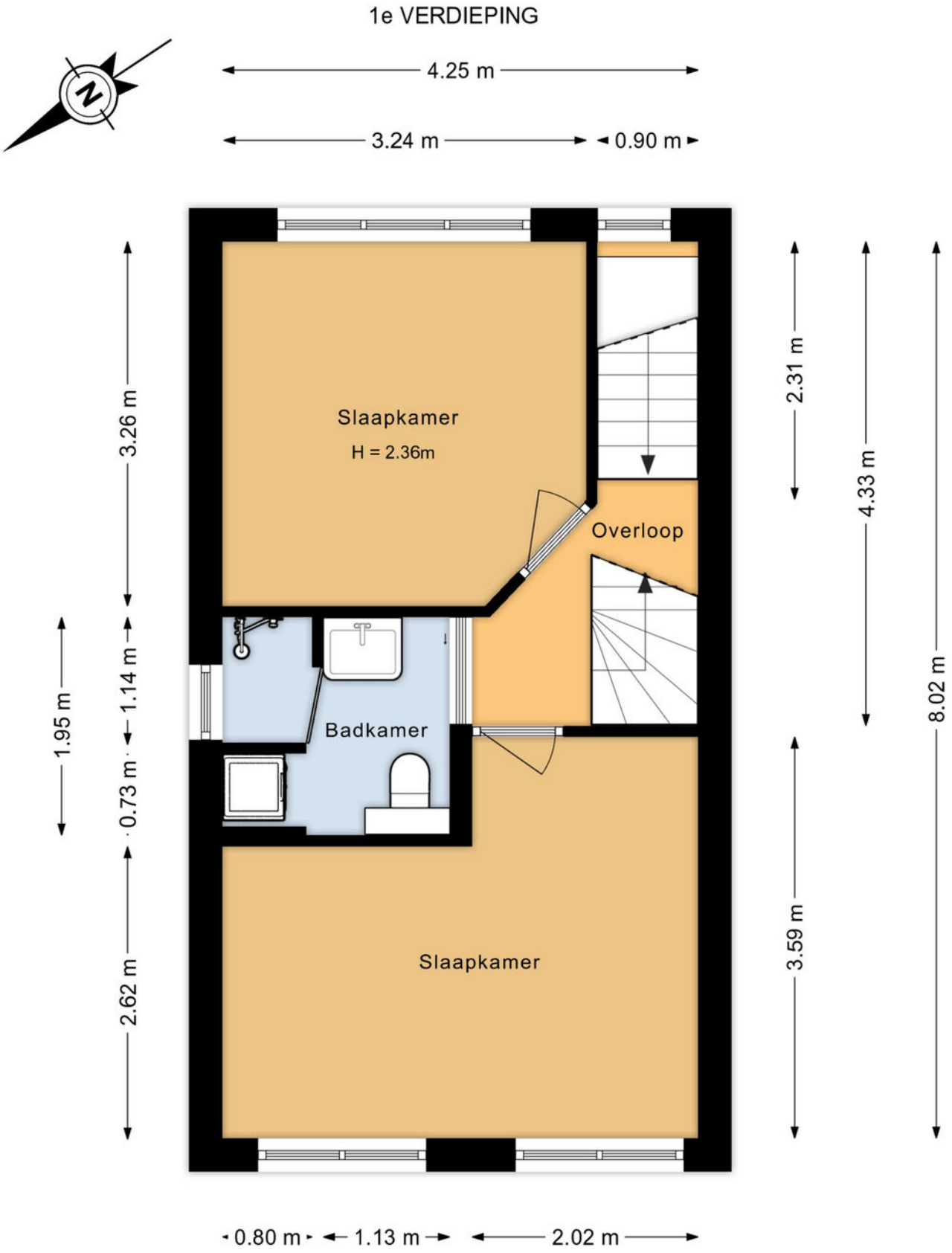


Alle afmetingen en indelingen zijn indicatief.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.diondoornik.nl

plattegrond

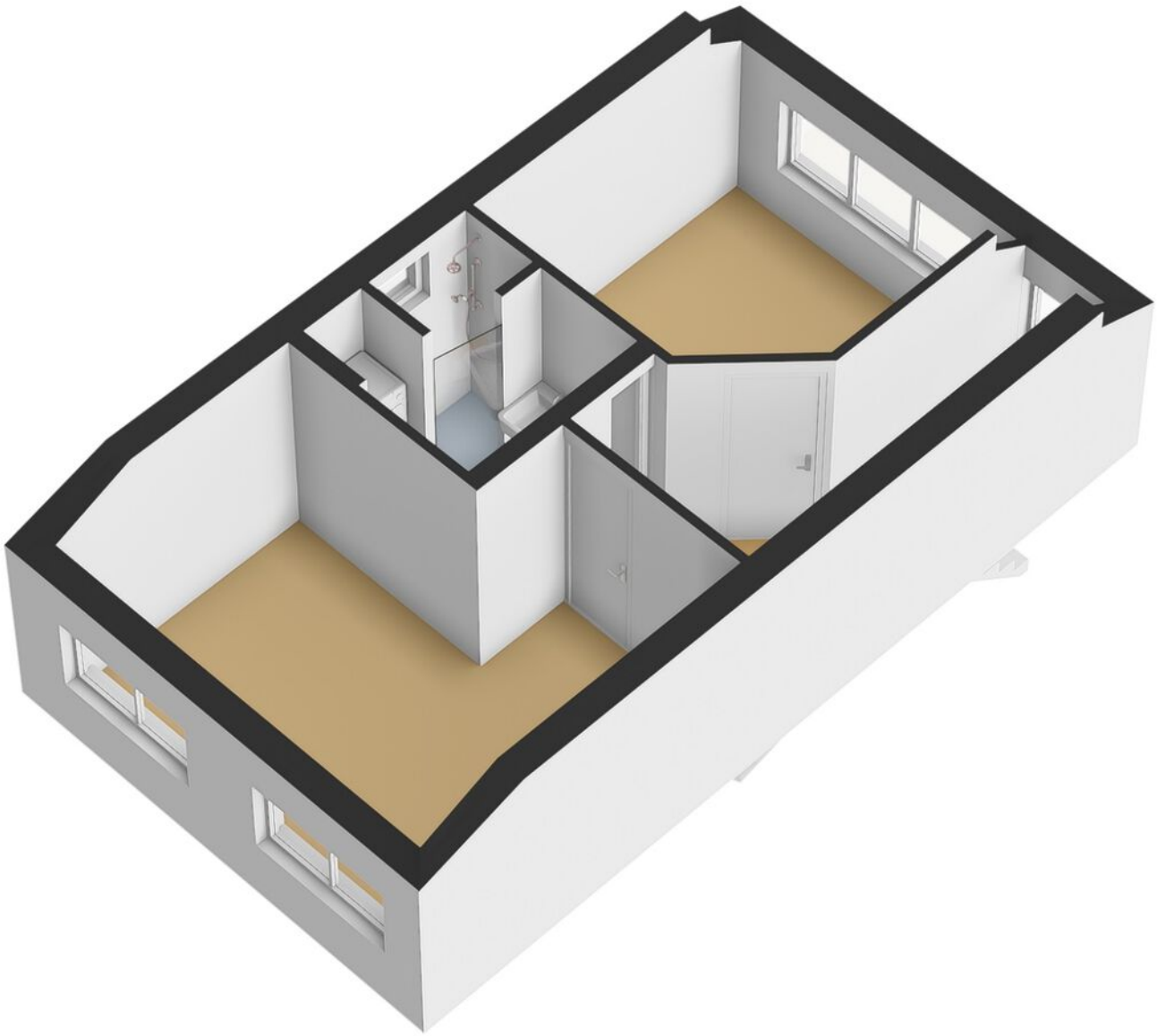


plattegrond

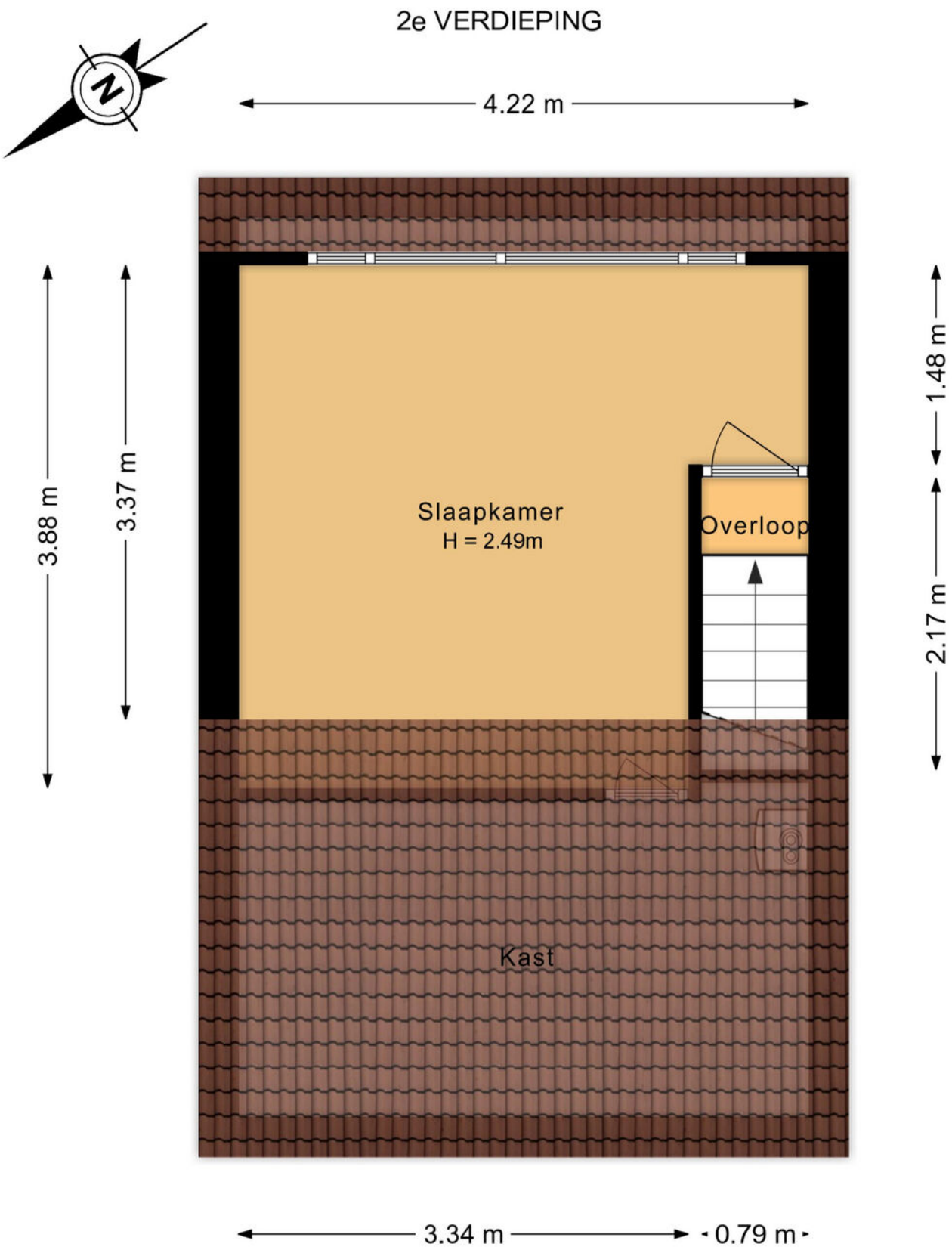


Alle afmetingen en indelingen zijn indicatief.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.diondoornik.nl

plattegrond

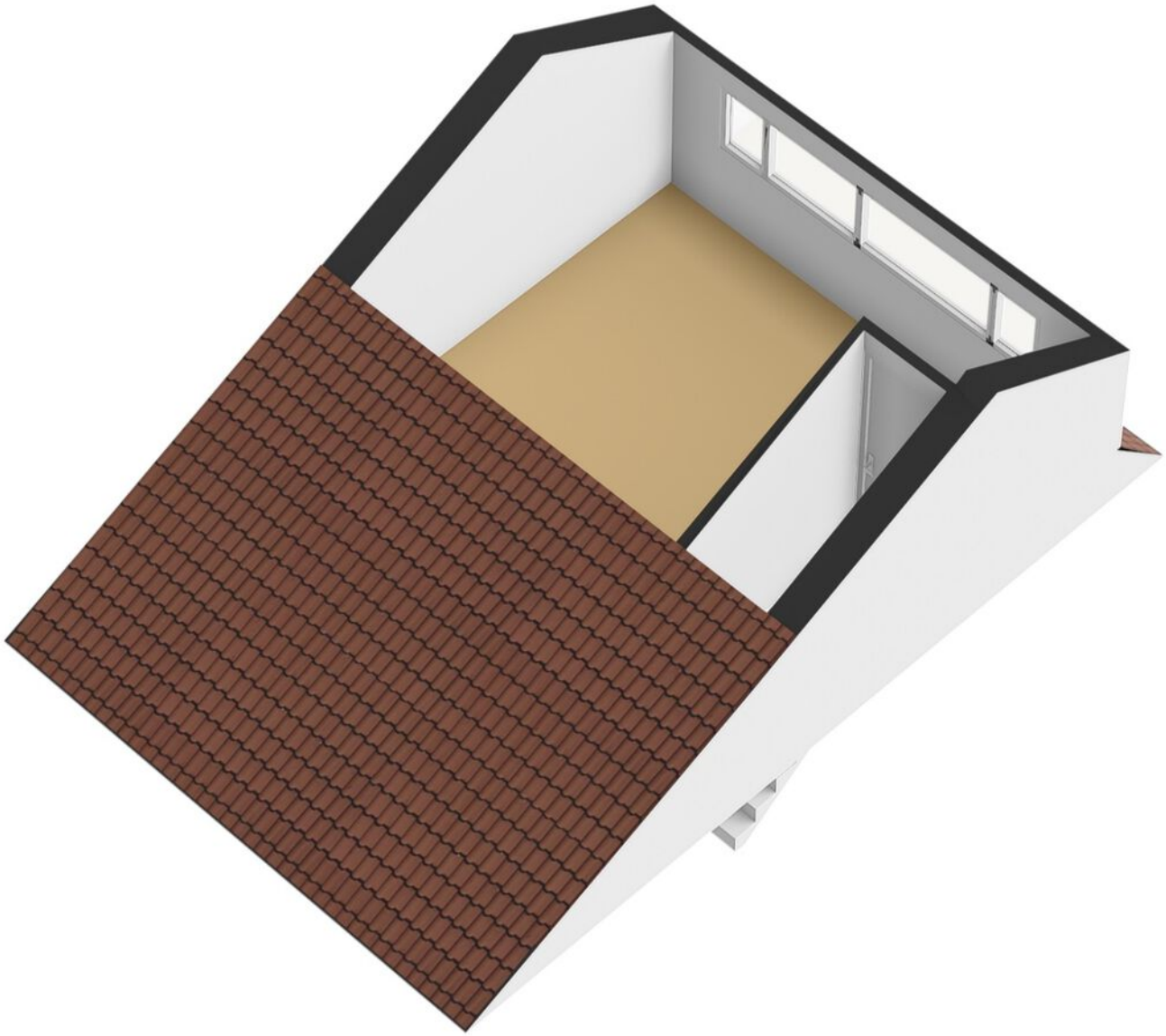


plattegrond

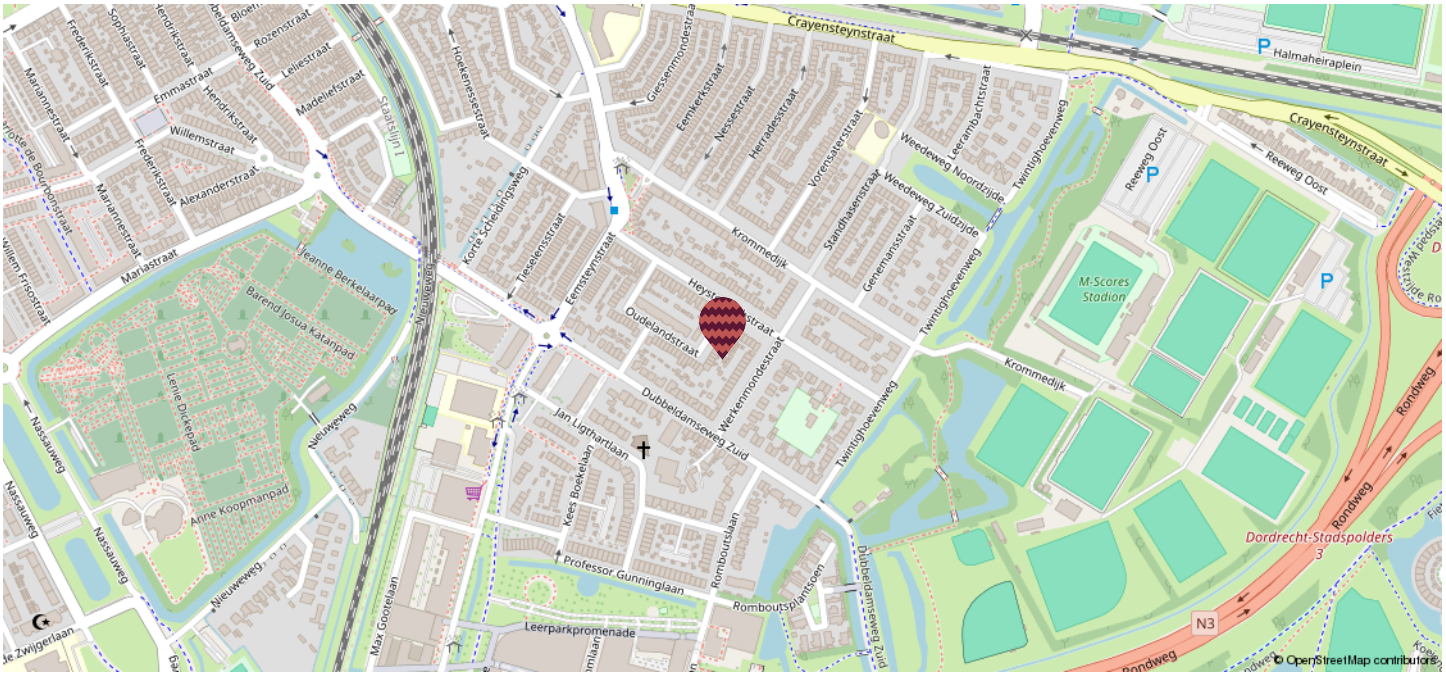


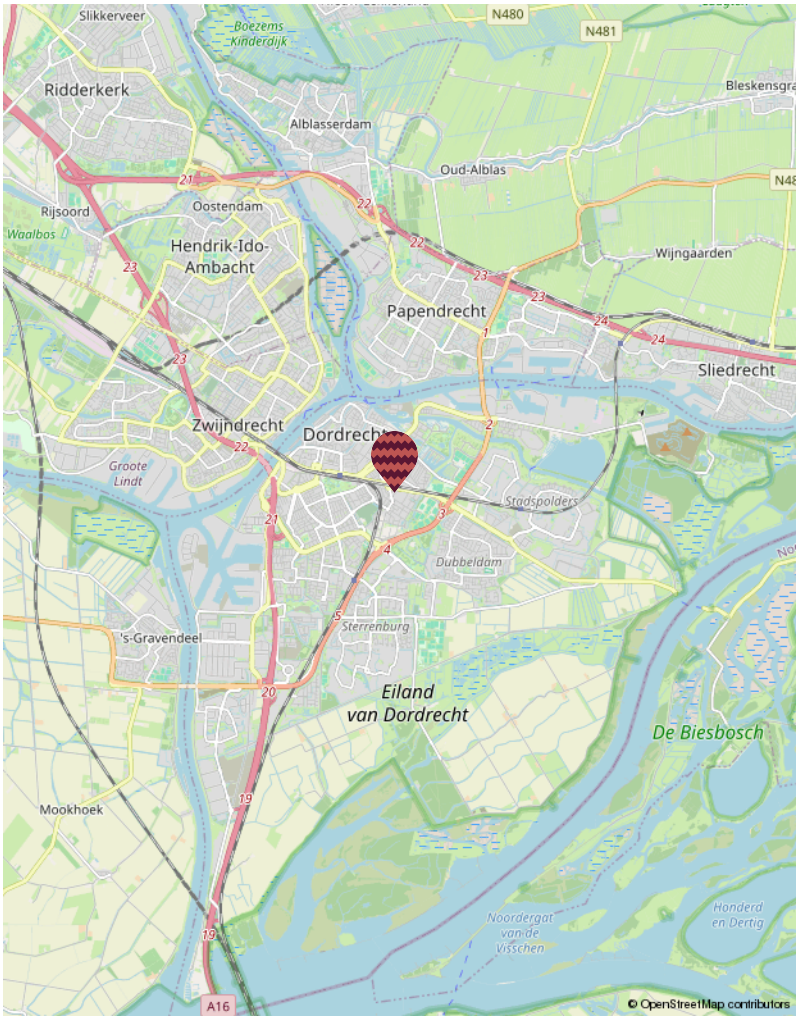
Alle afmetingen en indelingen zijn indicatief.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.diondoornik.nl

plattegrond



locatie





het reeland

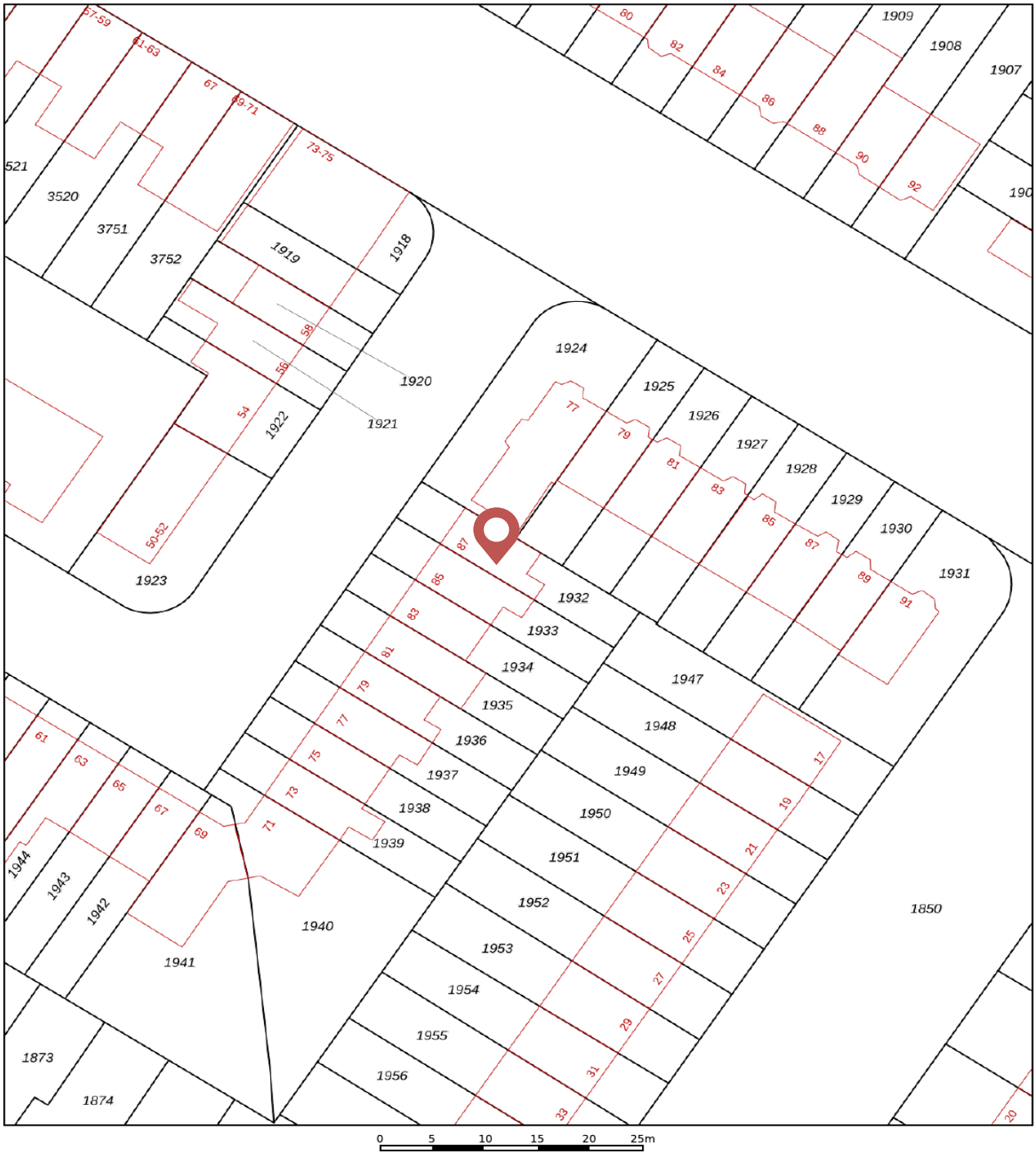
Een wijk waar stad en dorp samenkomen! Aan de Reeweg Oost vind je ambachtelijke winkels zoals een groenteboer, slagerij en kaaswinkel, die zorgen voor een gezellig dorps gevoel. Voor je dagelijkse boodschappen ligt het Vogelplein met een supermarkt om de hoek. Binnen vijf minuten wandel je naar het Merwesteinpark, het historische stadscentrum of het NS-station. Ideaal voor een dagje uit of een avondje naar restaurant Villa Augustus, Kunstmin of Kinepolis. Ook natuurliefhebbers zitten goed met het Wantijpark om de hoek, een prachtige plek om te wandelen of te relaxen.

Het Reeland is een diverse wijk met buurten voor iedereen, van de chique Wantijbuurt tot de gezellige Transvaal- en Indische Buurten. Wonen hier betekent genieten van stadse voorzieningen, groen en dat fijne, vertrouwde gevoel van een dorp. Hier voelt het altijd als thuiskomen!

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 15 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	N
Perceel	1932

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



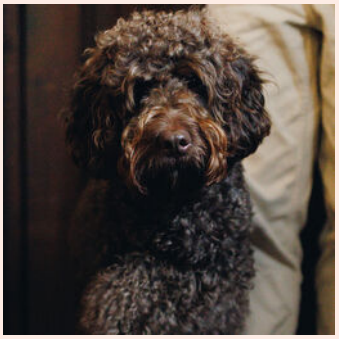
Esther
Commercieel medewerker



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