




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

MINA KRUSEMAN-ERF 284

3315 GL DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 359.000,- K.K.

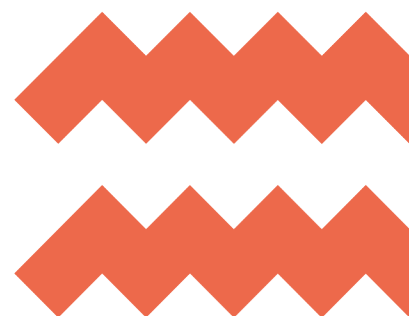


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	96 m ²
Inhoud	310 m ³
Bouwjaar	1989
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Wonen in Stadspolders, dat is iedere dag genieten! En bij het Mina Kruseman-erf 284 is dat helemaal het geval! Deze superfijne eengezinswoning heeft alles wat je zoekt: een zonnige tuin op het zuiden, 4 ruime slaapkamers én een plek in een gezellige, kindvriendelijke buurt.

Stap je voordeur uit en je wandelt zó de Bildersteeg & Wantijdijk op! Even uitwaaien, een rondje hardlopen of met de kids op avontuur? Hier kan het allemaal! En wil je nét wat verder? Via de Kop van het Land zit je zó in het prachtige Brabantse landschap.

Geen parkeerstress hier! Aan de achterzijde is er een parkeerplaats met genoeg plekken voor iedereen. En aan de voorkant? Autovrij! Ideaal voor de kleintjes om lekker veilig buiten te spelen.

De buurt? Die is goud waard! Veel burens wonen hier al sinds de oplevering, en dat zegt natuurlijk álles. Speeltuinen, scholen en winkels (Lidl op 5 minuten afstand!) zijn allemaal dichtbij, en ook het Wantij ligt om de hoek. Binnen 10 minuten fietsen zit je midden in de Dordtse Biesbosch waar je heerlijk sportief bezig kunt zijn; suppen, klimmen of varen; het kan hier allemaal.

Kortom: een heerlijke plek voor jong en oud waar je de komende jaren gegarandeerd woongeluk hebt! Kom jij kijken?

Indeling:

Hal met meterkast (vernieuwd in 2016, 7 groepen + dubbele groep, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezelaansluiting). Toilet (half betegeld) met fontein.

Lichte woonkamer met aluminium schuifpui naar achtertuin, handige trapkast en achteraan een nis met planken. De gehele benedenverdieping is voorzien van een laminaatvloer, de woonkamer is voorzien van stucwerk wandafwerking.

Open keuken aan voorzijde, in wandopstelling met apart kastendeel. De keuken beschikt over een 4-pit inductie kookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, vaatwasser (in 2024 vernieuwd), koelkast, vriezer, een houten werkblad en lekker veel bergruimte.

De achtertuin is zowel zonnig (op het zuiden!) als lekker rustig gelegen, de ideale plek om lekker te chillen en te genieten van de eerste zonnestralen! Direct aangrenzend bij de woning een fijn terras, achterin de tuin een stenen berging en achterom. Via de achterom is de achtergelegen parkeerplaats bereikbaar, hoe fijn is dat!

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en trap naar 2e verdieping.

Ruime slaapkamer aan voorzijde, met nette laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Kleine slaapkamer aan voorzijde, eveneens met nette laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, met nette laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, dakraam en bergruimte achter knieschot.

De badkamer is gelegen aan achterzijde en beschikt over een ligbad met douchescherm, wastafel in meubel met kolomkast, toilet en een dakraam.



2e verdieping:

Overloop met opstelplaats CV-ketel (Vaillant, 2005), wasaansluiting in stenen bak en tevens ruimte voor een wasdroger, dakraam en veel bergruimte achter knieschotten en boven de slaapkamer.

Ruime slaapkamer met laminaatvloer, dakraam (lekkе ruit) en glasvliesbehang wandafwerking. Deze kamer is tevens voorzien van bedraad internet.

Algemeen:

- Eigen grond, 109 m².
- Ruime gezinswoning op een rustige, groene en kindvriendelijke locatie, aan de rand van Stadspolders. Je loopt vanuit de woning direct de polder in waar je heerlijk kunt wandelen, uitwaaien en genieten van de natuur.
- Ouderdomsclausule, asbestclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, voorkeur begin september 2025.

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.

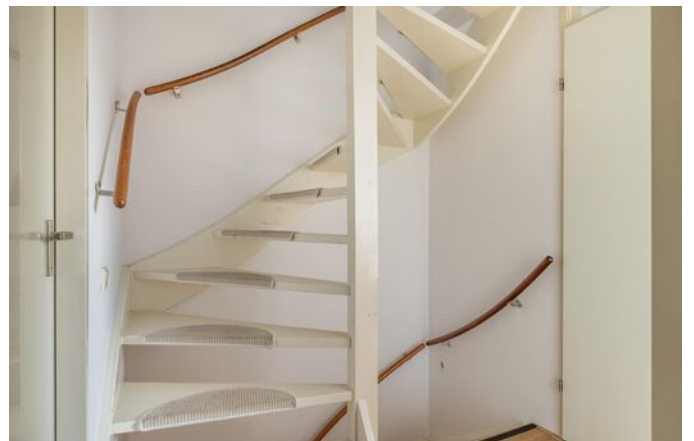




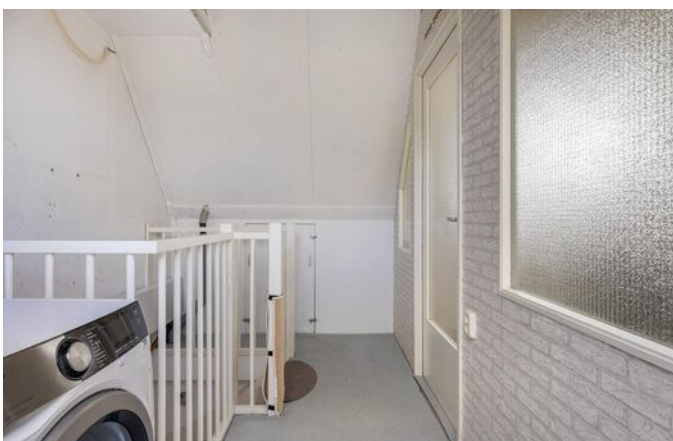






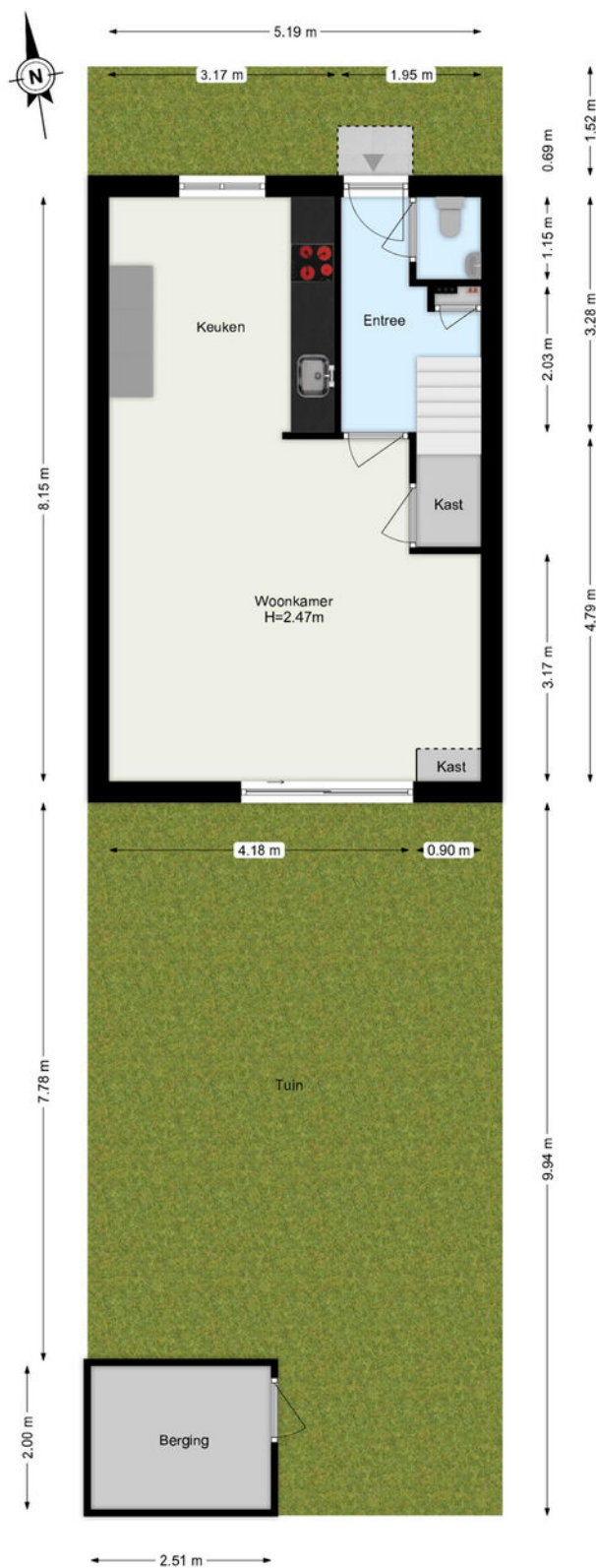






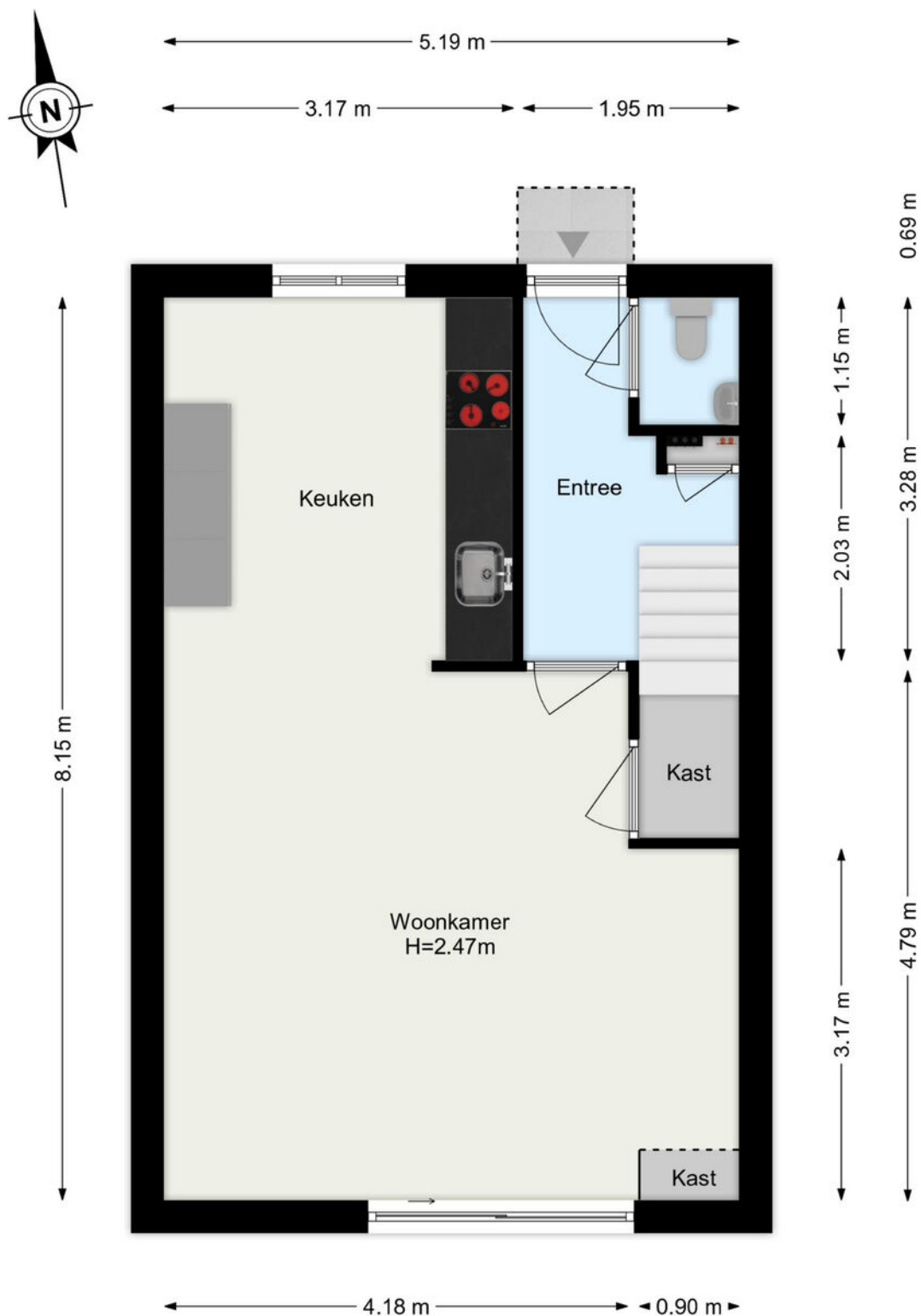


PLATTEGROND



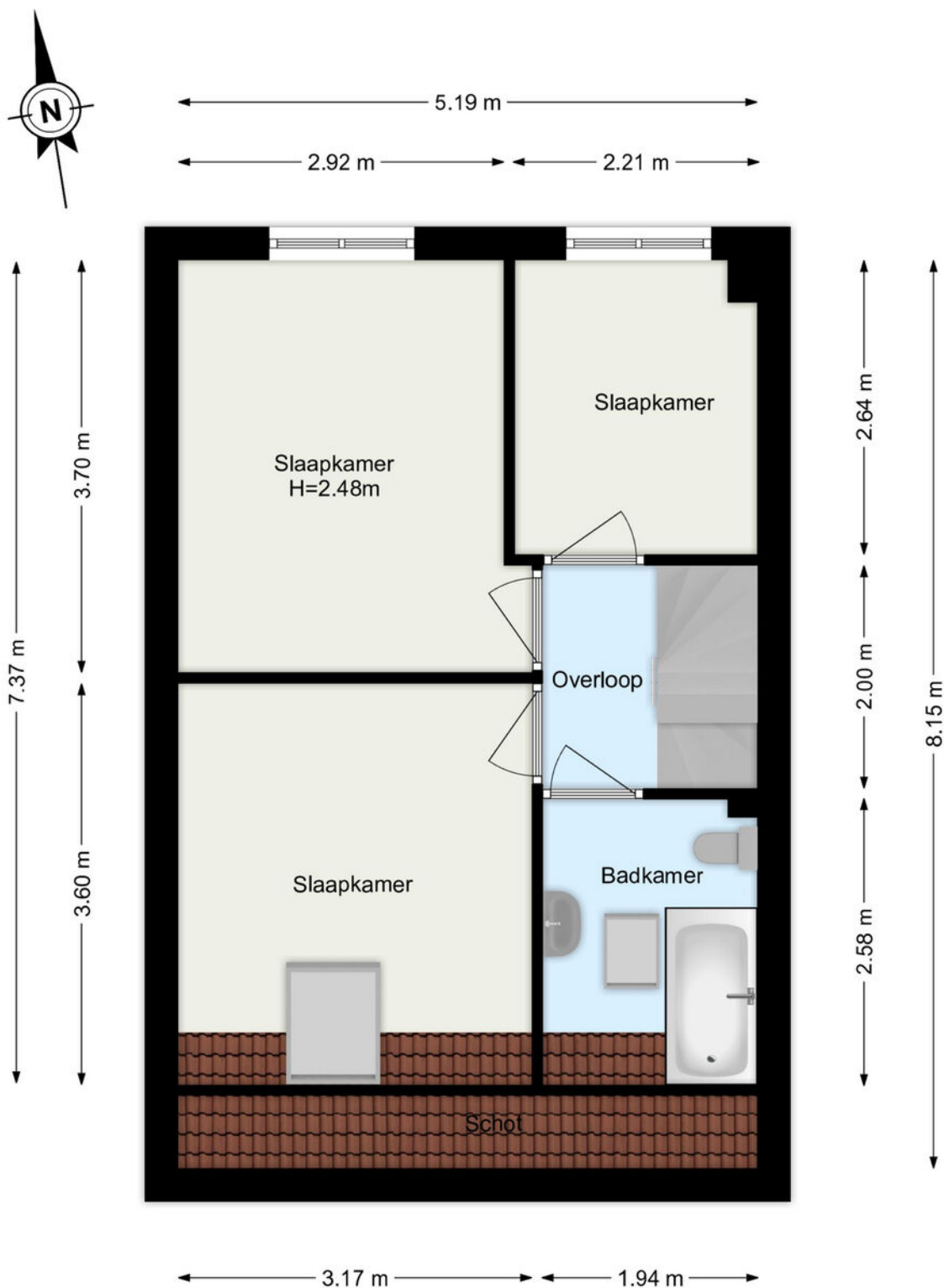
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



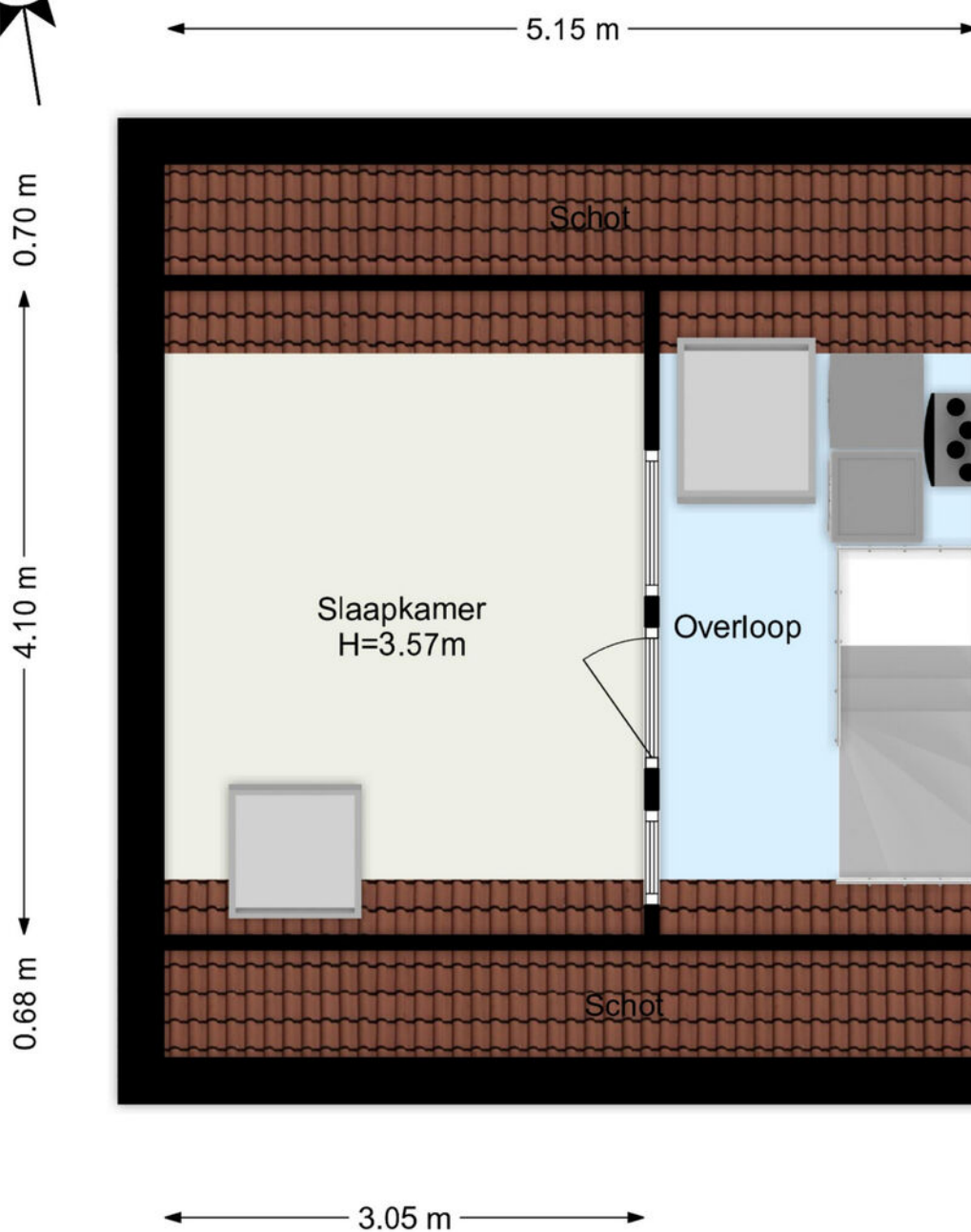
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



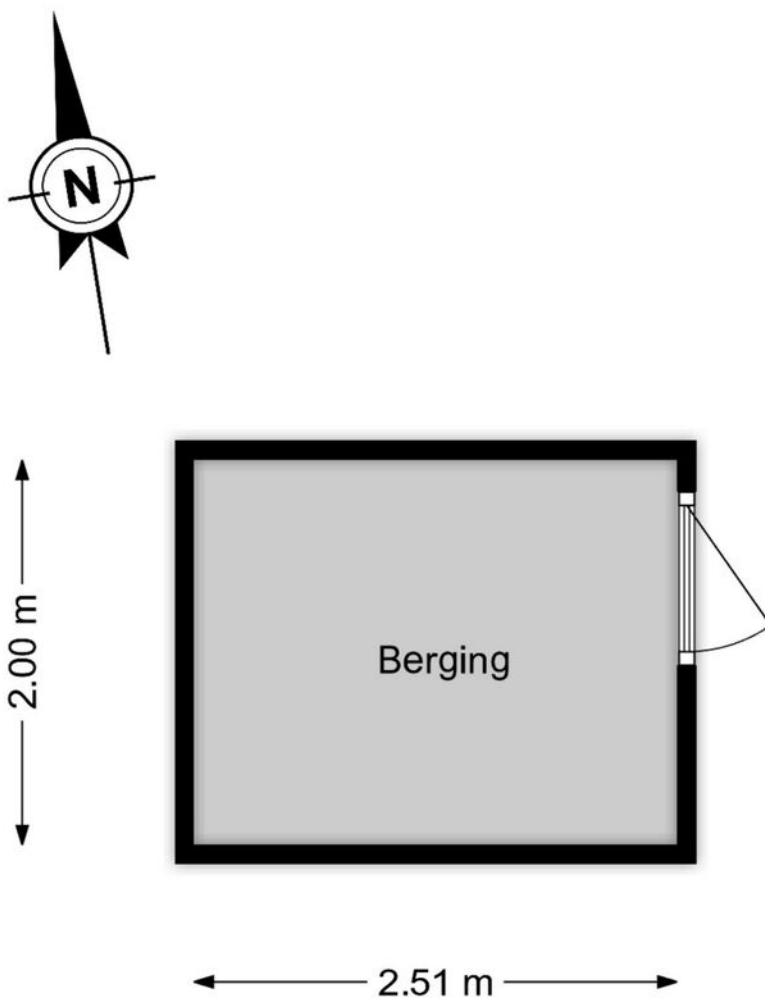
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



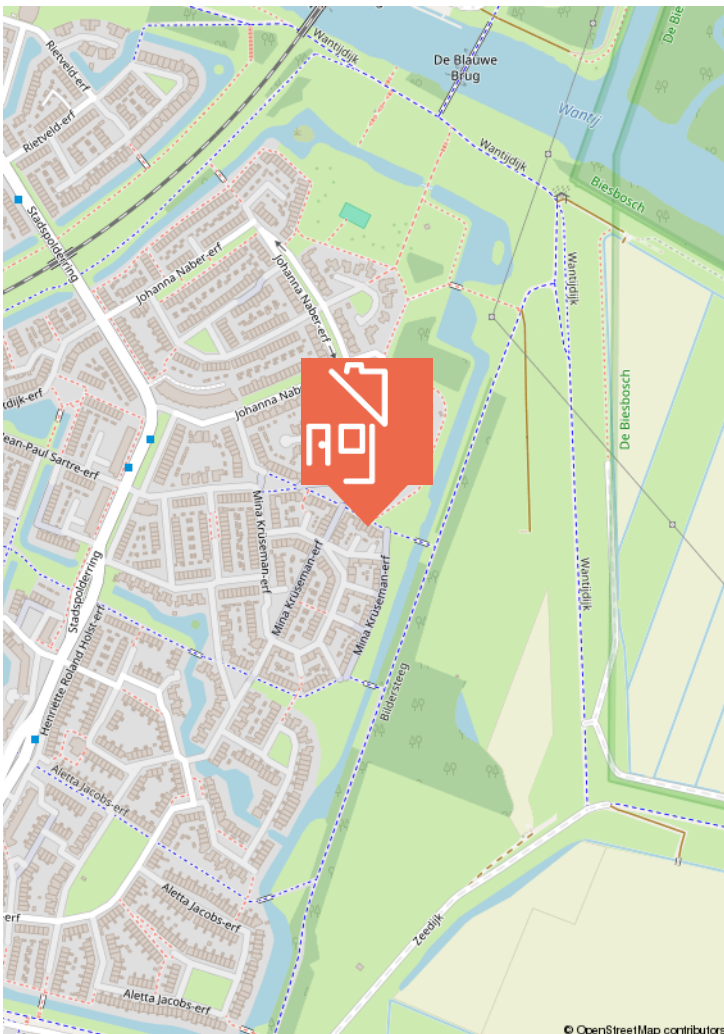
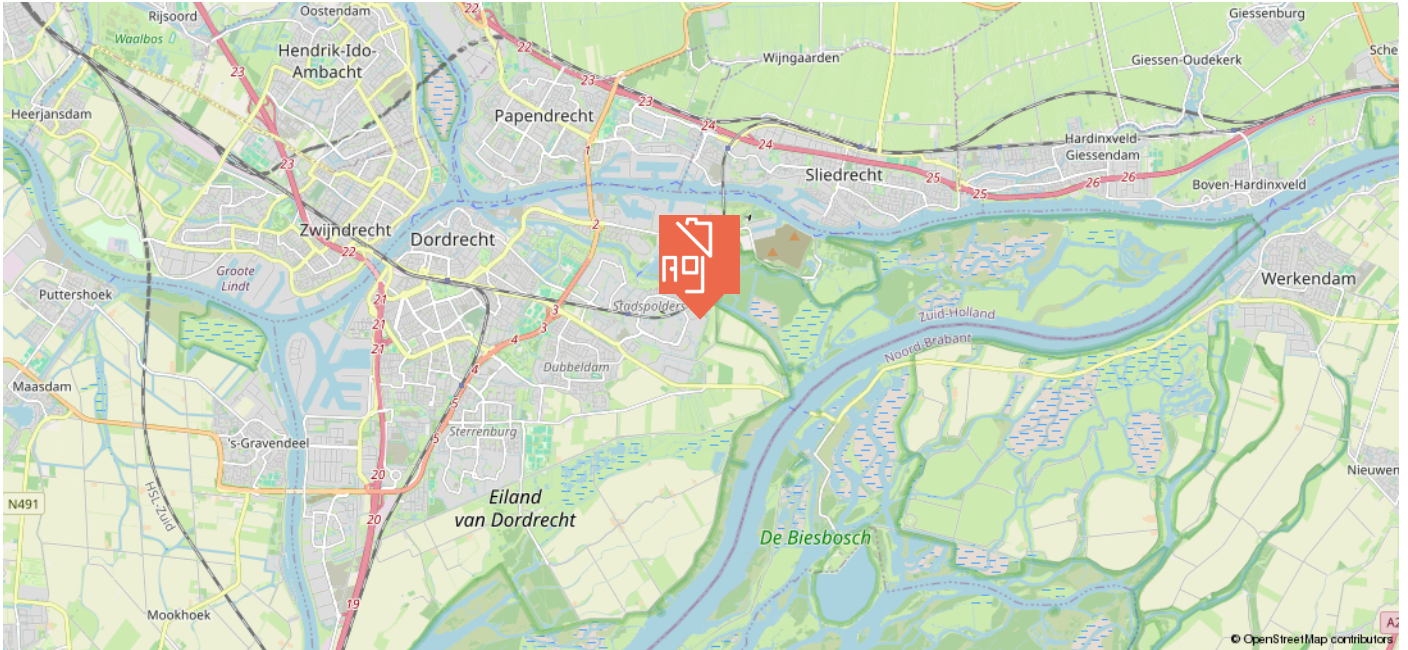
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	Y
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1822
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 januari 2025
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.



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



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 hypotheekverstrekker 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 wilt 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.

WAARBORG SOM 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.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](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](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

