



ieder
huis,
eigen
verhaal

RIETVELD-ERF 77

3315 DC DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 425.000,- K.K.

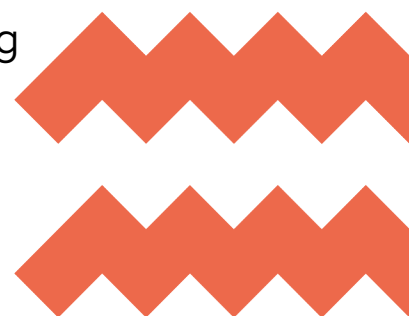
Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	102 m ²
Inhoud	365 m ³
Bouwjaar	1992
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Deze woning heeft echt alles wat je zoekt en méér...

WAUW! Dit is zo'n huis waar je binnenstapt en direct denkt: hier wil ik wonen! Een heerlijke lichte hoekwoning mét garage in de geliefde en kindvriendelijke wijk Stadspolders. En nee, dit is geen standaard 'recht-toe-recht-aan' woning, maar eentje met nét dat beetje extra charme! Wat kun je verwachten? Energielabel B, vier ruime slaapkamers, een moderne badkamer, een keurige keuken én een zonnige tuin waar je de hele dag door een lekker plekje kunt vinden om van een kop koffie (of toch dat glas wijn met deze warme stralen) te genieten.

Voor gezinnen is dit echt een topwoning. Speeltuin direct voor de deur? Check! Mijn moederhart gaat hier spontaan sneller van kloppen. Scholen, winkels en OV zijn in de buurt, dus ideaal voor een druk gezinsleven, maar ook als je zoekt naar ontspanning dan liggen de polder en de Biesbosch op een steenworp afstand. Parkeren? Geen zorgen! Genoeg plek op het woonerf én natuurlijk je eigen garage.

Kortom: instapklaar, gezellig en perfect gelegen!

Zin om te komen kijken? Plan snel een bezichtiging in, want deze leukerd gaat niet lang te koop staan!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toilet en deur naar de woonkamer.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en geheel betegelde wanden, verlaagd plafond met spots.

Heerlijk ruime en lichte woonkamer mede door de ramen aan de zijkant van de woning. De kamer is voorzien van een handige trapkast met inzetkast voor nog meer bergruimte. In de kast zijn ook de groepen van de vloerverwarming aanwezig die over de gehele begane grond aanwezig is. Deur naar de achtertuin.

Keuken aan de voorzijde in hoekopstelling met inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser met lift (ideaal voor het behoud van de rug!), oven met magnetron functie, koelkast en vriezer. Het geheel is afgewerkt met een composietblad.

Achtertuin met HET grote pluspunt van deze woning: een eigen garage! Heerlijk veel bergruimte of de ruimte om je auto in te zetten. Door de hoekligging is de tuin breder dan de tussenwoningen, waardoor je een weidser gevoel ervaart en je aan de zijkant van de woning ook ruimte hebt om bijvoorbeeld je afvalcontainers uit het zicht te plaatsen.. De achtertuin ligt op het Noorden, maar door de lengte en breedte heb je hier wel zon van 9 uur tot 18 uur. Daarna biedt de voortuin een heerlijk avondzonnetje.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met elektrisch rolluik.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde.



Slaapkamer 3 ook aan de achterzijde gelegen.
Alle kamers zijn voorzien van een
laminaatvloer, stucwanden EN plafonds!

Badkamer met bad, thermostaatkraan,
wastafel en meubel, toilet (vrijhangend model),
verlaagd plafond, spots en designradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle ruimtes. Op de
overloop is een dakraam aanwezig en de
wasaansluiting.

Aparte bergruimte met CV ketel merk Remeha
Tzerra en de mechanische ventilatie-unit.

Slaapkamer 4 met dakkapel, dakraam en
bergruimte aan weerszijde van het schuine dak.
Ook hier is alles keurig afgewerkt met laminaat
en stucwanden/ plafonds.

Algemeen:

De woning is 6 jaar geleden volledig
gemoderniseerd.

- stucwanden en plafonds
- nieuwe keuken (magnetron functie werkt niet optimaal)
- nieuwe badkamer en toilet
- toilet beneden is vervangen
- nieuwe pomp voor de vloerverwarming laten plaatsen
- Op de zolderverdieping en achterzijde van de benedenverdieping na is de woning voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen met HR+ glas (zolder en achterzijde beneden houten kozijn HR glas)
- Schilderwerk buitenzijde 2021.
- Dakraam op zolderkamer geplaatst in 2023.

Slaapkamer 4: schilderwerk dakkapel verdient aandacht, in deze kamer is nu geen radiator aanwezig (is door de verkopers niet gemist) maar makkelijk op te lossen door de CV door te trekken of een elektrische radiator op te hangen.

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers begin augustus 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.













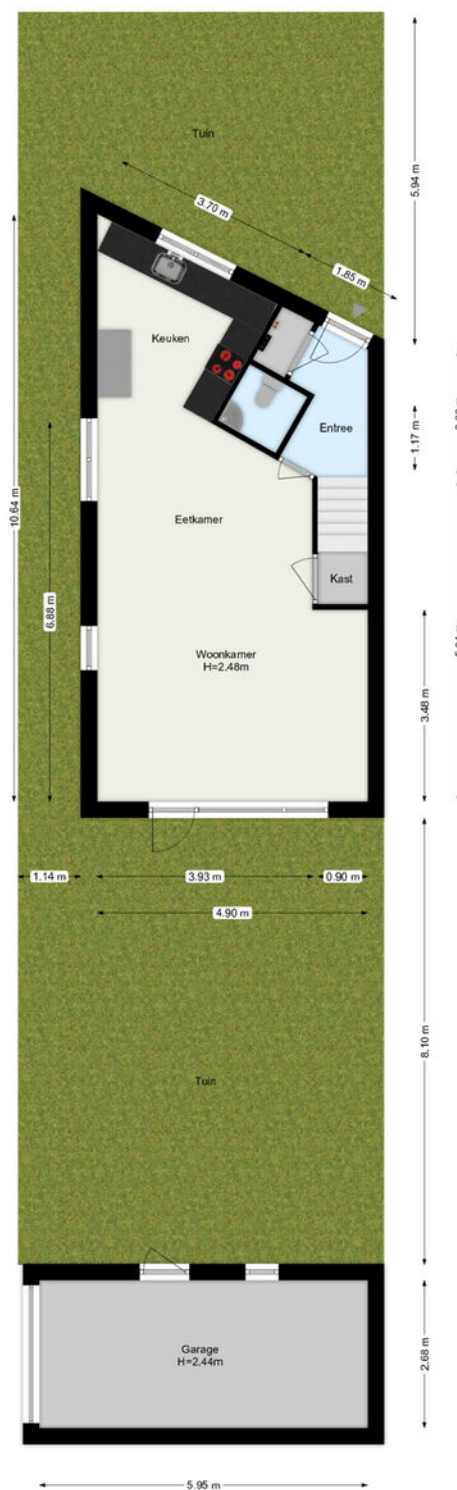






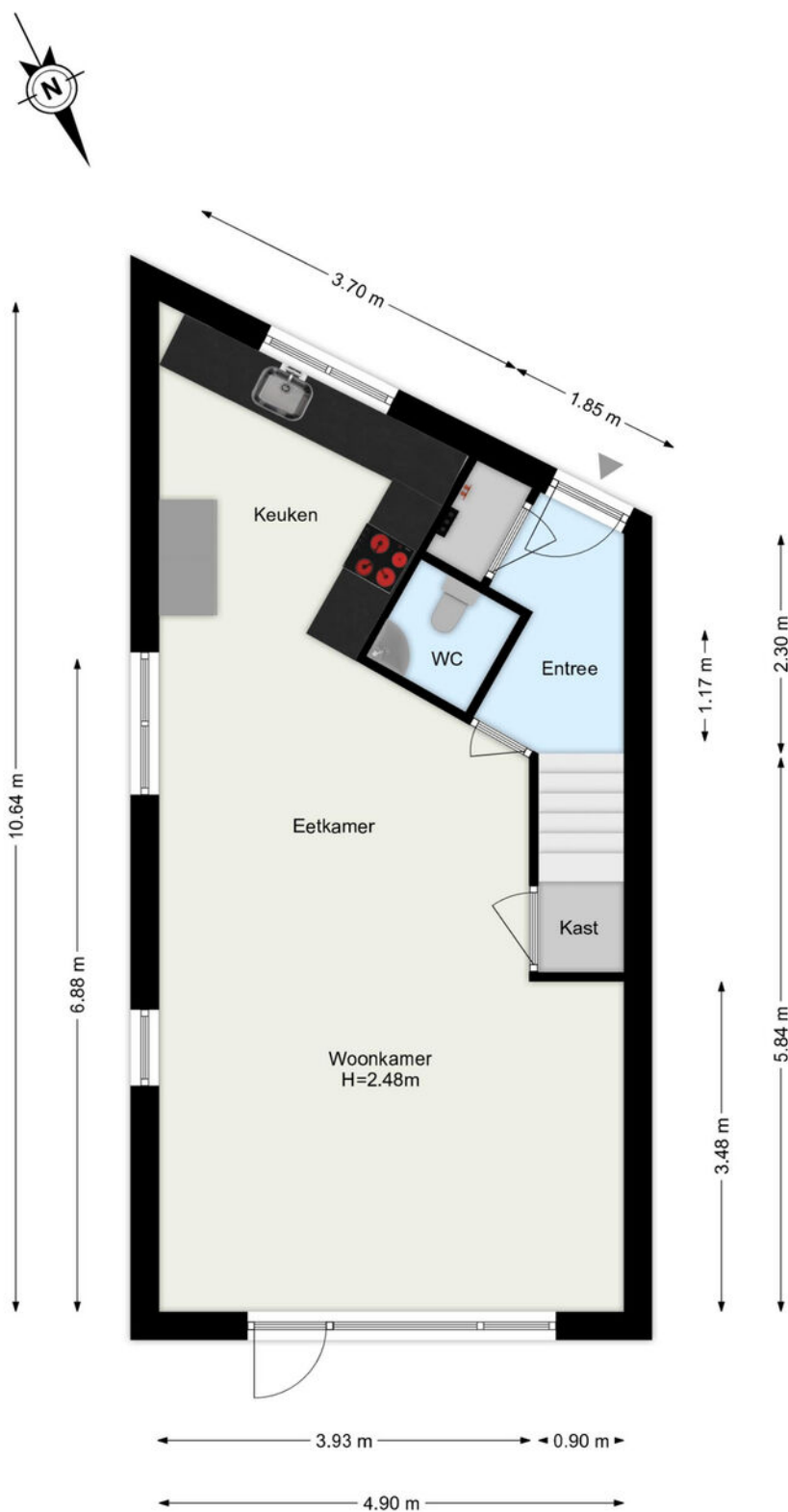


PLATTEGROND



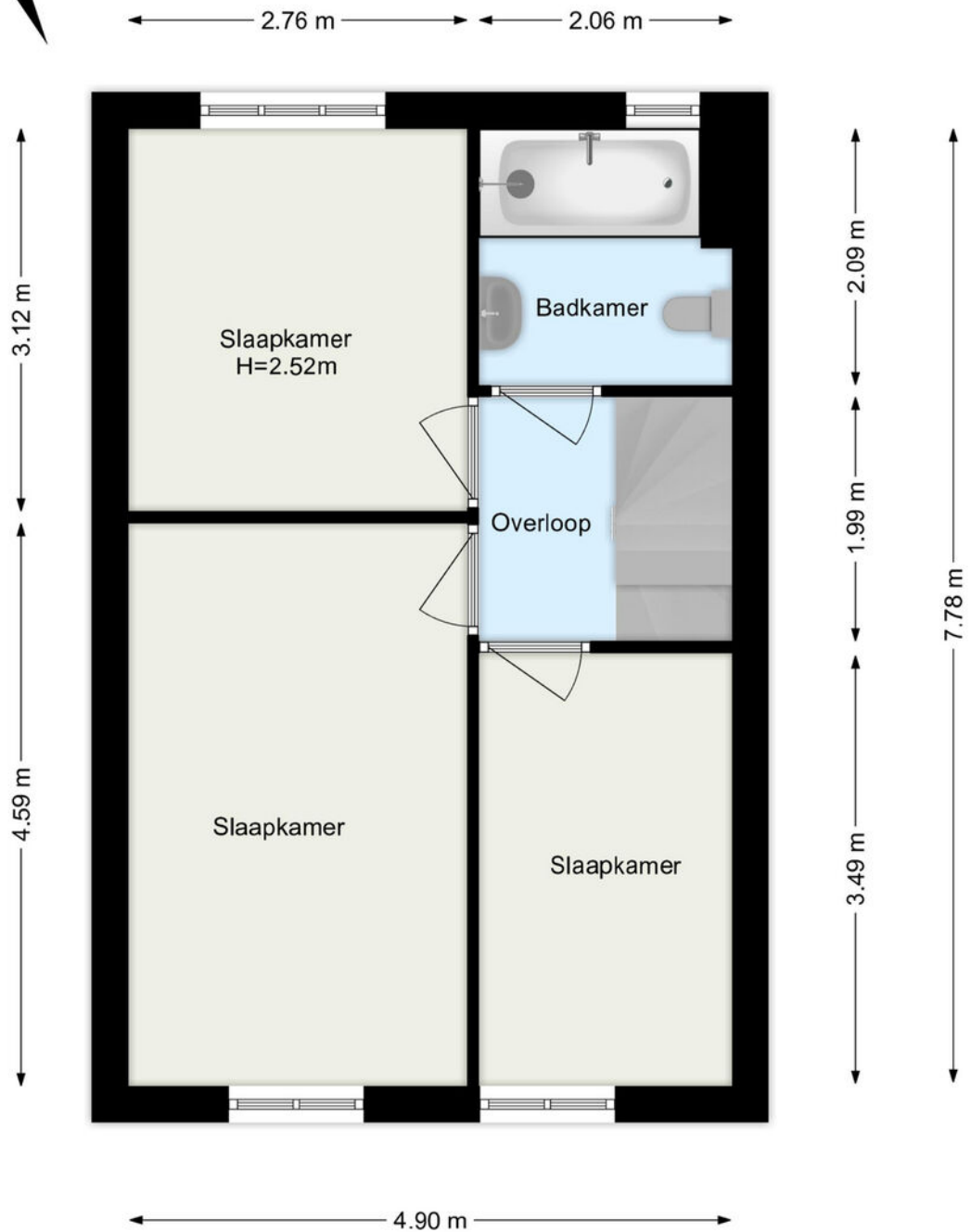
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



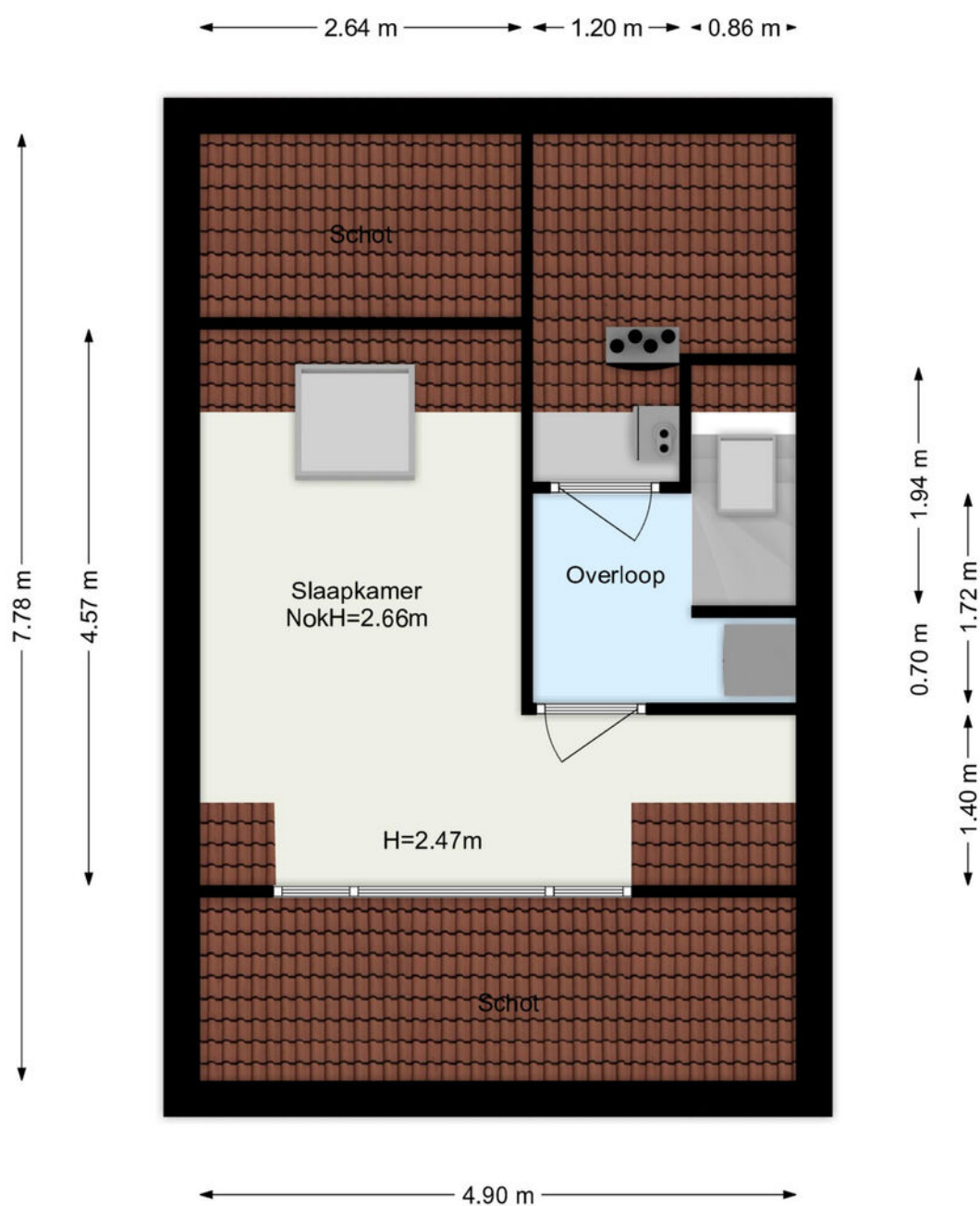
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



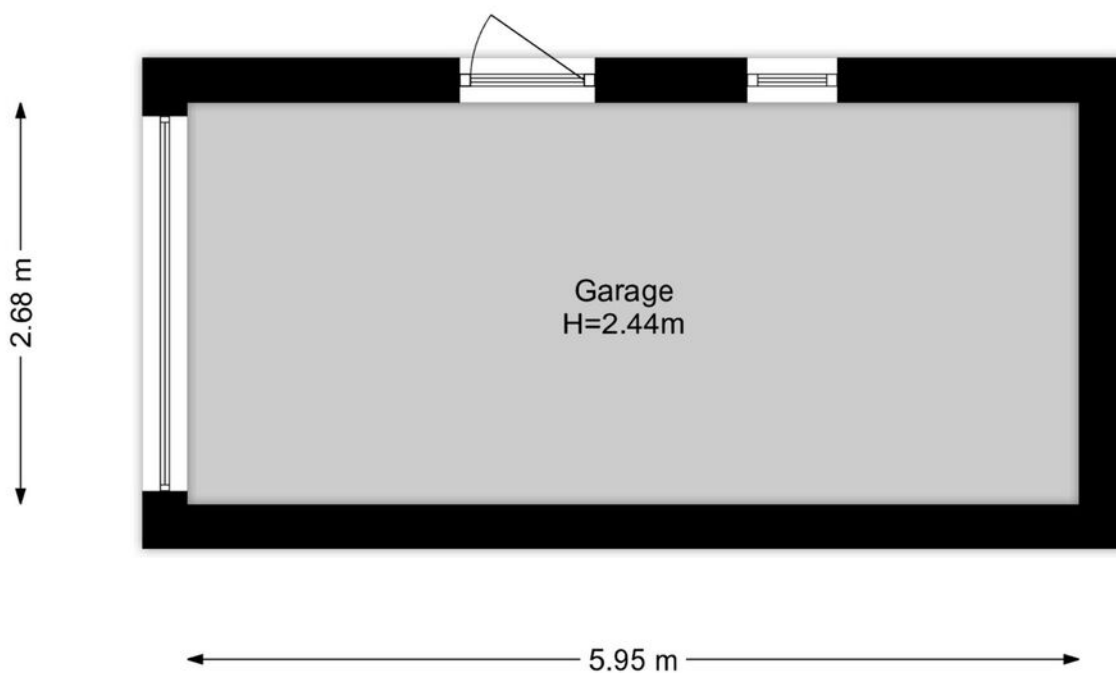
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



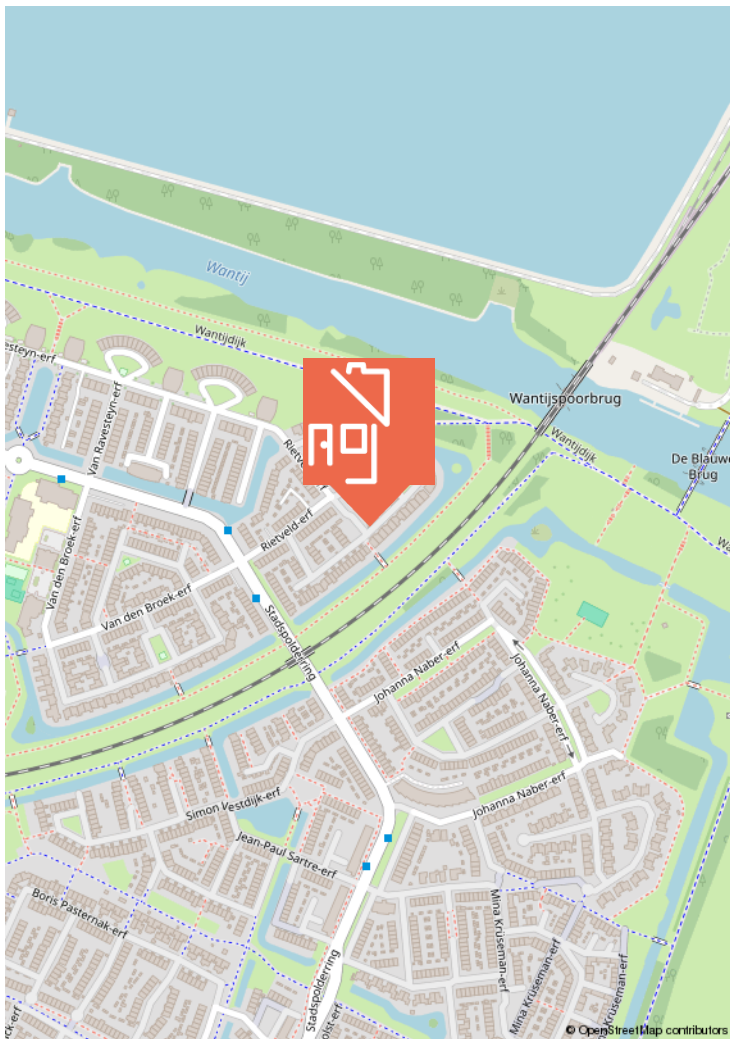
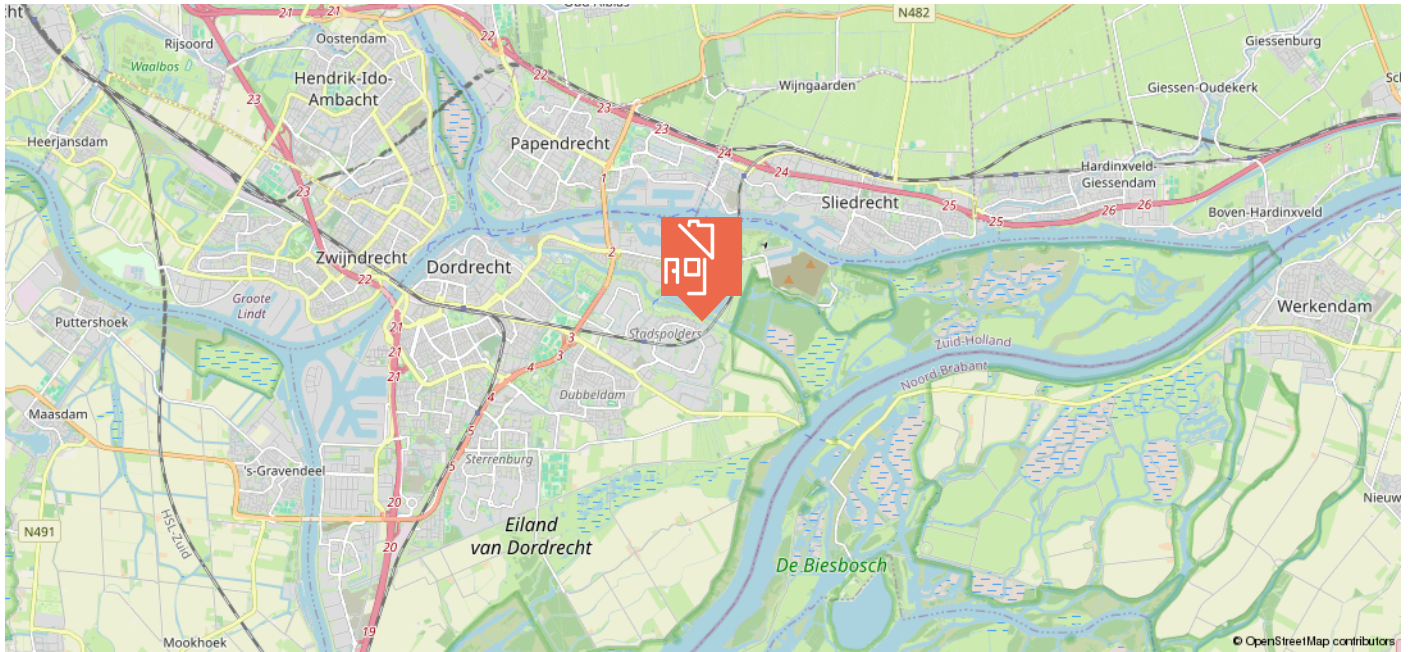
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie R Perceel 3254	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 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

Vastgoed
 **Ned.**