



  
**maarten**  
makelaardij  
& hypotheek

ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# KROMHOUT 27

## 3311 RE DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 725.000,- K.K.

**Vastgoed**  
**Ned.**

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



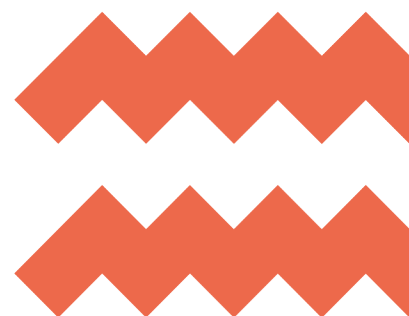
**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	tussenwoning
<b>Woonoppervlakte</b>	176 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	579 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1890
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	6
<b>Buitenruimte</b>	achtertuin
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label</b>	A



## OMSCHRIJVING

Stadse pracht, maar dan met rust en ruimte.

Welkom aan het Kromhout 27! Een woning die je verrast vanaf het moment dat je ervoor staat. De gevel alleen al maakt veel indruk met prachtige sierlijke details boven de ramen en voordeur en de met bladgoud bedekte kopjes. En binnen is de woning minstens zo bijzonder!

Hier woon je op loopafstand van het bruisende centrum van Dordrecht. Je favoriete restaurants, gezellige boetiekjes, theater het Kunstmin; je zit er zó. Maar de drukte laat je makkelijk achter je zodra je thuis de deur achter je dichttrekt. En dan begint het pas echt!

Dit waanzinnige herenhuis is met zorg, smaak, creativiteit én lef ingericht. Verdeeld over drie verdiepingen vind je vijf volwaardige slaapkamers en twee badkamers. Het interieur heeft nét even die andere draai. Stoer, stijlvol en tot in detail afgewerkt. Wij zijn in ieder geval op slag verliefd op de entree EN de strakke woonkamer met open keuken!

Buiten wordt het alleen maar beter: een ruime, groene tuin aan het water. Vaar jij naar IJssalon La Venezia voor een lekker ijsje? Of geniet je liever vanaf je balkon van de rust en het uitzicht? Kan natuurlijk ook!

Last but not least, duurzaamheid is hier heel serieus genomen; er zijn de afgelopen jaren veel energiebesparende maatregelen getroffen. Resultaat? Een dik verdiend energielabel A! Een instapklaar herenhuis met karakter, ruimte én een centrale ligging! Meer weten of een rondleiding plannen? Stuur ons een bericht!

Indeling:  
Vestibule met karakteristieke wandtegeltjes en mooie Portugese vloertegels, meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel).

Via een stalen deur betreedt je de lange gang

met mooie visgraat parketvloer, vaste kastjes, het toilet en de trapopgang.

Toilet (volledig betegeld), voorzien van een hangend closet, urinoir en fonteintje.

Via een stoere stalen deur is de woonkamer met open keuken begaanbaar. Een heerlijk ruime living met hoog plafond, een fijne houthaard, comfortabele aluminium kozijnen en een prachtige woonkeuken aan voorzijde. Verder is de woonkamer voorzien van een eikenhouten visgraat parketvloer, akoestische wandpanelen, inbouwspots en een deur naar de achtertuin.

De woonkeuken is ingedeeld in een wandopstelling met een groot kookeiland. De keuken is in 2019 volledig opgefrist met een nieuw granieten werkblad en wandtegels. Daarnaast is diverse apparatuur vernieuwd. De keuken beschikt over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vriezer, vaatwasser, goudkleurige spoelbak en kraan en lekker veel bergruimte. Het kookeiland is tevens voorzien van een bargedeelte, heerlijk om hier tijdens het koken samen of met het gezin de dag door te nemen.

De achtertuin is gelegen aan de Spuihaven en biedt veel ruimte voor een eettafel, loungehoek, vrijstaande berging, een boomhut en zelfs een trampoline. De achtergevel geeft door de afwerking met houten lattenwerk een knusse en gezellige sfeer. De tuin is deels betegeld en voorzien van vaste perken met onder andere prachtige hortensia's en een magnolia boom. Achterin de tuin ligt een steigertje waar je met je sub of bootje de Spuihaven op kunt van een



### 1e verdieping:

Overloop met originele houten vloer en hoog plafond, toegang tot alle vertrekken. Vaste kast met aansluiting wasmachine.

Ouderslaapkamer aan achterzijde met toegang tot het balkon. Deze kamer is sfeervol afgewerkt met wandsierlijsten, sierbehang en de originele houten vloer. Verder beschikt de woning over een kunststof pui met dubbele deuren naar het balkon.

Het balkon is recent vernieuwd en voorzien van kunststof vlonderplanken en een houten balustrade.

Ruime slaapkamer aan voorzijde, voorzien van tapijttegels en een gladde wandafwerking.

Kleine kamer aan voorzijde, thans in gebruik als inloopkast.

Slaapkamer aan achterzijde, thans in gebruik als werkruimte. Deze kamer is voorzien van vaste kasten en afgewerkt met de originele houten vloer en een kunststof kozijn.

Moderne badkamer (volledig betegeld), voorzien van een groot ligbad met Whirlpool systeem, douchecabine, dubbele wastafel, toilet, designradiator en mechanische ventilatie.

### 2e verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamer. De vloer op deze verdieping is op originele manier afgewerkt met laminaat. De overloop wordt momenteel gebruikt als sportruimte en is voorzien van dakramen, bergruimte achter knieschotten en de stookruimte met opstelplaats CV-ketel (Remeha, 2020).

De slaapkamer aan achterzijde wordt middels een glazen pui gescheiden van de overloop. Deze kamer beschikt over een speelse vide in de nok (toegankelijk via ladder) en een bedsteden. Verder is de kamer strak afgewerkt

en voorzien van dakraam en kunststof kozijn.

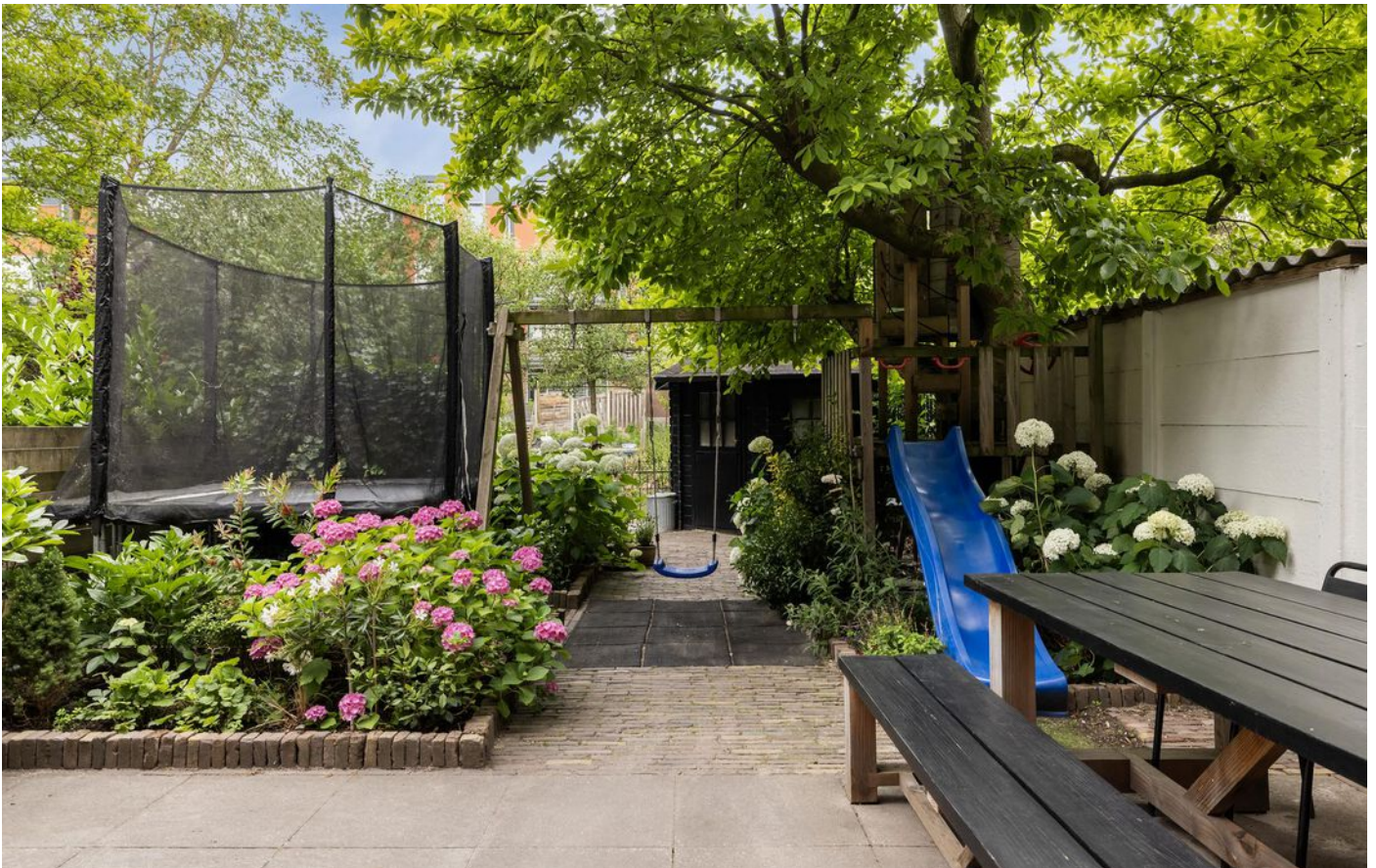
De slaapkamer aan voorzijde voelt eveneens zeer ruimtelijk door de hoge nok. Ook deze kamer is strak afgewerkt en voorzien van een koekoek aan voorzijde, dakraam en een vaste kast.

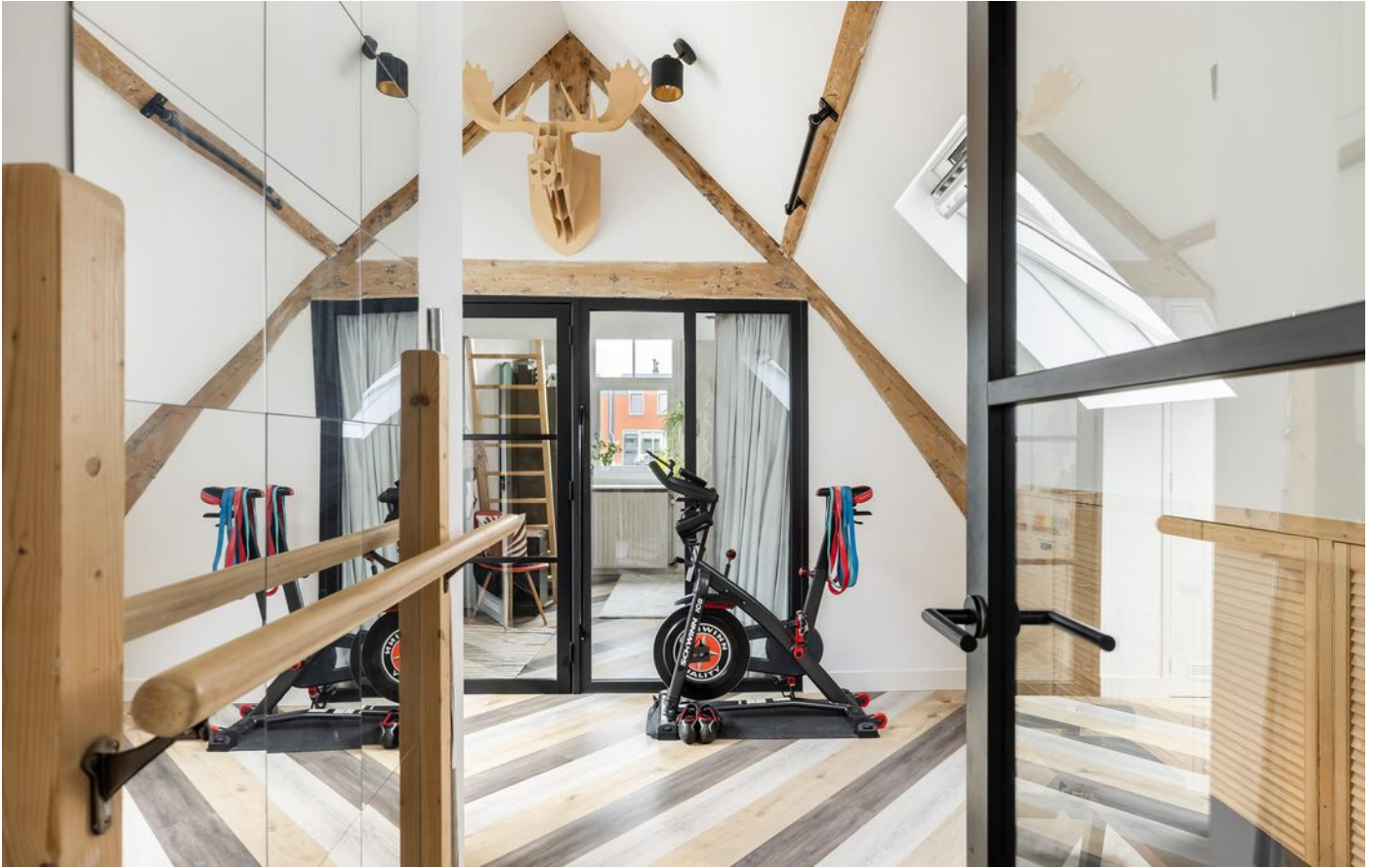
Ook op deze verdieping is een badkamer aanwezig, pure luxe! De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, wastafel met meubel, spiegel met verlichting en verwarming en mechanische ventilatie.

### Algemeen:

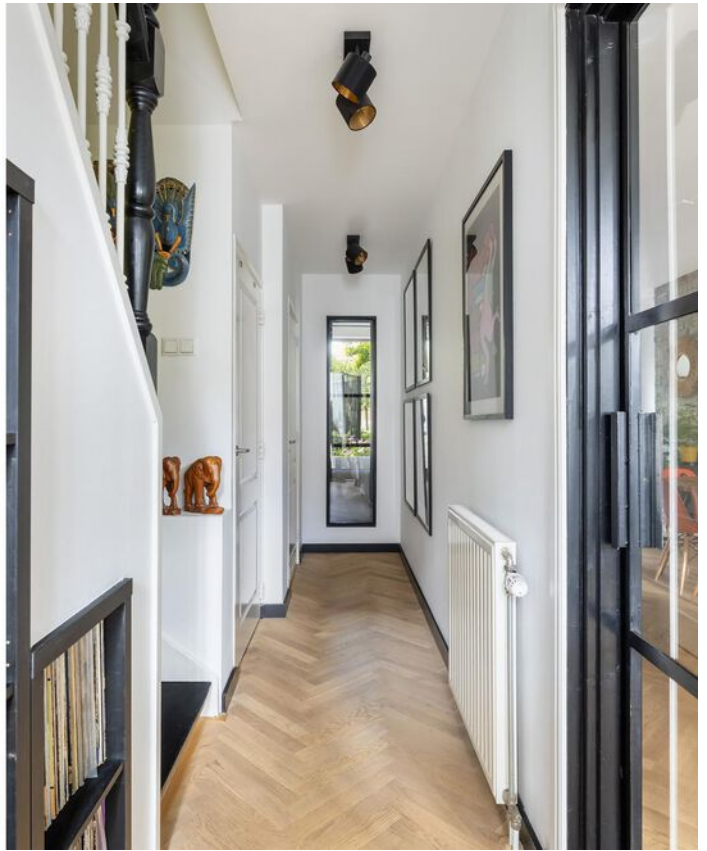
- Eigen grond, 167 m<sup>2</sup>.
- Energielabel A, voorzien van dubbel en triple glas.
- De gehele achtergevel is triple glas.
- 8 zonnepanelen met micro-omvormers geplaatst in 2023.
- De gevels zijn grotendeels geïsoleerd middels PIR en glaswol.
- Het dak is eveneens geïsoleerd met 12 cm PIR.
- Kruipruimte-isolatie middels thermochips.
- Fundering onderzocht in 2018, handhavingstermijn van minimaal 20 jaar afgegeven.
- Beschermd stadsgezicht.
- Oplevering in overleg.

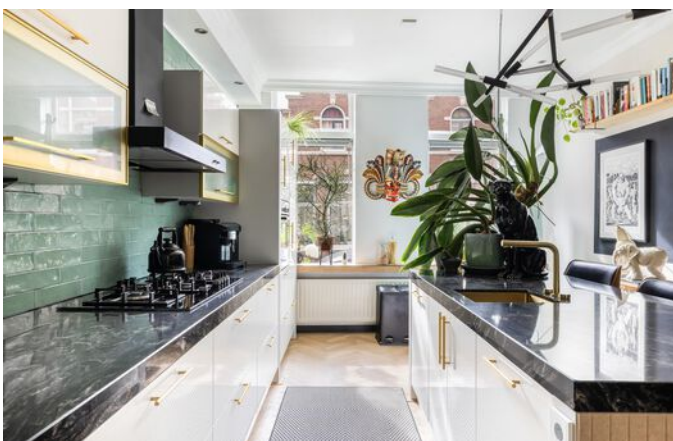


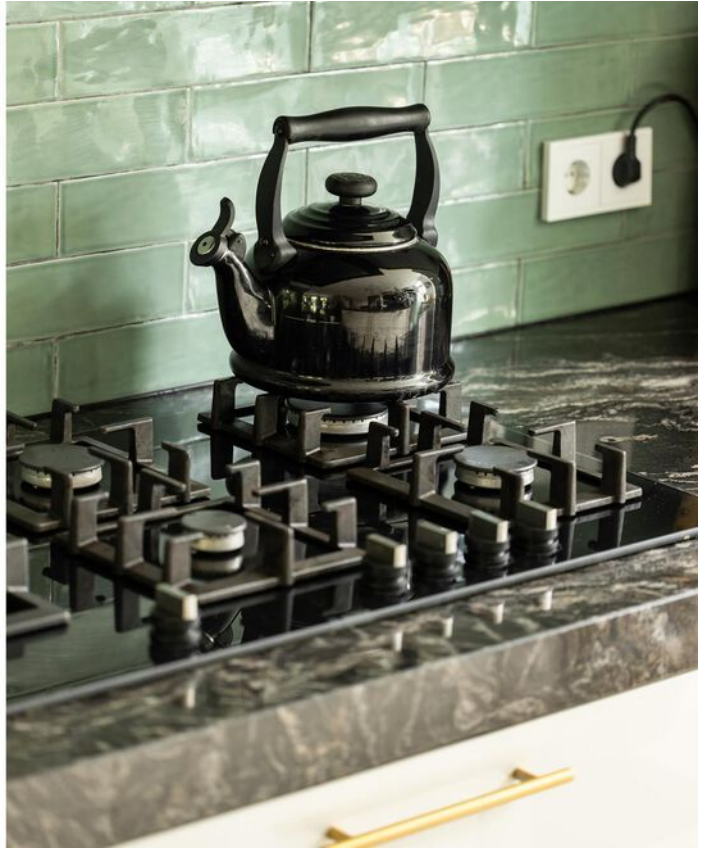


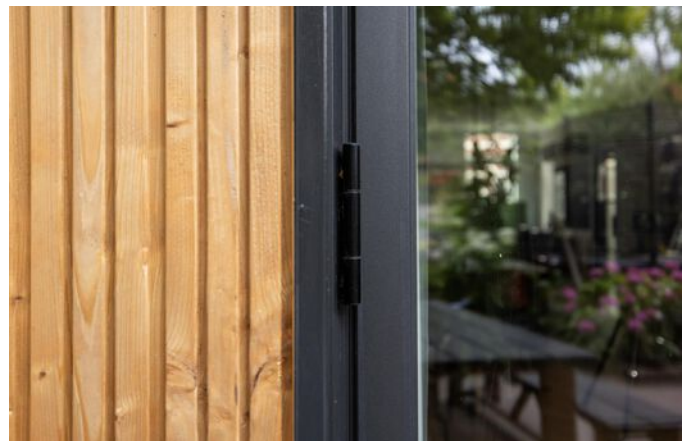
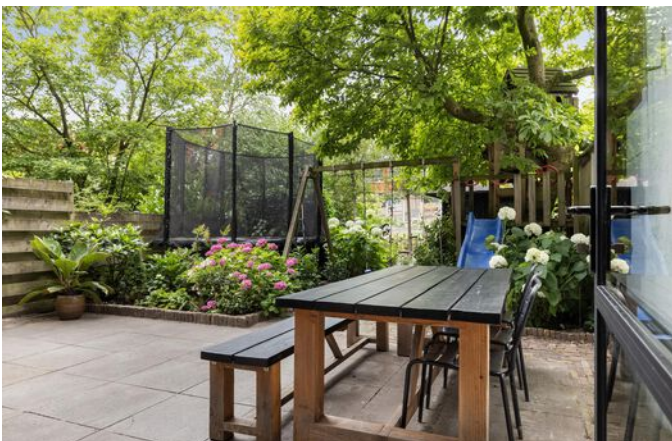






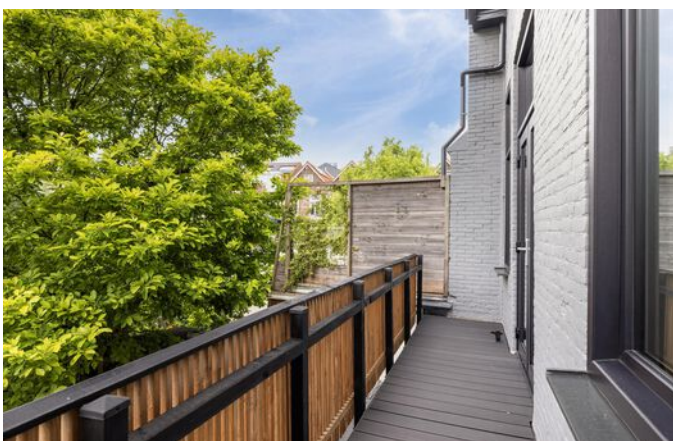
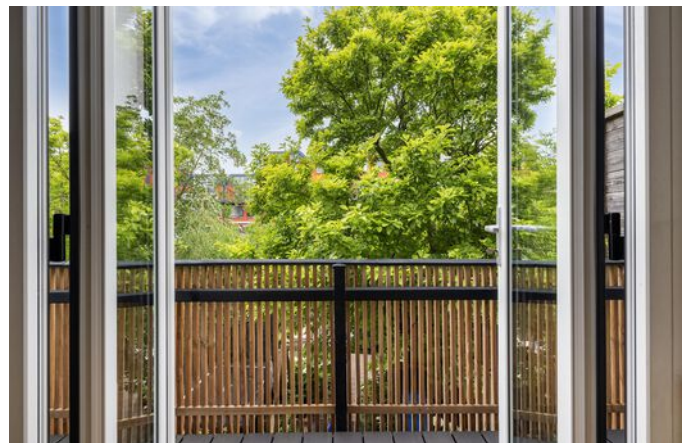














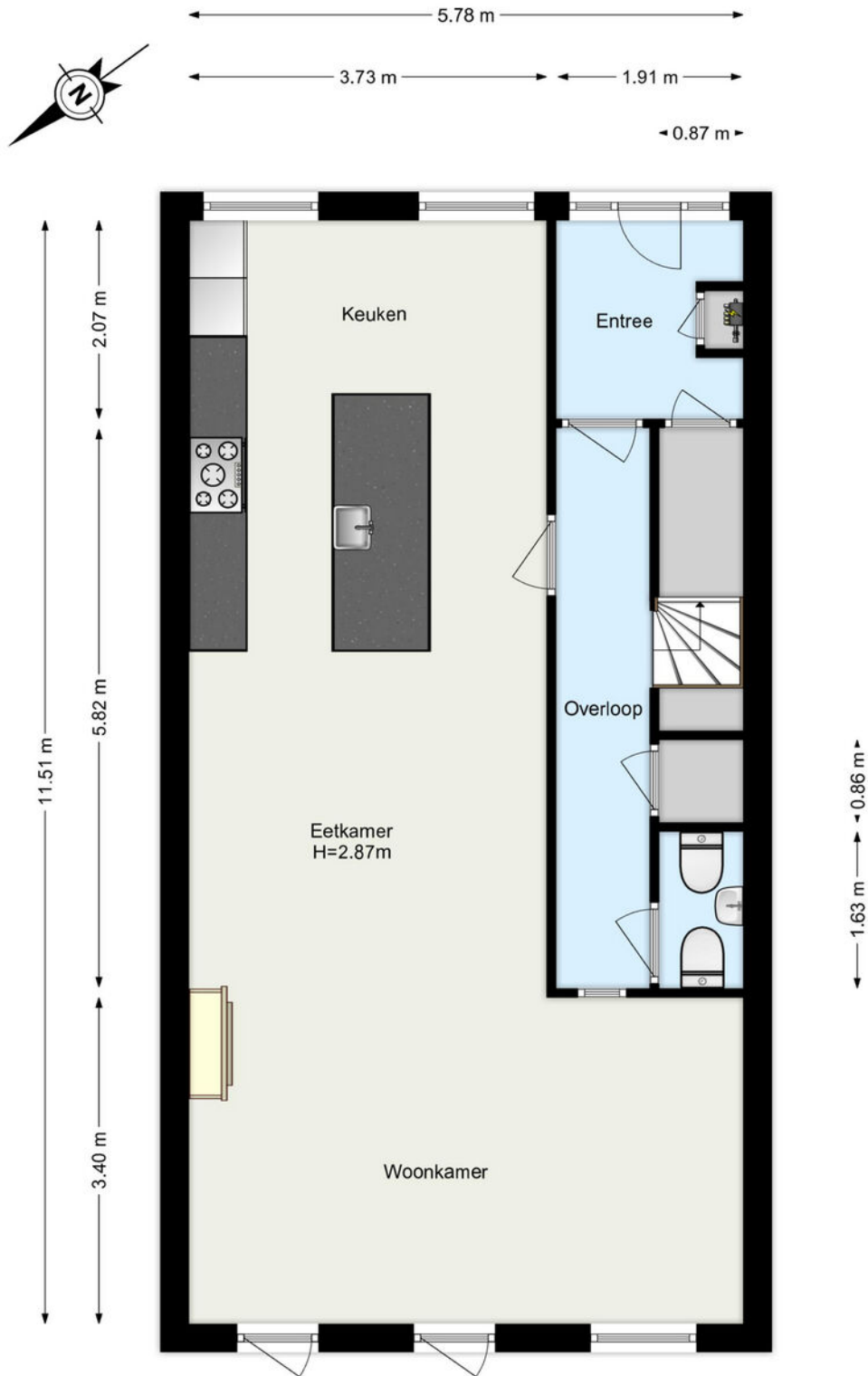




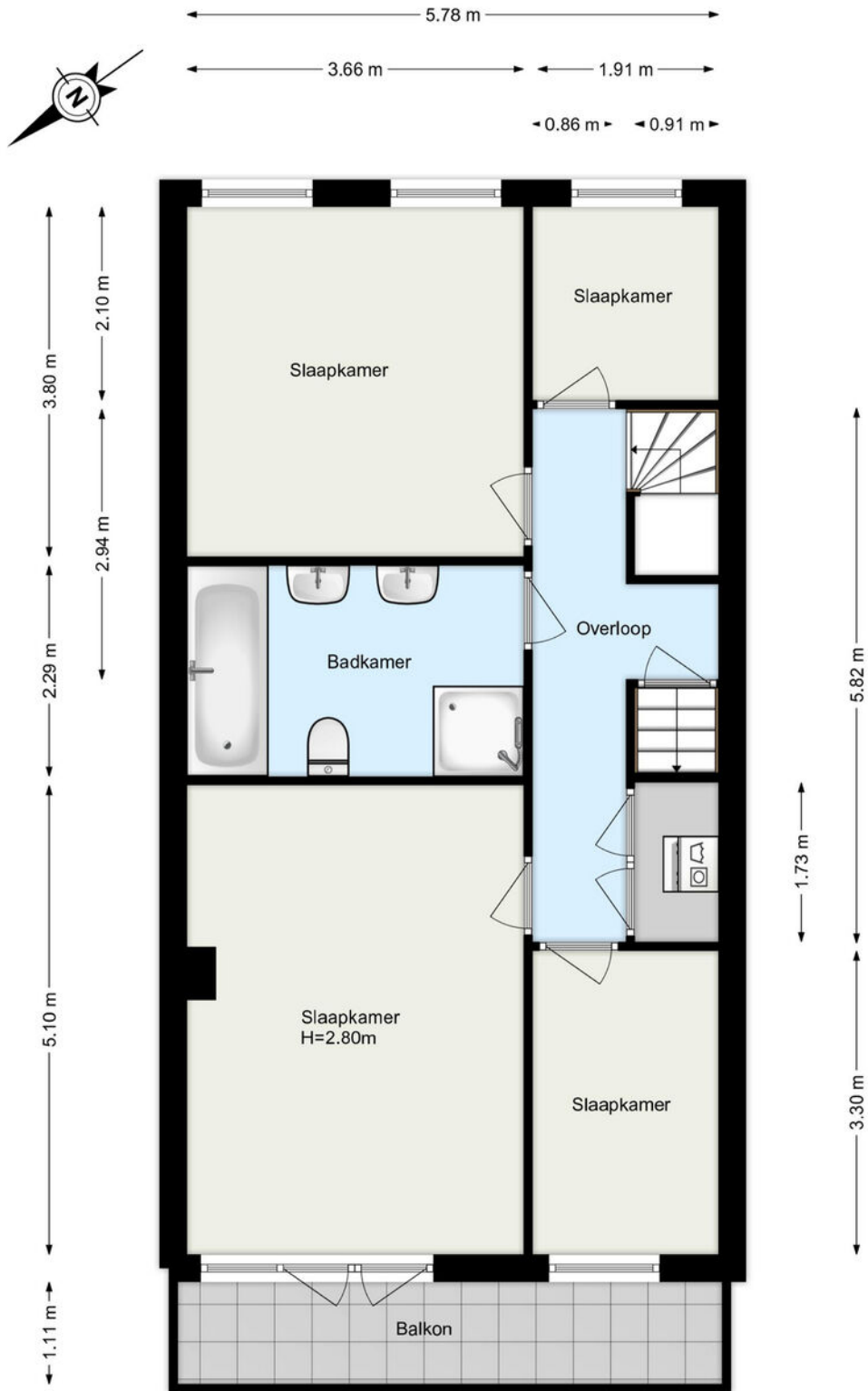
# PLATTEGROND



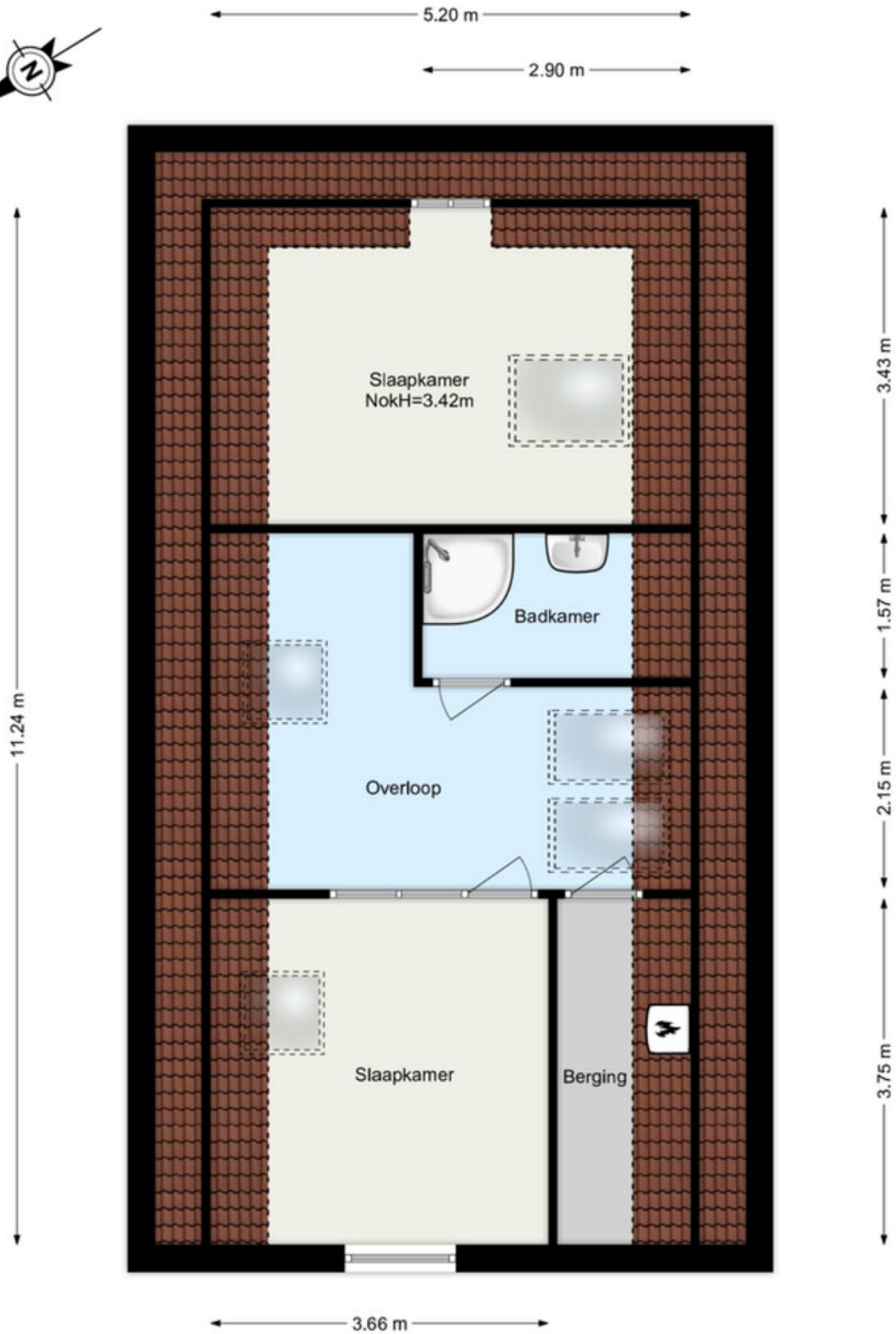
# PLATTEGROND



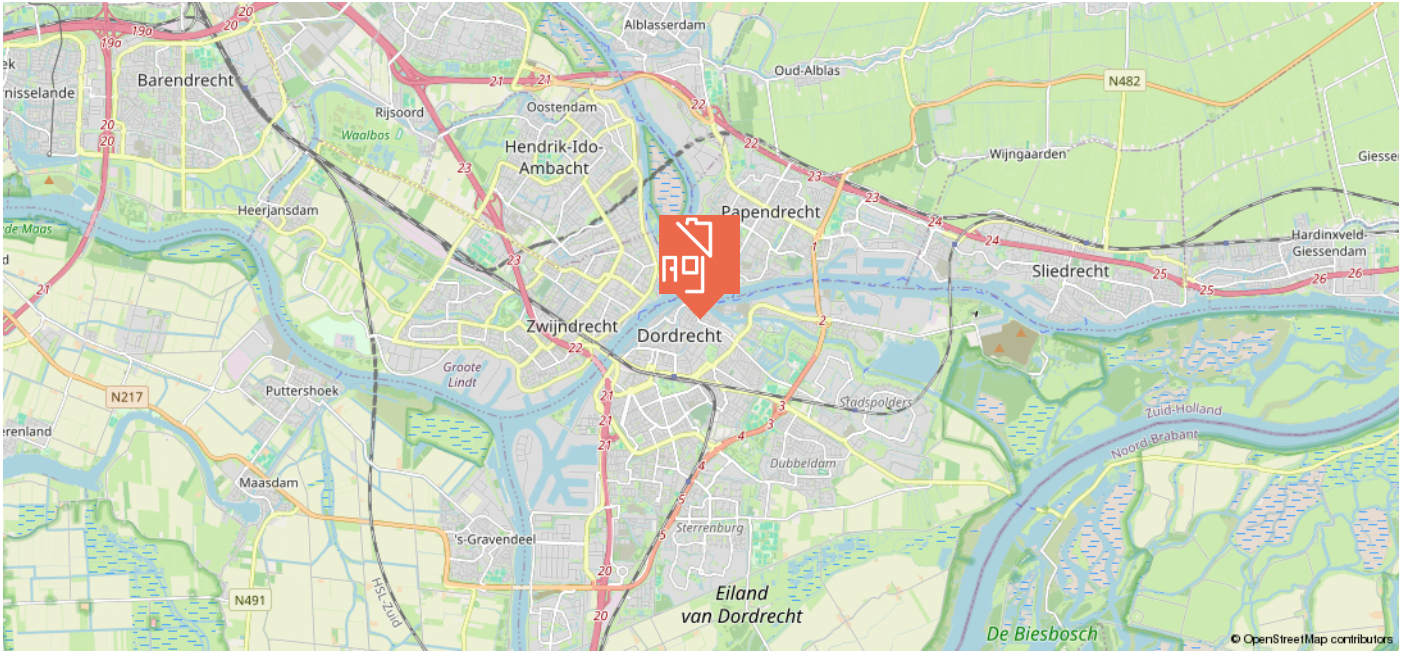
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



## LOCATIE




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5742</p>	
--	---	---

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## 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 herstellkosten 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

### 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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 & Hypotheken

#### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed  
Ned.