




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VISSERSTUIN 150

3319 LM DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 685.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	geschakelde 2-onder-1-kap
Woonoppervlakte	150 m ²
Inhoud	566 m ³
Bouwjaar	2004
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Wonen in het geliefde Dubbeldam!

Aan de Visserstuin 150 in een rustige, kleinschalige villawijk vind je deze prachtige twee-onder-een-kapwoning, een plek waar sfeer, comfort & rust moeiteloos samenkomen.

Zodra je binnenstapt, trekt de zwarte stalen deur direct de aandacht. Vanuit de hal kom je in de sfeervolle woonkamer waar de houtkachel het stralende middelpunt is. Hier geniet je van gezellige avonden, een goed glas wijn en uitzicht op de groene tuin. De strakke keuken sluit hier naadloos op aan; praktisch, stijlvol en met genoeg ruimte voor de enthousiaste thuiskok.

De tuin is een heerlijk verlengstuk van de woning; zonnig gelegen op het zuidoosten en verrassend privé. Hier kun je op elk moment van de dag een fijn plekje vinden, of je nu wilt ontbijten in de zon, een boek leest in de schaduw of 's avonds gezellig buiten eet met vrienden.

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers en een royale badkamer met tweepersoons whirlpool en aparte douche. De tweede verdieping biedt nog een derde & vierde slaapkamer, ideaal als werkkamer, logeerkamer of speelruimte. We vergeten bijna de 'waskamer'. Hier staan het wasmachine en de droger en voldoende ruimte om de was op te hangen.

Praktisch is het hier ook: parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein, een berging naast de voordeur en alles uitstekend onderhouden.

Je woont hier rustig, groen en privé, precies wat Dubbeldam zo geliefd maakt. In deze wijk komt zelden iets te koop, en dat zegt eigenlijk genoeg. De huidige bewoners genieten volop, maar kiezen voor woon-werk verkeer én een groeiend gezin, toch voor een andere plek. Kom jij een kijkje nemen?

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toilet, berging en toegang tot de woonkamer.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en geheel betegelde wanden.

Heerlijke grote tuingerichte woonkamer met sfeervolle houtkachel en openslaande deuren naar de tuin, open trap naar de verdieping. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de leefkeuken.

De open keuken is van het merk Tulp en is gewrapt in de huidige kleur groen en zwart, de keuken is voorzien van een 5 pits gaskookplaat met afzuigkap, koelkast met vriezer, oven, magnetron, een wijnkoelkast en spoelbak. Het geheel is afgewerkt met een zwart granieten blad.

De achtertuin is in 2024 helemaal aangepakt, een zonnige tuin met eigen achterom.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met 3 deurs vaste schuifkast en handbedienbare rolluiken.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met airconditioning.



Inpandige badkamer, zeer luxe afgewerkt en in 2023 nieuw geplaatst, de badkamer is echt een wellness ruimte te noemen met een duo bad voorzien van whirlpool en jets, aparte ruime douche met thermostaatkraan, dubbele wastafel met meubel, designradiator, vrijhangend toilet en een gestuct plafond.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 3 met airconditioning, vaste kasten onder het schuine dak, dakraam en dakkapel.

Slaapkamer 4, ook hier is airconditioning aanwezig, een dakraam en een dakkapel voor veel lichtinval.

Tussenruimte met opstelling van de CV ketel (Remeha 2018), mechanische ventilatie, gootsteen, dakraam en bergruimte onder het schuine dak.

De verdieping is afgewerkt met vliesbehang en laminaat vloeren.

Algemeen:

Airconditioning 1ste en 2de verdieping nieuw geplaatst in 2024.

Tuinaanleg achterzijde 2024.

Badkamer en toilet vervangen 2023, voorzien van een rolluik.

Gehele begane grond vloerverwarming als hoofdverwarming en een pvc visgraat vloer (2023) als afwerking.

Vloeren eerste en tweede verdieping vervangen 2023.

Buitenschilderwerk 2022, binnen schilderwerk 2023.

Zolder etage alle kozijnen voorzien van rolluiken, badkamer raam eerste verdieping ook voorzien van een rolluik, allen handbediend.

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers: 10 mei 2026

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.





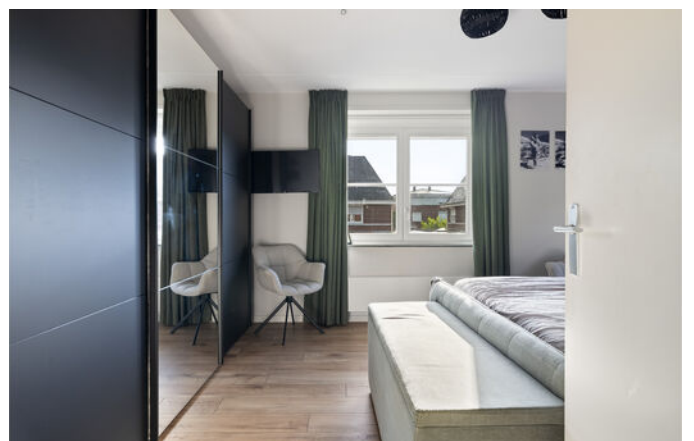


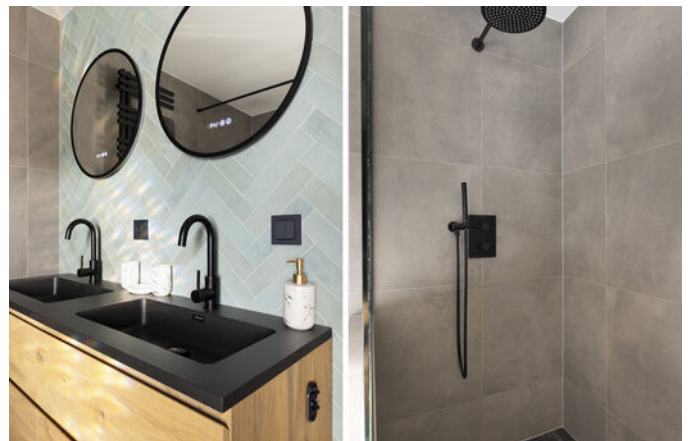
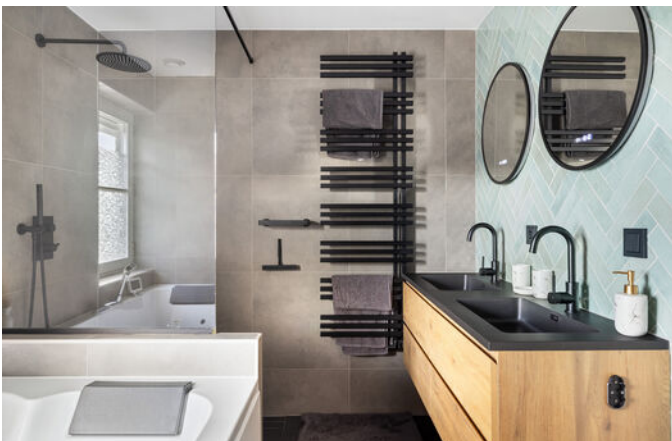




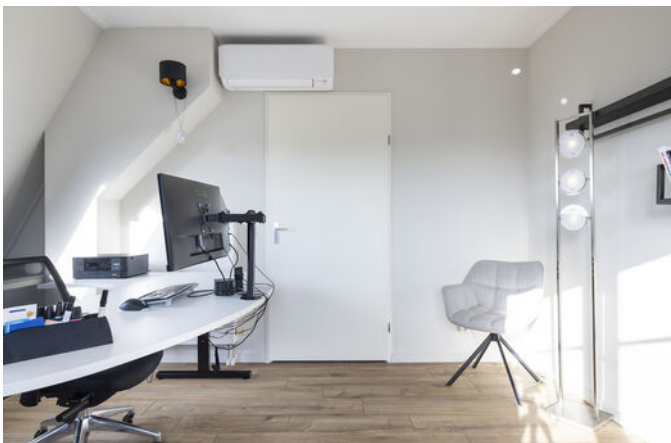












PLATTEGROND

Visserstuin 150 Dordrecht
-PERCEEL-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJMOND.NL

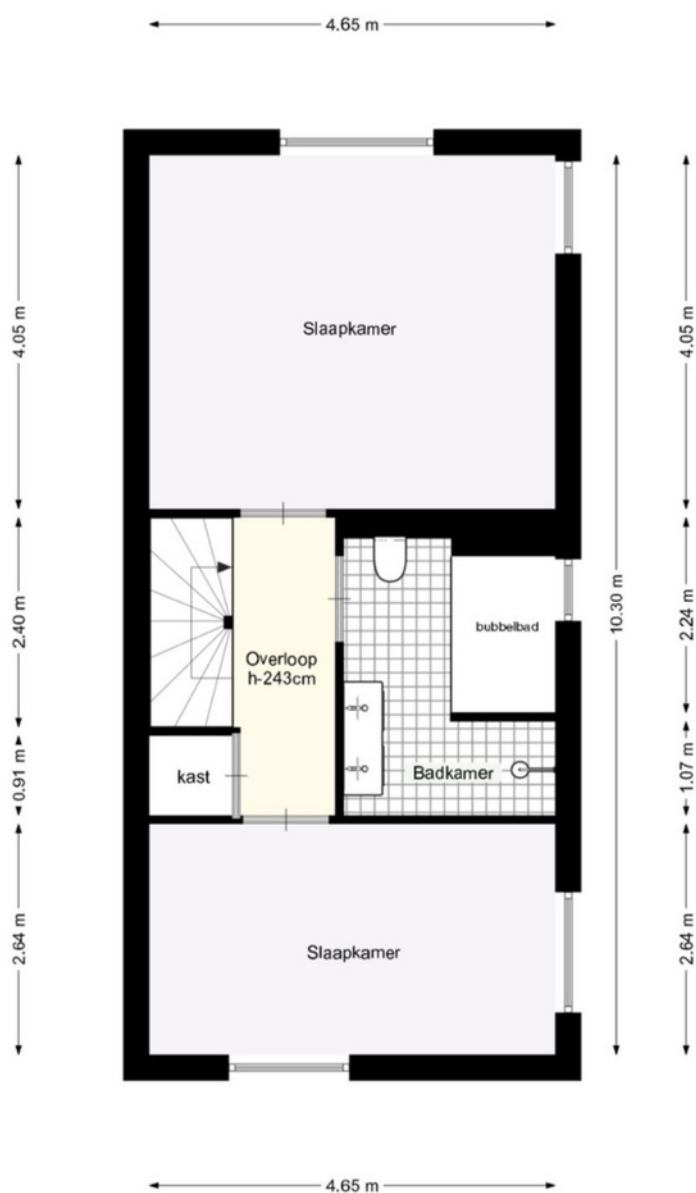
PLATTEGROND

Visserstuin 150 Dordrecht
-BEGANE GROND-



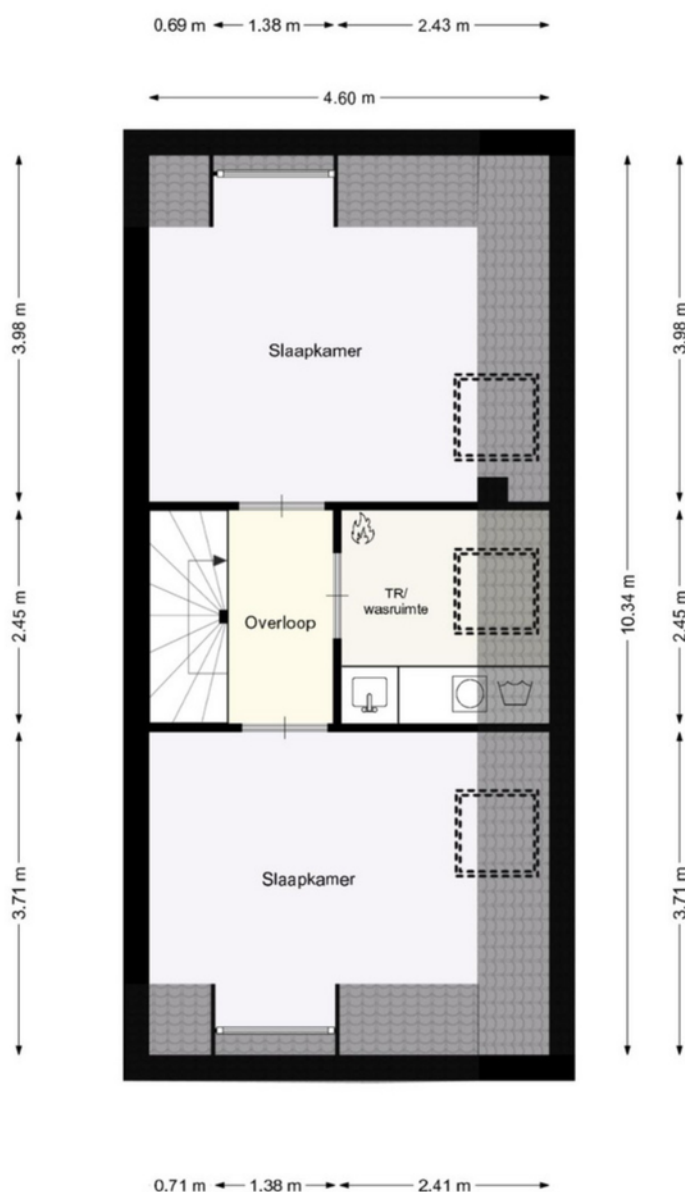
PLATTEGROND

Visserstuin 150 Dordrecht
-1e VERDIEPING-

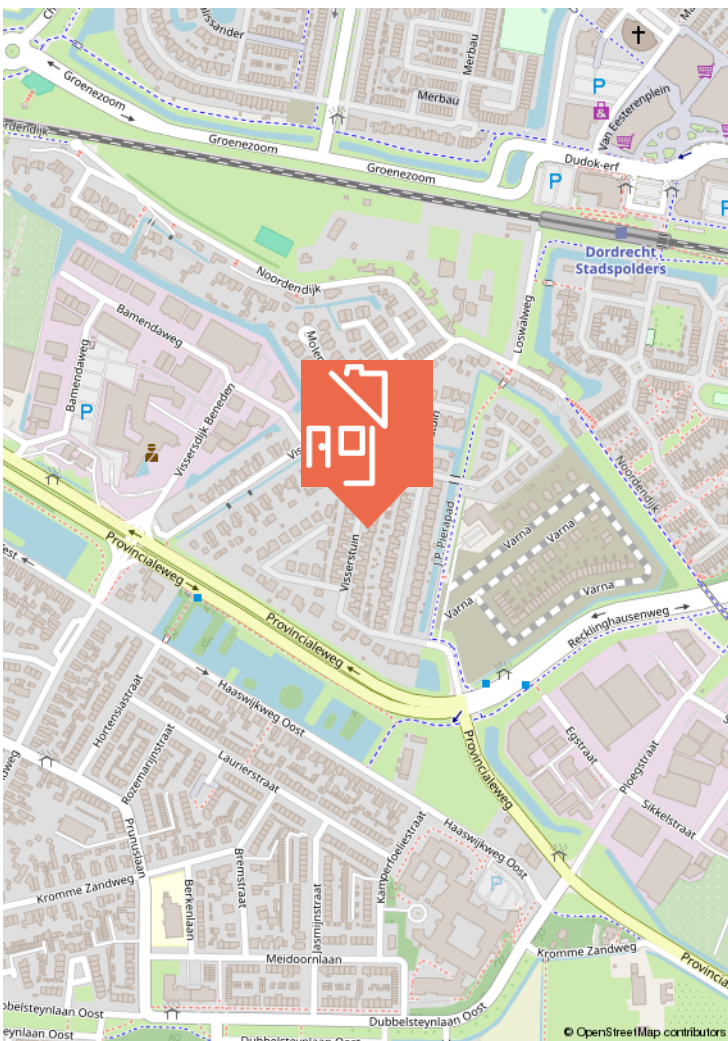
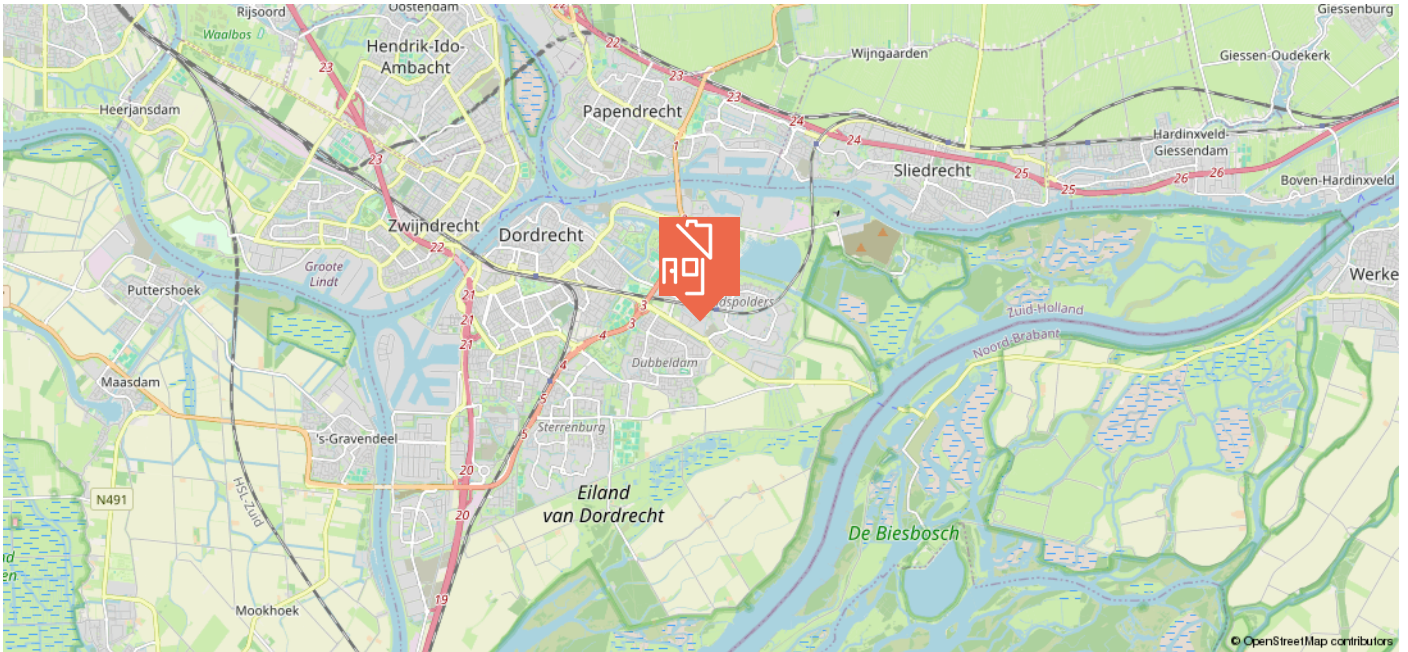


PLATTEGROND

Visserstuin 150 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dubbeldam Sectie I Perceel 2274	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 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.**