




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

TOULONSELAAN 141

3311 LT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	135 m ²
Inhoud	462 m ³
Bouwjaar	1934
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	3
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Aan de Toulonselaan 141 vind je een bovenwoning waar sfeer, karakter én stadse vibes samenkomen. Verdeeld over drie volwaardige verdiepingen is dit echt een plek die je blijft verrassen.

Zodra je binnenkomt, voel je het al: dit is geen standaard woning. De prachtige jaren '30 details zoals de en suite deuren, glas-in-loodramen, marmeren schouwen en die heerlijke erker, geven elke ruimte een eigen verhaal. Combineer dat met een moderne, instapklare afwerking en je hebt een woonstijl die nét zo tijdloos is als stoer.

De woning heeft maar liefst drie slaapkamers, waarvan één speciaal ingericht is voor Frits, de schattigste kat van Dordrecht. Verder zijn er volop inbouwkasten, dus bergruimte is er genoeg. De badkamer is er eentje waar je blij van wordt, met twee wastafels en een ligbad om de dag in af te sluiten. En alsnog dat nog niet genoeg is, is er óók nog een royale zolder die, naar eigen zeggen, naar eigen smaak kan worden afgewerkt.

En die buitenruimtes? Niet één, maar twee royale balkons aan de achterkant; één bij de keuken, perfect voor een ontbijtje in de zon, en één bij de slaapkamer, voor dat rustige moment aan het eind van de dag. Aan de voorkant vind je bovendien een charmant Frans balkon, voor het echte stadsgevoel.

Na 21 jaar vol fijne herinneringen geven de huidige bewoners met een goed gevoel het stokje door aan nieuwe eigenaren die net zo blij worden van deze plek als zij. Want geloof ons: zó sfeervol en verzorgd als deze, kom je ze niet vaak tegen aan de Toulonselaan.

Perfect voor de échte stadsmens die houdt van karakter, comfort en een vleugje eigenzinnigheid.

Indeling:

Entree in hal op de begane grond met meterkast en trap opgang.

Meterkast met 8 stoppen, 3 fasen, hoofdschakelaar en 1 aardlekschakelaar.

Eerste verdieping:

Ruime hal met toilet en toegang tot alle vertrekken, trapopgang naar de tweede verdieping.

Toilet, vrijhangend met fontein en geheel betegelde wanden.

Aparte keuken in wandopstelling met spoelbak, koelkast, vriezer, vaatwasser, 5 pits gas kookplaat, oven, rvs schouw en deur naar het balkon. Er is een optie om de (draag) muur tussen keuken en woonkamer te verwijderen waardoor een grote keuken te maken is.

Heerlijke sfeervolle en lichte woonkamer en suite met vaste kasten, zowel in de voor als de achterkamer een marmeren schouw, de houten kasteel vloer is echt enorm passend bij de sfeer van deze kamer, openslaande deuren naar balkon (in 2021 geplaatst met hr ++ glas). De glas in loodramen aan de voorzijde zijn voorzien van voorzetramen.



Tweede verdieping:

Badkamer met 2x waskom, bad met douchegelegenheid, vrijhangend toilet en designradiator. In 2021 is hier een nieuw kozijn geplaatst.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde met shutters, een vaste kast, de kozijnen zijn vervangen in 2021.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde met openslaande deuren naar balkon, vaste kast, isolatie in de vloer en in de wanden (de vorige bewoner gaf piano les), grenen houten vloer.

Slaapkamer 3, ook hier een vaste kast.

Derde verdieping:

Grote open zolder voorzien van een enkele dakkapel. Deze ruimte is meer dan makkelijk in nog 1 of 2 slaapkamers in te delen. Op deze verdieping is ook de CV ketel aanwezig en de was aansluiting.

Algemeen:

Bitumen van het balkon op de tweede verdieping in de van zomer 2024 vervangen. Rookmelders 2022.

De elektra is in 2000 door de vorige bewoners vernieuwd in het gehele appartement, in de meterkast is een extra groep gemaakt in 2004 voor de keuken.

Dakgoot vervangen in 2019 inclusief regenpijp voorzijde, achterzijde staat in de planning van de VvE ter vervanging in de toekomst.

Pannendak en panlatten vervangen in 2017 inclusief isolatie van buiten af aangebracht. Badkamer 2004 geplaatst.

Keuken 2004 geplaatst, gaskookplaat en oven van 2004 en vaatwasser vervangen in 2018.

De Vereniging van Eigenaren heeft in 2023 een nieuwe funderingsrapportage op laten maken waaruit wederom een handhavingstermijn van 15 tot 25 jaar is gekomen (rapportage ter inzage).

In de meetrapportage is de zolder als overige inpandige ruimte genoemd (30m²) deze hebben wij echter in het woonopp. meegenomen omdat deze zeer groot is, goed bruikbaar en heel goed in te delen als slaapkamers.

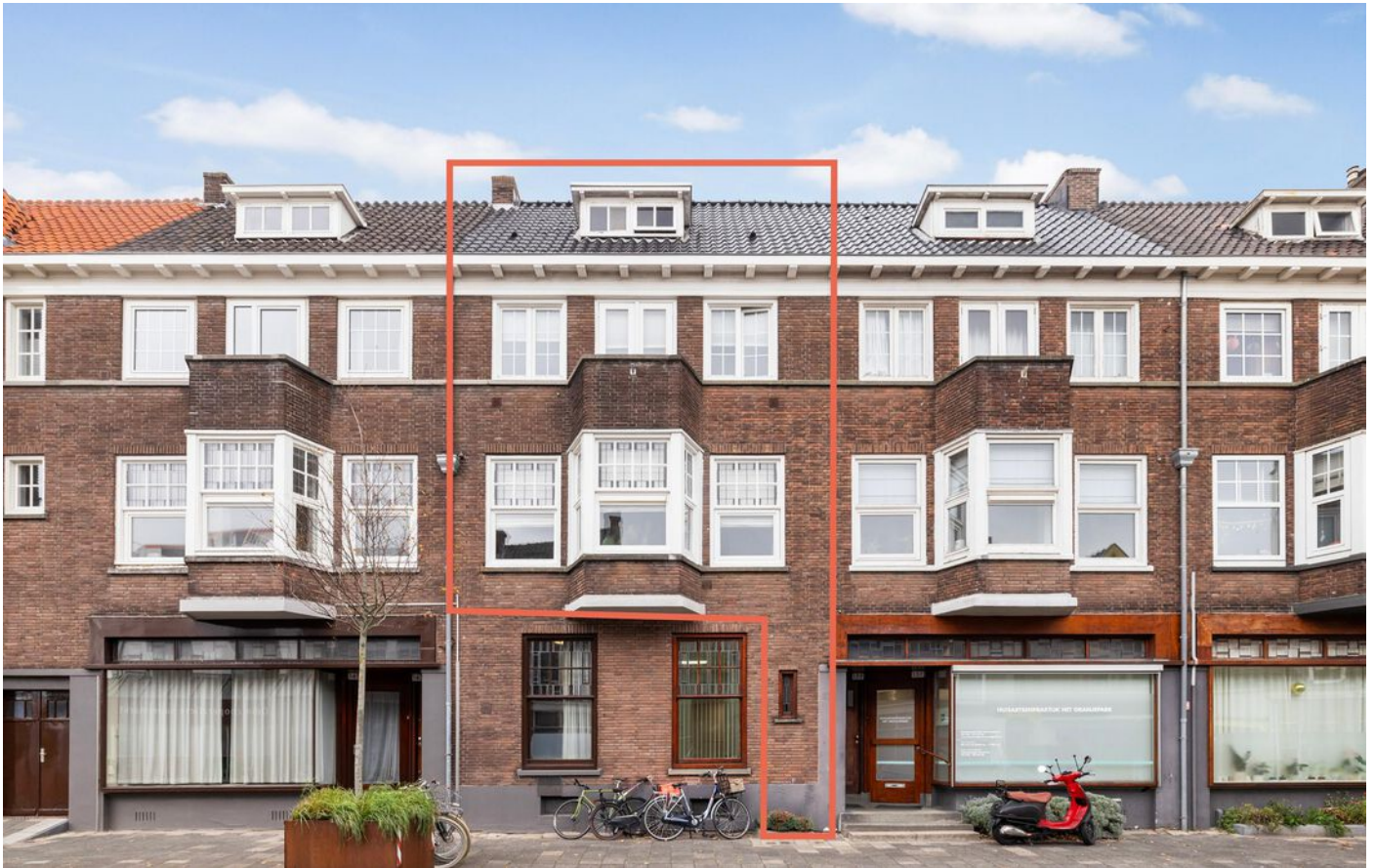
Bijdrage Vereniging van Eigenaren € 100,- per maand.

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers: de verkopers hebben nieuwbouw gekocht verwachtte oplevering daarvan juni/ juli 2026.

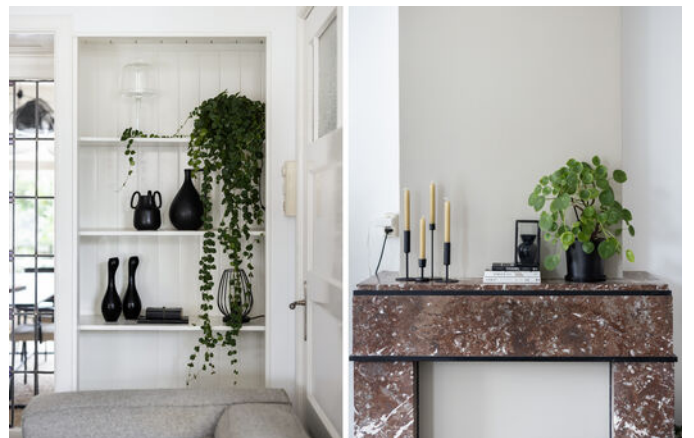
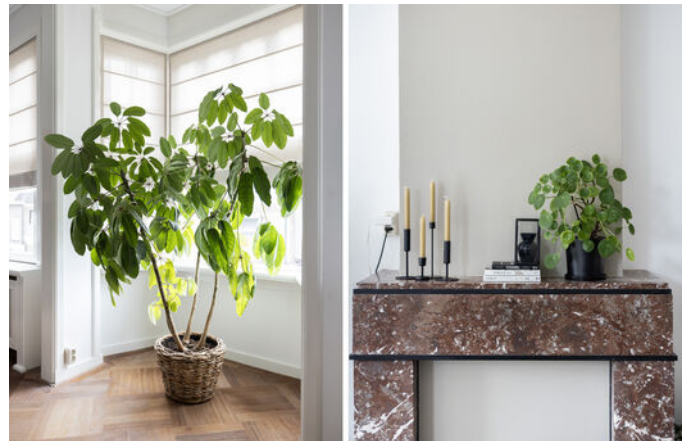
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

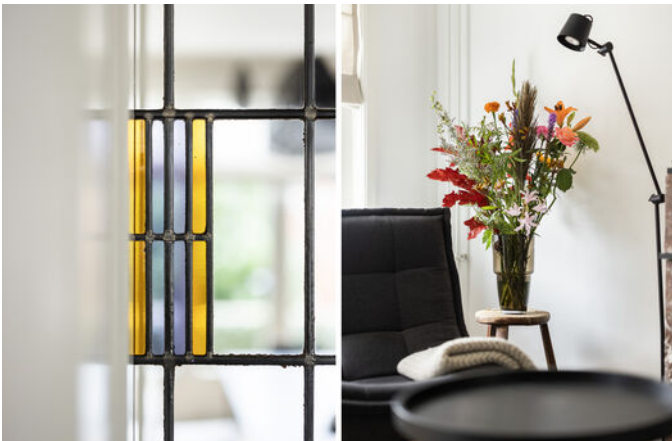


















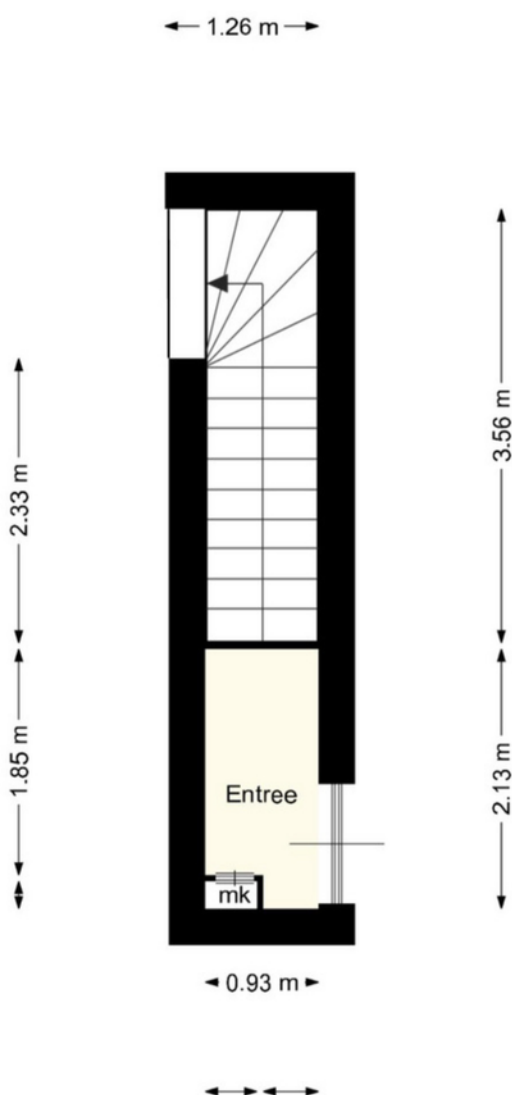






PLATTEGROND

Toulonselaan 141 Dordrecht
-ENTREE-



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

PLATTEGROND

Toulonselaan 141 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



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

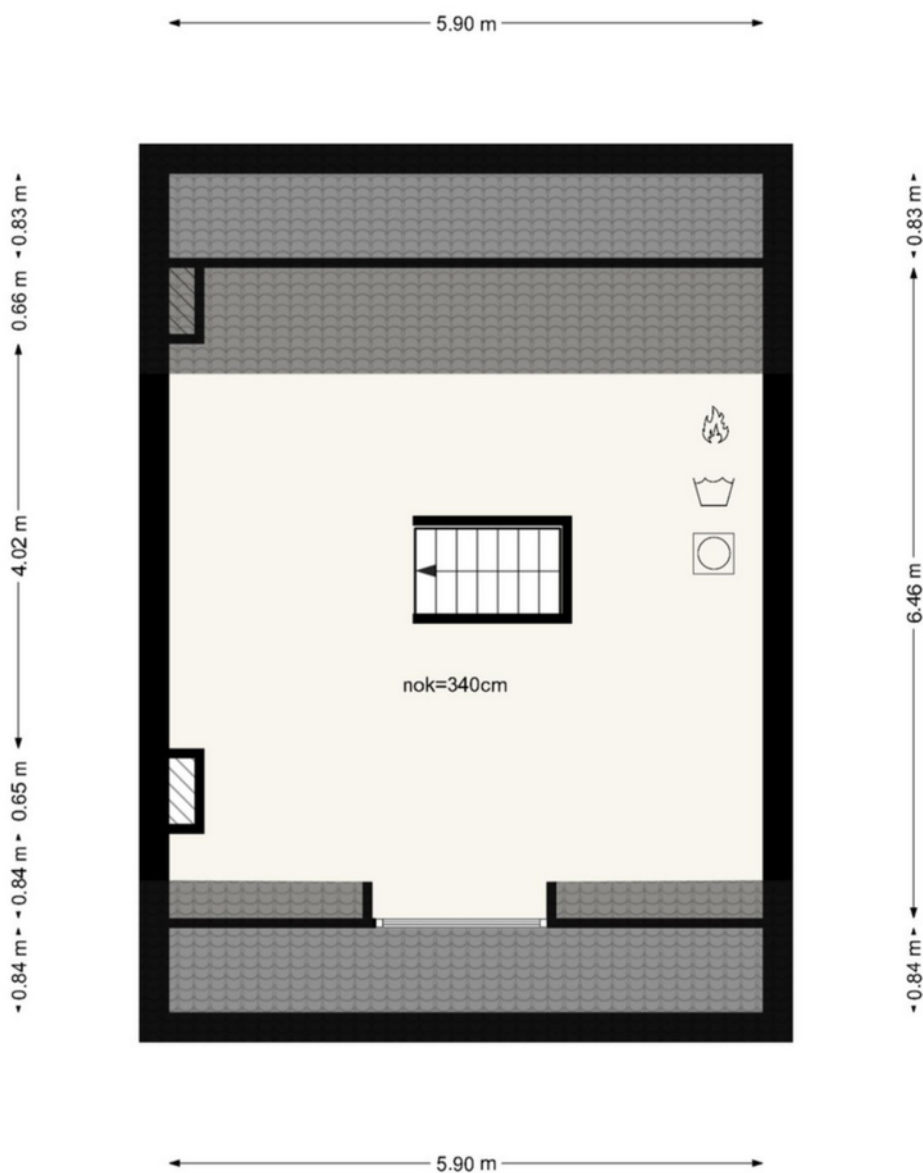
PLATTEGROND

Toulonselaan 141 Dordrecht
-2e VERDIEPING-

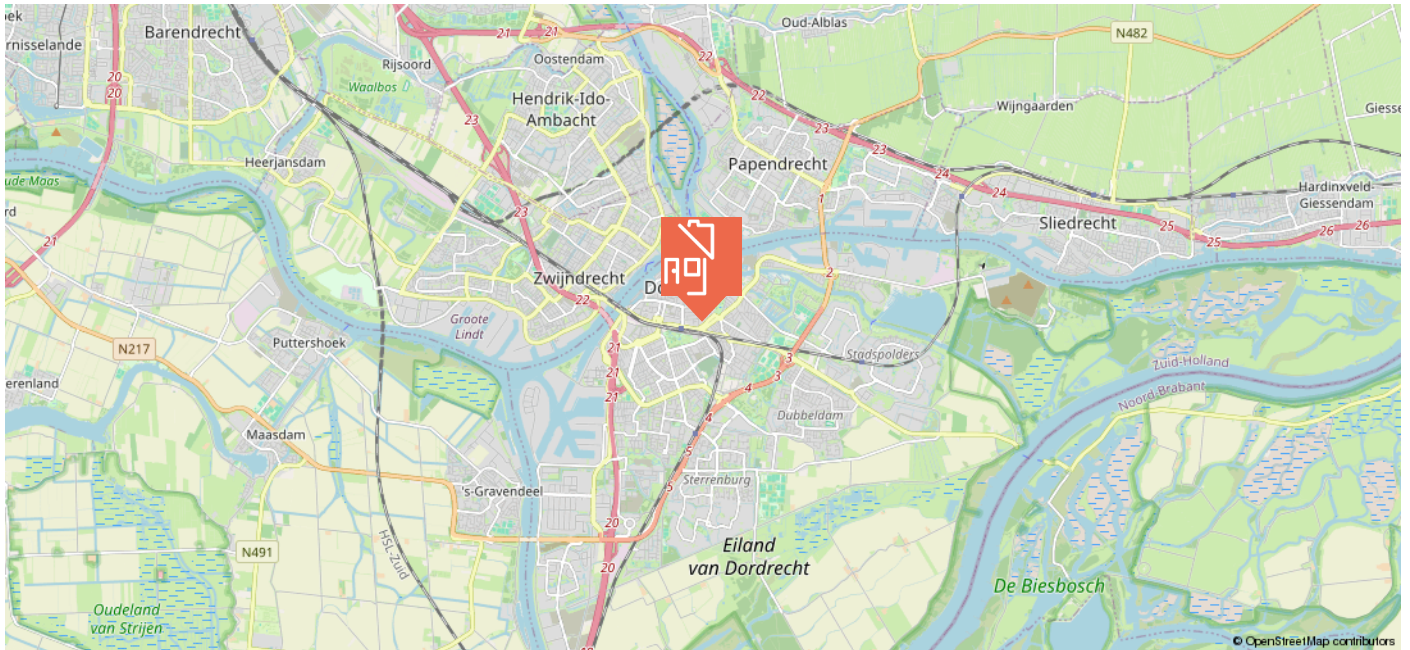


PLATTEGROND

Toulonselaan 141 Dordrecht
-3e VERDIEPING-



LOCATIE



Centrum

Welkom in het kloppende hart van Dordrecht – het historische centrum waar altijd iets te beleven valt! Als oudste stad van Holland heeft Dordrecht een unieke charme. Je wandelt langs prachtige herenhuizen en door smalle straatjes waar de tijd lijkt stil te staan, met de Grote Kerk als indrukwekkend decor.

In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

Of je nu zin hebt in een hip koffietentje, een gezellige markt of een cultureel uitje – in het historische hart van Dordrecht heb je alles binnen handbereik. Het beste van vroeger en nu, in één wijk!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: tax Toulouse 141



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 6266	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 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.**