



ieder
huis,
eigen
verhaal

CANNENBURG 105

3328 AV DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.



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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Type woning | tussenwoning |
| Woonoppervlakte | 86 m ² |
| Inhoud | 265 m ³ |
| Bouwjaar | 1980 |
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Buitenruimte | achtertuin, voortuin |
| Verwarming | c.v.-ketel |
| Warm water | c.v.-ketel |
| Energie label | C |



OMSCHRIJVING

Blauw huis, groen uitzicht!

Je rijdt Sterrenburg in, volgt het rode pad (want echt, anders ben je de weg kwijt) en daar staat 'ie: Cannenburg 105. Met die blauwe gevel die meteen in het oog springt en je nieuwsgierig maakt naar wat er achter die voordeur schuilt.

Binnen word je begroet door een lichte en fijne indeling, met drie slaapkamers en een plafond op de eerste verdieping waar je bijna vanzelf naar omhoog kijkt. De woonkamer is warm en uitnodigend, en vanuit hier loop je zó de fijne achtertuin in.

En wat voor tuin... Vol groen, rustig, en helemaal achterin een gezamenlijke picknicktafel waar je met de burensamen koffie drinkt of in de zomer de barbecue aansteekt. Het voelt alsof je in een klein parkje zit. En in de winter, terwijl het slootje achter je huis bevriest, kun je zelf de schaatsen onderbinden of met een warme mok chocolademelk aan de kant genieten van het schaatsspektakel dat voorbij trekt. Hoe uniek is dat?

Maar misschien wel het mooiste? Het uitzicht aan de achterkant. Daar kijk je recht op de dijk, waar de dag voorbij trekt: wandelaars die rustig slenteren, fietsers die voorbij zoeven, honden die vrolijk achter een stok aan rennen. Het ultieme 'mensen kijken'-plekje, maar dan in een oase van rust.

De buurt is zó fijn dat de verkoper hier bijna 14 jaar met plezier heeft gewoond. Nu lonkt het avontuur en gaat hij de wereld over. Misschien laat hij zelfs een deel van de meubels achter, zodat jij er zó in kunt trekken.

Rust, ruimte, groen én natuur, allemaal in een wijk waar je niet alleen op wandelafstand van de Nieuwe Biesbosch bevindt, maar ook nog eens zo in de stad bent. Dát is wonen in Sterrenburg.

Indeling:

Entree in de hal met meterkast. De meterkast is voorzien van 8 groepen, dubbele groep, 2x aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter en glasvezel kabel.

Heerlijk ruime kamer met aan de voorzijde de open keuken en aan de achterzijde zicht op de tuin en het groen achter de tuin. De tuin is bereikbaar middels een deur in de woonkamer. In de woonkamer is een grote trapkast aanwezig en een deur naar de tussenhal met trapopgang naar de eerste verdieping en een toegang tot het toilet.

Keuken aan de straatzijde, deze is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van een 5 pits gaskookplaat, rvs schouwkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, spoelbak, boiler en gedeeltelijk betegelde wanden. In de keuken is ook een zogenaamde perilex schakelaar aanwezig dus er kan ook elektrisch gekookt worden voor de liefhebber!

Tussenhal met trapopgang en toilet met fonteintje, deels betegelde wanden.

De tuin is wel écht een enorm pluspunt aan deze woning, heerlijk rustig, privé EN uitkijkend op groen. Hoe leuk is dat! Het contact met de burens is super goed waardoor de tuinen op dit moment deels open zijn.

Er is een achterom aanwezig en een eigen stenen berging met elektra.



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en luik naar de bergvliering.

Vaste kast met opstelling van de CV ketel (merk Bosch, bouwjaar 2007) en mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1 gelegen aan de Voorzijde met structuur wandafwerking en vloerbedekking.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met spachtelputz wandafwerking en vloerbedekking.

Slaapkamer 3, ook aan de achterzijde en ook spachtelputz wandafwerking en in dit geval een laminaat vloer.

Inpandige badkamer met was aansluiting, wastafel en meubel, bad met thermostaatkraan, verlaagd plafond met spots en geheel betegelde wanden.

Bergzolder:

Vanaf de overloop is via een losse trap de bergzolder bereikbaar, ideaal voor de koffers, kampeerspullen en de kerstdecoratie.

Algemeen:

Geheel houten kozijnen en grotendeels dubbel glas (op de voordeur na).

Begane grondvloer en eerste verdieping beton, de bergzolder heeft een houten vloer.

Het kruipluik en de vensterbanken op de verdieping zijn van asbesthoudend materiaal (kan blijven zitten, meer ter kennisname).

Het riet in de sloot achter de woning wordt circa 1 keer per jaar gemaaid.

Diverse burenhuren het stukje grond tussen de berging en het water van de gemeente, kosten waarschijnlijk rond de 150 euro per jaar (voor exacte informatie en mogelijkheden verwijzen

we je door naar de gemeente Dordrecht).
GEEN Kwaaitaal betonvloer.

Oplevering in overleg, voorkeur verkoper vanaf 9 januari 2026.

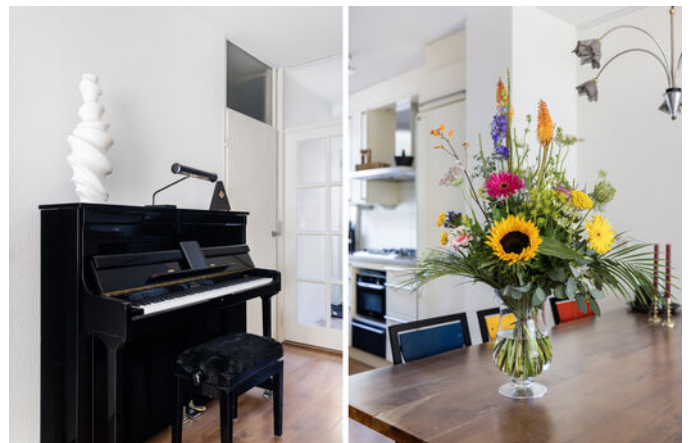
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



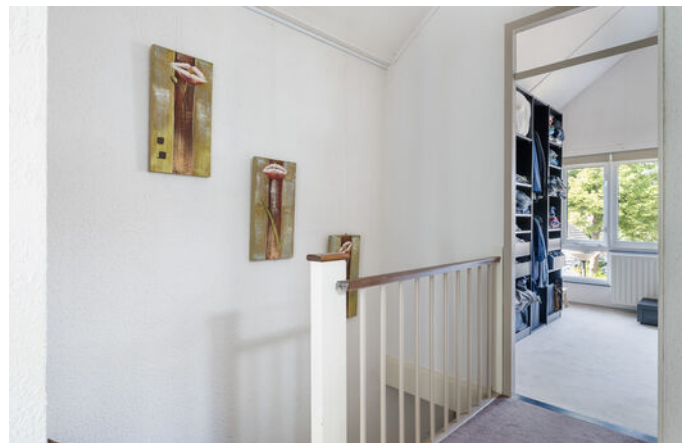
















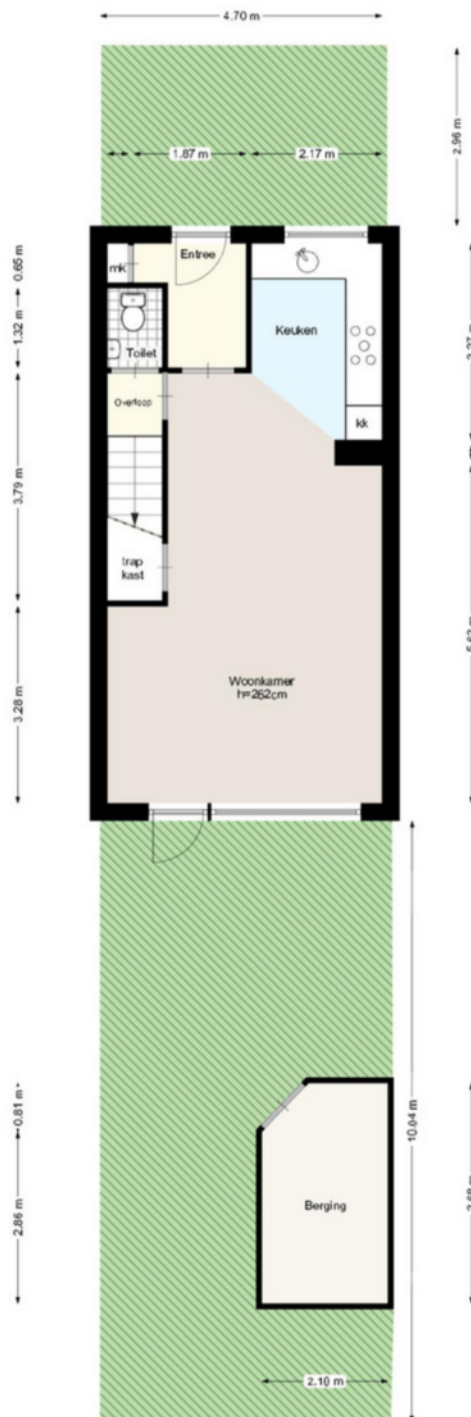


maarten

makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND

Cannenburg 105 Dordrecht
-PERCEEL-



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

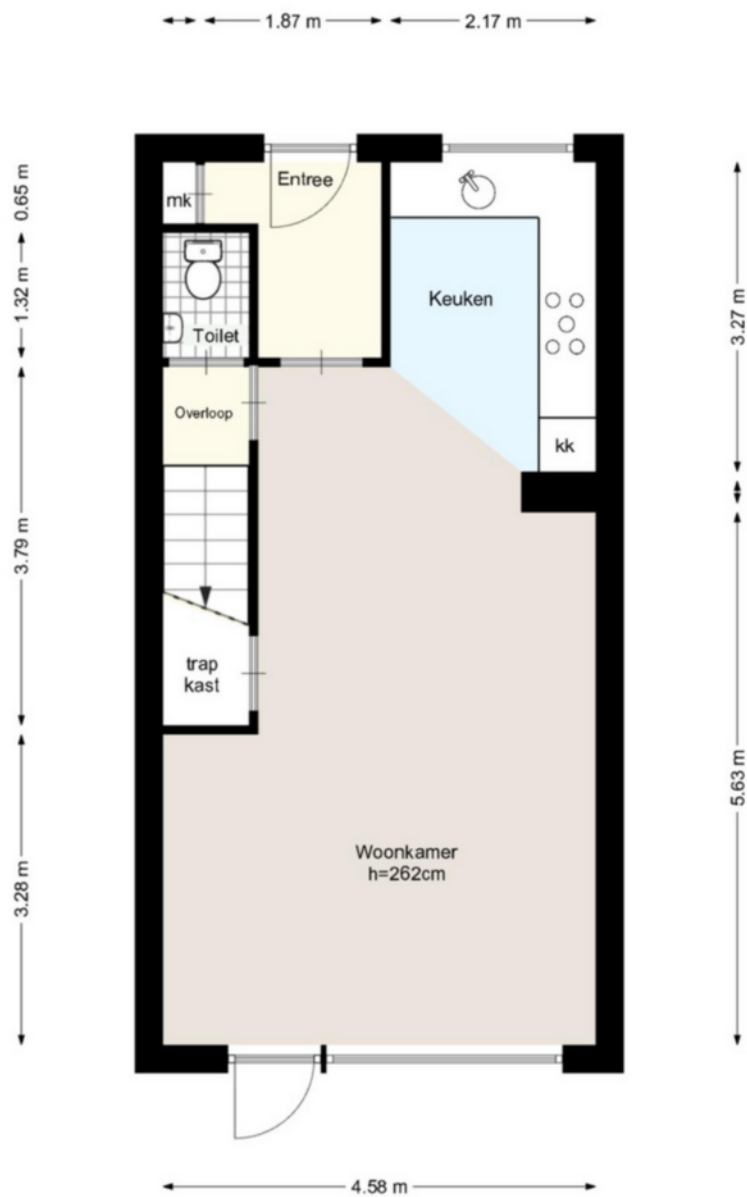


maarten

makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND

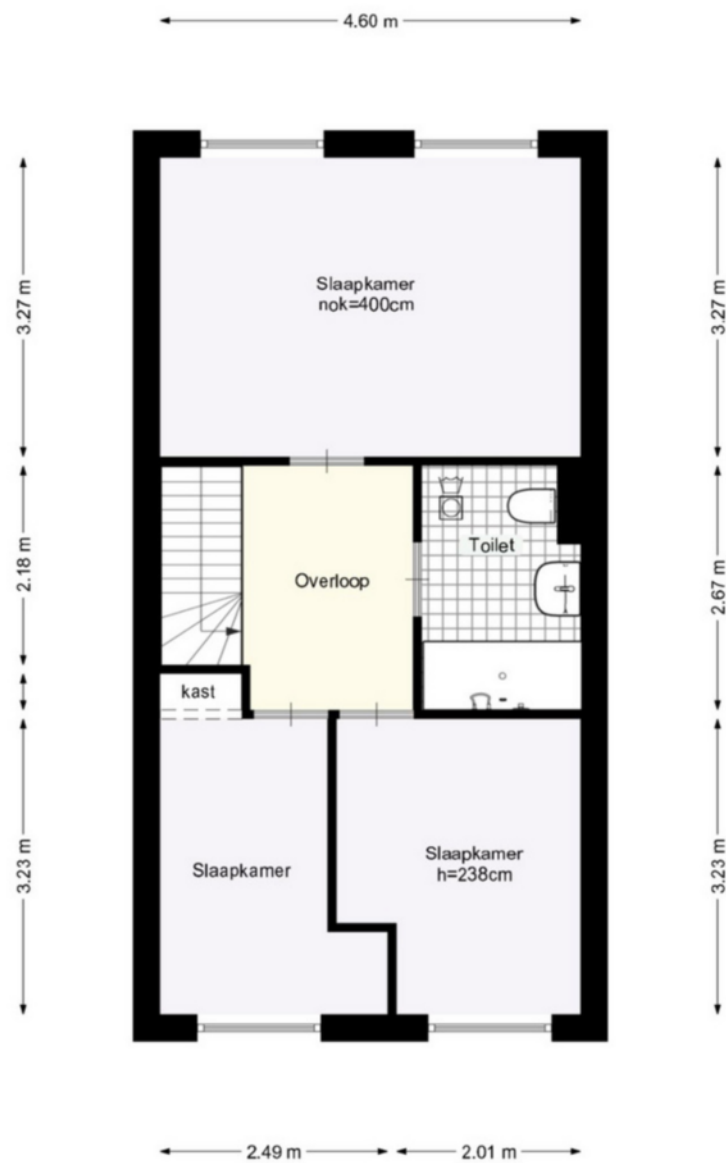
Cannenburg 105 Dordrecht
-BEGANE GROND-



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

PLATTEGROND

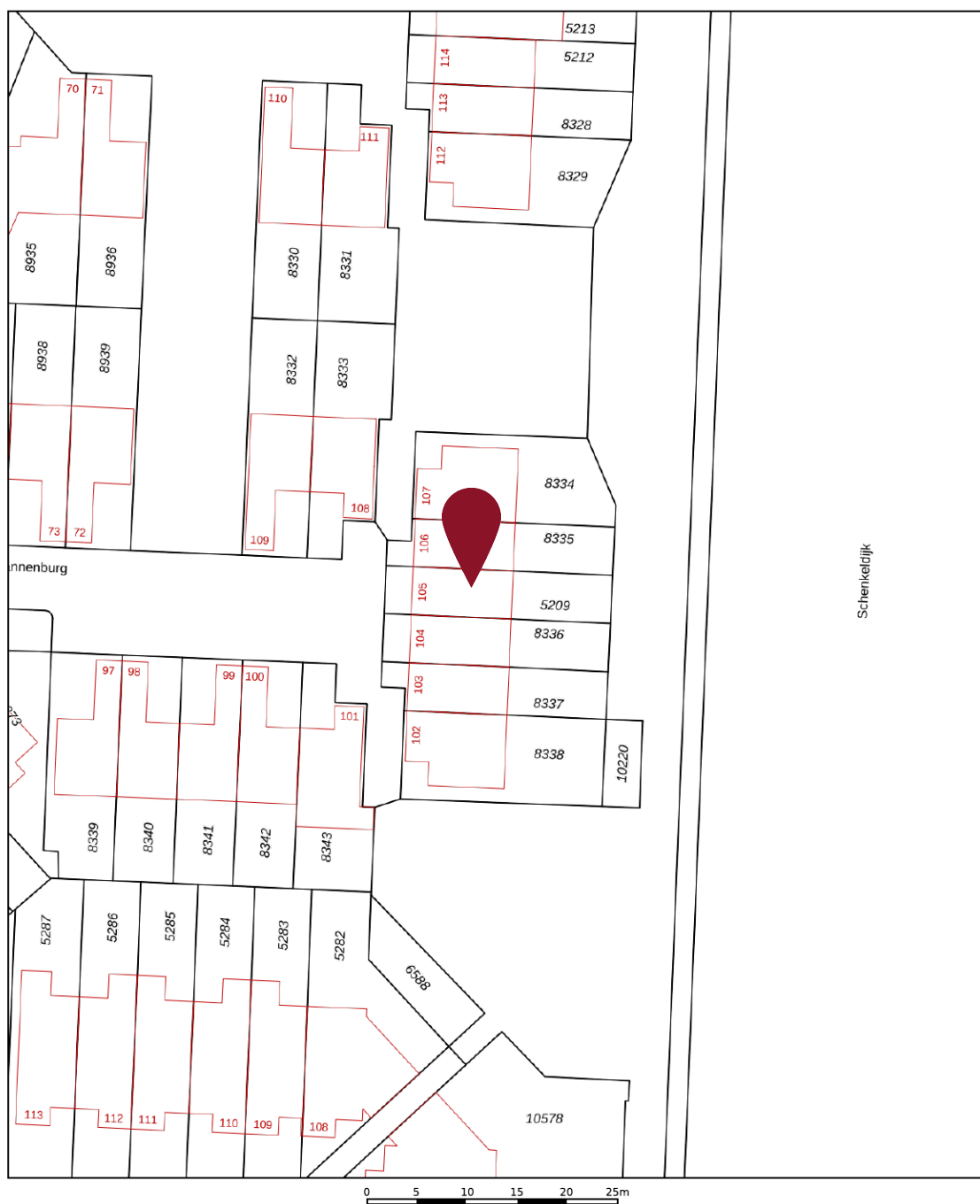
Cannenburg 105 Dordrecht
-1e VERDIEPING-




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 Q</p> <p>Perceel 5209</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 22 juli 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 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 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
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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.