



ieder
huis,
eigen
verhaal

ALETTA JACOBS-ERF 552

3315 ER DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.



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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	100 m ²
Inhoud	351 m ³
Bouwjaar	1987
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Ruimte & mogelijkheden in Stadspolders!

In de kindvriendelijke en ruim opgezette wijk Stadspolders staat deze hoekwoning met volop potentie. Met vier slaapkamers, een ruime woonkamer en een fijne tuin is dit de ideale basis voor wie een gezinswoning zoekt én er zijn eigen stempel op wil drukken.

De woning is netjes, maar biedt tegelijkertijd alle mogelijkheden om hem volledig naar eigen smaak in te richten. Denk aan een nieuwe keuken, een andere indeling of een dakkapel, hier kun je alle kanten op.

Ook de ligging is een groot pluspunt: dichtbij scholen, het winkelcentrum en allerlei voorzieningen. Daarbij woon je in een rustige straat, met voldoende ruimte om te spelen en op te groeien. Energielabel C maakt de basis helemaal compleet!

Kortom: een ruime gezinswoning op een fijne plek, klaar voor nieuwe bewoners die er hun eigen thuis van maken.

Kom kijken en ontdek wat je hier allemaal kunt creëren!

Indeling:

Hal met toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot woonkamer.

Toilet, half betegeld, met fontein.

Meterkast, voorzien van 6 groepen, slimme meters.

Woonkamer in Z-opstelling, voorzien van grote raampartijen, een laminaatvloer, granol wandafwerking, radiatorombouw en een trapkast.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keukenopstelling. De keuken is in een hoekopstelling opgesteld en voorzien van een 4-pit gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een magnetron. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is rustig gelegen door de brede strook met fietspad welke achter de woning langs loopt. De achtertuin is betegeld en voorzien van een buitenkraan, een achterom aan achterzijde en een poort aan voorzijde.

Ruime stenen berging in de achtertuin, voorzien van elektra. Aan de buitenzijde van de berging is een opklapbare, houten tuintafel bevestigd, hoe handig is dat?! Naast de stenen berging bevindt zich nog een houten blokhut.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle kamers.

Ruime slaapkamer aan achterzijde met dakkapel, voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een schuifkastenwand en een laminaatvloer..

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens voorzien van een laminaatvloer.

Badkamer, volledig betegeld, voorzien van dubbele wastafel op wasmeubel, spiegel, douchecabine, toilet en een designradiator.



2e verdieping:

Voorzolder met opstelplaats CV-ketel (Vaillant, 2016), aansluiting wasmachine, mechanische ventilatie-box en een dakraam.

Slaapkamer, voorzien van twee dakramen, een laminaatvloer en praktische bergruimte achter knieschotten.

Algemeen:

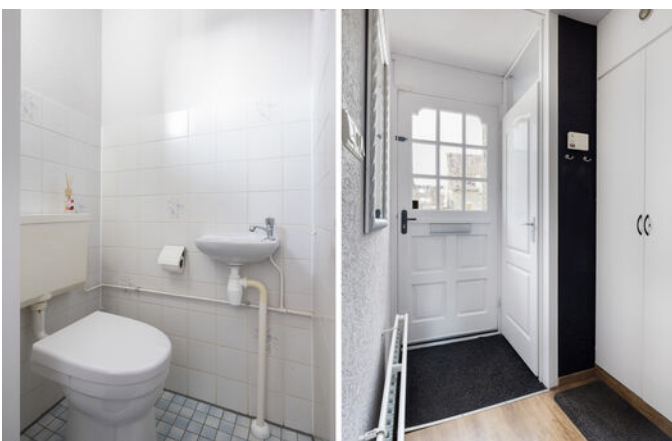
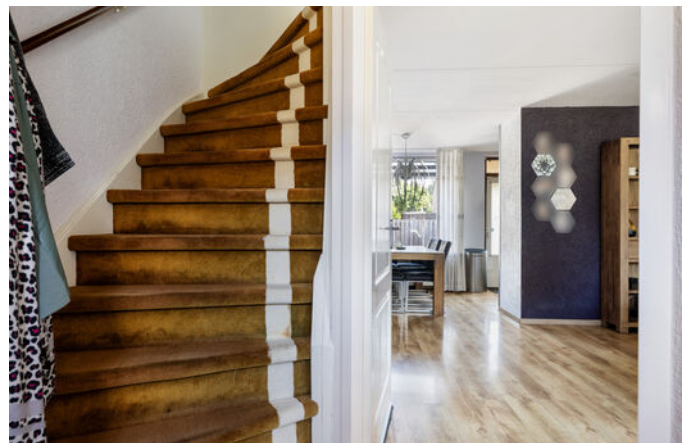
- Eigen grond, 162 m².
- Fijne gezinswoning met 4 slaapkamers, gelegen aan de rand van Stadspolders in een rustige en kindvriendelijke buurt.
- Energielabel C, grotendeels voorzien van dubbel glas (waarvan een aantal ruiten lek zijn).
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing.
- Niet zelfbewonings-clausule, as is where is-clausule van toepassing.
- Oplevering op korte termijn mogelijk.

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.

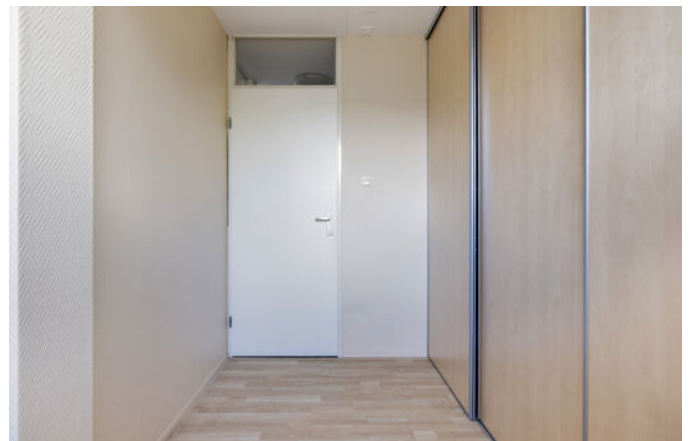




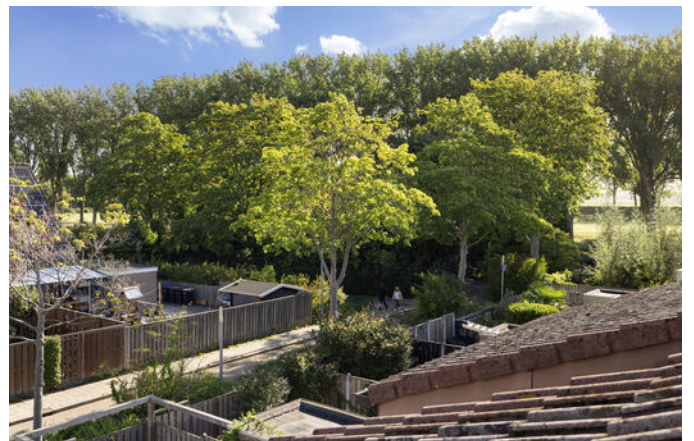






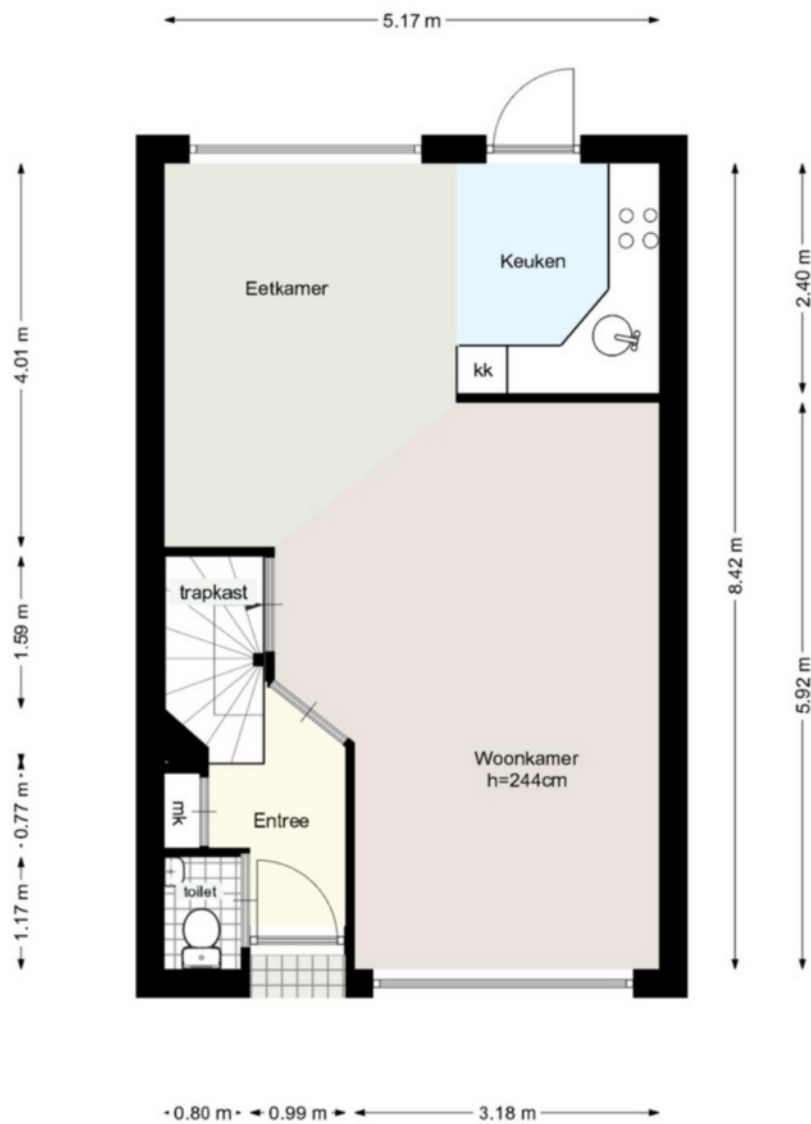






PLATTEGROND

Aletta Jacobs Erf 552 Dordrecht
-BEGANE GROND-



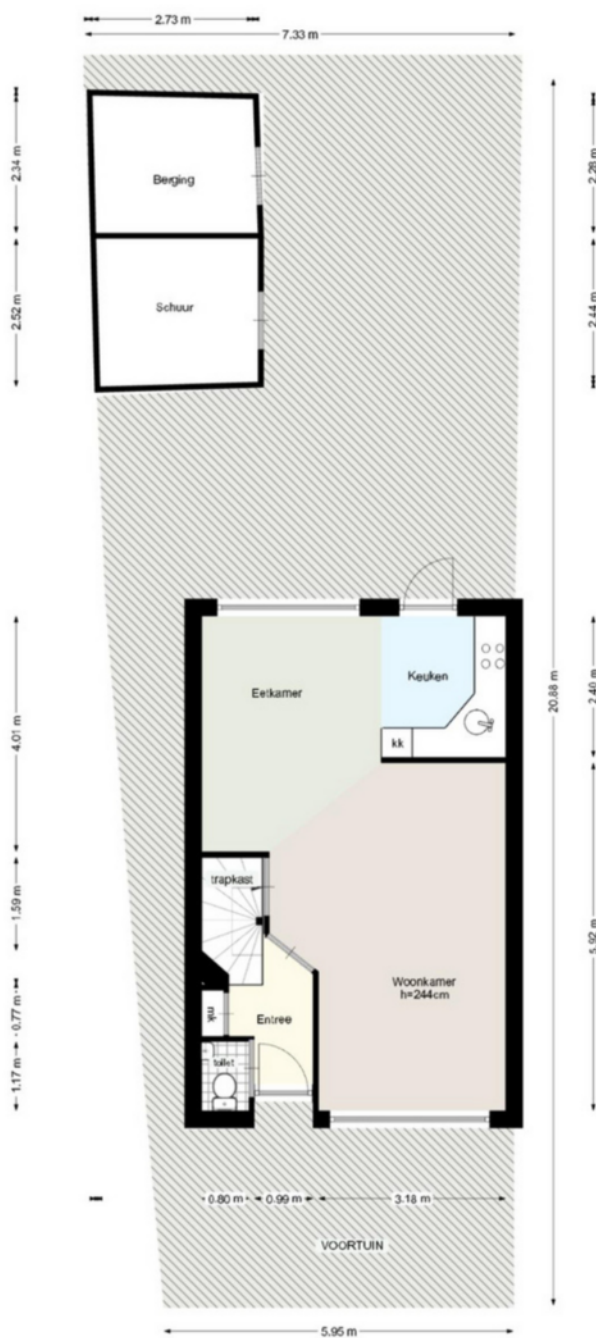


maarten

makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND

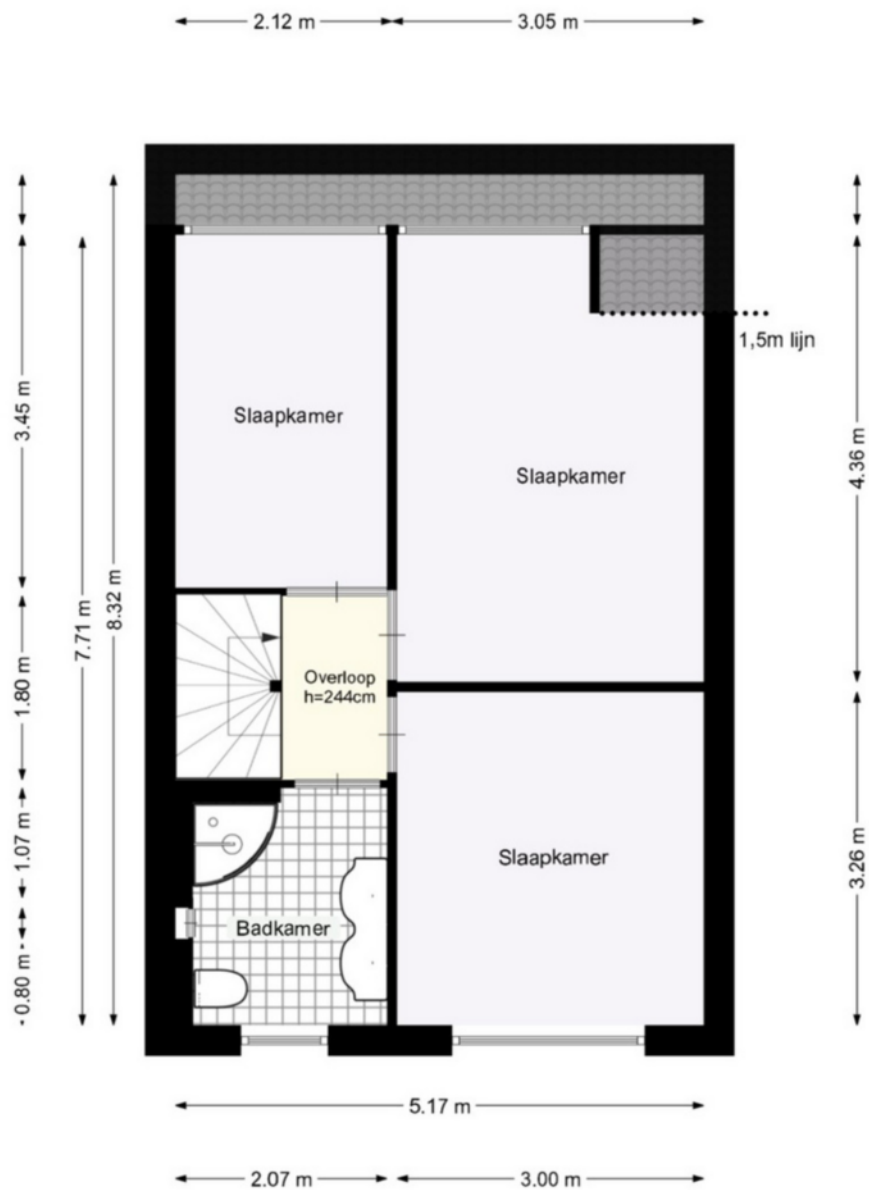
Aletta Jacobs Erf 552 Dordrecht
-PERCEEL-



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

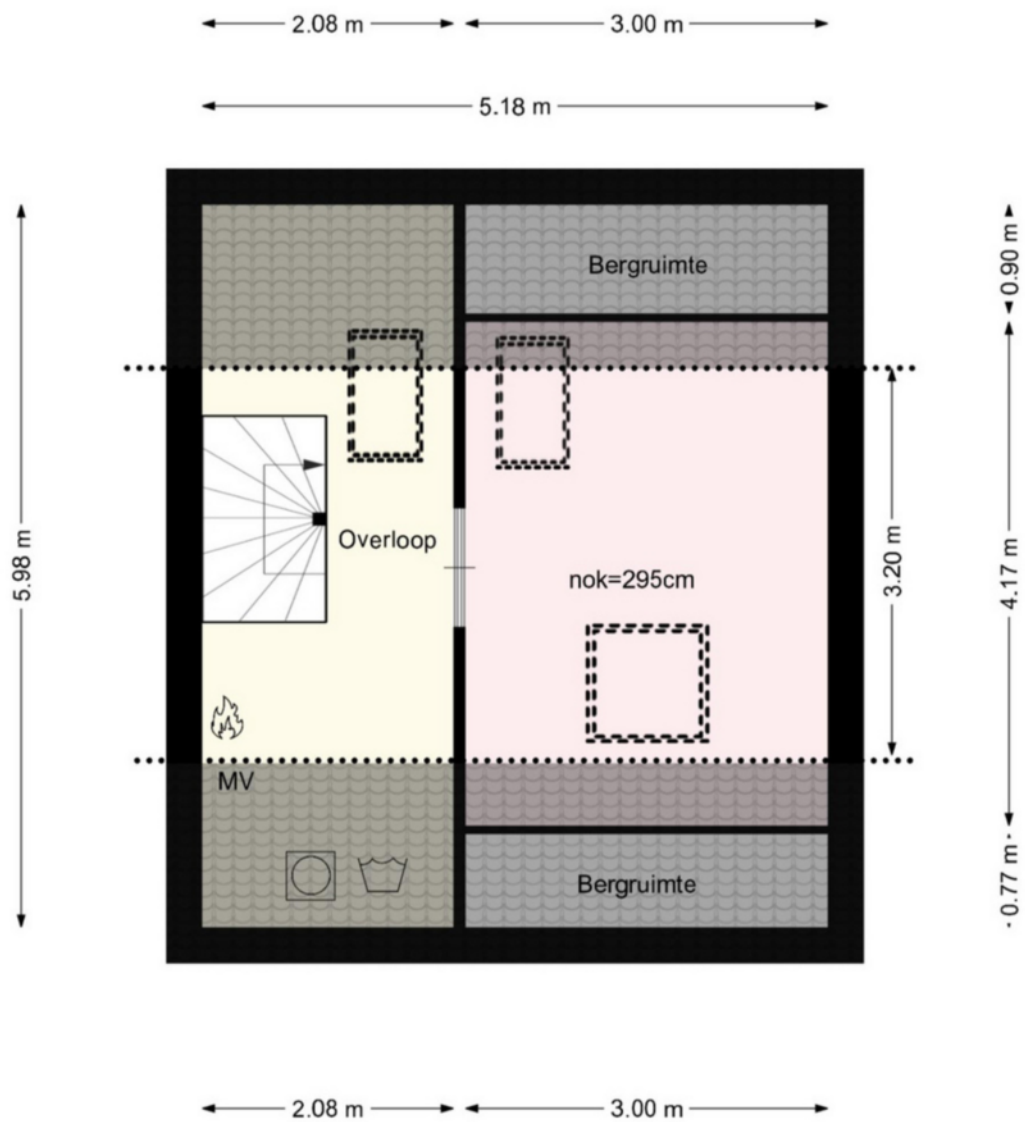
PLATTEGROND

Aletta Jacobs Erf 552 Dordrecht
-1e VERDIEPING-

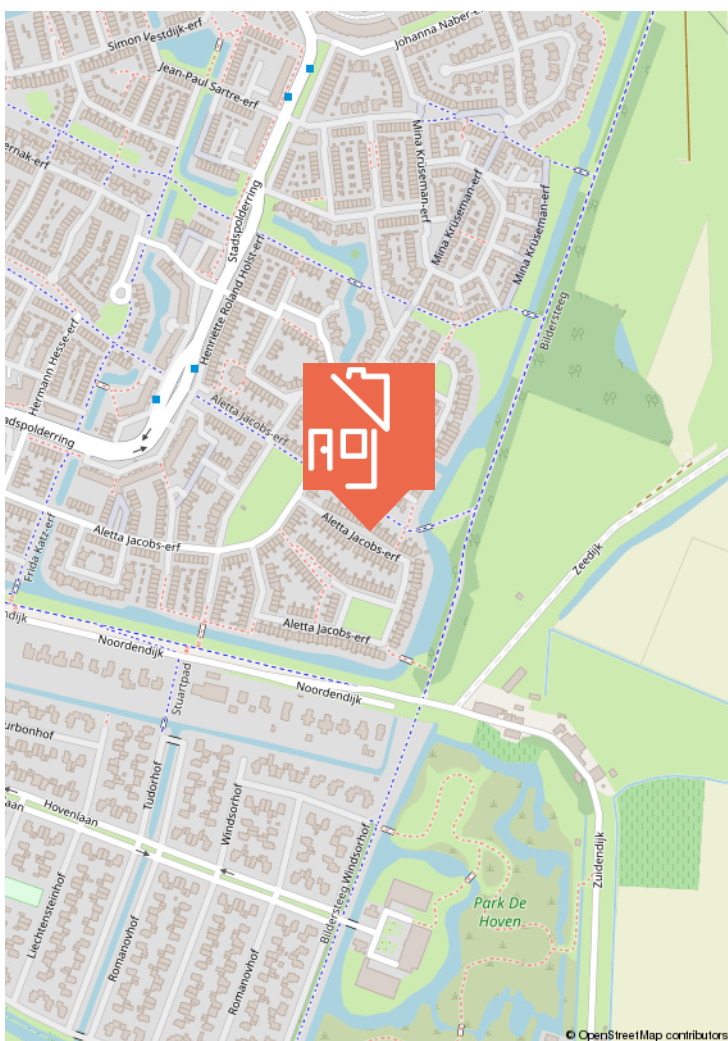
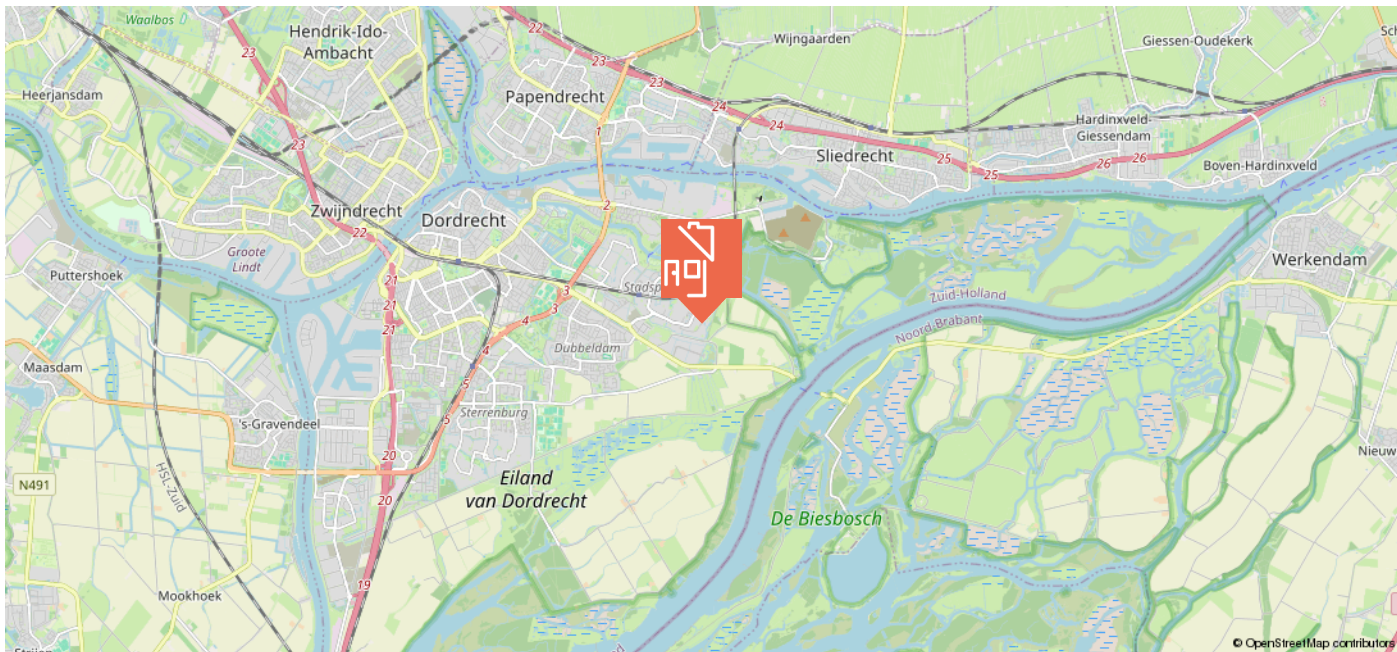


PLATTEGROND

Aletta Jacobs-Erf 552 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



LOCATIE



Stadspolders

Welkom in Stadspolders, de wijk waar stad en natuur samenkomen! Gebouwd in de jaren tachtig en negentig, combineert deze gezellige buurt ruime straten, groene pleinen en veilige 'erven' waar kinderen volop kunnen spelen en ontdekken.

Met basisscholen en speeltuinen op elke hoek is dit dé plek voor gezinnen die houden van een levendige, kindvriendelijke omgeving. En vergeet de prachtige natuur niet! De Wantijdijk en Biesbosch liggen om de hoek, ideaal voor een ontspannen wandeling of een actieve dag buiten. Bovendien ben je in Stadspolders van alle gemakken voorzien: het winkelcentrum Bieshof ligt op loopafstand, en als kers op de taart heeft de wijk haar eigen NS-station – een unieke luxe in Dordrecht! Of je nu op zoek bent naar rust, ruimte of gewoon een fijne plek om te wonen, Stadspolders heeft het allemaal!


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<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 Y</p> <p>Perceel 1210</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 28 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 & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.