




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

DOMELA NIEUWENHUISWEG 184 3317 SH DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 265.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	90 m ²
Inhoud	277 m ³
Bouwjaar	1966
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	2 balkons
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	blokverwarming
Warm water	elektrische boiler eigendom
Energie label	E



OMSCHRIJVING

Ruimte, licht & uitzicht; kortom alles wat je zoekt!

Welkom aan de Domela Nieuwenhuizenweg 184, waar ruimte en licht samenkomen op de vierde verdieping. Dit royale appartement verrast je direct bij binnenkomst, zó'n ruime hal zie je niet vaak meer!

Binnen is alles met zorg aangepakt. De keuken is slim verplaatst, waardoor een ruimtelijke, open leefruimte is ontstaan. Koken, borrelen of gewoon lekker met vrienden aan tafel zitten, het voelt hier allemaal heerlijk vrij.

Dankzij de grote raampartijen geniet je overal van daglicht, en het uitzicht... Dat is en blijft écht iets bijzonders. Groen, rust en 's avonds die prachtige zonsondergangen vanaf je balkon.

Je hebt hier twee slaapkamers, een praktische waskamer en een nette badkamer. En alsof dat nog niet genoeg is: er zijn twee balkons, waarvan één pandbreed aan de voorkant, genoeg ruimte voor een frisse neus in het najaar of een boek met een bak (ijs)thee in de zomer.

Het complex zelf kan misschien wel een make-over gebruiken, maar stap je eenmaal binnen, dan weet je: dit appartement maakt álles goed. Het verfwerk & laminaat is pas 2,5 jaar oud, dus met recht ook INSTAPKLAAR te noemen.

De verkoopster heeft hier met plezier gewoond, maar is toe aan een nieuwe stap, dus nu is het jouw kans om deze lichte, ruime plek eigen te maken. Bel snel voor het maken van een afspraak!

Indeling:

Begane grond:

Entree via de afgesloten centrale hal met brievenbussen, bellentableau en toegang tot de lift, het trappenhuis en de bergingen van de woningen.

Vierde verdieping:

Ruime hal met meterkast (5 groepen, 2 x aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom, hoofdschakelaar, gasmeter en watermeter) en toegang tot alle vertrekken.

In deze woning zijn de badkamer en het toilet samengevoegd wat zorgt voor een royale badkamer met vrijhangend toilet, wastafel met meubel, douche met thermostaatkraan en schuifdeur. Geheel betegelde wanden. Verlaagd plafond met spot.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde met stuc wanden en deur naar het pandbrede balkon aan de voorzijde. Op dit balkon is een vaste balkonkast aanwezig.

De woonkamer en 1 slaapkamer aan de voorzijde zijn samengevoegd waardoor je een enorme doorzon kamer hebt gekregen met aan de achterzijde waanzinnig vrij uitzicht en aan de voorzijde toegang tot de open keuken.

Keuken in hoekopstelling voorzien van een spoelbak met rvs afzetblad, vaatwasser (klein model), 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast (los 2023 blijft achter).

De woonkamer en keuken zijn 2,5 jaar geleden voorzien van nieuw laminaat. Ook het verfwerk van de muren is toen uitgevoerd.



De woonkamer en keuken zijn 2,5 jaar geleden voorzien van nieuw laminaat. Ook het verfwerk van de muren is toen uitgevoerd.

De voormalige keukenruimte is nu een bijkeuken geworden met opstelling was apparatuur en de Bosch boiler (geplaatst 2024), hier is een deur naar het balkon aanwezig.

Kenmerken:

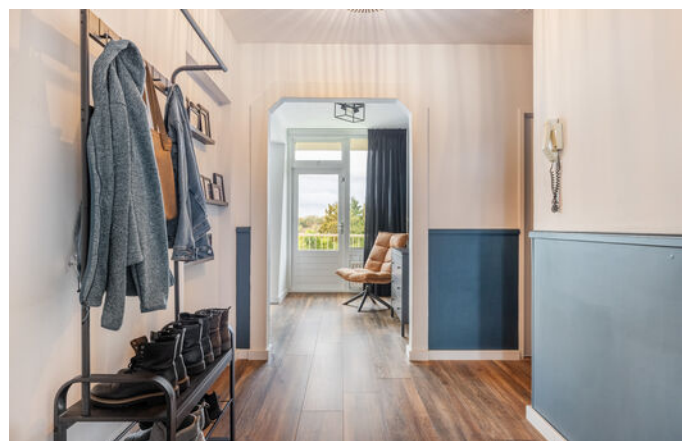
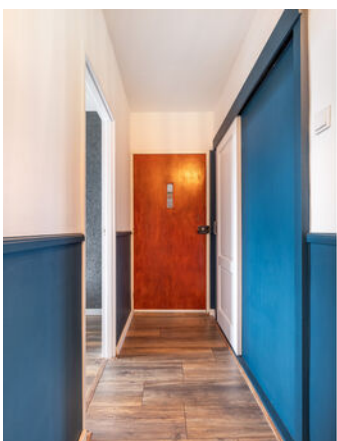
- Ruim 4-kamerappartement gelegen op de vierde verdieping, met maar liefst 2 balkons en een prachtig uitzicht over het Wielwijkpark.
- In de onderbouw van het appartementencomplex bevindt zich de privéberging, welke is voorzien van elektra
- Rustige ligging aan de rand van de wijk Crabbefhof, op korte afstand van het winkelcentrum, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen.
- Deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.
- VvE-bijdrage: € 300,- per maand (inclusief stookkosten).
- Beide balkons zijn in 2022 vernieuwd: het hekwerk is, waar nodig, vervangen en de balkons zijn voorzien van een nieuwe coating.
- Voorkeur oplevering half/ eind februari 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.







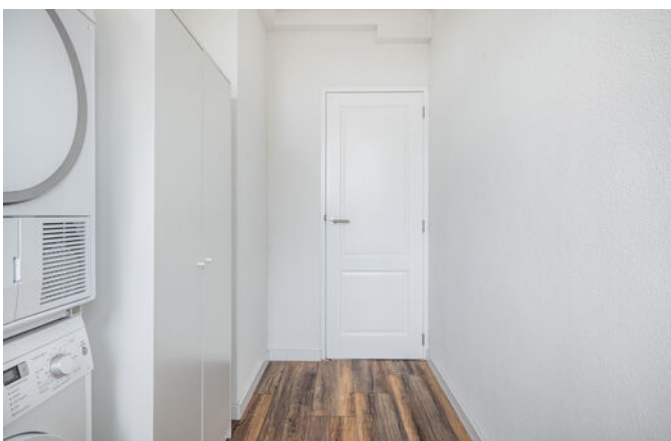














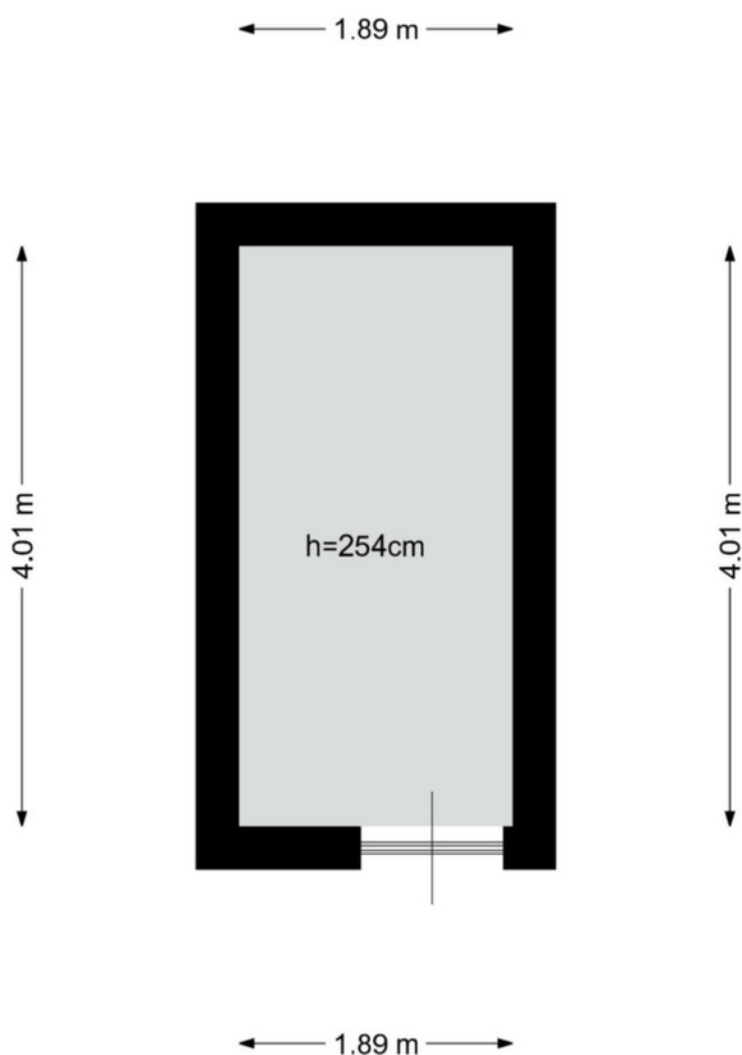
PLATTEGROND

Domela Nieuwenhuisweg 18 Dordrecht
-APPARTEMENT-



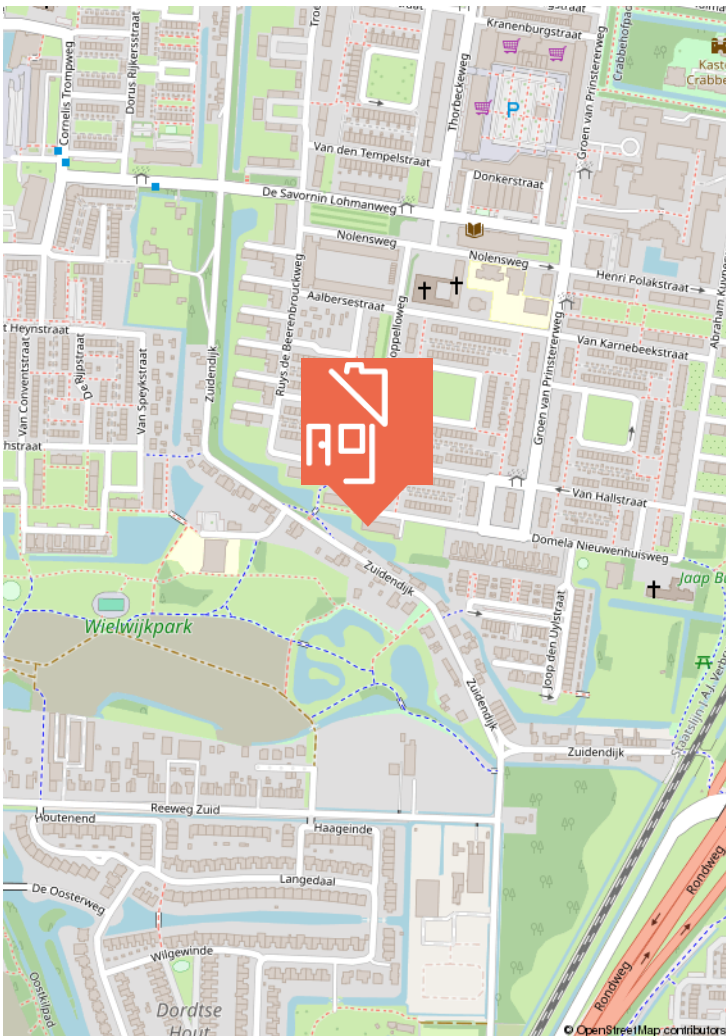
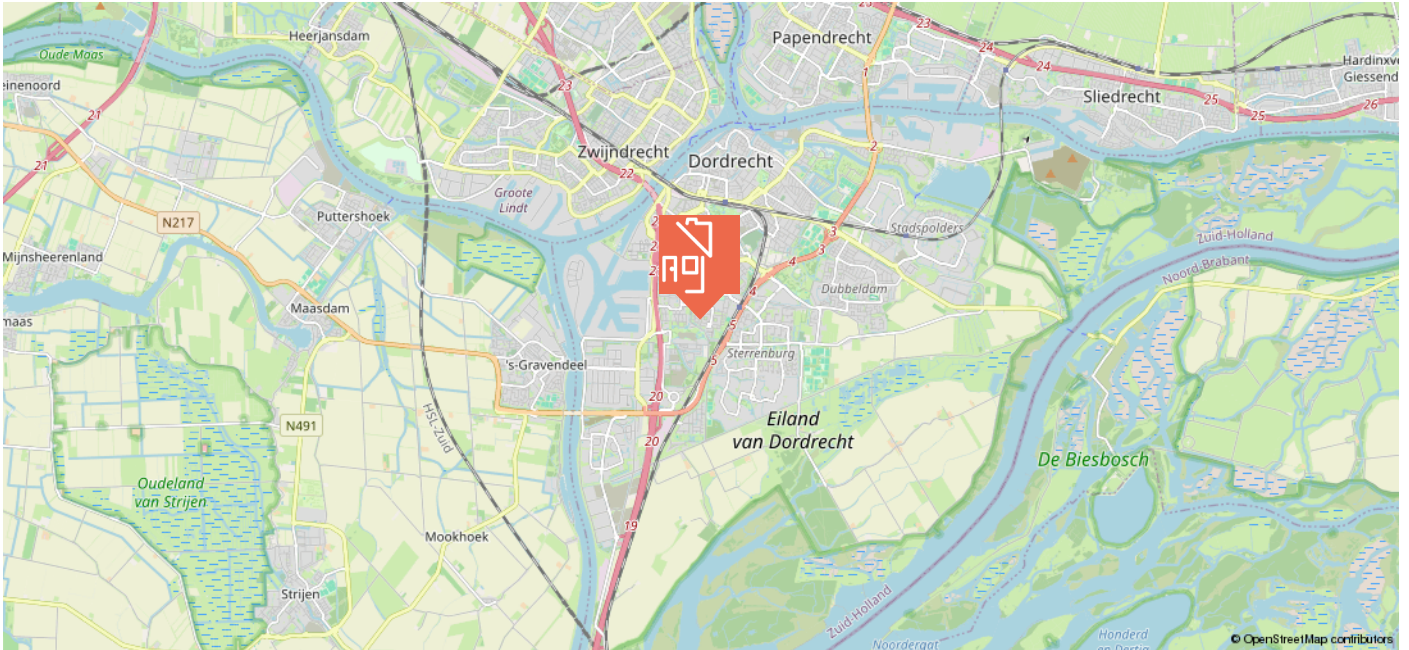
PLATTEGROND

Domela Nieuwenhuisweg 18 Dordrecht
-EXTERN BERGING-



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

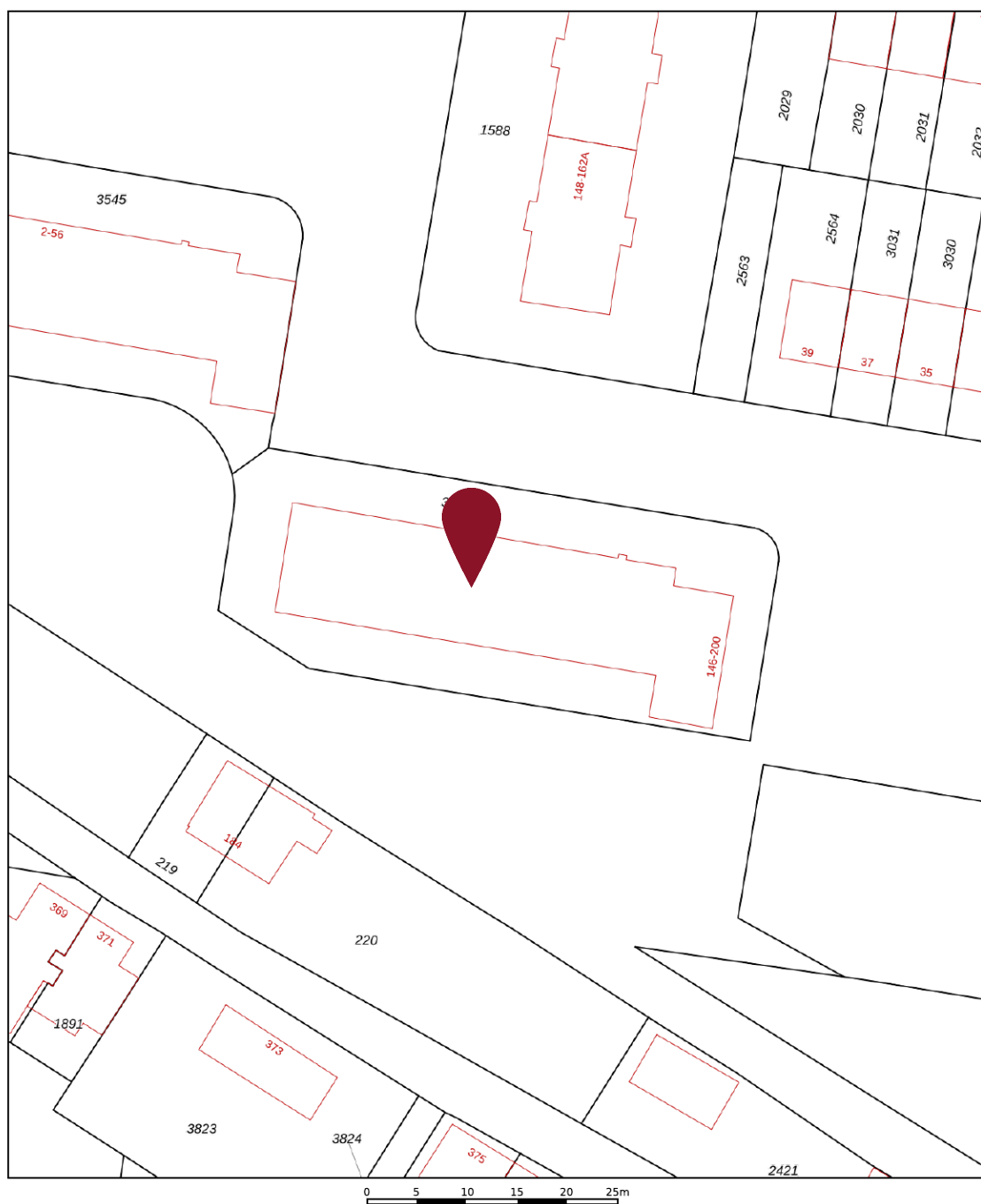
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	M
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3546
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 september 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.**