



ieder
huis,
eigen
verhaal

SUMATRAPLEIN 5

3312 XP DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 695.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	208 m ²
Inhoud	804 m ³
Bouwjaar	1913
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6
Buitenruimte	voortuin, zijtuin
Isolatie	vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	G



OMSCHRIJVING

Authentiek wonen met uitzicht op Park Merwestein!

Wonen met karakter, ruimte én uitzicht op groen? Dan is dit JOUW plek.

Aan het geliefde Sumatraplein, midden in het Reeland, staat deze royale hoekwoning vol sfeer, licht en authentieke details. Denk aan ornamentenplafonds, glas-in-loodramen en een sfeervolle erker. De moderne inrichting en de gezellige, landelijke leefkeuken vormen het hart van het huis, een plek waar je met het hele gezin samenkomt en mooie momenten beleeft.

Met maar liefst zes (!) slaapkamers biedt dit huis volop mogelijkheden. Maak van de tweede verdieping een eigen domein voor de kinderen, richt een kamer in als thuiskantoor of creëer een rustige logeerkamer met uitzicht op het park, ruimte genoeg om te wonen, werken én ontspannen.

De ruime badkamer met bad en inloopdouche maakt het wooncomfort compleet, terwijl de bijkeuken en de voorzolder zorgen voor praktische extra ruimte of een hobbyhoek.

En dan dat uitzicht! Vanuit je werkplek of slaapkamer kijk je uit over Park Merwestein, waar je binnen een paar minuten tussen het groen en de hertjes wandelt.

Ook de ligging is goud waard:

- Je woont rustig in een groene straat, met de binnenstad om de hoek.
- Lopend haal je een vers broodje of koffie – winkels en restaurants zijn vlakbij, en in enkele minuten fiets je naar het station.
- Alles is binnen handbereik, zonder de drukte van de stad aan je voordeur.

Een woning die alles heeft: authentieke charme, moderne gemakken en een onverslaanbare locatie. Hier woon je écht in stijl mét karakter en comfort.

Indeling:

Begane grond:

Entree via de hal aan de tuinzijde met toegang tot het toilet, de keuken en de bijkeuken.

Toilet: vrijhangend, voorzien van fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Leefkeuken: een heerlijk ruime, sfeervolle keuken waar je met gemak een grote eettafel kwijt kunt – de ideale plek om samen te koken, te eten en te genieten. De keuken is half open en staat in direct contact met de woonkamer. Uitgevoerd in wandopstelling met spoelbak, Smeg 5-pits gaskooktoestel, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer, afgewerkt met een stijlvol composiet werkblad.

Bijkeuken: voorzien van een groot keukenblok met terrazzo werkblad. Hier is desgewenst extra koel- of vriesruimte te creëren. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de berging.

Woonkamer: lichte, sfeervolle ruimte met prachtige glas-in-loodramen die in dit seizoen mooi samensmelten met de kleuren van de bomen buiten. De houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Er is een trapkast voor bergruimte.

Aan deze zijde van het huis bevindt zich ook een tweede entreehal – voorheen waren dit twee woningen met elk een eigen ingang. Deze tweede hal beschikt over de meterkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar, dag- en nachstroom, gas- en watermeter, glasvezelkabel).



De gehele begane grond is voorzien van een houten vloer.

Tuin: gelegen aan de voor- en zijkant van de woning, met toegang tot de aangebouwde houten berging. Indien gewenst kan de berging worden verwijderd voor extra tuinoppervlak. De stadstuin heeft een zonnige ligging – met het grote grasveld voor de deur en het park daarachter geniet je van volop groen en ruimte!

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (hoofdslaapkamer): gelegen aan de voorzijde, met prachtig uitzicht op het park. Voorzien van nieuwe (2024) openslaande hardhouten deuren met dubbel glas en draaikiepramen naar het erkerbalkon. Het erkerbalkon is in 2024 volledig gerestaureerd. De kamer beschikt over een ruime inloopkast met een vaste vierdeurs schuifkast.

Slaapkamer 2: eveneens aan de voorzijde, met uitzicht op het park.

Slaapkamer 3: voorzien van nieuwe (2024) openslaande hardhouten deuren met dubbel glas en draaikiepramen naar het balkon aan de zijkant van de woning.

Alle kamers hebben mooie houten vloeren en strak gestucte wanden.

Badkamer: luxe uitgevoerd met ligbad en inloepdouche, beide voorzien van thermostaatkraan, wastafelmeubel, vrijhangend toilet en designradiator. Kozijn is nieuw (2024), hardhout met dubbel glas en draaikiepramen.

Separaat toilet: vrijhangend, voorzien van fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden, uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is ruim, met nog eens drie slaapkamers.

Voorzolder (overloop): voorzien van laminaatvloer, wit behang, dakraam, wasmachine- en drogeraansluiting, en pantry met spoelbak. Luik met trap naar bergzolder aanwezig.

Slaapkamers 4, 5 en 6: elk voorzien van dakraam. Twee kamers met laminaatvloer, één met houten vloer. Alle kamers gestuct en netjes afgewerkt. Beide slaapkamers aan de voorzijde hebben uitzicht op het park.

Bergzolder:

Royale, goed beloopbare zolder. Perfect als opbergruimte, eventueel geschikt als extra slaapverdieping na verbouwing. Hier bevindt zich de CV-ketel.



Algemeen:

- Fundering vernieuwd in 2006.
- Vloerverwarming aangelegd op de begane grond (woonkamer en keuken); de gehele begane grondvloer in 2006 geïsoleerd.
- CV-ketel vernieuwd in 2015.
- Badkamer en keuken vernieuwd in 2017.
- Plat dak van balkon aan de zijkant vernieuwd in 2020.
- Bijkeuken vernieuwd in 2023.
- Schilderwerk aan buitenzijde professioneel uitgevoerd tussen 2023 en 2025.
- Houtwerk van erker en erkerbalkon aan voorzijde gerestaureerd in 2024; dakbedekking erker vernieuwd in 2025.
- Informatie over funderingsvernieuwing (2006) en bouwtechnische keuring (2020) in te zien bij bezichtiging.
- Oplevering in overleg – voorkeur verkopers: eind januari of begin februari 2026.

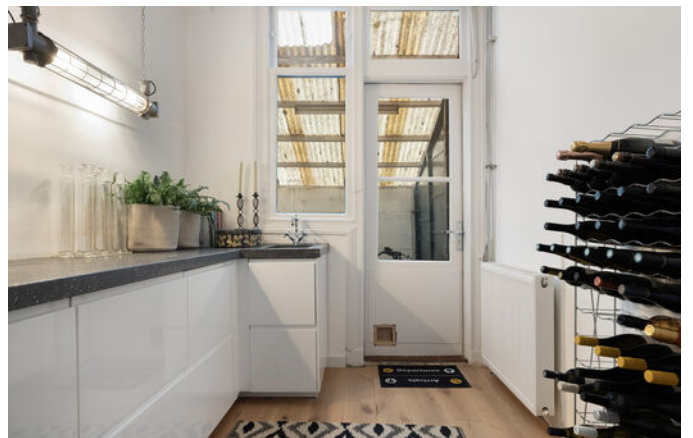
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

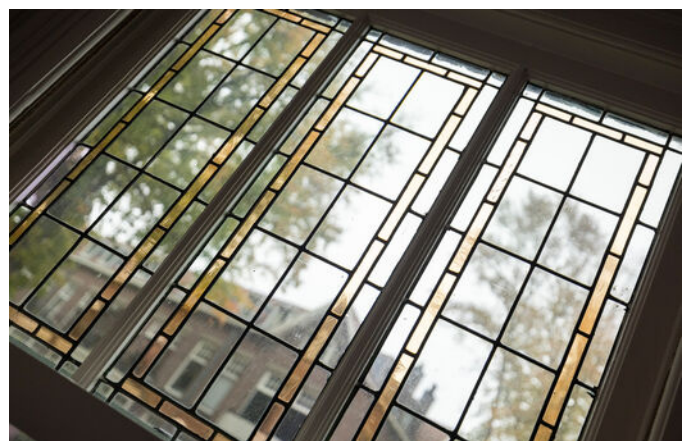






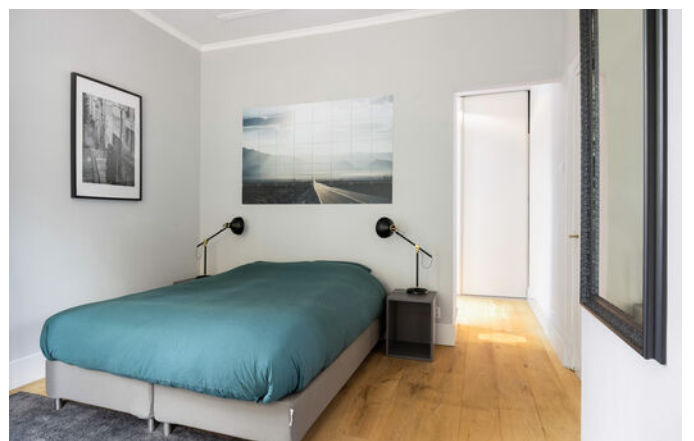
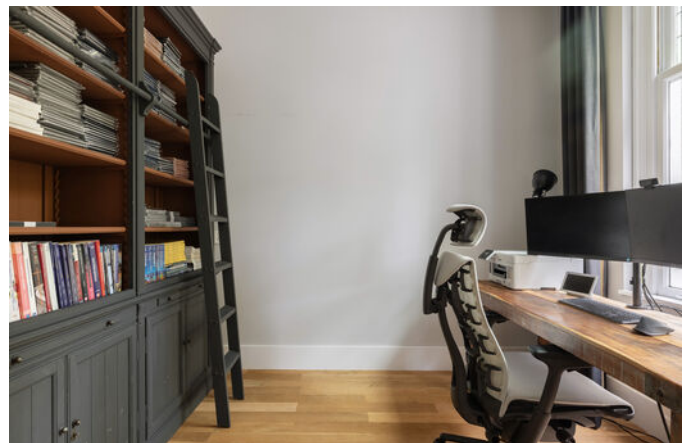


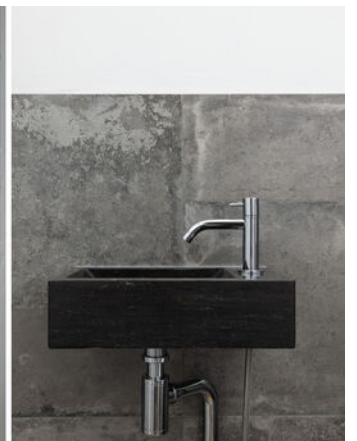
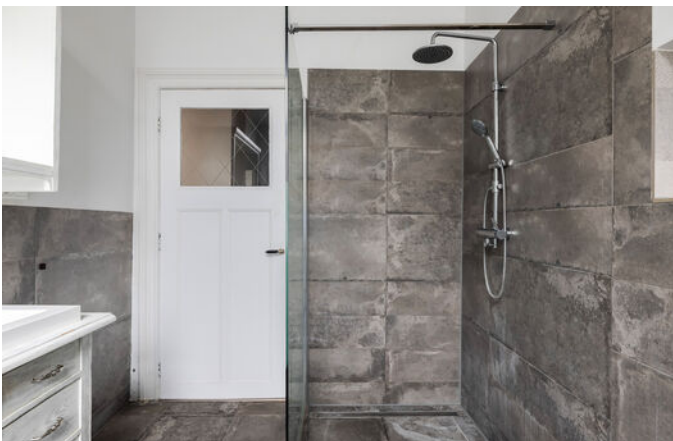
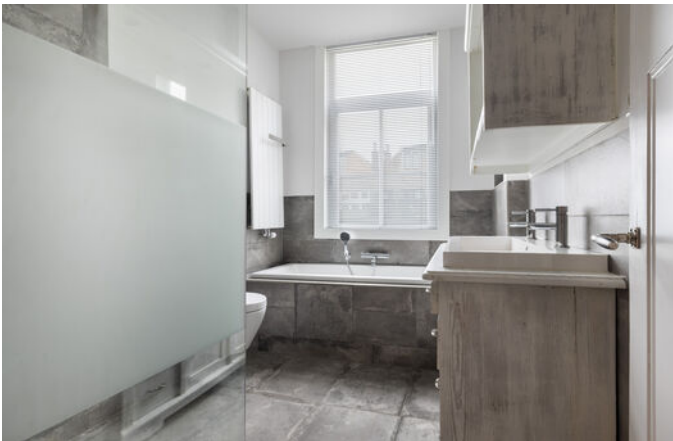


















PLATTEGROND

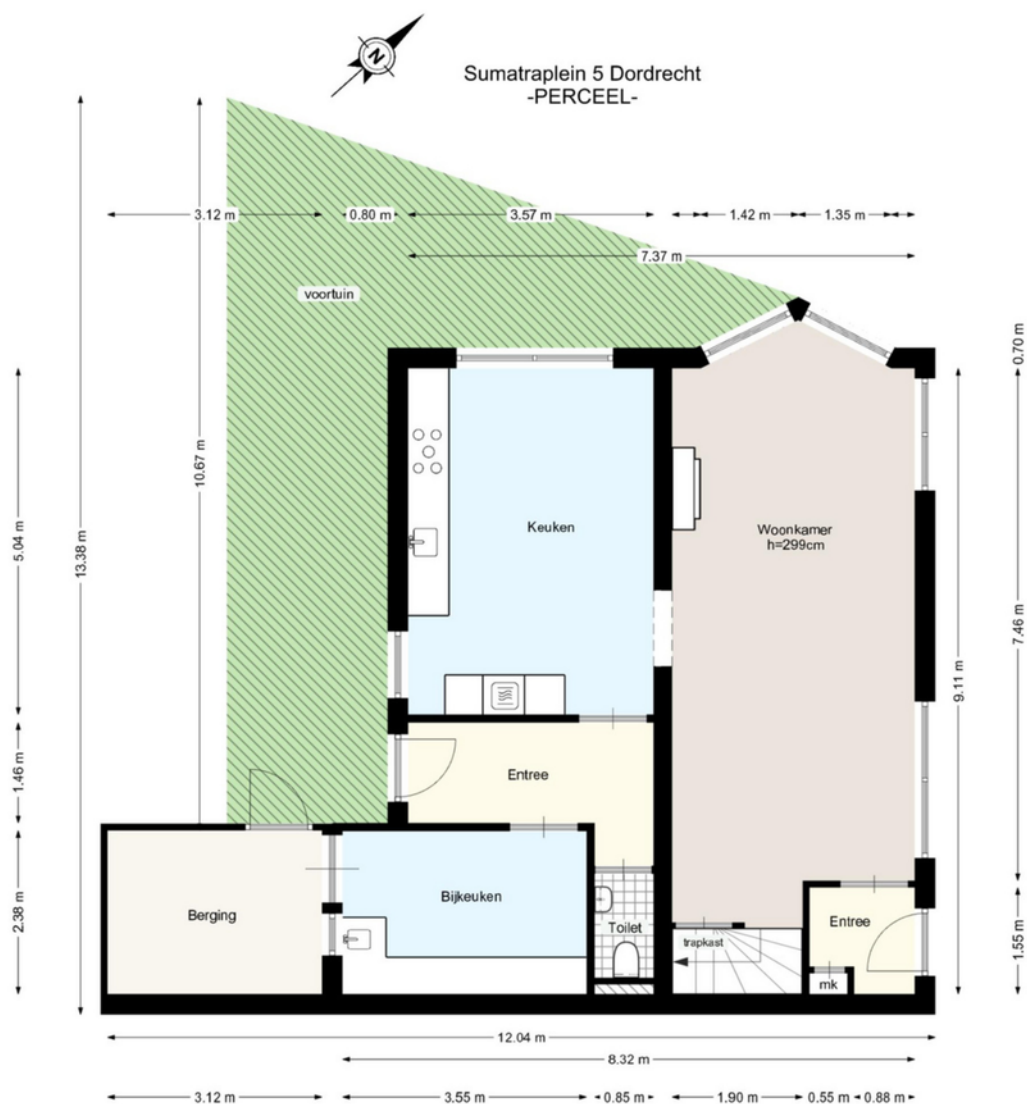


Sumatraplein 5 Dordrecht
-BEGANE GROND-



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



Sumatraplein 5 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



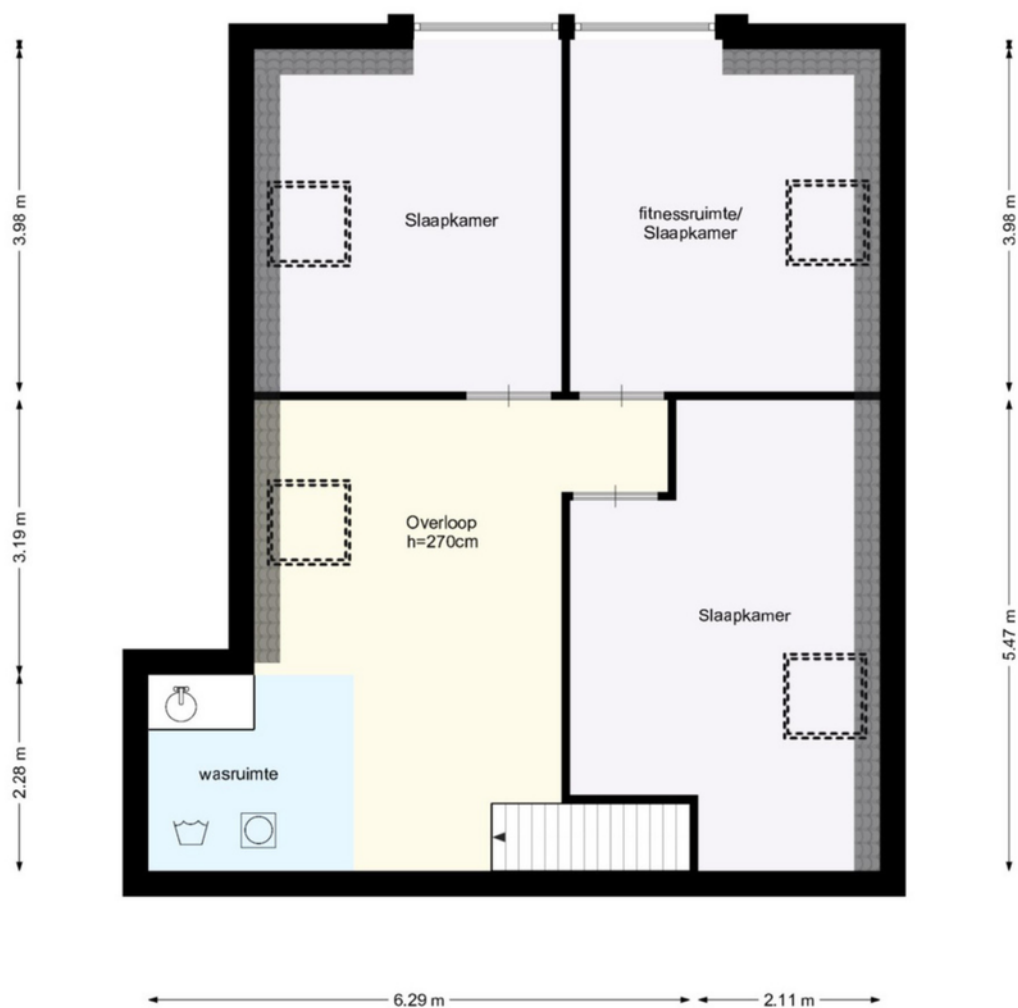
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



Sumatraplein 5 Dordrecht
-2e VERDIEPING-

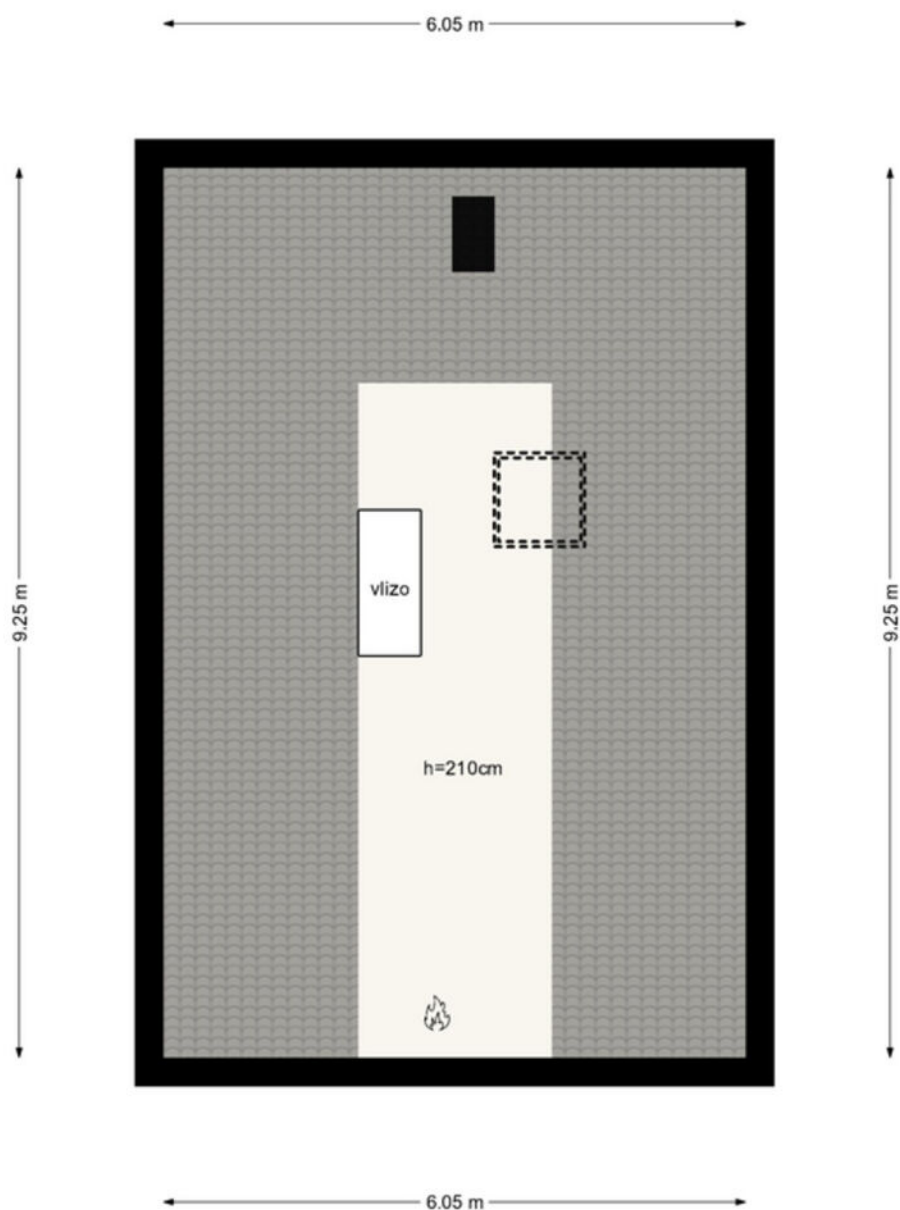
← 1.23 m → 1.85 m → 1.72 m → 1.77 m → 1.83 m →



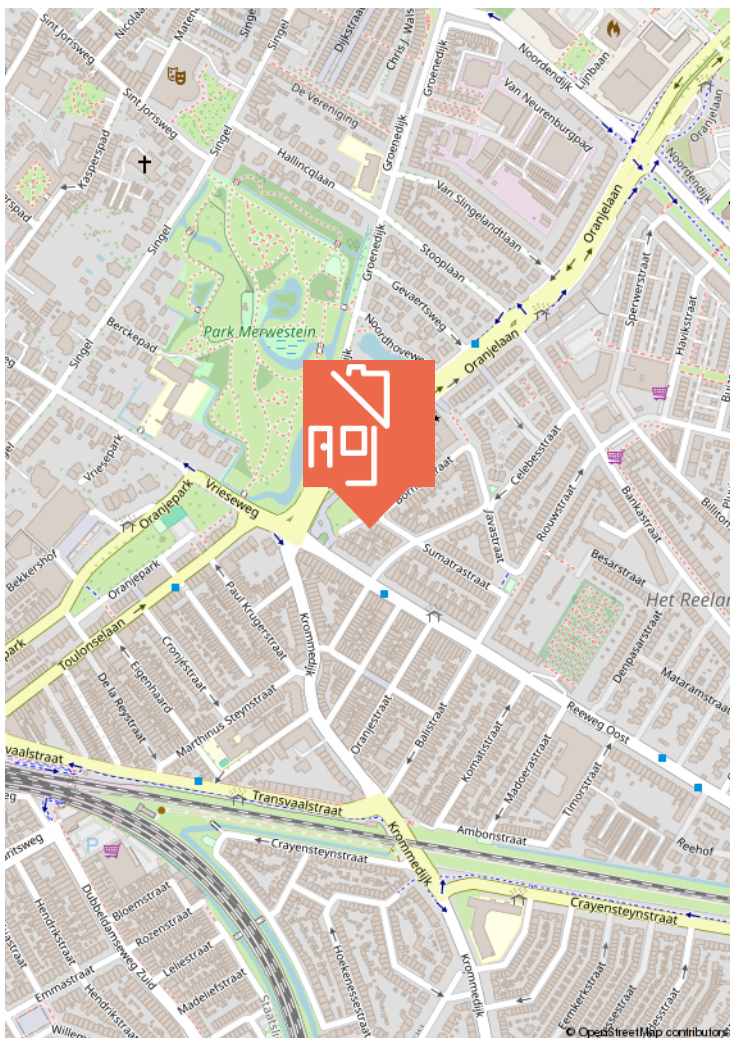
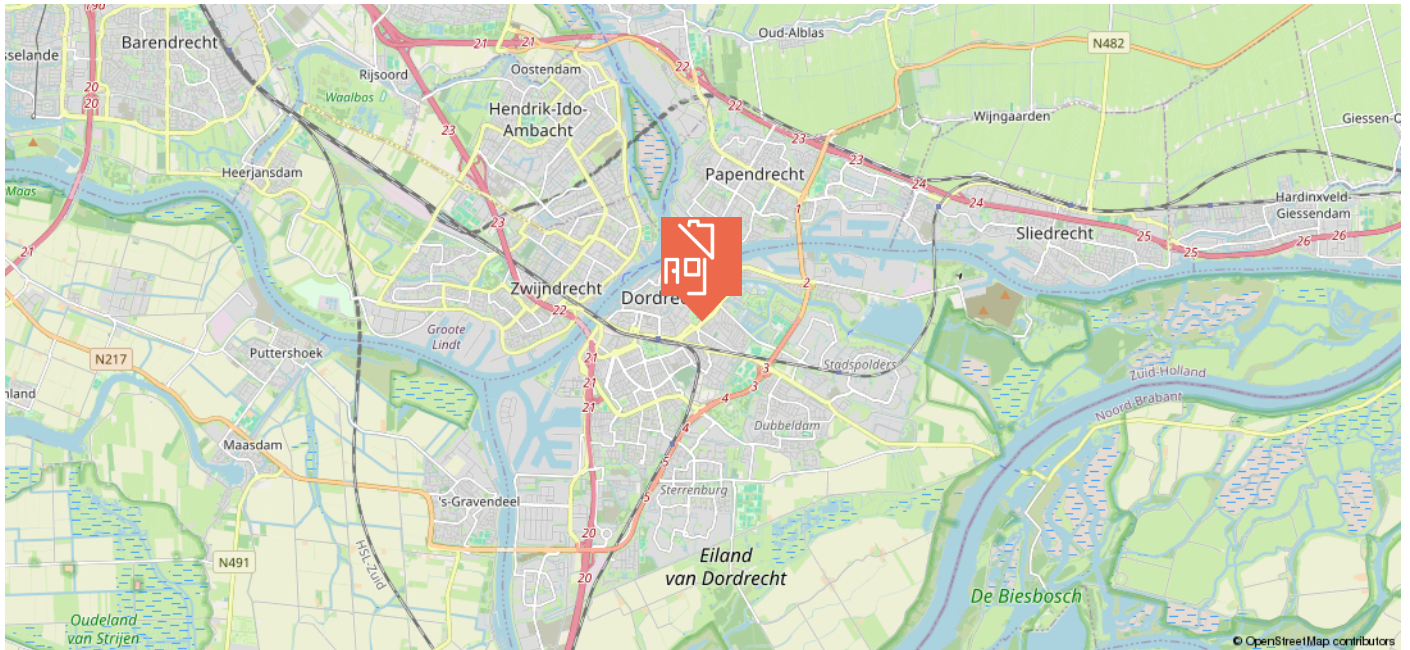
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

Sumatraplein 5 Dordrecht
-VLIERING-



LOCATIE



Het Reeland

Een wijk waar stad en dorp samenkomen! Aan de Reeweg Oost vind je ambachtelijke winkels zoals een groenteboer, slagerij en kaaswinkel, die zorgen voor een gezellig dorps gevoel. Voor je dagelijkse boodschappen ligt het Vogelplein met een supermarkt om de hoek.

Binnen vijf minuten wandel je naar het Merwesteinpark, het historische stadscentrum of het NS-station. Ideaal voor een dagje uit of een avondje naar restaurant Villa Augustus, Kunstmin of Kinopolis. Ook natuurliefhebbers zitten goed met het Wantijpark om de hoek, een prachtige plek om te wandelen of te relaxen.

Het Reeland is een diverse wijk met buurten voor iedereen, van de chique Wantijbuurt tot de gezellige Transvaal- en Indische Buurten. Wonen hier betekent genieten van stadse voorzieningen, groen en dat fijne, vertrouwde gevoel van een dorp. Hier voelt het altijd als thuiskomen!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4507
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 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.**