



ieder
huis,
eigen
verhaal

S.M. HUGO VAN GIJNWEG 323

3317 JL DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 249.000,- K.K.



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



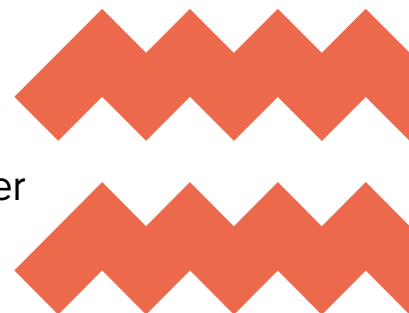
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	75 m ²
Inhoud	239 m ³
Bouwjaar	1964
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	balkon
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	blokverwarming
Warm water	centrale voorziening, geiser eigendom
Energie label	E



OMSCHRIJVING

Licht, ruim en met veel groen om je heen!

Aan de S.M. Hugo van Gijnweg 323 vind je een maisonnette met twee verdiepingen, vier kamers (waarvan drie slaapkamers) en een heerlijke hoeveelheid licht dankzij de vele ramen.

Aan de voorzijde kijk je vrij weg richting Zuidhoven en de manege, terwijl je aan de achterzijde uitkijkt op een speeltuin en voetbalveld; volop groen dus!

De keuken en badkamer zijn netjes en vormen een fijne basis om op voort te bouwen. Aan de voorkant vind je een knus balkon, ideaal om een luchtje te scheppen en te genieten van het uitzicht.

De locatie is bovendien echt een pluspunt: centraal gelegen, met winkelcentrum Crabbehof en Sterrenburg om de hoek, het historische centrum op fietsafstand en uitvalswegen dichtbij.

Kortom: een lichte, ruime woning op een fijne groene plek, met veel potentie om er je eigen draai aan te geven. Een heerlijk (t)huis met alles binnen handbereik.

Hier hoeft je alleen nog maar je eigen smaak en stijl aan toe te voegen. De basis is er al, de rest is aan jou...

Indeling:

Hal met toiletruimte, trapkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Toiletruimte met wandcloset.

Trapkast met meterkast, slimme meter.

Ruime woonkamer met balkon aan achterzijde en open keuken aan voorzijde. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz en deels steenstrips wandafwerking en fraaie radiatorombouw. Aan achterzijde beschikt de woonkamer over een kunststof pui met HR+ glas.

Het balkon is gelegen op het oosten en is voorzien van vlonderdelen.

De open keuken is gelegen aan de galerij-zijde, deze is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van een 4 pit gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combi-magnetron en een vaatwasser. De keuken is afgewerkt met marmerlook wandtegels.

4e verdieping:

Overloop met vaste kast, afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van kunststof kozijnen met draai-kiep ramen, aansluiting wasmachine en opstelplaats geiser. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een laminaatvloer.

Badkamer (inpandig), volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafelmeubel en kolomkast.

Het appartement beschikt over een eigen berging in de onderbouw van het complex.



Algemeen:

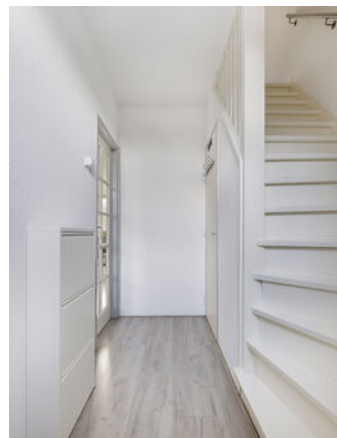
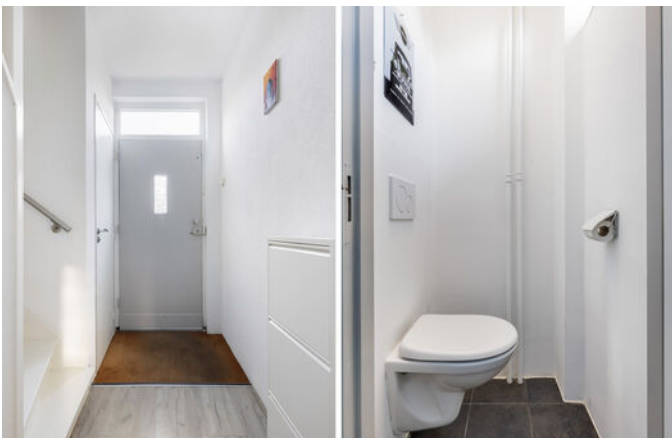
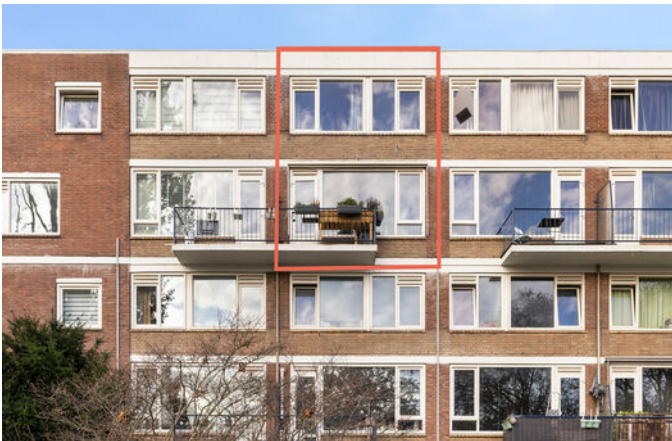
- Ruime masionnettewoning met 3 slaapkamers op een centrale locatie in de Wijk Crabbefhof.
- Actieve VvE, bijdrage €130,- per maand.
- Aangesloten op blokverwarming, voorschot €90 per maand.
- Oplevering in overleg, voorkeur eind februari.

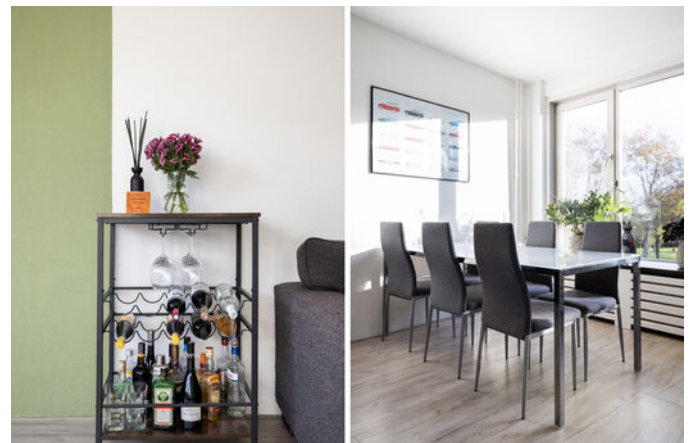
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

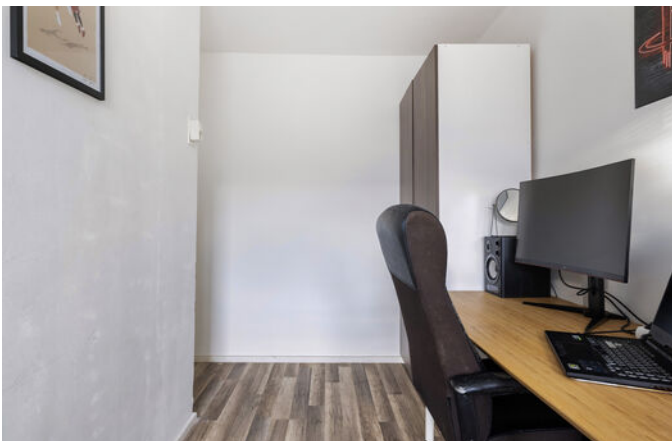
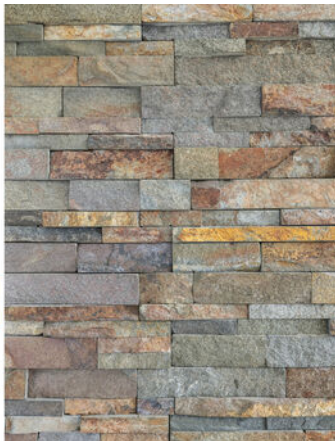










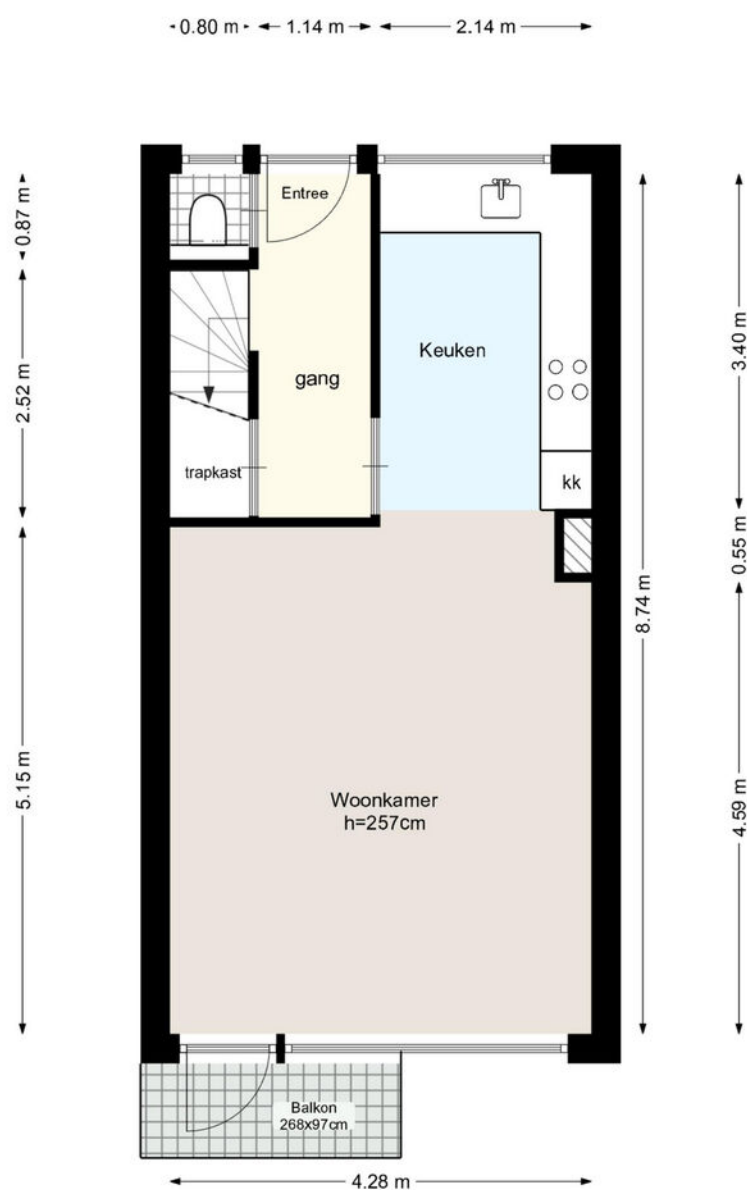






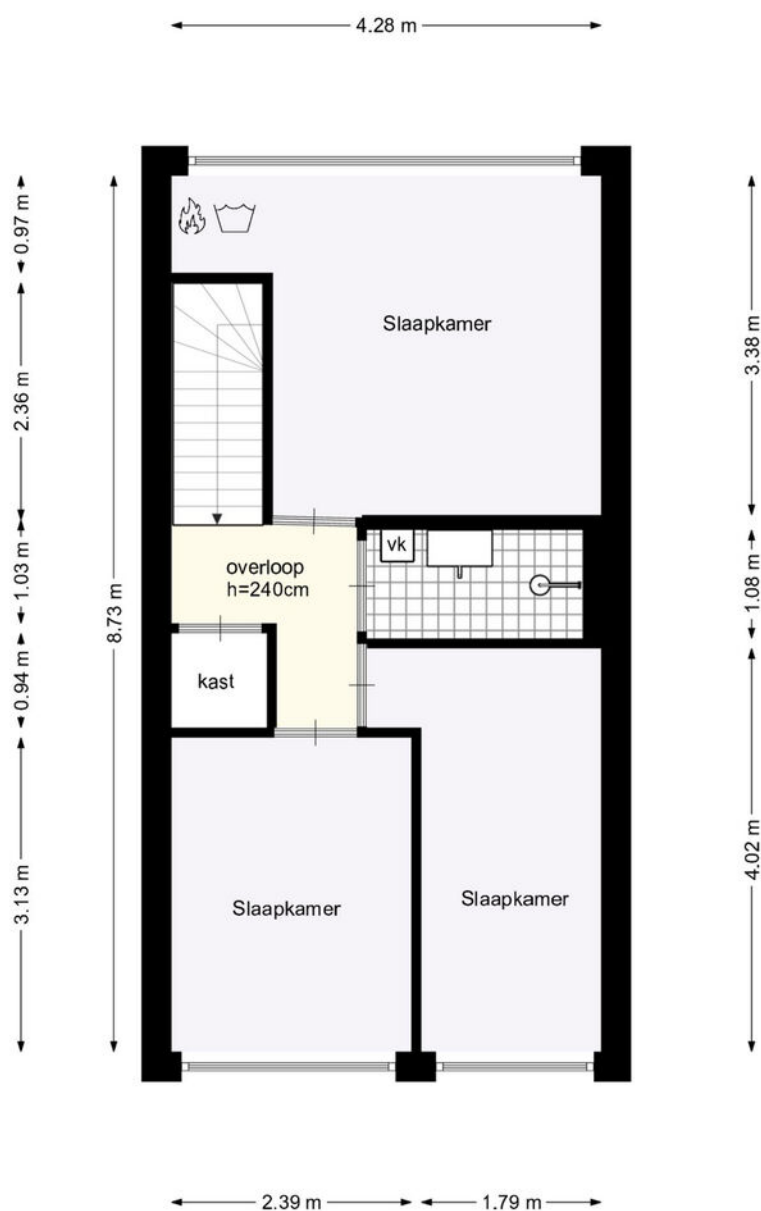
PLATTEGROND

S.M. Hugo van Gijnweg 323
-1e WOONLAAG-



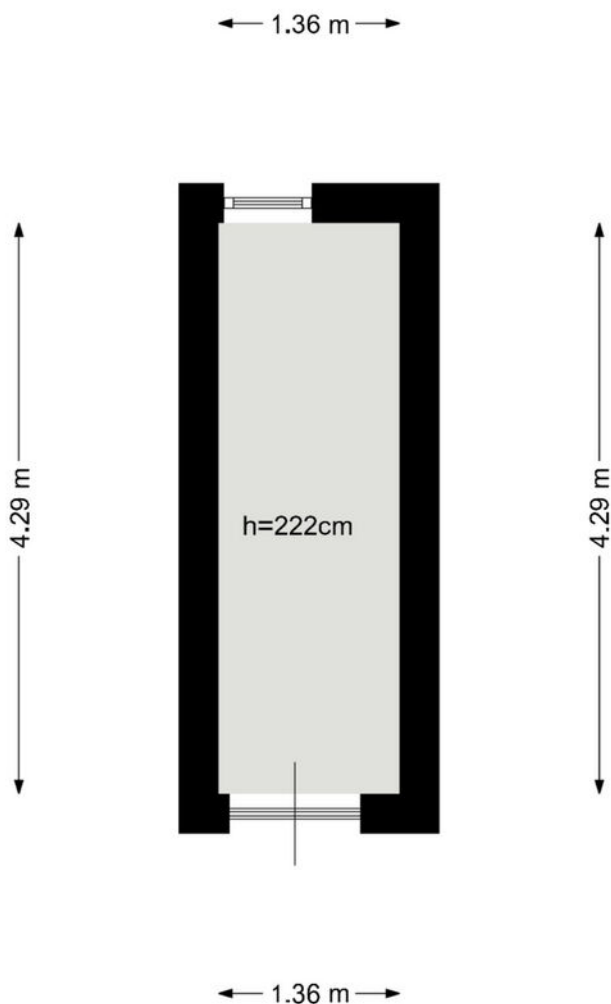
PLATTEGROND

S.M. Hugo van Gijnweg 323 Dordrecht
-2e WOONLAAG-



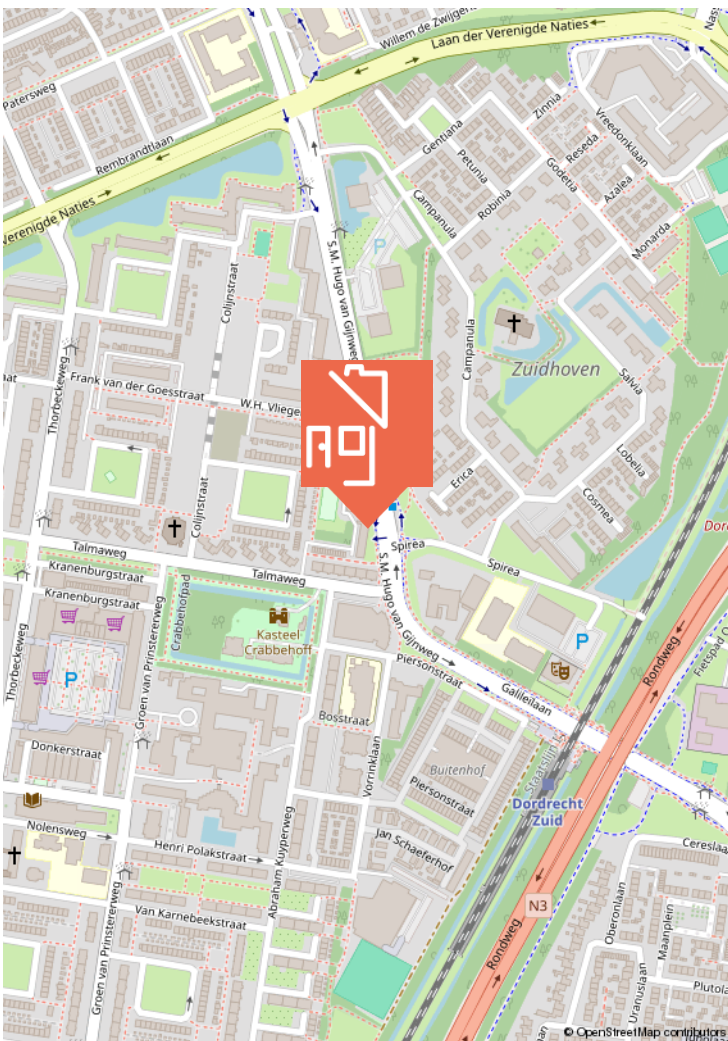
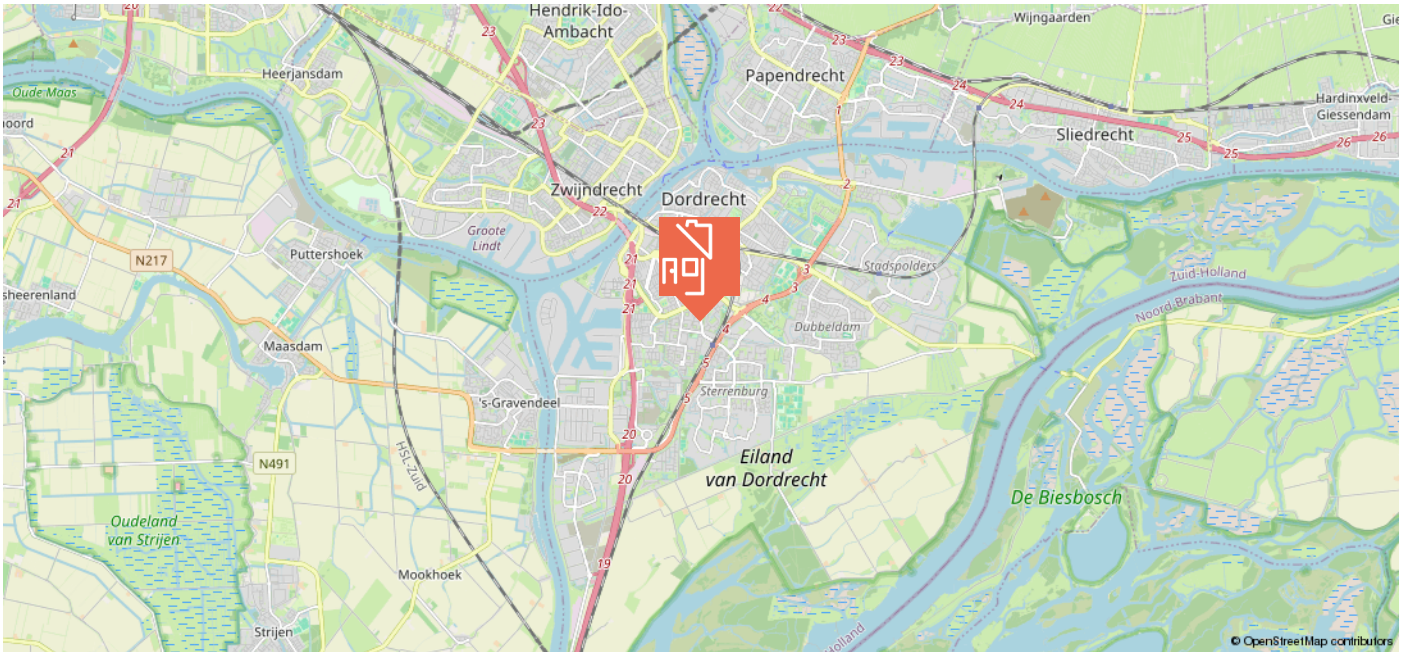
PLATTEGROND

S.M. Hugo van Gijnweg 323 Dordrecht
-EXTERNE BERGING-



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

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



S.M. Hugo van Gijnweg

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie M Perceel 1739	kadaster 
--	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 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.**