




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

S.M. HUGO VAN GIJNWEG 13

3317 JD DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 265.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	89 m ²
Inhoud	320 m ³
Bouwjaar	1964
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	balkon
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Ruim wonen in Crabbehof!

Op zoek naar een appartement met écht veel ruimte? Deze maisonnette op de eerste verdieping heeft maar liefst drie woonlagen. Dit is niet de eerste en hopelijk niet de laatste die we mogen verkopen, deze woningen zijn namelijk RAZEND populair!

Je komt binnen op het woonkamerniveau: een lichte, fijne leefruimte die door Diana Bloemendaal alvast sfeervol is ingericht, zodat je precies ziet wat je hier kunt creëren. Met de trap omhoog en daar vind je drie slaapkamers en de badkamer.

Ga je omlaag, dan kom je in je eigen enorme berging, perfect voor fietsen, voorraad, hobbyspullen... Noem maar op. Extra handig: via buiten kun je hier zó naar binnen.

Met een pandbreed balkon, energielabel C en een indeling waar je alle kanten mee op kunt, staat de basis stevig, je hoeft alleen nog je handen uit de mouwen te steken.

De ligging? Helemaal top. Op fietsafstand van het historische centrum, speeltuin achter het complex en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
Klaar om hier jouw eigen draai aan te geven?

Begane grond:

Entree via afgesloten hal op de begane grond met brievenbussen en bellen tableau.

Eerste verdieping:

Entree in het portaal van de woning met deur naar de ruime hal.

Hal met trapopgang, toilet, meterkast, toegang tot de woonkamer en deur met toegang tot de trap naar de berging op de begane grond.

Meterkast: 4 groepen, dubbele groep, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter en watermeter.

Toilet, type duoblok met fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden, elektrische ventilatie.

Heerlijke grote woonkamer met deur naar het pandbrede balkon en open keuken aan de galerij zijde.

Keuken in eenvoudige wandopstelling met losse vaatwasser, spoelbak met afzetblad, inductie kookplaat en afzuigkap.

Deze verdieping is afgewerkt met een laminaat vloer en granol wanden.



Tweede verdieping:

Slaapkamer 1 en 2 zijn gelegen aan de straat zijde.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de galerij zijde en heeft een eigen wastafel.

Alle kamers zijn voorzien van glasvezel behang, laminaat vloeren en kunststof kozijnen met dubbel glas in houten frames.

Inpandige badkamer met wastafel, was aansluiting, douche, aansluiting was apparatuur (kan ook in de berging!) en elektrische ventilatie.

De berging van deze woning ligt op de begane grond direct onder het huis, het mooie bij dit type woning is dat de berging middels een trap in de hal bereikbaar is dus je kunt hem zowel vanaf de straat (met de fiets) als vanuit de woning bereiken. Hierdoor kun je er bijvoorbeeld ook voor kiezen om hier je wasmachine te plaatsen en de ruimte als bijkeuken gebruiken.

Algemeen:

- Bijdrage Vereniging van Eigenaren € 273,- euro per maand.
- De naastgelegen garage wordt niet verkocht.
- Niet-zelfbewoningsclausule, asbestclausule, ouderdomsclausule van toepassing.
- groepenkast geplaatst tussen 2017 en 2018.
- Oplevering in overleg, een snelle levering heeft de voorkeur.

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.

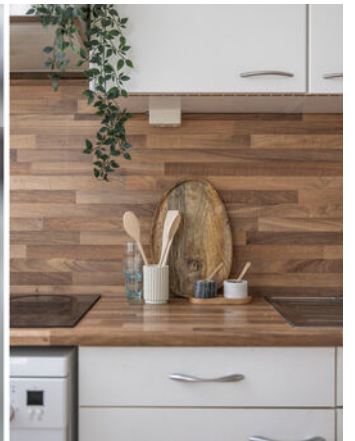
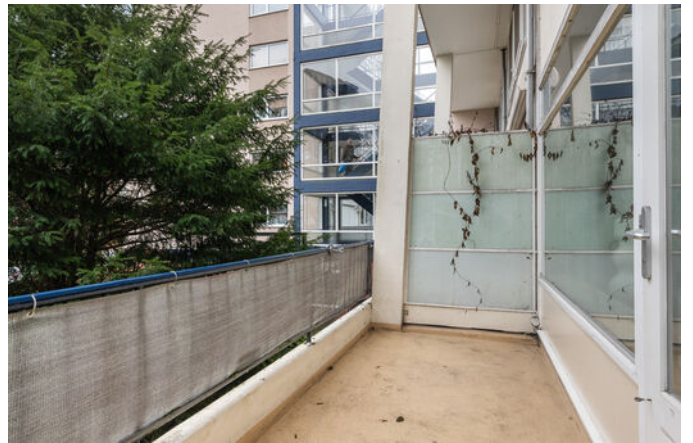












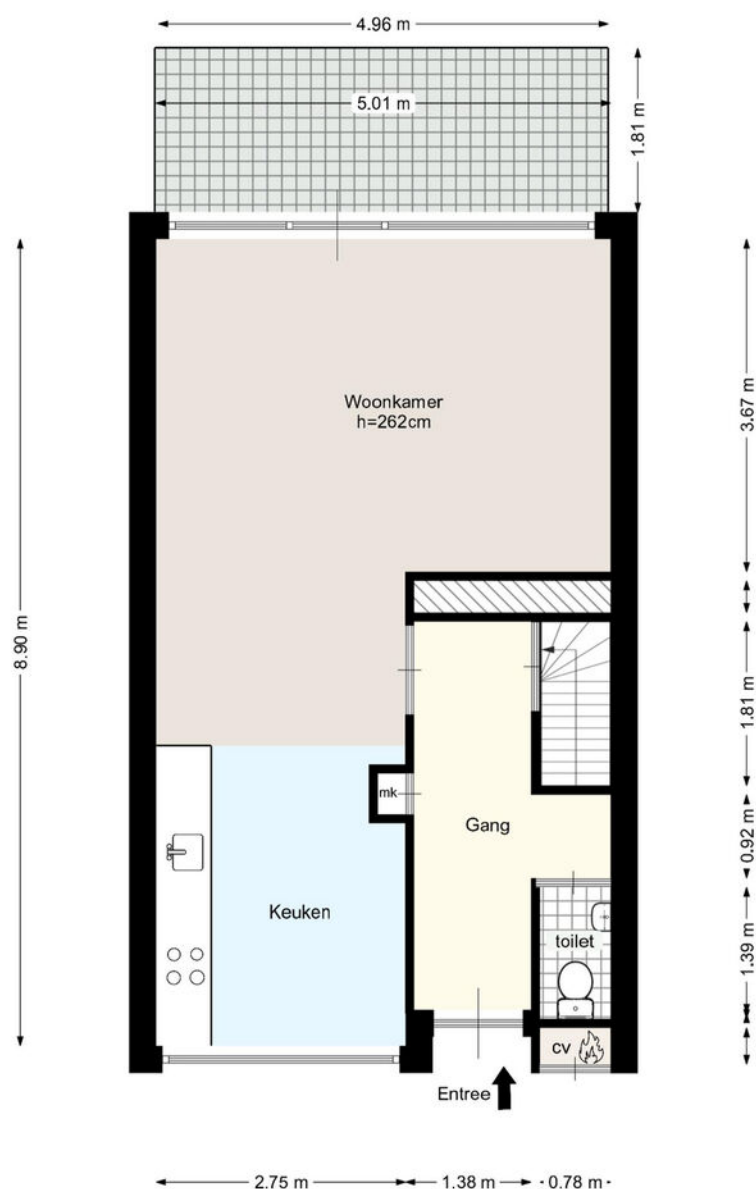






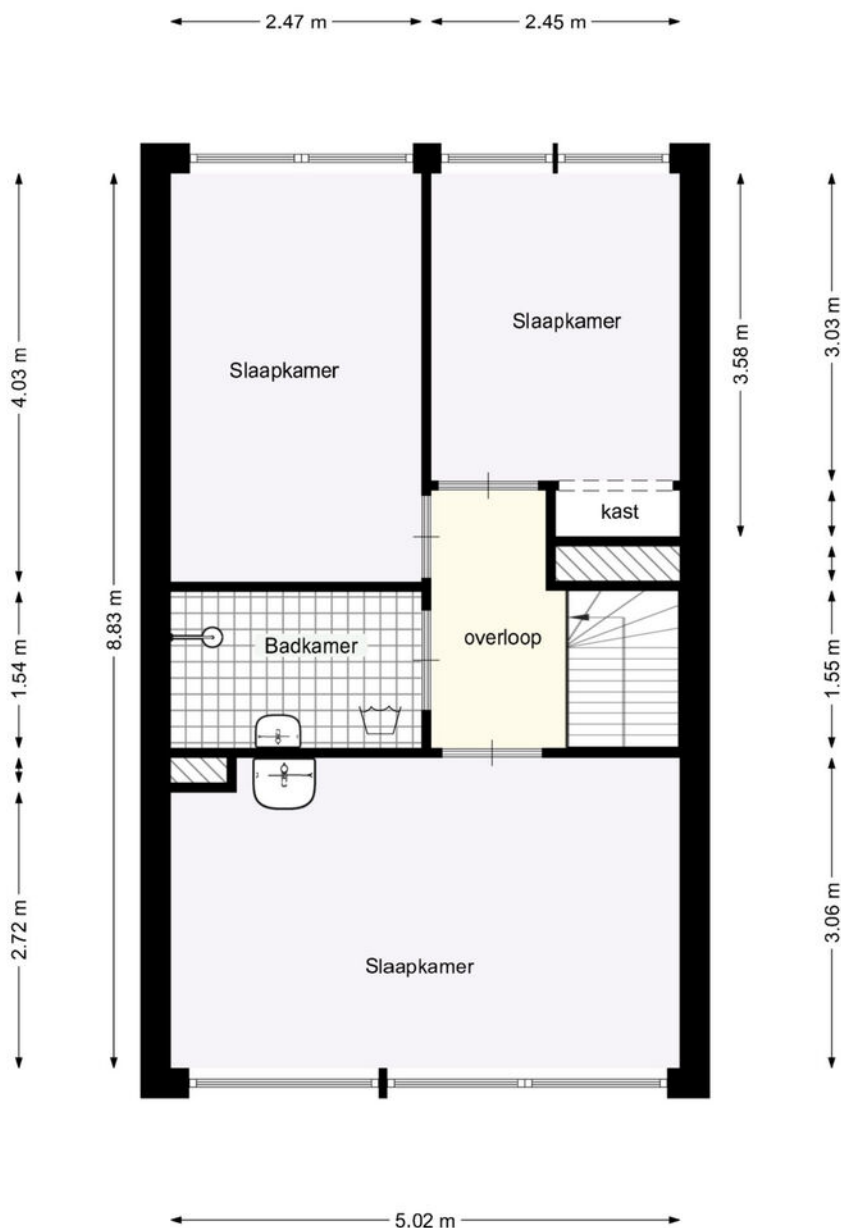
PLATTEGROND

S.M. Hugo van Gijnweg 13 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



PLATTEGROND

S.M. Hugo van Gijn 13 Dordrecht
-2e VERDIEPING-

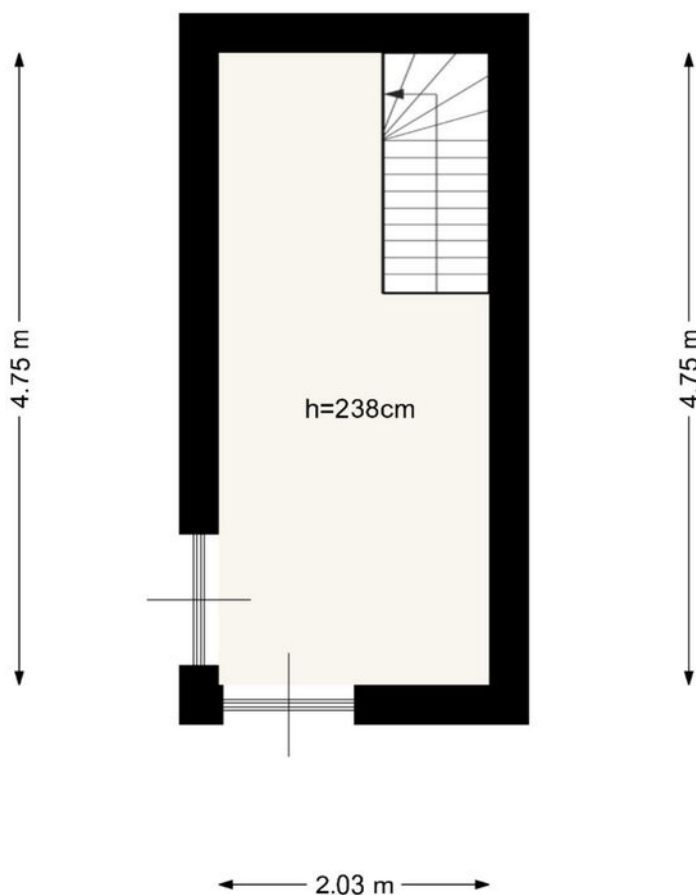


PLATTEGROND

S.M. Hugo van Gijnweg 13 Dordrecht
-BERGING-

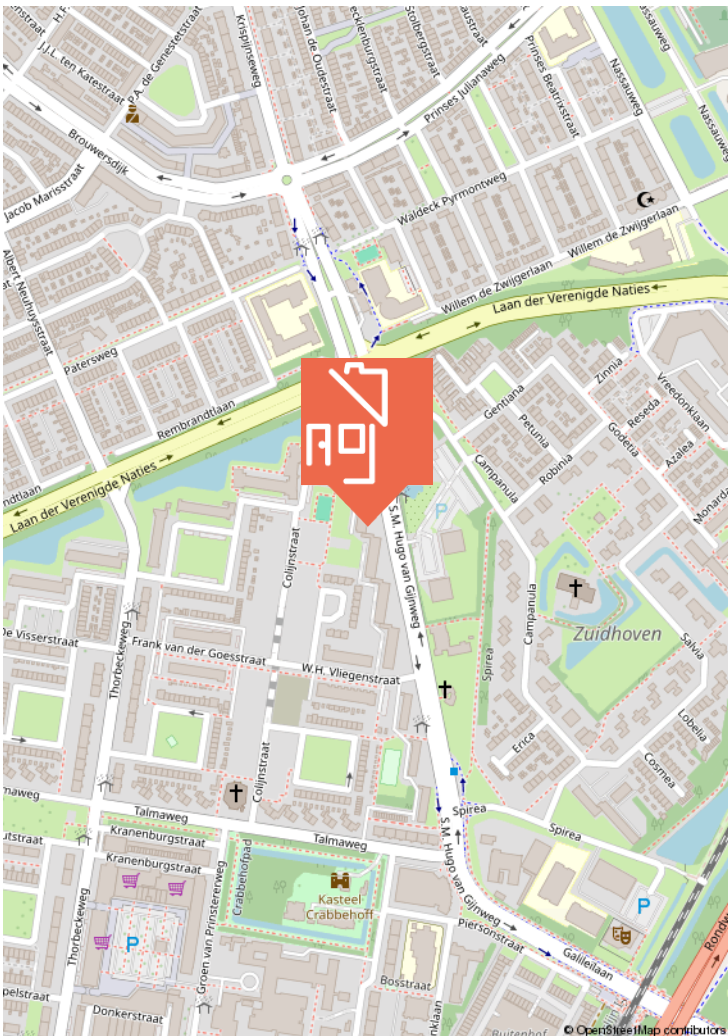
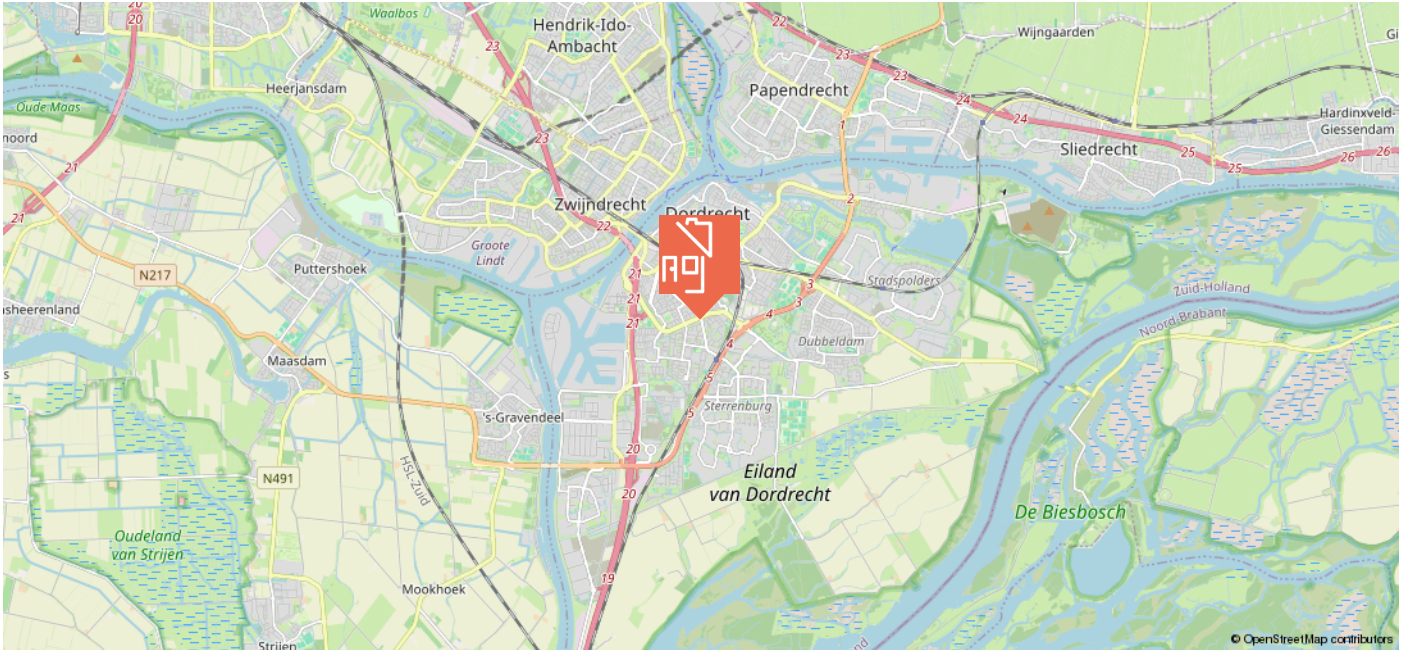


← 2.03 m →



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: ---



0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	M
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1559
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 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.**