



ieder
huis,
eigen
verhaal

LAAN VAN LONDEN 1788

3317 DA DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 515.000,- K.K.



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



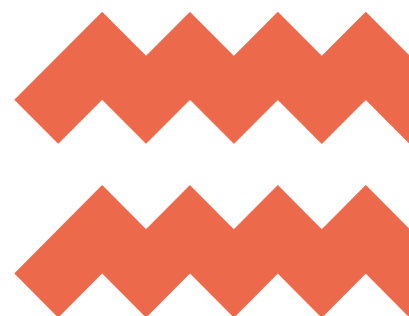
maarten

makelaardij
& hypotheeken



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	125 m ²
Inhoud	436 m ³
Bouwjaar	2024
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming
Energielabel	A+++



OMSCHRIJVING

Gloednieuw wonen in Dordts Buiten!

Fris, strak en klaar voor bewoning: zo voelt deze woning aan de Laan van Londen 1788. Pas een half jaar geleden opgeleverd, nog niemand gewoond, dus je kunt hier als allereerste je eigen thuis maken...

In deze ruime gezinswoning vind je op de eerste verdieping drie slaapkamers, een strakke badkamer met aparte douche én bad, en een royale zolderverdieping die je eenvoudig kunt opdelen voor extra kamers, werkruimte of hobby. Dankzij de lichte vloer, de warme keuken en de prettige indeling voelt alles direct modern en open aan.

Buiten hoort een grote voortuin en een achtertuin die wacht op jouw ideeën! Perfect om in het voorjaar helemaal naar eigen smaak aan te pakken.

Duurzaamheid en comfort gaan hier bovendien hand in hand: de woning is voorzien van prachtig energielabel A+++.

En dan de wijk! Dordts Buiten is gloednieuw, groen & heerlijk rustig. Maar liefst 40% van de wijk bestaat uit water en natuur, waardoor je omringd bent door ruimte en frisse lucht. Tegelijkertijd zit je zó op de uitvalswegen en ben je binnen no-time in Rotterdam of het centrum van Dordrecht.

Modern wonen met het gevoel van buiten, precies dát is Dordts Buiten. Hier woon je dus in een moderne, duurzame woning én in een wijk die volop ruimte geeft om te groeien, zonder te hoeven wachten. Klaar om jouw eigen hoofdstuk te starten.

Indeling:

Entree in de hal met toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Meterkast met 8 groepen, dubbele groep,

hoofdschakelaar, 3 x aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom, watermeter en glasvezel kabel, 3 fasen groep en opstelling van de stadsverwarming.

Heerlijk grote woonkamer door de aanbouw van circa 2.40 meter met openslaande deuren naar de achtertuin.

Aan de voorzijde is de open keuken gesitueerd met spoelbak, vaatwasser, inductie kookplaat met afzuiging, koelkast en vriezer, combi oven en sfeer verlichting. De keuken is speels ingedeeld met een zitje in de keuken en veel lichtinval.

De achtertuin is al voorzien van een zandlaag, nu ligt hier worteldoek op, je kunt dus je eigen droomtuin nog realiseren! Achterin de tuin is een poort naar de achterom en een eigen houten berging aanwezig. De schuttingen zijn gemaakt van onderhoudsarm composiet. Bij de achtergevel is een waterton geplaatst vanuit de bouw.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde met vaste kast.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met behang wanden.



Slaapkamer 3, ook aan de achterzijde gelegen met verdeler van de vloerverwarming, het bureau is ter overname.

Badkamer met inloop douche en regendouche, half vrijstaand bad met thermostaatkraan, vrijhangend toilet, wastafel met 2 kranen en een design radiator. Er is een aansluiting aanwezig voor een spiegel met licht en verwarming, in de vloer is vloerverwarming aanwezig.

Tweede verdieping:

Zeer grote open zolder waar met gemak nog 1 of 2 slaapkamers te maken zijn. Op deze verdieping is de omvormer van de zonnepanelen gesitueerd en de warmte terugwin unit. Verder is er aan de voorzijde een soort dakkapel aanwezig (vanuit de bouw). Bergruimte achter de schotten onder het schuine dak.

Algemeen:

De woning is opgeleverd in juli 2025.
Begane grond en eerste verdieping vloerverwarming.
Woning is voorzien van 7 eigen zonnepanelen.
Op de uitbouw van de woonkamer is een sedum dak geplaatst evenals op de berging.
PVC vloeren op de begane grond, eerste verdieping en ook de trappen zijn afgewerkt met PVC.
De zolder is voorzien van een laminaatvloer.
Glasvliesbehang als wandafwerking (lijkt net stuc).
Volledig voorzien van houten kozijnen met HR ++ glas.
Er is een bedrade leiding aanwezig bij de achtergevel voor het plaatsen van een elektrisch zonnescherm.
Er is een loze leiding voor de tuinverlichting.
Er is een extra zware stadsverwarmingspomp in de woning aanwezig van 9 liter (normaal 6).

Indien gewenst zijn diverse meubels en diverse raambekleding ter overname.

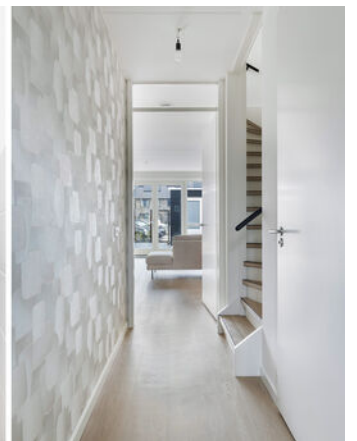
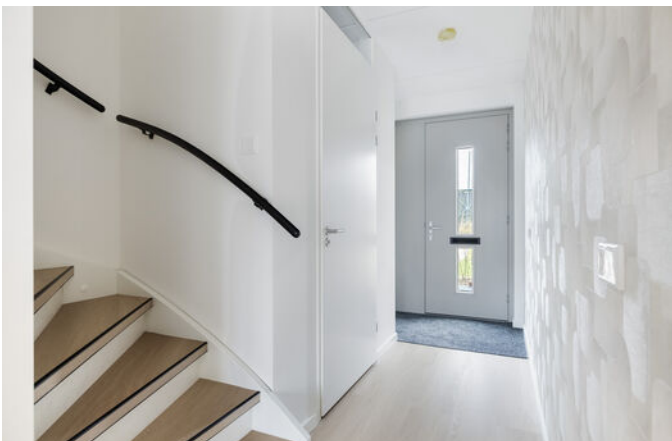
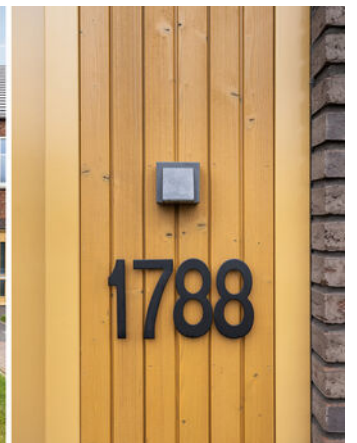
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers is op korte termijn.

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.



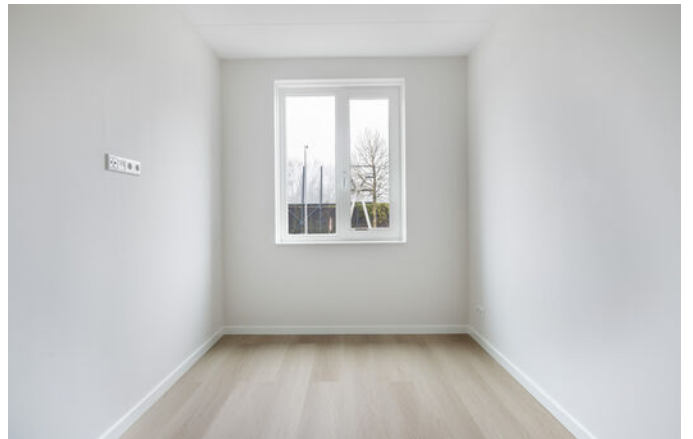
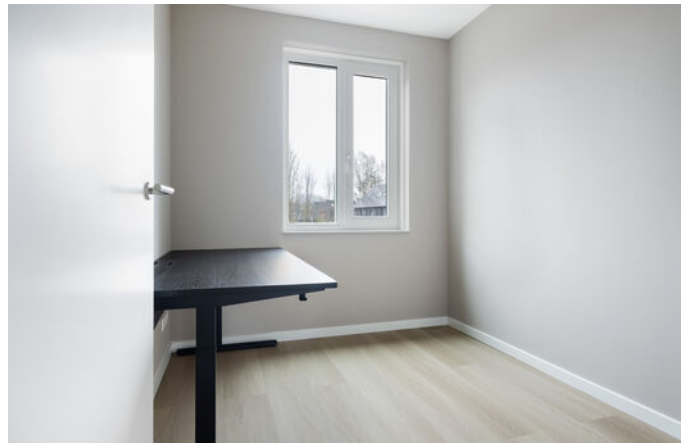




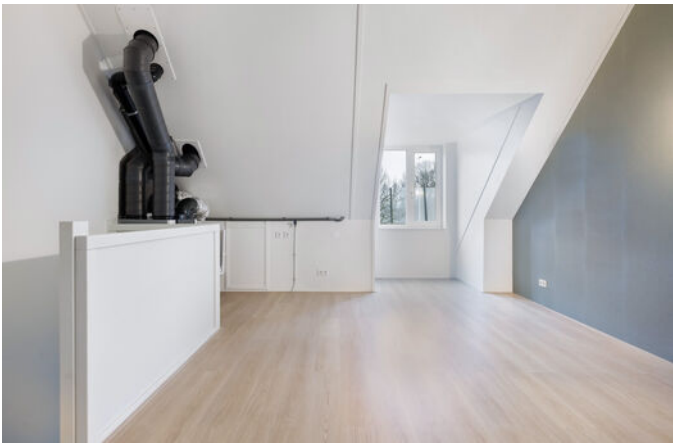










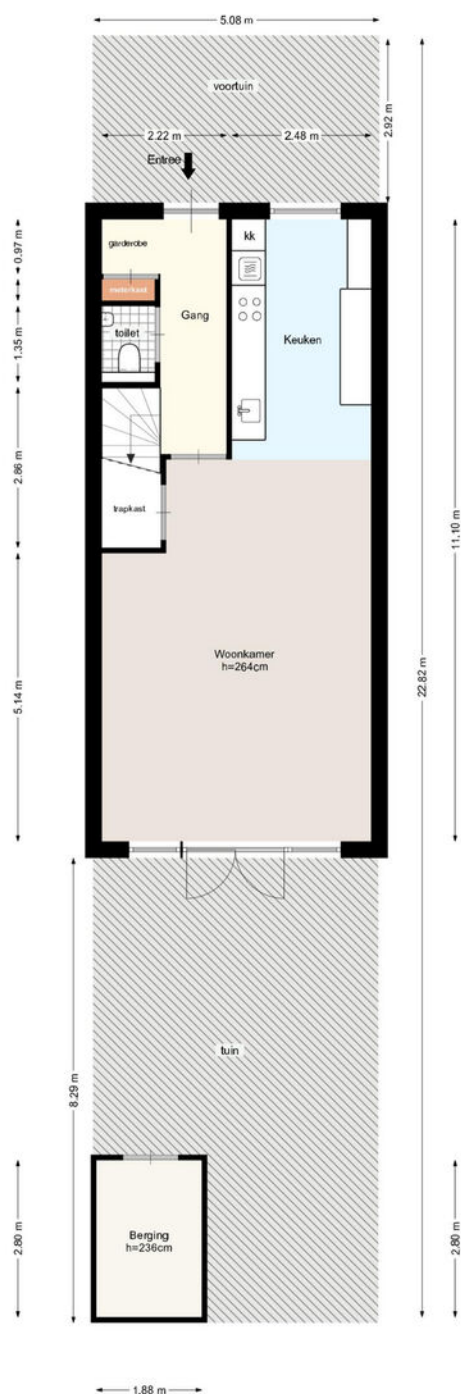


PLATTEGROND



Laan van Londen 1788 Dordrecht
-PERCEEL-

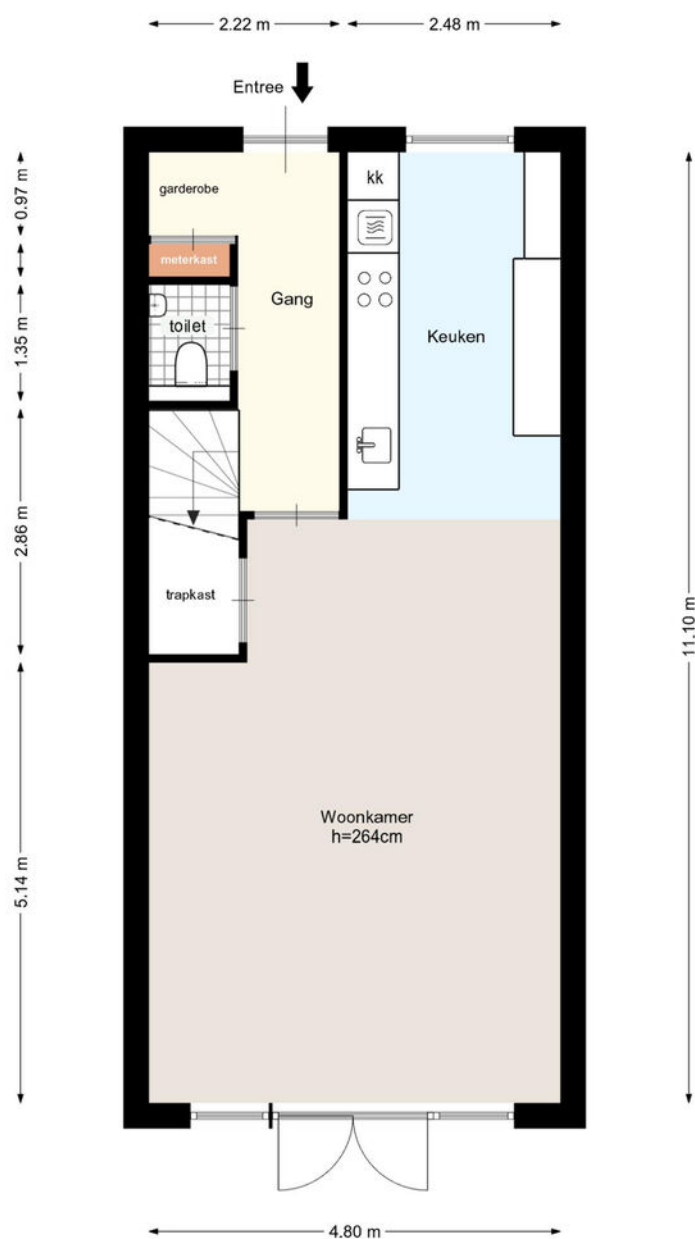
nis pui tuin = 401x20cm



PLATTEGROND



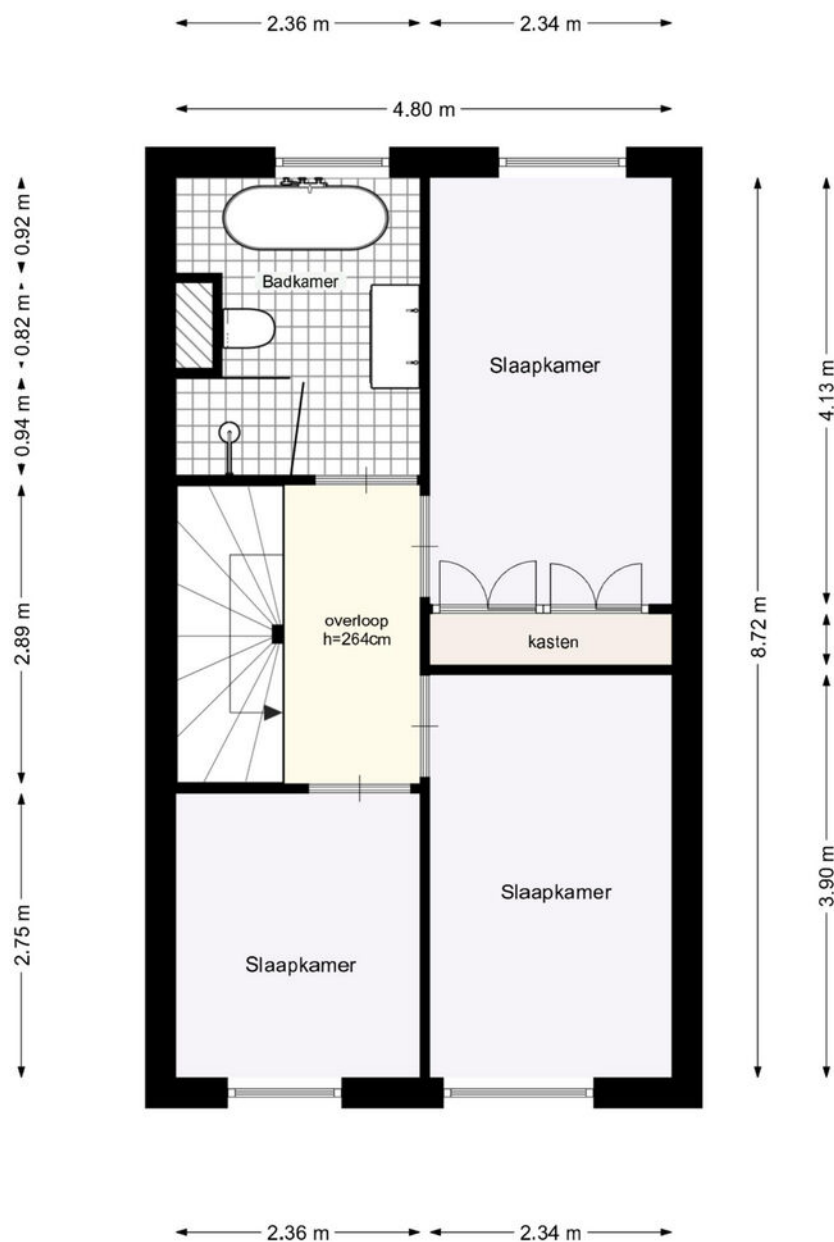
Laan van Londen 1788 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



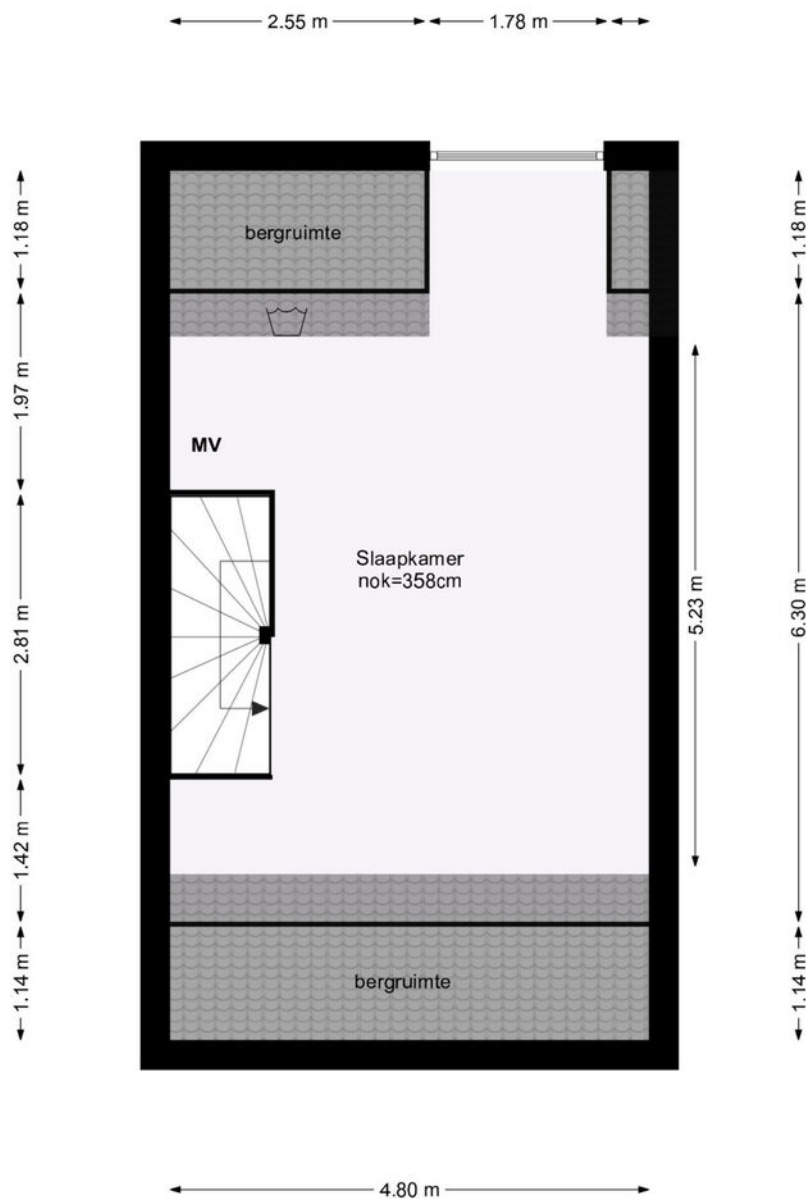
Laan van Londen 1788 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



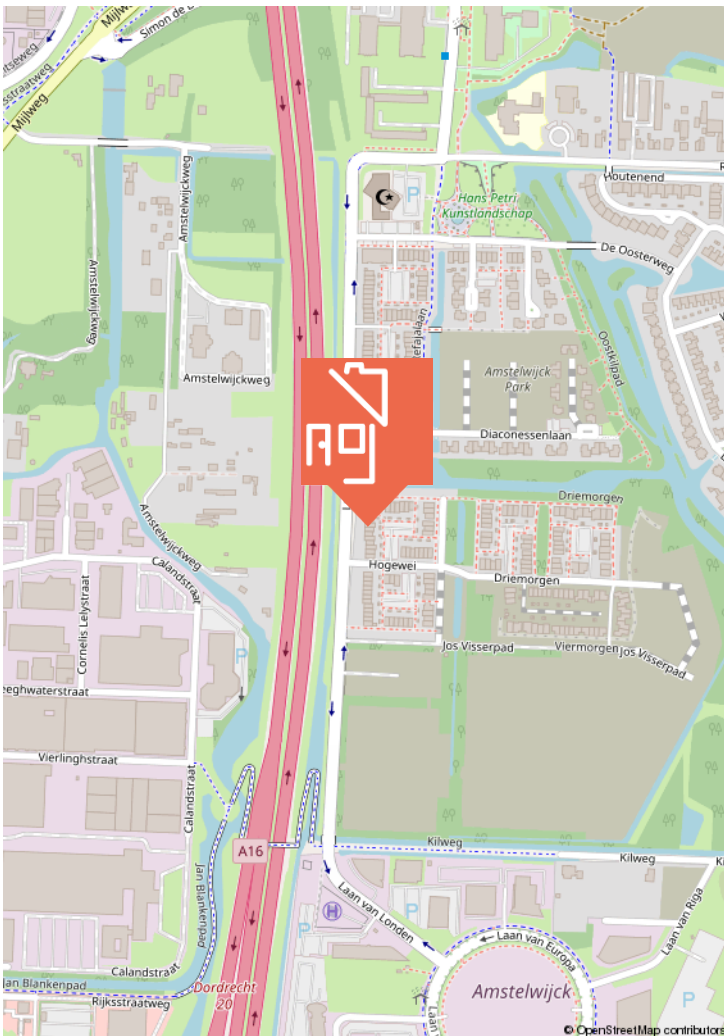
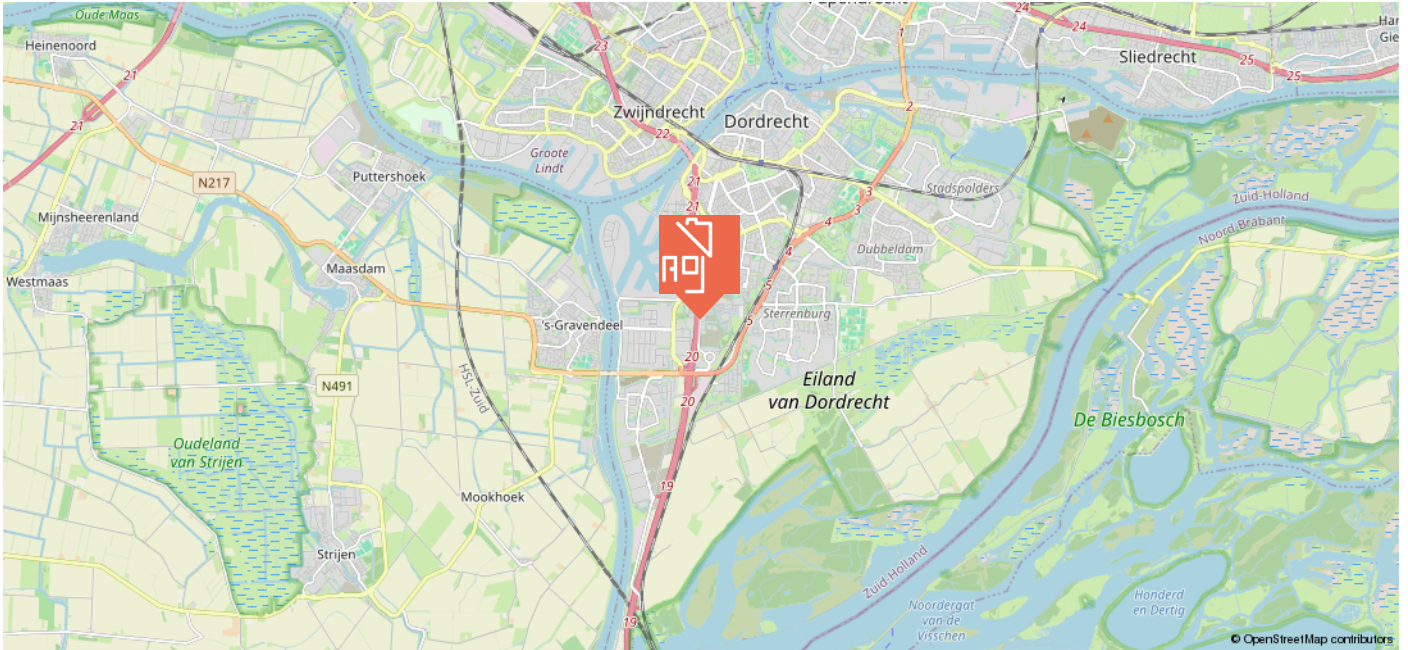
PLATTEGROND



Laan van Londen 1788 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



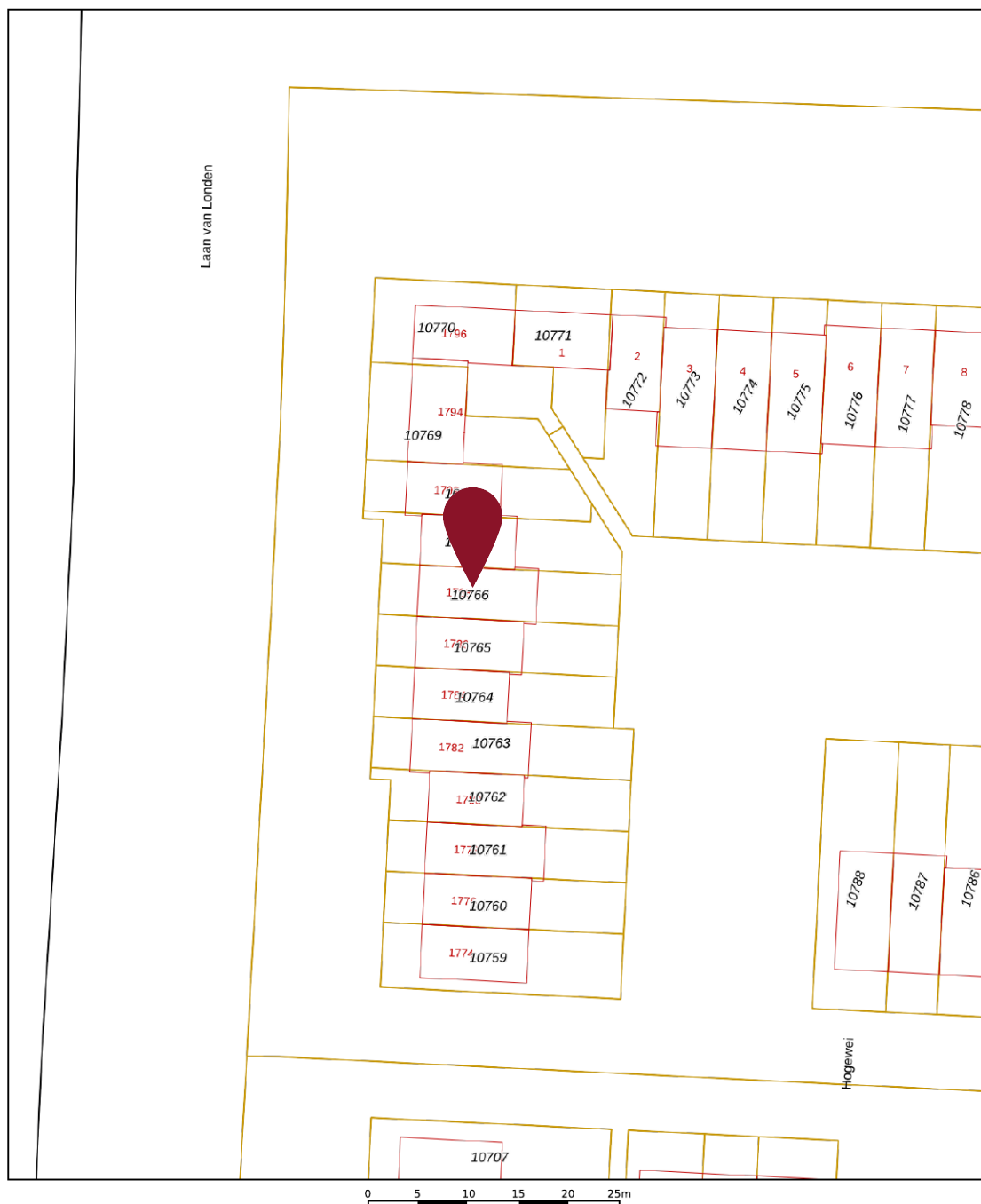
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie Q Perceel 10766	Schaal 1: 500 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.	kadaster 
--	--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 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 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.**