

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Dommelstraat 48

3313 CK Dordrecht

vraagprijs € 535.000,- K.K.

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



Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.



over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.



kenmerken

Type woning	halfvrijstaande woning
Woonoppervlakte	147 m2
Bouwjaar	1981
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Buitenruimte	royaal dakterras
Energielabel	C
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	cv ketel



welkom

Als je ergens 30 jaar met plezier woont, dan weet je: dit is een hele fijn plek!

En na al die jaren is het voor de bewoners van Dommelstraat 48 toch echt tijd voor een nieuwe stap. De kinderen zijn hier opgegroeid, inmiddels allebei het huis uit en dus mag iemand anders hier nieuwe herinneringen gaan maken.

We beginnen voor de verandering eens niet ín het huis, maar met de omgeving. Want vanaf hier kun je heerlijk op pad. Wandelschoenen aan en richting Villa Augustus: neem je de korte route óf maak je er een lekker rondje van langs het Wantij? Loop je nog iets verder door, dan sta je gewoon midden in de Dordtse binnenstad. En het centrum, dat is op ieder moment van het jaar megagezellig! Denk aan Big Rivers, Dordt in Stoom, of zelfs dichterbij huis; Wantij Live!

En het dagelijkse gemak? Dat zit hier ook goed. De Jumbo ligt praktisch tegenover je huis (nooit meer een goed excuus om de melk te vergeten) en binnen een minuut zit je met de auto op de snelweg. Centraal wonen noemen we dat!
Dan toch even naar binnen, want zodra je voor de deur staat valt één ding meteen op: die immense raampartij boven de entree. Die zorgt voor ontzettend veel licht in de hal, wat een goede binnenkomer. Fijn meegenomen: onlangs zijn hier nog 6 nieuwe ramen geplaatst.
Ruimte is er trouwens ook genoeg. Met 4 slaapkamers én 2 badkamers kan een gezin hier prima uit de voeten.

Maarrrr... Wacht tot je het dakterras ziet. Want MEGA is hier eigenlijk nog voorzichtig uitgedrukt. Menig achtertuin is kleiner! Genoeg plek dus voor een grote tafel, loungeset, planten en... Jawel, een tafeltennistafel.
30 jaar lang werd hier geleefd, gelachen, opgegroeid én de nodige muziek gemaakt. Nu is het tijd voor een nieuw hoofdstuk. Wie maakt van Dommelstraat 48 zijn nieuwe thuis?

Indeling:

Begane grond
Entree in ruime en lichte hal met vide. Hier bevindt zich de meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer en de inpandige garage.
Meterkast (7 groepen met 3 fase-aansluiting, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel).
Toilet, half betegeld, met fontein.

Royale woonkamer met open keuken. De woonkamer is voorzien van 2 vernieuwde bloemkozijnen en een retro haardplateau (haard is niet in gebruik). De kamer is afgewerkt met een grindvloer, de wanden zijn opgetrokken uit betonstenen.

indeling

De moderne keukenopstelling is in 2025 vernieuwd en een ware eyecatcher. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling met grote wandkast en is voorzien van een 5-pit inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, apothekerskast en een een houtlook werkblad. De keuken is afgewerkt met gebakken wandtegels. Verder is de keukenruimte voorzien van een houten schrotenplafond met inbouwspots.

De ruime inpandige garage wordt momenteel met name als berging gebruikt, maar biedt veel mogelijkheden. Je stalt hier met gemak je oldtimer, maakt er een thuiskantoor van of wellicht zelfs een kleine praktijkruimte. De garageruimte is voorzien van een handmatige roldeur, verwarming, wateraansluiting en plaats voor de wasmachine.

Eerste verdieping
Overloop met toegang tot alle vertrekken, toegang tot het riante dakterras middels dubbele deuren. De overloop is afgewerkt met een vinylvloer.

Ruime en lichte slaapkamer gelegen op de hoek, voorzien van een laminaatvloer. Deze slaapkamer beschikt tevens over een badkamer en-suite.

De eerste badkamer is zowel vanaf de overloop als vanuit de eerste slaapkamer begaanbaar. Deze badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van vloerbedekking.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een laminaatvloer.

Ruime slaapkamer gelegen op de hoek met uitzicht op het Wantij. Deze kamer is voorzien van een laminaatvloer (ligt om kast heen, niet eronder).

De tweede badkamer is ruimer van stuk, volledig betegeld en voorzien van een dubbele wastafel, toilet en een ligbad.

Buiten:
Deze bijzondere woning beschikt over een royaal dakterras van maar liefst 100 m². Het terras is gelegen op het zuidoosten, maar door de grootte is hier altijd wel een zonnige plek te vinden. Het terras is voorzien van tegels en een houten reling rondom. Vanaf het dakterras is een kleine stookruimte bereikbaar, hier bevindt zich de opstelplaats CV-ketel (Remeha, 2024).

Aan de voorzijde wordt thans een stuk grond gehuurd van de gemeente, hier bevindt zich de voortuin en oprit richting de garage, voorzien van een laadpunt.

Algemeen:
- Ruim opgezette, half vrijstaande woning met grote woonkamer, 4 slaapkamers, royaal dakterras en een inpandige garage.
- Gelegen op de Staart, langs het Wantij met op korte afstand de supermarkt, uitvalswegen en het centrum van Dordrecht.
- In 2025 is de woning voorzien van een moderne keuken.
- In 2026 zijn de bloemkozijnen vernieuwd en is de voorzijde van de hal voorzien van nieuwe beglazing.
- Energielabel C, de woning kan goed worden verduurzaamd door het vervangen van de overige ruiten, het plaatsen van extra dakisolatie en eventueel zonnepanelen.
- Het dakterras is gelegen boven de praktijkruimte naast de woning. Hierover is in het verleden afgesproken dat Dommelstraat 48 gebruik maakt van het dakterras en dat onderhoud aan dit dak door de eigenaren van de woning en de naastgelegen praktijkruimte wordt betaald, ieder voor de helft.
- De grond gelegen voor de woning wordt thans gehuurd van de gemeente Dordrecht, hier betalen huidige eigenaren ca €500,- per jaar voor.
- Funderingsrisico-indicator A: veilig
- Oplevering in overleg. Voorkeur verkopers: eind januari 2027.

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.





Als je ergens 30 jaar met plezier woont, dan weet je: dit is een hele fijn plek!









Zodra je voor de deur staat valt één ding meteen op: die immense raampartij boven de entree!





De kinderen zijn hier opgegroeid, inmiddels allebei het huis uit en dus mag iemand anders hier nieuwe herinneringen gaan maken.





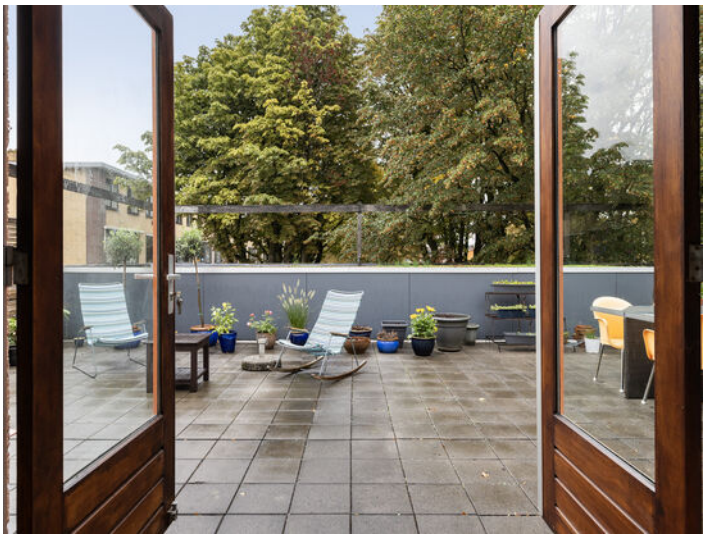


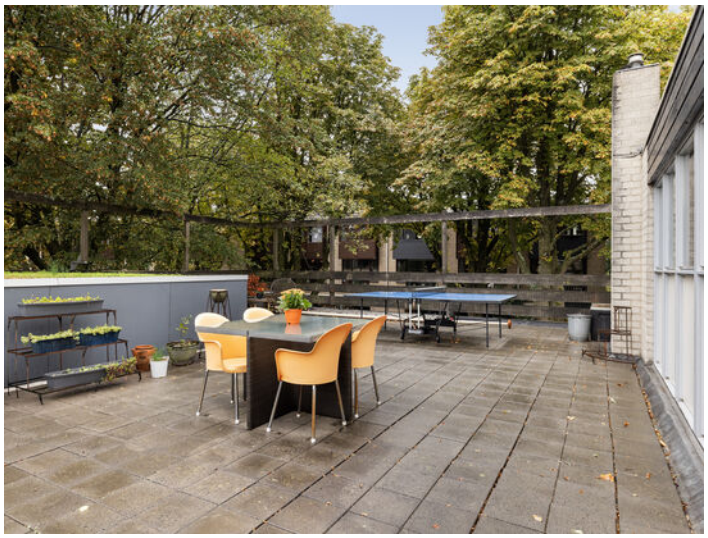
De moderne keukenopstelling is in 2025 vernieuwd en een ware eyecatcher. Deze is geplaatst in een hoekopstelling en is van alle gemakken voorzien.











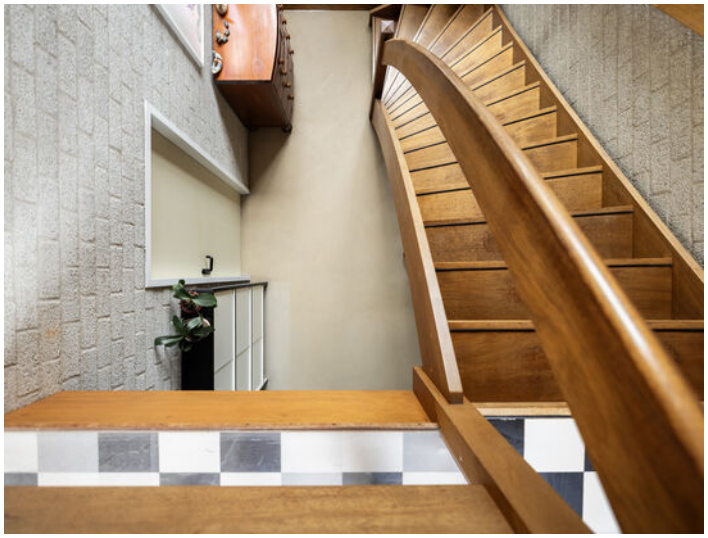
Wacht maar tot je het dakterras ziet. Want MEGA is hier eigenlijk nog voorzichtig uitgedrukt. Menig achtertuin is kleiner!













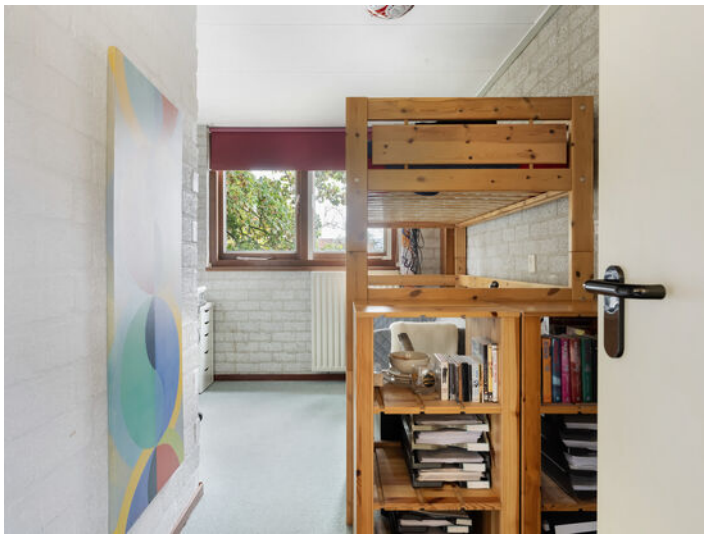













Kaarten die geschiedenis schreven
The Beatles compleet













Ruimte is er trouwens ook genoeg. Met 4 slaapkamers én 2 badkamers kan een gezin hier prima uit de voeten.









plattegrond



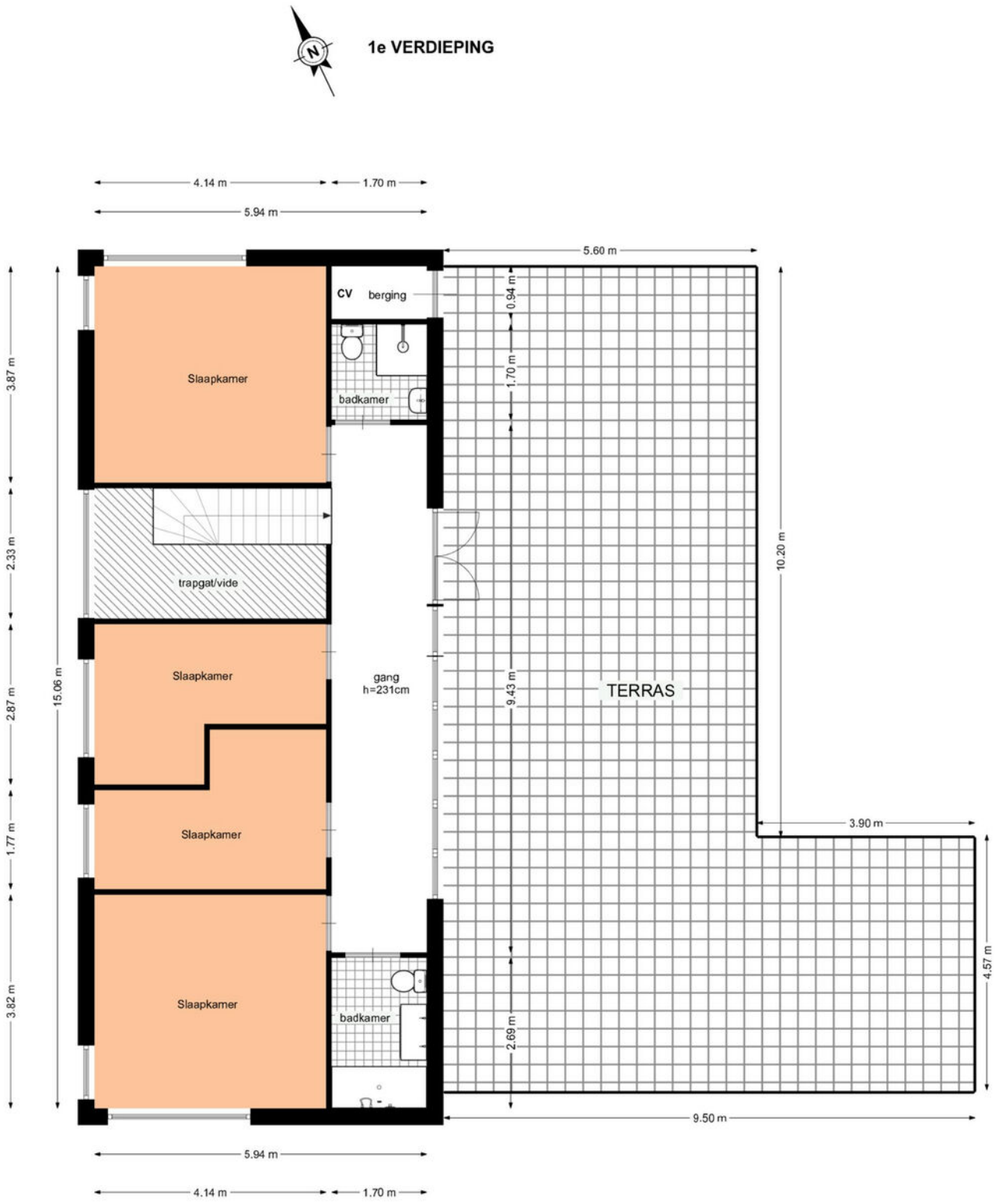
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



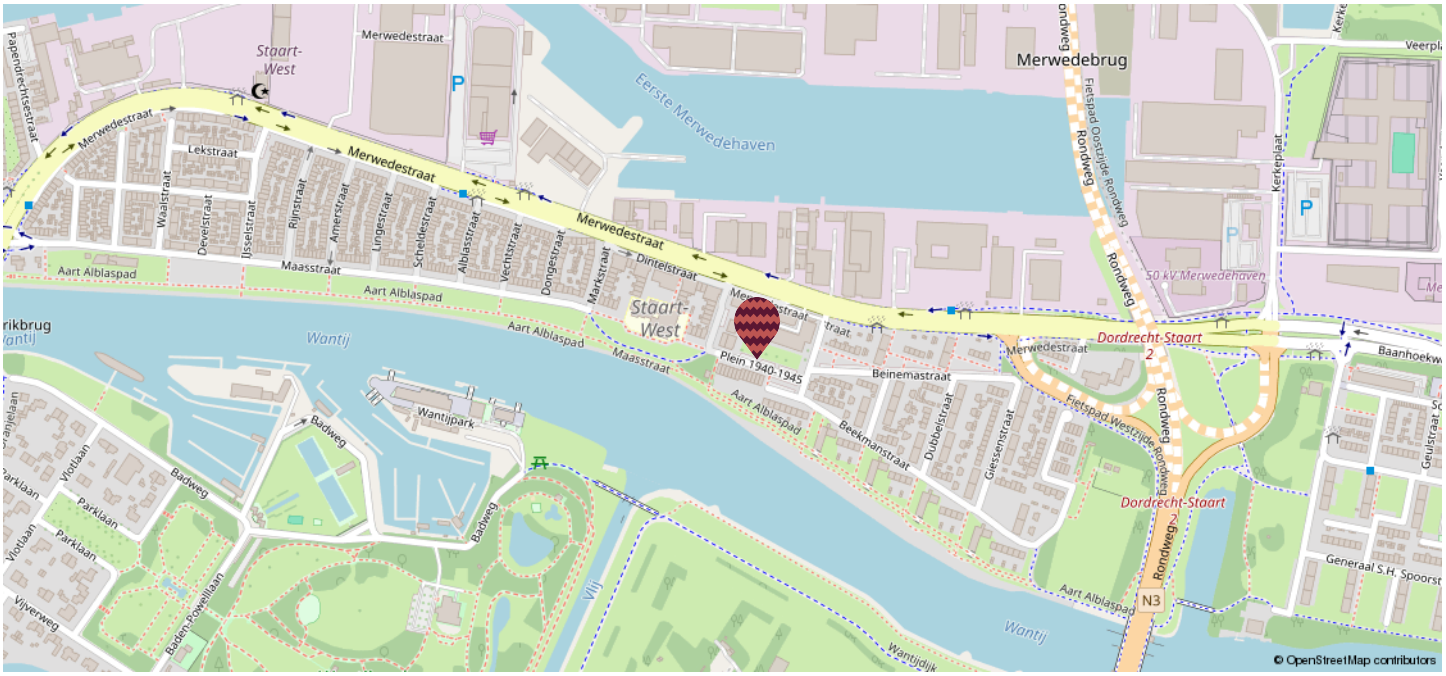
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

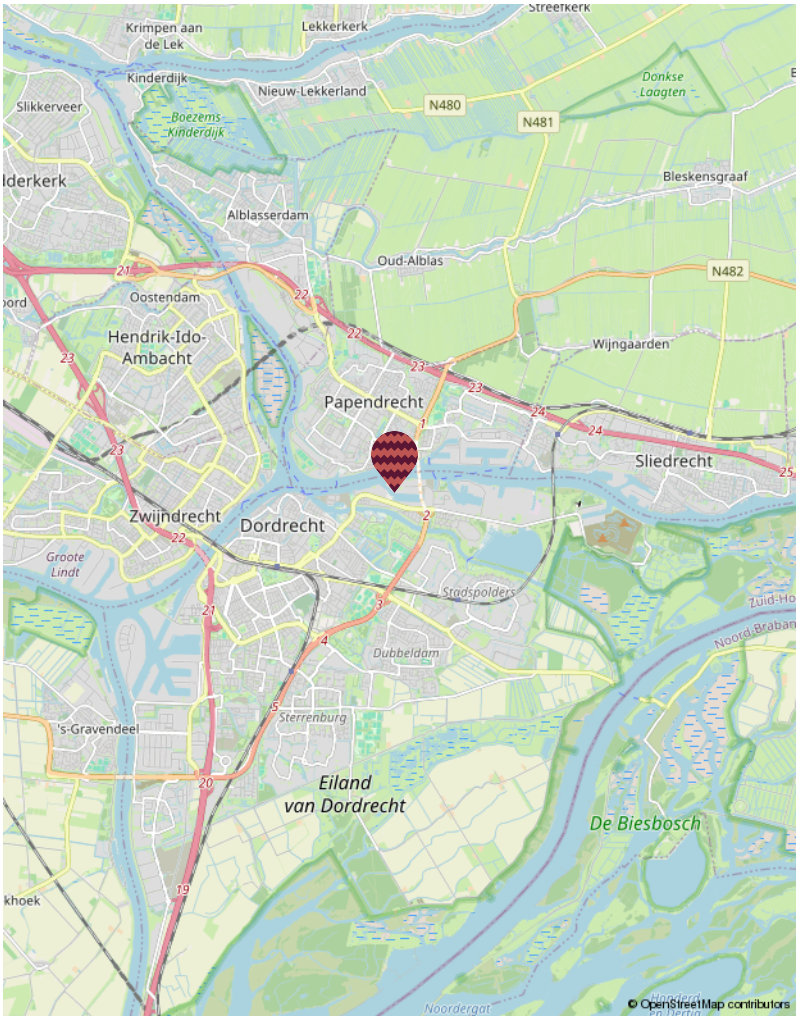
plattegrond



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

locatie


Merwedebrug
Staart-West
Merwedestraat
Eerste Merwedehaven
Lekstraat
Waalstraat
Develstraat
IJsselstraat
Rijnstraat
Amerstraat
Lingestraat
Schelestraat
Alblasstraat
Vechtstraat
Dongestraat
Markstraat
Dintelstraat
Maasstraat
Aart Alblaspad
Wantij
Plein 1940-1945
Beinemastraat
Beekmanstraat
Dubbelstraat
Giessenstraat
Fietspad Oostzijde Rondweg
Fietspad Westzijde Rondweg
Rondweg
Dordrecht-Staart
50 kV Merwedehaven
Kerkplaat
Wantijpark
Badweg
Parklaan
Violenlaan
Vijverweg
Baden-Powellaan
Vlij
Wantijdijk
N3
Generaal S.H. Spoorstraat
© OpenStreetMap contributors


Krimpen aan de Lek
Lekkerkerk
Kinderdijk
Nieuw-Lekkerland
Slikkerveer
Boezems Kinderdijk
Donkse Laagten
N480
N481
N482
Bleskensgraaf
Alblasserdam
Oud-Alblas
Oostendam
Hendrik-Ido-Ambacht
Wijngaarden
Papendrecht
Sliedrecht
Zwijndrecht
Dordrecht
Groote Lindt
Stadspolders
Dubbeldam
Sterrenburg
's-Gravendeel
Eiland van Dordrecht
De Biesbosch
Noordergat
© OpenStreetMap contributors

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	I
Perceel	2288

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

wat doen we?

Verkoop
Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarsteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

Aankoop
Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

Taxaties
Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

Nieuwbouw / transformatie
Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar | Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Assistent makelaar I A-RMT



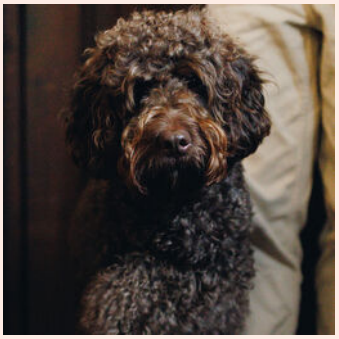
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing I content creator



Fay
Marketing I office medewerker



Tinus
Kantoorhond

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 hypotheek-verstrekkende 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 wil 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.

Waarborgsom 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.perfectkeur.nl
www.homekeur.nl
www.bouwkundige-inspecties.nl

Handige websites
Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
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
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energielabel: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

ieder huis, eigen verhaal





Heb je interesse in deze woning?
Plan dan een afspraak in via:
078 89 02 748 of
+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

Drechtsteden
Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

ieder
huis,
eigen
verhaal