

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Zinnia 6

3317 HW Dordrecht

vraagprijs € 425.000,- 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	tussenwoning
Woonoppervlakte	110 m² (375 m³ inhoud)
Perceeloppervlakte	166 m²
Bouwjaar	1963
Aantal slaapkamers	5 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energielabel	C
Verwarming	cv ketel
Isolatie	grotendeels dubbelglas, HR++ glas



welkom

Ruimte, licht én groen!
Hier word je als gezin helemaal blij van! Aan de Zinnia 6 vind je namelijk verrassend veel ruimte, een heerlijke groene omgeving en volop mogelijkheden om iedere ruimte naar eigen wens in te richten.

We beginnen in de woonkamer, want wat is het hier lekker licht! Een echte doorzonwoonkamer met aan zowel de voor- als achterzijde uitzicht op het groen. En dat groene gevoel stopt niet bij de voordeur... De woning heeft namelijk een fijne, ruime voortuin én een royale achtertuin waar je heerlijk privé kunt genieten. Achterin staat een stenen berging en op het dak liggen maar liefst 6 zonnepanelen. Mooi meegenomen!

Ook binnen is er aan ruimte geen gebrek. Met maar liefst 4 slaapkamers, een apart kantoorkamertje én een eigen washok zijn er mogelijkheden genoeg. Extra leuk: de voormalige badkamer is omgetoverd tot praktische wasruimte en één van de slaapkamers heeft plaatsgemaakt voor een grotere badkamer. Dus geen gebrek aan ruimte om je 's ochtends rustig klaar te maken! Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde op de eerste verdieping stap je bovendien zó het balkon op. Even wakker worden met een kop koffie in de buitenlucht? YES!

En dan de omgeving! Het zwembad en de schaatsbaan liggen om de hoek, ideaal voor een gezellig uitje met de kids. Ook de uitvalswegen zijn dichtbij, waardoor je binnen no-time in een andere stad bent. Een fijne combinatie van groen wonen én lekker centraal zitten!

Kortom: een huis met volop ruimte, een heerlijke buitenruimte en genoeg mogelijkheden voor het hele gezin. Ben jij nieuwsgierig geworden? Dan laten we je deze leukerd natuurlijk met veel plezier zien!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, kelderkast, toilet en deur naar de woonkamer.

Meterkast met 12 groepen, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter en glasvezel kabel.

Toilet, vrijhangend met gedeeltelijk betegelde wanden.

Trapkast met kelder.

Heerlijke lichte doorzon woonkamer met zowel aan de voor- als aan de achterzijde uitkijk op het groen. Aan de achterzijde is een open keuken aanwezig in hoekopstelling.

indeling

In de woonkamer is in 2024 airconditioning aangelegd.

De keuken is in 2021 nieuw geplaatst en voorzien van een spoelbak, vaatwasser, afzuigkap, inductie kookplaat, koelkast en deur naar de achtertuin.

De tuin achter is lekker ruim en privé, voorzien van een stenen berging met daarop 6 zonnepanelen. In de berging hangt de omvormer van de zonnepanelen. Er is ook een overkapping aanwezig en een hand bedienbaar zonnescherm.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en een vaste trap naar de tweede verdieping en praktische bergkast.

De voormalige badkamer is nu omgetoverd tot een wasruimte.

Een slaapkamer is nu een badkamer geworden, een grotere badkamer dus dan standaard in deze woningen. De badkamer is voorzien van een douchehoek met thermostaatkraan, vrijhangend toilet, wastafel en meubel, geheel betegelde wanden.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met deur naar het balkon, vloerbedekking en behang wanden.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde met ook hier vloerbedekking en behang.

Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte onder het schuine dak en opstelling van de CV ketel (merk Remeha Avanta, bouwjaar 2012).

Slaapkamer 3 aan de achterzijde met dakkapel en laminaat vloer.

Slaapkamer 4, aan de voorzijde met ook hier een dakkapel en laminaat vloer.

Extra (slaap) kamer met dakraam.

Algemeen:

Kunststof kozijnen ter plaatse van de begane grond en eerste verdieping achterzijde, ook twee kunststof dakkapellen. De dakkapel aan de voorzijde is in 2019 geplaatst. Verder is de woning voorzien van houten kozijnen en ramen.
Alleen het raampje van de wasruimte (voormalige badkamer) is enkel glas.
Keralith gevelbekleding.
Airconditioning in de woonkamer 2024.
Het toilet is in 2021 vervangen.
De woning wordt verkocht met een niet zelfbewoningsclausule.
Oplevering in overleg met kopers, voorkeur januari of februari 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.



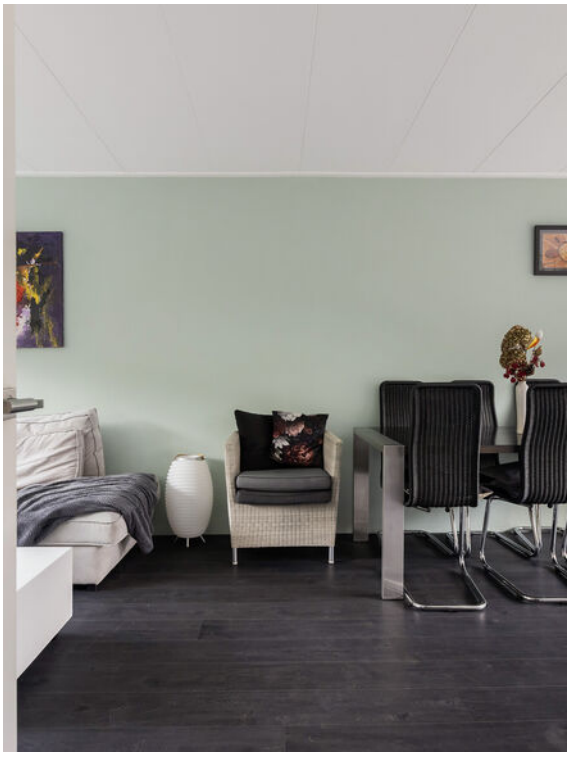


Ruimte, licht én groen!











Hier word je als gezin helemaal blij van! Aan de Zinnia 6 vind je namelijk verrassend veel ruimte, een heerlijke groene omgeving en volop mogelijkheden om iedere ruimte naar eigen wens in te richten.







We beginnen in de woonkamer, want wat is het hier lekker licht! Een echte doorzonwoonkamer met aan zowel de voor- als achterzijde uitzicht op het groen.





De keuken is in 2021 nieuw geplaatst en voorzien van een spoelbak, vaatwasser, afzuigkap, inductie kookplaat, koelkast en deur naar de achtertuin.













De woning heeft een fijne, ruime voortuin én een royale achtertuin waar je heerlijk privé kunt genieten.





Ook binnen is er aan ruimte geen gebrek. Met maar liefst 4 slaapkamers, een apart kantoorkamertje én een eigen washok zijn er mogelijkheden genoeg.











































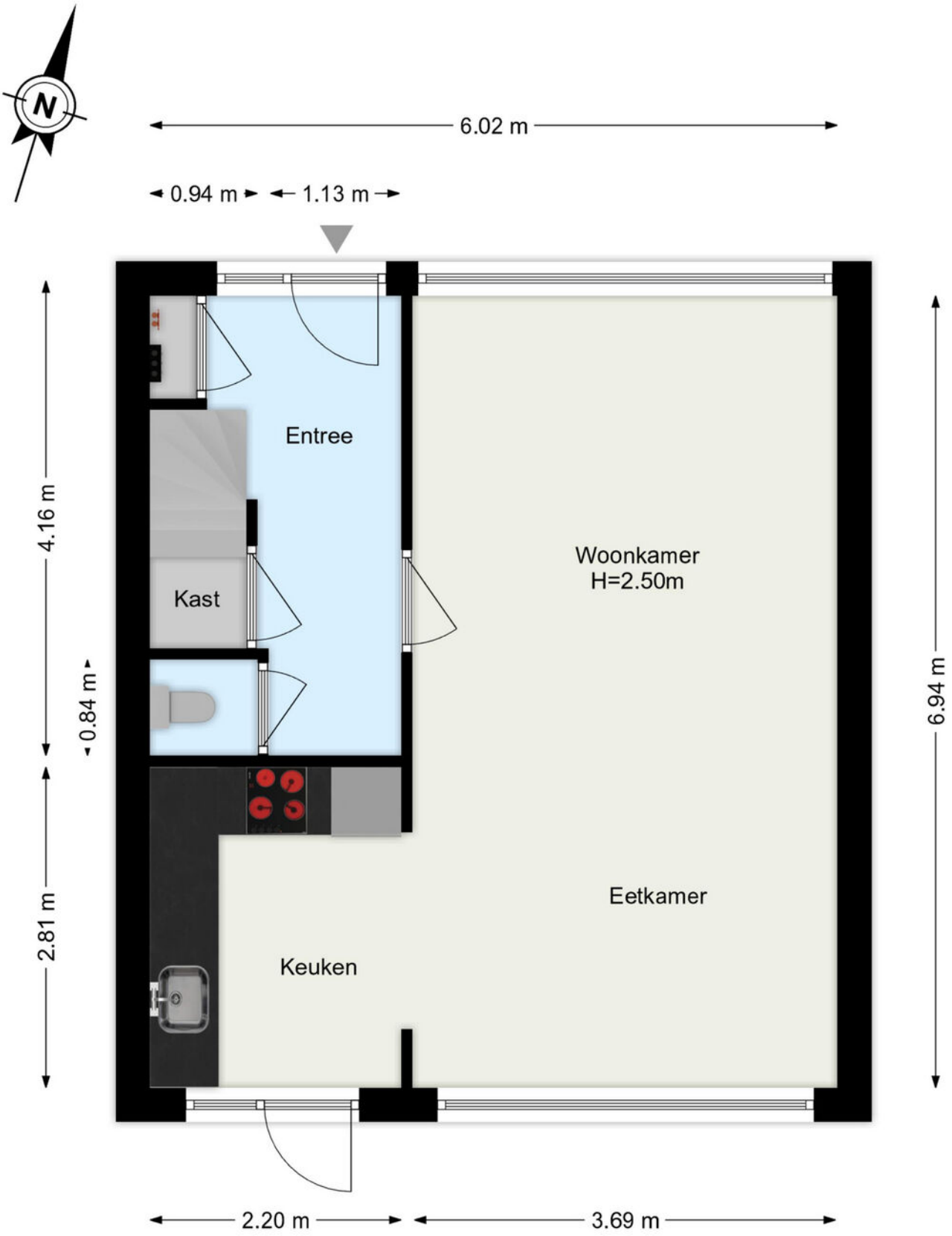






En dan de omgeving! Het zwembad en de schaatsbaan liggen om de hoek, ideaal voor een gezellig uitje met de kids. Ook de uitvalswegen zijn dichtbij, waardoor je binnen no-time in een andere stad bent. Een fijne combinatie van groen wonen én lekker centraal zitten!

plattegrond



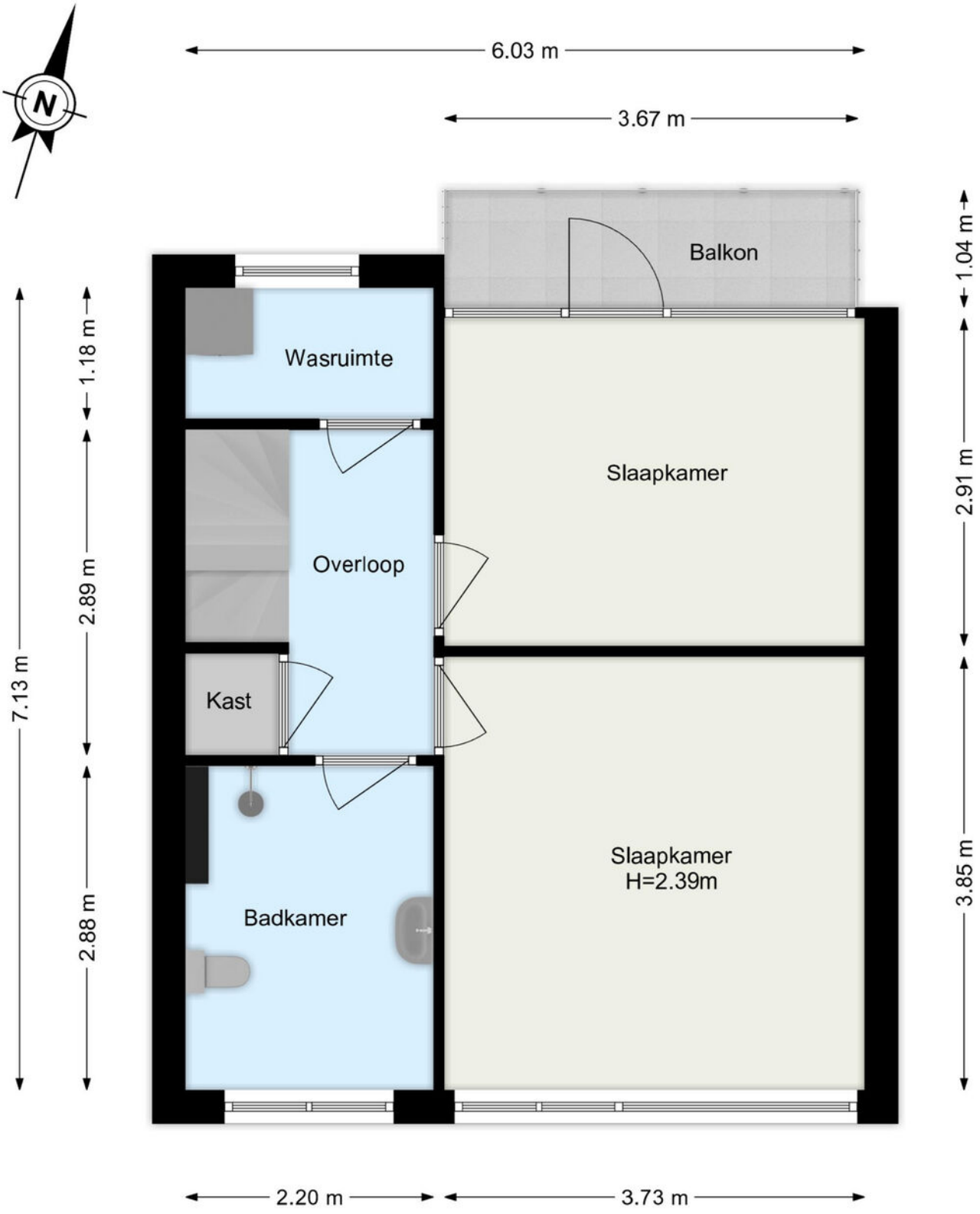
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



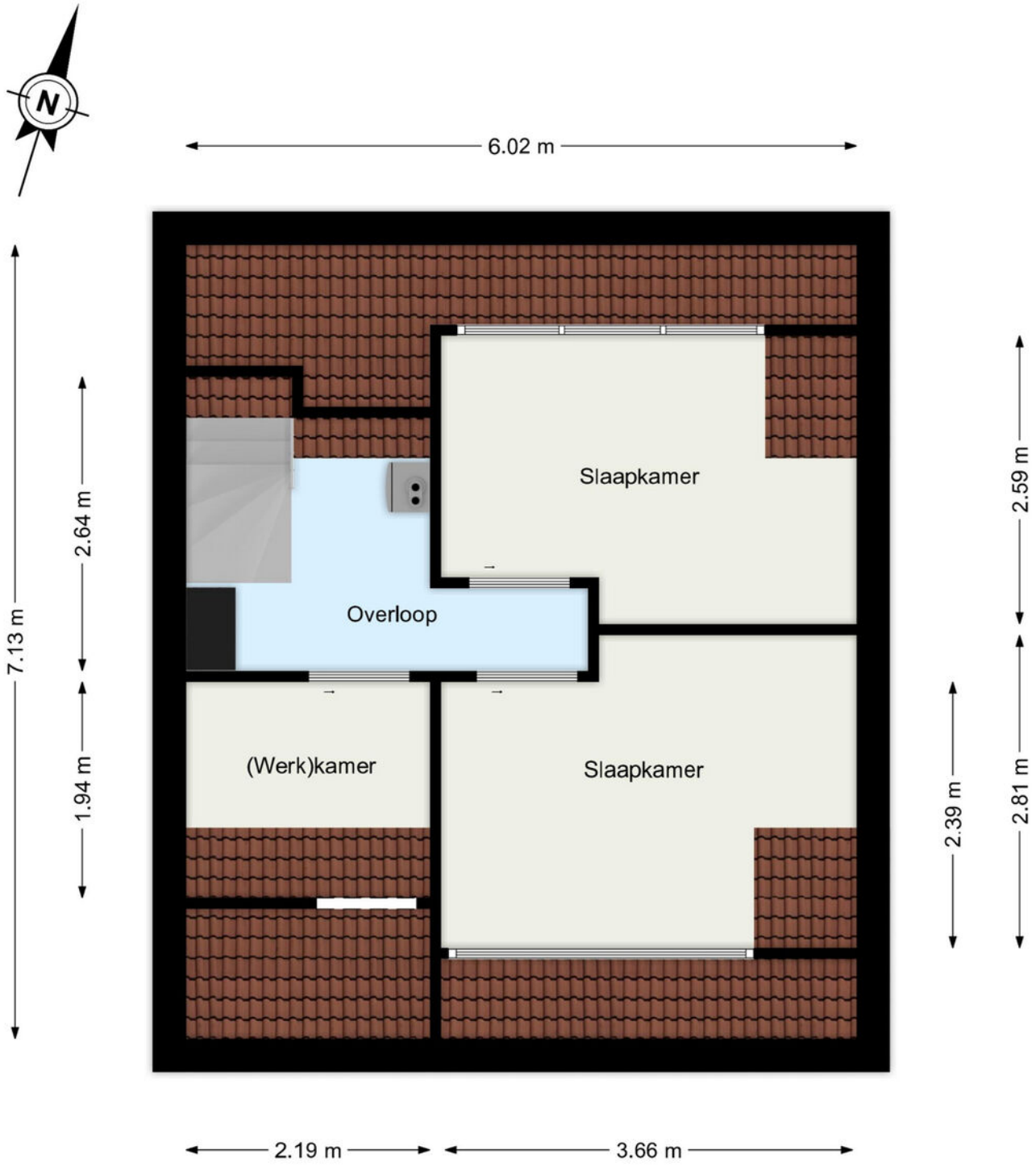
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



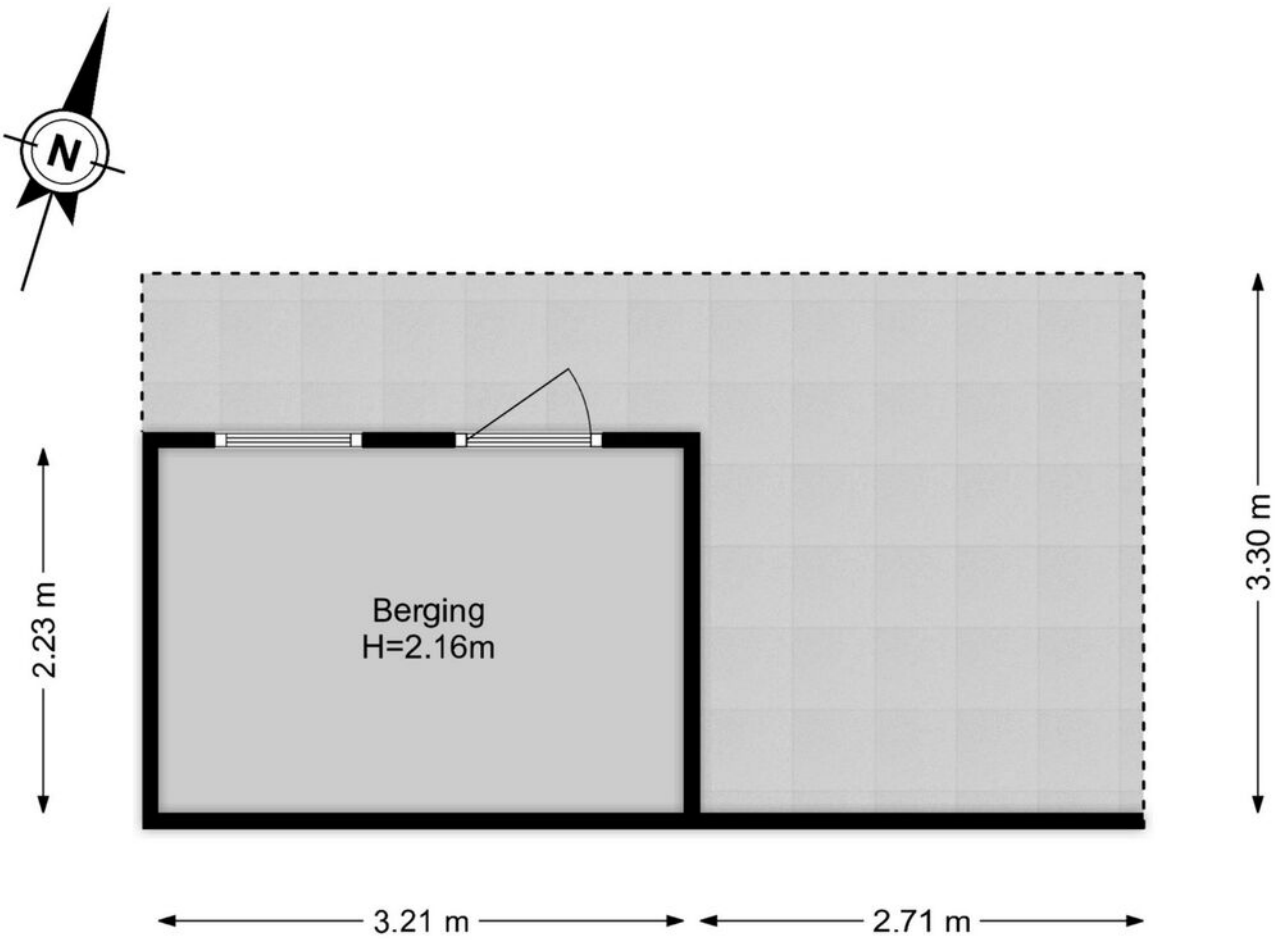
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



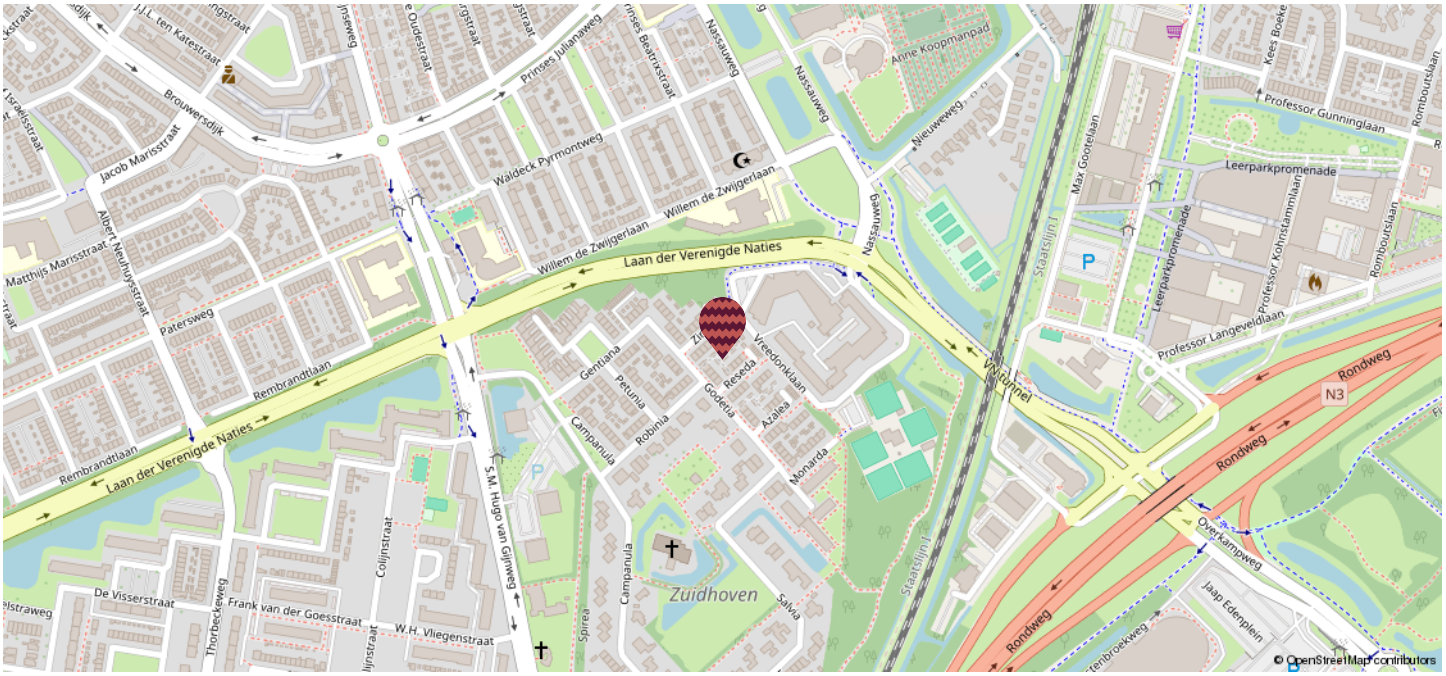
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

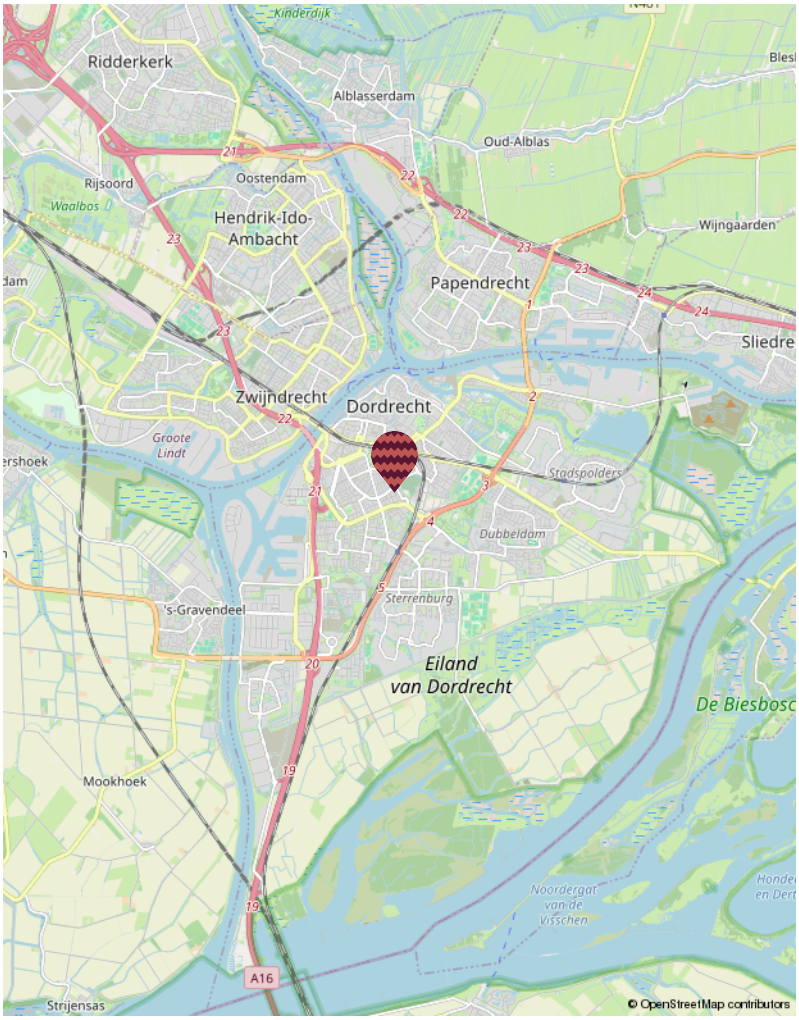
plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

locatie

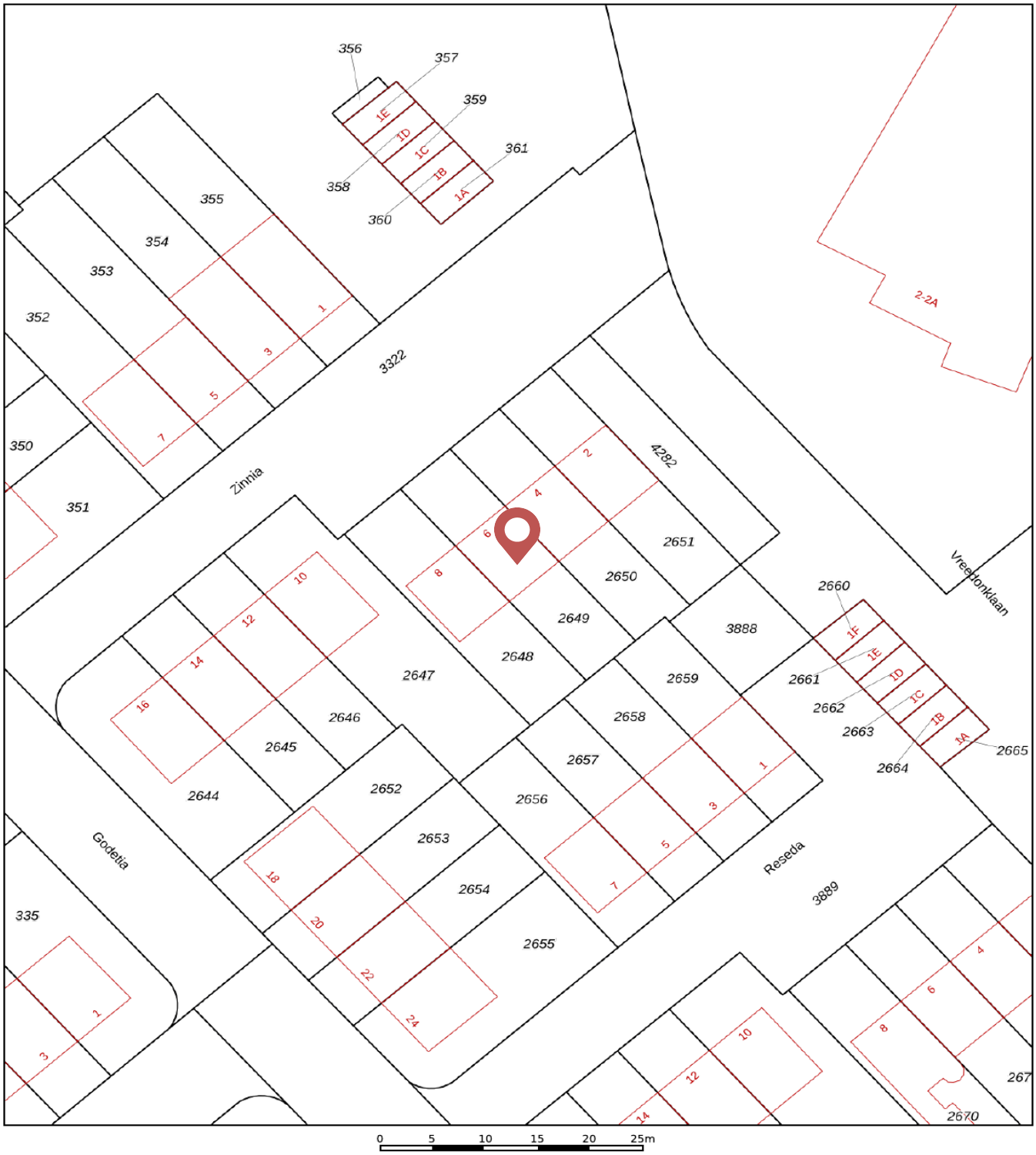

Laan der Verenigde Naties
Willem de Zwijgerlaan
Rembrandtlaan
Brouwersdijk
Jacob Marisstraat
Waldeck Pyrmontweg
Prinses Julianaweg
Nassauweg
Anne Koopmanpad
Nieuwewegje
Professor Gunninglaan
Leerparkpromenade
Max Gooteplaan
Staatslijn I
Vreedonklaan
Reseda
Gentiana
Petunia
Robinia
Campanula
Azalea
Monarda
Salvia
Spirea
Zuidhoven
S.M. Hugo van Gijnweg
Colijnstraat
De Visserstraat
Frank van der Goesstraat
W.H. Vliegenstraat
Thorbeckeweg
Patersweg
Albert Neuhuysstraat
Matthijs Marisstraat
Professor Langeveldlaan
Professor Kohnstammlaan
Rombouts laan
Rondweg
N3
Overkampweg
Jaap Edenplein
Vaartunnel
© OpenStreetMap contributors


Ridderkerk
Alblasserdam
Oud-Alblas
Rijsoord
Oostendam
Waalbos
Hendrik-Ido-Ambacht
Wijngaarden
Papendrecht
Sliedre
Zwijndrecht
Dordrecht
Groote Lindt
Stadspolders
Dubbeldam
Sterrenburg
s-Gravendeel
Eiland van Dordrecht
De Biesbosc
Mookhoek
Noordergat van de Visschen
A16
Strijensas
© 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 10 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	N
Perceel	2649

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



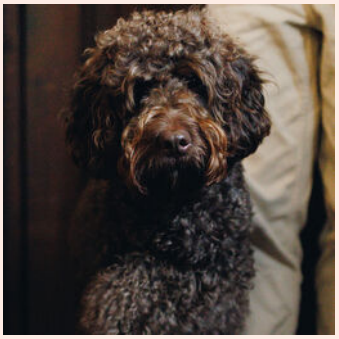
Esther
Commercieel medewerker



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