



ieder
huis,
eigen
verhaal

Krommedijk 50
3312 CH Dordrecht
koopsom € 549.000,- K.K.



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	152 m ² (615 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	105 m ²
Bouwjaar	1900
Aantal slaapkamers	6 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin
Energie label	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk





welkom

Wacht even... is dit écht hetzelfde huis?! Wij verkochten de Krommedijk 50 al eens eerder, maar moesten zelf ook even twee keer kijken. Van een volledig gestript klushuis naar een compleet gerenoveerde woning; wat een METAMORFOSE!

En wat woon je hier op een fijn plekkie! In de Indische Buurt-Zuid heb je alles binnen handbereik. Lekker de stad in voor een hapje, drankje of een rondje shoppen? Je bent er zo! Het station ligt op loopafstand, de uitvalswegen zijn dichtbij én aan het eind van de straat vind je Park Merwestein. Ideaal voor een wandeling tussen het groen.

Maar thuisblijven is hier óók een heel goed idee. Uitgebreid koken, gezellig natafelen en bij lekker weer de glazen schuifpui open. De keuken en tuin sluiten zo heerlijk op elkaar aan; met je koffie naar buiten is wel héél verleidelijk! Met 4 slaapkamers, 2 badkamers waarvan één met bad én energielabel A zijn er bovendien genoeg pluspunten af te vinken.

Deze bekende laten we dus met héél veel plezier opnieuw aan jullie zien. Nieuwsgierig naar het resultaat? BEL ons en kom de metamorfose zelf bewonderen!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast en toegang tot de enorme woonkamer, de kamer beschikt over grote ramen. Omdat de leefkeuken in het onderhuis zit is er op deze verdieping (heel handig!) gekozen voor een pantry met boiler en spoelbak.

Er is een trap aanwezig naar de eerste verdieping en een trap naar het onderhuis.

De verdieping heeft een eigen toilet, vrijhangend en voorzien van fonteintje, gedeeltelijk betegeld.

De hele verdieping is afgewerkt met een lichte laminaat vloer en stuc wanden.

Eerste verdieping:

Entree in de hal met toegang tot alle vertrekken en een luik met vlizo trap naar de bergverlating.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met 2 dakramen.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde met dakkapel.

Slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde met dakraam.

indeling

Aparte bergkast met opstelling van de CV ketel en ruimte voor de was apparatuur.

Royale en luxe badkamer, de badkamer is vergroot door een pandbrede dakkapel op de achterzijde. Er is een bad aanwezig met thermostaatkraan, grote inloofdouche met thermostaatkraan en regendouche, vrijhangend toilet, brede wastafel en meubel. De ruimte is geheel betegeld en de kranen zijn uitgevoerd in een toffe koper kleur.

De hele verdieping is afgewerkt met een lichte laminaat vloer en stuc wanden.

Onderhuis:

Heerlijke eetkeuken/ leefkeuken met schiereiland. De keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, spoelbak, inductie kookplaat met afzuigkap en oven, er is een schuifpui aanwezig naar de tuin aan de achterzijde. De vloer is afgewerkt in een PVC visgraat.

Slaapkamer 4, de grootste van allemaal!! Deze is nu als kantoor ingericht maar kan een mooie master bedroom zijn. Er is namelijk ook een badkamer aanwezig op deze verdieping.

Badkamer met douche en wastafel, meubel en vrijhangend toilet.

Kamer 5 is echt een multifunctionele ruimte, hij kan dienst doen als inloop kast, kantoor maar ook als berging voor bijvoorbeeld de fietsen, alles is nog mogelijk!

De hal tezamen met slaapkamer 4 en 5 zijn voorzien van een tegelvloer.

Tuin:

Er is een eigen achtertuin aanwezig over de breedte van de woning, nummer 52 heeft een recht van overpad om te komen en te gaan naar de eigen tuin met fiets of lopend. Hier wordt weinig gebruik van gemaakt door de burens.

Verbouwing 2026:

Woning volledige geïsoleerd met voorzetwanden, nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas.

Dak volledig geïsoleerd en voorzien van een dakkapel.

Dakpannen volledig vernieuwd, de dakgoten gerenoveerd met epdm (niet vernieuwd).

Kelder vloer is ook geïsoleerd met nieuwe cementvloer erop.

Nieuwe HR cv-ketel, de gehele woning is voorzien van radiatoren.

Tuin vernieuwd inclusief schuttingen.

Keuken, badkamer en toilet nieuw geplaatst

Vloer en wandafwerking op alle verdiepingen vervangen.

Pantry in de woonkamer met warmwater boiler nieuw.

Alle vloeren in de woning zijn waterpas gelegd.

Oplevering in overleg, de woning staat klaar voor gebruik!

Fase 0 onderzoek uitgevoerd en in dossier MOVE aanwezig, vanuit de gemeente weten we wel dat nummer 48 is onderzocht, fundering op houten palen handhavingstermijn 25 jaar, van de andere burens op nummer 52 hebben we begrepen dat hun woning op staal gefundeerd is (daar is indertijd ook gegraven)



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.



Van een volledig gestript klushuis naar een compleet gerenoveerde woning; wat een METAMORFOSE!





De woonkamer is heerlijk ruim en biedt volop mogelijkheden om deze helemaal naar jouw eigen smaak in te richten.





Omdat de leefkeuken in het onderhuis zit is er op deze verdieping (heel handig!) gekozen voor een pantry met boiler en spoelbak.





De gehele verdieping is afgewerkt met lichte laminaat.



Uitgebreid koken,
gezellig natafelen en
bij lekker weer de
glazen schuifpui
open. De keuken en
tuin sluiten zo heerlijk
op elkaar aan; met je
koffie naar buiten is
wel héél verleidelijk!









Er is een eigen achtertuin aanwezig over de breedte van de woning, nummer 52 heeft een recht van overpad om te komen en te gaan naar de eigen tuin met fiets of lopend. Hier wordt weinig gebruik van gemaakt door de bureen.



Met 4 slaapkamers, 2 badkamers waarvan één met bad én energielabel A zijn er bovendien genoeg pluspunten af te vinken.

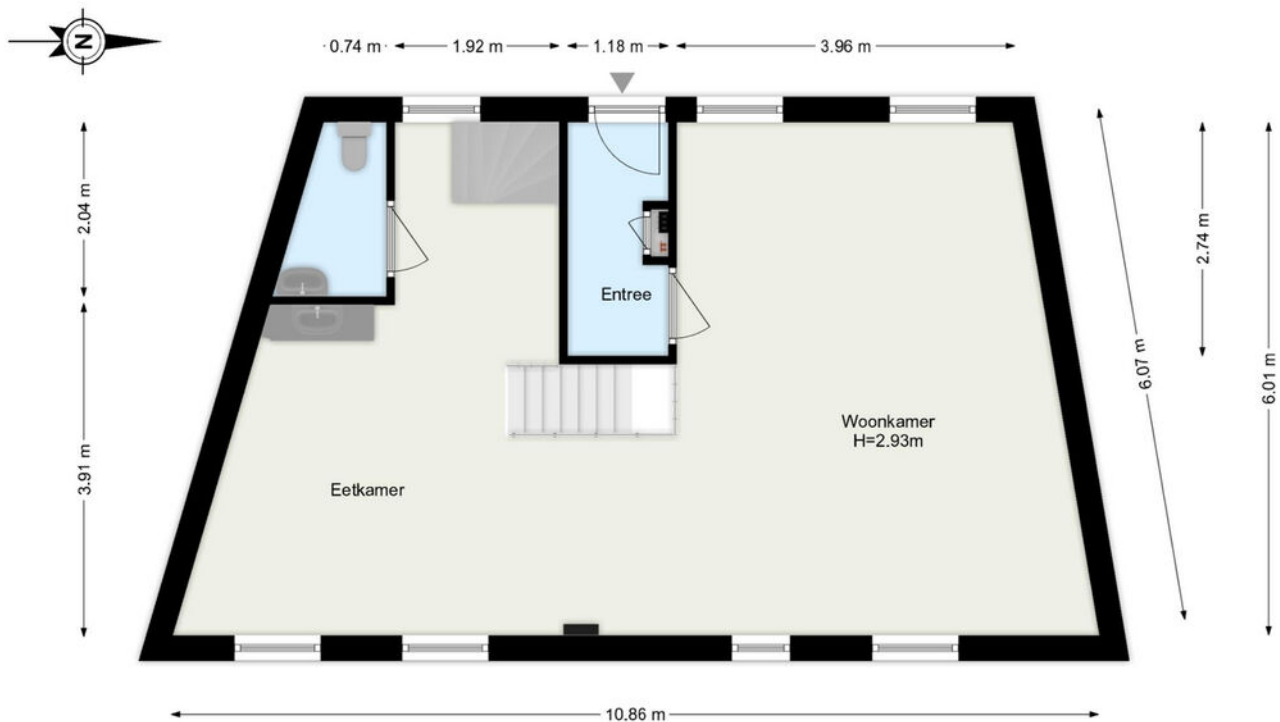


Royale en luxe badkamer, de badkamer is vergroot door een pandbrede dakkapel op de achterzijde. Ook is er een mooi bad aanwezig!



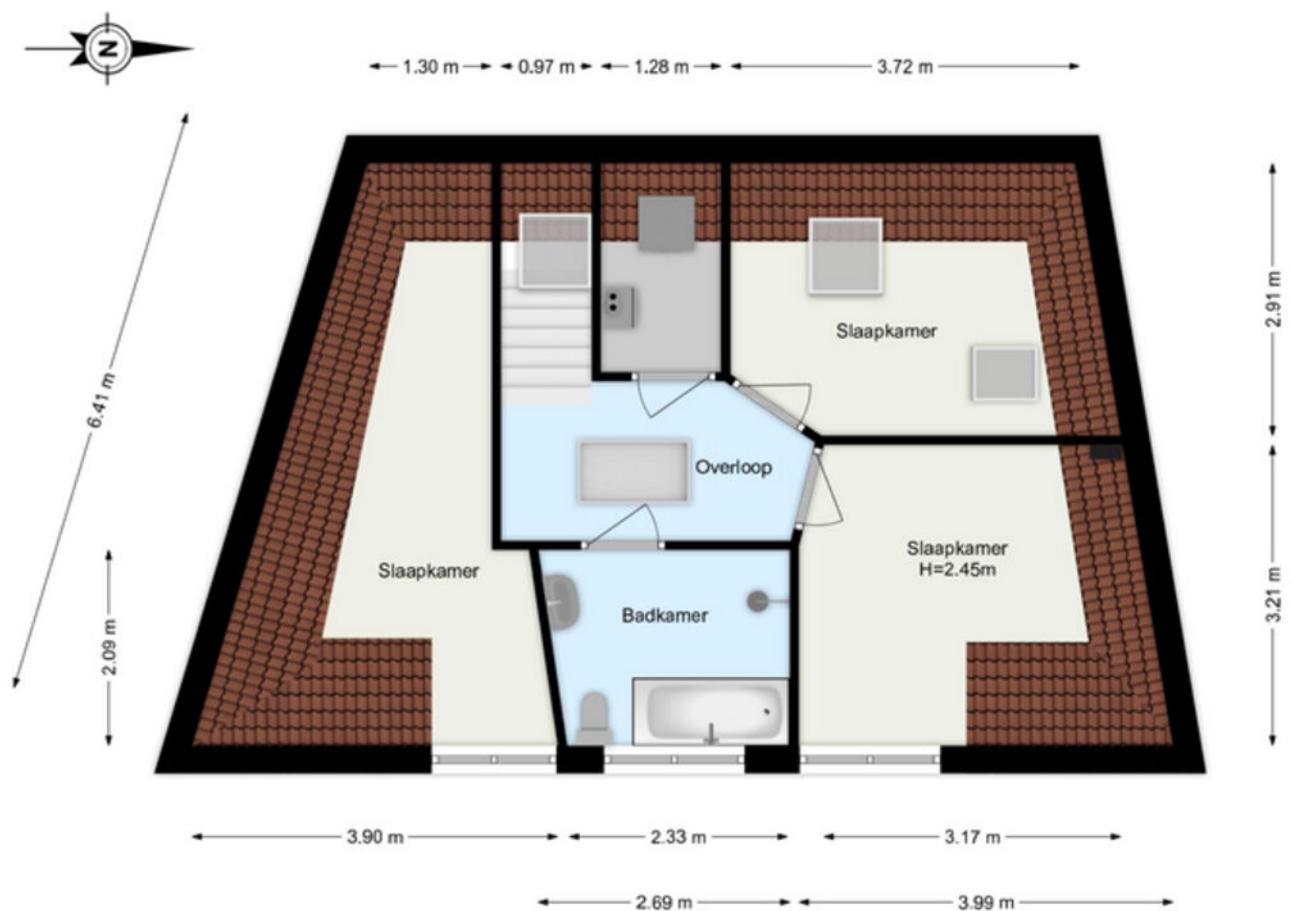
En wat woon je hier op een fijn plekkie! In de Indische Buurt-Zuid heb je alles binnen handbereik. Lekker de stad in voor een hapje, drankje of een rondje shoppen? Je bent er zo! Het station ligt op loopafstand, de uitvalswegen zijn dichtbij én aan het eind van de straat vind je Park Merwestein. Ideaal voor een wandeling tussen het groen.

plattegrond



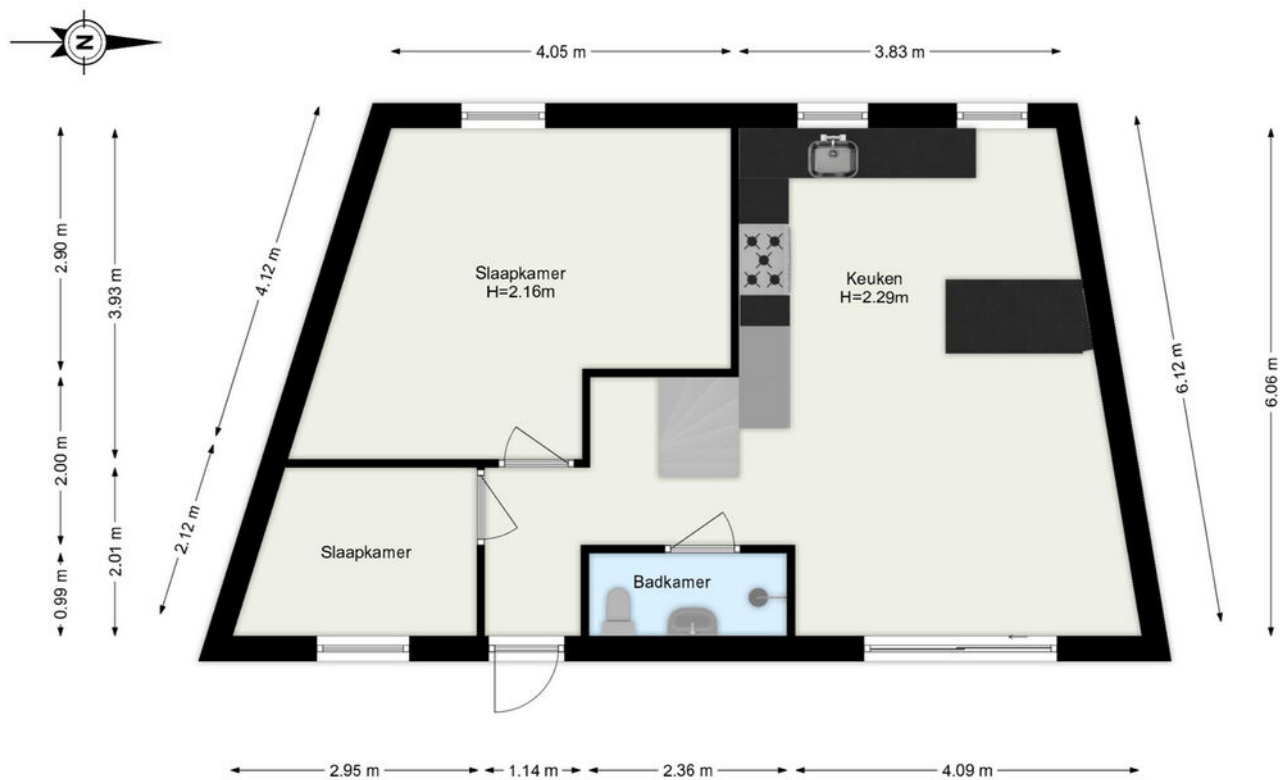
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



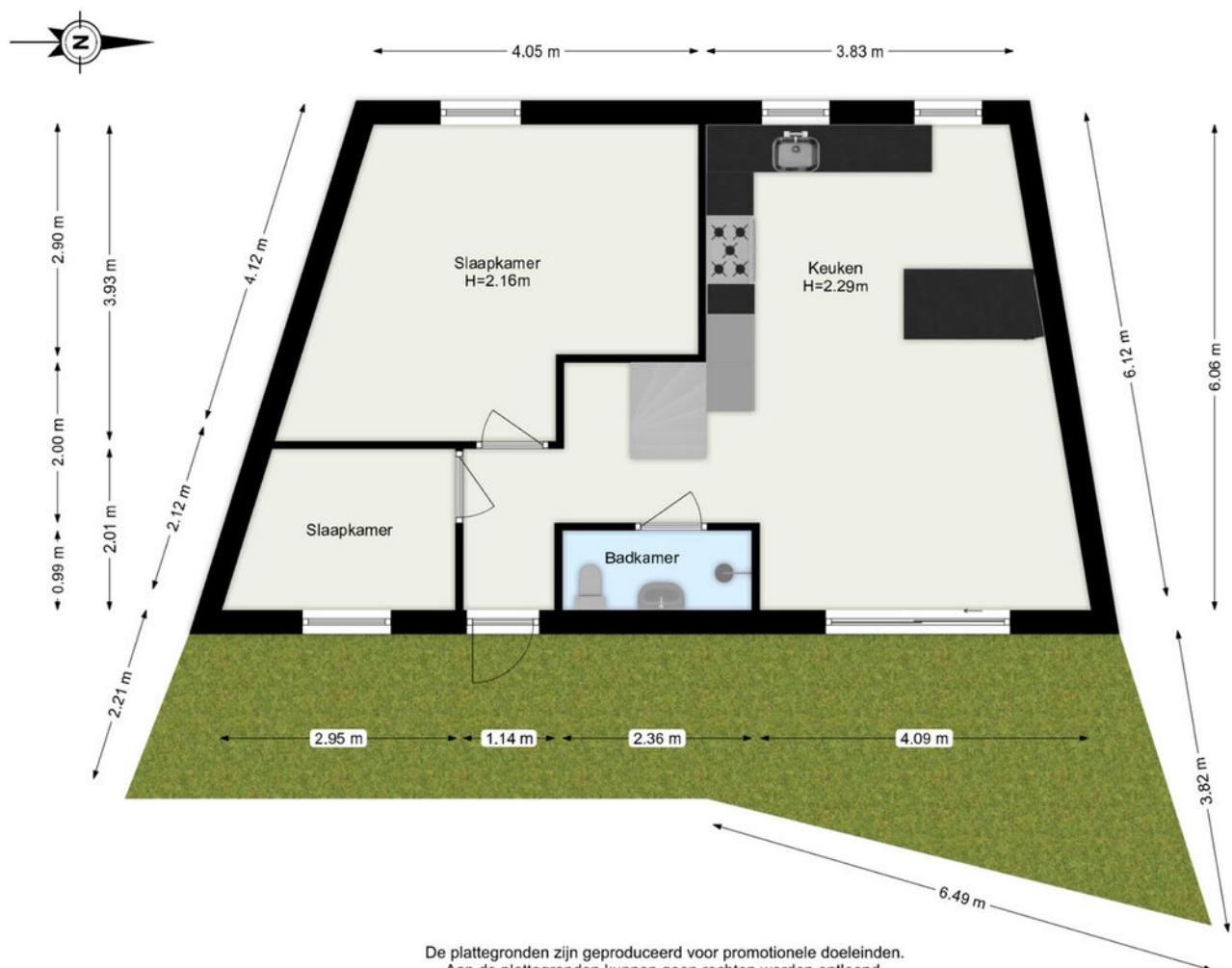
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond

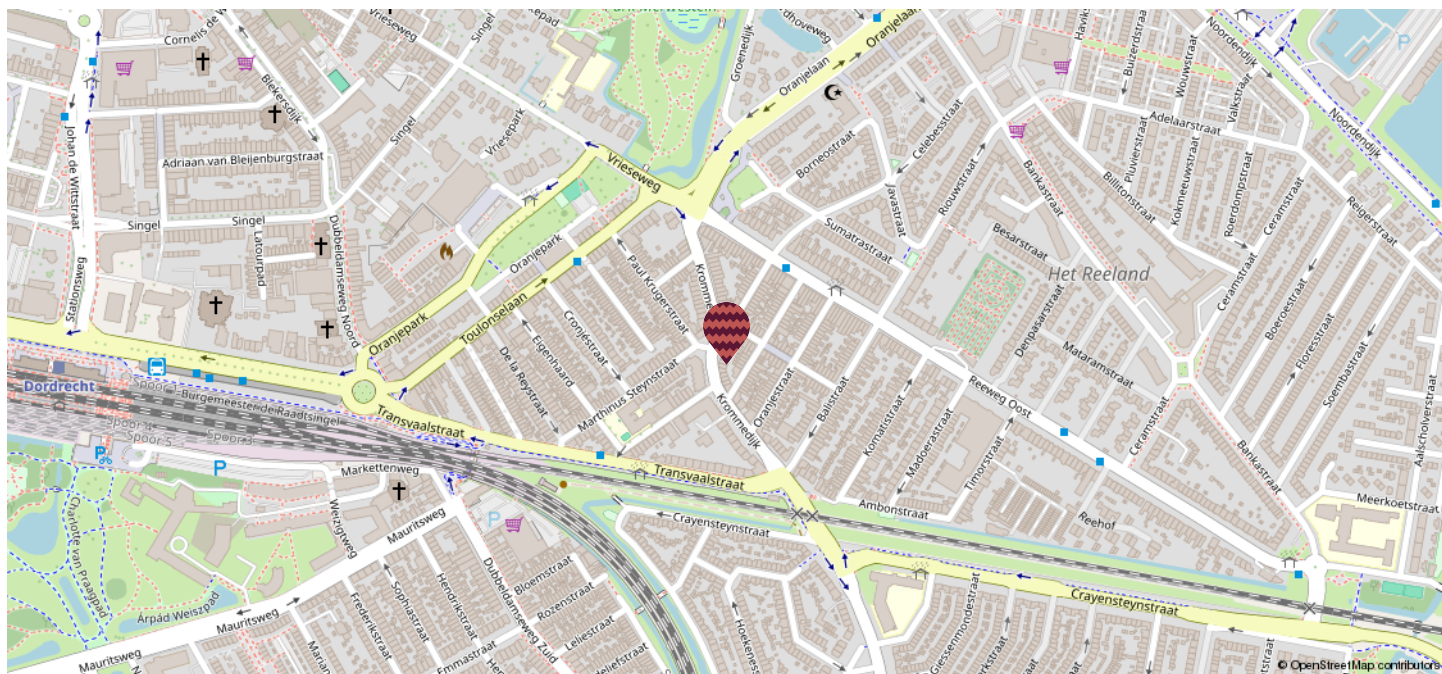
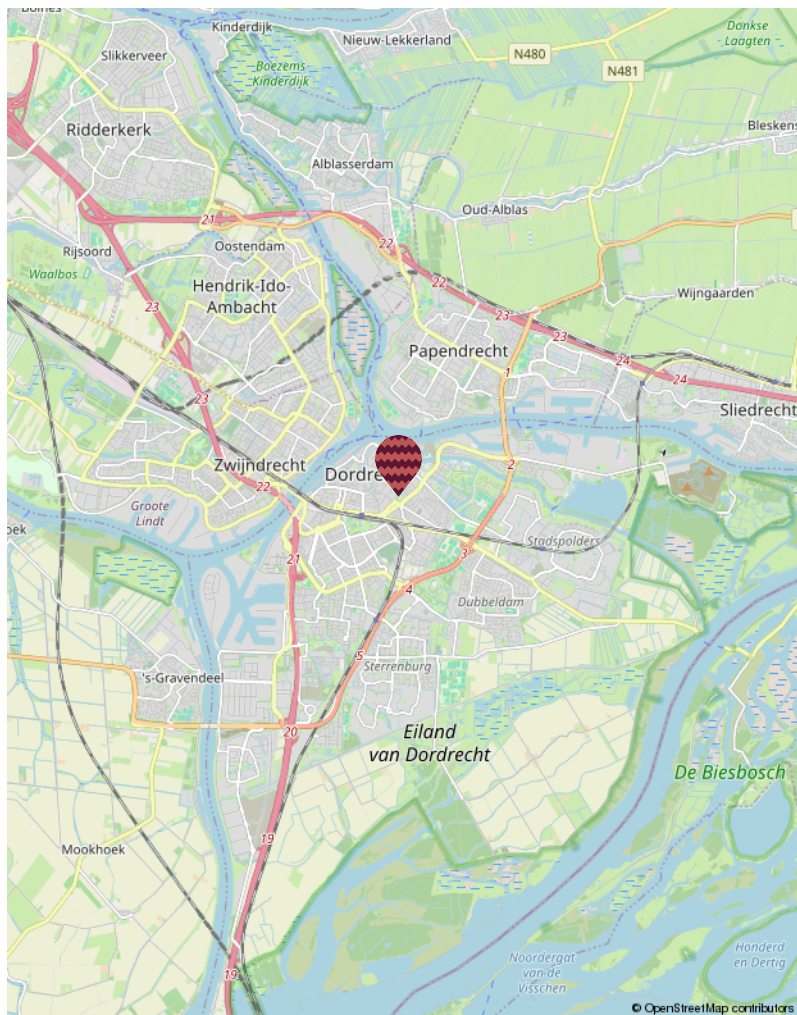


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



locatie



het reeland

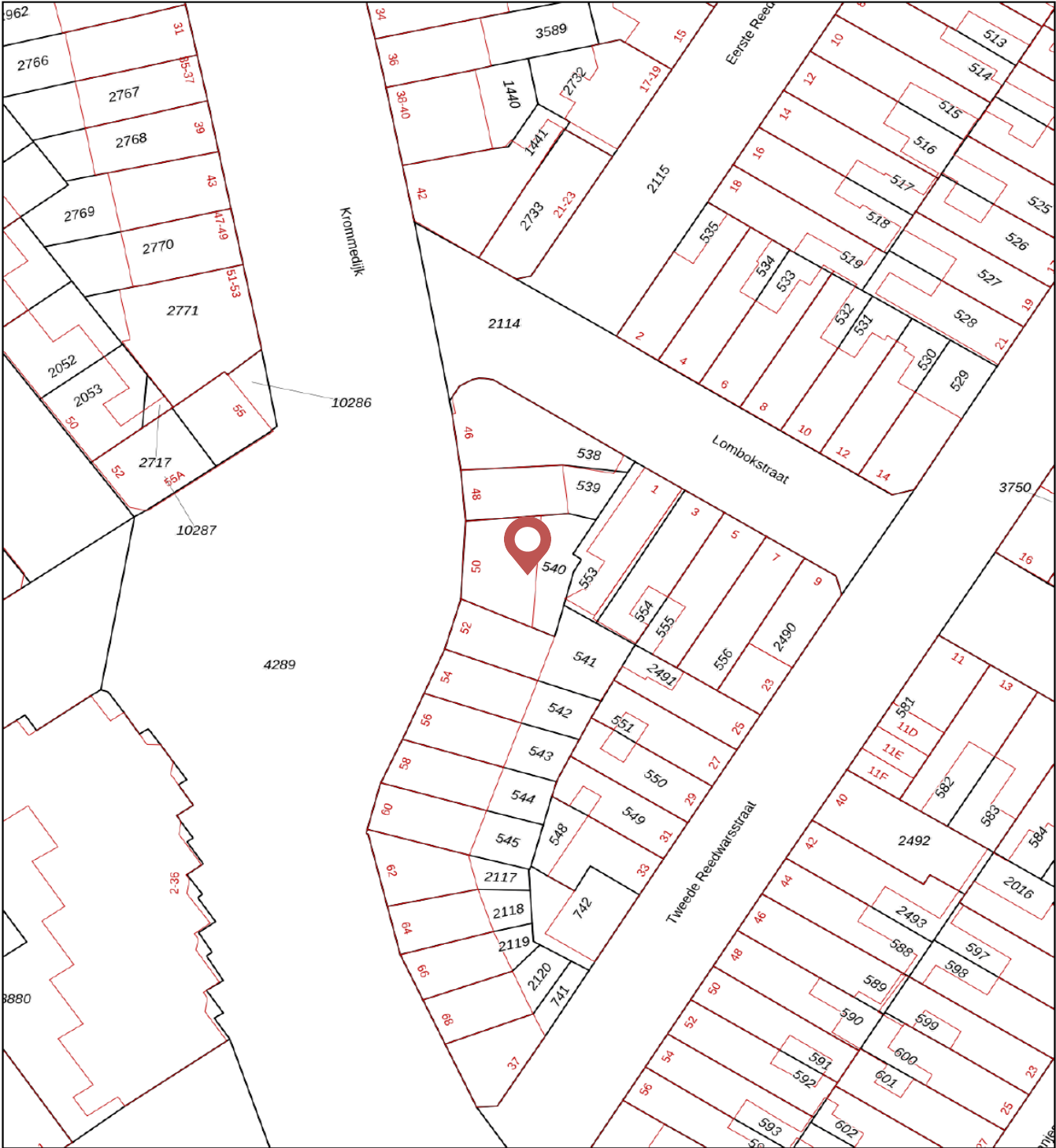
Een wijk waar stad en dorp samenkomen! Aan de Reeweg Oost vind je ambachtelijke winkels zoals een groenteboer, slagerij en kaaswinkel, die zorgen voor een gezellig dorps gevoel. Voor je dagelijkse boodschappen ligt het Vogelplein met een supermarkt om de hoek. Binnen vijf minuten wandel je naar het Merwesteinpark, het historische stadscentrum of het NS-station. Ideaal voor een dagje uit of een avondje naar restaurant Villa Augustus, Kunstmin of Kinopolis. Ook natuurliefhebbers zitten goed met het Wantijpark om de hoek, een prachtige plek om te wandelen of te relaxen.

Het Reeland is een diverse wijk met buurten voor iedereen, van de chique Wantijbuurt tot de gezellige Transvaal- en Indische Buurten. Wonen hier betekent genieten van stadse voorzieningen, groen en dat fijne, vertrouwde gevoel van een dorp. Hier voelt het altijd als thuiskomen!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie N

Perceel 540

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 makelaarssteam 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 | A-RMT



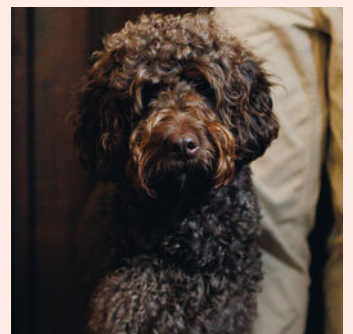
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing | content creator



Fay
Marketing | 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 hypotheekverstrekkende 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

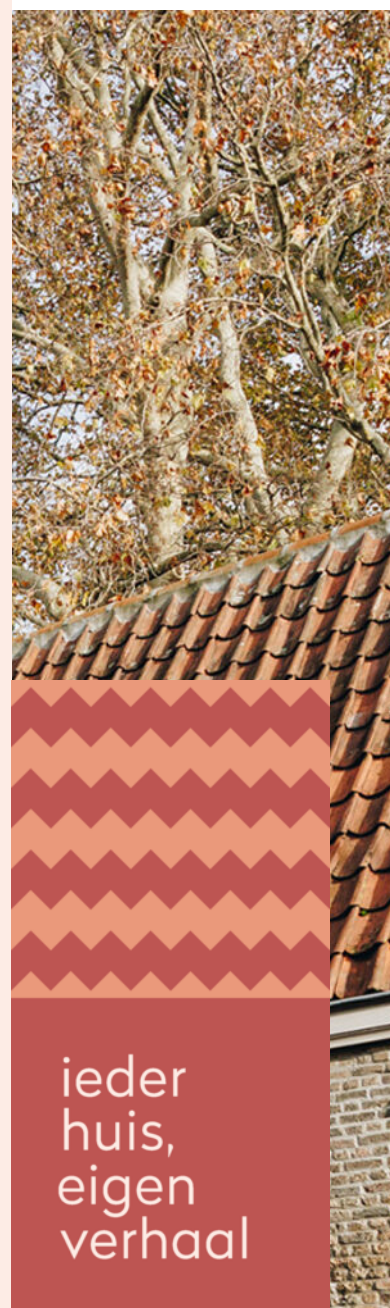
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

Energielabel: www.energielabel.nl

Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl





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**