

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Varna 67

3319 LR Dordrecht

vraagprijs € 625.000,- 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	twee onder een kapwoning
Woonoppervlakte	150 m² (522 m³ inhoud)
Perceeloppervlakte	122 m²
Bouwjaar	2026
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energielabel	A ++++
Isolatie	volledig geisoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie, warmtepomp lucht



welkom

Een nieuwbouwwoning met alle ruimte voor jouw woondromen!

Aan de Varna 67 mogen we weer zo'n mooie kans presenteren! Deze ruime nieuwbouwwoning maakt deel uit van het project In Bloei, type Kamille, en is zeer recent opgeleverd. Het fijne? Je geniet van alle voordelen van nieuwbouw, maar hebt nog alle vrijheid om er jouw eigen thuis van te maken!

Met maar liefst 4 slaapkamers is er ruimte genoeg voor het hele gezin. Of je nu een extra werkplek, hobbykamer of inloopkast wilt creëren; aan mogelijkheden geen gebrek!

En over energiezuinig gesproken... Met energielabel A++++ zit je hier helemaal goed! De woning is voorzien van kunststof kozijnen met triple glas, een warmtepomp én zonnepanelen. Comfortabel wonen met oog op de toekomst!

De woning wordt casco opgeleverd. Dat vraagt natuurlijk om wat keuzes, maar biedt tegelijkertijd alle ruimte om jouw eigen woonstijl tot leven te brengen. Van vloer tot wandafwerking: jij bepaalt hoe jouw droomhuis eruit komt te zien!

Ben jij op zoek naar een gloednieuwe woning met volop mogelijkheden? Dan is dit er eentje om niet aan je voorbij te laten gaan!

Wij laten je de mogelijkheden graag zien. Interesse? Bel of mail ons voor een bezichtiging!

Indeling:

Entree in hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer.
De toiletruimte is half betegeld en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.
Meterkast, 8 groepen + dubbele groep, krachtstroom, glasvezel, slimme meters.

Ruime woonkamer met open keukenruimte aan voorzijde en directe toegang tot de achtertuin. Vanuit de bouw is ervoor gekozen om de woonkamer te voorzien van een ruime uitbouw (2,4 meter diep), waarmee de woonkamer zeer ruimtelijk aanvoelt.

De keukenruimte aan voorzijde is ruim opgezet, met genoeg ruimte voor een keuken in dubbele wandopstelling of zelfs in U-opstelling.

In de achtertuin bevindt zich een handige berging, voorzien

indeling

van elektra. Daarnaast is de tuin voorzien van een kleine overkapping en toegang tot de achterom. De achterom leidt naar de gemeenschappelijke binnentuin van het project, deze tuin zal na oplevering van de woningen fraai worden aangelegd.

1e verdieping:
Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken.

Aan achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide zijn voorzien van een draai-kiepraam.
Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer over de gehele breedte van de woning. De kamer is voorzien van een Frans balkon. Een leuk detail is dat de woning hier is voorzien van shutters aan de buitenzijde welke je voor de ramen kunt schuiven.

De badkamer is deels betegeld en voorzien van een douchehoek met thermostaatkraan, wastafel, toilet en designradiator.

2e verdieping:
Overloop met open ruimte aan voorzijde, hier eveneens voorzien van een frans balkon met schuifbare shutters aan de buitenzijde. Van deze ruimte kan gemakkelijk een extra slaapkamer worden gemaakt.

Royale slaapkamer aan achterzijde, voorzien van draai-kiepramen.

In de technische ruimte bevindt zich de opstelplaats van de warmtepomp (NIBE, 2026), WTW-installatie, aansluiting voor wasmachine en wasdroger en de verdeler voor de vloerverwarming. Tevens is er een voorbereiding getroffen voor het installeren van een eventuele thuisbatterij.

Algemeen:
- Nieuwbouwwoning in project In Bloei, gelegen op een rustige locatie nabij Dubbeldam, op korte afstand van het treinstation Stadspolders en het centrum van Dordrecht.
- In oktober 2026 opgeleverd.
- Energielabel A++++, voorzien van een eigen warmtepomp, 9 zonnepanelen en een WTW-systeem.
- Kunststof kozijnen met triple beglazing.
- Alle verdiepingen zijn voorzien van vloerverwarming- en koeling.
- Per direct beschikbaar.
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.
- Er zal na afronding van de bouwwerkzaamheden een gemeenschappelijke binnentuin worden aangelegd, hiervoor is reeds een tuinvereniging opgezet om de tuin te gaan beheren. Hiervoor geldt een maandelijkse bijdrage van €30,-

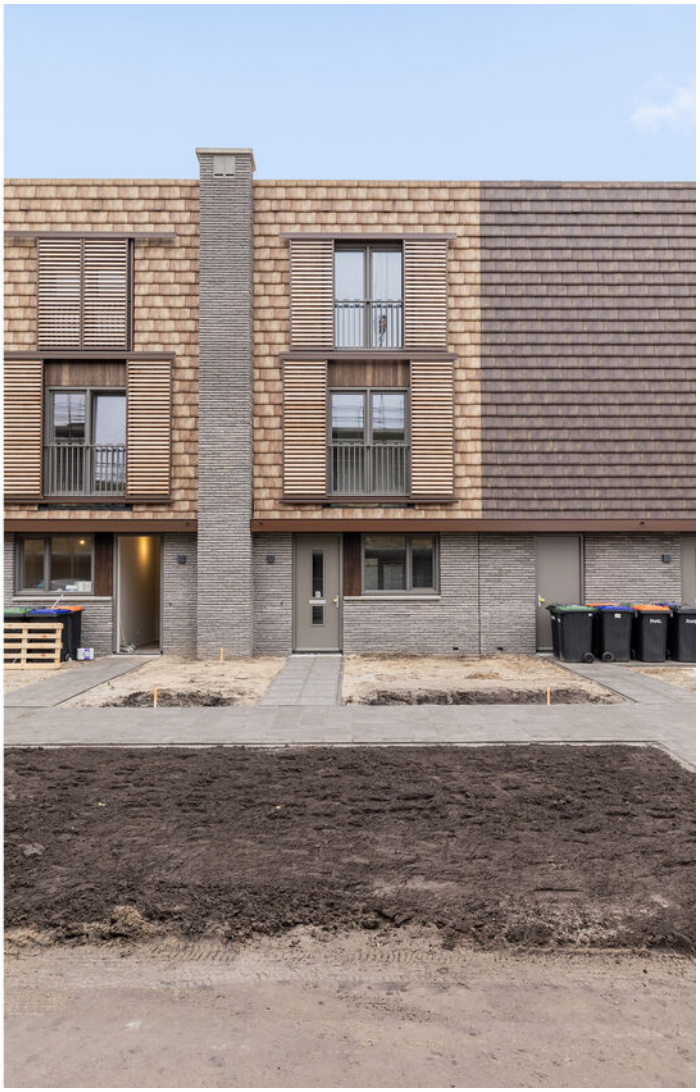
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





Een nieuwbouwwoning met alle ruimte voor jouw woondromen!















Aan de Varna 67 mogen we weer zo’n mooie kans presenteren! Deze ruime nieuwbouwwoning maakt deel uit van het project In Bloei, type Kamille, en is zeer recent opgeleverd.





Het fijne? Je geniet van alle voordelen van nieuwbouw, maar hebt nog alle vrijheid om er jouw eigen thuis van te maken!





Met maar liefst 4 slaapkamers is er ruimte genoeg voor het hele gezin. Of je nu een extra werkplek, hobbykamer of inloopkast wilt creëren; aan mogelijkheden geen gebrek!



En over energiezuinig gesproken... Met energielabel A++++ zit je hier helemaal goed!









De woning is voorzien van kunststof kozijnen met triple glas, een warmtepomp én zonnepanelen. Comfortabel wonen met oog op de toekomst!





De woning wordt casco opgeleverd. Dat vraagt natuurlijk om wat keuzes, maar biedt tegelijkertijd alle ruimte om jouw eigen woonstijl tot leven te brengen.



















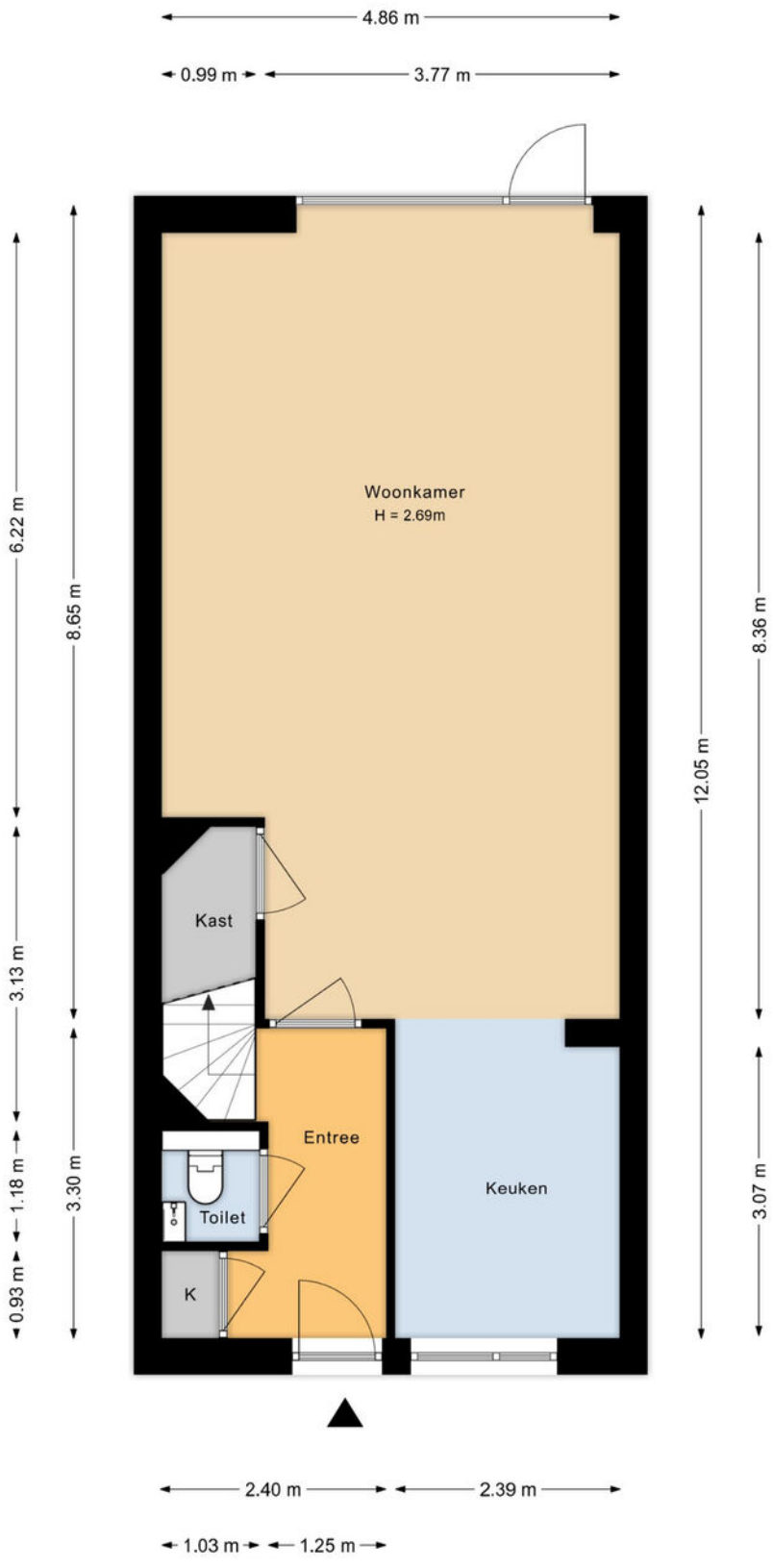






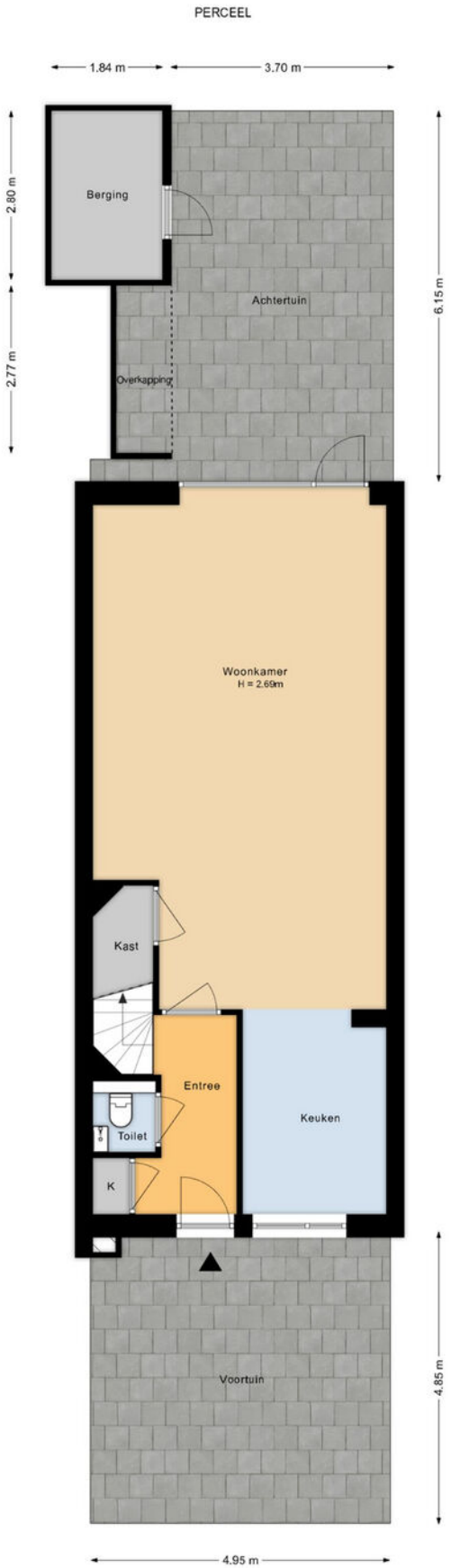
plattegrond

BEGANE GROND



Alle afmetingen en indelingen zijn indicatief.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.diondoornik.nl

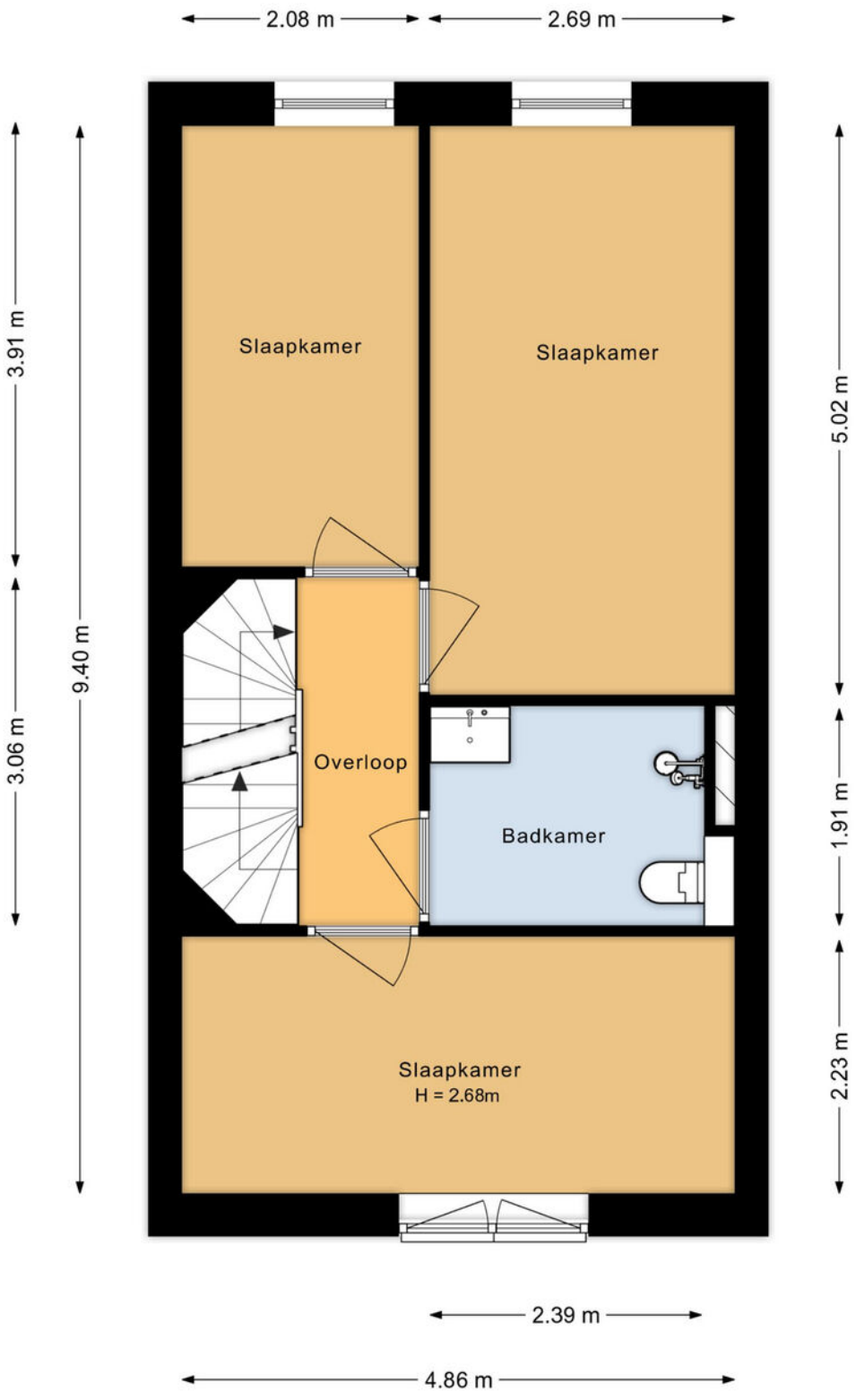
plattegrond



Alle afmetingen en indelingen zijn indicatief.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.diondoornik.nl

plattegrond

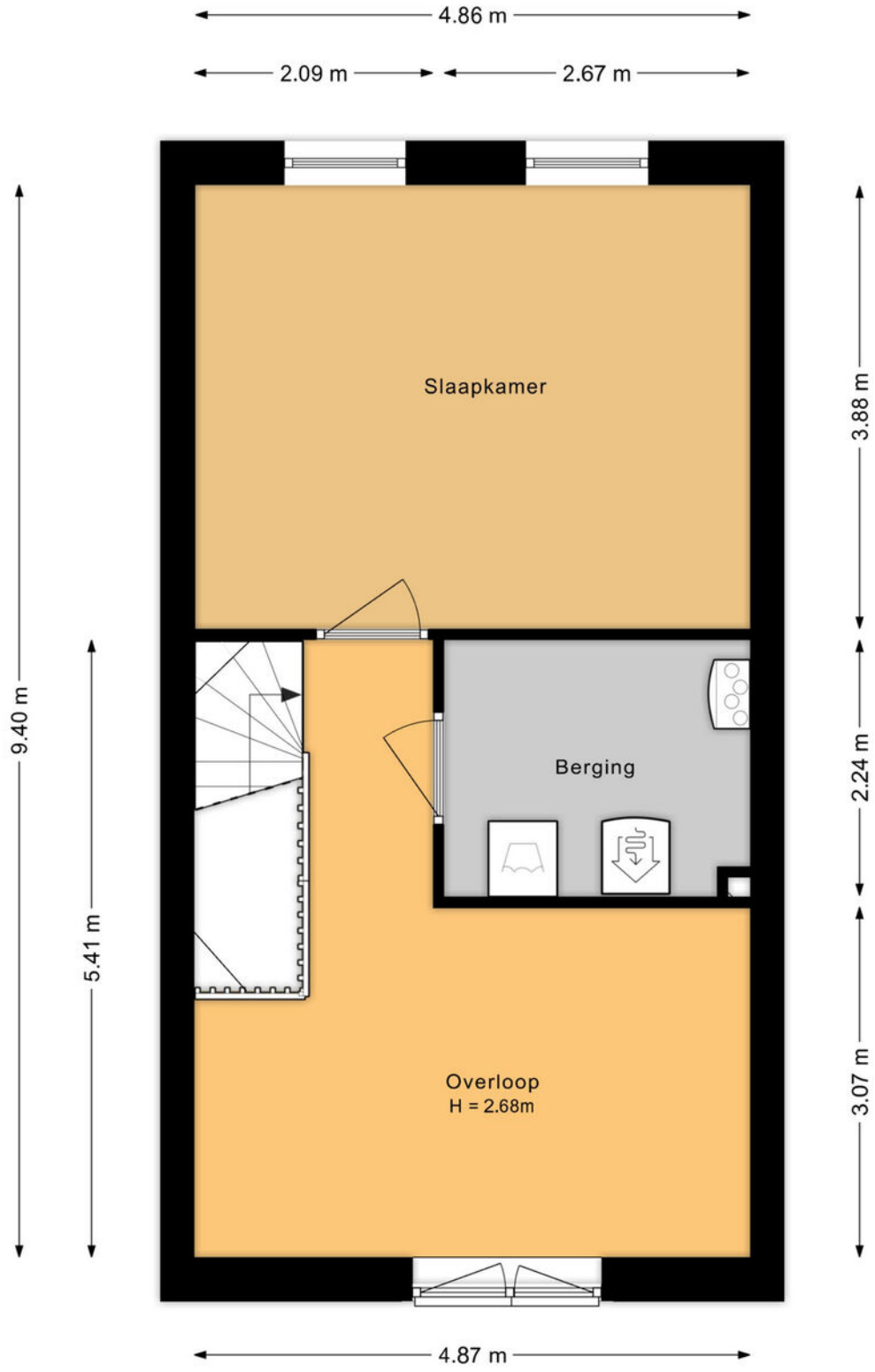
1e VERDIEPING



Alle afmetingen en indelingen zijn indicatief.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.diondoornik.nl

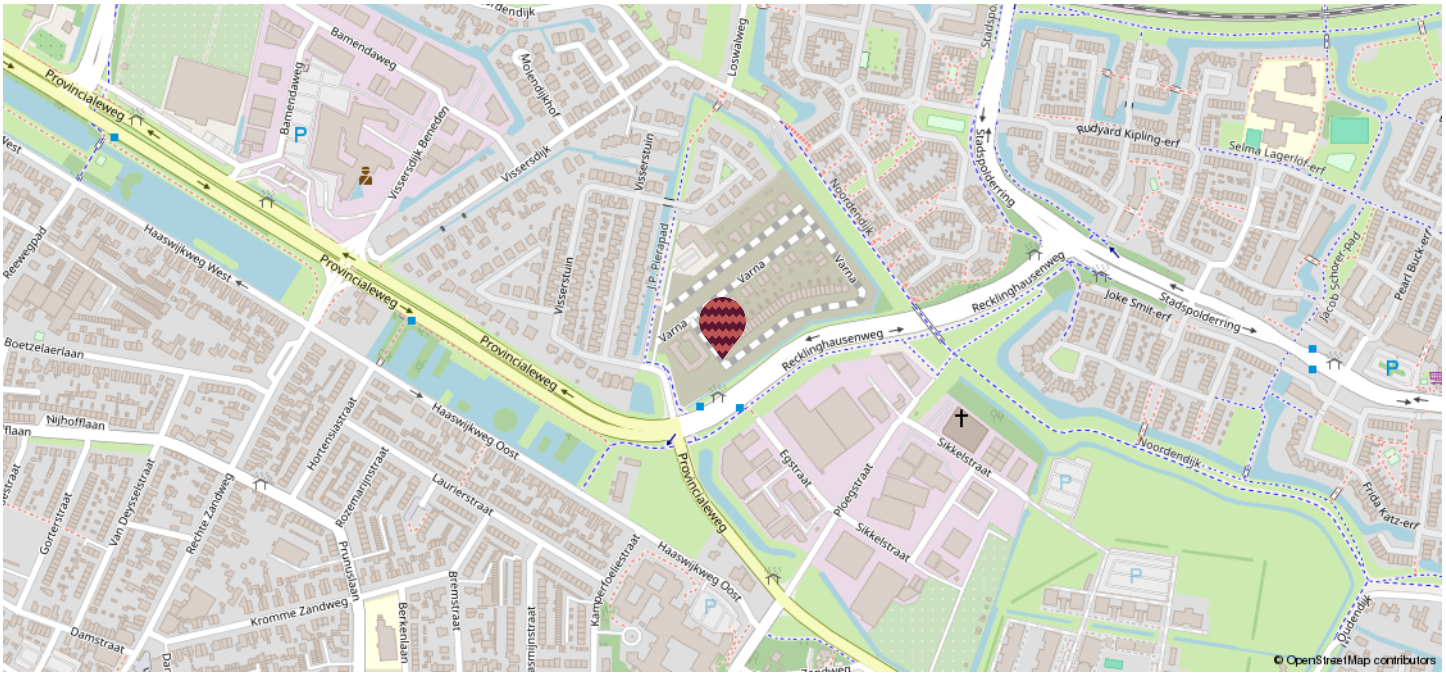
plattegrond

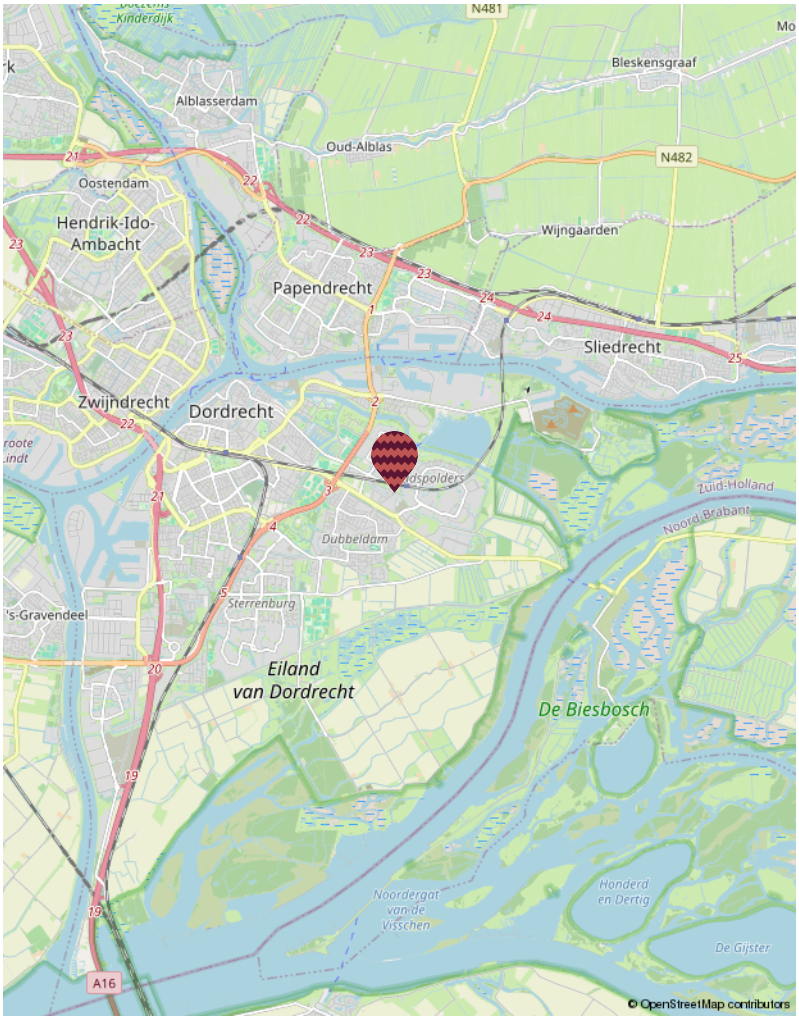
2e VERDIEPING



Alle afmetingen en indelingen zijn indicatief.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.diondoornik.nl

locatie





dubbeldam

Welkom in Dubbeldam, een geliefde en groene wijk in Dordrecht met een dorps karakter! Ooit een zelfstandige gemeente en dat voel je nog steeds: weinig hoogbouw, rustige straten en een ruime opzet zorgen voor een fijne, ontspannen woonomgeving waar je je snel thuis voelt.

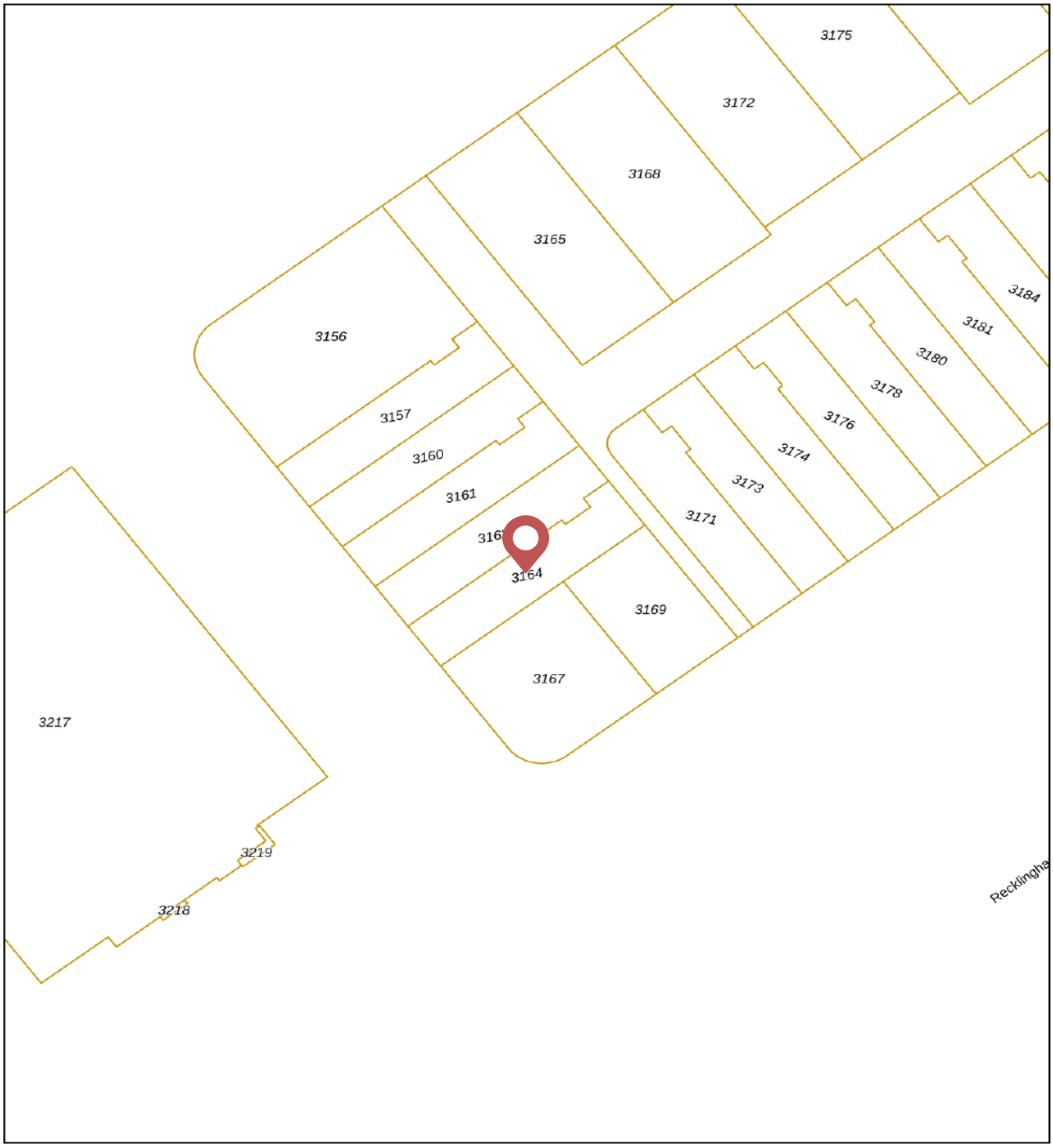
Rond het gezellige Damplein vind je winkels en voorzieningen, terwijl scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten zich op korte afstand bevinden. Ook het Gezondheidspark en de Sportboulevard zijn per fiets bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en het centrum woon je hier rustig, maar toch centraal.

Met volop groen, parken en speelplekken is Dubbeldam een ideale plek voor gezinnen en liefhebbers van comfortabel wonen. Een wijk waar dorpse gezelligheid en stedelijk gemak samenkomen!

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 23 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dubbeldam
Sectie	I
Perceel	3164

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



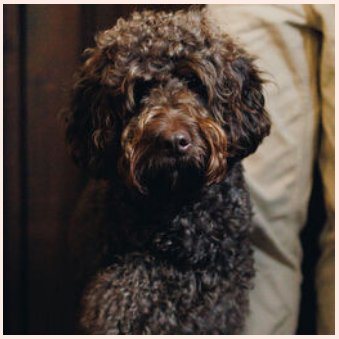
Esther
Commercieel medewerker



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