

Visserstuin 200

DORDRECHT / 3319 LN

Ruime, vrijstaande woning
met royale achtertuin!



steef!
MAKELAARS



KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep woningzoekenden. Hoe gaan we daar ethisch goed mee om? Dat is waar Steef! Makelaars voor staat; *een tevreden verkoper en een gelukkige koper die zich serieus genomen voelt!* Daar zijn bekwame mensen voor nodig. Hieronder presenteren wij met trots ons team met ieder voor zich een passie voor de dienstverlening.



Stephan Bahlman
Register Makelaar Taxateur



Bram Muilwijk
Register Makelaar



Annemarie Huijser
Assistent Makelaar



Anne-Sophie Aarnoudse
Assistent Makelaar



Marianne de Pee
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster

Kenmerken

Woonoppervlakte

259m²

Perceeloppervlakte

680m²

Externe bergruimte

8m²

Inhoud

911m³

Tuin ligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

2004

Energie label

A



Steef! woning beoordeling

Deze woning is ideaal voor gezinnen en/of ondernemers die een praktijk aan huis willen. Het biedt een royale woonkamer, eetkamer, keurige keuken en een praktische praktijkruimte met eigen ingang. De woning beschikt over vier slaapkamers en twee badkamers. De woning heeft een grote, zonnige achtertuin en parkeergelegenheid voor twee auto's in de voortuin.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

Je komt binnen in een luxe hal afgewerkt met keramische tegels in marmerlook en voorzien van veel inbouwkasten en hoogwaardige deuren uit Turkije.

De ruime woonkamer heeft een overvloed aan licht dankzij de **grote schuifpui** naar de tuin. De open indeling biedt een riante eetkamer en een apart zitgedeelte. Het is een gezellige en **centrale plek in huis** waar men samenkomt voor maaltijden en gesprekken. De woonkamer is voorzien van twee airco's. De woonkamer staat in **open verbinding** met de keuken en wordt

gescheiden door een elegante schuifdeur. Opvallend is natuurlijk de prachtige keramische vloer. De keuken biedt volop kastruimte. Naast de functionele opstelling is er ook ruimte voor een eettafel. De voormalige garage is omgebouwd tot een **veelzijdige ruimte**, ideaal voor je eigen onderneming. De ruimte beschikt over een eigen ingang, toilet en een keukenblok.



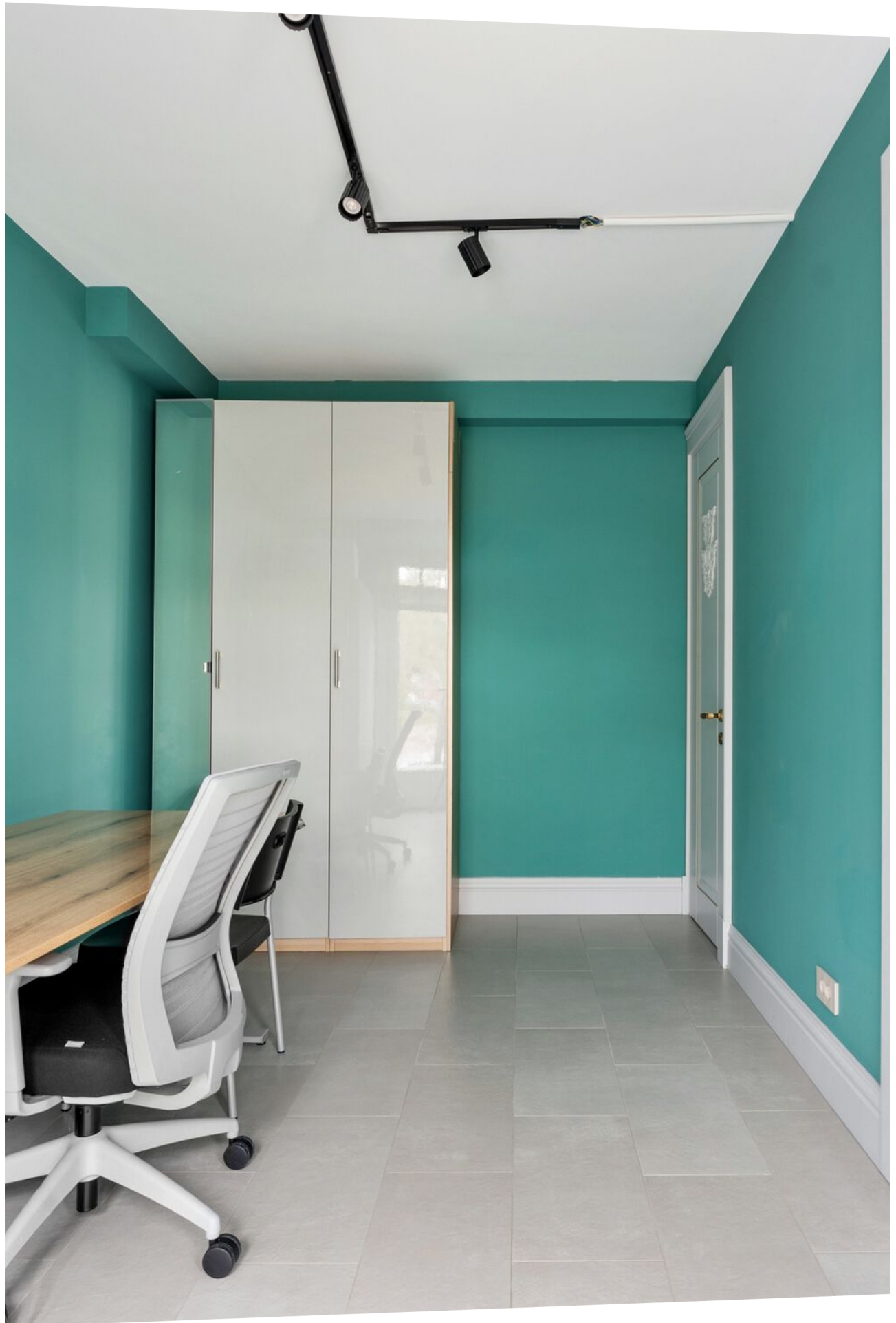


*Veel leefruimte!
Vloerverwarming!*









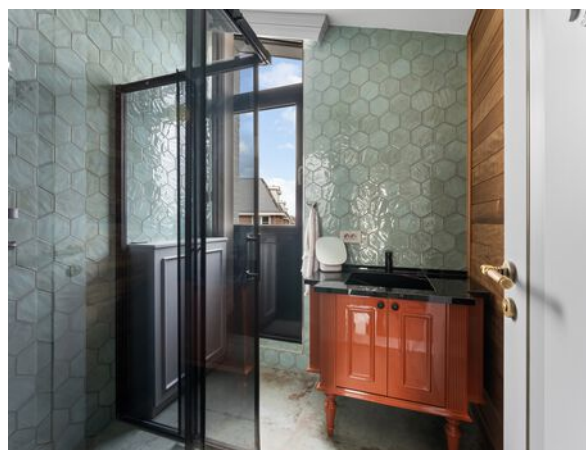


Eerste verdieping

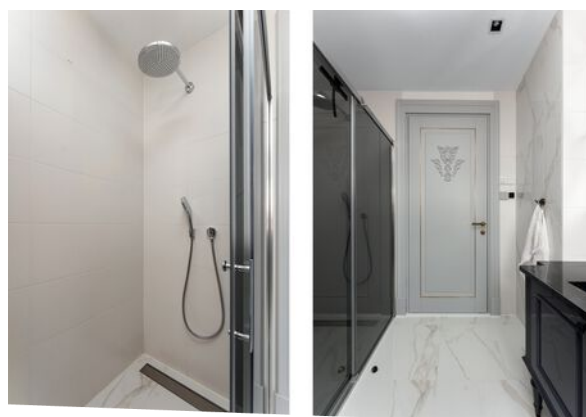
De ruime overloop biedt een open en lichte sfeer en is voorzien van een praktische opbergkast. Net als op de begane grond zijn ook hier de prachtige deuren met luxe deurbeslag terug te vinden.

De **zeer ruime slaapkamer** aan de zijkant van de woning biedt een luxueuze en comfortabele leefruimte. De kamer is voorzien van een airco en een rolluik. Tevens is er voldoende ruimte voor het creëren van een zithoekje en een make-up tafel. Aangrenzend bevindt zich een eigen badkamer, voorzien van een ruime inloopdouche en **sauna**. Slaapkamer twee, die voorheen uit twee aparte slaapkamers bestond, biedt onwijs veel ruimte. De kamer is uitgerust met een airco en rolluiken. De ruimte is super strak afgewerkt en is heel licht door de vele ramen. Slaapkamer twee is o.a. voorzien van een **inloopdouche met regendouche**.





*Toegang tot je eigen
badkamer!*



Tweede verdieping

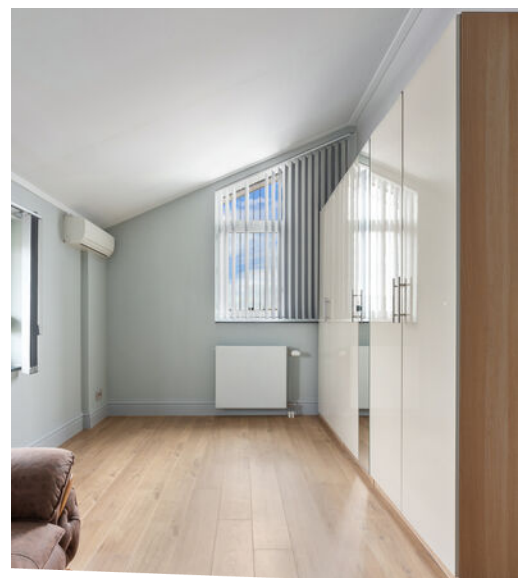
De overloop heeft een indrukwekkende plafondhoogte, wat zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel. Dankzij een groot raam in de zijgevel valt er veel licht binnen. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de wasruimte/technische ruimte.

Slaapkamer drie is een zeer ruime kamer met een grote inbouwkast, waardoor er veel **opbergruimte** beschikbaar is. De kamer is voorzien van **airconditioning** voor optimaal comfort. Daarnaast heeft het kleine raam een rolluik. De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Slaapkamer vier is een ruime en praktische kamer met een prettig formaat. Ook deze kamer is voorzien van airconditioning en een rolluik. De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De **handige wasruimte** heeft aansluitingen voor de wasmachine en droger. De ruimte bevat tevens de Cv-ketel en het ventilatiesysteem. Er is een **wastafel** aanwezig, ideaal voor pubers en praktisch in gebruik.





*Overall
airconditioning!*



Tuin

De voortuin, gelegen op het noordoosten, vormt een prachtig visitekaartje voor de woning. De onderhoudsvriendelijke voortuin bestaat uit sierbestrating en grindbakken. De olijfbomen maken het een leuk geheel en er is ruimte voor het parkeren van twee auto's.

Daarnaast is de voortuin voorzien van een wateraansluiting, ideaal voor tuinonderhoud en extra gemak. De achtertuin is een **indrukwekkende buitenruimte** en strekt zich uit over een royaal oppervlak, gelegen op het zonnige **zuidwesten**. De combinatie van een keurig aangelegd gazon en sierbestrating zorgt voor een stijlvolle en onderhoudsvriendelijke buitenruimte. In de tuin bevindt zich een fontein en leilindes. Daarnaast is de tuin voorzien van een **ruime overkapping**, waar je heerlijk beschut kunt zitten en optimaal kunt genieten van de rust en privacy. Aan de overkapping zit een houten blokhut met elektra. Voor extra comfort is de achtergevel uitgerust met een rolluik en **zonnescherm** en er is zowel een water- als elektra-aansluiting in de tuin aanwezig.









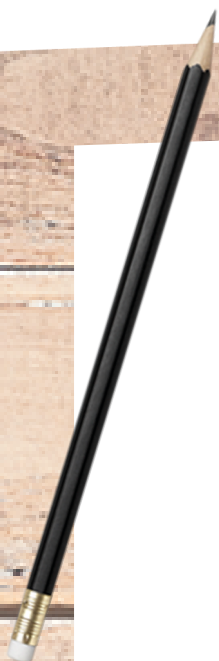




Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij Zien.nl

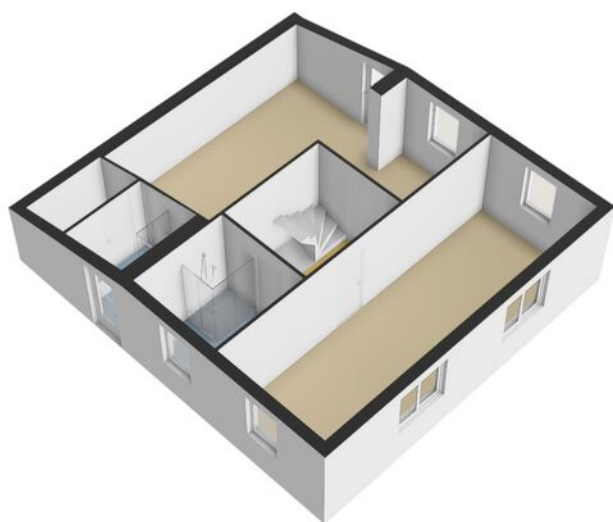
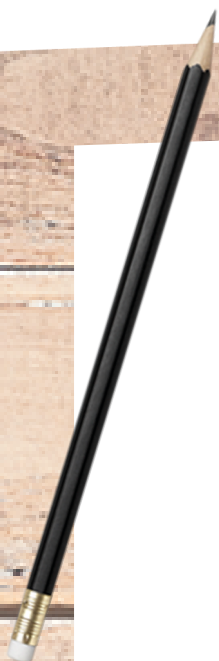


Plattegronden

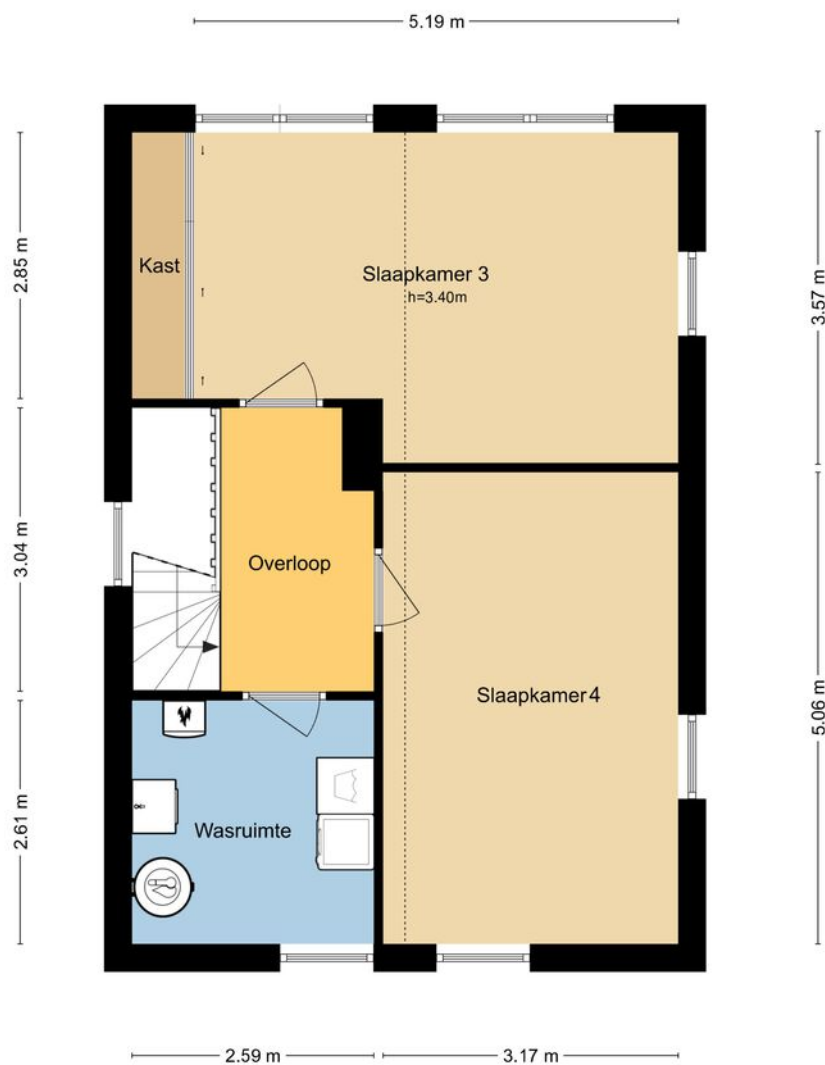


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



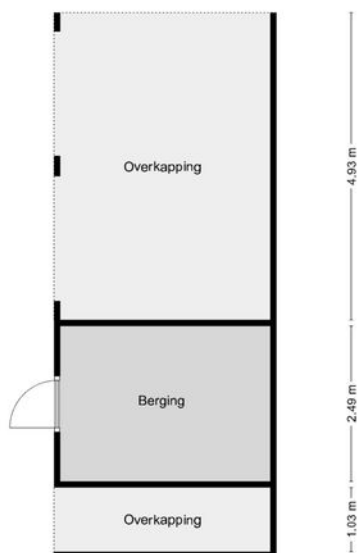


Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl





MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Visserstuin 200



0 5 10 15 20 25m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

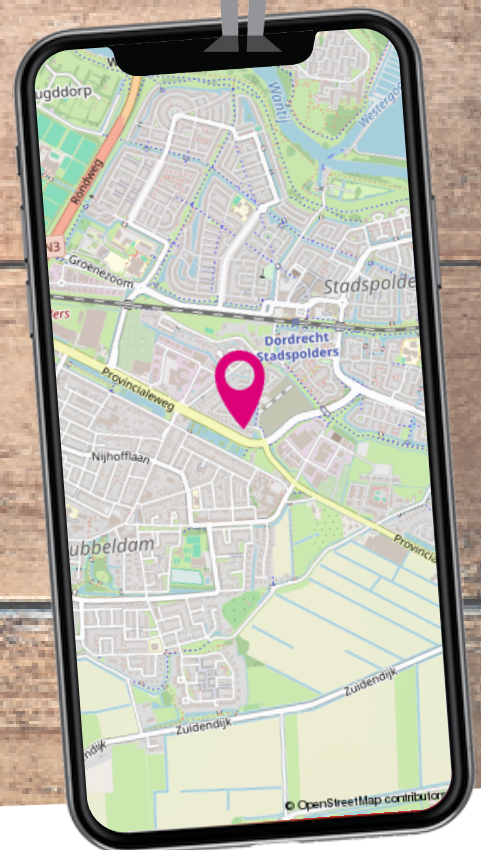
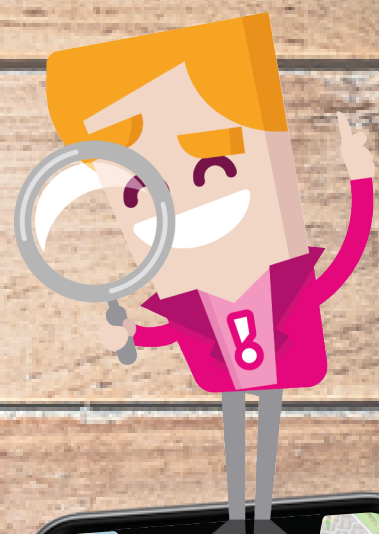
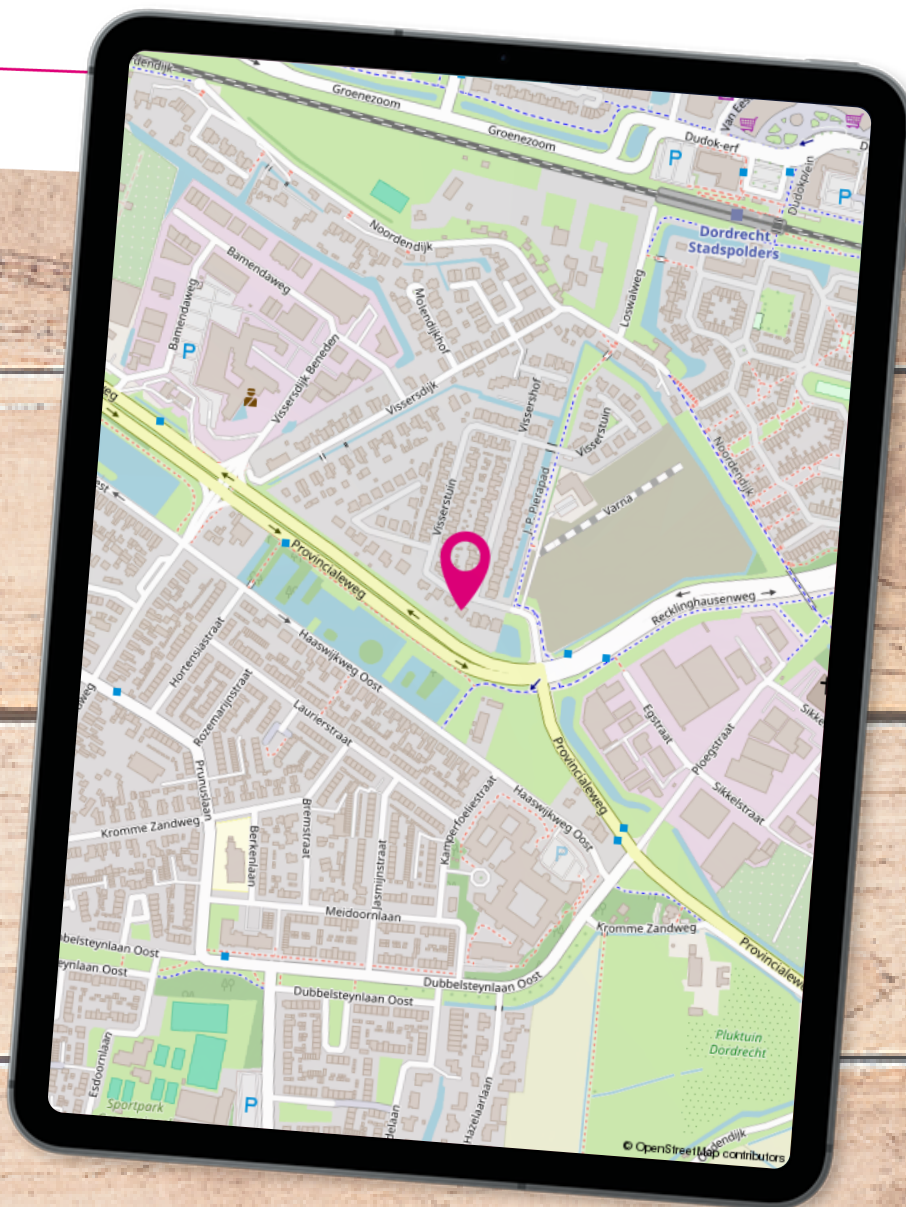
Kadastrale gemeente Dubbeldam
Sectie I
Perceel 2369

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie op de kaart

De Visserstuin is gelegen in de wijk Dubbeldam. Dubbeldam is een groene en rustige wijk, met voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. Bovendien is Dubbeldam goed bereikbaar via uitvalswegen en openbaar vervoer.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Sier) hek	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Woning			
Alarminstallatie	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Veiligheidscamera's			X
Huidige cilinders in sloten van deuren van woning en hekken		X	
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails		X	
Gordijnen		X	
Rolgordijnen		X	
Jaloezieën		X	
Lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Tegelvloer	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning			X
Kokend waterkraan (Quooker)	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast		X	
Verlichting, te weten			
Opbouwverlichting		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Losse kasten zolderkamer en kantoorruimte	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Wastafelmeubel	X		
Sauna	X		
Douche (cabine/scherf)	X		
Toiletaccessoires	X		
Overige zaken, te weten:			
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Kapstok aan de muur			X



Toelichting bij het kopen van een woning



Zoals u gewend bent van Steef! Makelaars bedienen wij onze klanten en relaties naar beste kunnen. Juist daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Uiteraard kunt u deze vragen ook altijd persoonlijk aan uw makelaar stellen. Wij hopen u met deze bijlage op een juiste manier van dienst te zijn en zien u graag weer bij ons terug.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?

Een makelaar mag nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen. Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen. Wij adviseren daarom altijd om een bedrag te bieden wat je er maximaal voor over hebt.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

Buurt - Dordrecht / Vissersdijk-Oost

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 17%

25 - 44: 18%

45 - 64: 42%

65+: 6%

Huishoudens



Eenpersoons: 9%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 58%

Koop / huur



Koop: 98%

Huur: 2%



50%



50%



1,5 per huishouden

Aantekeningen



VERKOCHT

Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op steef.nl



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

9,4



*Wordt u ook een
tevreden klant? Velen
gingen u al voor!*

Professioneel &
klantvriendelijk

Een geweldige
makelaar!

Zowel eerlijk naar
de koper als naar
de verkoper

Lees deze en meer reviews terug
op onze website!

