



## Beekmanstraat 3

3313 CA Dordrecht

---

woonoppervlakte 90 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 191 m<sup>2</sup>

---

3 slaapkamers

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 370.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Beekmanstraat 3

3313 CA Dordrecht

€ 370.000 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	90 m <sup>2</sup>
perceelopp.:	191 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1953
beschikbaar:	per direct

## Kadastrale informatie

gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2421,  
perceelopp. 191 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Intergas
bouwjaar CV-Ketel:	2023
energielabel:	E

## Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3
inhoud:	234 m <sup>3</sup>
balkon, loggia, dakterras:	totaal 4 m <sup>2</sup>

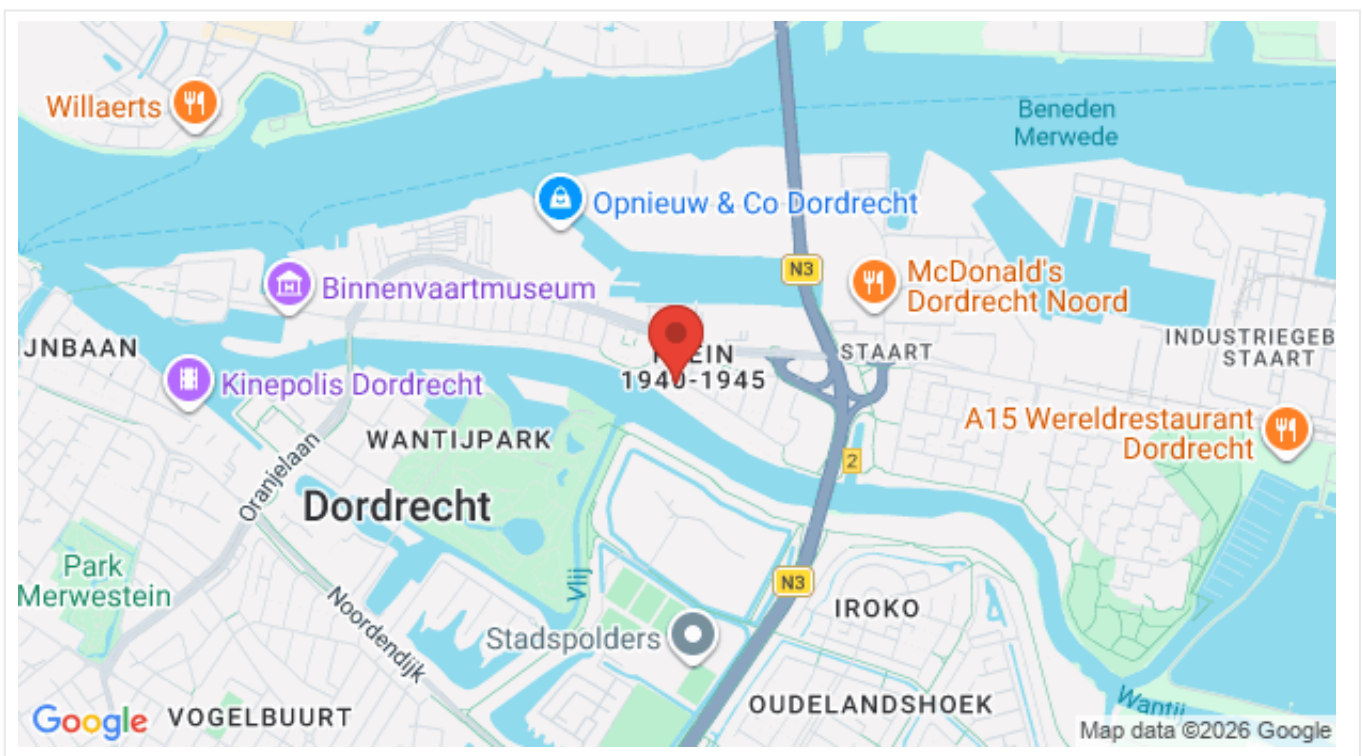
## Schuur / berging

type:	vrijstaand steen
-------	------------------

## Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	91 m <sup>2</sup>
ligging:	zuiden
achterom:	ja

# Kaart



# Omschrijving

Dordrecht – De Staart

Vraagprijs € 370.000,00 k.k.

Heeft u interesse in deze woning? Laat het ons weten via [Woonbron.nl](https://www.woonbron.nl) met de groene knop "Reageer nu" of via Corpowonen met de oranje knop "Reageer op dit object".

Wonen aan het Wantij met een diepe zonnige tuin en een uitzicht dat nooit verveelt! Welkom in deze verrassend ruime woning in de geliefde wijk De Staart. Een huis met karakter, veel lichtinval, een diepe achtertuin op het Zuiden én een werkelijk fantastische ligging aan het water van het Wantij. Hier woont u rustig, groen en vrij, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

## Highlights:

Fantastische ligging aan het Wantij met vrij uitzicht over groen en water;  
Diepe zonnige achtertuin van circa 13 x 7 meter op het Zuiden;  
Ruime L-vormige woonkamer en drie slaapkamers met balkon aan de achterzijde.

## Indeling:

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning.

## Begane grond:

In de ruime hal valt direct de indrukwekkende raampartij op die doorloopt van de begane grond tot aan de eerste verdieping. Hierdoor geniet de woning van een prachtige natuurlijke lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel. In de hal bevinden zich de meterkast, trapkast, trapopgang en een toiletruimte met zwevend toilet. De gesloten keuken is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een gasfornuis en afzuigkap. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin. Een tuin om van te genieten. De achtertuin is zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning. Met een afmeting van circa 13 meter diep en 7 meter breed biedt deze tuin volop ruimte om te ontspannen, te tuinieren of heerlijk buiten te eten in de zon. Dankzij de ligging op het Zuiden geniet u hier vrijwel de hele dag van zonlicht.

De tuin is verzorgd aangelegd met groenborders, bomen, een schuur en een praktische achterom. Door de verhoogde ligging aan de achterzijde kijkt u prachtig weg richting het water, wat zorgt voor een bijzonder vrij gevoel en veel privacy. Een heerlijke plek waar rust, groen en water samenkomen.

## Woonkamer:

De ruime L-vormige woonkamer biedt een fraai uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde kijkt u richting de voortuin en parkeerplaatsen. Aan de achterzijde ervaart u juist de rust en vrijheid van de tuin en het water. Vanuit de woonkamer is er tevens een deur naar de achtertuin.

## Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is werkelijk uniek gelegen. Vanuit hier kijkt u schitterend uit over de eigen tuin, het groen en het Wantij. Het uitzicht is hier iedere dag anders en verveelt nooit. Daarnaast ziet u aan de zijkant een loopbrug, wat zorgt voor een levendig en bijzonder decor. Deze slaapkamer beschikt bovendien over een grote inbouwkast én directe toegang tot het balkon van circa 3 x 1.5 meter. Ook de derde slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot dit balkon. De tweede slaapkamer aan de voorzijde beschikt eveneens over een praktische inbouwkast. De badkamer is gedateerd uitgevoerd en voorzien van een douche en wastafel — een mooie kans om hier uw eigen moderne droombadkamer te realiseren.

Via een vlizotrap bereikt u de zolderverdieping.

## Wonen in De Staart

De ligging in De Staart is bijzonder aantrekkelijk. Deze wijk staat bekend om haar groene karakter, rustige woonomgeving en uitstekende bereikbaarheid. In de directe omgeving vindt u winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen. Daarnaast woont u hier op korte afstand van recreatiegebieden, wandelroutes langs het water en de natuur van de Biesbosch. De combinatie van rust, ruimte, water en groen maakt dit een heerlijke plek om thuis te komen. Vooral de ligging aan het Wantij geeft deze woning een uniek karakter dat u zelden tegenkomt. Hier geniet u dagelijks van vrijheid, uitzicht en een ontspannen woongevoel.

Afmetingen:

- Woonkamer totaal ca. 27m<sup>2</sup>
- Keuken totaal ca. 5.7m<sup>2</sup>
- Badkamer totaal ca. 3m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1 totaal ca. 16.4m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 2 totaal ca. 5m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 3 totaal ca. 9.3m<sup>2</sup>
- Zolder totaal ca. 8m<sup>2</sup>
- Tuin totaal ca. 90m<sup>2</sup>
- Balkon totaal ca. 4m<sup>2</sup>

Bijzonderheden / kenmerken:

- Eigen grond;
- Projectnotaris van toepassing;
- Eeuwigdurende zelfbewoningsplicht;
- Anti-speculatiebeding eerste 2 jaar.

Dit is een woning die u koopt op de vrije markt. Verbouwen of tussentijds een extra financiering voor een verbouwing afsluiten, dat regelt u zelf, zonder aanvullende voorwaarden.

Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, kunt u zelf een verkoopmakelaar uitzoeken die de woning voor u verkoopt op de vrije markt waarbij u zelf de verkoopprijs bepaalt.

U mag de woning niet verhuren of op andere wijze in gebruik geven aan anderen, dit geldt ook voor opvolgende eigenaren als u de woning weer gaat verkopen! Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd. Het is niet toegestaan om de woning binnen twee jaar na het tekenen van de akte van levering te verkopen. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering.

# Foto's

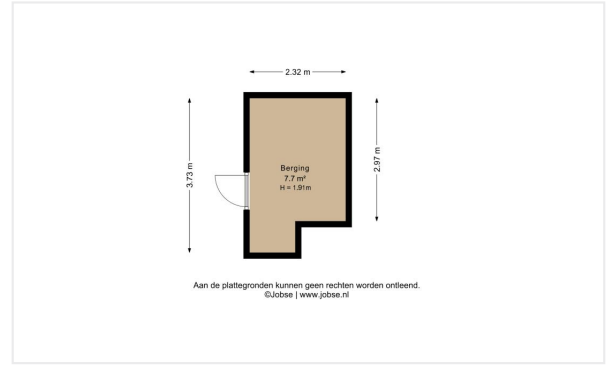
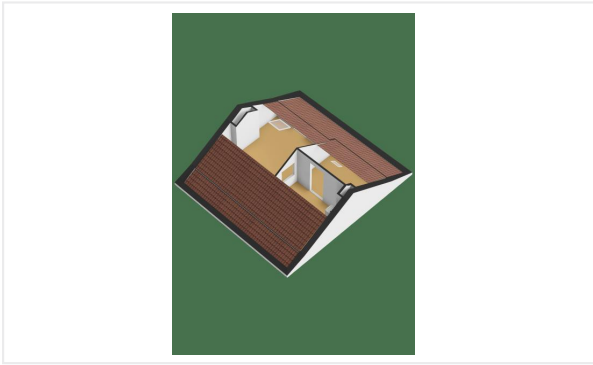


# Foto's





# Foto's



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ozp



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Dordrecht	
Vastgestelde kadastrale grens		Sectie I	
Voorlopige kadastrale grens		Perceel 2421	
Administratieve kadastrale grens			
Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026  
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.



# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Woonbron Makelaars** maakt gebruik van makelaarsdiensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen daarom regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met Woonbron Makelaars op telefoonnummer 088 - 966 03 00 of per mail [info@woonbronmakelaars.nl](mailto:info@woonbronmakelaars.nl).

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## Voorwaarden optie / koop, afnemen binnen 6 weken

Bij aankoop van deze woning zal de oplevering binnen 6 weken plaatsvinden. Indien u over wilt gaan tot een optie of aankoop van de woning dient u aan Woonbron Makelaars aan te tonen dat de koopsom van de woning voor u financieel haalbaar is. Dit kan aangetoond worden door bijvoorbeeld afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of adviseur.

Afmetingen op de plattegrond zijn indicatief.

## Verontreiniging

verontreiniging

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.