




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

WILLEM MARISSTRAAT 44

3314 VW DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 485.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	116 m ²
Inhoud	422 m ³
Bouwjaar	2008
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Een modern en energiezuinig huis in een gezellige wijk, met het centrum van Dordrecht op fietsafstand? Ja hoor, dat kan gewoon in het Tuindorp in Oud-Krispijn!

Deze bééldige hoekwoning is er eentje om smoorverliefd op te worden. De woonkamer voelt licht en ruim, met een strak kookeiland waar je zó je favoriete recepten uitprobeert terwijl de rest van het gezin er gezellig omheen hangt. Boven zijn de drie fijne slaapkamers met zorg en aandacht ingericht. De royale zolder kun je helemaal naar eigen wens invullen; werkplek, logeerkamer of chillruimte? Jouw keuze! De badkamer heeft een bad en ruime douche, voor een echt wellness gevoel!

Wat is er beter dan om je dag rustig te beginnen in de fijne achtertuin — voeten in het gras, krant erbij, en dan langzaam opstarten met een heerlijk ontbijt, terwijl de kinderen lekker aan het schommelen zijn. En parkeren? Dat doe je gewoon lekker achter je huis op je eigen parkeerplaats, geen gedoe.

Winkels, scholen en speeltuinen liggen allemaal om de hoek. En wil je de drukte opzoeken? In 5 minuten fiets je zo naar het Dordtse centrum of naar het NS-station, maar ook een bezoek aan het kindvriendelijke Weizigtpark verveelt nooit. Liever naar Rotterdam? Binnen 3 minuten sta je op de snelweg en met 20 minuten ben je in deze heerlijke stad. Dat was voor verkopers een van de hoofdredenen om te kiezen voor deze fijne plek.

Zin om te komen kijken? Stuur ons een DM of bel met ons kantoor voor het maken van een afspraak!

Indeling:

Je betreedt de woning middels de voordeur aan de zijkant. Hier bevindt zich een ruime entree met handige inbouwkasten, de toiletruimte en de meterkast (10 groepen + dubbele groep, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel). Toilet (half betegeld) voorzien van wandcloset, fonteintje en nis.

Via een stoere stalen deur kom je in de royale woonkamer met open keuken, deze is door de hoekligging zeer licht te noemen. De woonkamer beschikt over airconditioning, handige maatwerk kasten, een trapkast, vaste speakers en de trap naar de verdieping. De ruimte is afgewerkt met een bijzondere tropisch hardhouten vloer (Basralocus), stucwerk wandafwerking en inbouwspots.

De open keuken is gelegen aan de tuinzijde en is opgezet in een schiereiland met eetbar en een wandopstelling. Het eiland beschikt over een 4 pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, vaatwasser, Quooker kraan, veel bergruimte en een mooi composiet werkblad. In de wandopstelling bevinden zich een koelkast, vriezer, combi oven, stoomoven en een koffiemachine. Alle inbouwapparatuur is van Siemens.



Vanuit de keuken is de achtertuin begaanbaar. Vanwege de hoekligging is deze heerlijk ruim. Daarnaast is de zonligging ideaal, namelijk zuid-zuidoost! Je heb hier nagenoeg de hele dag lekker het zonnetje in de tuin, wat een genot!

De tuin is fraai maar ook praktisch aangelegd, voorzien van klinkers afgewisseld met grote tegels, kunstgras, diverse begroeiing, een vrijstaande houten berging, verlichting, een zij-ingang en een achterom welke uitkomt bij de achtergelegen parkeerplaats.

1e verdieping:

Overloop, met toegang tot de slaapkamers en badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een fraaie eikenhouten vloer en stucwerk wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, deze kamer beschikt over een dakkapel, airconditioning en sfeervolle lambrisering.

Slaapkamer aan zijkant van de woning, deze kamer beschikt over een dakraam en zijraam met draai-kiep raam, airconditioning en een ruime schuifkastenwand. Deels voorzien van behang wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een nis met handige vaste kasten en extra bergruimte achter de kasten. Deels voorzien van behang wandafwerking.

De badkamer is ruim opgezet, deels betegeld en beschikt over een groot ligbad met Whirlpool functie, inloopdouche met regendouche, toilet, wastafel met inbouwkransen, inbouwspots en vaste speakers.

2e verdieping:

Ruime zolderverdieping, voorzien van een laminaatvloer, dakraam, opstelplaats cv ketel (Intergas, 2024), aansluiting wasmachine, omvormer voor de zonnepanelen, mechanische ventilatie unit (2023) en veel bergruimte.

Algemeen:

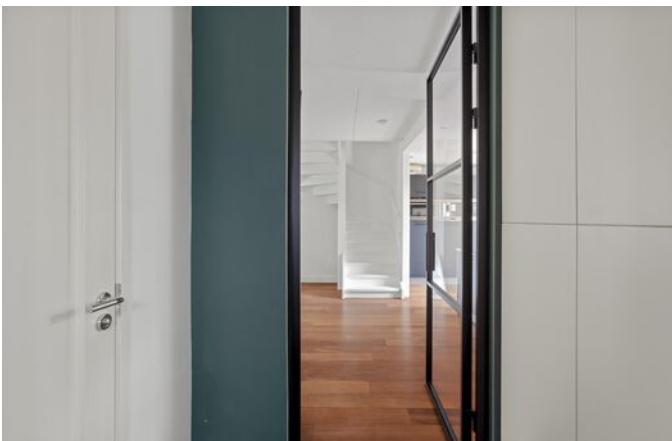
- Eigen grond, 184 m².
- Moderne en lichte hoekwoning uit 2008 met ruime woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers, een moderne badkamer, een ruime zolder en een eigen parkeerplaats!
- Energielabel A, volledig geïsoleerd en voorzien van 11 zonnepanelen!
- Houten kozijnen met dubbel glas, meeste ramen voorzien van horren.
- Centraal gelegen met winkels, scholen, speeltuin en openbaar vervoer op loopafstand en op ca. 5 minuten fietsen van het NS-station en het centrum van Dordrecht.
- Een Vereniging van Eigenaren is actief voor het buitenschilderwerk, verlichting van het parkeerterrein en het onderhoud van de hagen in de voortuinen. De bijdrage is €42,- per maand.
- Parkeerplaats betreft een apart kadastraal perceel, plaatselijk bekend gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9773, groot 13 m².
- Oplevering in overleg, voorkeur medio december 2025.

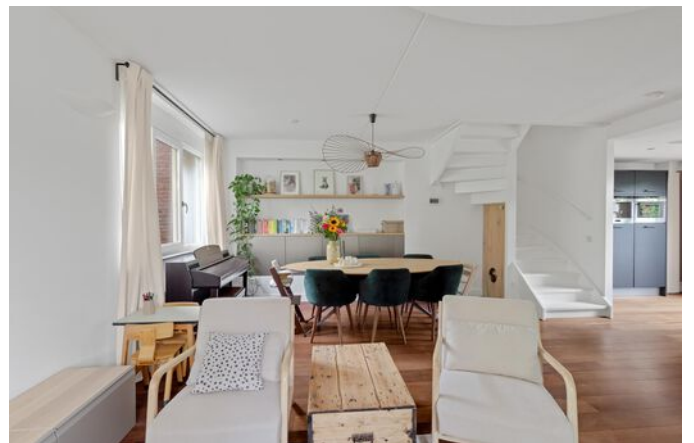
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

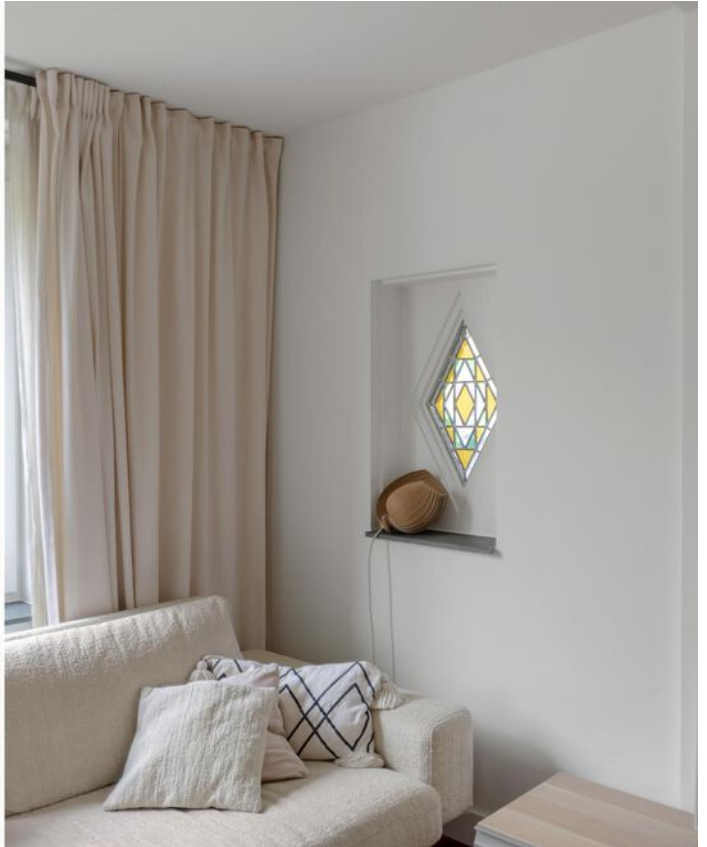




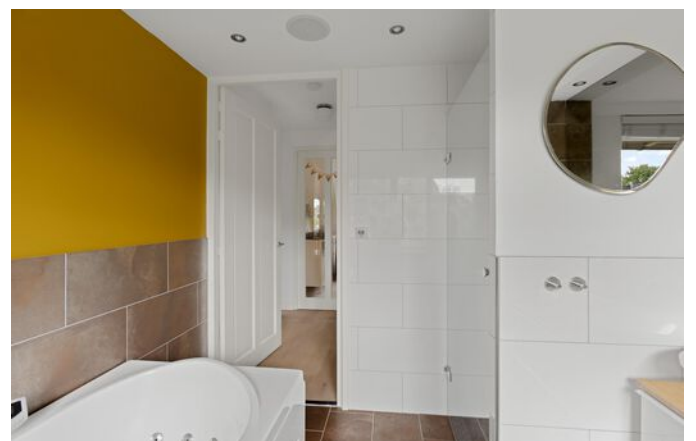
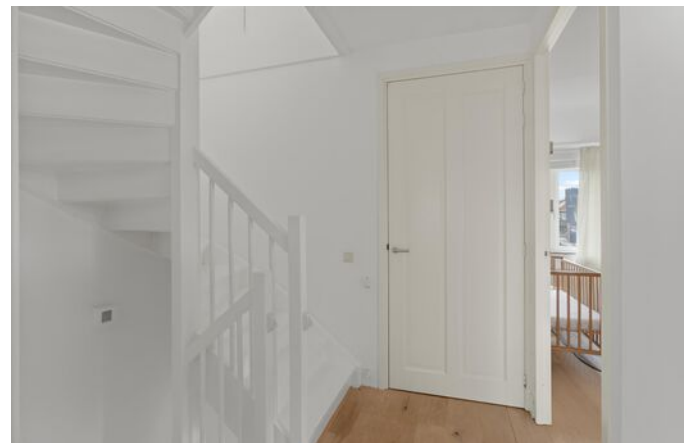






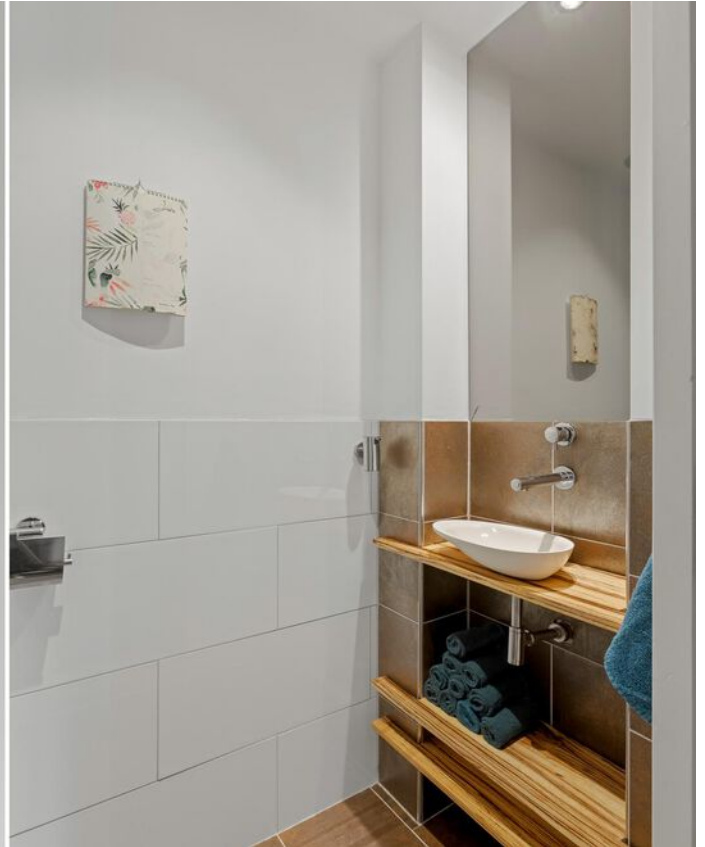














PLATTEGROND



PLATTEGROND

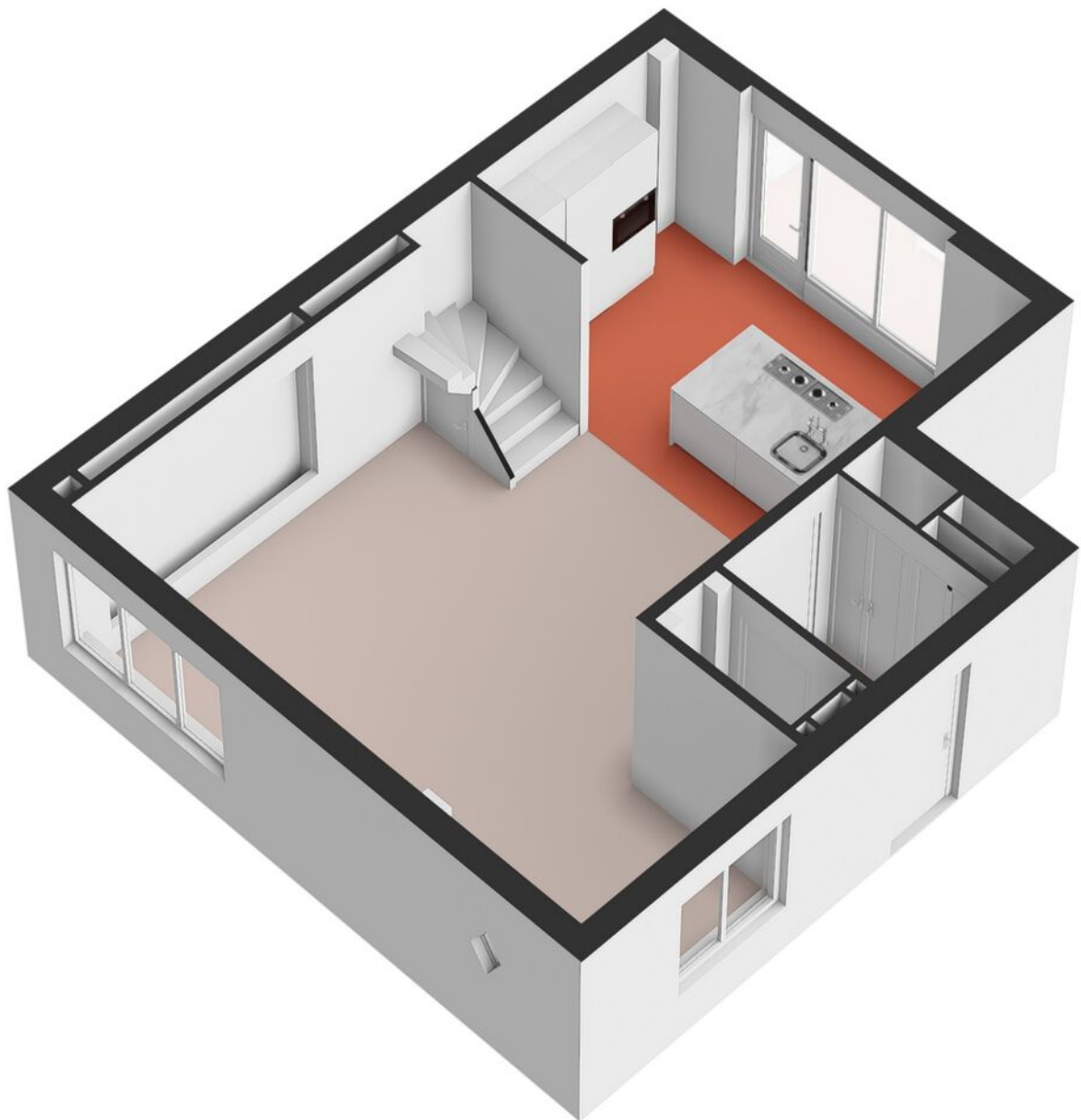


PLATTEGROND

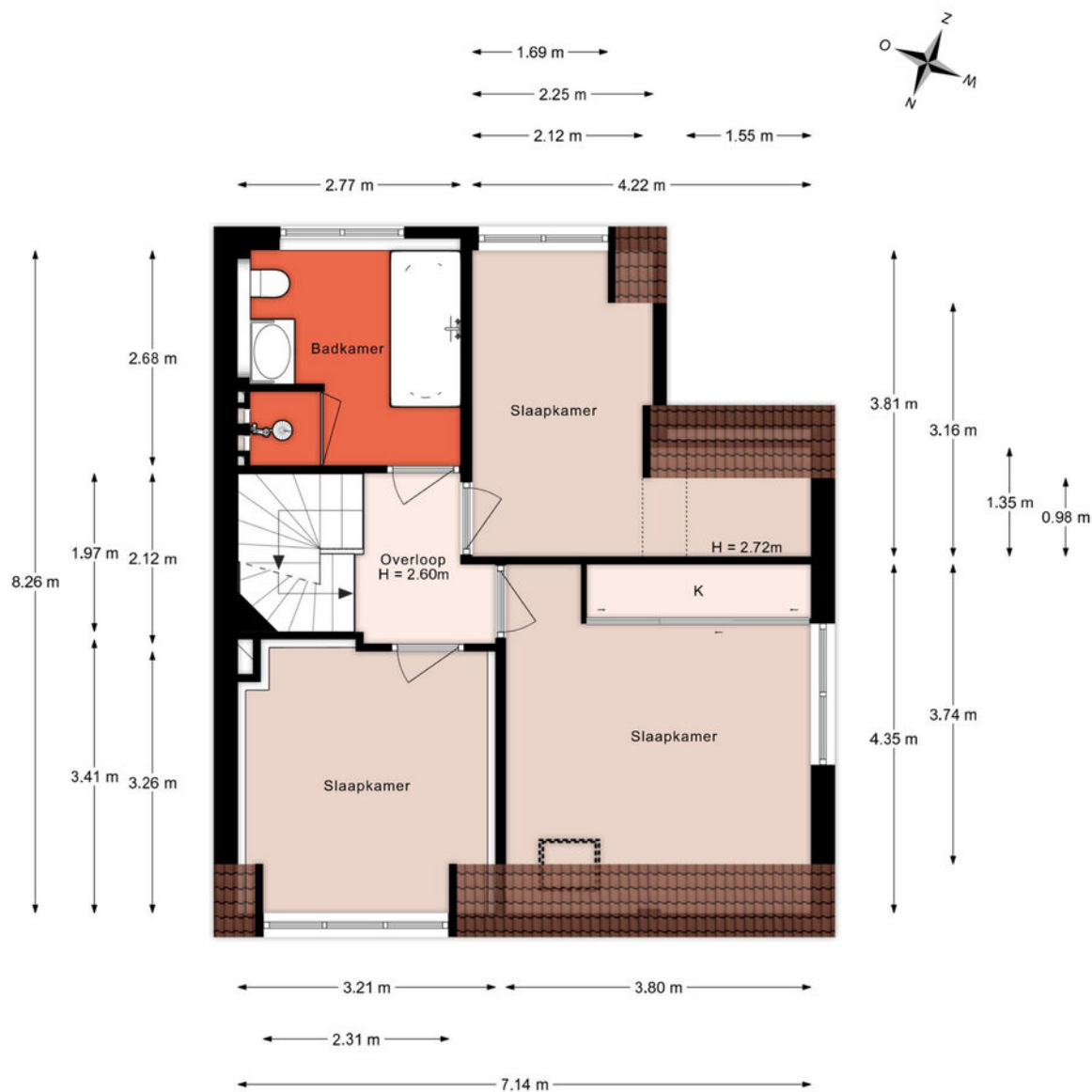


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

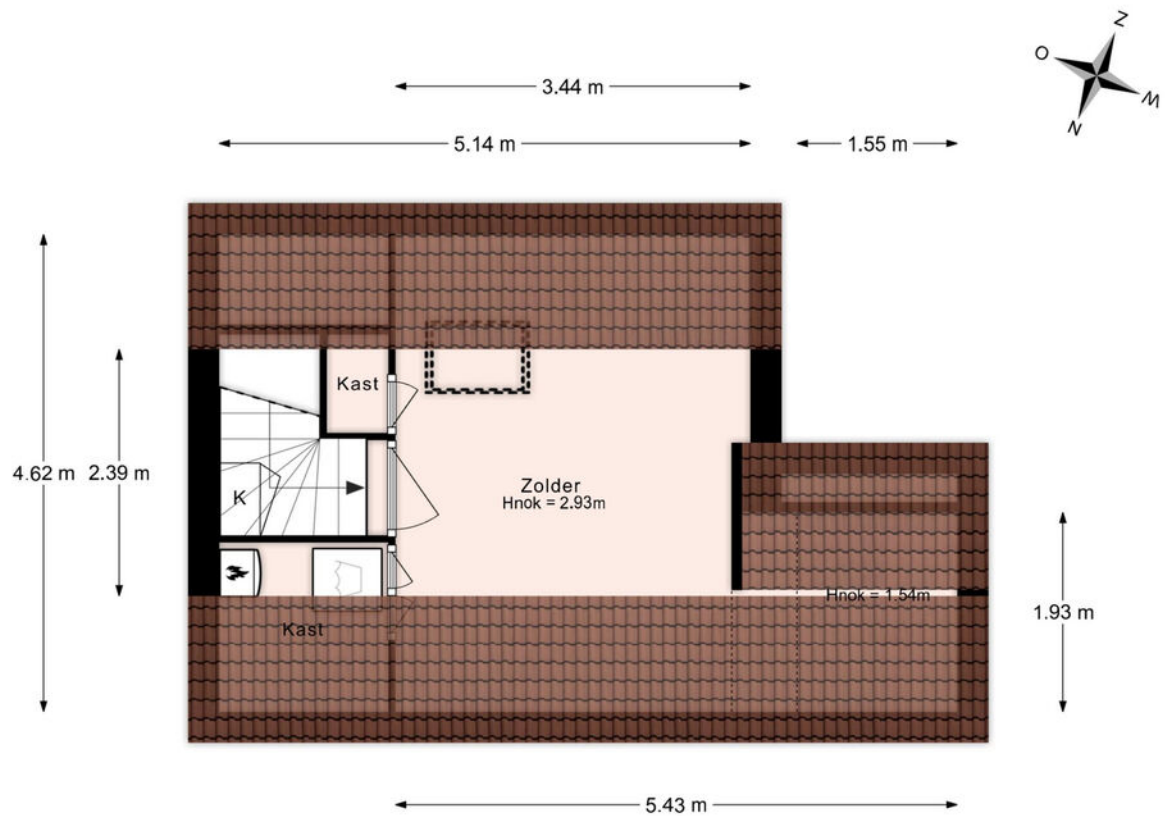


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

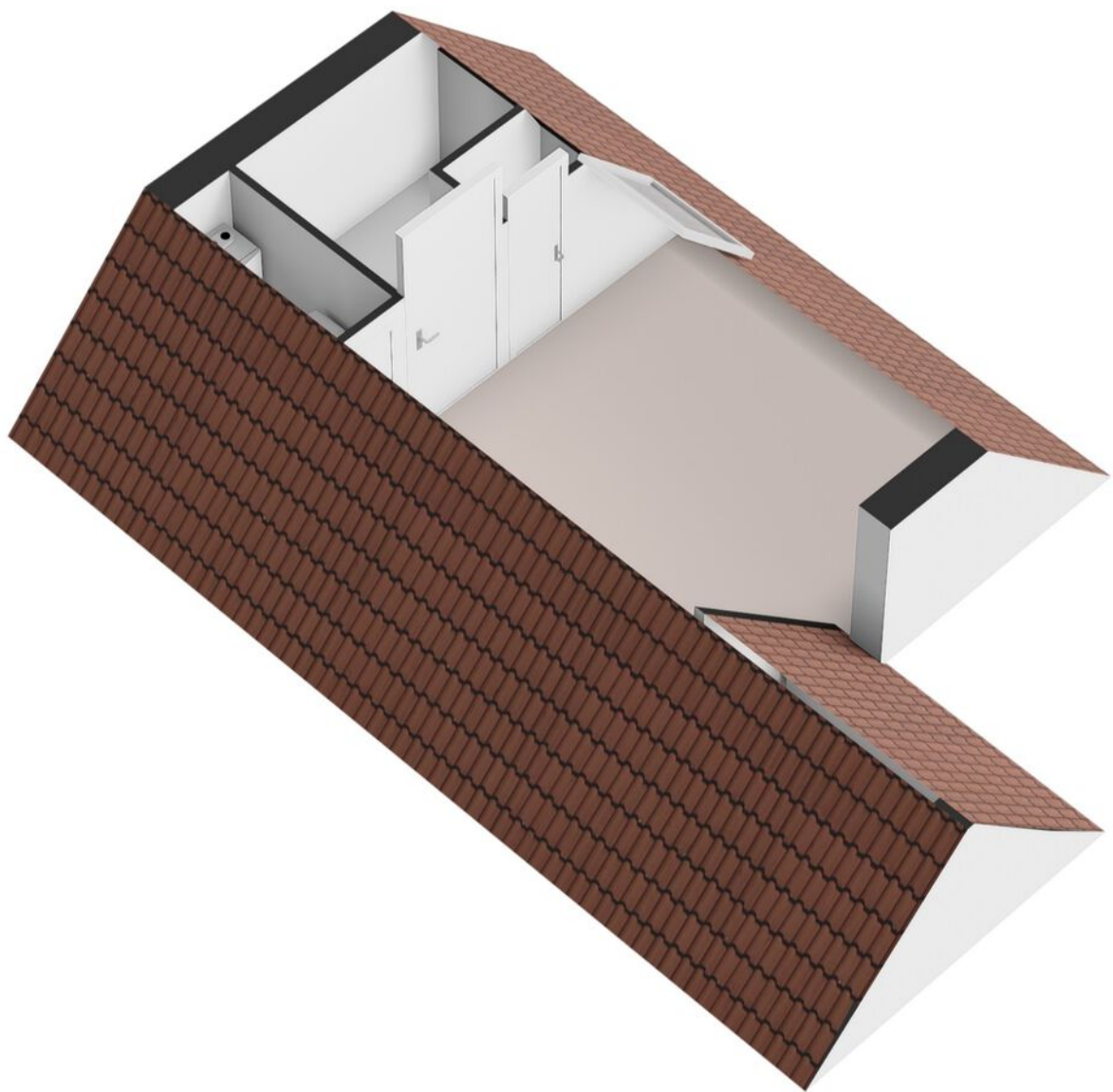


PLATTEGROND

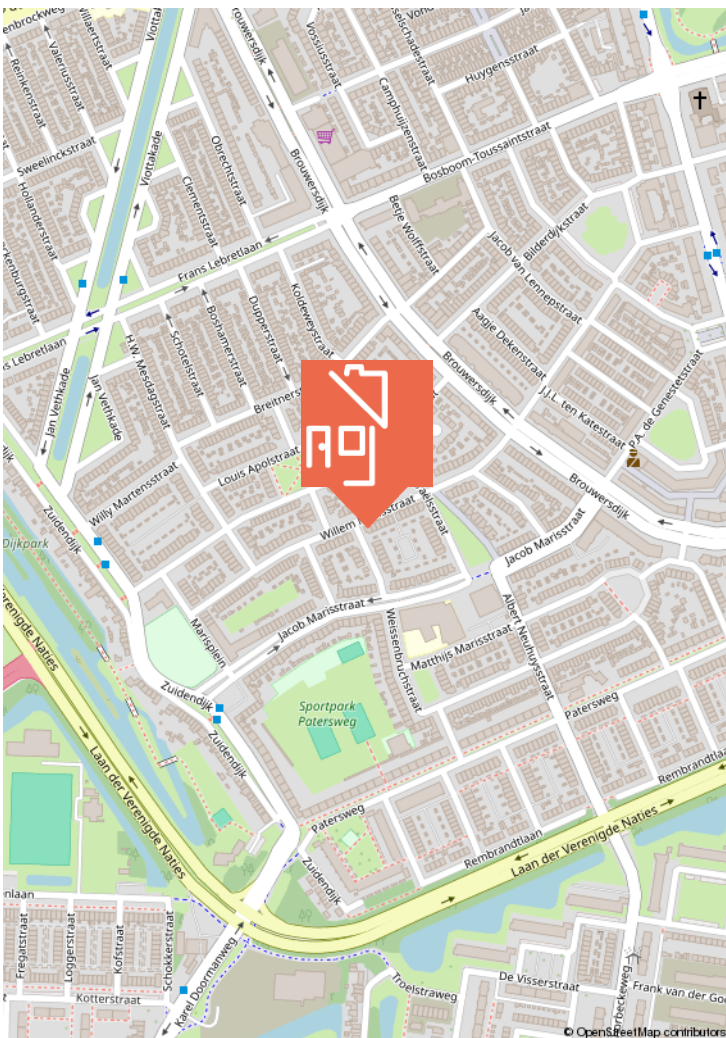
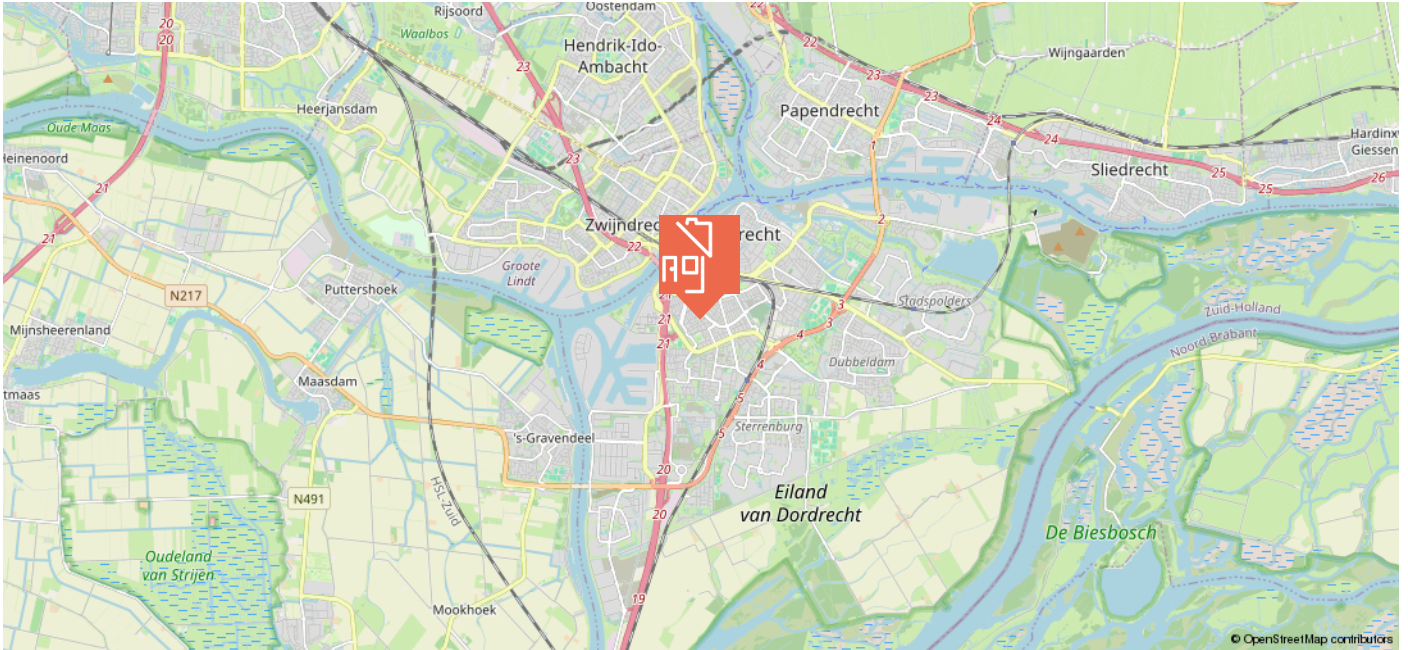


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 9744	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2022
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.



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



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 hypotheekverstrekker 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 wilt 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.

WAARBORG SOM 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.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](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](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**