



ieder
huis,
eigen
verhaal

EERSTE WEIEREI (H20)

3317 DT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 889.000,- V.O.N.



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



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	166 m ²
Inhoud	570 m ³
Bouwjaar	2025
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	tuin rondom
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming
Energie label	A++



OMSCHRIJVING

Ruime en duurzame villa in Dordts Buiten (kavel H20) – met zonnige tuin op het oosten en veel uitbreidingsopties!

Op een rustige en centraal gelegen plek in Dordrecht wordt Dordts Buiten ontwikkeld: een groene, waterrijke en toekomstbestendige wijk waar natuur en duurzaamheid samenkomen. Hier worden circa 367 woningen gerealiseerd in uiteenlopende stijlen en groottes, geschikt voor jong en oud, starters en doorstromers.

Midden in deze natuurinclusieve, kindvriendelijke en klimaatadaptieve wijk ligt een unieke kans: villa H20, gelegen op een royale zelfbouwkavel van 374 m² met een zonnige achtertuin op het oosten. Deze duurzame woning wordt gerealiseerd door Brummelhuis, en biedt volop comfort, flexibiliteit én luxe — zonder dat je het hele bouwtraject zelf hoeft te registreren.

Duurzaam, flexibel en toekomstbestendig
De villa wordt hoogwaardig afgewerkt, volledig geïsoleerd, aangesloten op stadsverwarming en standaard voorzien van 12 zonnepanelen. Dankzij de vloerverwarming, HR++ beglazing en de hoogwaardige bouwmaterialen is de woning klaar voor een energiezuinige toekomst.

Uitbreidingsmogelijkheden & Optielijst
Deze woning biedt diverse uitbreidingsmogelijkheden. Er is een optielijst beschikbaar met onder andere opties voor het realiseren van een aanbouw, dakkapel en een vrijstaande berging. Dankzij de slimme indeling en bouwstructuur is het eenvoudig om de woning naar wens te vergroten.

Een overzichtelijke optielijst en bijbehorende tekeningen zijn als bijlage op te vragen, hierin kun je alle uitbreidingsmogelijkheden en bijbehorende richtprijzen terugvinden. Neem gerust contact op voor meer informatie of advies over de opties!

Globale indeling:

Begane grond:
Entree aan de zijkant van de woning met royale hal, meterkast, trapopgang en toilet.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige tuin. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval.

De royale open keuken ruimte wordt naar de zijkant van de woning uitgebouwd en biedt veel mogelijkheden voor een serieuze leefkeuken. Een prachtige ruimte om jouw droomkeuken te creëren.
Optioneel kan een aanbouw aan de zijkant worden gerealiseerd, waarmee de woonruimte met 15 m² wordt vergroot. Ideaal te gebruiken als bijkeuken, wasruimte, thuishok of uiteraard als berging (zie optietekeningen).
Aan de voorzijde van de woning, gelegen aan de kreekzijde, wordt een overkapt terras gerealiseerd met een wijds en groen uitzicht.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot drie slaapkamers, een ruime badkamer (vrij in te delen in overleg met de aannemer) en een praktische wasruimte. Optioneel kan een apart toilet worden gerealiseerd.

De hoofdslaapkamer biedt ruimte voor een inloopkast.

Kies je voor een wasruimte op de begane grond, dan kan deze ruimte op de verdieping bijvoorbeeld bij een slaapkamer worden getrokken. Deze gehele verdieping is standaard voorzien van vloerverwarming.



Tweede verdieping:

Een royale zolderruimte, flexibel in te delen. Door het plaatsen van dakkapellen kunnen hier eenvoudig een vierde en zelfs vijfde slaapkamer worden gerealiseerd. Wanneer wordt gekozen voor een indeling op deze verdieping, wordt deze eveneens voorzien van vloerverwarming. Daarnaast kan worden gekozen voor een of meerdere dakramen.

Buitenruimte en parkeren:

De villa staat op een ruim perceel met de achtertuin op het oosten – perfect voor een groot terras, overkapping of groene tuin. Achterin de tuin wordt standaard één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Optioneel kan gekozen worden voor een berging, carport of zelfs een garage (zie illustraties en optielijst).

Samengevat:

- Riant en duurzame villa op een ruim perceel van 374 m²
- Volledig naar wens aan te passen in overleg met aannemer Brummelhuis
- Aangesloten op stadswarmte (HVC) en voorzien van 12 zonnepanelen
- Vloerverwarming standaard op de begane grond en eerste verdieping
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Minimaal energielabel A++
- Achtertuin gelegen op het oosten
- 1 parkeerplaats op eigen terrein (mogelijkheid tot carport of garage)
- Badkamer en toilet worden voorzien van tegelwerk en sanitair
- Bouw onder Woningborg-garantie
- Verwachte oplevering: circa 8 maanden na start heimerk
- Koop via een koop- en aannemingsovereenkomst
- De genoemde prijzen zijn geldig tot 1 november 2025.

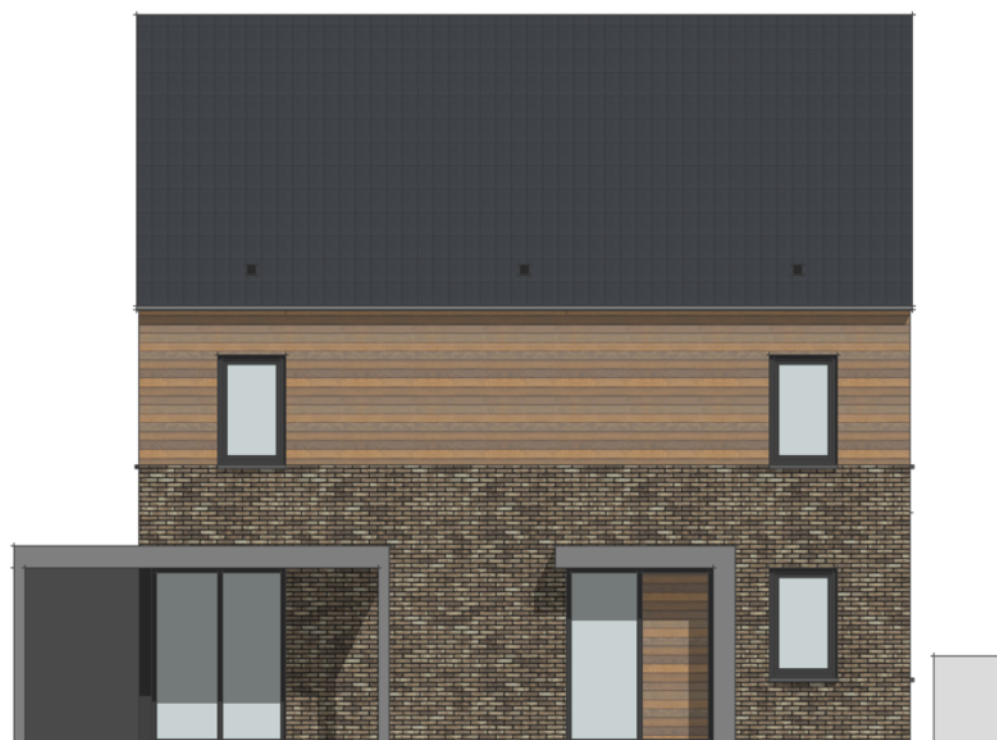
Ben je benieuwd naar de mogelijkheden of wil je meer informatie? Neem gerust contact met ons op. We vertellen je graag meer over deze woning en alles wat Dordts Buiten te bieden heeft.

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.







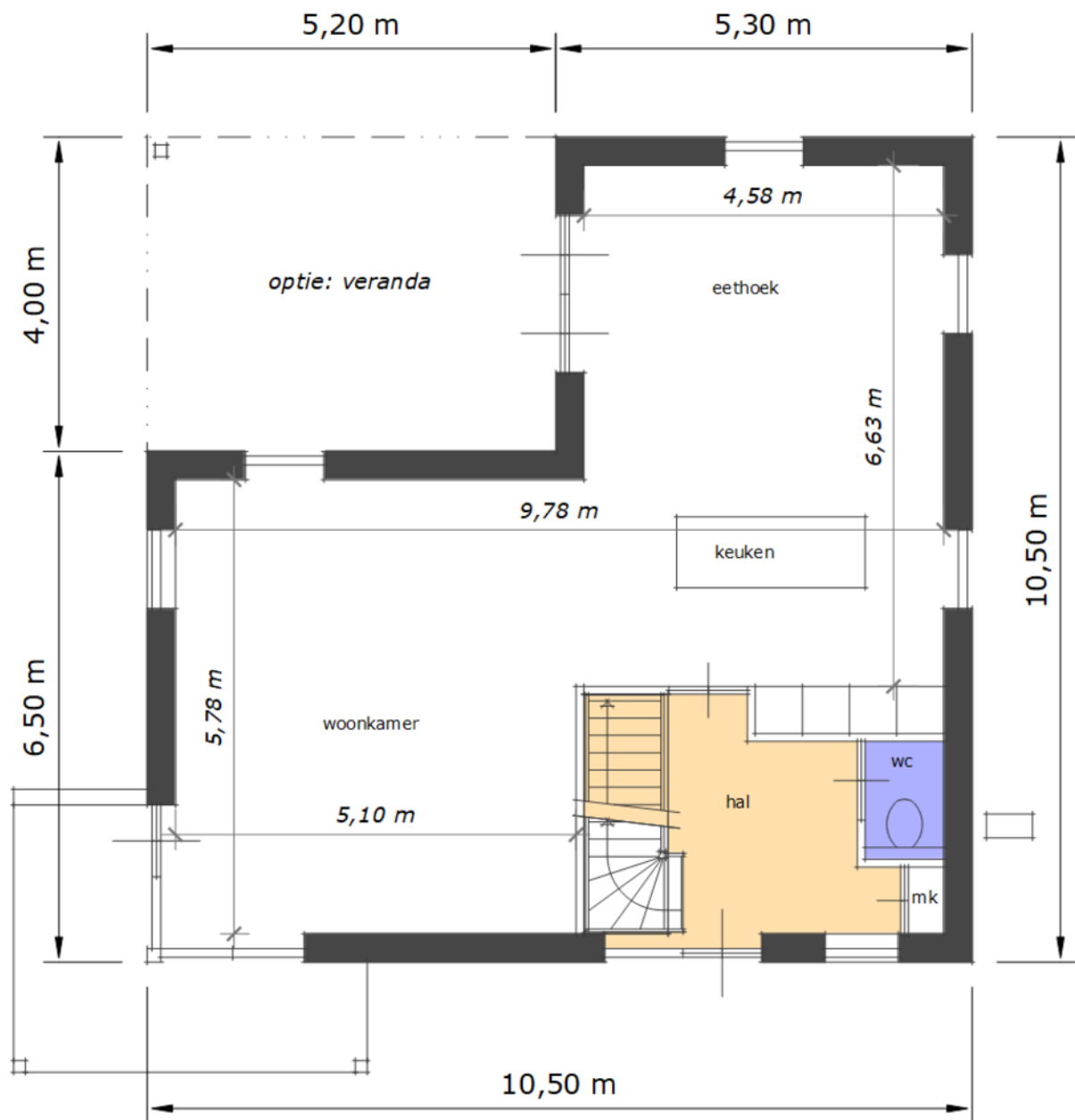




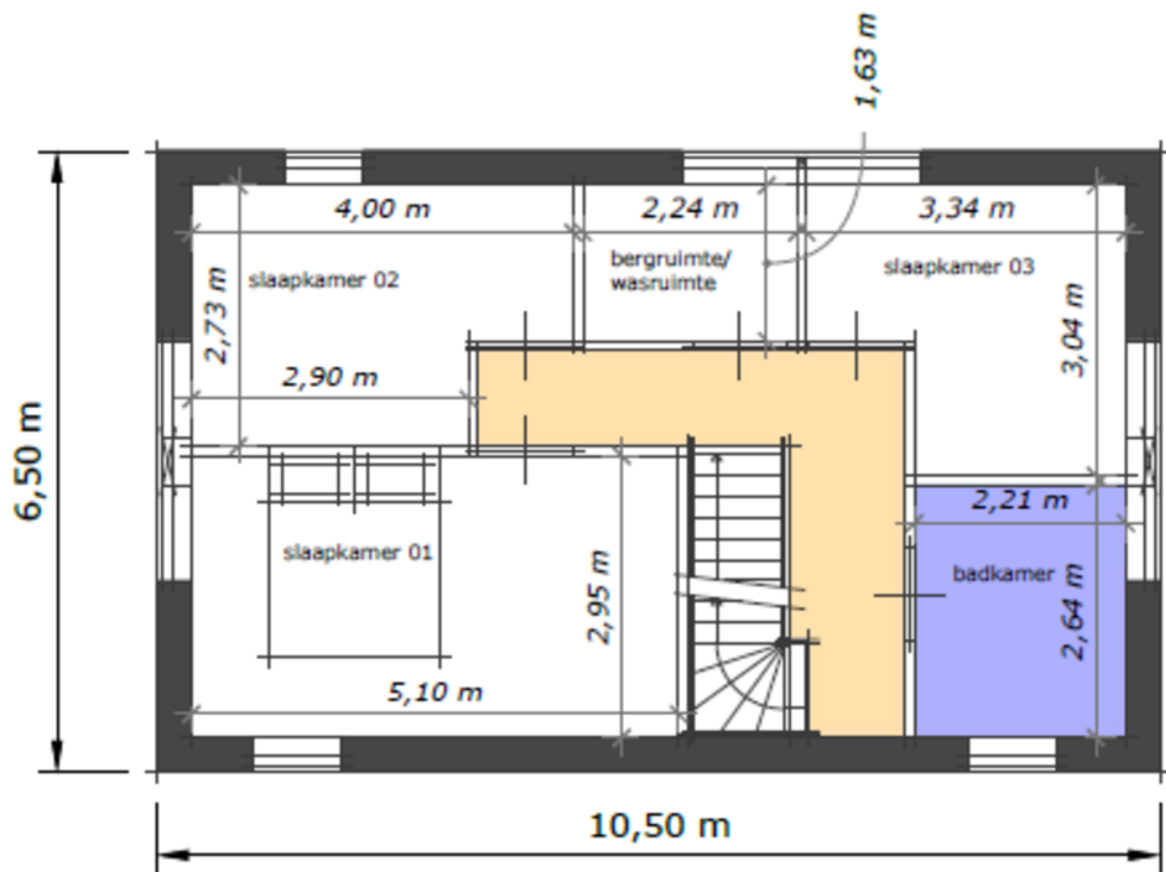




PLATTEGROND

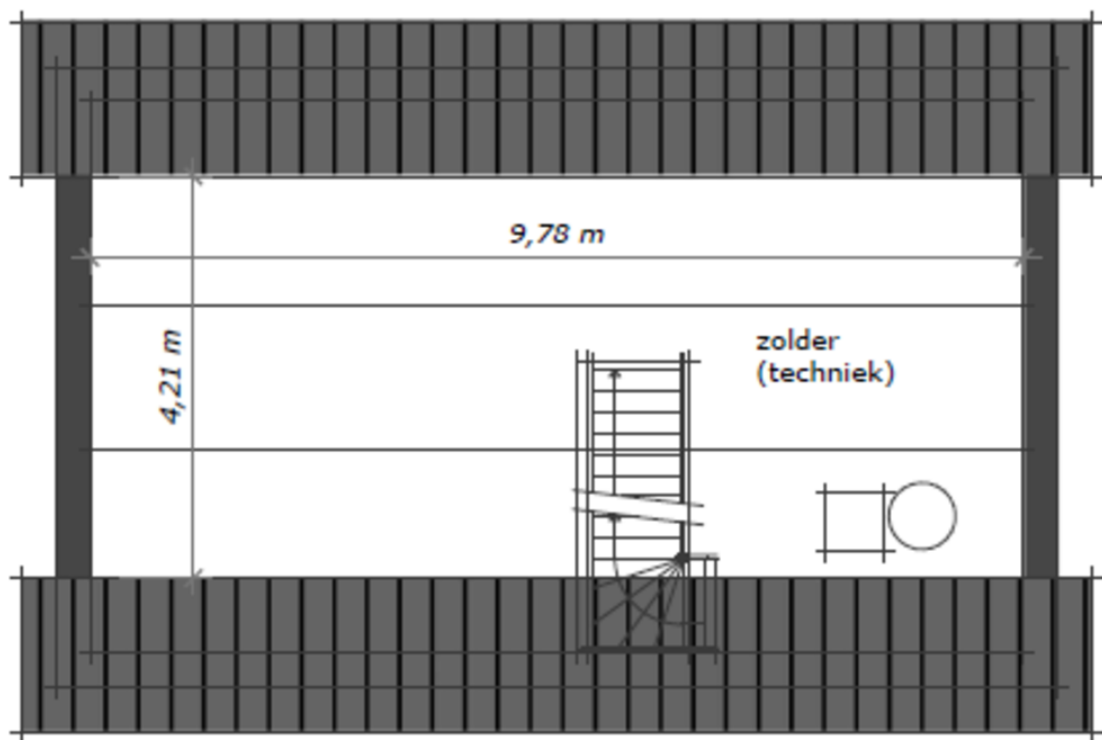


PLATTEGROND

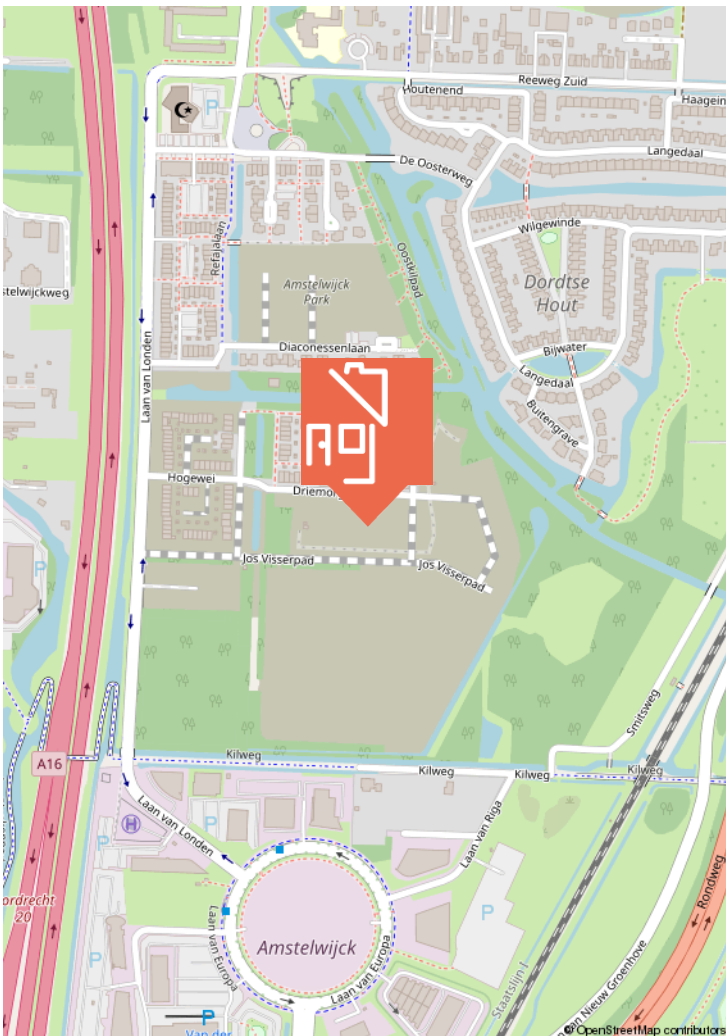
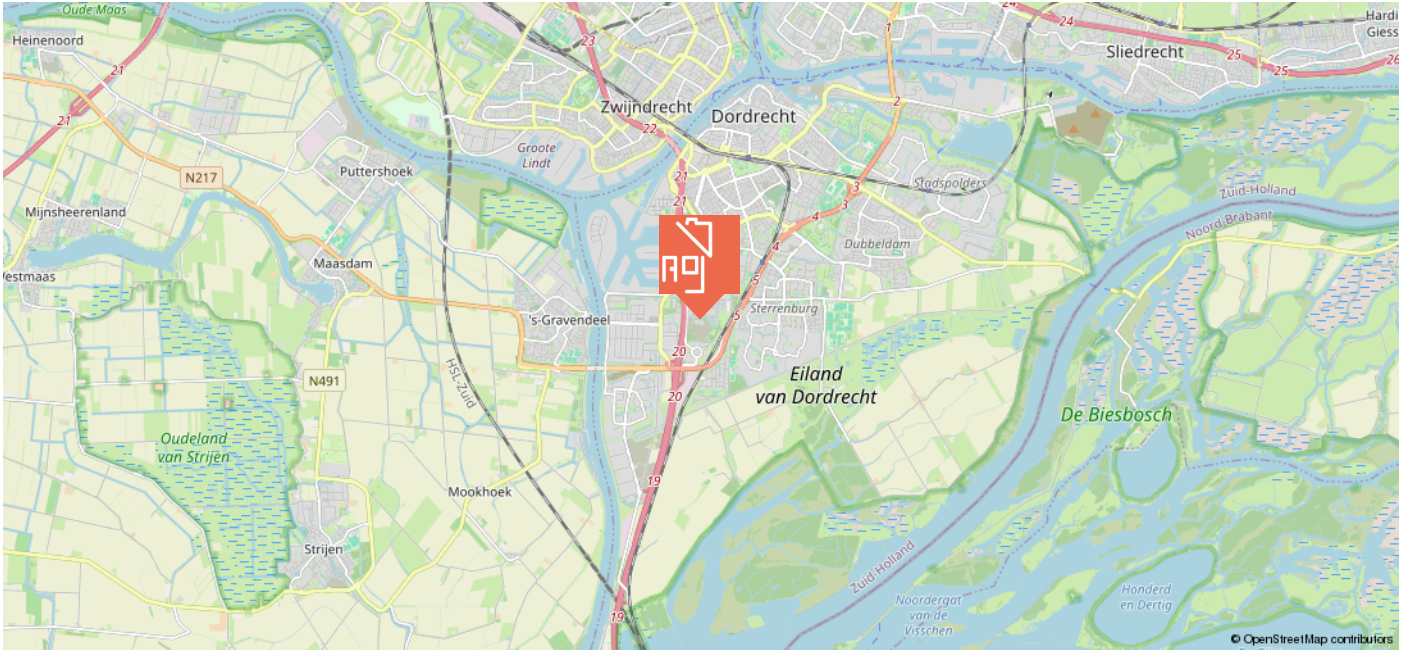


eerste verdieping

PLATTEGROND



LOCATIE



BEKNOPTE OPTIELIJST:

d.d. 10-07-2025

genoemde prijzen zijn
geldig tot 01-01-2026**Vrijstaande berging:**

- Afmeting 300 x 600cm
- Heiwerk tot 10 meter
- Geïsoleerde kanaalplaatvloer als begane grondvloer
- Gevels bestaande uit houten stijl- en regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met Western Red Cedar delen onbehandeld
- Dakconstructie bestaand uit houten balklaag voorzien van underlayment en bitumineuze dakbedekking
- Berging voorzien van aluminium daktrim als dakrand afwerking
- Openslaande bergingsdeur inclusief houten kozijn in RAL 7021

€ 33.325,00 incl. BTW.

Carport op kolom:

- Afmeting 300 x 500cm
- Houten gelamineerde kolommen op stalen console
- Kolommen plaatsen op onderheide betonnen poer
- Balklaag met standaard dakplaten voorzien van bitumineuze dakbedekking
- Plafond van 10mm multiplex
- Veranda voorzien van aluminium daktrim als dakrand afwerking
- Excl. vloer

€ 11.965,00 incl. BTW.

Berging aan woning:

- Afmeting 300 x 600cm
- Heiwerk tot 10 meter
- Geïsoleerde kanaalplaatvloer als begane grondvloer
- Gevels bestaande uit houten stijl- en regelwerk, voorzien van isolatie, aan de buitenzijde afgewerkt met Western Red Cedar delen onbehandeld
- Dakconstructie bestaand uit houten balklaag voorzien van underlayment, isolatie en bitumineuze dakbedekking
- Berging voorzien van aluminium daktrim als dakrand afwerking
- Openslaande bergingsdeur inclusief houten kozijn in RAL 7021
- Hardhoutenbinnendeurkozijn zonder bovenlicht met stompe Aluplex binnendeur voorzien van loopslot
- Plaatsen lateien t.b.v. opvangen bovenliggende metselwerk
- Binnendeurkozijn en deur aflakken in RAL 9010
- Vloerverwarming in de berging
- Inschatting vergroting woning is ca. 15 m2 GBO

€ 39.375,00 incl. BTW.

Erker 100 x 400 cm:

- Leveren en aanbrengen van een erker met een afmeting van circa 1.000x4.000 mm inclusief:
- houten dak met boeiboord en standaard neuslijst (type 2)
- benodigde metalen opvangconstructies
- 3-zijdig houten gevelkozijnen zonder draaikiëpraam, borstwering 60cm
- bitumineuze dakbedekking met aluminium daktrim
- extra vensterbanken Bianco C
- gipsplafond met afwerking (spack) spuitwerk
- extra schilderwerken binnen en buiten
- extra hemelwaterafvoer
- aanpassing verwarmingsinstallaties
- aanpassing mechanische ventilatie installaties
- 1 stuks aansluitpunt plafond verlichting op schakelaar
- Inschatting vergroting woning is ca. 3,5 m2 GBO

€ 23.515,00 incl. BTW.

Veranda 350 x 600cm:

- Leveren en aanbrengen van een houten veranda met een afmeting van circa 3.500x6.000mm inclusief:
- lange zijde vast aan woning
- grondwerkzaamheden
- 1 extra funderingspalen
- 1 vuren gelamineerde kolom afm. 180x180mm
- dak van houten balken, boeiboord en standaard neuslijst (type 2)
- EPDM of bitumen dakbedekking met aluminium daktrim
- hemelwaterafvoer door middel van een spuwer
- standaard afwerkingen en schilderwerken

€ 19.890,00 incl. BTW.

Velux dakraam in pannen dak:

- Velux dakraam GGL MK04 (afm. 780 x 970mm) voorzien van Hr++ isolatieglas en de benodigde hulpstukken
- Afgewerkt met kantstukken
- Kant stukken afgeschilderd in de kleur gebroken wit
- Prijs per stuk

€ 2.195,00 incl. BTW.

Velux dakraam in pannen dak:

- Velux dakraam GGL SK06 (afm. 1.140 x 1.180mm) voorzien van Hr++ isolatieglas en de benodigde hulpstukken.
- Afgewerkt met kantstukken
- Kant stukken afgeschilderd in de kleur gebroken wit
- Prijs per stuk

€ 2.465,00 incl. BTW.

Dubbel lids in dakkapel in schuin pannen dak van de woning:

Leveren en aanbrengen van een 2-lids houten dakkapel met een afmeting van circa 2.800x1.600mm inclusief:

- voorzieningen constructief houten dak
- zijwangen buiten van isolatie, regelwerk en een multiplex beplating
- dak van houten balken, boeiboord en standaard neuslijst (type 2)
- hardhouten kozijn afm. circa 2.400x1.400mm zonder draaikiëpraam
- EPDM dakbedekking met aluminium daktrim
- zijwangen binnen van spaanplaat kleur bruin/groen
- vensterbank van mdf
- gipsplafond met afwerking (spack) spuitwerk
- hemelwaterafvoer op het pannendak
- standaard afwerkingen en schilderwerken
- Inschatting vergroting woning is ca. 2 m2 GBO

€ 12.660,00 incl. BTW.

Drie lids dakkapel in schuin pannen dak van de woning:

Leveren en aanbrengen van een 3-lids houten dakkapel met een afmeting van circa 4.000x1.600mm inclusief:

- voorzieningen constructief houten dak
- zijwangen buiten van isolatie, regelwerk en een multiplex beplating
- dak van houten balken, boeiboord en standaard neuslijst (type 2)
- hardhouten kozijn afm. circa 3.600x1.400mm zonder draaikiepraam
- EPDM dakbedekking met aluminium daktrim
- zijwangen binnen van spaanplaat kleur bruin/groen
- vensterbank van mdf
- gipsplafond met afwerking (spack) spuitwerk
- hemelwaterafvoer op het pannendak
- standaard afwerkingen en schilderwerken
- Inschatting vergroting woning is ca. 3 m2 GBO

€ 14.950,00 incl. BTW.

Toilet 1^e verdieping separaat plaatsen:

- Toiletaansluitingen uit de badkamer verplaatst naar deze separate ruimte
- Extra binnendeur met kozijn
- Lichtpunt met schakelaar
- Afzuigventiel
- Zandcementdekvloer als vloerafwerking
- Wanden en vloer afgewerkt volgens afwerking toilet begane grond
- Plafond voorzien van spuitwerk

€ 3.960,00 incl. BTW.

Zolderkamer indeling:

Zolderindeling volgens schetsontwerp

- Maken van een overloop en onbenoemde ruimten
- Wandindeling d.m.v. 70mm Gibo blokken
- Stalen binnendeurkozijnen zonder bovenlichten en standaarddeuren fabrieksmatig afgelakt in RAL 9010, het formaat van de deuren kan afwijken i.v.m de schuine van de kap.

Elektra:

- Vertrekken voorzien van plafondlichtpunt met schakelaar
- Zolderoverloop voorzien van rookmelder en enkele wandcontactdoos in raamwerk lichtpunt schakelaar
- Hobbyruimte(n) voorzien van 2 stuks dubbele wandcontactdozen
- Wasruimte voorzien van dubbele wandcontactdoos en aansluiting t.b.v. wasmachine / droger

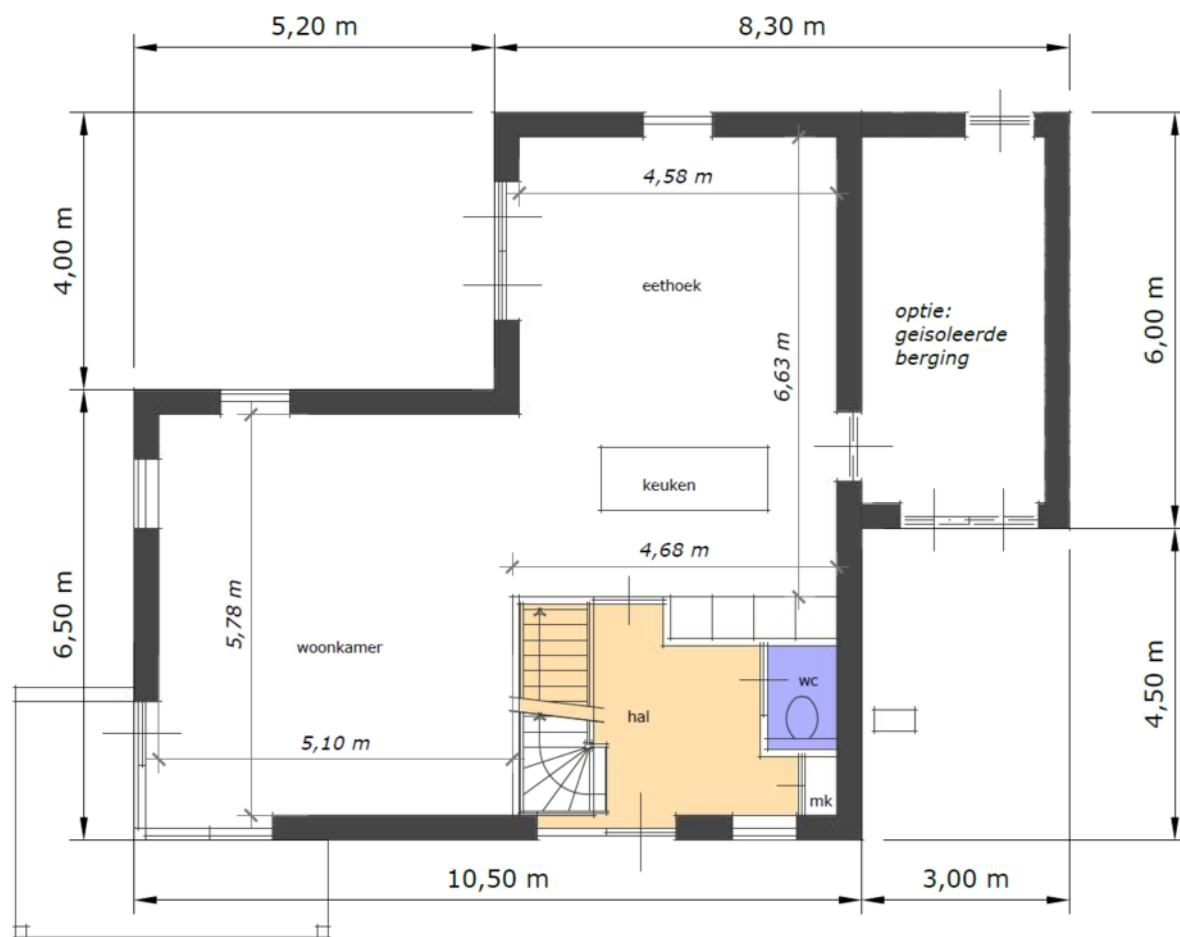
CV- installatie:

- Vloerverwarming en koeling in de verblijfsruimten

> Ruimte voldoen niet aan het bouwbesluiten en worden niet meegenomen in de bouwvraag <

€ 15.940,00 incl. BTW.

PLATTEGROND OPTIE AANGEBOUWDE BERGING



begane grond

KADASTRALE KAART





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.**