



ieder
huis,
eigen
verhaal

JOHANNA NABER-ERF 424

3315 HM DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 519.500,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	131 m ²
Inhoud	447 m ³
Bouwjaar	1990
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Ruimte, rust & een vleugje natuur in Stadspolders!

Sommige huizen voelen gewoon meteen goed en dit is er zo ééntje, we voelen hier ons direct superwelkom. Aan het Johanna Naber-erf woon je heerlijk rustig in een brede, groene straat waar de kinderen lekker buiten kunnen spelen en je niet direct bij de overburen naar binnen kijkt.

Binnen vind je een ruime woonkamer (die ooit als garage bedoeld was, maar geloof ons: dit is véél beter zo), een nette keuken, vier slaapkamers en een enorme berging waar je kunt wassen, drogen en bergen wat je maar wilt. Alles keurig onderhouden en met liefde bewoond sinds de bouw in 1990.

De tuin op het zuiden is een genot: volop zon, maar dankzij de overkapping zit je ook op de warmste dagen lekker beschut. En met parkeergelegenheid op eigen terrein is thuiskomen altijd relaxed.

De locatie? Die is top. Binnen een paar minuten sta je midden in de Merwelanden, waar je zomaar een ree kunt spotten tijdens je wandeling of fietstocht.

Na jaren vol mooie herinneringen is het voor de huidige bewoners tijd voor een nieuwe stap en daarmee komt deze heerlijke plek vrij voor iemand anders. Misschien wel voor jou?

Indeling:

Ruime hal met toilet, een praktische bergruimte, meterkast, ruimte voor garderobe en toegang tot de woonkamer. De hal is voorzien van een sfeervolle lambrisering. Meterkast, 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meter en glasvezel aansluiting.

Toilet, deels betegeld, met fonteintje.

De lichte woonkamer met open keuken biedt een enorm leefruimte waarin zowel een

ruime zithoek als een aparte eethoek mogelijk is. Vanuit de woonkamer is via dubbele deuren en een enkele deur de achtertuin begaanbaar. De woonkamer is voorzien van een nette laminaatvloer, vliesbehang wandafwerking en designradiatoren aan voor- en achterzijde.

De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken is hier in L-opstelling geplaatst en voorzien van een 5-pit gaskookplaat met afzuigkap, combi-magnetron, koelkast, vaatwasser en een granieten werkblad. Het kookgedeelte is tevens voorzien van granieten stollen.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en is fraai aangelegd, met grote keramische tegels, nette schuttingen, een gecoate stalen plantenbak en 7 punts InLite tuinverlichting (inclusief timer en sensor). De betonnen berging biedt praktische bergruimte voor fietsen, tuingereedschap en kussens voor de tuinset (wordt ter overname aangeboden). De berging is afgewerkt met houten gevelbekleding. In 2020 is de overkapping geplaatst, waar je 's zomers een schaduwplekje opzoekt en op de frissere dagen heerlijk kunt zitten en genieten van de stijlvolle vuurtafel (wordt ter overname aangeboden)! Verder beschikt de achtertuin over een achterom, buitenkraan, meerdere elektrapunten en een handmatig zonnescherm.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een parkeerplaats op eigen terrein, nette bestrating, een vorstvrije buitenkraan en een verzorgde bloemenborder.



1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Ruime slaapkamer aan achterzijde met vaste kastenwand. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en behang wandafwerking. Deze slaapkamer biedt toegang tot een zeer ruime berging met wasmachine aansluiting

Badkamer (volledig betegeld), voorzien van een douchehoek met thermostaatkraan, wastafelmeubel, toilet, designradiator, mechanische ventilatie en inbouwspots.

2e verdieping:

Overloop, stookruimte met opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2007).

Slaapkamer aan voorzijde, beschikt over een dakraam en afgewerkt met een laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan achterzijde, eveneens voorzien van een dakraam, laminaatvloer en behang wandafwerking.

Algemeen:

- Geschakelde 2-onder-1-kap woning met royale leefruimte, 4 slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden.
- Eigen grond, 183 m².
- Gelegen in de wijk Stadspolders, op loopafstand van natuurgebied de Merwelanden, maar ook met alle voorzieningen vlakbij.
- Buitengevel gereinigd en geïmpregneerd in 2023.
- Oplevering in overleg, voorkeur eind januari/ begin februari 2026.

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.

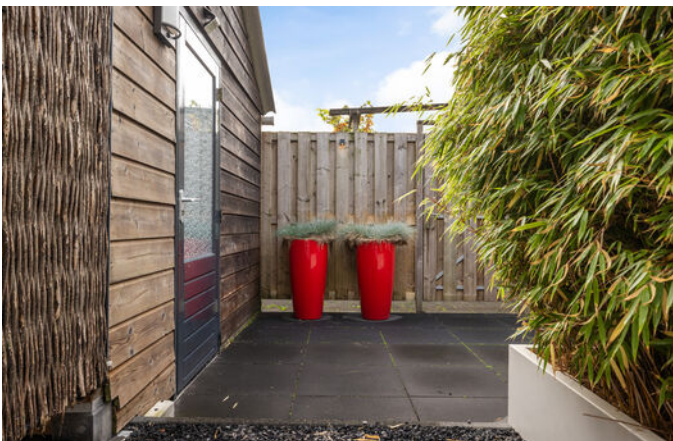


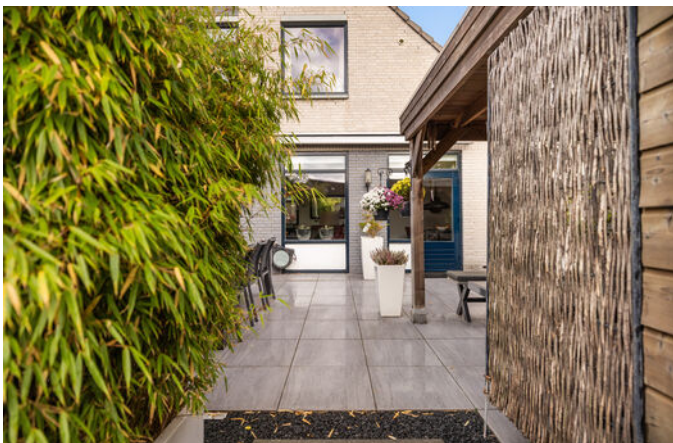


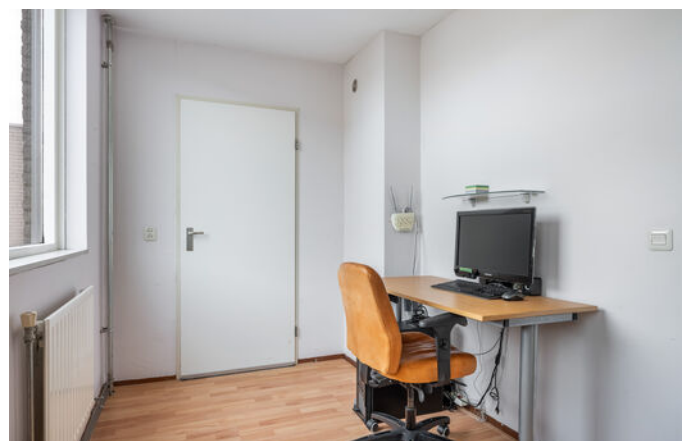
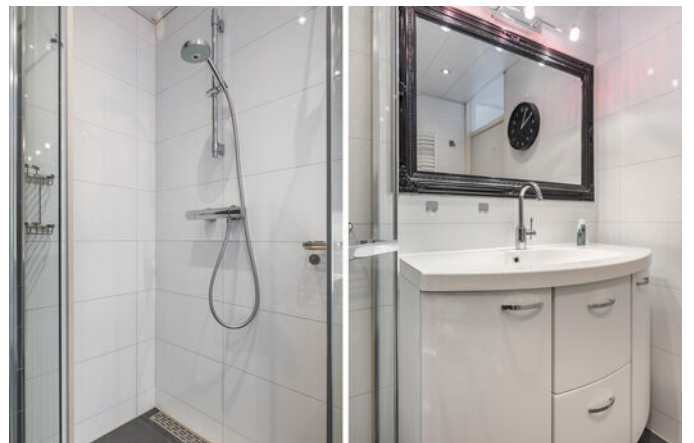


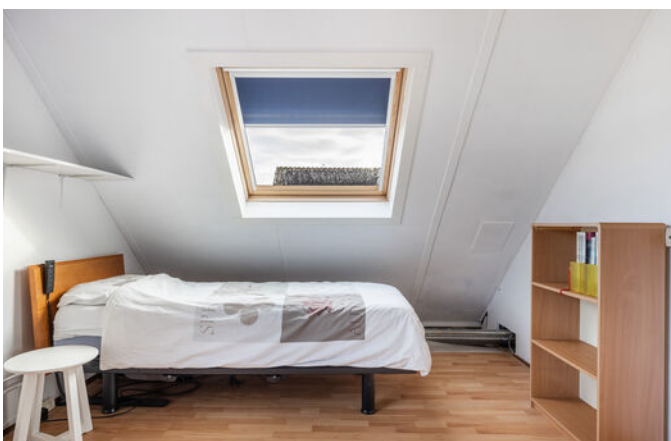














PLATTEGROND



Johanna Naber-Erf 424 Dordrecht
-BEGANE GROND-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

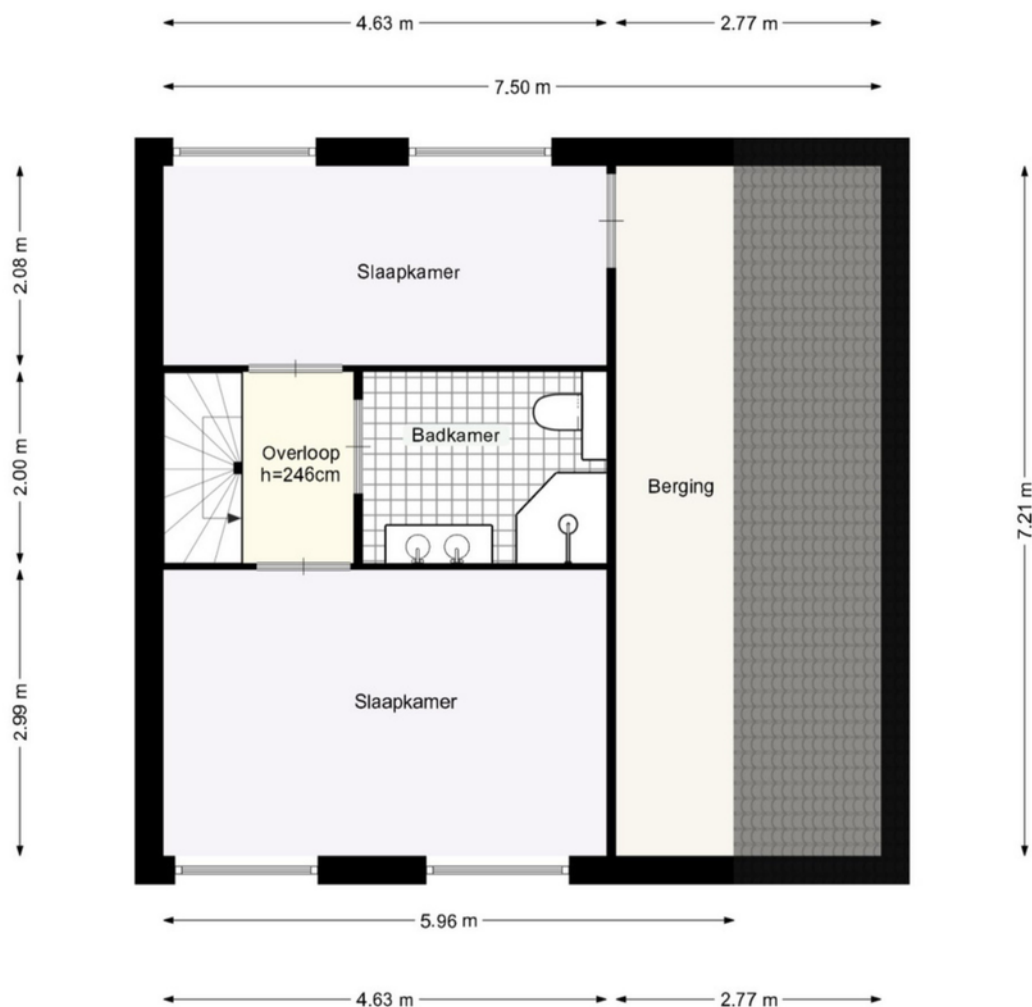
PLATTEGROND



PLATTEGROND



Johanna Naber-Erf 424
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

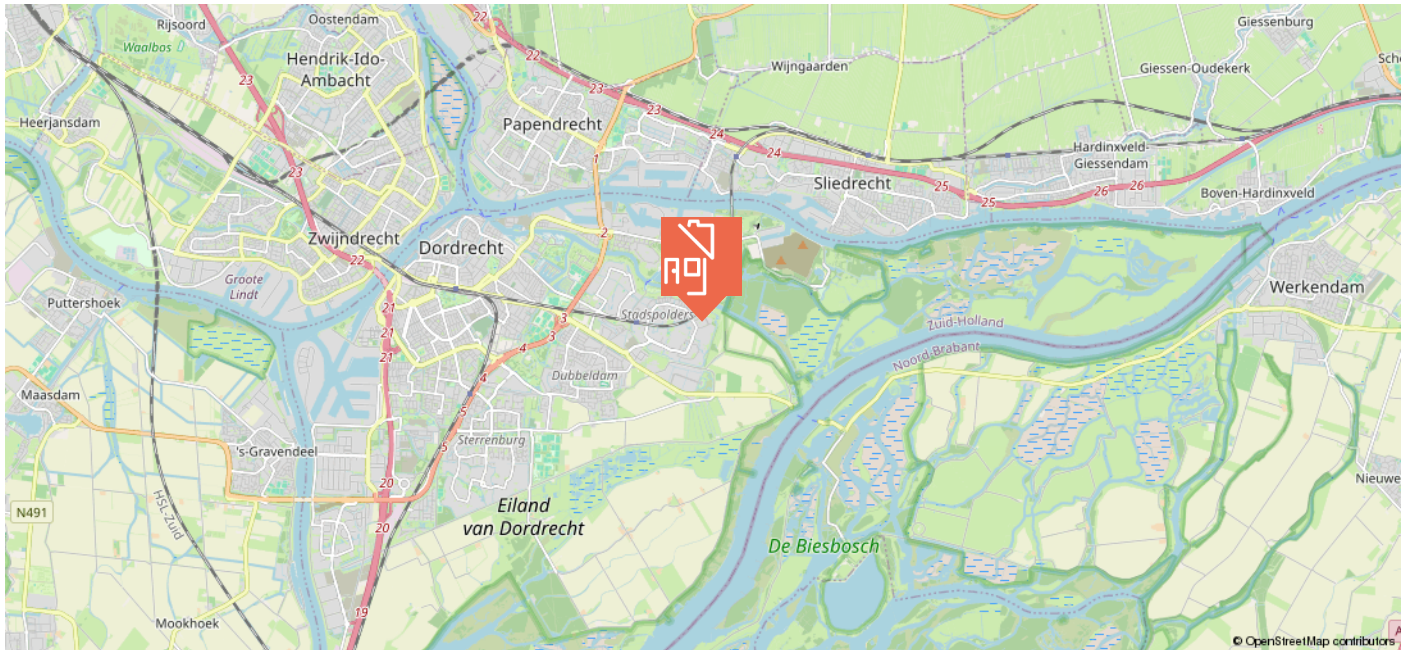
PLATTEGROND



Johanna Naber-Erf 424 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



LOCATIE



Stadspolders

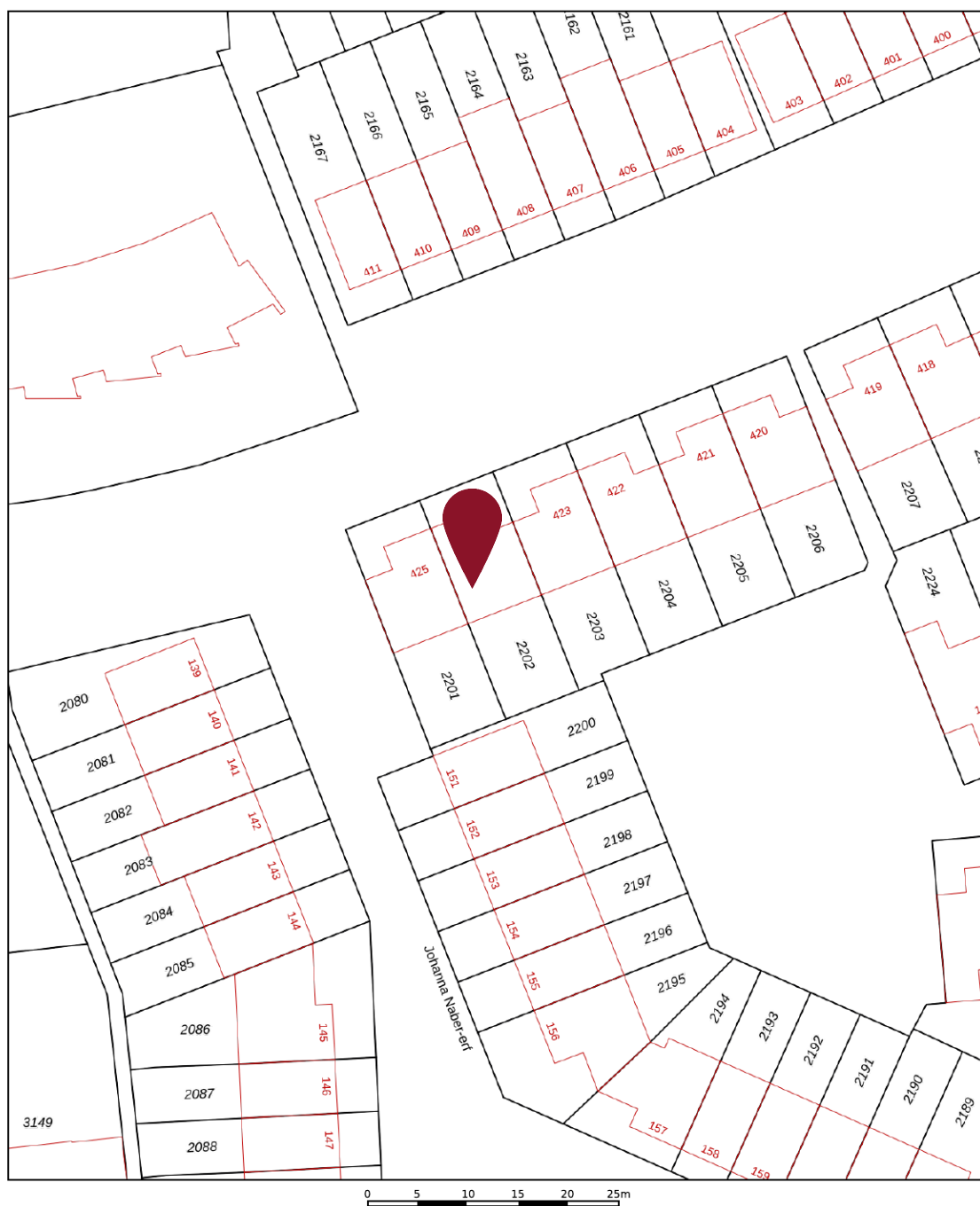
Welkom in Stadspolders, de wijk waar stad en natuur samenkomen! Gebouwd in de jaren tachtig en negentig, combineert deze gezellige buurt ruime straten, groene pleinen en veilige 'erven' waar kinderen volop kunnen spelen en ontdekken.

Met basisscholen en speeltuinen op elke hoek is dit dé plek voor gezinnen die houden van een levendige, kindvriendelijke omgeving. En vergeet de prachtige natuur niet! De Wantijdijk en Biesbosch liggen om de hoek, ideaal voor een ontspannen wandeling of een actieve dag buiten. Bovendien ben je in Stadspolders van alle gemakken voorzien: het winkelcentrum Bieshof ligt op loopafstand, en als kers op de taart heeft de wijk haar eigen NS-station – een unieke luxe in Dordrecht! Of je nu op zoek bent naar rust, ruimte of gewoon een fijne plek om te wonen, Stadspolders heeft het allemaal!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

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





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.**