




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

WILLEM MARISSTRAAT 20

3314 VW DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 515.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	132 m ²
Inhoud	505 m ³
Bouwjaar	2008
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Statig, modern & comfortabel wonen in Krispijn!

Aan de Willem Marisstraat 20 staat dit royale hoekhuis uit 2008; een perfecte woning om in door te stromen. Hier combineer je ruimte, comfort en een eigentijdse uitstraling met een fijne ligging in een rustige wijk.

Binnenkomend via de hal valt direct de stijlvolle zwart stalen tussendeur op, een mooie binnenkomer die de toon zet voor de rest van het huis. De woonkamer is licht en ruim en sluit naadloos aan op de strakke keuken met kookeiland: dé plek waar je kookt, samenkomt en geniet.

Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers, waarvan de master beschikt over een praktische inloopkast. De moderne badkamer met beton ciree, zwarte accenten en royale inlopdouche maakt het plaatje compleet. En alsof dat nog niet genoeg is, vind je op de zolder een ruime open kamer die je naar eigen wens kunt indelen van werkplek tot speel- of logeerruimte.

Buiten geniet je van een ruime achtertuin met vrije ligging, direct grenzend aan een speeltuin: ideaal voor gezinnen!

Met energielabel A woon je bovendien energiezuinig en comfortabel. Kortom, een woning die alles in zich heeft: ruimte, stijl en een ligging waar je blij van wordt.

Indeling:

Via de voordeur aan de zijkant betreedt je de woning in een ruime hal. Hier bevindt zich het toilet, meterkast en praktische ruimte voor een garderobe.

Toilet met wandcloset, fonteintje en stucwerk wandafwerking.

Meterkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel).

Via een brede pui met stoere stalen deur bereik

je de lichte en ruime woonkamer met grote raampartij aan achterzijde. De open keuken met kookeiland en wandopstelling is gelegen aan de voorzijde, hier is tevens ruimte voor een grote eettafel. De zitkamer is gelegen aan de achterzijde van de woonkamer en biedt toegang tot de tuin. De zitkamer beschikt over een cinewall.

De gehele verdieping is voorzien van een strakke gietvloer met elektrische vloerverwarming en stucwerk wandafwerking.

De keuken is opgesteld in een kookeiland en kastenwand en voorzien van een 5 pit gaskookplaat, afzuigkap (recirculatie), vaatwasser (in 2024 vernieuwd), combi-oven, oven, koelkast, vriezer (in 2025 vernieuwd), koffiemachine en lekker veel bergruimte. De keuken is afgewerkt met een composiet werkblad.

Nu door naar buiten, want deze woning beschikt over een ruime achter- en zijtuin gelegen op het zuiden/westen. Een betere ligging kan je je niet wensen; hier geniet je de hele dag door van het zonnetje! De tuin is recent aangelegd, voorzien van een combinatie van keramische tegels en klinkers, vaste perken met fraaie begroeiing, een terras op vlonder aan zijkant en voldoende elektrapunten. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande, houten berging voorzien van elektra. Zowel aan de achter- als aan de zijkant is een achterom.

1e verdieping:

Trapopgang met stalen trapleuning naar de 1e verdieping.

Overloop, met toegang tot de slaapkamers en badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een strakke gietvloer en stucwerk wandafwerking.



Grote slaapkamer aan voorzijde, deze kamer beschikt over een dakkapel, dakraam en walk-in closet.

Slaapkamer aan achterzijde is voorzien van stucwerk wandafwerking en plissé hor in het raam.

De andere slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van stucwerk wandafwerking en plissé hor in het raam.

De stijlvolle badkamer is afgewerkt met beton ciré en gietvloer (voorzien van elektrische vloerverwarming) en is voorzien van een ruime inloopdouche met glazen douchewand en inbouwkraan, wandmeubel met waskom en inbouwkraan, toilet een designradiator.

2e verdieping:

De ruime zolderverdieping is thans in gebruik als was- en bergruimte, maar kan eveneens goed dienen als grote slaapkamer. Hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine (in nis verwerkt), mechanische ventilatie-box, een dakraam en veel bergruimte achter knieschotten en in de nis aan zijkant. De opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2024) is in een vaste kast weggewerkt. De zolderverdieping is voorzien van een laminaatvloer.

De tweede verdieping is als woonoppervlakte meegerekend in de m² die genoemd staan, de ruimte beschikt over een (voor de NEN richtlijnen) te klein dakraam maar is zeer goed als woonruimte bruikbaar (en wordt nu ook zo gebruikt). Daarnaast is het goed mogelijk om hier een dakkapel of een extra raam te plaatsen.

Algemeen:

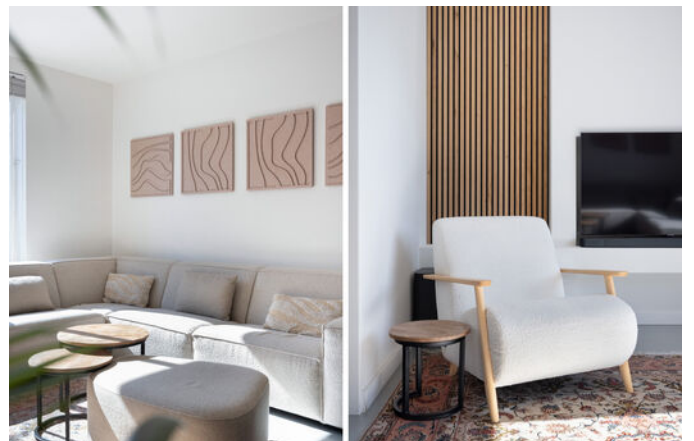
- Eigen grond, 216 m².
- Moderne en lichte hoekwoning uit 2008 met ruime woonkamer, open keuken met groot kookeiland en wandopstelling, 4 slaapkamers, een moderne badkamer en een ruime zolder.
- Gelegen in de wijk Krispijn, met diverse winkels, scholen, speeltuin, openbaar vervoer en uitvalswegen nabij en het NS-station en het centrum van Dordrecht op ca. 5 minuten fietsen.
- Energielabel A, CV-ketel 2024, volledig geïsoleerd.
- Een Vereniging van Eigenaren is actief voor het buitenschilderwerk en het onderhoud van de hagen in de voortuinen. De bijdrage is €40,- per maand.
- Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.

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.



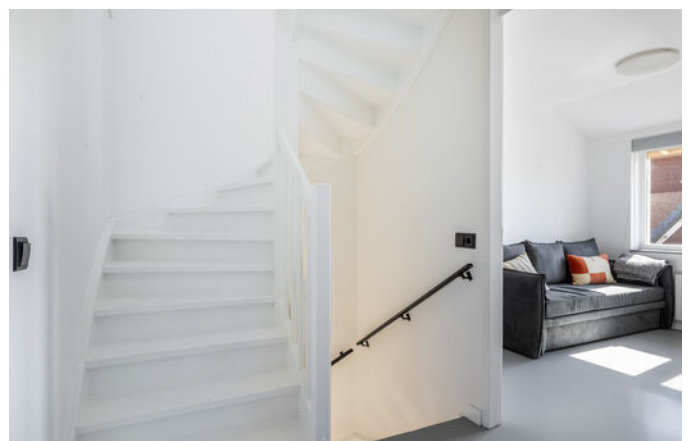


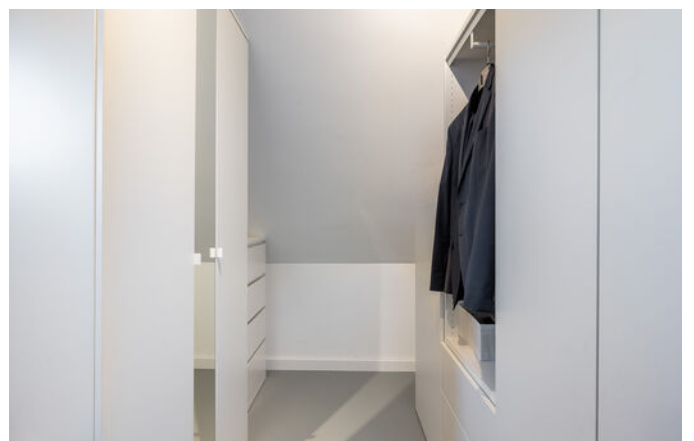










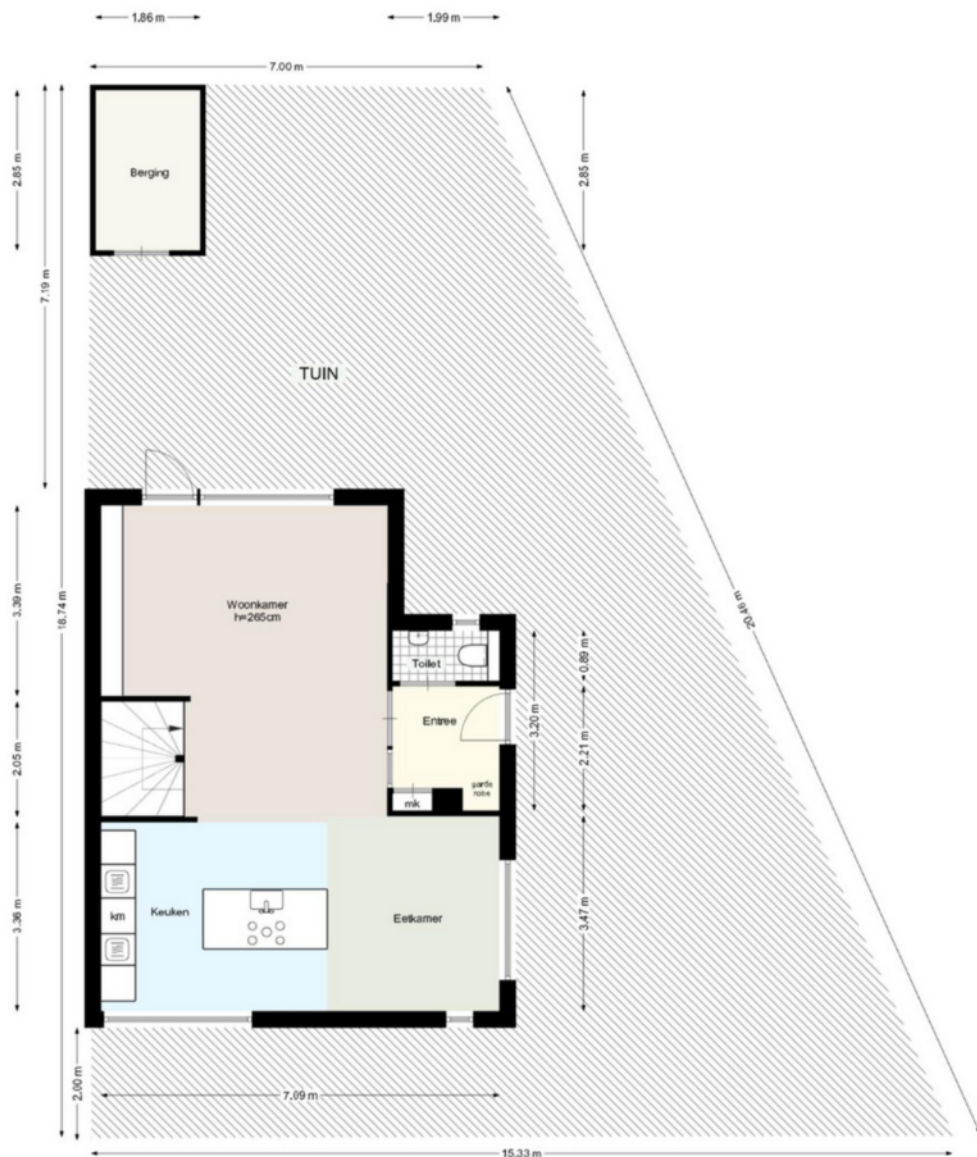






PLATTEGROND

Willem Marisstraat 20 Dordrecht
-PERCEEL-



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

PLATTEGROND

Willem Marisstraat 20 Dordrecht
-BEGANE GROND-



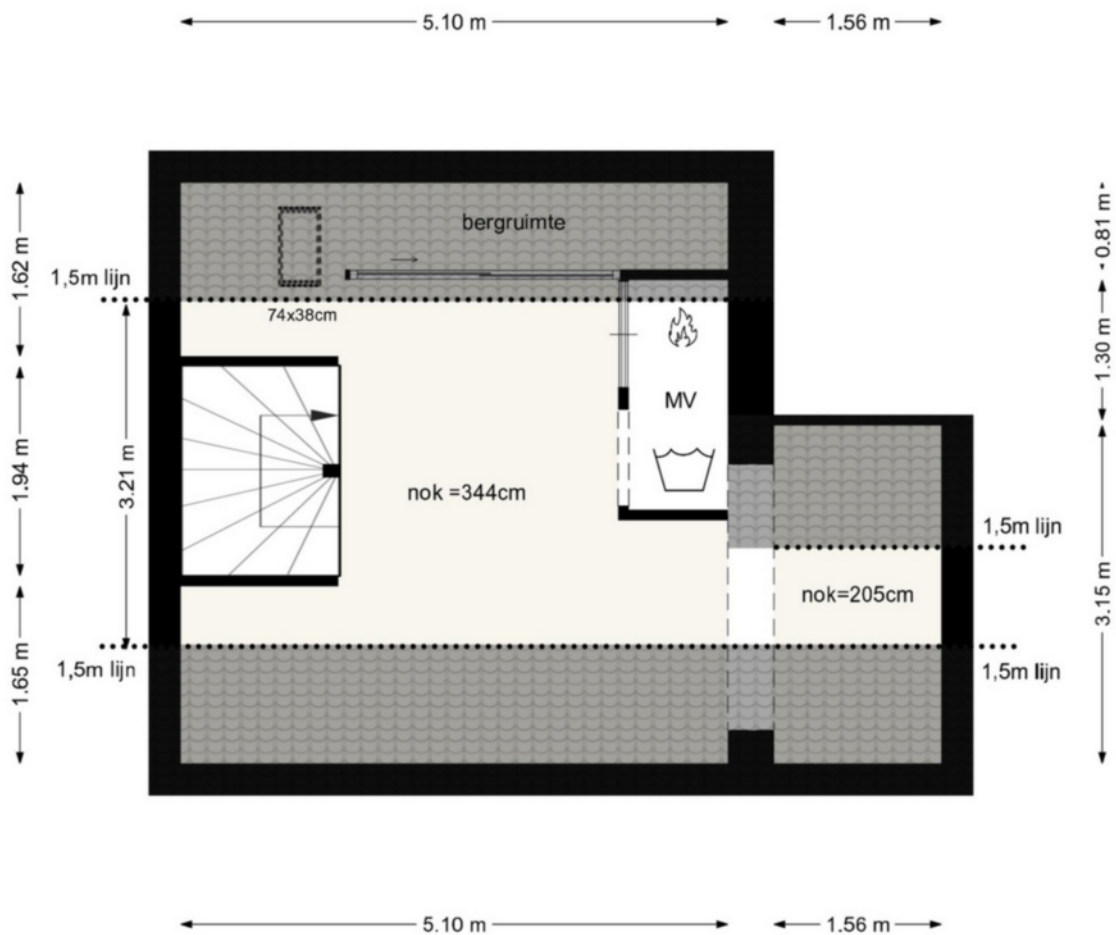
PLATTEGROND

Willem Marisstraat 20 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



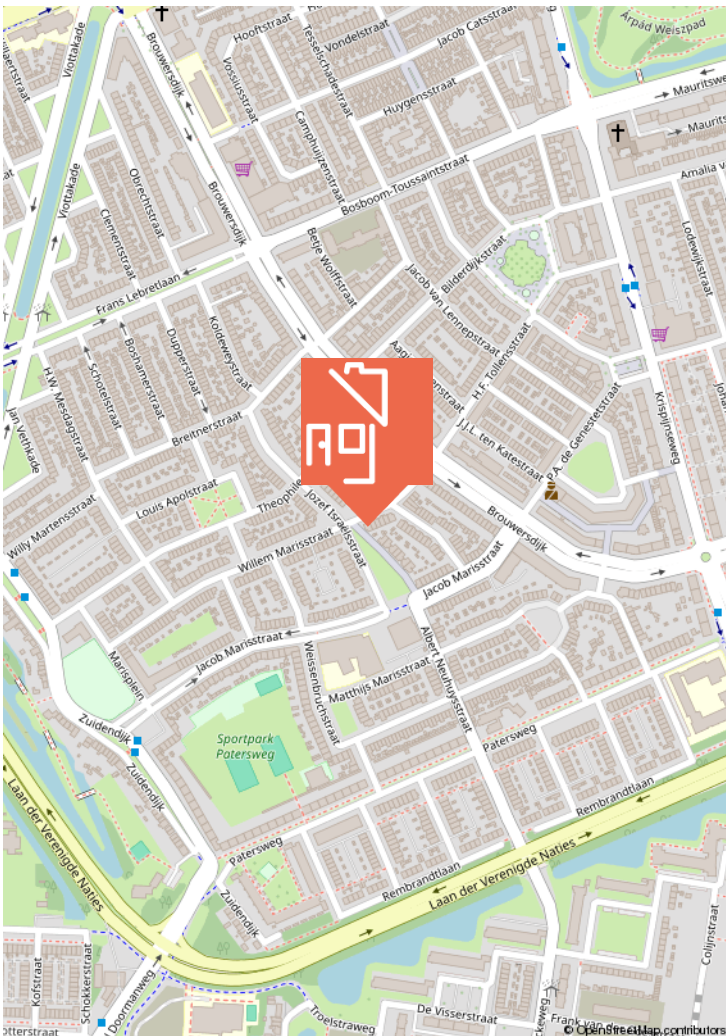
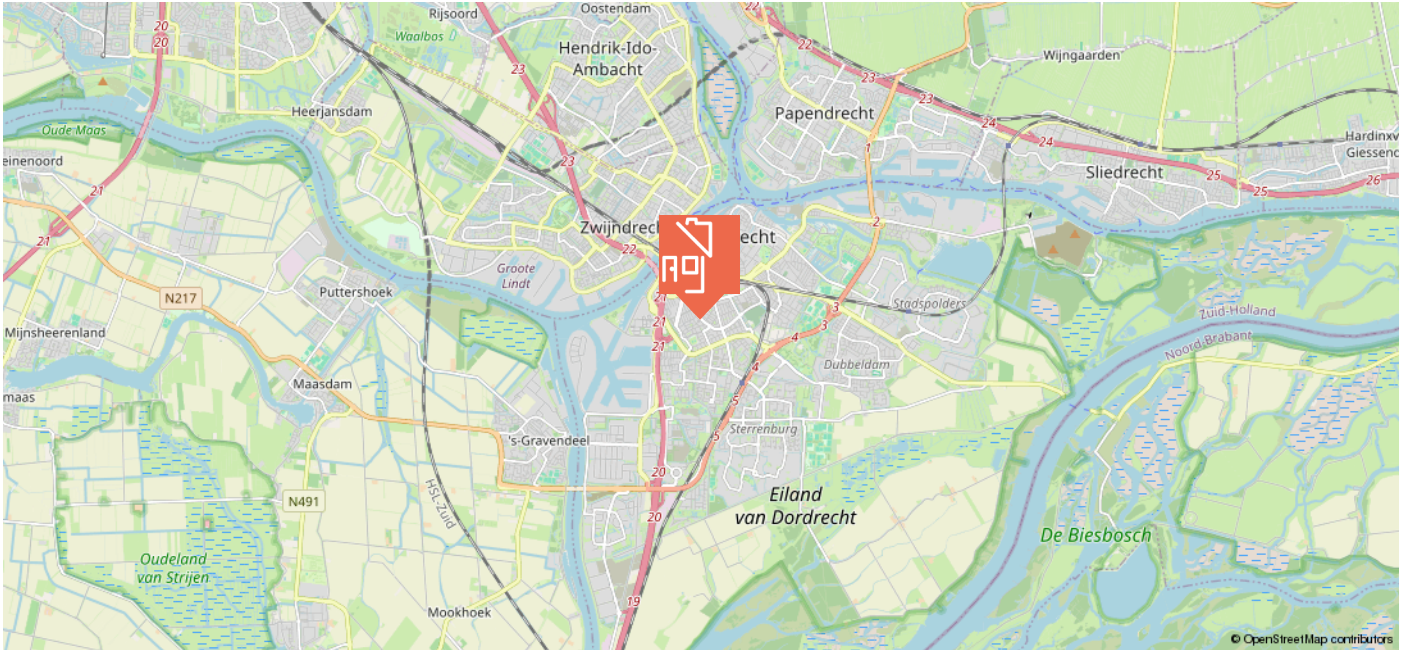
PLATTEGROND

Willem Marisstraat 20 Dordrecht -ZOLDER-



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

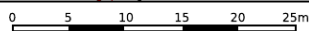
LOCATIE




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 9813</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 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.



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 onderzoekspllicht 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 wil 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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.