




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

SPINNAKER 5

3356 CP PAPENDRECHT

VRAAGPRIJS € 799.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	138 m ²
Inhoud	538 m ³
Bouwjaar	2000
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen aan het water!

Uniek, modern en óók nog eens gelegen aan het water: deze vrijstaande woning aan de Spinnaker in de geliefde wijk Oostpolder heeft álles in huis voor een comfortabel en bijzonder thuis.

Binnen stap je in een prachtig afgewerkt interieur met een nieuwe luxe visgraatvloer met vloerverwarming en een speelse indeling door de split-level. De woonkamer heeft hoge ramen waardoor je een prachtig lichtinval en inzicht hebt. De keuken ligt centraal tussen woonkamer en eetkamer en deze laatste biedt volop mogelijkheden; van heerlijke ruimte waar je uitgebreid tafelt en spelletjes doet tot een speelkamer waar het speelgoed fijn uit het zicht blijft.

Met 4 grote slaapkamers is er ruimte genoeg voor het hele gezin. De badkamer en keuken zijn modern en praktisch en dankzij energielabel A woon je hier ook nog eens duurzaam!

Buiten geniet je in de nieuw aangelegde tuin op het zuiden volop van de unieke ligging aan het water. Vanaf de overkapping of de vlonder kijk je naar de dieren in en op het water, hier word je helemaal zen van! In de zomer geniet je aan de eettafel buiten met vrienden of familie, dat worden heerlijk lange avonden...

Met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, een garage en een vliering als extra bergruimte is gemak gegarandeerd.

Het huis is gelegen op een toplocatie: twee basisscholen en een kinderopvang voor de kleintjes op 5 minuten lopen, de supermarkt en centrum op fietsafstand, en met de auto zit je binnen een mum van tijd op de uitvalswegen. Een ronde wandelen met de hond? Kies voor het vele groen in de buurt zoals of het Oostpolderpark of pak de auto naar het Alblasserbos om lekker te wandelen en te recreëren.

Kortom: een vrijstaande woning met karakter, comfort én een unieke ligging waar je iedere dag een gevoel van vrijheid hebt.

Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

Indeling

Entree in hal met toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer en garage.

Meterkast, 9 groepen + dubbele groep, slimme meter, omvormer zonnepanelen.

Toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Wanneer je de woonruimte betreedt, is de ruimtelijkheid het eerste wat opvalt. De woonkamer is door de split-level indeling lager gelegen en heeft daardoor een goede plafondhoogte. Door de vele raampartijen heeft deze ruimte een prachtige lichtinval. Verder is de woonkamer voorzien van een PVC-visgraatvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking, een moderne gashaard (2023) en dubbele deuren naar de achtertuin (pui in 2022 geplaatst).

De keuken is door de split-level indeling iets hoger gelegen, waardoor je een goed overzicht hebt over de woonkamer. De keuken in hoekopstelling is in 2016 geplaatst en voorzien van Smeg inductie fornuis met oven (in 2023 vernieuwd), afzuigkap, vaatwasser, kleine koelkast, magnetron, Quooker kraan, close-in boiler en praktische bergruimte.



Via de keuken bereik je de eetruimte gelegen aan voorzijde, met genoeg ruimte voor een gezellige eethoek. Deze ruimte beschikt over een frans balkon met dubbele deuren, met een prachtig uitzicht over het water. De keuken- en eetruimte zijn eveneens voorzien van een PVC-visgraatvloer met vloerverwarming en stucwerk wandafwerking.

De ruime garage is voorzien van dubbele deuren naar de voorzijde en een stortbak en biedt enorm veel bergruimte. De aan- en afvoer naar de gashaard (in 2023 geplaatst) loopt via de achterzijde van de garage.

De tuin is recent aangepakt, zowel aan voor- als aan achterzijde. Het tegelwerk is strak aangelegd en de vlonderdelen langs de waterkant zijn vernieuwd. Het resultaat is een prachtige tuin aan het water, met wijds uitzicht maar ook veel privacy. Door de ligging op het zuiden kan je hier al vroeg in het jaar buiten zitten en geniet je optimaal van deze royale buitenruimte. In 2020 is een overkapping geplaatst inclusief heater en zeildoeken rondom, waardoor je ook gedurende de koudere dagen naar buiten kunt. Aan de zijkant van de woning beschikt de tuin over een achterom. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats voor gasflessen voor de gashaard in woonkamer.

Aan voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit voor minimaal 2 auto's, toegang tot de garage en een laadpunt.

1e verdieping

1e verdieping

Overloop met toilet, vaste kast met aansluiting wasmachine en mechanische ventilatie-box, toegang tot alle vertrekken en trapopgang naar de 2e verdieping.

Ruime slaapkamer met toegang tot het balkon aan voorzijde, voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer aan achterzijde, deze kamer beschikt over een vinylvloer en zonwering.

Slaapkamer aan zijkant, met vaste kast, frans balkon met dubbele deuren en een vinylvloer.

De badkamer is gelegen aan achterzijde en beschikt over een ligbad met thermostaatkraan, inloopdouche met thermostaatkraan, dubbele wastafel op meubel, spiegel en designradiator.

2e verdieping

De tweede verdieping is geheel in gebruik als slaapkamer, deze kamer beschikt rondom over draai-kiep ramen en een vinylvloer. Via een Vlizotrap biedt deze kamer toegang tot de praktische bergverlating.



Algemeen:

- Watervilla met ruime woonverdieping, 4 slaapkamers, garage, ruime oprit en tuin op het zuiden.
- Woning is gelegen in de wijk Oostpolder, op een rustige maar centrale locatie en nabij
- Eigen grond, 256 m².
- Energielabel A, volledig geïsoleerd en voorzien van deels houten en kunststof kozijnen met HR ++ beglazing.
- In 2020 zijn 6 zonnepanelen geplaatst (eigendom).
- Recent voorzien van vloerverwarming op de begane grond en een PVC-visgraatvloer.
- Achter- en voortuin recent opnieuw betegeld, nieuwe vlonders geplaatst.
- Tevens is het gehele buitenschilderwerk recent gedaan.
- Woning is aangesloten op stadsverwarming (via HVC).
- Voorzien van een waterontharder.
- 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.





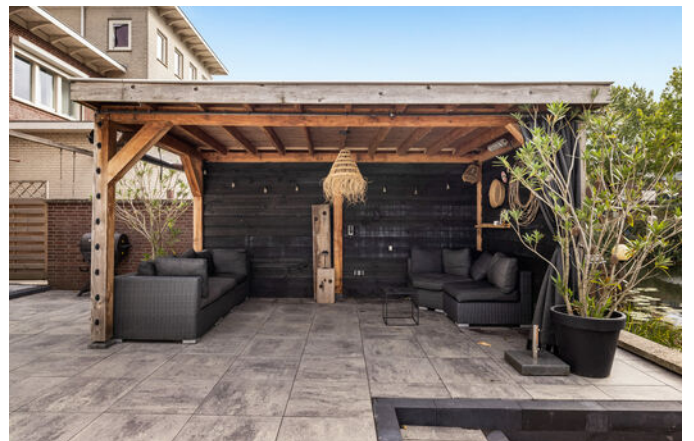




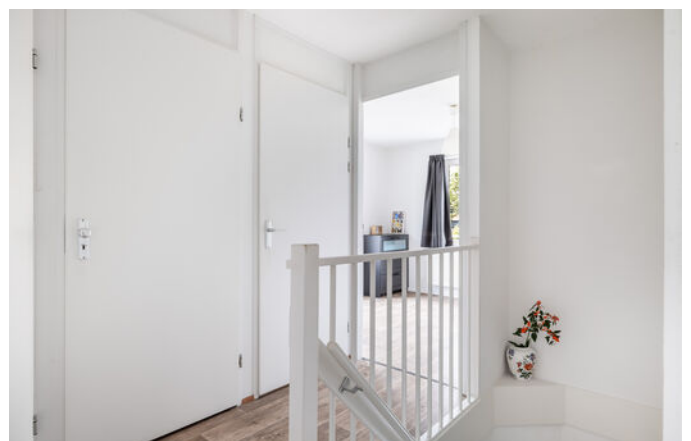




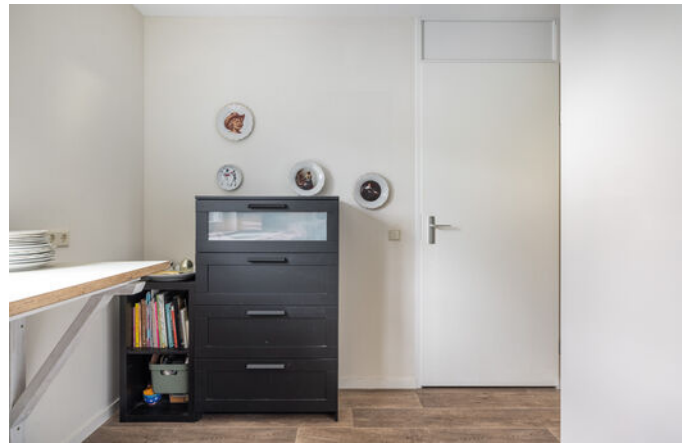














PLATTEGROND

Spinnaker 5 Papendrecht -BEGANE GROND-



PLATTEGROND

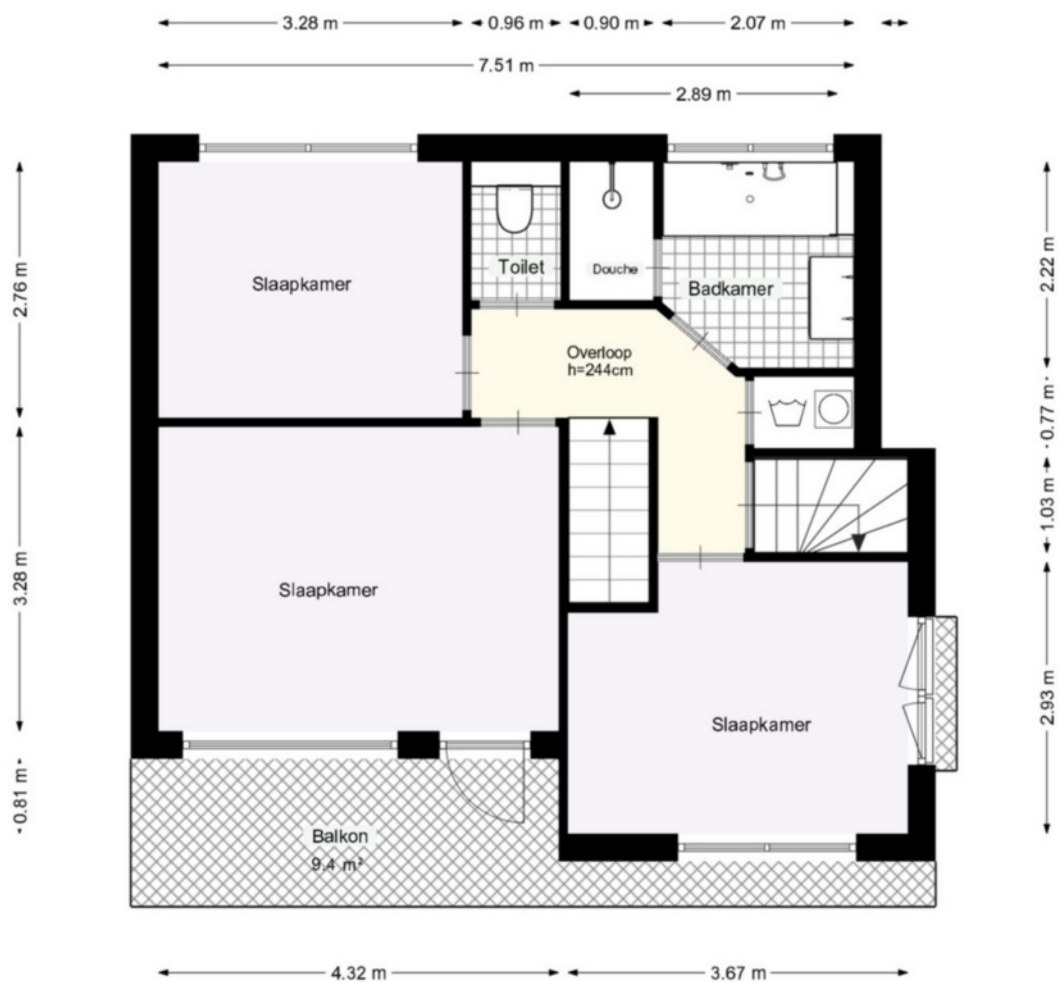
Spinnaker 5 Papendrecht
-PERCEEL-



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

PLATTEGROND

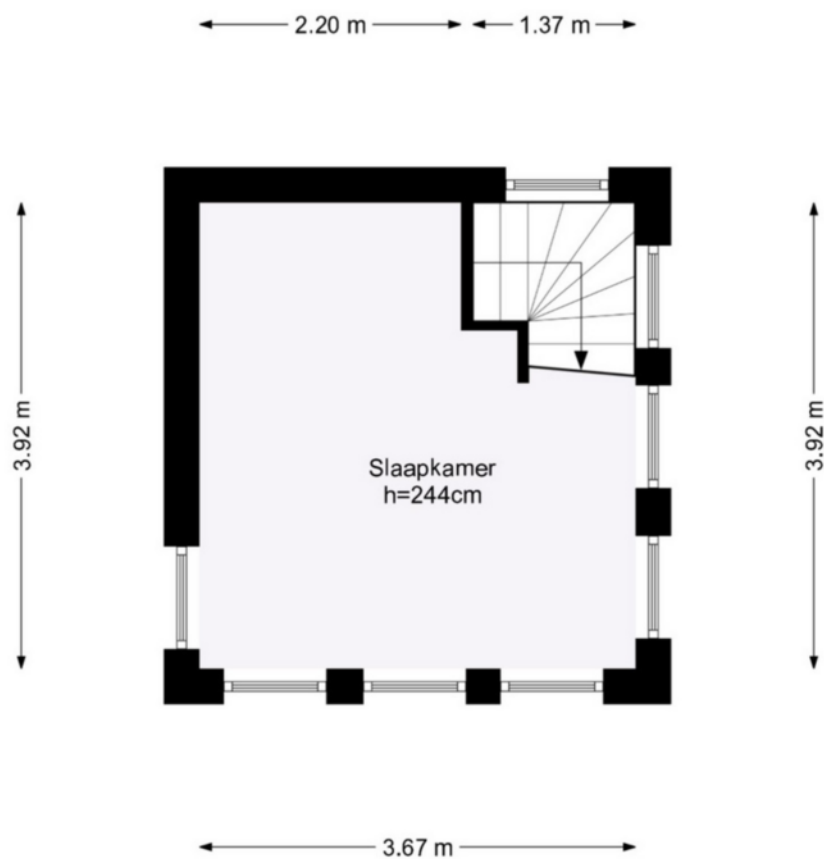
Spinnaker 5 Papendrecht -1e VERDIEPING-



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

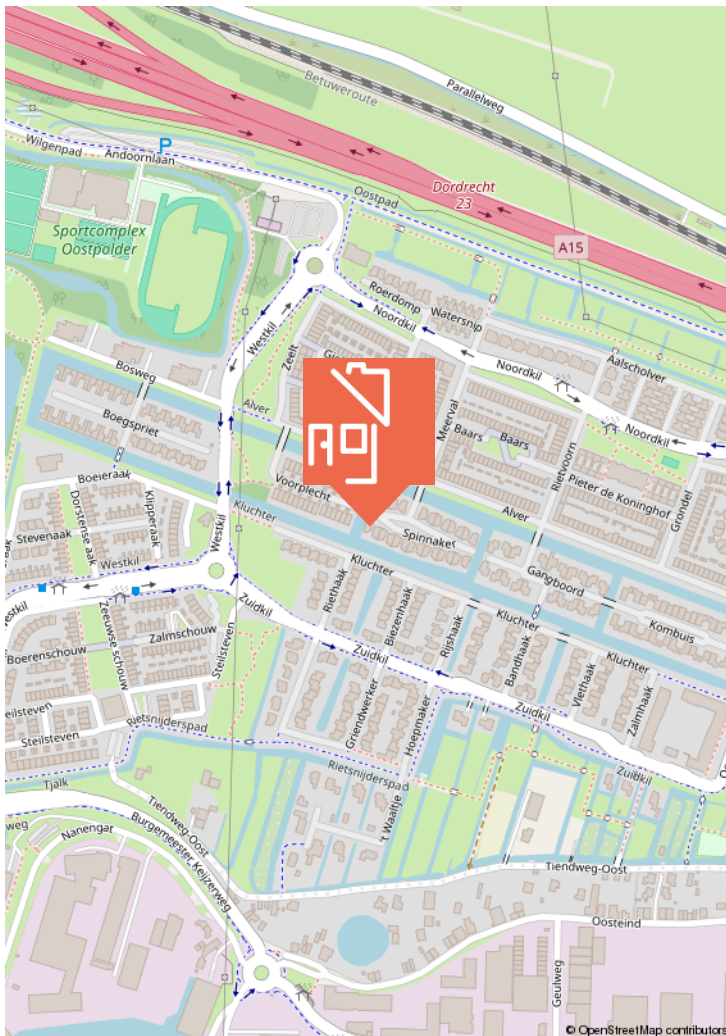
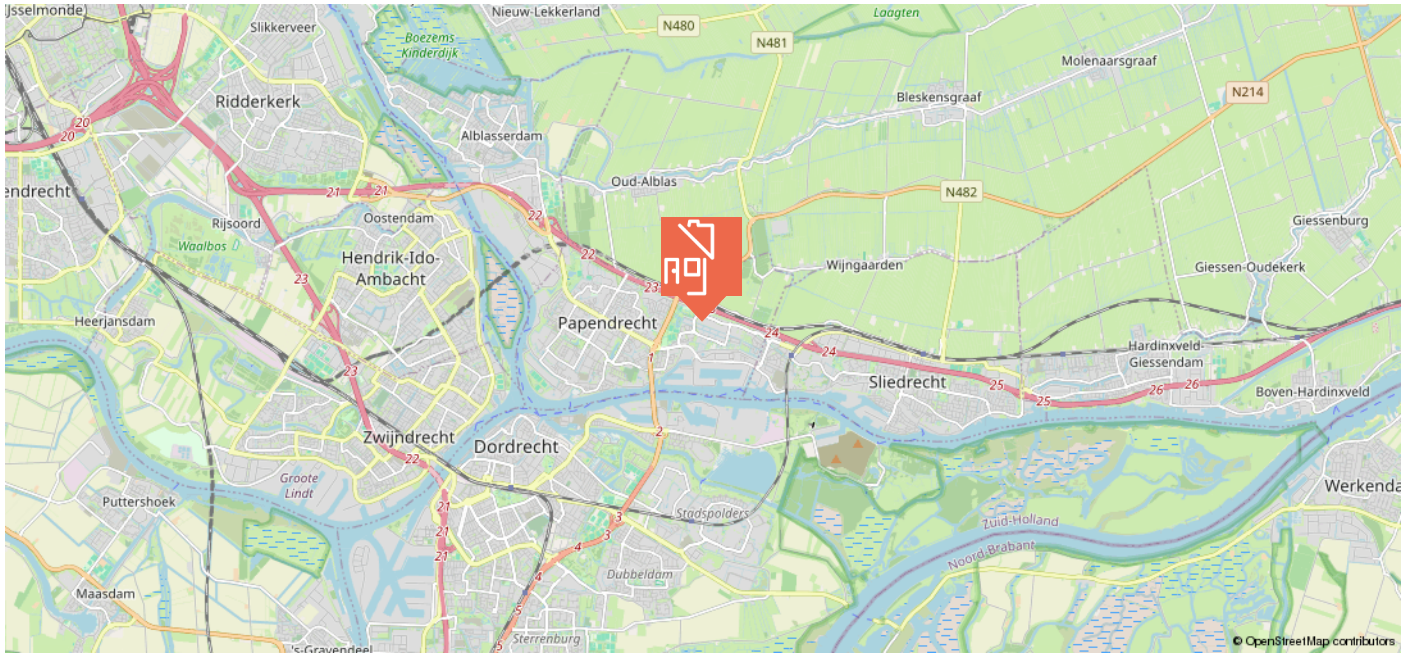
PLATTEGROND

Spinnaker 5 Papendrecht -2e VERDIEPING-



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: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Papendrecht Sectie C Perceel 3749	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 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 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.**