



ieder
huis,
eigen
verhaal

WITTENSTEIN 260

3328 MZ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 435.000,- K.K.

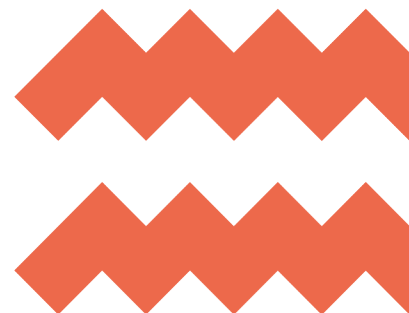


078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	125 m ²
Inhoud	415 m ³
Bouwjaar	1981
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Behoeftte aan rust, ruimte en een fijne omgeving? Dan is de Wittenstein wellicht wat jij zoekt!

Deze ruime gezinswoning met 5 slaapkamers is een plek waar nog maar weinig hoeft te worden aangepakt. In 2025 is het huis namelijk grootschalig gerenoveerd: nieuwe keuken, badkamer, vloer, elektra én cv-ketel. Alles fris, modern en klaar voor de toekomst.

Op de begane grond vind je een comfortabele leefruimte met volop mogelijkheden om je eigen smaak in te brengen. De open keuken aan achterzijde is met het kook-eiland en de strakke afwerking een ware eyecatcher. Vanuit hier loop je zo de grote tuin in, een heerlijke plek met veel potentie. Of je nu houdt van loungen, tuinieren of een plek voor spel en ontspanning: dit wordt jouw eigen stukje rust.

Met vier slaapkamers én een ruime zolder heb je alle vrijheid: werkplek, kinderkamers, logeerkamer of hobbyruimte, jij bepaalt wat hier ontstaat. De zolder is nog niet volledig afgewerkt, dus perfect om er je eigen draai aan te geven!

De buurt is levendig en warm, echt een plek voor jong en oud. Kinderen kunnen hier heerlijk uit de voeten met scholen, speelplekjes en de voetbalvereniging om de hoek. En nog iets fijns: voor de deur heb je twee eigen parkeerplekken. Nooit zoeken naar een plekje, gewoon parkeren en naar binnen. Zeg nou eerlijk, wie wil dat niet?!

Kom jij een kijkje nemen bij dit fijne gezinshuis?

Indeling:

Entree in hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang en toegang tot woonkamer. Meterkast in 2025 vernieuwd, 10 groepen + dubbele groep, 3 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel).

Toiletruimte, volledig betegeld, voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De woonkamer heeft het afgelopen jaar een ware make-over gekregen. De keukenruimte is open gemaakt, waardoor de woonkamer niet alleen lichter is geworden maar ook veel ruimtelijker aanvoelt. De wanden zijn glad gestukt en de vloer voorzien van een mooie PVC visgraat vloer. Aan voorzijde is een cinewall gecreëerd, compleet met inbouw sierhaard. Het raam aan voorzijde is voorzien van een elektrisch rolluik.

In de open keuken is een prachtige nieuwe keukenopstelling gecreëerd met een wandgedeelte en schiereiland. De keuken is van alle gemakken voorzien; een Bora inductie-kookplaat, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, combi-magnetron, oven, spoelbak met uittrekbare kraan en een mooi composiet werkblad. Daarnaast is er genoeg ruimte voor een gezellige eethoek.

Vanuit de keuken is de achtertuin begaanbaar. De diepe achtertuin is gelegen op het noorden. De tuin is volledig naar eigen smaak in te delen, met genoeg ruimte voor een fijn terras met eethoek, loungeset, speeltoestel of trampoline. Achterin de tuin bevindt zich een berging en achterom.

Aan voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit voor 2 auto's, hoe fijn is dat?



1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, vaste bergkast.

De grote slaapkamer aan voorzijde beschikt over een airconditioning en elektrisch bedienbaar rolluik en is afgewerkt met een nette laminaatvloer en behang afwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, thans in gebruik als thuishokantoor. Ook deze ruimte is voorzien van een laminaatvloer en behang afwerking.

Slaapkamer aan achterzijde met akoestische wandpanelen en een laminaatvloer.

Slaapkamer aan achterzijde met laminaatvloer.

2e verdieping:

De 2e verdieping is voorzien van gips wanden en stucwerk en kan naar eigen smaak verder worden afgewerkt.

Overloop met opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2025), aansluiting wasmachine en MV-unit.

Ruime slaapkamer, voorzien van een dakraam aan voorzijde en knieschotten met praktische bergruimte.

Algemeen:

- Ruimtelijke gezinswoning in Sterrenburg met 5 slaapkamers, grote leefruimte, royale achtertuin en twee eigen parkeerplekken voor de deur.

- Eigen grond, 157 m².

- Energielabel A, volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.

- De woning is in 2025 grotendeels gerenoveerd met nieuwe keuken, badkamer, vloerafwerking op begane grond, stucwerk, meterkast en CV-ketel.

- Kunststof kozijnen met HR++ glas op 1e verdieping, houten kozijnen met dubbele beglazing op begane grond en 2e verdieping.

- De panelen tegen de gevel aan de achterzijde zijn van hout, aan de voorkant is het wel kunststof.

- Oplevering in overleg, voorkeur op korte termijn.

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.

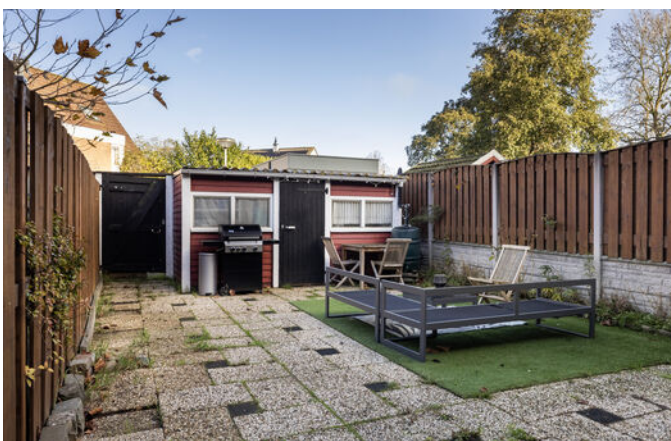


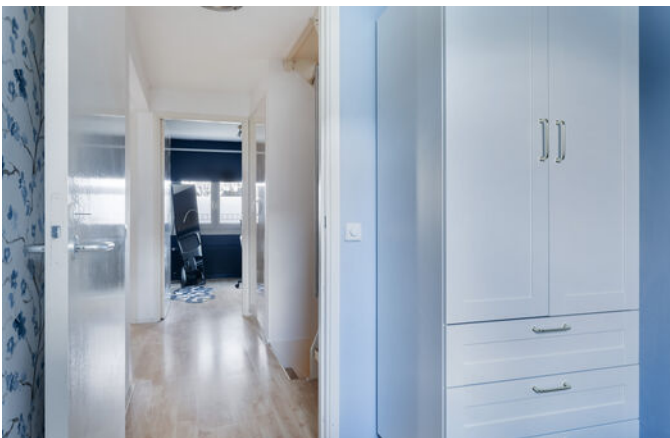
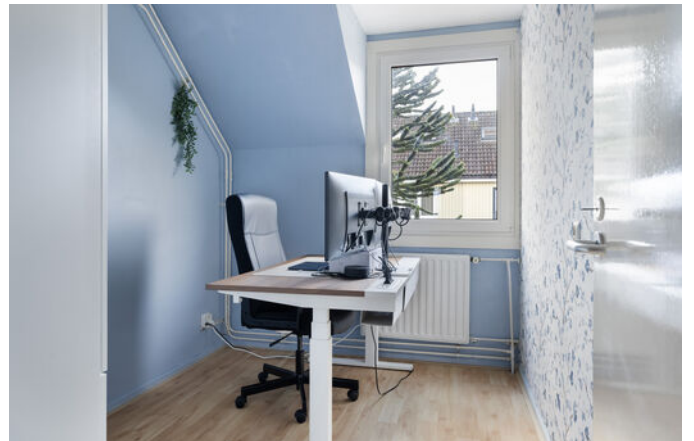




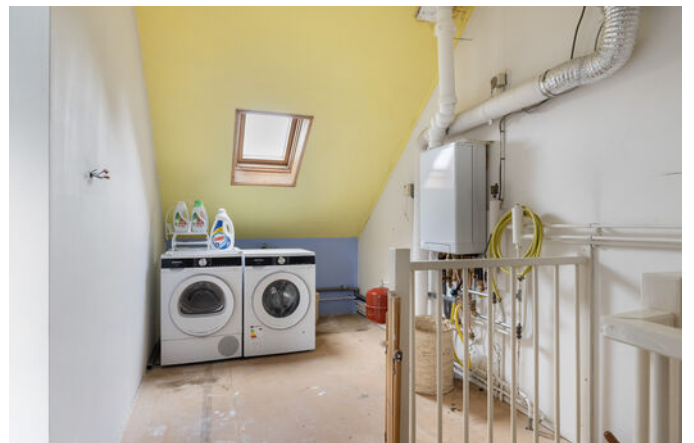








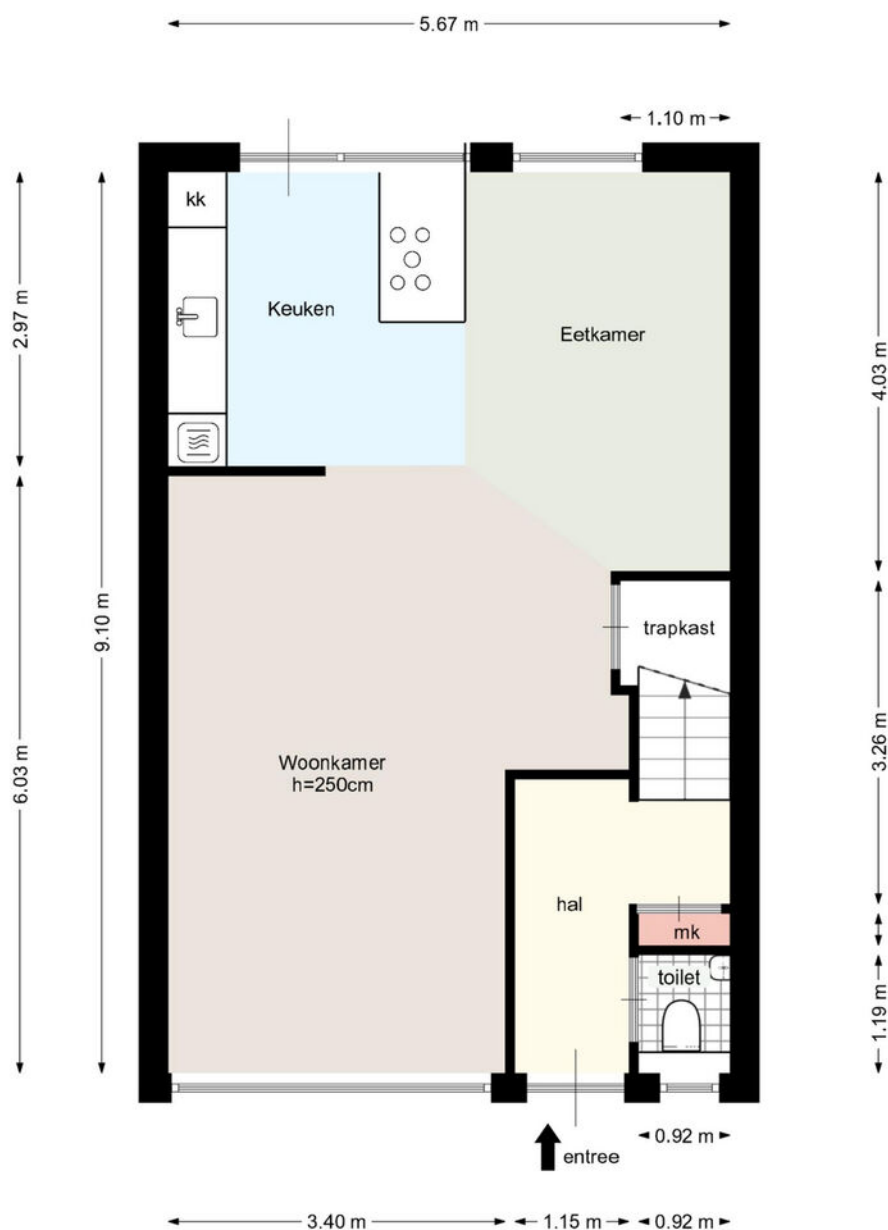






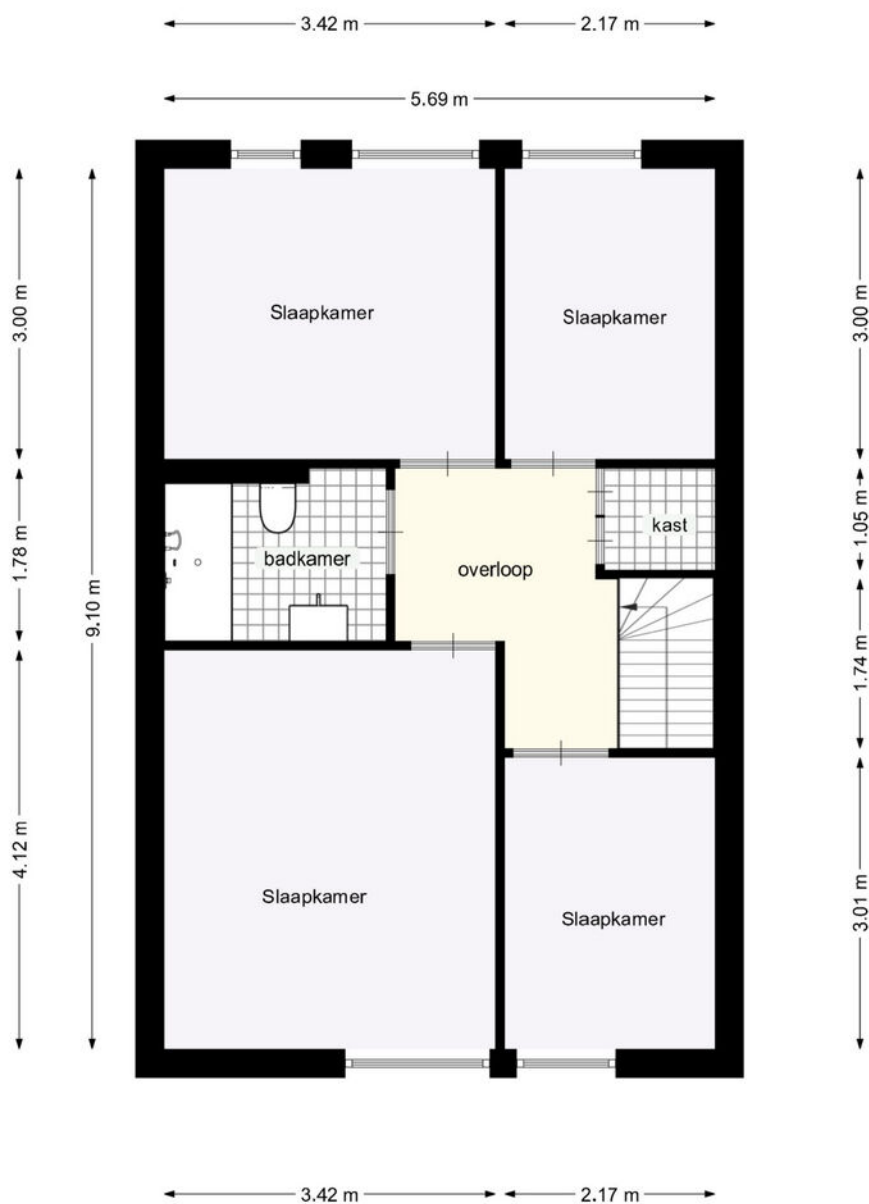
PLATTEGROND

Wittenstein 260 Dordrecht
-BEGANE GROND-



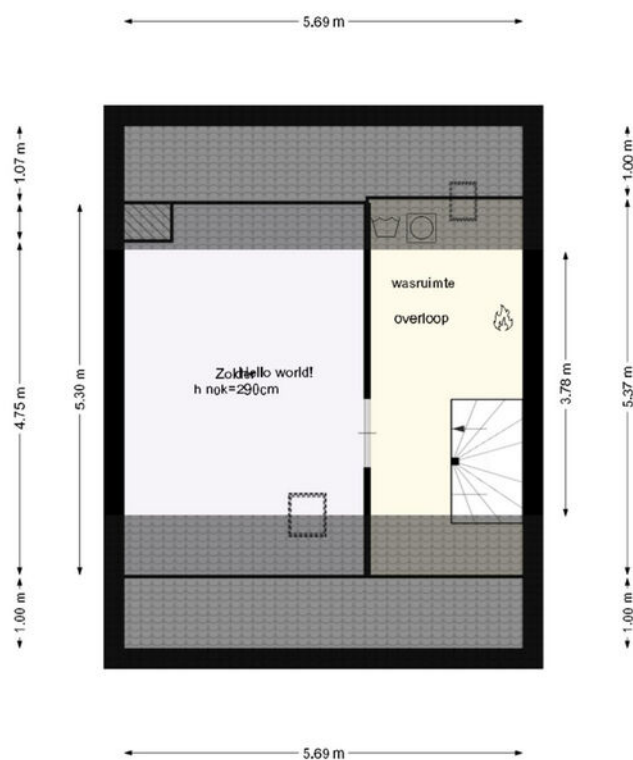
PLATTEGROND

Wittenstein 260 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



PLATTEGROND

Wittenstein 260 Dordrecht
-2e VERDIEPING-

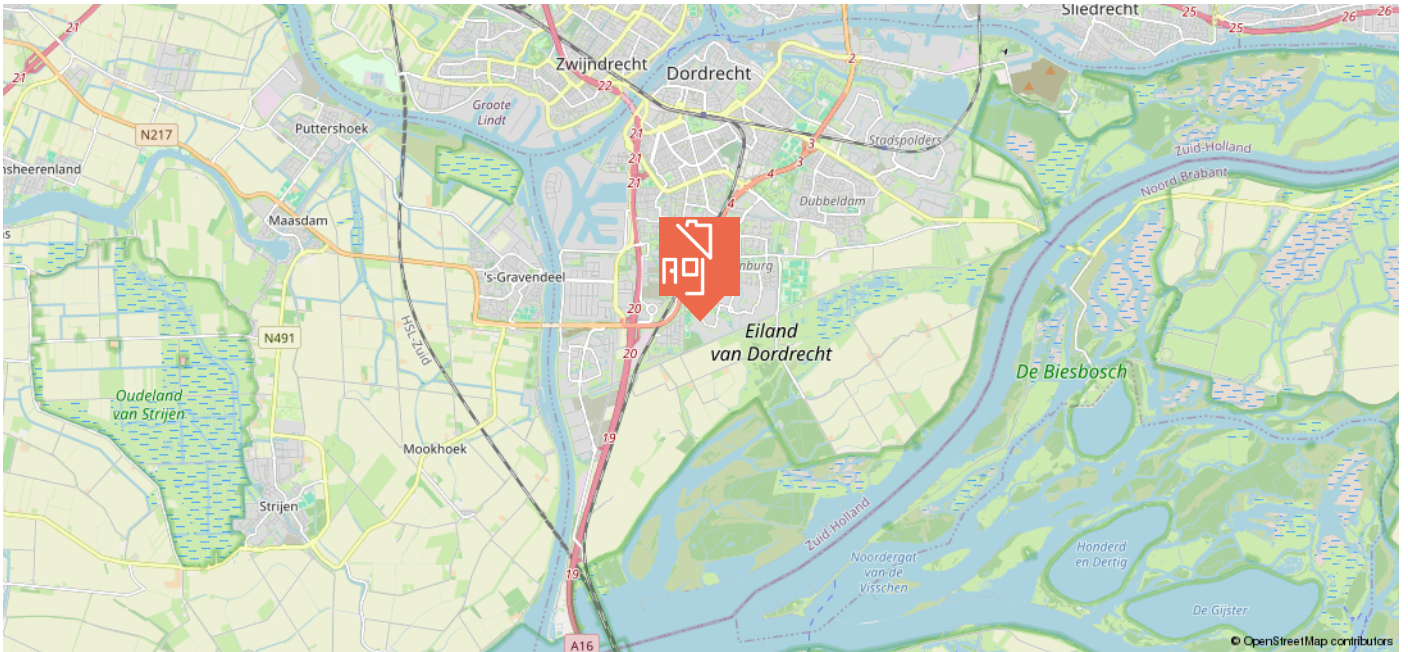


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	Q
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5569
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 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.

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 hypotheekverstrekkende 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 & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**