



ieder
huis,
eigen
verhaal

WERF VAN MONTAN 2

3313 DE DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 789.500,- K.K.

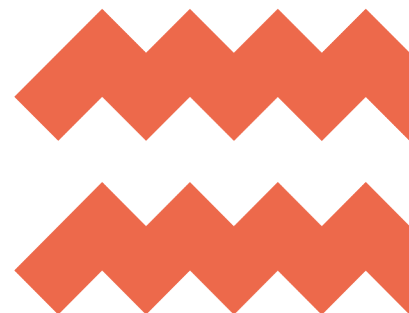


078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	153 m ²
Inhoud	548 m ³
Bouwjaar	2017
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, zijtuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel	A+



OMSCHRIJVING

Waar architectuur, comfort & locatie perfect samenvallen!

Aan de Werf van Montan 2 staat een unieke kans klaar voor wie groots, vrijstaand én tot in de puntjes verzorgd wil wonen. Dit is namelijk 1 van de 3 vrijstaande woningen op de Stadswerven! En hier woon je letterlijk om de hoek van Villa Augustus en Kinopolis, op één van de meest geliefde plekken van Dordrecht. De Prins Clausbrug over en je loopt zo de binnenstad in, terwijl ook de uitvalswegen binnen een paar minuten te bereiken zijn. De verkopers ervaren rust in de luwte van de stad en het verkeer.

Deze prachtige woning voelt als een familiehuis met een moderne, robuuste uitstraling. Vier slaapkamers, twee badkamers en een fijne, zonnige tuin maken het compleet. Máár het is vooral de manier waarop deze woning de afgelopen drie jaar is aangepast die indruk maakt!

De huidige eigenaren hebben met enorm veel liefde, aandacht en een perfectionistische blik het interieur verder verfijnd in eenzelfde stijl. Geen half werk, geen snelle oplossingen: werkelijk ieder detail is doordacht en op hoog niveau uitgevoerd. Van materialen tot afwerking en van indeling tot comfort; niets is hier aan het toeval overgelaten.

De leefruimtes zijn licht en ruimtelijk, ideaal voor wie houdt van modern wonen met een warme, huiselijke sfeer. De twee eigen parkeerplekken zorgen voor het dagelijkse gemak dat bij een woning als deze past. En dan de tuin: een heerlijke buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten, terwijl de stad aan je voeten ligt.

Het feit dat er geen auto's langs je huis rijden maakt dit een kindvriendelijke locatie en verrassend stil voor een huis dat midden in de stad staat!

Dit is een woning voor liefhebbers van kwaliteit, ruimte en een écht bijzondere plek in Dordrecht.

Ben jij klaar om hier je volgende hoofdstuk te beginnen?

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en een vaste trap naar de tweede verdieping.

De badkamer met douche voorzien van thermostaatkraan en regendouche, vrijhangend toilet, brede composiet wastafel en meubel, vrijstaand bad, geheel betegelde wanden en designradiator, stuc plafond.

Slaapkamer 2 met akoestische wandafwerking en behang wanden.

Slaapkamer 3, een pandbrede ruimte met uitkijk op de tuin en behang wanden.

Gangen, hangkasten met houten blad voor extra werkruimte.

Er is een wasruimte voor opstelling van wasmachine en droger, voorzien van een werkblad en kastruimte.



Tweede verdieping:

Deze verdieping is op dezelfde manier ingedeeld als de eerste verdieping dus ook een tweede badkamer, geen ruzie meer om de douche of het toilet dus!

De badkamer op deze verdieping beschikt over een regendouche, een vrijhangend toilet en een brede composiet wastafel met meubel, ook is er een design radiator aanwezig en een schuifdeur naar de slaapkamer.

Slaapkamer 4 heeft een eigen inloopkast en zoals hierboven omschreven een eigen toegang tot de badkamer (de badkamer is uiteraard ook vanuit de hal bereikbaar).

Slaapkamer 5, ook dit is weer een fijne ruime kamer met behang wanden.

Gangen, hangkasten met houten blad voor extra werkruimte.

Algemeen:

De woning is volledig voorzien van aluminium kozijnen met triple glas.

Er is een water ontharder aanwezig.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming, op de verdieping radiator verwarming.

13 eigen zonnepanelen, aangelegd in 2017.

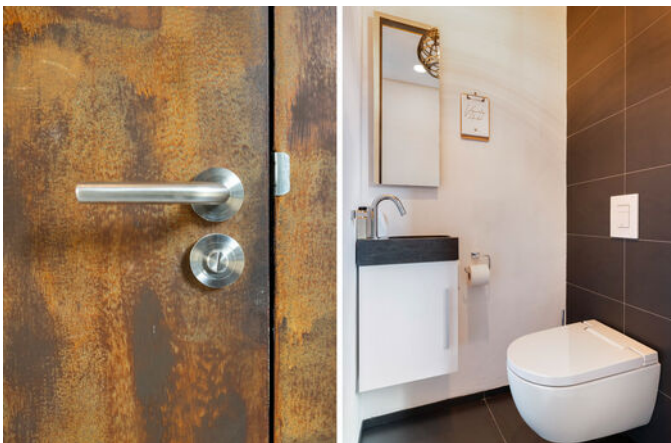
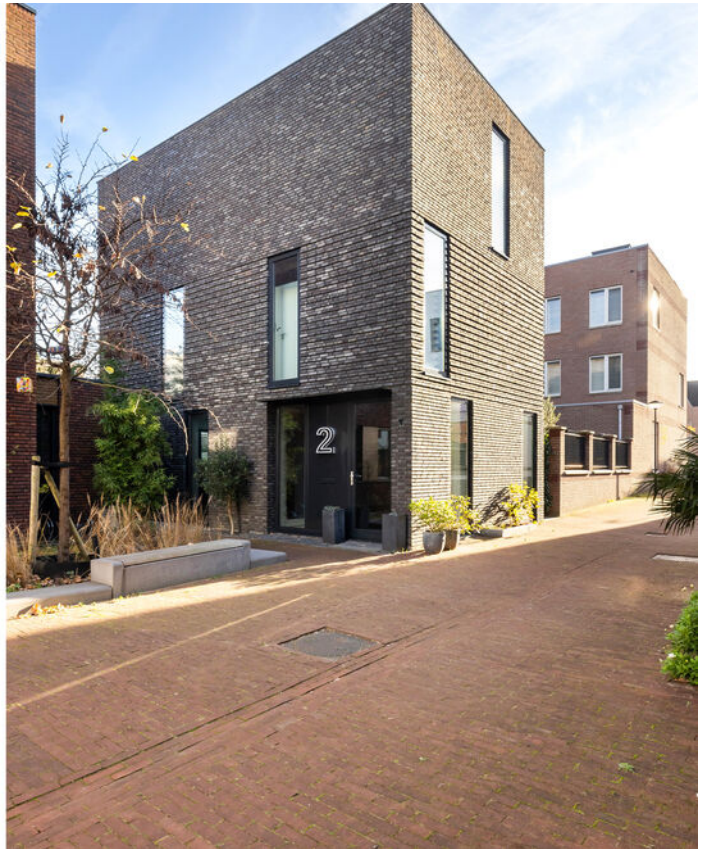
Mandelig terrein van toepassing bij de parkeerplaats, VvE is op dit moment niet aanwezig en wordt mogelijk nog opgericht. Oplevering in overleg (korte termijn mogelijk).

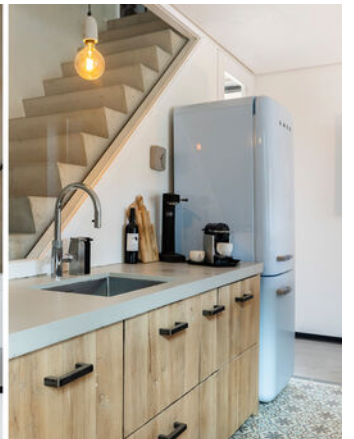
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





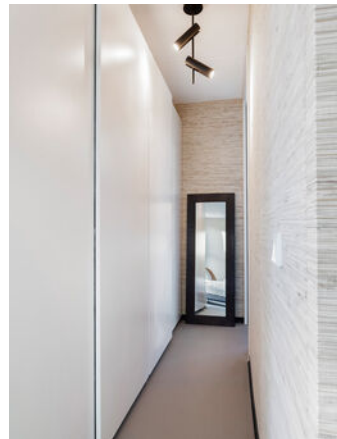
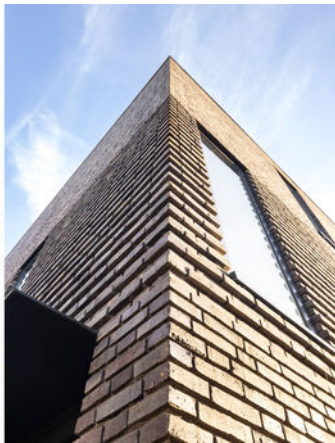




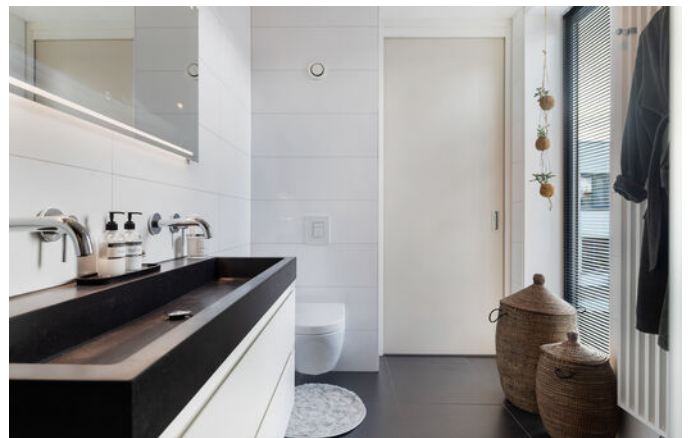
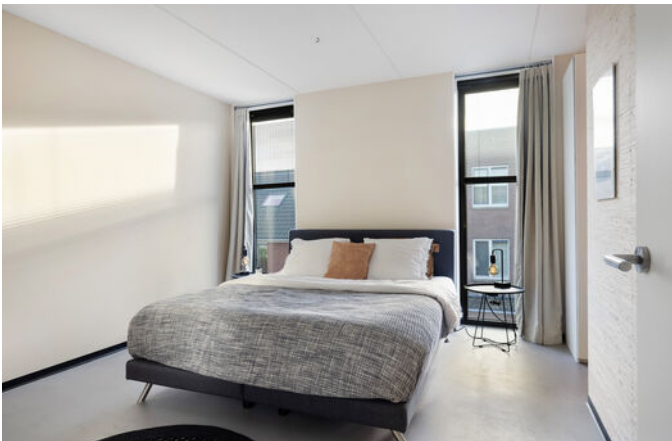




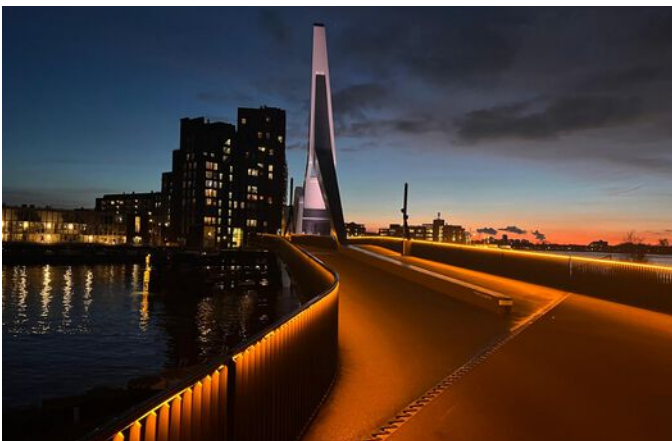








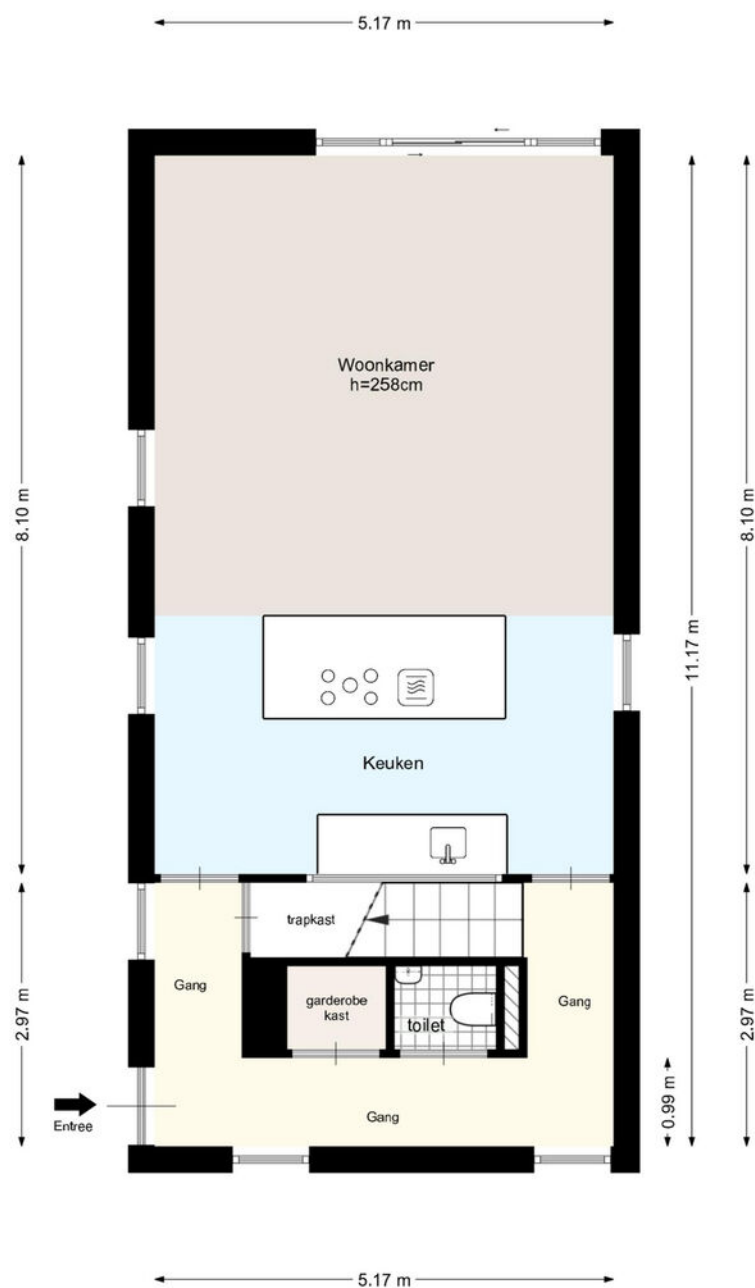




PLATTEGROND



Werf van Montan 2 Dordrecht
-BEGANE GROND-

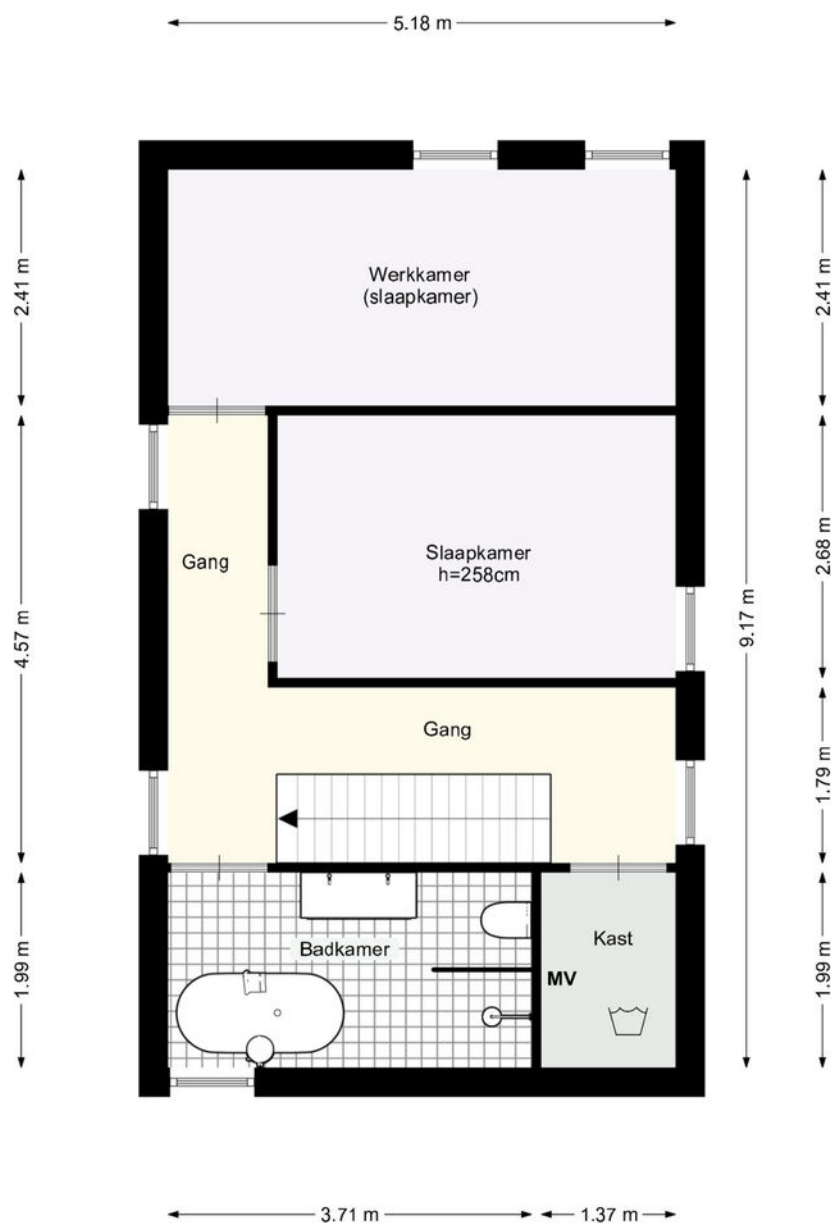


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



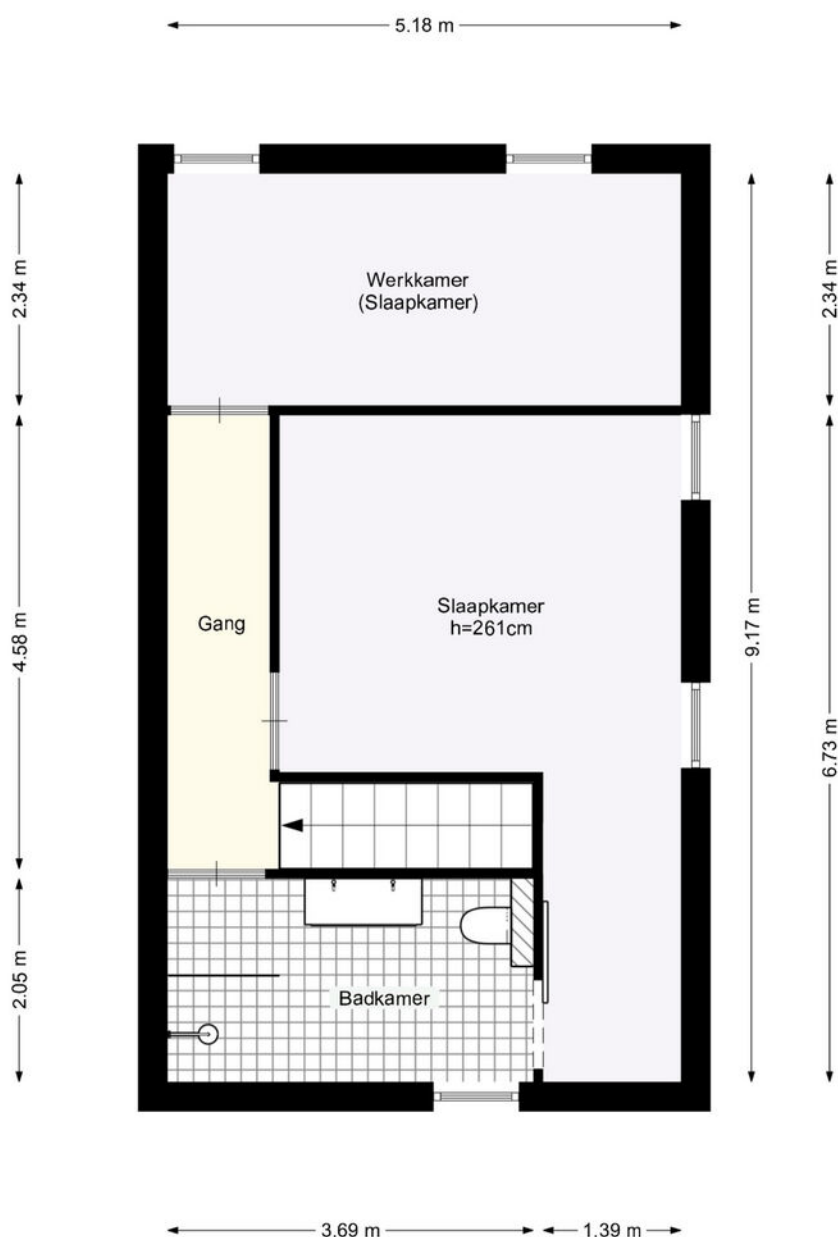
Werk van Montan 2 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



PLATTEGROND



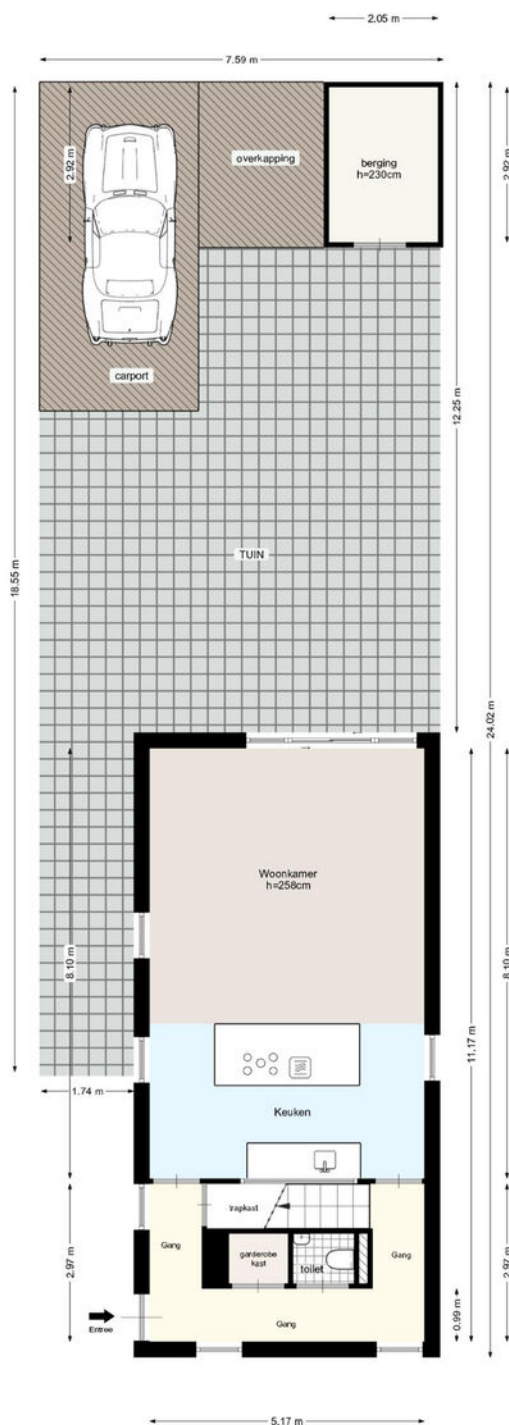
Werf van Montan 2 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



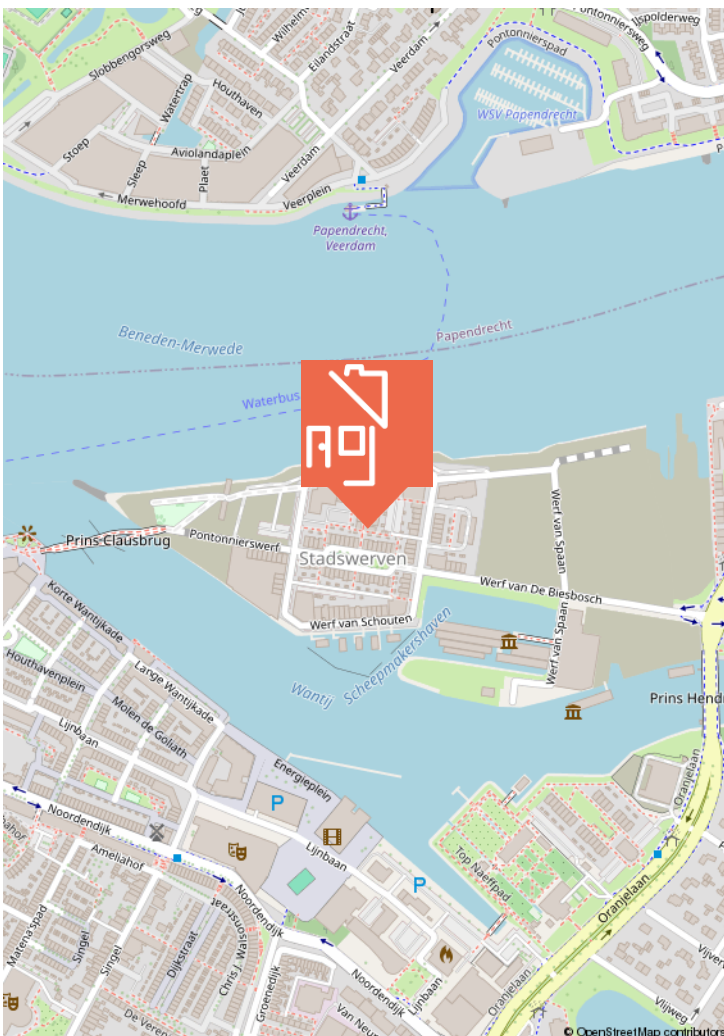
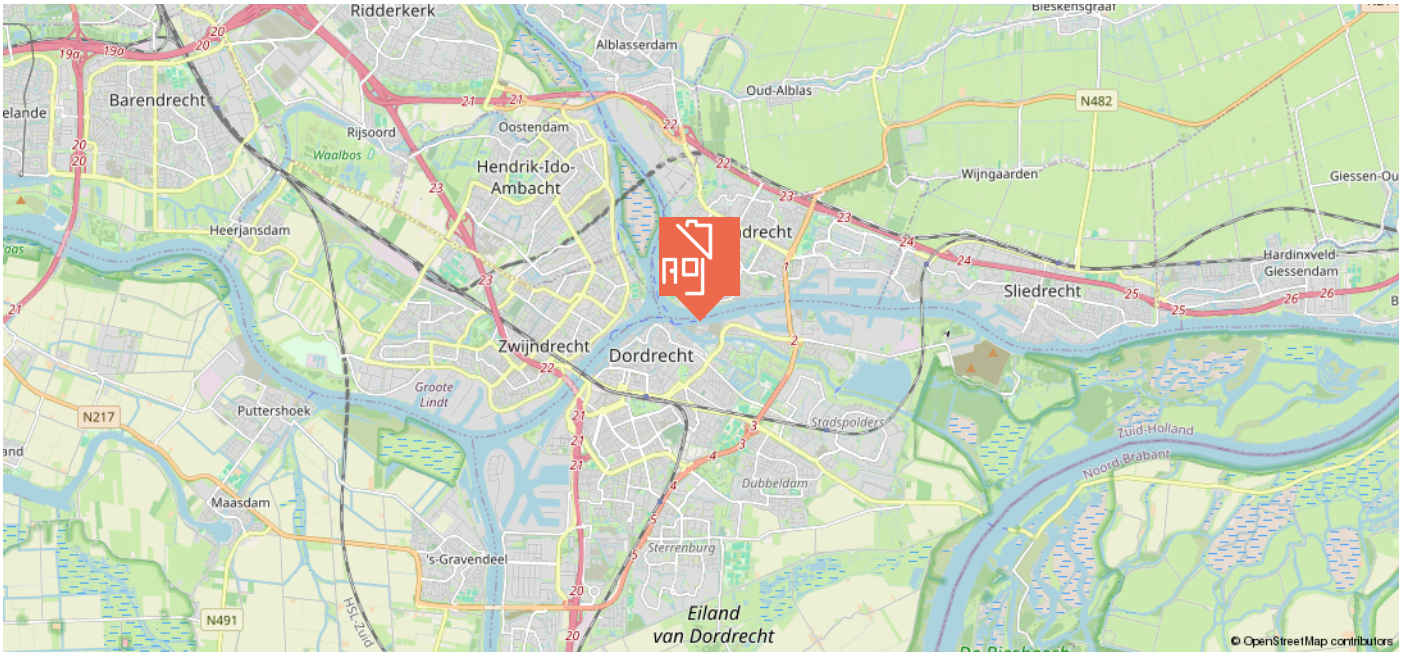
PLATTEGROND



Werk van Montan 2 Dordrecht
-PERCEEL-



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2953
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 december 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.**