



ieder
huis,
eigen
verhaal

FRANS NAEREBOUTSTRAAT 14

3317 VB DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 495.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	114 m ²
Inhoud	410 m ³
Bouwjaar	2013
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Twee moderne badkamers, gietvloeren op elke verdieping, een eigen parkeerplaats en dat op een gunstige locatie richting hartje Dordt en Rotterdam? Het kan, op Frans Naereboutstraat 14.

Dit is een fijne, ruime woning waar je je direct thuis voelt. De woonkamer is heerlijk licht, dankzij de grote ramen grenzend aan de tuin. Binnen en buiten lopen hier mooi in elkaar over. Ideaal om te ontspannen, te spelen of gezellig samen te zijn.

De woning heeft drie slaapkamers, twee moderne badkamers (!) voor dagelijks comfort en een ruime zolder die goed te gebruiken is als slaapkamer en-suite of eigen "chillruimte" voor de kinderen. De keuken met kookeiland kijkt uit op een rustig vijvertje, waardoor koken altijd een fijn uitzicht biedt.

Praktisch is er een eigen parkeerplek en extra parkeergelegenheid aan straat en op een parkeerplaatsje om de hoek. De burens zijn fijn en betrokken, wat bijdraagt aan de prettige, rustige sfeer in de straat.

De ligging is ideaal. Je zit dicht bij uitvalswegen (A16) en je fietst binnen 10 minuten naar het station. Dus hoe je ook reist: je bent zo in Rotterdam! Voor boodschappen is er een winkelcentrum op loopafstand en kinderen hebben een speeltuintje om de hoek. Het centrum van Dordrecht bereik je in ongeveer 15 minuten fietsen en ook de rust van de Biesbosch is dichtbij.

Praktisch én comfortabel: het gaat hand in hand op Frans Naereboutstraat 14!

Indeling:

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

Meterkast met 6 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag-en nachtstroom, gasmeter en watermeter, groepen vloerverwarming.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en deels betegelde wanden.

Heerlijke ruime en lichte woonkamer met open trap naar de verdieping en een deur naar de tuin.

Aan de voorzijde is de open leefkeuken gesitueerd met een mooi kookeiland, een feestje om hier te kunnen koken! De keuken is voorzien van 4 pits gaskookplaat, koelkast, vriezer, combi oven en vaatwasser (2025 nieuw geplaatst). Het geheel is afgewerkt met een composiet blad en veel bergruimte.

Achtertuintje op het zuiden met achterom, composiet schuttingen en een houten berging voor de fietsen en tuinkussens. De tuinen grenzen aan het bijbehorende parkeerterrein. Parkeerplaats nummer G wordt mee verkocht bij de woning. Hoe luxe, nooit zoeken naar een parkeerplek!



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 en 2 zijn aan de achterzijde gelegen.

Slaapkamer 3, nu ingericht als rustige thuiswerkplek, aan de voorzijde met uitzicht over groen en water.
Alle kamers zijn afgewerkt met stuc wanden.

Badkamer met waskom en houten blad, vrijhangend toilet, bad met jets, inloofdouche met thermostaatkraan en regendouche en een inbouwkast met spiegel. De vloer en wandtegels zijn in 2025 vervangen, verder is er een verlaagd plafond aanwezig met spots op bewegingssensor.

Tweede verdieping:

Heerlijke grote open ruimte, goed bruikbaar als master bedroom met bergruimte onder het schuine dak en ruimte voor de wasapparatuur, CV ketel (Remeha Avanta, 2013) en de mechanische ventilatie.

Maar wat deze ruimte en dit huis ECHT uniek maakt is de toffe tweede badkamer. Inloofdouche met regendouche en thermostaatkraan. Ook deze badkamer heeft in 2025 een make-over gekregen met stijlvolle stenen op de vloer en wanden.

Algemeen:

CV ketel 2013, expansievat vervangen 2025.
Vloer en wandtegels badkamer vervangen 2025.

Keuken geplaatst bij de bouw in 2013, vaatwasser 2025.

Vloertegels en tegels tweede badkamer 2025.
Betegeling en stucwerk toilet vervangen in 2022.

Volledige woning houten draai/ kiepramen met HR++ glas.

De parkeerplaats ligt op een mandelig terrein. Het onderhoud wordt gedaan door de eigenaren van de parkeerplaatsen. Geen maandelijkse kosten van toepassing, je koopt dus bij de woning mee: het 1/9 aandeel in het mandelige terrein zijnde de parkeerplaats met parkeerplek.

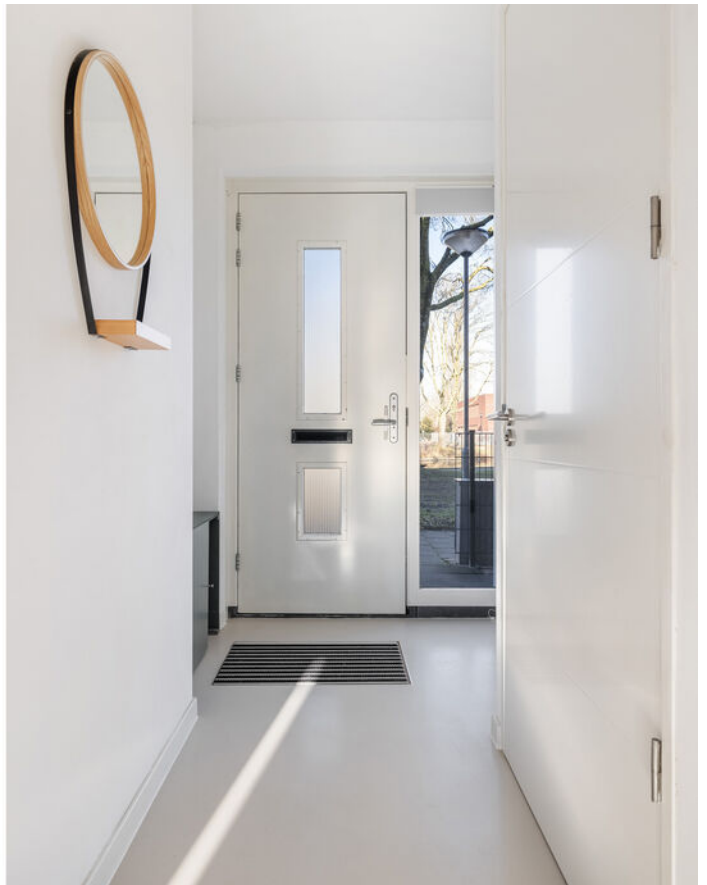
Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig met een lichte gietvloer als afwerking.

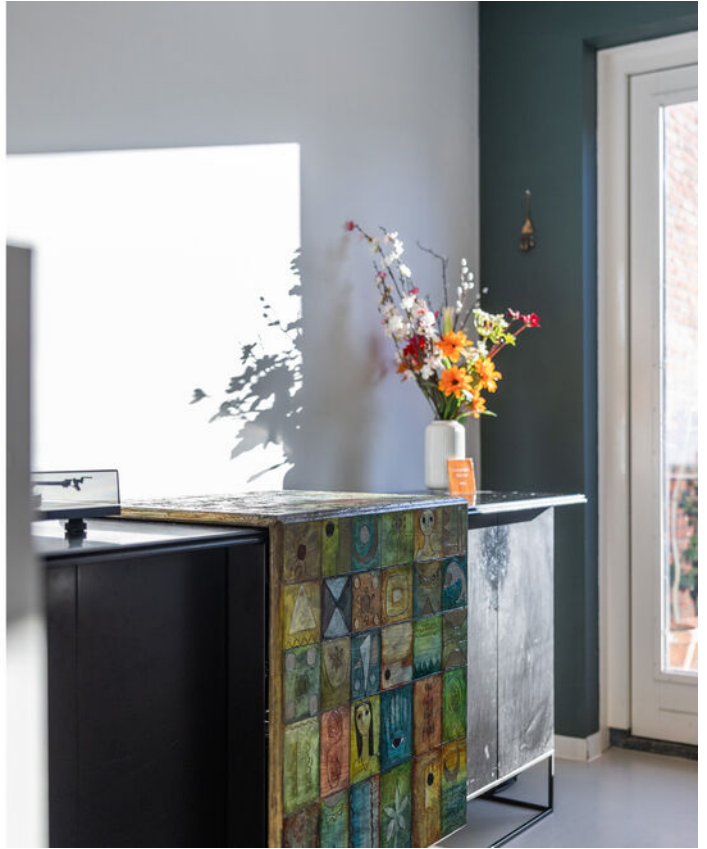
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers mei 2026.

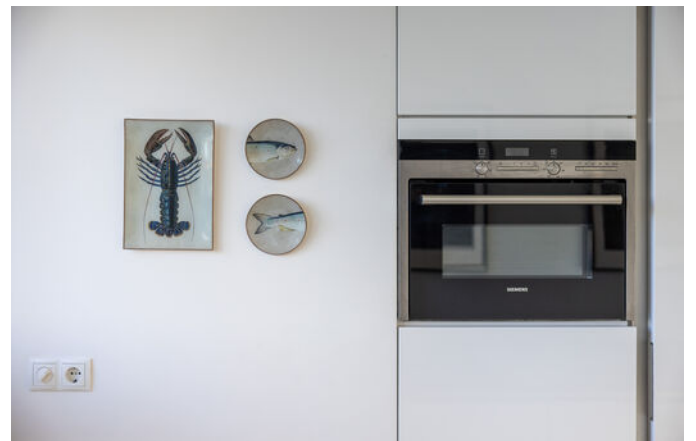
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

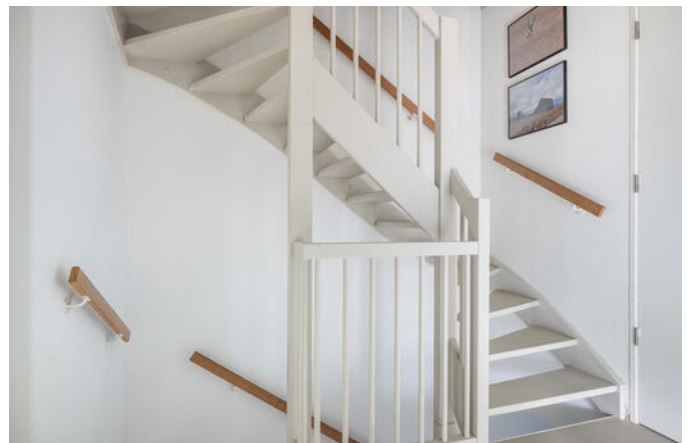


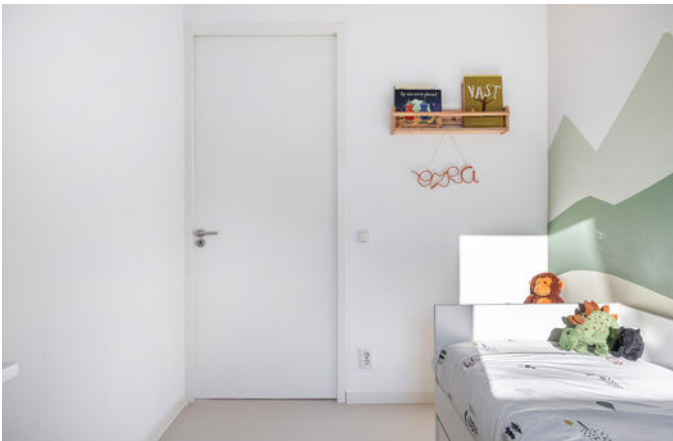








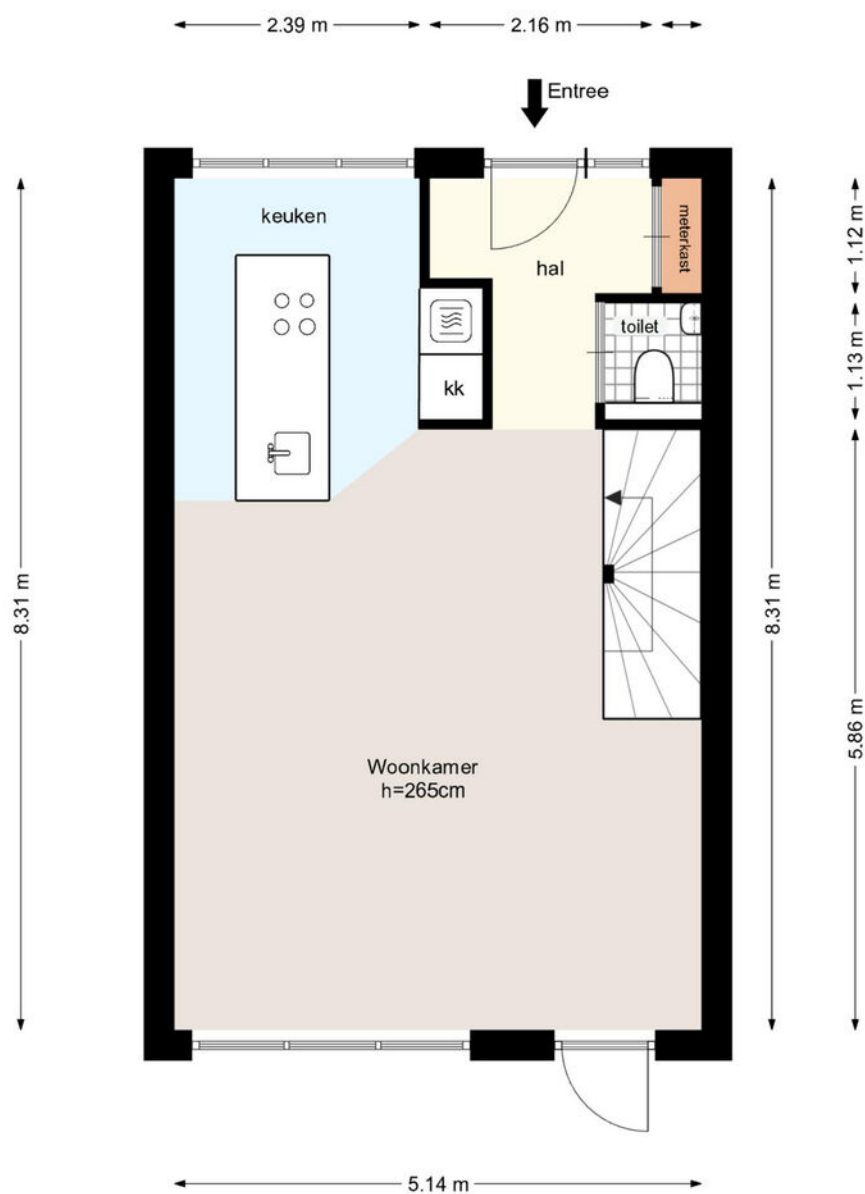




PLATTEGROND



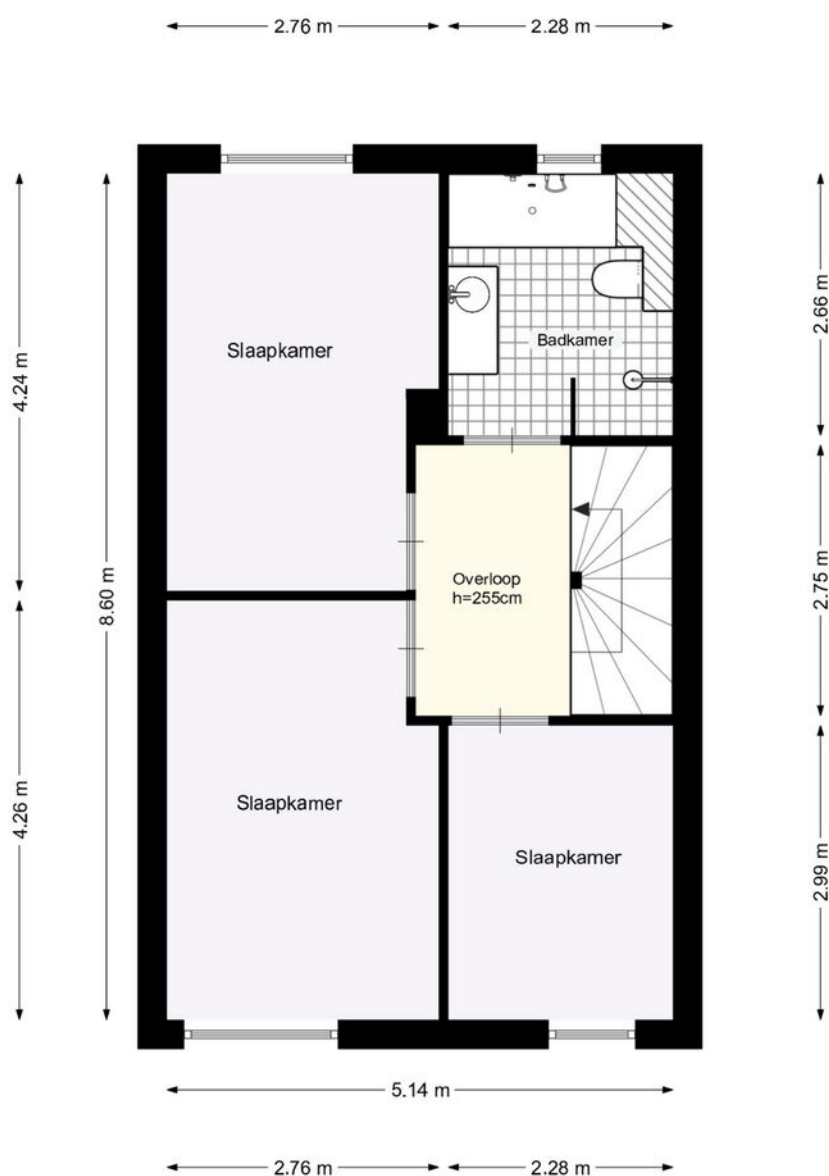
Frans Naereboutstraat 14 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



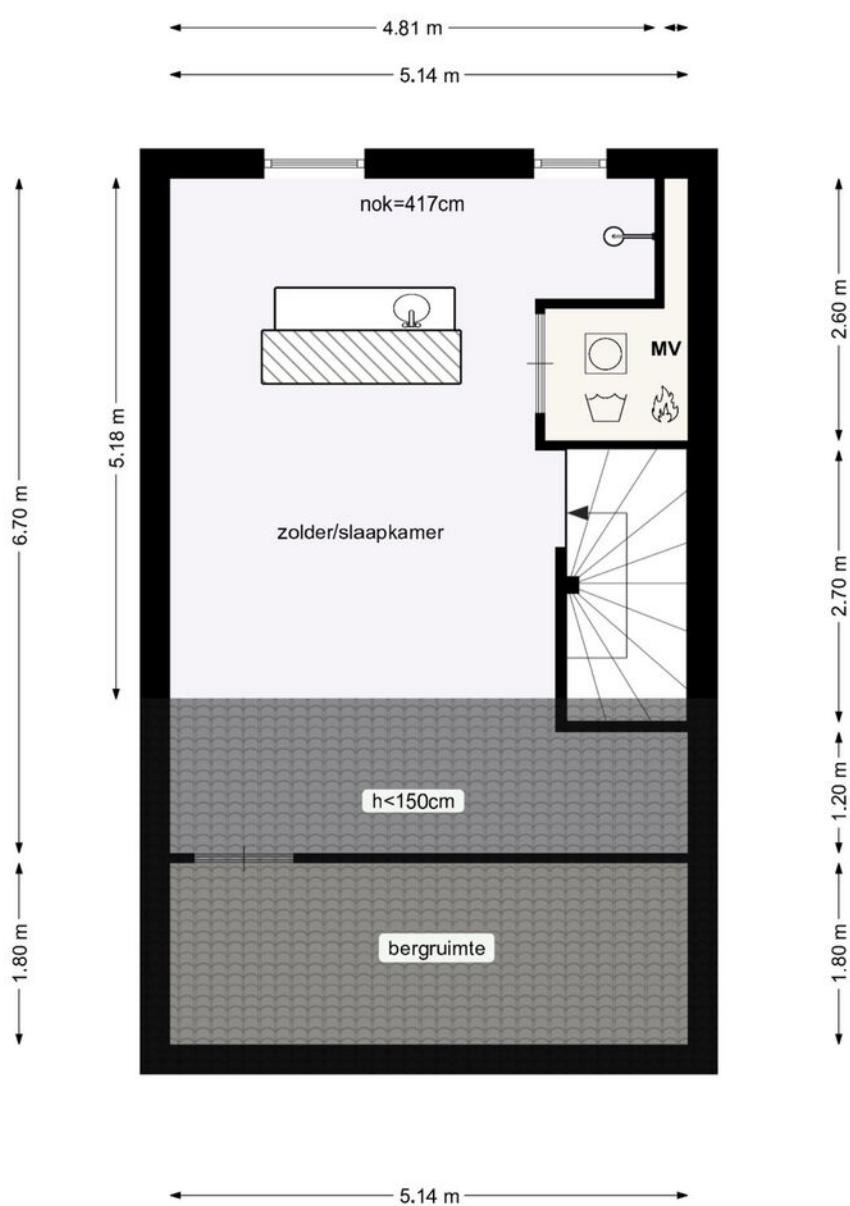
Frans Naereboutstraat 14 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



PLATTEGROND



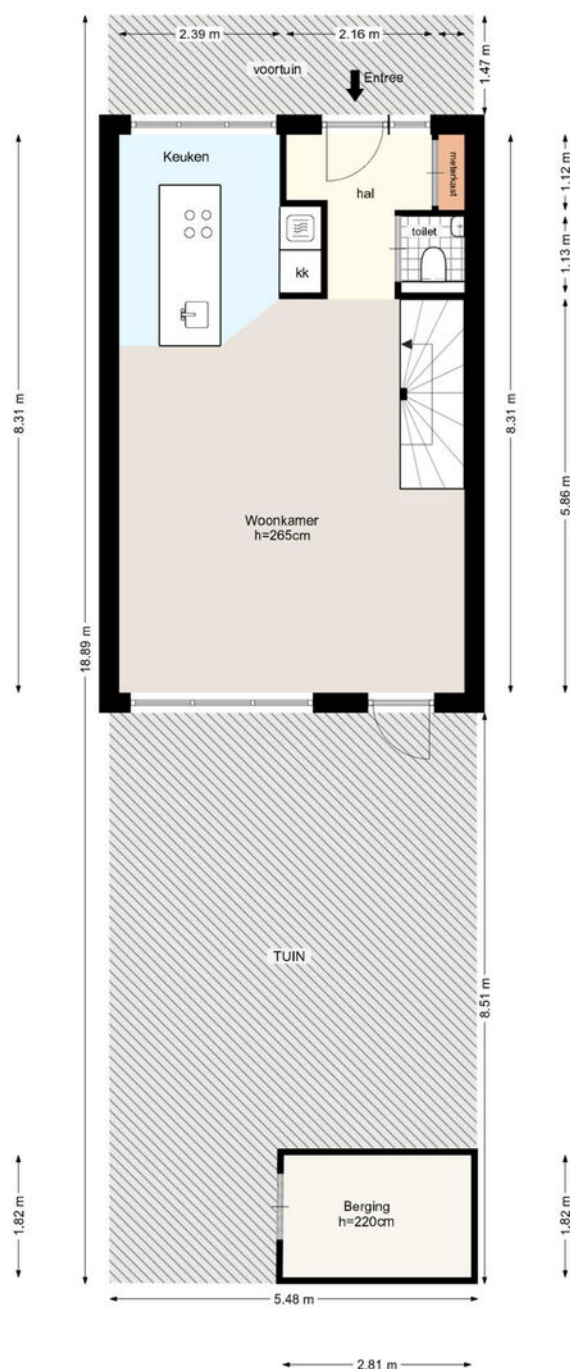
Frans Naereboutstraat 14 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



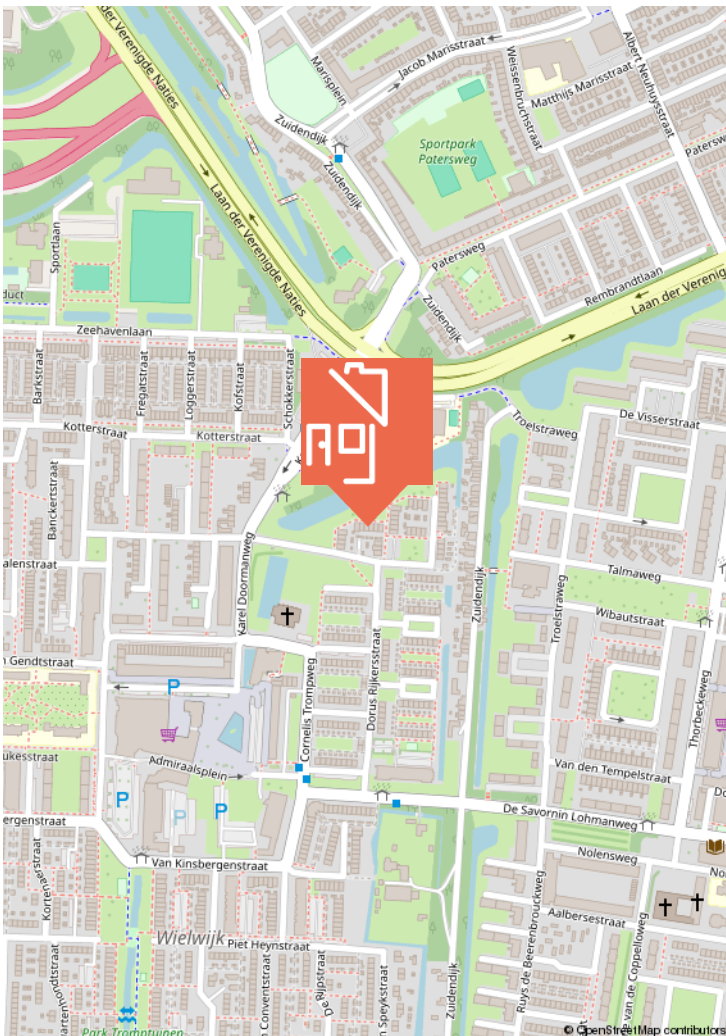
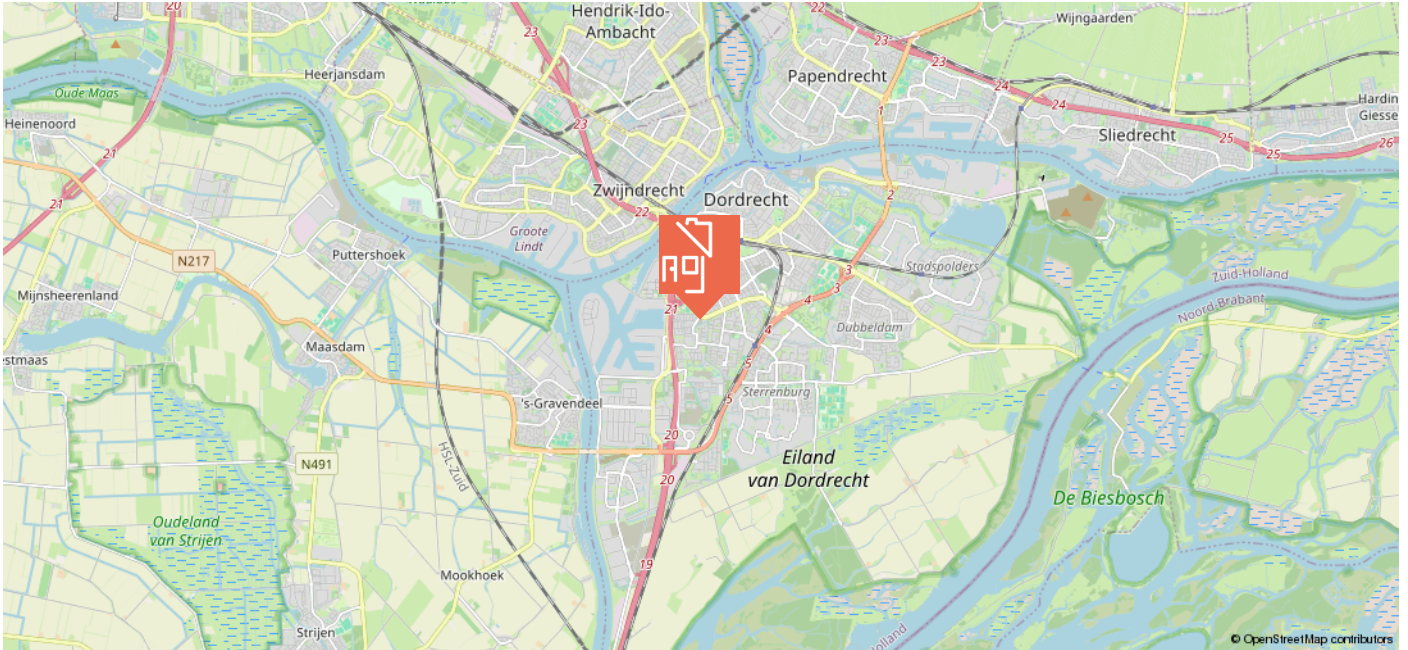
PLATTEGROND



Frans Naereboutstraat 14 Dordrecht
-PERCEEL-



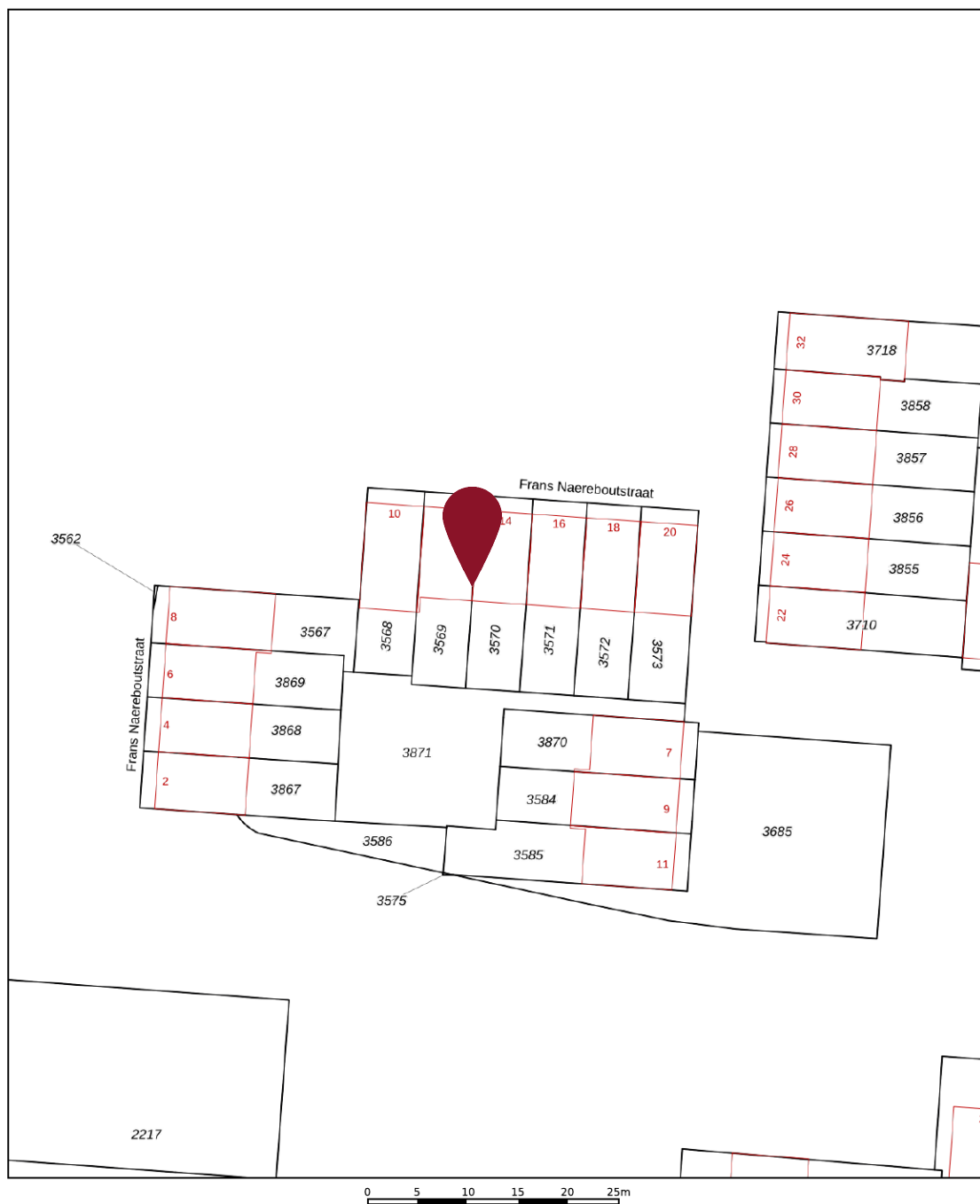
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	M
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3570
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



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.**