




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

PAPENDRECHTSESTRAAT 99

3313 CT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 750.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	144 m ²
Inhoud	530 m ³
Bouwjaar	2023
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	zonneterras
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Energie label	A++



OMSCHRIJVING

Wow, hier kijk je je ogen uit!

De Papendrechtsestraat 99 in Dordrecht is niet zomaar een gezinswoning, maar ééntje waar álles klopt. Drie verdiepingen, open ruimtes en een afwerking waar je blij van wordt. Alles is modern, strak en met liefde gekozen.

En het begint al zodra je binnenstapt... Geen standaard hal, maar een heuse homegym. What? Ja echt! Hier start je je dag met een workout in je eigen huis. Daarna? De sauna in en even helemaal ontspannen. Afkoelen doe je op het balkon aan de voorzijde met frisse lucht (of sneeuw) in je gezicht. De hond uitlaten en jouw dag kan officieel niet meer stuk.

What's next? Ontbijten aan de ruime eettafel, de zon die mooi binnenvalt door de open indeling. Overdag werken aan het strakke kookeiland of in jouw werkkamer op de bovenste verdieping; alles voelt heerlijk ruim & licht.

De woonkamer op de eerste verdieping is onze favoriet. De visgraatvloer strak doorgelegd, de cinewall met de ingebouwde haard zachtjes aan... Sfeervolle filmavonden, fanatiek spelletjes spelen of gewoon heel lang natafelen, het kan hier allemaal!

En dan 's avonds als iedereen weg is? Kaarsen aan, bad vol laten lopen in de prachtige badkamer met ligbad en aparte douche. Met oud & nieuw heb je hier volgens de verkoopster zelfs front row uitzicht op het vuurwerk.

Buiten spelen kinderen veilig op de afgesloten buitenplaats aan de achterzijde; het centrale punt van het complex waar geen auto komt. En thuiskomen doe je via je eigen parkeerplek in de garage, binnendoor bereikbaar. Altijd comfortabel, altijd droge voeten.

Met energielabel A++, stadsverwarming, WTW-unit en vloerverwarming woon je hier niet alleen mooi, maar ook toekomstproof.

De ligging op de Stadswerven is precies wat je wilt: centraal, maar heerlijk rustig. Je wandelt zó naar het centrum van Dordrecht, drinkt

koffie bij Villa Augustus, loopt een rondje Wantijpark of doet je boodschappen bij de Jumbo.

Alles komt hier samen; Ruimte, luxe, comfort & duurzaamheid. Zie jij jezelf hier al wonen?

Indeling:

Entree in een grote open ruimte, helemaal vrij in te delen naar eigen smaak OF zoals op dit moment in gebruik als een ruime gym en berging. Er zijn diverse losse zwarte kasten aanwezig die bij de woning achterblijven en de vloer is afgewerkt met praktisch linoleum.

Meterkast met 12 groepen 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, watermeter.

In deze ruimte is er een warmte terugwin unit weggewerkt en er is toegang tot de parkeergarage aan de achterzijde.

Vrijhangend toilet met fonteintje (hardsteen).

Eerste verdieping:

De trapopgang is met een grote stalen en glazen pui afgesloten, ideaal om geluid en warmte binnen te houden en natuurlijk voor de toffe look!



De zeer royale kamer is voorzien van een maatwerk cinewall en een elektrische haard die ook warmte geeft. Aan de achterzijde is een schuifpui naar het terras aanwezig en aan de voorzijde een zeer luxe keuken met eiland.

De keuken is werkelijk een plaatje! Een prachtige combinatie van een eiland met een kastenwand. Je kunt hier als keuken prins of prinses echt je ei kwijt!

De keuken is voorzien van een spoelbak met uitgebreide Quooker kraan (warm, kokend en bruiswater), koelkast, vriezer, stoomoven en combimagnetron, inductie kookplaat met afzuiging en wijnkoelkast.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is helemaal naar de wens en de visie van de verkopers ingericht en echt bedoeld om heerlijk tot rust te komen na een drukke dag!

De overloop is voorzien van een vaste kasten wand met daarin de wasmachine weggewerkt. Middels een deur is er toegang tot het pandbrede balkon op het oosten.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde nu als werkkamer ingericht.

Slaapkamer 2: een kamer die werkelijk een heerlijke hotel vibe heeft met aangrenzende badkamer. In de badkamer kom je pas echt tot rust: een infra rood sauna met kachel van magnolia hout staat je hier op te wachten tezamen met een heerlijke inloop douche, een bad, dubbele wastafel met meubel en vrijhangend toilet. Hoe kun je nu beter tot rust komen na een lange werkdag?

Algemeen:

In 2023 is deze woning gebouwd en daarna in het geheel naar wens en visie van de huidige eigenaren verbouwd tot een echt droomhuis! De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.

De eerste en tweede verdieping zijn voorzien van een PVC visgraat vloer, alle verdiepingen voorzien van vloerverwarming.

In de Stadswerven is het betaald parkeren. In de wijk kan je gratis parkeren en je hebt bezoekerstarief van € 0,90 per uur. Dit gaat via een app van de gemeente.

De woning is onderdeel van een Vereniging van Eigenaren, bijdrage bedraagt € 167,= per maand, gesplitst over bijdrage parkeren en tuin/huis.

De buurt is een hele hechte met onder andere BBQ's in de zomer, een kerstborrel en eieren zoeken met Pasen.

Extra loze groep in de meterkast voor het aansluiten van een oplaadpunt voor je elektrische auto in de parkeergarage.

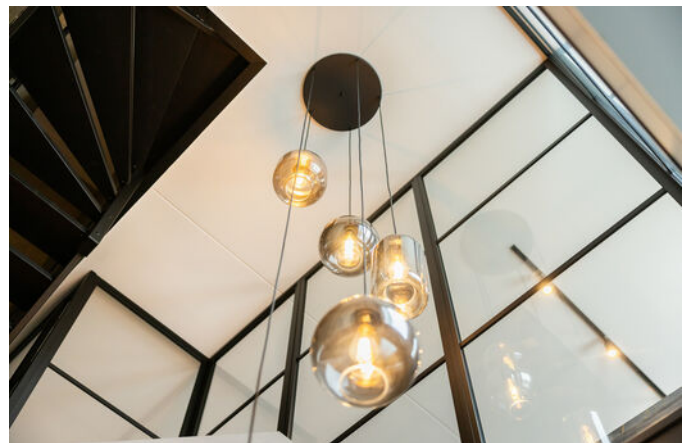
Oplevering in overleg.

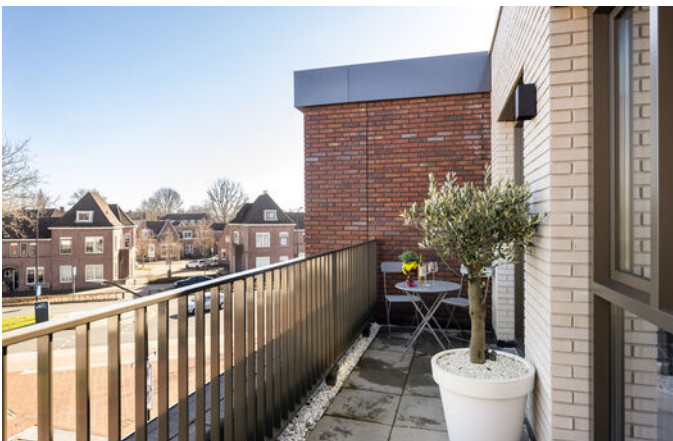
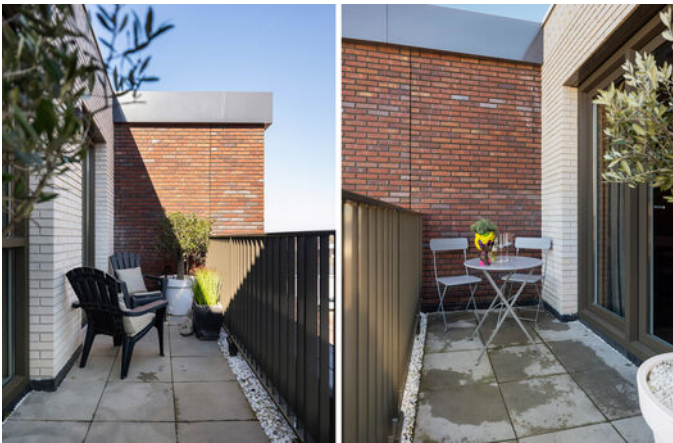
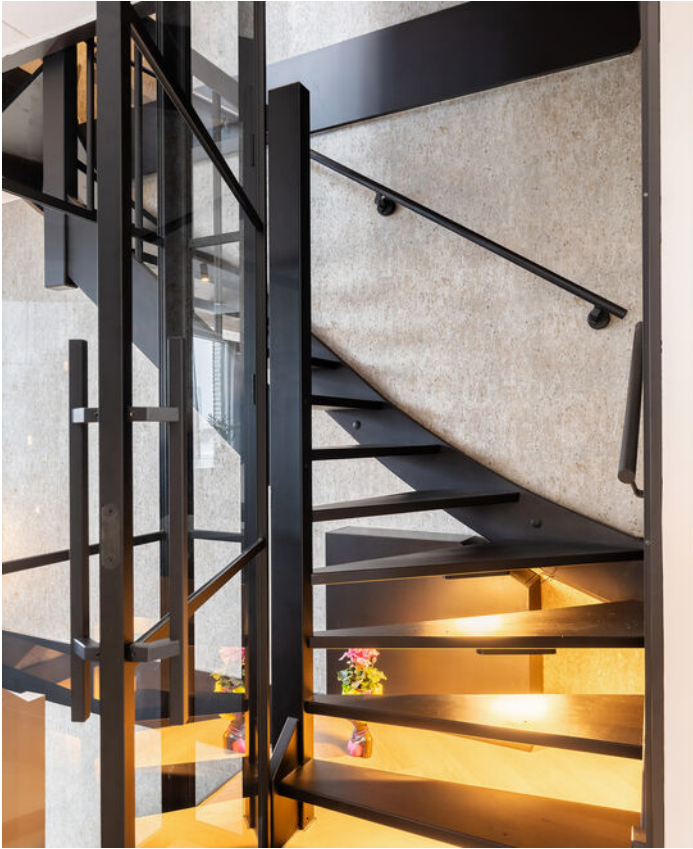
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

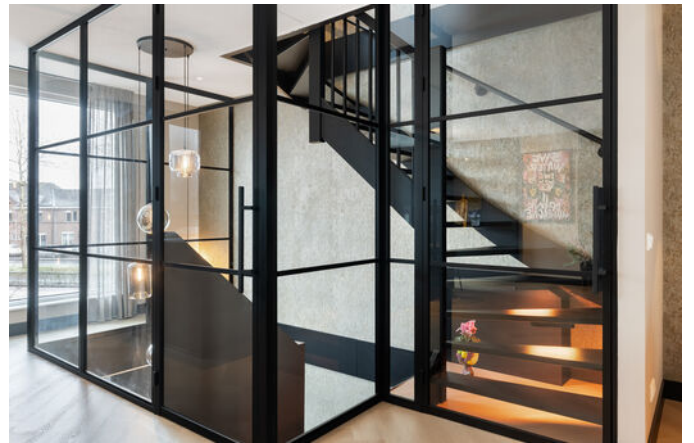




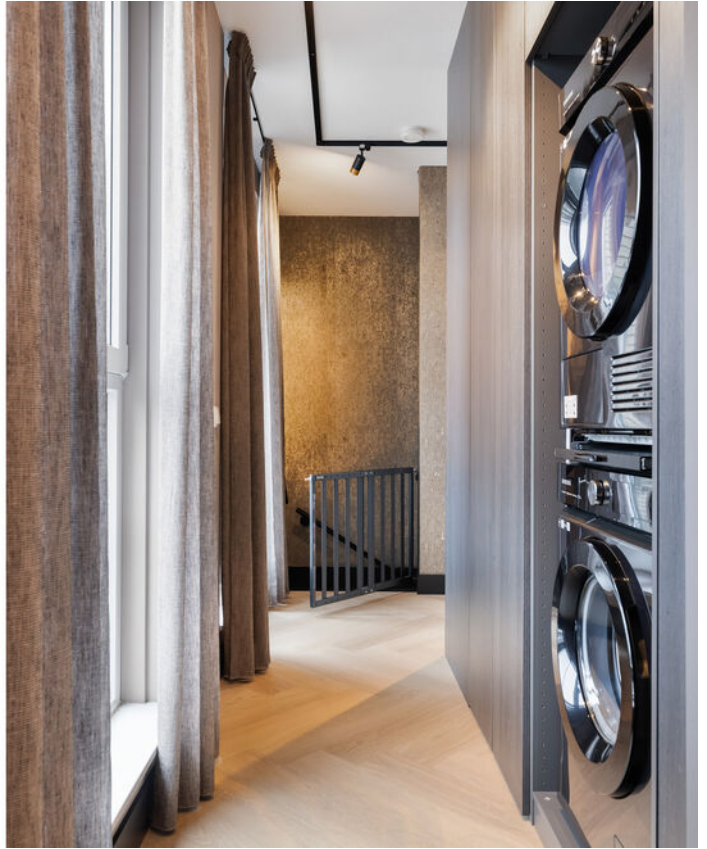


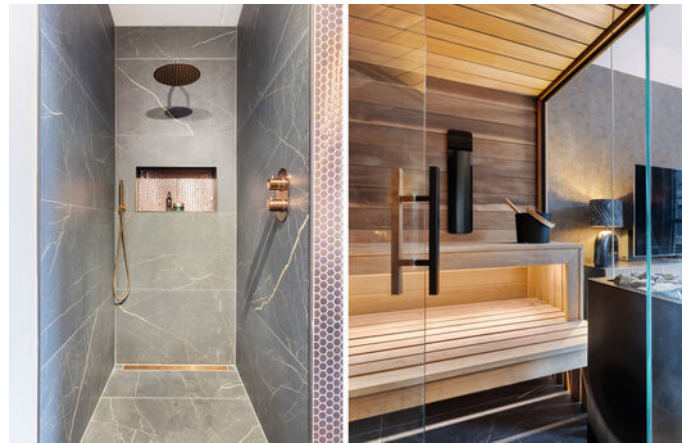
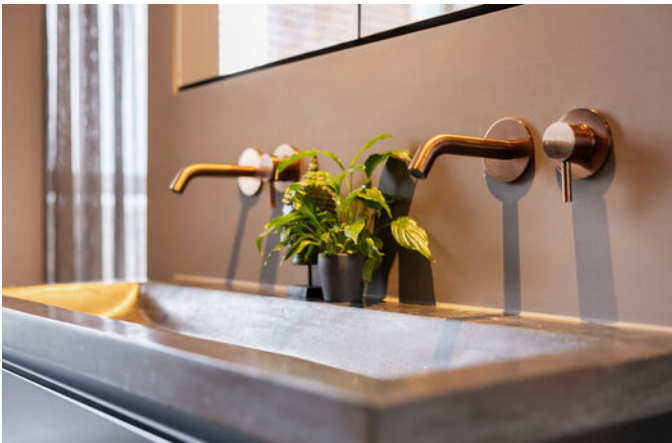
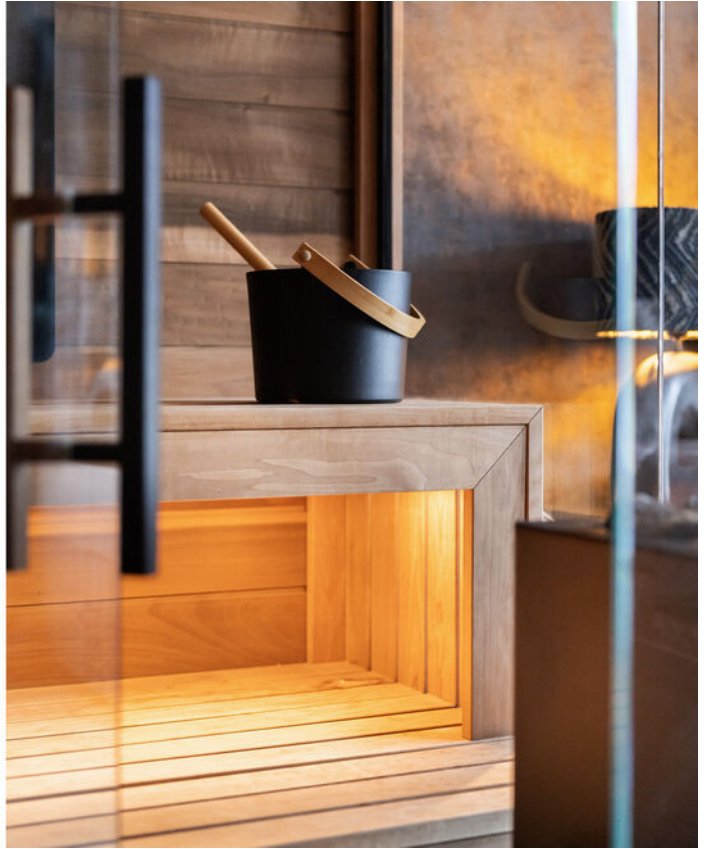


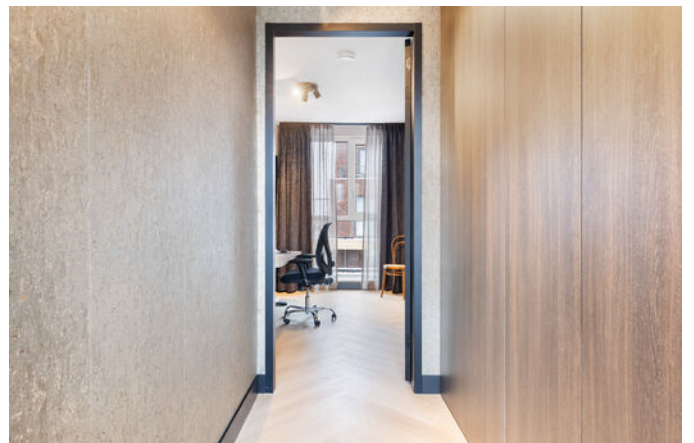


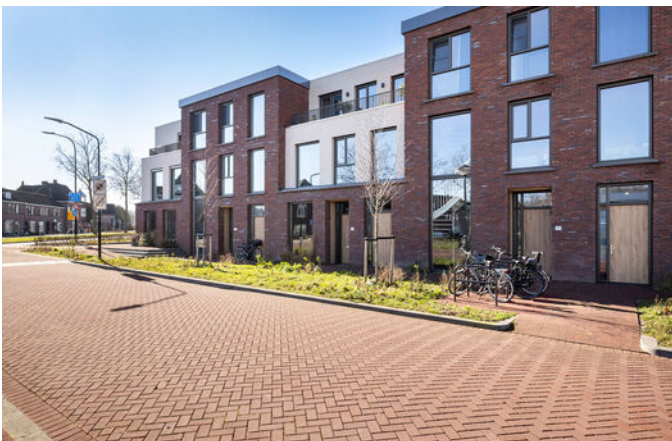






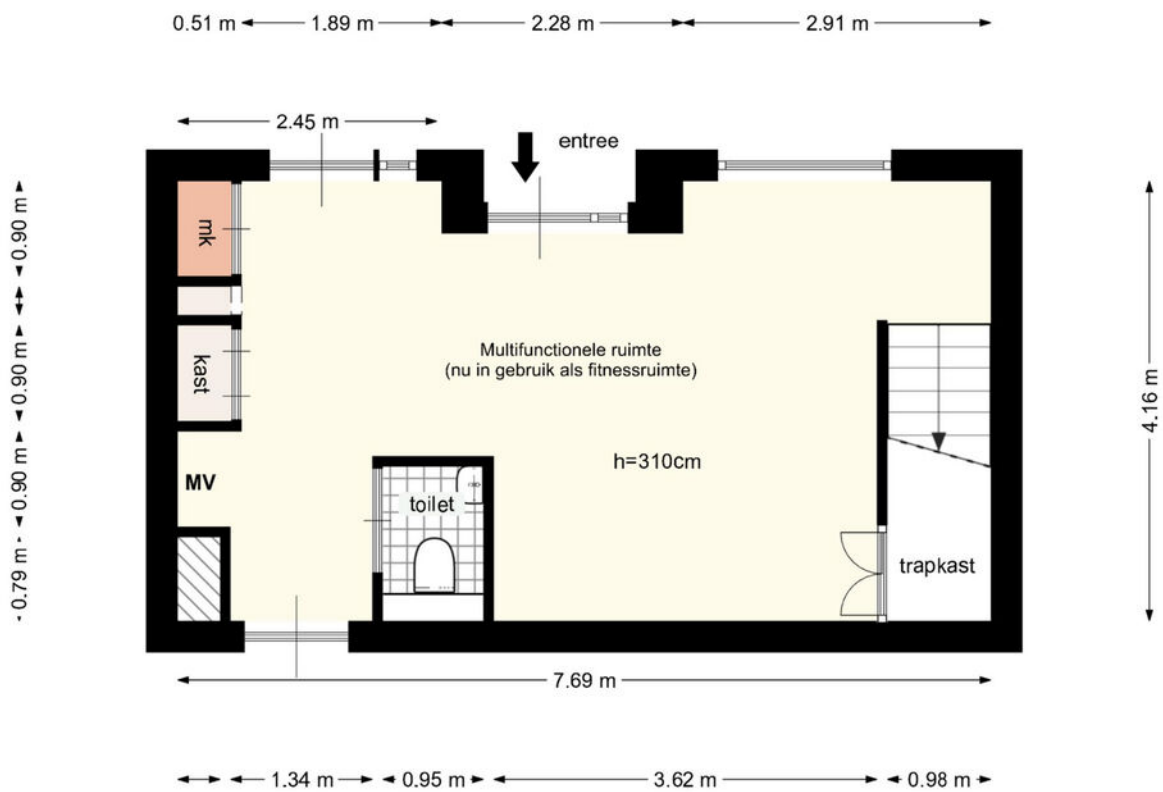






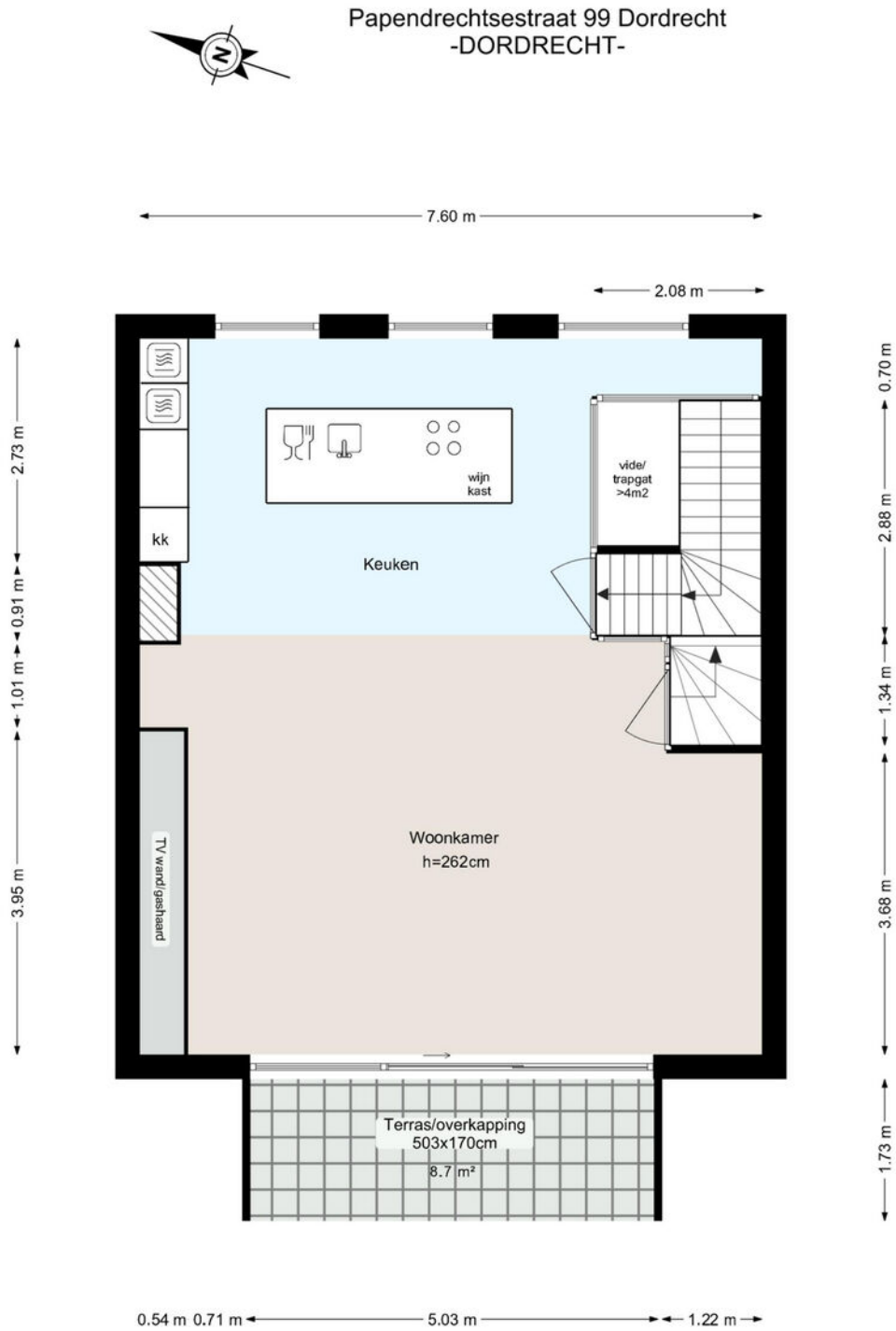
PLATTEGROND

Papendrechtsestraat 99 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

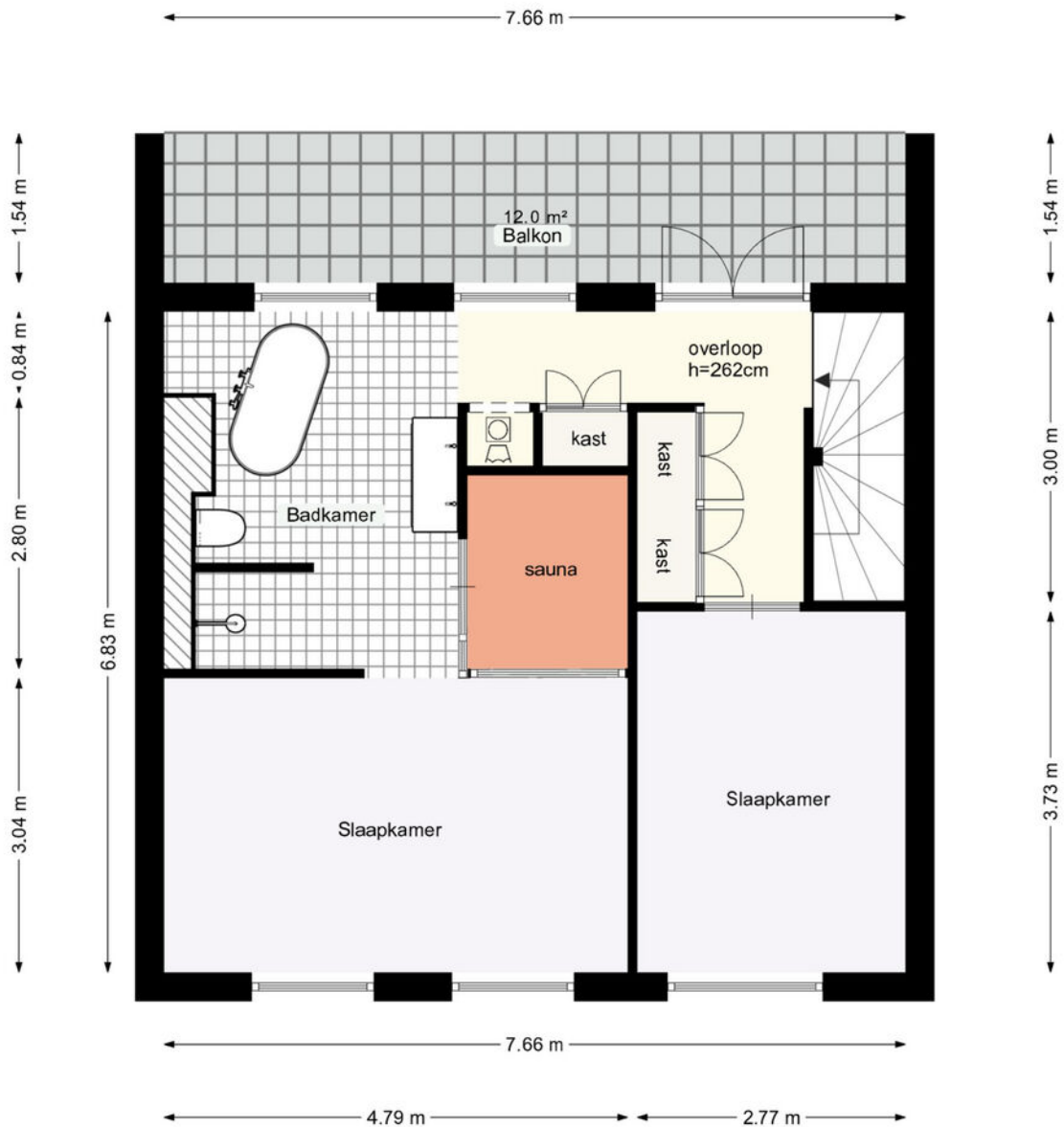
PLATTEGROND



PLATTEGROND

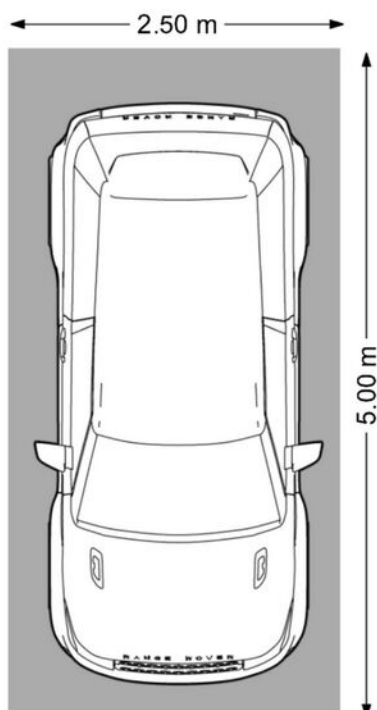


Papendrechtsestraat 99 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



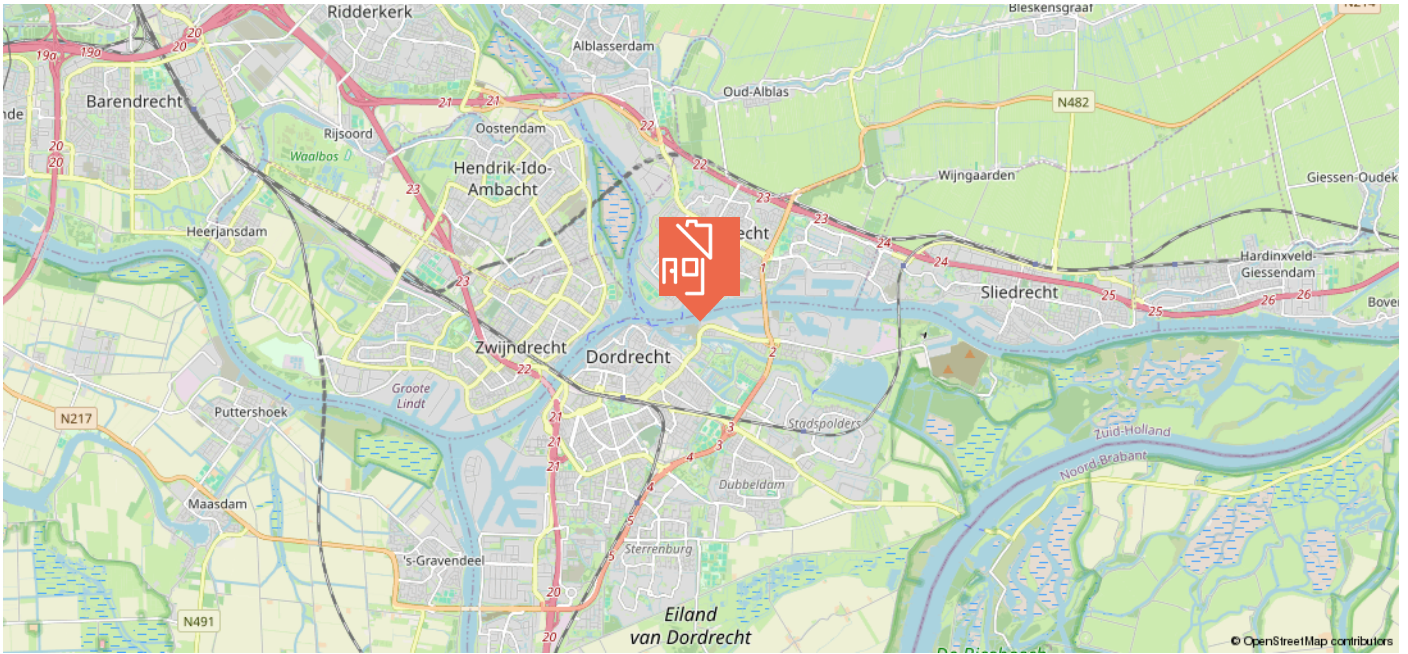
PLATTEGROND

Papendrechtsestraat 99 Dordrecht -PARKEERPLAATS-



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

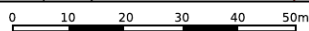
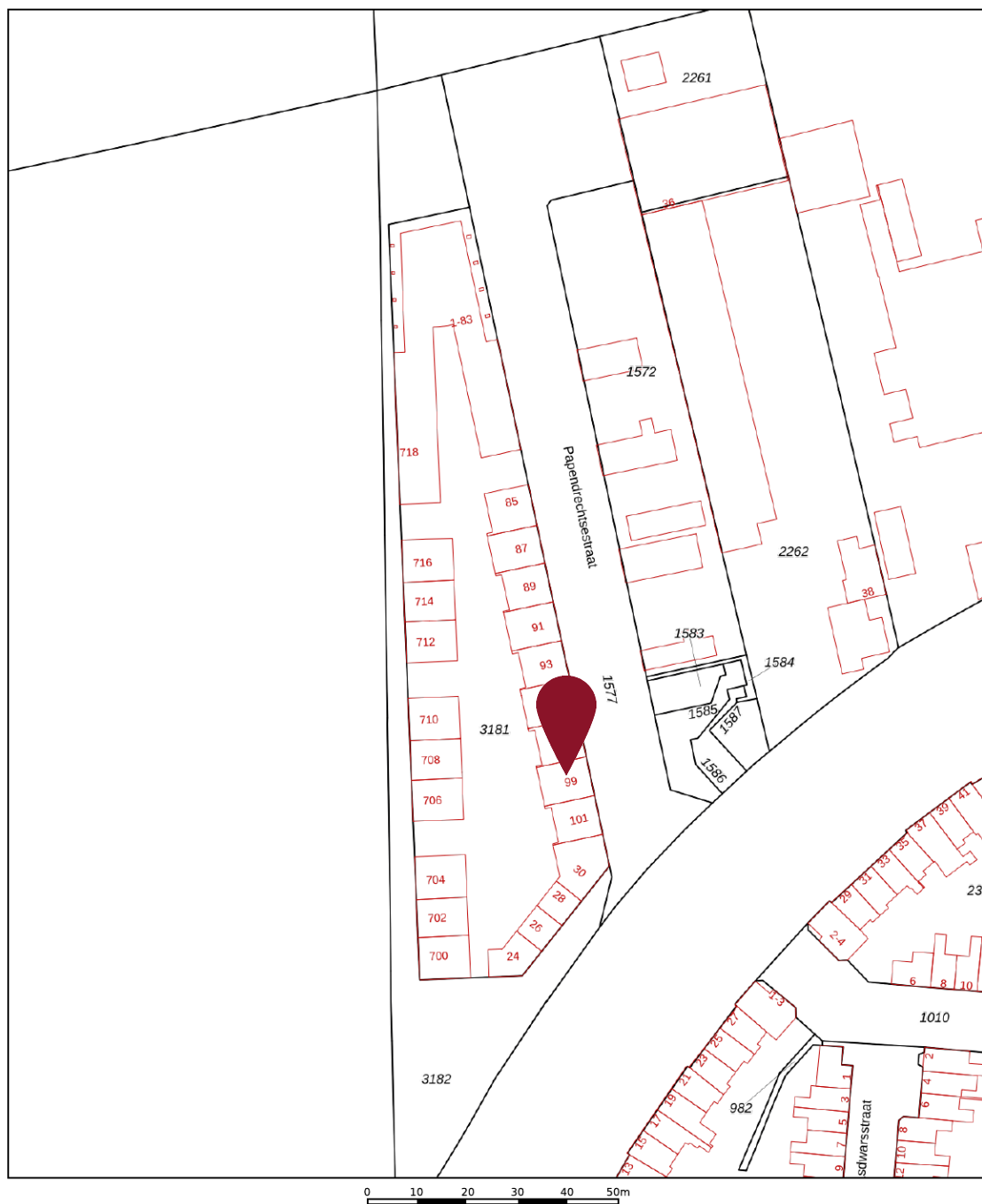
LOCATIE




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: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 3181</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 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 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.