



ieder
huis,
eigen
verhaal

WERF VAN DE BIESBOSCH 81 3313 DA DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 599.000,- K.K.



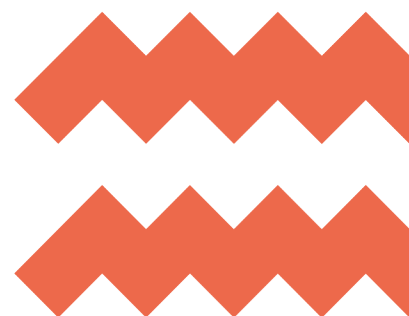
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	130 m ²
Inhoud	460 m ³
Bouwjaar	2016
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

Dit is dus precies waarom mensen verliefd worden op Stadswerven...

Rustig wonen in een autoluwe straat, terwijl je binnen 5 minuten fietsen al midden in de Dordtse binnenstad staat via de Prins Clausbrug. En geloof ons; zodra je hier aankomt snap je direct waarom bewoners hier zó graag blijven wonen...

Welkom aan de Werf van de Biesbosch 81; een moderne nieuwbouwwoning waar comfort, sfeer én gezinsleven perfect samenkomen. Voor de deur ligt een veilig speelplein met grasveld én hek eromheen, dus terwijl de kids lekker spelen houd jij vanuit huis gewoon een oogje in het zeil. Kindvriendelijk? Dat is hier echt tot in de puntjes geregeld!

Binnen word je blij van de strakke afwerking en het fijne wooncomfort. De gehele begane grond is voorzien van een pvc vloer mét vloerverwarming, dus koude voeten behoren definitief tot het verleden. Alles voelt hier fris, modern en helemaal instapklaar.

De ligging is trouwens ook een dikke plus! Zin in een filmavond? Kinopolis ligt praktisch om de hoek. Liever uitgebreid lunchen of borrelen in het groen? Dan weet je Villa Augustus vast al te vinden. En na een dag werken parkeer je gewoon op je eigen plek op het achtergelegen terrein. Inclusief elektrische laadpaal (ter overname).

Oh én hadden we al gezegd dat deze woning energielabel A+++ heeft? Dat betekent comfortabel wonen én klaar voor de toekomst!

Kortom: een heerlijke gezinswoning op een plek waar rust, gezelligheid en stadse levendigheid perfect samenkomen. Wij weten het wel hoor... dit gaat weer zo'n woning worden waar héél veel mensen enthousiast van gaan worden.

Zien we jullie snel bij een bezichtiging?

Indeling:

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

Toilet, vrijhangend en deels betegeld,

Meterkast met 8 groepen, dubbele groep, 3 x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, aansluiting voor laadpaal, dag- en nachtstroom en opstelling van de stadsverwarmingspomp CW4.

De woonkamer is licht, ruim en tuingericht, aan de voorzijde is de open keuken gesitueerd. Een ruime trapkast zorgt voor extra bergruimte. De gehele begane grond is voorzien van een pvc vloer met vloerverwarming (reserve pvc delen aanwezig).

Aan de achterzijde openslaande deuren naar de gezellige stadstuin.

Keuken aan de voorzijde in hoekopstelling geplaatst met koelkast en vriezer, spoelbak, keramische kookplaat, rvs schouw, vaatwasser (2024) en oven (2025).

De tuin is met veel liefde aangelegd door de huidige eigenaren. Een mooie combinatie tussen strakke vormen een afgeronde corten stalen plantenbak en weelderige groenblijvende planten die zorgen voor sfeer en privacy.

In de tuin is een houten berging aanwezig en deur naar de achterom waar ook het parkeerterrein MET eigen parkeerplaats te vinden is.

De parkeerplaats is voorzien van een eigen laadpaal (ter overname).



Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1 aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde met kastenwand (ter overname).

Slaapkamer 3, ook gelegen aan de achterzijde, alle kamers zijn voorzien van een laminaat vloer.

Badkamer met vrijhanged toilet, douche en thermostaatkraan, wastafel en meubel en geheel betegelde wanden.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is heel slim door kasten in diverse ruimtes verdeeld maar het mooie is: wil je liever 1 grote ruimte? Dan kan dit zonder breken of grote verbouwingen!

Nu is de ruimte ingedeeld in een slaapkamer aan de voorzijde en een werkruimte met dakkapel aan de achterzijde.

Er is bergruimte onder het schuine dak aanwezig.

Aparte kast met dubbele deuren, daarin de mechanische ventilatie, omvormer van de zonnepanelen, was aansluiting en bergruimte.

De gehele ruimte is voorzien van laminaat, er is een radiator aanwezig die gemakkelijk weer aangesloten kan worden indien je de ruimte wilt kunnen verwarmen.

Algemeen:

Eigen parkeerplek op achtergelegen parkeerterrein (nummer 6) met elektrische laadpaal (ter overname) en betaald parkeren in de wijk.

Eigen houten berging in de tuin.

Alle deuren zijn paneeldeuren, direct bij de bouw als meerwerk gekozen.

Alle wanden zijn voorzien van renovlies behang met verf (ziet eruit als stucwerk).

Vloerverwarming op de gehele begane grond.

Beide trappen zijn voorzien van traprenovatie, geplaatst in 2021.

Buitenschilderwerk 2026.

Zonnepanelen geplaatst in 2023, 12 stuks, eigendom.

Laadpaal geplaatst in 2022.

3 fase groep voor de laadpaal 2022.

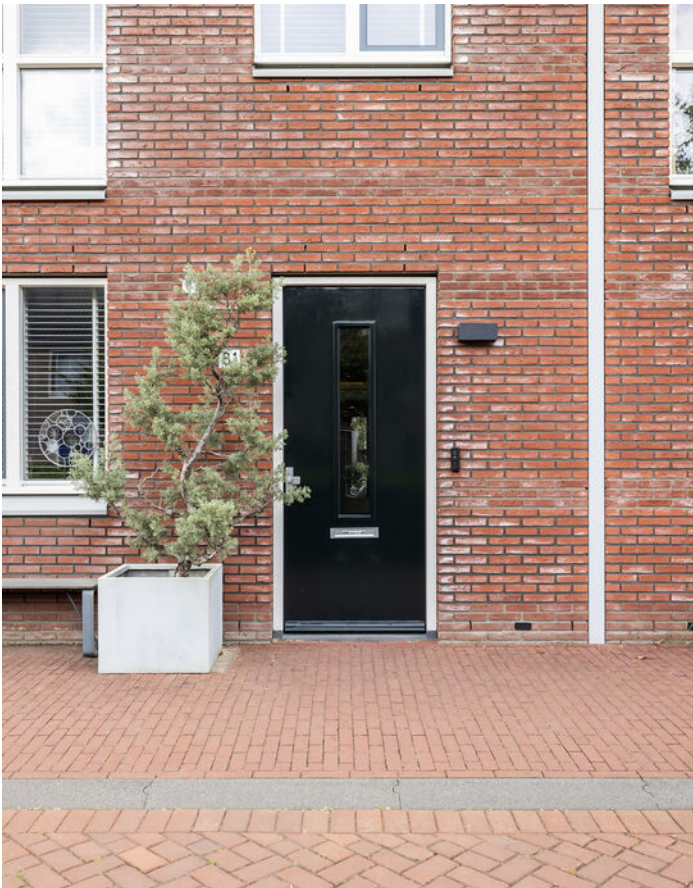
Volledig houten kozijnen met HR++ glas, dakkapel geplaatst in 2018 met kunststof kozijnen en HR++ glas en hor.

Keuken in 2016 geplaatst echter de vaatwasser is in 2024 vervangen en de combi oven is in 2025 nieuw geplaatst.

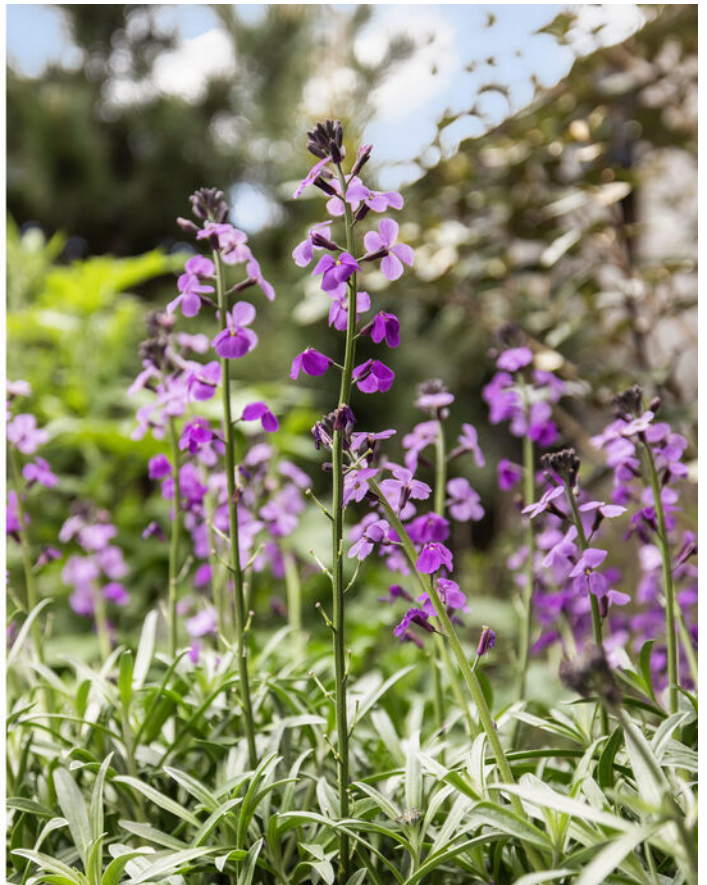
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers circa 22 december 2026.

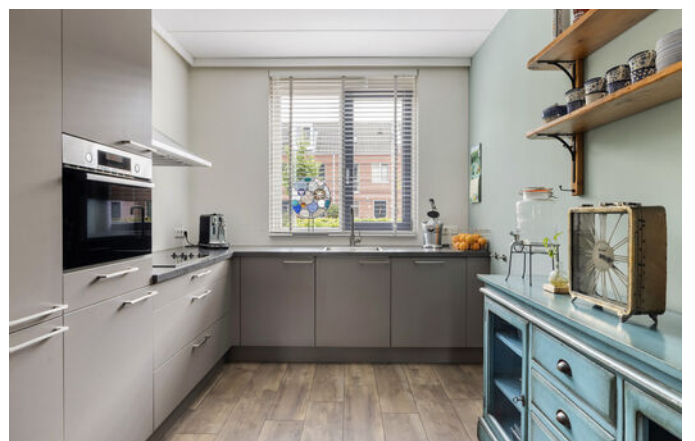
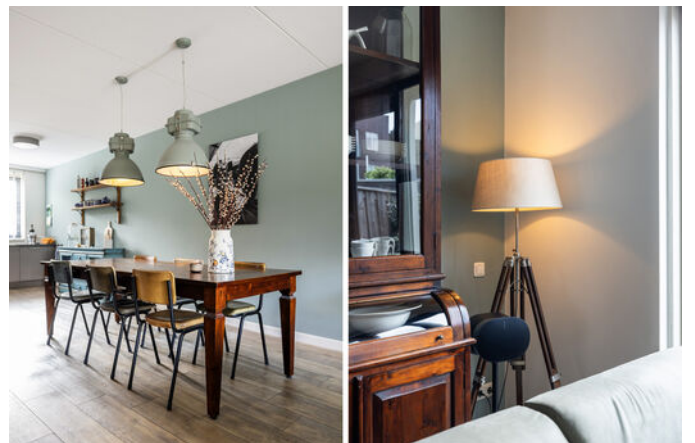




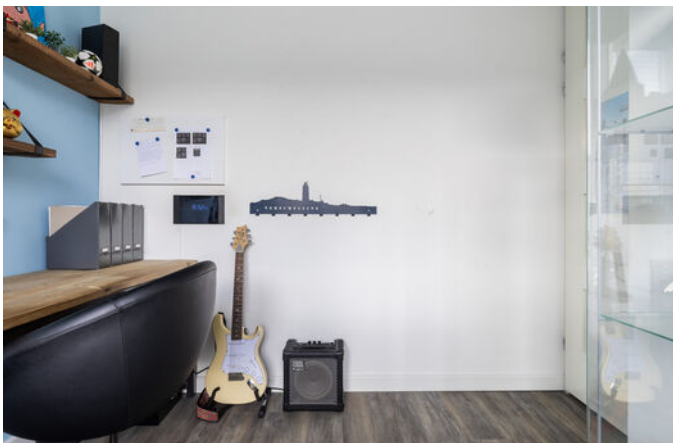


















maarten

makelaardij
& hypotheek





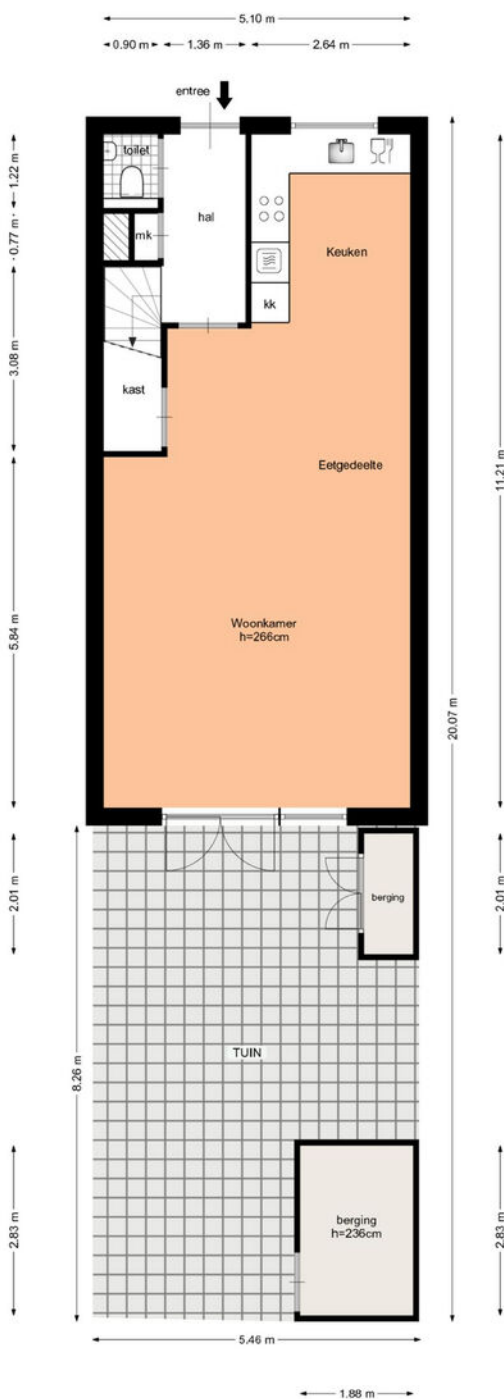
maarten

makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND



Werk van De Biesbosch 81 Dordrecht
-PERCEEL-



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



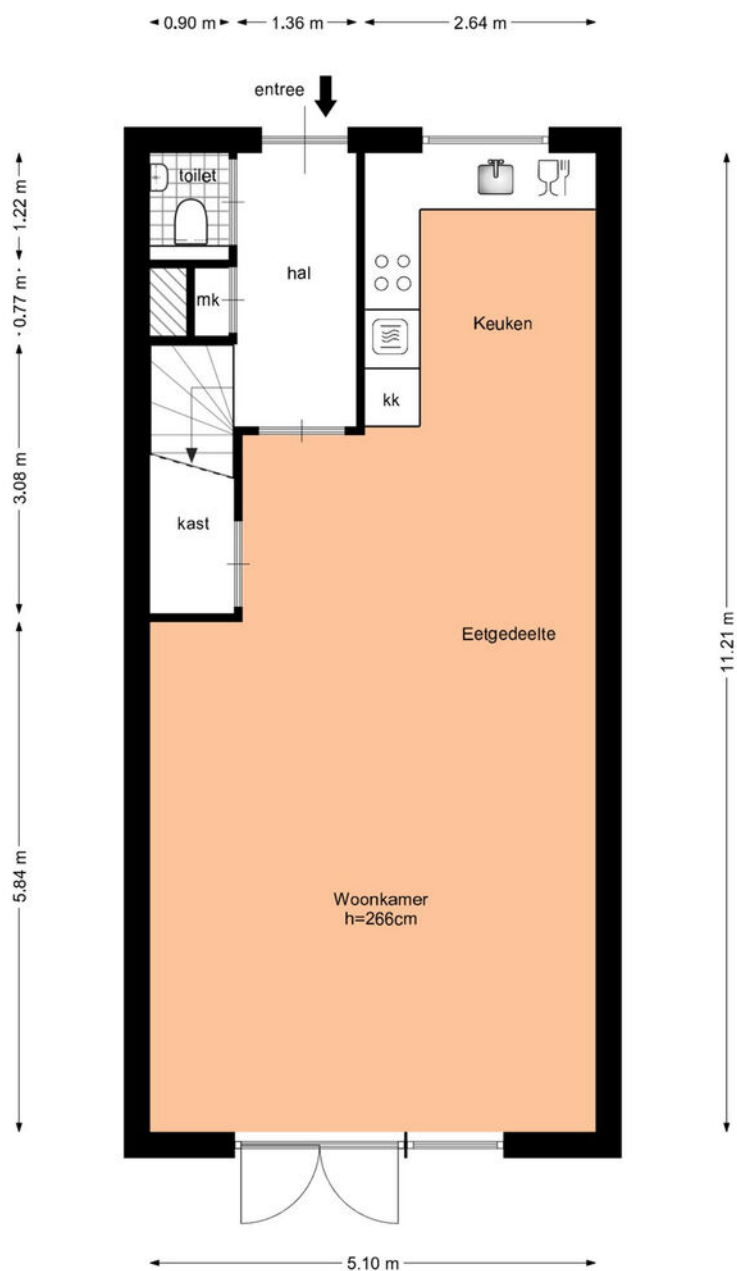
maarten

makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND



Werf van De Biesbosch 81 Dordrecht
-BEGANE GROND-

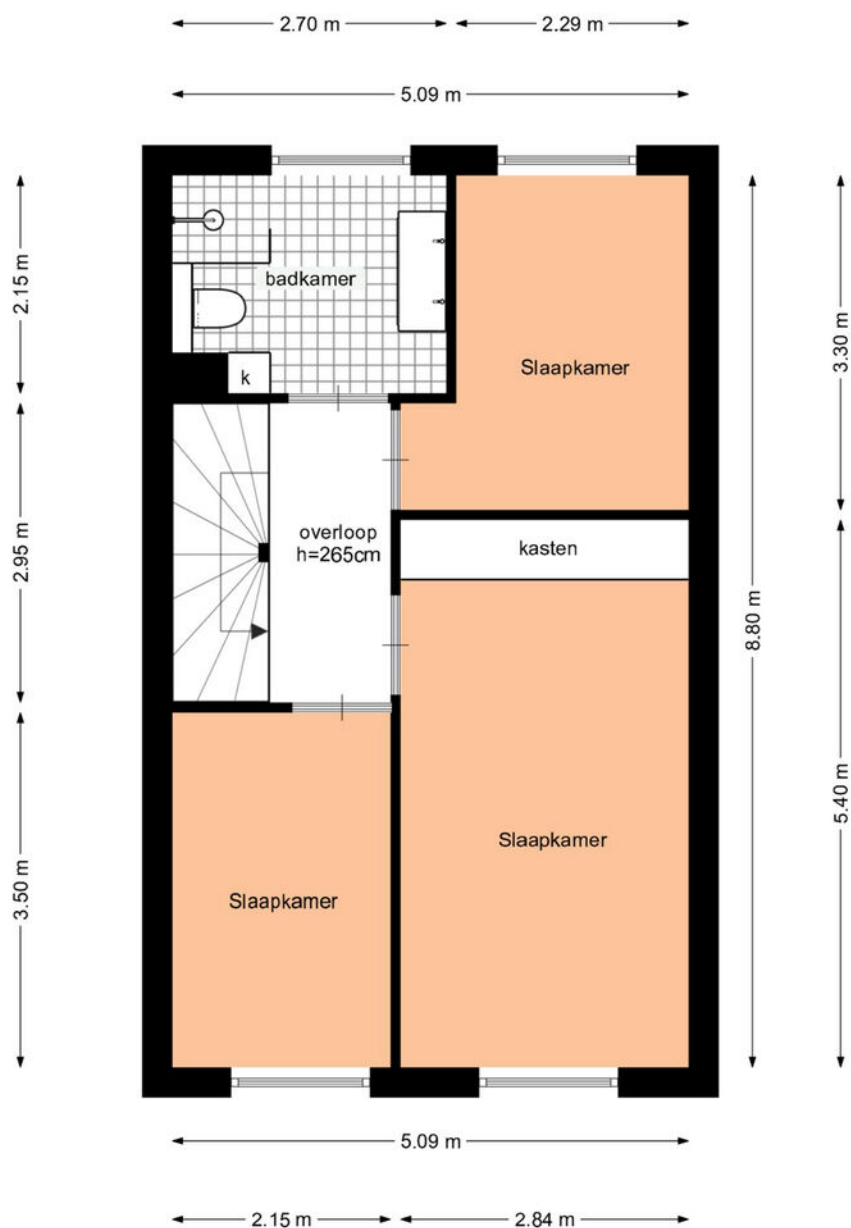


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



Werf van De Biesbosch 81 Dordrecht
-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



maarten

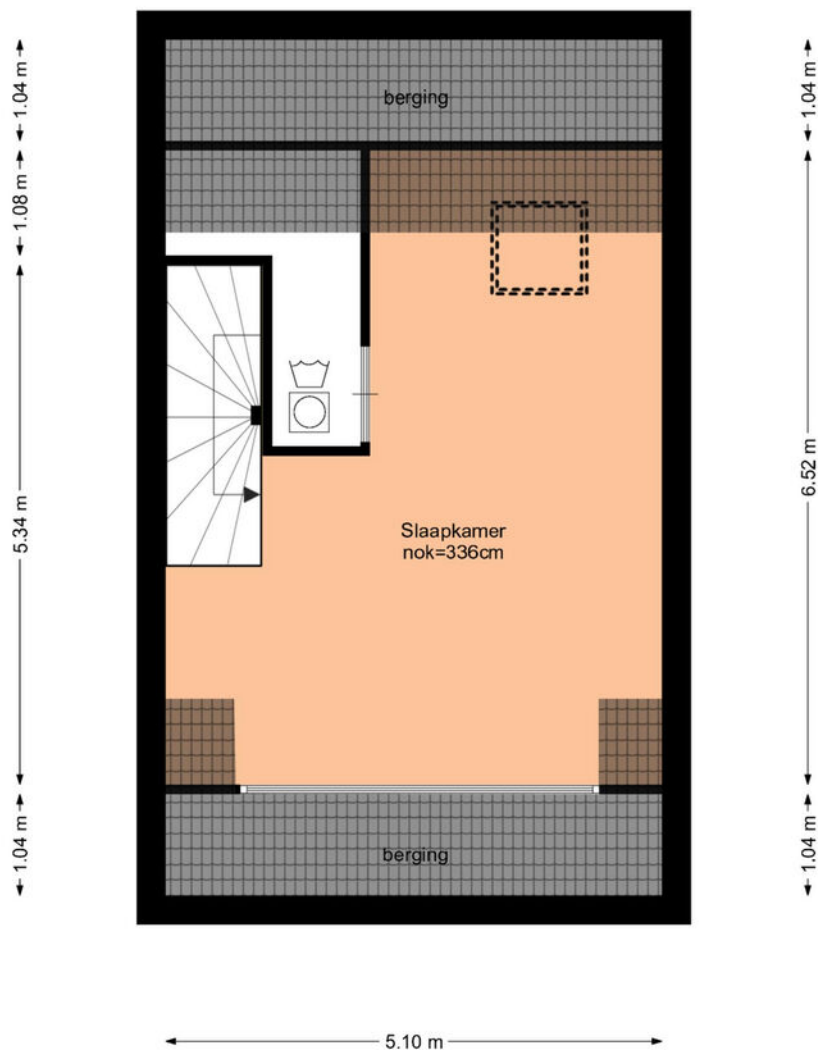
makelaardij
& hypotheek

PLATTEGROND



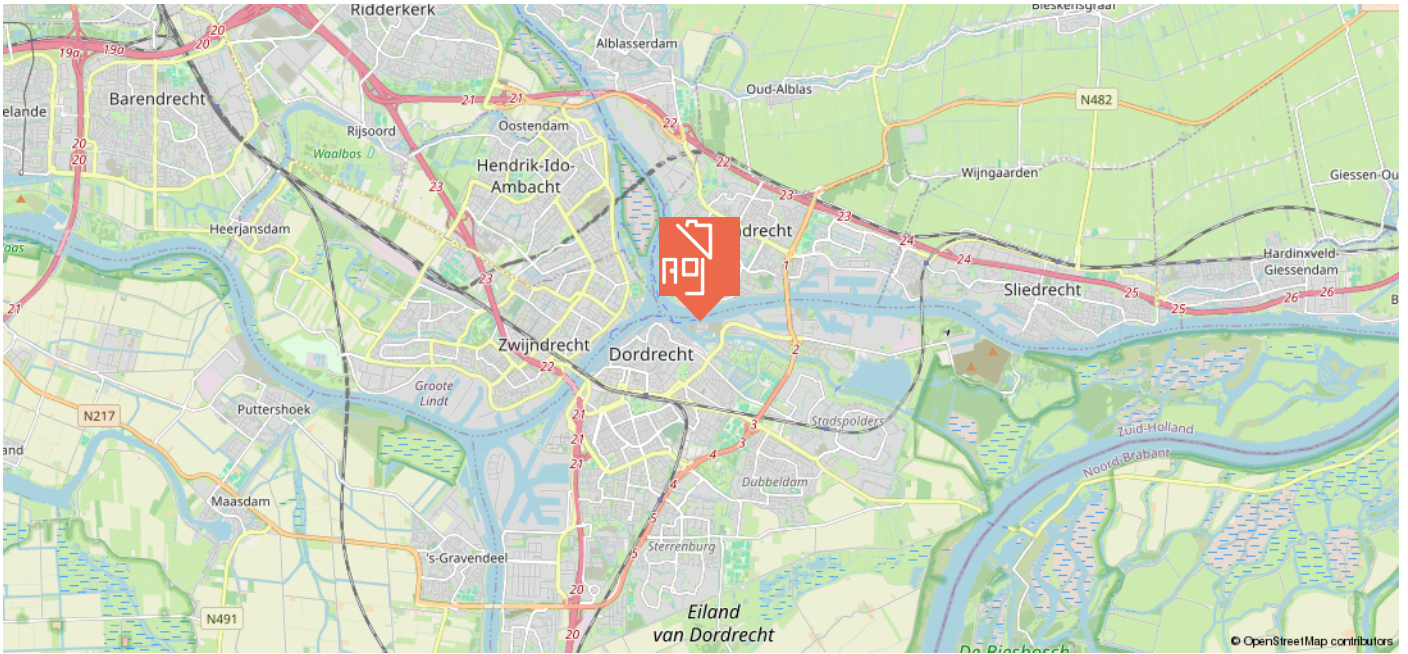
Werf van De Biebosch 81 Dordrecht
-2e VERDIEPING-

5.10 m



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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2805</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 april 2026
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.