



  
**maarten**  
makelaardij  
& hypotheek

ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# CHRISTIAAN DE WETSTRAAT 20

## 3312 EC DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 250.000,- K.K.

**Vastgoed**  
 **Ned.**

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



**maarten**

makelaardij  
& hypotheek



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	appartement
<b>Woonoppervlakte</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	250 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1977
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Buitenruimte</b>	balkon
<b>Isolatie</b>	gedeeltelijk dubbel glas
<b>Verwarming</b>	blokverwarming
<b>Warm water</b>	centrale voorziening
<b>Energie label</b>	C



## OMSCHRIJVING

Wonen in het Reeland blijft gewoon een goed idee!

Waarom? Omdat je hier *nét* buiten de drukte van de binnenstad woont, maar wel alles dichtbij hebt. Even snel de stad in voor een drankje, terras of een rondje winkels? Je fietst er *zó* naartoe. Ook station Dordrecht ligt dichtbij én de N3 bereik je binnen een paar minuten. Een wijk waar eigenlijk alles wat je wenst samenkomt.

Aan de Christiaan de Wetstraat 20 vind je deze leuke maisonnettewoning verdeeld over twee verdiepingen. Dat zorgt direct voor een fijn ruimtelijk gevoel én maakt de woning *nét* even anders dan anders. Boven en beneden leven zoals jij dat wilt; die vrijheid is hier juist zo leuk.

Wat daarnaast meteen opvalt? De rust. Geen bovenburen dus geen gestamp, geschuif of geluiden boven je hoofd. Gewoon lekker thuiskomen in je eigen fijne plek.

Met twee slaapkamers heb je hier bovendien verrassend veel mogelijkheden. Een thuishokantoor, hobbykamer of eindelijk die extra kledingkamer; het past hier allemaal prima. En extra praktisch: op beide verdiepingen is een toilet aanwezig. Dat zijn van die dingen die je elke dag *nét* even meer comfort geven. En het balkon? Dat is ook een fijne bonus!

Kortom: een leuke, praktische woning op een plek waar Dordrecht op z'n best samenkomt. Het Reeland heeft al jaren een streepje voor bij starters en wij snappen eigenlijk heel goed waarom.

Indeling:

Entree in afgesloten hal met brievenbussen en bellen tableau, lift, trapopgang en toegang tot de bergingen.

2de Verdieping:

Entree in de woning in de hal met voldoende ruimte voor het ophangen van de garderobe en de trapkast.

Toilet met fonteintje en deels betegelde wanden.

Meterkast met 6 stoppen, aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom en gasmeter.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de straatzijde, dit zou ook een mooie werkkamer kunnen zijn. De kamer is voorzien van een erker, laminaat vloer, structuur wanden.

3de Verdieping:

Mooie ruime overloop met toegang tot alle vertrekken en intercom.

Op deze verdieping is ook een toilet gesitueerd dus je hoeft de trap niet af vanuit je woonkamer!

Aan de achterzijde is de rustig gelegen woonkamer gelegen met mooi vrij uitzicht en toegang tot het zonnige balkon. In de kamer is een open keuken aanwezig.

Keuken in hoekopstelling met 4 pits gaskookplaat, rvs schouw, magnetron, koelkast met vriesvak, spoelbak en boiler.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van het appartement met dakkapel, een mooie grote ouderslaapkamer met voldoende ruimte voor kledingkasten.



Inpandige badkamer met wastafel, douchecabine en boiler, deels betegelde wanden.

De volledige verdieping is voorzien van laminaat met structuur en stuc wanden.

Algemeen:

Eigen berging in de onderbouw.

Er is vergunning parkeren van toepassing in de straat, echter dit complex heeft ook een eigen parkeerterrein achter het pand, erg luxe! Het gebouw beschikt over een lift.

Woning is deels voorzien van dubbele beglazing en deels enkel glas.

Betonnen vloeren.

Woning ligt net buiten het beschermd stads- en dorpsgezicht van Dordrecht dus is hier niet van toepassing.

Bijdrage Vereniging van Eigenaren bedraagt € 241,07.

Voorschot stookkosten bedraagt € 65,-

Niet bewoningsclausule van toepassing.

Vragenlijst deel B en lijst van zaken niet aanwezig.

Jaarrekening energie verbruik niet aanwezig de woning is altijd verhuurd geweest.

Oplevering in overleg, snel is mogelijk.

















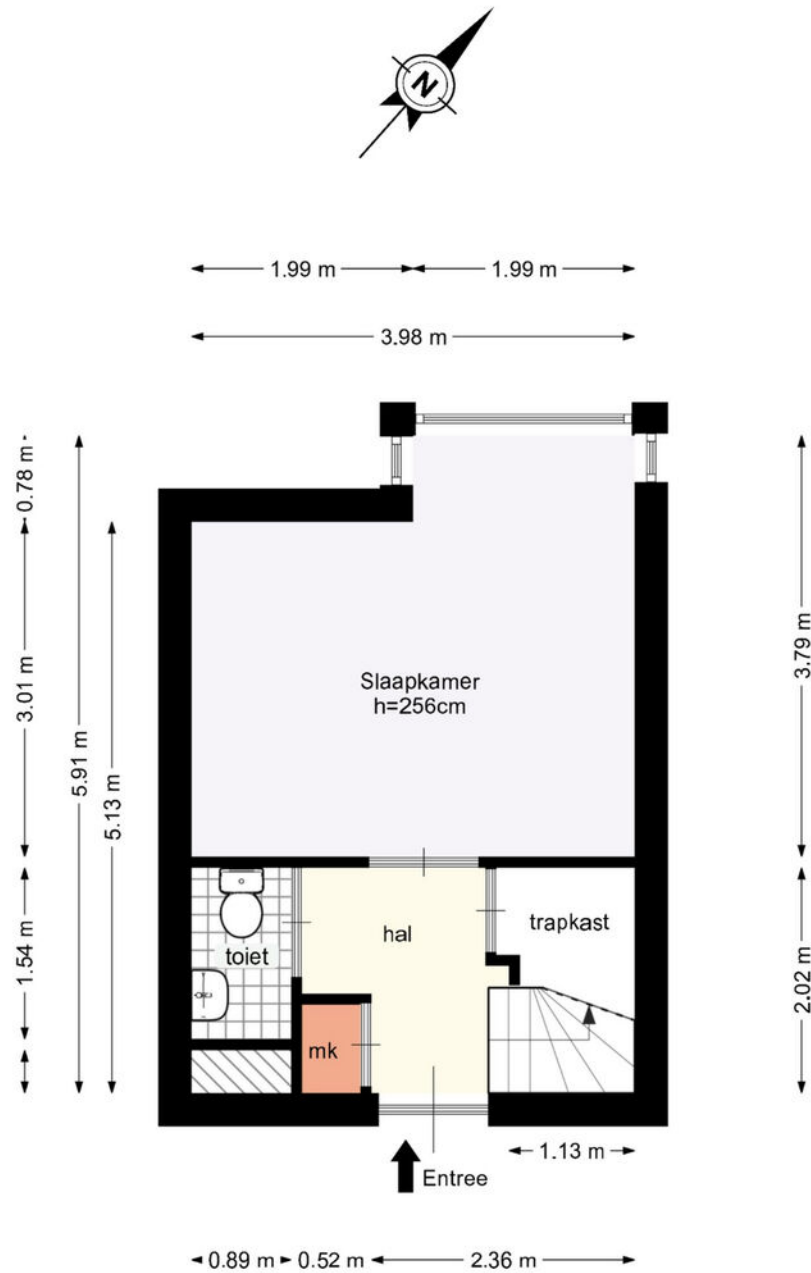
# PLATTEGROND

Christiaan de Wetstraat 20 Dordrecht  
-2e WOONLAAG-



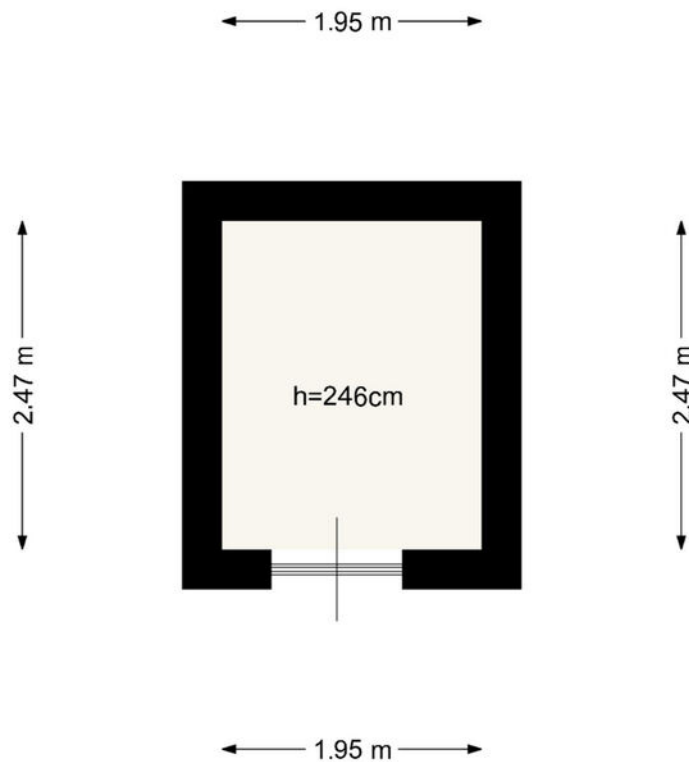
# PLATTEGROND

Christiaan de Wetstraat 20 Dordrecht  
-1e WOONLAAG-



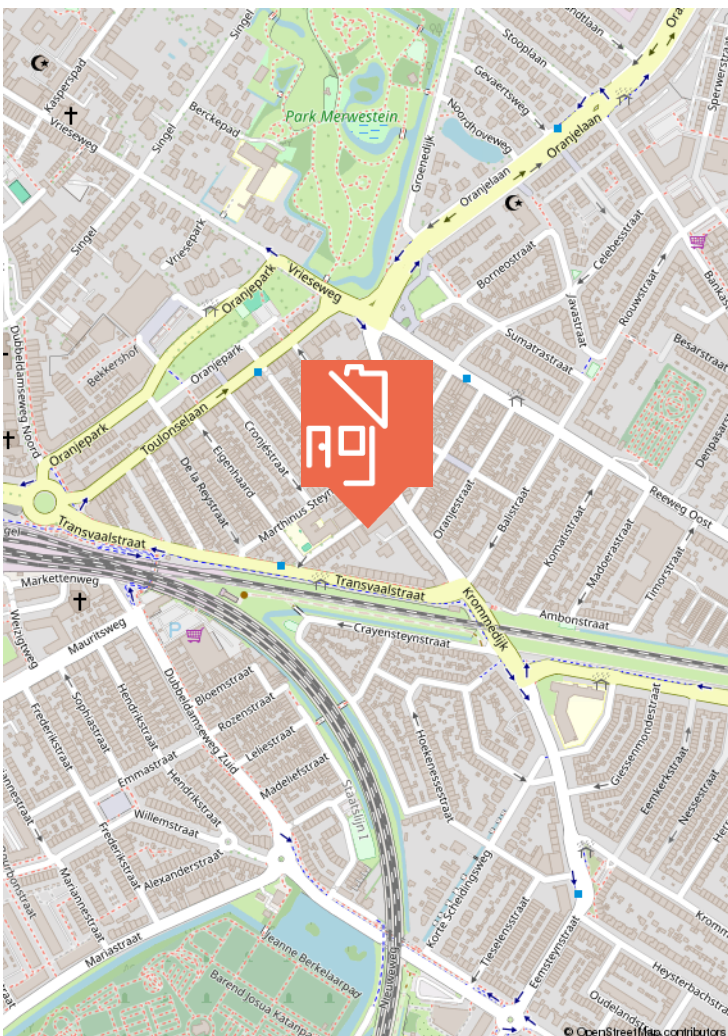
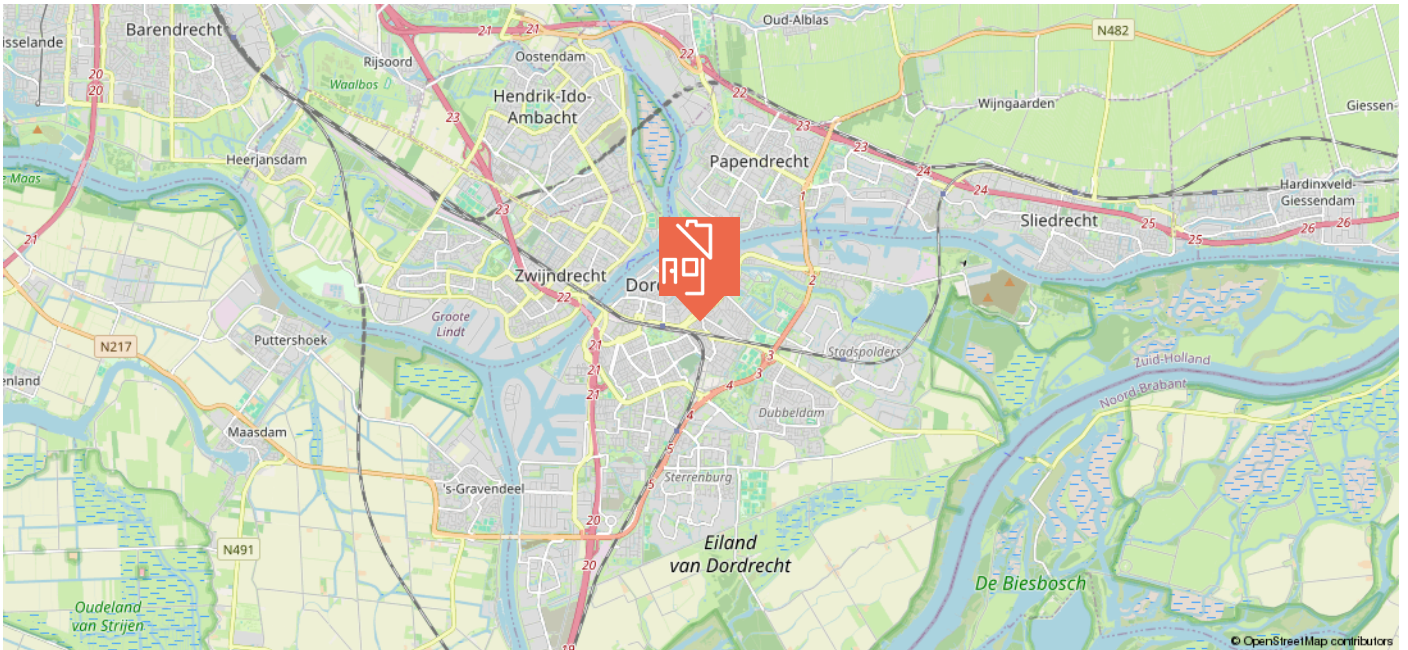
## PLATTEGROND

Christiaan de Wetstraat 20 Dordrecht  
-EXTERNE BERGING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

## LOCATIE



## Reeland

Een wijk waar stad en dorp samenkomen! Aan de Reeweg Oost vind je ambachtelijke winkels zoals een groenteboer, slagerij en kaaswinkel, die zorgen voor een gezellig dorps gevoel. Voor je dagelijkse boodschappen ligt het Vogelplein met een supermarkt om de hoek.

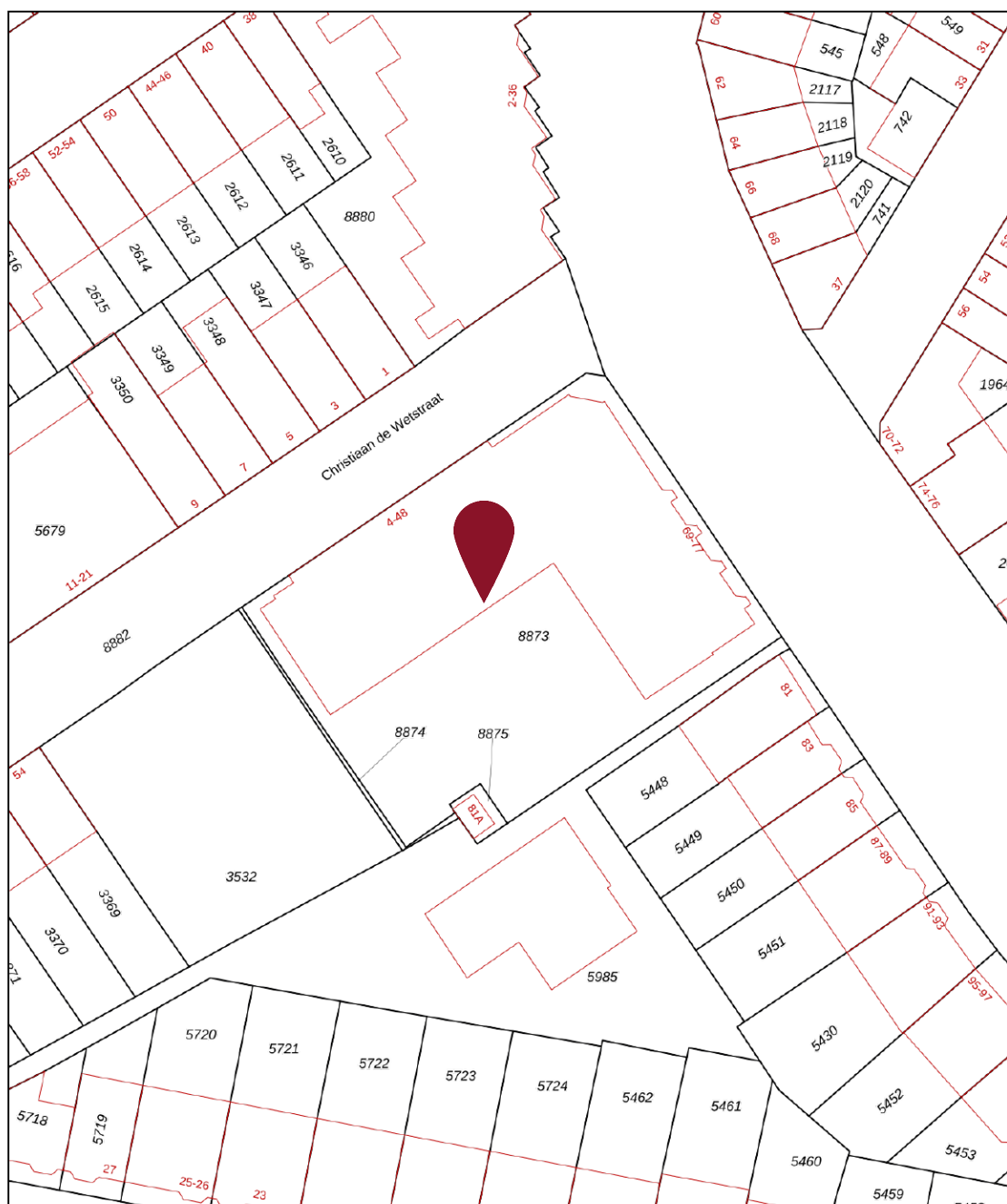
Binnen vijf minuten wandel je naar het Merwesteinpark, het historische stadscentrum of het NS-station. Ideaal voor een dagje uit of een avondje naar restaurant Villa Augustus, Kunstmin of Kinopolis. Ook natuurliefhebbers zitten goed met het Wantijpark om de hoek, een prachtige plek om te wandelen of te relaxen.


Het Reeland is een diverse wijk met buurten voor iedereen, van de chique Wantijbuurt tot de gezellige Transvaal- en Indische Buurten. Wonen hier betekent genieten van stads voorzieningen, groen en dat fijne, vertrouwde gevoel van een dorp. Hier voelt het altijd als thuis komen!

# 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 K</p> <p>Perceel 8873</p>	
--	---	---

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 18 februari 2026  
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 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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 & Hypotheek

#### Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18  
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed  
Ned.