



ieder
huis,
eigen
verhaal

WERF VAN GIPS 336

3313 DD DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 820.000,- K.K.



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



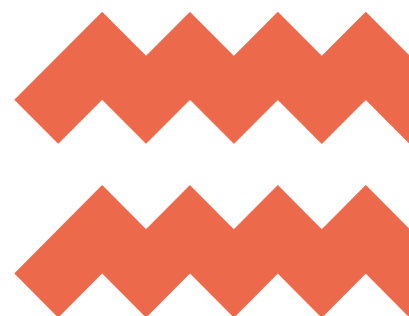
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	122 m ²
Inhoud	385 m ³
Bouwjaar	2020
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	balkon & dakterras
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Warm water	centrale voorziening
Energie label	A



OMSCHRIJVING

WAKKER WORDEN MET UITZICHT OP DE BENEDEN MERWEDE? Dát is hier gewoon iedere dag inbegrepen...

Sommige locaties hoef je eigenlijk niet te verkopen, die verkopen zichzelf. En de Stadswerven is er absoluut zo eentje! Werf van Gips 336 ligt op een plek waar stad, water en ontspanning perfect samenkomen. Een wijk die de afgelopen jaren enorm populair is geworden en dat begrijpen wij héél goed...

Even een frisse neus halen? Het splinternieuwe Wervenpark ligt praktisch om de hoek. Nog even geduld en medio juli is dit prachtige park helemaal klaar. Perfect voor een wandeling, een rondje hardlopen of gewoon lekker genieten van het uitzicht aan het water. En heb je zin in een terrasje, een avondje uit of een middagje shoppen? Via de Prins Clausbrug fiets je binnen no-time naar het gezellige centrum van Dordrecht.

Dan het appartement zelf... Want ook daar word je blij van! Een ruim en modern appartement met energielabel A, twee fijne slaapkamers, een groot opberghok én meerdere balkons waar je uren kunt genieten van het uitzicht. En niet zomaar een uitzicht hoor... Over de volledige breedte kijk je uit over de Beneden Merwede. Schepen die voorbij varen, het water dat continu verandert; dat verveelt nooit!

Extra leuk is dat bewoners gebruik kunnen maken van een gezamenlijke tuin met tuinhuis én dat er zelfs een eigen B&B aanwezig is in het complex. Familie of vrienden op bezoek? Die kunnen gewoon blijven slapen voor een klein bedrag per nacht. Hoe handig is dat?!

Hebben we de eigen parkeerplek met laadpaal in de garage al genoemd? Er is daar zelfs ruim voldoende plek om je fiets te stallen, mega handig!

Hét perfecte plaatje; duurzaam, comfortabel én gelegen op een van de leukste plekken van Dordrecht.

Indeling:

Entree in de afgesloten hal met toegang tot de lift, het trappenhuis, de bergingen en de gezamenlijke ruimtes.

Derde verdieping:

Zeer ruime en brede hal met toegang tot alle vertrekken, videofoon en intercom. Het licht valt ook meteen op hier, de grote ramen van het balkon aan de achterzijde zorgen hiervoor.

Inpandige berging met was- en droger aansluiting, opstelling van de groepen van de vloerverwarming en de mechanische ventilatie. Daarnaast is er nog meer dan voldoende bergruimte of bijvoorbeeld ruimte voor de garderobe.

Ook is er in de hal een nis waar de dagelijkse jassen kunnen hangen.

In de hal aan de rechterzijde kijk je door de ramen die van plafond tot vloer reiken naar het enorme balkon. Dit balkon is grotendeels overkapt (dus zeer snel bruikbaar) daarnaast geniet je hier de hele middag van de zon en het zicht op de gezamenlijke binnentuin. Er is een waterkraan en er zijn 2 stopcontacten.



Slaapkamer 1 aan de achterzijde met Frans balkon. De kamer is in gebruik als kantoor, alle meubelen zijn op maat gemaakt (bureau, boekenkast en planken) en zullen achterblijven in de kamer.

Slaapkamer 2 in het midden van het appartement met een grote vaste schuifkastenwand en ladeblok, vanuit je bed kijk je door de Franse balkondeuren naar het water, veel prettiger wakker worden kan bijna niet!

Inpandige badkamer met inloop douche (met thermostaat kraan en regendouche), wastafel en meubel en vrijhangend toilet en designradiator.

In de hal is nog een tweede gasten toilet aanwezig, vrijhangend model met fonteintje en deels betegelde wanden.

De woonkamer is werkelijk fenomenaal, een uniek uitzicht over het water door ook hier de ramen van plafond tot vloer. Echt een panorama wat van keuken tot woonkamer loopt. In de woonkamer zijn openslaande deuren aanwezig naar het tweede balkon met uitzicht op het water, je kunt hier heerlijk genieten van de avondzon.

De keuken liefhebber komt hier helemaal tot zijn recht: een grote hoek keuken met een eiland, veel bergruimte en werkruimte. De keuken is uitgerust met een inductie kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, spoelbak met Quooker kraan en koelkast, stoomoven, magnetron ter overname. In de glazen plaat achter de keuken is een foto verwerkt die door de eigenaren zelf is gemaakt wat de keuken een unieke uitstraling geeft. Het geheel is afgewerkt met een composiet blad.

Algemeen:

Goed functionerende en zeer actieve Vereniging van Eigenaren, maandelijks bijdrage € 278,- per maand (woning en parkeerplaats).

De woning beschikt over een eigen parkeerplaats in de parkeergarage MET laadpaal, een eigen afgesloten berging EN een losse eigen plek om je fiets te parkeren. Volledig voorzien van aluminium kozijnen met HR ++ glas.

Volledig voorzien van vloerverwarming met PVC vloer.

Woning is voorzien van een waterontharder. 6 Eigen zonnepanelen aanwezig op het dak van het gebouw.

Het pand is in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gebouwd en heeft daardoor een aantal unieke opties:

- eigen binnentuin met tuinhuis waarin regelmatig gezellige activiteiten gehouden worden (voor de liefhebber) en die je als bewoner kunt huren voor bijvoorbeeld een verjaardag of trouwdag. De ruimte biedt plek aan 25 mensen en beschikt over een eigen keuken.
- een atelier ruimte met slaapkamer, eigen badkamer en gym/ spellen ruimte, deze is voor 5 euro per dag te huur bijvoorbeeld om bezoekers die van veraf komen een plek te geven om te slapen, een enorme luxe dus in dit gebouw!
- activiteitencommissie die altijd wat leuks verzint om samen te komen: spellen spelen, borrellen, BBQ avonden enz. Je kunt meedoen, niets moet!

Oplevering in overleg, snel heeft de voorkeur.



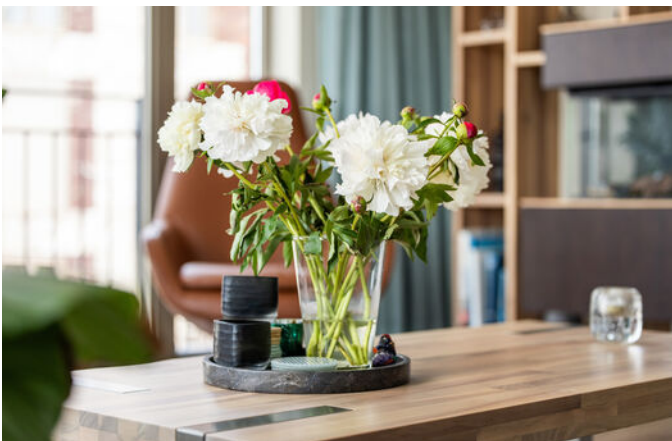
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.









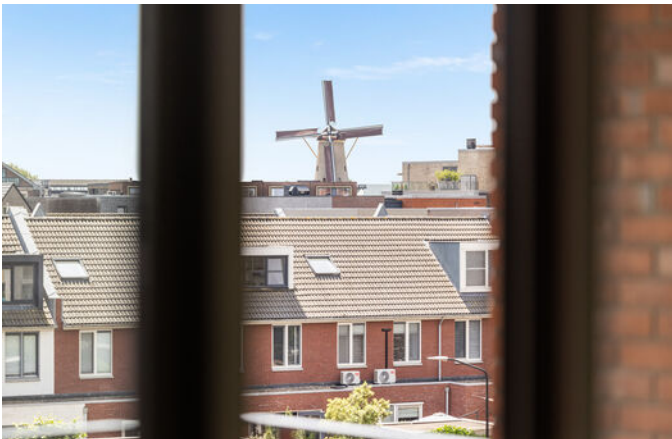
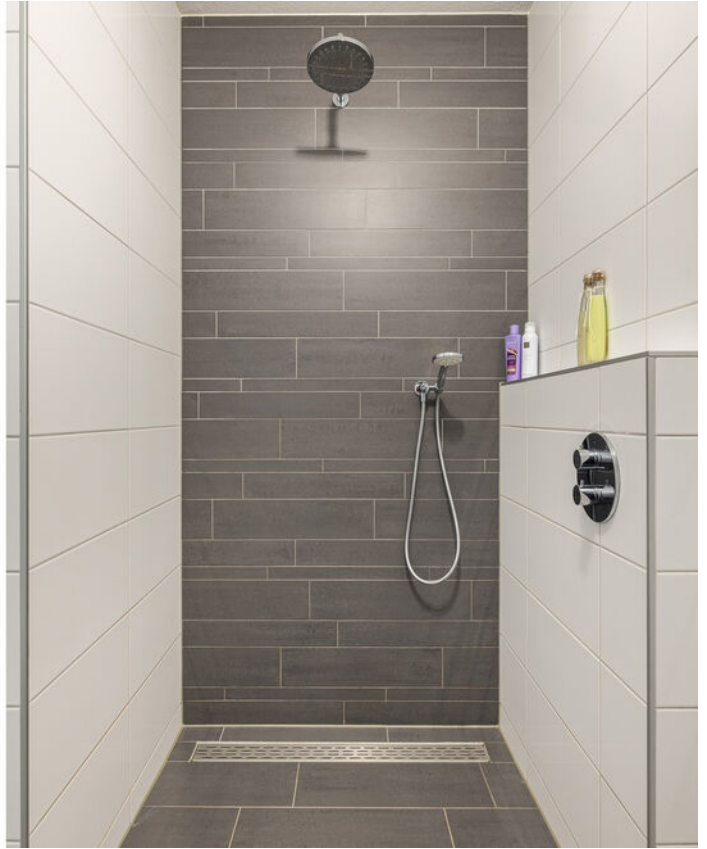


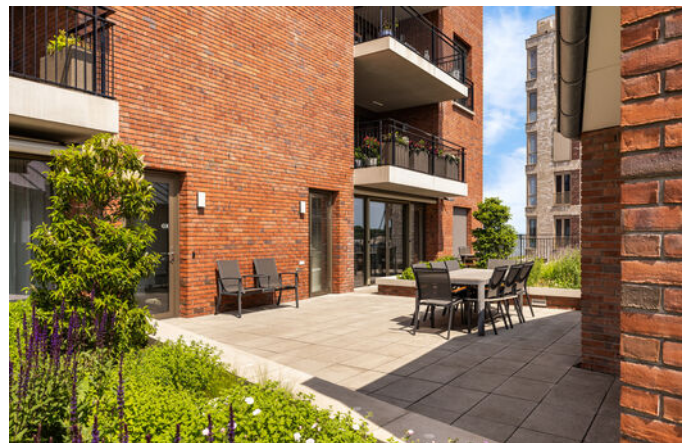


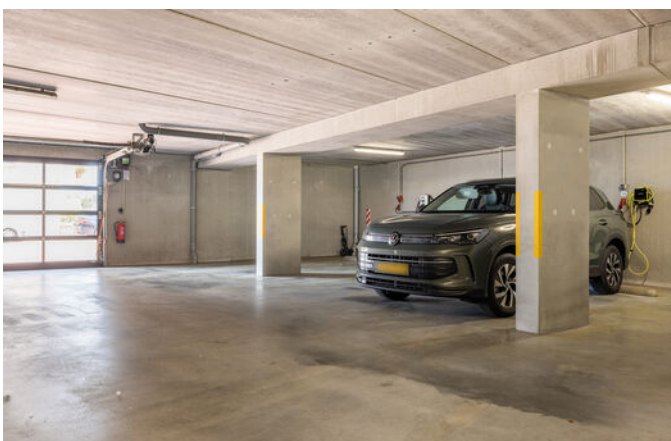


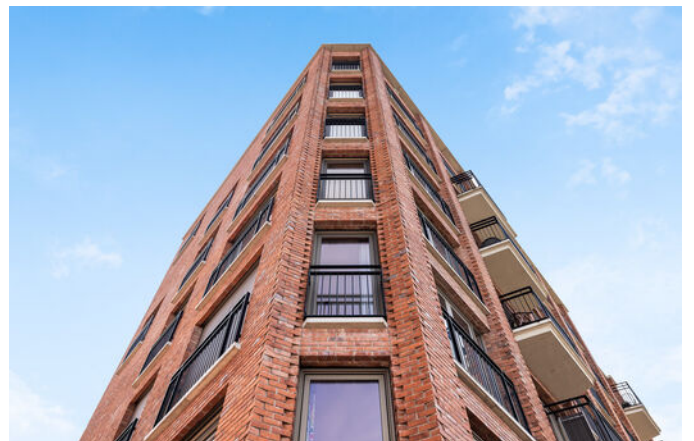
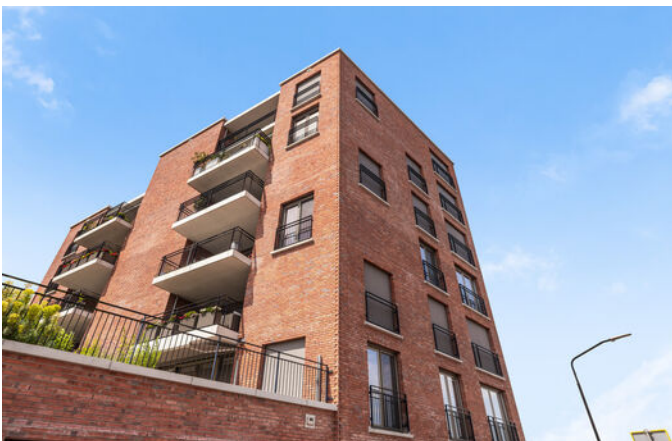
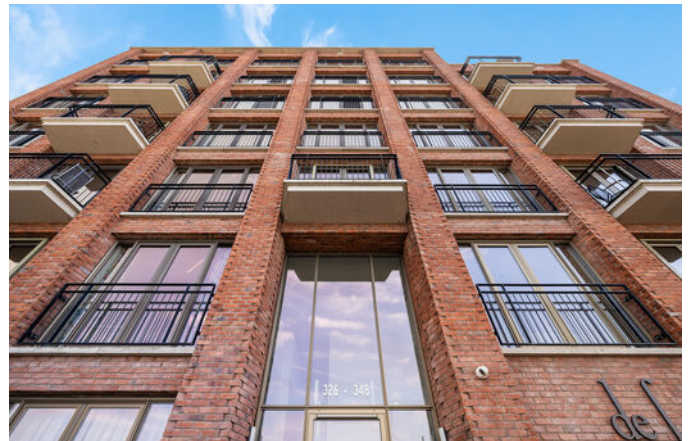






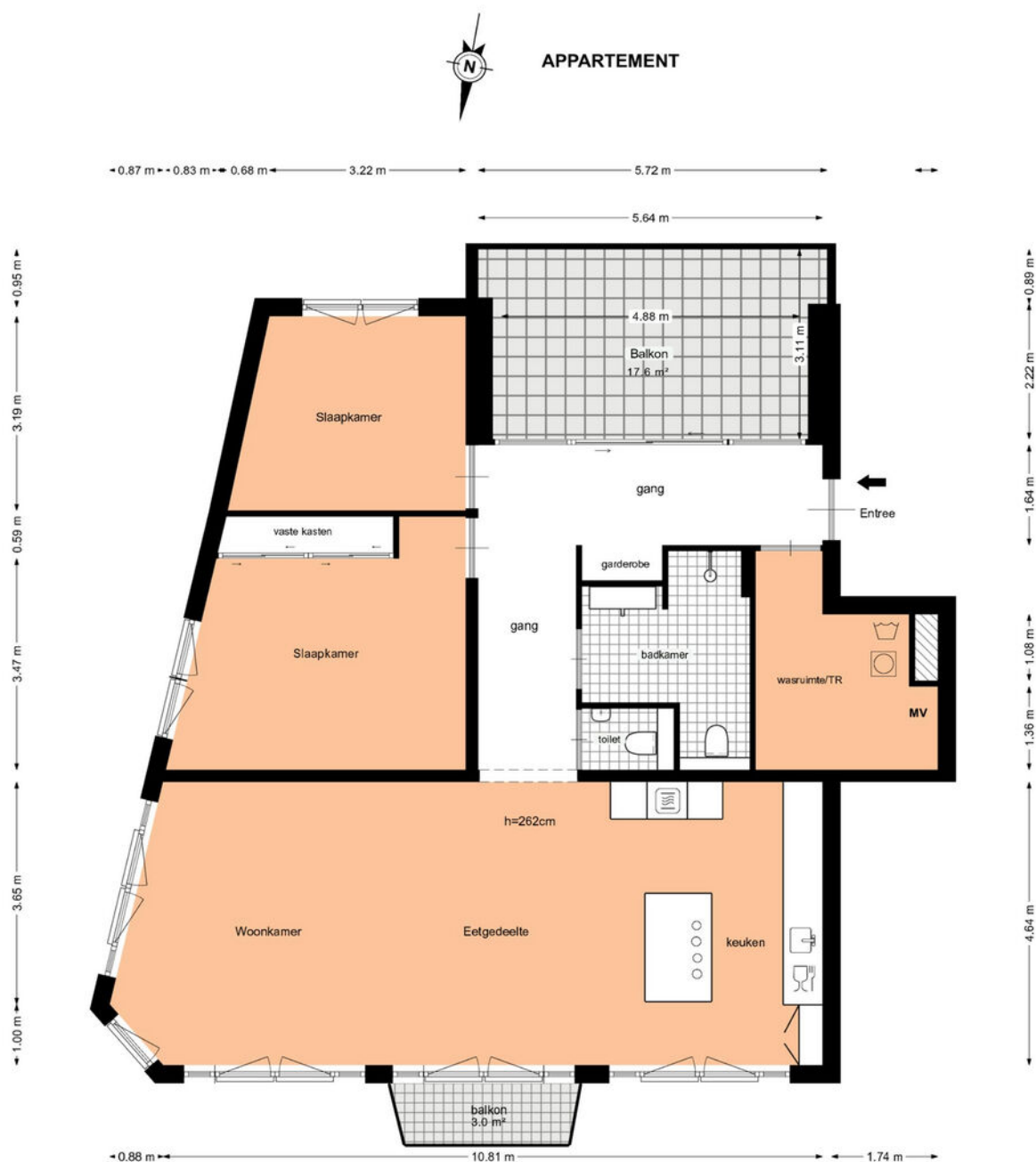








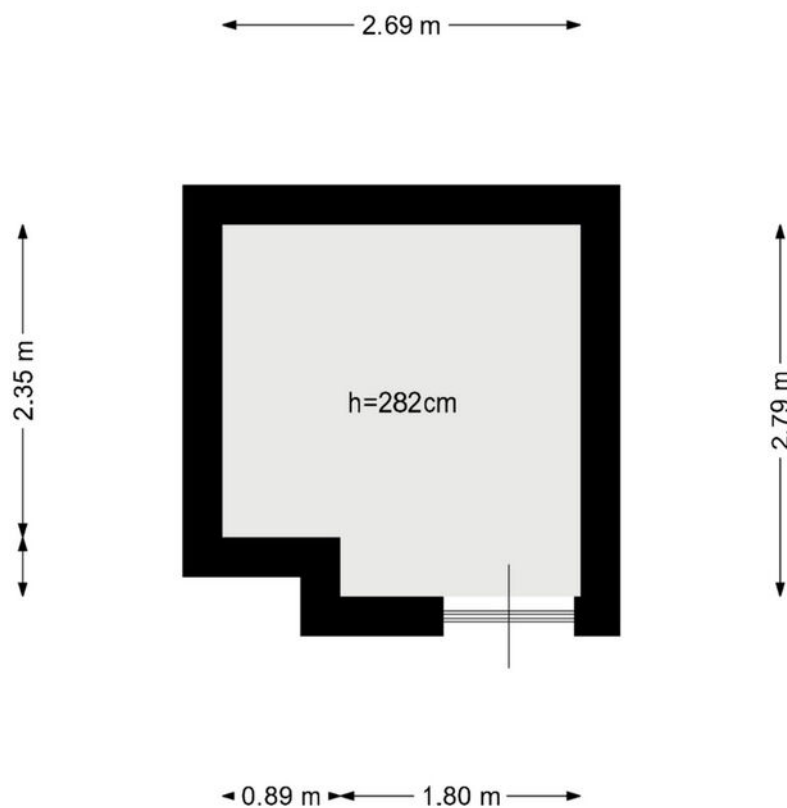
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

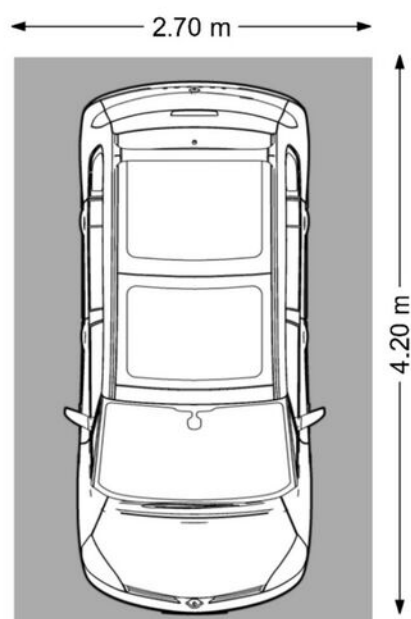
Externe berging



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

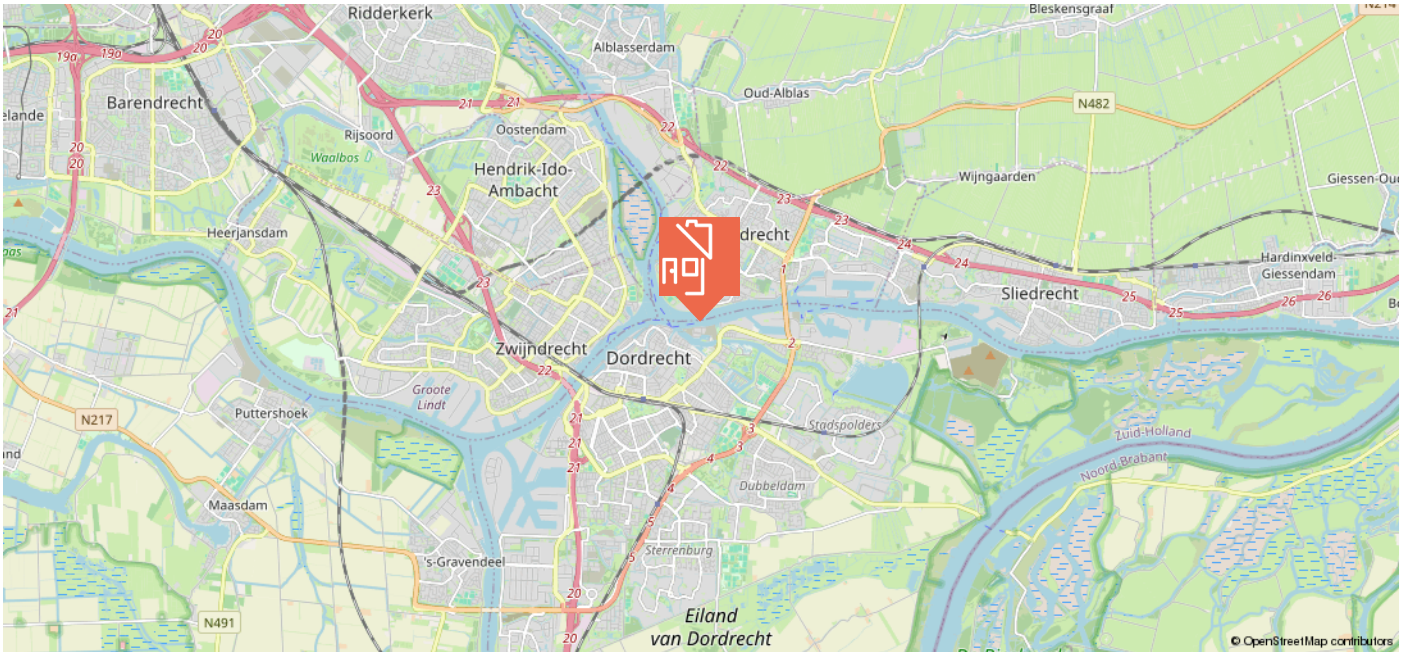
PLATTEGROND

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: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3019	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 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 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
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
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.**