




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

PAPENDRECHTSESTRAAT 37

3313 CT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 400.000,- K.K.

Vastgoed
**Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	70 m ²
Inhoud	226 m ³
Bouwjaar	2023
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	balkon
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Warm water	centrale voorziening
Energie label	A++



OMSCHRIJVING

Wakker worden met uitzicht over het water én straks een splinternieuw park achter jouw woning... Klinkt als muziek in de oren toch?

Aan de Papendrechtsestraat 37 mogen we weer een heerlijke woning aanbieden! Dit moderne instapklare appartement ligt in een energiezuinige, jonge wijk waar alles strak, fris, comfortabel én helemaal van nu is.

We nemen je mee naar de woonkamer; wat een LICHT! Dankzij de vele ramen voelt het hier lekker ruim en open. Je ploft hier neer na een lange dag, terwijl je uitkijkt richting de Oude Maas. En die keuken... Ja hoor, daar worden we extra enthousiast van. Een modern kookeiland waar je uitgebreid kunt koken & borrelen; onze favoriete bezigheid!

Met 2 slaapkamers is er plek genoeg voor starters, stellen óf voor wie graag een thuiswerkplek / hobbykamer wil creëren. De badkamer is modern afgewerkt en alsof dat allemaal nog niet genoeg is, heb je ook nog een zonnig balkon!

Extra pluspunten? Die zijn er genoeg! Een gezamenlijke groene buitenplaats, je eigen parkeerplaats én achter het complex wordt op dit moment dus hard gewerkt aan een gezellig park dat naar verwachting in juli klaar is. Die dagelijkse stappen worden met gemak gehaald!

Vergeten we toch bijna de locatie, daar zit je hier ook helemaal goed: de uitvalswegen liggen letterlijk om de hoek en voor je dagelijkse boodschappen fiets je binnen 3 minuten naar de supermarkt.

Zie jij jezelf hier al wonen? Wacht dan niet te lang en plan snel een bezichtiging bij dit fijne instapklare appartement!

Indeling

Entree in afgesloten hal met brievenbussen en bellentableau, toegang tot de trappen en de lift.

Indeling van de woning:

Entree in de ruime hal met toegang tot alle ruimtes in de woning en intercom met videofoon.

Meterkast met 9 groepen, 2x dubbele groep, hoofdschakelaar, 3x aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom, watermeter en glasvezel kabel.

Toilet, vrijhangend en voorzien van fonteintje, deels betegelde wanden.

Heerlijke woonkamer met veel lichtinval door de grote ramen van vloer tot plafond EN natuurlijk het waanzinnige waterzicht! In de kamer is een open keuken aanwezig en toegang tot het inpandige balkon.

Keuken in luxe wandopstelling met schiereiland. De keuken is voorzien van een Bora inductie kookplaat, spoelbak met kokend water kraan, combimagnetron, koffie apparaat, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Het inpandige balkon kan door de schuifpui ook mooi bij de woning getrokken worden, je geniet er van de ochtend zon en door de inpandige ligging is ie heel vaak bruikbaar. Geen last van wind of regen, heerlijk relaxen en genieten van het uitzicht.



Vaste bergkast met opstelling voor was apparatuur en warmte terugwin unit.

Tweede kast met de pomp van de stadsverwarming.

Fijne ruime en lichte slaapkamer 1.

Ook slaapkamer 2 is heerlijk licht, beide kamers kijken uit over het water.

Inpandige badkamer met inloop douche en thermostaat kraan en regendouche, waskom in meubel, geheel betegelde wanden en elektrische verwarming. Alle kranen zijn in gunmetal uitgevoerd.

Algemeen:

De gehele woning is voorzien van PVC vloertegels met vloerverwarming.

Renovlies behang in de woning met verfwerk. Vanuit de bouw is er gekozen voor zwart deur beslag en een hout/ staal look deur naar de woonkamer.

Gehele woning kunststof kozijnen met HR++ glas.

Bijdrage vereniging van eigenaren € 107,87 voor het appartement en € 67,90 voor de parkeerplaats.

1 Eigen parkeerplaats aanwezig, betaald parkeren op de straat.

De woning heeft 2 zonnepanelen.

Gezamenlijke fietsenberging in de onderbouw van het gebouw.

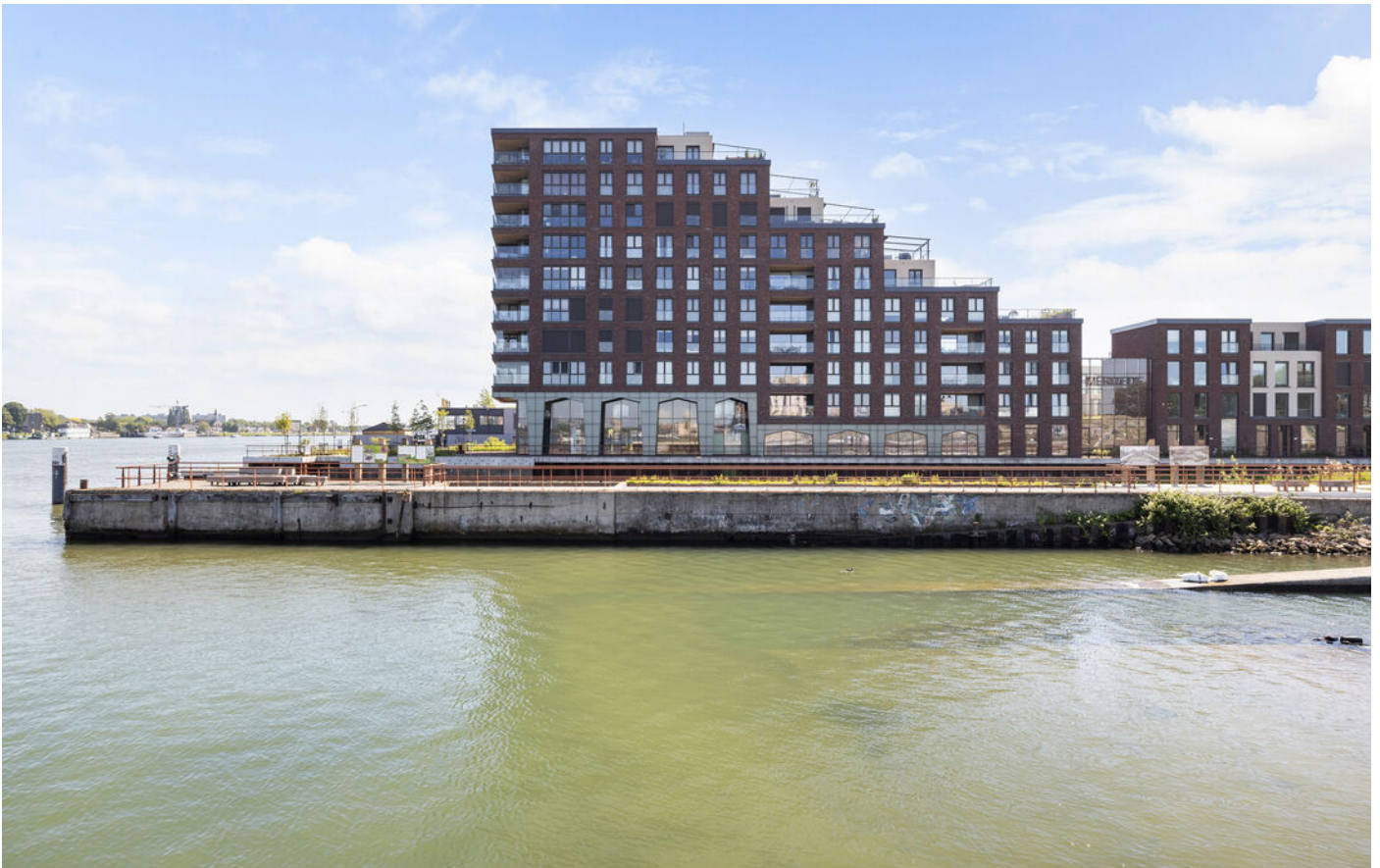
De binnentuin mag door iedereen gebruikt worden, achter het gebouw ligt het NET aangelegde park wat straks een prachtige wandelroute gaat worden naar de stad als de laatste nieuwbouw klaar is.

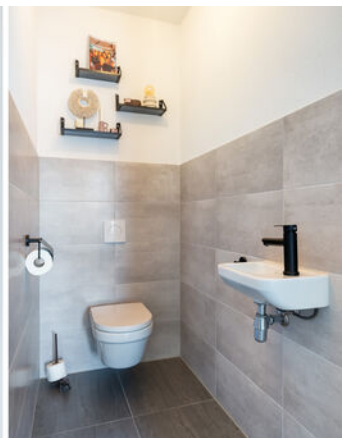
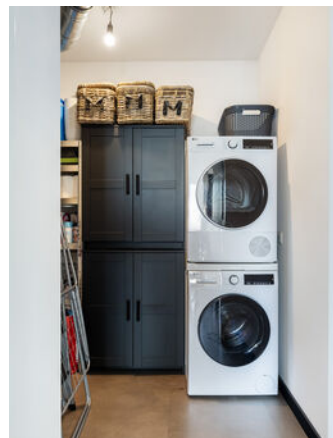
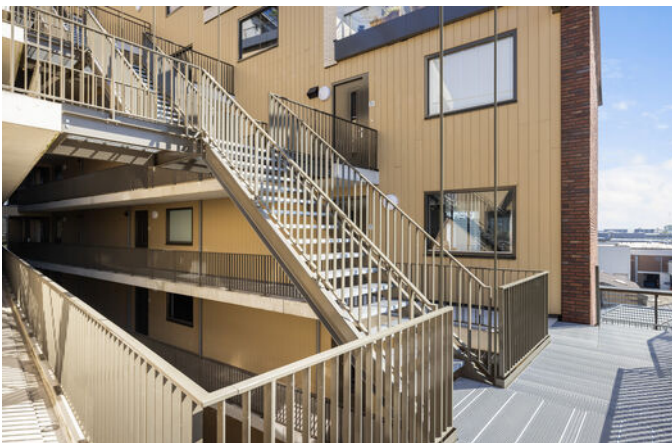
Oplevering in overleg, voorkeur verkopers begin augustus 2026.

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.

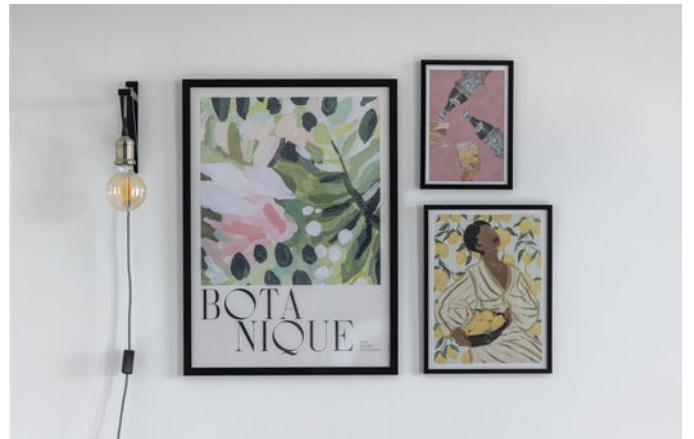
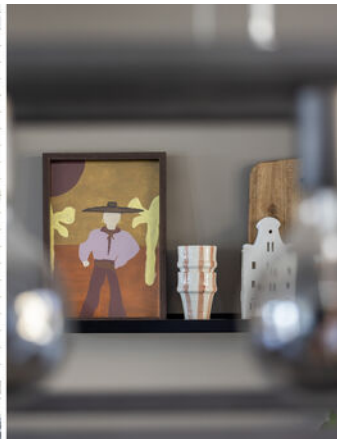


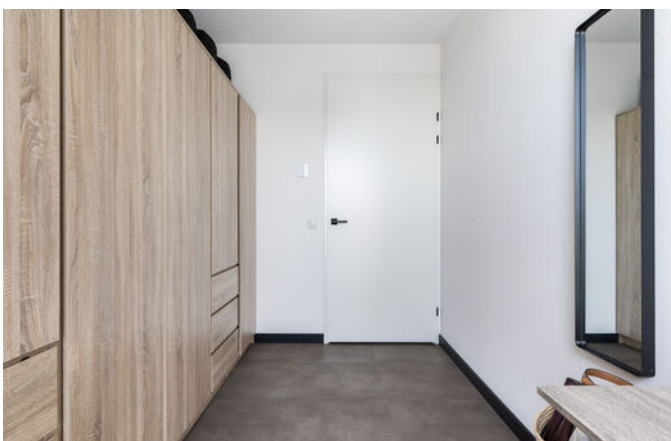
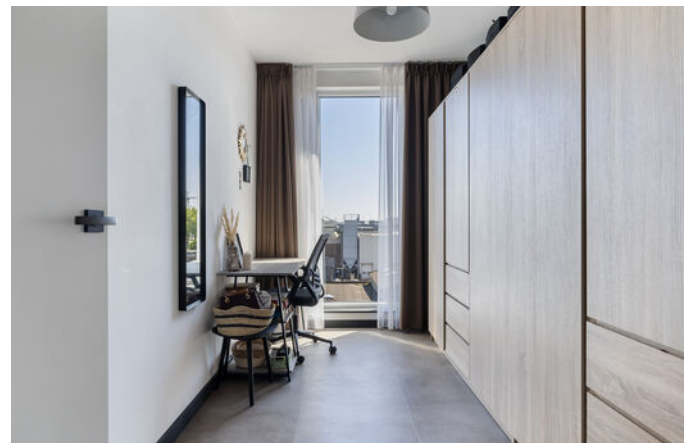


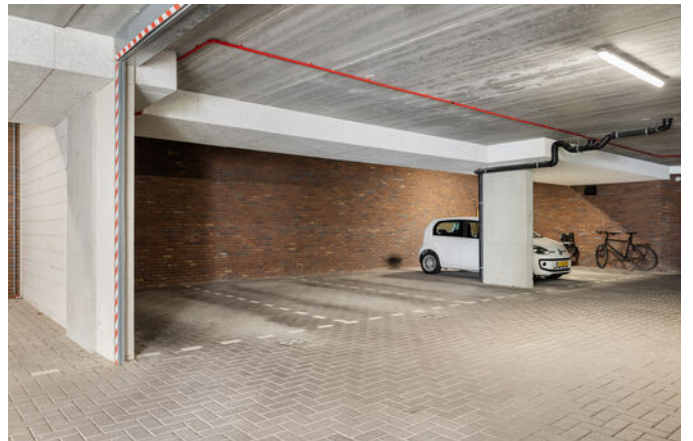














PLATTEGROND

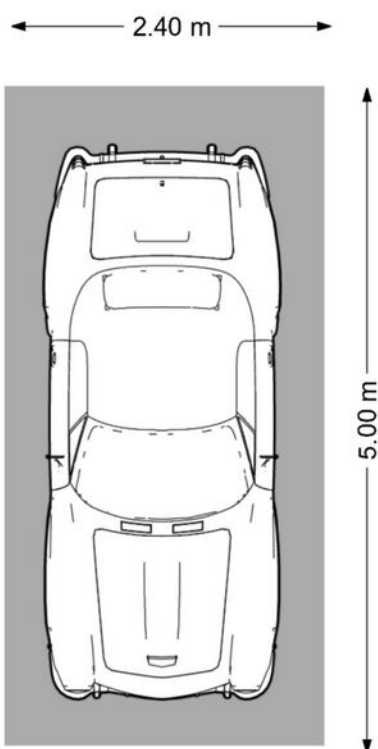


Appartement



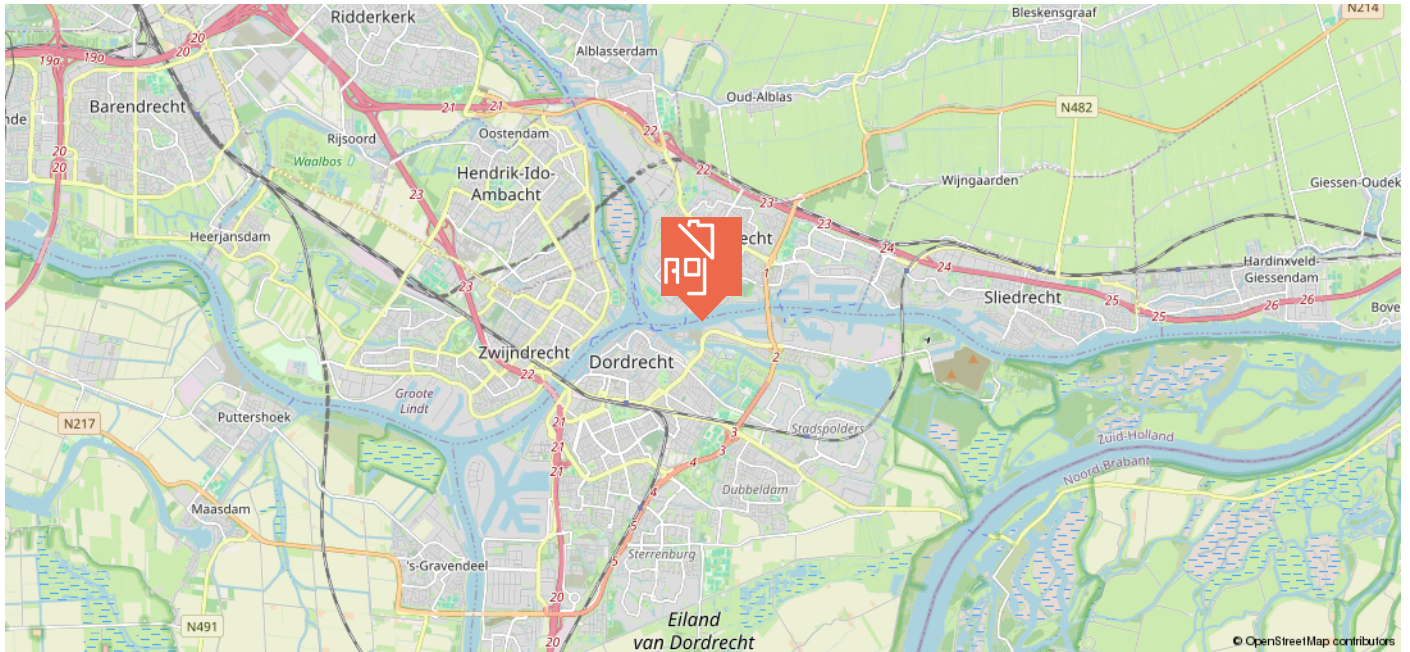
PLATTEGROND

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



Stadswerven

Welkom op Stadswerven, een unieke wijk waar wonen aan het water centraal staat! Gelegen op een schiereiland tussen de Oude Maas en het Wantij geniet je hier dagelijks van een prachtig uitzicht, een maritieme sfeer en de levendigheid van de stad binnen handbereik.

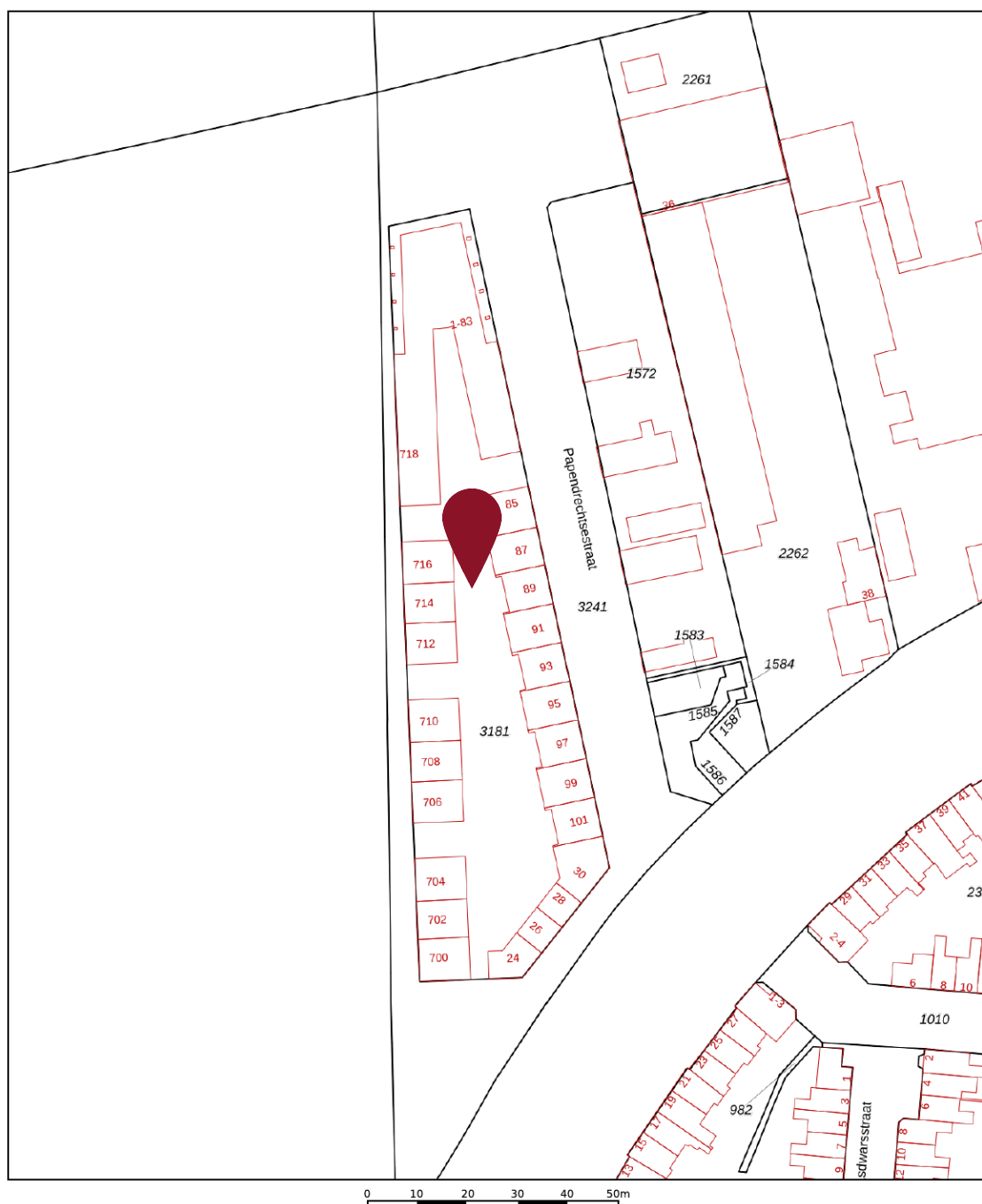
Via de Prins Clausbrug wandel of fiets je zo naar de historische binnenstad van Dordrecht, terwijl je thuis juist geniet van rust, ruimte en water om je heen. De wijk biedt een mooie mix van moderne appartementen, herenhuizen en bijzondere woningen aan het water, vaak met grote ramen en fijne buitenruimtes.

Met groene binnentuinen, het Wervenspark en volop aandacht voor duurzaamheid is Stadswerven een heerlijke plek om te wonen. Een moderne wijk met karakter, waar het water en de stad elkaar ontmoeten!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3181
	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 7 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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.**