



ieder
huis,
eigen
verhaal

Werf van Gips 366
3313 DD Dordrecht
vraagprijs € 935.000,- K.K.



Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.

over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.





kenmerken

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	142 m ²
Bouwjaar	2021
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Buitenruimte	balkon
Energielabel	A +++
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk



welkom

Een levend schilderij aan de muur? Nee hoor, gewoon het uitzicht vanuit je eigen woonkamer.

Door de grote ramen aan de voorzijde kijk je heerlijk vrij uit over het water en is er altijd wat te zien. Iedere dag een ander uitzicht, iedere dag weer andere schepen die voorbij varen... Dit is een uitzicht wat niet snel gaat vervelen.

Die grote ramen zorgen trouwens ook voor héél veel licht in de woning en dat maakt het binnen extra fijn. Er zijn maar liefst 3 slaapkamers, een moderne badkamer en een fijne berging voor de rommeltjes die je liever niet kwijt wilt in de woning.

En buiten? Ook daar is over nagedacht. Op het balkon zijn zon-/windschermen aanwezig, waardoor je hier eigenlijk met heel veel verschillende weertypes lekker kunt zitten. Zonnetje? Schermje naar beneden. Beetje wind? Ook opgelost. Typisch Nederlands weerproof dus.

Ook aan gemak geen gebrek. Je hebt een eigen parkeerplaats in de garage én het gebouw is heel toegankelijk ingericht. De deuren openen automatisch met sensoren, waardoor het complex ook voor mensen die minder goed ter been zijn of gebruikmaken van een rolstoel prettig bereikbaar is.

En dan woon je ook nog eens op Stadswerven... Een moderne wijk vol energiezuinige woningen, dichtbij het water én de stad. Werf van Gips 366 doet daar vrolijk aan mee met een energielabel A+++ . Dat zijn niet één, niet twee, maar DRIE pluspunten... letterlijk.

Ook fijn: de VvE is prettig en de verkopers hebben een goede band met de bewoners. Toch altijd lekker als je niet alleen verliefd wordt op het appartement, maar je je ook thuis voelt in het gebouw.

Drie slaapkamers, A+++ , eigen parkeren, een fijn balkon én iedere dag dat uitzicht cadeau... Wij zouden zeggen: kom dat 'levende schilderij' vooral eens in het echt bewonderen!

indeling

Begane grond:

Entree in het complex via de afgesloten hal met brievenbussen en bellentableau, toegang tot de lift en de trapopgang.

Vierde verdieping:

Entree in de ruime hal met toegang tot alle vertrekken.

Heerlijke ruime woonkamer met bijzonder mooi en weids uitzicht over het water en de wandelboulevard voor de woning. In de kamer is een mooie fotobehangwand geplaatst waarop de oude situatie van de omgeving te zien is voor de nieuwbouw, een mooie toevoeging in de woning! Door de ligging op de hoek van het gebouw zijn er aan 3 kanten ramen aanwezig, veel licht en veel uitzicht dus.

Aan de achterzijde van de woning is de keuken gesitueerd met ruimte voor een grote eettafel en schuifpui naar het terras. De keuken is geplaatst in een lange wandopstelling met vaatwasser, spoelbak en Quooker, zeppomp, Bora kookplaat met ingebouwde afzuigkap, koelkast met vriezer en oven.

De keuken is door het vooraanstaande bedrijf Asto keukens ontworpen en geplaatst en is voorzien van een mooi composiet blad en extra grote kasten voor veel bergruimte.

Het grote balkon is, heel praktisch, voorzien van keramische tegels en screens links en rechts van het balkon.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde met Frans balkon.

Slaapkamers 2 en 3 zijn gelegen aan de achterzijde met ook hier een Frans balkon en screens.

Inpandige badkamer met 2 wastafels en meubel, toilet, inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van spots en een elektrische radiator.

Separaat toilet, vrijhangend met fonteintje en kastje, geheel betegelde wanden in dezelfde stijl als de badkamer.

Inpandige berging met warmte terugwin unit en de wasaansluiting.

Algemeen:

- Vloerverwarming behalve badkamer/toilet
- De gehele woning is voorzien van een PVC-vloer
- Eigen berging op de begane grond en eigen overdekte parkeerplaats in de parkeergarage. Bij de parkeerplaats is de infrastructuur aanwezig voor het aansluiten van een laadpaal
- Volledig voorzien van aluminium kozijnen met HR++ glas, voor veel ramen zijn horren aanwezig, ook is er op maat gemaakte raambekleding in de vorm van duettes geplaatst voor de draai- kiepramen.
- Er is een afgesloten binnentuin aanwezig.
- Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 235,80 per maand.
- Oplevering in overleg

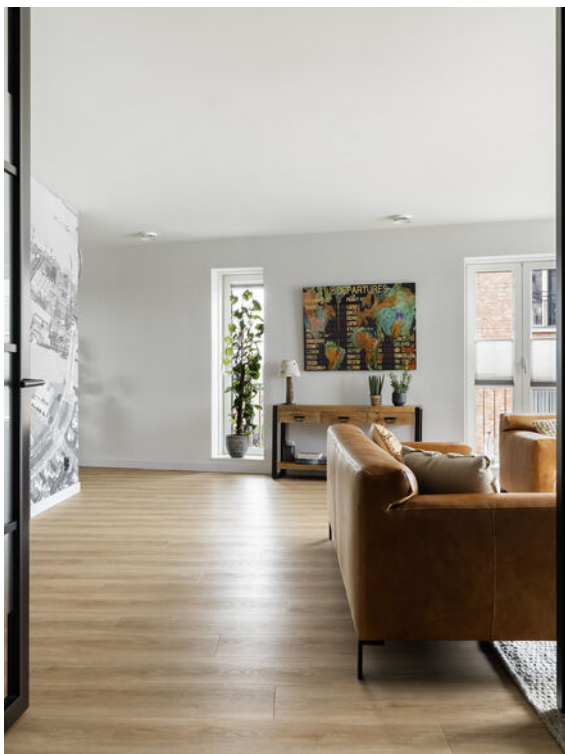


De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Een fijn appartement in de energiezuinige
wijk, Stadswerven.





Dankzij de grote ramen aan de voorzijde is er veel lichtinval.



Een prachtig uitzicht op het water waar
iedere dag andere schepen voorbij varen.





Er is een prettige VVE en de verkopers hebben een goede band met de bewoners.



Energie label A+++ is toch wel echt een pluspunt ;)!



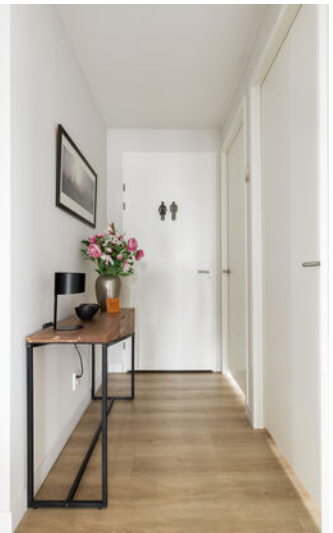


Op het balkon zijn er zon-/windschermen aanwezig!

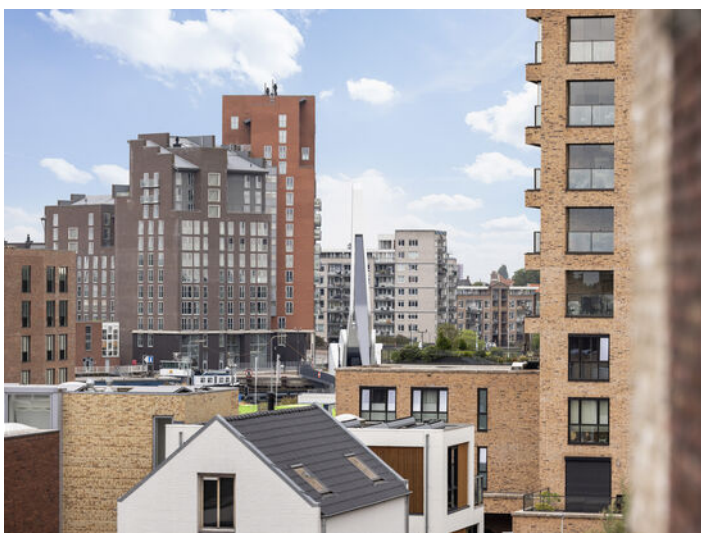


De keuken heeft extra grote kasten om spullen in op te bergen.

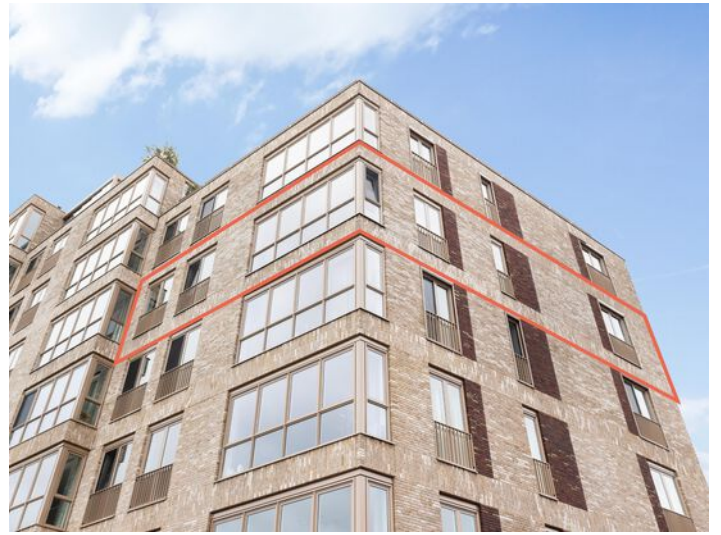








Verder is er een eigen parkeerplaats. Bij de parkeerplaats is de infrastructuur aanwezig voor het aansluiten van een laadpaal.



De locatie is erg gunstig. Je zit zó in het centrum en hebt dus alle voorzieningen om de hoek.

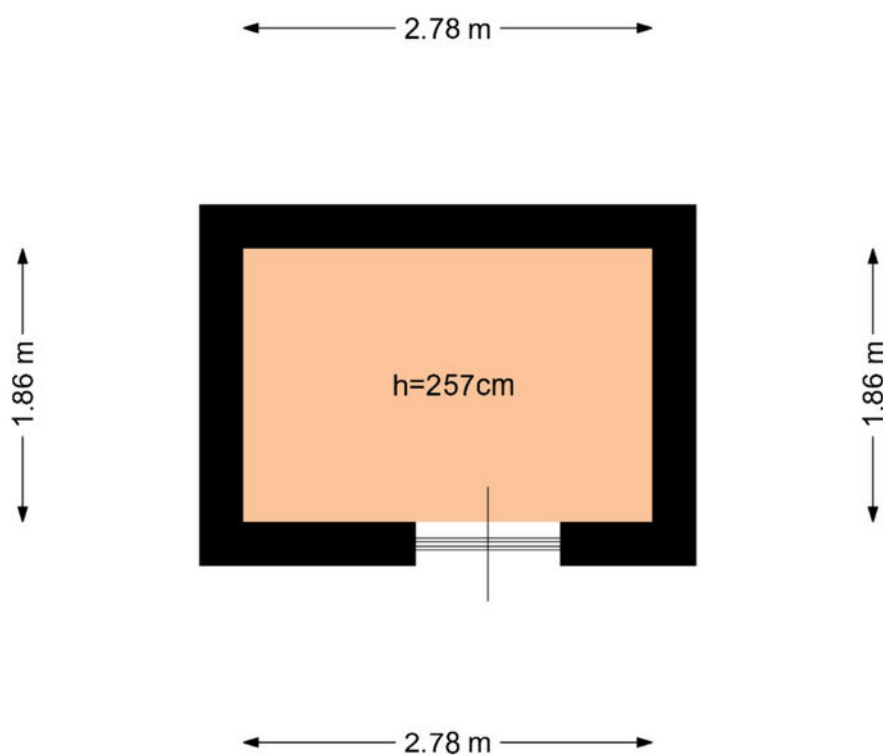
plattegrond



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

plattegrond

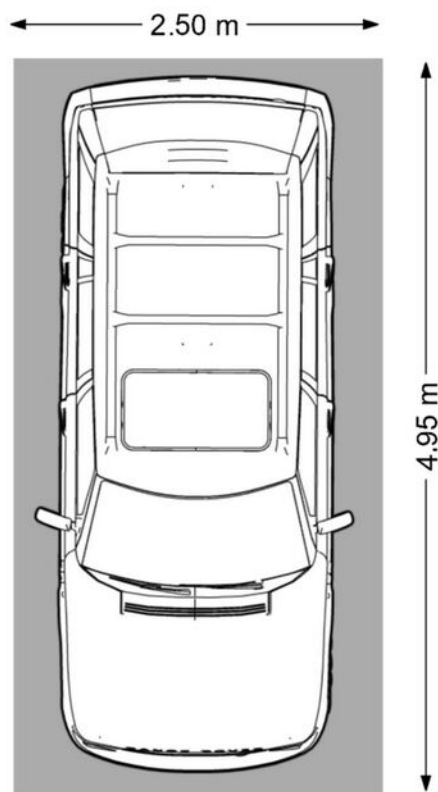
EXTERNE BERGING



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

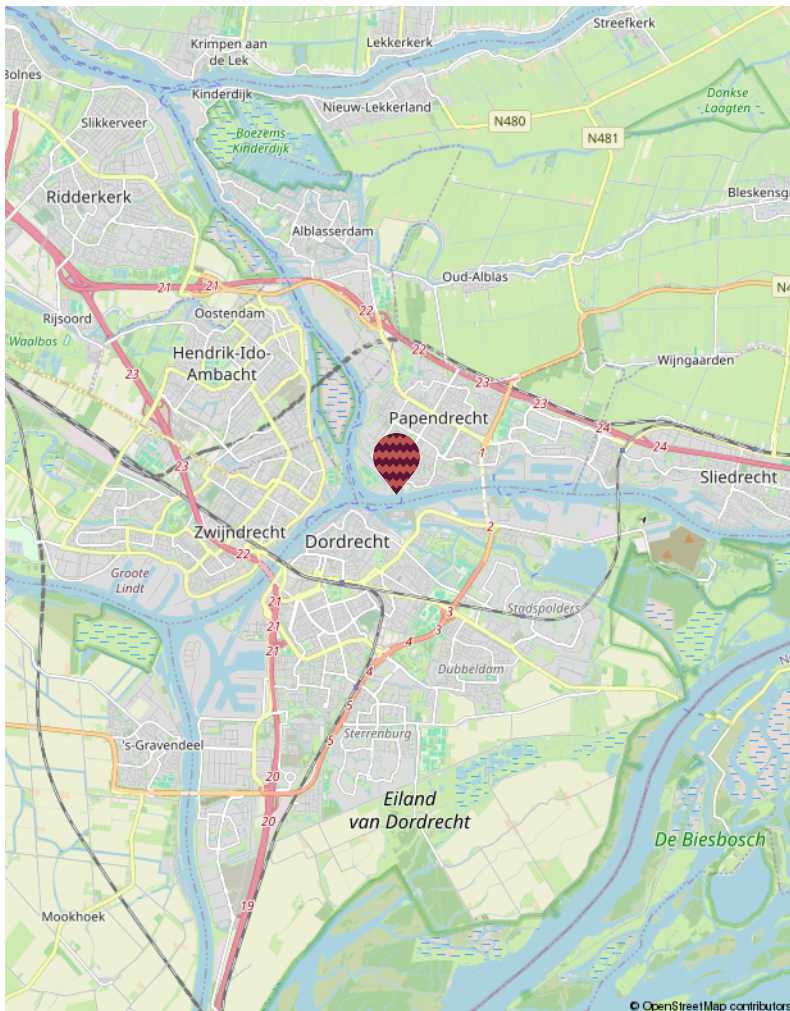
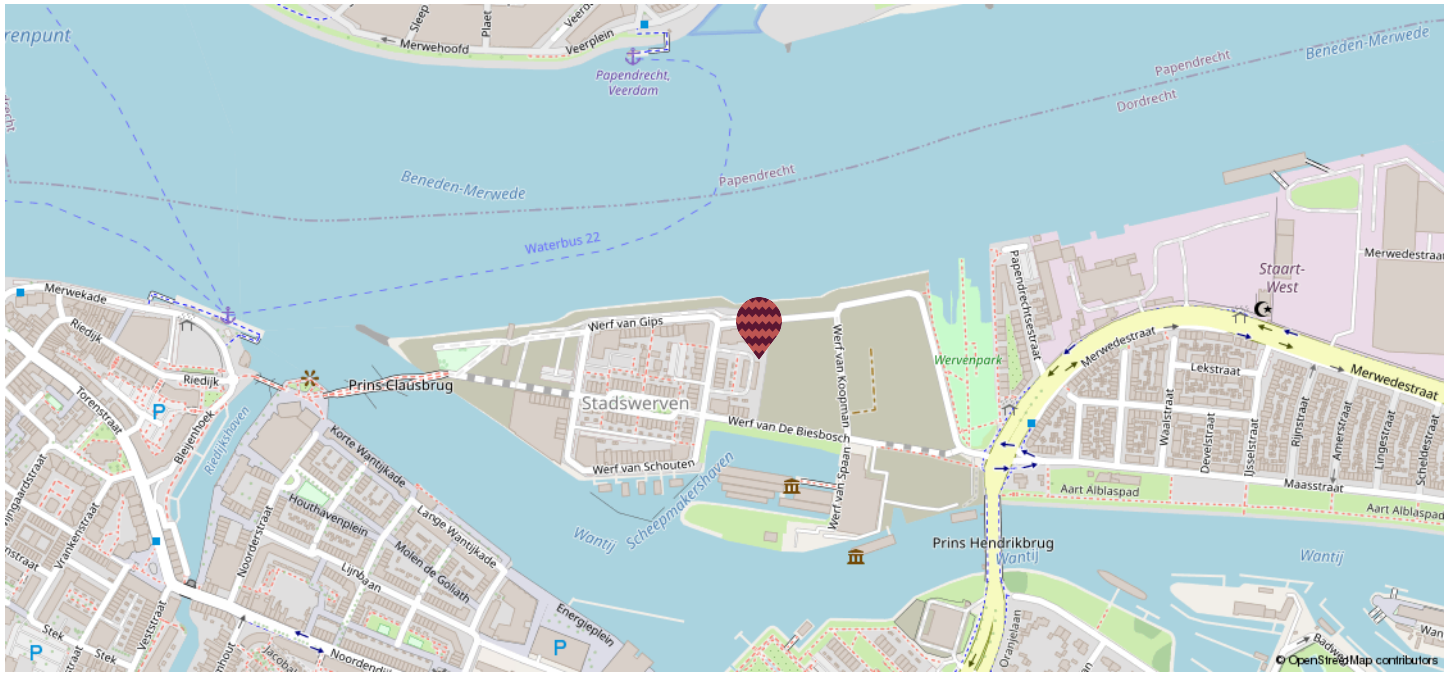
plattegrond

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



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 Wervenpark 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: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie I

Perceel 3164

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

wat doen we?

Verkoop

Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarsteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

Aankoop

Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

Taxaties

Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

Nieuwbouw / transformatie

Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar |
Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Vastgoeddeskundige



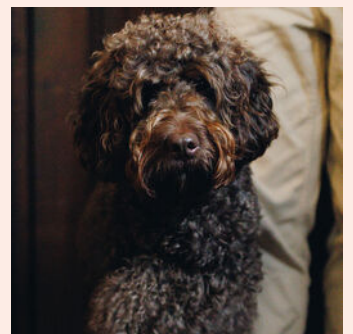
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing | content creator



Fay
Marketing | office medewerker



Tinus
Kantoorhond

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 hypotheekverstrekkende 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.

Waarborgsom 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.perfectkeur.nl

www.homekeur.nl

www.bouwkundige-inspecties.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

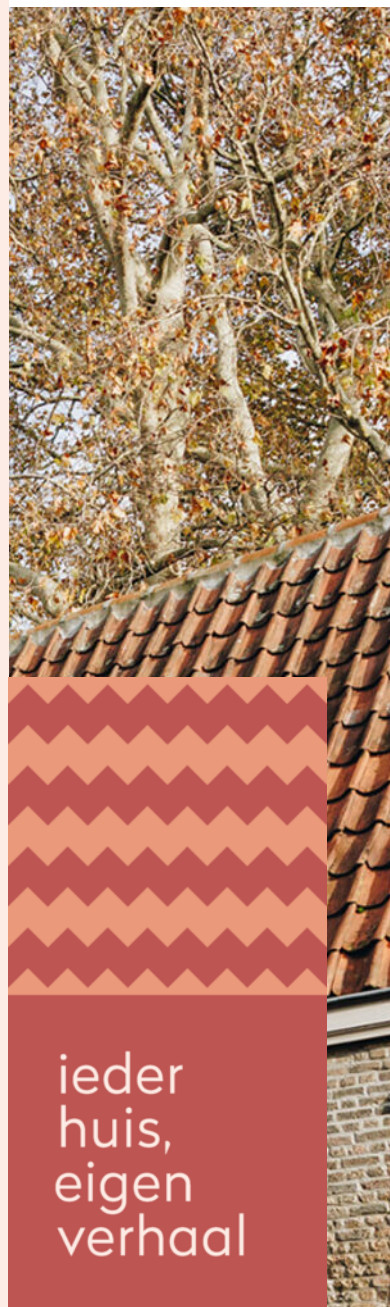
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

Energielabel: www.energielabel.nl

Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via:

078 89 02 748 of

+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

Drechtsteden

Johan de Wittstraat 18

3311 KJ Dordrecht

drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

ieder
huis,
eigen
verhaal