



ieder
huis,
eigen
verhaal

Willem Marisstraat 20
3314 VW Dordrecht
vraagprijs € 539.000,- 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	hoekwoning
Woonoppervlakte	132 m ² (505 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	216 m ²
Bouwjaar	2008
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Energie label	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	cv ketel





welkom

Instapklaar, lekker ruim én ook nog eens een hoekwoning...
Kijk, daar worden we blij van!

Aan de Willem Marisstraat 20 staat een heerlijk royaal instapklaar huis uit 2008 waar je zó je spullen neer kunt zetten. Modern afgewerkt, verrassend veel ruimte en ook qua locatie zit je hier hartstikke fijn in Krispijn. Een woning die wat ons betreft een hoop wensen van het lijstje afvinkt!

Vanuit hier ben je namelijk in een mum van tijd in het centrum, bij Stadsboerderij Weizigt, op de snelweg of één van de andere wijken van de stad. Alle gemakken dichtbij de hand!

Terug naar de woning; bij binnenkomst krijg je meteen een goed beeld van de huiselijke sfeer. De zwarte stalen tussendeur, de lichte woonkamer en vervolgens de strakke keuken met groot kookeiland...

Ook boven hoef je niet te puzzelen met de ruimte. Op de eerste verdieping zijn 3 goede slaapkamers, waarbij de grootste ook nog eens een eigen inloopkast heeft. De badkamer is lekker stoer uitgevoerd met beton ciré, zwarte accenten en een grote inloopdouche.

En dan hebben we nóg een verdieping! De zolder is nu één royale open ruimte en daar kun je dus precies mee doen wat bij jouw leven past. Werken, sporten, logeren, spelen óf

alsnog extra kamers creëren... Mogelijkheden genoeg.

Achter het huis ligt een ruime tuin en daar zit wat ons betreft één van de fijnste dingen van deze plek: je woont lekker vrij aan de achterzijde en direct achter de woning ligt een speeltuin. Voor gezinnen natuurlijk ideaal, maar ook als je zelf vooral blij wordt van wat extra ruimte om je heen is dat gewoon een heel prettig uitzicht.

Tel daar energielabel A bij op en we kunnen eigenlijk dezelfde conclusie trekken als de vorige keer: Willem Marisstraat 20 is gewoon een hele fijne doorstroomwoning.

Dus... Vorige keer gemist, nét niet toegehapt of zie je 'm nu voor het eerst voorbij komen? Dit is jouw herkansing!

Indeling:

Hal met toilet, meterkast en praktische ruimte voor een garderobe.

Toilet met wandcloset, fonteintje, neutrale wandtegels en een sfeervolle visgraat tegelafwerking op de achterwand.

Meterkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel).

Via een stoere stalen deur bereik je de ruime woonkamer met grote raampartijen aan voor-, zij- en achterzijde.

indeling

De gezellige zitkamer bevindt zich aan de achterzijde, waar zich tevens de toegang tot de achtertuin bevindt. Aan de voorzijde bevindt zich de leefkeuken, met kookeiland en wandopstelling. Tevens bevindt zich hier genoeg ruimte voor een ruime eethoek. De gehele verdieping is voorzien van een warme PVC visgraat vloer met elektrische vloerverwarming en stucwerk wandafwerking.

De keuken is opgesteld in een kookeiland en kastenwand en voorzien van een 5 pit gaskookplaat, afzuigkap (recirculatie), vaatwasser (in 2024 vernieuwd), combi-oven, oven, koelkast, vriezer (in 2025 vernieuwd), koffiemachine en veel praktische bergruimte. De keuken is afgewerkt met een composiet werkblad.

Tuin:

De woning beschikt over een ruime achter- en zijtuin gelegen gelegen op het zuiden. Een betere ligging kan je je niet wensen; hier geniet je de hele dag door van het zonnetje! De tuin is fraai aangelegd, voorzien van een combinatie van keramische tegels en klinkers, vaste perken met diverse beplanting, een terras op vlonder aan zijkant en meerdere elektrapunten. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging voorzien van elektra. Zowel aan de achter- als aan de zijkant is een achterom aanwezig. Daarnaast beschikt de woning over een ruime voortuin, deels voorzien van tegels en grind.

1e verdieping:

Trapopgang met stalen trapleuning naar de 1e verdieping. Overloop met toegang tot alle vertrekken. De gehele verdieping is voorzien van een nette gietvloer en stucwerk wandafwerking.

Ruime slaapkamer aan voorzijde met handige walk-in closet, dakkapel en dakraam aan voorzijde

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van stucwerk wandafwerking en plissé hor in het raam, deels afgewerkt met akoestische panelen.

Slaapkamer aan achterzijde, eveneens voorzien van stucwerk wandafwerking en plissé hor in het raam.

De stijlvolle badkamer is in 2026 voorzien van travertin-look

wandtegels, wat zorgt voor een warme sfeer. De badkamer is voorzien van een ruime inloofdouche met glazen douchewand en inbouwkraan, wandmeubel met waskom en inbouwkraan, toilet en designradiator en is afgewerkt met een gietvloer, voorzien van elektrische vloerverwarming.

2e verdieping:

De ruime zolderverdieping biedt veel mogelijkheden, als extra slaapkamer, werk- of hobbykamer of natuurlijk als ruime bergzolder. Hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine (in nis verwerkt), mechanische ventilatie-box, een dakraam en veel bergruimte achter knieschotten en in de nis aan zijkant. De opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2024) is in een vaste kast weggewerkt. De zolderverdieping is voorzien van een laminaatvloer en deels afgewerkt met akoestische panelen.

De tweede verdieping is als woonoppervlakte meegerekend in de m² die genoemd staan, de ruimte beschikt over een (voor de NEN richtlijnen) te klein dakraam maar is zeer goed als woonruimte bruikbaar (en wordt nu ook zo gebruikt). Daarnaast is het goed mogelijk om hier een dakkapel of een extra raam te plaatsen.

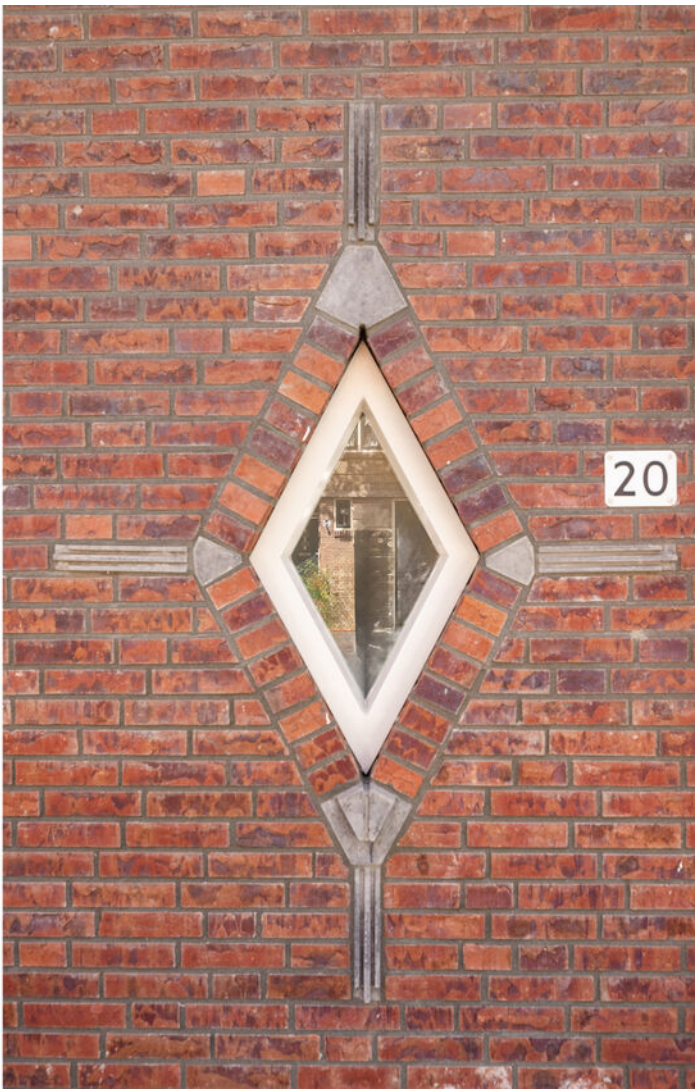
Algemeen:

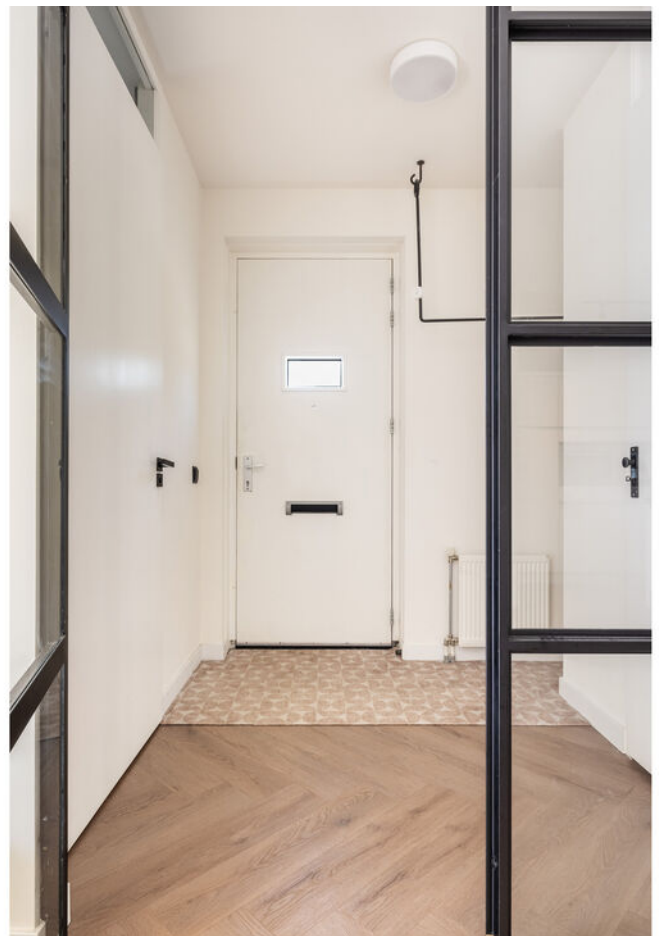
- Eigen grond, 216 m².
- Moderne hoekwoning uit 2008 met ruime woonkamer, open keuken met groot kookeiland en wandopstelling, 4 slaapkamers, een moderne badkamer en een zonnige tuin op het zuiden.
- Gelegen in de wijk Krispijn, met diverse winkels, scholen, speeltuin, openbaar vervoer en uitvalswegen nabij en het NS-station en het centrum van Dordrecht op ca. 5 minuten fietsen.
- Energielabel A, CV-ketel 2024, volledig geïsoleerd.
- In 2026 is de begane grondvloer voorzien van een nieuwe PVC vloer en zijn het toilet en badkamer opnieuw betegeld.
- Een Vereniging van Eigenaren is actief voor het buitenschilderwerk en het onderhoud van de hagen in de voortuinen. De bijdrage is €40,- per maand.
- Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.

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 royale, instapklare hoekwoning in de populaire wijk Krispijn!





In deze woning uit 2008 kun je je spullen neerzetten en direct genieten van de ruime, het licht en de lekkere zonnige achtertuin,



De strakke keuken maakt dat het een feestje wordt om te koken.





De keuken is opgesteld in een kookeiland en kastenwand en is van alle gemakken voorzien.



Het composiet werkblad maakt het plaatje compleet!





De woning heeft een ruime achter - en zijtuin,
gelegen op het zonnige zuiden.



Er zijn 3 slaapkamers op de eerste verdieping en nog een ruime zolder waar je kunt slapen, werken of hobbyen.









plattegrond

Willem Marisstraat 20 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

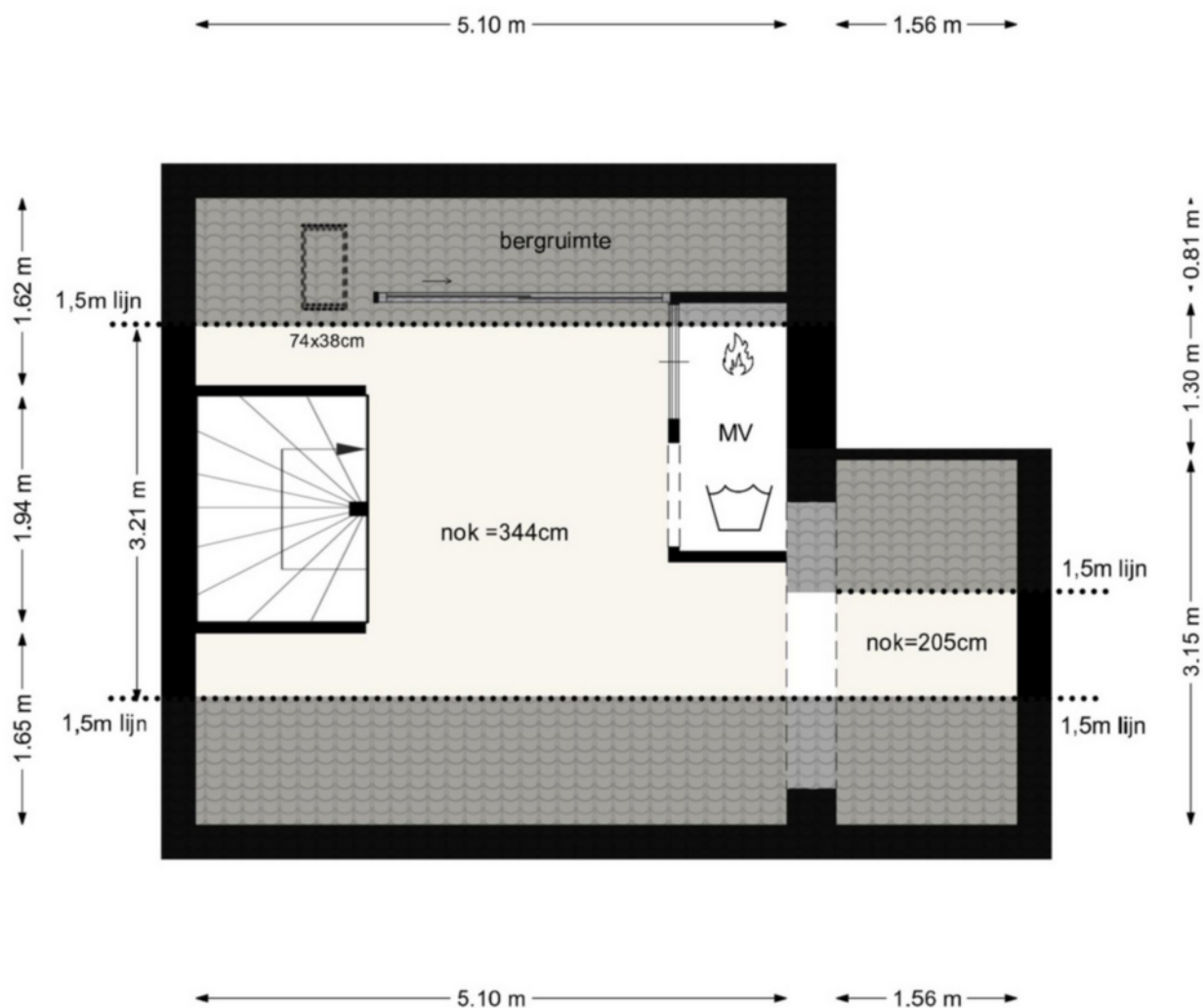
Willem Marisstraat 20 Dordrecht -1e VERDIEPING-



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

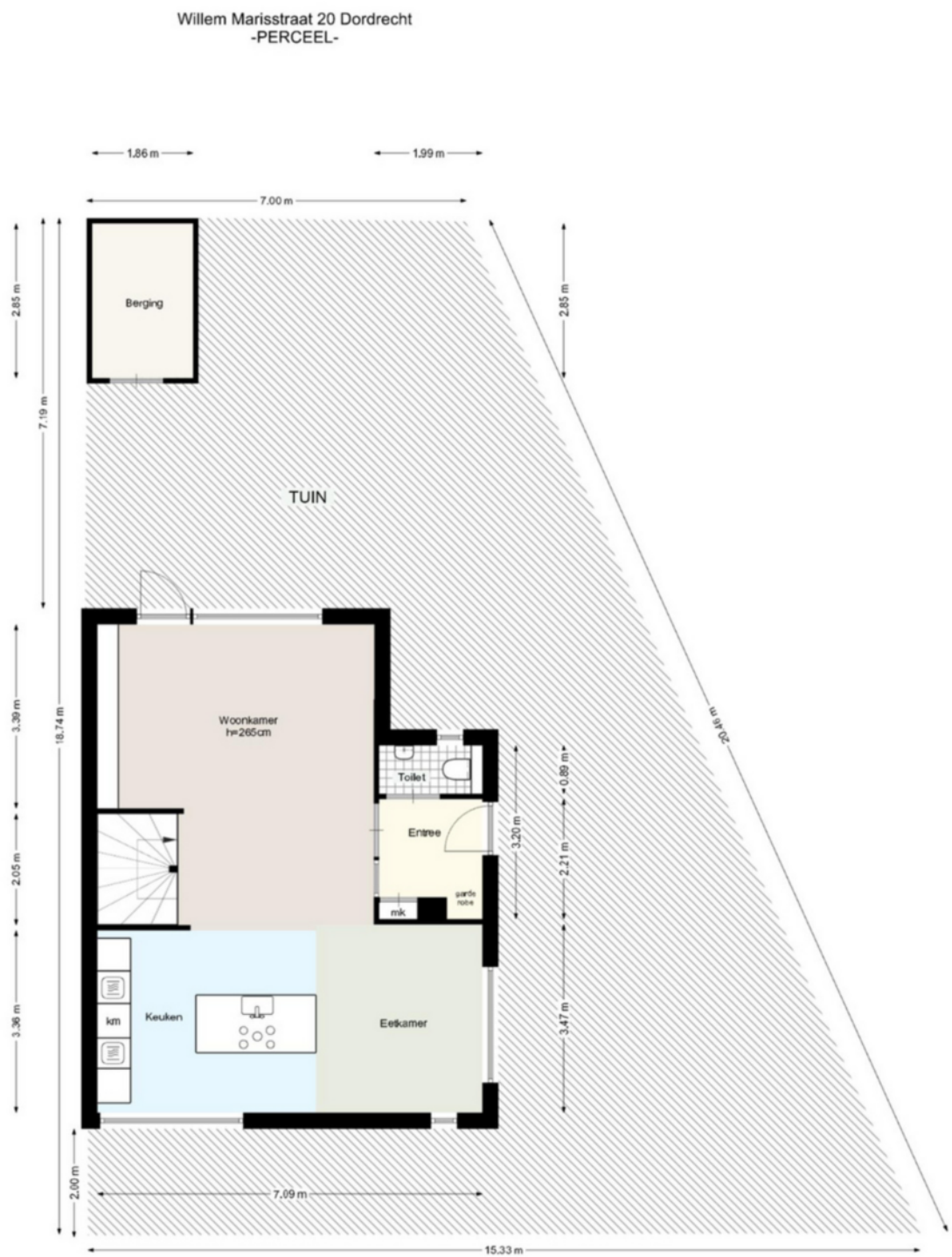
plattegrond

Willem Marisstraat 20 Dordrecht -ZOLDER-



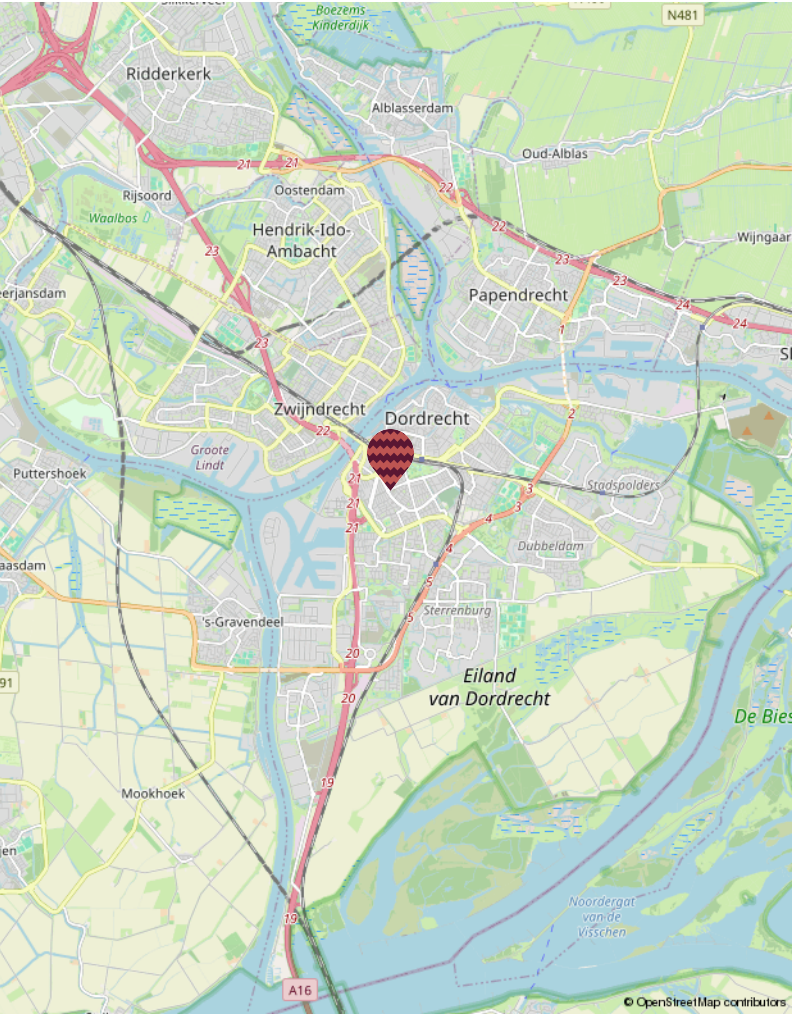
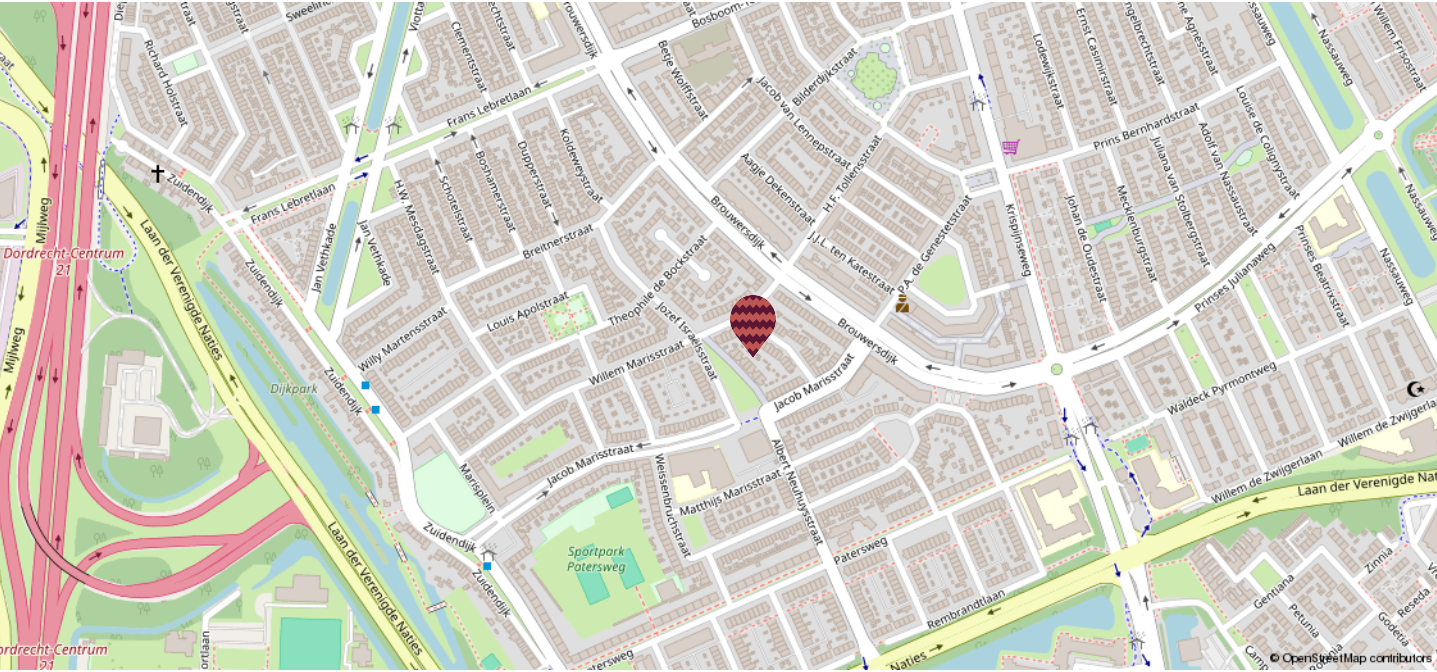
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



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
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie K

Perceel 9813

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 18 juni 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



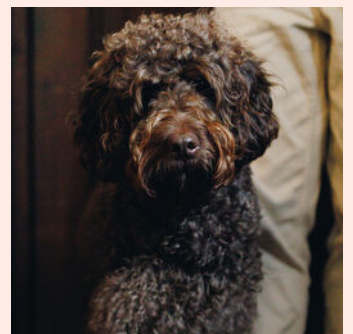
Esther
Commercieel medewerker



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

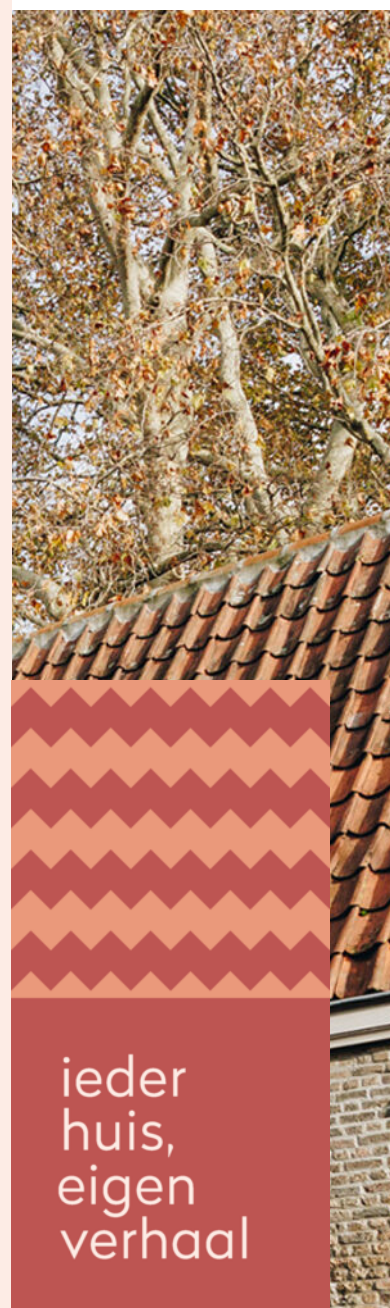
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

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**