



ieder
huis,
eigen
verhaal

De la Reystraat 6
3312 EE Dordrecht
vraagprijs € 385.000,- K.K.

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



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	tussenwoning
Woonoppervlakte	99 m ² (377 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	83 m ²
Bouwjaar	1905
Aantal slaapkamers	6 kamers (2 slaapkamers)
Buitenruimte	achtertuin
Energie label	D
Isolatie	grotendeels dubbelglas
Verwarming	cv ketel





welkom

Achter deze karakteristieke gevel wacht een prachtige ruimte...

Sommige woningen moet je gewoon even van binnen zien... En De La Reystraat 6 is daar het perfecte voorbeeld van! Achter deze karakteristieke gevel schuilt namelijk een verrassend ruime woning met hoge plafonds, grote ramen én een fijne sfeer waar je je meteen thuis voelt.

De woonkamer is heerlijk licht en loopt via de gang over in de moderne keuken die pas een jaar geleden is vernieuwd. Koken, borrelen of gezellig natafelen; hier doe je het met plezier! Ook de badkamer kreeg twee jaar geleden een complete make-over en is helemaal van deze tijd. Gewoon lekker instappen dus!

Op de eerste verdieping vind je een royale overloop, twee fijne slaapkamers én een inloopkast waar menig kledingliefhebber blij van wordt. De zonwering in de slaapkamer zorgt ervoor dat je ook tijdens warme zomerdagen heerlijk kunt slapen.

En dan de tuin... gezellig? Absoluut! Een knus plekje waar je na een werkdag nog lekker kunt genieten van een kop koffie of een goed glas wijn.

De La Reystraat is zo'n typisch straatje waar je spontaan

even langzamer gaat lopen. Karakteristieke huisjes, een gemoedelijke sfeer en alleen bestemmingsverkeer zorgen voor lekker rustig wonen, terwijl je tegelijkertijd zó naar het centrum of het station wandelt. Even een terrasje pakken, de trein nemen of een boodschap doen? Alles ligt binnen handbereik.

Kortom: karakter, comfort én een supercentrale ligging... Wij zijn fan! Kom jij kijken of jij dat straks ook bent? Bel ons snel voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met sfeervolle lambrisering, trapopgang, praktische trapkast en een extra bergkast. Onder de trap bevindt zich de volledig betegelde toiletruimte.

De meterkast is in 2025 volledig vernieuwd en beschikt over 8 groepen, een kookgroep, krachtstroom, slimme meters en glasvezelaansluiting.

Vanuit de hal bereik je de lichte woonkamer, voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en fraaie radiatorombouwen. Er is genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek en eettafel. Via de deur aan de achterzijde is de tuin bereikbaar.

indeling

Aansluitend bevindt zich de moderne keuken, geplaatst in mei 2025. De keuken is voorzien van een (Samsung) koel en vriescombinatie, (whirlpool) inductiekookplaat, oven, vaatwasser en een (Unito) heetwaterkraan. Daarnaast beschikt de keuken over voldoende werk- en bergruimte.

De fijne stadstuin is vrijwel volledig betegeld en daarmee onderhoudsvriendelijk. In de ochtend en het begin van de middag geniet je hier van de zon.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met laminaatvloer en een Velux dakraam, waarmee er veel daglicht binnenvalt. Op de overloop bevinden zich een vaste kast en een volledig betegeld washok met aansluitingen voor de wasapparatuur.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een laminaatvloer, strak gestuukte wanden, een inbouwkast en een elektrisch rolluik.

De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over veel natuurlijke lichtinval. Een deel van de zijramen is in 2025 vernieuwd.

De badkamer is in 2025 volledig gerenoveerd en heeft een moderne afwerking. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over een douchecabine, toilet, wastafelmeubel, inbouwspots, elektrische ventilatie, raamventilatie en een radiator.

Vliering:

Via de overloop is de praktische vliering bereikbaar. Deze ruimte is aan de buitenzijde geïsoleerd en voorzien van een raam aan de achterzijde.

Algemeen:

- Sfeervolle gezinswoning met 2 slaapkamers, ruime woonkamer, moderne keuken en badkamer en een fijne stadstuin.
- Gelegen op een centrale locatie, dichtbij het centrum van Dordrecht, het NS-station, diverse winkels en het Merwestijn park.
- Moderne keuken geplaatst in mei 2025 en voorzien van diverse apparatuur.

- Badkamer volledig gerenoveerd in 2024.
- Meterkast in 2025 volledig vernieuwd en voorzien van 8 groepen, kookgroep, krachtstroom en glasvezelaansluiting.
- Verwarming en warm water middels een Intergas Kombi Kompakt cv ketel uit 2017, in eigendom en in 2025 onderhouden.
- Houten kozijnen met HR++ beglazing en dubbele beglazing.
- Het buitenschilderwerk aan de voorzijde is in 2024 uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf. De zijkant is omstreeks 2021 en de achterzijde omstreeks 2019 geschilderd.
- De bitumen dakbedekking van de dakkapellen is in 2024 vernieuwd. Ook de dakbedekking van de uitbouw is eerder vernieuwd.
- Voor parkeren in de straat is een parkeervergunning nodig. Volgens opgave wordt één vergunning toegewezen en kan een tweede vergunning worden aangevraagd.
- Oplevering in overleg, voorkeur verkopers: februari 2027.

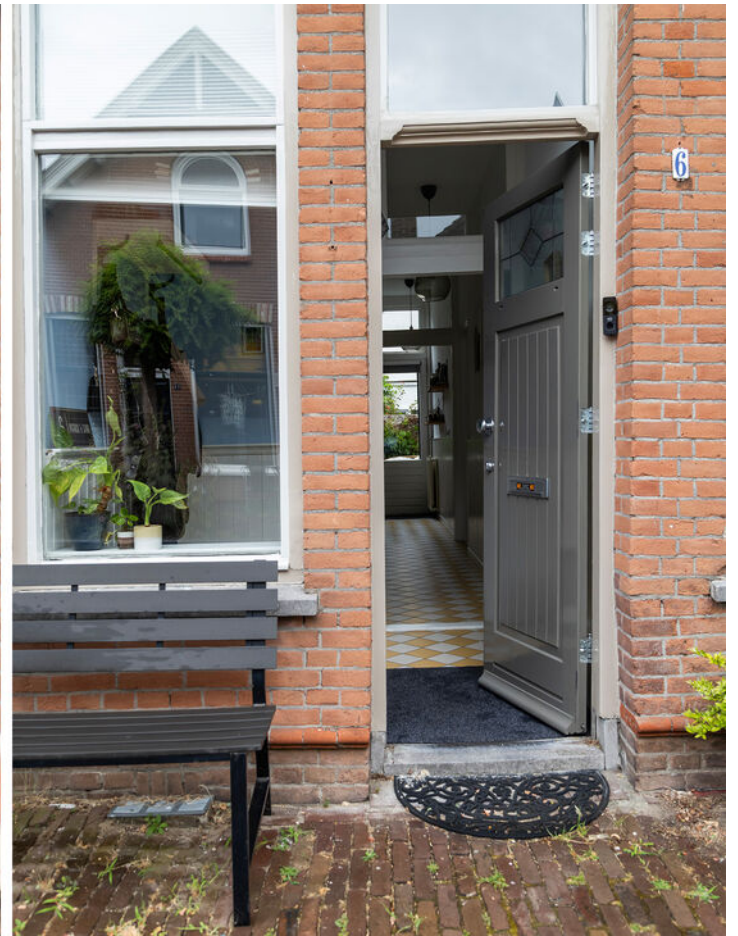


De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Sommige woningen moet je gewoon even van binnen zien... En De La Reystraat 6 is daar het perfecte voorbeeld van!





Achter deze karakteristieke gevel wacht
namelijk een prachtige ruimte...



De woonkamer is heerlijk licht en loopt via de gang over in de moderne keuken die pas een jaar geleden is vernieuwd.







De woning is gelegen op een centrale locatie, dichtbij het centrum van Dordrecht, het NS-station, diverse winkels en het Merwestein park.

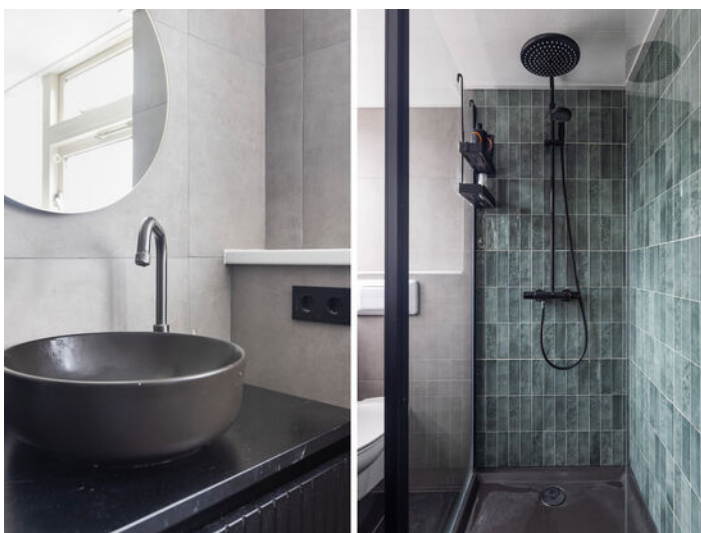


Koken, borrelen of
gezellig natafelen;
hier doe je het met
plezier!

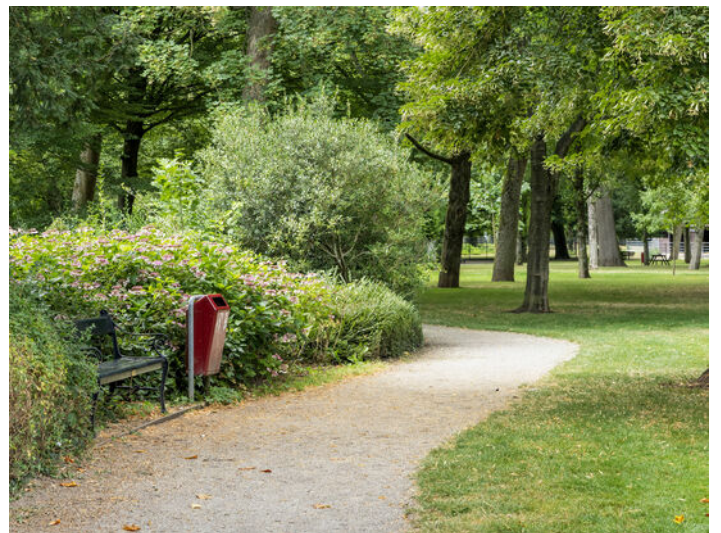








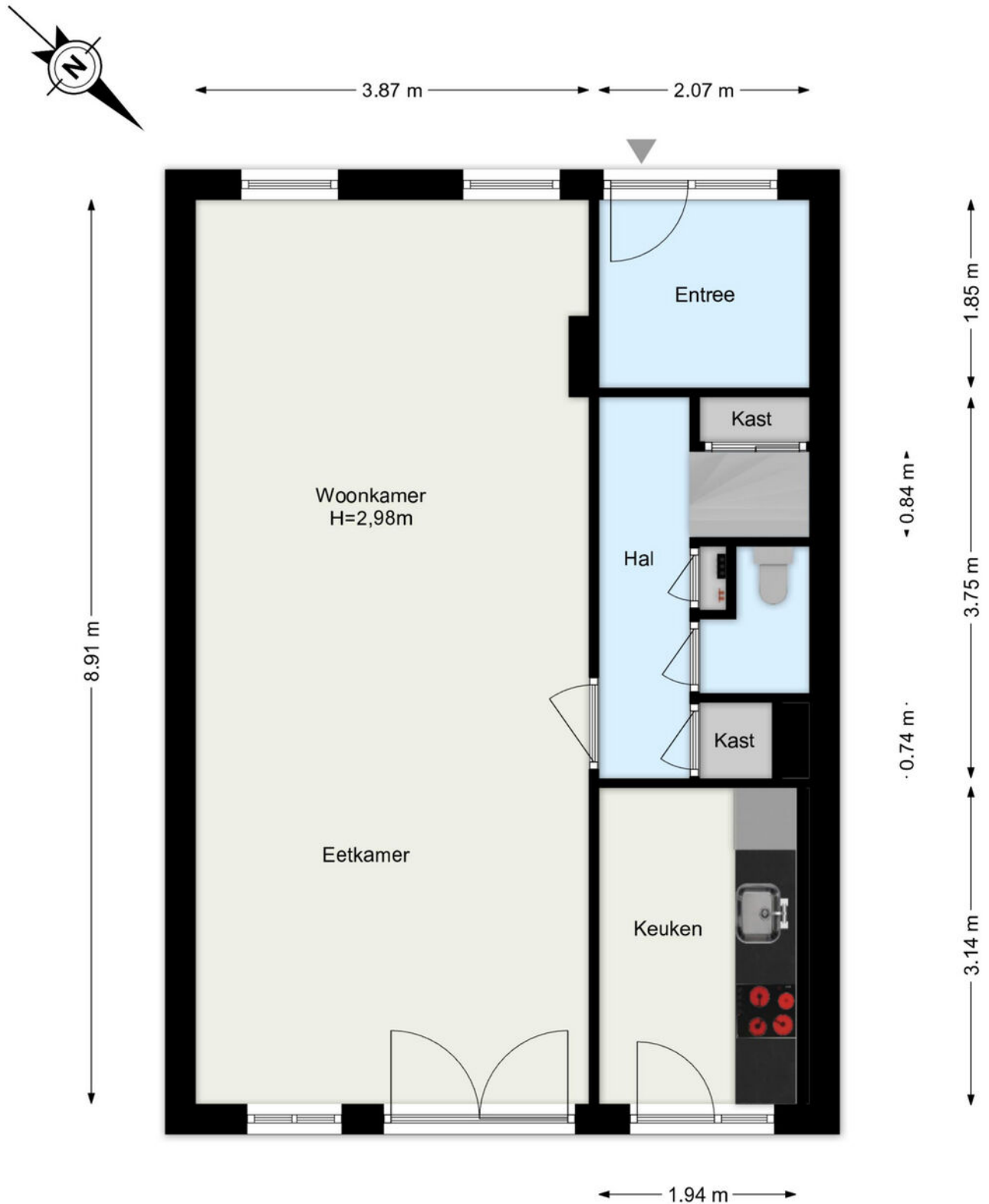
De woning heeft 6 kamers, waarvan 2 slaapkamers. Maar daarnaast ook een lekkere tuin, karakter, comfort én een supercentrale ligging... Wij zijn fan!



En als kers op de taart, de omgeving is MEGA groen!



plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



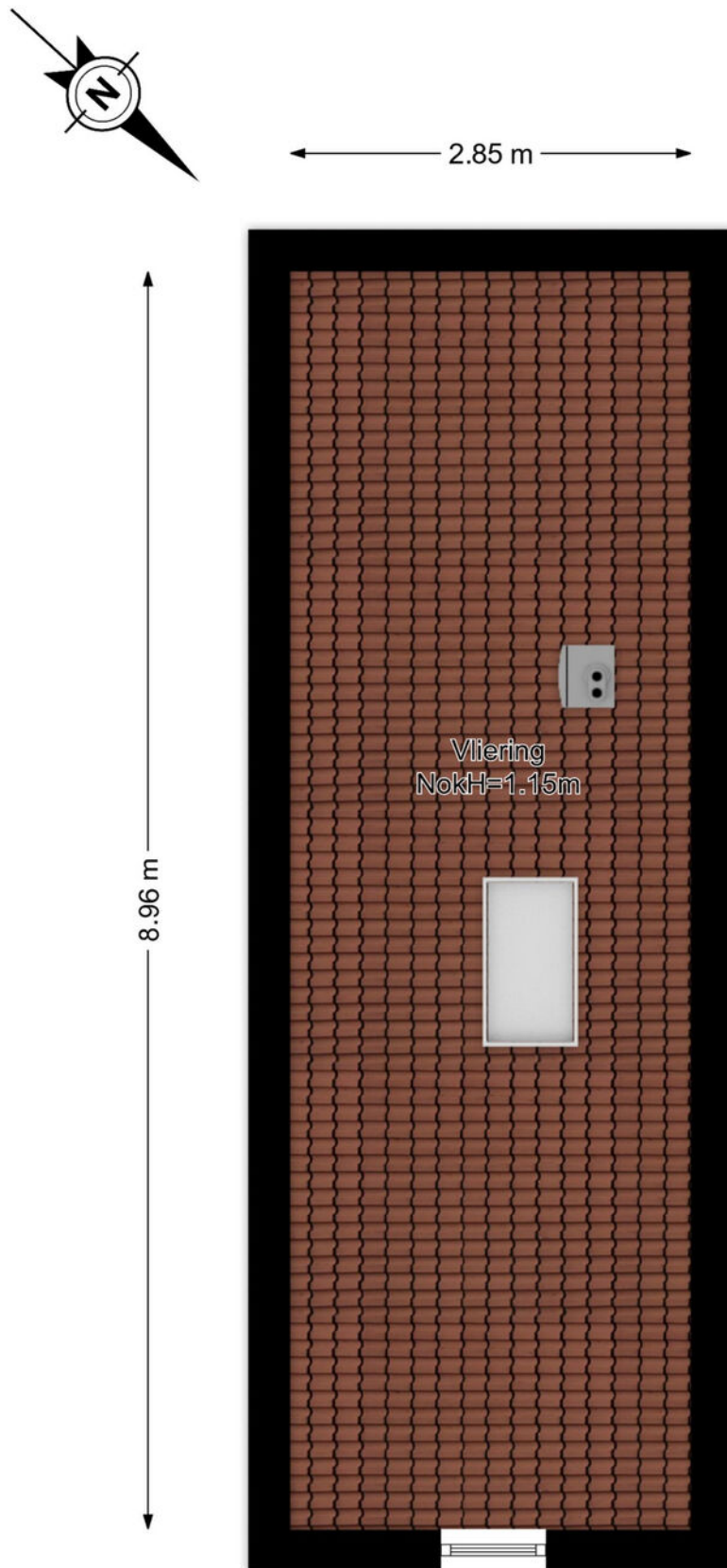
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



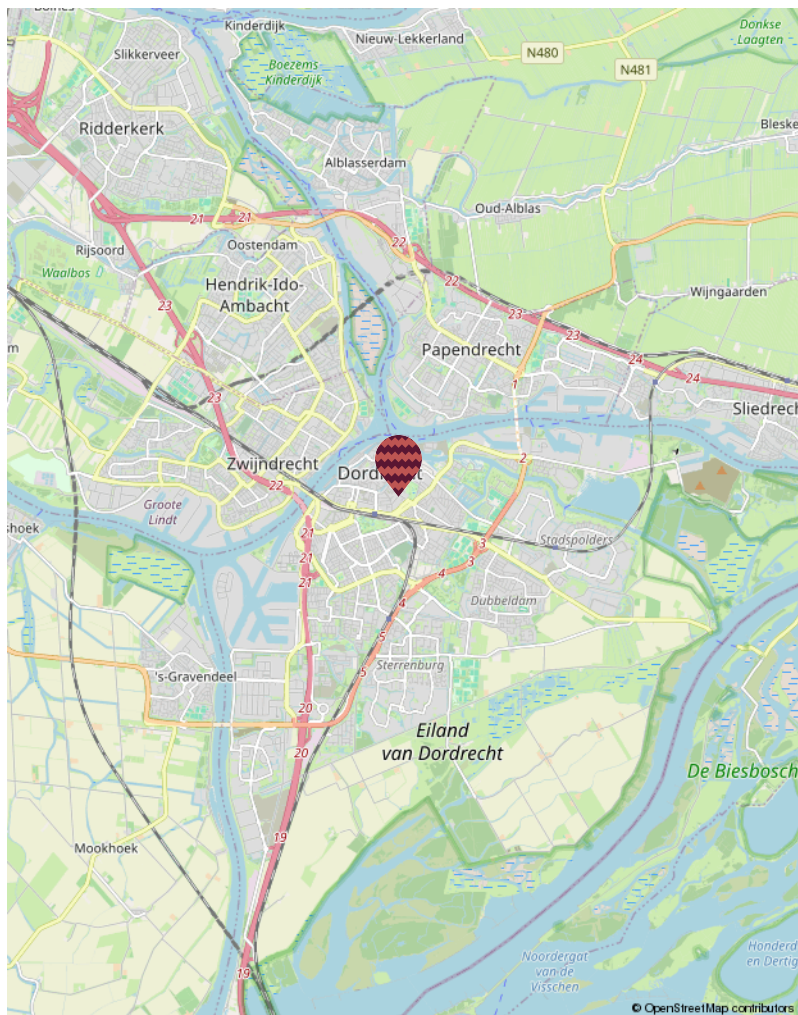
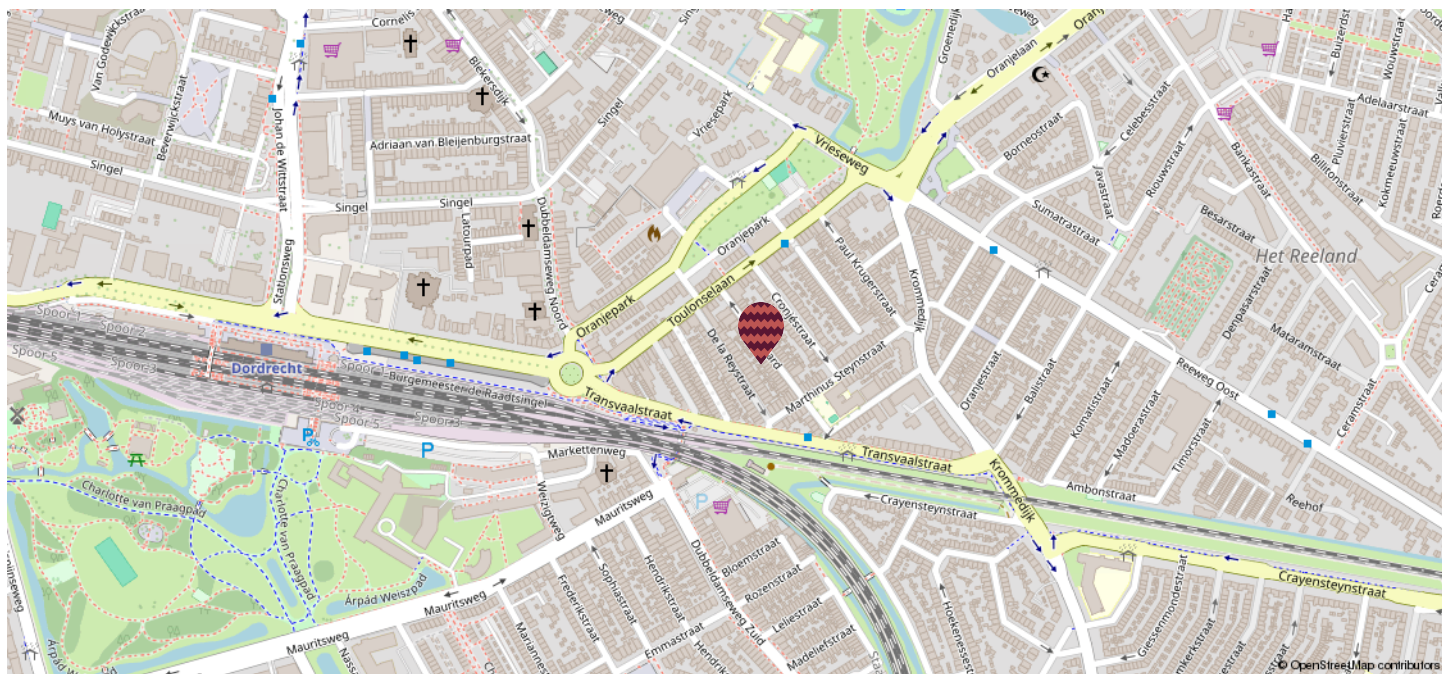
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

locatie



het 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.

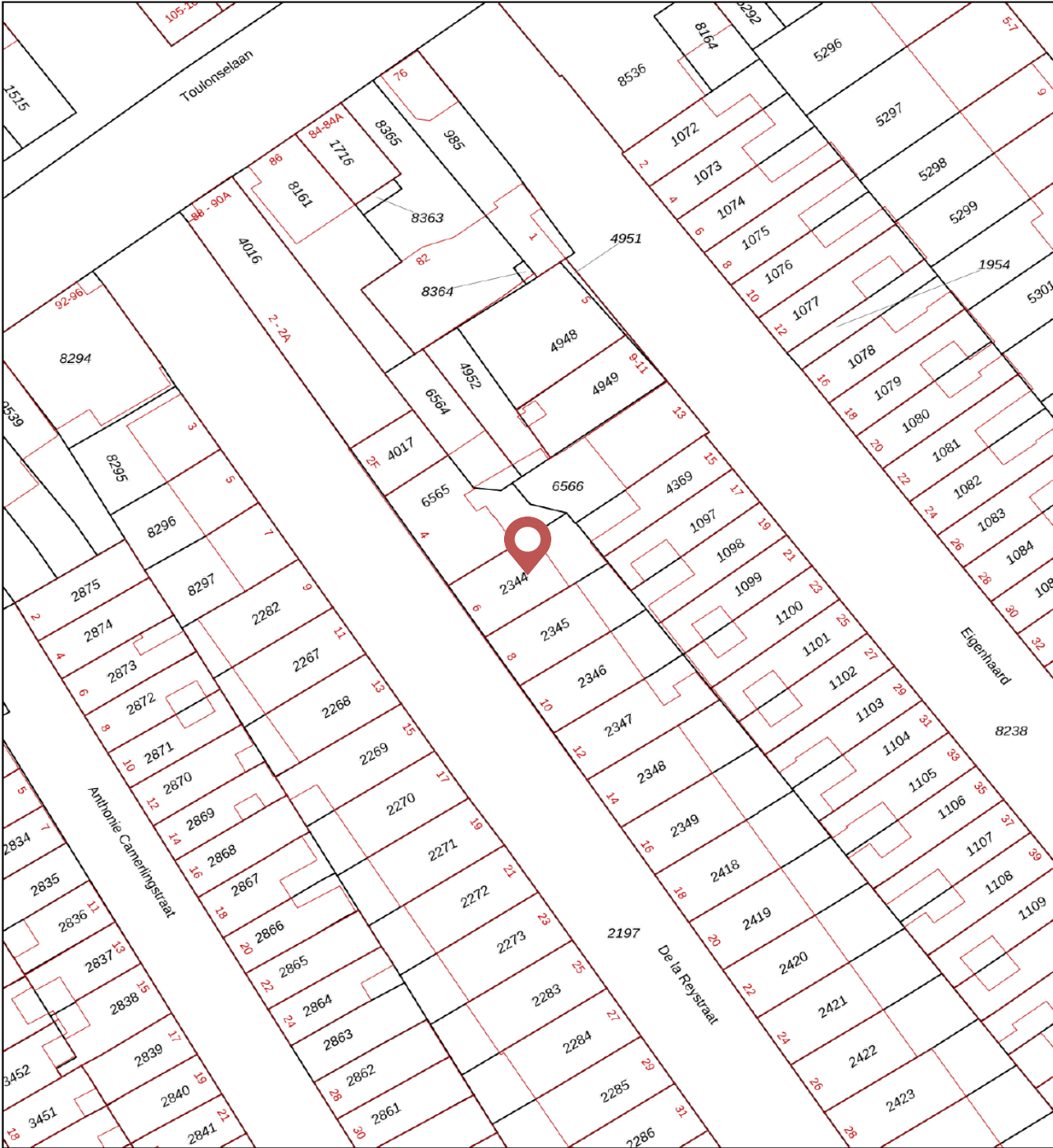
Binnen vijf minuten wandel je naar het Merwesteinpark, het historische stadscentrum of het NS-station. Ideaal voor een dagje uit of een avondje naar restaurant Villa Augustus, Kunstmin of Kinopolis. Ook natuurliefhebbers zitten goed met het Wantijpark om de hoek, een prachtige plek om te wandelen of 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 stadse voorzieningen, groen en dat fijne, vertrouwde gevoel van een dorp. Hier voelt het altijd als thuiskomen!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie K
Perceel 2344

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

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
Assistent makelaar | A-RMT



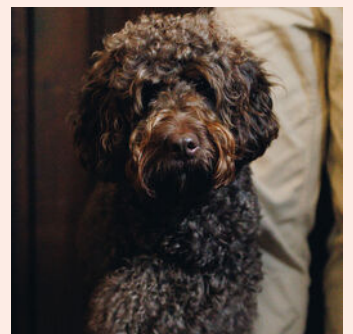
Esther
Commercieel medewerker



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 hypotheekverstreckende 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

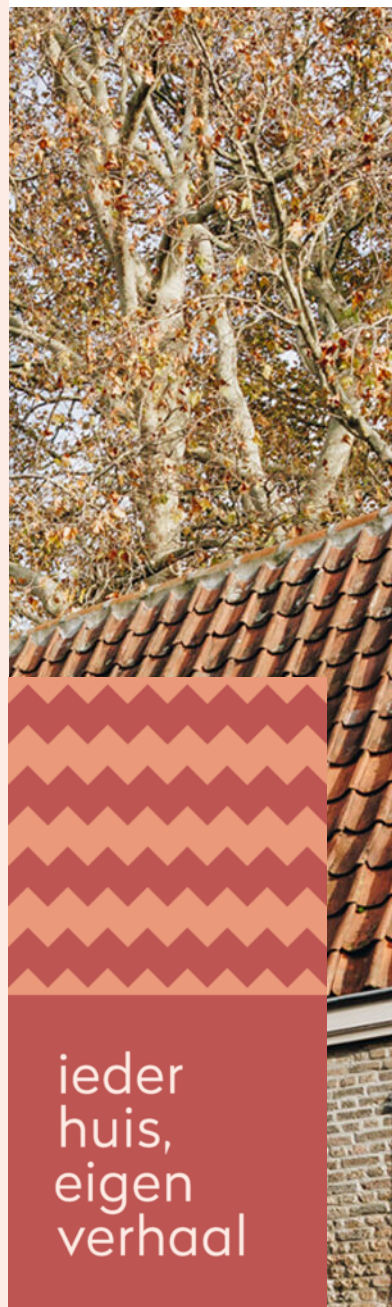
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

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