maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Stadspolderring 208

3315 CK Dordrecht

vraagprijs € 699.000,- K.K.

078 89 02 748
drechtsteden@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	191 m² (650 m³ inhoud)
Perceeloppervlakte	166 m²
Bouwjaar	2016
Aantal slaapkamers	5 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin
Energielabel	A +
Isolatie	volledig geisoleerd, HR+ glas
Verwarming	cv ketel

welkom

Ruimte tekort? Dat probleem ga je aan de Stadspolderring 208 voorlopig niet hebben!

Want wát een heerlijke grote gezinswoning is dit! Beneden begint het al goed met een moderne keuken en een royale woonkamer. De tuin is echt een verlengstuk van de woonkamer en met een ligging op het zuidoosten zit je hier op zonnige dagen héél lekker.

Een verdieping hoger vinden we 3 slaapkamers, waarvan één wel een heel fijn extraatje heeft: via een tussendeur loop je namelijk rechtstreeks de badkamer in! Ook de overloop is lekker ruim. Nu staat er gezellig een grote poef, maar zet er een flinke opbergkast neer en je kunt weer een hoop spullen uit het zicht laten verdwijnen.

En dan zijn we er nog niet! Een verdieping hoger wacht namelijk een royale, pandbrede ruimte die nu wordt gebruikt als gym- én speelruimte. Daarnaast is er nog een 4e slaapkamer én een washok. Werken, sporten, spelen, hobbyen, spullen opbergen... volgens mij hebben we het inmiddels duidelijk gemaakt: RUIMTE GENOEG!

En groot wonen betekent hier gelukkig niet automatisch een torenhoge energierekening, want Stadspolderring 208 heeft gewoon energielabel A+. Ook dat kunnen we dus lekker afvinken.

De locatie maakt het plaatje voor gezinnen helemaal compleet. In Stadspolders zijn verschillende scholen in de buurt, waardoor de kinderen lekker lopend of op de fiets naar school kunnen. En voor de dagelijkse boodschappen hoef je ook niet ver: winkelcentrum Bieshof ligt om de hoek. Even boodschappen doen, lunchen, borrelen of 's avonds geen zin om te koken? Dan schuif je gewoon aan bij Boekmans of El Bonito.

Een grote woonkamer, 4 slaapkamers, een complete extra verdieping vol mogelijkheden, energielabel A+ én een zonnige tuin op het zuidoosten... Stadspolderring 208 is er eentje waar je voorlopig niet uit groeit!

Indeling:

Entree in de ruime hal met toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De hal is gedeeltelijk afgewerkt met fraaie Spaanse tegels.
Toiletruimte, deels betegeld en voorzien van een vrijhangend closet, fonteintje en een leuke nis in de achterwand.
Meterkast met 10 groepen, 3 aardlekschakelaars, slimme meters en glasvezelkabel.

Royale woonkamer met open keuken aan voorzijde en dubbele deuren naar de achtertuin. De woonkamer is

indeling

afgewerkt met een nette PVC-vloer met vloerverwarming en stucwerk plafond- en wandafwerking. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast met de verdeler van de vloerverwarming. Aan de achterzijde zorgen dubbele deuren met zijlichten voor veel daglicht en een fijne verbinding met de tuin.
Ook aan de voorzijde zorgen de grote raampartijen voor veel lichtinval. Een deel van het kozijn is uitgevoerd als draai-kiepraam. Het lagere raamdetail geeft de keuken een speels karakter en zorgt voor extra contact met buiten.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een dubbele wandopstelling. De keukenfronten zijn gewrapt en de achterwand is geschilderd in een warme kleur, wat het geheel een sfeervolle en eigentijdse uitstraling geeft. De keuken beschikt over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven, magnetron, vaatwasser (2026) en een Quooker kraan. Het diepe composieten werkblad zorgt voor een mooie afwerking en genoeg praktische werkruimte.

Achtertuin
De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is grotendeels betegeld. Aan weerszijden bevinden zich vaste perken en achterin de tuin staat een vijgenboom.
De tuin beschikt verder over een houten berging met overkapping, een pergola en toegang tot de achterom. Door de ligging op het zuidoosten is er volop gelegenheid om hier van de zon te genieten.

Eerste verdieping
Ruime overloop met voldoende plaats voor bijvoorbeeld een dressoir en toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde, deze kamer beschikt over een Frans balkon met dubbele deuren en voorzien van een elektrisch bedienbaar screen. Verder is de kamer voorzien van een designradiator en afgewerkt met stucwerk wand- en plafondafwerking en een nette PVC-vloer.
Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de ruime inloopkast welke tevens toegang biedt tot de badkamer. De inloopkast is aan beide zijden voorzien van kasten met vaste schuifdeuren.
De ruime badkamer bevindt zich aan de voorzijde, volledig betegeld en voorzien van twee waskom met inbouwkranen, een spiegel met verlichting, een groot ligbad, een inloopdouche met regendouche en een tweede toilet. De badkamer beschikt over elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Slaapkamer 2 aan voorzijde, afgewerkt met stucwerk wand- en plafondafwerking en een nette PVC-vloer.

Slaapkamer 3 aan achterzijde, eveneens voorzien van stucwerk wand- en plafondafwerking en een PVC-vloer.

Tweede verdieping
De overloop beschikt over een grote open ruimte aan achterzijde, deze ruimte wordt momenteel gebruikt als thuisgym en speelruimte, maar kan gemakkelijk worden aangepast tot ruime slaapkamer. Dankzij het platte dak beschikt de verdieping over veel bruikbare ruimte.

Slaapkamer 4 bevindt zich aan de voorzijde en is afgewerkt met stucwerk wand- en plafondafwerking, akoestische wandpanelen en een PVC-vloer.

Aan voorzijde bevindt zich tevens de aparte wasruimte, met aansluiting voor de wasapparatuur, opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2015), mechanische ventilatie-box, omvormer zonnepanelen.

Tot slot bevindt zich op deze verdieping een inpandige berging, zeer praktisch!

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.

indeling

Algemeen
Prachtige, energiezuinige gezinswoning met royale woonkamer, moderne keuken en badkamer, 4 slaapkamers (mogelijkheid tot 5 kamers) waarvan 1 kamer met inloopkast en een zonnige achtertuin.

Gelegen in de wijk Stadspolders, op een rustige, groene en kindvriendelijke locatie aan de rand van de wijk. Je loopt vanaf hier binnen een paar minuten de polder in waar je heerlijk kunt wandelen, uitwaaien en genieten van de natuur.

Daarnaast bevindt zich op een paar minuten rijden winkelcentrum de Bieshof en het treinstation.

Energielabel A+, geheel geïsoleerd en voorzien van 12 zonnepanelen.

De begane grondverdieping is voorzien van vloerverwarming, de badkamer beschikt over elektrische vloerverwarming.

De open ruimte op de 2e verdieping kan gemakkelijk worden opgebouwd tot ruime slaapkamer.

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 woning met veel ruimte, dat is de Stadspolderring 208 wel.

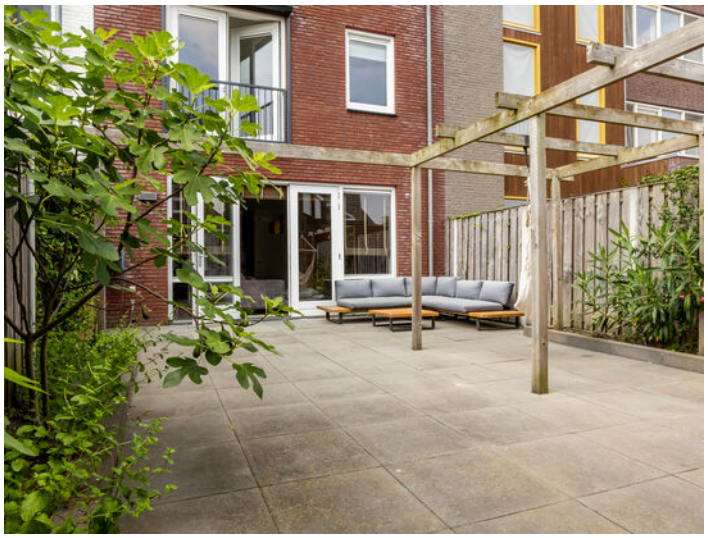
De hal is gedeeltelijk afgewerkt met fraaie Spaanse tegels.

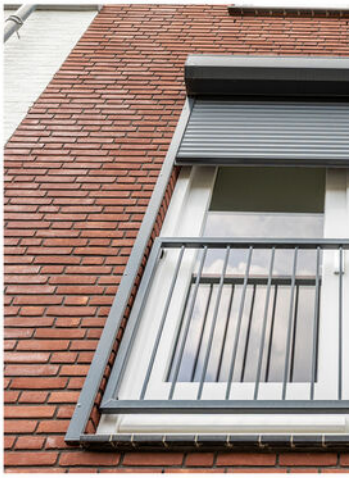
Beneden begint het al goed, een royale woonkamer en een tuin die echt het verlengstuk is van de benedenverdieping.

De woonkamer is afgewerkt met een nette PVC-vloer met vloerverwarming

Ook is er een moderne open keuken te vinden op de benedenverdieping

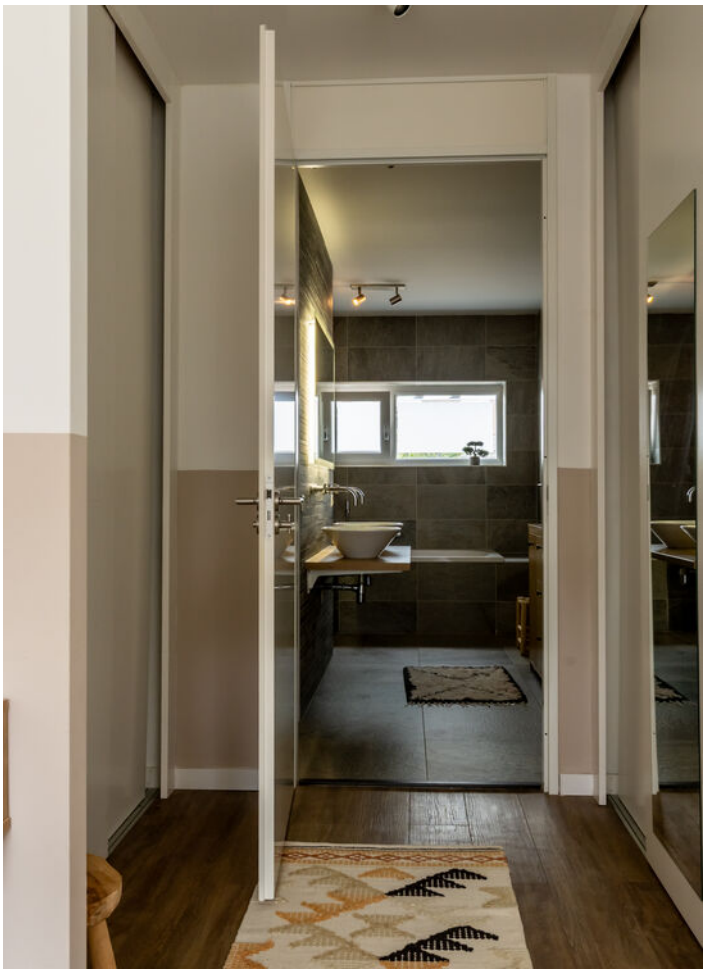
Een moderne keuken met warme kleuren op de muur, zo is het gezellig en sfeervol!

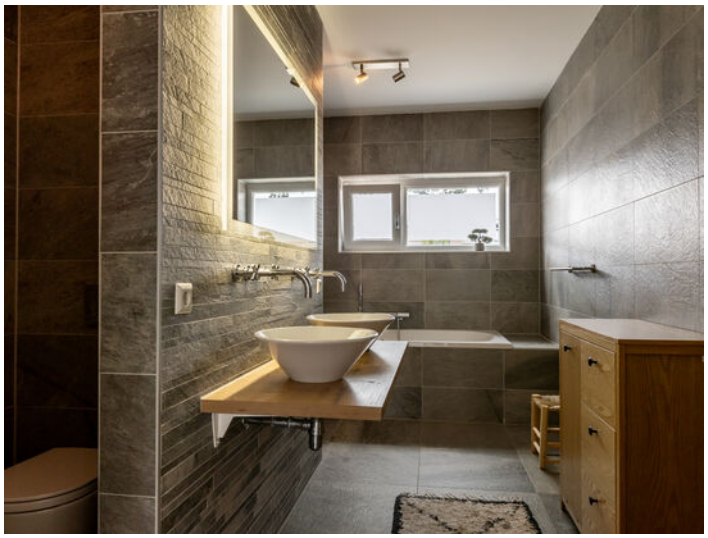


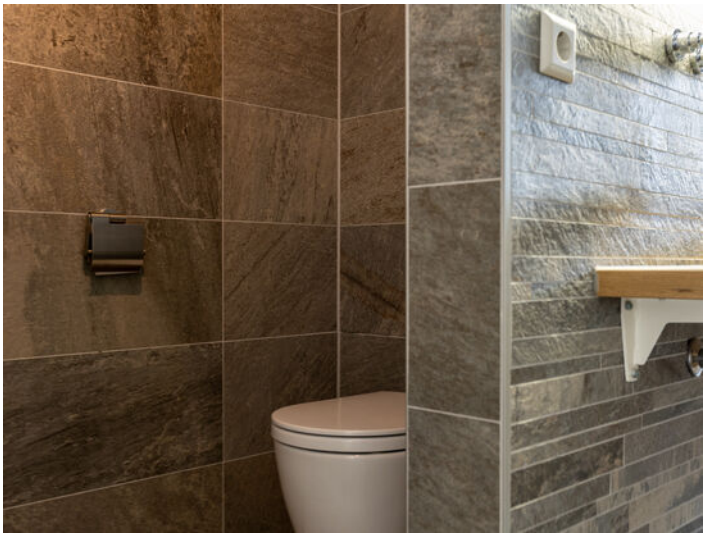


De tuin ligt op het zuidoosten!

Er zitten 4 slaapkamers op de 1e verdieping en een moderne badkamer.

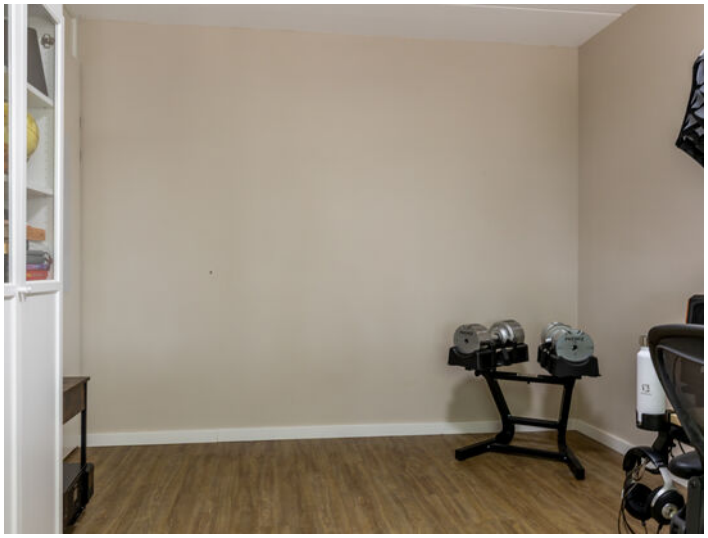






Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de ruime inloopkast welke tevens toegang biedt tot de badkamer. De inloopkast is aan beide zijden voorzien van kasten met vaste schuifdeuren.

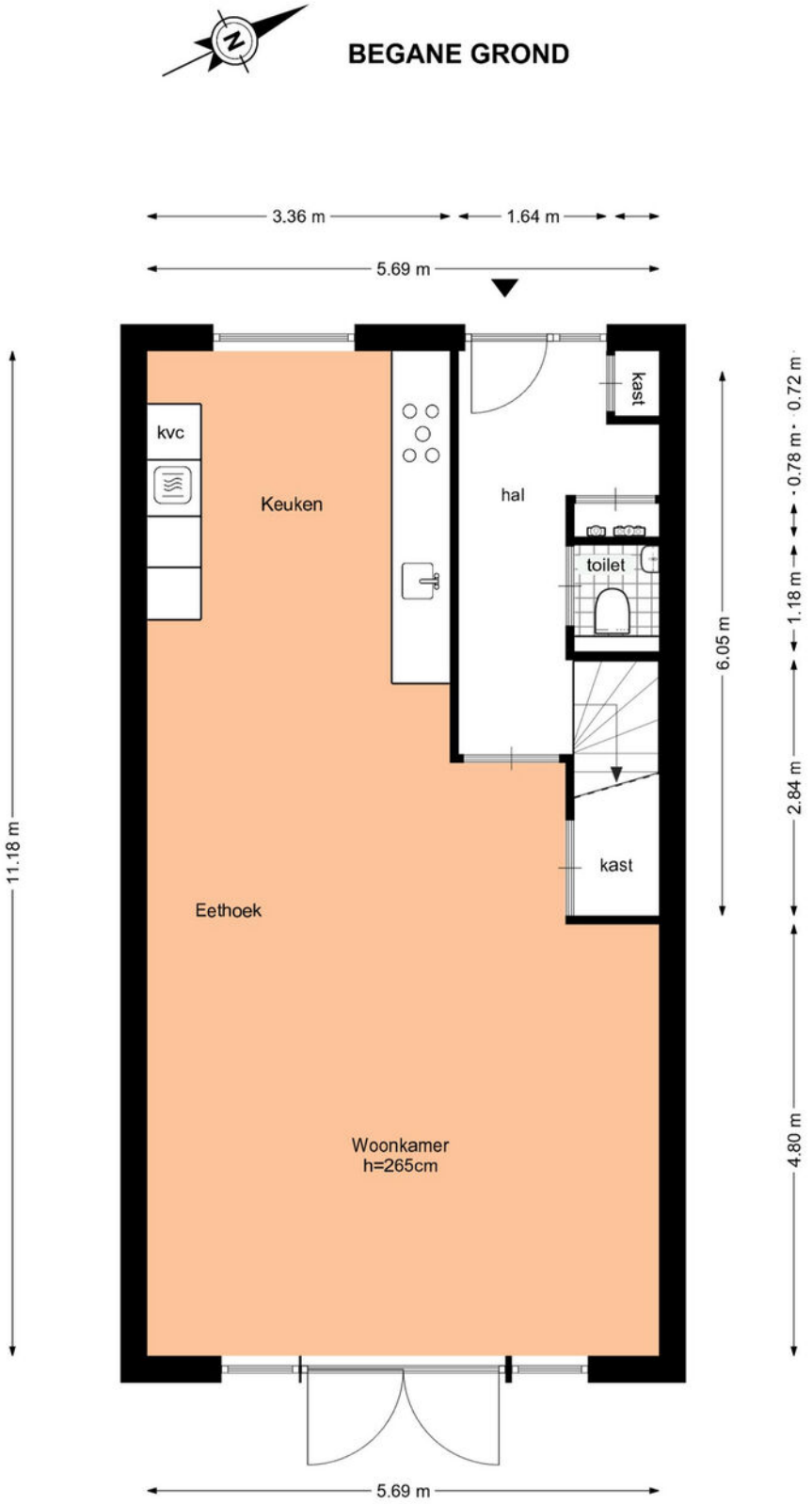
Alle slaapkamers op de 1e verdieping hebben een pvc-vloer.



De zolder is verdeeld over 3 ruimtes: een washok, een slaapkamer en een grote overloop wat nu gebruikt wordt als speel-/gymkamer. Deze ruimte is makkelijk te veranderen in een 5e of zelfs 6e slaapkamer.

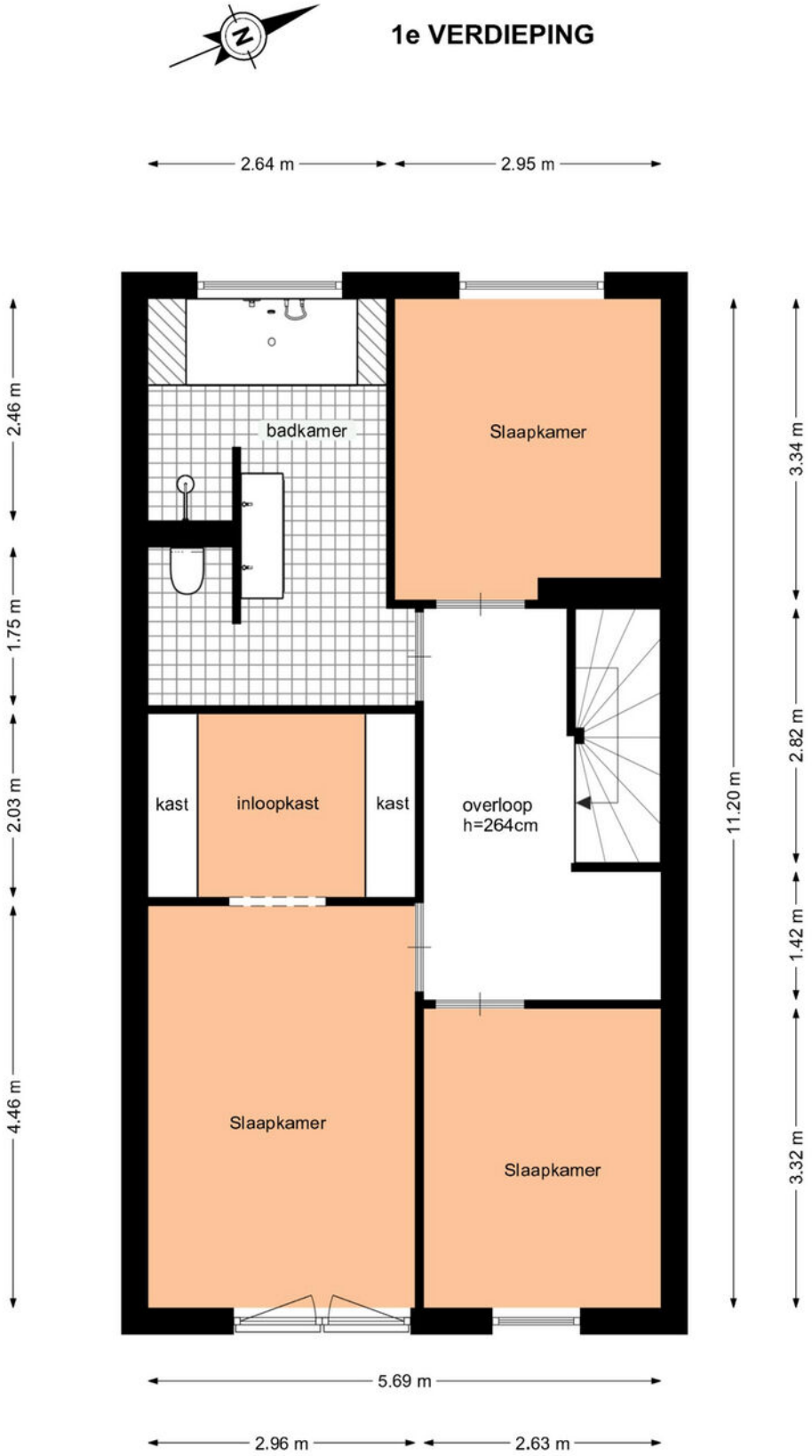
Parkeren voor de deur is gemakkelijk en er is zo goed als alijd plek.

plattegrond



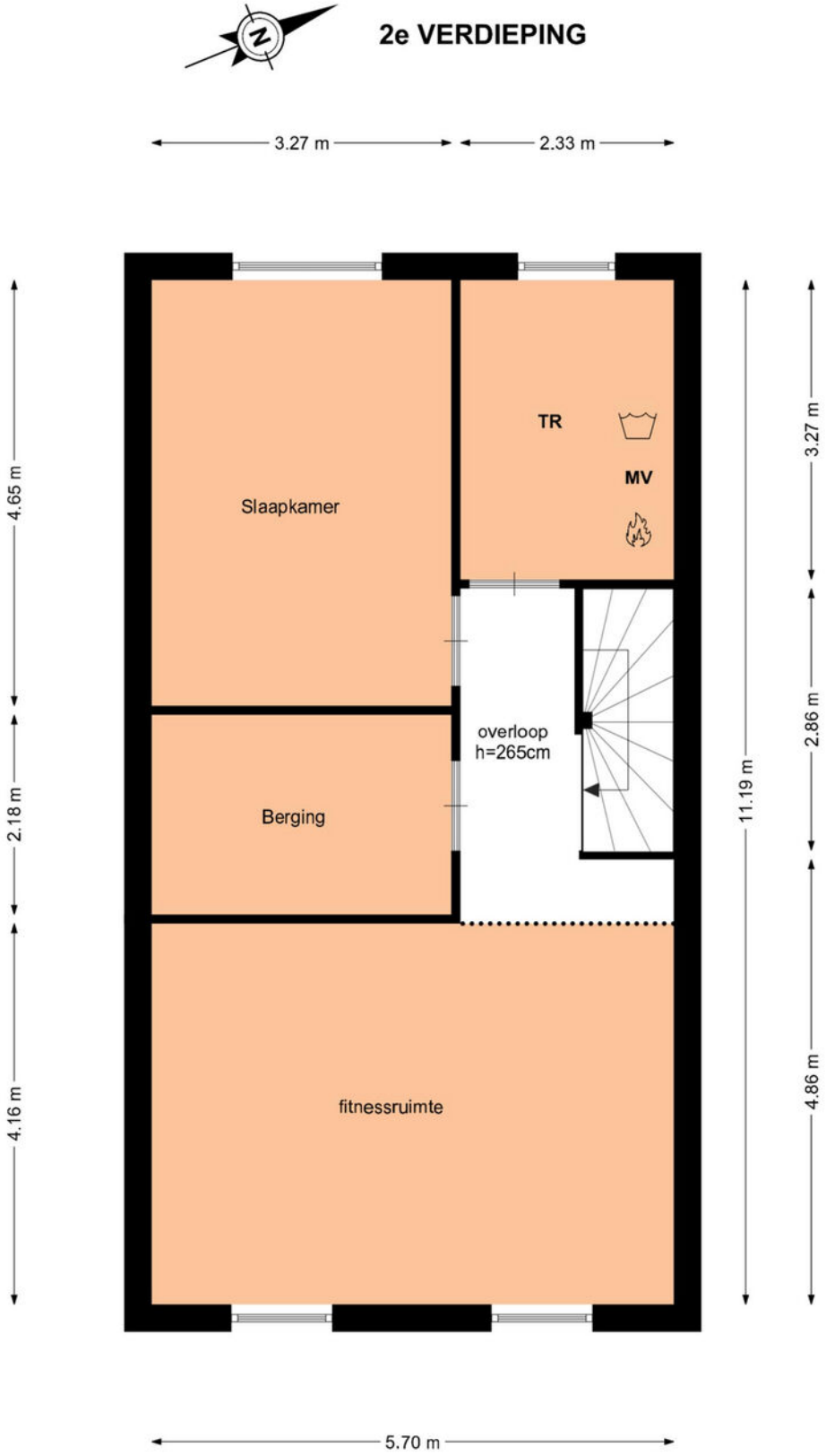
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



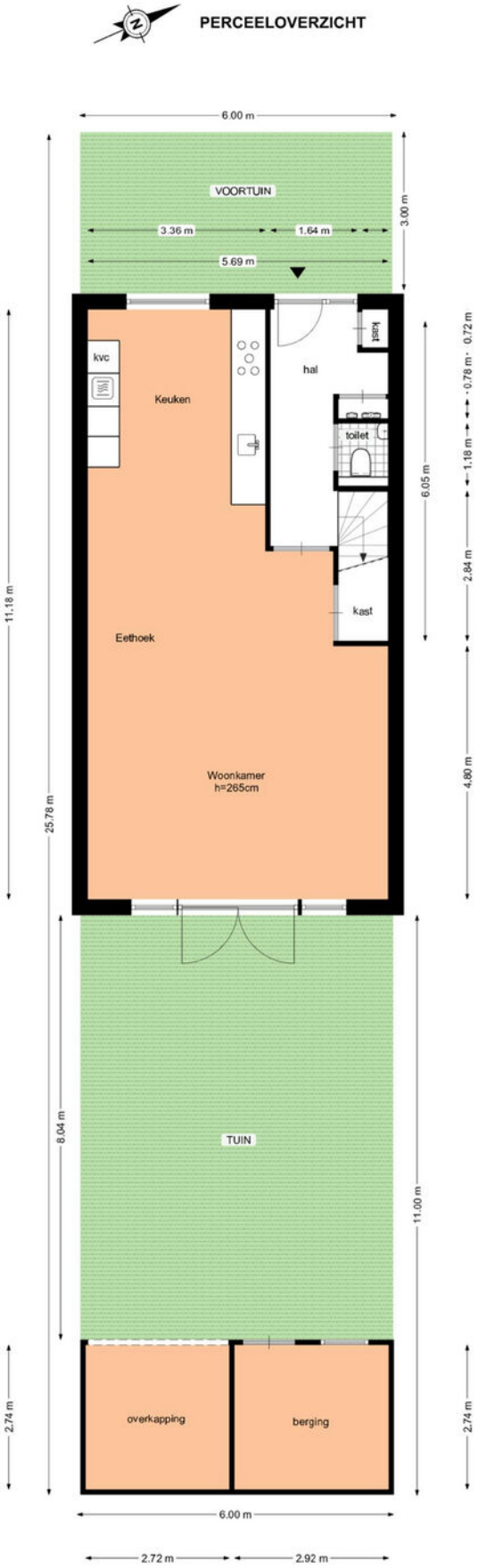
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



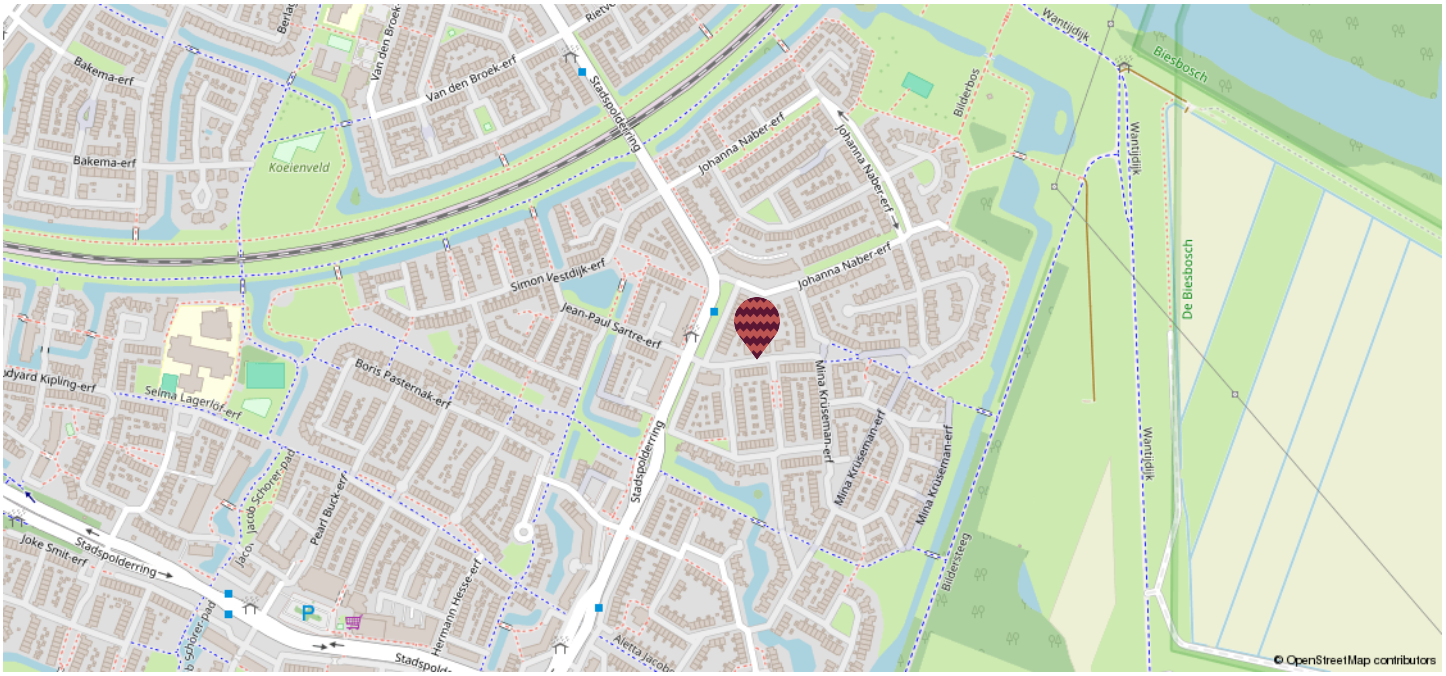
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

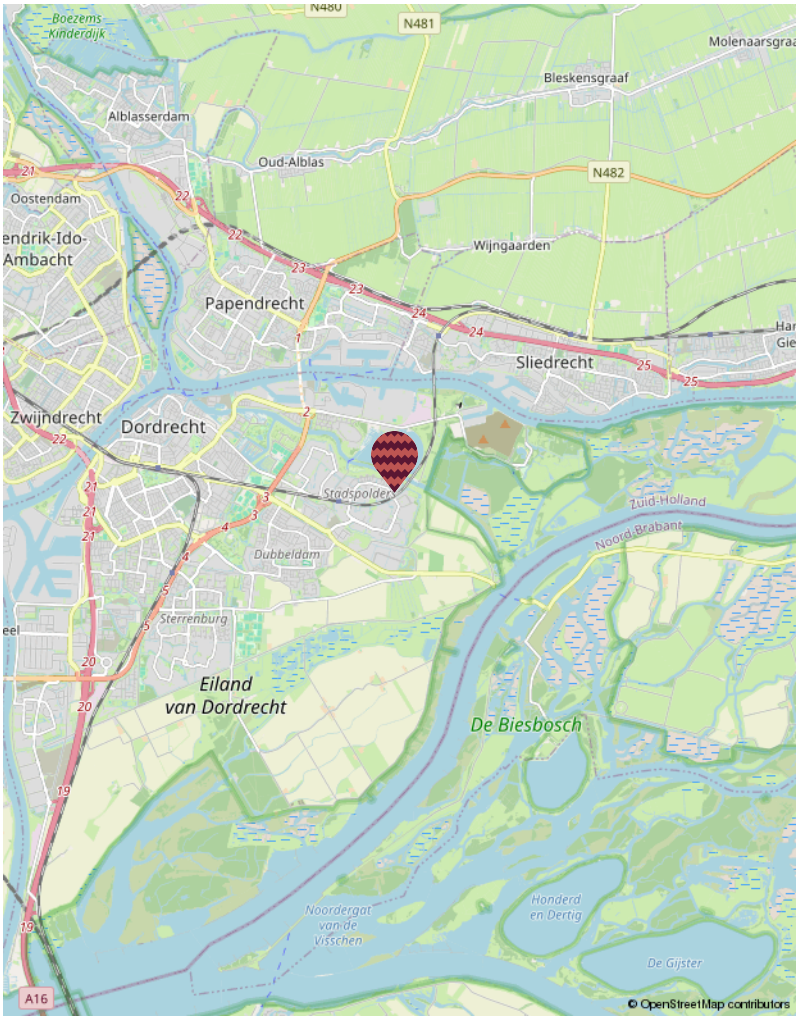
plattegrond



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

locatie





Stadspolders

Welkom in Stadspolders, de wijk waar stad en natuur samenkomen! Gebouwd in de jaren tachtig en negentig, combineert deze gezellige buurt ruime straten, groene pleinen en veilige ‘erven’ waar kinderen volop kunnen spelen en ontdekken.
Met basisscholen en speeltuinen op elke hoek is dit dé plek voor gezinnen die houden van een levendige, kindvriendelijke omgeving. En vergeet de prachtige natuur niet! De Wantijdijk en Biesbosch liggen om de hoek, ideaal voor een ontspannen wandeling of een actieve dag buiten. Bovendien ben je in Stadspolders van alle gemakken voorzien: het winkelcentrum Bieshof ligt op loopafstand, en als kers op de taart heeft de wijk haar eigen NS-station – een unieke luxe in Dordrecht!
Of je nu op zoek bent naar rust, ruimte of gewoon een fijne plek om te wonen, Stadspolders heeft het allemaal!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	Y
Perceel	3168

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.

Boudewijn
Assistent makelaar

Pim
Partner | K-RMT

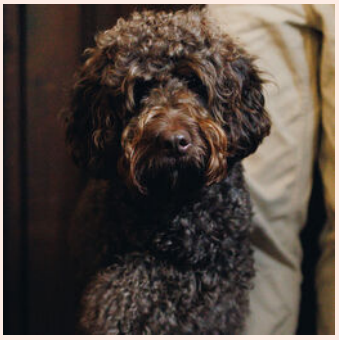
Marloes
Directeur | Register Makelaar | Register Taxateur (RM RT)

Esther
Commercieel medewerker

Michelle
Assistent makelaar I A-RMT

Renate
Marketing I content creator

Fay
Marketing I 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 hypotheek-verstrekkende 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.

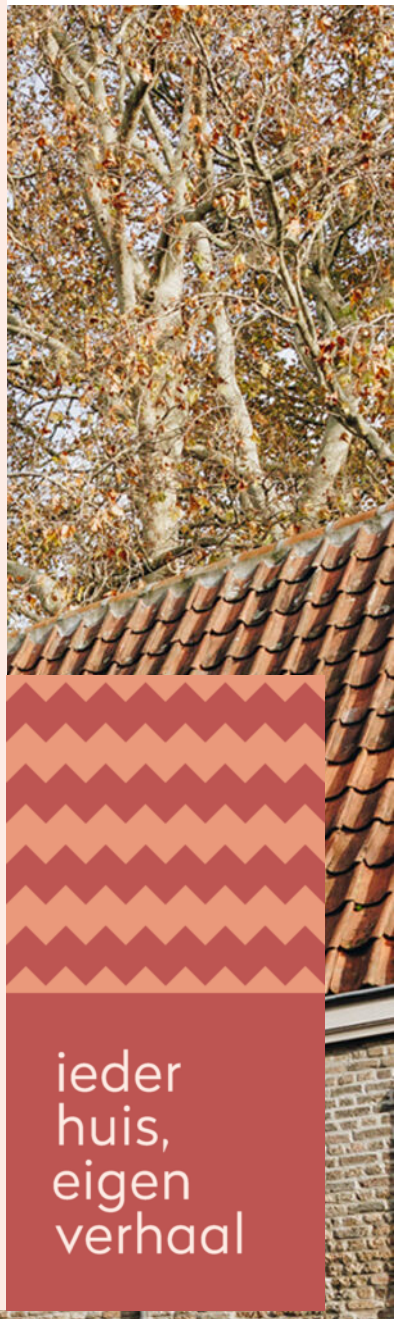
Overeenkomst
De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt 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