

# Werf van Schouten 100

## DORDRECHT



**VRAAGPRIJS**

€ 995.000 K.K.

0787440182

[makelaardij@advema.nl](mailto:makelaardij@advema.nl)

[www.advema.nl](http://www.advema.nl)

 **Advema**  
Makelaardij

## Kenmerken



### Woonoppervlakte

176 m<sup>2</sup>

### Aantal kamers

6

### Perceeloppervlakte

125 m<sup>2</sup>

### Aantal slaapkamers

4

### Inhoud

680 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

2017

### Soort woning

eengezinswoning

### Energie label

A+

De Stadswerven... Ooit bloeide hier scheepsbouw en scheepvaart. Nu een fantastische, trendy en zéér populaire woonwijk omringd door water! Een plek waar de Noord, de Oude Maas en de Beneden Merwede samenkomen. Het is het drukst bevaren rivierenkruispunt van Europa met zo'n 150.000 passerende schepen per jaar.

Werf van Schouten 100, een prachtig aan het water gelegen stadsvilla met maar liefst 176 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een schitterend aangelegde achtertuin, groot dakterras op het zonnige zuiden, terras op het noorden en een eigen parkeerplaats!

Wonen in de leukste en meest trendy wijk 'De Stadswerven' nabij het centrum van Dordrecht is nu mogelijk! Deze uitstekend verzorgde stadsvilla met maar liefst 176 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en 680 m<sup>3</sup> inhoud heeft op de begane grond een zeer grote woonkeuken, slaapkamer met mogelijkheid tot het realiseren van een 3e badkamer, toilet en een vaste provisieruimte. Op de eerste verdieping heeft u aan de voorzijde van de woning de woonkamer met openslaande deuren naar het dakterras op het zuiden en aan de achterzijde van de woning een tuinkamer met openslaande deuren naar het terras op het noorden. Vanaf dit terras komt u in de fraai aangelegde achtertuin. 2 slaapkamers, badkamer met ligbad, separate inloopdouche en 2e toilet en een aparte was-/bergruimte op de tweede verdieping en op de derde verdieping heeft u een ontzettend grote 4e slaapkamer, prachtige 2e badkamer, 3e toilet en een aparte wasruimte.

De woning is fraai gelegen aan Het Wantij waar u iedere dag kan genieten van de vele zeilboten, sloepjes en boten die langsvaren en heeft u een mooi uitzicht op de molen aan de Noordendijk en Villa Augustus. Voor kinderen is er een heerlijk groenplantsoen met speeltoestellen. De Stadswerven is omringd door water en ligt op loopafstand van het centrum van ons mooie Dordrecht met de gezellige terrassen, restaurants, winkels, bioscopen, musea, havens en de prachtige oude historische panden!

## Kenmerken:

vraagprijs: € 995.000,- kosten koper  
type woning: stadsvilla  
aantal kamers: 6 kamers, waarvan 4 slaapkamers  
inhoud woning: 680 m<sup>3</sup>  
perceel oppervlakte: 125 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup> (parkeerplaats)  
woonoppervlakte: 176 m<sup>2</sup>  
bouwjaar: 2017  
ligging: gelegen in de wijk De Stadswerven  
isolatie: volledig geïsoleerd  
tuin: achtertuin gelegen op het noorden  
terras en balkon: zuid en noord  
parkeren: eigen parkeerplaats  
verwarming: stadsverwarming, vloerverwarming

## Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (4 hoofdschakelaars, 4 aardlekschakelaars en 14 groepen), toilet en deur naar de woonkeuken;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet + fonteintje (2017);
- ruime woonkeuken met kook- en spoeleiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron, stoomoven, vaatwasser, koffiemachine, Quooker, composieten aanrechtblad en verder veel laden en kasten (2017). In de keuken heeft u nog een extra ruime provisieruimte voor de boodschappen. In deze ruimte staat ook de waterontharder. Plavuizen vloerafwerking met vloerverwarming en glasvezelbehang als wandafwerking. Vanuit de keuken heeft u ook toegang tot een werk-/slaapkamer 1 en is ook de trapopgang naar de eerste verdieping;
- werk-/slaapkamer 1: de huidige eigenaren hebben deze kamer momenteel in gebruik als werkkamer maar kan uiteraard ook als slaapkamer worden gebruikt. Het leuke is dat in deze kamer aansluitingen aanwezig zijn voor het realiseren van een 3e badkamer.

## Indeling eerste verdieping:

- aan de voorzijde van deze gave woning is de woonkamer met openslaande deuren naar het dakterras op het zuiden en aan de achterzijde is de tuinkamer met openslaande deuren naar het terras op het noorden met trap naar de fraai aangelegde achtertuin. Plavuizen vloerafwerking met vloerverwarming en glasvezelbehang als wandafwerking. Tussen de woon- en tuinkamer in, is de trapopgang naar de tweede verdieping.

## Indeling tweede verdieping:

- overloop met toegang tot 2 slaapkamers, badkamer 1, aparte was-/bergruimte en trapopgang naar de derde verdieping;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming, glad gestuukte wandafwerking en airco;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming, gedeeltelijk behang als wandafwerking en gedeeltelijk glad gestuukte wandafwerking;
- volledig betegelde badkamer met ligbad, separate douche, grote wastafel + meubel, spiegel, 2e hangend closet, vloerverwarming en inbouwspots (2017);
- vaste was-/bergruimte met aansluiting wasmachine en droger en aansluiting mechanische ventilatie.

## Indeling derde verdieping (in 2023 is deze verdieping gerealiseerd):

- overloop met toegang naar slaapkamer 4, badkamer 2, toilet 3, aparte wasruimte en een lichtkoepel. Eikenhouten visgraatvloer met vloerverwarming en glad gestuukte wandafwerking;
- slaapkamer 4 met heerlijk uitzicht op Het Wantij, eikenhouten visgraatvloer met vloerverwarming, glad gestuukte wandafwerking, airco en vaste kasten;
- badkamer 2 is gedeeltelijk betegeld en heeft een grote inloopdouche, dubbele wastafel + meubel en inbouwspots (2024);
- gedeeltelijk betegeld toilet (3e toilet) met hangend closet (2024);
- aparte was-/bergruimte met ook hier aansluiting wasmachine en droger, wastafel en PVC als vloerafwerking.

## Tuin:

- modern en fraai aangelegde achtertuin op het noorden, voorzien van elektra en buitenverlichting, sproeisysteem, een houten schuur, nog een klein houten schuurtje waar ook de elektra en aansluiting sproeisysteem zit, een buitenkraan en een achterom. De tuin is in 2024 volledig opnieuw aangelegd.

## Terrassen:

- het woningbreed terras aan de voorzijde is gesitueerd op het zonnige zuiden, heeft elektra en biedt een fantastisch uitzicht op Het Wantij;
- aan de achterzijde van de woning heeft u nog een terras op het noorden met trap naar de achtertuin.

## Algemeen:

- bouwjaar 2017;
- gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas;
- gehele woning heeft hardhouten trappen;
- geheel voorzien van vloerverwarming;
- volledig geïsoleerd;
- stadsverwarming;
- 11 zonnepanelen;
- eigen parkeerplaats (nr. 2);
- indien gewenst is er een 2e parkeerplaats (nr. 1) te koop;
- maandelijkse bijdrage mandelig binnenterrein € 24,07.

## Kadastrale aanduiding:

- Gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2753, groot 1 are 25 centiare (125 m<sup>2</sup>) eigen grond;
- Gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2681, groot 0 are 13 centiare (13 m<sup>2</sup>) eigen grond.

## Oplevering:

- in overleg/juli 2027.

Diversen:

Advema NVM Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580.

De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Bij onze partner Advema Financiële Dienstverlening kunt u ook terecht voor een vrijblijvend hypotheekadvies.

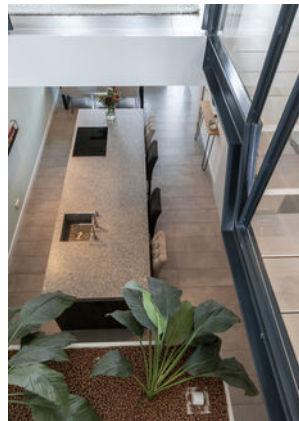
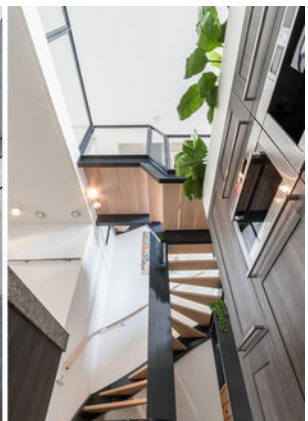
Advema Makelaardij & Financiële Dienstverlening (078) 7440182.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

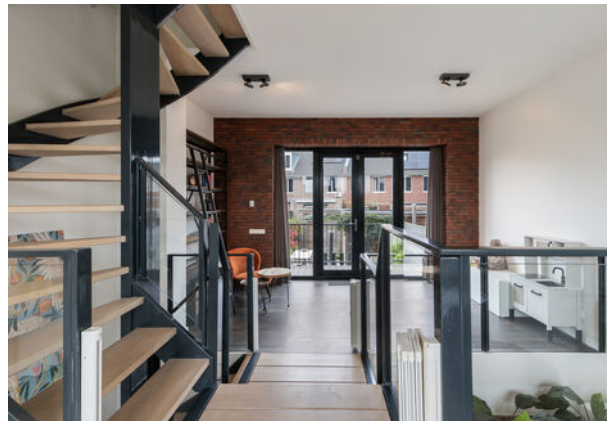


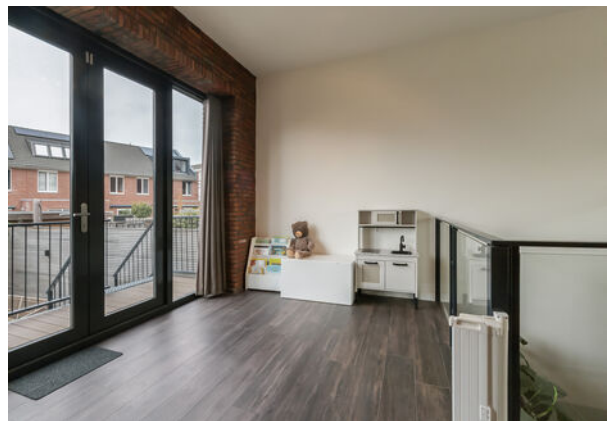
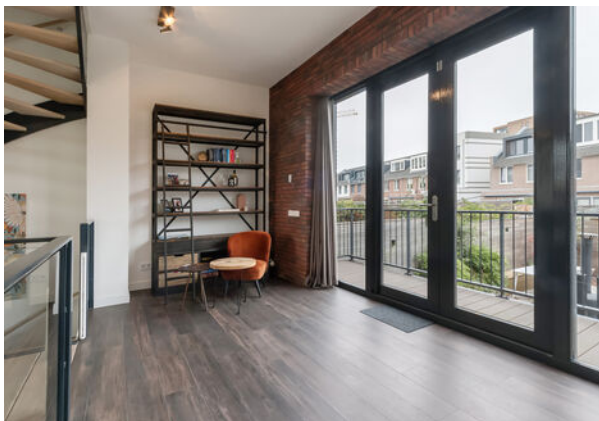




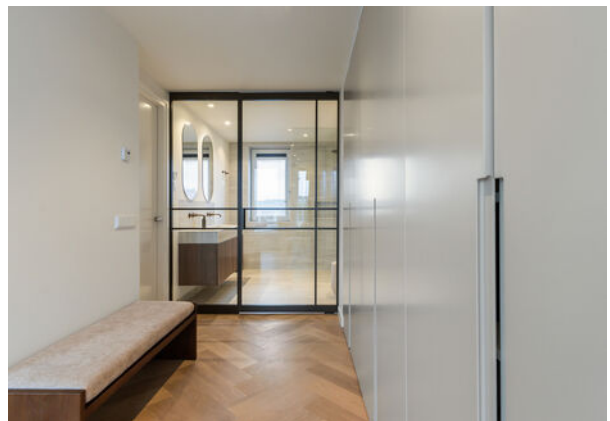


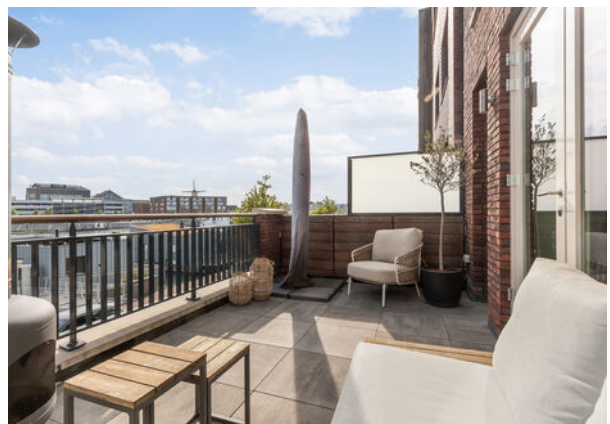




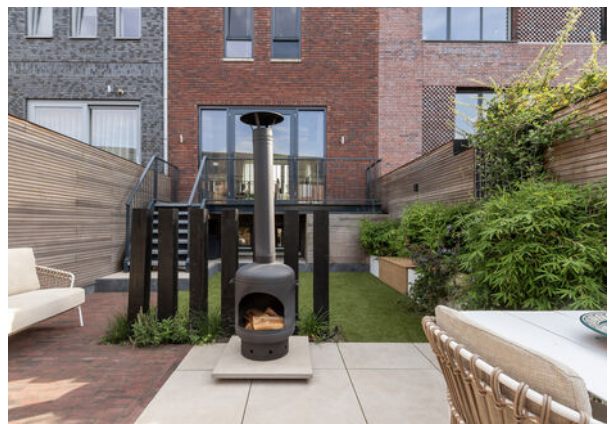






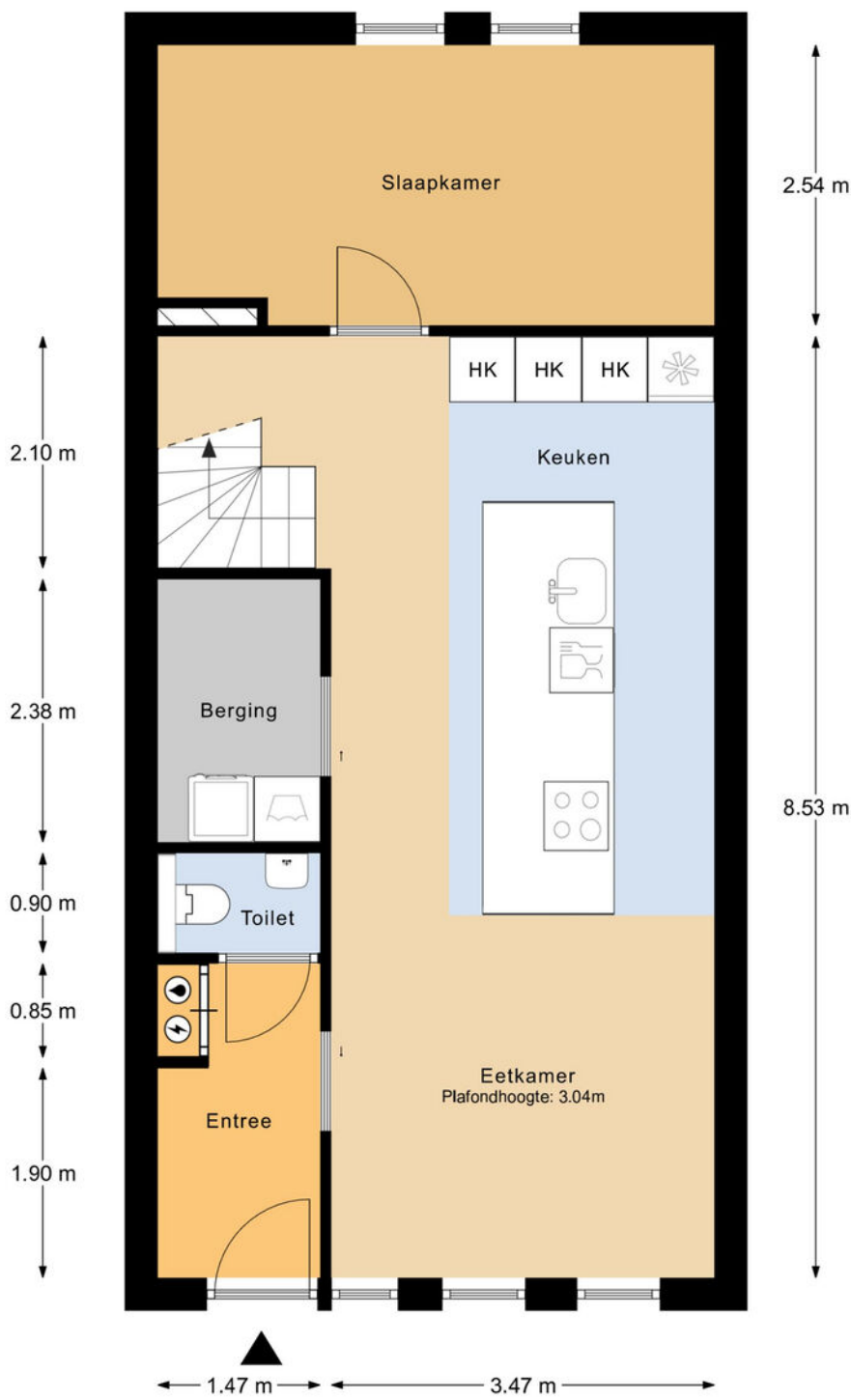








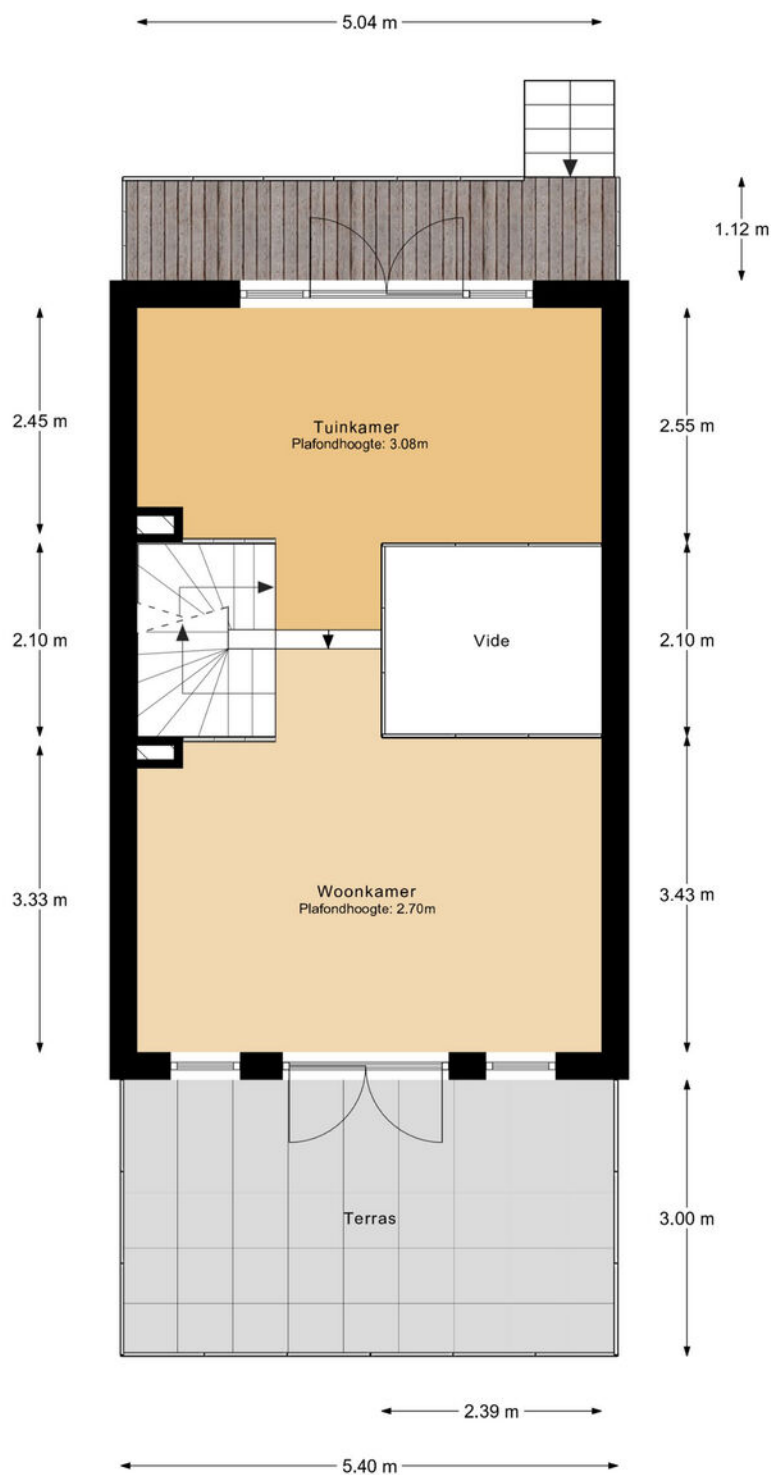
# Plattegrond begane grond



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

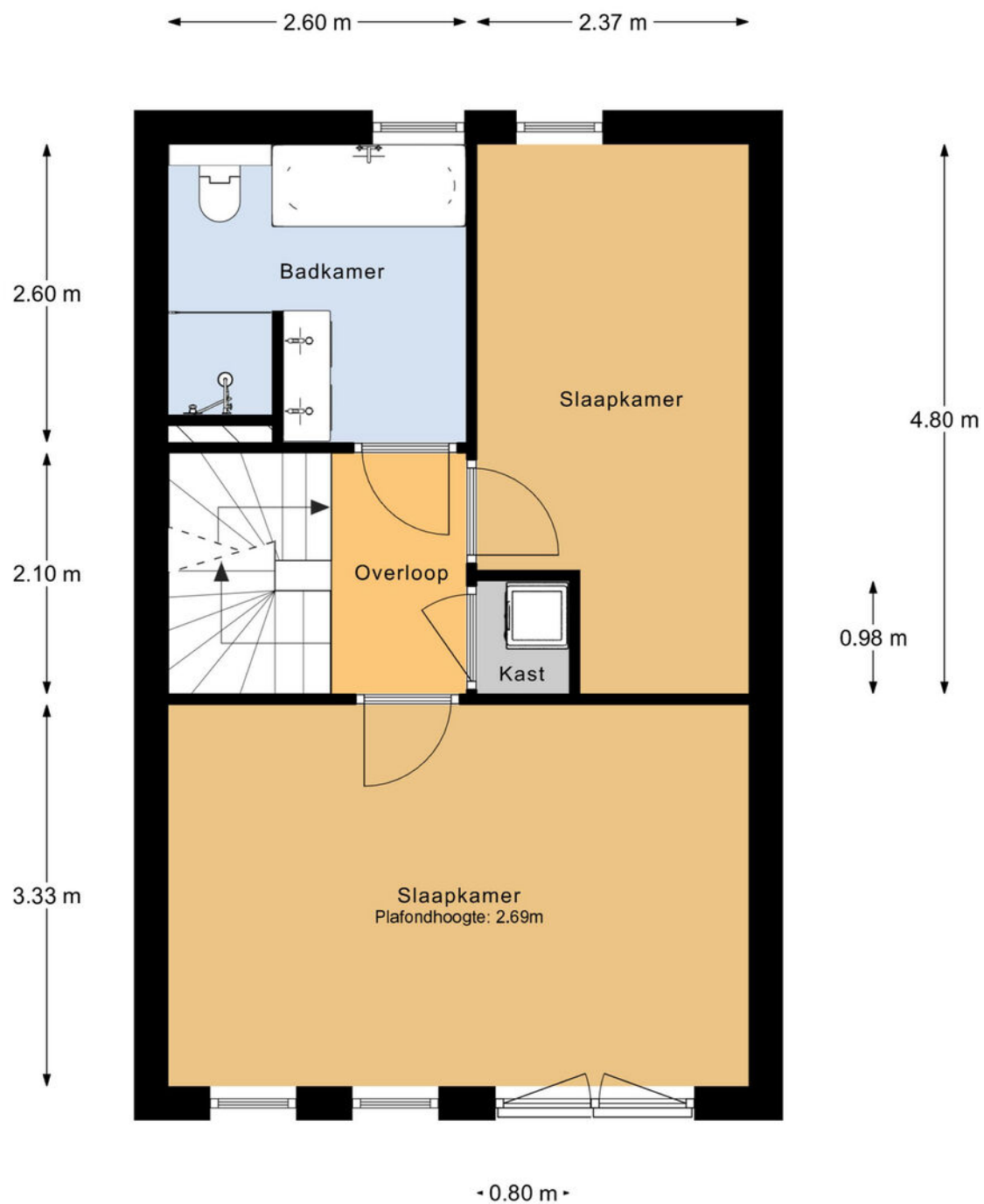
# Plattegrond 1e verdieping



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

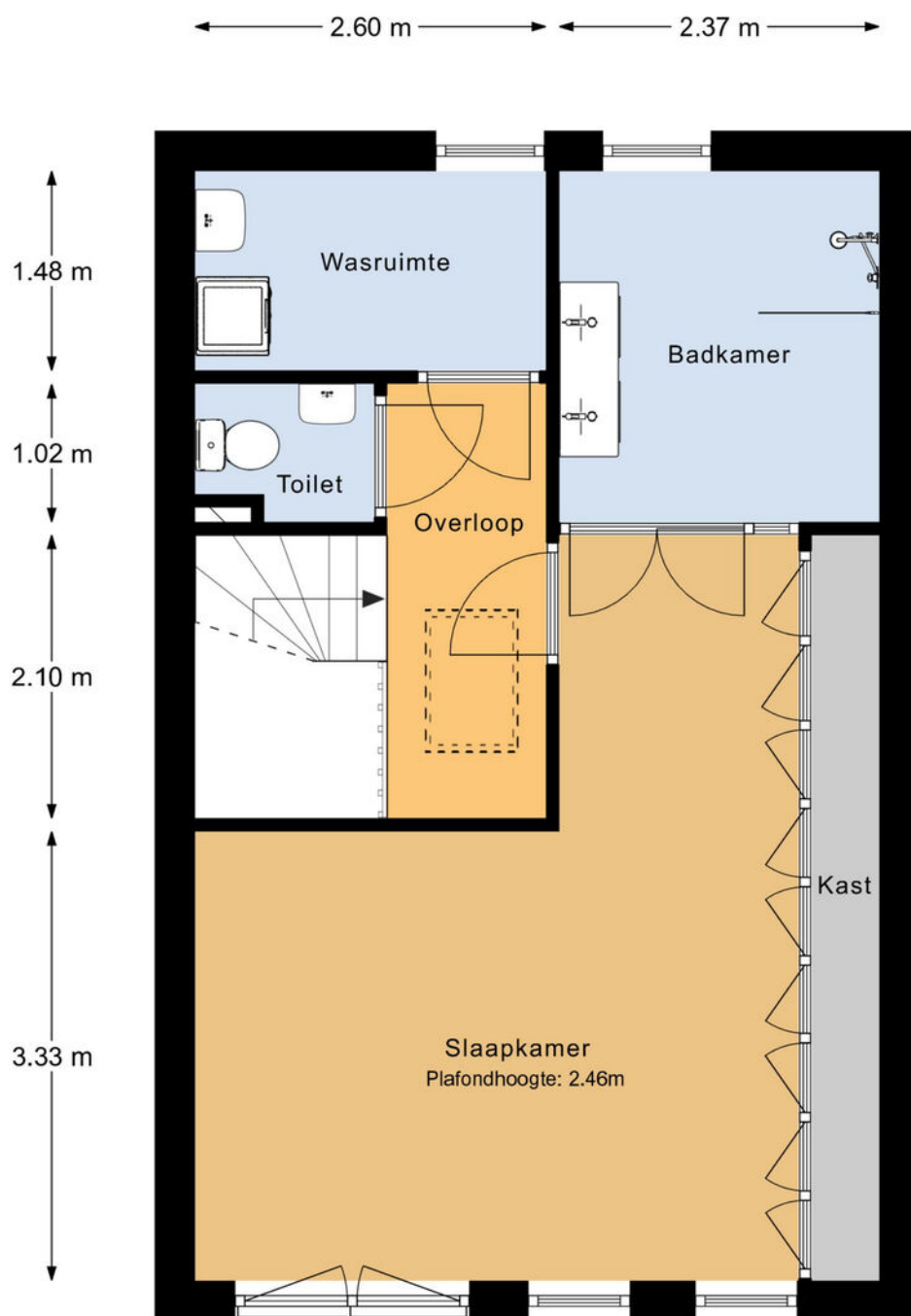
# Plattegrond 2e verdieping



2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

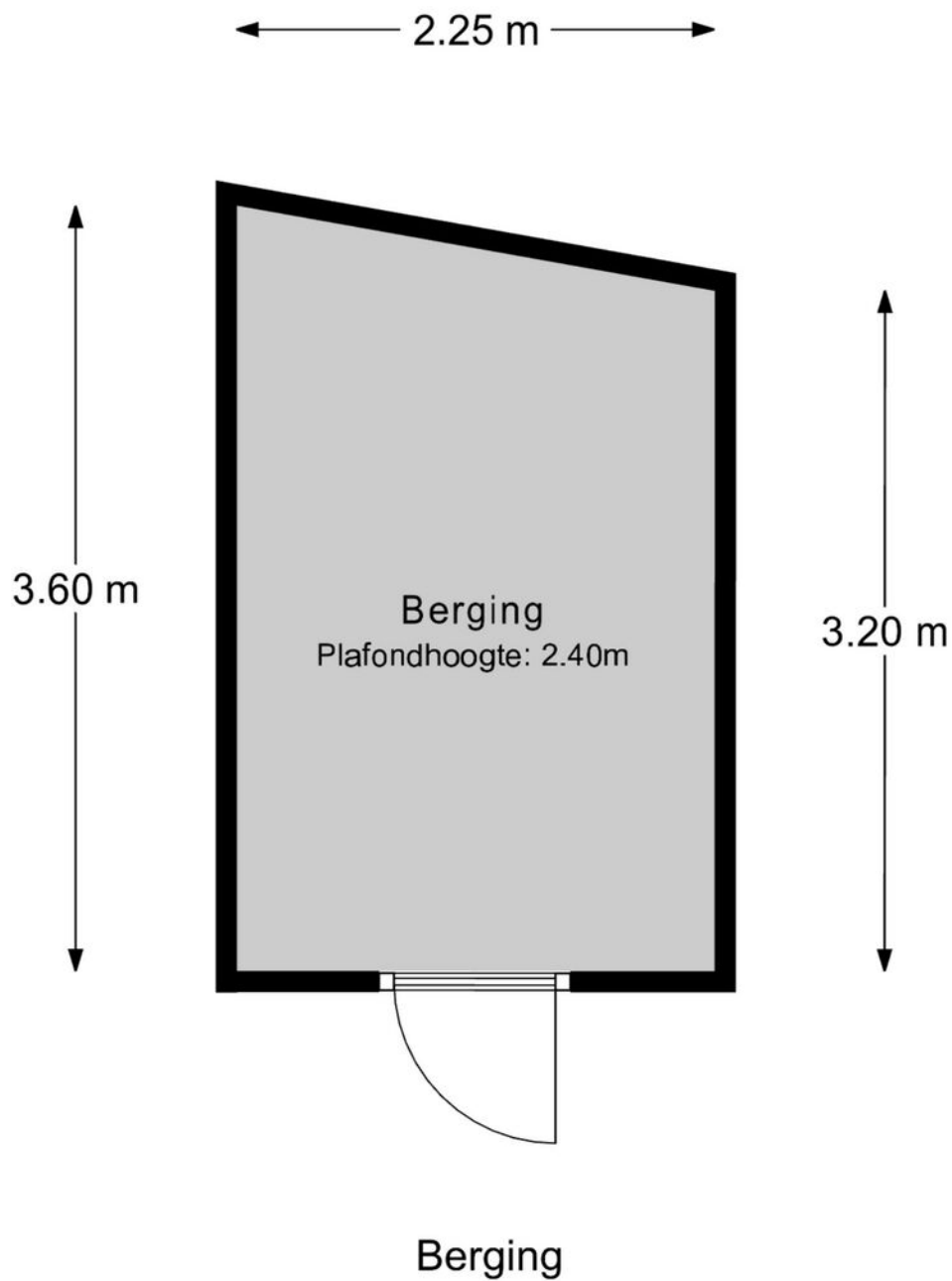
# Plattegrond 3e verdieping



3e verdieping

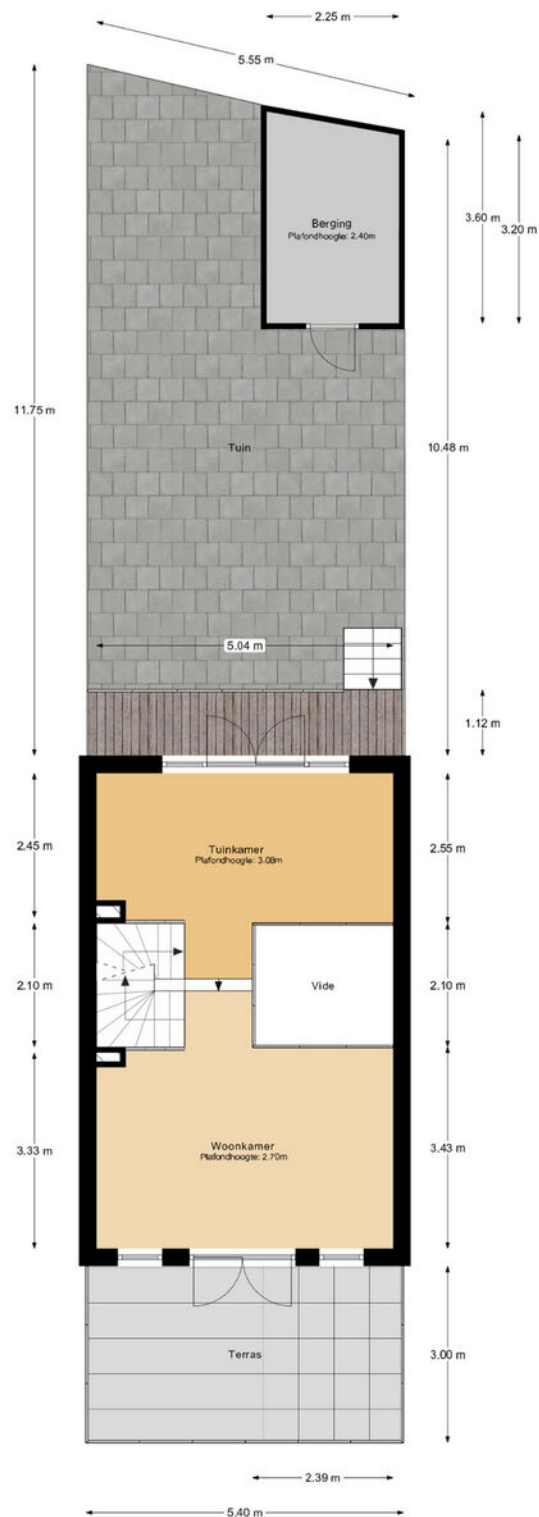
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

## Plattegrond berging



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond perceeloverzicht



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

## Plattegrond parkeerplaats



Parkeerplaats

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

[illegible]

Uw referentie: Werf v Schouten 100



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.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PP I 2681



12345  
25  
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht  
Sectie I  
Perceel 2681

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



# Lijst van zaken

| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| -                                        |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      | X             |          |              |
| - Stoomoven                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| Alarminstallatie                                                   |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |

## Lijst van zaken

| Beschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |              |
|                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |              |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |
| - (sier)hek                         | X             |          |              |
| - Kussen tuinbank                   |               |          | X            |

# Bekijk deze woning online!

[www.advema.nl](http://www.advema.nl)

 Advema  
Makelaardij

Werf van Schouten 100, Dordrecht



Scan de code en bekijk deze woning op je telefoon!



0787440182

[makelaardij@advema.nl](mailto:makelaardij@advema.nl)

[www.advema.nl](http://www.advema.nl)

 Advema  
Makelaardij

# INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend contact  
met ons op:**

0787440182 | Amstelwijckweg 15, 3316 BB Dordrecht  
[makelaardij@advema.nl](mailto:makelaardij@advema.nl) | [www.advema.nl](http://www.advema.nl)