

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Papendrechtsestraat 99

3313 CT Dordrecht

vraagprijs € 739.500,- 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	144 m² (530 m³ inhoud)
Bouwjaar	2023
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Buitenruimte	zonneterras
Energielabel	A ++
Isolatie	volledig geisoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming geheel



welkom

Wow, hier kijk je je ogen uit!

De Papendrechtsestraat 99 in Dordrecht is niet zomaar een gezinswoning, maar ééntje waar álles klopt. Drie verdiepingen, open ruimtes en een afwerking waar je blij van wordt Alles is modern, strak en met liefde gekozen.

En het begint al zodra je binnenstapt... Geen standaard hal, maar een heuse homegym. What? Ja echt! Hier start je je dag met een workout in je eigen huis. Daarna? De sauna in en even helemaal ontspannen. Afkoelen doe je op het balkon aan de voorzijde met frisse lucht (of sneeuw) in je gezicht. De hond uitlaten en jouw dag kan officieel niet meer stuk.

What's next? Ontbijten aan de ruime eettafel, de zon die mooi binnenvalt door de open indeling. Overdag werken aan het strakke kookeiland of in jouw werkkamer op de bovenste verdieping; alles voelt heerlijk ruim & licht.

De woonkamer op de eerste verdieping is onze favoriet. De visgraatvloer strak doorgelegd, de cinewall met de ingebouwde haard zachtjes aan... Sfeervolle filmavonden, fanatiek spelletjes spelen of gewoon heel lang natafelen, het kan hier allemaal!

En dan 's avonds als iedereen weg is? Kaarsen aan, bad vol laten lopen in de prachtige badkamer met ligbad en aparte douche. Met oud & nieuw heb je hier volgens de verkoopster zelfs front row uitzicht op het vuurwerk.

Buiten spelen kinderen veilig op de afgesloten buitenplaats aan de achterzijde; het centrale punt van het complex waar geen auto komt. En thuiskomen doe je via je eigen parkeerplek in de garage, binnendoor bereikbaar. Altijd comfortabel, altijd droge voeten.

Met energielabel A++, stadsverwarming, WTW-unit en vloerverwarming woon je hier niet alleen mooi, maar ook toekomstproof.

De ligging op de Stadswerven is precies wat je wilt: centraal, maar heerlijk rustig. Je wandelt zó naar het centrum van Dordrecht, drinkt koffie bij Villa Augustus, loopt een rondje Wantijpark of doet je boodschappen bij de Jumbo.

Alles komt hier samen; Ruimte, luxe, comfort & duurzaamheid. Zie jij jezelf hier al wonen?

indeling

Indeling:

Entree in een grote open ruimte, helemaal vrij in te delen naar eigen smaak OF zoals op dit moment in gebruik als een ruime gym en berging. Er zijn diverse losse zwarte kasten aanwezig die bij de woning achterblijven en de vloer is afgewerkt met praktisch linoleum.

Meterkast met 12 groepen 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, watermeter.
In deze ruimte is er een warmte terugwin unit weggewerkt en er is toegang tot de parkeergarage aan de achterzijde.

Vrijhangend toilet met fonteintje (hardsteen).

Eerste verdieping:

De trapopgang is met een grote stalen en glazen pui afgesloten, ideaal om geluid en warmte binnen te houden en natuurlijk voor de toffe look!

De zeer royale kamer is voorzien van een maatwerk cinewall en een elektrische haard die ook warmte geeft. Aan de achterzijde is een schuifpui naar het terras aanwezig en aan de voorzijde een zeer luxe keuken met eiland.

De keuken is werkelijk een plaatje! Een prachtige combinatie van een eiland met een kastenwand. Je kunt hier als keuken prins of prinses echt je ei kwijt!
De keuken is voorzien van een spoelbak met uitgebreide Quooker kraan (warm, kokend en bruiswater), koelkast, vriezer, stoomoven en combimagnetron, inductie kookplaat met afzuiging en wijnkoelkast.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is helemaal naar de wens en de visie van de verkopers ingericht en echt bedoeld om heerlijk tot rust te komen na een drukke dag!

De overloop is voorzien van een vaste kasten wand met daarin de wasmachine weggewerkt. Middels een deur is er toegang tot het pandbrede balkon op het oosten.

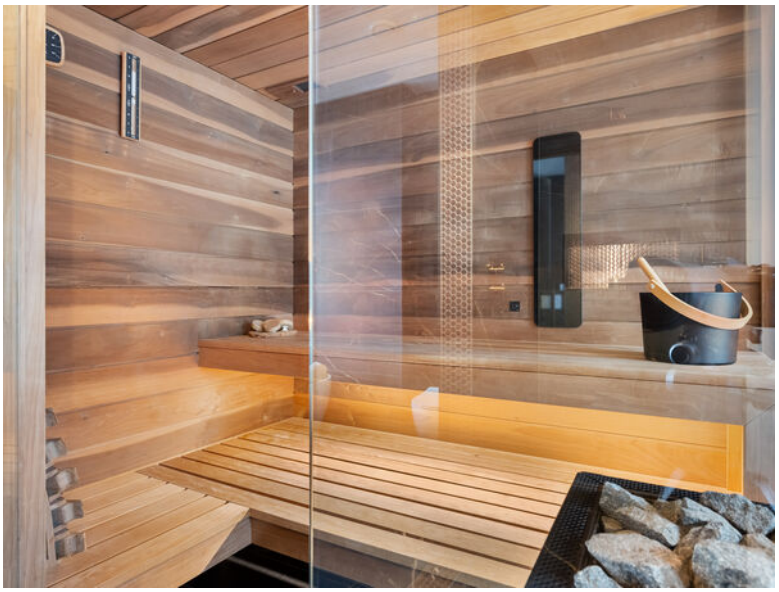
Slaapkamer 1 aan de achterzijde nu als werkkamer ingericht.

Slaapkamer 2: een kamer die werkelijk een heerlijke hotel vibe heeft met aangrenzende badkamer. In de badkamer kom je pas echt tot rust: een infra rood sauna met kachel van magnolia hout staat je hier op te wachten tezamen met een heerlijke inloop douche, een bad, dubbele wastafel met meubel en vrijhangend toilet. Hoe kun je nu beter tot rust komen na een lange werkdag?

Algemeen:
In 2023 is deze woning gebouwd en daarna in het geheel naar wens en visie van de huidige eigenaren verbouwd tot een echt droomhuis!
De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ glas.
De eerste en tweede verdieping zijn voorzien van een PVC visgraat vloer, alle verdiepingen voorzien van vloerverwarming.
In de Stadswerven is het betaald parkeren. In de wijk kan je gratis parkeren en je hebt bezoekerstarief van € 0,90 per uur. Dit gaat via een app van de gemeente.
De woning is onderdeel van een Vereniging van Eigenaren, bijdrage bedraagt € 167,= per maand, gesplitst over bijdrage parkeren en tuin/huis.
De buurt is een hele hechte met onder andere BBQ's in de zomer, een kerstborrel en eieren zoeken met Pasen.
Extra loze groep in de meterkast voor het aansluiten van een oplaadpunt voor je elektrische auto in de parkeergarage.
Oplevering in overleg.

LET OP: Er staat een visual tussen de foto's en bij de plattegronden met een impressie hoe de tweede verdieping uitgebreid kan worden met een slaapkamer, waardoor er dus 3 slaapkamers ontstaan. Momenteel zijn er dus 2 slaapkamers!

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.





De Papendrechtsestraat 99 in Dordrecht is niet zomaar een gezinswoning, maar ééntje waar álles klopt

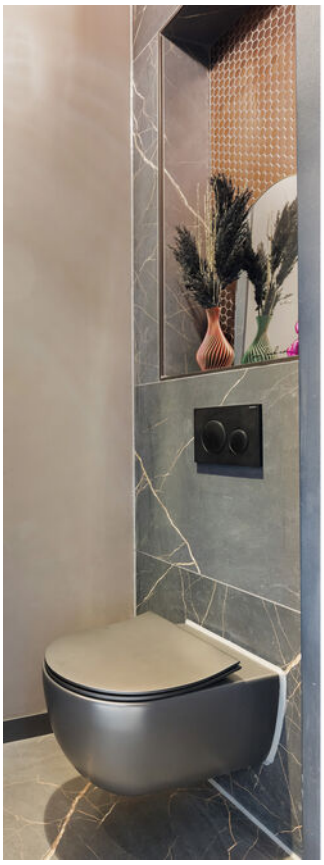


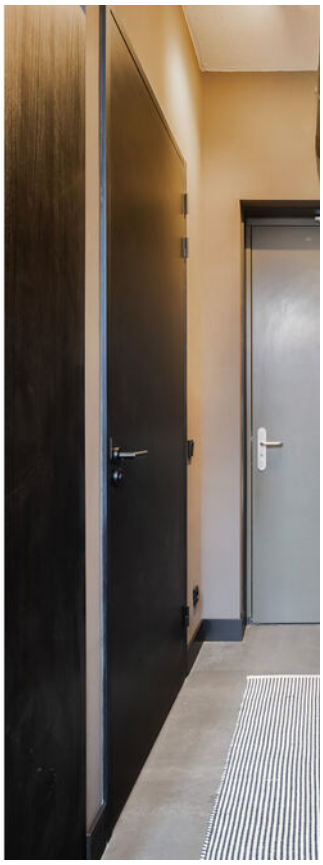






De entree is al meteen een plaatje! De heerlijke hoge plafond maken de hal erg ruimtelijk.



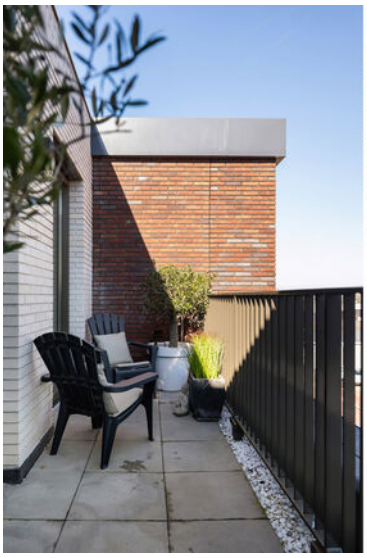


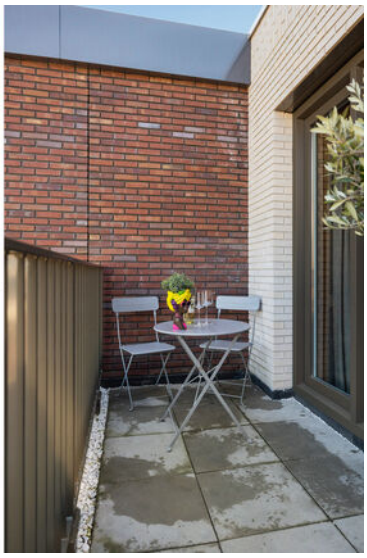







SAVE
WATER
DRINK
CHAMPAGNE





Op de tweede verdieping bevindt zich het pandbrede balkon.



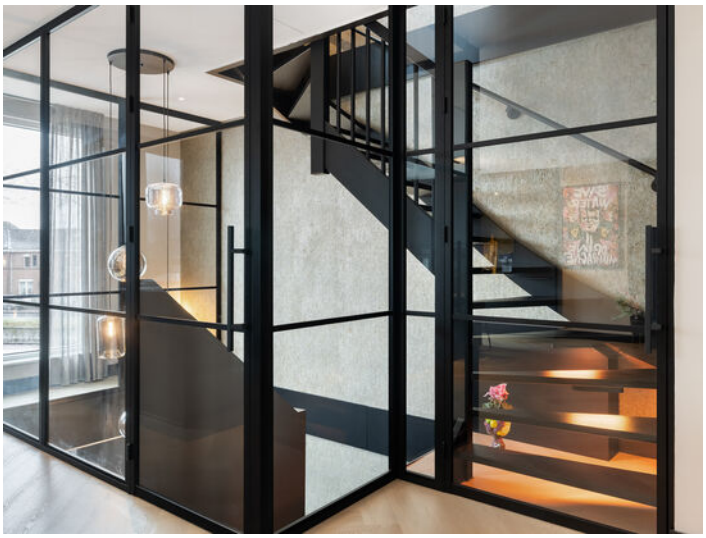








Sfeervolle filmavonden, fanatiek spelletjes spelen of gewoon heel lang natafelen, het kan hier allemaal!





Met energielabel A+ +, stadsverwarming, WTW-unit en vloerverwarming woon je hier niet alleen mooi, maar ook toekomstproof.



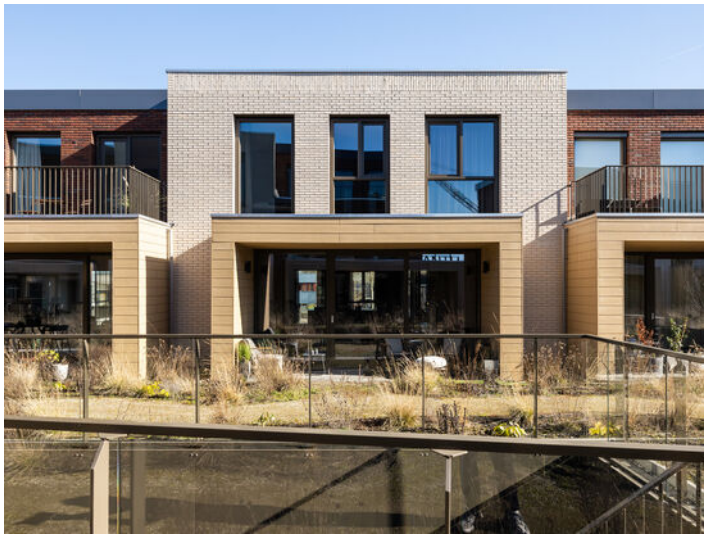







AEG


AEG





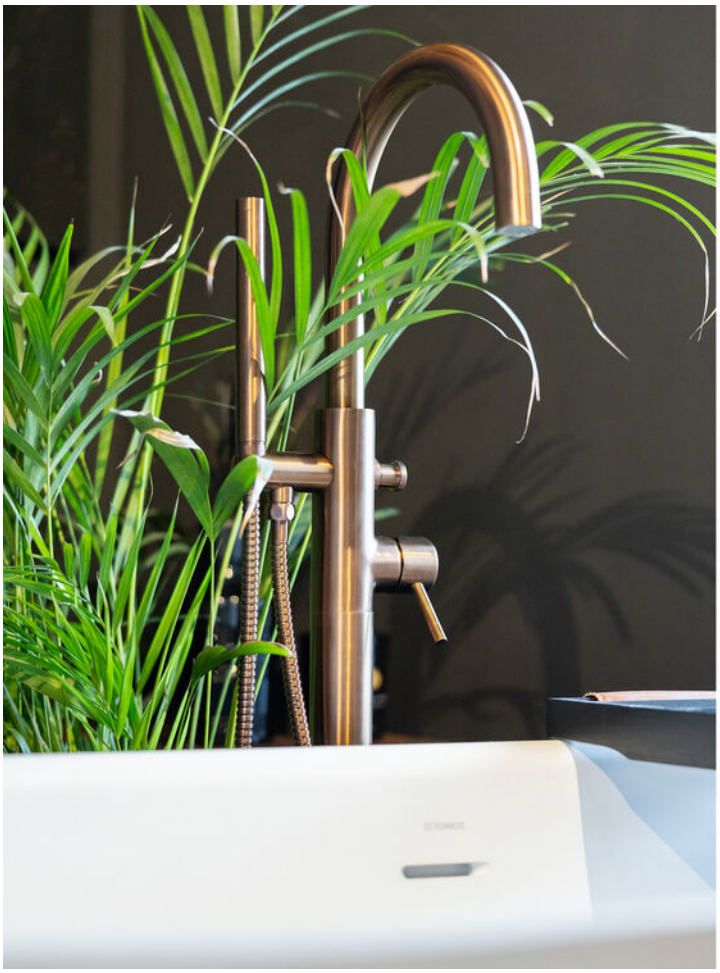


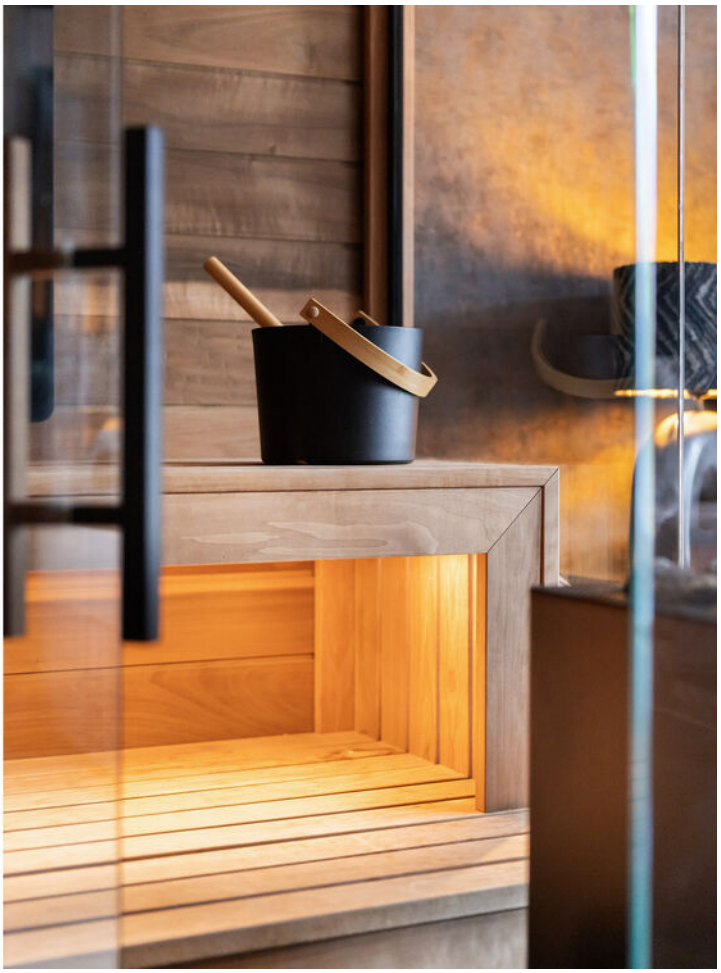


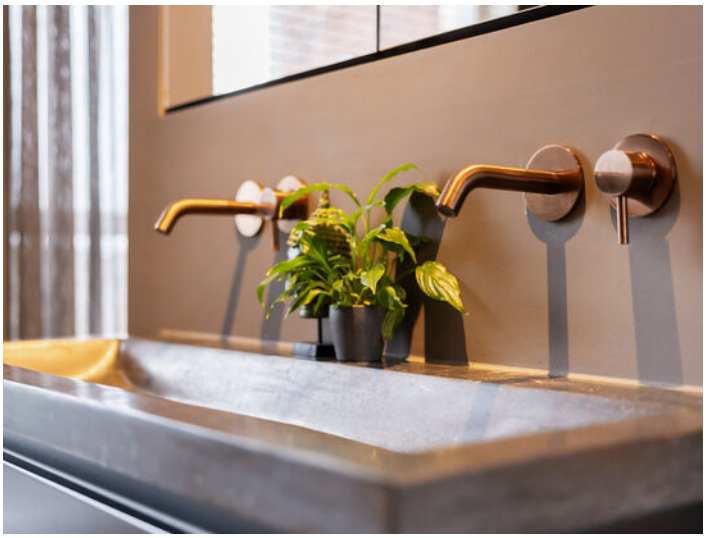


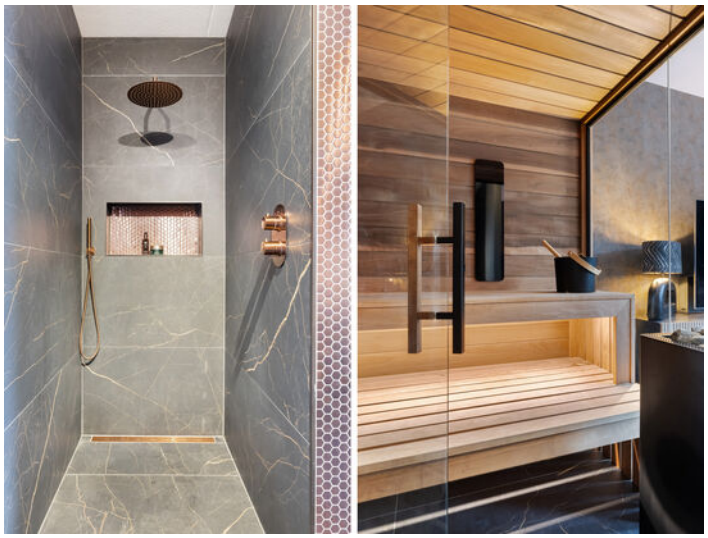
















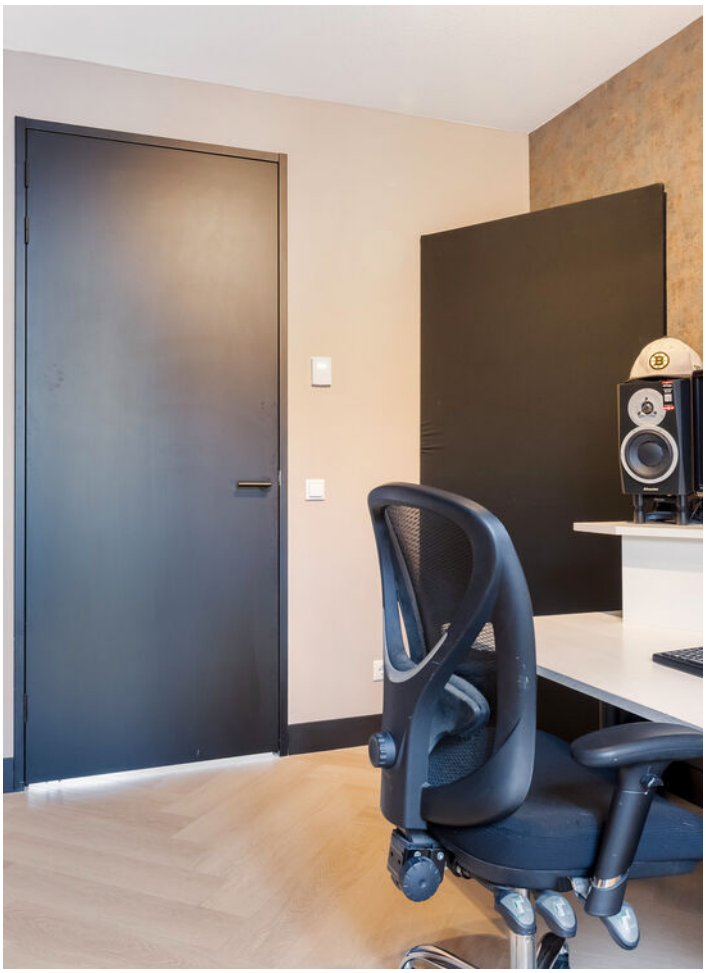




In de badkamer kom je pas echt tot rust: een infra rood sauna met kachel van magnolia hout staat je hier op te wachten tezamen met een heerlijke inloop douche, een bad, dubbele wastafel met meubel en vrijhangend toilet. Hoe kun je nu beter tot rust komen na een lange werkdag?







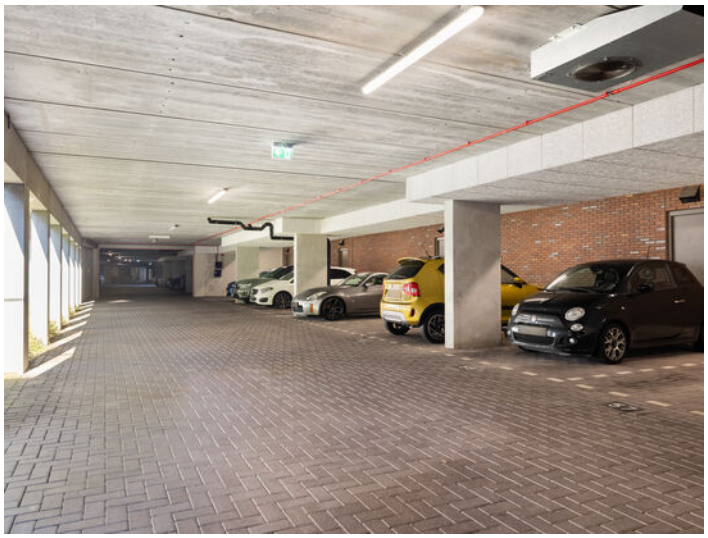




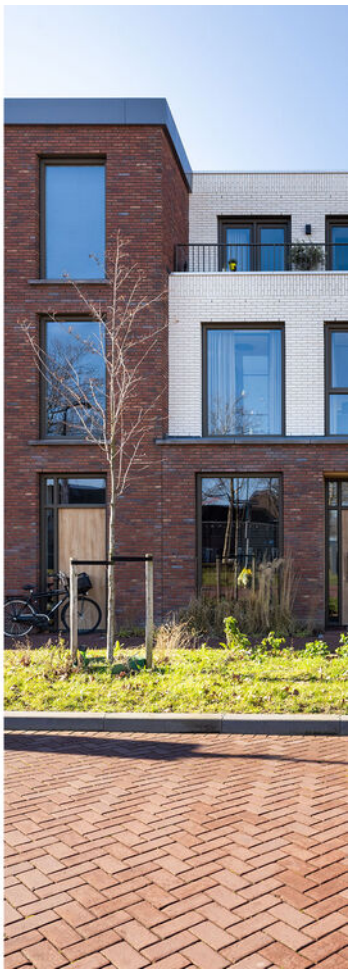


Hierboven vind je een visual van de tweede verdieping. Zo krijg je een impressie hoe het uitgebreid kan worden met een extra slaapkamer, waardoor er dus 3 slaapkamers ontstaan!







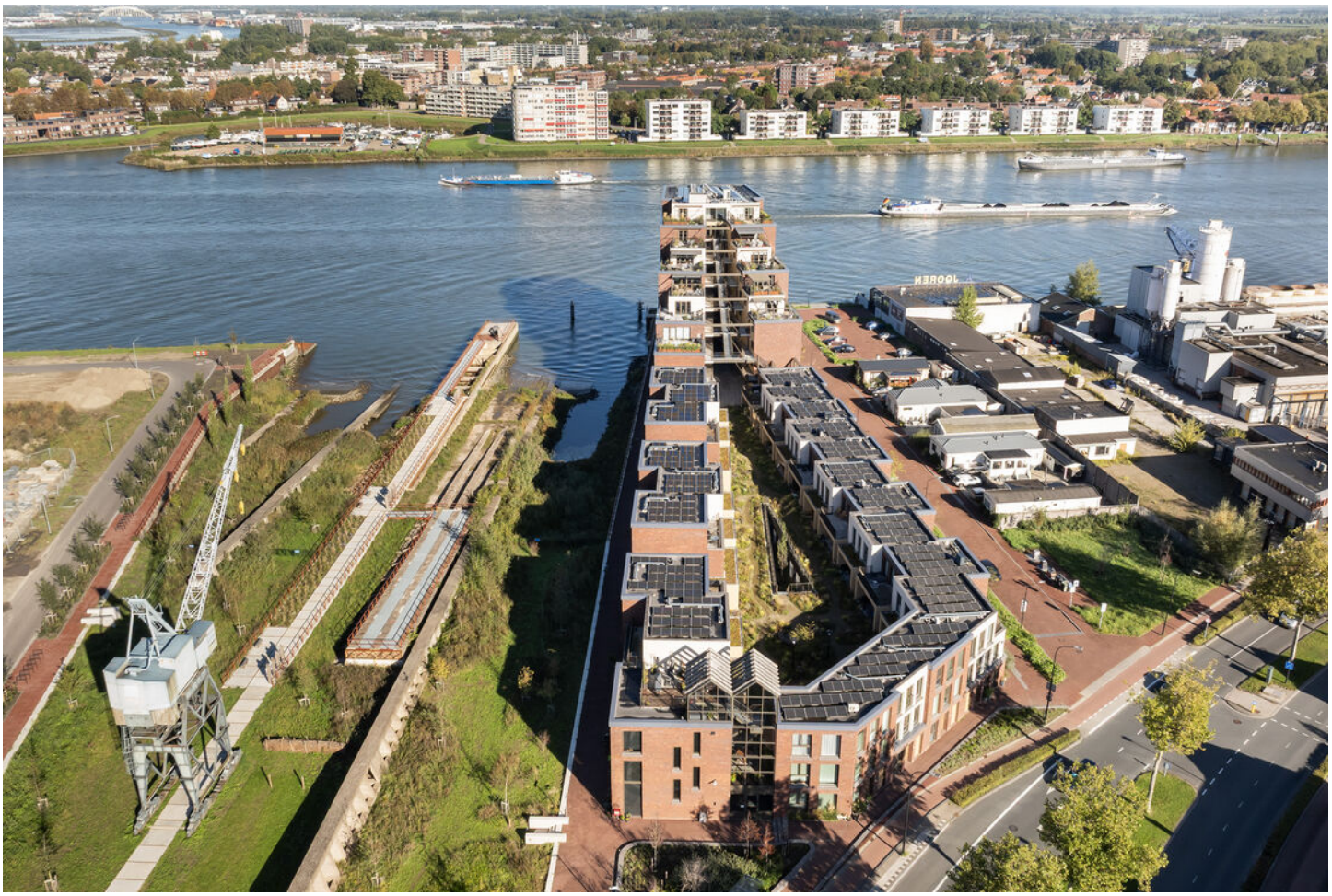


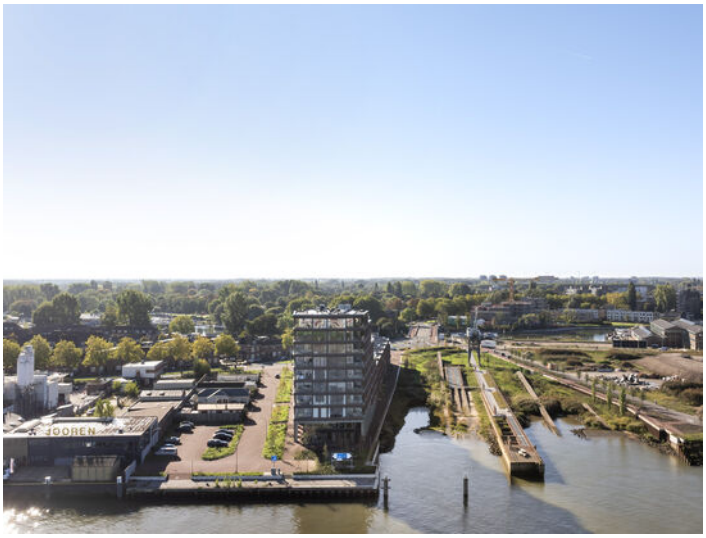


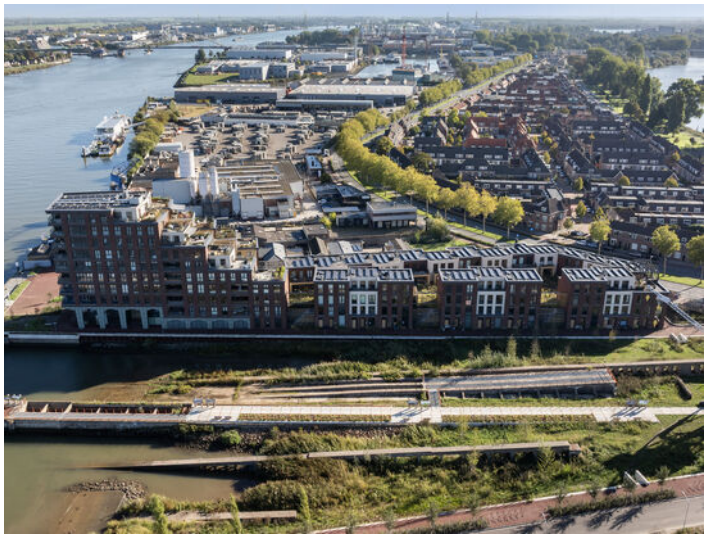




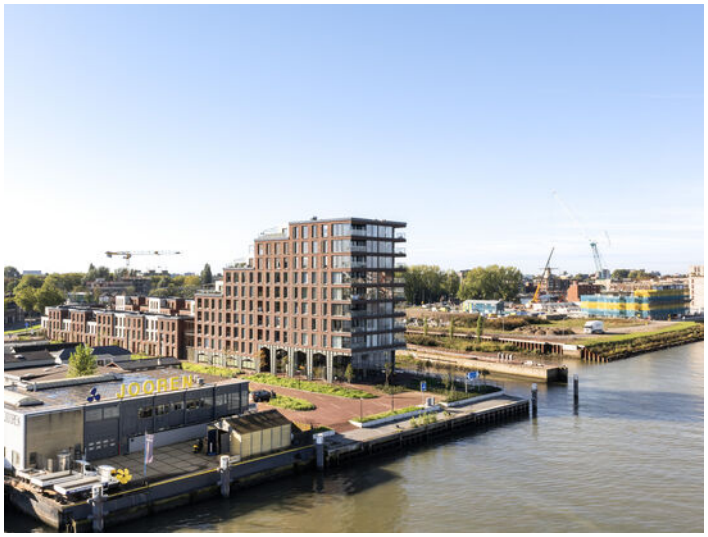
De buurt is een hele hechte met onder andere BBQ's in de zomer, een kerstborrel en eieren zoeken met Pasen!





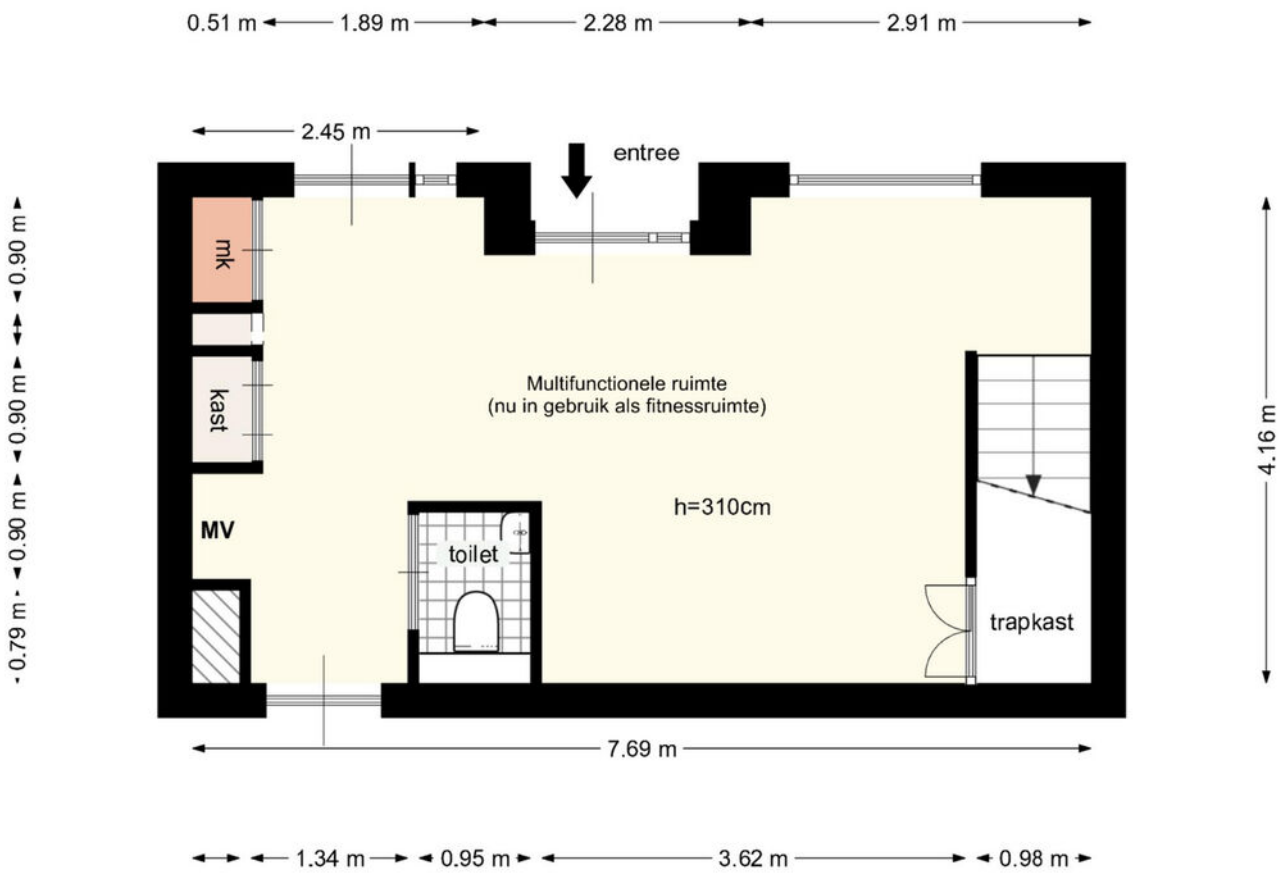






plattegrond

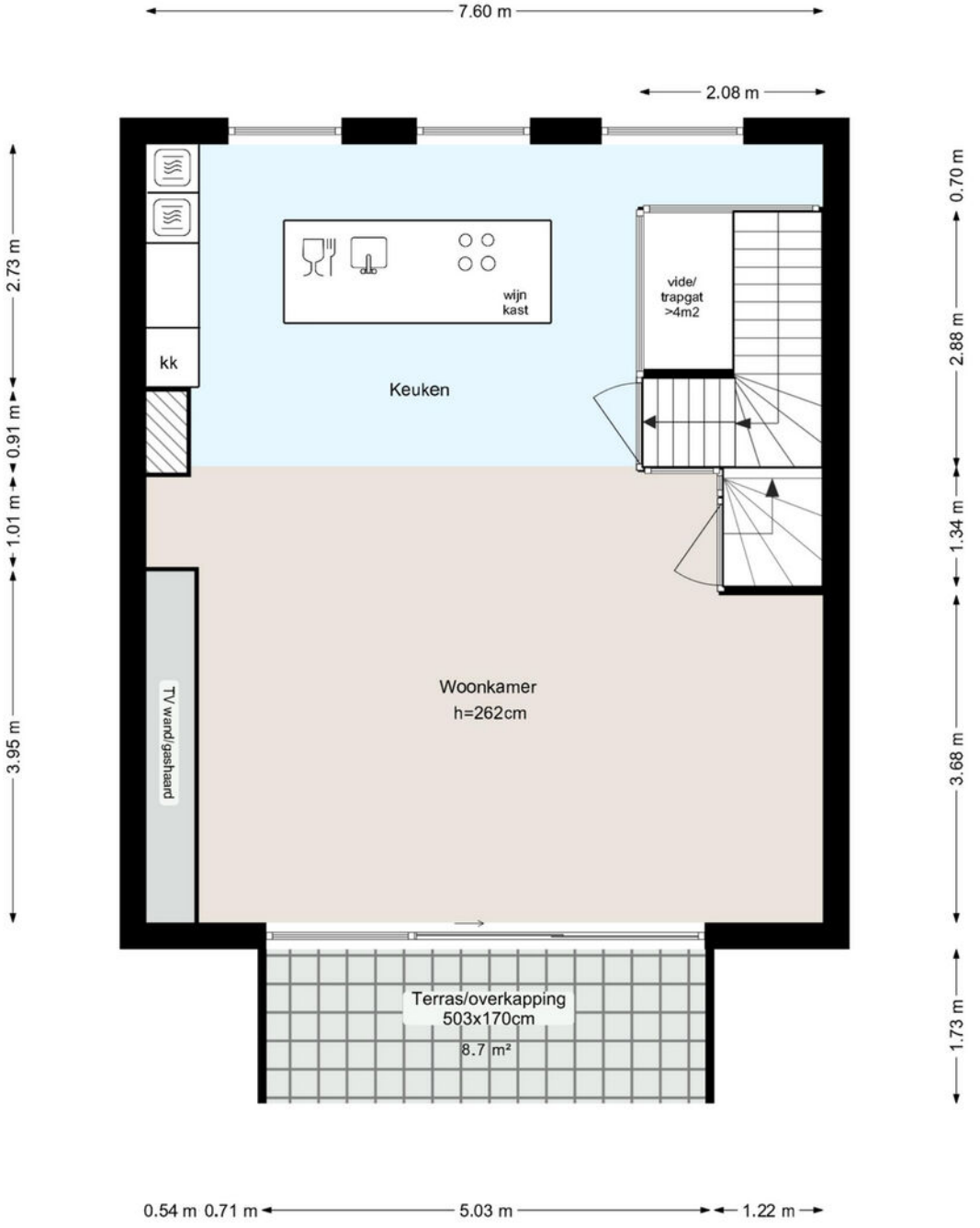
Papendrechtsestraat 99 Dordrecht
-BEGANE GROND-



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

plattegrond

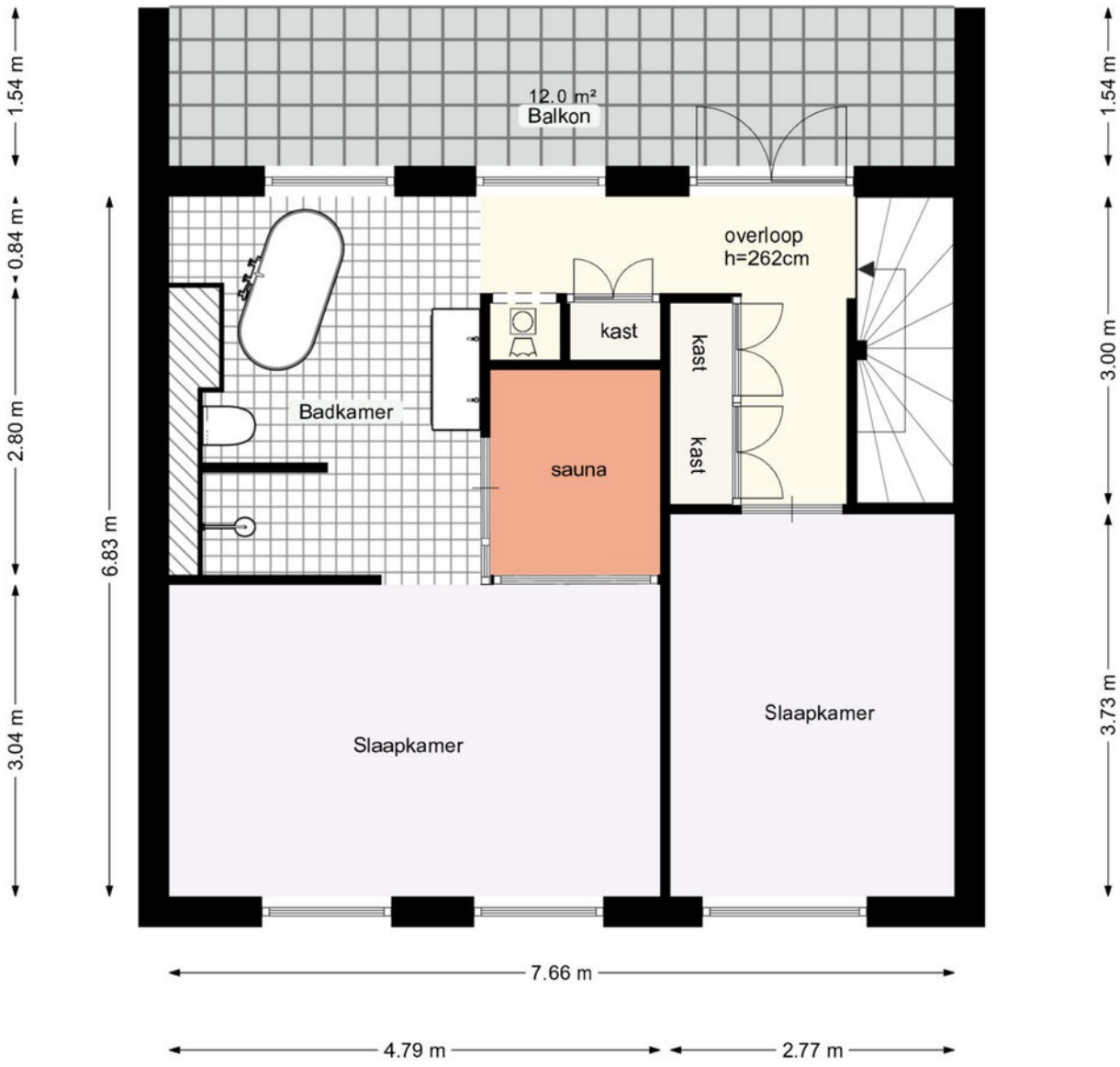
Papendrechtsestraat 99 Dordrecht
-DORDRECHT-



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

plattegrond

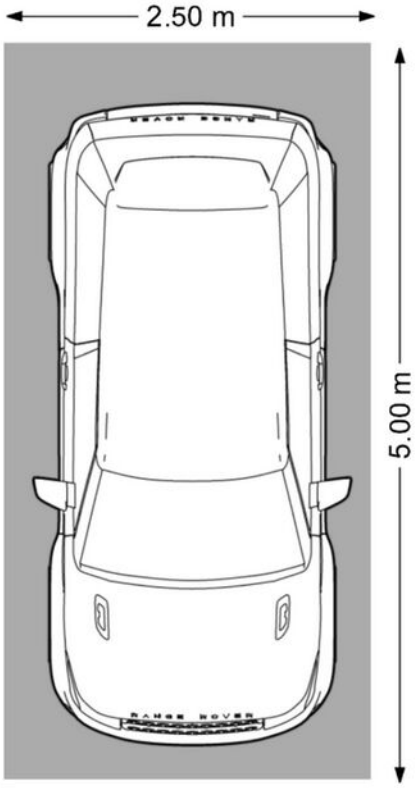
Papendrechtsestraat 99 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



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

plattegrond

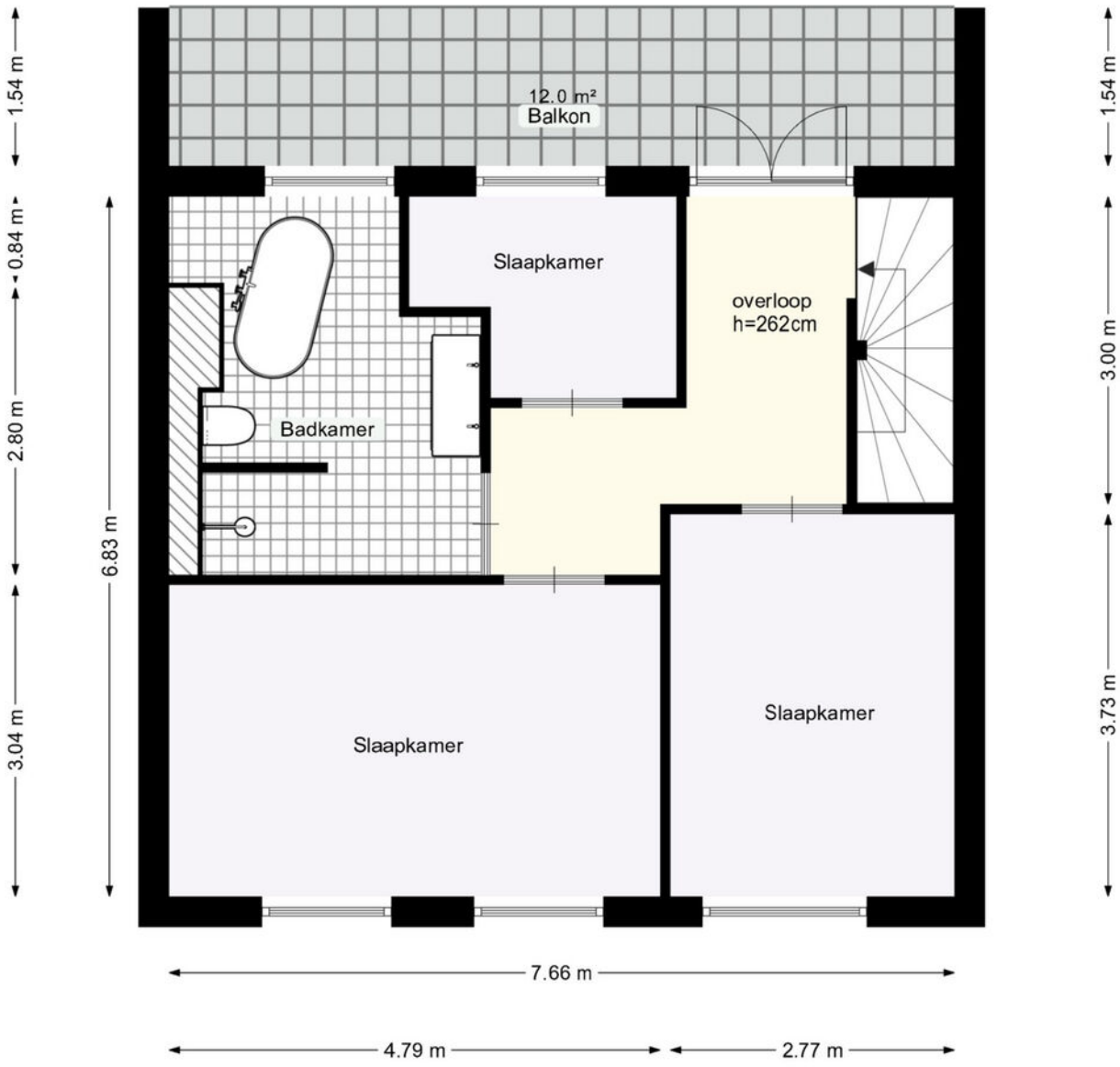
Papendrechtsestraat 99 Dordrecht
-PARKEERPLAATS-



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

plattegrond

Papendrechtsestraat 99 Dordrecht
-2e VERDIEPING POTENTIE-

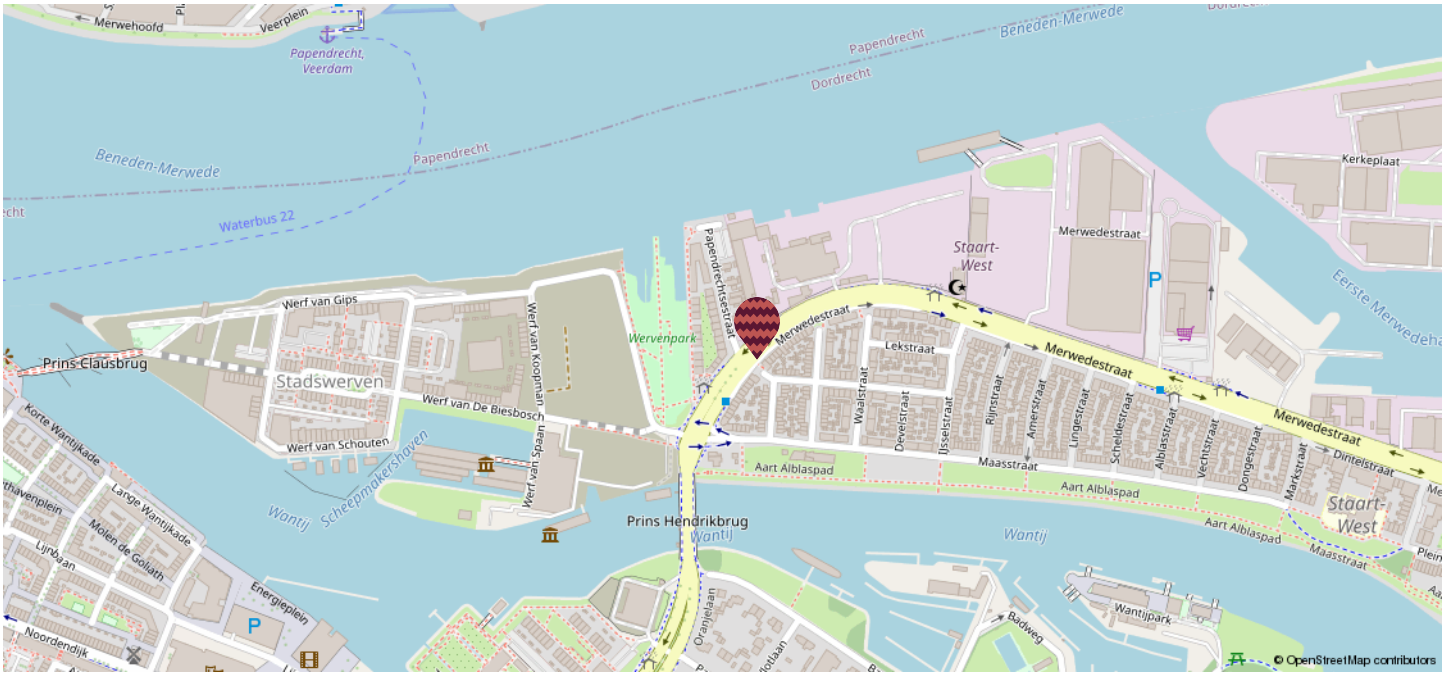


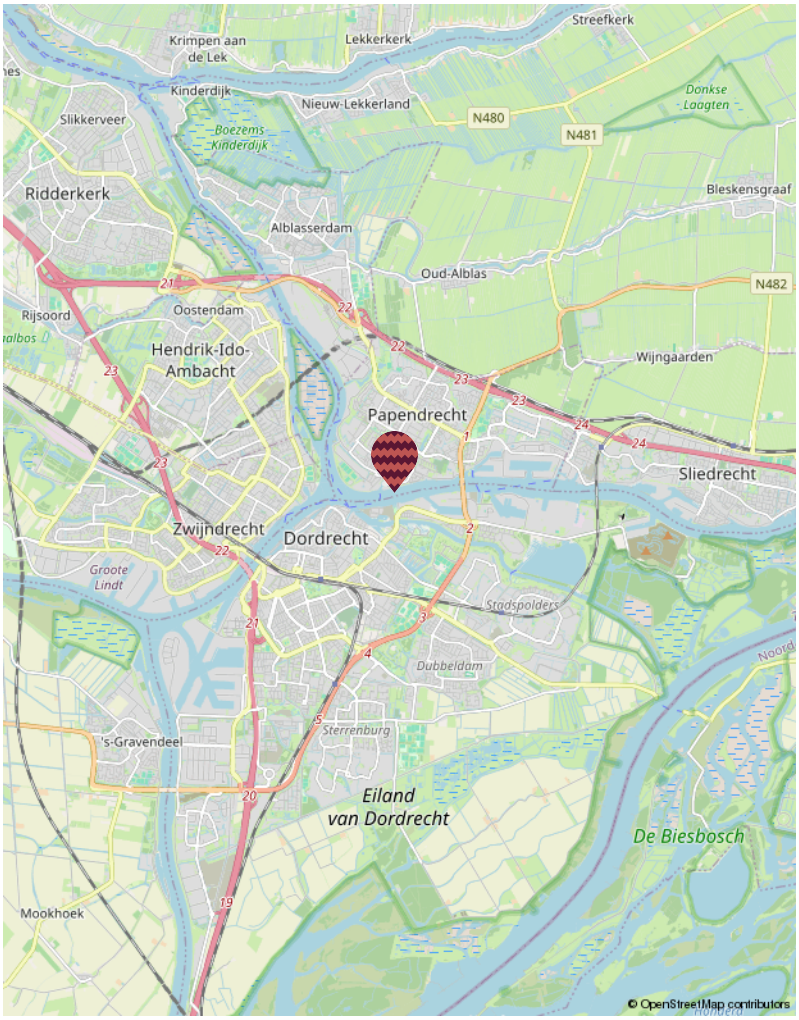
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



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.

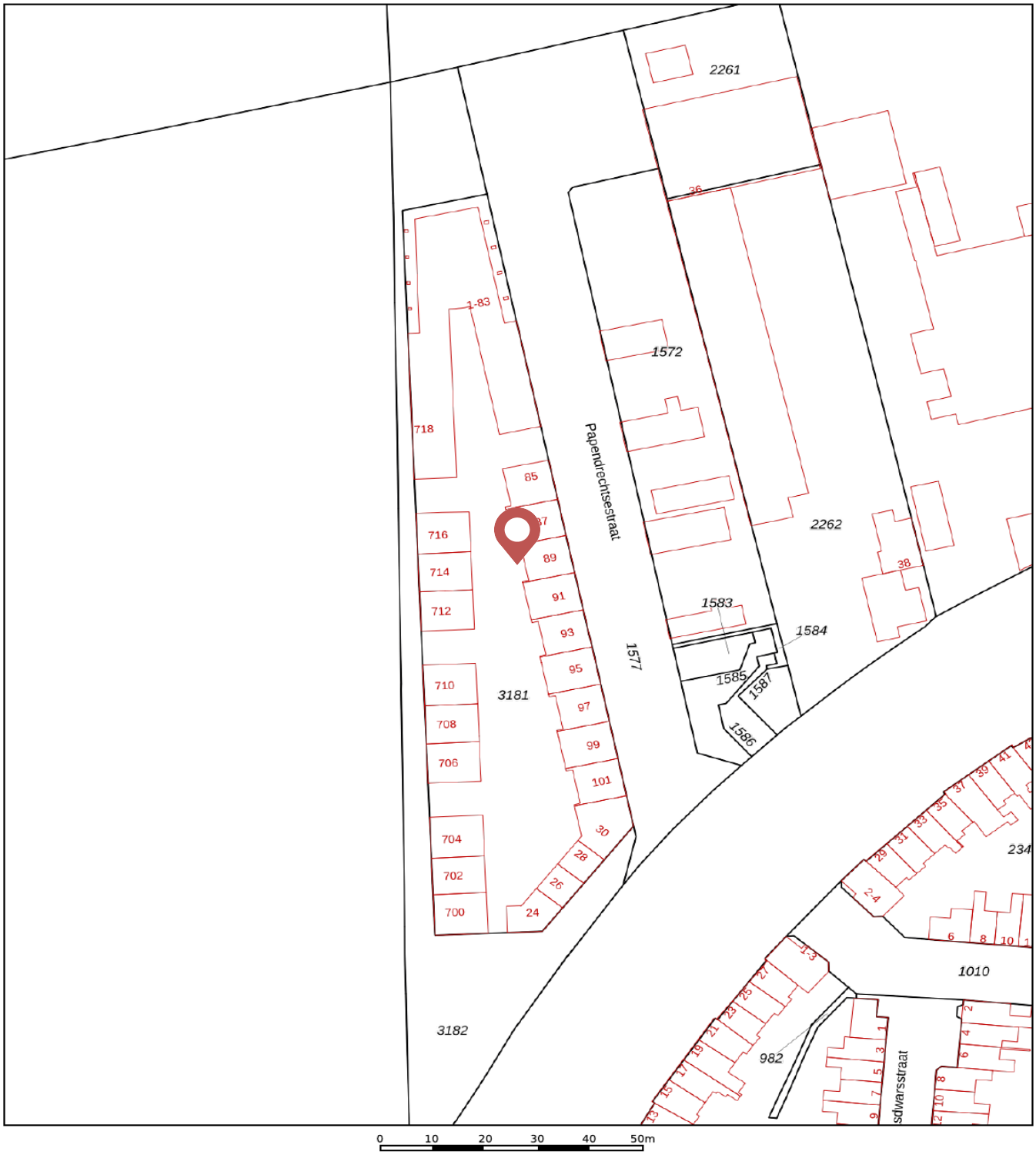
Via de Prins Clausbrug wandel of fiets je zo naar de historische binnenstad van Dordrecht, terwijl je thuis juist geniet van rust, ruimte en water om je heen. De wijk biedt een mooie mix van moderne appartementen, herenhuizen en bijzondere woningen aan het water, vaak met grote ramen en fijne buitenruimtes.

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: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	I
Perceel	3181

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 I A-RMT



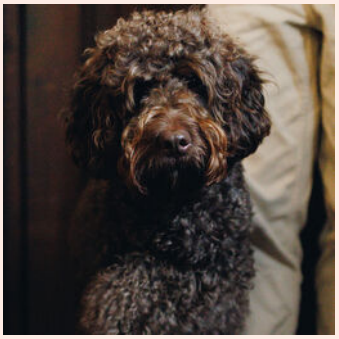
Esther
Commercieel medewerker



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

ieder huis, eigen verhaal





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