



## Mariastraat 15 A - Dordrecht

Vraagprijs € 695.000,00 kosten koper

## Omschrijving

NIEUWBOUW Vrijstaande Nul-Op-De-Meter woning met een energielabel A+++ , vijf slaapkamers en een gebruiksoppervlakte wonen van 157,50 m2. Eigen oprit en parkeerplek.

Deze ruime woning met maar liefst 5 slaapkamers is gebouwd in de gezellige woonwijk "Nieuw-Krispijn" nabij het centrum van Dordrecht. De ligging is ideaal zo is de randweg snel te bereiken en zijn alle denkbare voorzieningen op loopafstand. De woonomgeving staat bekend om de karaktervolle mix tussen oud en nieuw op slechts 10 minuten lopen van het centrum. Deze unieke (nul-op-de-meter) vrijstaande nieuwbouwwoning is gesitueerd in het verlengde van het nieuwbouwproject "De Ducdalf" aan de Mariastraat te Dordrecht in het rustige gedeelte van de stad.

### Indeling woning

Ruime entree met hal, de meterkast, berging en toiletruimte. De riante en zeer lichte woonkamer, met twee stuks schuifpuien naar de achtertuin, lichtinval vanuit alle gevels. De open leef keuken is voorzien van de nodige installatievoorzieningen en zal casco opgeleverd worden.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de zeer ruime slaapkamer naar de achtergevel, slaapkamer aan de voorgevel, berging met aansluitingen voor de wasmachine/droger en badkamer. De badkamer is voorzien van alle aansluitingen voor een ruime inloopdouche, inbouwtoilet en wastafel.

### Tweede verdieping

Overloop met toegang tot twee stuks slaapkamers naar de achtergevel voorzien van Velux dakramen, slaapkamer aan de voorgevel, technische ruimte en een tweede badkamer. De badkamer is voorzien van alle aansluitingen voor een ruime inloopdouche, inbouwtoilet en wastafel.

### Buitenruimte/tuin

Via de oprit/zij-erf en de woonkamer heeft u toegang tot de tuin.

### Parkeergelegenheid

Op eigen oprit heeft men parkeergelegenheid. Ook kan men vrij parkeren op de openbare weg. Geen parkeervergunning vereist.

### Energielabel

De woning heeft een energielabel A+++

### Eigen grond

De woning is gelegen op eigen grond.

### Omgeving

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is een vrijstaande nul-op-de-meter nieuwbouwwoning op deze locatie. Op een steenworp afstand van wijkwinkels, het Weizigtpark met een kinderboerderij en speeltuin, en het centraal station voor uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en de uitvalswegen. Kortom, een geweldige woning met veel potentieel in een prachtige en rustige woonomgeving, ideaal voor wie op zoek is naar nieuwbouw en een centrale ligging. Kom snel kijken en ontdek de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

### Meetrapport

De woning is ingemeten conform NEN 2580 en heeft een woonoppervlakte van 157,50 m2. Een meetrapport is uiteraard beschikbaar.

### Kortom



Een comfortabele vrijstaande nieuwbouwwoning met eigen parkeerplaats, vijf ruime slaapkamers, met veel licht, ruimte, loopafstand naar het centrum.

#### Bijzonderheden

- Nul-Op-De-Meter nieuwbouwwoning
- Warmtepomp en zonnepanelen
- Energielabel A+++
- Bouwjaar 2025
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Aansluiting voor twee badkamers en drie toiletten
- Eigen oprit

---

NEW BUILD Detached Zero-One-Meter house with an energy label A+++ , five bedrooms and a usable living area of 157.50 m2. Private driveway and parking space.

This spacious house with no less than five bedrooms is built in the pleasant residential area 'Nieuw-Krispijn' near the centre of Dordrecht. The location is ideal as the ring road is quickly accessible and all imaginable amenities are within walking distance. The residential area is known for its characteristic mix of old and new, just 10 minutes' walk from the centre. This unique (zero-to-the-meter) detached new build home is located in the extension of the new build project 'De Ducdalf' on Mariastraat in Dordrecht in the quiet part of town.

#### Layout house

Spacious entrance with hallway, meter cupboard, storage room and toilet. The spacious and very bright living room, with two sliding doors to the backyard, light from all facades. The open-plan living kitchen is equipped with the necessary installation facilities and will be delivered casually.

#### First floor

Landing with access to the very spacious bedroom to the rear elevation, bedroom to the front elevation, storage room with connections for washer/dryer and bathroom. The bathroom has all connections for a spacious walk-in shower, built-in toilet and washbasin.

#### Second floor

Landing with access to two bedrooms to the rear elevation fitted with Velux skylights, bedroom to the front elevation, technical room and a second bathroom. The bathroom has all connections for a spacious walk-in shower, built-in toilet and washbasin.

#### Outside space/garden

You can access the garden via the driveway/side yard and the living room.

#### Parking

On private driveway you have parking space. You can also park freely on the public road. No parking permit required.

#### Energy label

The property has an energy label A++

#### Own ground

The property is located on private land.

#### Surroundings

What makes this property really special is a detached zero-meg new-build home in this location. A stone's throw from local shops, the Weizigtpark with a petting zoo and playground, and the central station for

excellent connections to public transport and arterial roads. In short, a great home with lots of potential in a beautiful and quiet residential area, ideal for those looking for new construction and a central location. Come take a quick look and discover the possibilities this property has to offer!

#### Measurement report

The property was measured in accordance with NEN 2580 and has a living area of 157,50 m2. A measurement report is of course available.

#### In short

A comfortable detached newly built house with private parking, five spacious bedrooms, with lots of light, space, walking distance to the centre.

#### Details

- Zero-the-meter new building
- Heat pump and solar panels
- Energy label A+++
- Building year 2025
- Underfloor heating on all floors
- Connection for two bathrooms and three toilets
- Private driveway

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 695.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 584 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 163 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 158 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2024
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin 76 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

## Locatie

Mariastraat 15 A  
3314 ZR DORDRECHT

























## Verkoopinformatie

### Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl). In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar [bezichtiging@zelfverkopen.nl](mailto:bezichtiging@zelfverkopen.nl). Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

### Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl) is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl) kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je

op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

## **Koopovereenkomst**

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

## **Ontbindende voorwaarde financiering**

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

## **Waarborgsom / bankgarantie**

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

## **Eigendomsoverdracht**

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

## **Verkoopprocedure**

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

## **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van



belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

## **Meldingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## **Voorbehouden brochure**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Bijzondere bepalingen**

### **Asbestclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

### **Niet eigen bewoningsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## **Over Zelfverkopen**

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

## **Goed**

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de

# zelfverkopen.nl

voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

## **Goedkoop**

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

## **Eenvoudig**

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



## Bijzondere bepalingen

### Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

### Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

### Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

### Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

### Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

### Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

### Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)