

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Mees Toxopeüsstraat 2 B

3317 WK Dordrecht

vraagprijs € 540.000,- 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	136 m² (480 m³ inhoud)
Perceeloppervlakte	116 m²
Bouwjaar	2018
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin
Energielabel	A
Isolatie	volledig geisoleerd
Verwarming	stadsverwarming
Bijzonderheden	kluswoning



welkom

Klaar om van jouw smaak een eigen thuis te maken?

Aan de Mees Toxopeusstraat 2B in Wielwijk ligt een woning met mogelijkheden! En dan bedoelen we ook écht mogelijkheden, want dit is zo'n huis waar jij nog alle kanten mee op kunt. Geen interieur dat al helemaal vastligt, maar juist de vrijheid om er jouw eigen plek van te maken. Welke keuken, welke badkamer, welke kleuren op de muur? Jij bepaalt!

En de basis? Die is alvast lekker geregeld, want deze woning heeft energielabel A! Ook buiten is er ruimte om jouw plannen waar te maken. Een eigen achtertuin om straks heerlijk te ontspannen, een schuur voor de fietsen en alle spullen die je liever niet binnen bewaart én een klein voortuintje om het plaatje compleet te maken.

Maar wacht even, want boven wacht nog een verrassing! De ruime zolder biedt volop mogelijkheden en kan met een slimme aanpassing zelfs worden verdeeld in TWEE kamers. Slaapkamers, een werkplek, hobbyruimte of misschien wel een combinatie? Aan jou de keuze!

Ook de locatie is fijn: de sportschool en supermarkt liggen dichtbij, een paar straten verderop wandel je door het Wielwijkpark en dankzij de nabijgelegen uitvalswegen ben je ook zo onderweg.

Dus ben jij starter, een handige klusser of gewoon iemand met een hoofd vol woonideeën? Dan is dit er eentje om op jouw lijstje te zetten! Kom kijken, laat je inspireren en ontdek wat jij van deze woning kunt maken.

Jouw smaak, jouw plannen, jouw thuis! Bel of stuur ons een berichtje voor een bezichtiging!

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer.

Meterkast met 4 groepen, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar, slimme meter, unit stadsverwarming, glasvezel aansluiting.
Toiletruimte, voorzien van wand- en vloertegels, inbouwresevoir voor vrijhangend toilet.

De woonkamer is door de uitbouw van 2,4 meter extra ruim opgezet. De woonkamer is geheel voorzien van een verlaagd plafond voor het plaatsen van inbouwspots en beschikt over dubbele deuren naar de tuin en een handige trapkast.
De keukenruimte is gelegen aan voorzijde. De basisaansluitingen zijn aanwezig, het is aan de nieuwe eigenaar om hier een droomkeuken te plaatsen!

indeling

De achtertuin is gelegen op het oosten en is voorzien van een achterom en een vrijstaande berging.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot alle vertrekken en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 en 2 zijn aan de achterzijde gelegen en zijn voorzien van draai-kiepramen met triple beglazing.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning, eveneens met een draai-kiepraam met triple beglazing.

De badkamer ruimte beschikt over een inbouwresevoir met hangend toilet en is verder voorzien van de basis aansluitingen voor een wastafel, douchehoek en designradiator.

Tweede verdieping:
De open zolderruimte is door de dakkapellen aan voor- en achterzijde royaal. Hier kan je met gemak een master bedroom met en-suite badkamer of twee ruime slaapkamers maken. Op de zolderverdieping bevindt zich tevens de aansluiting voor was apparatuur en de mechanische ventilatie box.
De dakkapellen zijn voorzien van kunststof kozijnen met draai-kiepramen.

Algemeen:
- Ruime, gasloze gezinswoning gelegen in een kleinschalige nieuwbouwwijk in Wielwijk, Dordrecht.
- Op korte afstand van winkelcentrum Wielwijk, diverse scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen vlakbij.
- Woning is voorzien van een uitbouw op de begane grond en twee dakkapellen op de 2e verdieping, verder is de woning in casco staat, dus de nieuwe eigenaar kan deze woning volledig naar eigen zin afwerken.
- Bouwjaar 2018.
- Energielabel A, de woning is volledig geïsoleerd vanuit de bouw en aangesloten op stadsverwarming via HVC.
- De woning is deels voorzien van houten kozijnen met triple glas en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- Elektrische rolluiken zijn aanwezig voor de slaapkamers op de 1e verdieping en de dakkapellen op de 2e verdieping, deze zijn niet geplaatst.
- Oplevering in overleg, per direct mogelijk.

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.





Klaar om van jouw smaak een eigen thuis te maken?











Aan de Mees Toxopeusstraat 2B in Wielwijk ligt een woning met mogelijkheden! En dan bedoelen we ook écht mogelijkheden, want dit is zo'n huis waar jij nog alle kanten mee op kunt.





Geen interieur dat al helemaal vastligt, maar juist de vrijheid om er jouw eigen plek van te maken.





De achtertuin is gelegen op het oosten en is voorzien van een achterom en een vrijstaande berging.











En de basis? Die is alvast lekker geregeld,
want deze woning heeft energielabel A!





Er zijn 3 slaapkamers te vinden op de 1e verdieping! Plek voor het gezin of voor een fijne kantoor plek!







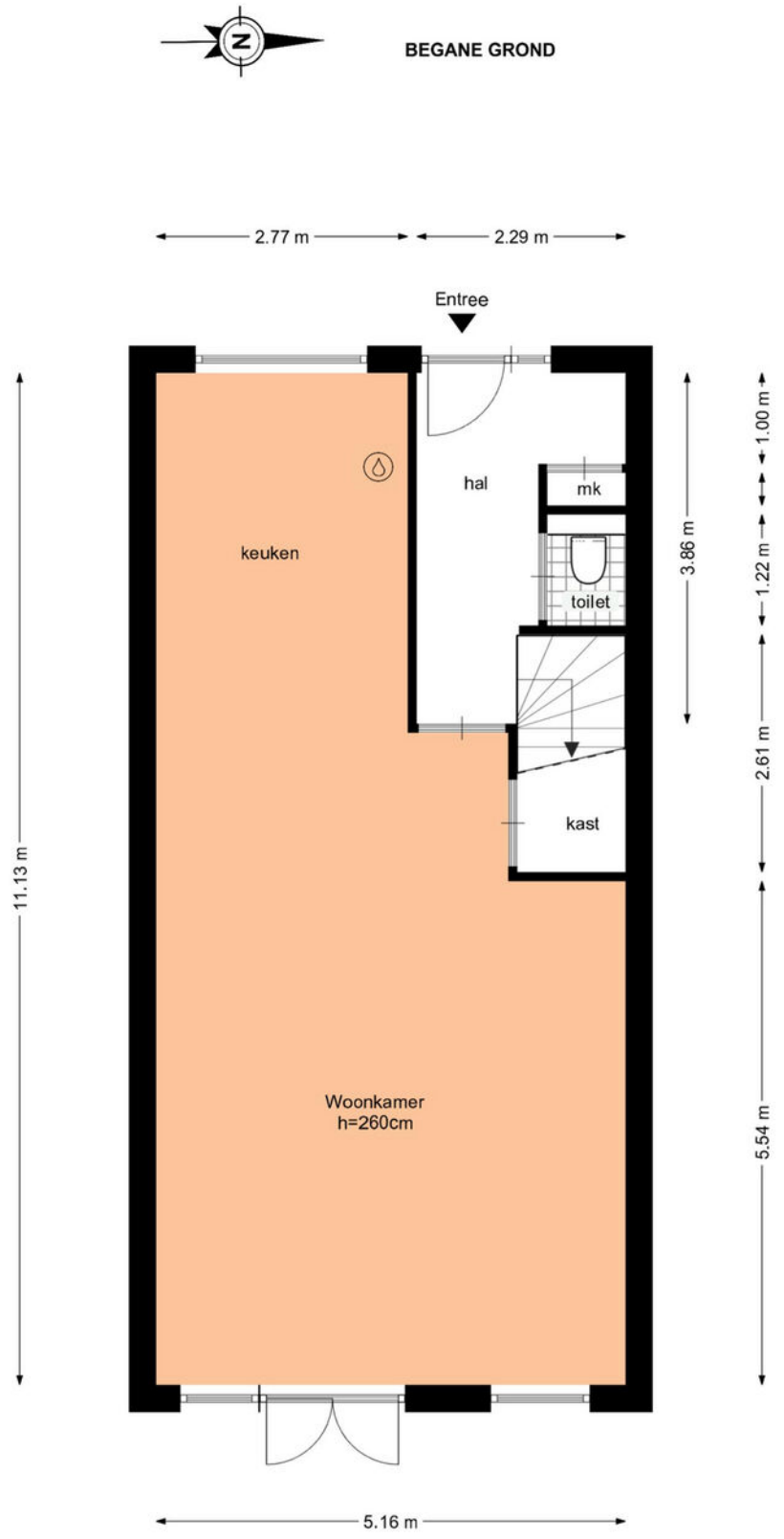






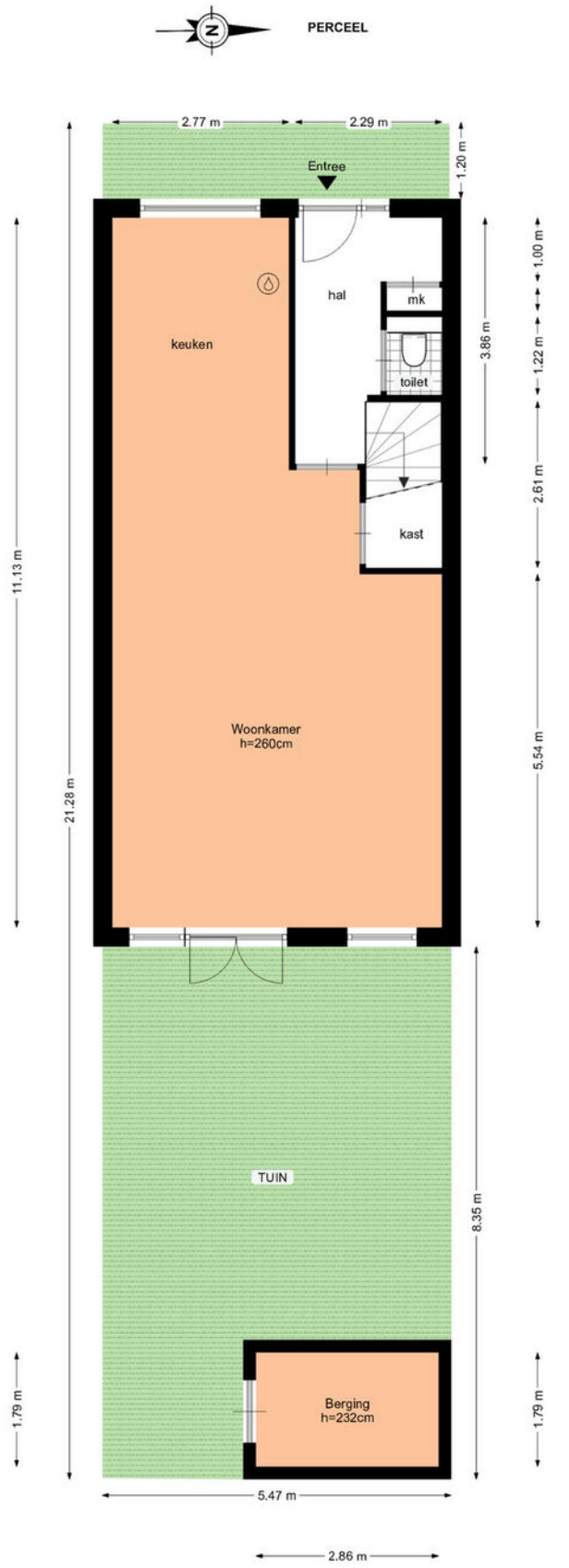


plattegrond



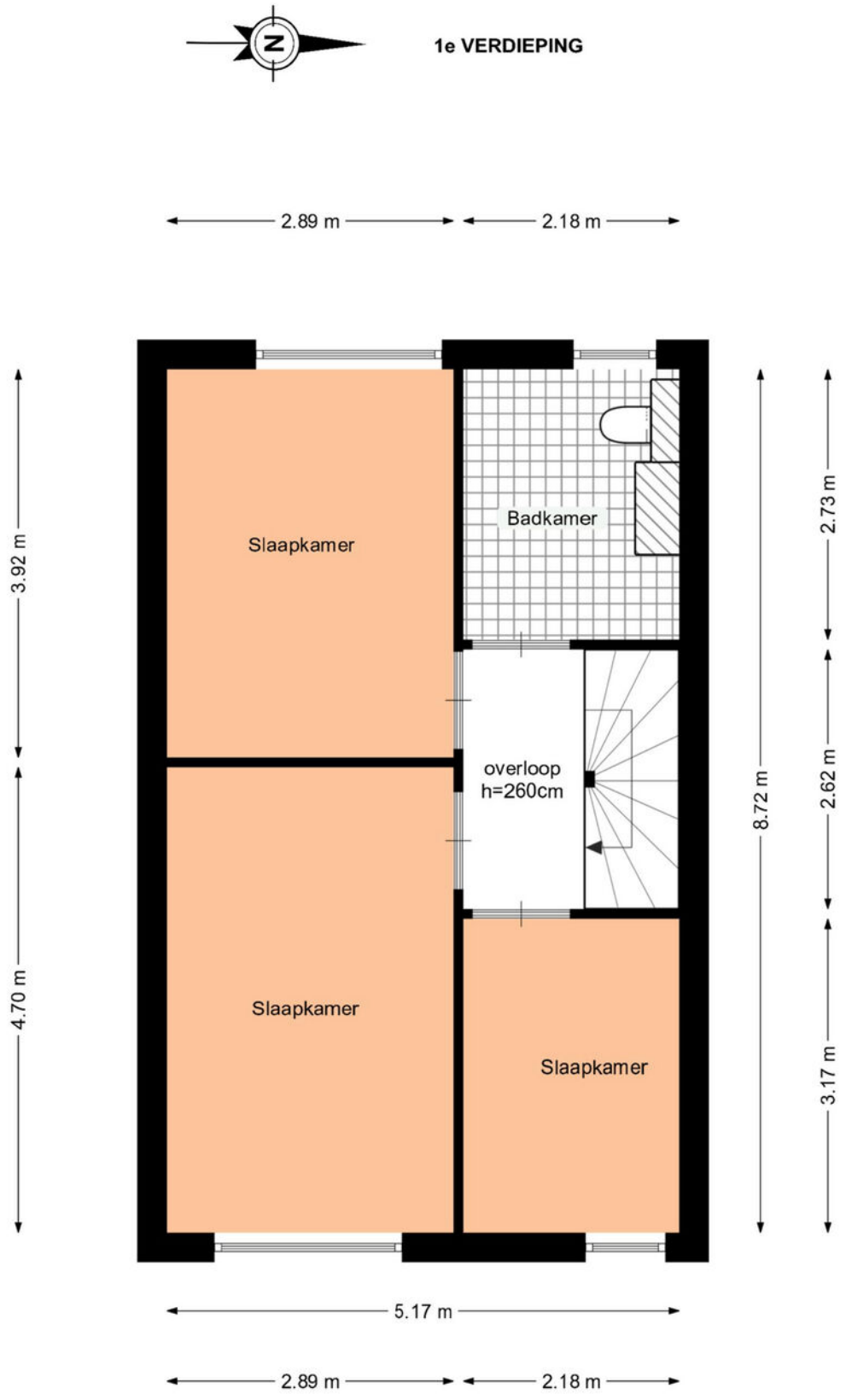
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



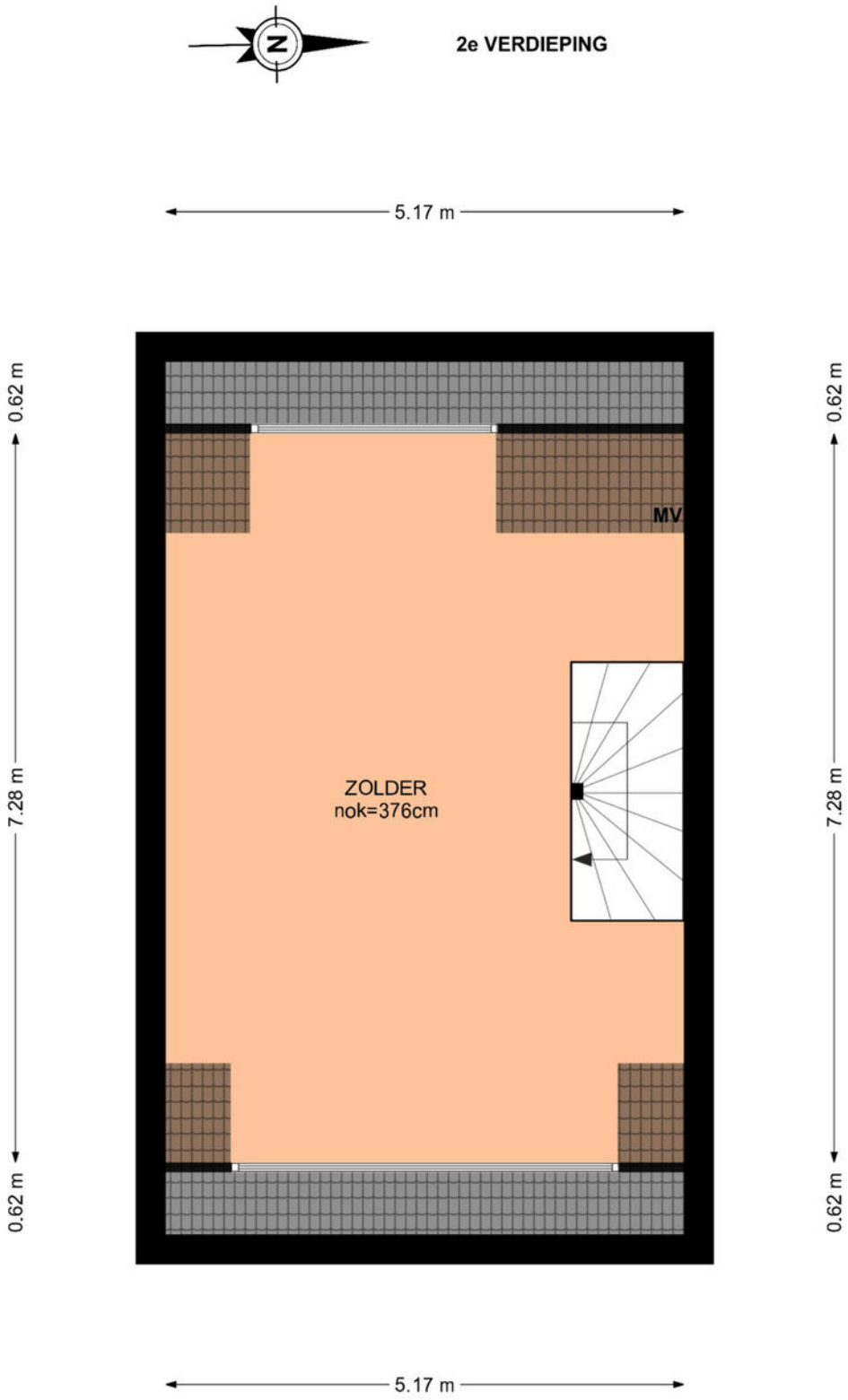
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



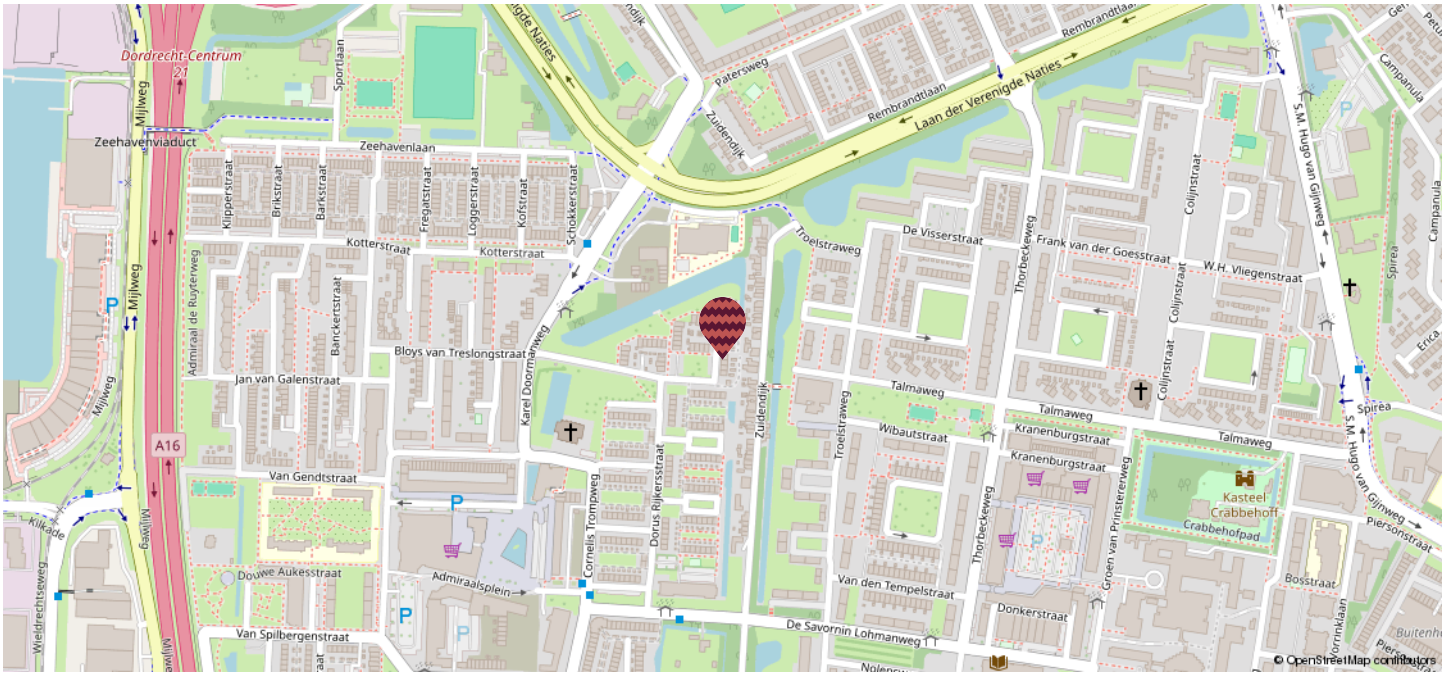
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

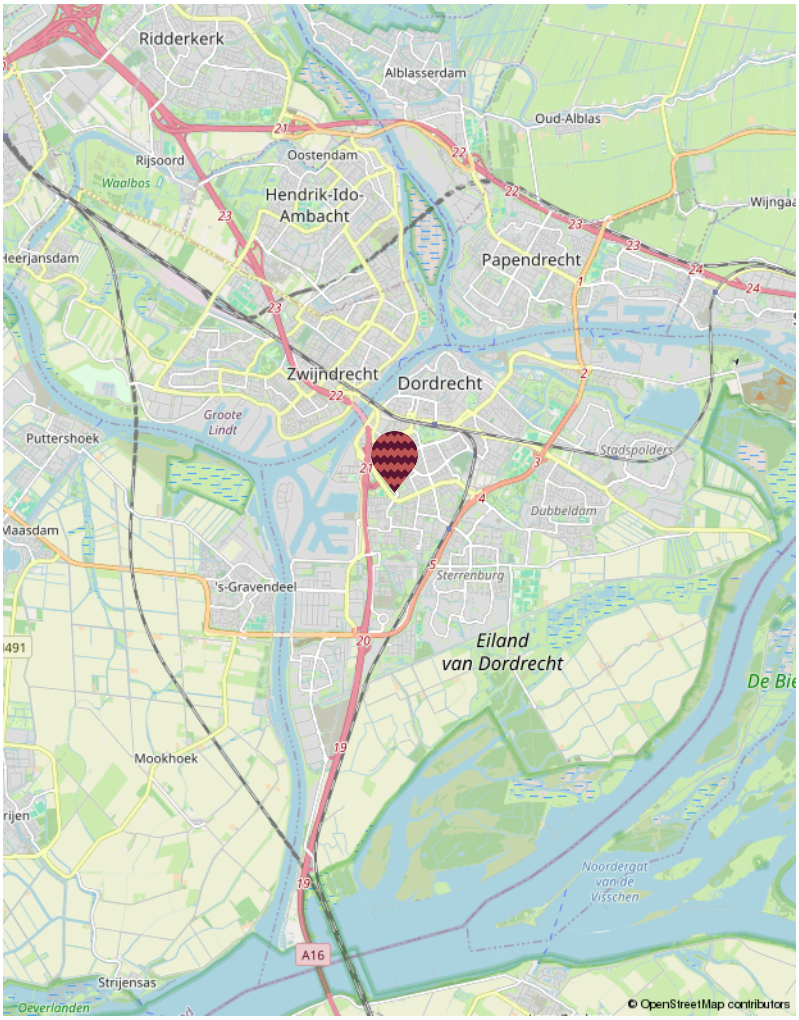
plattegrond



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

locatie


Dordrecht-Centrum
Zeehavenviaduct
Zeehavenlaan
Sportlaan
Mijlweg
Admiraal de Ruyterweg
Klipperstraat
Brikstraat
Barkstraat
Fregatstraat
Loggerstraat
Kofstraat
Schokkerstraat
Kotterstraat
Bancker straat
Bloys van Treslongstraat
Jan van Galenstraat
Karel Doormanweg
Van Gendtstraat
Douwe Aukesstraat
Admiraalsplein
Van Spilbergenstraat
Wieldrechtseweg
Killade
A16
Cornelis Trompweg
Dorus Rijkersstraat
Zuidendijk
Troelstraweg
Wibautstraat
Talmaweg
Kranenburgstraat
Van den Tempelstraat
Donkerstraat
De Savornin Lohmanweg
Thorbeckeweg
Groen van Prinsterweg
Frank van der Goesstraat
De Visserstraat
W.H. Vliegenstraat
Colijnstraat
Laan der Verenigde Naties
Rembrandtlaan
Paterswegh
Kasteel Crabbehoff
Crabbehofpad
Bosstraat
Piersonstraat
S.M. Hugo van Gijnweg
Spirea
Campanula
Erica
© OpenStreetMap contributors


Ridderkerk
Alblasserdam
Oud-Alblas
Rijsoord
Oostendam
Waalbos
Hendrik-Ido-Ambacht
Wijngaarden
Papendrecht
Zwijndrecht
Dordrecht
Groote Lindt
Puttershoek
Stadspolders
Dubbeldam
Sterrenburg
's-Gravendeel
Eiland van Dordrecht
Mookhoek
Noordergat van de Visschen
Strijensas
A16
© OpenStreetMap contributors

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 21 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	M
Perceel	3864

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



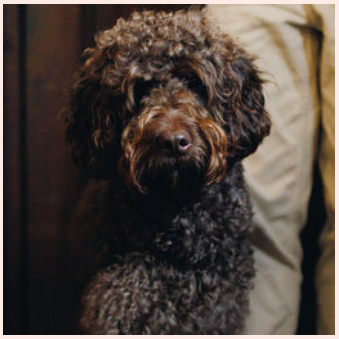
Esther
Commercieel medewerker



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