




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

WIJNSTRAAT 1

3311 BT DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 699.000,- K.K.

Vastgoed

078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	182 m ²
Inhoud	631 m ³
Bouwjaar	1939
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

Wijnstraat 1/ Palingstraat 2:

Wonen in het hart van Dordrecht

Een bijzondere woning op een unieke plek, vol mogelijkheden. Op een markante hoek in de binnenstad van Dordrecht, waar de Wijnstraat en de Palingstraat samenkomen, staat deze karaktervolle woning. Een plek die voelt als stad, historie en levendigheid in één.

Hier woon je midden in de stad, met winkels, horeca en gezellige terrassen letterlijk om de hoek. Zin in een frisse neus? Je loopt zó richting het water voor een heerlijke wandeling langs de kade. En wil je de stad even uit? De waterbus brengt je vanaf hier eenvoudig naar Zwijndrecht of Rotterdam.

De woning biedt volop mogelijkheden en ademt karakter. Dankzij de ligging en opzet is het een ideale plek voor wie graag stedelijk woont, maar ook waarde hecht aan comfort en flexibiliteit.

Een unieke kans voor wie wil wonen op een toplocatie in de Dordtse binnenstad, met alles binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond vanaf ingang Wijnstraat 1:

Entree in de hal met toegang tot alle vertrekken zijnde: slaapkamer, wasruimte, badkamer en woonkeuken. De gehele begane grond vloer is pvc.

Slaapkamer 1 gelegen op de hoek van de Wijnstraat en de Palingstraat met pvc vloer.

Eigen aparte inloopkast (ook bruikbaar als kantoor) met de was aansluiting, ook hier een pvc vloer en stuc wanden.

Mooie ruime badkamer met douche en thermostaatkraan, vrijhangend toilet, wastafel

en meubel, designradiator en deur naar de kelder/ bergruimte.

Heerlijke grote woonkeuken in wandopstelling op de begane grond met genoeg ruimte voor een grote eettafel of een extra zit. Er is een trap aanwezig naar de verdieping, een grote trapkast en een sfeervolle schouw.

De keuken is ongeveer 10 jaar oud en voorzien van een koelkast, combimagnetron, heteluchtoven, spoelbak, 5 pits gaskookplaat, rvs schouw, vaatwasser, kokend water kraan en openslaande deuren naar de tuin. Apparaten in de keuken zijn van Siemens. De kookplaat is van Atag.

De tuin is echt een groene oase midden in de stad, een prachtige en zonnige plek met een eigen zij-uitgang en een ruime berging/schuur van hout. Een heerlijke tuin om heel het jaar door van te kunnen genieten en dat zo diep in de binnenstad is echt een grote meerwaarde! e deur aanwezig naar het pand brede balkon.



Eerste verdieping:

Grote woonkamer met een eiken vloer en openslaande deuren naar het pand brede balkon aan de achterzijde wat uitkijkt over de mooie tuin. Aan de Wijnstraat zijde geniet je ook van een mooi vrij uitzicht maar dan over de haven en de boten!

Deur naar slaapkamer nummer 2 (voorheen was dit een keuken).

Er is een vrijhangend toilet aanwezig met fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Tussen hal met kast waarin de CV is weggewerkt (Remeha, 2024) en er is een 2de deur aanwezig naar het pand brede balkon. Verder kun je vanuit hier naar de tweede verdieping toe. In de hal vind je ook de aparte ingang naar het "appartement" (de tweede verdieping).

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken: pantry, 2 slaapkamers en badkamer. Tevens is er op de overloop een luik aanwezig naar de bergzolder in de nok.

Slaapkamer 3 met houten vloer, dubbel dakraam en dakkapel voor extra licht en ruimte.

Slaapkamer 4 eveneens met houten vloer en dakkapel, de wanden zijn afgewerkt met glasweefsel behang.

Badkamer met duoblok toilet, bad en douche (beide met thermostaatkraan), wastafel en meubel, geheel betegelde wanden.

Aparte keuken/ pantry met oven, spoelbak, koelkast, inductie kookplaat. De gehele 2e verdieping heeft een grenen vloer.

Bergzolder:

Via een vlizo trap toegang tot een ruime bergzolder, ideaal voor de kerstspullen, ski spullen en de tent!

Algemeen:

De indeling van de woning is nu omschreven als zijnde 1 heel huis. Er zijn echter 2 ingangen en 2 straatnamen die horen bij deze woning (Palingstraat 1 en Wijnstraat 1). Indien gewenst kan het pand dus in 2 delen gebruikt worden door via de aparte ingangen binnen te komen en een aantal deuren in huis op slot te draaien. Ideaal dus voor een B&B (voor maximaal 4 personen) of als je met meerdere gezinnen in 1 huis wilt wonen!

Buitenschilderwerk 2025 uitgevoerd.

Badkamer begane grond is vervangen in 2024

Toilet eerste verdieping 2023 vervangen.

Keuken begane grond 2015.

Goten en regenpijp vervangen 2015.

Dakramen (Velux) zijn geplaatst in 2015

Op een aantal kleine ramen na alles dubbel glas of voorzet ramen.

Oplevering in overleg, voorkeur van de verkopers april of mei 2026.

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.

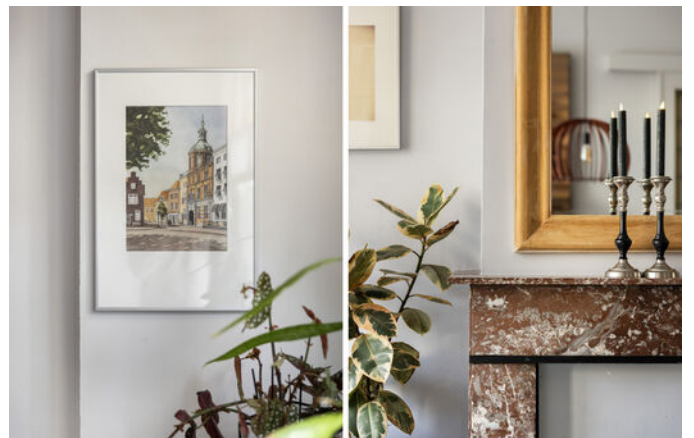






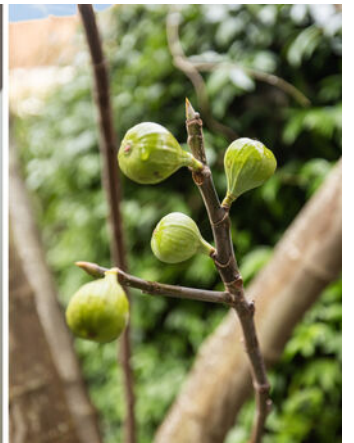


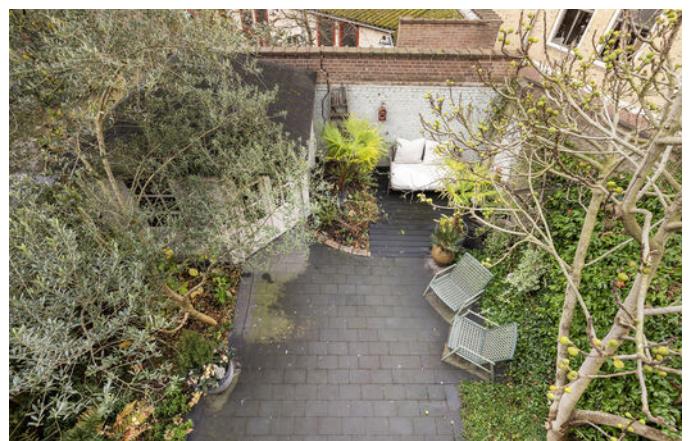
























PLATTEGROND



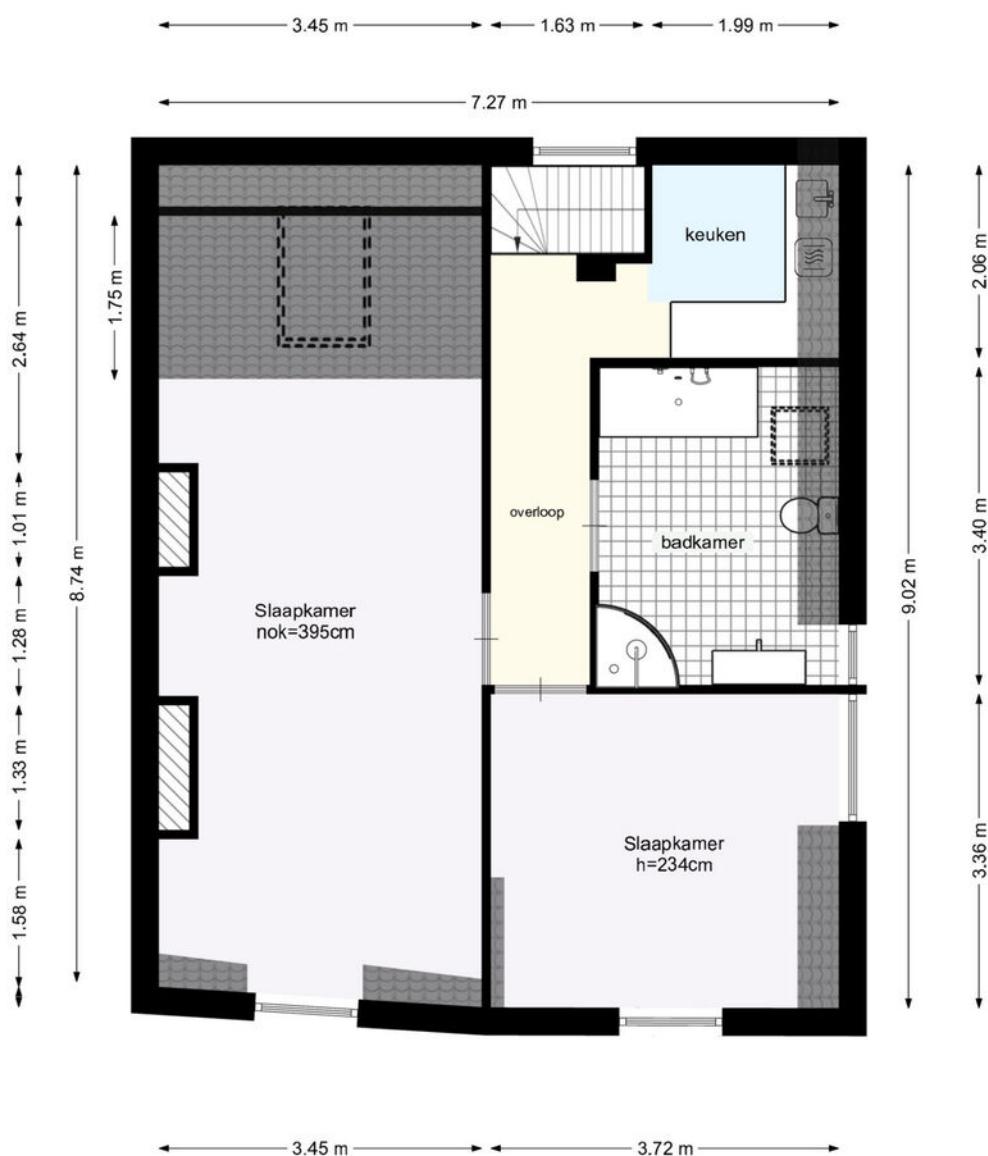
Wijnstraat 1 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



PLATTEGROND



Wijnstraat 1 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



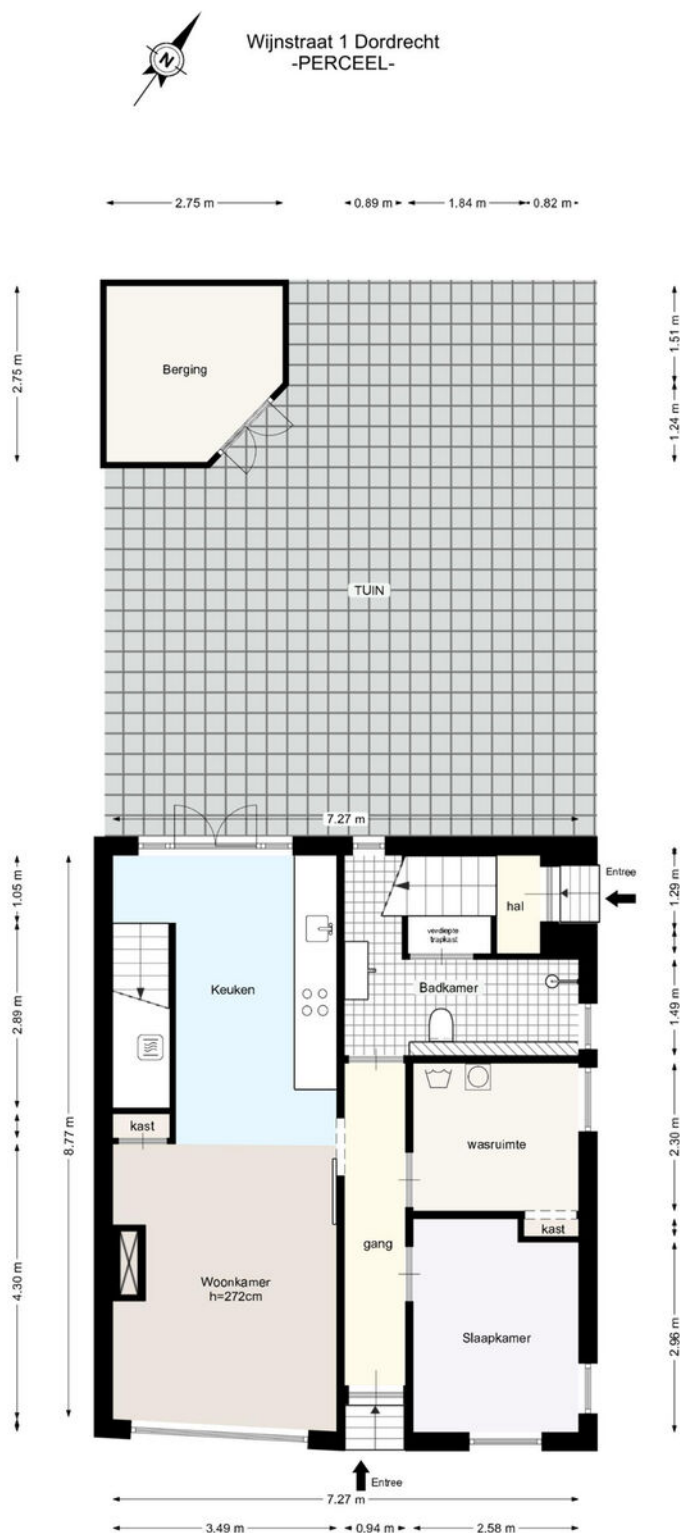
PLATTEGROND



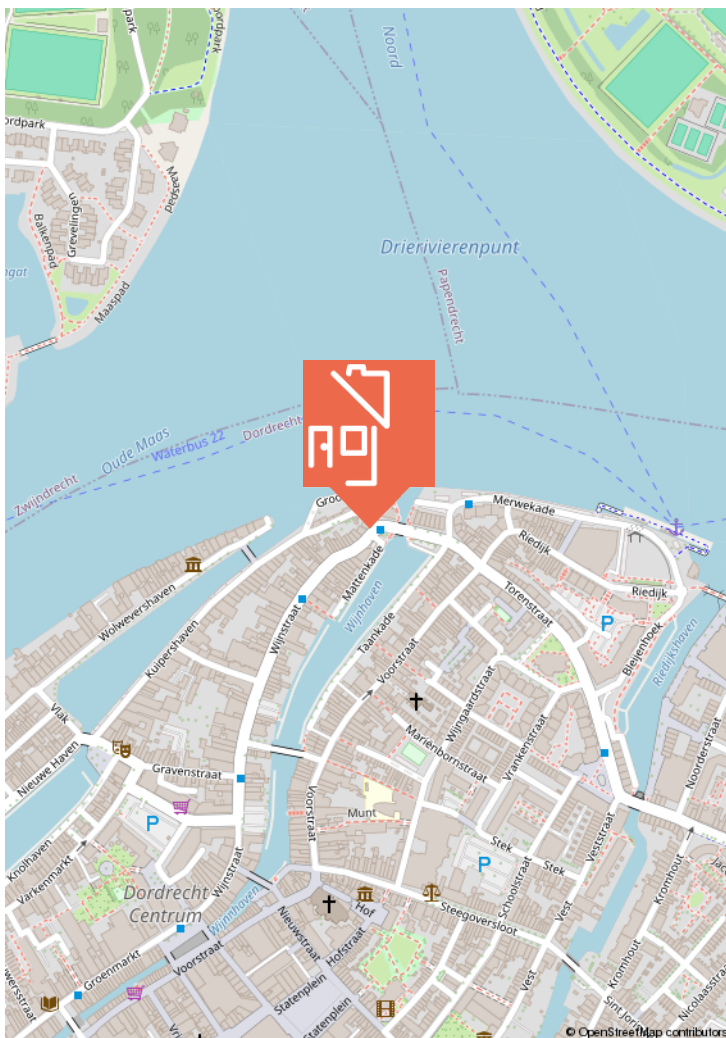
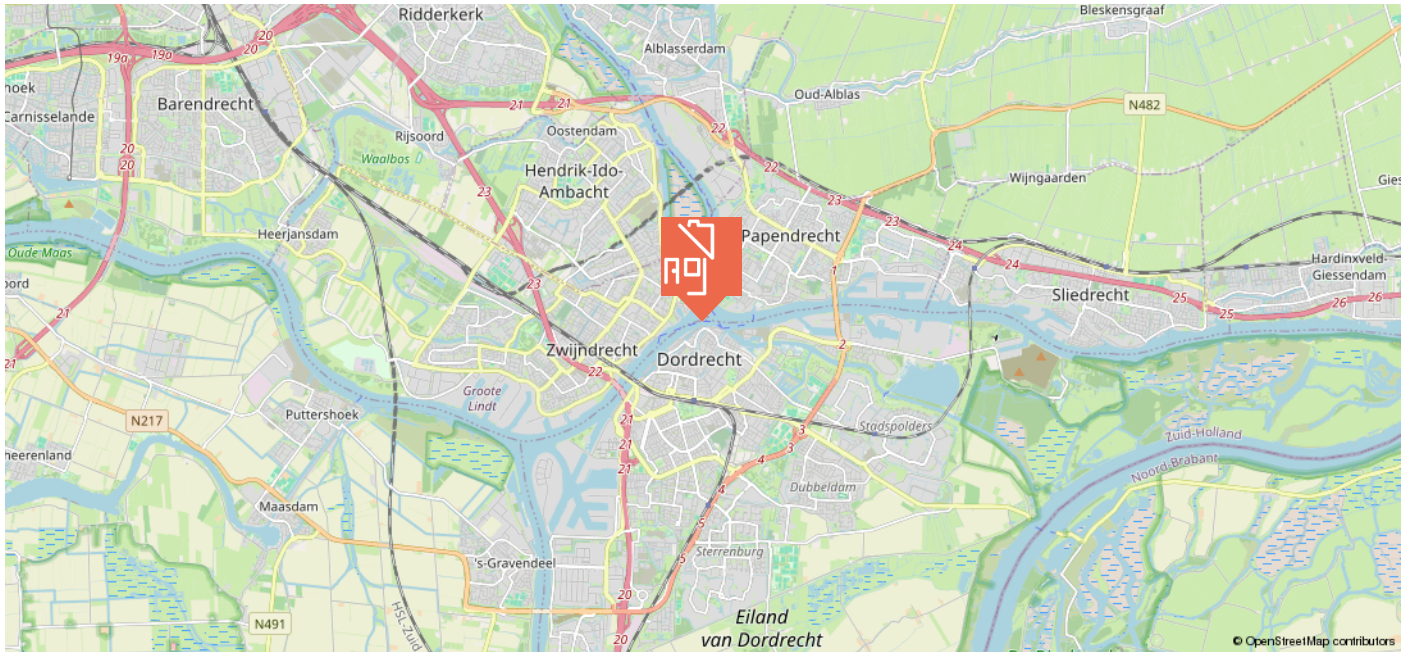
Wijnstraat 1 Dordrecht
-BEGANE GROND-



PLATTEGROND



LOCATIE



Binnenstad

Welkom in het kloppende hart van Dordrecht – het historische centrum waar altijd iets te beleven valt! Als oudste stad van Holland heeft Dordrecht een unieke charme. Je wandelt langs prachtige herenhuizen en door smalle straatjes waar de tijd lijkt stil te staan, met de Grote Kerk als indrukwekkend decor. In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden. Of je nu zin hebt in een hip koffietentje, een gezellige markt of een cultureel uitje – in het historische hart van Dordrecht heb je alles binnen handbereik. Het beste van vroeger en nu, in één wijk!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2282
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



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 hypotheekverstrekker 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 wilt 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.

WAARBORG SOM 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.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](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](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**