




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

BELGRACHT 41

3311 VW DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 429.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



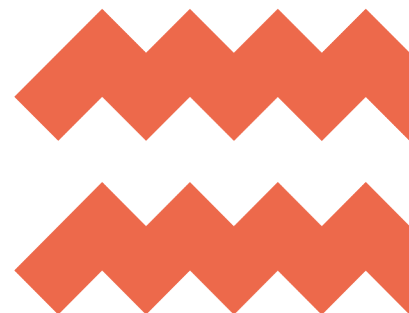
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	83 m ²
Inhoud	330 m ³
Bouwjaar	1921
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	vloerverwarming geheel
Energie label	A+



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een woning met rauwe, karakteristieke elementen, maar wel met de duurzaamheid van nu? Dan is deze woning in een voormalig limonadefabriek wellicht jouw volgende woning!

Verholen achter de Voorstraat, de bekende winkelstraat in Dordrecht, ligt de Belgracht. Een rustig en idyllisch straatje met traditionele panden en een bijzonder authentieke sfeer. Op de hoek van deze straat bevindt zich een pareltje "de oude limonadefabriek". In dit voormalige pakhuis en fabriek zijn het afgelopen jaar twee bijzondere woningen gecreëerd. Daarbij heeft duurzaamheid hoog in het vaandel gestaan: volledig geïsoleerd, vernieuwde beglazing, een warmtepomp, zonnepanelen en volledig voorzien van vloerverwarming. De sfeer die hier is gecreëerd is niet alledaags; rauwe accenten zoals het authentieke balkenplafond gaan hier hand in hand met strak stucwerk en een moderne laminaatvloer.

Het resultaat; een volledig nieuwe woning met 2 slaapkamers (waarvan 1 met inloopkast) en moderne badkamer op de begane grond, een lichte en ruime living met open keuken op de 1e verdieping en mogelijkheid tot het creëren van een dakterras!

Dan de locatie, een rustige straat maar zeer centraal gelegen. Je woont in het historische centrum van Dordrecht, met alle voordelen van dien; de leukste winkels, ateliers, koffiezaakjes en restaurants vind je hier op steenworp afstand. Foodnerd is echt een aanrader, een delicatesses winkel met de lekkerste broodjes, kaasjes, vleeswaren en ga zo maar door... Vergeet ook zeker niet het Italiaanse koffietentje nog geen minuut van je voordeur, maar ook het NS-station is natuurlijk vlakbij, met top verbinding naar Rotterdam en verder.

Kortom, een bezoekje aan deze instapklare woning is werkelijk De Moeite Waard!

Indeling:

Hal met garderobe, meterkast, toegang tot de vertrekken en trapopgang naar woonverdieping.

Meterkast is volledig vernieuwd en voorzien van moderne schakelkast, slimme meters.

Ruime slaapkamer met inloopkast, deze kamer is voorzien van een heerlijke thuiswerkplek, stucwerk wandafwerking, authentieke balkenplafond en laminaatvloer.

Lichte slaapkamer met laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Volledig nieuwe badkamer, voorzien van een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche, wasmeubel, hangend toilet en sfeervolle accentwand met behang afwerking. De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Inpandige berging met aansluiting wasmachine.



1e verdieping:

De gehele 1e verdieping is in gebruik als royale living met open keuken. Ook hier valt als eerste het ruwe balkenplafond op, in combinatie met de mooie stucwerk wandafwerking. De dubbele deuren aan voorzijde deden vroeger dienst als toegang tot het pakhuis, maar bieden nu vooral een mooi uitzicht over de Belgracht en richting de Spuiboulevard. De woonkamer biedt ruimte voor zowel een grote zithoek als een ruime eethoek.

De keuken is geheel nieuw en vormt een praktische basis voor dagelijks gebruik. De keuken is voorzien van een spoelbak, vaatwasser en inductie kookplaat (deze wordt nog geplaatst) en beschikt tevens over extra elektragroepen voor bijvoorbeeld het plaatsen van een oven.

Ben je een echte kookliefhebber, dan kun je de keuken met eenvoudige aanpassingen uitbreiden tot bijvoorbeeld een hoekkeuken en deze volledig naar eigen wens afwerken en personaliseren.

2e verdieping:

De ruimte op de 2e verdieping beschikt over de opstelplaats van de warmtepomp (Merk TEC, lucht/water) en biedt toegang tot het dak. Hier heb je de mogelijkheid om een heerlijk dakterras te creëren, gelegen op het zuiden en met uitzicht op de Spuibrug en -boulevard.

Algemeen:

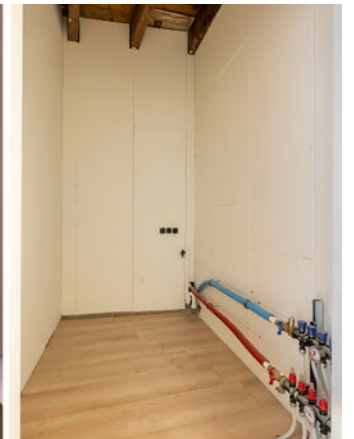
- Karakteristieke woning met 2 slaapkamers, moderne badkamer, ruime woonverdieping en ruimte voor een dakterras.
- Energielabel A+, volledig geïsoleerd en voorzien van monumentenglas.
- Woning is gasloos, beschikt over een warmtepomp (TEC, 2025) en 6 zonnepanelen en volledig voorzien van vloerverwarming.
- In 2025 volledig verbouwd en vernieuwd, voorzien van nieuwe elektra en leidingwerk.
- Betreft een gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht.
- Mogelijkheid om dakterras te creëren.
- Parkeervergunning is NIET mogelijk.
- Ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering per direct mogelijk.

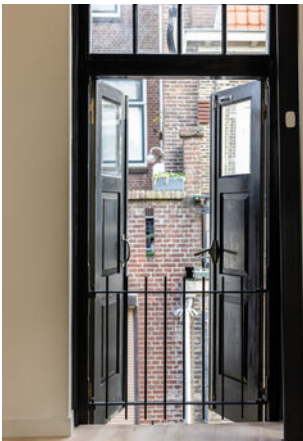
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.













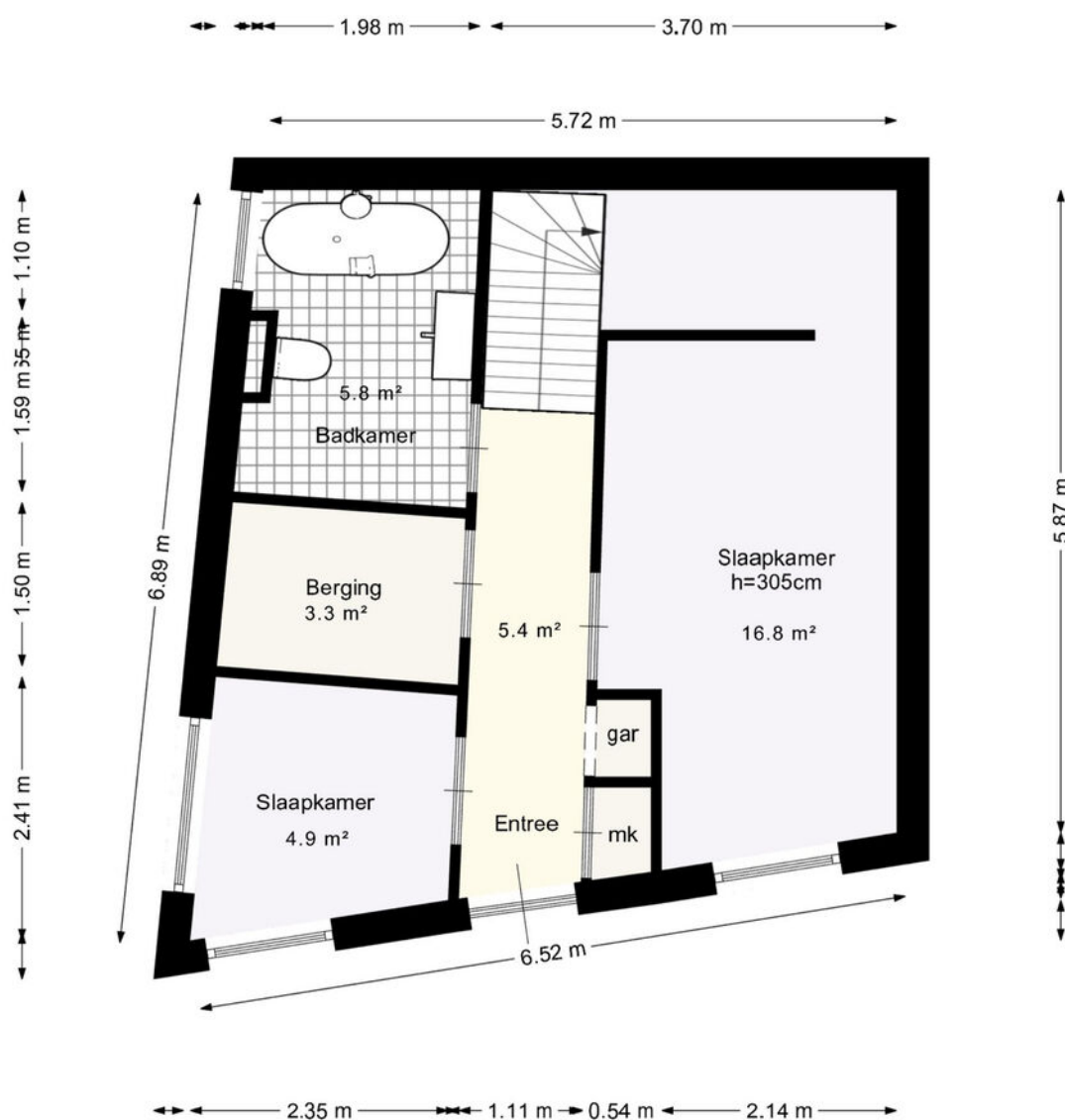






PLATTEGROND

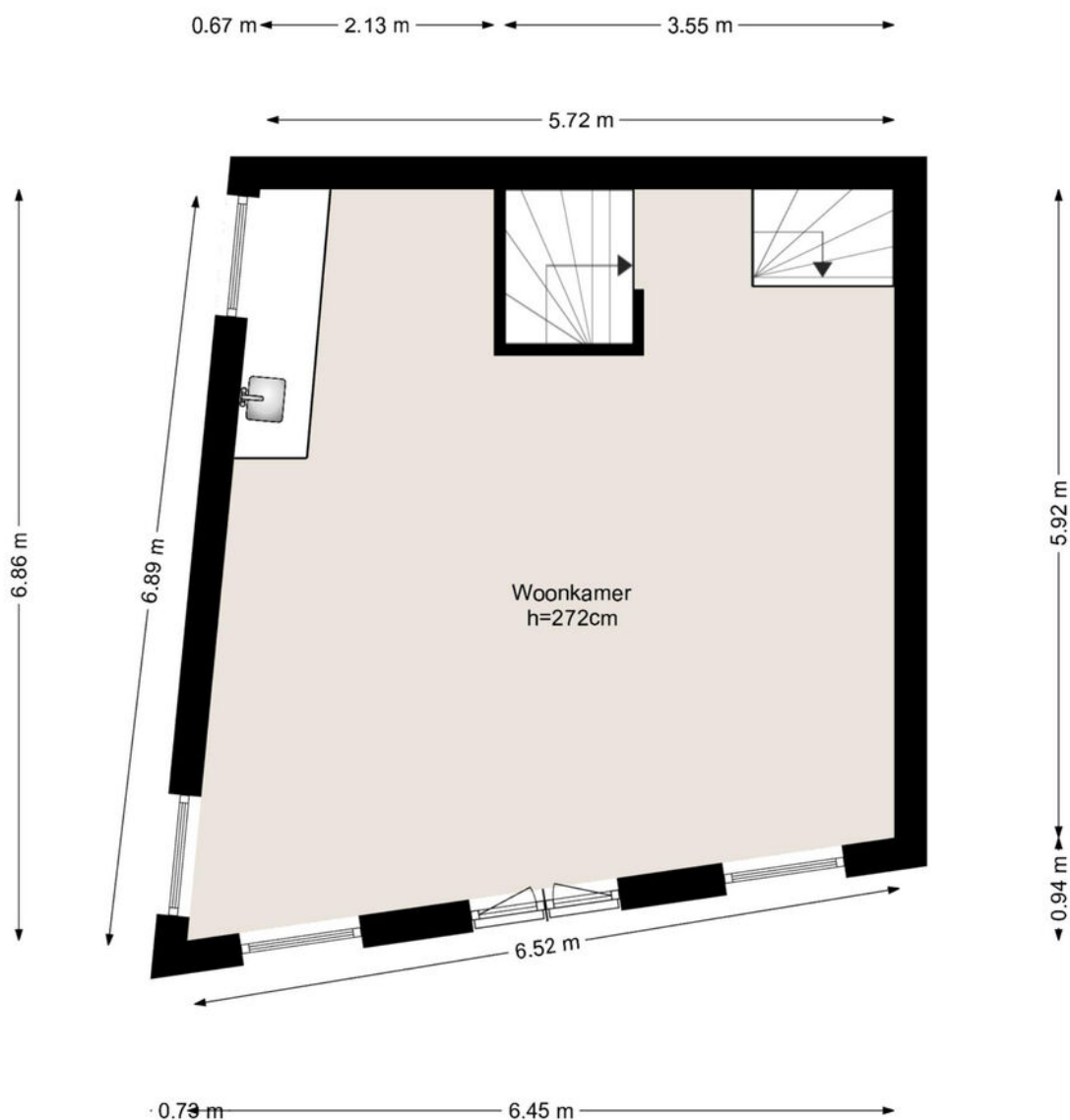
Belgracht Dordrecht
-BEGANE GROND-



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

PLATTEGROND

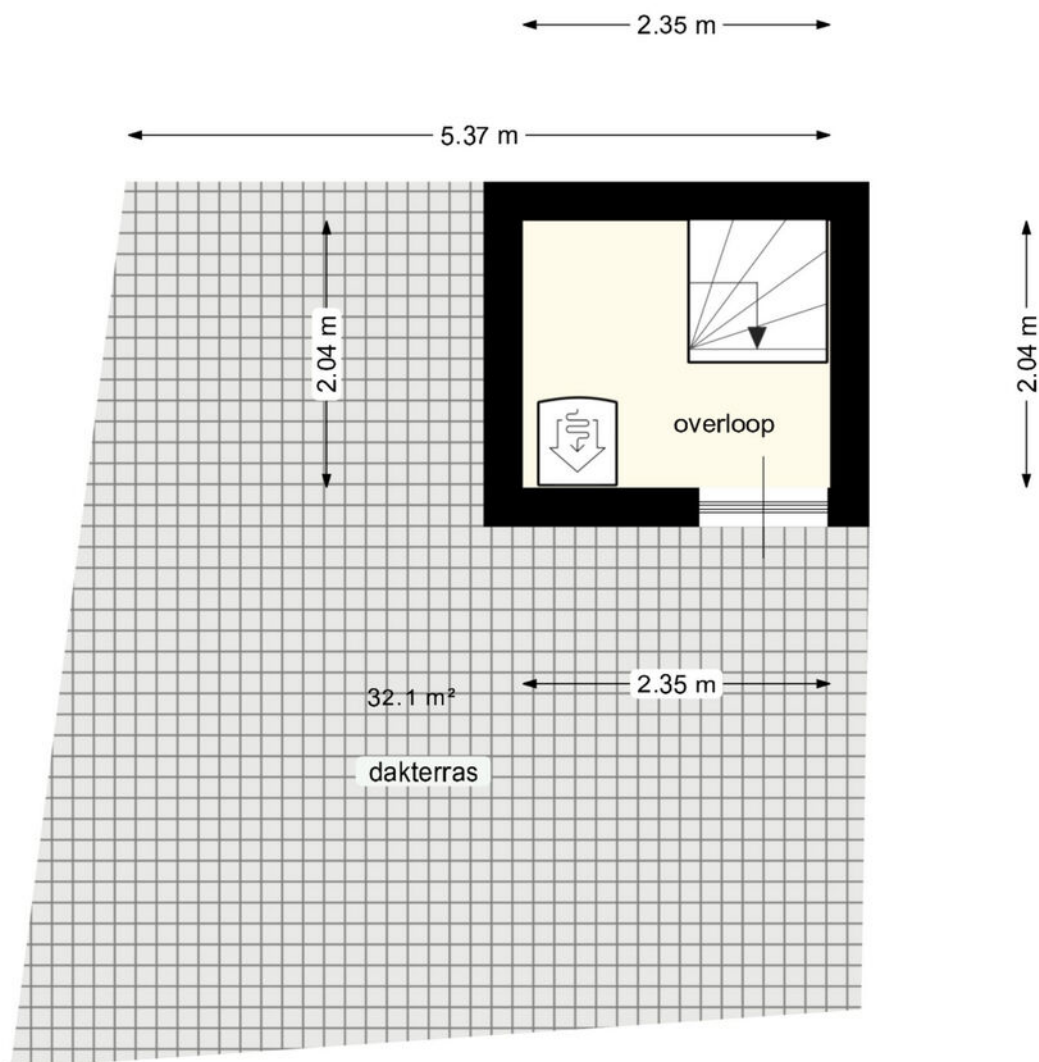
Belgracht 41 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



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

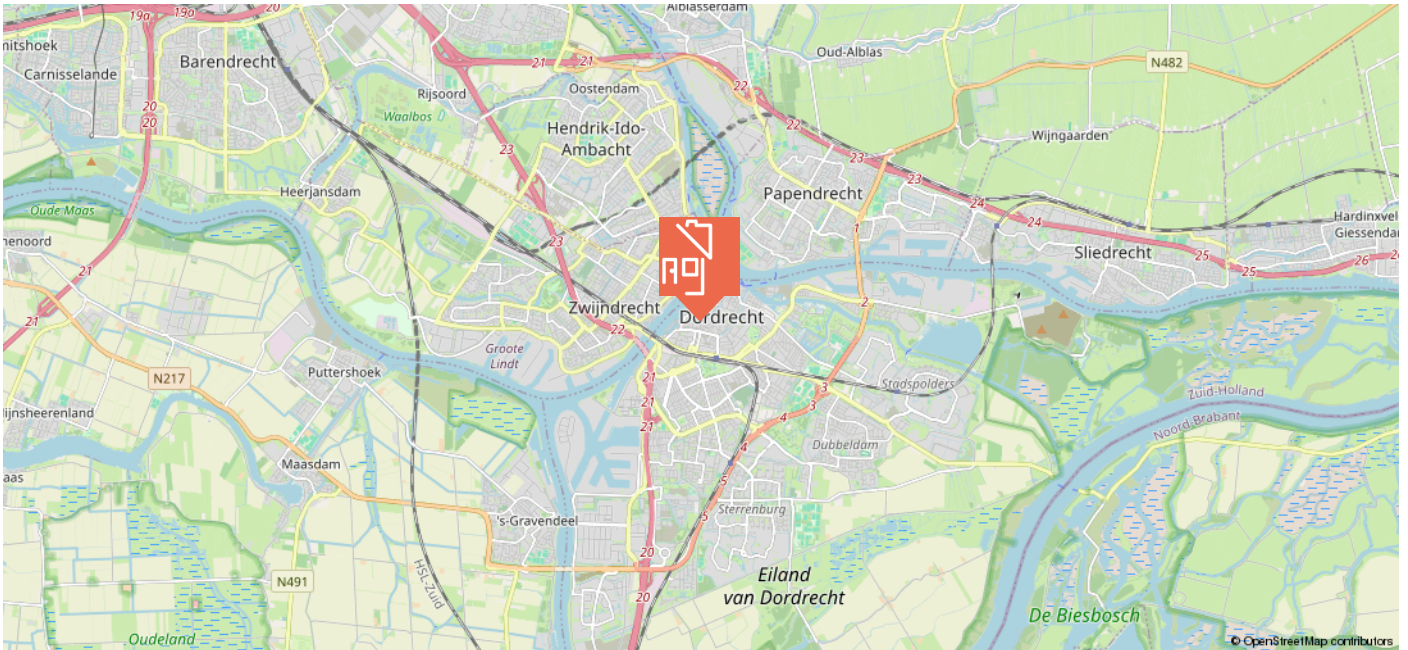
PLATTEGROND

Belgracht 41 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

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.

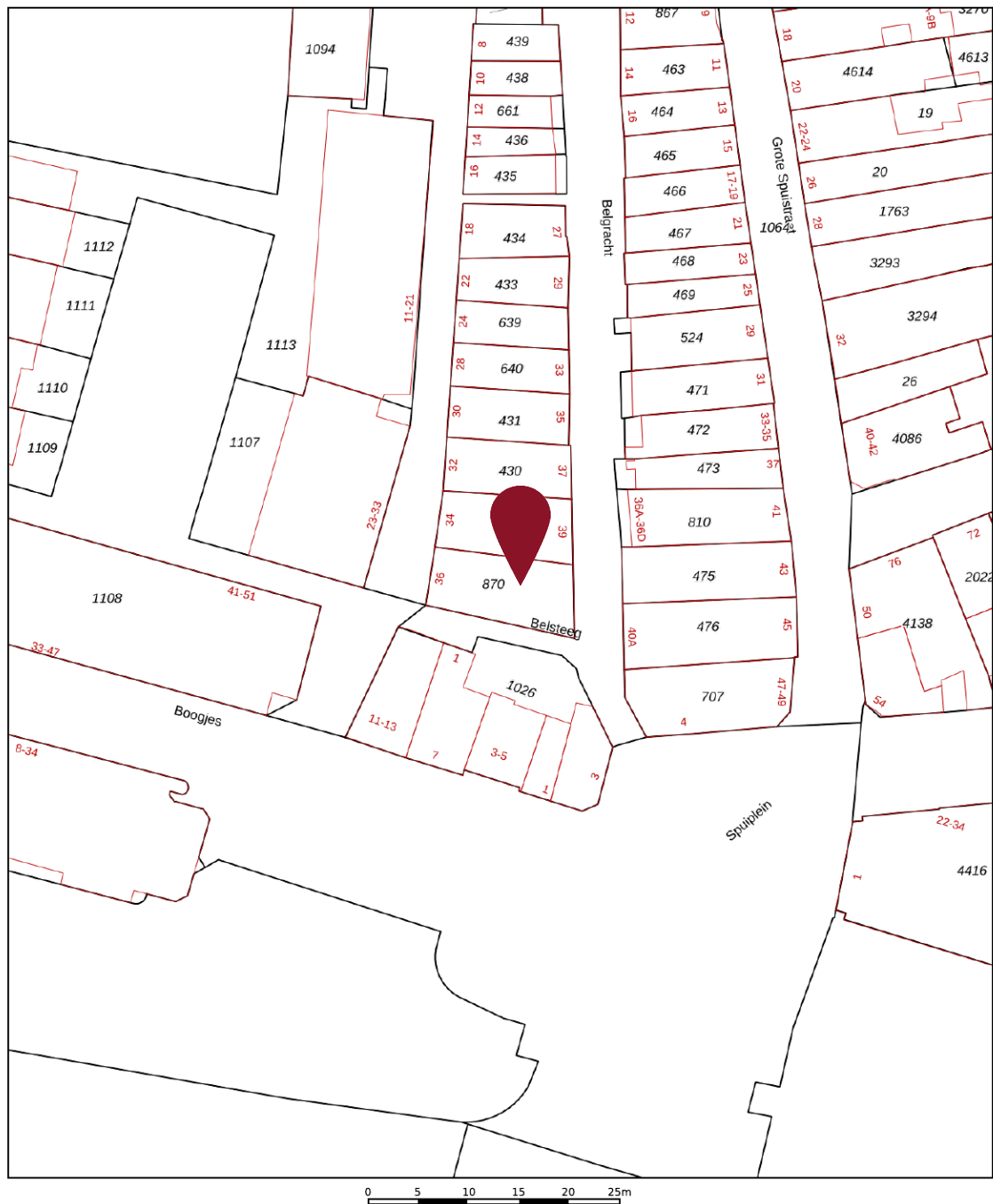
In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

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	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	870
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 2026
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.

kadaster



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.**