




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

BAGIJNHOF 36 A

3311 KE DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 339.000,-

Vastgoed
 **Ned.**

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



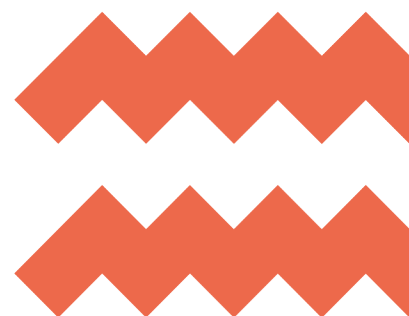
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

| | |
|---------------------------|--|
| Type woning | appartement |
| Woonoppervlakte | 59 m ² |
| Inhoud | 255 m ³ |
| Bouwjaar | 1952 |
| Aantal kamers | 2 |
| Aantal slaapkamers | 1 |
| Buitenruimte | patio/atrium |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming | vloerverwarming geheel, warmtepomp |



OMSCHRIJVING

Wonen midden in de stad, maar dan helemaal nieuw, fris én duurzaam?

Aan het Bagijnhof mogen wij dit prachtige, instapklaare appartement op de eerste verdieping aanbieden. Een plek waar je direct voelt: hier wil ik wonen.

De grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een fantastische lichtinval en geven dat echte stadsgevoel. Levendig, karaktervol en altijd iets te zien. Tegelijkertijd voelt het binnen heerlijk rustig en comfortabel, want de woning is volledig vernieuwd. Strak gestucte wanden, een nieuwe vloer, een moderne keuken en fris sanitair: alles is al voor je gedaan. Het enige wat jij nog hoeft te doen, is verhuizen en genieten.

Ook praktisch is overal aan gedacht. Zo beschikt dit appartement over een eigen bergruimte met warmtepomp in de hal, direct naast de woning. Hier vind je ook de aansluitingen voor je wasmachine en droger. Comfortabel wonen én duurzaam tegelijk.

De locatie maakt het plaatje compleet. Stap de deur uit en je staat midden in het historische hart van Dordrecht. Gezellige terrassen, leuke winkels en alles wat de stad zo aantrekkelijk maakt liggen letterlijk om de hoek.

Een fris en compleet appartement op een plek waar altijd iets gebeurt. Zie jij jezelf hier al thuis komen?

Indeling:

Trapopgang naar gemeenschappelijke hal.

Eerste verdieping:

Hal met toilet, toegang tot alle vertrekken. Toilet, vrijhangend wandcloset, deels betegeld en voorzien van een fonteintje.

Ruime woonkamer met open keuken gelegen aan de voorzijde van het appartement. Vanaf hier heb je een mooi uitzicht op het pleintje Achterom/Bagijnhof waar altijd wel wat gebeurt!

De woonkamer is voorzien van inbouwspots, een nette laminaatvloer met vloerverwarming en stucwerk wandafwerking. De keuken in wandopstelling beschikt over een 4 pit inductie kookplaat, afzuiging, 1,5 spoelbak, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer.

De slaapkamer is gelegen aan achterzijde en daarmee lekker rustig. Deze kamer heeft de badkamer en-suite. Daarnaast is vanuit de slaapkamer via dubbele deuren het besloten terras begaanbaar, een heerlijk rustpunt in de stad!

De badkamer beschikt over een wastafel, inloofdouche en volledig betegelde wanden.

Het appartement beschikt over een aparte bergruimte/technische ruimte, deze is via de gemeenschappelijke hal bereikbaar. Hier bevindt zich de opstelplaats warmtepomp van het vooraanstaande merk Daikin, warmte terugwin unit en een uitgebreide meterkast.



Algemeen:

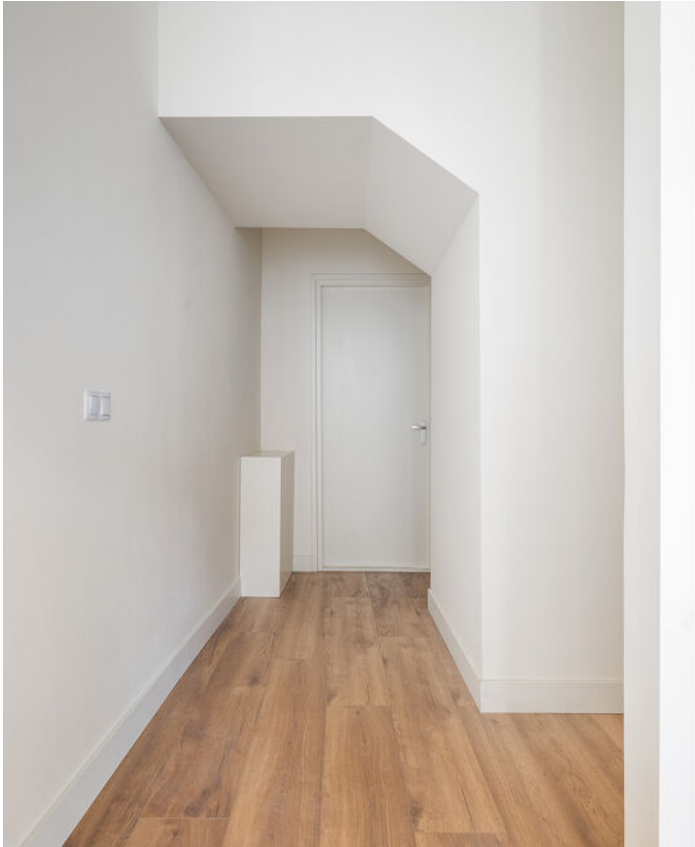
- De woning is volledig gerenoveerd in 2025/26: leidingwerk, riolering, keuken, badkamer, toilet, vloerafwerking, stucwanden, isolatie.
- Alle vloeren in de woning zijn afgewerkt met laminaat, de wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk.
- Kozijnwerk uitgevoerd in hout waar mogelijk met triple glas.
- Op dit moment is er een concept splitsingsakte aanwezig, ontwikkelaar zorgt voor de definitieve splitsingsakte evenals het Kamer van Koophandel nummer en de opstalverzekering.
- De Vereniging van Eigenaren zal door de ontwikkelaar worden opgestart en ondergebracht bij een professionele beheerder. De kopers van de 3 appartementen zullen na overdracht deelnemen in deze VvE.
- Het is aan de 3 nieuwe eigenaren van de woningen om de Vereniging van Eigenaren verder vorm te geven en de maandelijkse bijdrage per appartement vast te stellen.
- Betreft een beschermd stads- en dorpsgezicht.
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing, geen vragenlijst of lijst van zaken beschikbaar.
- In overleg met verkoper zijn er diverse mogelijkheden tot parkeren.
- Oplevering in overleg, de woning staat turn key voor je klaar dus een snelle oplevering heeft de voorkeur.

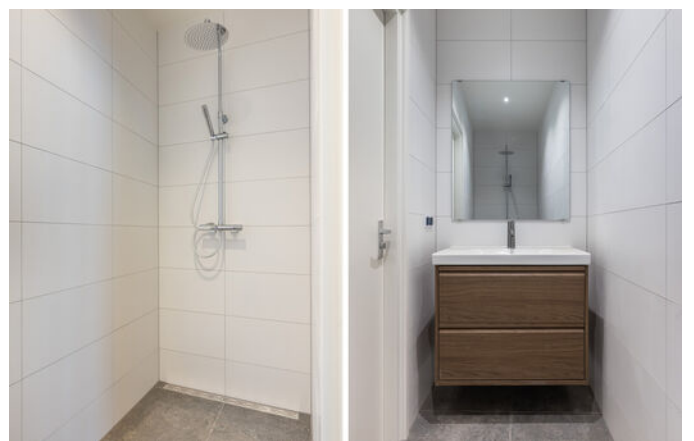
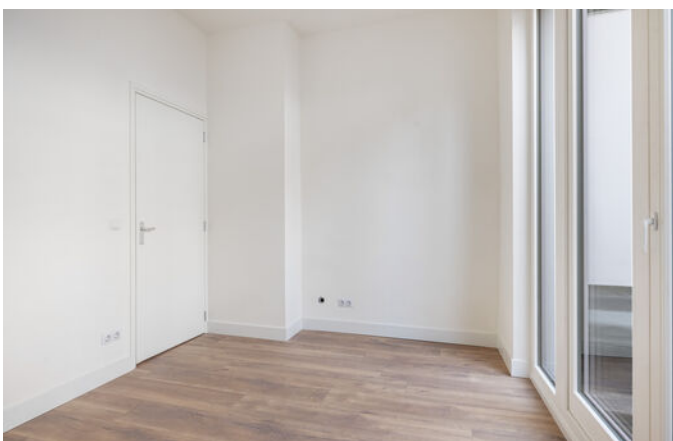
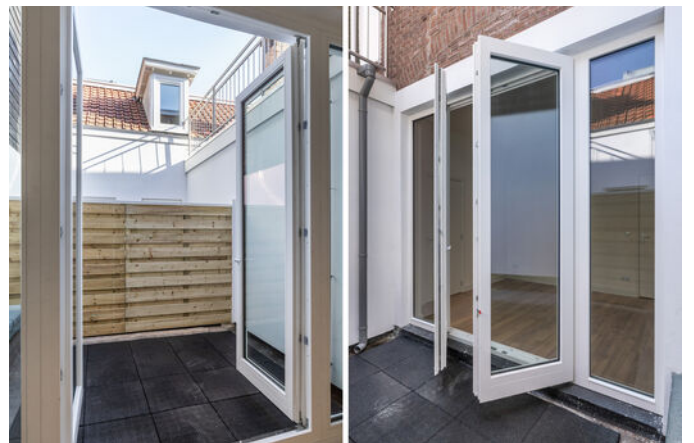
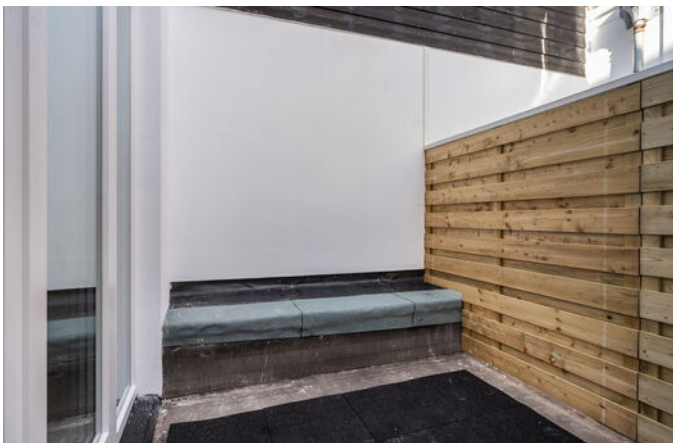
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

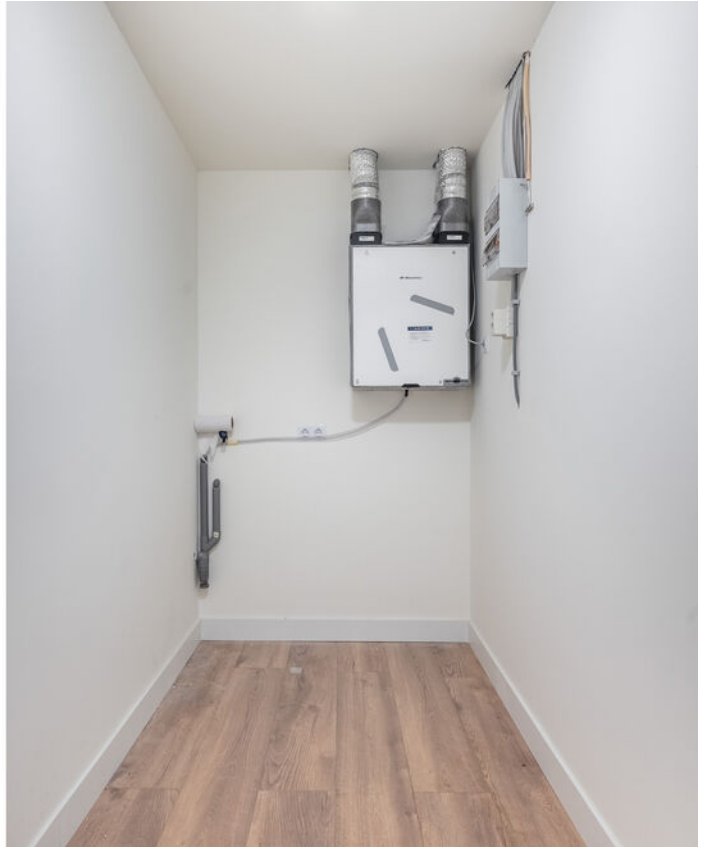














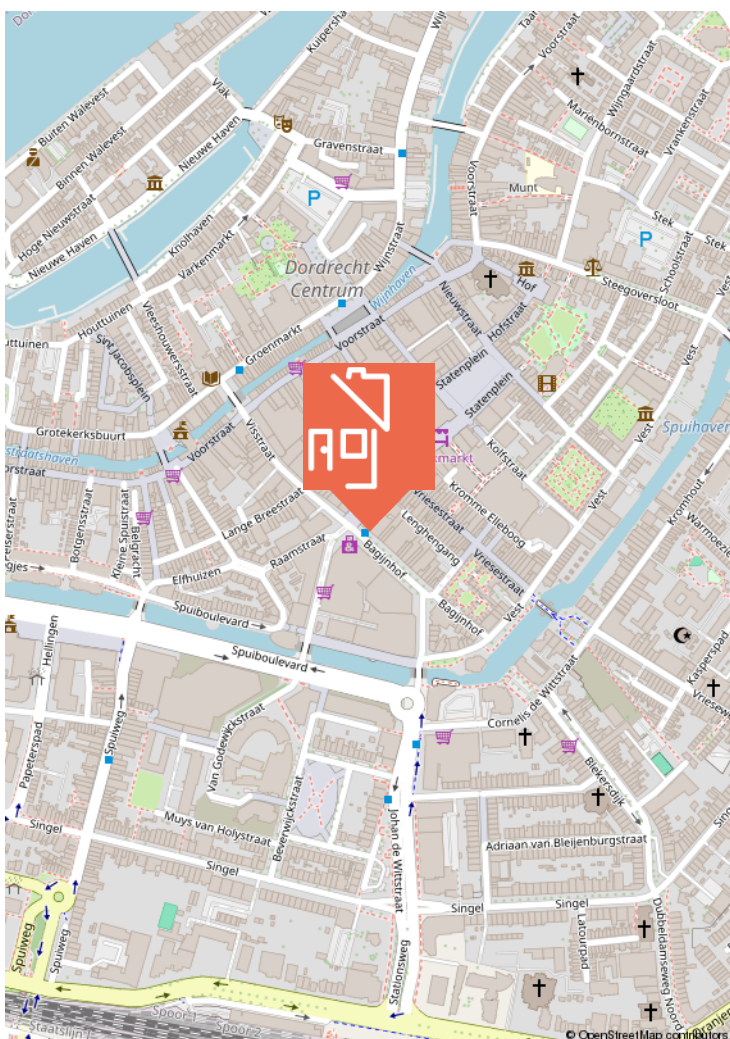
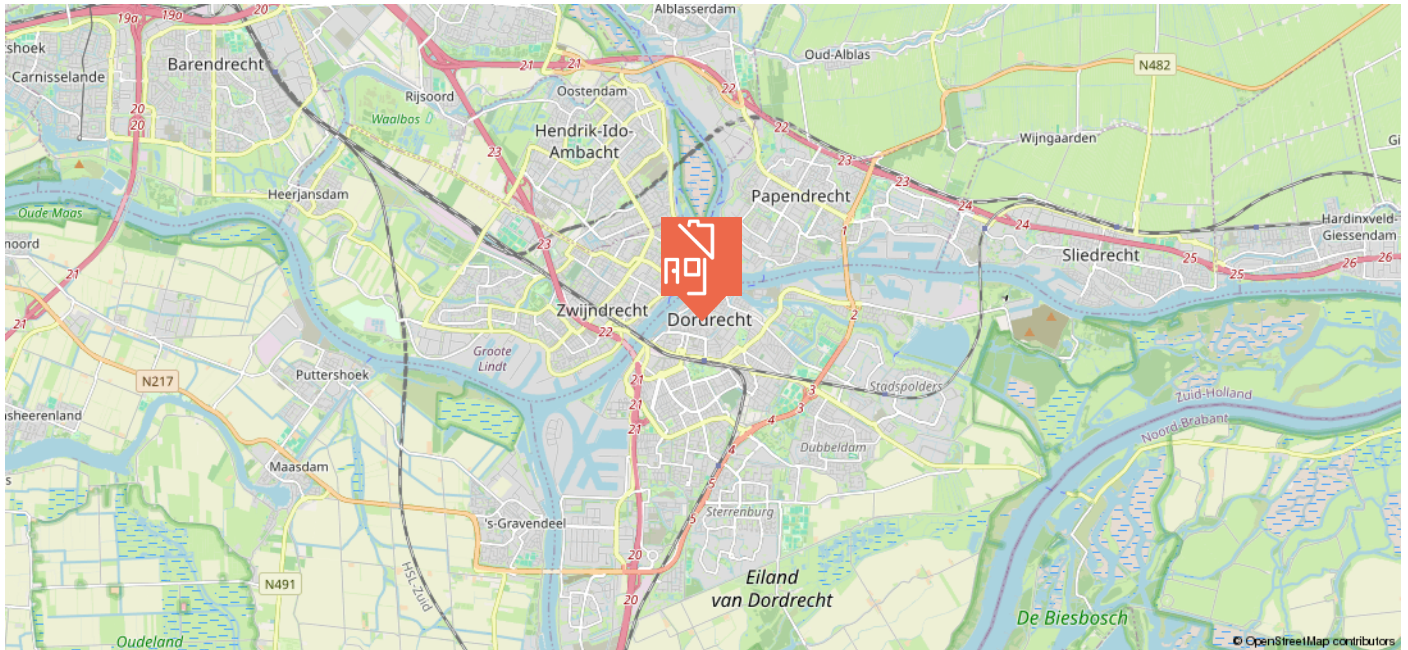
PLATTEGROND



Bagijnhof 36a Dordrecht
-APPARTEMENT-



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.

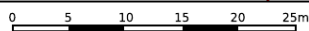
In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.


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: ---



| | | |
|--|---|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 4531</p> |  |
|--|---|---|

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 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.

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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.