




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

KLEINE SPUISTRAAT 36

3311 VJ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 399.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

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



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	79 m ²
Inhoud	324 m ³
Bouwjaar	1921
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	dakterras
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	vloerverwarming geheel
Energie label	A+



OMSCHRIJVING

Altijd al willen wonen in een oud pakhuis? Jouw droom komt uit!

Midden in het historische hart van Dordrecht, op de hoek van de Kleine Spuistraat en de Belgracht, staat dit beeldbepalende pand. Achter de lichtblauwe gevel, helemaal in het Dordtse kleurenpalet, vind je twee compleet vernieuwde woningen. Elk met twee woonlagen, een dakterras én een karakter dat historie en modern wonen perfect samenbrengt. De andere woning is verkocht en nu is deze aan de beurt!

Wat deze woning zo bijzonder maakt? Dat echt álles is aangepakt, het is vanbinnen totaal nieuw. Van leidingen en elektra tot isolatie en afwerking: alles is vernieuwd en verduurzaamd. Met zonnepanelen, een warmtepomp en energielabel A ben je hier helemaal klaar voor de toekomst.

En dat allemaal in een rustige, groene straat terwijl je tóch midden in de stad woont. Binnen een paar stappen sta je tussen de grachten, winkels en horeca, maar thuis ervaar je vooral rust en sfeer.

De zorg en aandacht waarmee deze woning is gerenoveerd zie je in alles terug: van de moderne voorzieningen tot de sfeervolle inrichting.

Ben jij op zoek naar hypermodern én sfeervol wonen in de historische binnenstad? Dan zijn deze woningen absoluut een bezoek waard. De woning aan de kant van de Belgracht is inmiddels verkocht, dus wees er snel bij!

Indeling:

Hal met meterkast, toegang tot de vertrekken en trapopgang naar woonverdieping. Meterkast is volledig vernieuwd en voorzien van moderne schakelkast en slimme meters.

Ruime slaapkamer aan voorzijde, deze kamer is voorzien van kunststof kozijnen, stucwerk wandafwerking, authentieke balkenplafond en laminaatvloer.

Lichte slaapkamer met laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.

Volledig nieuwe badkamer, voorzien van een vrijstaand ligbad, douche, brede wastafel op meubel, 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. Door de grote raampartijen aan voor- en zijkant heeft de woonkamer een goede lichtinval. De woonkamer biedt ruimte voor zowel een grote zithoek als een ruime eethoek. Verder beschikt de woonkamer over een praktische bergkast.

De keuken is geplaatst in hoekopstelling, deze is uitgevoerd met zwarte fronten en voorzien van een gasfornuis met oven, vaatwasser en een spoelbak. De grote kast is goed geschikt voor het plaatsen van een koel-/vriescombinatie.



2e verdieping:

Op de kleine overloop op deze verdieping bevindt zich de opstelplaats van de warmtepomp (Merk TEC, lucht/water). Vanaf hier heb je toegang tot het platte dak, waar je de mogelijkheid hebt om een heerlijk dakterras te creëren, gelegen op het westen en met uitzicht op de grote kerk van Dordrecht!

Algemeen:

- Karakteristieke woning met 2 slaapkamers, moderne badkamer, ruime woonverdieping en ruimte voor een dakterras.
- Energielabel A+, volledig geïsoleerd en voorzien van monumentenglas.
- De woning beschikt over een warmtepomp (TEC, 2025) en 6 zonnepanelen en is volledig voorzien van vloerverwarming.
- In 2025/2026 volledig verbouwd en vernieuwd, voorzien van nieuwe elektra en leidingwerk.
- Betreft een gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht.
- Mogelijkheid om dakterras te creëren, dit is reeds in de vergunningsaanvraag meegenomen.
- Parkeervergunning mogelijk.
- VvE in oprichting, KVK inschrijving aanwezig.
- Ouderdomsclausule, niet zelfbewoningsclausule 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.

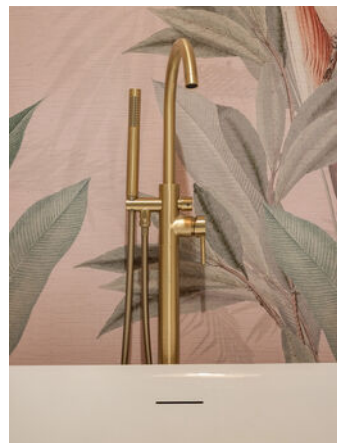










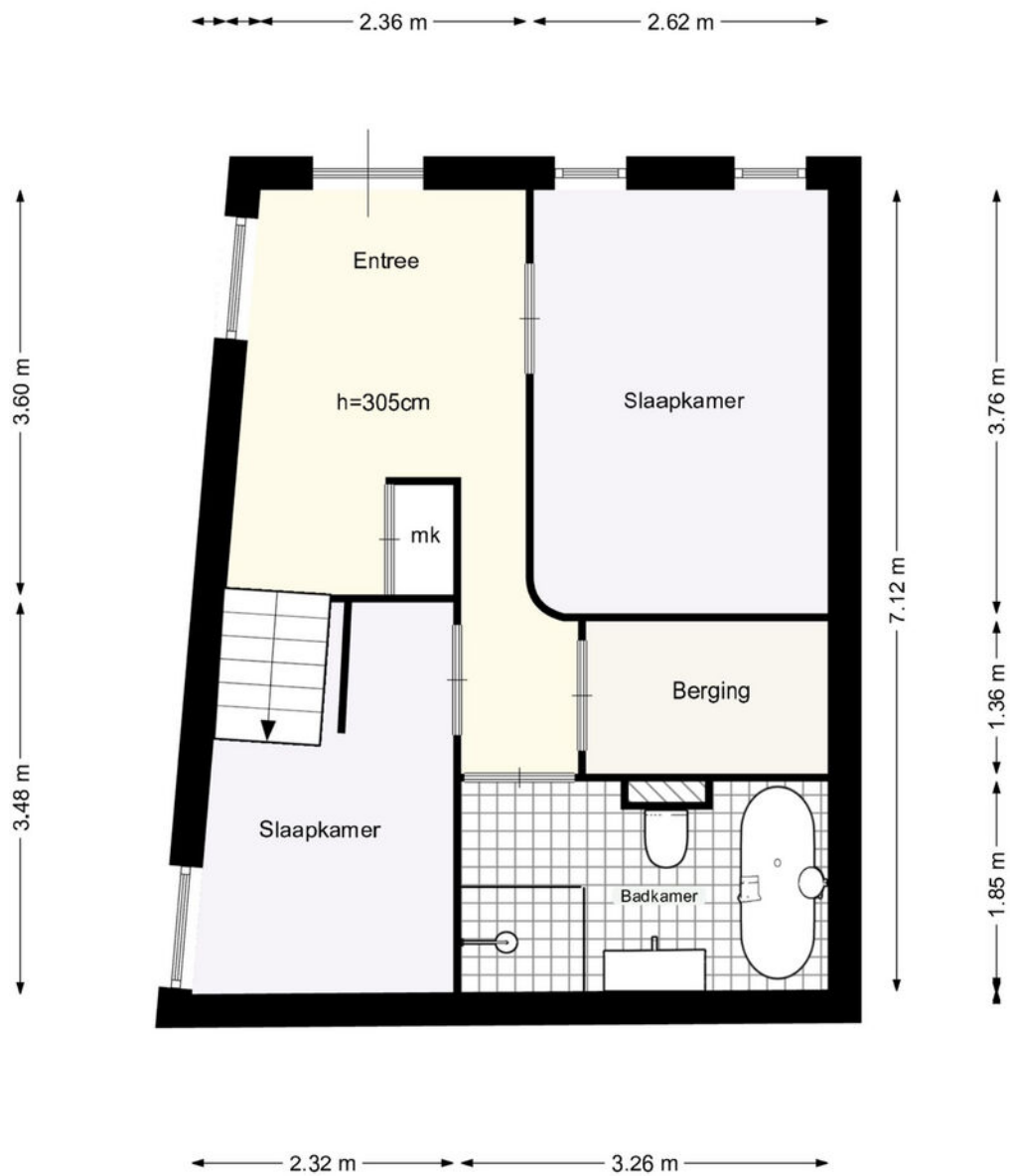






PLATTEGROND

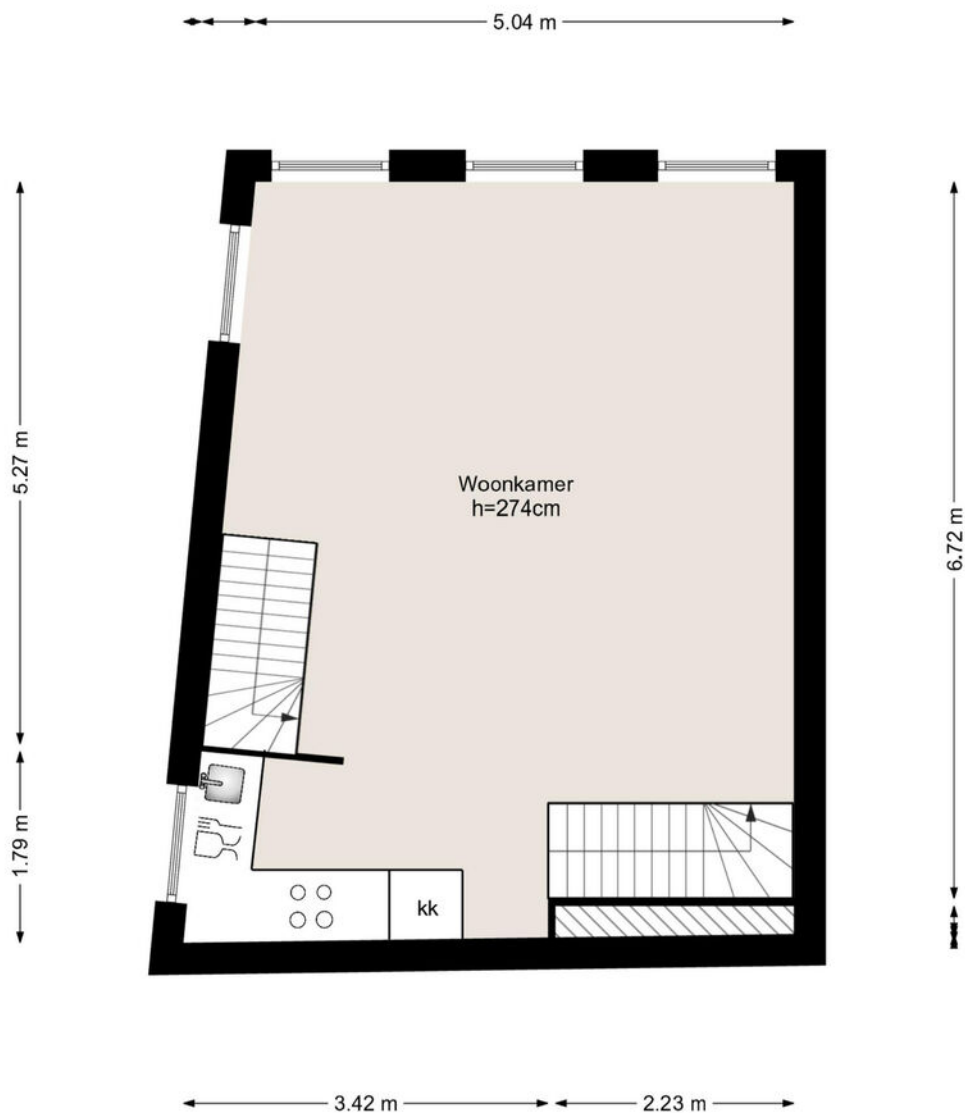
Kleine Spuistraat 36 Dordrecht
-BEGANE GROND-



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

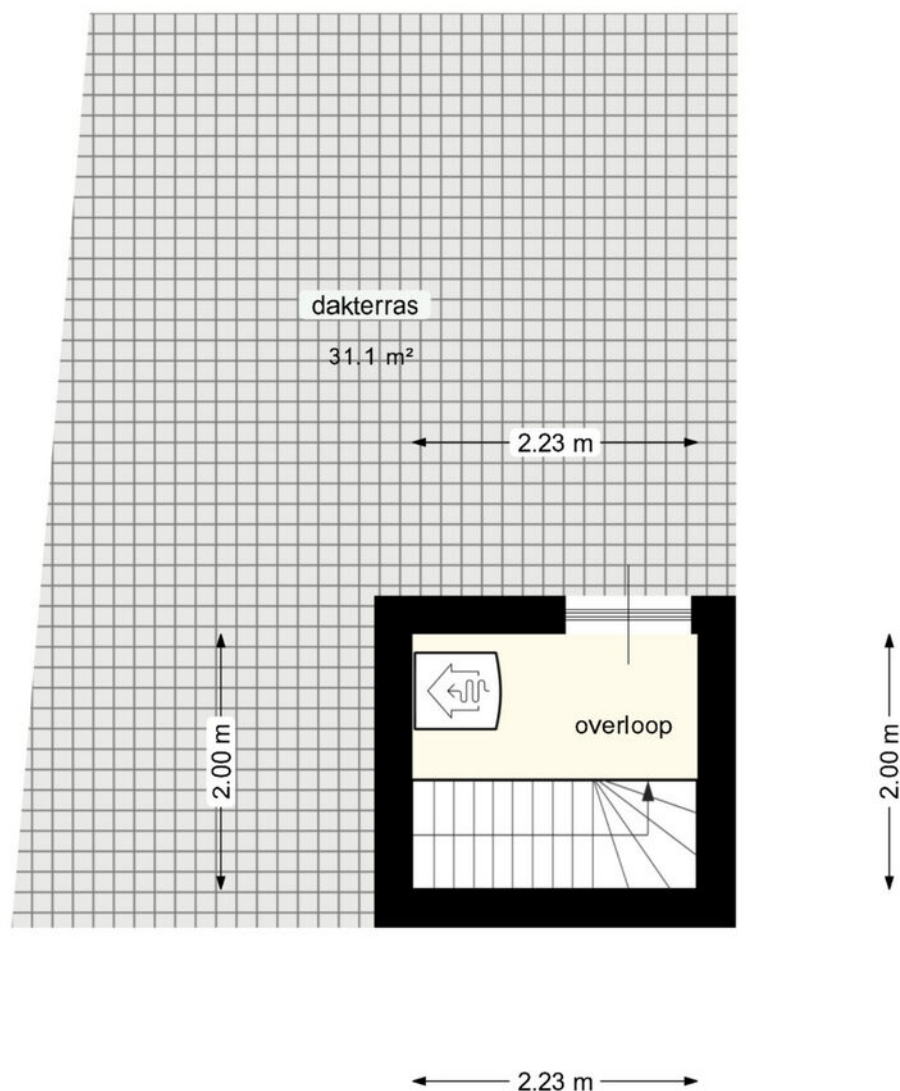
PLATTEGROND

Kleine Spuistraat 36 Dordrecht
-1e VERDIEPING-

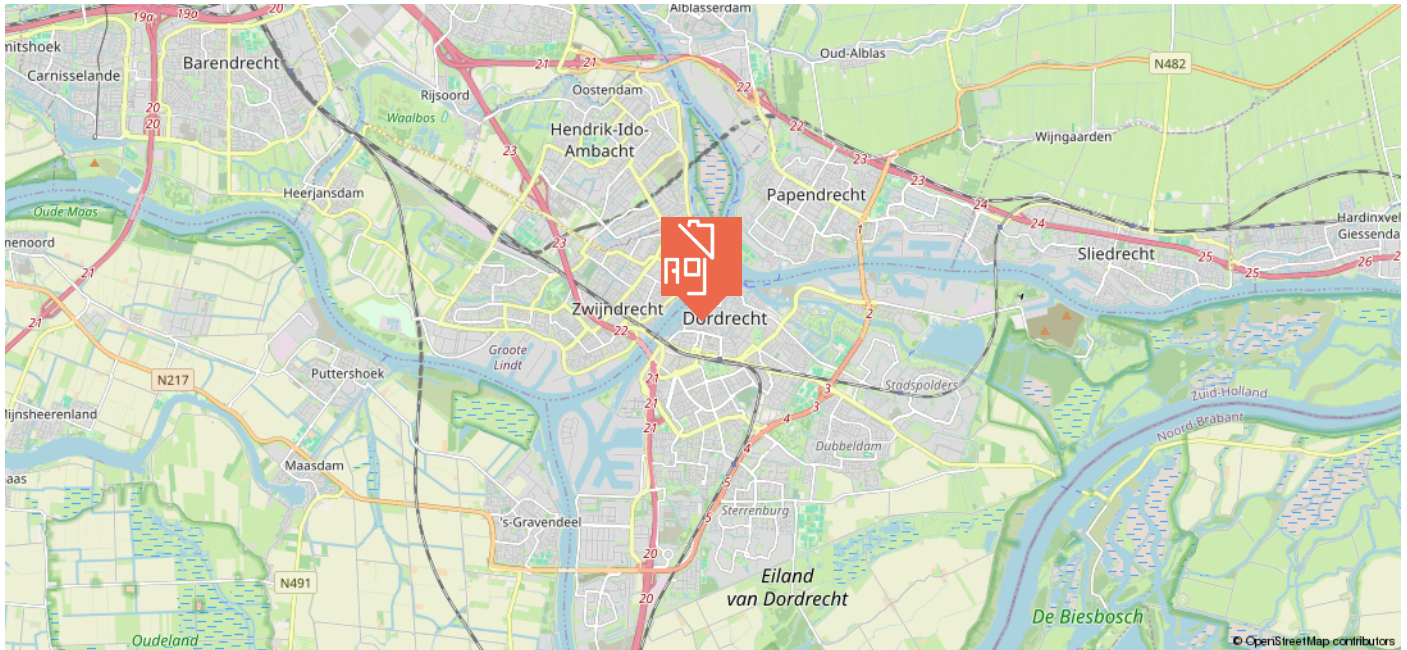


PLATTEGROND

Kleine Spuistraat 36 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



LOCATIE



Centrum

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.

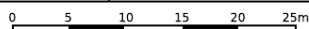
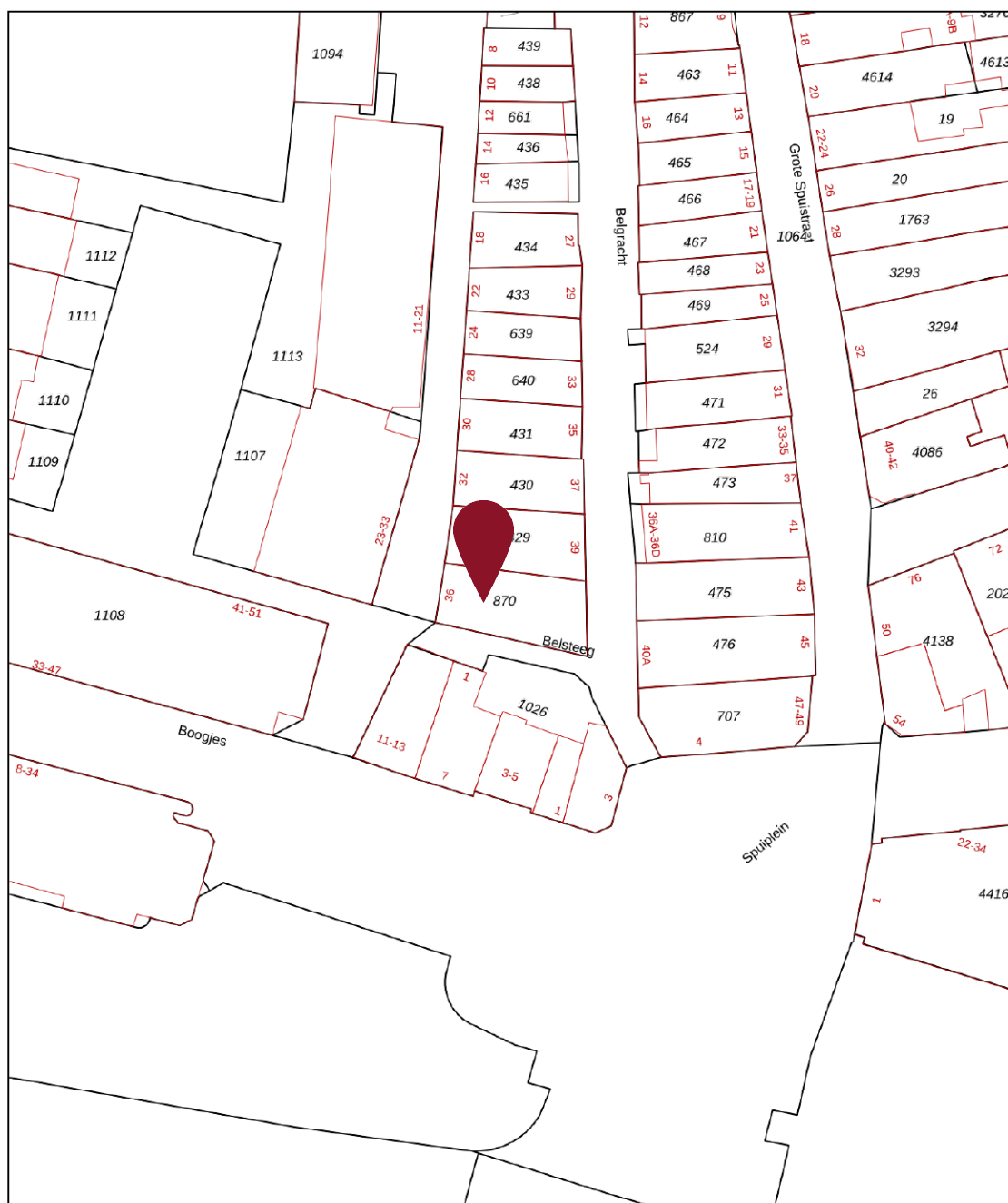
In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.


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 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie E Perceel 870</p> <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.</p>	
---	--	---



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 herstellkosten 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 & Hypotheek

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.