



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal

# HOFSTRAAT 3

## 3311 XH DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 425.000,- K.K.

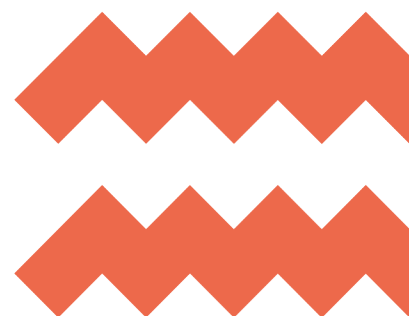


078 - 89 02 748  
[rechtsteden@maartenmakelaardij.nl](mailto:rechtsteden@maartenmakelaardij.nl)  
[www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)



## KENMERKEN

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Type woning        | eindwoning               |
| Woonoppervlakte    | 126 m <sup>2</sup>       |
| Inhoud             | 468 m <sup>3</sup>       |
| Bouwjaar           | 1700                     |
| Aantal kamers      | 3                        |
| Aantal slaapkamers | 2                        |
| Isolatie           | gedeeltelijk dubbel glas |
| Verwarming         | c.v.-ketel               |
| Warm water         | c.v.-ketel               |
| Energie label      | F                        |





## OMSCHRIJVING

Wonen in de mooiste straat van Dordrecht...

Aan de Hofstraat 3 woon je midden tussen de karakteristieke gevels, eeuwen geschiedenis en de gezelligheid van de Dordtse binnenstad. Aan het einde van de straat staat het beeld van Willem van Oranje en om de hoek werd ooit het politiek-militaire Verdrag van Dordrecht ondertekend. Bijzonder toch, dat je op zo'n plek gewoon thuis kunt komen?

Maar misschien nog wel mooier is wat er zich achter de voordeur afspeelt. De huidige bewoonster ontvangt iedereen met een glimlach van oor tot oor. Gastvrijheid zit gewoon in haar natuur! Beneden is momenteel een sfeervolle coachingsruimte ingericht, op de eerste verdieping bevindt zich het leef- en slaapgedeelte van de verkoopster. Hier is op een slimme manier gebruik gemaakt van de lengte van de woning en helemaal bovenin worden gasten verwelkomd in een gezellige Airbnb. Een huis waar mensen zich helemaal welkom voelen...

Geen tuin? Die mis je hier eigenlijk helemaal niet. De prachtige Kloostertuin ligt letterlijk om de hoek en het mooiste? Jij hoeft geen gras te maaien of planten te snoeien; dat wordt allemaal voor je gedaan.

En wil je even niets? Dan schuif je een stoel voor het raam. Vanuit hier kijk je zó de straat in, waar altijd iets gebeurt. De kinderen van de Statenschool zorgen voor een gezellige levendigheid, mensen wandelen voorbij en ieder seizoen brengt weer een ander decor. Je hoeft de deur eigenlijk niet uit om te genieten van het stadsleven.

Alsof dat nog niet genoeg is, is de woning onlangs aan de buitenzijde geschilderd in een prachtige authentieke Dordtse kleur, waardoor ze nóg beter past tussen al dat historische mooi

Het is dan ook niet zomaar een woning. Hier komen geschiedenis, gastvrijheid en het levendige stadsleven moeiteloos samen. Een sfeervol huis waar de huidige bewoonster met ontzettend veel liefde heeft gewoond en waar nu ruimte ontstaat voor een nieuw verhaal.

Misschien wel dat van jou!

Indeling:

Het pand beschikt over twee ingangen, een voor de multifunctionele ruimte op de begane grond en een voor de bovenwoning. Door de eigen entree is de benedenruimte afzonderlijk te gebruiken en/of eventueel te verhuren. Wat deze ruimte multifunctioneel maakt, zijn de verscheidene mogelijkheden om de ruimte te gebruiken. Momenteel wordt de ruimte gebruikt voor workshops, maar in het verleden heeft het ook dienst gedaan als winkel. Verder kan het worden benut voor dienstverlening, kantoor, atelier, cultuur en ontspanning. De multifunctionele ruimte betreedt je via een grote stalen pui aan voorzijde, met dubbele deuren en HR-beglazing. Aan buitenzijde beschikt het over karakteristieke houten harmonicadeuren. De ruimte is voorzien van een toilet en een wastafeltje. Tevens is een tussendeur aanwezig, om de benedenruimte met de opgang naar de bovenwoning te verbinden.

Entree in hal met meterkast, tussendeur naar de benedenruimte en trapopgang. Meterkast met 6 groepen + kookgroep, krachtstroom aansluiting, slimme meters.



#### 1e verdieping:

Hal met toiletruimte, trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot de woonruimte middels een moderne stalen pui.

Toiletruimte, geheel betegeld, met wandcloset en fontein.

De ruimte op de 1e verdieping heeft alles in een: wonen, koken, badderen en slapen. Een ware studio waar overal ruimte voor is. Aan voorzijde bevindt zich de woonkamer, met authentieke houten vloer, dubbele deuren met frans balkon aan voorzijde, stucwerk wandafwerking en karakteristiek balkenplafond.

In de tussenruimte bevindt zich de keukenopstelling met modulaire inrichting. De keuken beschikt over een 4 pit inductie kookplaat, waskom met inbouwkraan, oven, kleine vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Verder bieden de wandmeubels veel praktische bergruimte.

Aan achterzijde bevindt zich het slaapvertrek. Deze ruimte is iets hoger gelegen en begaanbaar via een opstap vanuit de keukenruimte. De slaapruimte beschikt naast ruimte voor een groot 2-persoonsbed over een waskom op houten meubel, een vrijstaand ligbad en een vaste schuifkastenwand met aansluiting wasmachine en praktische bergruimte.

#### 2e verdieping:

Trapopgang, afgesloten nis met opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2013), toegang tot de verdieping.

De 2e verdieping is een enorme ruimte die ingericht als een ware hotelsuite. De ruimte wordt door de huidige eigenaar verhuurd via Airbnb en laat niets te wensen over.

De ruimte ademt enorm veel karakter, mede door de oude kapconstructie. Het dak is voorzien van twee dakramen en een kleine dakkapel aan voor- en achterzijde. De kamer is voorzien van een linoleum vloer.

Ook op deze verdieping is het niveauverschil aanwezig, wat de ruimte als het ware breekt en nog groter doet aanvoelen. Aan de achterzijde bevindt zich de badkamer, begaanbaar via een schuifdeur.

Moderne badkamer met ruime inloopdouche met inbouwkraan, regendouche en handdouche, een waskom met inbouwkraan, toilet, kunststof dakraam en mechanische ventilatie.

#### Algemeen:

- Karakteristiek woon-winkelpand (voormalig koetshuis) met multifunctionele ruimte op de begane grond en ruime bovenwoning.
- Het pand is gelegen op een historische locatie midden in het centrum van Dordrecht, om de hoek van het Hof (het oude Augustijnerklooster).
- Bestemming Gemengd-1, thans in gebruik als woon-/winkelpand. De 2e verdieping wordt thans via Airbnb verhuurd.
- Buitenschilderwerk in 2025 uitgevoerd.
- Betreft een rijksmonument, beschermd stadsgezicht.
- Oplevering in overleg, op korte termijn 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.





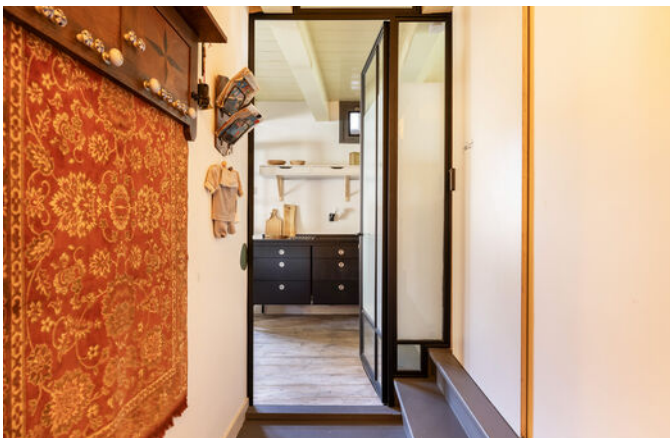
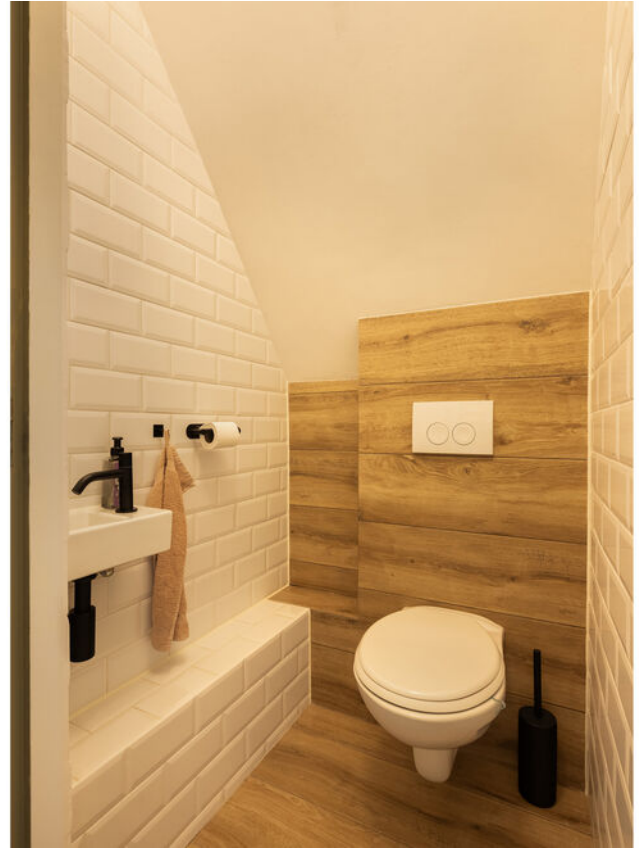








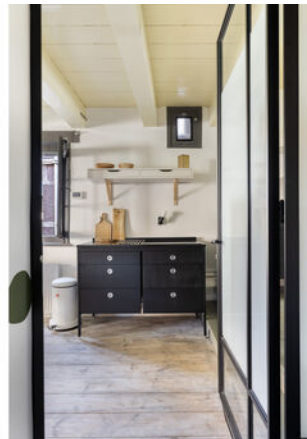












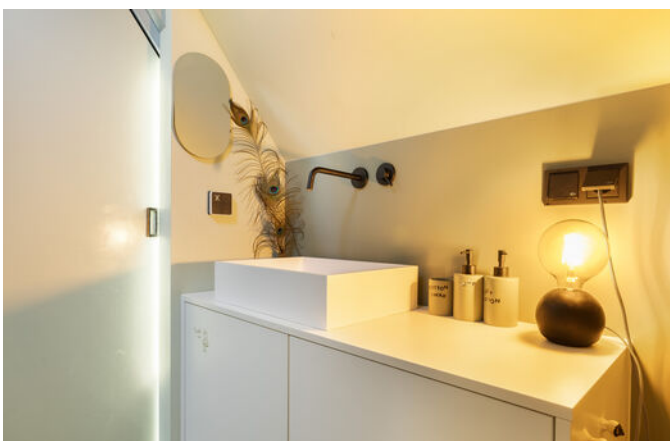
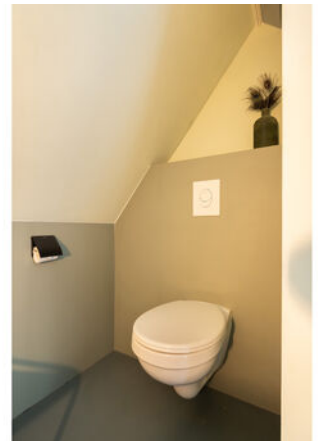




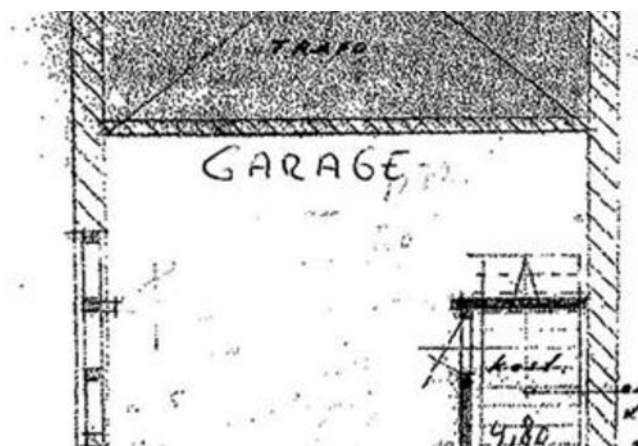
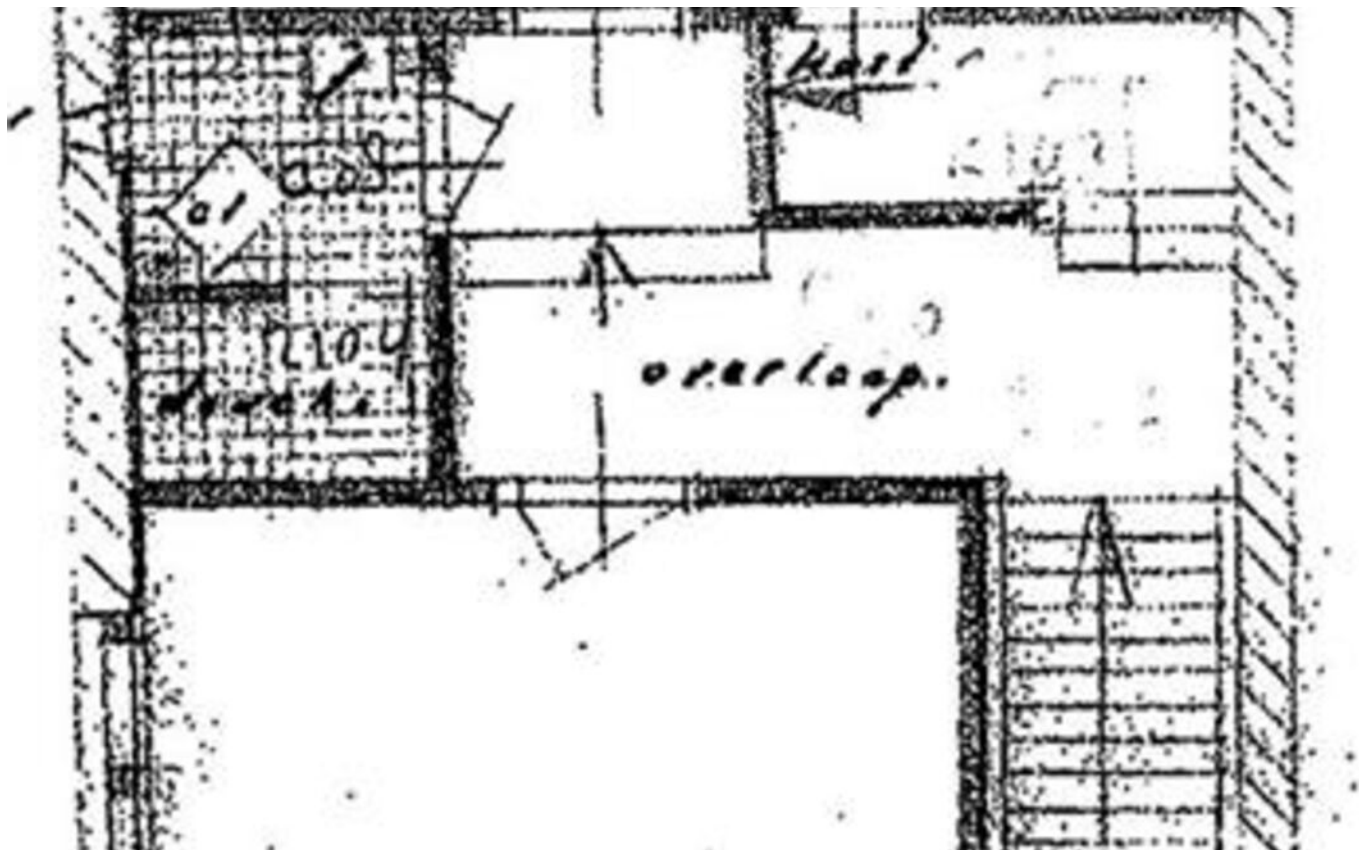










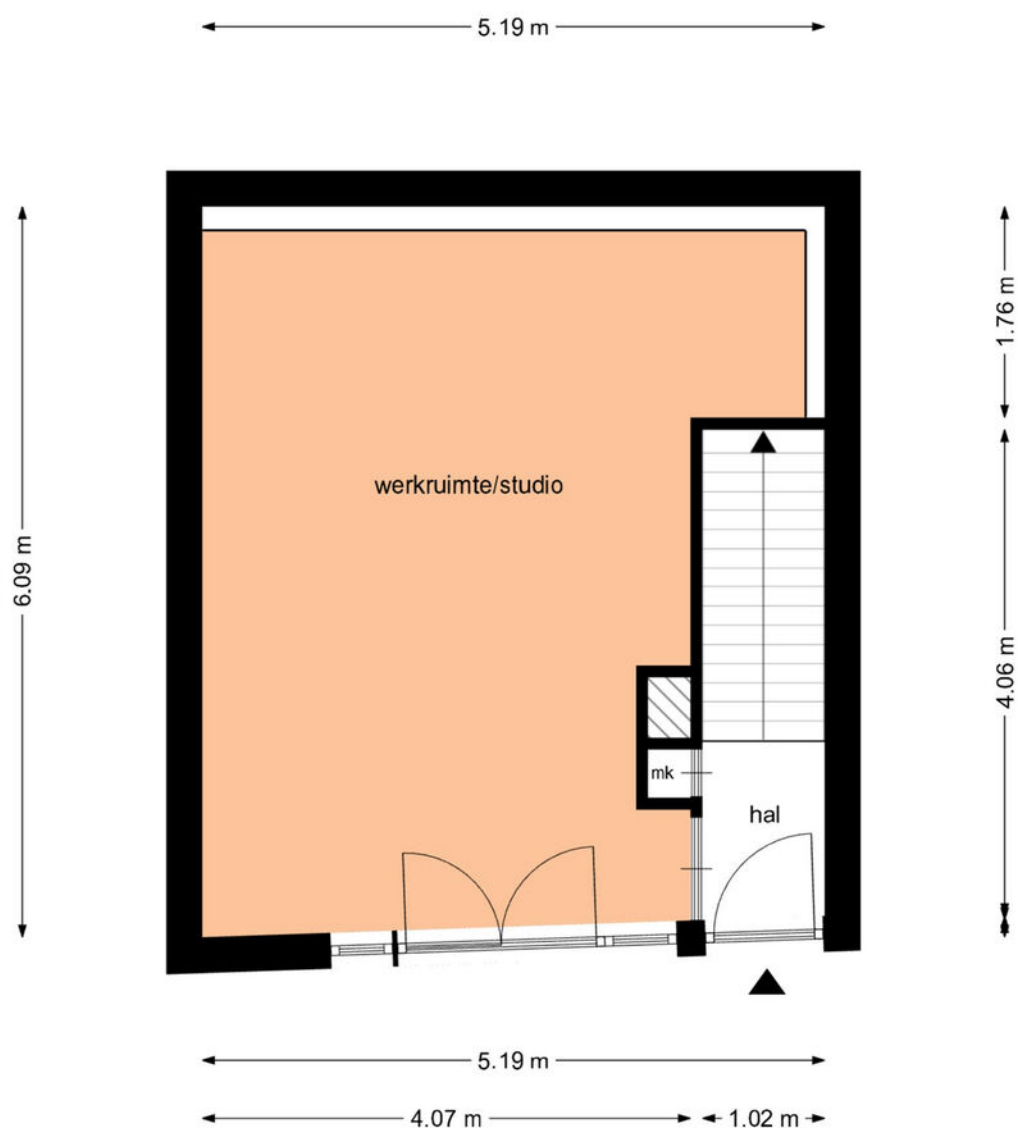




## PLATTEGROND



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](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

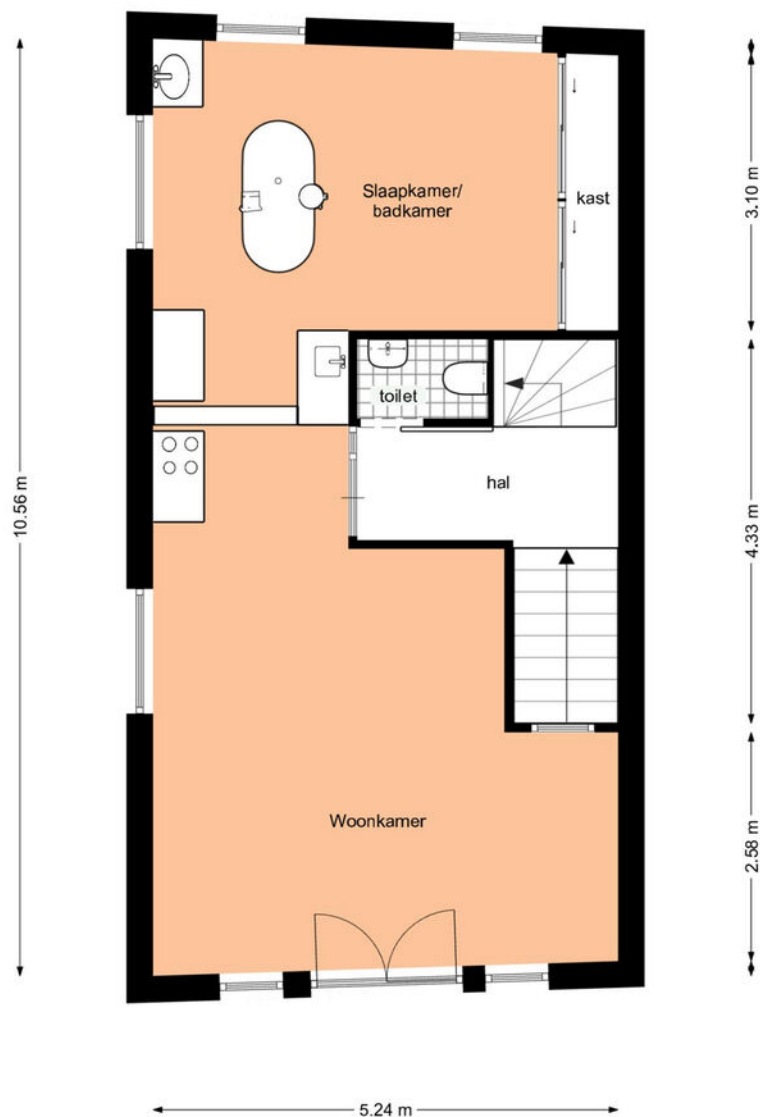


## PLATTEGROND



1e VERDIEPING

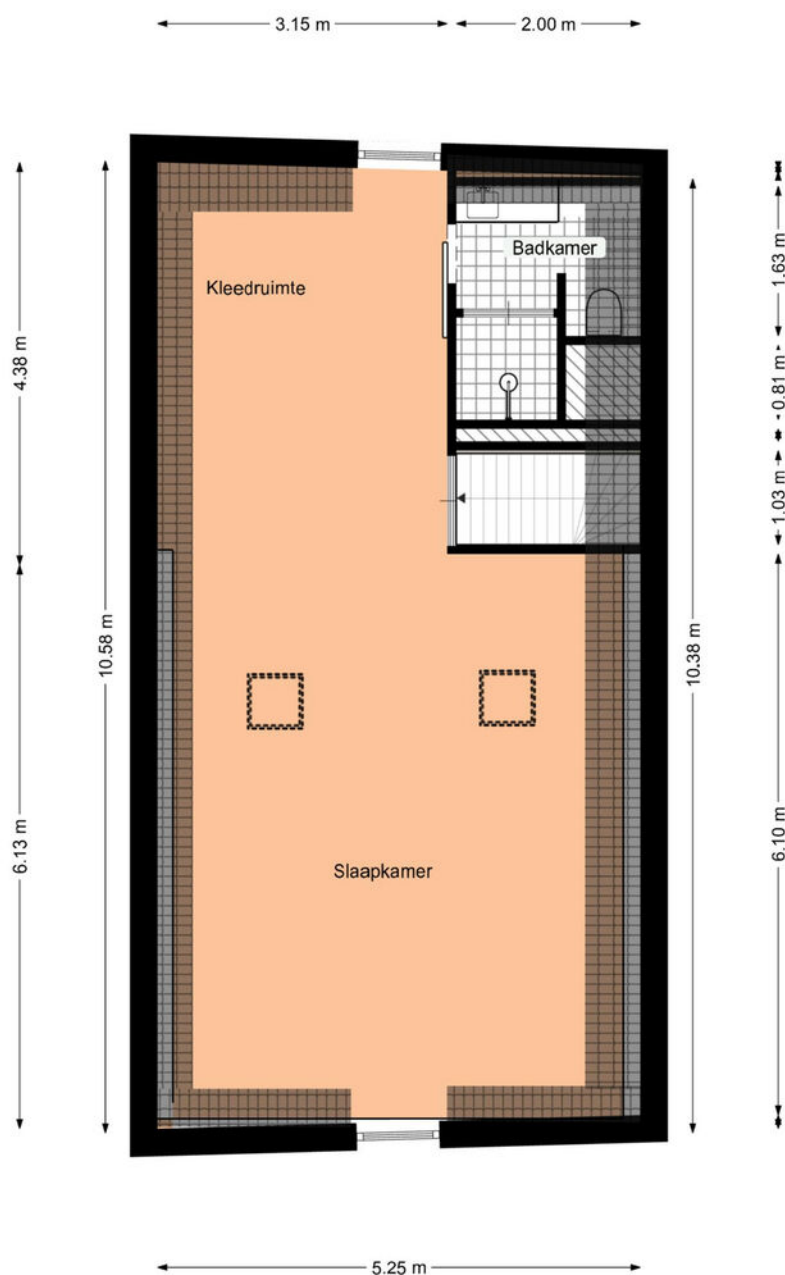
4.56 m 0.58 m



## PLATTEGROND

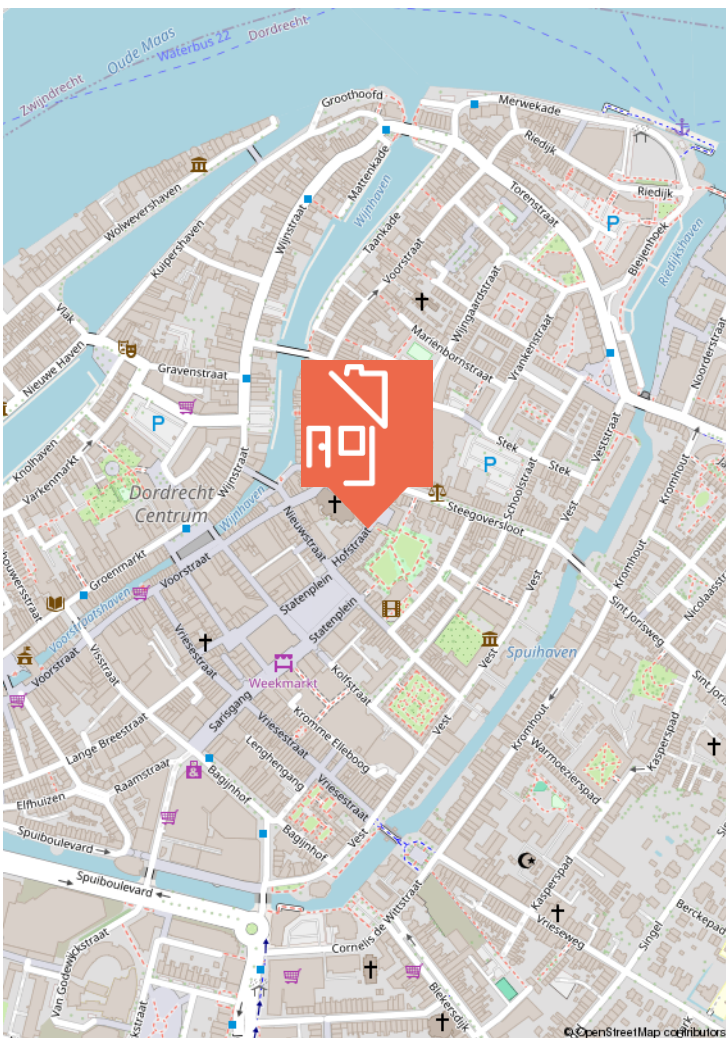
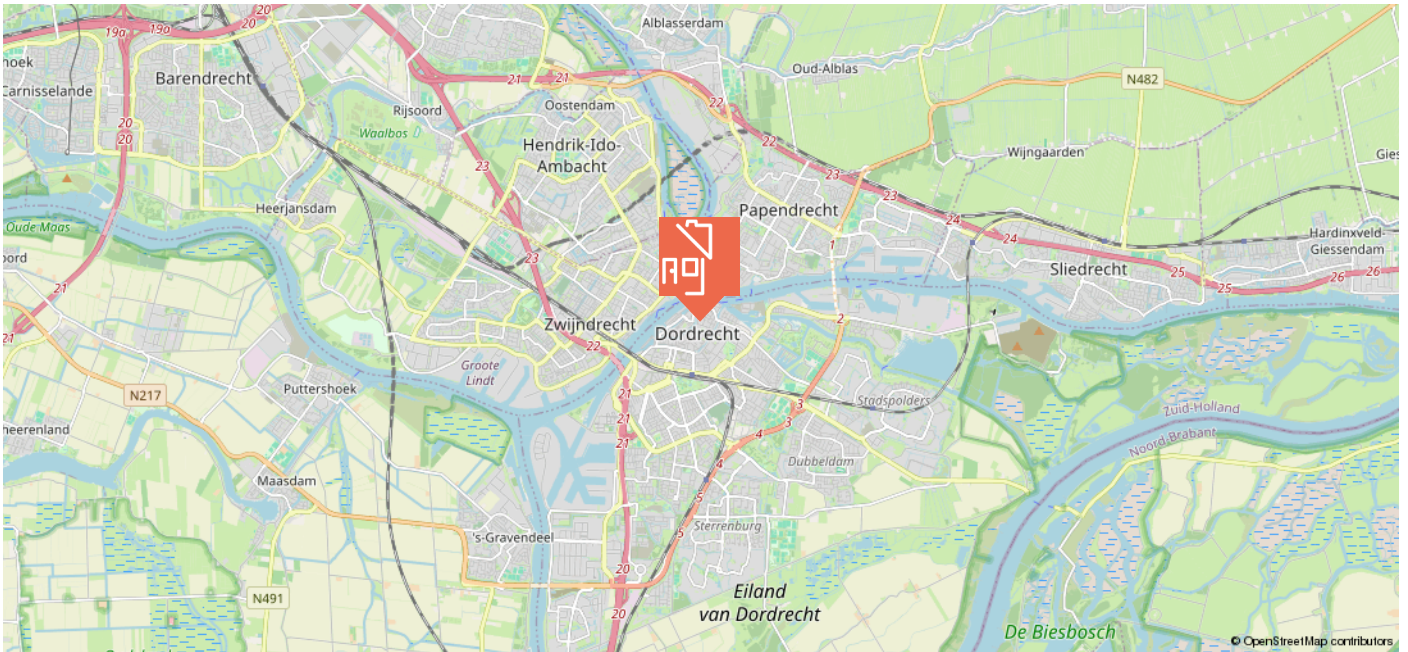


2e VERDIEPING





## 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><b>12345</b></p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 4230</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 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.





## 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

### HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)  
Opvragen bouwtekeningen:  
[www.regionaalarchiefdordrecht.nl](http://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](http://www.kcaf.nl)  
Bestemmingsplan: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Bodemkaart: [www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)  
Energie label: [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)  
Monumenten: [www.monumentenzorgdordrecht.nl](http://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.**