




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

VOORSTRAAT 165 A

3311 EN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 349.000,- K.K.

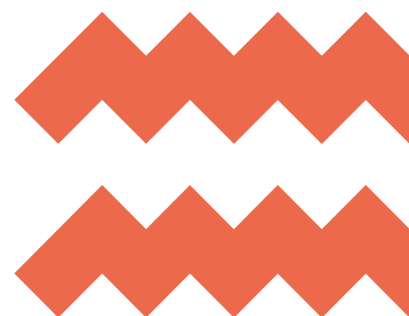
Vastgoed
 **Ned.**

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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	73 m ²
Inhoud	272 m ³
Bouwjaar	1906
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	balkon
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Wonen op een plek waar alles samenkomt? Dit is er zo één! Midden in het sfeervolle centrum van Dordrecht vind je dit karaktervolle appartement aan de iconische Voorstraat, een van de langste winkelstraten van Nederland. Hier geen grote ketens, maar juist unieke boetiekjes, gezellige winkels en fijne restaurants. Dit is Dordrecht op z'n puurst.

Dit mooie appartement ademt sfeer en past perfect bij de historische omgeving. Binnen vind je een fijne indeling met twee slaapkamers, ideaal voor een stel, klein gezin of om wonen en werken te combineren. De badkamer is verzorgd en comfortabel, en het geheel voelt direct als een warme, prettige plek om thuis te komen.

De woning heeft een heerlijk balkon waar je kan genieten van de buitenlucht! Dat is toch wel echt een pluspunt in het centrum van Dordrecht!

Vanuit de achterzijde van de woning kijk je zo uit op de haven, een uniek uitzicht, waar regelmatig gezellige bootjes voorbij varen, zoals die van Si Barone of Drijf Dordrecht. Een plek waar je even tot rust komt en het echte Dordtse leven aan je voorbij ziet trekken.

De ligging is simpelweg top. Je woont hier midden in het historische centrum, met alles op loopafstand. Voor een goede lunch, borrel of diner hoeft je niet ver: bij Het Magazijn zit je altijd goed, zeker in de zomer, wanneer je kunt genieten in de prachtige stadstuin.

Een fijne woning op een fantastische plek, midden in het karakter van Dordrecht. Zie jij jezelf hier al wonen?

Indeling:

Gemeenschappelijke hal met meterkast (5 groepen + dubbele groep, aardlekschakelaar, meters), trap naar 1e verdieping. De entree is voorzien van een nette marmerlook tegelvloer en eikenhouten traptreden. De voordeur naar het appartement bevindt zich op de 1e verdieping.

Entree in lange hal met toiletruimte, toegang tot de woonkamer, slaapkamer en balkon. Toiletruimte, half betegeld, met wandcloset en elektrische vloerverwarming.

De woonkamer met open keuken is gelegen aan de achterzijde van het complex, met een prachtig uitzicht op de Wijnhaven. Hier hoeft je nooit te vervelen, met een uitzicht wat iedere dag weer net iets anders is. De woonkamer is voorzien van een tropisch hardhouten vloer, fraai balkenplafond, voorzetwanden aan zijkanten en hijsramen met veersysteem en HR-glas. Aan buitenzijde is het appartement voorzien van sfeervolle markiezen, helemaal passend bij de sfeer en aanzicht van het pand.

De keuken in hoekopstelling is eenvoudig maar functioneel, met een 4 pit gaskookplaat, afzuigkap en aansluiting voor een vaatwasser. De keuken is afgewerkt met subway-tegels tegen de achterwand.

De slaapkamer op deze verdieping grenst aan het balkon en wordt thans gebruikt als praktische bergruimte, maar is qua formaat ook goed geschikt als 2e slaapkamer. Tevens bevindt zich hier een vaste kast met opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2024).



Hoewel je op een locatie als deze het centrum van Dordrecht als je achtertuin hebt, biedt het balkon een prettige buitenruimte bij het appartement, waar je kunt genieten van rust en privacy. Het balkon is afgewerkt met kunststof vlinderdelen.

2e verdieping:

De 2e verdieping is ingericht als ruime slaapkamer met badkamer en-suite. Met een vloeroppervlakte van 20 m² is de slaapkamer zeer ruimtelijk te noemen. De slaapkamer beschikt over een dakkapel aan zijkant(recent voorzien van nieuwe gevelbekleding en dakbedekking), voorzien van een elektrisch screen.

De badkamer begint met een waskom op meubel en spiegel, gelegen richting de slaapkamer. Verder de badkamer in bevindt zich een ruime douche met inbouwkraan en regendouche, een ligbad met inbouwkraan, toilet en goede ruimte voor de wasmachine en droger. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van twee dakramen.

Vanaf de Voorstraat is via een aparte deur de eigen berging bereikbaar, ideaal om je fiets te stallen en als extra bergruimte!

Algemeen:

- Charmant 3-kamer appartement in karakteristiek pand, met prachtig uitzicht op de Wijnhaven.
- Energielabel C, grotendeels voorzien van dubbele beglazing (deels HR-glas), gedeeltelijk enkel glas met voorzetramen.
- Kleinschalig appartementengebouw met actieve Vereniging van Eigenaren, VvE-bijdrage €113,50 per maand;
- Betreft een beeldbepalend pand, beschermd stadsgezicht;
- Het appartement beschikt over een waterontharder;
- Oplevering in overleg. Voorkeur verkopers: medio december.

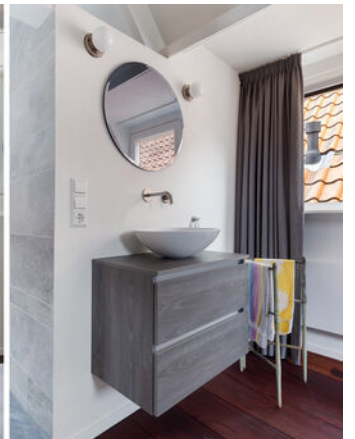














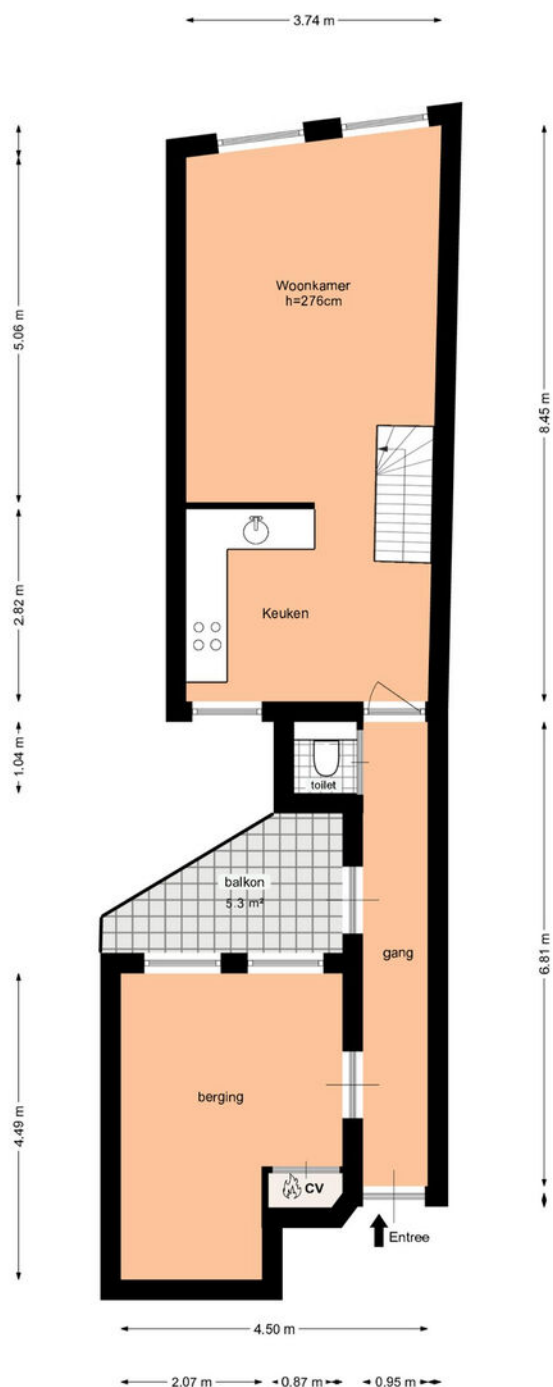




PLATTEGROND



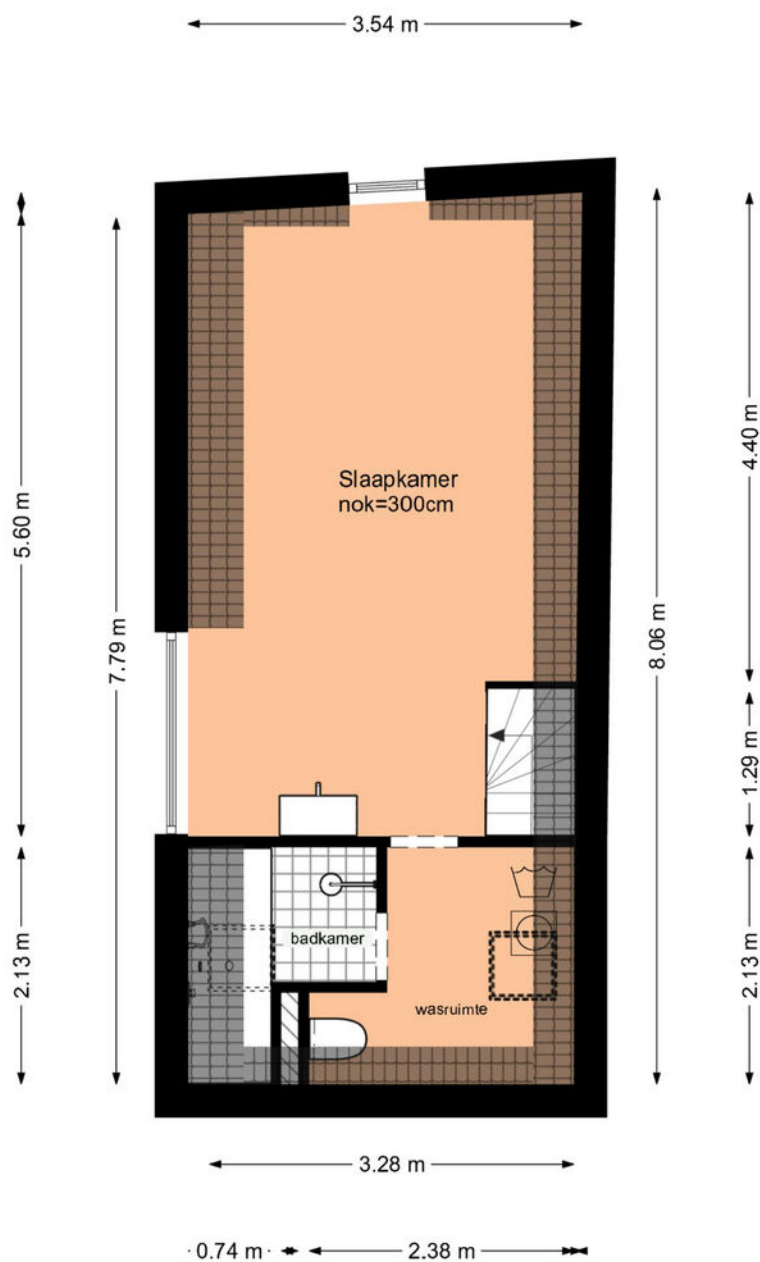
Voorstraat 165A Dordrecht
-1e WOONLAAG-



PLATTEGROND

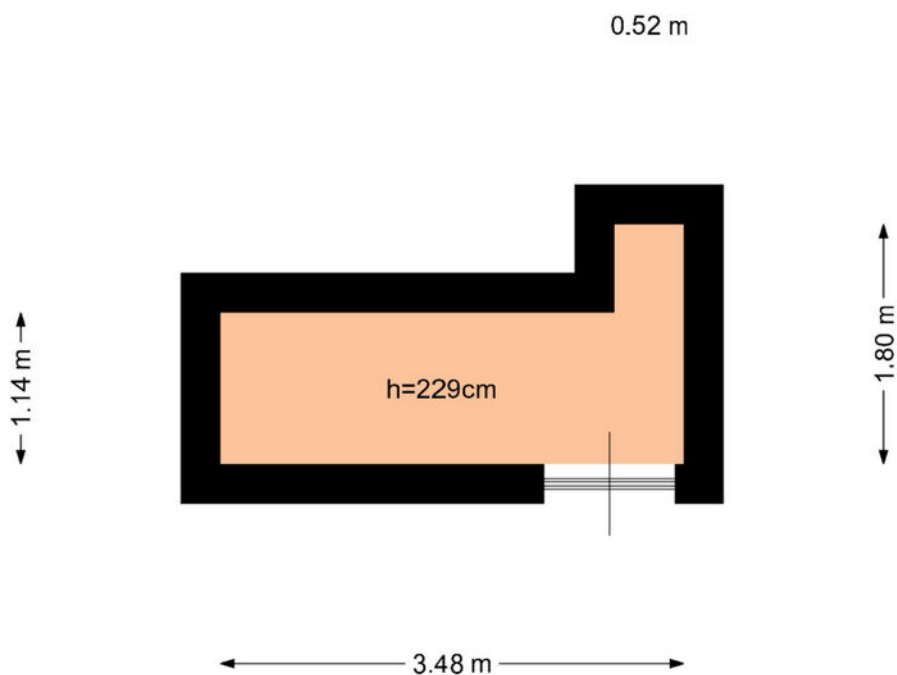


Voorstraat 165A Dordrecht
-2e WOONLAAG-



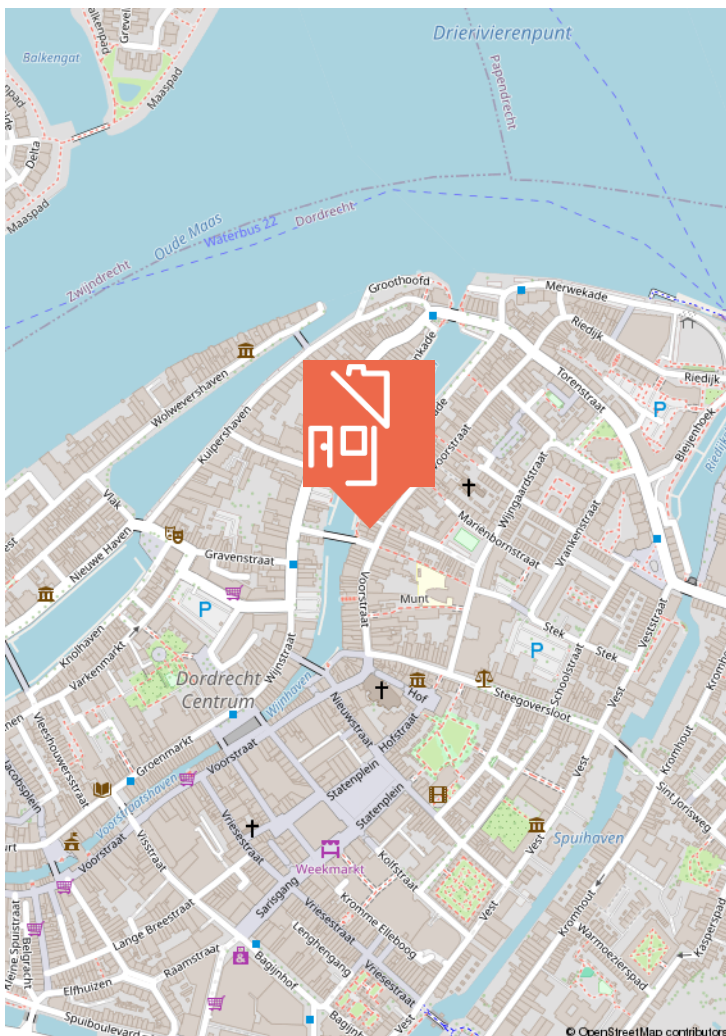
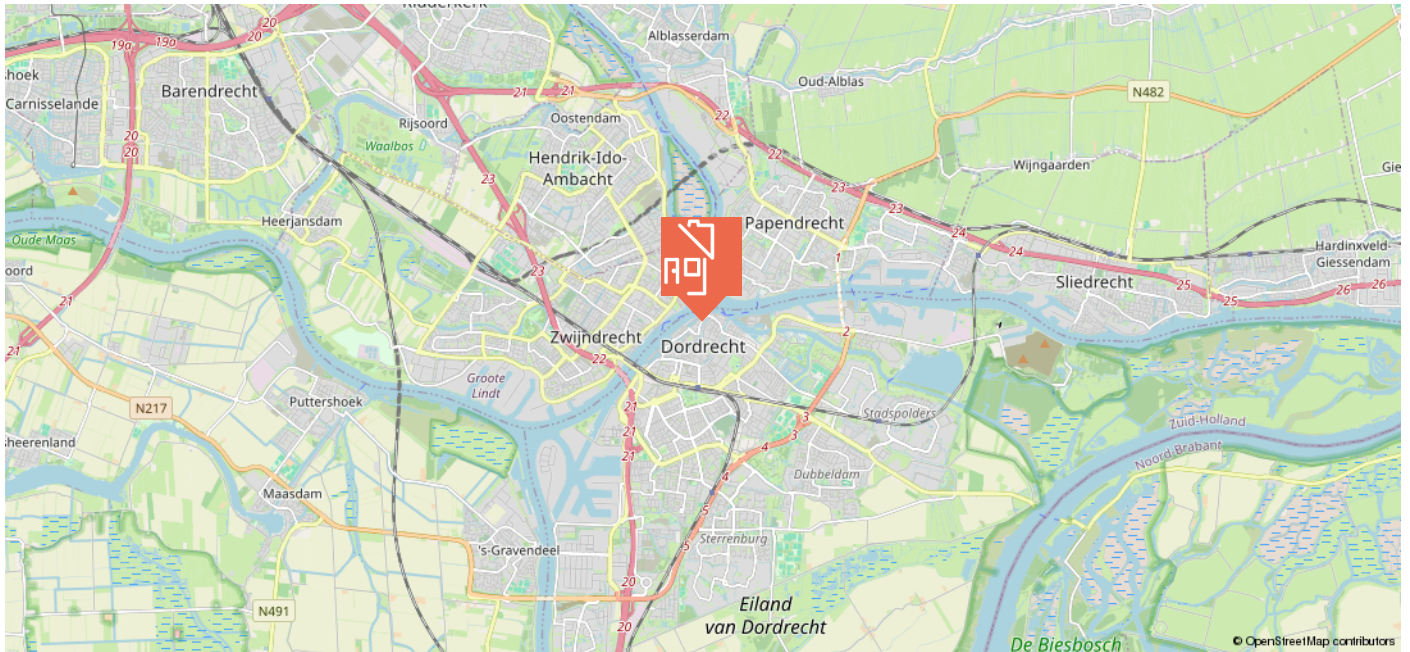
PLATTEGROND

Voorstraat 165A Dordrecht
-EXTERNE BERGING-



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.

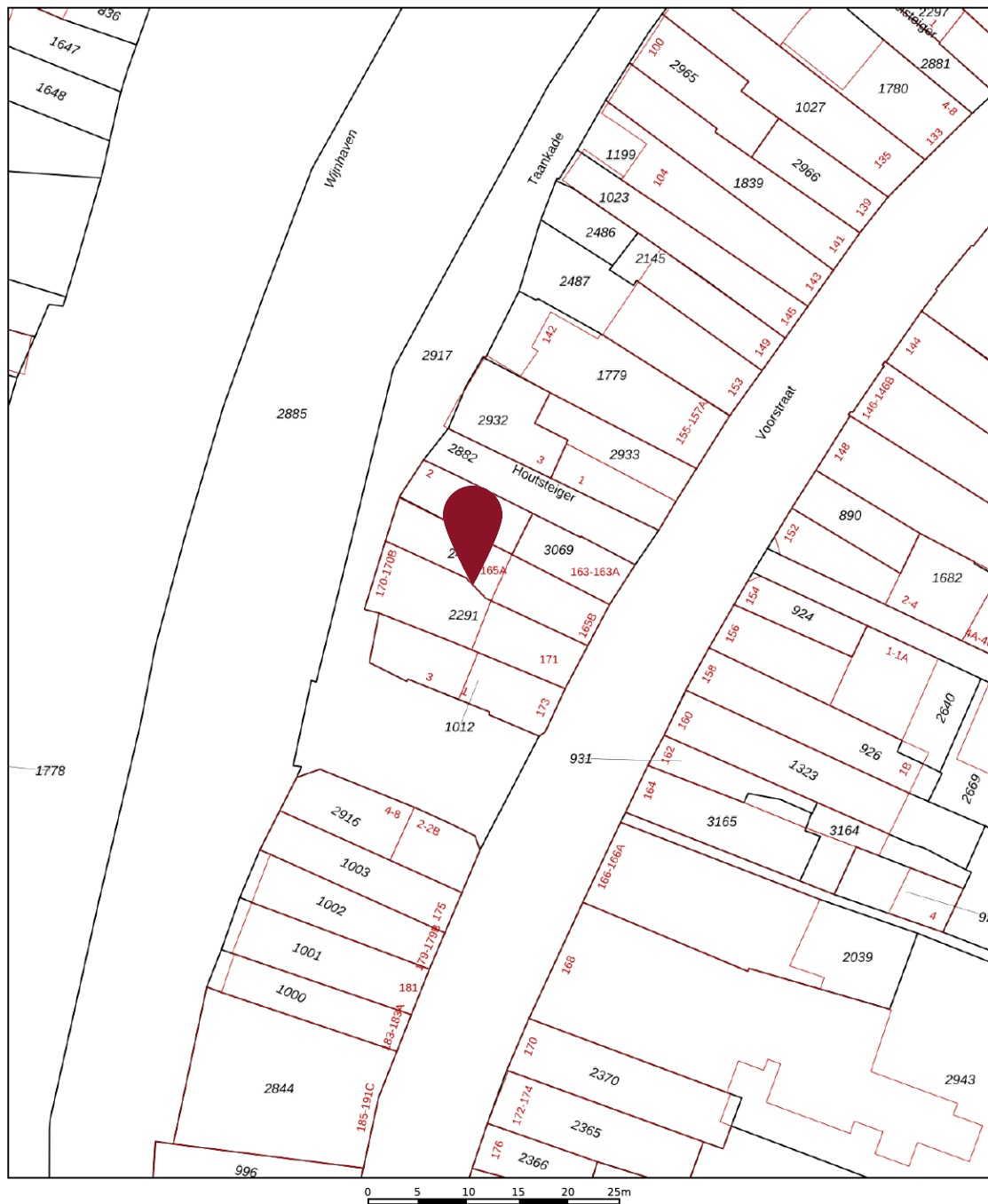
In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

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: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2291	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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.



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 & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**