



ieder
huis,
eigen
verhaal

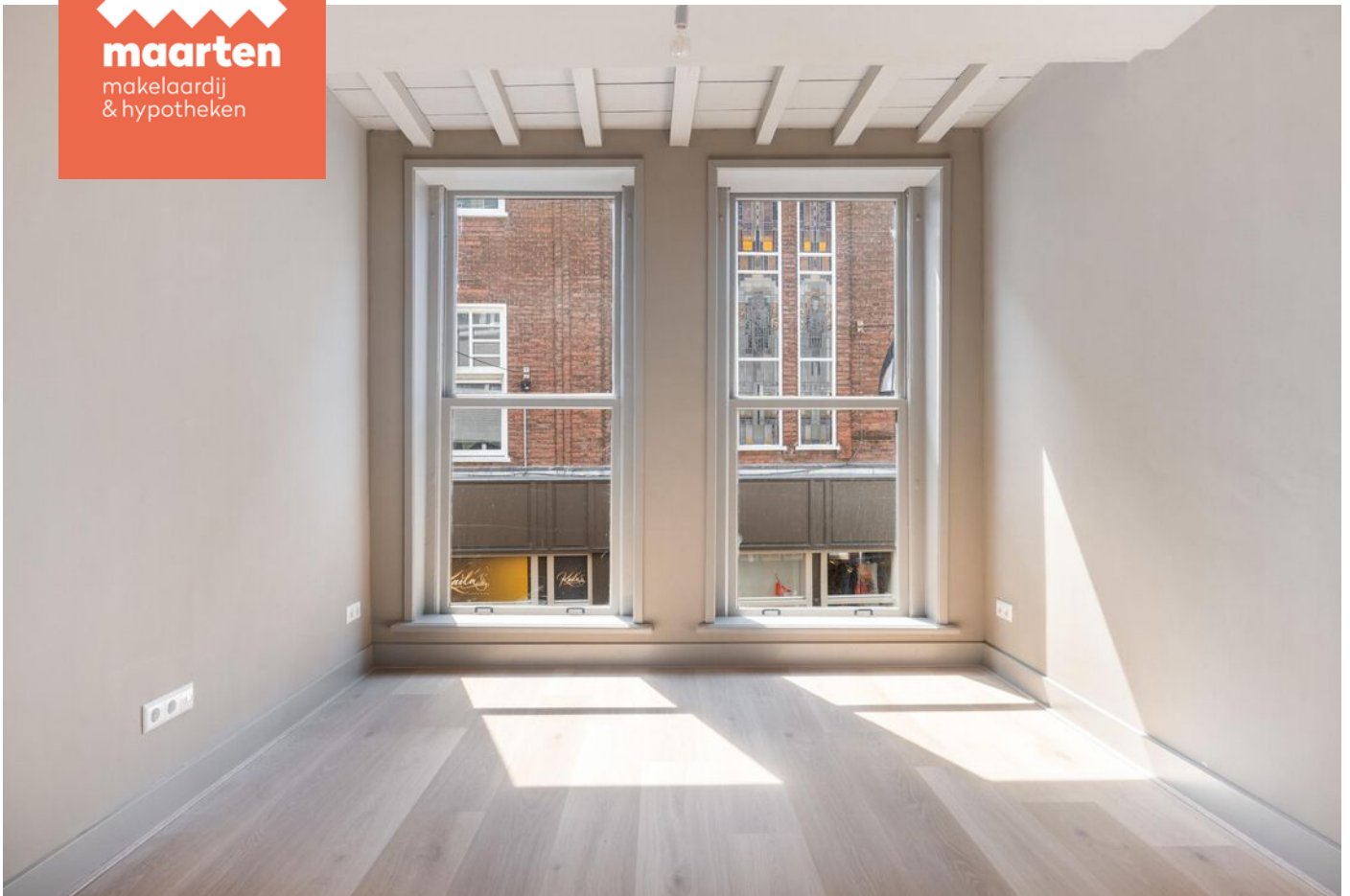
VOORSTRAAT 303

3311 EP DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 495.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	87 m ²
Inhoud	435 m ³
Bouwjaar	1700
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Midden in de binnenstad van Dordrecht, aan de mooie Voorstraat, staat dit uitzonderlijk fraai gerenoveerde woon-/winkelpand. Een unieke kans voor wie wonen en werken wil combineren, of op zoek is naar een karakteristieke woning met een hoogwaardige (verhuurbare) commerciële ruimte op een absolute toplocatie!

Gelegen binnen het beschermde stads- en dorpsgezichtsgebied, ademt dit pand historie, terwijl het dankzij de volledige renovatie en restauratie voldoet aan alle hedendaagse woon- en comforteisen.

De stijlvolle winkelruimte vormt een prachtig visitekaartje. De volledig nieuw gerealiseerde winkelpui is met oog voor detail gereconstrueerd op basis van de originele bouwtekeningen, inclusief de natuurstenen borstwering.

Deze bijzondere gevel wordt zelfs naar verwachting genomineerd voor de Dordtse (winkel)puienprijs – een unieke erkenning voor de kwaliteit van de restauratie.

Begane grond

Winkelruimte voorzien van toiletruimte met wandcloset en witte drukplaat, geheel betegeld in natuurlijke kleurstelling. Pantry voorzien van mengkraan en RVS-spoelbak en onderkast. Opstelplaats mechanische ventilatie-unit boven het plafond. Deur met toegang tot trap naar verdieping. Meterkast voorzien van groepenkast met tussenmeter, watermeter met extra tussenmeter en gasaansluiting. Voorbereiding aanwezig voor patchkast. PVC-vloerafwerking in lichte kleurstelling en droogloopmat bij entree. Airconditioning-unit uitgevoerd in wandopstelling. De wanden zijn gesausd in een natuurlijke kleurstelling. Rookmelder aanwezig op plafond. De winkelpui is volledig nieuw en nagemaakt op basis van de blauwdrukken van de oorspronkelijke winkelpui tijdens de bouw van het gebouw. Dit inclusief de natuurstenen borstwering.

De winkelpui wordt vermoedelijk genomineerd voor de Dordtse (winkel-)puienprijs. Via een houten trap loop je naar de eerste verdieping. De winkelruimte is voorbereid om separaat te verhuren aan derden. Op deze wijze kan een koper inkomsten genereren. Let op: over het winkeldeel betaalt koper 10,4% overdrachtsbelasting en over het woondeel 0% of 2%.

Verdieping 1

Woonkamer met uitzicht op de historische Voorstraat. Keuken in wandopstelling uitgevoerd in een lichte moderne kleurstelling voorzien van een Bora keramische kookplaat, RVS-mengkraan met gootsteen, ITHO-close-in boiler 10 liter, Siemens vaatwasser en oven.

Tegenover het aanrecht een kastenwand met daarin o.a. een Siemens koelkast met groente- en fruitlades, en daaronder een vriezer voorzien van 3 lades. De verdieping is voorzien van vloerverwarming en heeft een PVC-vloerafwerking in lichte kleurstelling. De wanden zijn gesausd in een natuurlijke kleurstelling. Rookmelder aanwezig op het plafond.

Toegang tot het balkon, met zicht op de Voorstraathaven en historische gebouwen. Opstelplaats airconditioning aanwezig. Ramen in de achtergevel voorzien van raambekleding.

Verdieping 2:

Hal/overloop, aansluiting en afvoer aanwezig voor opstelling wasmachine en droger, rookmelder aanwezig op het plafond, toegang tot de bergzolder met een uitklapbare vlizotrap. Bergzolder voorzien van opstelplaats CV-ketel merk Remeha type Avanda Ace, bouwjaar 2025 en opstelplaats mechanische ventilatie-unit. Dakkantelraam aanwezig.



Toilet type wandcloset met witte drukplaat met geheel betegelde wanden uitgevoerd in een lichte natuurlijke kleurstelling. Fonteintje en ook toilethouder aanwezig.

Slaapkamer 1 – achterzijde; voorzien van vaste kast, 2 x dubbele openslaande ramen voorzien van raambekleding, radiator, en een fraai rond stalraam nabij de nok van het dak in de achtergevel.

Slaapkamer 2 – voorzijde; voorzien van verticale radiator en uitzicht op de historische Voorstraat. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van PVC-vloerafwerking in lichte kleurstelling.

Badkamer; luxe uitgevoerd met geheel betegelde vloer en wanden in een natuurlijke lichte kleurstelling, wastafelmeubel met mengkraan, een ronde LED-verlichte spiegel verstelbaar in diverse lichtstanden, een staafradiator voor handdoeken, een glazen douchescherm, een regendouche voorzien van een handdouche uitgevoerd in matzwart. Vloerverwarming met thermostaat.

Algemeen;

Het gebouw is grondig verbouwd en tot in detail gerestaureerd. Werkelijk alle onderdelen zijn vernieuwd of gerenoveerd. Het pannendak is compleet vervangen, geïsoleerd en deels voorzien van de bestaande dakpannen, de vloerbalken op de begane grond zijn vervangen, het volledige glas in de woning is vervangen naar isolerende beglazing het complete leidingwerk inclusief elektra is volledig nieuw enzovoort enzovoort. Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd door gerenommeerde Dordtse bedrijven.

Energie label B

NEN-meting – NEN-rapport met plattegronden zie bijgevoegd

Onderzoek fundering – Door Peter Snoei uitgevoerd, we zien de resultaten tegemoet Transportdatum; in overleg, kan per direct Notaris; projectnotaris van toepassing Verkoper heeft een voorkeur voor een kandidaat koper zonder financieringsvoorbehoud.

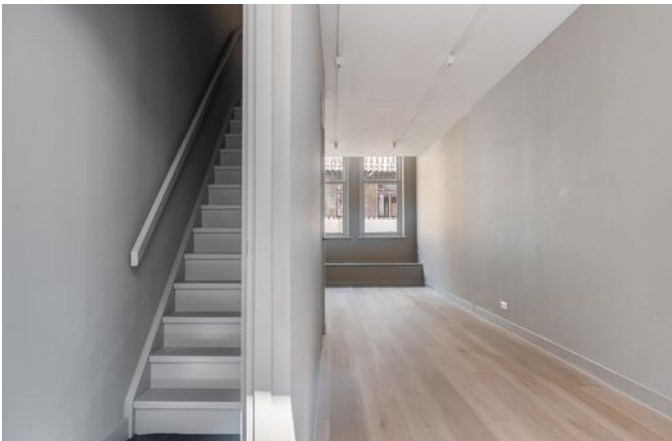
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



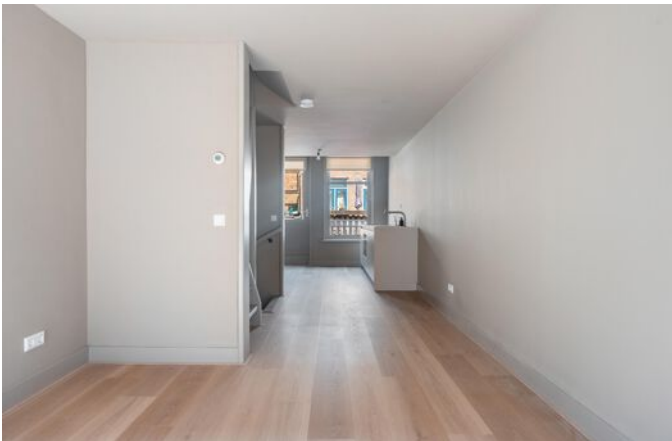




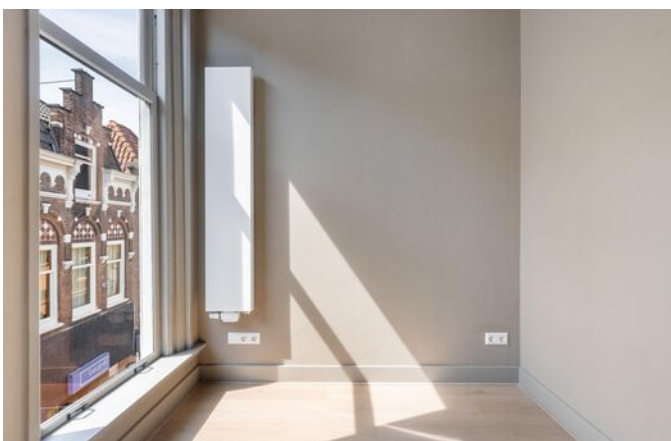
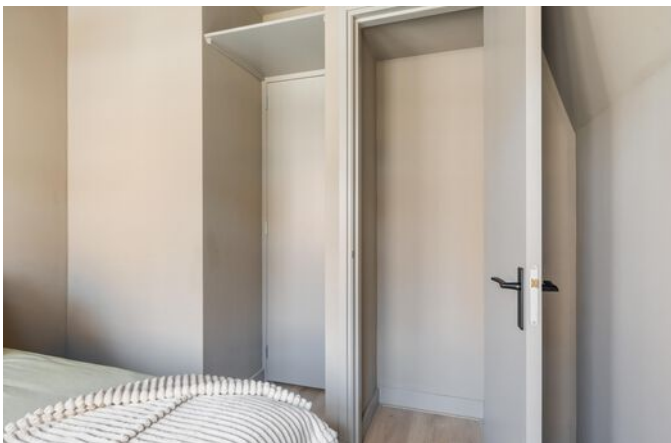








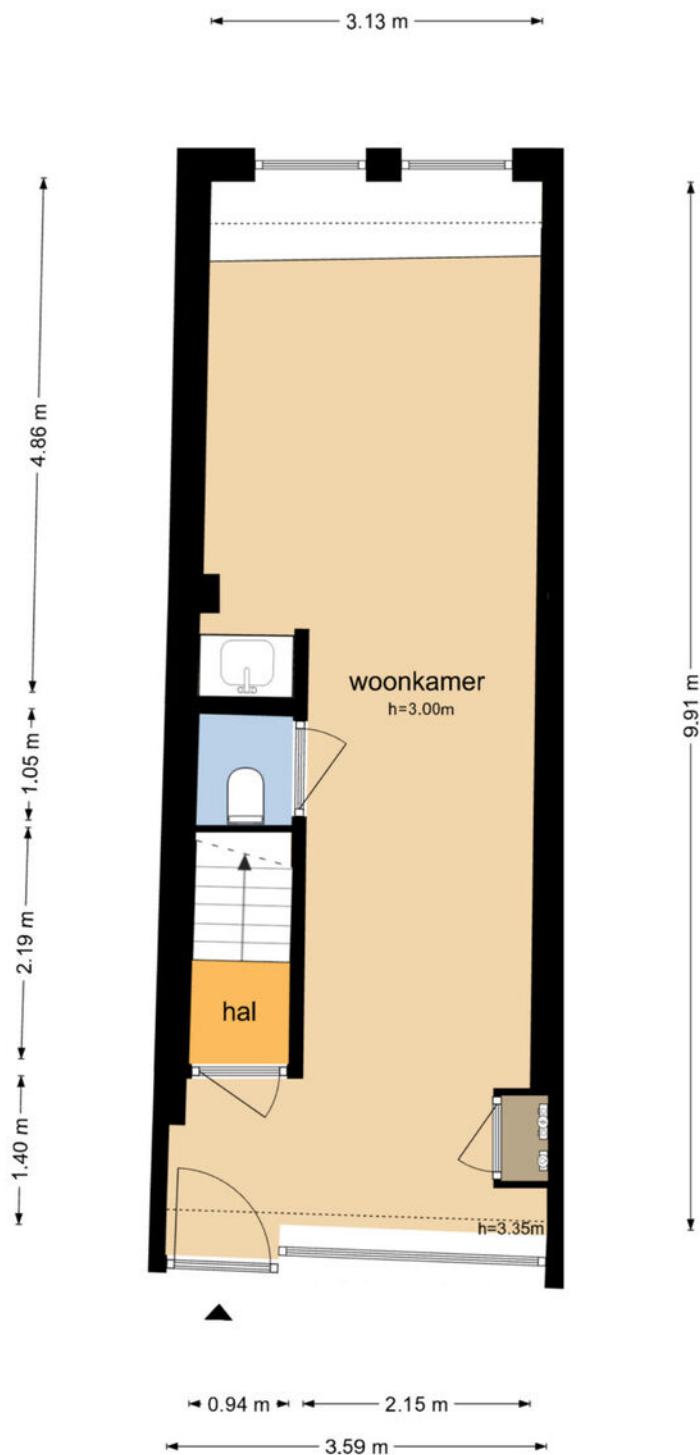






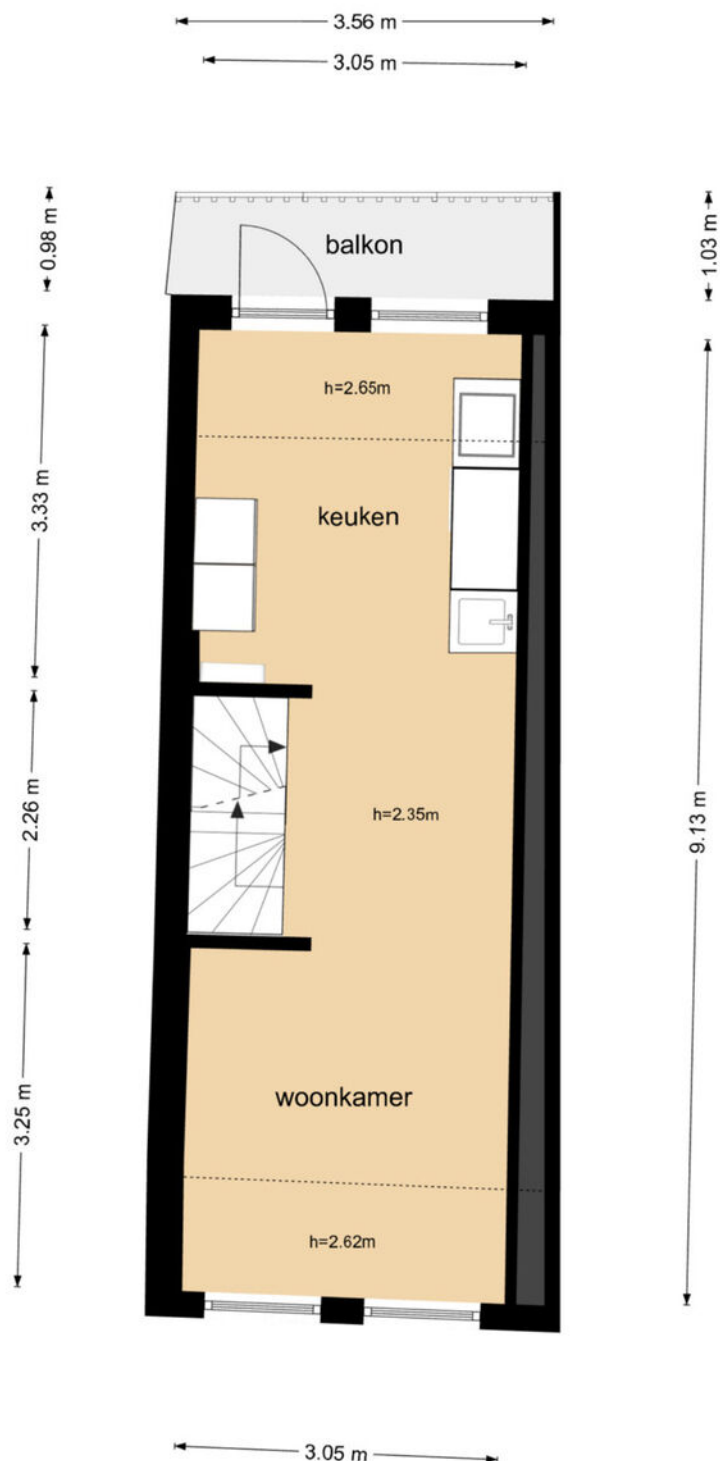
PLATTEGROND

Voorstraat 303 - Dordrecht
Begane Grond



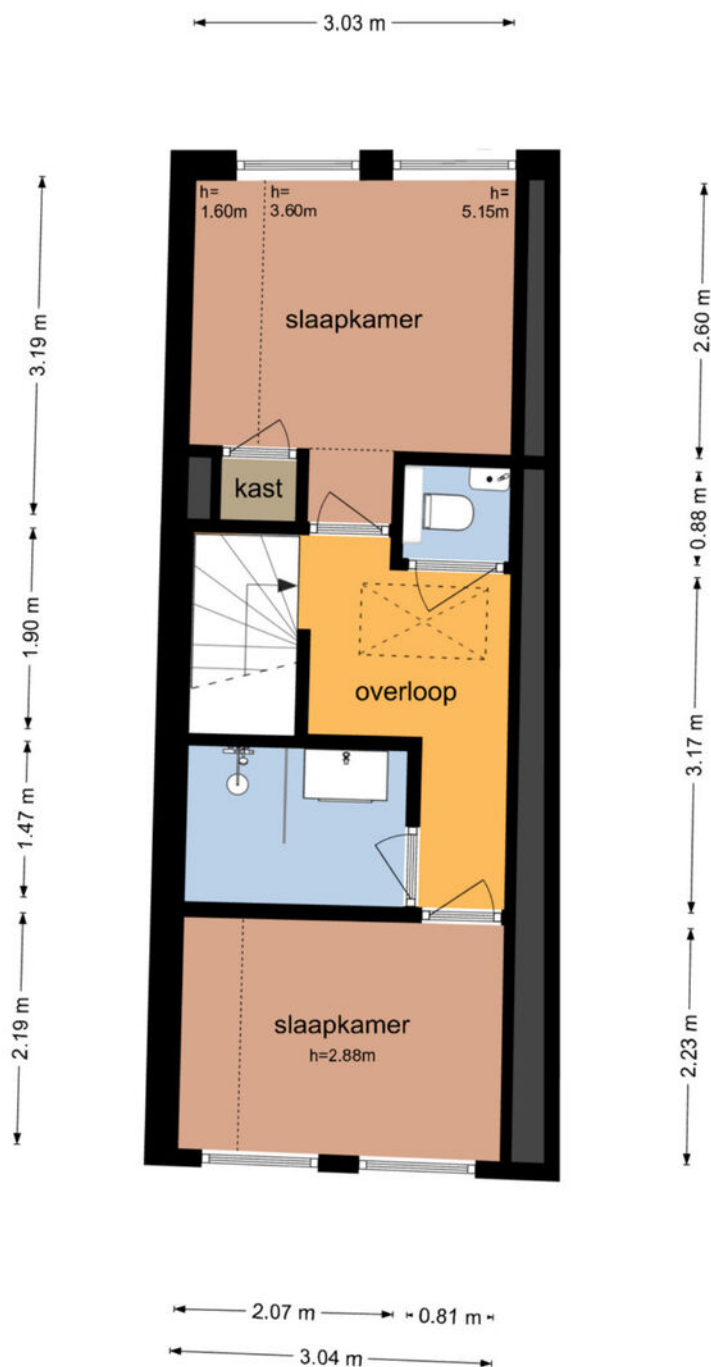
PLATTEGROND

Voorstraat 303 - Dordrecht Eerste Verdieping



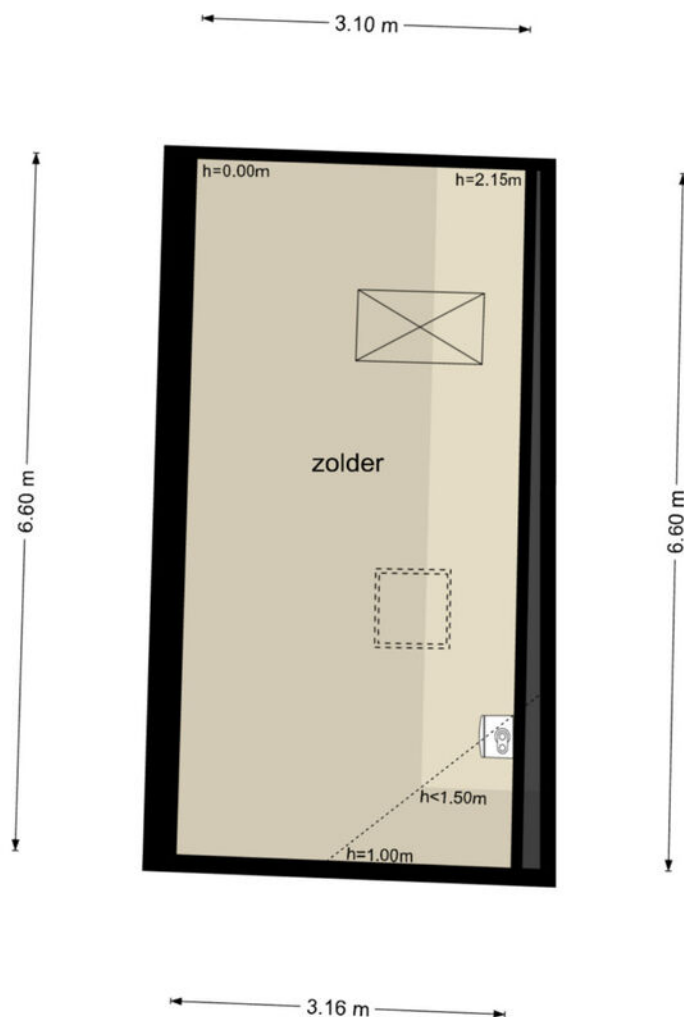
PLATTEGROND

Voorstraat 303 - Dordrecht Tweede Verdieping



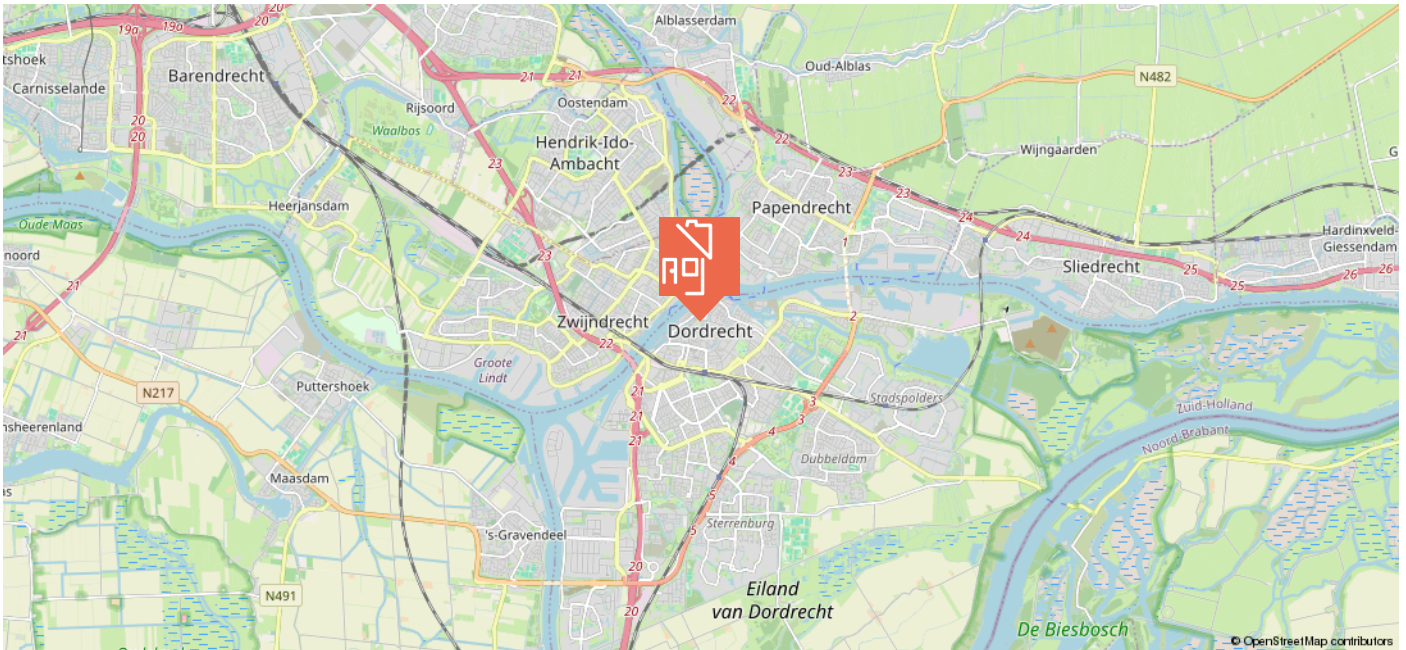
PLATTEGROND

Voorstraat 303 - Dordrecht Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.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 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie H Perceel 648	kadaster 
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 juli 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 & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**