



ieder
huis,
eigen
verhaal

Blekersdijk 11

3311 LC Dordrecht

vraagprijs € 450.000,- K.K.



Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.

over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.





kenmerken

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	106 m ² (369 m ³ inhoud)
Bouwjaar	1900
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Buitenruimte	Dakterras
Energielabel	C
Verwarming	cv ketel





welkom

Hoge plafonds, oude details én lekker buiten zitten midden in de stad... Blekersdijk 11 heeft de charme!

Want wie denkt dat wonen vlak bij de Dordtse binnenstad automatisch betekent dat je buitenruimte moet inleveren, heeft deze ruime bovenwoning nog niet gezien. Juist het fijne dakterras gaf voor de huidige bewoners de doorslag om hier te gaan wonen. En dat snappen we helemaal!

Maar ook binnen is genoeg om enthousiast van te worden. Op iedere verdieping vind je die heerlijke hoge plafonds die de woning lekker ruimtelijk maken. Kijk vooral ook even OMHOOG, want op verschillende plekken zijn nog prachtige oude details in de plafonds terug te vinden.

De keuken is modern, de badkamer lekker ruim en verdeeld over de woning zijn er 3 slaapkamers. En ook daar gaat het sfeertje gewoon verder: stuk voor stuk hebben ze prachtige balken vol in het zicht. Geen standaard kamers dus, maar ruimtes met nét even wat meer karakter.

En dan de locatie... Die kunnen we bijna niet centraler wensen. Vanaf de Blekersdijk wandel je zó de historische binnenstad in voor winkels, terrassen, restaurants en alles wat Dordrecht gezellig maakt. Maar thuis zit je nét buiten de echte drukte, dus je krijgt hier wat ons betreft een hele fijne combinatie van stadse gezelligheid én rustig wonen.

Reis je regelmatig met de trein? Dan hebben we nog een pluspunt: het station ligt praktisch een straat verderop. Even naar Rotterdam of een andere grote stad? Voor je het weet zit je in de trein!

Ruimte, karakter, 3 slaapkamers, een fijne buitenplek én de binnenstad om de hoek... Blekersdijk 11 heeft een hoop leuks te bieden.

Indeling

Begane grond

Eigen entree in ruime hal, voorzien van een klassieke zwart-witte tegelvloer, een praktische inbouwkast met garderobe en de meterkast (2 groepen met hoofdschakelaar, gasmeter en slimme meter). Via de trapopgang bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot het toilet, uitgevoerd met een fonteintje en half betegelde wanden.

indeling

De sfeervolle woonkamer is een ruimte waar de authentieke details direct in het oog springen: hoog plafond met grote sierlijsten en prachtige ornamenten, stucwanden en een eiken parketvloer in visgraatmotief. De grote raampartijen aan voor- en achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval in de woonkamer. Aan achterzijde bevindt zich eveneens de open keuken.

De woonkamer biedt met meer dan 9 meter lengte genoeg ruimte voor een gezellige zitkamer en ruime eethoek. In het verleden is een kleine kamer aan voorzijde bij de woonkamer betrokken, een ideale plek voor een thuiswerkplek, leeshoek of speelruimte.

De keuken bestaat uit een schiereiland met aparte wandopstelling en biedt volop bergruimte. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, design afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

Het pandbrede balkon is in het verleden verdiept, waardoor een ruime buitenruimte is ontstaan. Het balkon is gelegen op het zuidwesten en heeft daarmee een zeer prettige zonligging. Het balkon is voorzien van vlonderdelen en een elektrisch zonnescherf.

Tweede verdieping

Overloop met dakraam, bergruimte met aparte groepenkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), hier is ook een geheel betegelde waskast. Vanaf de overloop is tevens de vliering middels een vlizotrap begaanbaar.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde, deze kamer is voorzien van een roomdivider met kastopstelling achter het bed, radiatorombouw en draai/kiepramen met HR++ beglazing. Daarnaast beschikt de ruimte over 2x dubbele deuren naar de zijruimte waar een vaste kastenopstelling kan worden gemaakt. De kamer is afgewerkt met een houten vloer en geschilderd gips wandafwerking.

Grote slaapkamer aan voorzijde, voorzien van stucwerk wandafwerking met (recent) sauswerk, houten vloer en een kenmerkende raampartij met hijsraam.

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van behang tussen de dakbalken en een houten vloer.

De stijlvolle badkamer is uitgerust met een houten wastafelmeubel met twee waskommen, een kolomkast, een toilet en een ruime gesloten douchecabine (cabine vernieuwd in 2025) met thermostaatkraan. De badkamer is afgewerkt met subway-tegels, beschikt over een zijraam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie en is voorzien van vloerverwarming.

Via de vlizotrap bereik je de vliering met opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2011) en de mechanische ventilatie.

Algemeen:

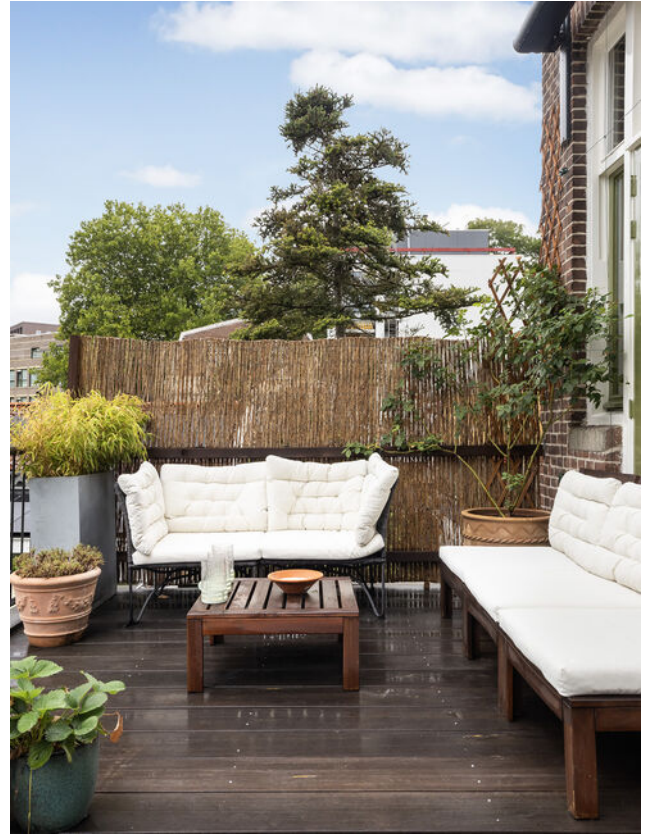
- Karaktervolle bovenwoning in de 19e eeuwse Schil, op een groene en rustige maar ook zeer centrale locatie, op slechts enkele minuten lopen naar het centrum van Dordrecht.
- De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken en aangrenzend een groot balkon, drie slaapkamers en een moderne badkamer.
- Veel klassieke details: sierlijsten, ornamentenplafonds, hijsramen en eiken visgraatparket;
- Riolering vernieuwd in 2025;
- Elektrisch zonnescherf aan de achterzijde;
- Nieuwe kozijnen (2025) met HR++ beglazing in de slaapkamer aan de achterzijde;
- Buitenzijde geschilderd in 2024;
- Achtergevel geïmpregneerd 2024;
- VvE ingeschreven in KvK, collectieve opstalverzekering, onderhoud wordt individueel uitgevoerd;
- Oplevering in overleg.

Benieuwd naar de sfeer, de ruimte en de vele authentieke details van deze bovenwoning? Wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging.

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.



Welkom in het hart van de binnenstad! Alleen
van de gevels word je toch al helemaal blij...





Dit lichte appartement aan de Blekersdijk heeft grote & hoge ramen, authentieke details en heel veel charme.



Kijk dus vooral ook even OMHOOG, want op verschillende plekken zijn nog prachtige oude details in de plafonds terug te vinden.





De keuken is modern, de badkamer lekker ruim en verdeeld over de woning zijn er 3 slaapkamers.



Geen standaard kamers dus, maar ruimtes met nét even wat meer karakter.



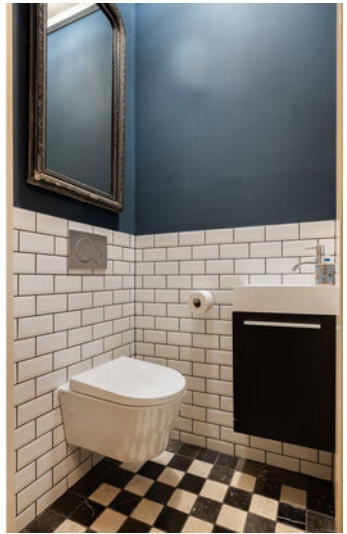
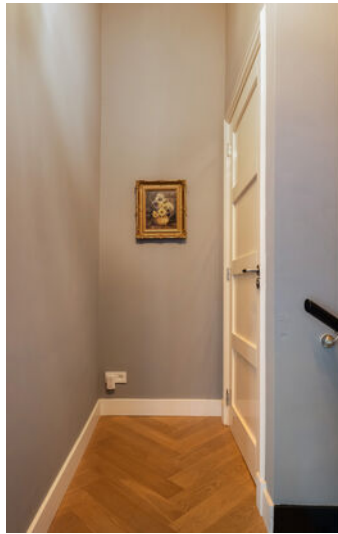
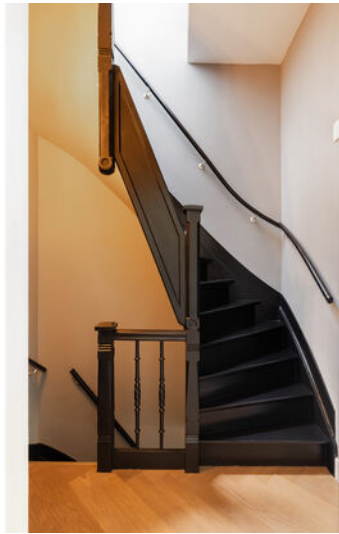


De open keuken is geplaatst in een wandopstelling met schiereiland en biedt volop bergruimte!

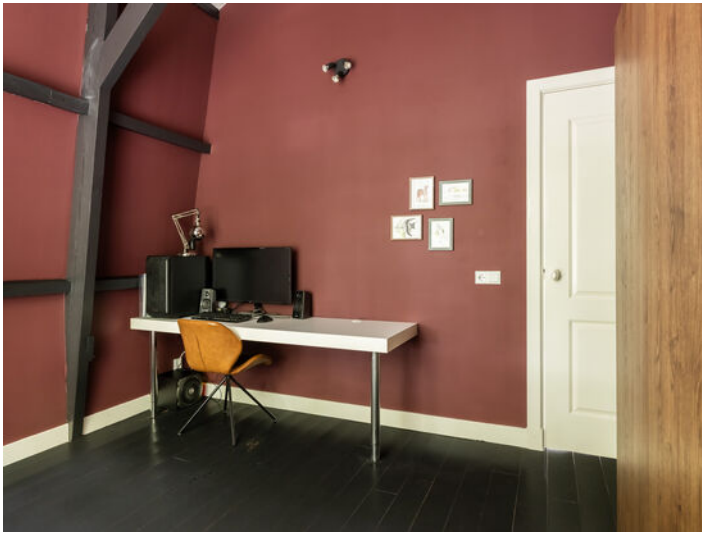


Het fijne dakterras gaf voor de huidige bewoners de doorslag om hier te gaan wonen. En dat snappen we helemaal!

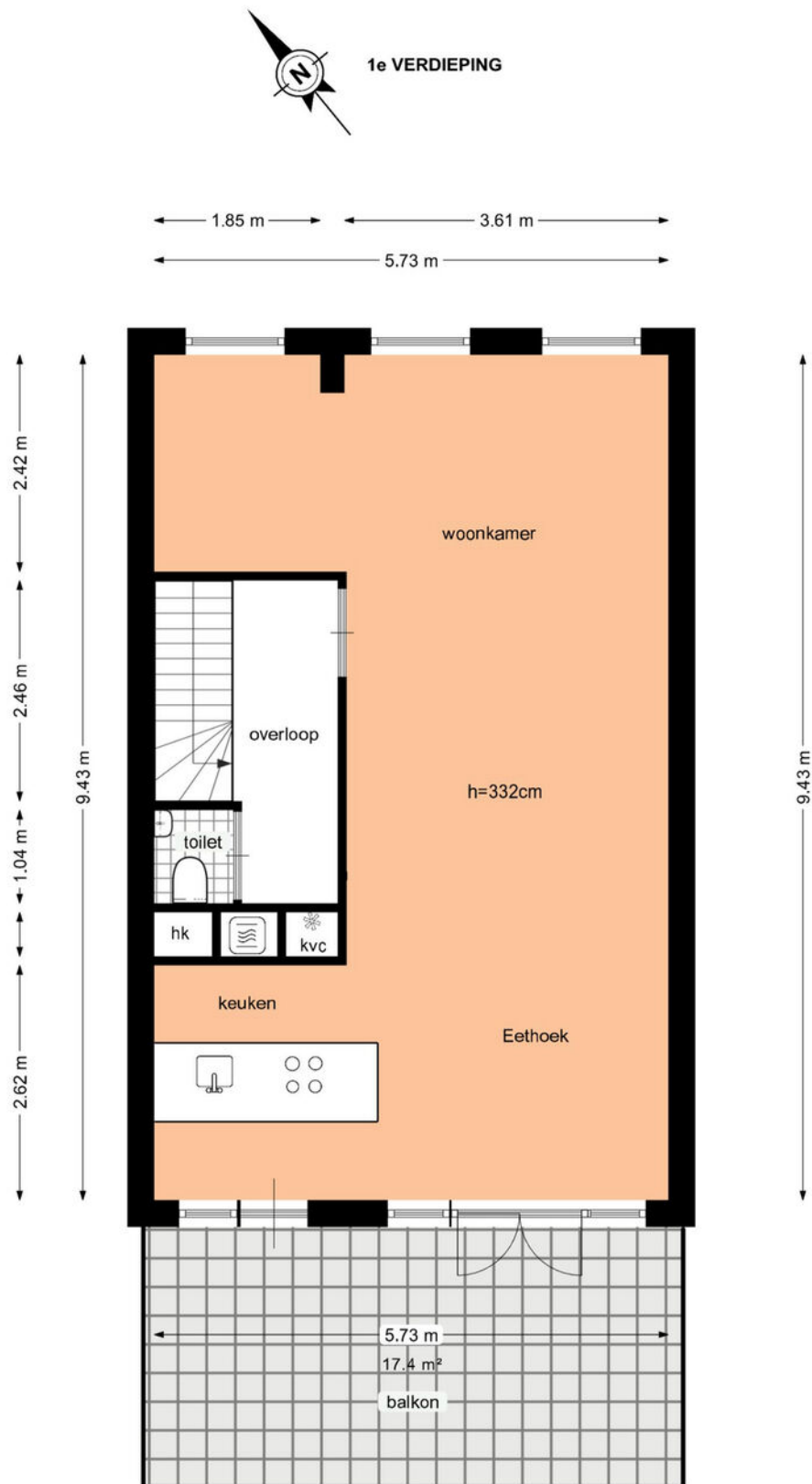






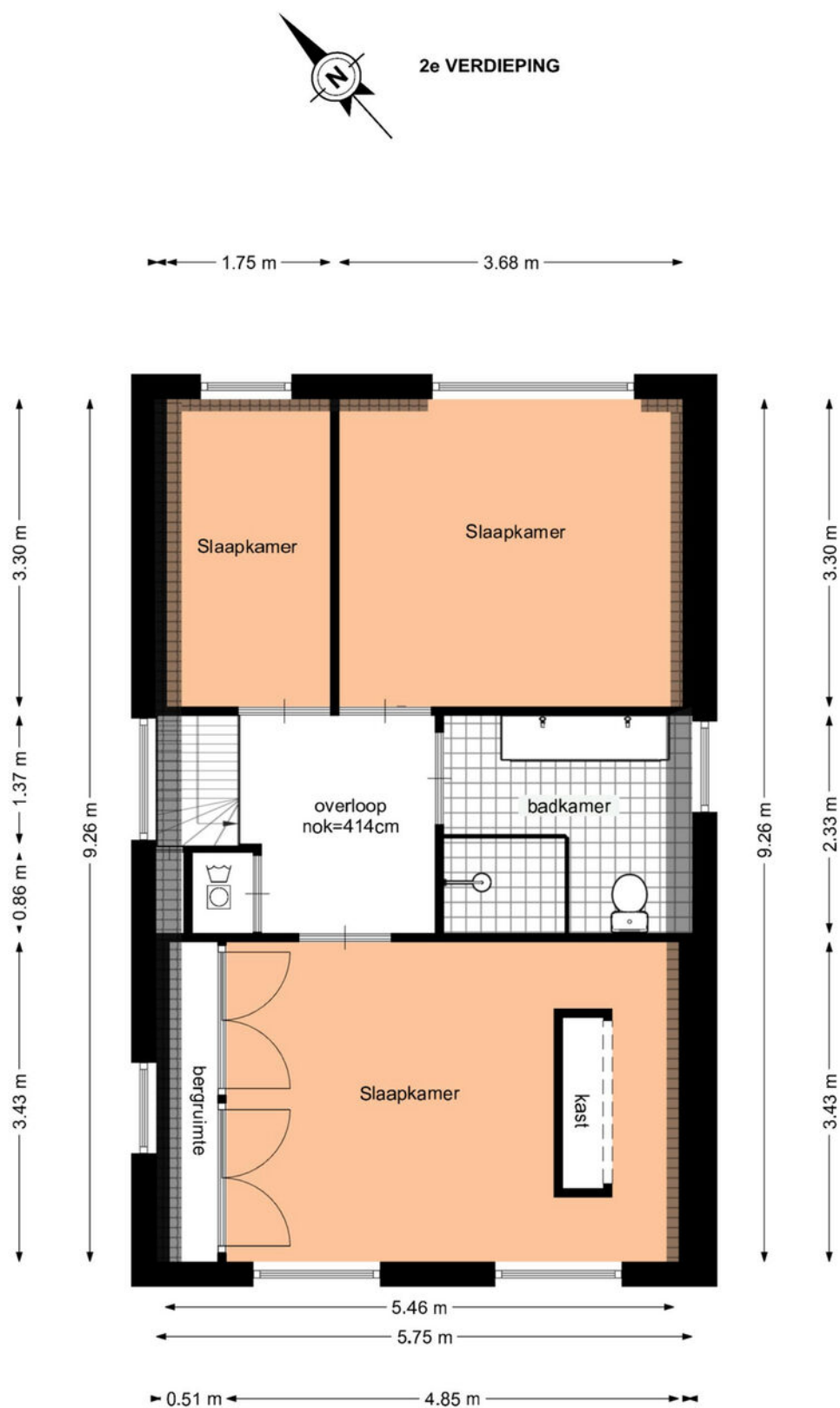


plattegrond



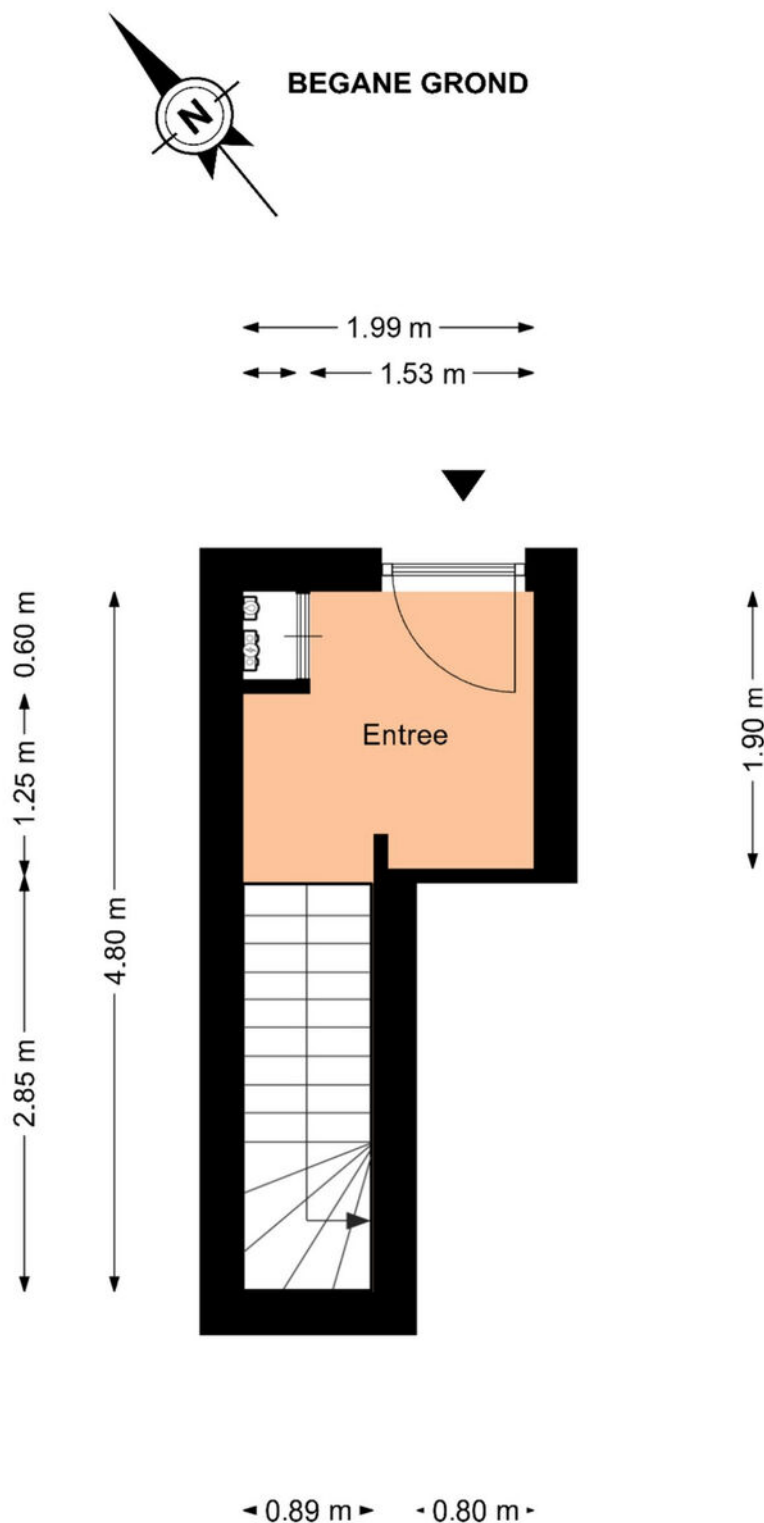
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



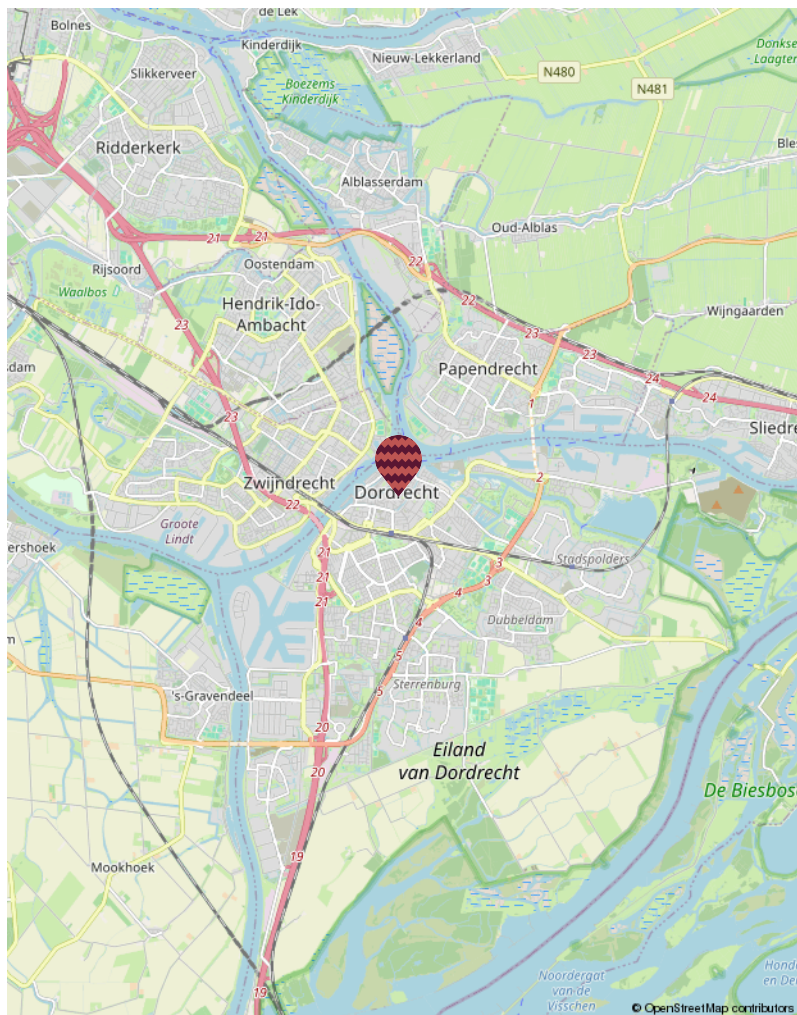
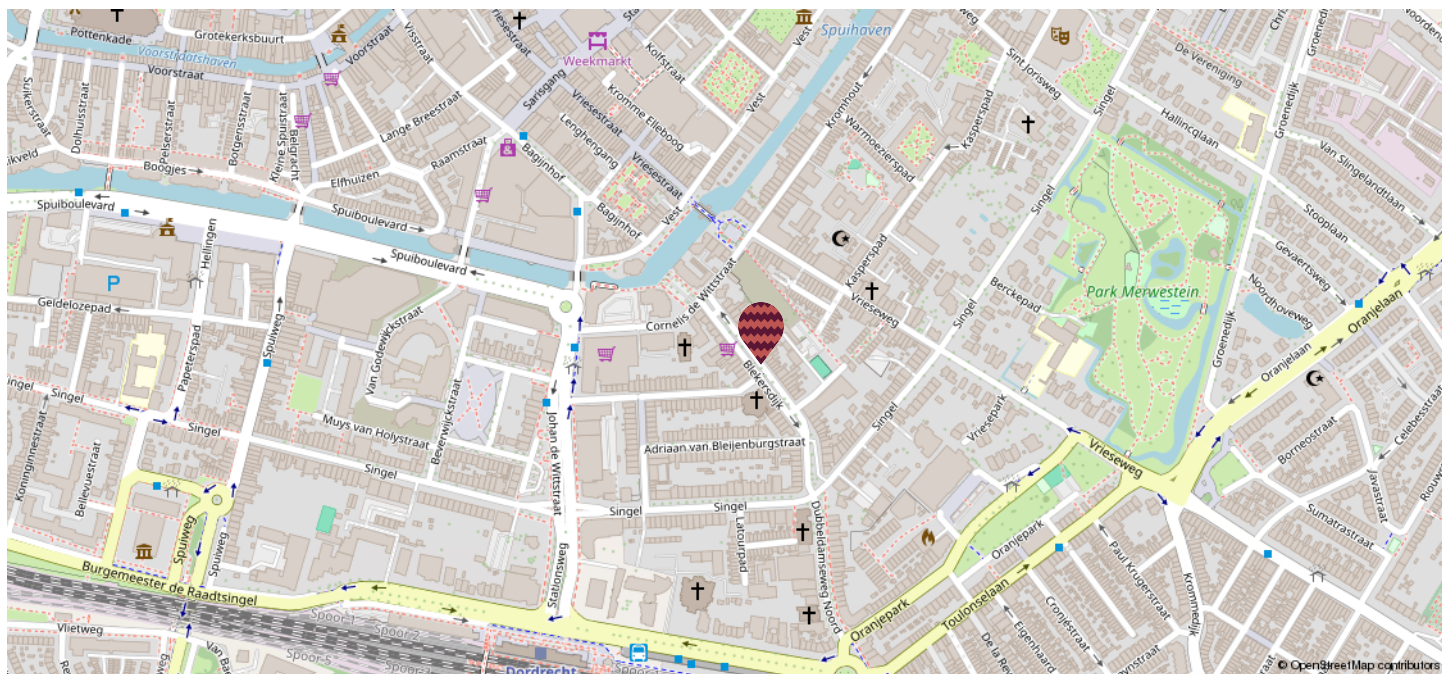
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



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

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: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie D

Perceel 4166

Schaal 1: 500

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

wat doen we?

Verkoop

Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarssteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

Aankoop

Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

Taxaties

Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

Nieuwbouw / transformatie

Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar |
Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Assistent makelaar | A-RMT



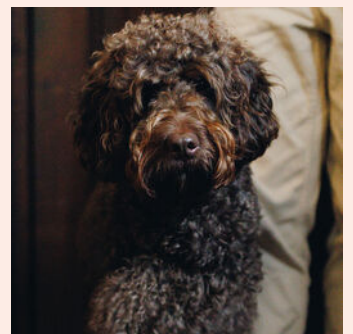
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing | content creator



Fay
Marketing | office medewerker



Tinus
Kantoorhond

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 hypotheekverstrekende 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.

Waarborgsom 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.perfectkeur.nl

www.homekeur.nl

www.bouwkundige-inspecties.nl

Handige websites

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl

Opvragen bouwtekeningen:

www.regionaalarchiefdordrecht.nl

Funderingsproblemen Dordrecht:

<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

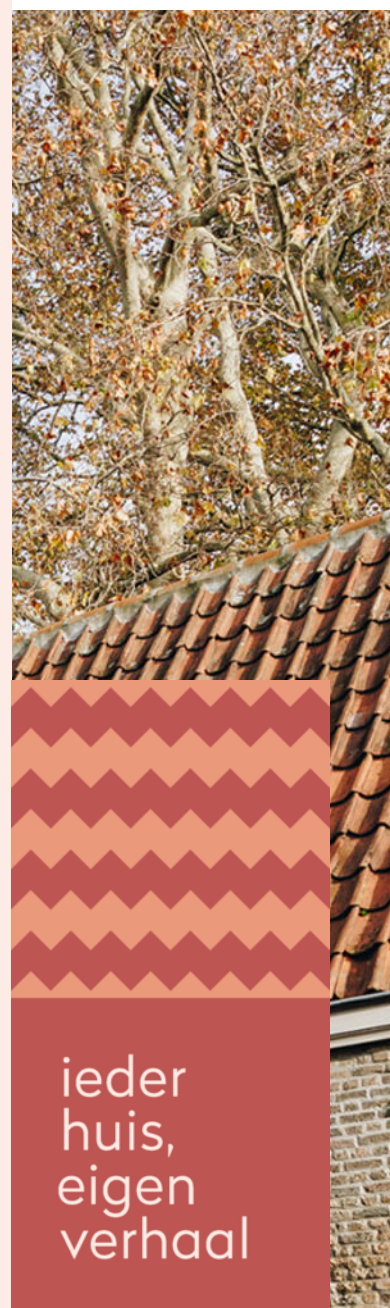
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

Energie label: www.energielabel.nl

Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via:

078 89 02 748 of

+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

Drechtsteden

Johan de Wittstraat 18

3311 KJ Dordrecht

drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

**ieder
huis,
eigen
verhaal**