



ieder
huis,
eigen
verhaal

Hallincqhof 9
3311 DD Dordrecht
vraagprijs € 475.000,- K.K.

078 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



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	hoekwoning
Woonoppervlakte	108 m ² (424 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	122 m ²
Bouwjaar	1902
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energie label	F
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	cv ketel
Bijzonderheden	monument, beschermd stads- of dorpsgezicht



welkom

Huisnummer 1 óf 9? Waarom kiezen als je ze gewoon ALLEBEI kunt hebben?!

Welkom aan het Hallincqhof 9, of eigenlijk... Hallincqhof 1 én 9. Ooit waren dit twee afzonderlijke woningen, inmiddels vormen ze samen één fantastisch en vooral héél bijzonder huis. En nog voordat we binnen zijn beginnen die vlinders eigenlijk al een beetje te fladderen.

Want kijk naar die gevel! Deze is onlangs volledig gerenoveerd en weer prachtig in ere hersteld, mét behoud van de historische uitstraling. En geloof ons: dat is pas het begin.

De huidige bewoners wonen hier inmiddels 7 jaar en omschrijven het huis als een warme deken. Het huis, de tuinen, de plek, de mensen om hen heen... Eigenlijk, zeggen ze zelf, zijn ze gek dat ze hier weggaan. En wanneer je hier rondloopt, begrijpen we precies wat ze bedoelen.

Binnen zijn het vooral de hoge plafonds, mooie ramen en dat bijna magische licht waar je oog steeds naartoe wordt getrokken. Zelfs na al die jaren zijn de verkopers daar nog steeds verliefd op. En terecht! Voor de grotere onderhoudsklussen werd de hulp van Maarten Mostert ingeschakeld, dus ook daar is met aandacht naar het huis gekeken.

En dan hebben we niet één, maar eigenlijk twee heerlijke buitenwerelden. Bij nummer 9 valt 's ochtends de zon de tuin in, dus hallo cappuccino met de eerste zonnestralen! Aan de kant van nummer 1 vind je juist een fantastische plek met buitenkeuken. Koken, lange tafels vullen, vrienden erbij, wijntje open... Wij zien die zomeravonden al helemaal voor ons.

Ook buiten het hof zit je hier héél lekker. Parkeren voor de deur lukt vrijwel altijd, maar eerlijk: hoe vaak heb je die auto eigenlijk nodig? Villa Augustus, Kinopolis, De Witt, het station én de historische binnenstad liggen allemaal dichtbij. Binnen ongeveer een kwartiertje wandel je zo het centrum in. Dat is toch luxe?

Maar misschien is het Hallincqhof zelf nog wel één van de grootste pluspunten. Een fijne plek met een heel gemengd gezelschap aan bewoners. Jong, ouder, gezinnen... Iedereen heeft lekker zijn eigen leven, maar ondertussen wordt er wél naar elkaar omgekeken. Precies die combinatie maakt wonen hier volgens de verkopers zo prettig.

indeling

En we kunnen nog héél lang doorgaan over dit huis, maar eigenlijk doen we het daarmee tekort.

Twee woningen die samen één uniek thuis vormen, historie, licht, fijne tuinen én een plek waar je je direct welkom voelt...

Dit is er eentje die je niet alleen moet bekijken, maar vooral moet ERVAREN.

Indeling:

Entree in de hal met toilet, trapopgang en toegang tot de keuken.

Toilet, vrijhangend, fonteintje en deels betegelde wanden.

De keuken is net helemaal opgefrist, de fronten zijn geveerd en er is een nieuw blad geplaatst. De keuken past qua sfeer heel goed bij de woning met een Smeg 6 pits gaskookplaat met oven en afzuigschouw, losse koel- vriescombinatie, vaatwasser en porseleinen spoelbak.

In de keuken is ook de meterkast gesitueerd.

De keuken is ook bereikbaar via de zijdeur die naar de zij-tuin leidt, de vloer is betegeld en er is een glas-in-lood schuifdeur aanwezig om de keuken van de hal te kunnen scheiden.

In de woonkamer valt het hoge plafond gelijk op tezamen met de enorme ramen die voorzien zijn van een sfeervolle roede verdeling. De kamer is gestuct, er is een houten vloer aanwezig en alle kozijnen zijn echt nét droog: verkopers hebben alles keurig in de verf gezet zodat jij direct kan gaan genieten.

Dit bijzondere huis is voorzien van 2 gezellige tuinen aan de linker en rechter zijde van het huis, beide tuinen zijn netjes aangelegd, er is een betonnen fietsenberging aanwezig en je kunt hier altijd heerlijk zitten in zon of schaduw.

Eerste verdieping:

Je komt boven in een enorme ruimte, de ramen die in de woonkamer te vinden zijn, zie je ook terug op deze verdieping.

De ruimte is nu in gebruik als werkruimte, wat uiteraard heerlijk is, maar kan ook gebruikt worden als tweede woonkamer of speelkamer. In de ruimte zijn 2 hoekkasten aanwezig en een spiltrap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, deze kamer is ook voorzien van een hoekkast.

Slaapkamer 2, een lekkere ruime en sfeervolle kamer. De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer en gestucte wanden met behang accenten.

Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte onder het schuine dak en een vaste kast met daarin de was apparatuur en opstelling van de CV ketel (Merk Remeha, bouwjaar 2016). Een dakraam zorgt voor extra licht en lucht.

Slaapkamer 3 is de grootste slaapkamer in de woning, heel sfeervol onder de dakspanten gelegen, het ronde stalen raam wat in de voorgevel prominent aanwezig is, zit in deze kamer.

Er is bergruimte aanwezig onder het schuine dak en 2 dakramen.

Badkamer met bad, wastafel en meubel, vrijhangend toilet en inloofdouche met thermostaatkraan. De wanden zijn deels betegeld en er is een dakkapel aanwezig, heel fijn voor de lichtinval en de beluchting.

Ook deze verdieping is voorzien van gestucte wanden, een houten vloer en geschuurde balken.



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.

indeling

Algemeen:

- 2026: kozijnen en ramen in kopse gevel door Maarten Mostert Renovatie geschilderd (zie ook projectplan, offerte, meerwerk en facturen) evenals beide voordeuren.
- 2026: de gehele kopse gevel is gerenoveerd, dus niet alleen de kozijnen maar ook het pleisterwerk, lood, restauratie van de gietijzeren elementen en de ornamenten, de prachtige voorgevel kan er dus weer jaren tegenaan!
- Kozijnen en ramen in de zijgevels zijn in eigen beheer door verkopers geschilderd (met uitleg van Maarten Mostert en met gebruik van professionele producten).
- Tweede verdieping volledig dubbel glas.
- Voor 2019 zijn door de vorige eigenaar voorzetwanden geplaatst op de zolder.
- Dak is geïsoleerd.
- Woning is geheel voorzien van paneeldeuren.
- De woning valt onder het Rijks beschermd stads- en dorpsgezicht van Dordrecht en is een Rijksmonument onder nummer 522291.
- Er is een fase 0 onderzoek uitgevoerd, uitkomst: laag risico, geen actie. De gegevens zitten in het MOVE dossier voor bezichtigingen.
- Het golfplaten dak van de berging is mogelijk asbesthoudend.
- Ouderdomsclausule van toepassing.
- Verkopers vragen in 2027 subsidie aan voor de door hen uitgevoerde werkzaamheden in 2026, subsidie valt dus aan de verkopers toe aangezien ze de verbouwing ook hebben bekostigd.
- Oplevering in overleg met verkopers te bespreken.



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 aan het Hallincqhof 9, of eigenlijk...
Hallincqhof 1 én 9. Ooit waren dit twee
afzonderlijke woningen, inmiddels vormen ze
samen één fantastisch en vooral héél
bijzonder huis.





kijk eens naar die gevel! Deze is onlangs volledig gerenoveerd en weer prachtig in ere hersteld, mét behoud van de historische uitstraling. En geloof ons: dat is pas het begin.



2 huisnummers betekent natuurlijk ook 2 tuinen! Deze aan de voorkant is HET domein van verkoper en hij kan hier heerlijk zijn creativiteit kwijt.





Zie jij jezelf hier al zitten tijdens een lekkere zomeravond? Koken, lange tafels vullen, vrienden erbij, fles wijn open... Wij zien het al helemaal voor ons!

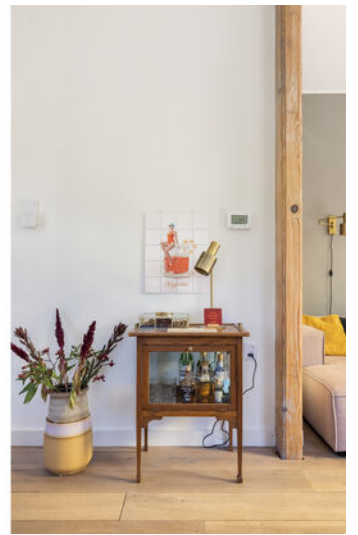
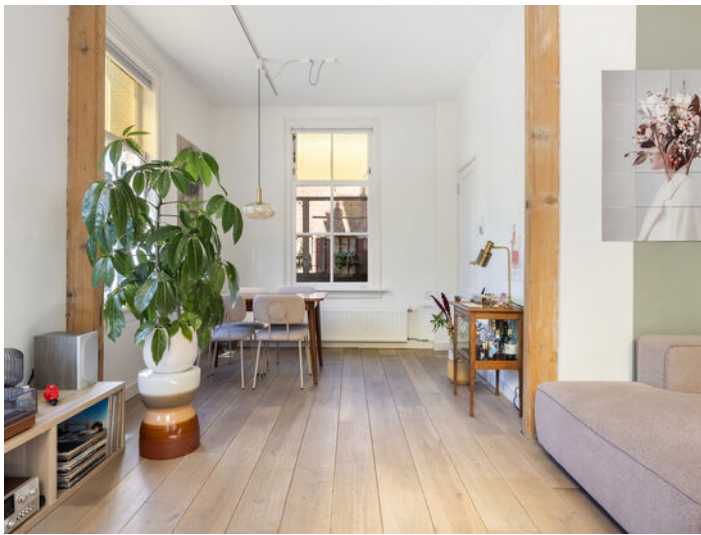


De huidige bewoners wonen hier inmiddels 7 jaar en omschrijven het huis als een warme deken.



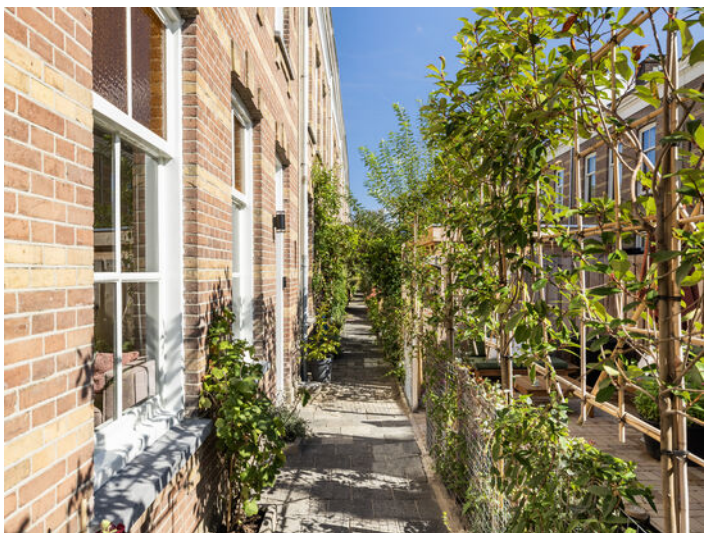
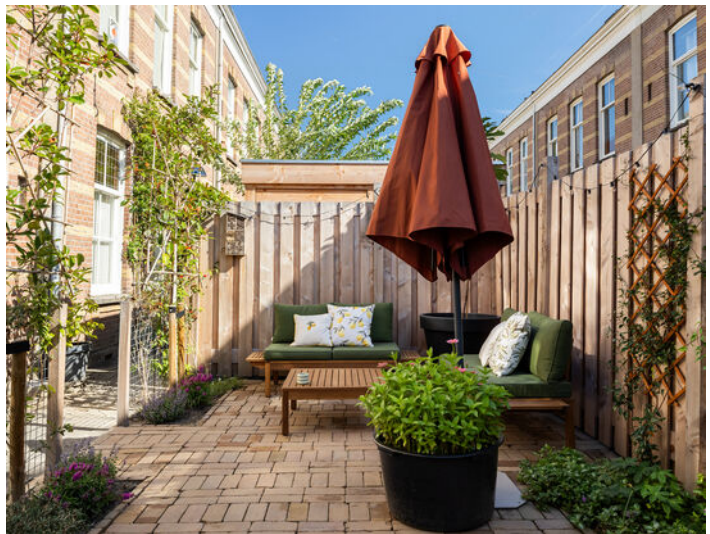


Binnen zijn het vooral de hoge plafonds, mooie ramen en dat bijna magische licht waar je oog steeds naartoe wordt getrokken. Zelfs na al die jaren zijn de verkopers daar nog steeds verliefd op.

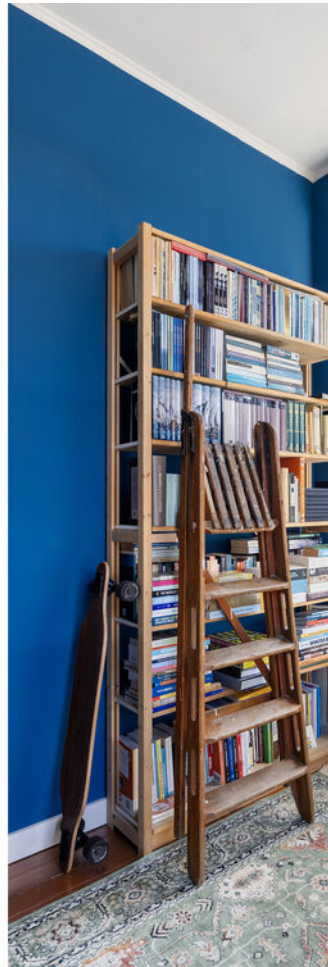


Dit is er eentje die je
niet alleen moet
bekijken, maar vooral
moet ERVAREN.









De woning heeft 5 kamers waarvan 3 slaapkamers en een overloop waar je gemakkelijk een werkruimte van kunt maken, een extra woonkamer of speelkamer.



Ook buiten het hof zit je hier héél lekker. Parkeren voor de deur lukt vrijwel altijd, maar eerlijk: hoe vaak heb je die auto eigenlijk nodig? Villa Augustus, Kinepolis, De Witt, het station én de historische binnenstad liggen allemaal dichtbij. Binnen ongeveer een kwartiertje wandel je zo het centrum in. Dat is toch luxe?



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



1e VERDIEPING



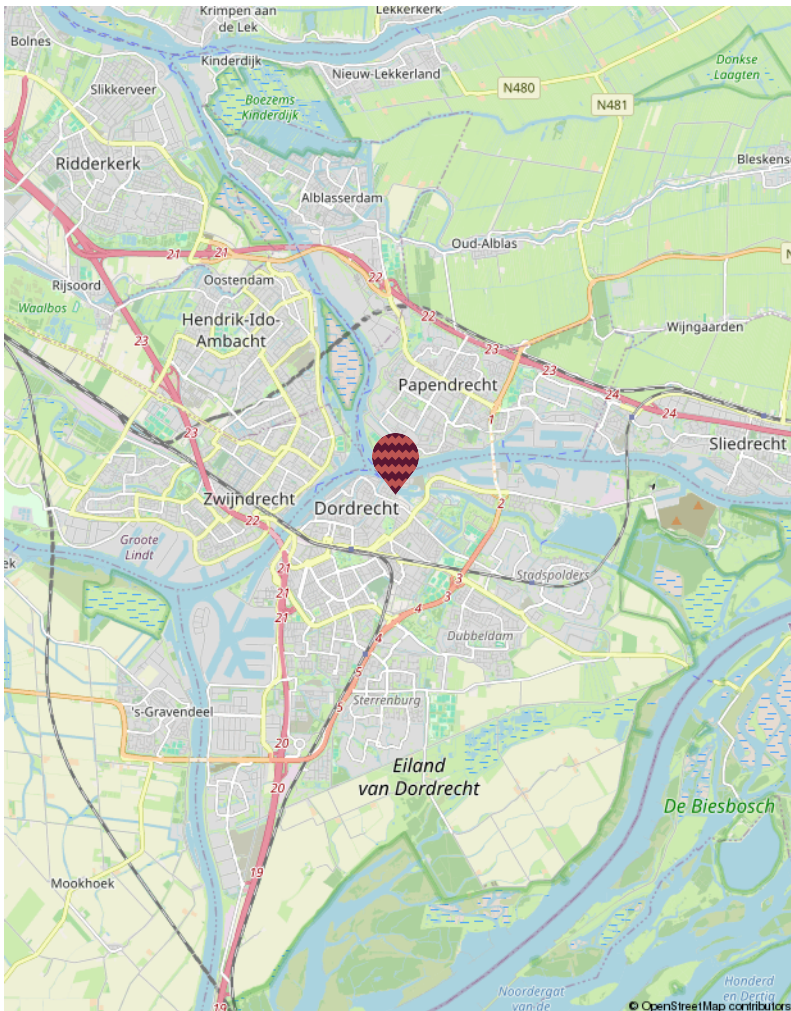
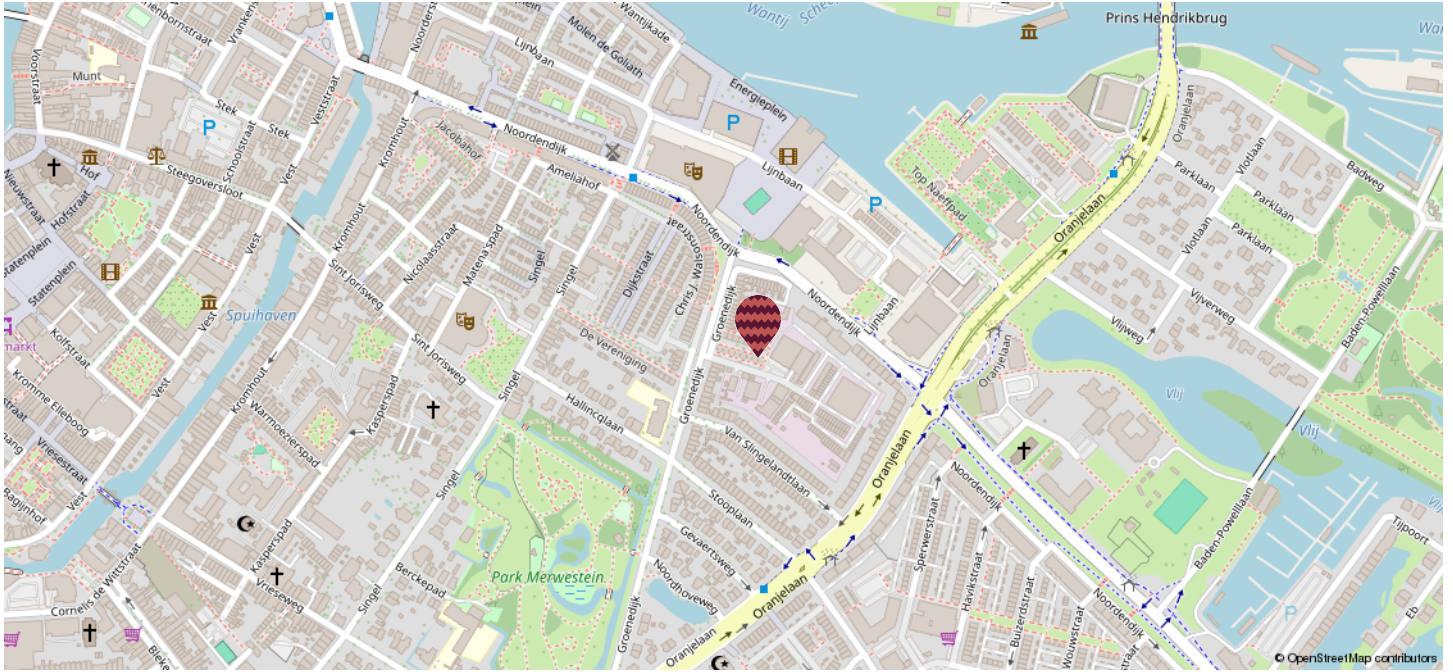
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

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



De Schil

Wonen in de 19e-eeuwse schil van Dordrecht is wonen in het beste van twee werelden! Deze historische wijk, ooit de eerste uitbreiding buiten de stadsmuren, ligt als een halve maan om het gezellige oude centrum. Binnen 5 minuten sta je in het hart van Dordrecht, wandel je door het prachtige park Merwestein of stap je zo de trein op bij het NS-station.

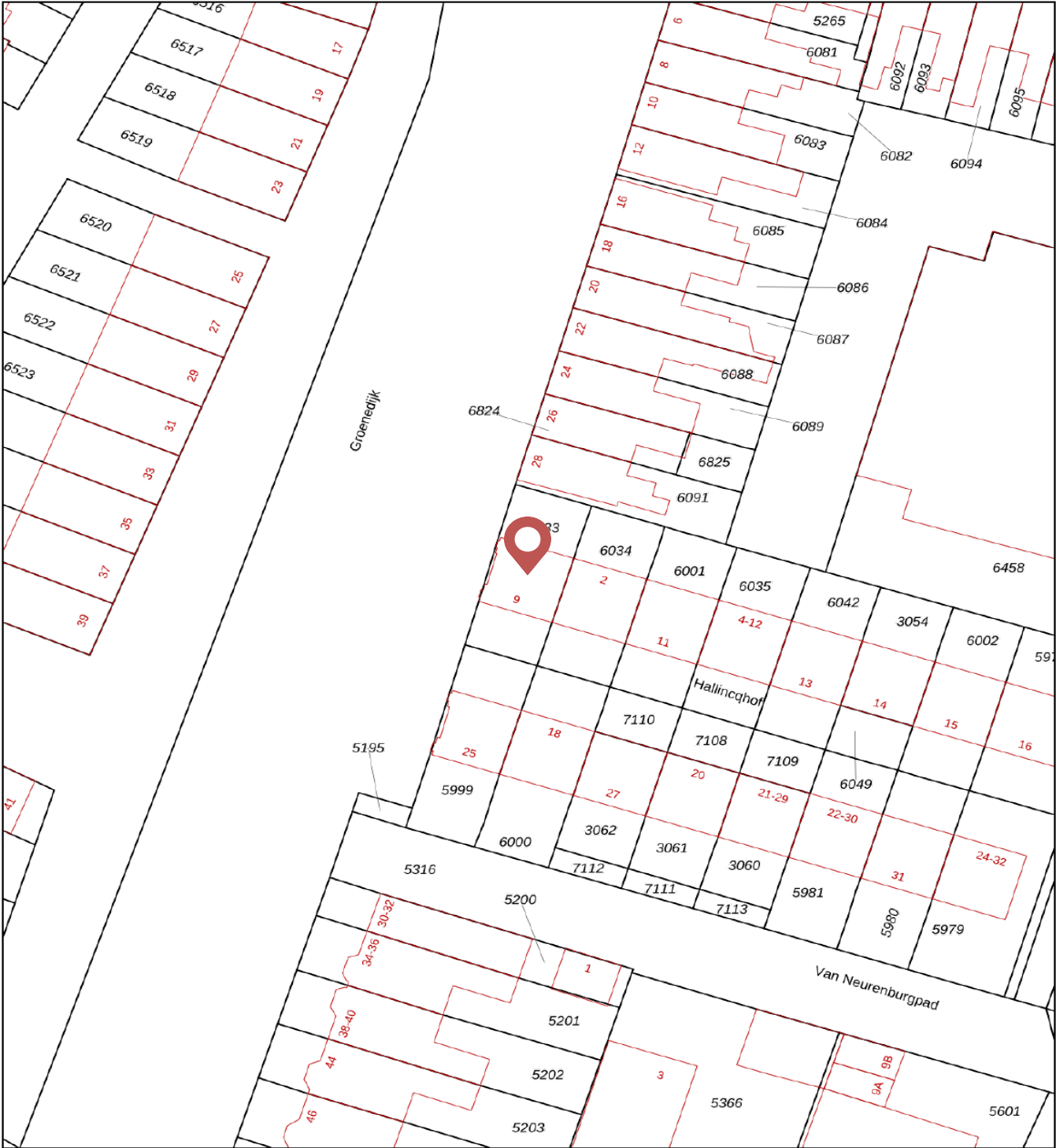
Hier kun je kiezen: de stadse drukte of de rust van de parken, het is allemaal binnen handbereik! Met gezellige restaurants, musea en theaters zoals Kunstmin om de hoek, woon je hier in een levendige omgeving vol cultuur en groen.

De prachtige oude panden geven de wijk een uniek karakter. De charme van de historie gecombineerd met het gemak van alle voorzieningen binnen loopafstand maakt de 19e-eeuwse schil een plek waar je je meteen thuis voelt.

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 C

Perceel 6033

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 31 juli 2025

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



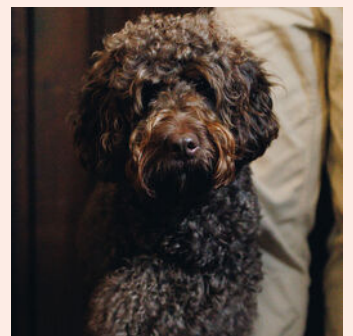
Esther
Commercieel medewerker



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 hypotheekverstrekkende 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/](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)

[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/](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)

[Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)

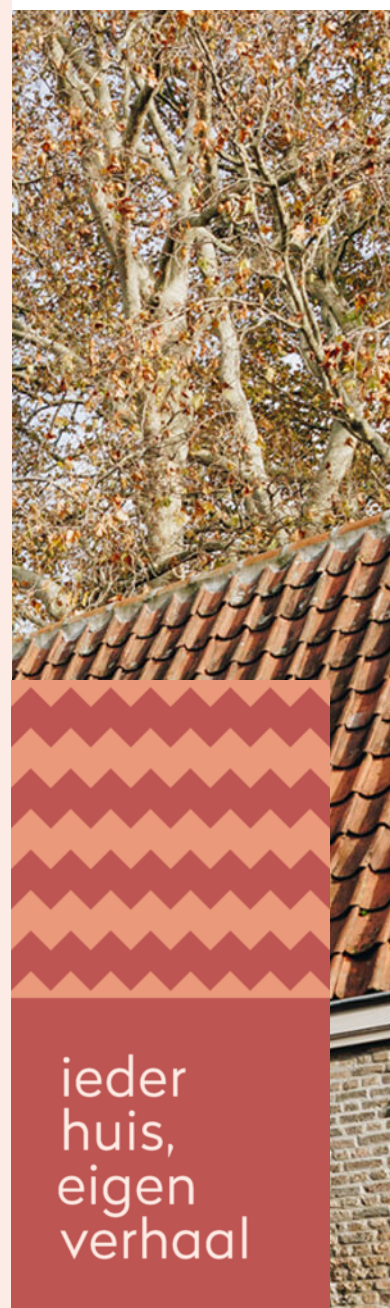
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

Energielabel: 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