



ieder
huis,
eigen
verhaal

Voorstraat 82 E
3311 ER Dordrecht
vraagprijs € 589.000,- 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	167 m ² (590 m ³ inhoud)
Bouwjaar	1723
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Buitenruimte	balkon
Energielabel	F
Isolatie	voorzetramen
Verwarming	cv ketel
Bijzonderheden	monumentaal pand





welkom

Een uniek appartement in het hart van de binnenstad van Dordrecht!

Welkom in dit bijzondere appartement dat allesbehalve standaard is. Dit is geen "gewone" bovenwoning, maar een waar huis op hoogte. Verdeeld over twee royale verdiepingen, met een indeling die zó ruimtelijk aanvoelt dat je soms vergeet dat je midden in het centrum woont. Met drie slaapkamers, twee badkamers en een aparte keuken is er meer dan genoeg ruimte voor het hele gezin, een fijne thuiswerkplek of gewoon luxe leefruimte. Alles ademt vrijheid, licht en mogelijkheden.

En dan hebben we het nog niet eens over het feit dat dit een Rijksmonument met een rijke historie is. Wonen in een pand met karakter, verhaal en uitstraling! Authentiek van buiten, comfortabel van binnen.

Het absolute pronkstuk? De bovenste verdieping én het dakterras. Hier stap je naar buiten en word je getraakteerd op een waanzinnig panoramisch uitzicht over het Drievierpunt. Schepen die voorbij varen, het water dat samenkomt en een uitzicht dat nooit verveelt. Kijk je aan de linkerkant, dan strekt de stad zich uit richting Rotterdam, en met oud en nieuw heb je volgens de huidige eigenaar het mooiste uitzicht van Dordrecht.

Ook binnen speelt het prachtige licht de hoofdrol. De grote raampartijen op zolder (die open kunnen) halen buiten naar binnen en versterken dat vrije, bijna loftachtige gevoel.

Leven in het centrum, met alles binnen handbereik. De locatie is echt top! Voor een zondagse koffie loop je zo naar Hazel Dordrecht, één van de leukste koffietentjes van de stad. Een wandeling langs de haven is altijd ontspannend, of je stapt binnen bij de Het Magazijn om te genieten van hun gezellige restaurant of stadstuin.

En woon je hier, dan zit je letterlijk in het hart van alles wat Dordrecht te bieden heeft: cultuur, gezellige pleinen, leuke winkels en restaurants. Tegelijkertijd biedt de woning de rust en privacy van je eigen bovenverdieping, waardoor je midden in het stadsleven woont, maar toch je eigen plekje hebt.

Kortom: een monumentaal, ruim en licht appartement met historie, karakter én een uitzicht dat je nergens anders vindt. Zo'n kans kom je niet vaak tegen in de binnenstad!

indeling

Entree complex:

Via afgesloten deur met brievenbussen in de hal met trapopgang en toegang tot de eigen bergingen.

Entree woning op de tweede verdieping:

Ruime lange hal met trapopgang naar de derde verdieping en toegang tot alle vertrekken.

Toilet met fonteintje en deels betegelde wanden.

Ruime kast met opstelling van de was apparatuur en bergruimte.

Heerlijke grote woonkamer met enorme ramen die uitkijken op de sfeervolle panden aan de Voorstraat, het plafond is hoog met de prachtige oude balken in het zicht en in de wanden zijn de ronde gewelven aanwezig.

Separate keuken geplaatst in hoekopstelling met 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en spoelbak.

Naast de keuken ligt de badkamer met inloopdouche, designradiator en wastafel, de wanden zijn geheel betegeld.

Aan de achterzijde op deze verdieping is slaapkamer nummer 1 gesitueerd met een vaste kast en openslaande deuren naar het Franse balkon. De kamer ligt heerlijk rustig met uitzicht over tuinen en zelfs een klein parkje tussen de woningen in.

Derde verdieping:

Wederom een grote overloop met toegang tot alle vertrekken.

Bergruimte met opstelling van de CV ketel, merk Remeha bouwjaar 2019.

Heerlijk privé gelegen dakterras bereikbaar via openslaande deuren op de overloop een heerlijke plek om tot rust te komen!

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde met koekoek (kleine dakkapel).

Slaapkamer 3, de grootste van allemaal is gelegen aan de achterzijde MET een eigen ruime badkamer. De kamer ligt onder het schuine dak en ook hier is er veel sfeer door de zware houten balken constructie die mooi in het zicht is gelaten.

De badkamer is voorzien van een toilet (sanibroyeur), 2 wastafels en een bad waar in gedouched kan worden. De wanden zijn gedeeltelijk betegeld.

Berging/ nok:

Er is een grote ruimte in de nok die in gebruik genomen kan worden als berging, op dit moment is de ruimte echter niet te bereiken.

Algemeen:

Er is een actieve Vereniging van Eigenaren aanwezig, bijdrage per maand bedraagt € 192,-

Eigen berging op de begane grond van het pand.

Schilderwerk kozijnen binnenzijde 2024.

Funderingsrisico gebied A: laag risico, geen verder onderzoek noodzakelijk.

Woning is aangewezen als beschermd Rijksmonument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet onder nummer 013860.

Oplevering in overleg.



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 dit bijzondere appartement dat allesbehalve standaard is. Dit is geen “gewone” bovenwoning, maar een waar huis op hoogte.



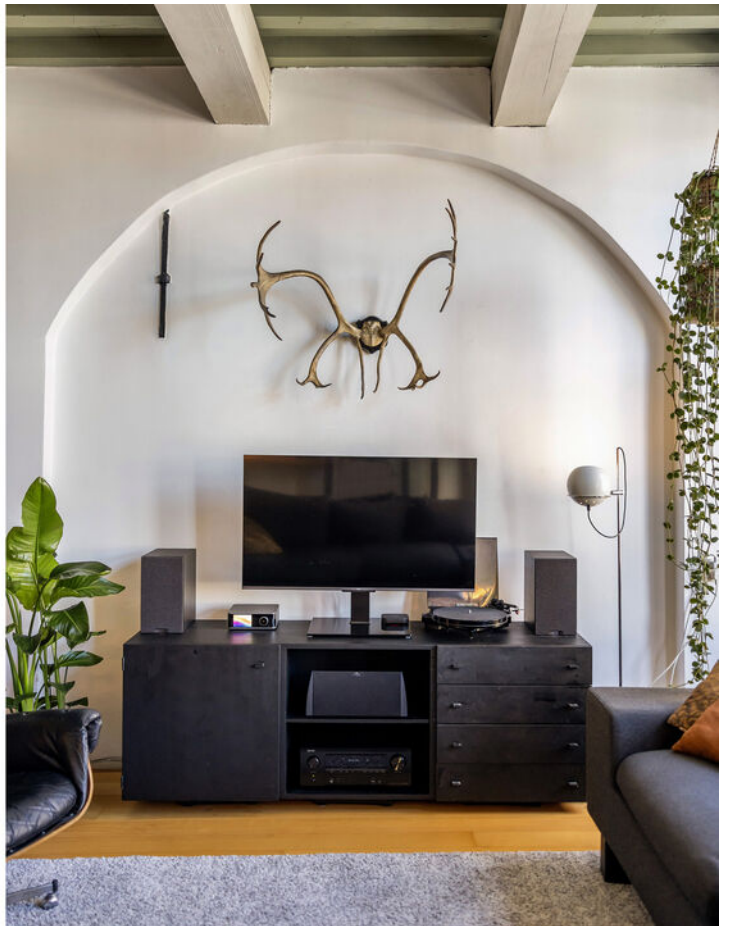


Verdeeld over twee royale verdiepingen, met een indeling die zó ruimtelijk aanvoelt dat je soms vergeet dat je midden in het centrum woont.



En dan hebben we het nog niet eens over het feit dat dit een Rijksmonument met een rijke historie is. Wonen in een pand met karakter, verhaal en uitstraling! Authentiek van buiten, comfortabel van binnen.







Met drie slaapkamers, twee badkamers en een aparte keuken is er meer dan genoeg ruimte voor het hele gezin, een fijne thuiswerkplek of gewoon luxe leefruimte.



Alles ademt vrijheid,
licht en
mogelijkheden!



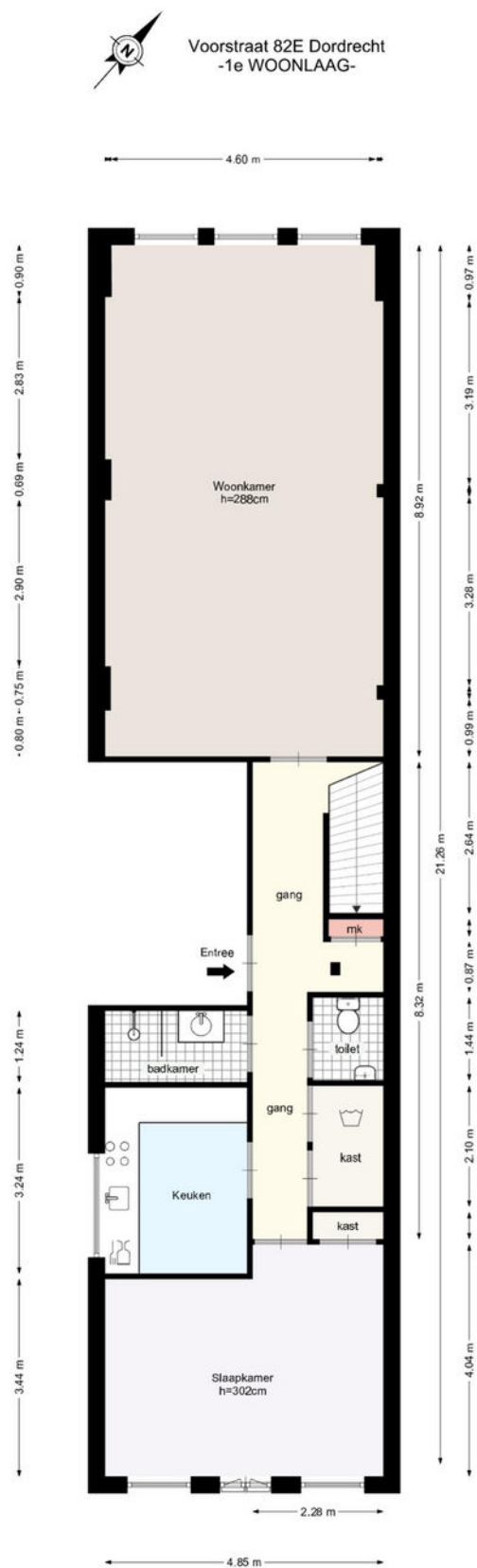






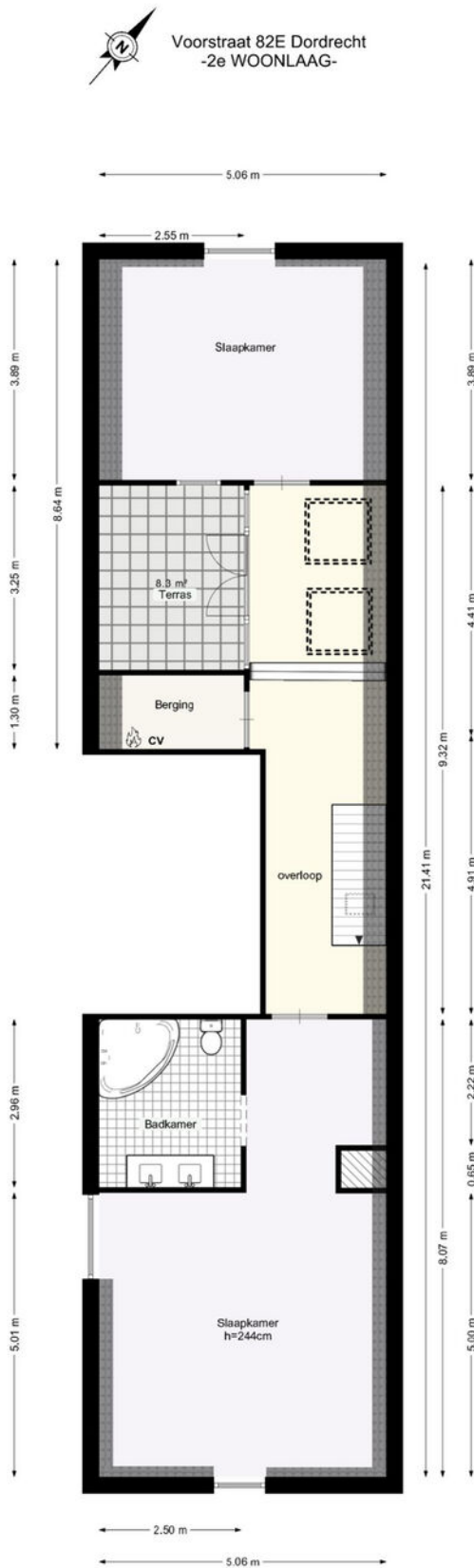
Het absolute pronkstuk? De bovenste verdieping én het dakterras. Hier stap je naar buiten en word je getrakteerd op een waanzinnig panoramisch uitzicht over het Drievierenpunt.

plattegrond



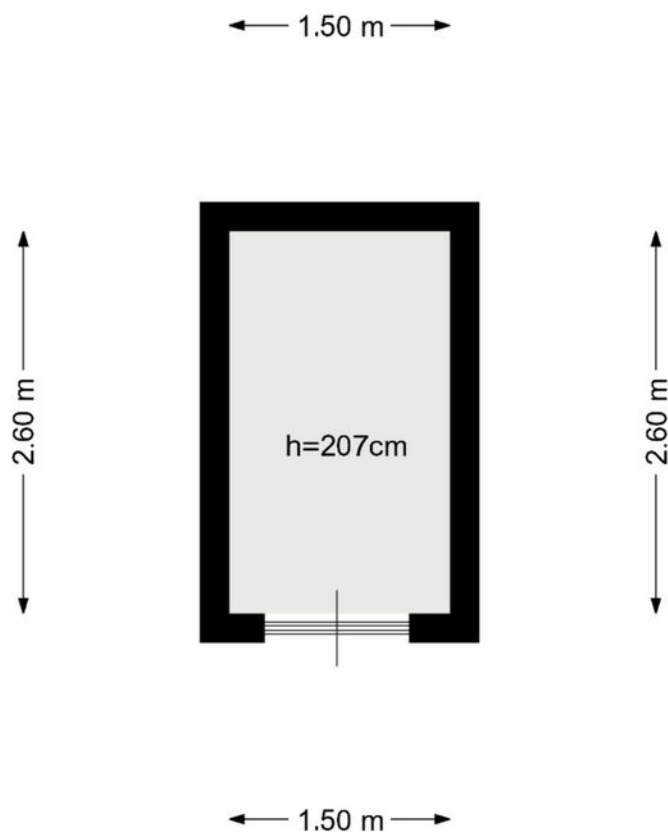
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



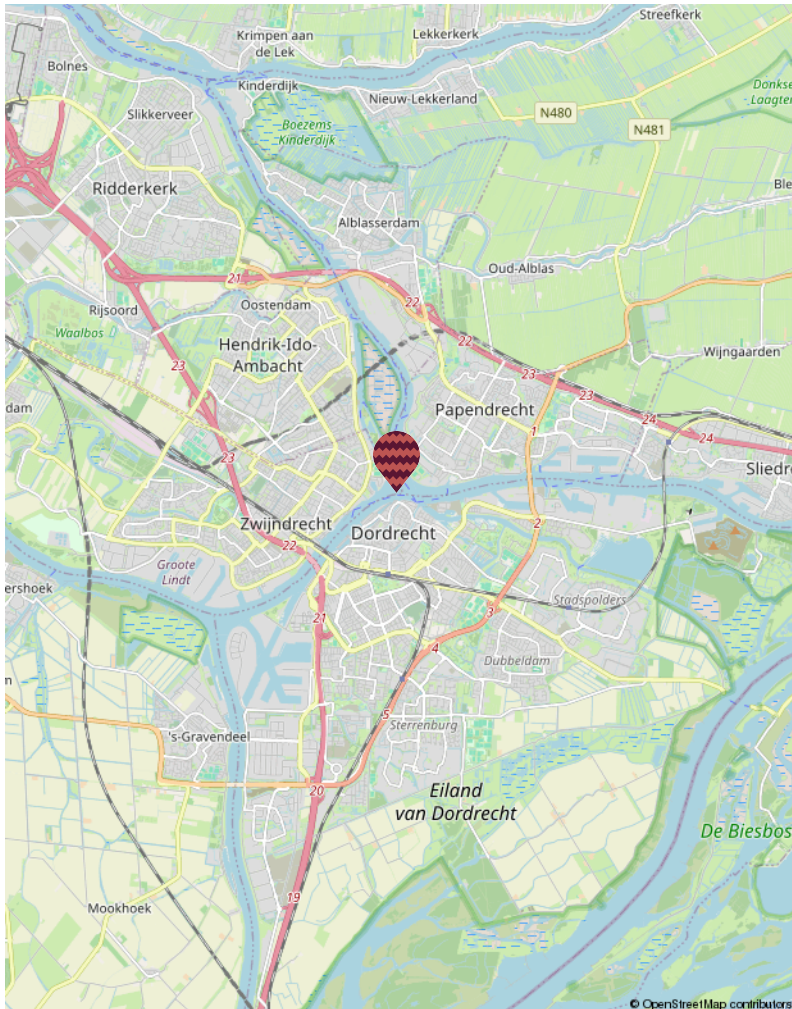
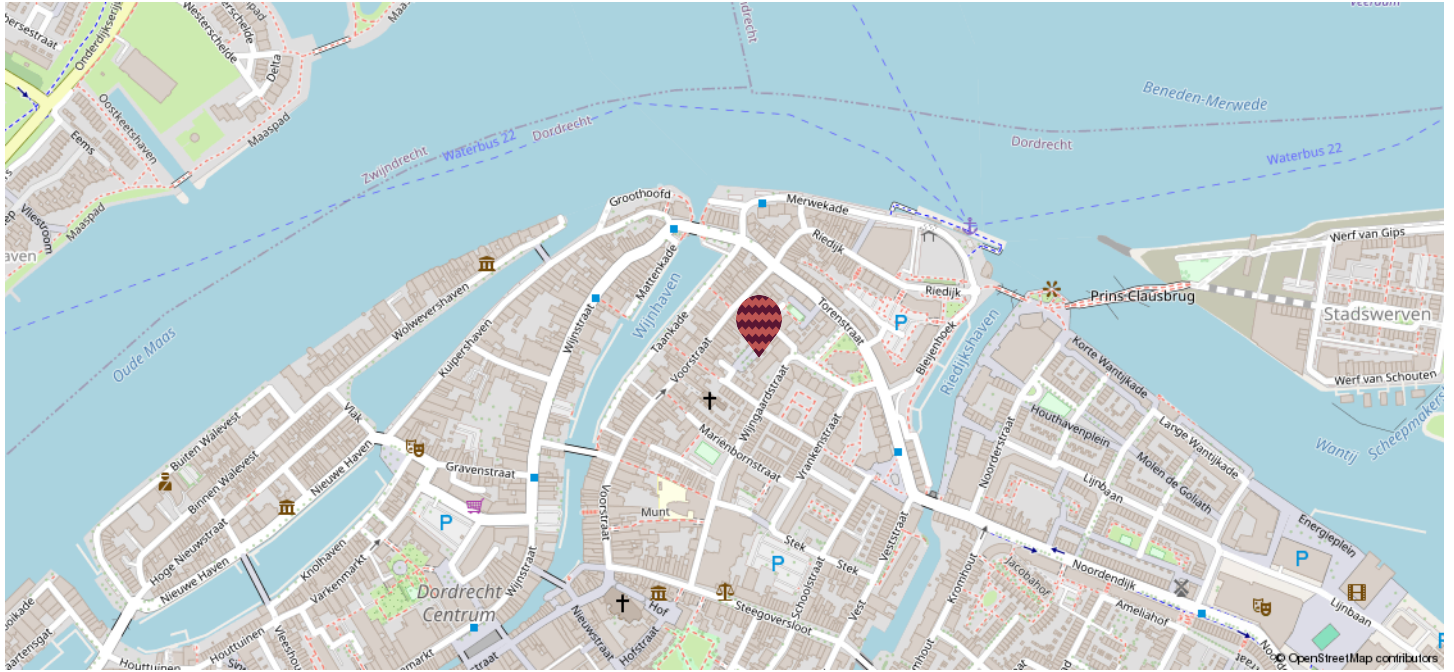
plattegrond

Voorstraat 82E 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



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.

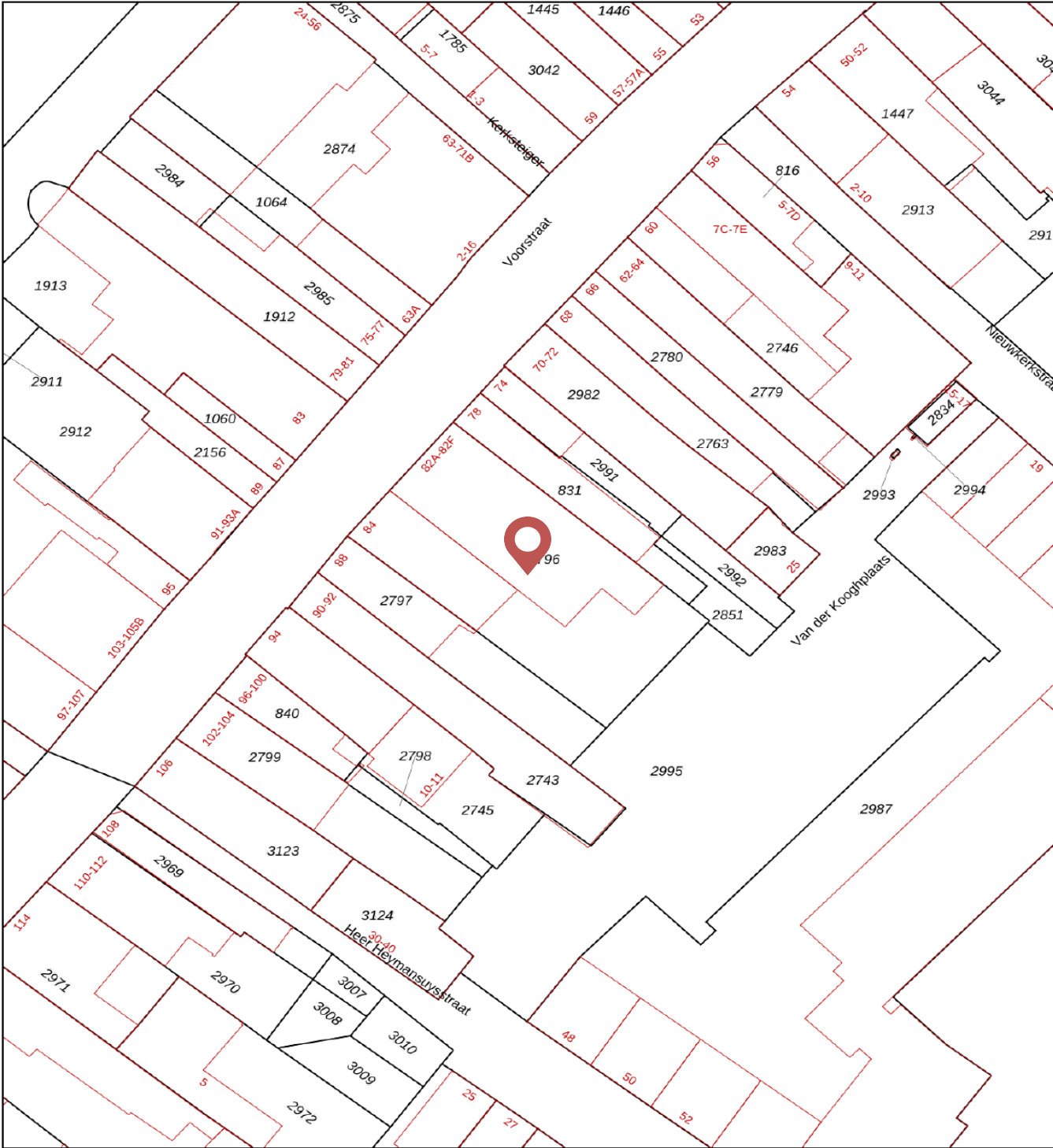
In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

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: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	G
Perceel	2796

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

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 makelaarsteam 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



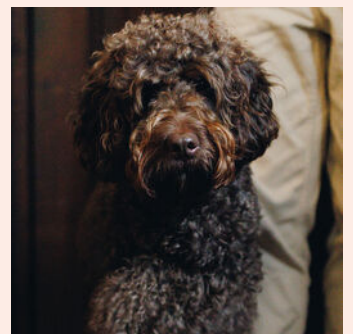
Esther
Commercieel medewerker



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/>

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

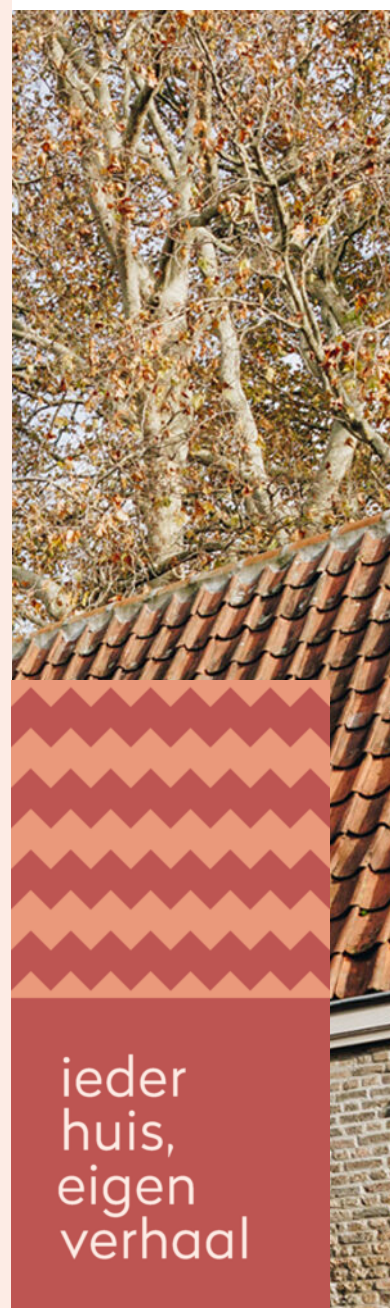
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

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