



ieder
huis,
eigen
verhaal

Johan de Wittstraat 33

3311 KG Dordrecht

vraagprijs € 1.250.000,- 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	tussenwoning
Woonoppervlakte	339 m ² (1491 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	514 m ²
Bouwjaar	1875
Aantal slaapkamers	6 slaapkamers
Buitenruimte	tuin
Energie label	E
Verwarming	cv ketel
Bijzonderheden	monument, beschermd stads- of dorpsgezicht



welkom

Dordtenaren, let op! Déze kennen jullie waarschijnlijk al...

Een bijzonder pand midden in de stad waar je waarschijnlijk al ontelbaar vaak langs bent gereden of gefietst en tóch iedere keer even naar kijkt. De Johan de Wittstraat 33 is er eentje met een verhaal.

Dit markante herenhuis dateert uit omstreeks 1875 en heeft in al die jaren behoorlijk wat Dordtse geschiedenis voorbij zien komen. Misschien ken je het als voormalig notariskantoor, maar lang daarvoor was dit het woonhuis van niemand minder dan de bekende Dordtse schrijfster Top Naeff. Zij woonde hier jarenlang samen met haar man, die huisarts was, en haar oude schrijfkamer op de eerste verdieping is nog altijd aanwezig. Hoe bijzonder is dát?!

En daar houdt het verhaal niet eens op. Achter in de tuin staat namelijk ook nog het voormalige schrijvershuisje van Top Naeff. Een klein stukje Dordtse literatuurgeschiedenis gewoon op eigen terrein... We love!

Historisch van buiten, maar vooral héél veelzijdig van binnen. Het pand biedt volop mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken, met maar liefst 6 mogelijke slaap-/werkkamers en zelfs ruimte om dit aantal verder uit te breiden. Groot gezin? Praktijk of kantoor aan huis?

Of gewoon héél graag een eigen kamer voor iedereen én nog eentje over? Hier kun je behoorlijk wat kanten op.

En ruimte is er niet alleen binnen. Het pand staat op een royaal perceel en je kunt hier maar liefst 8 auto's kwijt op eigen terrein. Midden in Dordrecht is dat toch wel even een héél lekker pluspunt.

Want die locatie... Ook daarvoor zit je hier fantastisch. Je woont aan de rand van de historische binnenstad, met het NS-station praktisch om de hoek. De stad in voor winkels, horeca of een kop koffie? Daar heb je de auto dus absoluut niet voor nodig. Sterker nog: waarschijnlijk staat 'ie vaker op eigen terrein dan je gewend bent.

Het pand heeft bovendien een bijzondere beschermde status als gemeentelijk monument en ligt binnen beschermd stadsgezicht. En dat past natuurlijk helemaal bij een huis waar zóveel historie aan vastzit.

Dit is dan ook niet zomaar een groot pand op een centrale plek. Dit is een stukje Dordrecht. Een plek waar gewoon, gewerkt, geschreven en geschiedenis gemaakt is en waar de volgende eigenaar weer een heel nieuw hoofdstuk aan toe mag voegen.

indeling

Indeling:

Entree in de hal met toegang tot alle vertrekken. Je wordt hier gelijk welkom geheten met een ornamenten plafond en een marmeren vloer, de sfeer van het pand is dus gelijk goed voelbaar!

Er is een zijkamer aanwezig die als werkkamer kan dienen maar ook als ruime garderobekamer of als slaapkamer indien je gelijkvloers wilt slapen.

Prachtige grote woonkamer en suite met een pvc (in visgraat gelegde) vloer, balkenplafond aan de voorzijde en een schouw.

Aparte eetkamer/ werkkamer of extra slaapkamer aan de achterzijde met dubbele deuren naar de achtertuin en een vaste kast.

Separate keuken in ruime wandopstelling met deur naar de achtertuin, de keuken is voorzien van een koelkast, vaatwasser, oven, porseleinen spoelbak en deels nog originele wandtegels. Gezellige ruimte om in de ochtend je koffie met ontbijt te nuttigen. Het geheel ademt nostalgie uit met een moderne twist!

In de hal valt de royale trapopgang naar de tweede verdieping op, echt een eye catcher! Onder de trap is bergruimte aanwezig.

Toilet met toegang tot de kelder.

Eerste verdieping:

Apart toilet op de tussenverdieping.

Ook hier weer een hele grote hal met een vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 ook aan de achterzijde is nog helemaal in de oude stijl, dit is de voormalige schijfkamer van Top Naeff, oude details zoals de schouw, lambrisering en ornamenten plafonds zijn behouden gebleven, echt een stap terug de tijd

in, alleen het behang is aangepast. Openslaande deuren naar het dakvlak wat geschikt te maken is als dakterras.

Slaapkamer 3 aan de voorzijde met schuiframen en pvc vloer.

Slaapkamer 4 ook aan de voorzijde met hijsramen, stucwerk en diepe vaste kast.

Alle kamers zijn voorzien van een visgraat pvc vloer, de overloop is voorzien van een laminaat vloer.

De inpandige badkamer is nu leeg en in gebruik als bergruimte.

Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte en opstelplaats CV-ketel.

De grote ruimte is echt de verrassing van het huis, nu helemaal open maar wel echt een prachtige ruimte om meerdere kamer van te maken, een naar eigen smaak in te richten plek dus!

Algemeen:

De bovenverdieping heeft thans een woonbestemming, echter de Begane Grond heeft een kantoorbestemming. De huidige eigenaar heeft middels een omgevingsvergunning een aanvraag gedaan voor een woonbestemming op de Begane Grond.

Parkeren op eigen terrein voor in ieder geval 8 auto's!

De woonkamer en de kamer naast de woonkamer zijn aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van elektrisch bedienbare zonwering.

Pand is voorzien van houten vloeren, er is minimale scheefstand voelbaar in de woning.

Er is een Fase 0 funderingsonderzoek uitgevoerd van dit gebouw, met als uitkomst "laag risico". Deze rapportage is toegevoegd in uw MOVE-dossier.

Er is geen lijst van zaken en geen vragenlijst deel B aanwezig.

Bij dit gebouw is sprake van een beschermd stads- en dorpsgezicht en het is een gemeentelijk monument.

Oplevering is mogelijk op korte termijn.

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.

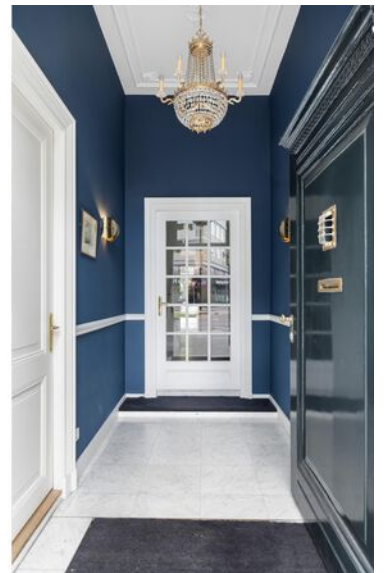


Dordtenaren, let op! Want déze woning
kennen jullie waarschijnlijk al...

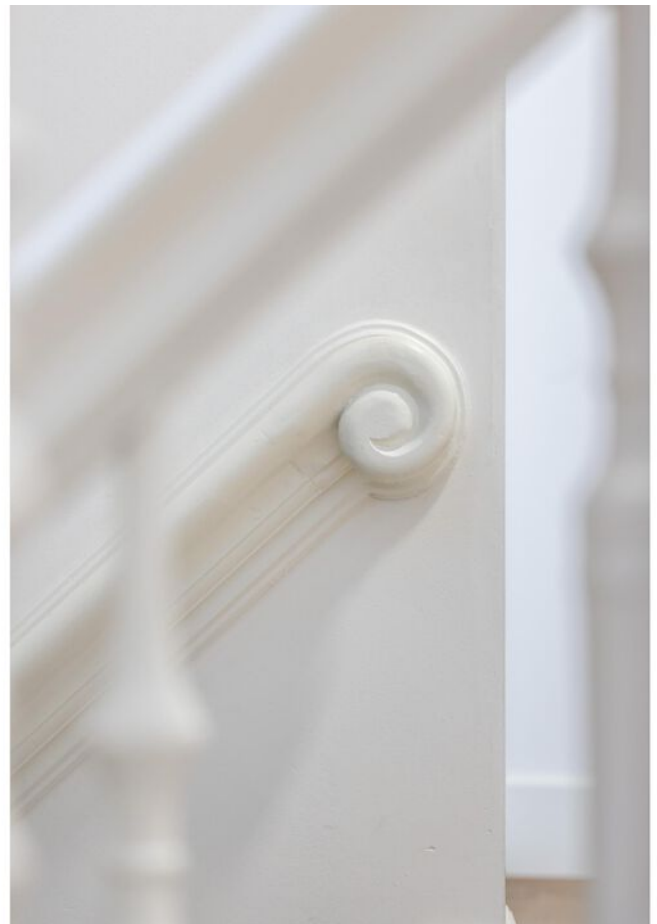




Dit markante herenhuis dateert uit omstreeks 1875 en heeft in al die jaren behoorlijk wat Dordtse geschiedenis voorbij zien komen.



Een bijzonder pand midden in de stad waar je waarschijnlijk al ontelbaar vaak langs bent gereden of gefietst en tóch iedere keer even naar kijkt.







De Johan de Wittstraat 33 is er eentje met een verhaal...



Het pand heeft een
bijzondere
beschermd status
als gemeentelijk
monument en ligt
binnen beschermd
stadsgezicht.









Een prachtige en historische plek waar gewoond, gewerkt, geschreven en geschiedenis gemaakt is en waar de volgende eigenaar weer een heel nieuw hoofdstuk aan toe mag voegen.



plattegrond



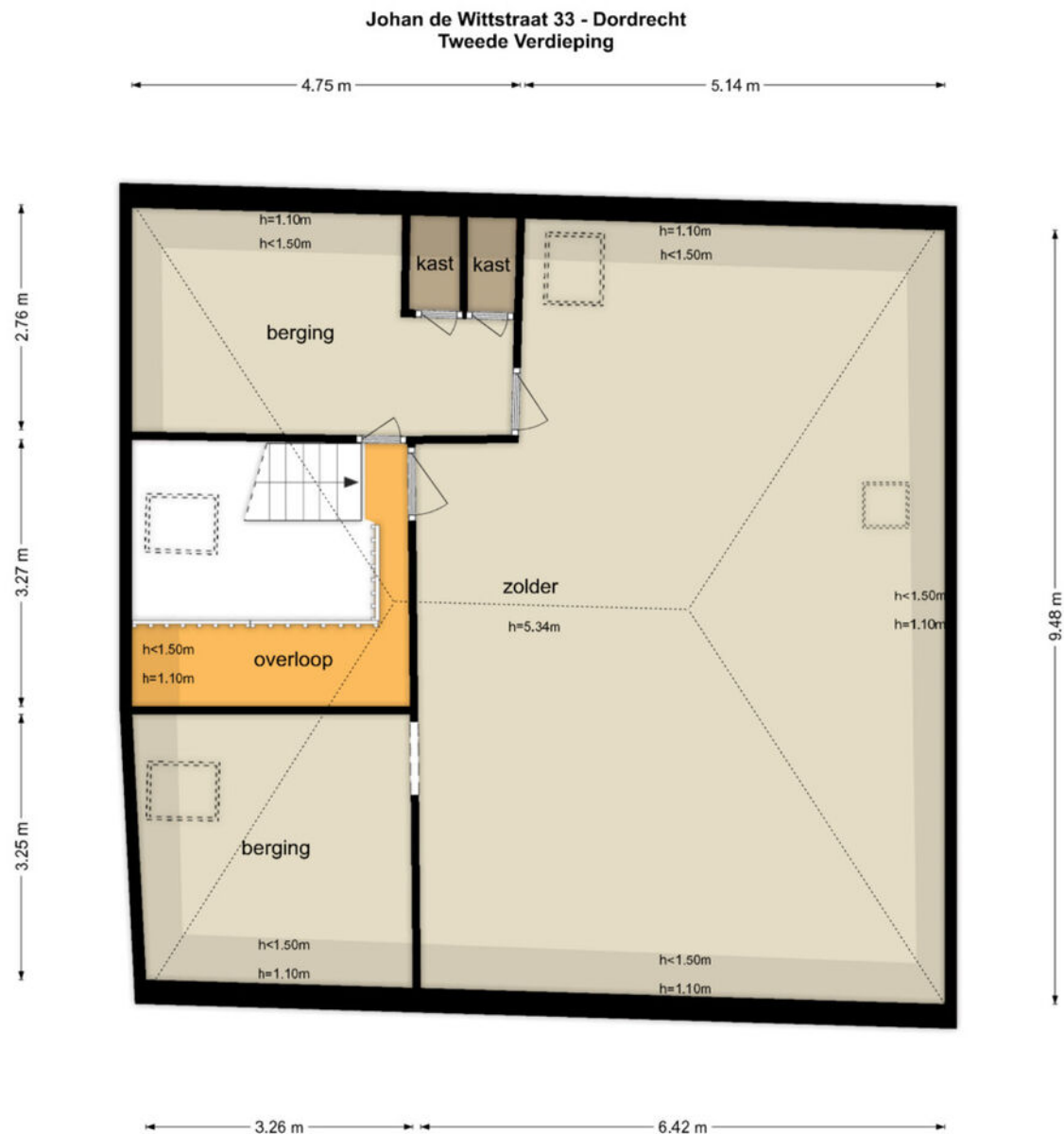
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

plattegrond

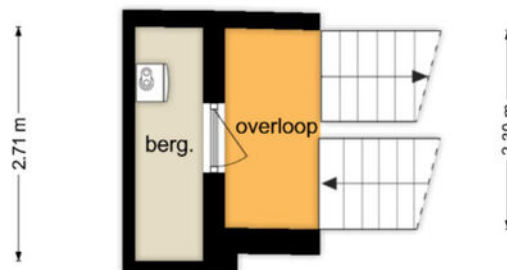


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

plattegrond

Johan de Wittstraat 33 - Dordrecht Entresol

↔ 0.79 m ↔ ↔ 1.10 m ↔

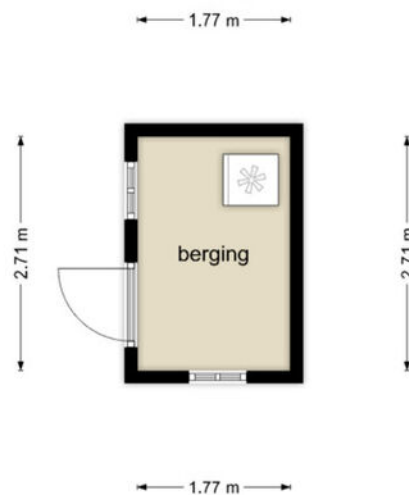


↔ 0.79 m ↔ ↔ 1.10 m ↔

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

plattegrond

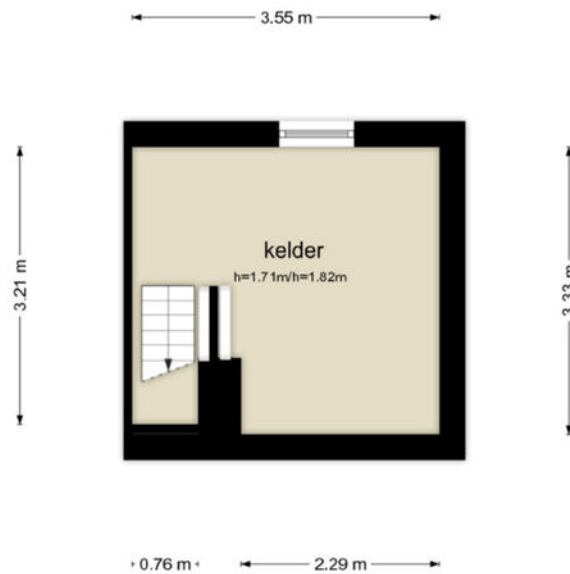
Johan de Wittstraat 33 - Dordrecht Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

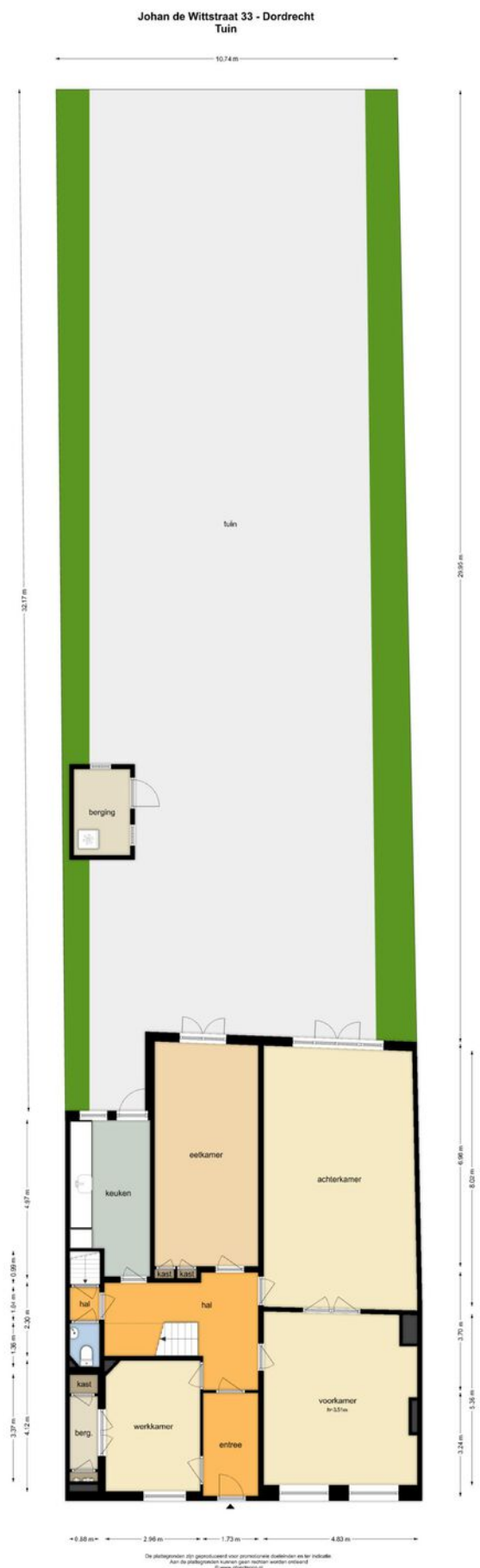
plattegrond

Johan de Wittstraat 33 - Dordrecht Kelder

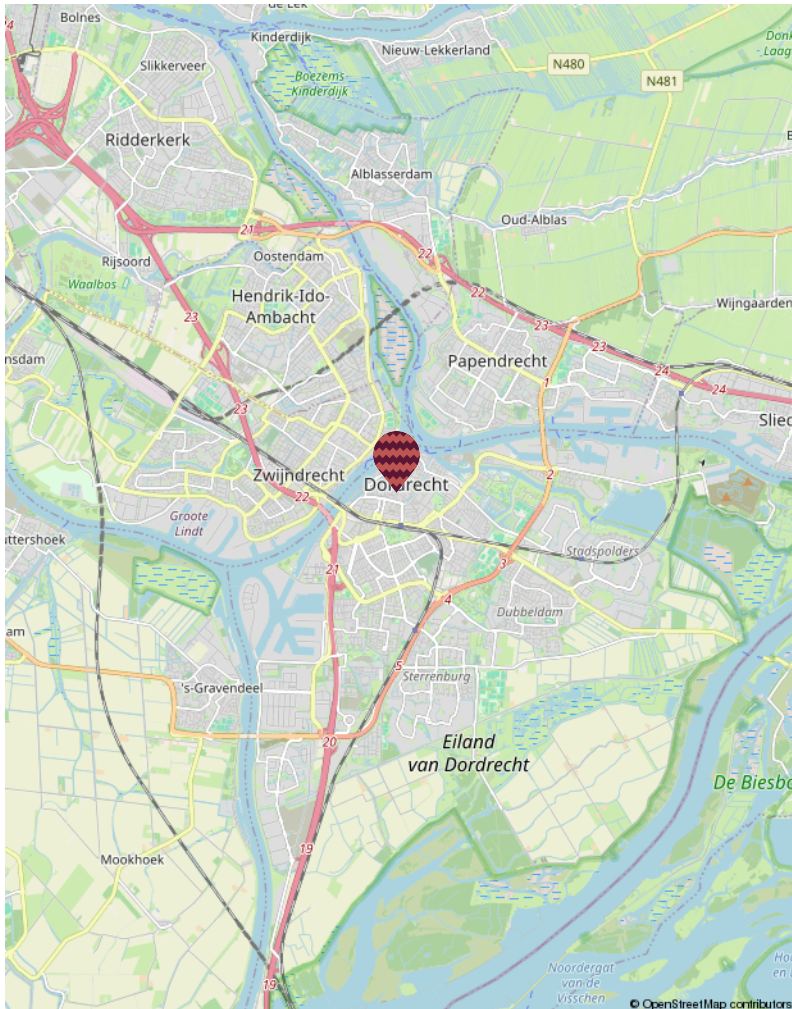
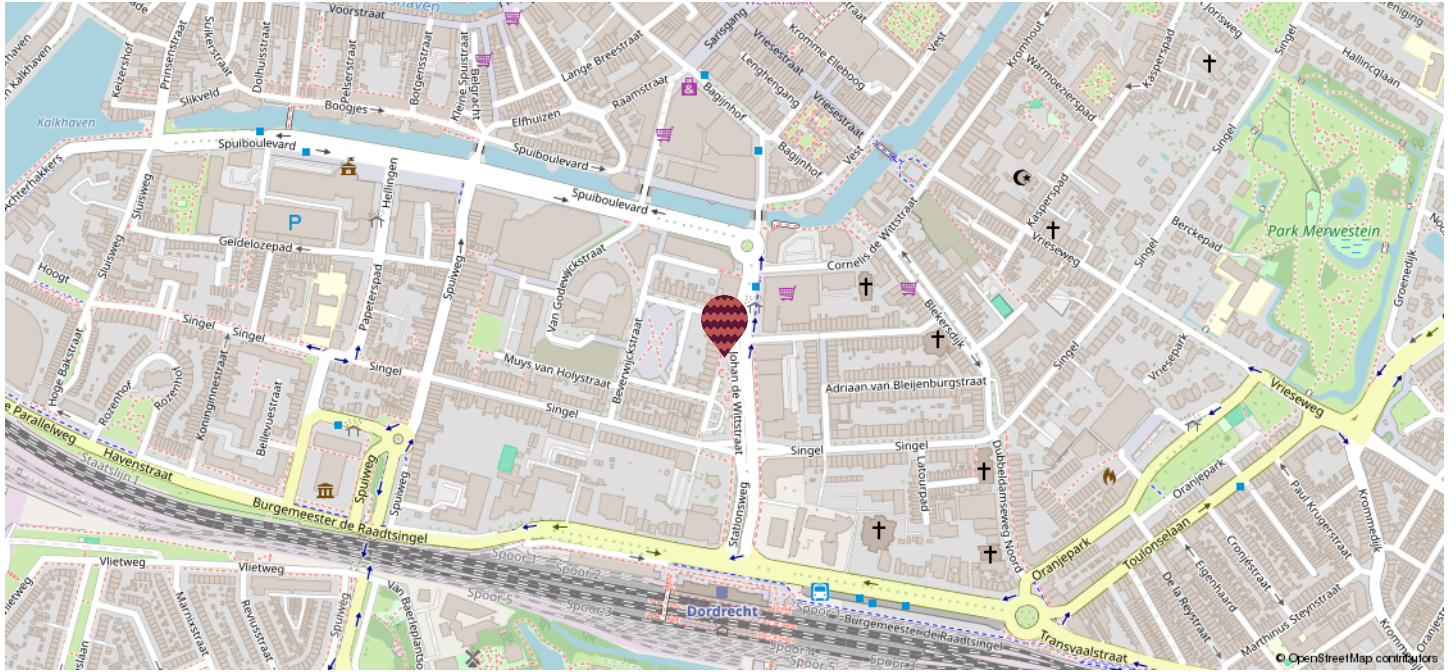


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

plattegrond



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.

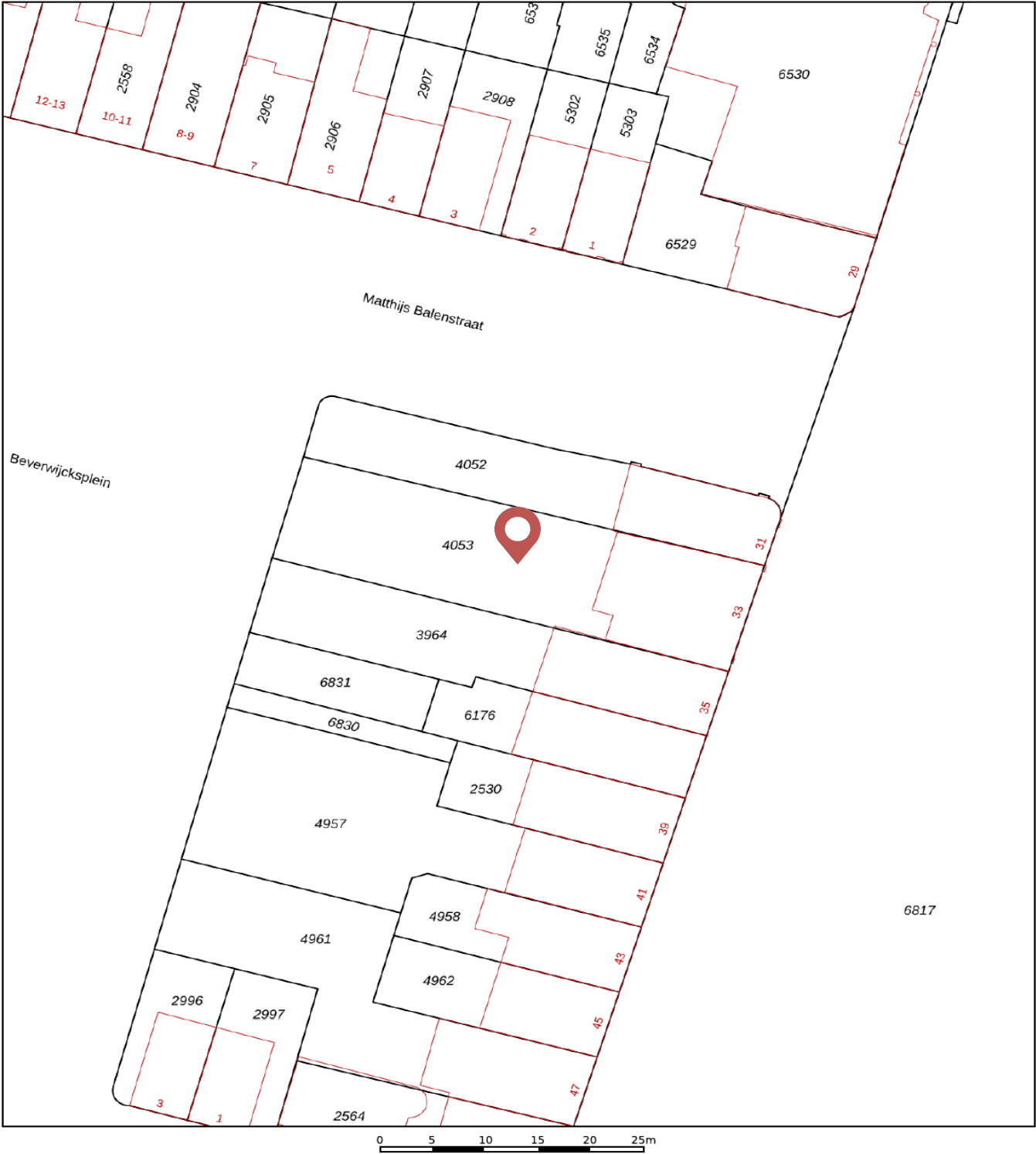
In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dordrecht

D

4053

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 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.

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



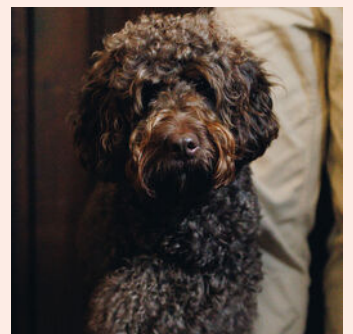
Esther
Commercieel medewerker



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 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

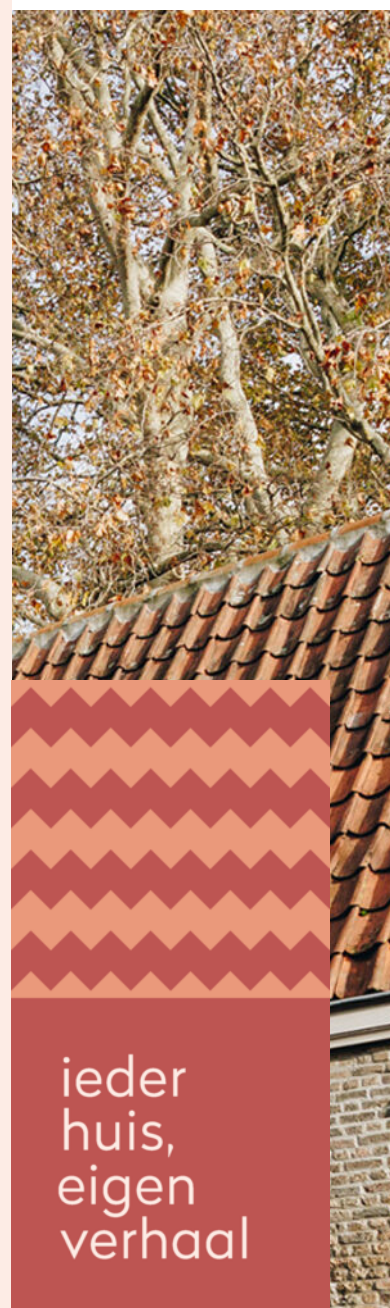
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

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