

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Grotekerksbuurt 44 A

3311 CB Dordrecht

vraagprijs € 450.000,- K.K.

078 89 02 748
drechtsteden@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	appartement
Woonoppervlakte	103 m² (334 m³ inhoud)
Perceeloppervlakte	153 m²
Bouwjaar	1850
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Buitenruimte	balkon
Energielabel	D
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	infrarood verwarming, airco
Bijzonderheden	beschermd stads- of dorpsgezicht



welkom

Wonen midden in de historische binnenstad, mét je eigen zonnige balkon!

Aan de Grotekerksbuurt 44A hebben we weer zo'n leuk appartement voor jullie! Een sfeervolle en modern afgewerkte bovenwoning, midden in het centrum van Dordrecht. En geloof ons, de locatie is al een feestje op zich! Je loopt de deur uit en staat direct tussen de gezellige straatjes, winkels en horeca. En voor een vers ontbijtje of een goede kop koffie? Daar hoef je niet ver voor, want Bakkerij Nobels zit gewoon in dezelfde straat!

Maar ook binnen is er genoeg om enthousiast van te worden! De lichte woonkamer heeft grote raampartijen, een strakke afwerking en airconditioning. Aangrenzend vind je de moderne leefkeuken met zwarte fronten, een licht werkblad en alle apparatuur die je nodig hebt. Ruimte genoeg voor een gezellige eethoek dus!

En dan de slaapvertrekken; maar liefst DRIE slaapkamers! Of je nu een extra werkplek, inloopkast of logeerkamer wilt creëren, de mogelijkheden zijn er. Ook de badkamer is modern afgewerkt met zwarte accenten. Helemaal leuk is het balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuiden. Hier geniet je in alle rust en privacy van de zon, mét een prachtig uitzicht over de binnenstad en de Voorstraatshaven. Hoe bijzonder is dat?!

Extra fijn: het pand is in 2024 getransformeerd naar vier gasloze appartementen en deze woning beschikt over maar liefst 8 zonnepanelen voor eigen gebruik.

Kortom; een heerlijk compleet appartement op een TOPLOCATIE. Stadse gezelligheid voor de deur en een fijn eigen plekje om thuis te komen. Zie jij jezelf hier al wonen? Wij laten het je met veel plezier zien!

Entree in de centrale hal met meterkasten, trapopgang naar de verdiepingen.

2e verdieping:
Entree in hal met trapopgang, praktische bergruimte onder de trap.

3e verdieping:
Lichte hal met toiletruimte, waskast en toegang tot alle vertrekken.
Toiletruimte, half betegeld, met hangend closet, fontein en mechanische ventilatie.
Aparte kast met aansluiting was apparatuur en opstelplaats boiler (eigendom).

Je betreedt de woonkamer aan voorzijde via de keukenruimte. De woonkamer beschikt door de grote

indeling

keukenruimte. De woonkamer beschikt door de grote raampartijen over een mooie lichtinval en is strak afgewerkt met stucwerk wand- en plafondafwerking en een nette laminaatvloer. De woonkamer is voorzien van vaste planken aan de zijwand, airconditioning en een infrarood paneel.

De naastgelegen keukenruimte biedt naast de keukenopstelling veel ruimte voor een ruime eethoek. Ook deze ruimte is strak afgewerkt met stucwerk en een nette laminaatvloer en is voorzien van een infrarood paneel.
De keuken beschikt over een wandopstelling uitgevoerd met zwarte fronten en een licht werkblad en voorzien van een inductie kookplaat met recirculatie afzuigkap, oven, koel-/ vriescombinatie, vaatwasser, een uitneembare spoelkraan en veel bergruimte.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de zijkant van het appartement, deze kamer is zeer ruimtelijk en afgewerkt met stucwerk en een behangwand en een nette laminaatvloer. Verder beschikt deze kamer over airconditioning en een infrarood paneel.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, met toegang tot het balkon. Deze kamer is voorzien van een infrarood paneel.

Slaapkamer aan achterzijde, met een infrarood paneel en een diepe nis met praktische bergruimte.

De badkamer is inpandig gelegen, deze ruimte is volledig betegeld en beschikt over een douchecabine, wastafelmeubel met spiegelkast, mechanische ventilatie en een infraroodpaneel. De badkamer is afgewerkt met zwarte accenten.

Het balkon is zeer gunstig gelegen op het zuiden en biedt een prachtig uitzicht over zowel het centrum van Dordrecht als de Voorstraatshaven. Hier kan je in alle rust en privacy genieten van de zon en dat midden in het centrum!

Algemeen:
- Sfeervol en modern afgewerkt appartement met woonkamer, leefkeuken, 3 slaapkamers en een prachtige badkamer.
- Het pand is in 2024 getransformeerd naar 4 gasloze appartementen.
- Verwarming middels airconditioning en infrarood panelen, warm water middels een elektrische boiler.
- Actieve VvE, bijdrage bedraagt €120 per maand.
- Het appartement beschikt over 8 zonnepanelen voor eigen gebruik.
- Beschermd stadsgezicht.
- Recent is een funderingsonderzoek uitgevoerd, uitkomst laag risico, rapport ter inzage. Het pand staat in z'n geheel wat scheef, echter zijn de woonruimtes volledig geëgaliseerd.
- Er kan GEEN parkeervergunning worden aangevraagd op dit adres. Huidige eigenaren huren momenteel een parkeerplaats in een garage, een praktische en goed bereikbare optie.
- 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.





Wonen midden in de historische binnenstad,
mét je eigen zonnige balkon!









Aan de Grotekerksbuurt 44A hebben we weer zo’n leuk appartement voor jullie!





Een sfeervolle en modern afgewerkte bovenwoning, midden in het centrum van Dordrecht. En geloof ons, de locatie is al een feestje op zich!







Je loopt de deur uit en staat direct tussen de gezellige straatjes, winkels en horeca. En voor een vers ontbijtje of een goede kop koffie? Daar hoef je niet ver voor, want Bakkerij Nobels zit gewoon in dezelfde straat!



Maar ook binnen is er genoeg om enthousiast van te worden!













Het appartement heeft een moderne leefkeuken met zwarte fronten, een licht werkblad en alle apparatuur die je nodig hebt. Ruimte genoeg voor een gezellige eethoek dus!









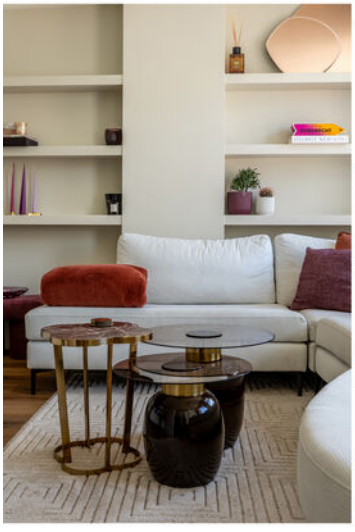


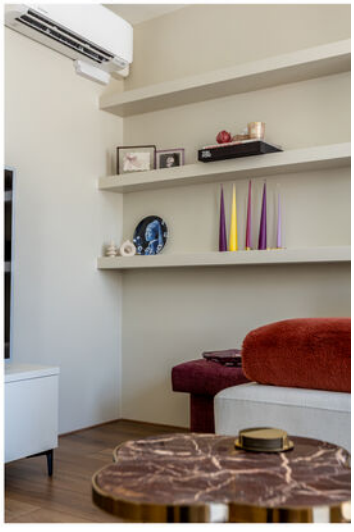





















DORDRECHT
HELMUT NEWTON







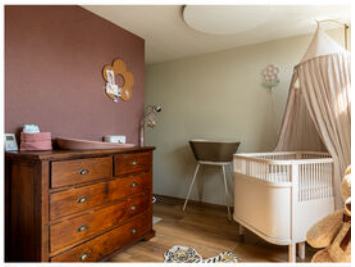


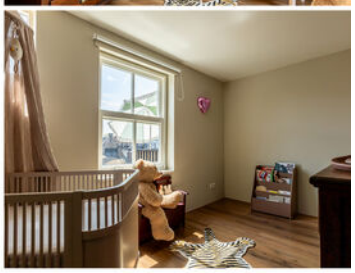














En dan de slaapvertrekken; maar liefst DRIE slaapkamers! Of je nu een extra werkplek, inloopkast of logeerkamer wilt creëren, de mogelijkheden zijn er.











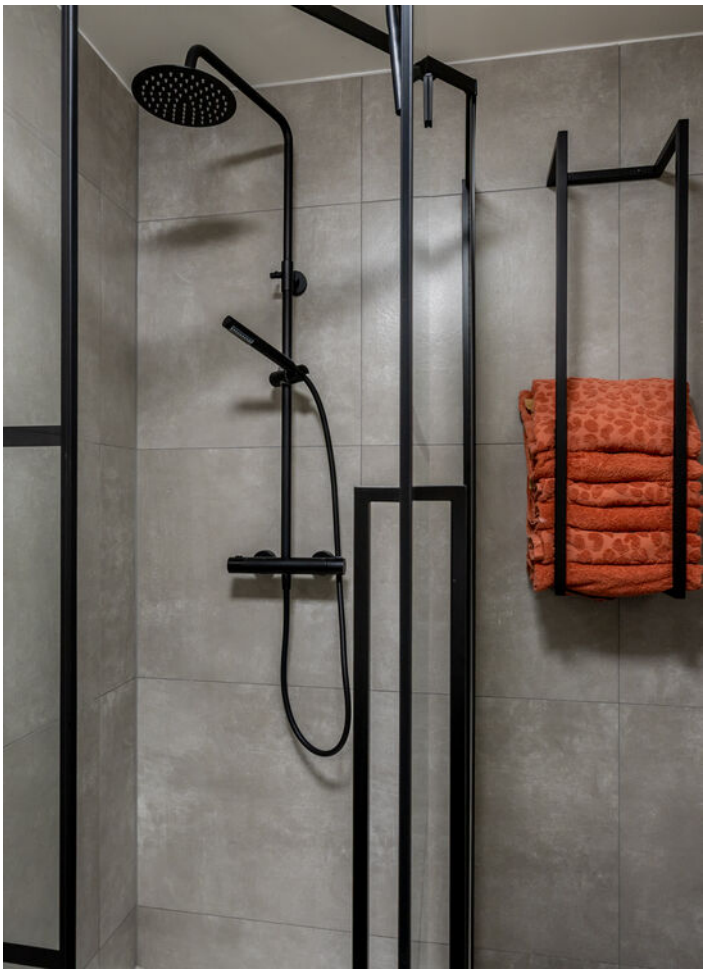




Helemaal leuk is het balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuiden. Hier geniet je in alle rust en privacy van de zon, mét een prachtig uitzicht over de binnenstad en de Voorstraatshaven. Hoe bijzonder is dat?!

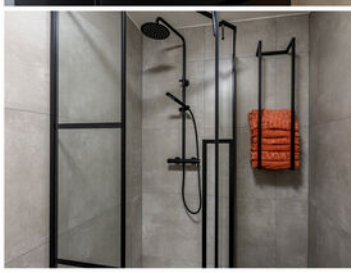


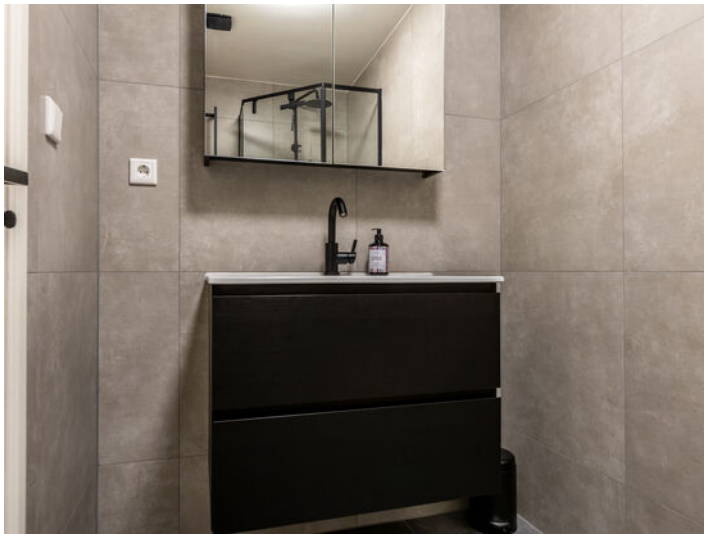












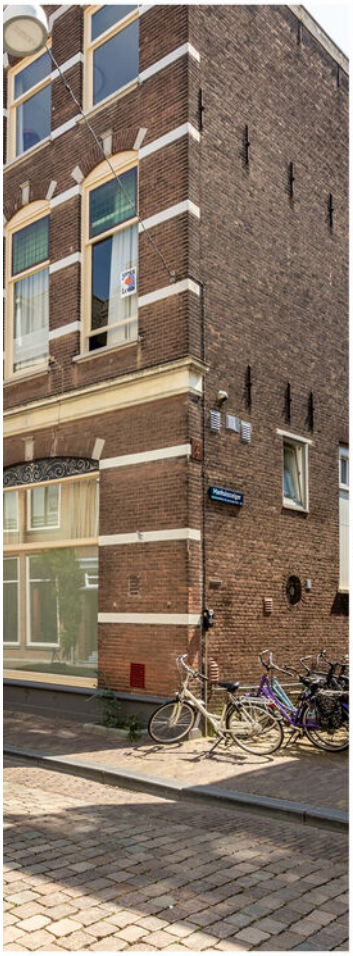




Ook de badkamer is modern afgewerkt met zwarte accenten.









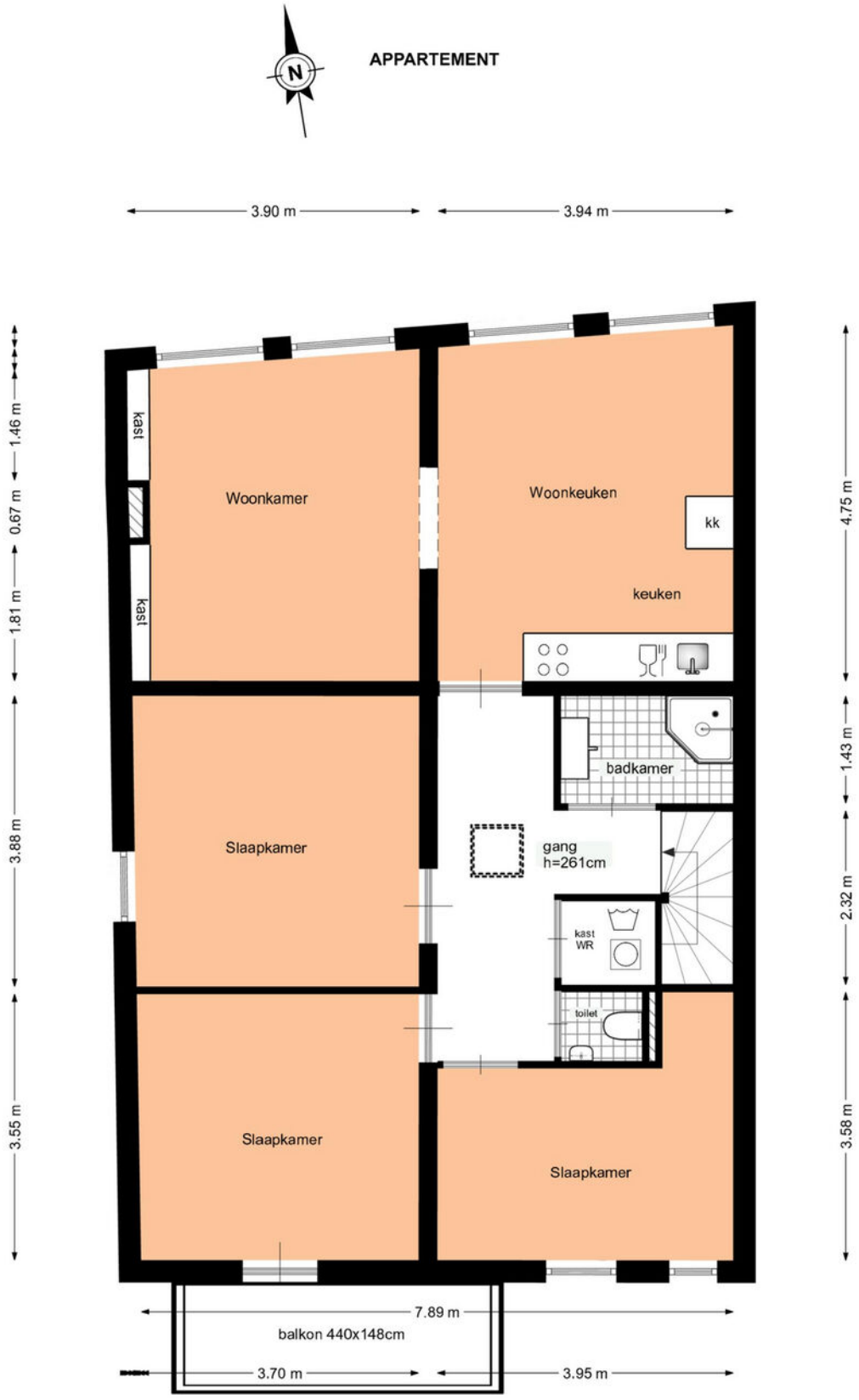






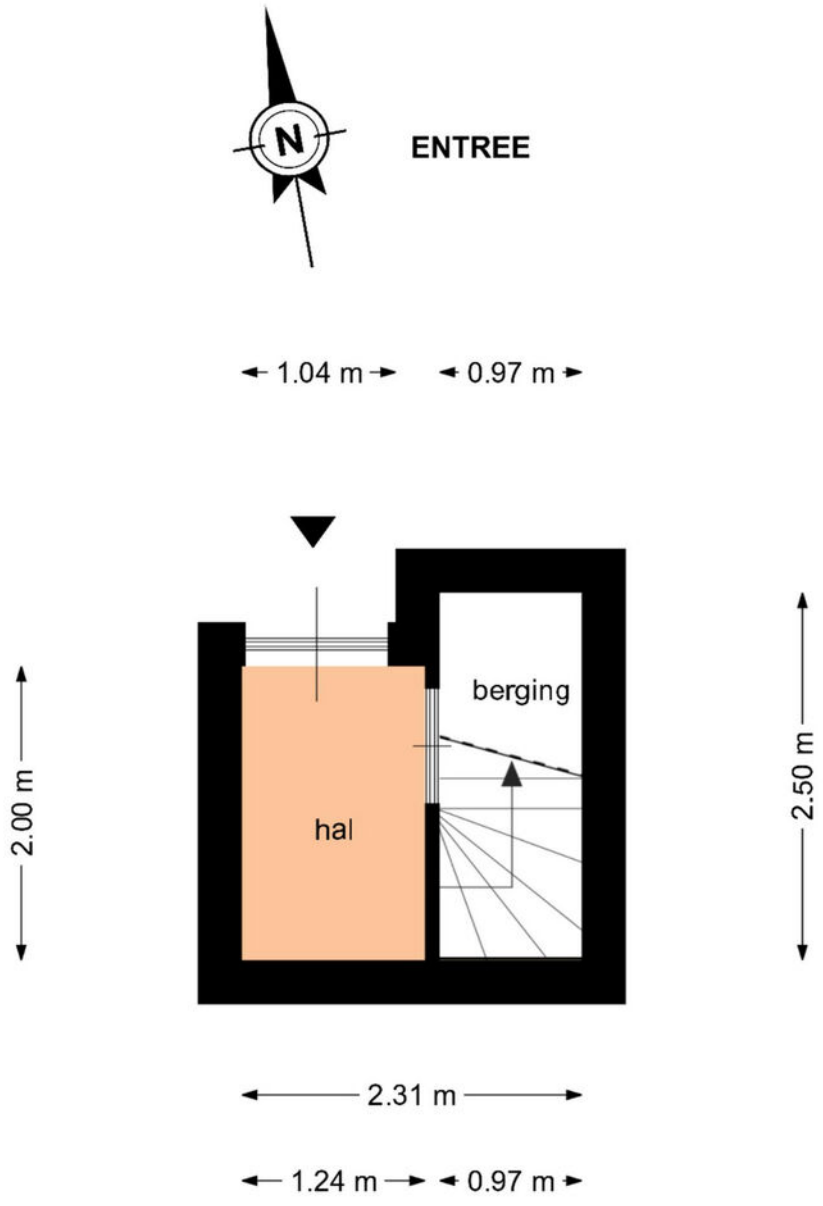
Extra fijn: het pand is in 2024 getransformeerd naar vier gasloze appartementen en deze woning beschikt over maar liefst 8 zonnepanelen voor eigen gebruik.

plattegrond



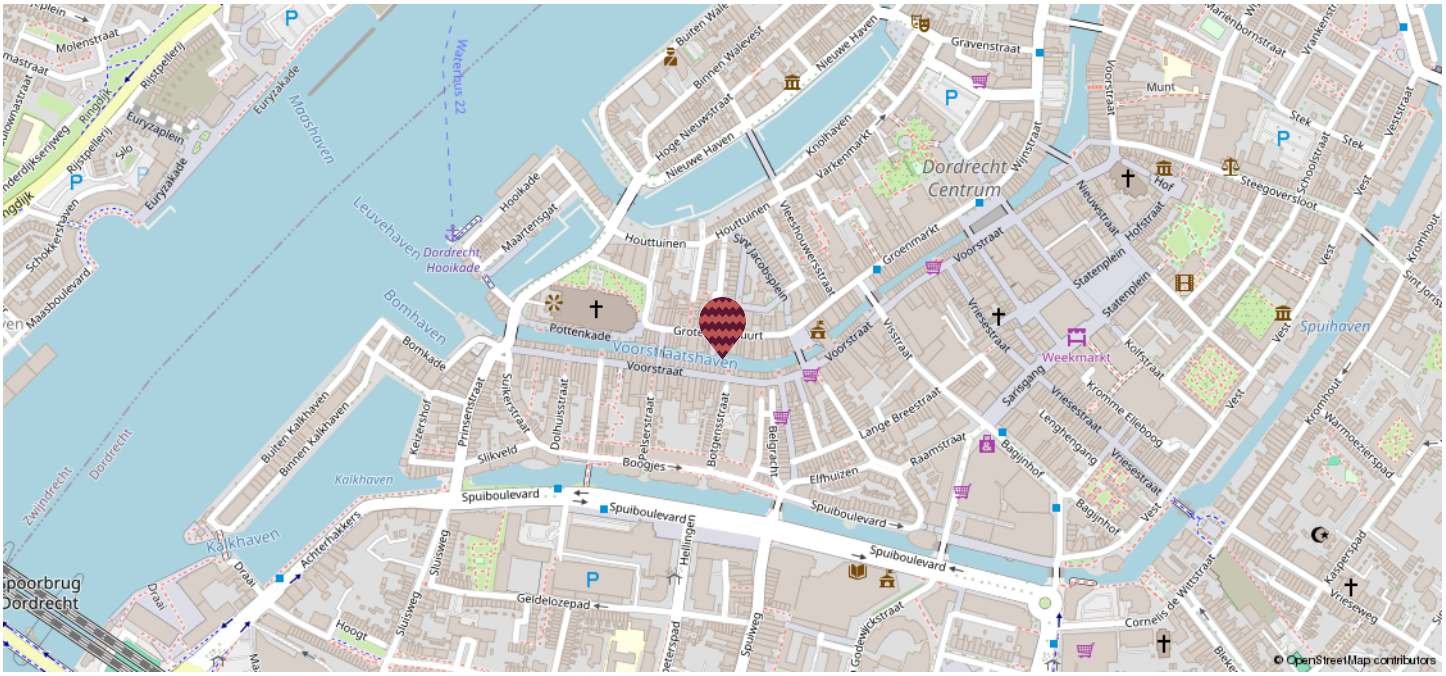
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

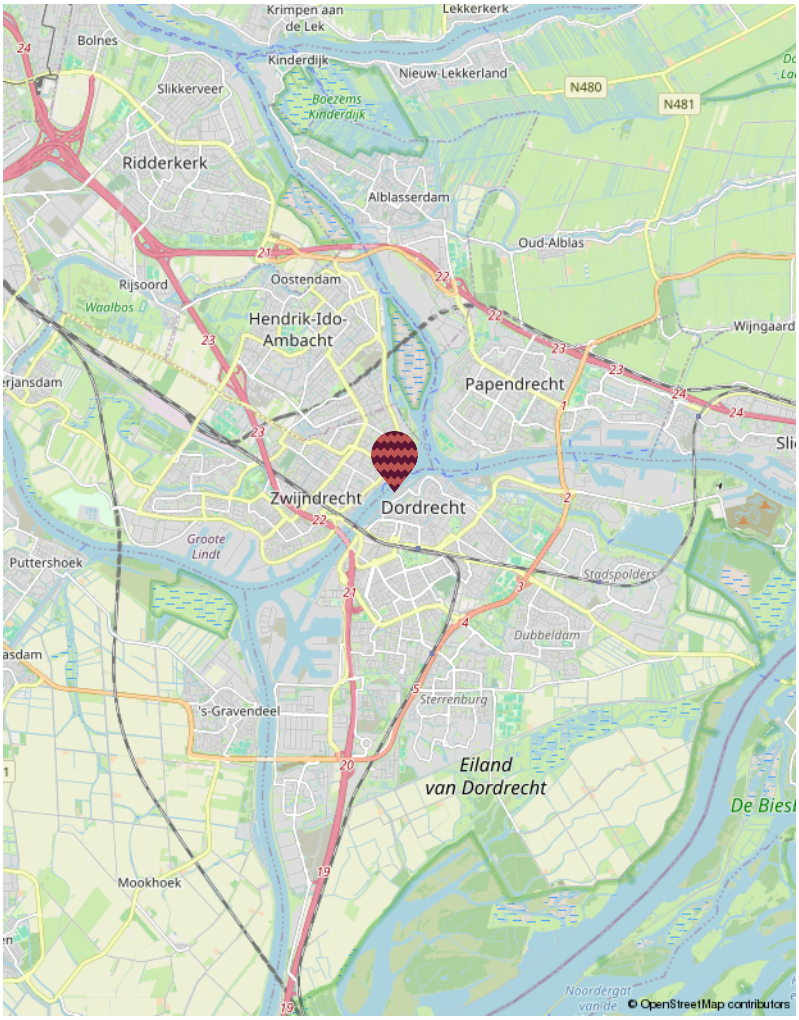
plattegrond



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

locatie





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: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	F
Perceel	1776

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 I A-RMT



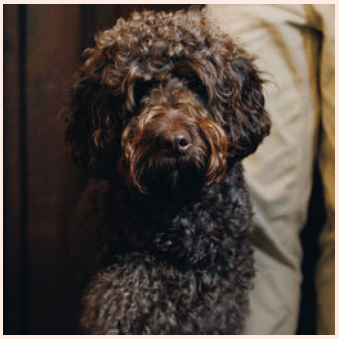
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing I content creator



Fay
Marketing I 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 hypotheek-verstrekkende 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

ieder huis, eigen verhaal





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