

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Noordendijk 155

3311 RN Dordrecht

vraagprijs € 285.000,- 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	tussenwoning
Woonoppervlakte	63 m² (250 m³ inhoud)
Perceeloppervlakte	71 m²
Bouwjaar	1900
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin
Energielabel	D
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming	cv ketel
Bijzonderheden	beschermd stads- of dorpsgezicht



welkom

De trap op en je avondje uit kan beginnen! Hoe LEUK is deze plek?!

Welkom aan de Noordendijk 155 in Dordrecht! Een supergezellige starterswoning waar je midden tussen de leukste hotspots woont, maar tóch heerlijk rustig zit. Want wat direct opvalt aan dit stukje Noordendijk? Hier komt alleen bestemmingsverkeer, dus geen drukte van doorgaand verkeer voor je deur.

En dan die heerlijke locatie... Loop de trap op naar de overkant en je staat praktisch voor de deur van Kinepolis voor de nieuwste film, Villa Augustus voor een heerlijke lunch of een bezoekje aan het nieuwe @bistroboules. Zijn jullie daar al geweest?! En wil je écht de stad in? Binnen zo'n 4 minuten fietsen sta je midden in de historische binnenstad. Voor de fanatieke wandelaars onder ons is dat natuurlijk ook prima te doen!

Maar ook binnen is het een feestje. De woning is SUPERsfeervol ingericht en je kunt er eigenlijk zó in! De authentieke details, waaronder het prachtige ornamentenplafond, geven het huis nét dat beetje extra karakter. En er is ontzettend slim met de ruimte omgegaan. Van de mooi doorlopende keuken tot de handige opbergmogelijkheden in één van de 2 slaapkamers. Alles heeft hier lekker z'n plekje!

En buiten? Ook daar is aan gedacht! Een knusse stadstuin én een klein dakterras zorgen ervoor dat je altijd even een frisse neus kunt halen. Of je nu je kop koffie of je borrel mee naar buiten neemt... Wij zien het helemaal voor ons!

Een sfeervolle woning, 2 slaapkamers, fijne buitenplekjes én een locatie waar je als starter alleen maar van kunt dromen... Wat ons betreft begin je hier je wooncarrière wel héél erg goed!

Wij zijn ENTHOUSIAST! En wedden dat jij dat na een bezichtiging ook bent?

Indeling:
Entree in lichte hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.
Meterkast, 4 groepen + kookgroep, slimme meter).

Vanuit de hal is via sfeervolle dubbele schuifdeuren de woonkamer begaanbaar. De woonkamer voelt door het hoge plafond zeer ruimtelijk. In 2023 heeft de huidige eigenaar de houten vloer vervangen voor een betonvloer, inclusief vloerverwarming, met daar overheen een mooie PVC visgraatvloer. Hoe fijn is dat!

indeling

Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek met karakteristiek ornamentenplafond en lambrisering langs de achterwand. De achterzijde van de kamer is iets hoger gelegen, hier is genoeg ruimte voor een eethoek en begint tevens de ruime keukenopstelling. Achterin de woonkamer bevindt zich een schouw met open haard (thans niet in gebruik). Onder de trapopgang is een praktische bergkast verwerkt, hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine.

De keukenopstelling is zeer ruimtelijk, deze begint al in het achterste gedeelte van de woonkamer, maar bevindt zich grotendeels in de aanbouw. De keuken is voorzien van een grote wandopstelling met daar tegenover nog een kleine wandopstelling. De keuken beschikt over een inductie kookplaat (2024), afzuigkap, vaatwasser, oven (2024) en veel bergruimte. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats CV-ketel (Remeha Tzerra, 2013). De achterzijde van de keukenruimte biedt via een barn schuifdeur toegang tot de badkamer en een deur naar de tuin.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, een hangend toilet, een inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche, een designradiator en inbouwspots in het plafond.

Buiten zitten kan bij deze woning niet alleen in de achtertuin, maar ook op het fijne dakterras. Beide zijn gelegen op het zuiden, ideaal voor de zonaanbidders onder ons. De tuin is fraai aangelegd met een groene corridor naar het bredere gedeelte aan de achterzijde. De tuin is recent voorzien van een nieuwe schutting, opgebouwd met beton elementen en daar bovenop een mooie houten hekwerk. Achterin de tuin bevindt zich een achterom, vanaf waar je gemakkelijk met je fiets op weg kan. Extra fijn; achter de woning bevinden zich parkeerplaatsen, met een vergunning kan je hier gemakkelijk achter je huis parkeren!

1e verdieping:
Via de trapopgang met bordesgedeelte bereik je de overloop, voorzien van een nette laminaatvloer. De eerste verdiepingsvloer is geëgaliseerd, waardoor er een opstap in de grote slaapkamer aan achterzijde is ontstaan.
De overloop biedt tevens ruimte voor bijvoorbeeld een wasdroger.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, deze kamer beschikt over een waskom op meubel en toegang tot het dakterras (deur vernieuwd in 2024).

Slaapkamer aan voorzijde, voorzien van een vaste kast, bergruimte in de nok en een schrotenafwerking met inbouwspots.

Het dakterras is voorzien van vlonderdelen en een houten reling langs de dakrand. Een rustige plek waar je heerlijk in de zon kunt zitten.

Algemeen:
- Sfeervolle starterswoning met ruimtelijke en sfeervolle woonverdieping, moderne badkamer en keuken, twee slaapkamers en een achtertuin én dakterras gelegen op het zuiden.
- De woning is gelegen in de 19e Eeuwe Schil, met het centrum van Dordrecht op slechts een paar minuten wandelen. In de buurt is veel te beleven, zoals het Energiehuis, de bioscoop, Villa Augustus of het nieuwe Bistro & Boules. Maar ook het Park Merwestijn vind je hier op een paar minuten lopen.
- In 2023-2024 is door de huidige eigenaar veel aangepakt in huis:
0 De woonkamer is voorzien van een betonvloer met vloerverwarming. Daarbij zijn ook alle leidingen bekeken en deels vernieuwd;
0 Ook zijn de voor- en achtergevel geïmpregneerd;
0 De voorzetwanden zijn vernieuwd en voorzien van isolatie;
0 In het gehele huis is de elektra vernieuwd;
0 Nieuwe deur geplaatst naar het dakterras;
0 De bovenverdieping en dak zijn geïsoleerd.
- In 2026 is het buitenschilderwerk aangepakt.
- Energielabel D, deels voorzien van vloerisolatie en muurisolatie en op 2 ruitjes na volledig voorzien van dubbele beglazing.
- Ondiepe fundering; fase-0 onderzoek uitgevoerd, uitkomst LAAG RISICO.
- Oplevering in overleg, voorkeur eind februari/begin maart 2027.

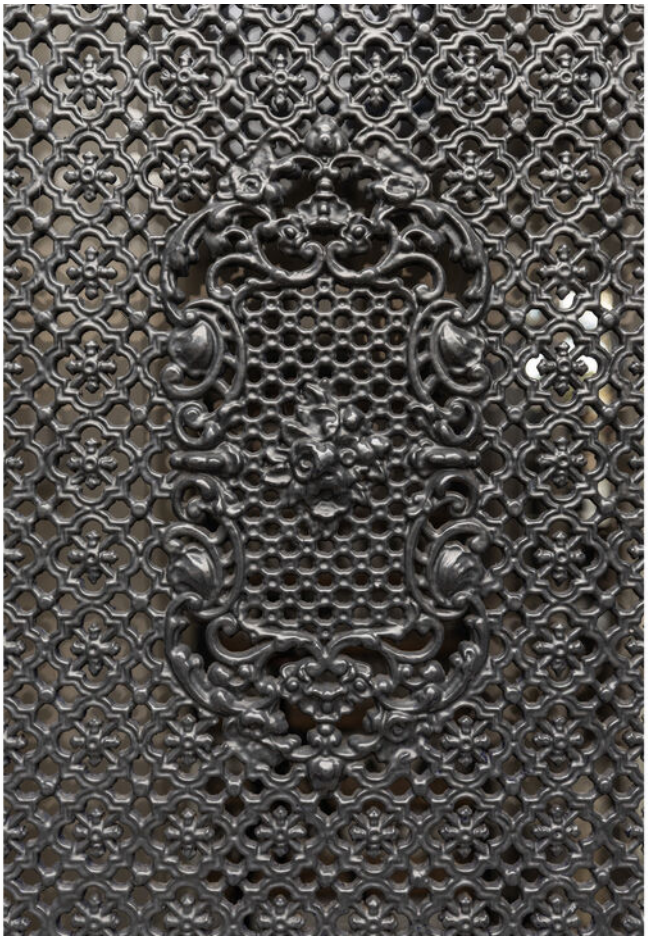
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





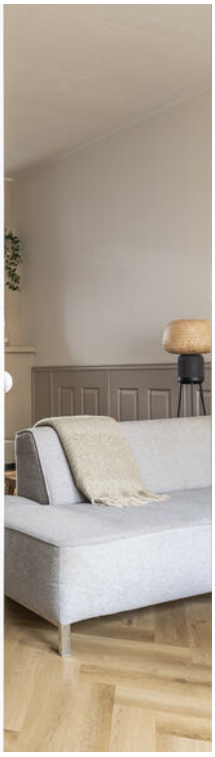
De trap op en je avondje uit kan beginnen!
Hoe LEUK is deze plek?!













Welkom aan de Noordendijk 155 in Dordrecht!
Een supergezellige starterswoning waar je midden tussen de leukste hotspots woont, maar tóch heerlijk rustig zit.





De woning is SUPERsfeervol ingericht en je kunt er eigenlijk zó in! De authentieke details, waaronder het prachtige ornamentenplafond, geven het huis nét dat beetje extra karakter.













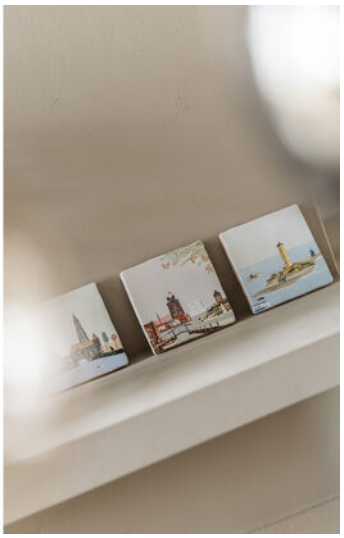




En er is ontzettend slim met de ruimte omgegaan. Van de mooi doorlopende keuken tot de handige opbergmogelijkheden in één van de 2 slaapkamers. Alles heeft hier lekker z'n plekje!







En dan die locatie! Loop de trap op naar de overkant en je staat praktisch voor de deur van Kinepolis voor de nieuwste film, Villa Augustus voor een heerlijke lunch of een bezoekje aan het nieuwe Bistro Boules.















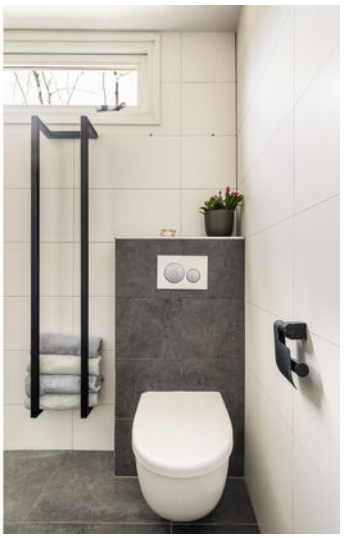
































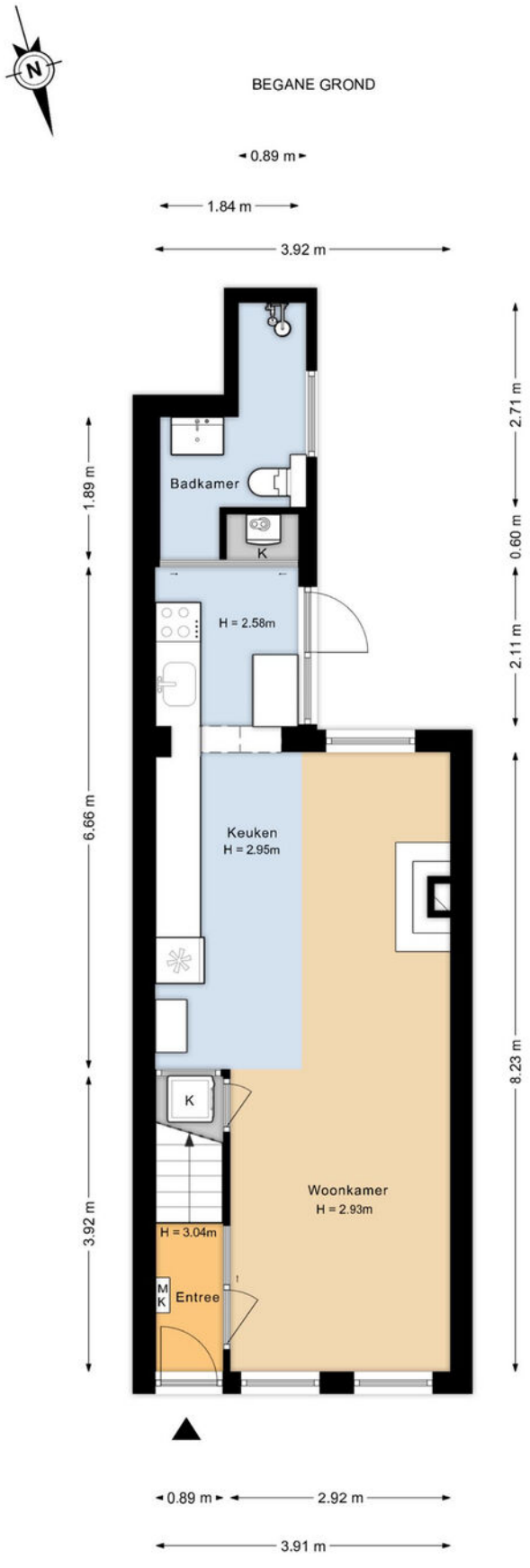
Een sfeervolle woning, 2 slaapkamers, fijne buitenplekjes én een locatie waar je als starter alleen maar van kunt dromen...

Wat ons betreft begin je hier je wooncarrière wel héél erg goed!



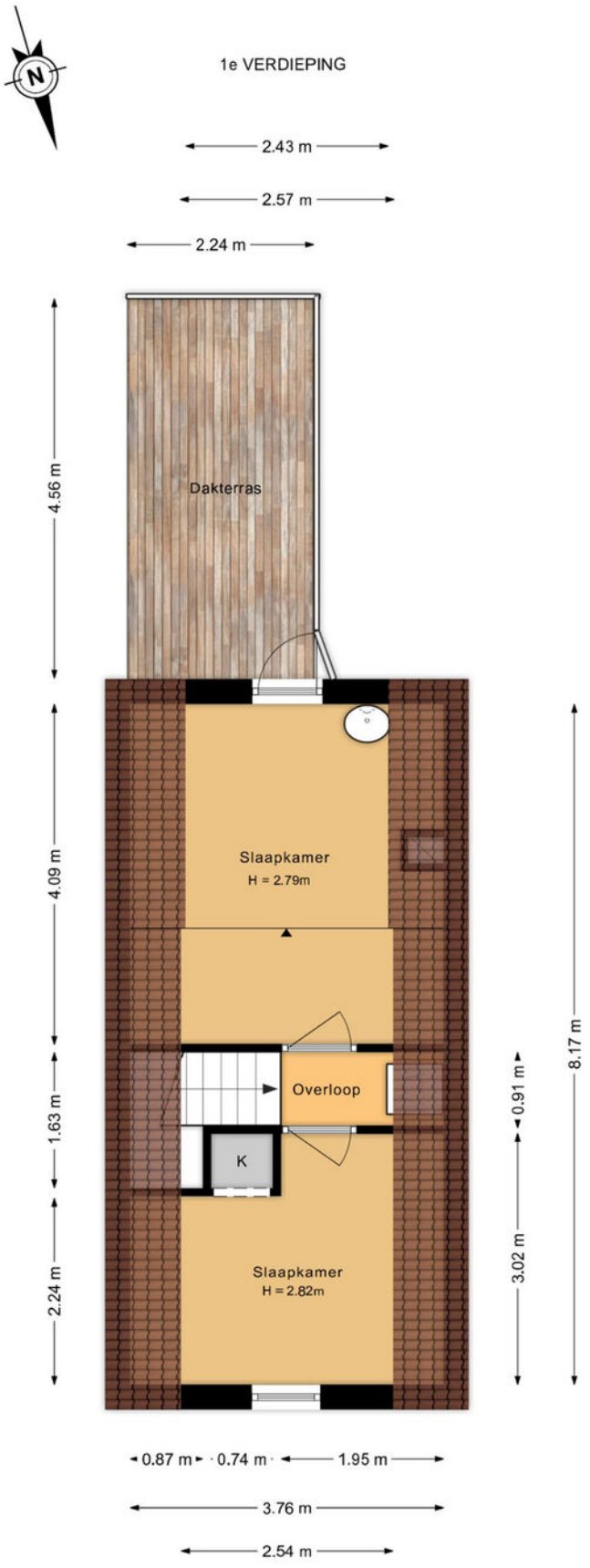

ENERGIEHUIS

plattegrond



Alle afmetingen en indelingen zijn indicatief.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.diondoornik.nl

plattegrond



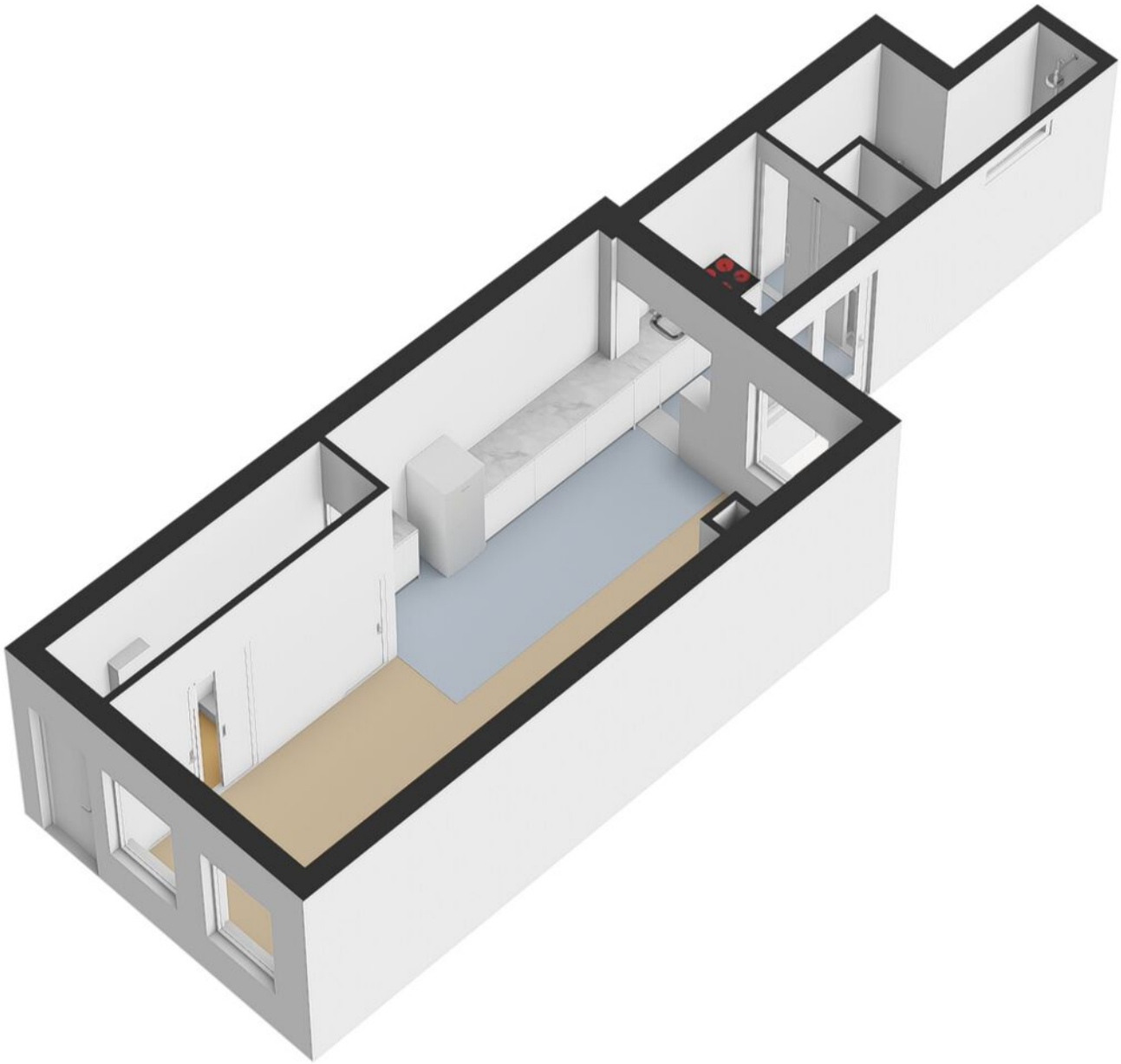
Alle afmetingen en indelingen zijn indicatief.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.diondoornik.nl

plattegrond

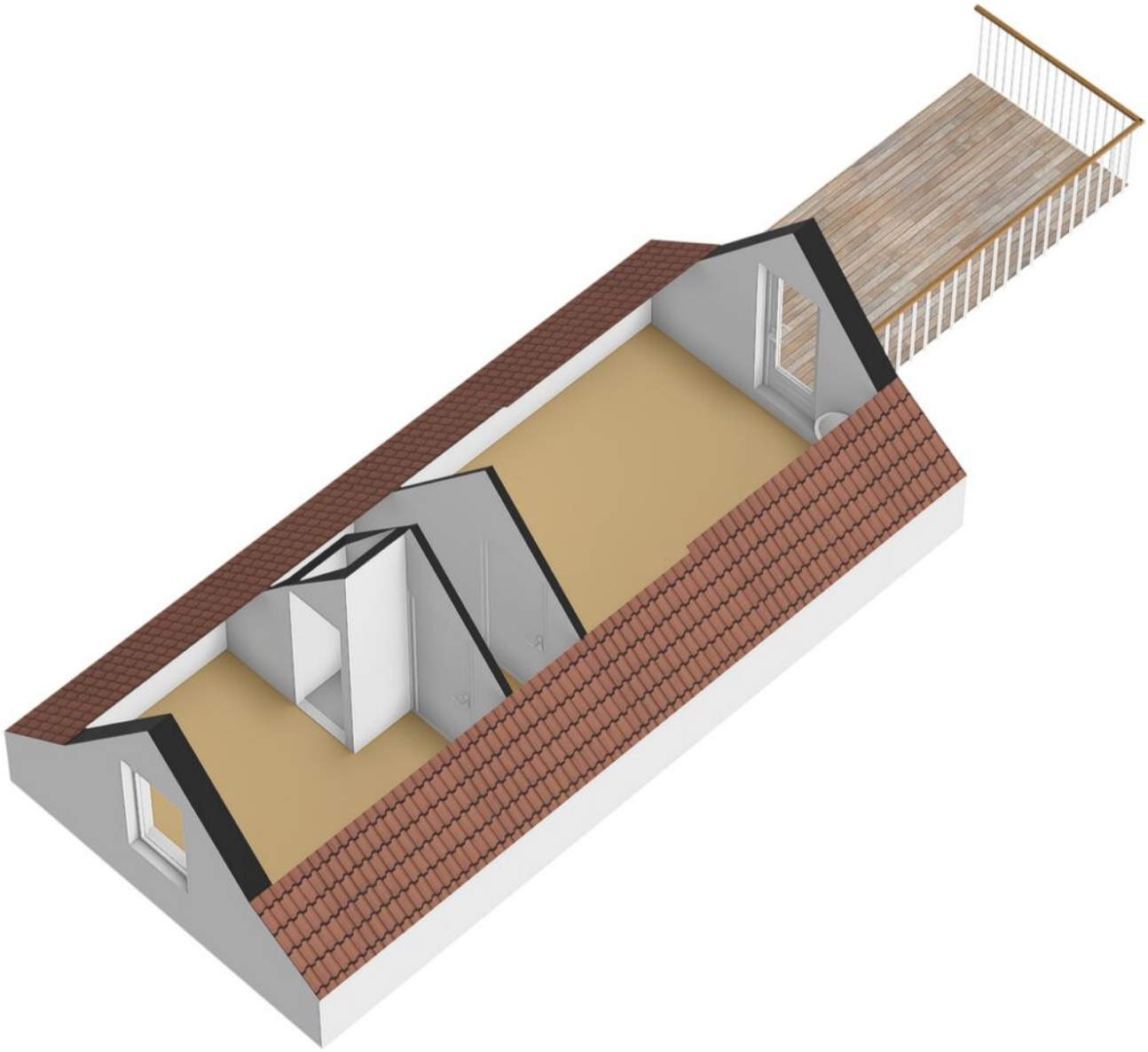


Alle afmetingen en indelingen zijn indicatief.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.diondoornik.nl

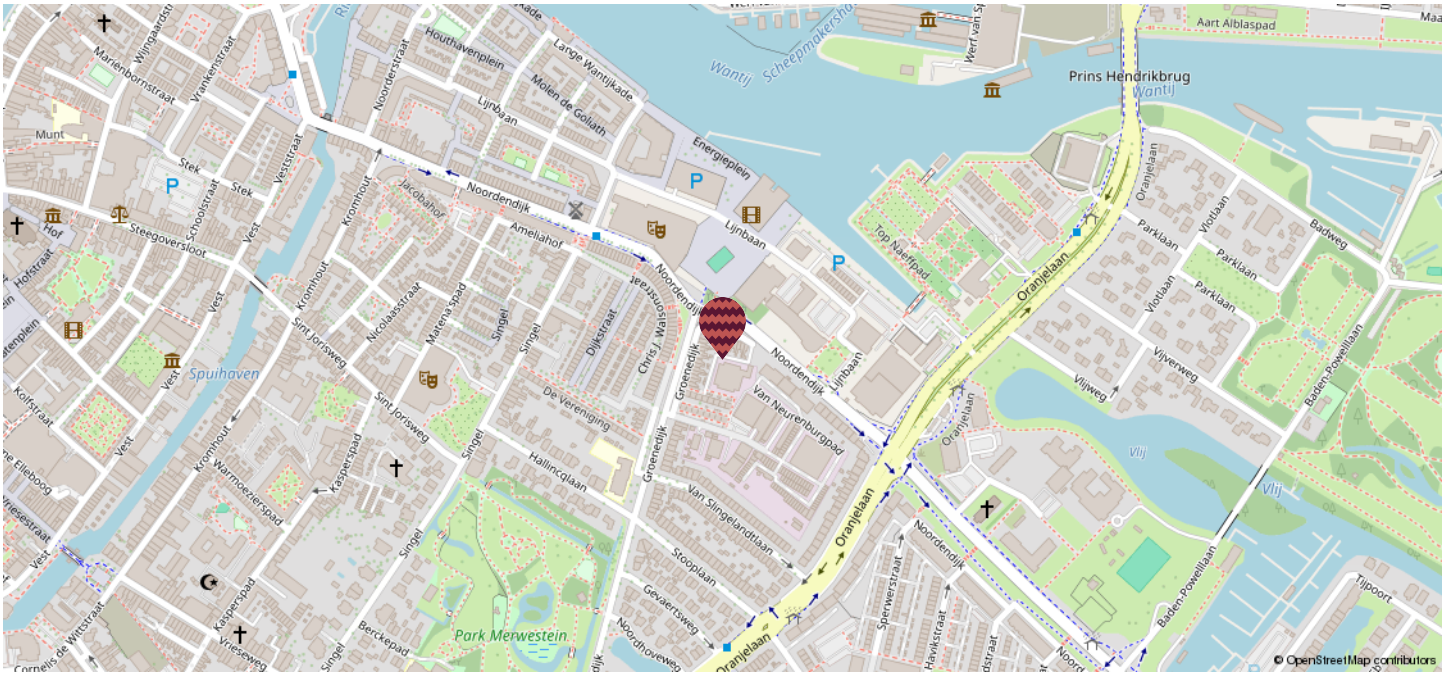
plattegrond

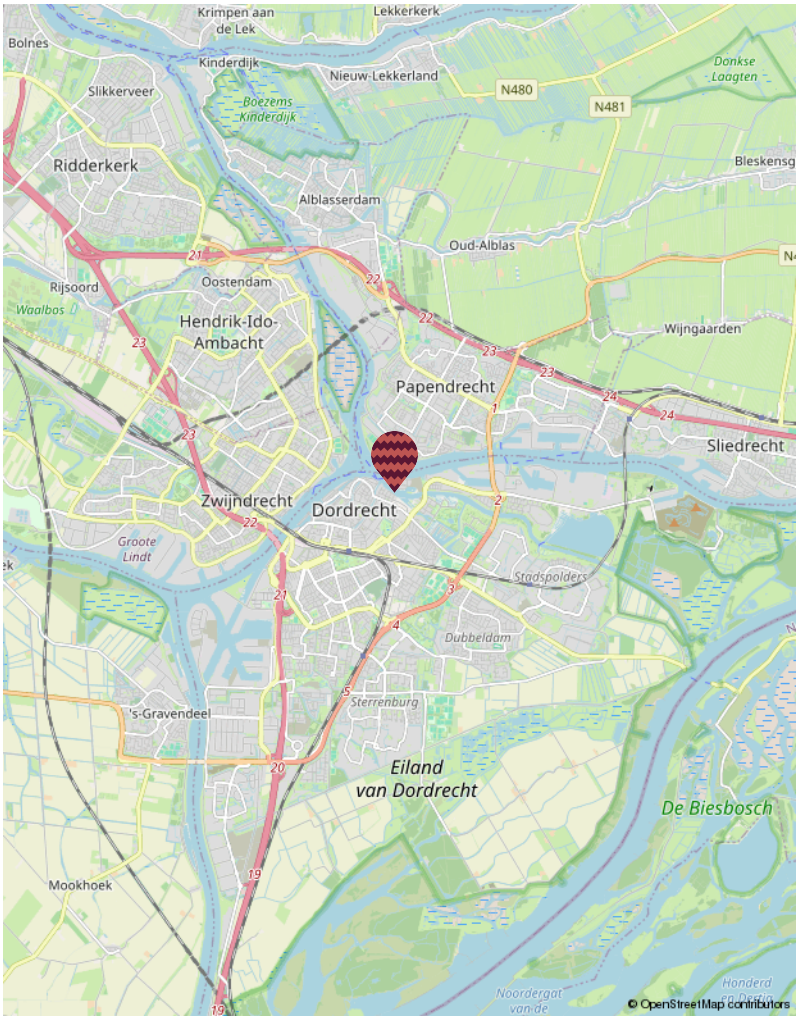


plattegrond



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: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	C
Perceel	6093

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 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 I A-RMT



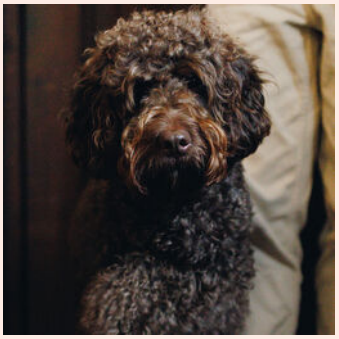
Esther
Commercieel medewerker



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