




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

GROENMARKT 80

3311 BE DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 650.000,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	154 m ²
Inhoud	517 m ³
Bouwjaar	1917
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	fijn balkon
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Wonen aan de gracht in een rijksmonument vol karakter, ruimte en licht.

Welkom op de eerste verdieping van een bijzonder rijksmonument in hartje Dordrecht – een verrassend royaal appartement met zonnig balkon, hoge plafonds, en een perfecte balans tussen monumentale charme en modern comfort. Hier woon je op een plek waar geschiedenis tot leven komt, en waar elke kamer voelt als een stijlvolle, warme thuisbasis. Wat direct opvalt zodra je binnenkomt, is de ruimtelijkheid. Dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen baadt het appartement de hele dag in natuurlijk licht. De originele houten vloer uit de 18e eeuw, glas-in-loodramen en het ornamentenplafond zorgen voor een karaktervolle sfeer, terwijl de moderne afwerking en luxe keuken zorgen voor alle comfort van nu.

Een leefruimte om verliefd op te worden.

De woonkamer-en-suite is het hart van de woning – een sfeervolle ruimte met houtkachel, stijlvolle schuifdeuren en vaste kasten. De leefkeuken is een plek waar je samenkomt, kookt en geniet. Het kookeiland, hoogwaardige apparatuur en openslaande deuren naar het balkon maken het tot een plek waar je met gemak uren doorbrengt.

Het balkon? Een verborgen stadsoase.

Het balkon is heerlijk breed en gelegen op het zuiden, met uitzicht op de schilderachtige gracht. Geniet hier van het levendige uitzicht op het gezellige terras van Centre Ville, het mooie uitzicht op het stadhuis en de bootjes die onder je door varen. De karakteristieke groen-witte markiezen zorgen niet alleen voor verkoeling op warme zomerdagen, maar geven het balkon ook een charmante en gezellige uitstraling. Een unieke plek om je dag te beginnen met een kop koffie of te eindigen met een glas wijn in de middagzon. Het

buitenschilderwerk is zeer recent uitgevoerd en sluit perfect aan bij de monumentale uitstraling van het pand.

Op de foto's zijn nog de oude kleuren te zien, maar inmiddels is het pand geschilderd in zachte, warme tinten uit de officiële Dordtse kleurenwaaier – een elegante combinatie van beige en donkergroen.

Ruimte voor iedereen.

Het appartement beschikt over drie slaapkamers: twee lichte kamers aan de voorzijde en een riante master bedroom aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon. De inloopkast maakt deze kamer extra comfortabel. De luxe badkamer, met ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel en speelse ronde binnenwand, is een ware eyecatcher. Daarnaast zijn er een praktische bijkeuken én een aparte technische ruimte voor wasmachine en droger.

Comfort en bereikbaarheid.

Dankzij de lift is dit appartement voor iedereen goed bereikbaar – ook met boodschappen of kindervagen. De lift is bovendien stijlvol weggewerkt in de voormalige Lips-kluis van het pand, een uniek detail dat het verhaal van het huis als oud bankgebouw versterkt.

Historische kelder vol charme en praktisch gemak.

Onder het pand bevindt zich een verrassend ruime en karaktervolle kelder, met berguimtes voor elke verdieping. Een plek waar de historie voelbaar is – met zichtbare houten balken en robuuste muren die herinneren aan het



bouwjaar van het pand. Tegelijkertijd is deze ruimte ontzettend praktisch: ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Daarnaast is er een aparte fietsenruimte, zodat je je fiets veilig en droog kunt stallen. Dankzij de handige fietsgoot duw je je fiets moeiteloos in de kelder. Comfort, karakter én gebruiksgemak komen hier op een unieke manier samen.

Een straat vol historie en grandeur.

Je woont hier aan een van de mooiste straten van Dordrecht, die begint bij de imposante Grote Kerk. In deze straat waan je je werkelijk in een openluchtmuseum, omringd door statige herenhuizen, historische gevels en een rijk verleden dat voelbaar aanwezig is. Maar de straat is niet alleen prachtig – het is ook levendig. Voor je deur vinden regelmatig sfeervolle evenementen plaats, zoals de Dordtse Decembertagen met kerstmarkt en lichtjestour, de Dordtste Boekenmarkt en het bruisende Big Rivers festival. In dit huis zit je werkelijk op de eerste rij van al deze gezelligheden.

Leven in het culturele hart van Dordrecht.

Je woont hier tegenover het sfeervolle Wijnhuis 167 en de bekende kinderboekenwinkel De Giraf. Om de hoek vind je populaire horeca zoals Nobels, De Crimp en voor een goede cappuccino wandel je zo naar Het Magazijn. Daarnaast ben je binnen enkele minuten lopen bij meerdere Dordtse musea én het winkelhart van de stad met een gevarieerd aanbod aan boetieks, speciaalzaken en grote ketens. Voor de dagelijkse boodschappen is er een Albert Heijn op minder dan drie minuten lopen.

Bijzonderheden:

- Rijksmonument uit 1700 (nr. 13374)
- Woonoppervlakte ca. 154 m²
- Zonnig balkon op het zuiden met uitzicht op de gracht
- Volledige verdieping van het pand, met lift bereikbaar
- Drie slaapkamers en riante leefkeuken
- Authentieke details zoals glas-in-loodramen, houten vloer en ornamentenplafond
- Volledig gerenoveerd in 2019–2020 (keuken, badkamer, leidingwerk, isolatie, lift)
- Schilderwerk buitenzijde, zink- en loodwerk en dakcontrole zomer 2025
- Energielabel C
- Actieve VvE, bijdrage ca. €306,- per maand
- Eigen berging + gezamenlijke fietsenberging
- Parkeren via vergunning, laadplekken op o.a. het Buddingplein
- Ontheffing voor toegang tot voordeur met voertuig mogelijk
- Oplevering in overleg, uiterlijk 28 februari 2026

Een woning die verrast – en verbindt.

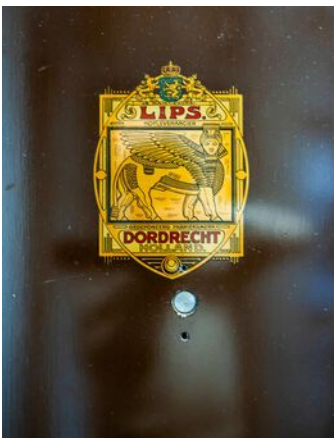
“Bezoekers zijn altijd verbaasd over de ruimte én gezelligheid van dit appartement,” aldus de huidige bewoners. Ben jij klaar om je thuis te voelen op deze bijzondere plek in Dordrecht? Bel voor een bezichtiging – we laten het je graag zien.

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.

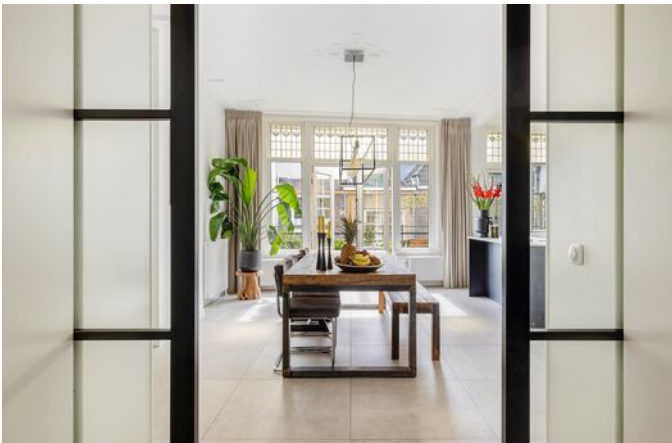




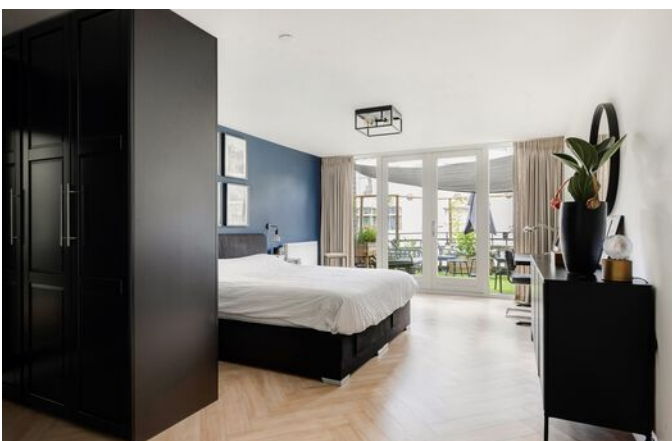
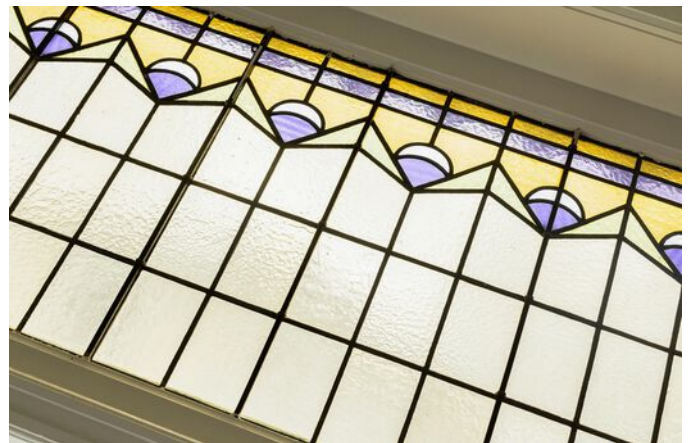


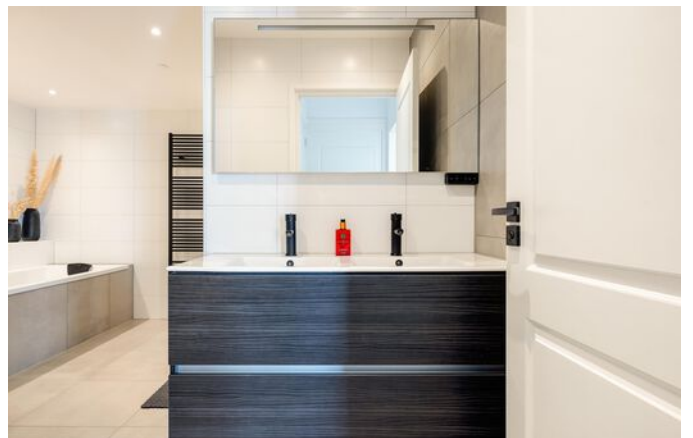


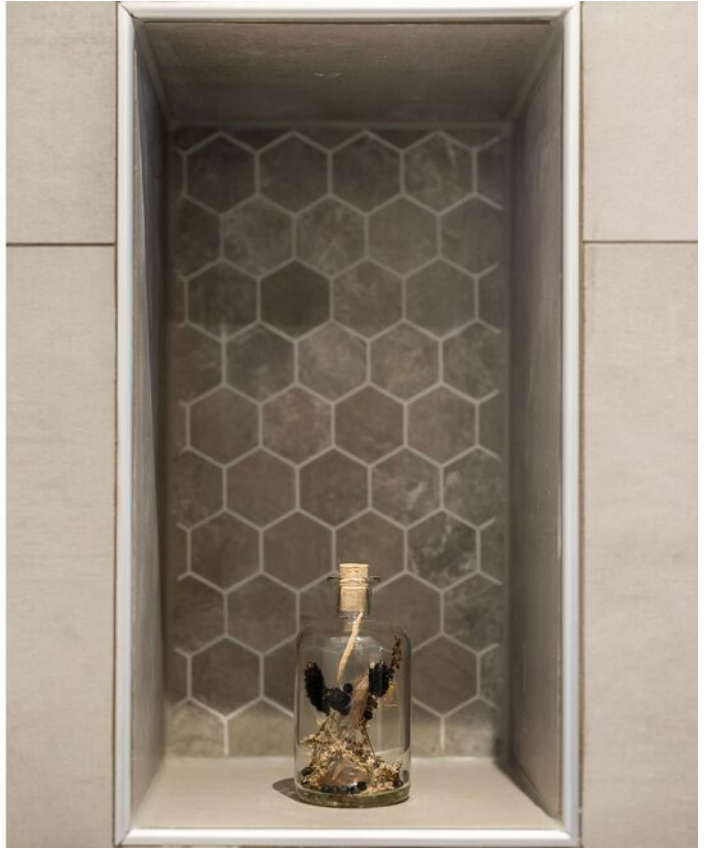












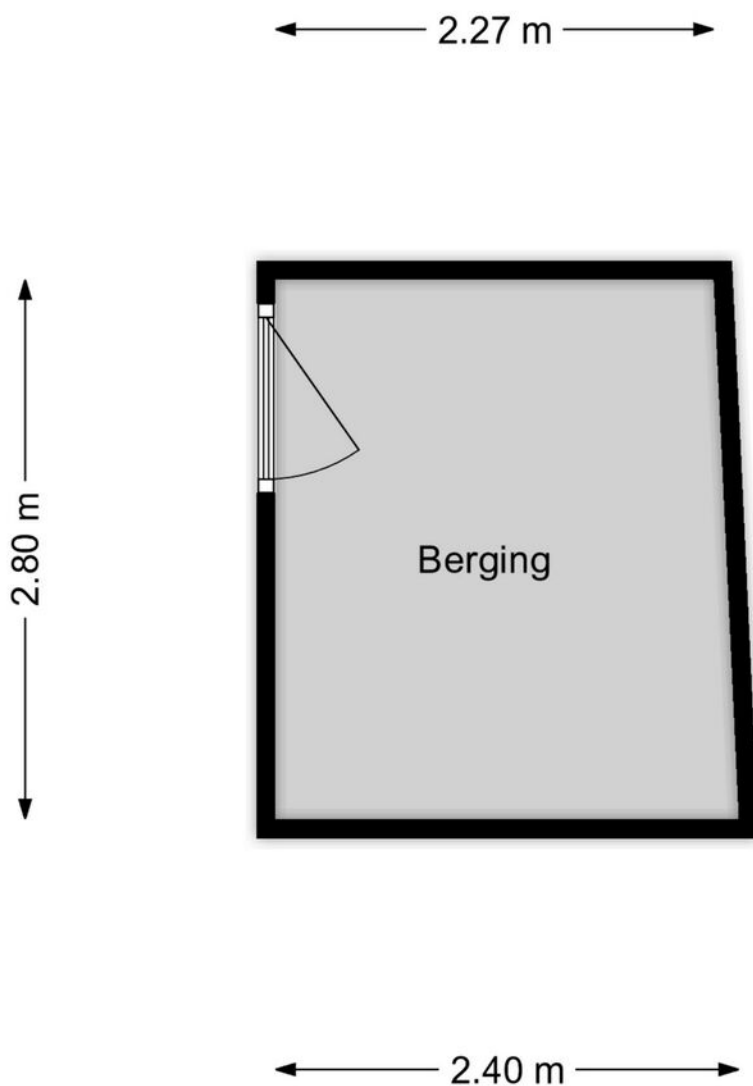




PLATTEGROND



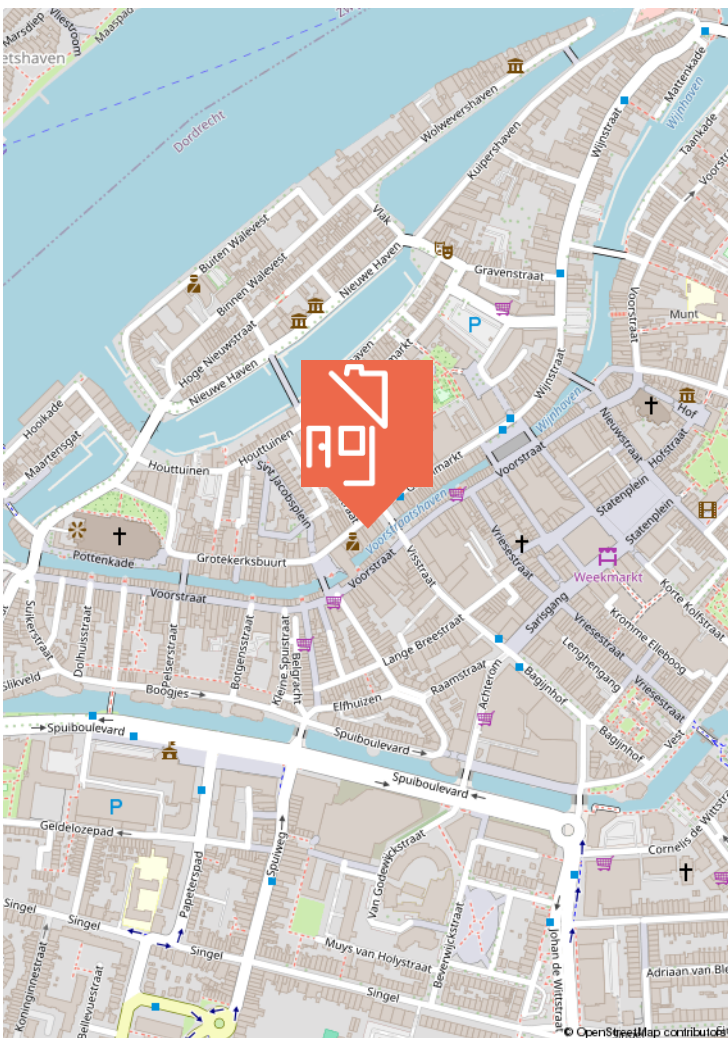
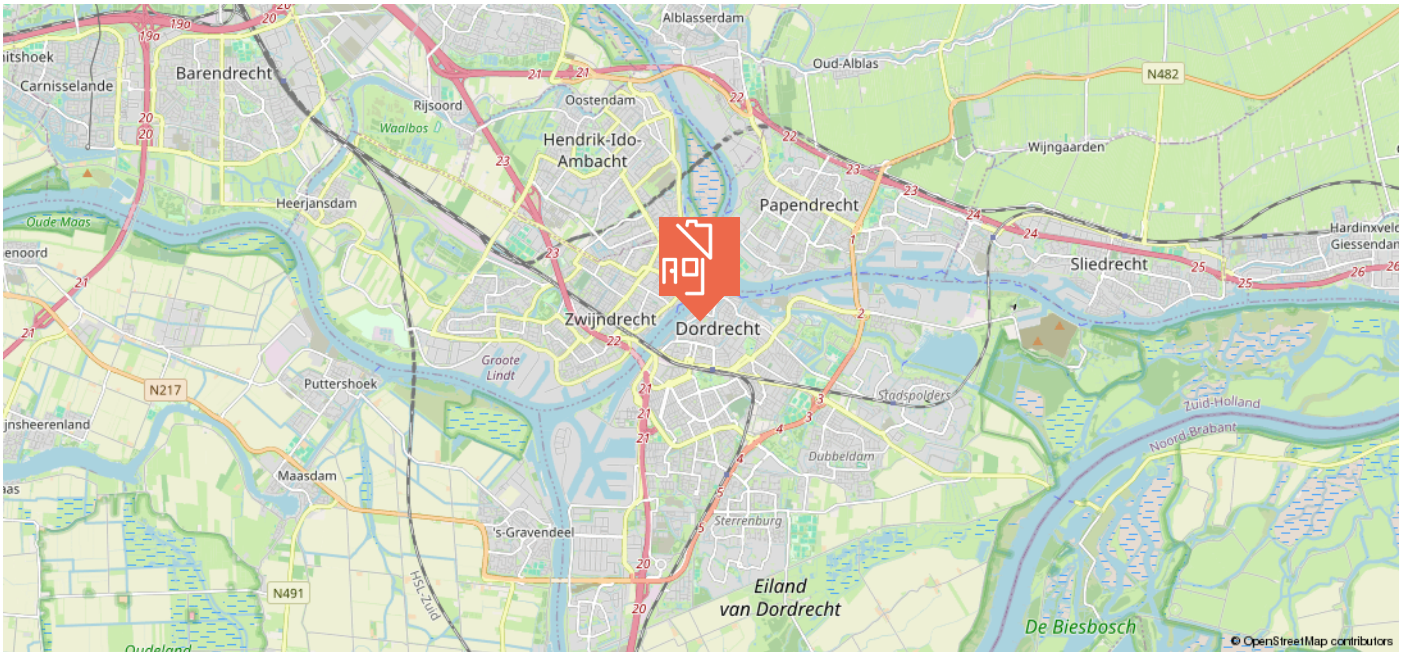
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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: ---





WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



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 hypotheekverstrekker 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 wilt 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.

WAARBORG SOM 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.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
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/
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
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**