



ieder
huis,
eigen
verhaal

KLEINE SPUISTRAAT 18

3311 VJ DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 345.000,- K.K.



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



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	80 m ²
Inhoud	273 m ³
Bouwjaar	1998
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	zonneterras
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Knus wonen midden in het historische hart van Dordrecht!

Aan de Kleine Spuistraat 18 woon je letterlijk in het hart van de historische binnenstad, maar wél in een charmante groene straat dat verrassend rustig aanvoelt. Een unieke plek waar je binnen een paar stappen de grachten, winkels, cafés en restaurants bereikt en toch thuiskomt in je eigen knusse woning.

Dit huis is verdeeld over drie verdiepingen en heeft meer in zich dan je op het eerste gezicht zou denken. Naast de karakteristieke voordeur vind je de voormalige garage, die slim is omgetoverd tot slaapkamer. Handig detail: er is een praktische afscheiding gemaakt voor de wasmachine en droger.

Op de eerste verdieping ligt het hart van de woning: een sfeervolle woonkamer met veel licht en een stoere, landelijke keuken. Aan de achterzijde ligt het balkon, heerlijk rustig.

De bovenste verdieping verrast met nog een ruime slaapkamer, een overloop die nu als extra slaapplek is ingericht maar ook perfect dienst kan doen als hobby- of werkkamer, én een badkamer.

Wat dit huis écht bijzonder maakt, is de locatie. Hier woon je tussen monumentale panden, sfeervolle straatjes én bruisende binnenstad, maar ervaar je tegelijkertijd de charme en geborgenheid van een rustige straat waar je je meteen thuis voelt.

Een woning vol karakter, slim ingedeeld en met een toplocatie in de binnenstad van Dordrecht. Hier wil je wonen!

Indeling:

Hal met toilet, toegang tot kamer, trapopgang naar de 1e verdieping en bergruimte onder de trap.

Toilet, half betegeld, met fontein.

Multifunctionele kamer op de begane grond. Van origine is deze ruimte gebruikt als bergruimte, daarna is deze in gebruik geweest als slaapkamer. Aan de voorzijde van de woning zijn dubbele deuren zichtbaar, aan binnenzijde is hier een gipswand voor geplaatst. De kamer is voorzien van een tegelvloer, opstelplaats CV-ketel (Remeha Tzerra, 2013), aansluiting wasmachine en praktische bergruimte. Tevens bevindt zich hier de meterkast (5 groepen + dubbele groep, oude meters, glasvezel).

1e verdieping:

Ruime en lichte woonverdieping met open keuken en dubbele deuren naar het heerlijke dakterras. De woonkamer is afgewerkt met een eikenhouten parketvloer en voorzien van een karakteristiek balkenplafond.

Vanuit de woonkamer bereik je via een kleine afstap de karakteristieke keuken. De keukenruimte met hoekopstelling en apart kastendeel voelt door de hoge nok zeer ruimtelijk. De keuken is voorzien van een 4 pit keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser (in 2024 vernieuwd), koel/vries-combinatie, magnetron, oven en veel kastruimte. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van inbouwspots.

Het dakterras is gelegen op het oosten en biedt een heerlijke buitenruimte direct grenzend aan de woonkamer. Hier kan je in alle rust genieten, best bijzonder in het stadscentrum!



2e verdieping:

Ruime overloop met dakkapel aan voorzijde, toegang tot de slaapkamer en badkamer. De overloop biedt voldoende ruimte voor een fijne werkplek en extra slaapplek. Eventueel kan hier een extra slaapkamer worden gecreëerd.

Slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een dakkapel en een nette parketvloer.

Badkamer (volledig betegeld) met douchecabine, wastafel op meubel, aparte ladekast en toilet.

Algemeen:

- Karakteristieke woning met ruime woonverdieping, 2 slaapkamers en een dakterras.
- Gelegen in het historisch centrum van Dordrecht, dicht bij alle voorzieningen die het centrum te bieden heeft, het NS-station en uitvalswegen.
- In 1998/1999 nieuwgebouwd, betonfundering, voorzien van ankerloze scheidingsmuren.
- VvE is slapend, KvK-nummer aanwezig.
- 1 parkeervergunning mogelijk in sector B.
- Garage aan achterzijde van de woning is niet in eigendom en wordt niet mee verkocht.
- Beschermde stadsgezicht.
- Oplevering op korte termijn mogelijk.

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.

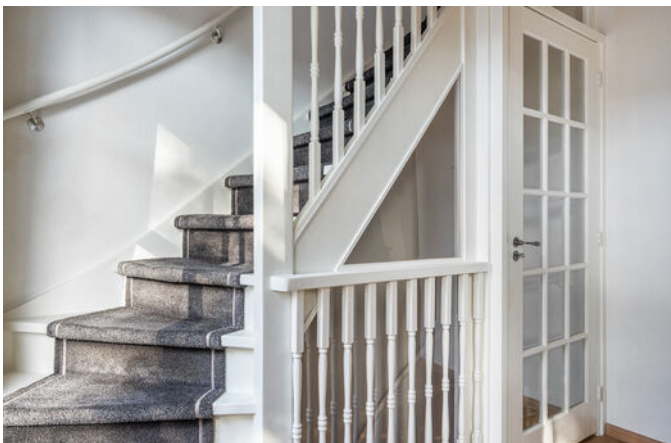










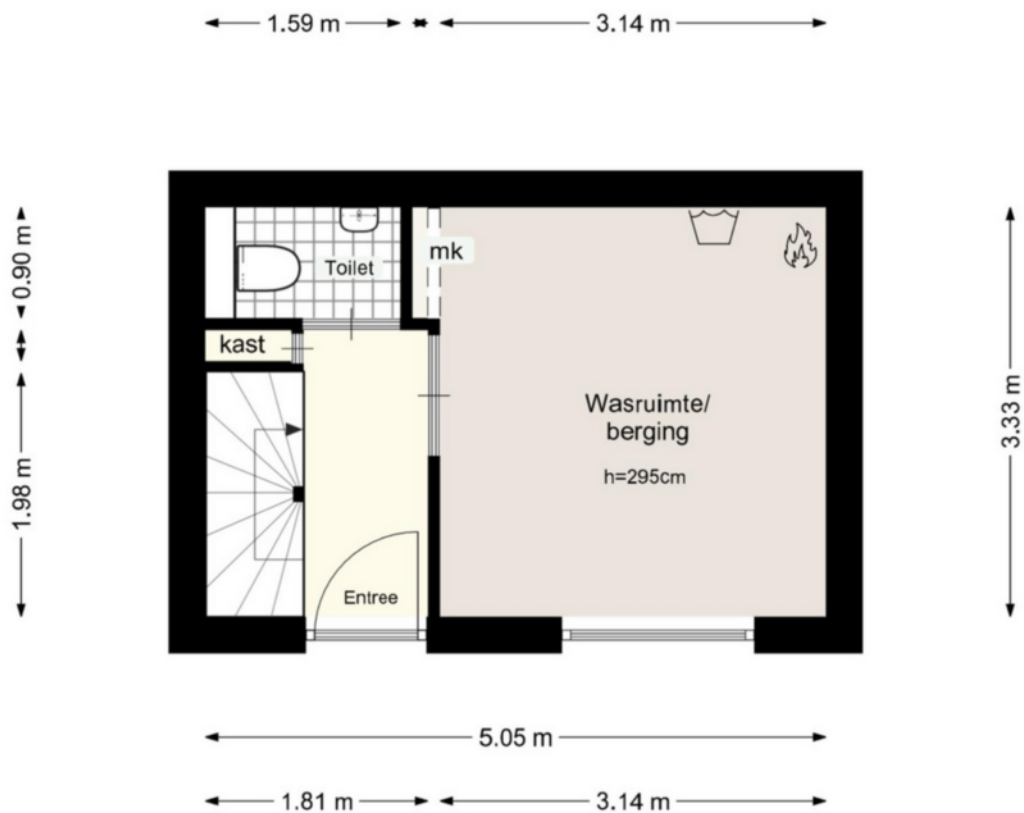






PLATTEGROND

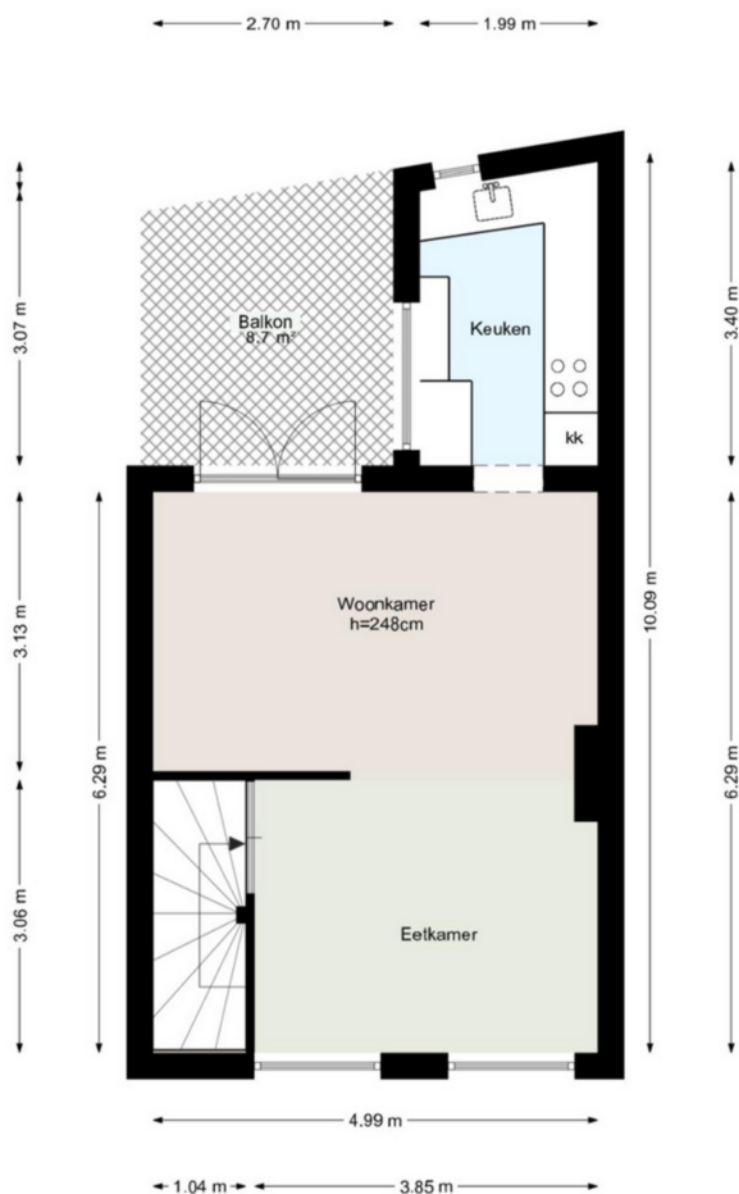
Kleine Spuistraat 18
BEGANE GROND-



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

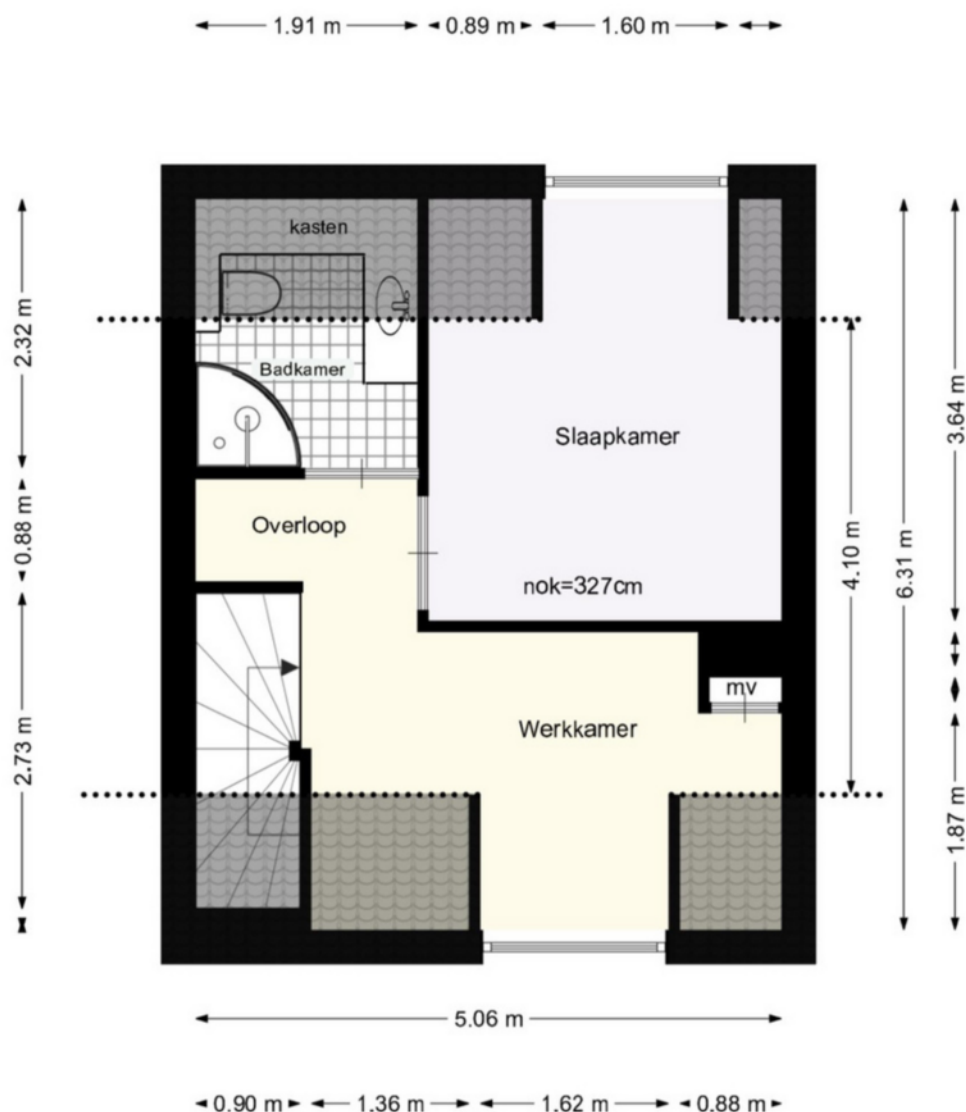
PLATTEGROND

Kleine Spuistraat 18 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



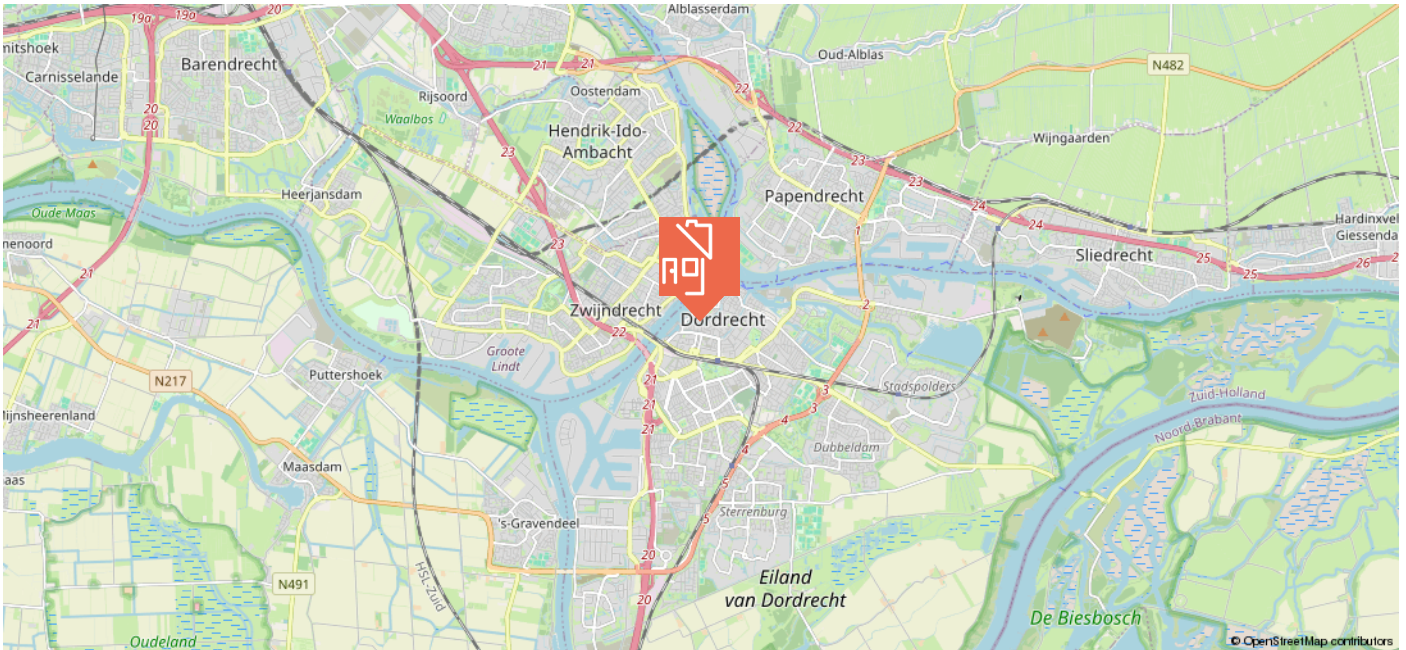
PLATTEGROND

Kleine Spuistraat 18 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



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

LOCATIE

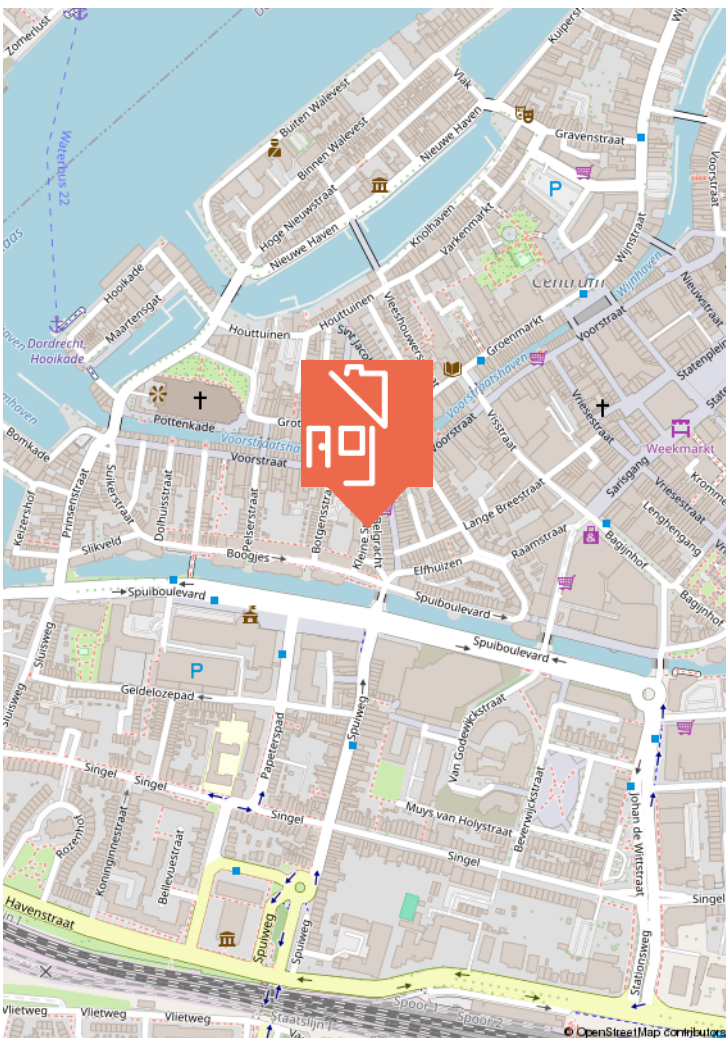


Binnenstad

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.

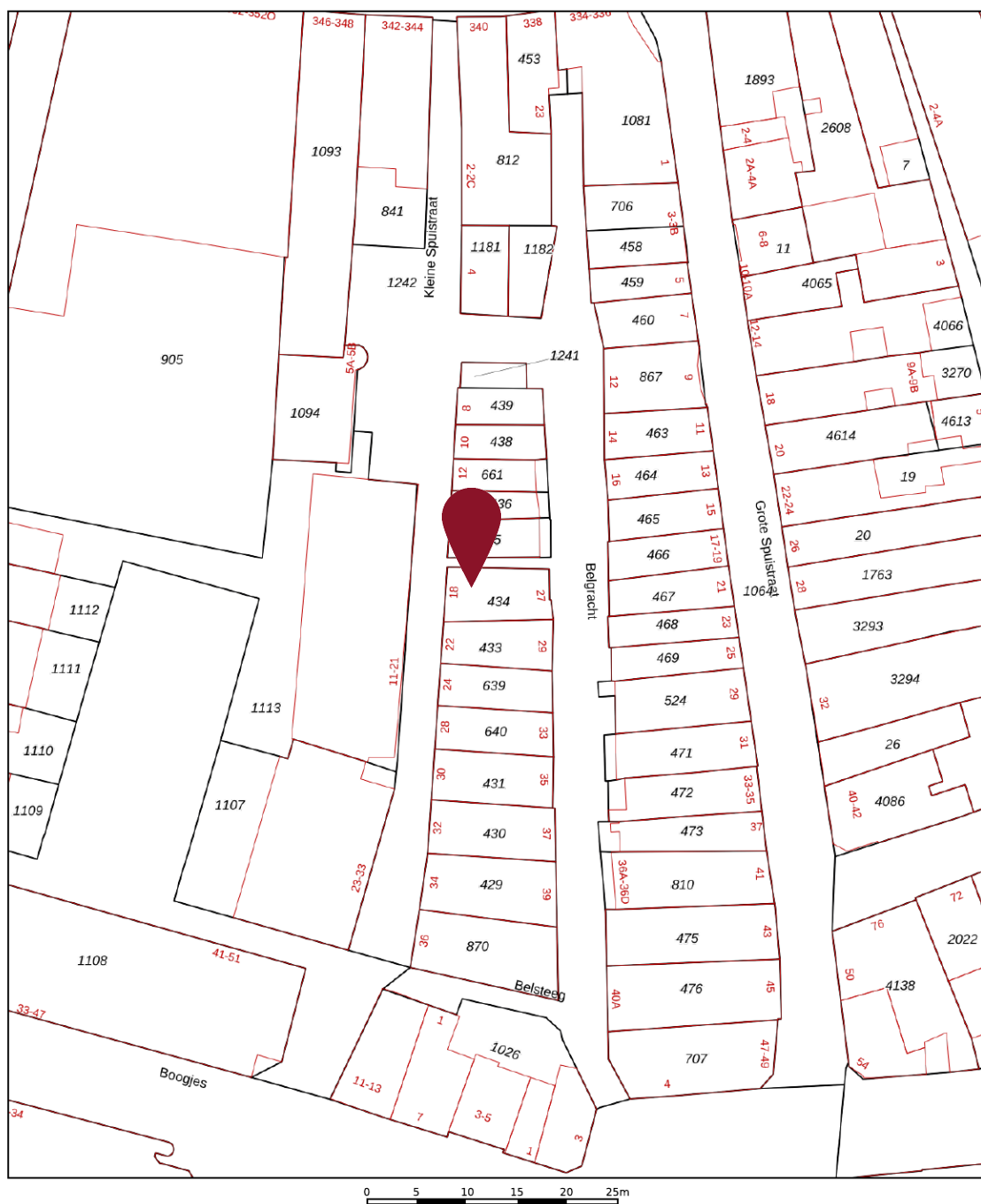
Of je nu zin hebt in een hip koffietentje, een gezellige markt of een cultureel uitje – in het historische hart van Dordrecht heb je alles binnen handbereik. Het beste van vroeger en nu, in één wijk!



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	434
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 2025
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



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 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.

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.**