

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Hooftstraat 13

3314 BA Dordrecht

vraagprijs € 400.000,- 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	eindwoning
Woonoppervlakte	94 m² (320 m³ inhoud)
Perceeloppervlakte	184 m²
Bouwjaar	1931
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energielabel	D
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming	cv ketel



welkom

Een huis met karakter, ruimte én een héél bijzonder plekje in de tuin!

Welkom aan de Hooftstraat 13 in Oud Krispijn! Een fijne, levendige wijk met een mix van jonge gezinnen, starters en mensen die hier al jarenlang met veel plezier wonen. Je woont hier lekker centraal, met supermarkten dichtbij en het Weizigtpark om heerlijk een rondje te wandelen. En zin in een middagje stad? Binnen no-time sta je tussen de leuke boutiques of plof je neer op één van de gezellige terrassen in de Dordtse binnenstad. Dat is nog eens fijn thuiskomen!

Maar dan de woning zelf... Wat een karakter! De authentieke details, waaronder het prachtige glas-in-lood, geven het huis direct een eigen sfeer. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken loop je zo de tuin in. Maar wacht, er is nóg meer! Via de poort achterin de tuin steek je de brandpoort over en kom je bij een extra stukje grond dat óók bij de woning hoort. Een heerlijk plekje waar je op zonnige dagen nog nét wat langer van de zon kunt genieten. De huidige bewoonster omschrijft het zelf prachtig: 'Het voelt net alsof ik lekker op de camping zit, even helemaal weg van huis.' Nou, dat klinkt toch heerlijk?!

Ook binnen is er aan ruimte geen gebrek. Met maar liefst 4 slaapkamers kun je alle kanten op: een fijn gezinshuis, een thuiswerkplek, hobbykamer of gewoon lekker veel ruimte voor jezelf.

Een karakteristieke woning op een plek die steeds populairder wordt, met de stad om de hoek én een extra stukje buitenruimte als verrassende bonus. Wat ons betreft genoeg redenen om eens binnen te komen kijken!

Wie zien we binnenkort aan de Hooftstraat 13?

Indeling:

Entree in de hal met meterkast en deur naar de woonkamer.

Meterkast met 6 groepen, aardlekschakelaar, dag- en nachtstroom, gasmeter en kastje met daarin de glasvezel kabel.

Heerlijke woonkamer met fijne lichtinval, erker met glas in loodramen en schuifpui naar de achtertuin. Er is een trapkast aanwezig met opstelling van de CV ketel (Vaillant, bouwjaar 2012).

Keuken in de achter aanbouw met spoelbak, vaatwasser (4 jaar oud), 4 pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw, combimagnetron, koelkast, vriezer.

indeling

Hal aan de achterzijde met was aansluiting en toilet, deur naar de tuin.

Toilet, type duoblok.

De tuin is echt wel de grote verrassing van deze woning, aan het huis is een tuin aanwezig op het noordwesten met achterom. De tuin is voorzien van bestrating met plantenbakken. Aan de overzijde van het achterom en een grote extra tuin aanwezig met betonnen eigen berging. Deze tuin is heerlijk om de kinderen in te laten spelen, je hobby uit te oefenen of lekker van de zon te genieten door de ruime ligging! Echt een bijzonder cadeau in deze fijne wijk.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Badkamer met douche en thermostaatkraan, vrijhangend toilet, dubbele wastafel met meubel, elektrische ventilatie (defect), verlaagd plafond met spots.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met vaste kast, vloerbedekking en behang wanden.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met 2 vaste kasten en laminaat vloer.

Tweede verdieping:

Overloop met luik naar de berging.

Slaapkamer 3 met kunststof dakkapel (2020) en bergruimte onder het schuine dak, laminaatvloer.

Slaapkamer 4 aan de voorzijde met dakraam, kleine dakkapel, bergruimte onder het schuine dak en laminaat vloer.

Algemeen:
Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2026.
Gehele woning dubbel glas, deels HR, deels HR ++.
Spouwmuur geïsoleerd in 2020.
Vloerisolatie aangebracht in 2020.
Dak geïsoleerd met glaswol in 2015.
Fase 0 onderzoek is uitgevoerd, uitkomst is matig risico, een gebruikelijke uitkomst bij woningen gebouwd op staal en gelegen in deze omgeving. Financiering op basis van deze uitslag geen probleem, overleg met je hypotheekadviseur de verschillende mogelijkheden. De rapportage is te vinden in het MOVE dossier.
Originele blauwdrukken/ bouwtekeningen in MOVE dossier aanwezig, staal fundering.

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.





Welkom aan de Hooftstraat 13 in Oud Krispijn!
Een fijne, levendige wijk met een mix van jonge gezinnen, starters en mensen die hier al jarenlang met veel plezier wonen.













Je woont hier lekker centraal, met supermarkten dichtbij en het Weizigtpark om heerlijk een rondje te wandelen.





Wat een karakter! De authentieke details, waaronder het prachtige glas-in-lood, geven het huis direct een eigen sfeer.

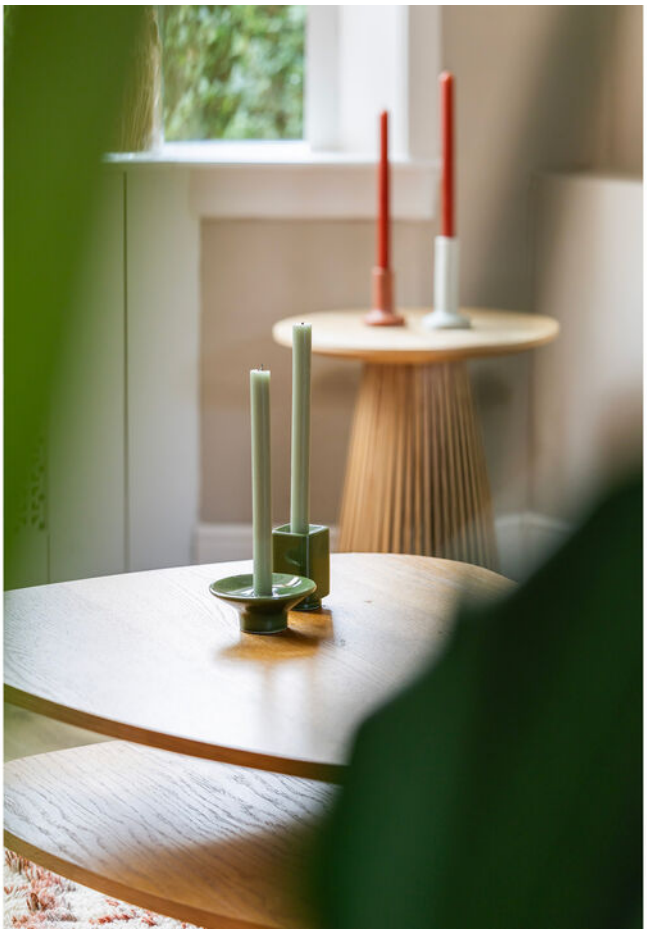
















Vanuit zowel de woonkamer als de keuken loop je zo de tuin in. Maar wacht, er is nóg meer! Via de poort achterin de tuin steek je de brandpoort over en kom je bij een extra stukje grond dat óók bij de woning hoort.





Een heerlijk plekje waar je op zonnige dagen nog nét wat langer van de zon kunt genieten...































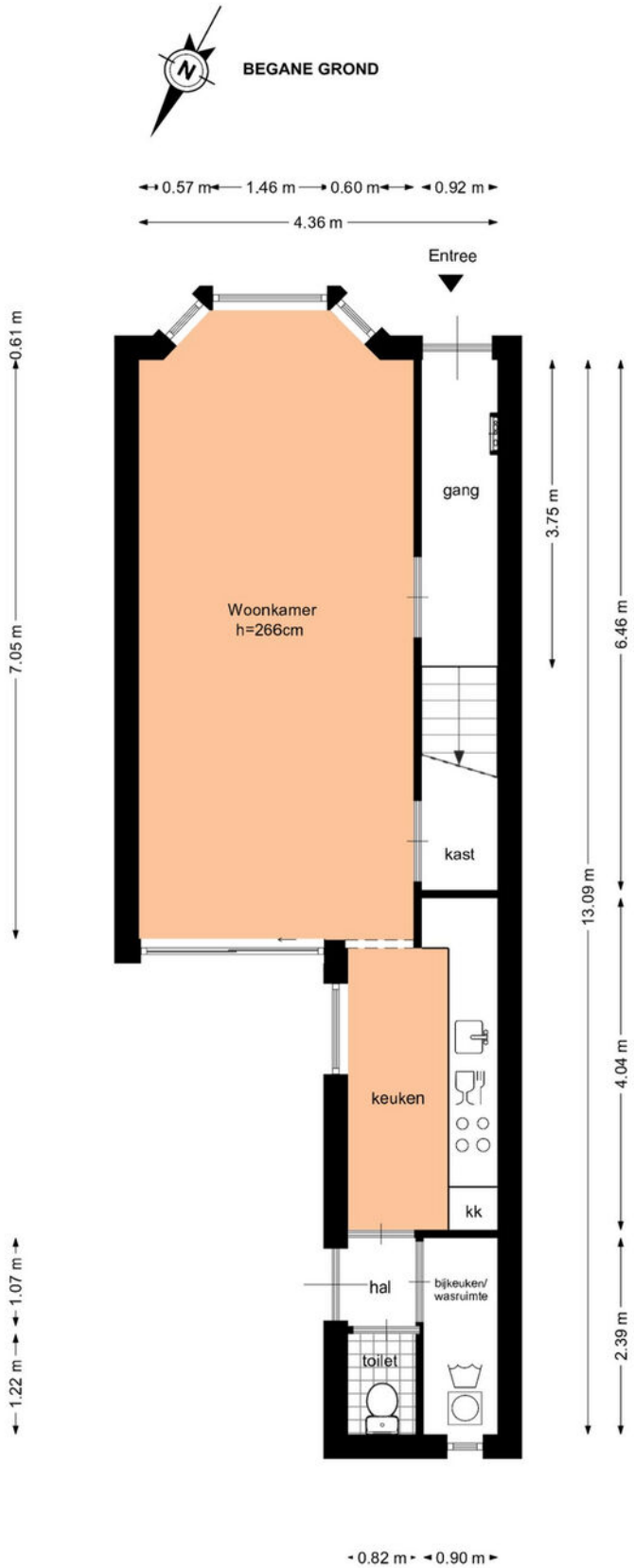







Een karakteristieke woning op een plek die steeds populairder wordt, met de stad om de hoek én een extra stukje buitenruimte als verrassende bonus. Wat ons betreft genoeg redenen om eens binnen te komen kijken!

plattegrond



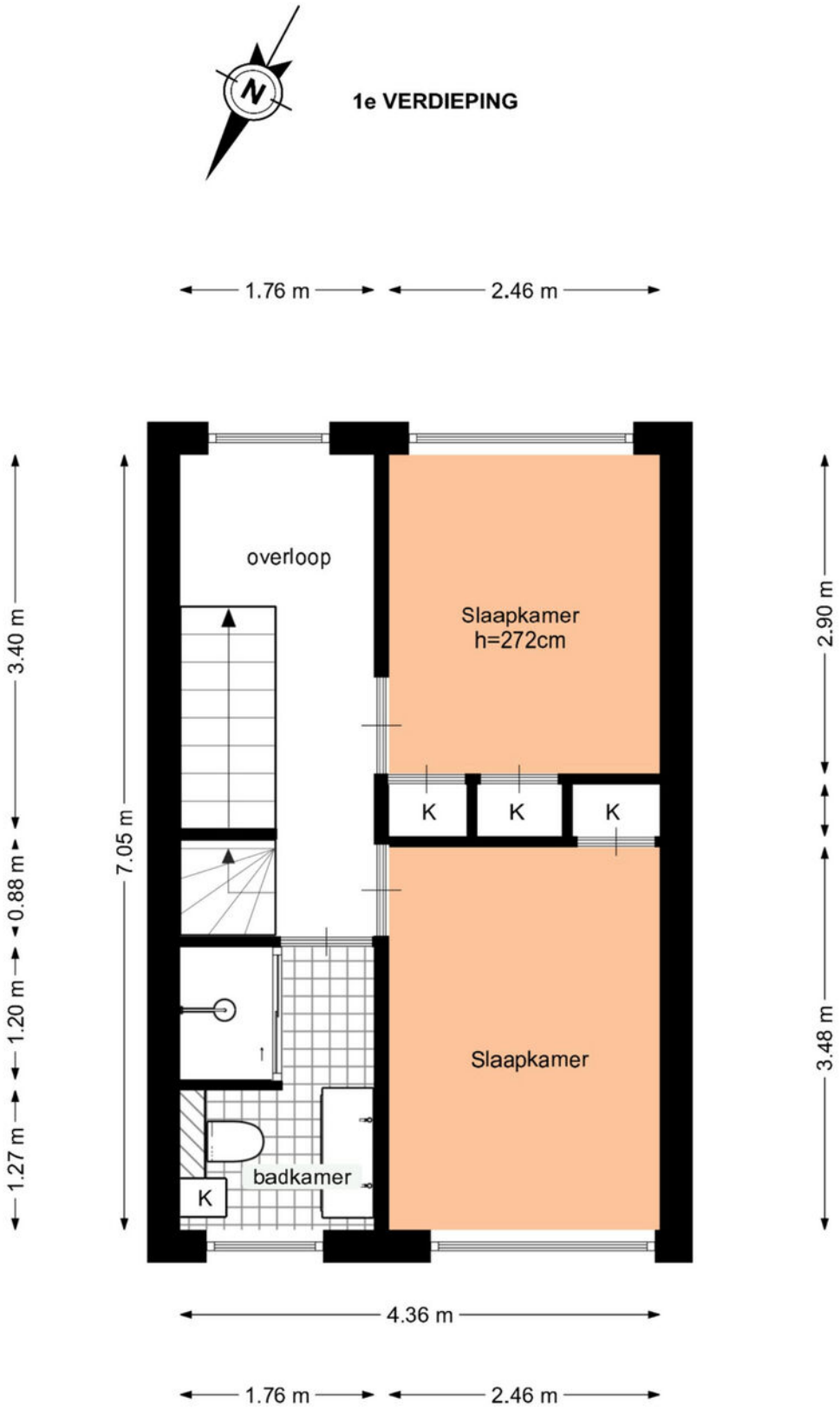
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



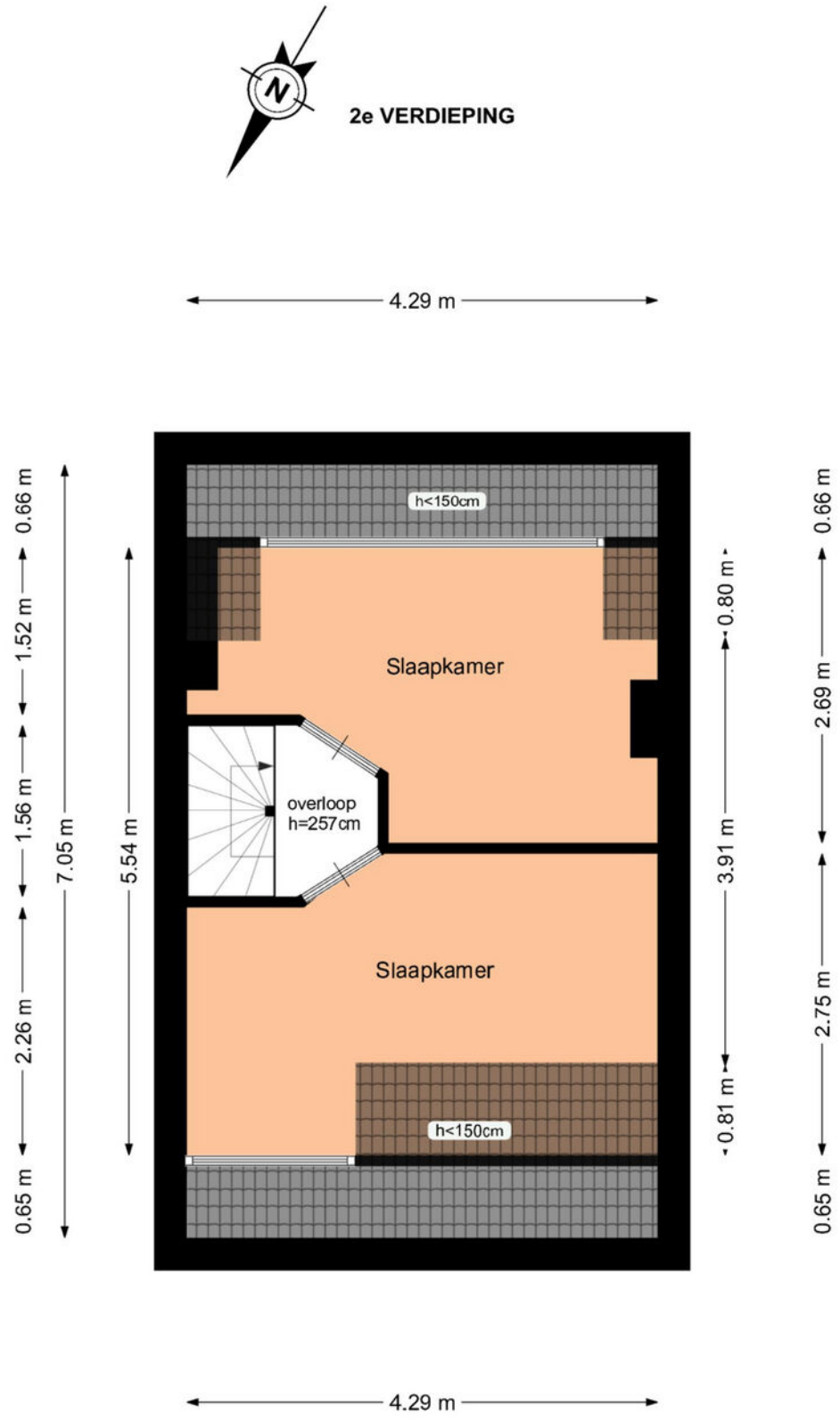
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



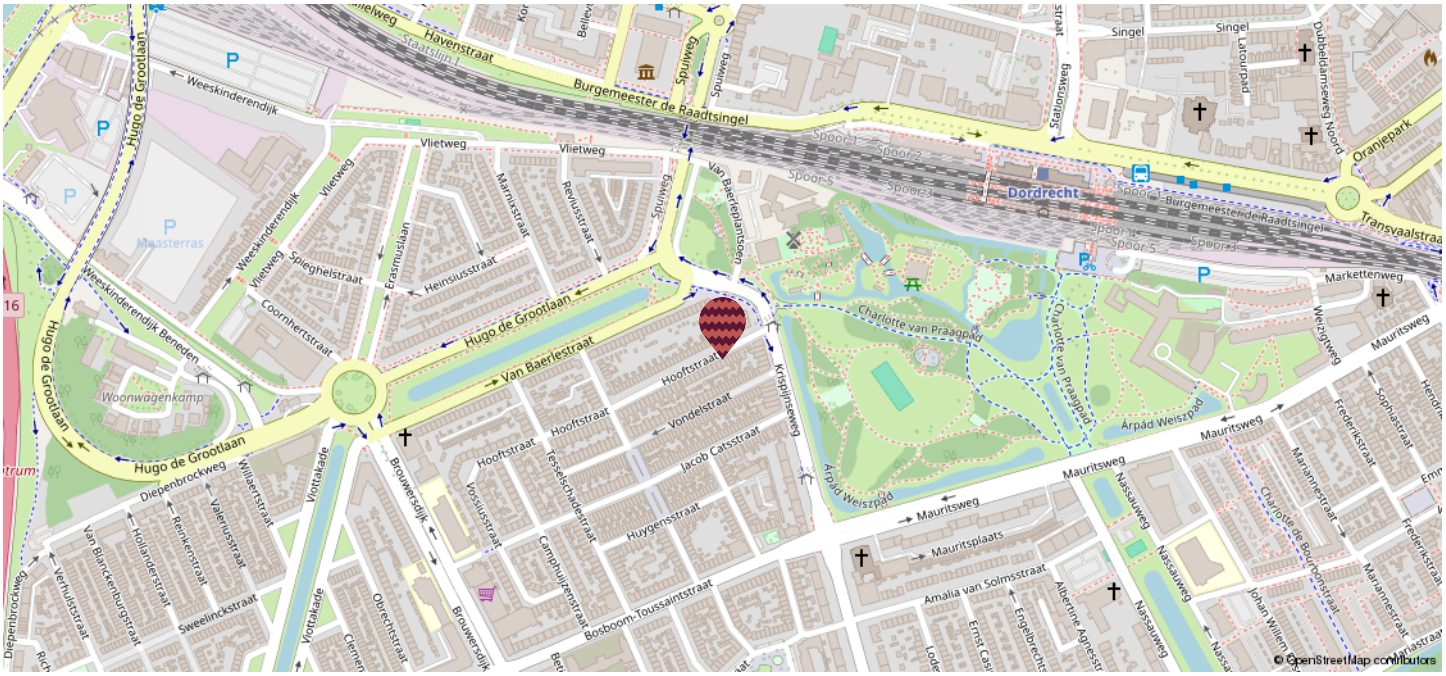
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

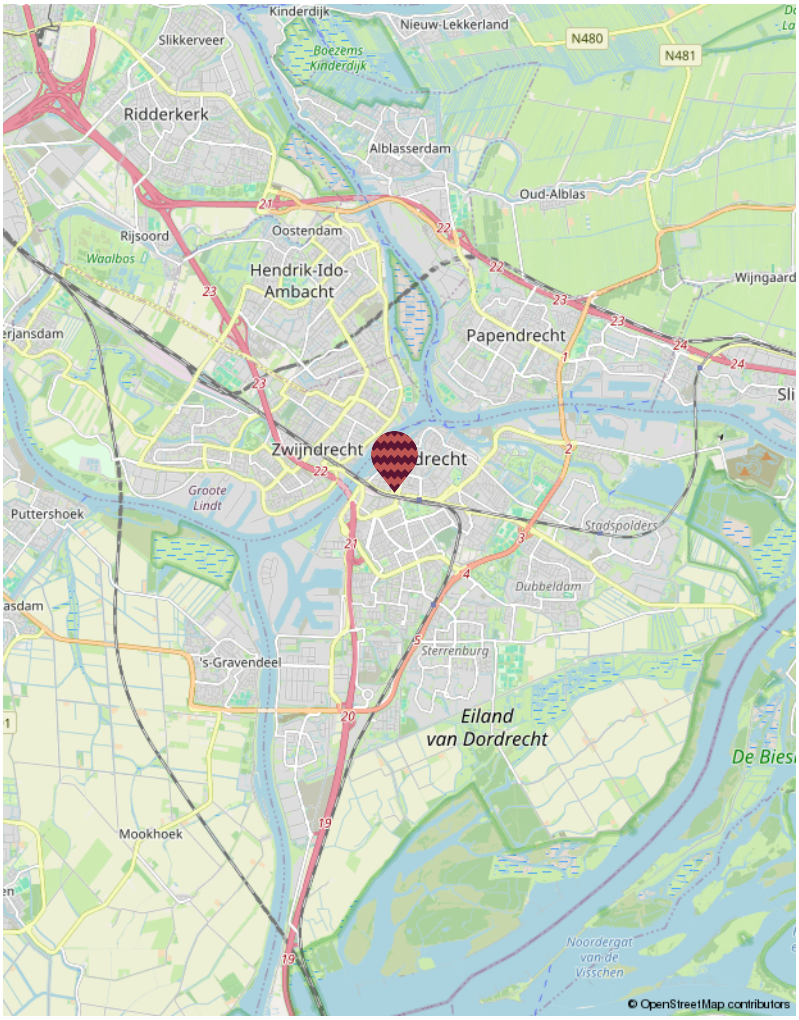
plattegrond



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

locatie

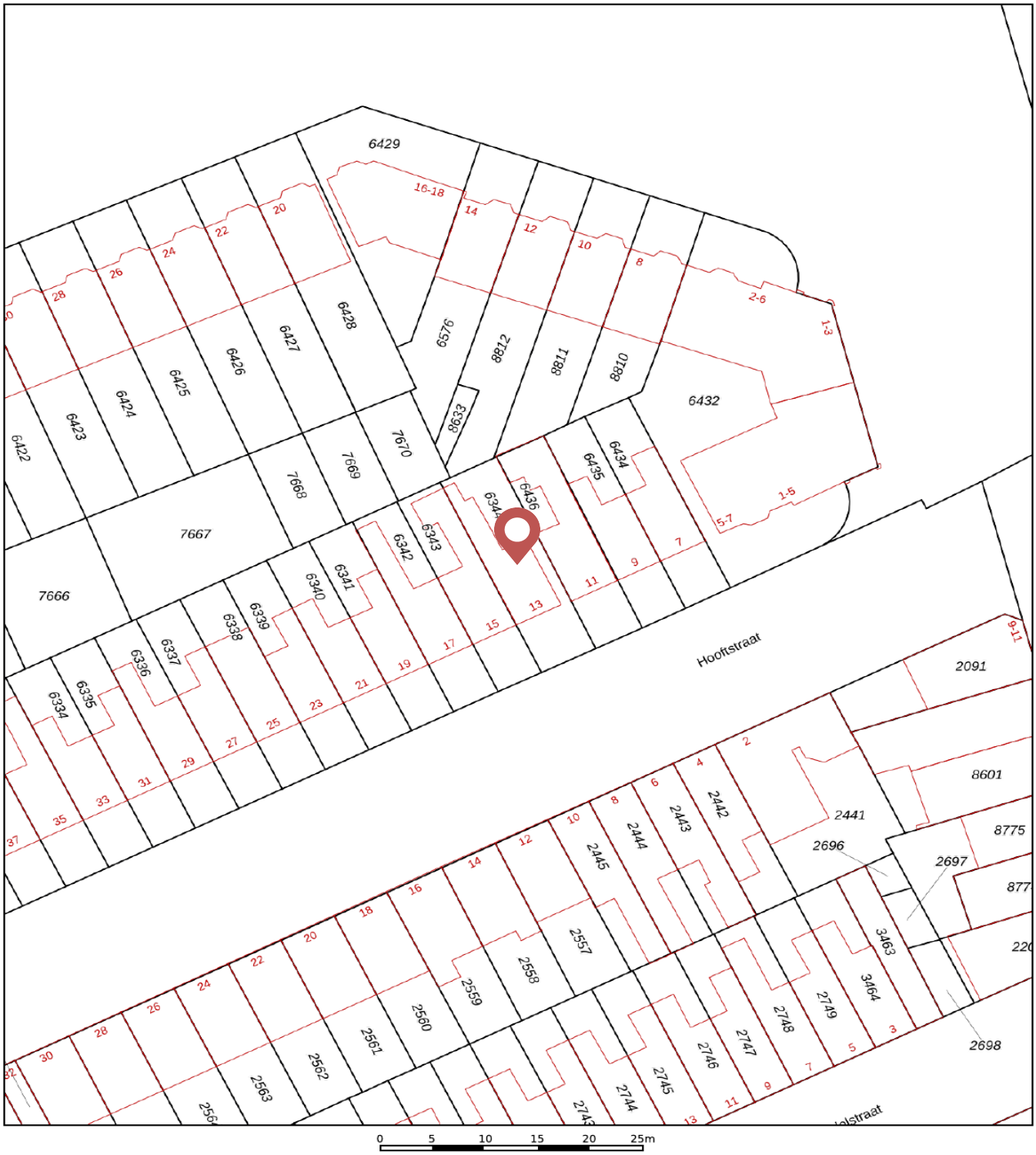

Dordrecht
Hugo de Grootlaan
Van Baerlestraat
Burgemeester de Raadtsingel
Weeskinderendijk
Vlietweg
Hoofstraat
Vondelstraat
Jacob Catsstraat
Mauritsweg
Mauritsplaats
Amalia van Solmsstraat
Nassauweg
Oranjepark
Markettenweg
Charlotte van Praagpad
Árpád Weiszpad
Woonwagenkamp
Maasterras
Spoor 1
Spoor 2
Spoor 3
Spoor 4
Spoor 5
© OpenStreetMap contributors


Ridderkerk
Slikkerveer
Nieuw-Lekkerland
Alblasserdam
Oud-Alblas
Rijsoord
Oostendam
Hendrik-Ido-Ambacht
Papendrecht
Wijngaarden
Zwijndrecht
Puttershoek
Groote Lindt
Stadspolders
Dubbeldam
's-Gravendeel
Sterrenburg
Eiland van Dordrecht
Mookhoek
Noordergat van de Visschen
N480
N481
© OpenStreetMap contributors

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 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	K
Perceel	6344

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



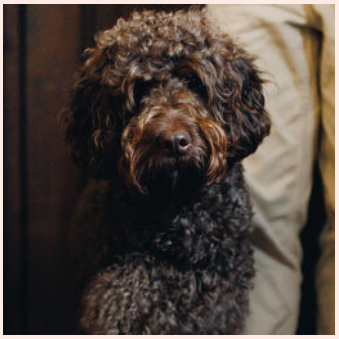
Esther
Commercieel medewerker



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