maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

Oudenhovenstraat 1

3311 GK Dordrecht

vraagprijs € 849.000,- 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	hoekwoning
Woonoppervlakte	183 m² (696 m³ inhoud)
Perceeloppervlakte	136 m²
Bouwjaar	1885
Aantal slaapkamers	5 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin
Energielabel	E
Isolatie	grotendeels dubbelglas
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bijzonderheden	beschermd stads- of dorpsgezicht

welkom

Welkom aan de Oudenhovenstraat 1! Een bijzondere twee-onder-een-kapwoning in het hart van de Dordtse binnenstad, verdeeld over maar liefst vier woonlagen. Een huis met karakter, historie en ruimte, waar authentieke details prachtig samengaan met het comfort van nu.

De mooie hoge en authentieke plafonds, de karakteristieke indeling en de sfeer die bij een oud pand hoort, geven het huis een bijzondere uitstraling. Tegelijkertijd is er volop aandacht besteed aan modern wooncomfort, met onder andere een prachtige op maat gemaakte keuken en een moderne badkamer. Juist die combinatie maakt dit huis zo bijzonder.

De locatie is minstens zo fijn. Je stapt de deur uit en staat midden in de historische binnenstad van Dordrecht. Waar het stadsleven onderdeel is van het dagelijks leven. Even naar de winkels, gezellig uit eten, een drankje op een terras of een wandeling door de stad; alles ligt letterlijk om de hoek. En wil je een dagje van stad wisselen? Het station ligt op 3 minuten loopafstand en brengt je in korte tijd naar bijvoorbeeld Rotterdam of Breda.
Een auto is hier dus zeker geen must, maar voor wie er wel één heeft, is er een parkeervergunning beschikbaar.

Dan naar binnen... Of eigenlijk eerst naar beneden. Want in het onderhuis bevindt zich de gezellige leefkeuken. Een bijzondere plek, niet alleen vanwege de sfeer, maar ook vanwege de geschiedenis. Het onderhuis was oorspronkelijk ooit een apotheek die onderdeel was van het ziekenhuis dat vroeger op de plek van het huidige Stadswiel stond. Tegenwoordig is het een heerlijke leefruimte met een prachtige, op maat gemaakte keuken, die in de warmere maanden van nature aangenaam koel blijft. Vanuit de keuken stap je zo de verrassend groene stadstuin in. Een fijne, beschutte plek met veel groen en privacy, waar je even vergeet dat je midden in de stad woont.

Op de bel etage vind je de prachtige en-suite indeling. Ook hier komen de authentieke elementen mooi naar voren. De kamers kunnen samen één grote leefruimte vormen, maar door de deuren te sluiten heeft iedereen ook gemakkelijk zijn eigen plek. Rustig een boek lezen aan de ene kant, terwijl aan de andere kant gewerkt, gespeeld of televisie gekeken wordt.

En ruimte? Daar is hier absoluut geen gebrek aan. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en op zolder volgen er nog eens twee, in totaal dus vijf slaapkamers. Geen wonder dat dit huis jarenlang een fijne gezinswoning is geweest voor de huidige bewoners. Het huis groeide mee met alle fases van het gezinsleven, met de leefkeuken als dé centrale plek, een ontmoetingsplek, ook voor vrienden. Inmiddels gaan de kinderen langzaam hun eigen weg en breekt er een nieuw hoofdstuk aan.

indeling

Vier woonlagen, een verborgen groene tuin en de Dordtse binnenstad aan je voeten en het station op loopstand! Wie maken we blij met een rondleiding door onze Marloes?

Indeling:

Entree in de hal met daarin de keuze: een halve verdieping omhoog naar de woonverdieping of een halve verdieping omlaag naar het souterrain met daarin de keuken. Wij starten met onze indeling in het souterrain.

Souterrain:

Deze ruimte is in 2003 (na het funderingsherstel in 2002) opnieuw ingedeeld en in 2014 voorzien van een prachtige ruime en nieuwe keuken. De ruimte kan met recht een eetkeuken genoemd worden en wordt door de huidige eigenaren zeer veel gebruikt, een heerlijke plek om te eten, borrelen en verhalen te delen!
In de afgelopen jaren is de kraan vervangen (kokend water kraan 2024) is er een servieskast en een wijnbar bijgeplaatst..
De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vaatwasser, Quooker kraan, wijnkoelkast en combi oven.

In de keuken zijn openslaande deuren aanwezig naar de tuin en een deur naar een tussenhal met toilet en opstelling van de was apparatuur.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

Fijne en besloten tuin aan de voor- en zijkant van de woning met aan de zijkant een grote berging met schuifdeur.

Begane grond:

Hal met vaste trap naar de tweede verdieping, toilet en toegang tot de woonkamer.

Toilet, vrijhangend en voorzien van fonteintje, gedeeltelijk betegelde wanden.

De woonkamer-en-suite heeft een fantastische sfeer met ornamenten plafonds, een serre aan de achterzijde, marmeren schouw in de voorkamer en een white wash eikenhouten vloer. De houtkachel in de voorkamer wordt nu niet gebruikt maar zou natuurlijk fantastisch zijn om weer in gebruik te nemen in de winter.
We noemen dit de begane grond echter deze verdieping ligt ongeveer een meter tot 1,5 meter boven de begane grond waardoor je lekker privé woont.

Tweede verdieping:

Overloop met wederom een trap naar de derde verdieping en een toilet.

Toilet, vrijhangend en in 2023 opnieuw geheel betegeld.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde met stuc wanden.

Slaapkamer 2, ook gelegen aan de voorzijde, voorzien van een en suite met vaste kasten en een marmeren schouw.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde met vaste kastenwand.

De badkamer is in 2014 geplaatst echter de betegeling is in 2023 vervangen, er is een wastafel aanwezig met meubel, bad met thermostaatkraan, inloopdouche met regendouche en thermostaatkraan, deels betegelde wanden, verlaagd plafond met spots.

Derde verdieping:

Grote overloop, handig ingedeeld met een eigen wastafel en meubel en dakraam.

Slaapkamer 4 gelegen aan de voorzijde met vaste kast en dakkapel.

Slaapkamer 5, de voorkamer heeft een deur naar een extra zijkamer, daarin in de CV ketel geïntegreerd, deze is geplaatst in 2025 (merk Intergas).

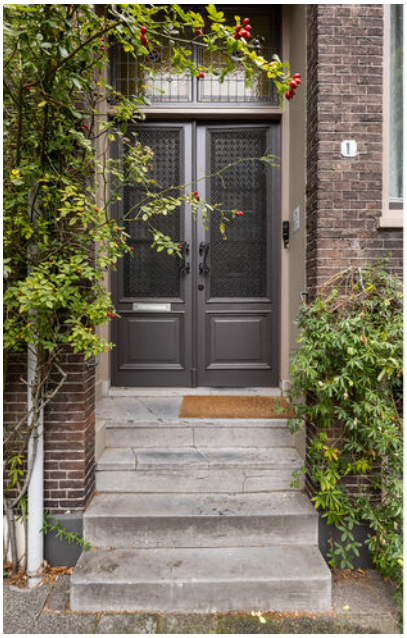
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

indeling

Algemeen:

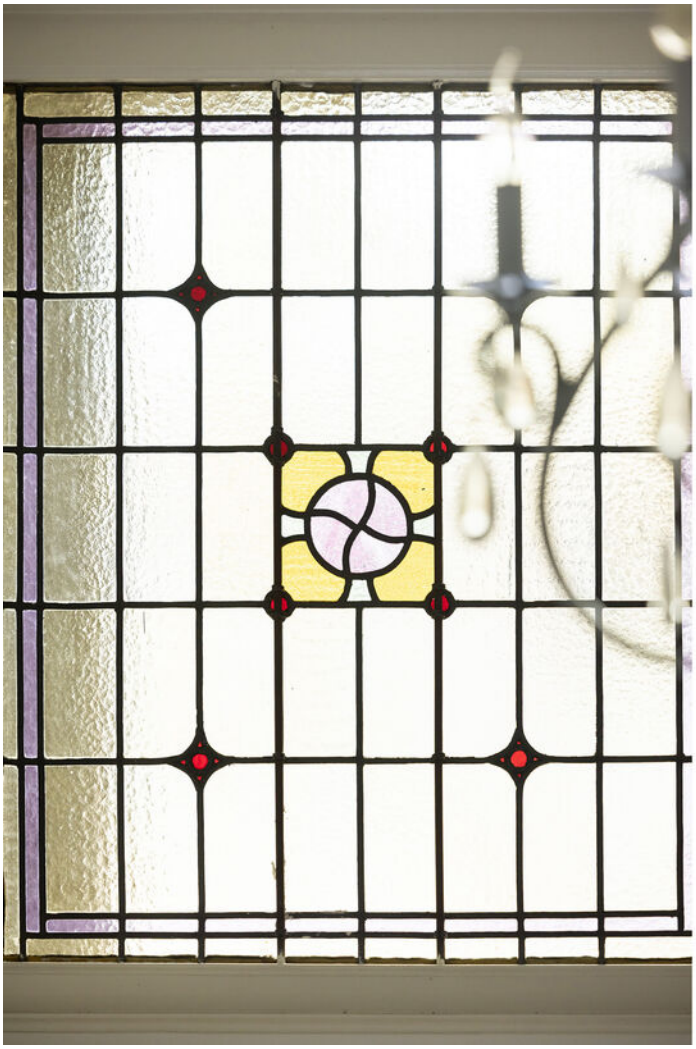
CV ketel 2025 vervangen.
Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024.
Tegelwerk in 2023 vervangen, de rest is uit 2014.
Meterkast, leidingwerk en elektra vervangen 2014.
Keukenopstelling 2014 met kokend water kraan, oven, magnetron en vaatwasser uit 2024.
Pannendak vervangen en geïsoleerd van buitenaf 1997.
Goten aan voor-, achter- en zijkant vervangen in 1997 en in 2000 is de rechter goot vervangen.
Gehele woning voorzien van houten kozijn met een combinatie van dubbel glas, achterzet ramen en op een enkel punt na enkel glas.
Vloerverwarming aanwezig in het onderhuis en in de badkamer, de rest is verwarmd met radiatoren.
Fundering hersteld in 2002 waarna in 2003 het souterrain is verbouwd (souterrain is voorzien van een betonbak).
Betreft een gemeentelijk monument (nummer 9121519) en een Rijksbeschermd stads-en dorpsgezicht.
Vergunning parkeren van toepassing, eerste vergunning verkrijgbaar, tweede zal via een reserve lijst lopen.
Oplevering in overleg met verkopers, een langere oplevering geniet de voorkeur (circa 6 maanden).

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 Oudenhovenstraat 1! Een bijzondere twee-onder-een-kapwoning in het hart van de Dordtse binnenstad, verdeeld over maar liefst vier woonlagen.

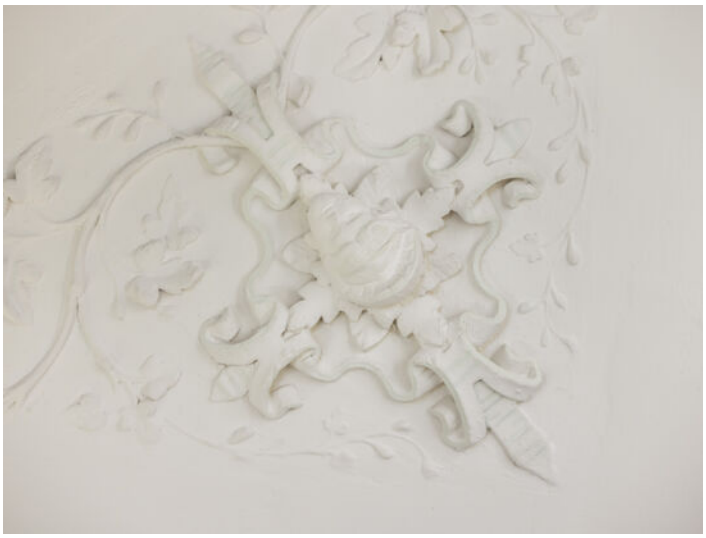
Een huis met karakter, historie en ruimte,
waar authentieke details prachtig samengaan
met het comfort van nu.



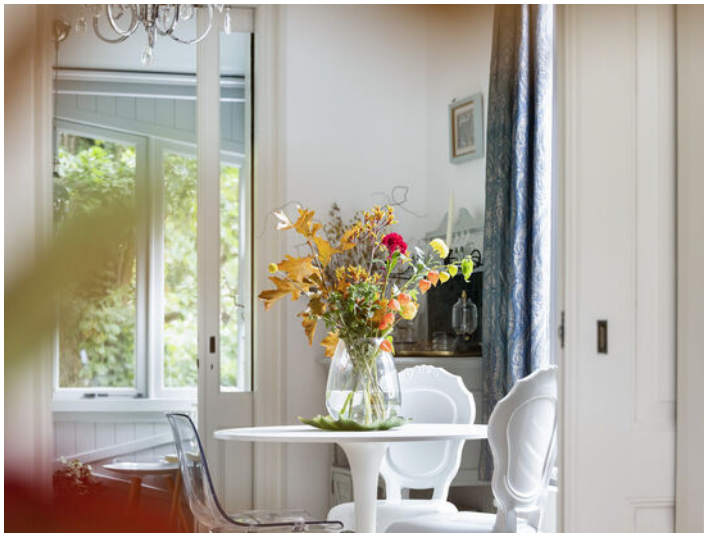
TOILET

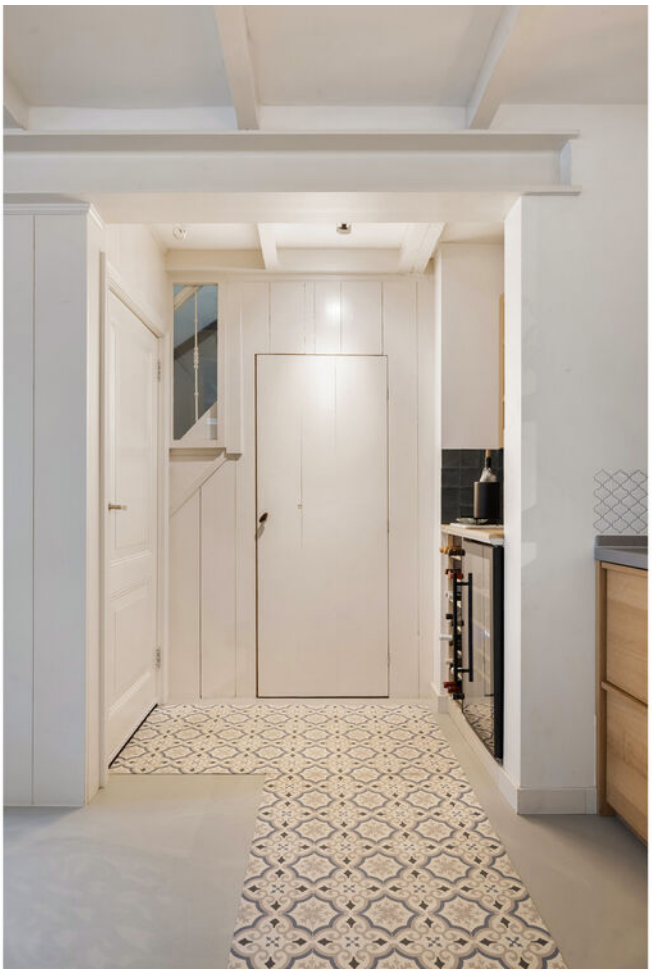
De mooie hoge en authentieke plafonds, de karakteristieke indeling en de sfeer die bij een oud pand hoort, geven het huis een bijzondere uitstraling.

Tegelijkertijd is er volop aandacht besteed aan modern wooncomfort, juist die combinatie maakt dit huis zo bijzonder.

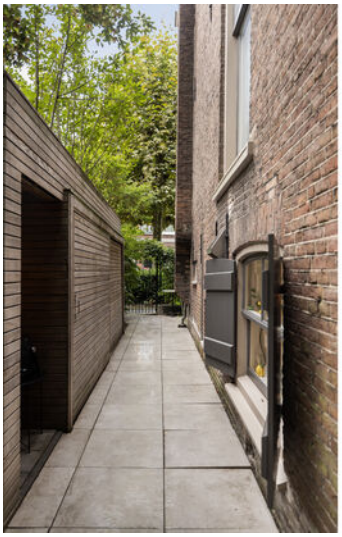


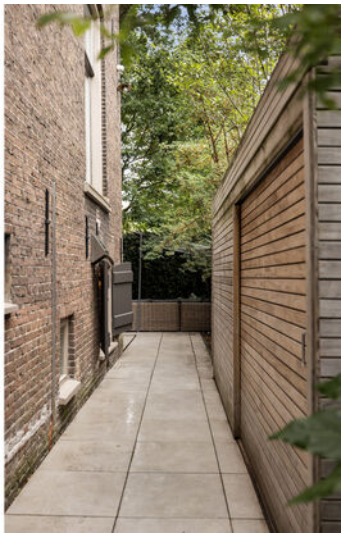
De woonkamer-en-suite heeft een fantastische sfeer met ornamenten plafonds, een serre aan de achterzijde en een marmeren schouw.



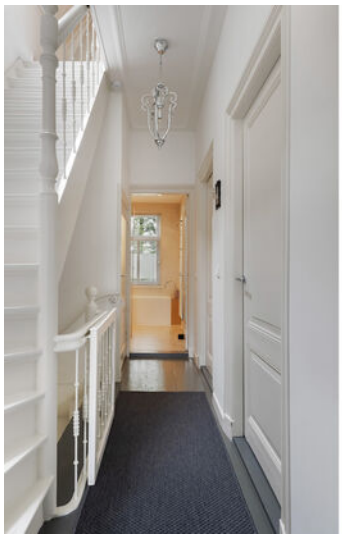


Het hart van het huis bevindt zich de gezellige leefkeuken. Een bijzondere plek, niet alleen vanwege de sfeer, maar ook vanwege de geschiedenis. Het onderhuis was oorspronkelijk ooit een apotheek die onderdeel was van het ziekenhuis dat vroeger op de plek van het huidige Stadswiel stond.





Vanuit de keuken stap je zo de verrassend groene stadstuin in. Een fijne, beschutte plek met veel groen en privacy, waar je even vergeet dat je midden in de stad woont.



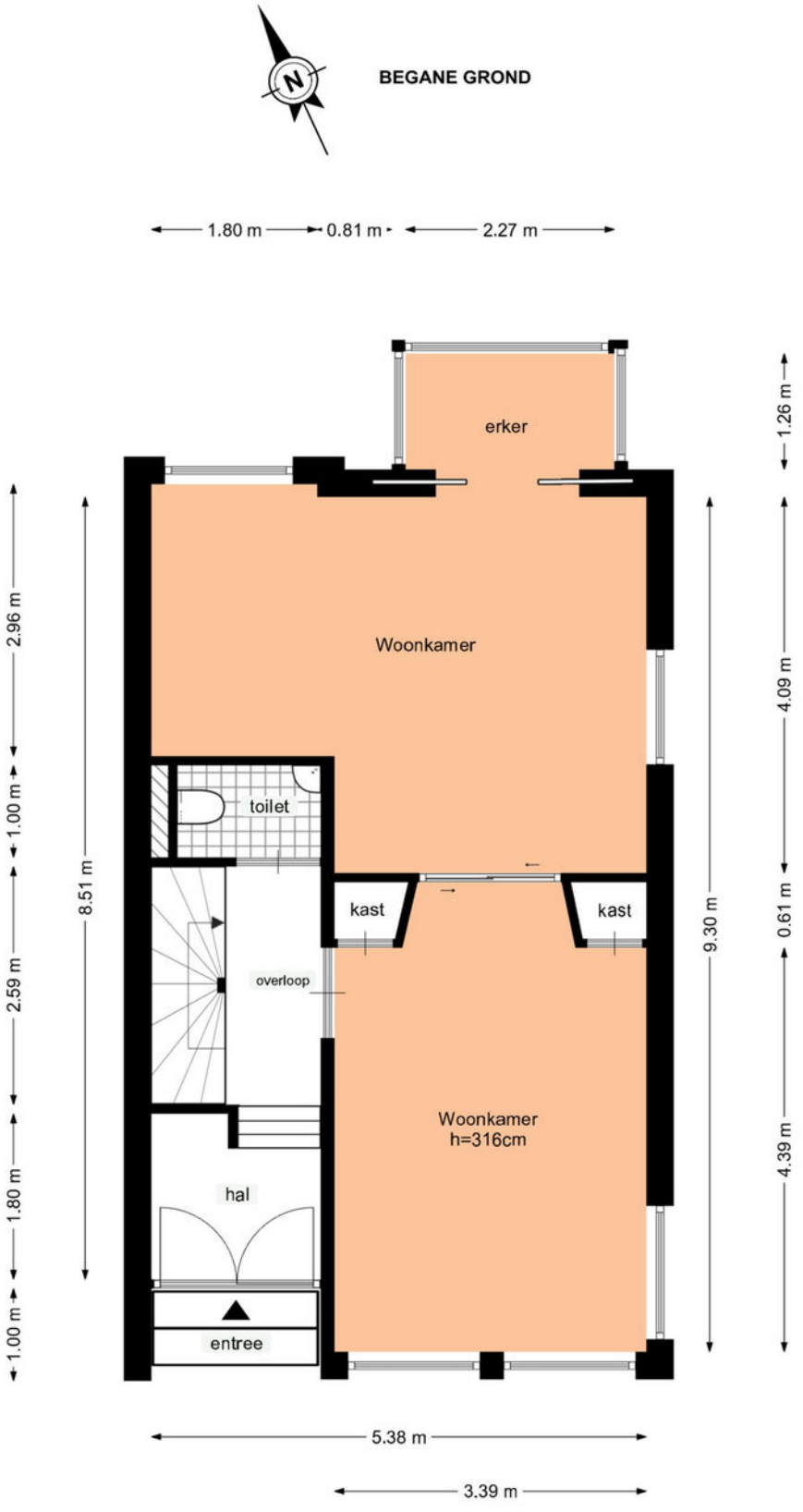
En ruimte? Daar is hier absoluut geen gebrek aan. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en op zolder volgen er nog eens twee, in totaal dus vijf slaapkamers.

Geen wonder dat dit huis jarenlang een fijne gezinswoning is geweest voor de huidige bewoners!

Het huis groeide mee met alle fases van het gezinsleven, met de leefkeuken als dé centrale plek, een ontmoetingsplek, ook voor vrienden.

Inmiddels gaan de kinderen langzaam hun eigen weg en breekt er een nieuw hoofdstuk aan. Een mooi moment om iets kleiner te gaan wonen en voor een volgend gezin om nieuwe herinneringen te maken.

plattegrond

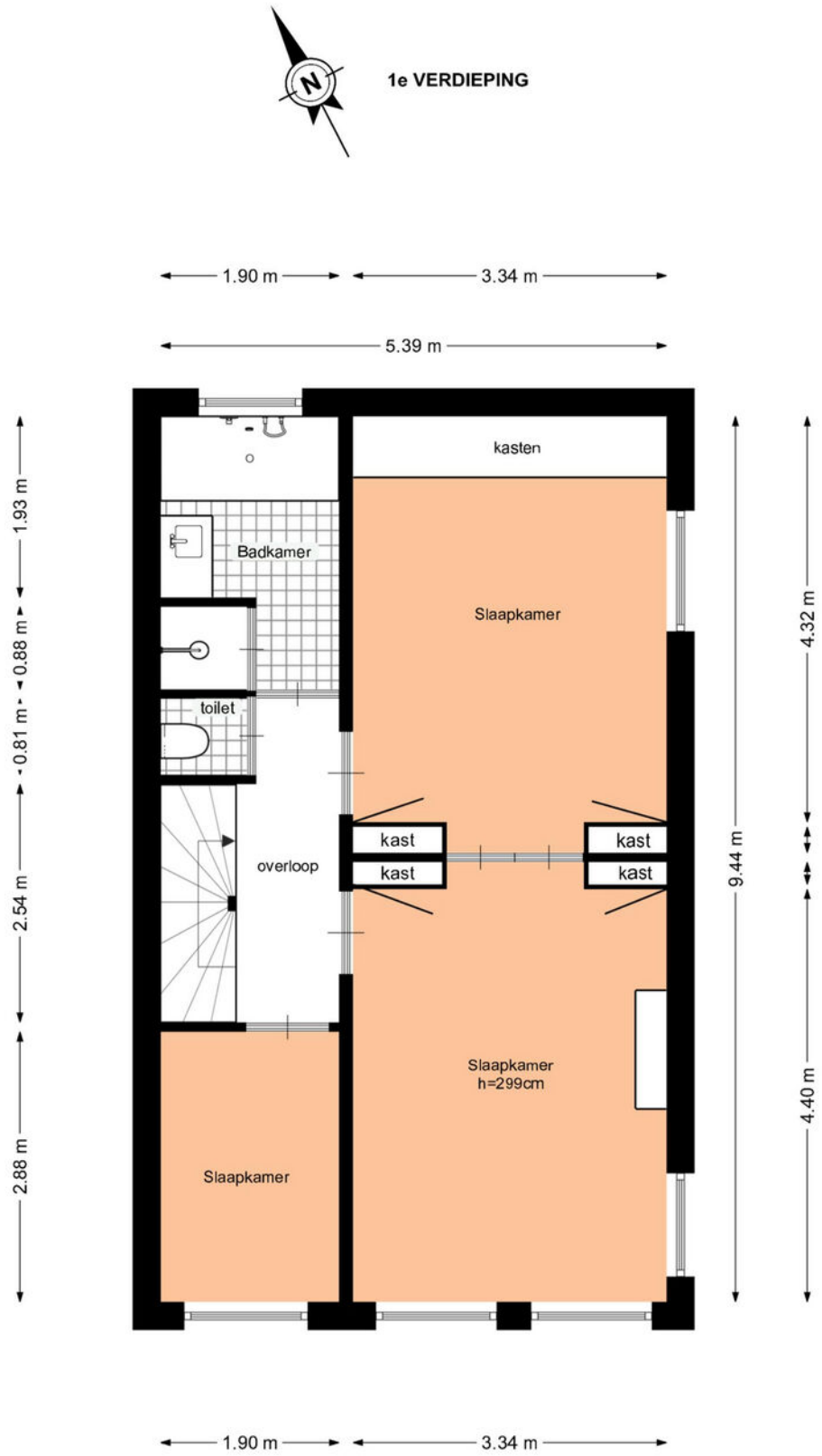


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond

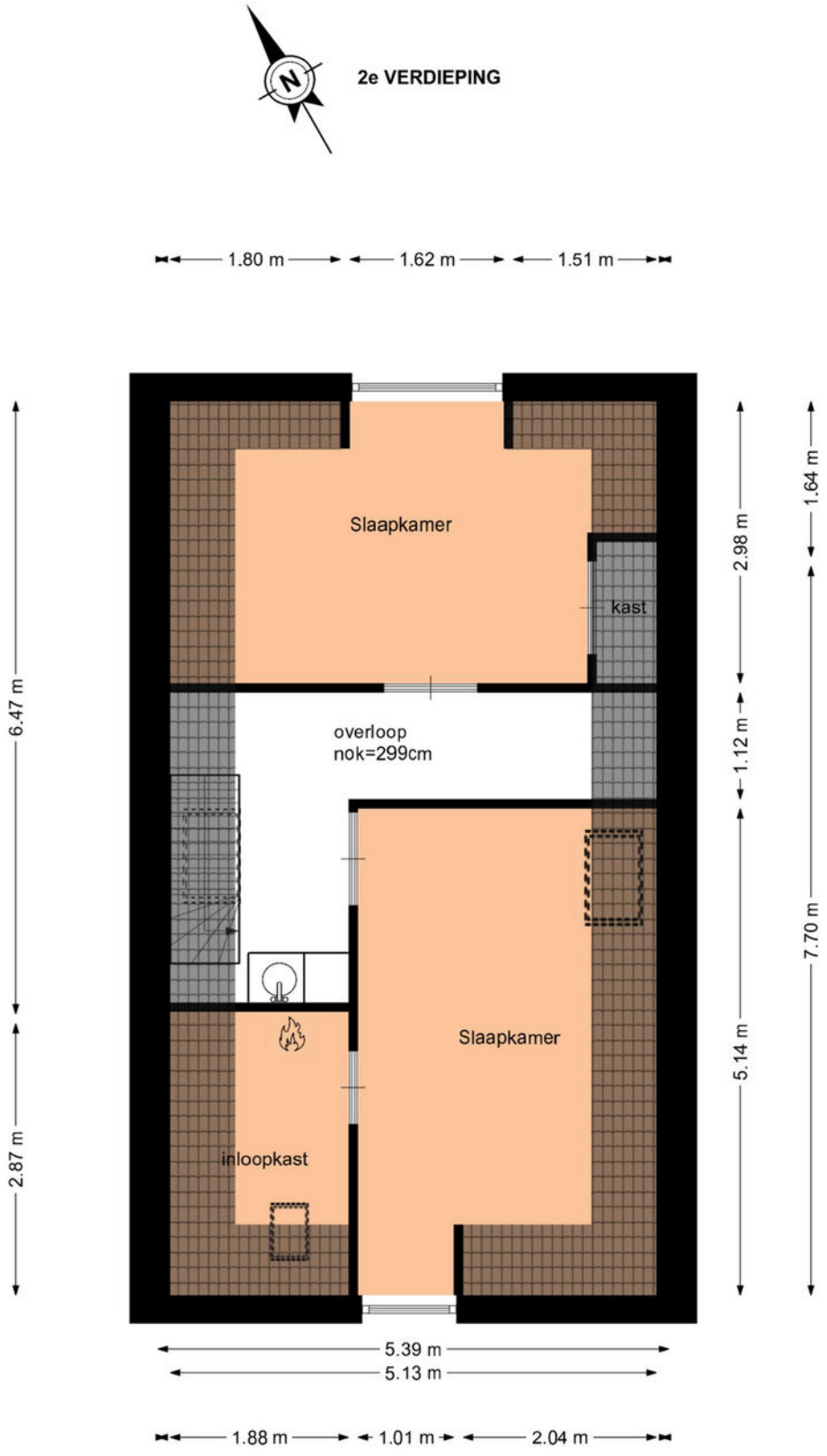
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



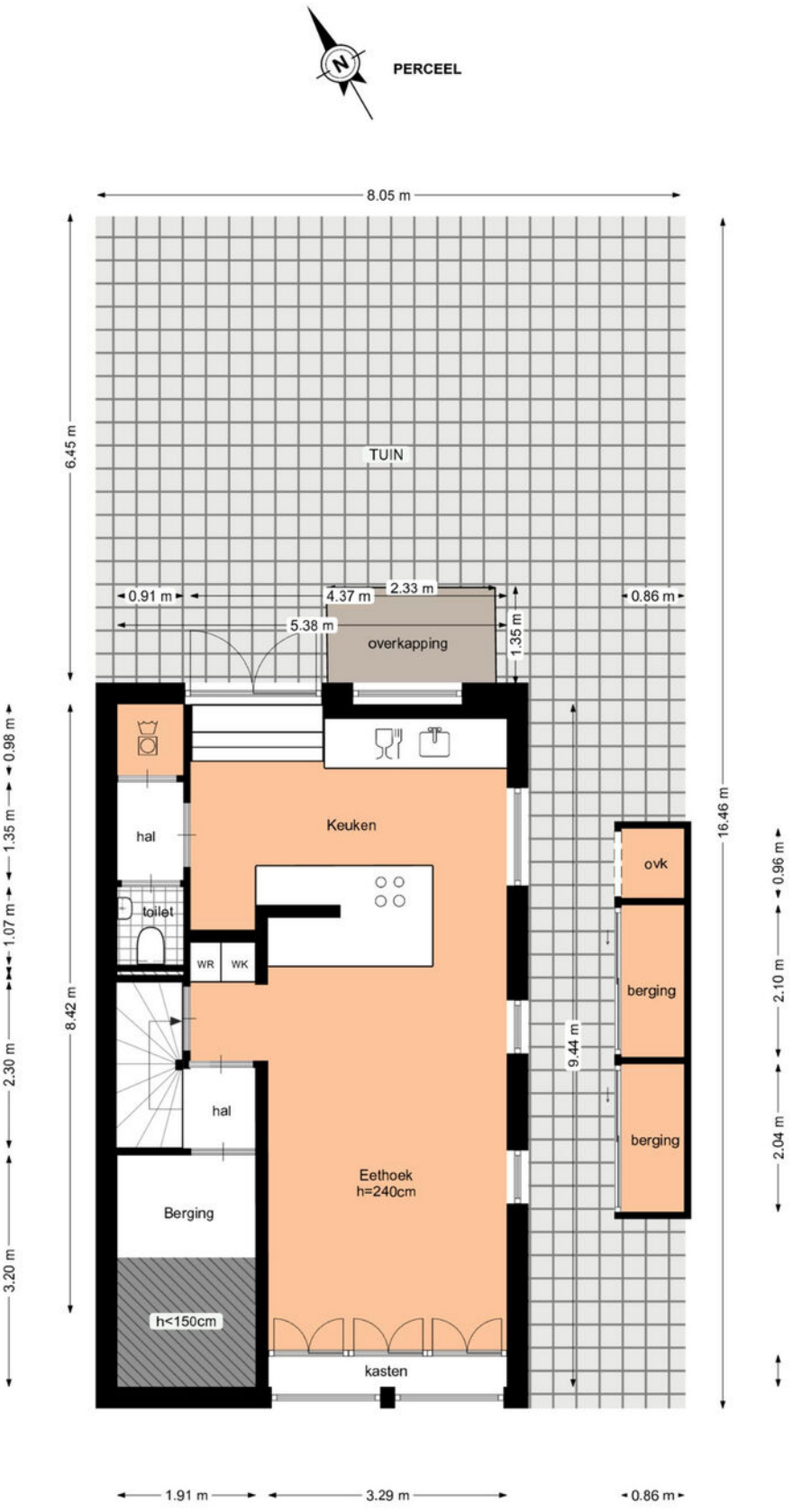
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

plattegrond



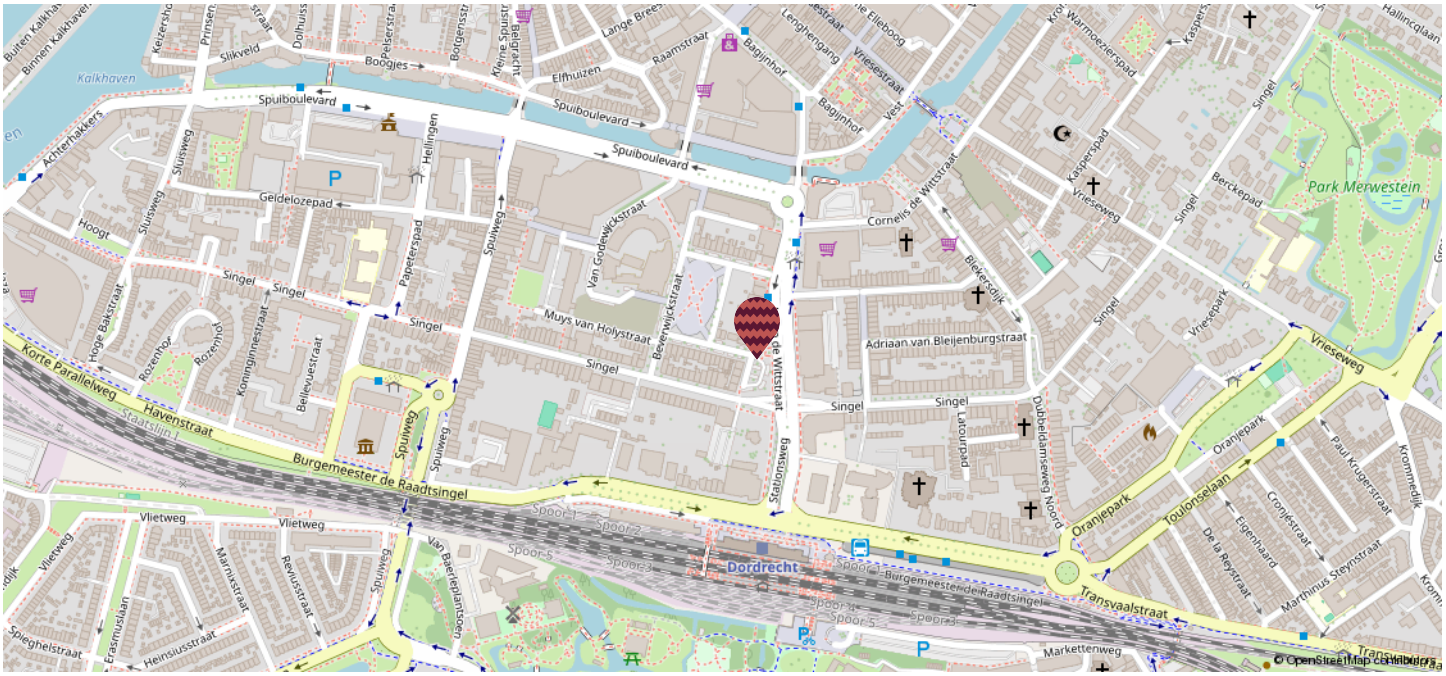
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

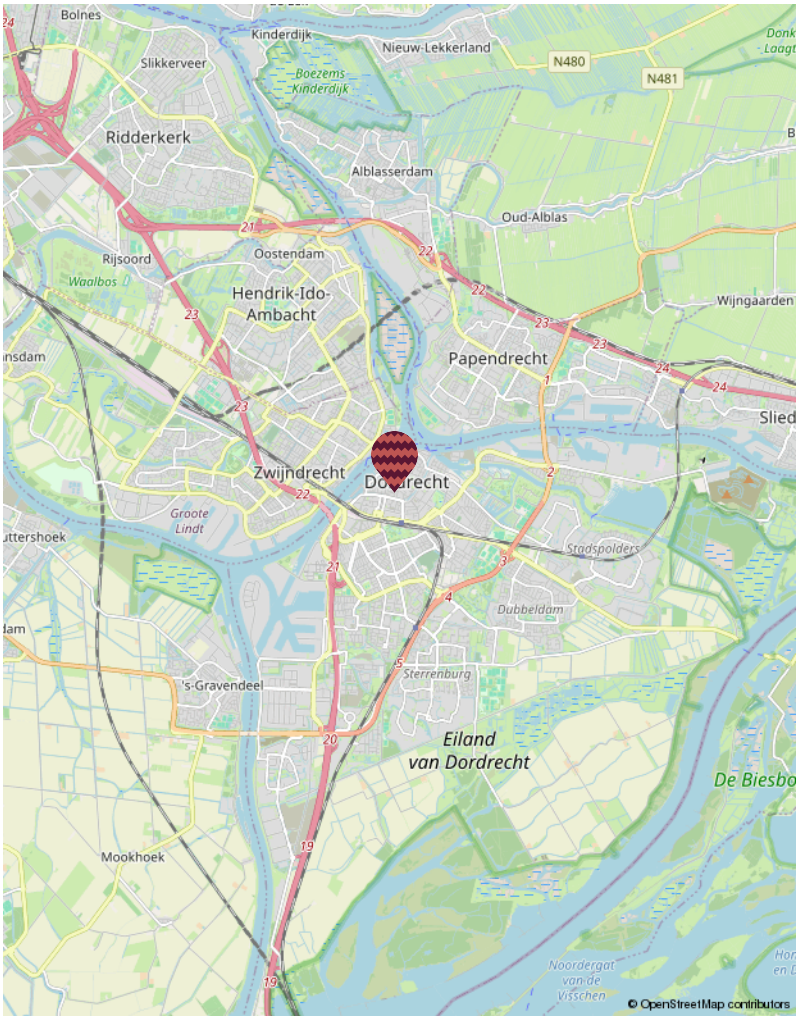
plattegrond



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

locatie





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.

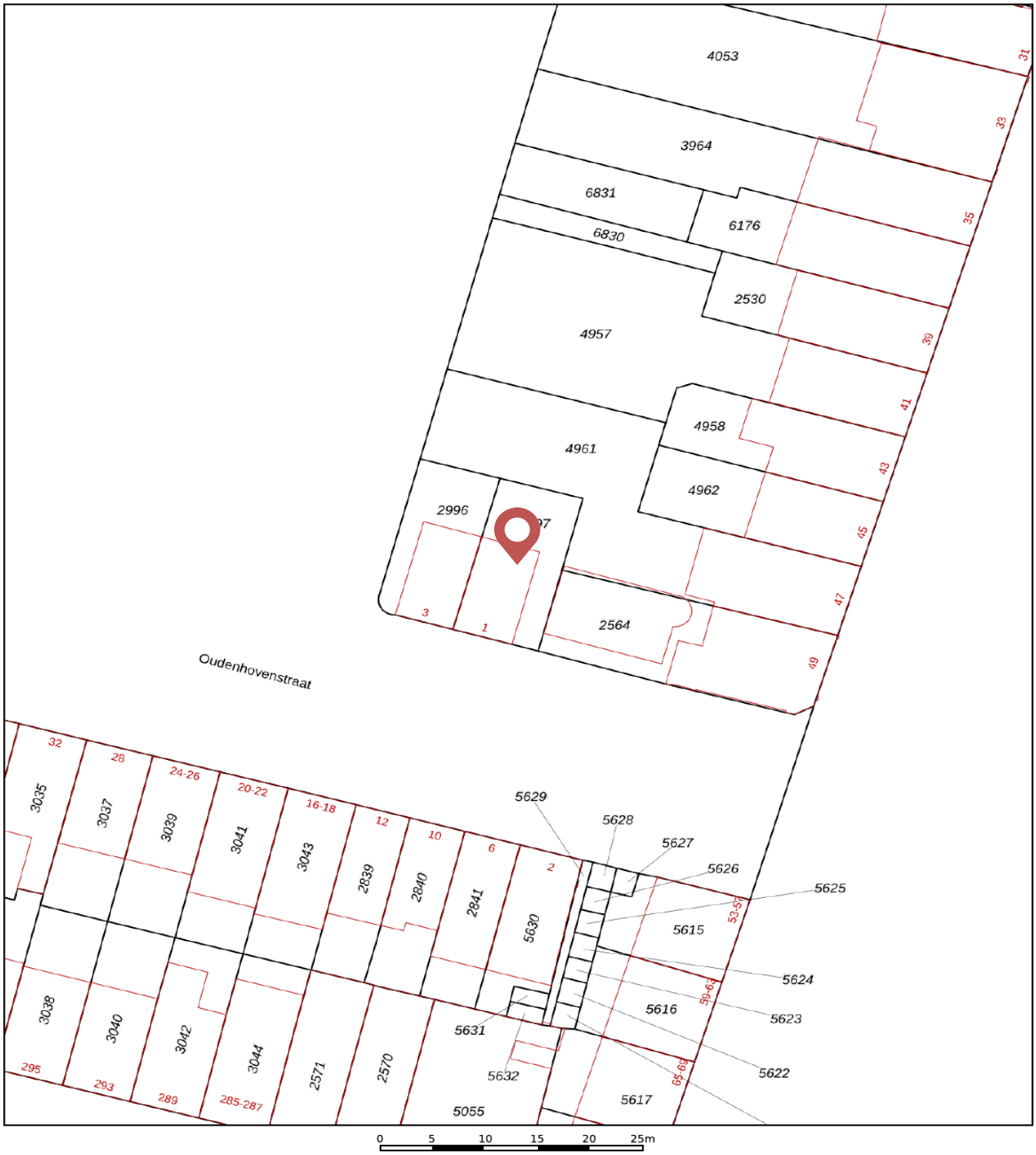
In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

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: ---



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	D
Perceel	2997

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

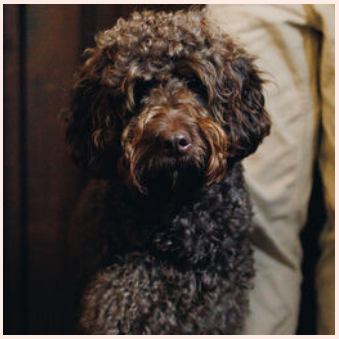
Boudewijn
Assistent makelaar

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