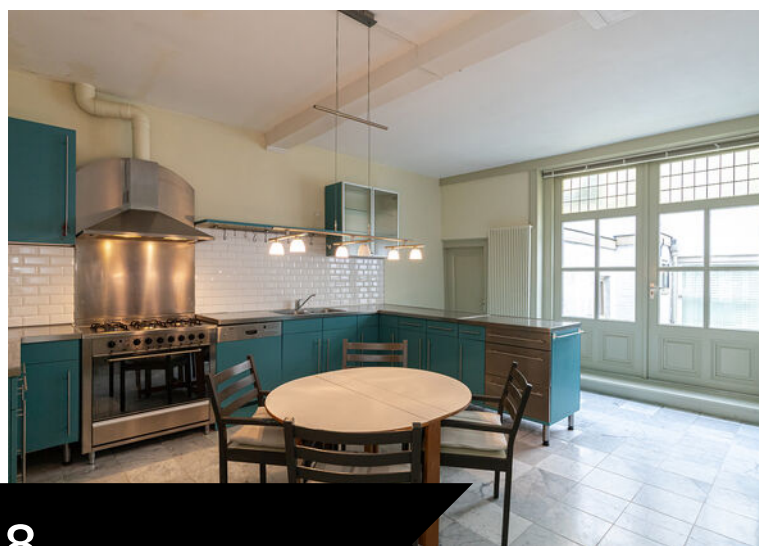




DORDRECHT, Voorstraat 138

Wonen én werken in hartje centrum

DE VERTROUWDE MAKELAAR **VAN DORDRECHT**

Al sinds jaar en dag is Boogerman Makelaars een begrip in Dordrecht en omstreken. Met onze persoonlijke aanpak, diepgewortelde lokale kennis en no-nonsense mentaliteit begeleiden we onze klanten bij iedere stap in het koop-, verkoop- of verhuurproces. Inmiddels maken we deel uit van Kooyman Eigen Huis – een krachtige naam in de regio, bekend om haar innovatieve dienstverlening en brede netwerk in de Drechtsteden en Alblasserwaard. Deze samenwerking stelt ons in staat om onze vertrouwde service uit te breiden met extra diensten en nog meer regionale slagkracht. Zo profiteert u van het beste van twee werelden: de vertrouwde gezichten van Boogerman en de vernieuwende kracht van Kooyman Eigen Huis. Wat blijft, is onze toewijding. Wij geloven dat verhuizen meer is dan een verandering van adres – het is een nieuw begin. En daar begeleiden wij u graag bij, met alles onder één dak en alle aandacht voor uw woonwens.

ONZE MAKELAARS



Kees Kooyman

DIRECTEUR / REGISTER
MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat. Onder zijn leiding zijn Boogerman Makelaars en Kooyman Eigen Huis actief in Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht, Alblasserdam met 5 kantoren in de regio.



René van de Giessen

MAKELAAR / NIEUWBOUW
SPECIALIST

Als geboren en getogen Dordtenaar kent René Dordrecht als geen ander. Met zijn jaren lange ervaring in het vastgoed geeft hij eerlijk en betrouwbaar advies als verkoopmakelaar.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

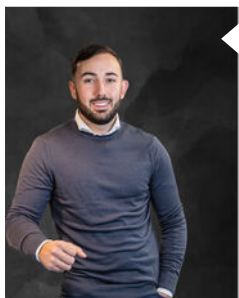
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



André Boon

REGISTER MAKELAAR

André is een makelaar en taxateur met meer dan 20 jaar ervaring. In de loop der jaren heeft hij een brede expertise opgebouwd in zijn vakgebied.



Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.

Blijf op de hoogte



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 650.000,- k.k.



BOUWJAAR

1842



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

275 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

950 m³



ENERGIELABEL

–

TYPE WONING

Tussenwoning

SOORT WOONHUIS

Herenhuis

PERCEELOPPERVLAKE

100 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

28 m²

TERRAS

PARKEERGELEGENHEID

Parkeervergunningen

LIGGING

In centrum

VERWARMING EN WARM WATER

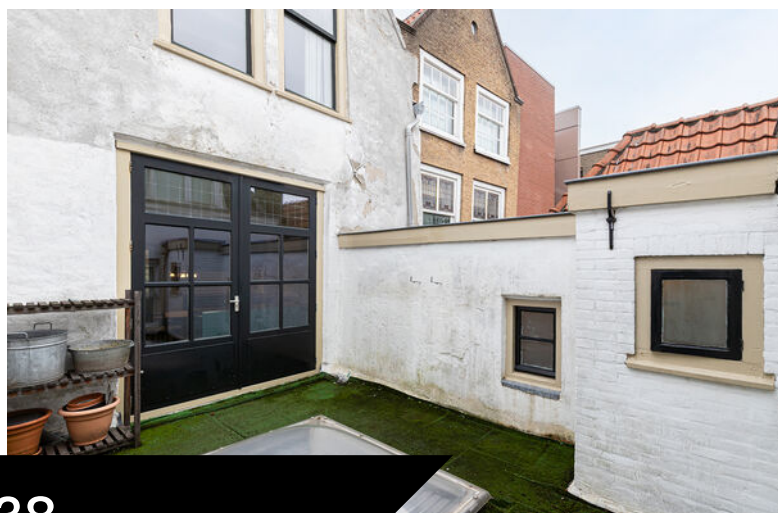
C.v.-ketel, C.v.-ketel

ISOLATIE

Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

AANVAARDING

In overleg



DORDRECHT, Voorstraat 138



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen én werken in hartje centrum

In het historische hart van de stad, direct aan de langste winkelstraat van Nederland, staat dit unieke woon-/winkelpand uit 1842 te koop. Het pand is aangemerkt als gemeente monument en biedt een zeldzame kans waarin wonen en werken in verschillende opties, naadloos samenkomen. Met een indrukwekkende woonoppervlakte van ca. 275 m², authentieke details en een toplocatie biedt dit pand uitzonderlijk veel mogelijkheden.

Karaktervol wonen met modern comfort

Bij binnenkomst proef je direct de sfeer van vroeger: originele paneeldeuren, glas-in-loodramen en sierlijke ornamentenplafonds, geven de woning karakter en warmte.

Ideale ligging

Gelegen aan de Voorstraat Noord, in het historische havengebied, met op steenworp afstand gezellige terrassen, restaurants en culturele voorzieningen. Winkels, de weekmarkt en de halte van de waterbus naar Rotterdam liggen op slechts 2 minuten lopen. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam, Breda en Utrecht zijn snel bereikbaar.

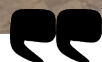
Indeling

Begane grond

Multifunctionele (winkel)ruimte

Op de begane grond bevindt zich een royale bedrijfsruimte met eigen entree aan de straatzijde én een interne doorgang naar de woning. De ruimte heeft een nette afwerking met plavuizenvloer, glad gestuukte wanden en veel daglicht. Perfect geschikt voor winkel, praktijk of kantoor aan huis. Uiteraard is deze ruimte ook anders en naar eigen inzicht te gebruiken.

Achter de winkelruimte bevindt zich nog een ruime berging met aangrenzend nog een gebruikersruimte. Hier is bevinden zich ook het toilet en de aansluitingen voor



**Een unieke kans om
royaal te wonen én
werken op een
toplocatie!**



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

wasmachine en droger.

Deze berging/verblijfsruimte is los van de winkelruimte te bereiken. Het is dus goed mogelijk de begane grond los van elkaar en op verschillende manieren te gebruiken omdat beide afzonderlijk bereikbaar zijn.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de lichte woonkamer aan de voorzijde. Wat meteen opvalt zijn de hoge plafonds en de originele schouw. En-suite deuren met glas-in-lood verbinden de kamer met de royale woonkeuken aan de achterzijde, compleet met allesbrander. De keuken in U-opstelling is volledig uitgerust met o.a. een 5-pits gasfornuis, oven, vaatwasser, combimagnetron en koel-/vriescombinatie. Aangrenzend vind je de eerste badkamer met ligbad, toilet en wastafel.

Vanuit de keuken stap je zo het zonnige dakterras op – een heerlijke plek om te ontspannen of buiten te dinen.

Tweede verdieping

Op de ruime overloop vind je twee slaapkamers, een tweede badkamer en ruime vaste kast waar zich ook de cv-ketel bevindt.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over karakteristieke houten balken, praktische inbouwkasten en over een robuuste houten planken vloer.

De tweede slaapkamer aan de achterzijde is middels prachtige schuifdeuren met glas-in-lood afgescheiden van de hal en heeft grote raampartijen met veel daglicht. De vloer is voorzien van een lichte laminaat vloer.

De badkamer ligt in het midden, tussen de twee slaapkamers in en is uitgerust met douche, toilet en wastafelmeubel.

Zolderverdieping

Via een vaste trap bereik je de zolder met ramen aan beide zijden en een dakraam. Ideaal als derde

slaapkamer, hobbyruimte of werkplek. Daarnaast is er veel bergruimte aanwezig.

In het kort:

- Woon-/winkelpand van ca. 275 m²;
- Authentieke details en karaktervolle afwerking;
- Zonnig dakterras;
- Drie woonverdiepingen plus ruime zolder;
- Royale winkel-/kantoorruimte met eigen entree;
- Gelegen in het bruisende historische centrum;

Een unieke kans om royaal te wonen én werken op een toplocatie!

Disclaimer:

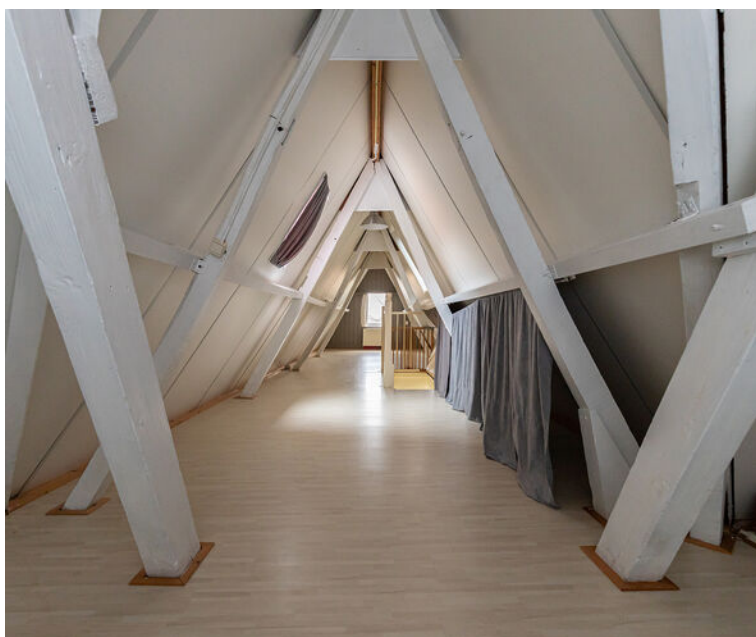
Bij Boogerman Makelaars streven we naar een eerlijke bezichtigingskans voor iedere woningzoekende. Bij grote belangstelling werken wij met een reserveringslijst. Biedingen kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend via het klantendossier dat je ontvangt bij de afspraakbevestiging.



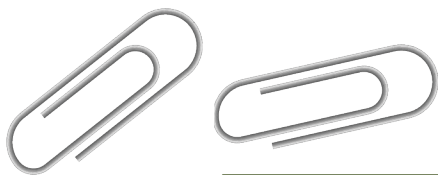




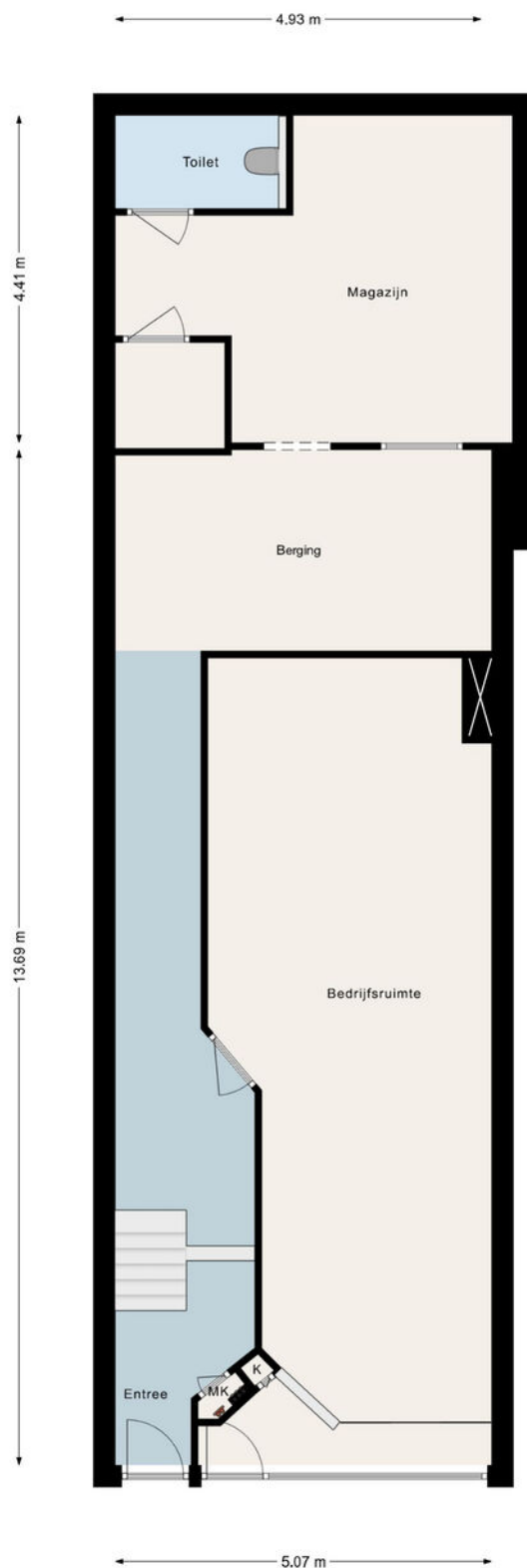




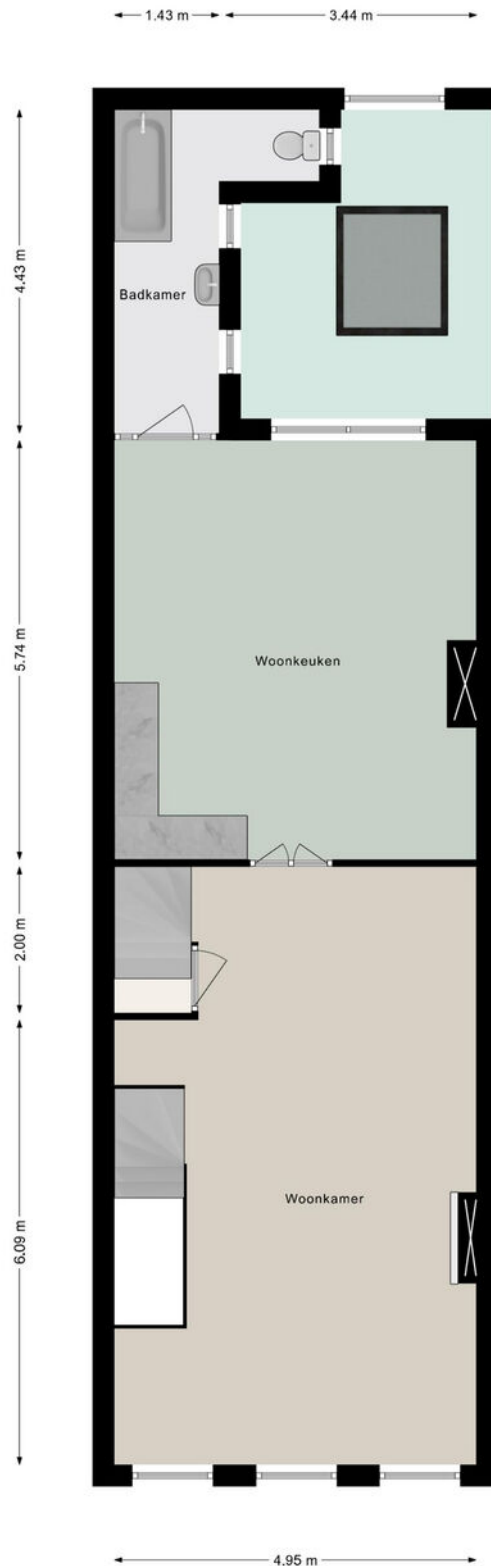


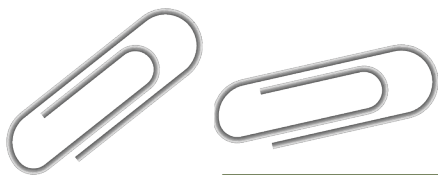


Begane grond

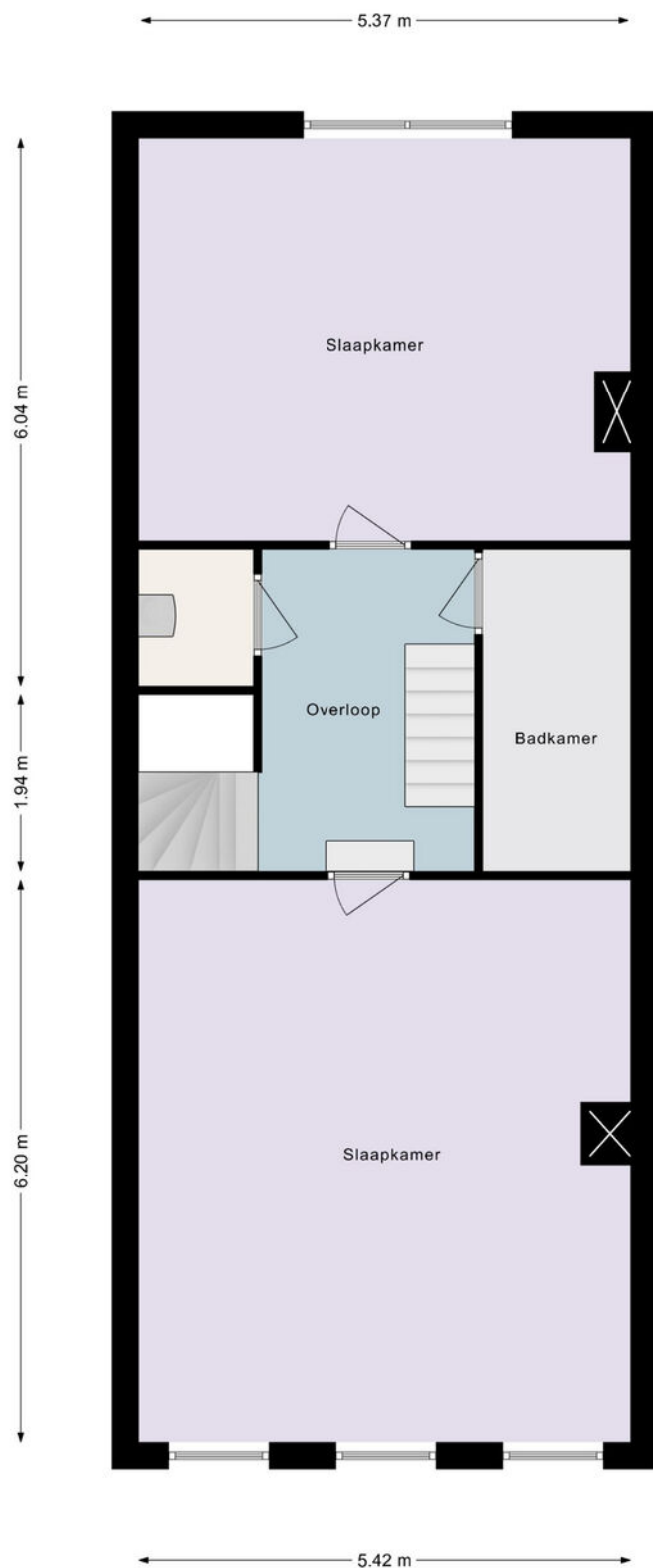


Eerste verdieping

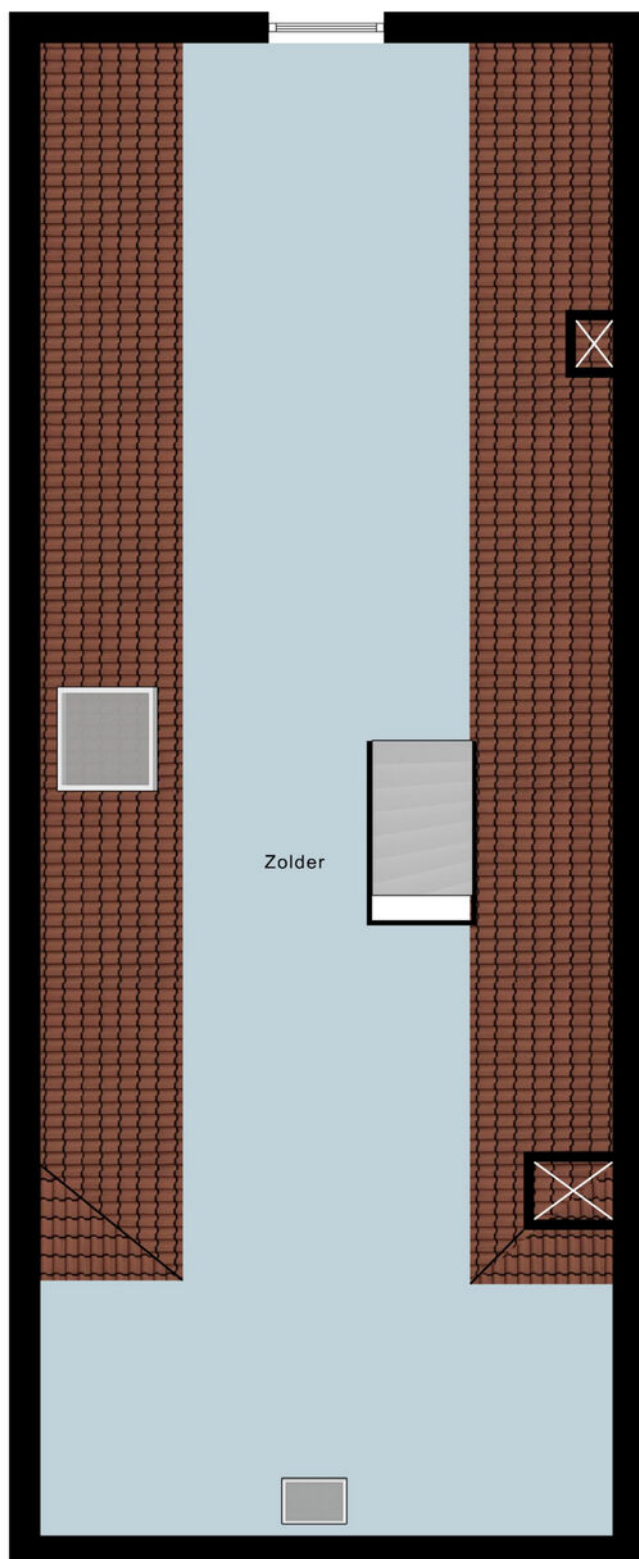




Tweede verdieping



Zolder



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dordrecht

G

2945

kadaster

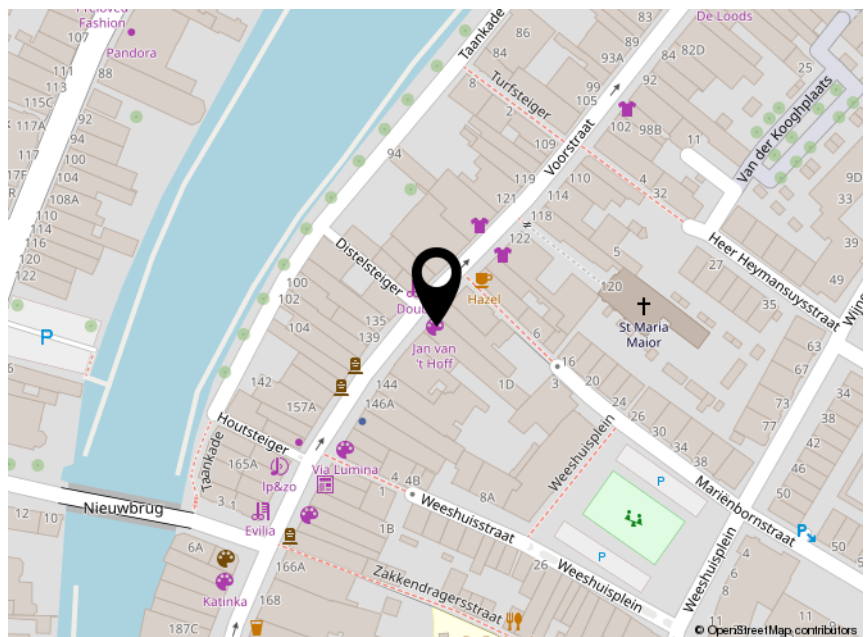
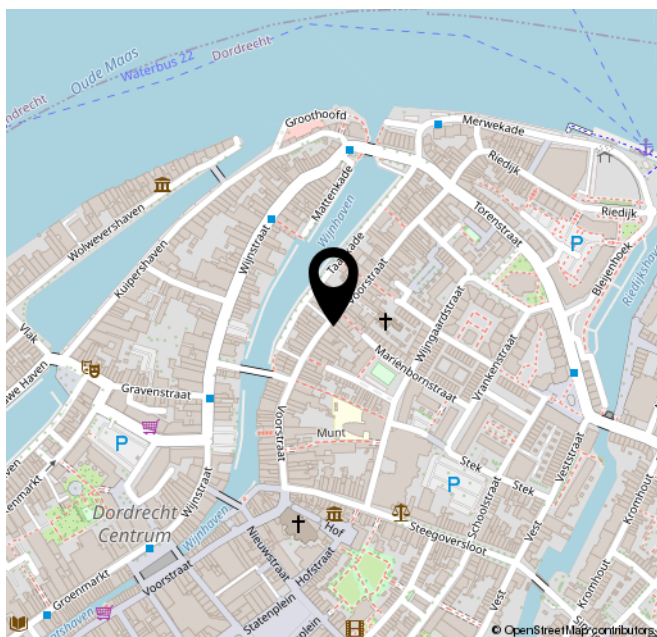
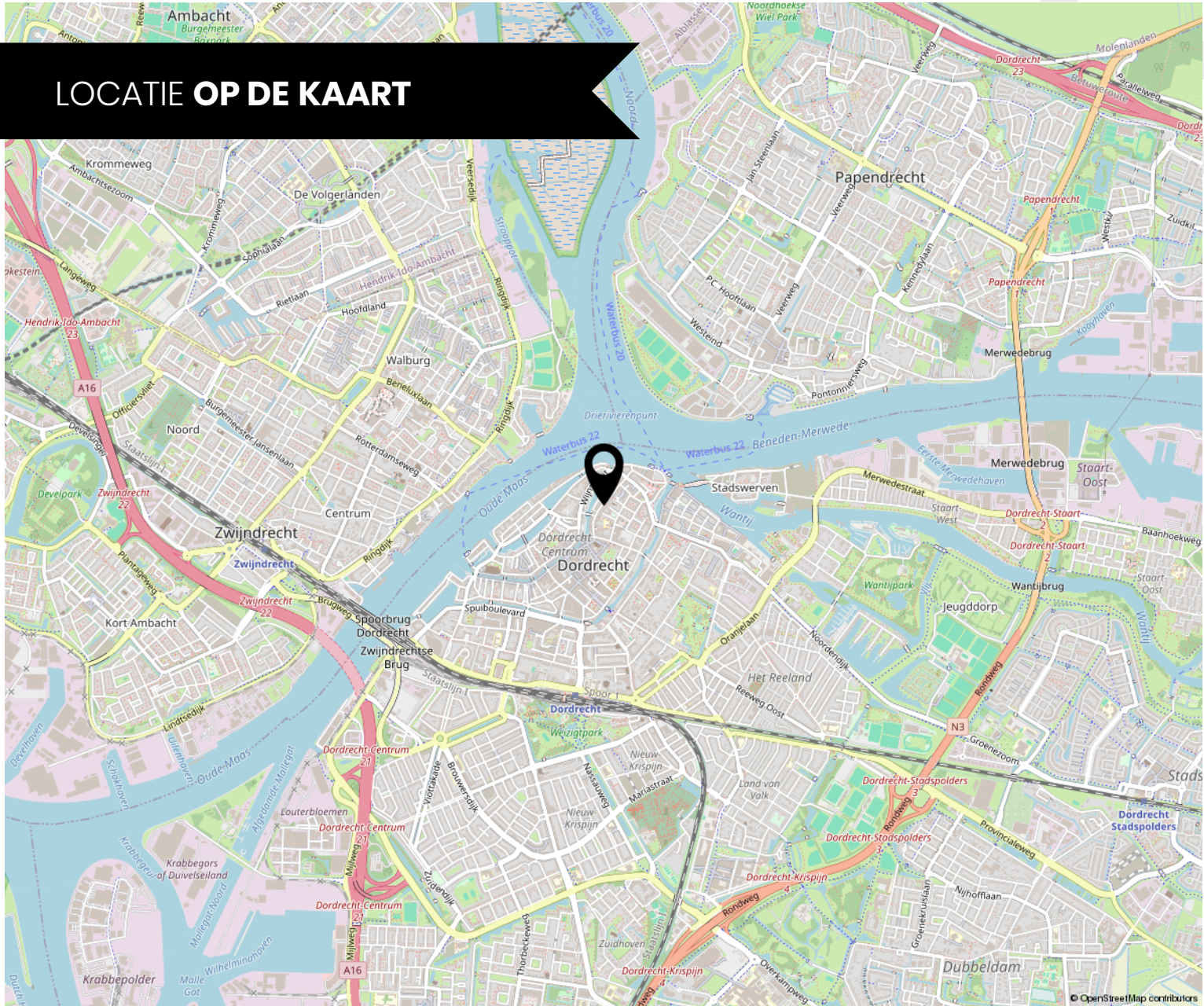


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPOVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens de modelakte, opgesteld door Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.

DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

◆ WAARBORG SOM

Binnen 8 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouwkwiteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

◆ ONDERZOEKS Plicht KOPER

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

◆ VERSCHIL AFMETINGEN NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktelmaten zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

◆ OPLEVERING EN INSPECTIE

Voorafgaand aan de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

◆ EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.



ERVAAR HET GEMAK VAN **ALLES ONDER ÉÉN DAK**

BOOGERMAN MAKELAARS IS EEN ONDERDEEL VAN KOOYMAN EIGEN HUIS.

Wij bundelen onze krachten, waardoor u profiteert van het beste van twee werelden: de vertrouwde, lokale expertise van Boogerman Makelaars in Dordrecht én de brede dienstverlening, innovatieve oplossingen en het uitgebreide netwerk van Kooyman Eigen Huis.

Onze samenwerking betekent dat u voor alle woonzaken bij ons terecht kunt: van aankoop en verkoop tot (ver)huur en vastgoedbeheer, ondersteund door Kooyman Hypotheken & Verzekeringen voor onafhankelijk hypotheek- en verzekeringsadvies. Zo regelen wij alles onder één dak, met korte lijnen en persoonlijke aandacht.

Samen staan we sterker, met een compleet dienstenpakket én een persoonlijke benadering – dat is onze kracht!

(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Boogerman Makelaars verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 078 - 6130300 | info@boogerman.nl

 **BOOGERMAN**
MAKELAARS

 **kooyman**
eigen huis

 **kooyman**
Hypotheken
& Verzekeringen

HYPOTHEKEN

Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Mak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl



**BEL 078 - 6130300
OF KIJK OP ONZE WEBSITE
VOOR MEER INFORMATIE**





BOOGERMAN
MAKELAARS

Blijf op de hoogte



DORDRECHT

Reeweg Oost 91
3312 CL Dordrecht
078-6130300
info@boogerman.nl