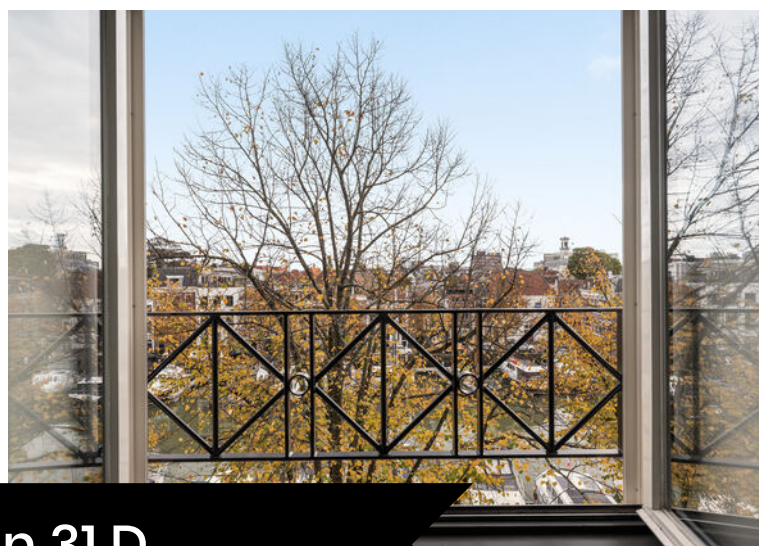
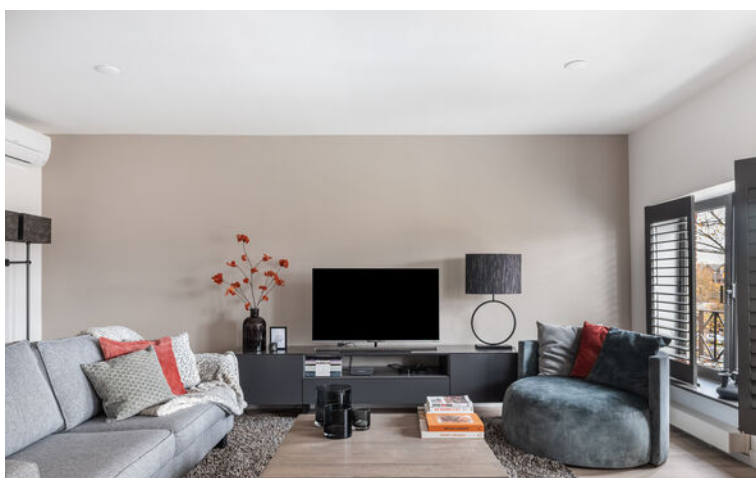




DORDRECHT, Nieuwe Haven 31 D

Hier vloeien het verleden en het hedendaags comfort naadloos samen.

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

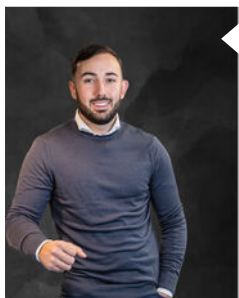
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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

€ 749.000,- k.k.



BOUWJAAR

1957



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

115 m²



SLAAPKAMERS

2



INHOUD

380 m³



ENERGIELABEL

C

TYPE WONING

Appartement

SOORT WOONHUIS

Portiekflat

EXTERNE BERGRUIMTE

7 m²

PARKEERGELEGENHEID

Betaald parkeren, parkeervergunningen

VERWARMING EN WARM WATER

C.V. combiketel bj. 2019, Airconditioning warm-koud

ISOLATIE

Muurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- | | |
|---|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 175,00* |
| • bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand) | € 381,59 |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 511,00 |
| • gemeentelijke belastingen (per jaar) | € 585,00 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

DORDRECHT, Nieuwe Haven 31 D



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De Nieuwe Haven is één van de mooiste straten van de Historische binnenstad van Dordrecht. Hier vloeien het verleden en het hedendaags comfort naadloos samen.

Wakker worden met kabbelend water, historische gevels en het levendige hart van Dordrecht aan je voeten. Dit bijzondere appartement op de derde verdieping van een voormalig pakhuis aan de Nieuwe Haven biedt een woonbeleving die je zelden tegenkomt: karaktervol, stijlvol en verrassend comfortabel.

Het pand heeft beschermd stadsgezicht werd in 2002 met zorg en respect voor het verleden getransformeerd tot een kleinschalig en exclusief complex met slechts vijf luxe appartementen. De authentieke gevel en de enorme entree deur ademt historie, terwijl binnen alles draait om licht, ruimte en modern wooncomfort.

In 2019 kreeg het appartement een complete make-over, waardoor het voldoet aan de woonwensen van nu. Een lift, een eigen berging in de onderbouw en een actieve vereniging van eigenaren maken het geheel compleet,

De royale woonkamer met open keuken vormt het kloppend hart van de woning. Grote ramen omlijsten een weids uitzicht over de Nieuwe Haven – een levend schilderij dat met de seizoenen meebeweegt en nooit verveelt. Hoge plafonds, brede vensterbanken en een strakke, eigentijdse afwerking zorgen voor een serene sfeer waarin oud en nieuw elkaar perfect versterken. Hier hoef je niets meer te doen: dit appartement is volledig instapklaar.

En dan de locatie. Vanuit je voordeur wandel je zó de historische binnenstad in: langs terrassen aan het water, boetieks, restaurants en culturele hotspots. Wonen aan de Nieuwe Haven betekent elke dag genieten van sfeer, historie, evenementen en comfort. Een plek waar je niet alleen woont, maar écht leeft.



Stijvol wonen met historische charme en modern comfort



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling

Begane grond:

Via de monumentale entree met grote houten deuren bereik je de hal met brievenbussen, trap en lift. De lift brengt je rechtstreeks naar de derde verdieping, waar je via de privé-toegang, direct het appartement binnenstapt.

Derde verdieping

Entree:

Ruime hal met meterkast en videofoon. Vanuit hier zijn de twee slaapkamers, toilet, badkamer, wasruimte en de woonkamer bereikbaar. Aan de achterzijde van de hal is ruimte voor een werk- of zithoek, met openslaande deuren naar het balkon.

Toilet:

Modern hangtoilet met fonteintje.

Woonkamer:

Royale woonkamer met grote raampartijen en een fantastisch uitzicht over de Nieuwe Haven. De ruimte is voorzien van een stijlvolle PVC-vloer, airconditioning en veel natuurlijk licht.

Keuken:

De luxe keuken met kookeiland is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, spoelbak, vaatwasser en wijnklimaatkast. Aan weerszijden van het eiland bevindt zich veel opbergruimte. In de wandopstelling vind je een combimagnetron, oven, koelkast en vriezer.

Slaapkamers:

Beide slaapkamers liggen aan de achterzijde, bieden toegang tot het balkon en zijn strak afgewerkt. De grootste slaapkamer is voorzien van een airconditioning. Tussen de slaapkamers in ligt een ruime overloop die toegang biedt tot het balkon. Deze ruimte is nu afgescheiden door een wand waardoor er een extra werkhoeek is gecreëerd.

Badkamer

Moderne badkamer, geheel betegeld met wastafelmeubel en ruime inloopdouche.

Wasruimte / Technische ruimte:

Aparte ruimte met aansluitingen voor wasmachine en -droger en de cv-installatie (2019).

Balkon:

Het balkon is een Juliet balkon dat over de gehele breedte loopt. Het balkon biedt genoeg ruimte om in elke kamer de ramen en deuren op te zetten. Ook is het mogelijk om erop te staan echter is het niet breed genoeg om te zitten.



**Hier woon je niet alleen,
hier maak je deel uit van
het verhaal van de stad.**



OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Berging:

In de onderbouw van het complex is er een eigen berging aanwezig van ca. 7,5m² en een hoogte van 2,30m. De berging is voorzien van elektra en verlichting.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1957. Het complex is gerenoveerd in 2002 en het appartement geheel verbouwd in 2019
- Beschermd dorps- en stadsgezicht
- Unieke ligging aan de Nieuwe Haven
- Kleinschalig en karakteristiek complex
- Voorzien van lift
- Actieve VvE, bijdrage € 381,59 per maand
- Verwarming via cv-ketel (2019)
- Airconditioning in woon- en slaapkamer voor koelen en verwarmen
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Schilderwerk achterzijde 2025 uitgevoerd
- Energielabel C
- Oplevering in overleg, snelle oplevering mogelijk

Een unieke kans

Wonen aan de Nieuwe Haven betekent wonen in het hart van de stad, met het water als dagelijks decor. Dit appartement brengt historie, luxe en comfort samen op één van de mooiste plekken van Dordrecht.

Hier woon je niet alleen, hier maak je deel uit van het verhaal van de stad.

Disclaimer

Bij Boogerman Makelaars doen wij ons uiterste best om zoveel mogelijk woningzoekenden de kans te geven deze woning te bezichtigen.

Bij grote belangstelling werken wij met een reserveringslijst.

Biedingen kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend via het klantendossier dat je ontvangt na de afspraakbevestiging.

Deze informatie is met zorg samengesteld en bedoeld als indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Maten zijn opgenomen volgens de BBMI-norm; plattegronden dienen ter illustratie van de indeling.















**Wakker worden
met kabbelend
water,
historische
gevels en het
levendige hart
van Dordrecht
aan je voeten.**



Plattegrond

Nieuwe Haven 31D Dordrecht
-APPARTEMENT-

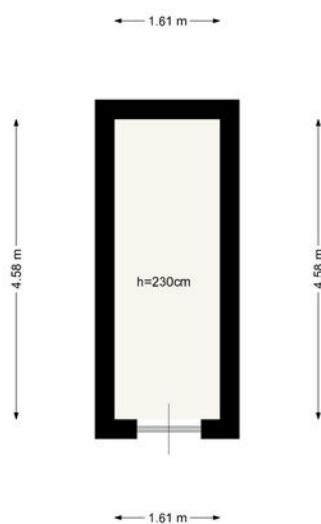


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en inbedingen zijn indicatief.
WWW.MIETTERPLAAT.NL

BOOGERMAN
MAKELAARS

Berging

Nieuwe Haven 31D Dordrecht
-EXTERNE BERGRUIMTE-

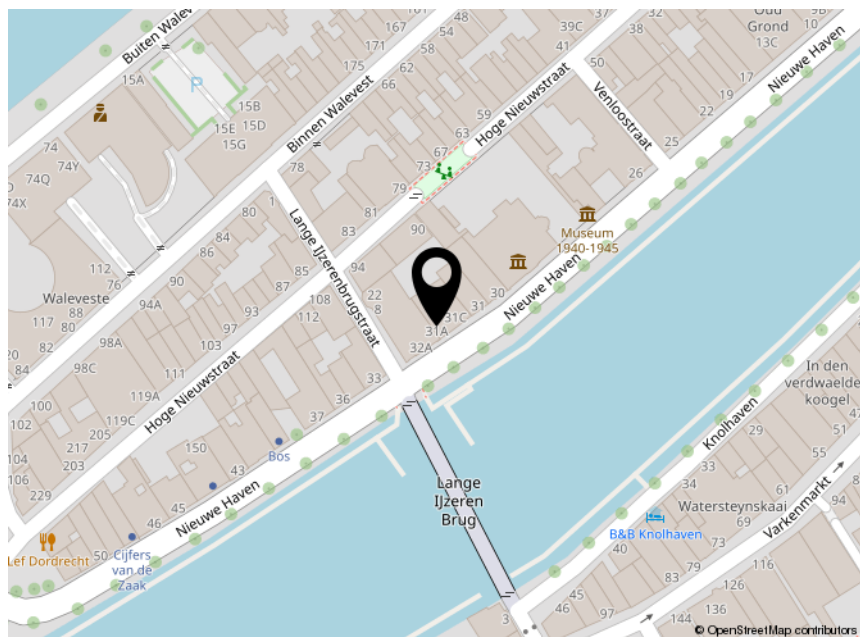
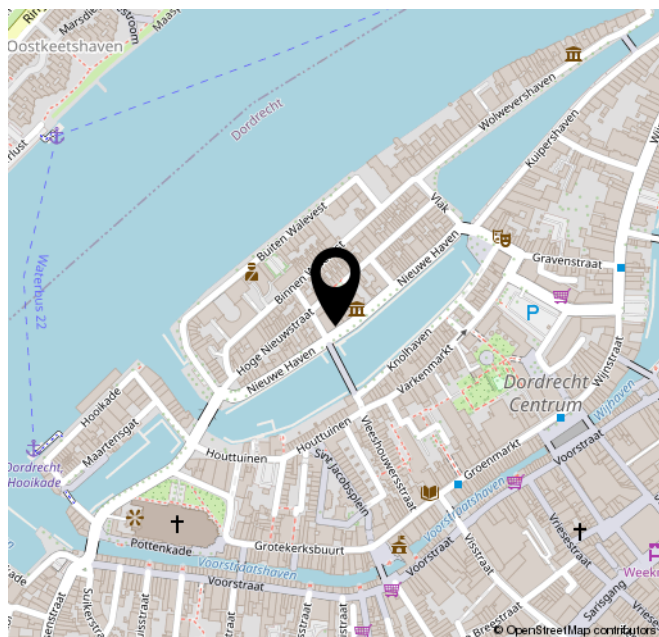
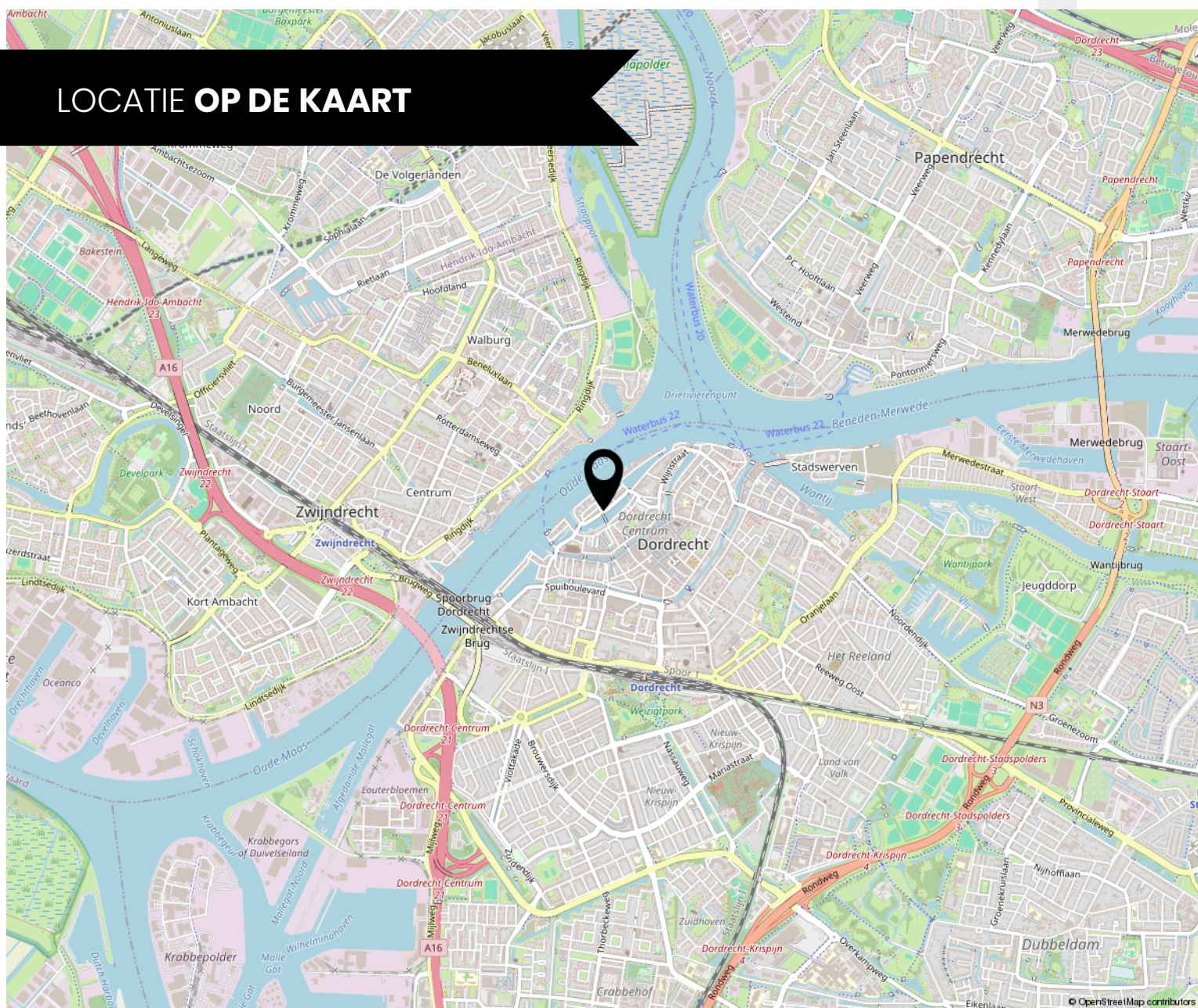


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

BOOGERMAN
MAKELAARS



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 bouwkwali teit 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 P LICHT KOPER

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

◆ VERSCHIL AFMETINGEN EN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktelaten 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 wij 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

