

**DORDRECHT, Floresstraat 97**

Tekst

## 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

€ 349.000,- k.k.



### BOUWJAAR

1937



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

73 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

3



### INHOUD

354 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

C

#### TYPE WONING

Eindwoning

#### SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

#### PERCELOPPERVLAKTE

108 m<sup>2</sup>

#### OVERIG INPANDIGE RUIMTE

39m<sup>2</sup>

#### TUINLIGGING

Noordwest

#### PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

#### LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

#### VERWARMING EN WARM WATER

C.v.-ketel, C.v.-ketel bj. 2023

#### ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

#### AANVAARDING

In overleg

#### HUIDIGE LASTEN

- energiekosten rn gas (per maand) € 216,00\*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 262,00
- rioolrecht (per jaar) + afvalstoffenheffing (per jaar) € 602,00
- BSR (per jaar) € 487,00

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

## DORDRECHT, Floresstraat 97



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Charmante jaren '30 erkerwoning met souterrain in de Indische Buurt!

Deze karakteristieke jaren '30 erkerwoning met souterrain ligt in de geliefde Indische Buurt. De woning beschikt over een woonkamer met open keuken, drie ruime slaapkamers, moderne badkamer, tuin op het noordwesten met een praktische achterom. Het ruime souterrain van maar liefst 39 m<sup>2</sup> biedt tal van mogelijkheden, zoals een hobbyruimte, opslag of kantoor aan huis.

Ook aan locatie ligt het niet, met het Centraal Station en de Dordtse binnenstad op fietsafstand. In directe omgeving zijn er (basis)scholen, het Wantijpark en het recreatiegebied rondom de Wantijdijk. De uitvalswegen richting Rotterdam, Breda en Utrecht zijn eveneens binnen enkele minuten bereikbaar.

Woning in het kort:

- Jaren '30 erkerwoning
- Drie slaapkamers
- Modern afgewerkte badkamer (2021)
- Multifunctioneel souterrain van ca. 39 m<sup>2</sup>
- Tuin op het noordwesten en achterom
- Voortuin op het zuidoosten
- Energielabel C

Indeling

Begane grond

Entree met toegang tot de woonkamer en de trap naar de verdieping.

De woonkamer is licht dankzij de erker aan de voorzijde en biedt een fijne leefruimte voor een comfortabele zithoek. Centraal in de woonkamer is de schouw.

Aan de achterzijde ligt de open keuken in L-opstelling met inbouwapparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast en voldoende plek voor een eettafel. Dit is een plek waar koken en samen zijn samenkomen. Vanuit de keuken is er toegang tot het terras en de tussenhof met toegang tot het toilet en souterrain.



**Een ruime woning met souterrain en zonnige tuin.**

Eerste verdieping



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers aan de voorzijde beschikken over vaste kasten, de derde kamer ligt aan de achterzijde. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een neutrale laminaatvloer.

De badkamer is modern uitgevoerd in antraciet- en beige tinten en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en kastruimte.

Via de overloop is met een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Op de bergzolder bevindt de opstelplaats van de cv-ketel.

### Souterrain

Een volwaardige extra verdieping met aansluitingen voor wasmachine en -droger. Deze ruimte is ideaal als werkplek, hobbyruimte, speelkamer of extra bergruimte. Vanuit hier is er direct toegang tot de achtertuin.

De achtertuin op het noordwesten is volledig betegeld, onderhoudsvriendelijk en voorzien van een achterom. Door het hoogteverschil tussen het terras en de lager gelegen tuin kun je meerdere zitplekken creëren en altijd kiezen voor zon of schaduw. De voortuin op het zuidoosten biedt een extra plek om van de zon te genieten.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1937
- Woonoppervlakte 73 m<sup>2</sup>
- Bruto inhoud 354 m<sup>3</sup>
- CV ketel Remeha, bouwjaar 2023
- Energielabel C
- Houten kozijnen met dubbel glas m.u.v. doucheraam en onderhuis
- Oplevering in overleg

Deze charmante woning is een ideale combinatie van gezelligheid en praktische indeling met veel mogelijkheden. Met de tuin, het souterrain en de gunstige ligging, is deze woning zeker een bezichtiging waard!

### Interesse?

Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging!

### Disclaimer:

Wij streven ernaar iedereen de kans te bieden de woning te bezichtigen. Indien de kijkmomenten vol zijn, plaatsen wij u graag op de reservelijst.

Biedingen kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend via het klantendossier, dat u ontvangt bij de afspraakbevestiging.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Plattegronden en afmetingen dienen slechts ter indicatie.



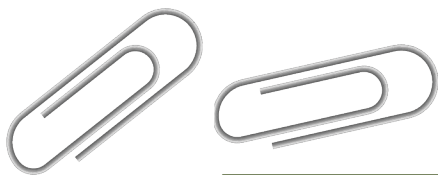
# Foto's



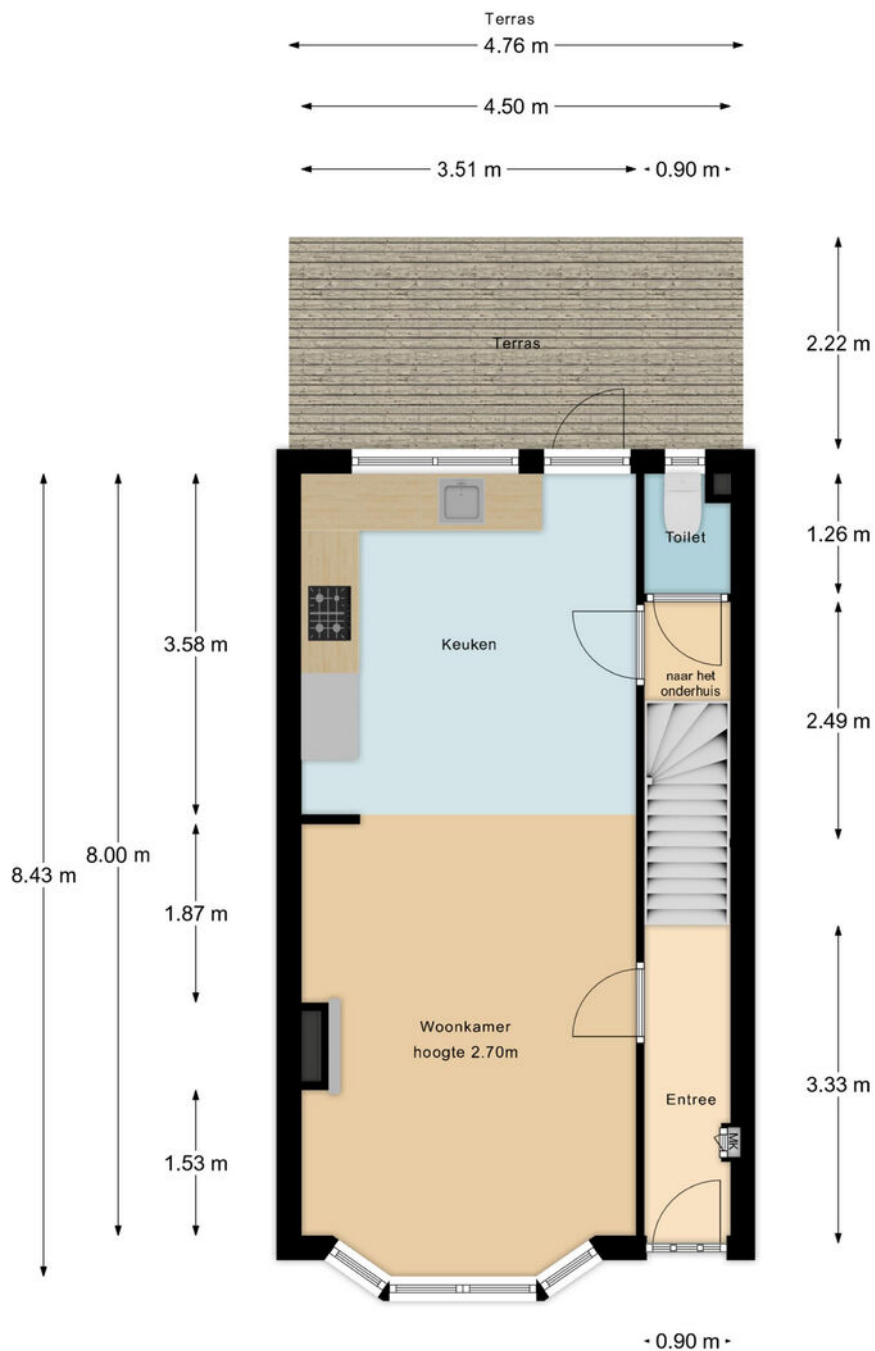








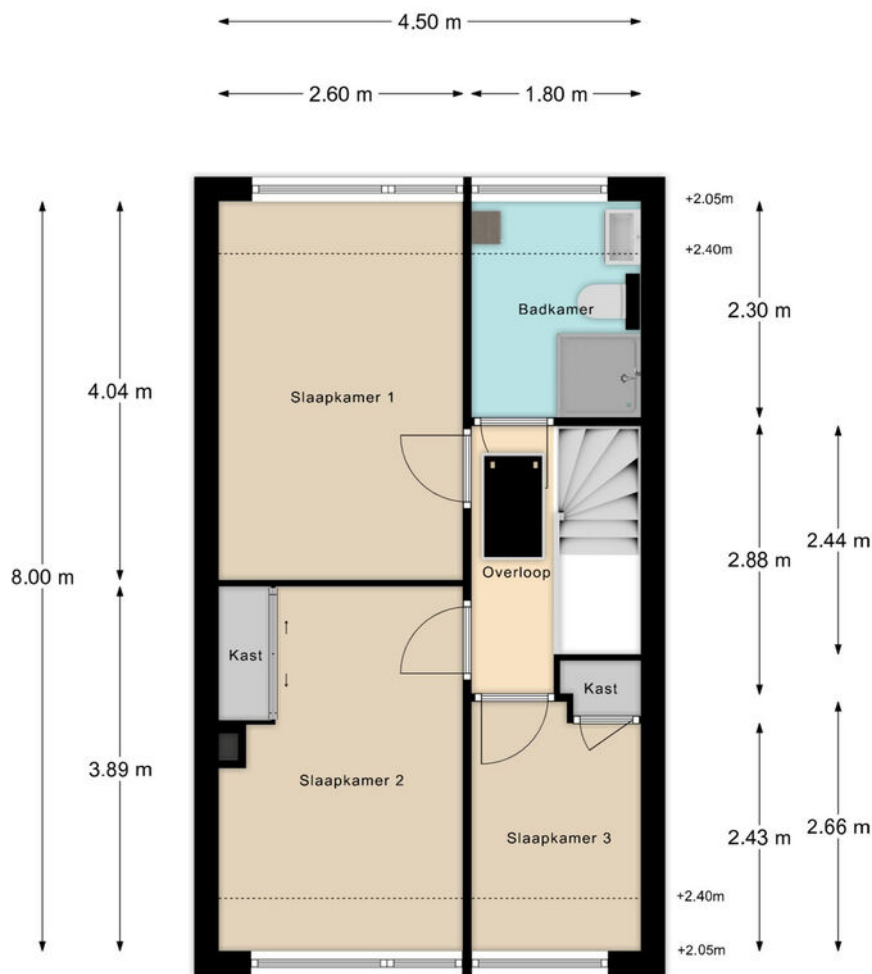
# Begane grond



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Boogerman Makelaars -

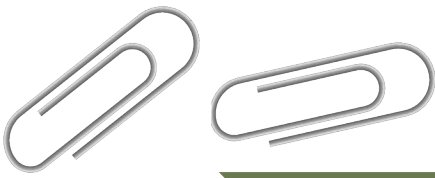


# Eerste verdieping



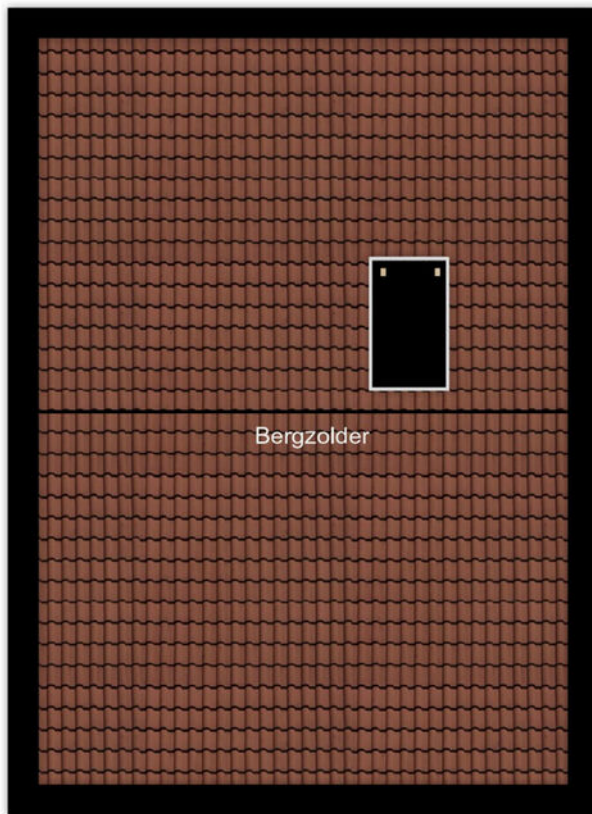
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Boogerman Makelaars -





# Vliering

← 4.50 m →

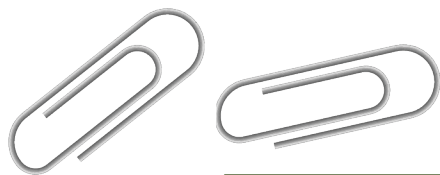


Nokhoogte  
1.50m

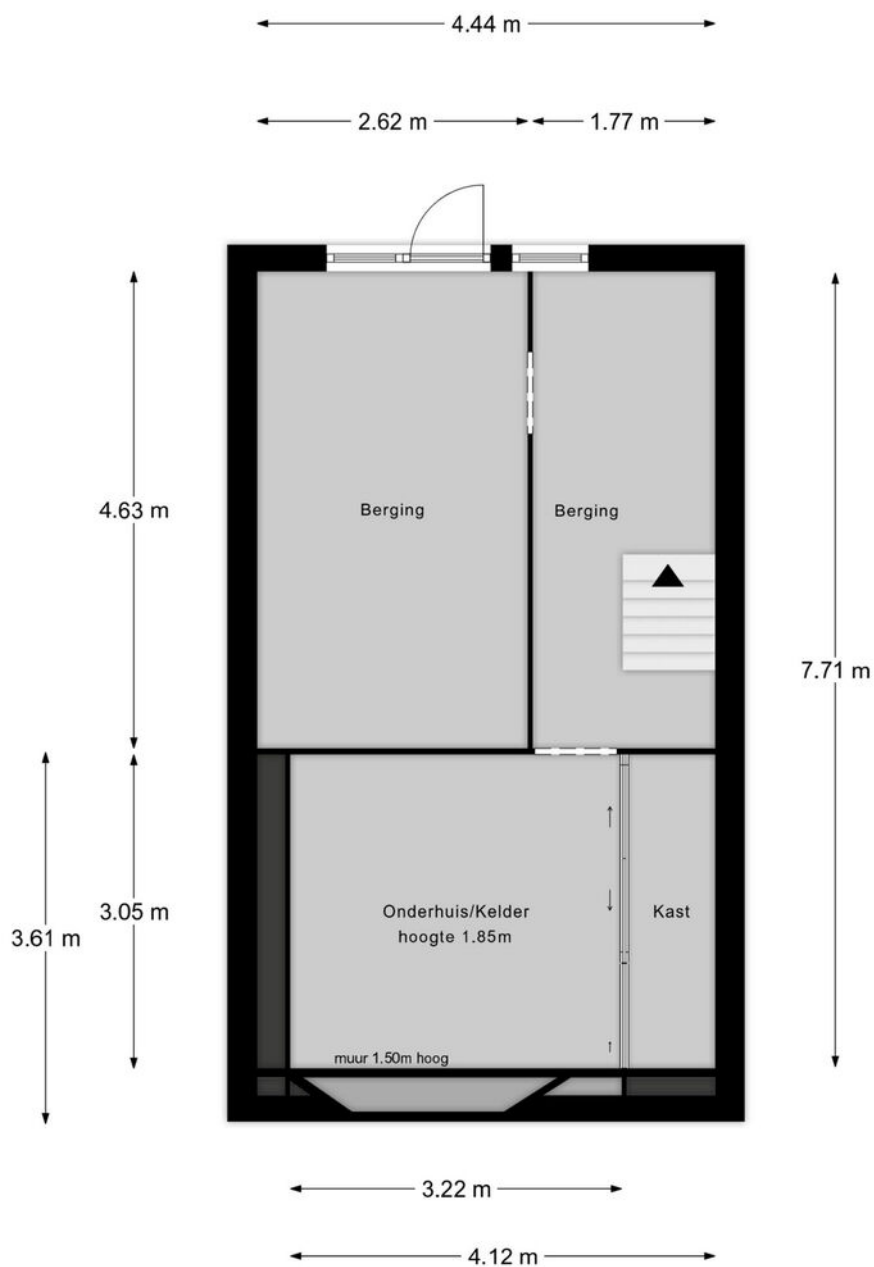
ca. 6.35 m

De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Boogerman Makelaars -



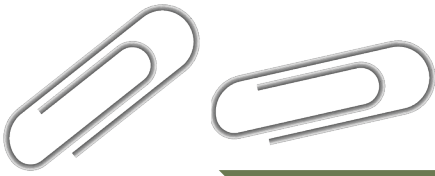


# Souterrain

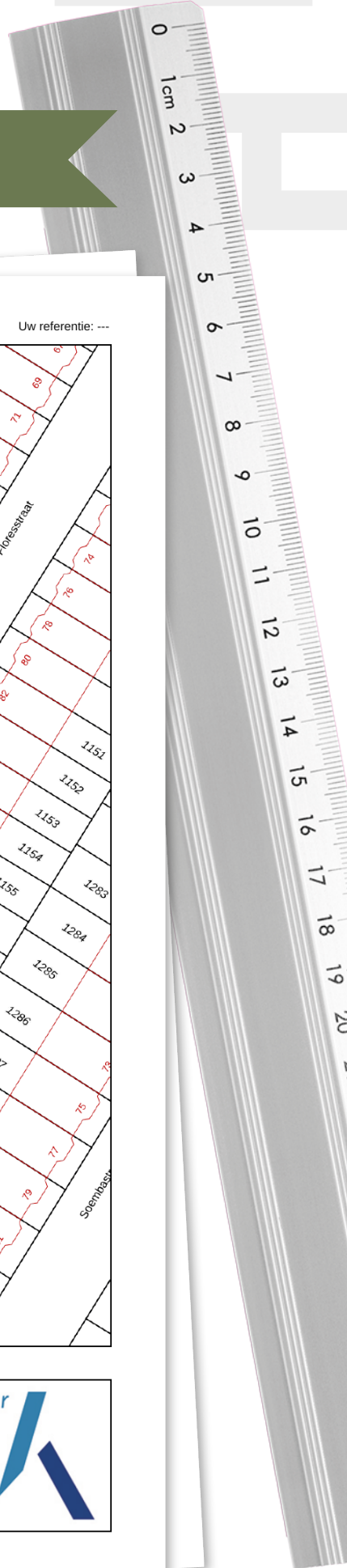


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Boogerman Makelaars -



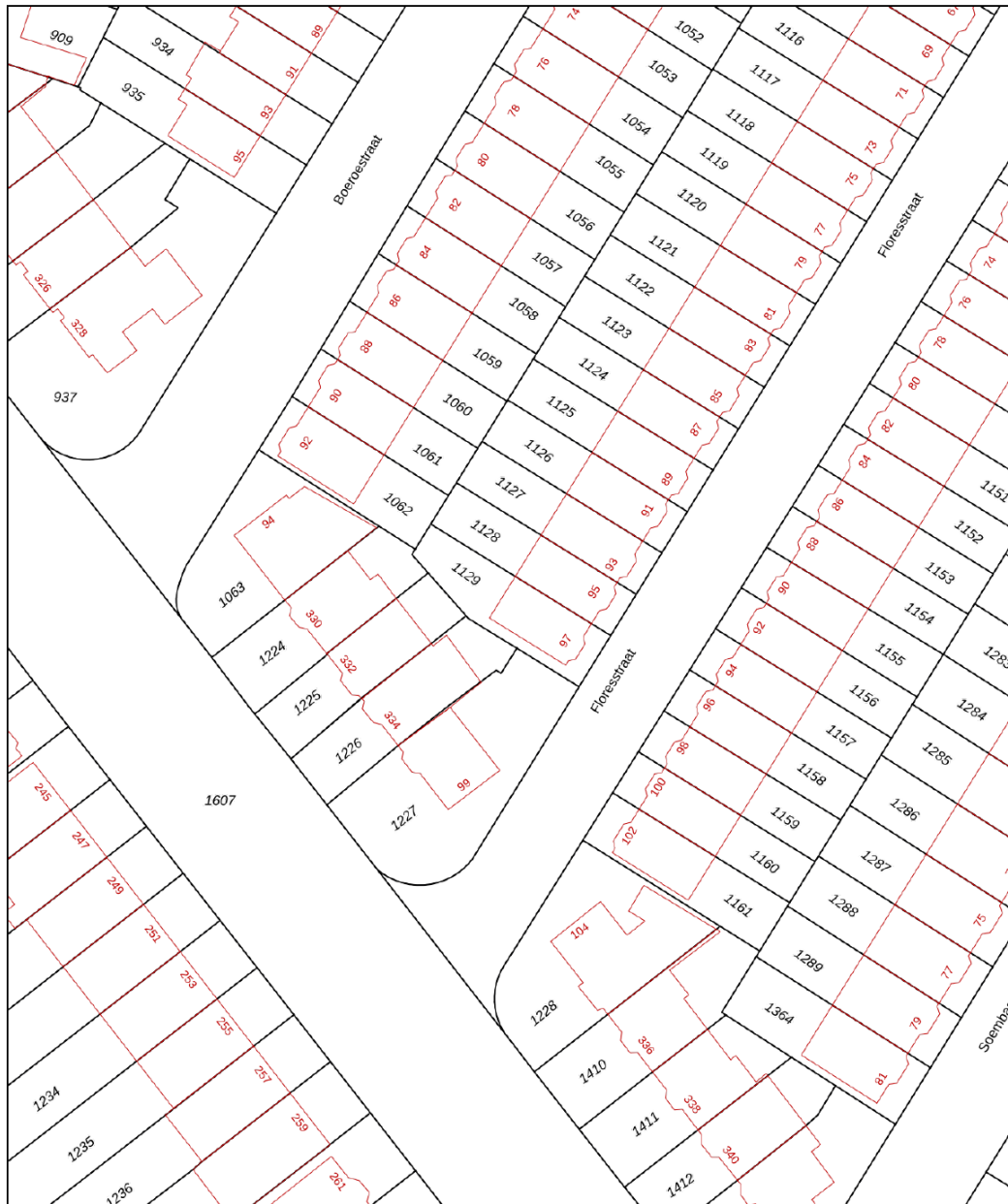


# KADASTRALE KAART




Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

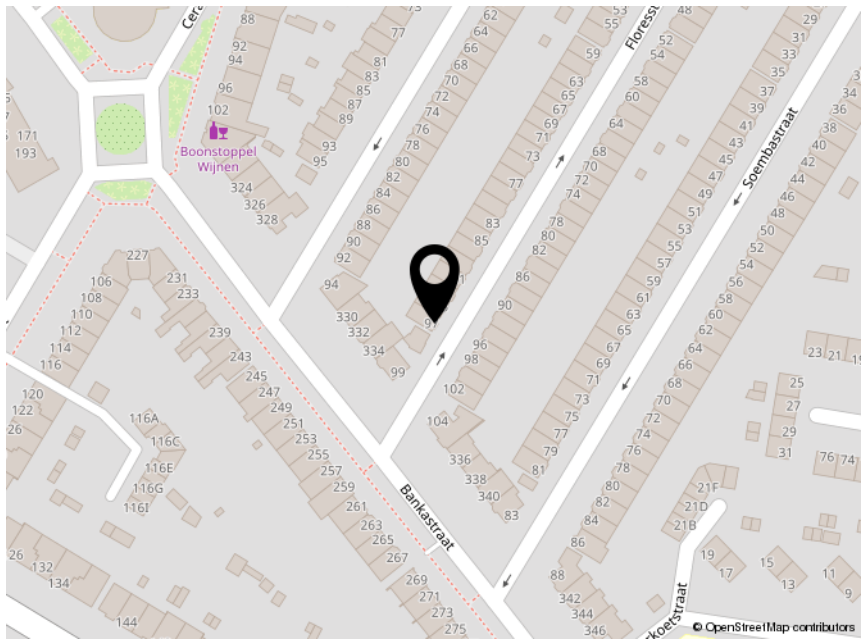
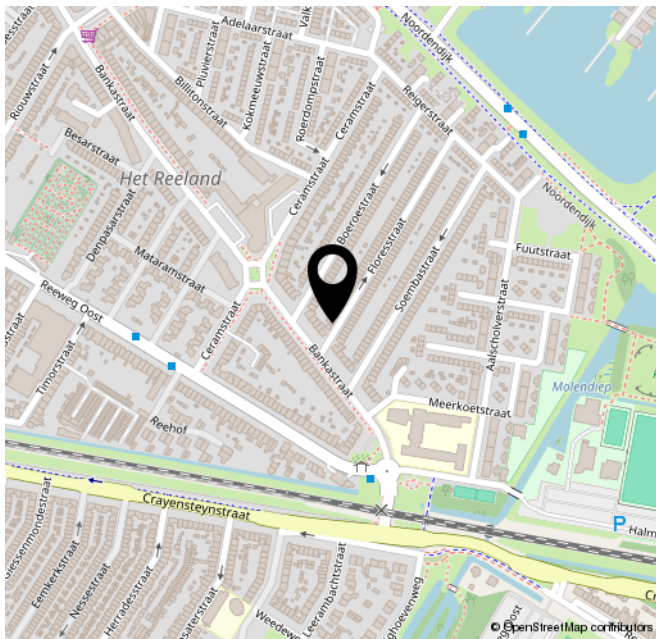
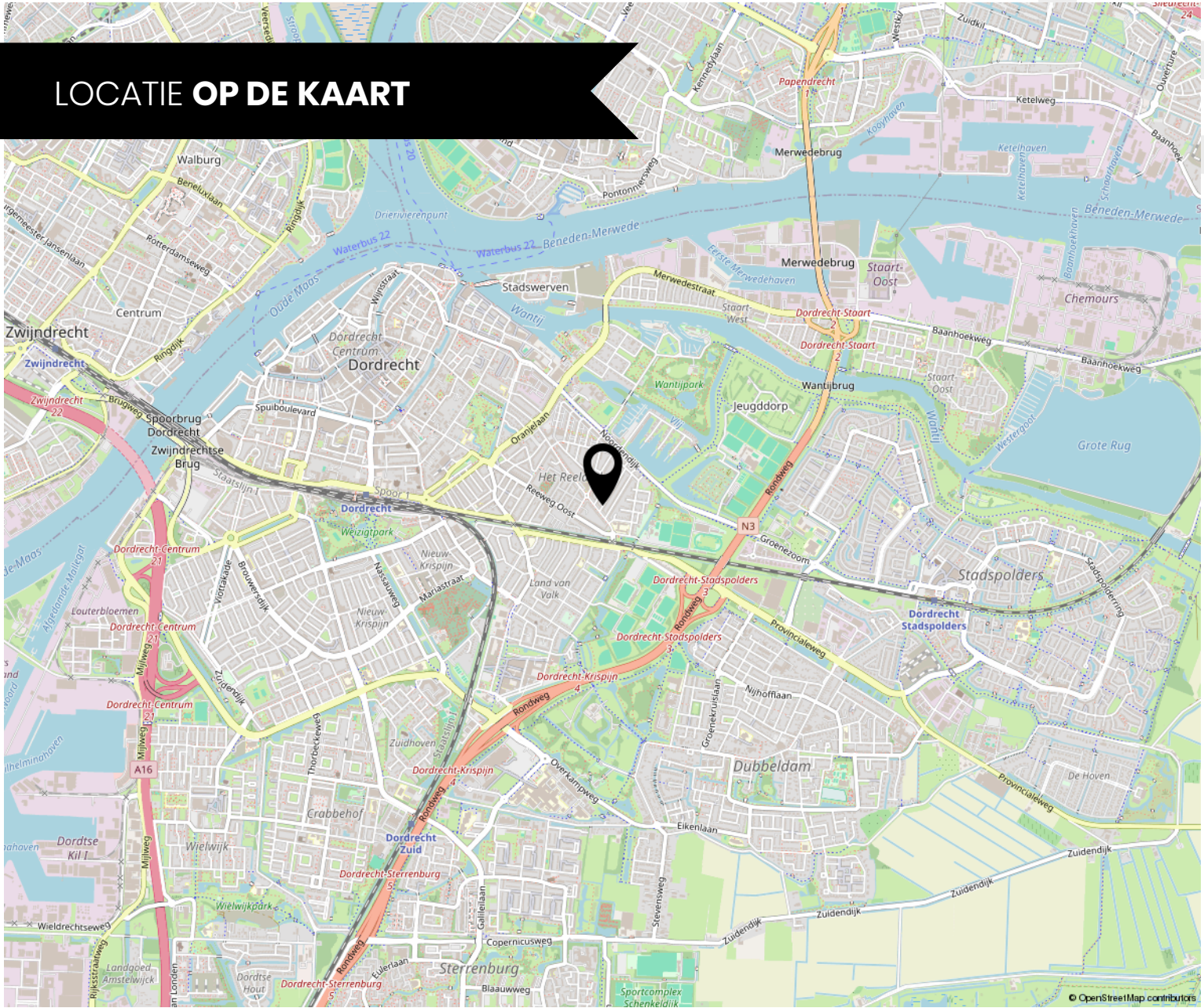
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1129</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026  
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.



# 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 bouwkwaliteit 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 oppervlaktematen 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](mailto: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.

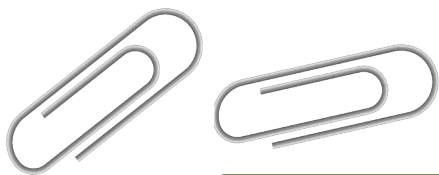
**Mak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.**

078 - 61 56 722 | [info@kooymanhypotheken.nl](mailto:info@kooymanhypotheken.nl)



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

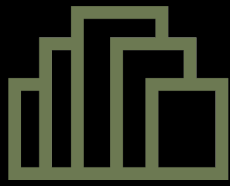




# AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal lines, intended for taking notes.





# BOOGERMAN

## MAKELAARS

Blijf op de hoogte



### DORDRECHT

Reeweg Oost 91  
3312 CL Dordrecht  
078-6130300  
[info@boogerman.nl](mailto:info@boogerman.nl)

