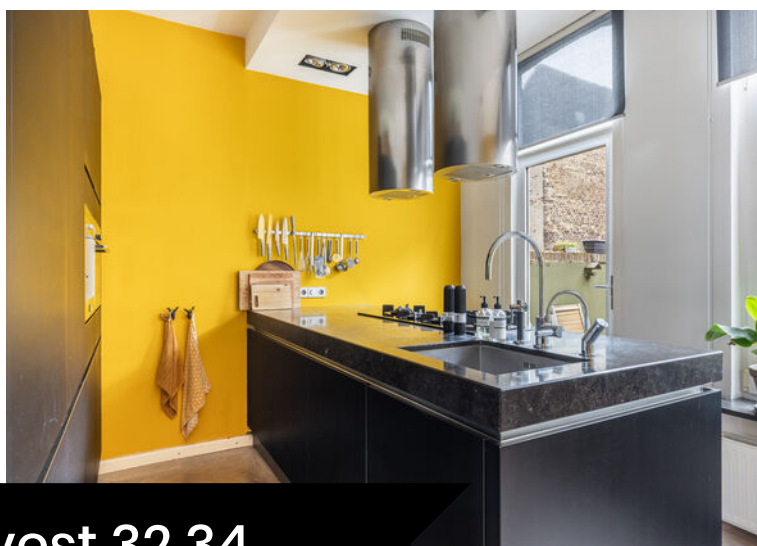




DORDRECHT, Binnen Walevest 32 34

Een zeldzame kans in de binnenstad van Dordrecht.

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

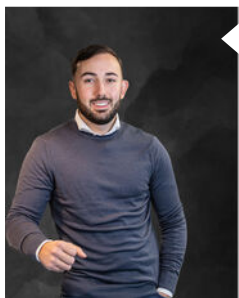
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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

€ 695.000,- k.k.



BOUWJAAR

-1906



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

155 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

571 m³



ENERGIELABEL

-

TYPE WONING

Tussenwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

72 m²

TUINLIGGING

Noord

BERGING / GARAGE

Nee / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Parkeervergunningen

LIGGING

In centrum

VERWARMING EN WARM WATER

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

ISOLATIE

Dakisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- nutsvoorzieningen (per maand) € 523,00*
- bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand) € 0,00
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 503,00
- rioolrecht en sfvbslstoffenheffing (per jaar) € 1.170,00
- BSR (per jaar) € 441,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

DORDRECHT, Binnen Walevest 32 34



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Midden in het historische centrum van Dordrecht staat deze bijzondere stadswoning uit circa 1900, gelegen binnen beschermd stadsgezicht. Een pand met twee huisnummers, een woonoppervlakte van maar liefst 155 m² en een indeling die zich moeiteloos aanpast aan uw woonwensen.

Kangoeroe wonen, praktijk- of kantoorruimte aan huis, dubbele bewoning of royaal gezinshuis, hier bepaalt u zelf de invulling. De begane grond en de bovenwoning zijn via een schuifwand van elkaar af te sluiten, waardoor privacy en zelfstandigheid gegarandeerd zijn.

Begane grond: zelfstandig en compleet (ca. 58 m²)

De entree beschikt over een verschuifbare wand, waardoor deze als gezamenlijke toegang (voor boven en beneden) of individueel kan worden gebruikt. Met de wand gesloten voelt de benedenverdieping als een zelfstandig appartement en open als onderdeel van de gehele woning, waarbij deze ruimte naar eigen inzicht is te gebruiken.

Vanuit de hal is er toegang tot de slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van een houten vloer en strak gestucte wanden, de woonkamer en een handige trapkast.

Centraal in het midden bevindt zich de volledig betegelde badkamer met ligbad, wastafel met meubel, toilet, designradiator én aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aan de achterzijde ligt de knusse woonkamer met houten vloer, die toegang biedt tot de gezellige stadstuin, een fijne plek om beschut te genieten van de rust, midden in de binnenstad.

De keuken in de aanbouw heeft een lichte kleurstelling en is compleet uitgerust met een 5-pits gasfornuis, combi-oven, vaatwasser en een koel-vriescombinatie.



**Eén grote woning of
twee woningen in één?
Het kan allebei!**



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De benedenwoning beschikt over energielabel D en wordt verwarmd middels een cv-ketel uit 2023. De gehele verdieping is afgewerkt met een houten vloer en glad gestucte wanden.

Eerste verdieping: royaal en sfeervol wonen

Via de (gedeelde) opgang bereikt u de bovenwoning. De gang biedt toegang tot het moderne toilet met hangcloset en fonteintje en de woonkamer.

De lichte en ruime woonkamer heeft een L-vorm die over de volledige lengte van de woning loopt en is voorzien van een in het oog springende visgraatvloer.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte; aan de achterzijde het eetgedeelte met open keuken. De visgraat houten vloer en strak gestucte wanden zorgen voor een stijlvolle en warme uitstraling.

De keuken met kookeiland vormt het hart van de verdieping. Het eiland is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en Quooker. De kastenwand beschikt over een combi-oven, koffiemachine, koel-vriescombinatie en volop bergruimte. Vanuit de keuken heeft u toegang tot het dakterras, een heerlijke buitenruimte op hoogte, midden in de stad.

Tweede verdieping: comfort en ruimte

De ruime overloop met brede houten planken geeft toegang tot twee slaapkamers, de berging met stookruimte en de tweede badkamer. Op de overloop, boven de badkamer, bevindt zich een praktische opbergmogelijkheid.

De slaapkamers liggen aan weerszijden van de woning en bieden een prettige maatvoering. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een airco.

De volledig betegelde badkamer in het midden is royaal uitgevoerd met ligbad, separate douche, toilet en een wastafel met extra brede kast.

De bovenwoning heeft energielabel C en wordt verwarmd middels een cv-ketel uit 2006.

Algemene kenmerken:

- Bouwjaar circa 1900
- Bouwkundig rapport beschikbaar
- Gelegen in beschermd stadsgezicht
- Totaal woonoppervlakte ca. 155 m²
- Bruto inhoud ca. 571 m³
- Twee huisnummers
- Volledig voorzien van dubbel glas met kunststof kozijnen
- Benedenwoning ca. 58 m² (cv 2023)
- Bovenwoning ca. 97 m² (cv 2006)
- Stadstuin én dakterras
- Parkeren via parkeervergunning
- Oplevering in overleg

Een zeldzame kans in de binnenstad van Dordrecht.

Woningen met deze flexibiliteit, omvang en ligging komen zelden beschikbaar. Of u nu zoekt naar een woning voor dubbele bewoning, een combinatie van wonen en werken of simpelweg veel ruimte in het centrum, dit pand biedt het fundament voor uw volgende stap.

Wij laten u graag ervaren hoe veelzijdig dit huis werkelijk is. Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden.

Disclaimer:

Bij Boogerman Makelaars proberen wij zoveel mogelijk woningzoekenden de gelegenheid te geven de woning te bezichtigen. Desondanks kan het voorkomen dat kijkmomenten volgeboekt zijn. U kunt zich in dat geval laten plaatsen op de reservelijst.

Een bod uitbrengen is uitsluitend mogelijk via het door ons beschikbaar gestelde klantendossier, dat u ontvangt na bevestiging van de afspraak, samen met alle relevante informatie over de woning.

Deze informatie dient niet te worden beschouwd als een aanbieding of offerte. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend en wijzigingen zijn voorbehouden.

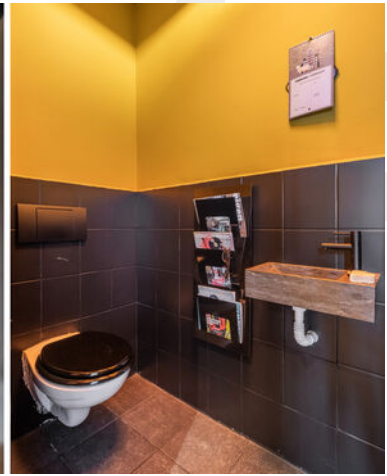
De vermelde afmetingen zijn gemeten conform de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). Deze meetinstructie biedt een indicatie van de gebruiksoppervlakte; kleine afwijkingen door interpretatieverschillen of afrondingen zijn mogelijk. Eventuele plattegronden dienen slechts ter indicatie van de indeling.

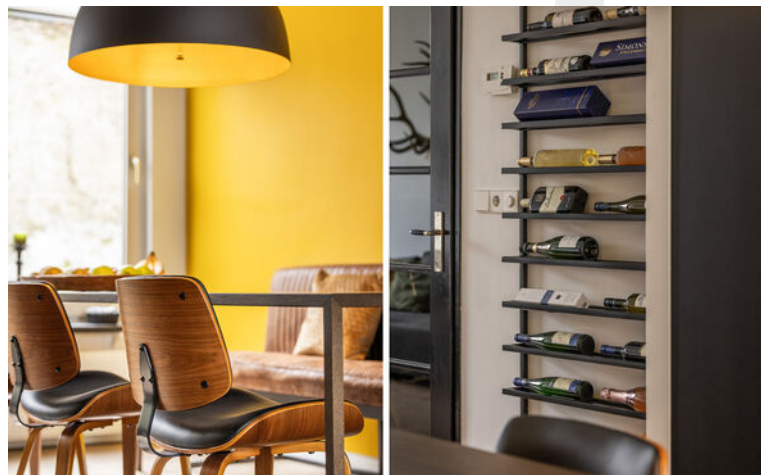


Foto's

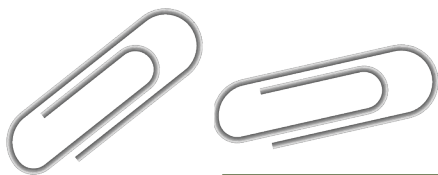






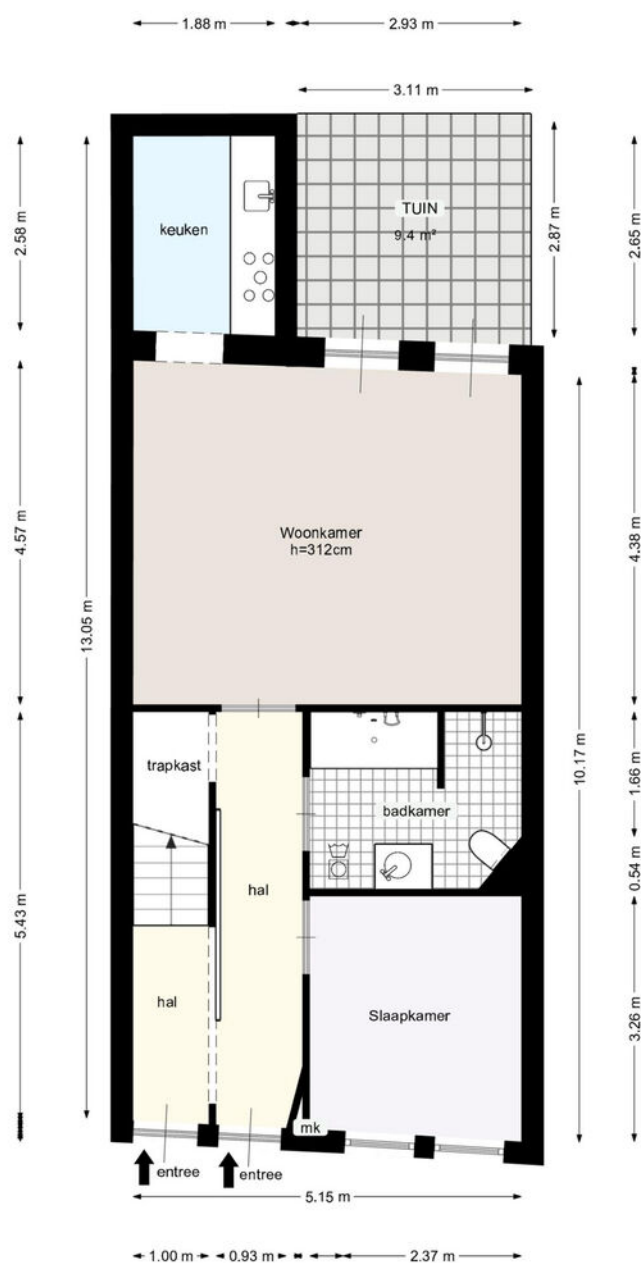






Begane grond

Binnen Walevest 32 Dordrecht
-BEGANE GROND-

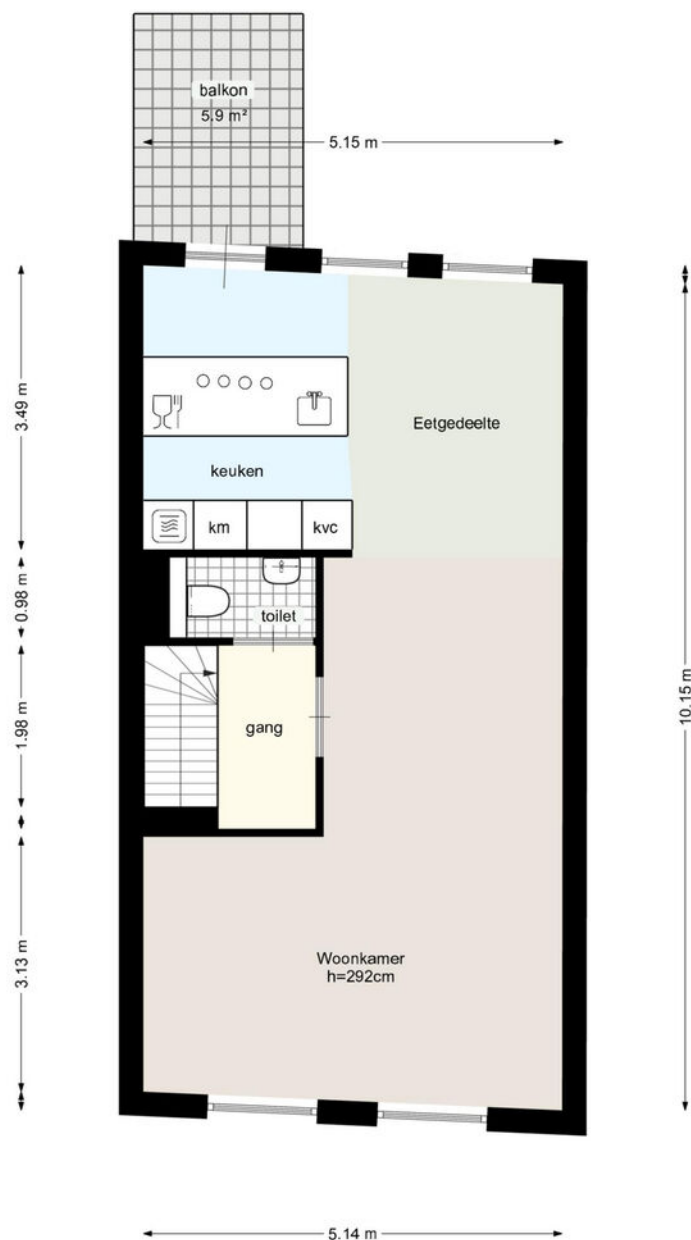


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL



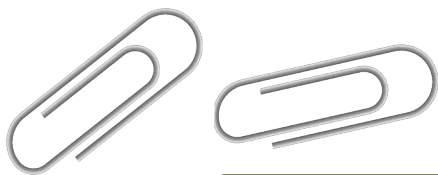
Eerste verdieping

Binnen Walevest 32 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



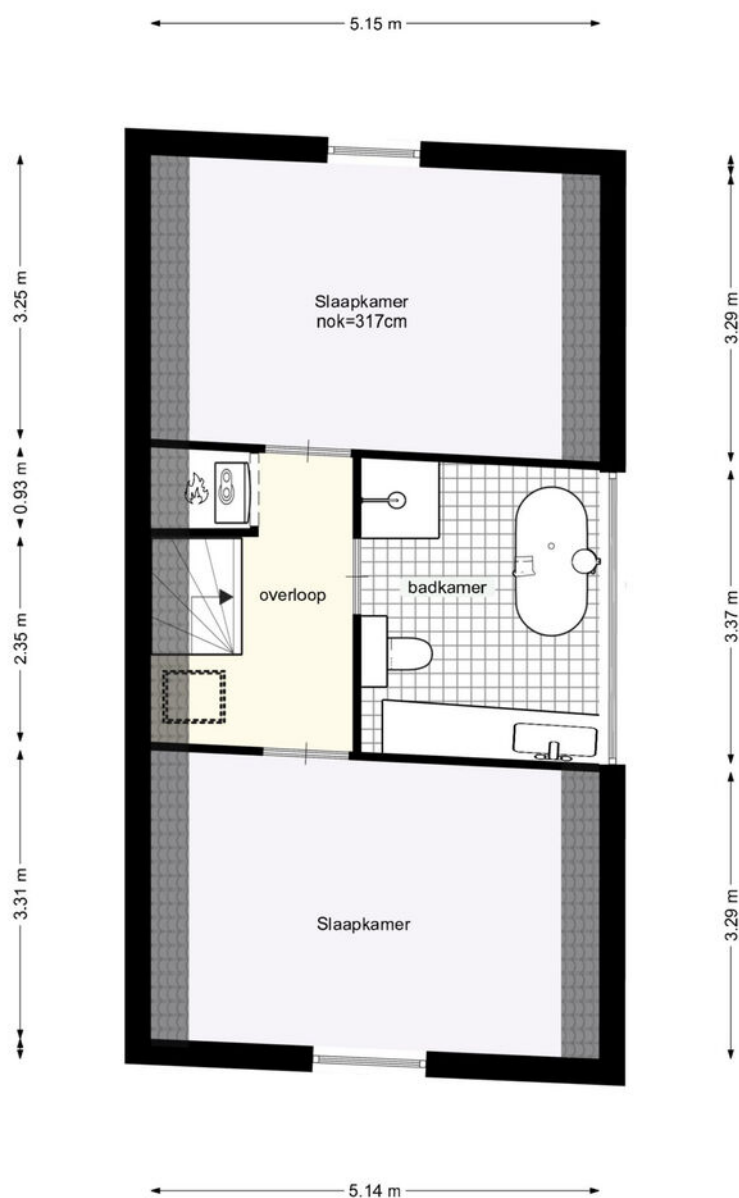
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

BOOGERMAN
MAKELAARS



Tweede verdieping

Binnen Walevest 32 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



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



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

F

1897

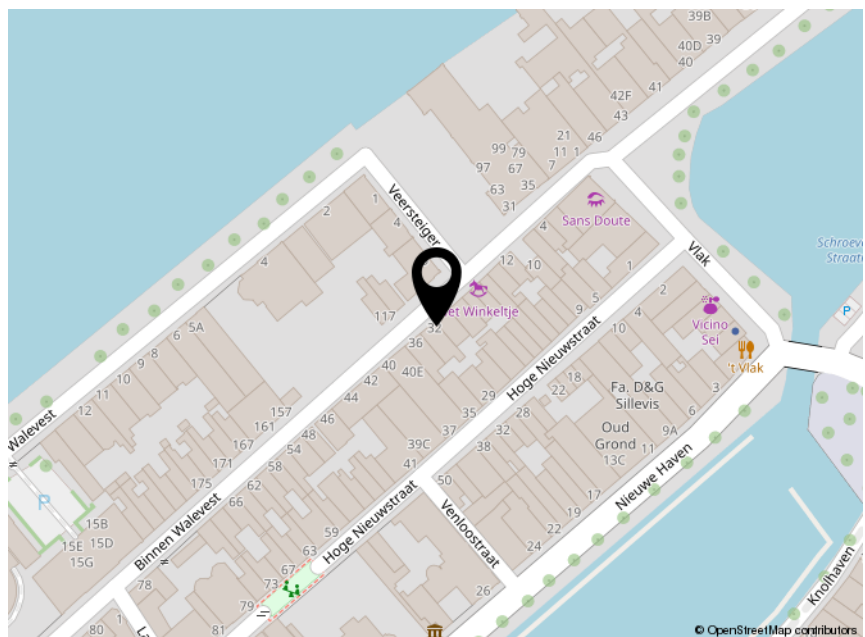
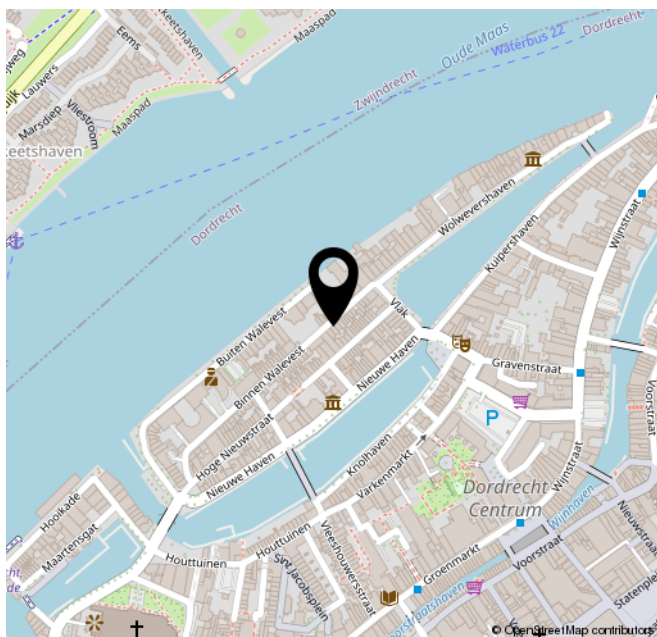
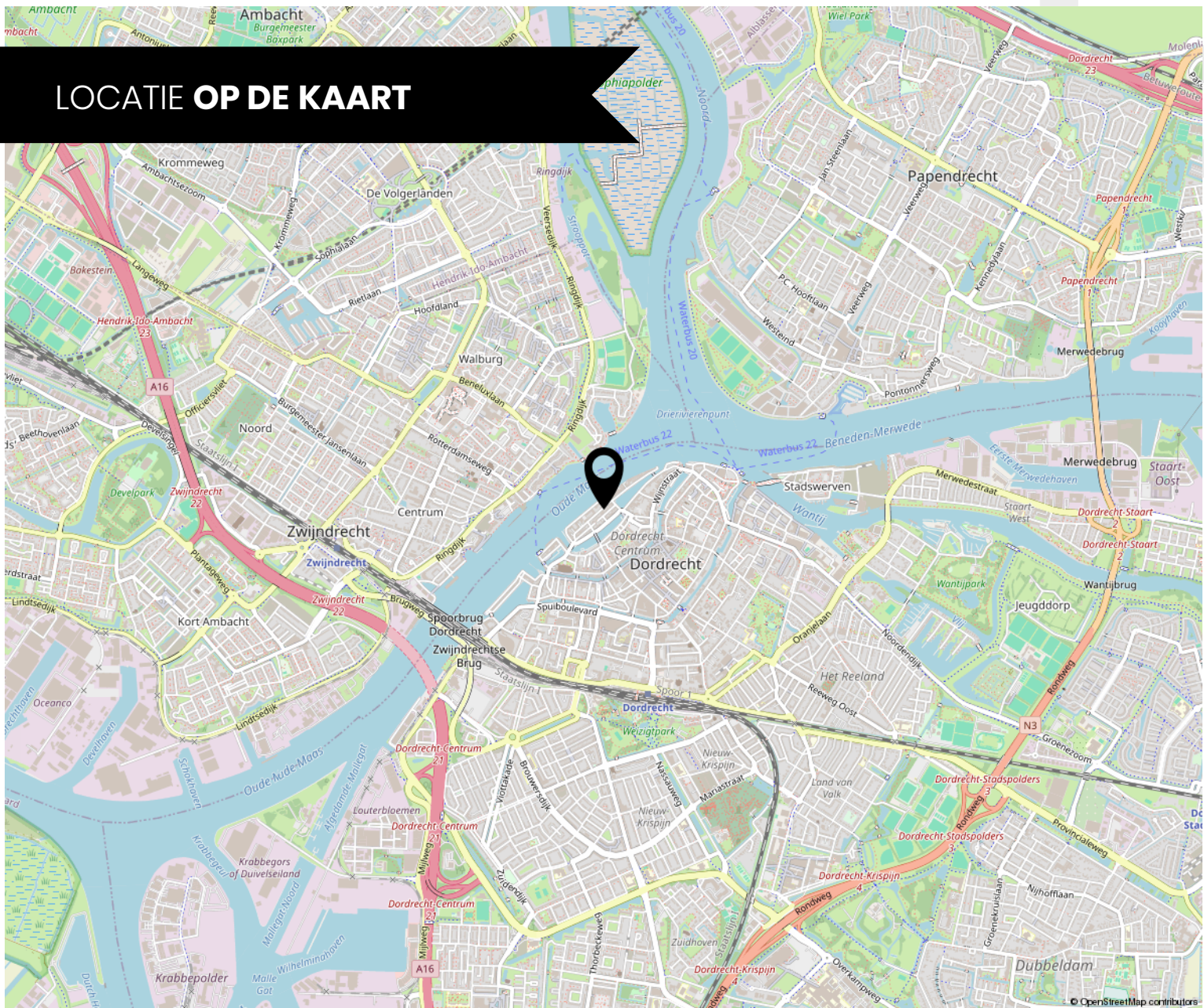
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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 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 álle 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



FUNDA BEOORDELING



Verkopers Spiegelstraat 9, Dordrecht

Verkoopperiode: **1 maand** | Gegeven Funda score: **10**

Wij zijn goed op de hoogte gehouden en ontvingen waardevol advies, met voldoende ruimte om onze eigen ideeën in te brengen. Boogerman is een fijne makelaar met een no-nonsense mentaliteit. Ze zijn niet opdringerig, maar juist eerlijk en transparant.



Verkopers Singel 194, Dordrecht

Verkoopperiode: **6 weken** | Gegeven Funda score: **10**

Alle contacten heb ik als zeer prettig ervaren. Het huis was snel verkocht. Vragen onzer kant werden snel en deskundig beantwoord



Verkopers Waterman 3, Dordrecht

Verkoopperiode: **1 maand** | Gegeven Funda score: **9.0**

Direct contact, heel prettig!

Op alle vragen direct antwoord!

Zeer goede dienstverlening, kennis van zaken

9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Boogerman
Makelaars aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl





BOOGERMAN
MAKELAARS

Blijf op de hoogte



DORDRECHT

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

