



DORDRECHT
Boeroestraat 10

Vraagprijs
€ 329.000,- k.k.

Te koop

**POELMAN**
Makelaar & Taxateur

Karakteristieke woning met onderhuis

0786399224 | oz@poelmanmakelaar.nl
www.poelmanmakelaar.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1931-1944

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
424 m³

Woonoppervlakte:
80 m²

Perceeloppervlakte:
100 m²

Overige inpandige ruimte:
40 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
17 m²

Externe bergruimte:
-

Energie label
D

Omschrijving

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning met een praktisch onderhuis en voor- en achtertuin? Aarzel dan niet en maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

De Boeroestraat 10 is een sfeervolle tussenwoning met erker aan de voorzijde, 3 slaapkamers op de eerste verdieping, een multifunctioneel onderhuis én een gunstige ligging in woonwijk Reeland, op ongeveer 10 minuutjes fietsen van de binnenstad van Dordrecht en het NS station.

De buurtwinkels op de Reeweg Oost (o.a. bakkerij Van der Breggen en slagerij en verswinkel In de Bogaard) en een PLUS supermarkt bevinden zich op loopafstand en de randweg N3, de A15 (naar Rotterdam en Gorinchem) en de A16 richting Breda zijn uitstekend te bereiken.

Laat deze charmante woning niet aan je voorbij gaan en reageer via Funda, telefonisch (078-6399224) of via Whatsapp (06-22269374).

Globale beschrijving van indeling en afwerkingen (voor de afmetingen verwijzen wij naar de bijgevoegde plattegronden):

Begane grond

Entreehal: met meterkast, met 6 groepen, een kookgroep en een aardlekschakelaar. Trapopgang naar de eerste verdieping en trap naar het onderhuis. Laminaat vloerafwerking.

Toilet: deels betegeld en met vrijhangend closet.

Woonkamer: met erker aan de voorzijde met glas-in-loodbovenlichten en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde. Parket als vloerafwerking. Radiatorkoven aan de voorzijde. Handbediende markies ter plaatse van de erker en handbediend zonnescherm aan de achterzijde.

Dichte keuken: met toegang tot het balkon. De keuken heeft een moderne inrichting met houten werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparaten, te weten een 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

Balkon: met trap naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop: met luik met vlizotrap naar de bergvliering.

Badkamer: met betonvloer met vloertegels, wanden volledig betegeld met moderne wandtegels. De badkamer is ingericht met een wastafelmeubel met spoelkom en een kwartronde douchecabine.

Slaapkamer 1: ruime slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, met laminaat vloerafwerking

Slaapkamer 2: ruime slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, met laminaat vloerafwerking.

Slaapkamer 3: gelegen aan de achterzijde, met laminaat vloerafwerking.

Onderhuis

Open ruimte, momenteel in gebruik als bergruimte, extra zitkamer, wasruimte en stookruimte met opstelplaats van de c.v.-ketel. De hoogte onder de balken is 1,82 m en tussen de balken is met opstelplaats van de c.v.-ketel. De hoogte onder de balken is 1,82 m en tussen de balken is

2,00 m. De hoogte onder de draagbalk (tussen de trap en het zitgedeelte) is 1,65 m.

Bijzonderheden:

- Grotendeels houten kozijnen met dubbelglas, deels enkele beglazing met voorzetramen en deels kunststof kozijnen met HR++-glas (in het onderhuis)
- Voorzien van paneeldeuren
- Verwarming en warmwatervoorziening door middel van een c.v.-combiketel (Vaillant, bouwjaar 2018)
- De woning heeft een energielabel D
- Funderingsrapportage uit 2006 beschikbaar; er zijn geen maatregelen ter verbetering van de fundering noodzakelijk.

Oplevering:

De oplevering geschiedt leeg en is in overleg te aanvaarden (voorkeur verkopers 1 oktober 2026).

Wij behartigen de belangen van de verkoper. Wij adviseren om uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

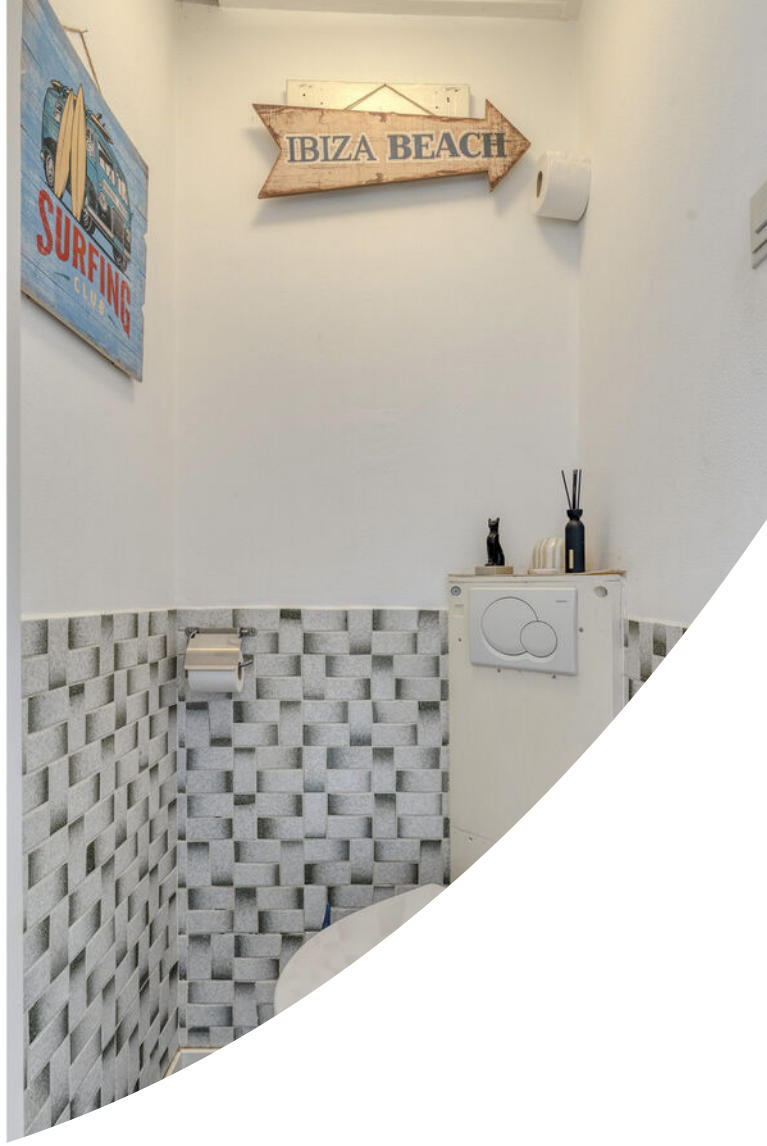
Genoemde maten zijn opgenomen en gedefinieerd op basis van NEN-2580, conform de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen NVM, VastgoedPro, VBO, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit.

Nadrukkelijk vermelden wij dat aan deze informatie en verstrekte gegevens geen rechten kunnen worden ontleend en wijzigingen zijn voorbehouden. Deze informatie dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod.





























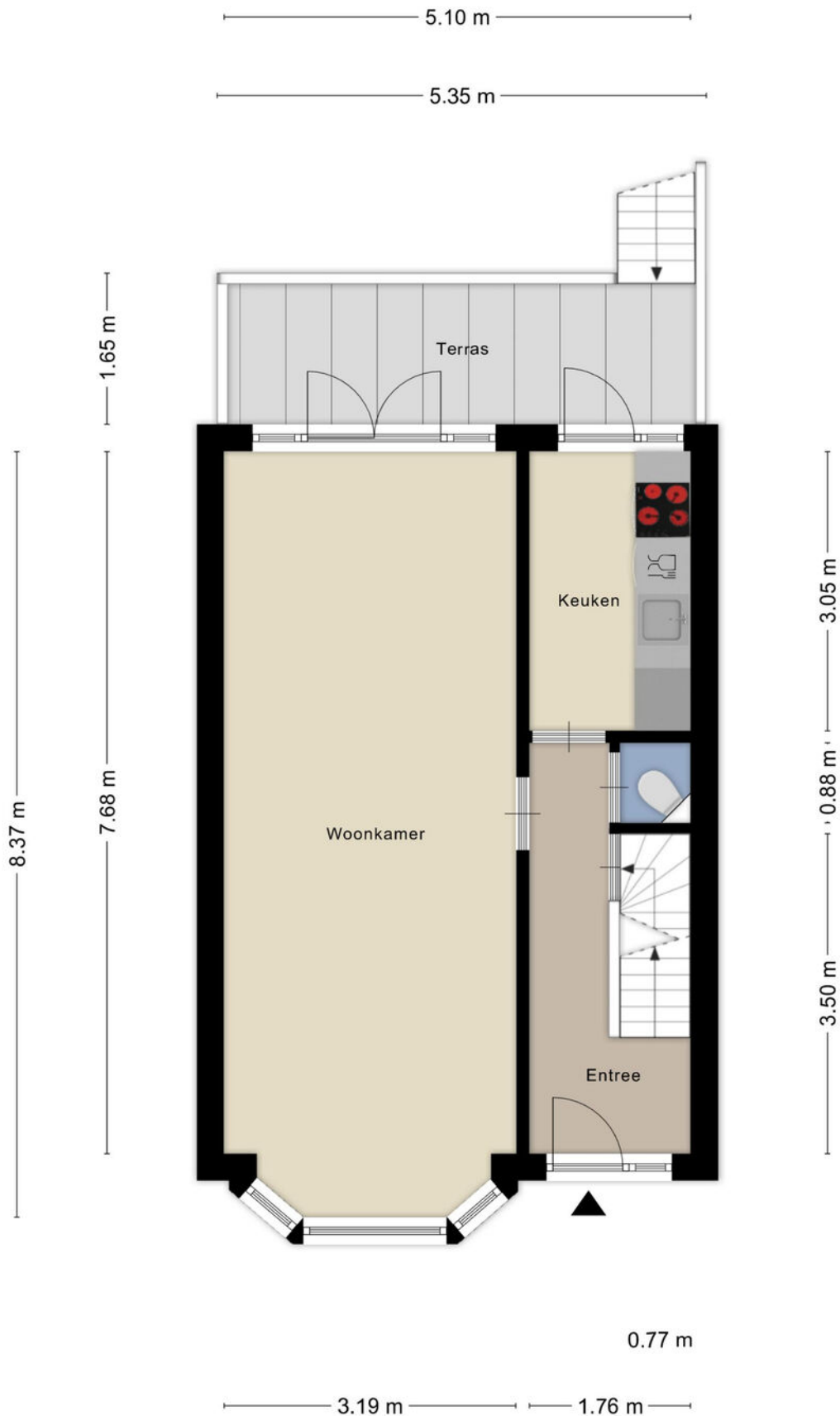








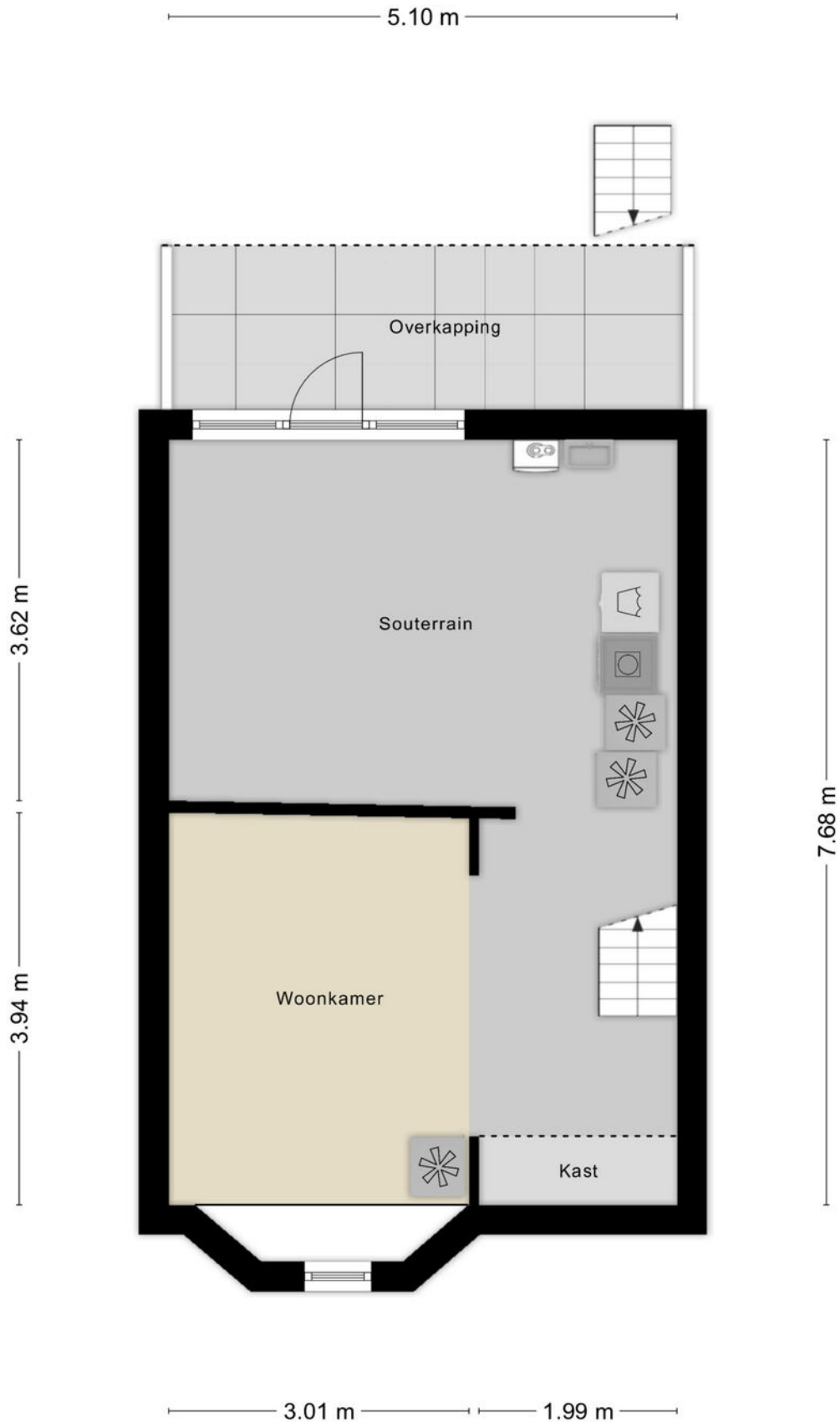
Plattegrond



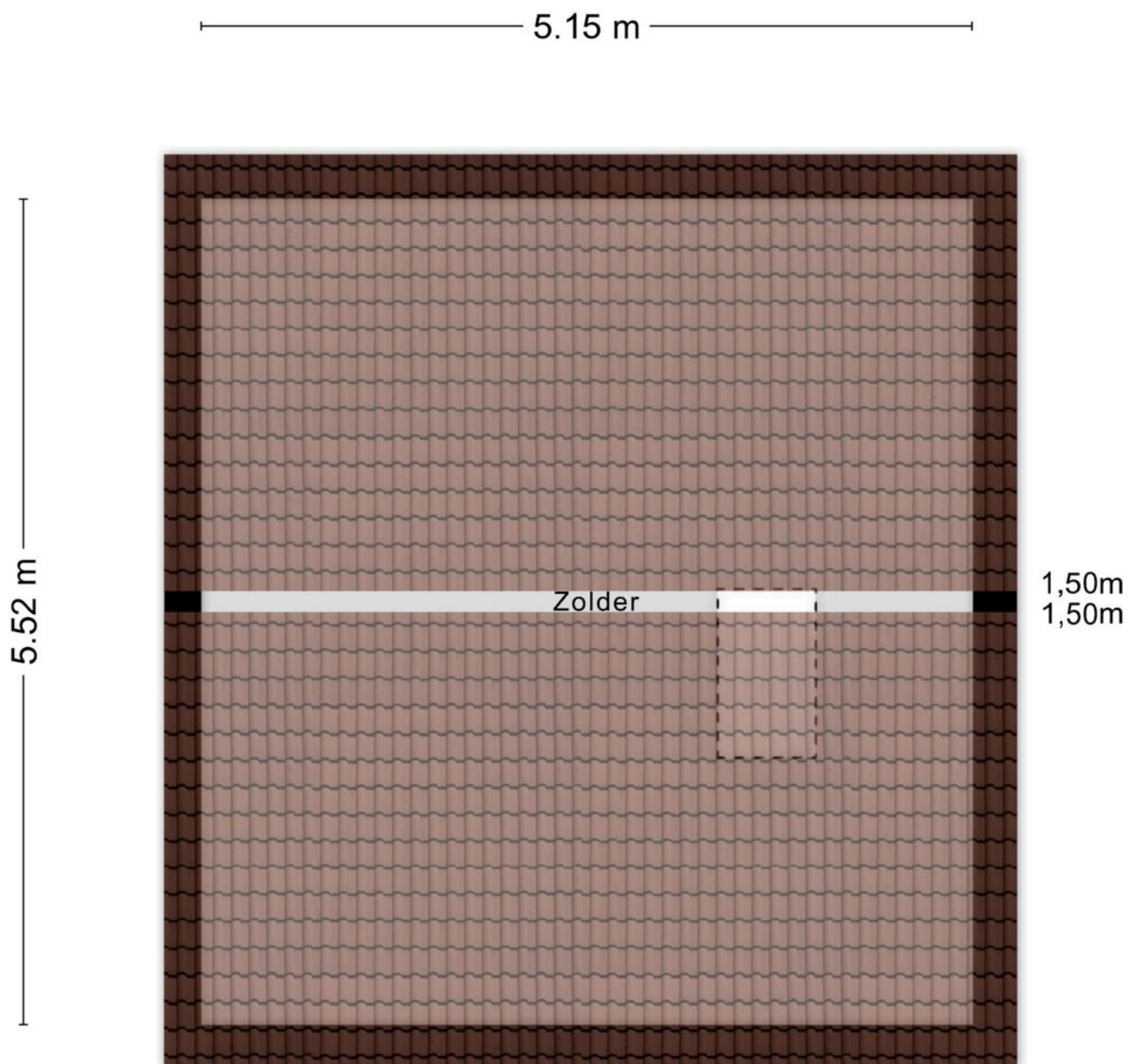
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boeroestraat10DDT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1021	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		

Heb je interesse?



Vrieseweg 89
3311 NV Dordrecht

0786399224
oz@poelmanmakelaar.nl
www.poelmanmakelaar.nl