

DORDRECHT, Borneostraat 20

Karakter en ruimte komen hier perfect 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

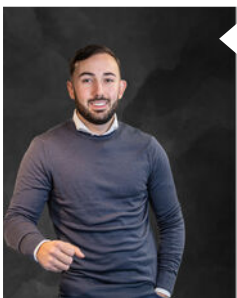
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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

€ 539.000,- k.k.



BOUWJAAR

1914



GEBRUIKSOPPERVERLAKTE

177 m²



SLAAPKAMERS

5



INHOUD

664 m³



ENERGIELABEL

C

TYPE WONING

Tussenwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCELOPPERVLAKTE

139 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

6 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

10 m²

TUINLIGGING

Zuidoost

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Betaald parkeren, parkeervergunningen

LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

C.v.-ketel, C.v.-ketel, elektrische boiler
eigendom

ZONNEPANELEN

9 panelen

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
gedeeltelijk dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

DORDRECHT, Borneostraat 20



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze ruime en karakteristieke woning, oorspronkelijk gebouwd als dubbele woning waarbij er aan de achterzijde nog een achterhuis bevindt, biedt een verrassend ruime en veelzijdige indeling met een sterke combinatie van sfeer, volume en gebruiksmogelijkheden.

De woning is gelegen in een karakteristieke en levendige wijk in Dordrecht, waar authentieke bebouwing en een rustige woonomgeving samenkomen, op een centrale locatie. Op korte afstand bevinden zich winkels, scholen, openbaar vervoer en het centrum van Dordrecht. Ook de uitvalswegen N3, A15 en A16 zijn snel bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met de regio.

Woning in het kort:

- Karakteristieke woning
- Woonkamer en suite met originele details
- Vijf slaapkamers en extra werkkamer
- Twee badkamers
- Grote bergvliering
- Zonnige tuin op het zuidoosten met terras
- Energielabel C
- 9 Zonnepanelen
- Centrale ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen

Indeling:

Begane grond

Entree, biedt toegang tot de woon- en eetkamer, badkamer en keuken.

De woonkamer en eetkamer zijn uitgevoerd als een klassieke en suite, waarbij originele elementen behouden zijn gebleven. Het ornamentenplafond, authentieke kolenkachel in de woonkamer en de gashaard in de eetkamer, zorgen voor een warme en sfeervolle leefomgeving. Aan weerszijden van de en suite bevinden zich vaste kasten die niet alleen praktisch zijn, maar ook het karakter van de woning versterken. De indeling maakt het mogelijk om de ruimtes afzonderlijk te gebruiken, bijvoorbeeld als zit- en eetkamer en serre.

De eetkamer loopt over in de serre die in directe verbinding staat met het verhoogde terras via openslaande deuren, waardoor binnen en buiten op een



Ruimte, licht en karakter, precies wat je zoekt



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

natuurlijke manier in elkaar overlopen.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en opbergruimte. Aansluitend bevindt zich een tussenhal met toegang tot een extra kamer, momenteel in gebruik als bijkeuken, maar ook geschikt als werkkamer of hobbyruimte. Vanuit deze tussenhal is er tevens een vaste trap naar de slaapkamer op de verdieping van het achterhuis.

Op de begane grond bevindt zich ook een badkamer, voorzien van een douche, wastafel en een toilet.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot alle slaapvertrekken, toilet en tweede badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met grote raampartijen en veel daglicht. Aan de achterzijde ligt een tweede ruime slaapkamer met directe toegang tot het platte dak, via openslaande deuren.

De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, separate douche en een wastafel met meubel.

De derde slaapkamer is iets kleiner en op dit moment in gebruik als berging, maar is ook heel geschikt voor een babykamer of inloopkast.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping kenmerkt zich door de royale overloop met dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-ketel. De verdieping is momenteel in gebruik als atelier, maar biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te delen.

Vanuit de overloop is er toegang tot een volwaardige vijfde slaapkamer (voorheen twee slaapkamers). Daarnaast is er toegang tot een vliering, ideaal voor extra bergruimte.

Tuin

De achtertuin vormt een verlengstuk van de leefruimte en is gelegen op het zuidoosten. Dankzij de beschutte ligging geniet u hiervan zowel zon en schaduw met veel privacy door de begroeiing. Direct aan de woning bevindt zich een verhoogd terras, bereikbaar vanuit de eetkamer, met een trap naar de lageregelegen tuin.

De tuin is aangelegd met een gazon en groenborders, wat zorgt voor een natuurlijke en verzorgde uitstraling. Achter in de tuin staat een houten berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1914
- Woonoppervlakte 177m²
- Bruto inhoud 664m³
- CV ketel Vaillant, bouwjaar 2020
- Energielabel C
- 9 Zonnepanelen
- Oplevering in overleg

De combinatie van karakteristieke elementen, royale ruimtes, meerdere slaapkamers en diverse gebruiksmogelijkheden maakt dit een woning die zich aanpast aan verschillende woonwensen, zowel nu als in de toekomst.

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





Achterhuis



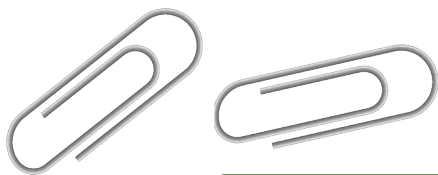
Eerste verdieping



Tweede verdieping







Begane grond

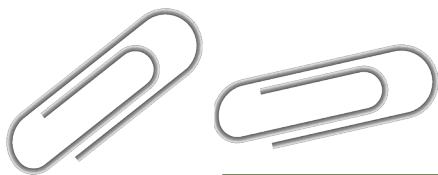


Eerste verdieping

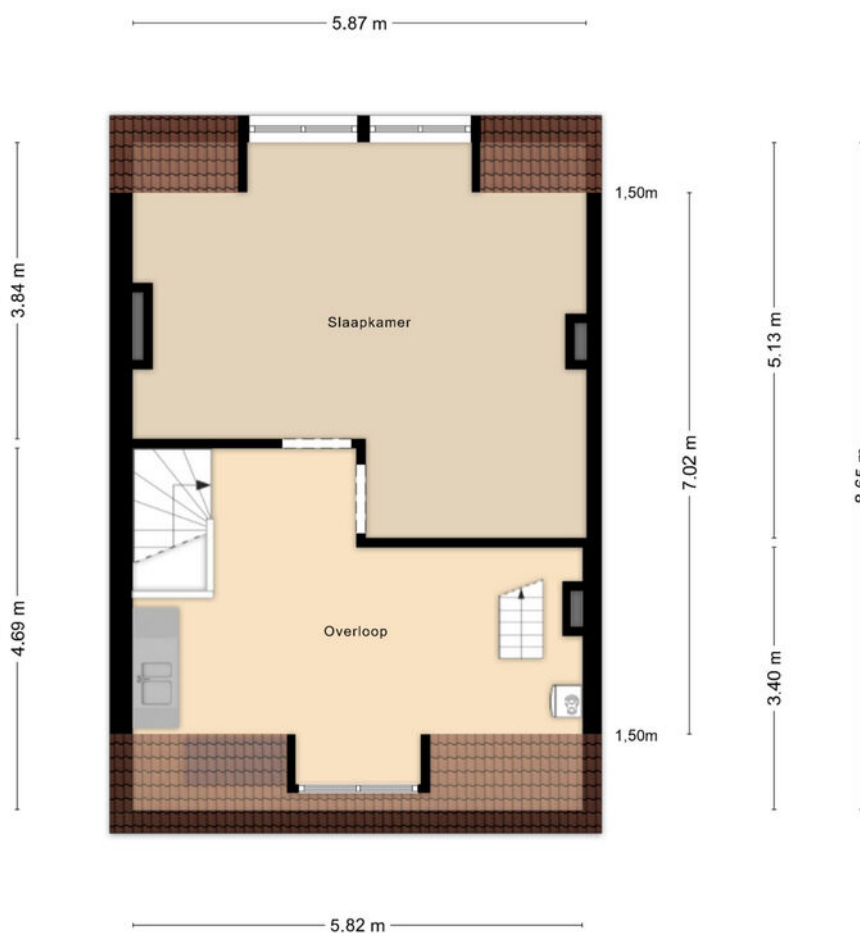


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



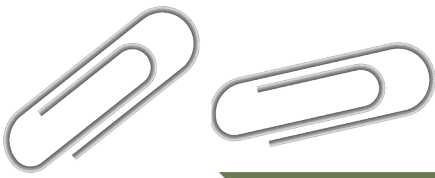


Tweede verdieping

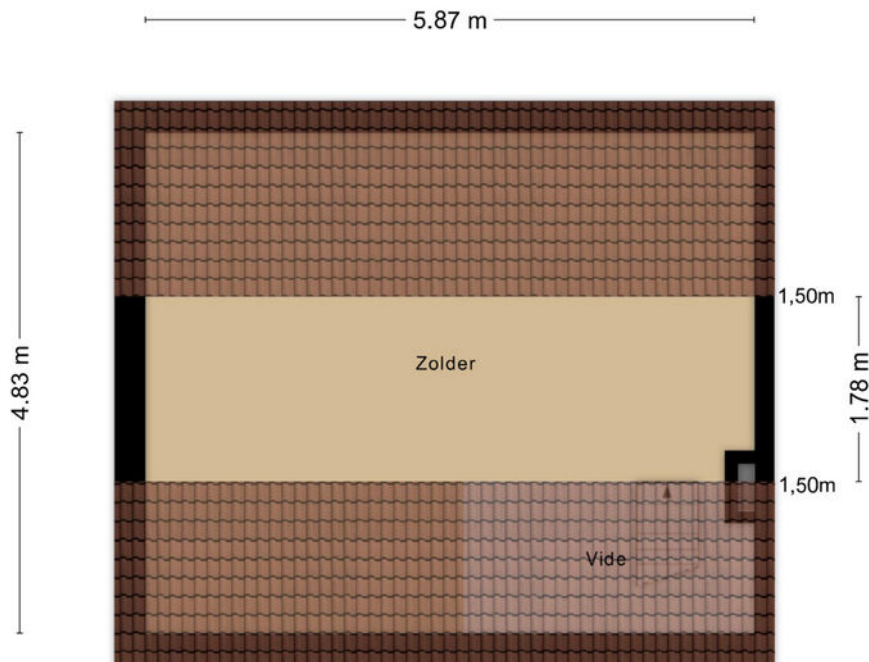


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



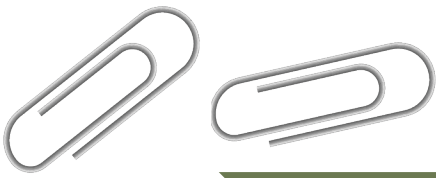


Vliering

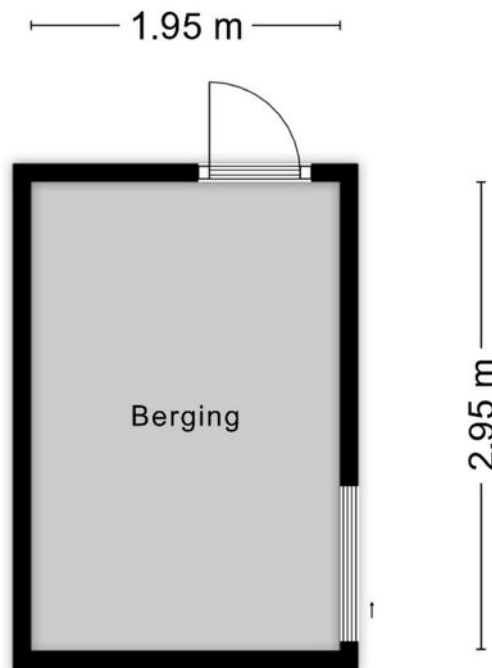


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



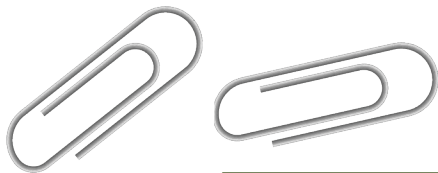


Berging

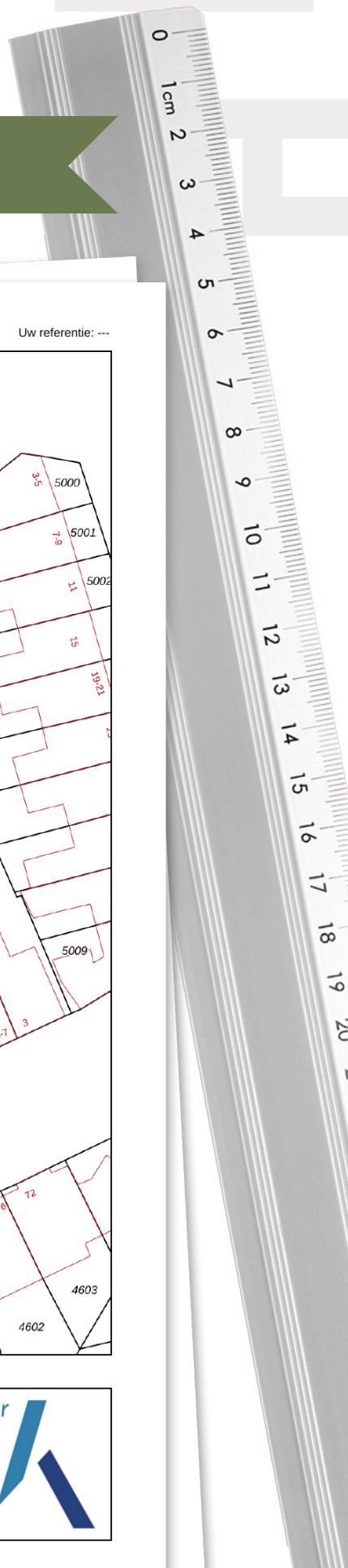


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





KADASTRALE KAART




Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



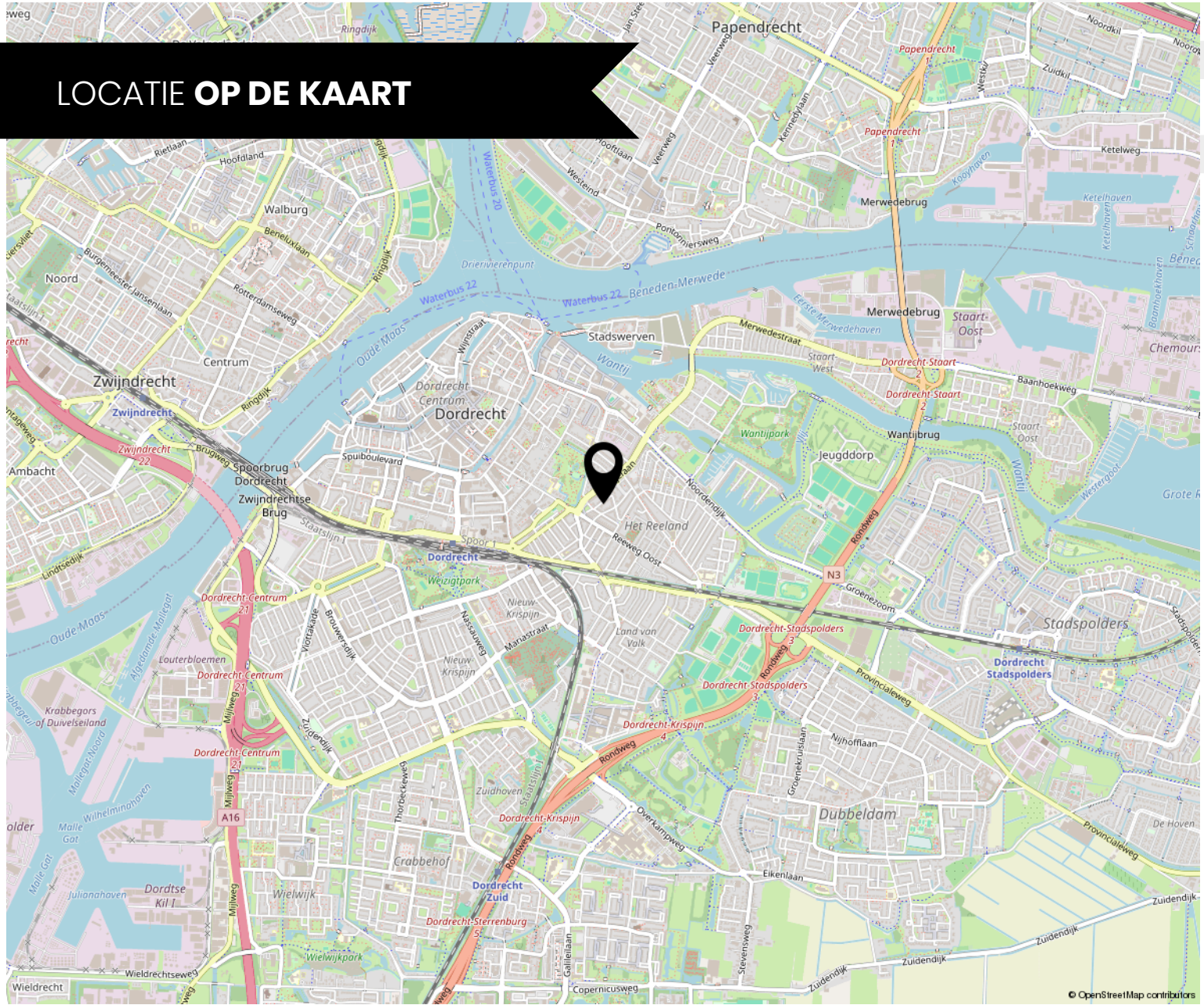
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
— Vastgestelde kadastrale grens	— Sectie C	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4658	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

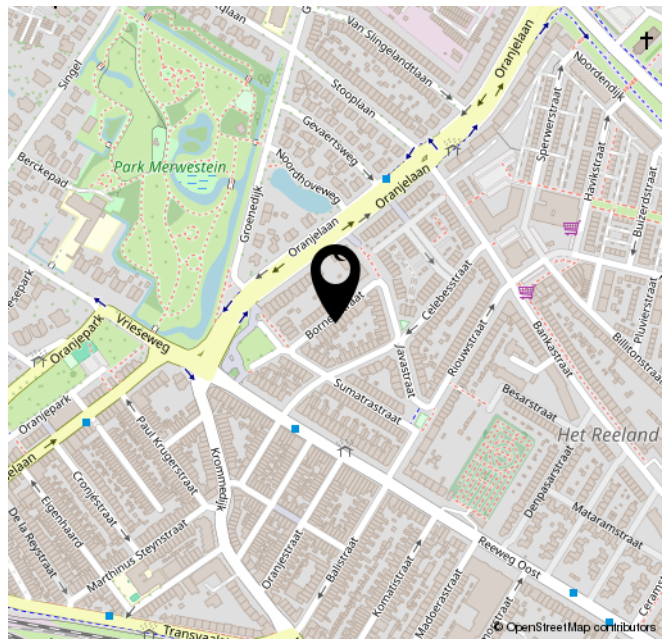
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



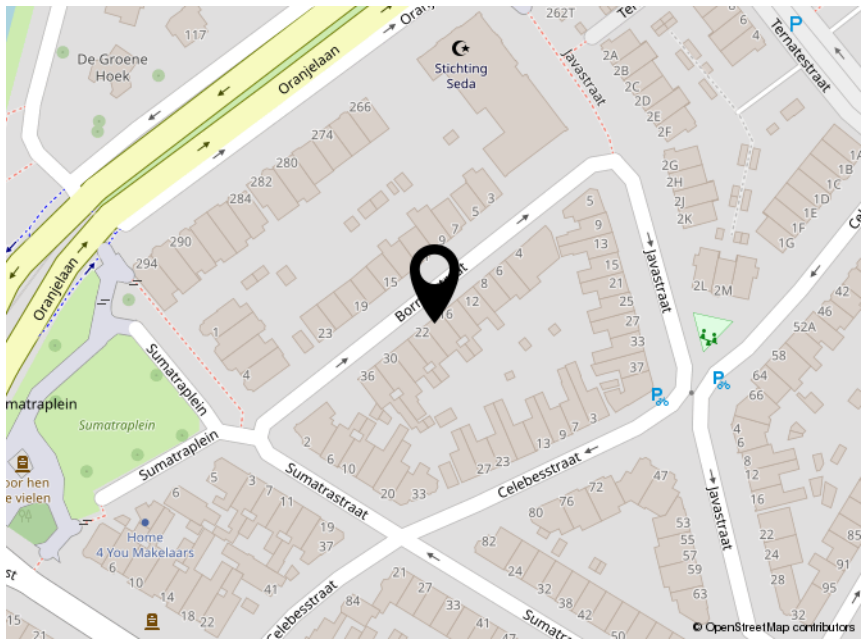
LOCATIE OP DE KAART



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



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 KOOPVEREENKOMST

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 PLIJCH 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

 **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

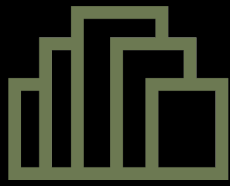
Gemiddelde
beoordeling.

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

