



**DORDRECHT, Bankastraart 149**

Wonen in de kindvriendelijke en geliefde wijk Het Reeland

## 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

€ 495.000,- k.k.



### BOUWJAAR

1992



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

110 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

4



### INHOUD

391 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

A

#### TYPE WONING

Tussenwoning

#### SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

#### PERCELOPPERVLAKTE

147 m<sup>2</sup>

#### EXTERNE BERGRUIMTE

4 m<sup>2</sup>

#### OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

#### TUINLIGGING

Zuidwest

#### 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

#### ZONNEPANELEN

Ja 6 panelen

#### ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

#### AANVAARDING

In overleg

#### HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 150,00\*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 377,00
- rioolrecht en afvalstoffen (per jaar) € 626,00

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

## DORDRECHT, Bankastraat 149



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Gelegen op een rustig wooneerf in de geliefde wijk Het Reeland staat deze verrassend ruime eengezinswoning. Een woning waar comfort, ruimte en een praktische indeling samenkomen, aangevuld met een zonnige achtertuin en vier volwaardige slaapkamers. Hier woon je in een prettige omgeving met alles binnen handbereik.

De woning is bovendien toekomstgericht verbeterd. Met HR+ glas, een recent vernieuwde cv-ketel (2024) en 6 zonnepanelen is een energiezuinige basis gelegd, wat resulteert in een energielabel A. Dat betekent niet alleen comfort, maar ook grip op de maandlasten.

Ook de locatie is top. Op korte afstand bevindt zich de Reeweg Oost met een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en supermarkten. Scholen, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten liggen in de directe omgeving, wat dit een ideale plek maakt voor gezinnen. Het historische centrum van Dordrecht bereik je eenvoudig per fiets, terwijl de N3 en A15 zorgen voor een snelle verbinding richting Rotterdam, Breda en Gorinchem.

### Pluspunten van de woning

- Ruime eengezinswoning met vier slaapkamers
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Energiezuinig met energielabel A en 6 zonnepanelen
- Moderne badkamer en praktische indeling
- Gelegen in de geliefde wijk Het Reeland
- Nabij winkels, scholen en uitvalswegen
- Een woning met comfort en volop mogelijkheden

### Indeling

#### Begane grond

De hal met meterkast en modern toilet, geeft toegang tot de woonruimte.

De woonkamer is breed opgezet en profiteert optimaal van de grote raampartijen aan de achterzijde. De sfeervolle elektrische sierhaard vormt een subtiel middelpunt van de kamer. De indeling biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een volwaardige eethoek. Via de schuifpui loopt u direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met



**Comfortabel en rustig  
wonen in Het Reeland,  
met alle voorzieningen  
dichtbij.**



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

elkaar verbonden zijn.

De open keuken ligt aan de voorzijde en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De lichte afwerking in combinatie met het grote raam, zorgt voor een prettige werkruimte met vrij uitzicht. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

De gehele begane grond is afgewerkt met een neutrale parketvloer.

### Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie goed bemeten slaapkamers bereikbaar. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De overige kamers zijn eveneens praktisch in te delen. Aan de achterzijde zijn screens aanwezig.

Een absolute meerwaarde is de royale inloopkast. Deze ruimte is slim ingericht met kastruimte aan beide zijden en biedt meer dan voldoende plek voor kleding en opslag.

De badkamer is modern en neutraal uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en toilet.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

### Tweede verdieping

Op de overloop is plaats voor de wasopstelling en technische installaties. Aansluitend vind je een ruime slaapkamer met een speelse indeling. Door de kapconstructie ontstaat hier een karakteristieke ruimte die zich moeiteloos laat inrichten als hoofdslaapkamer, werkkamer of combinatie van beide.

De aanwezige bergruimtes achter de knieschotten zorgen voor extra opslagmogelijkheden.

### Zolder

Via een vlizotrap bereik je de zolder. Deze verdieping biedt praktische bergruimte voor seizoenspullen, koffers en

overige opslag. Een functionele aanvulling die zorgt voor extra ruimte in de woning.

### Tuin

De diepe voortuin zorgt voor extra privacy en is onderhoudsvriendelijk door de bestrating met groenborders.

De achtertuin is gericht op het zuidwesten en daarmee ideaal voor wie wil genieten van de middag- en avondzon. De tuin is grotendeels bestraat en praktisch ingedeeld, waardoor er volop ruimte is voor een comfortabele zithoek en buitenleven. Het aanwezige woningbrede zonnescherm biedt de nodige schaduw. De aanwezige berging biedt handige opslag voor fietsen en tuinmateriaal, terwijl de achterom zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

### Algemene kenmerken:

- Bouwjaar 1992
- Woonoppervlakte ca. 102 m<sup>2</sup>
- CV-ketel Intergas CW5 (2025)
- 6 zonnepanelen
- Energielabel A
- Oplevering in overleg

Deze ruime woning combineert comfort, een praktische indeling en een sterke ligging met volop mogelijkheden. Met vier slaapkamers, een zonnige tuin en een energiezuinige basis is dit een woning die je gezien moet hebben.

### 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





## Eerste verdieping



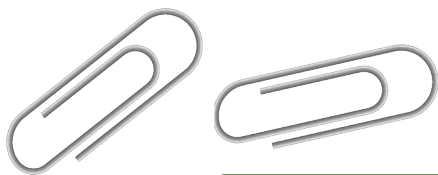


## Tweede verdieping



# Tuin





# Begane grond

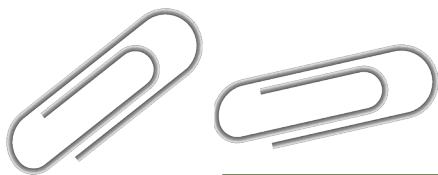


# Eerste verdieping

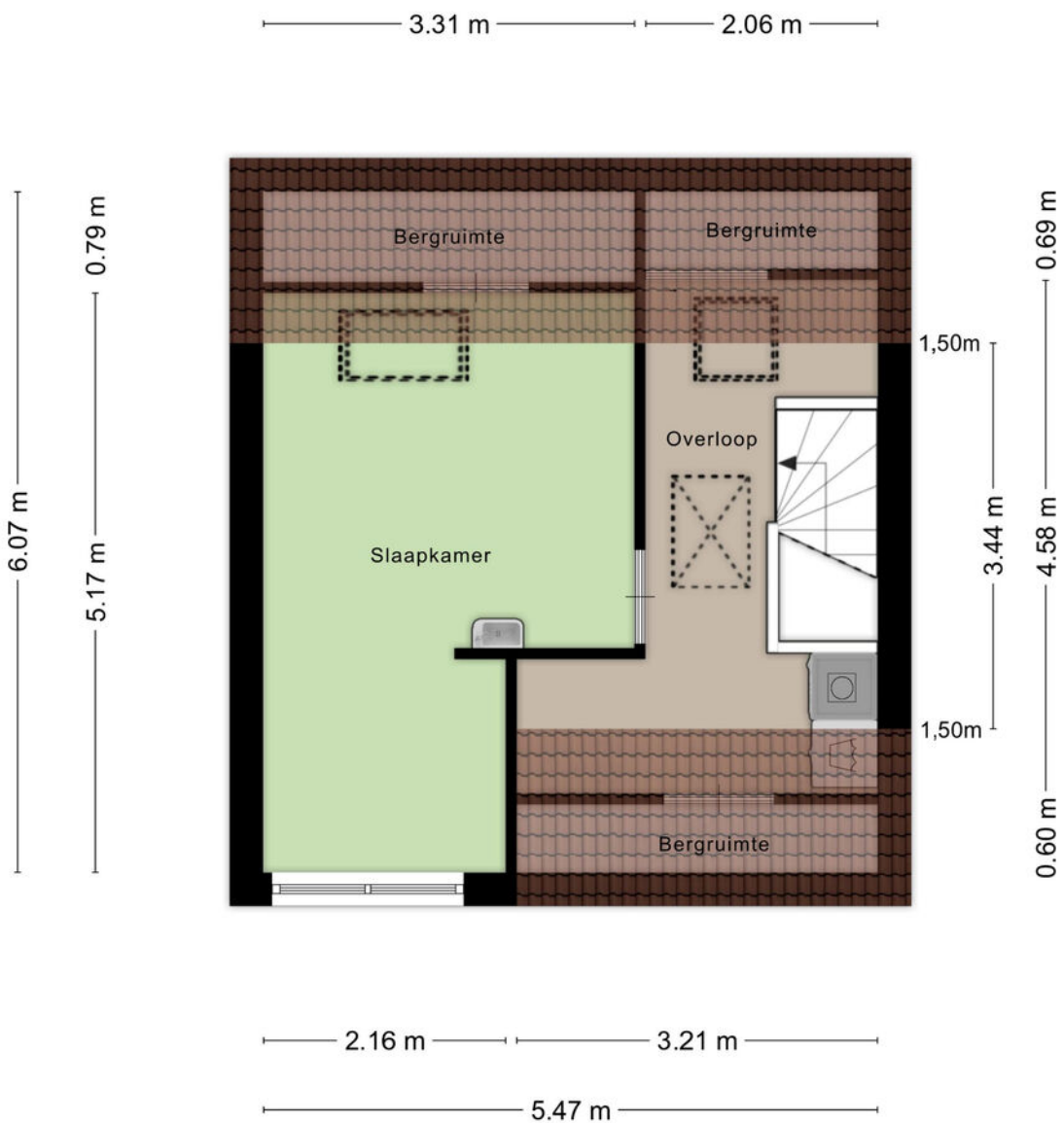


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Tweede verdieping

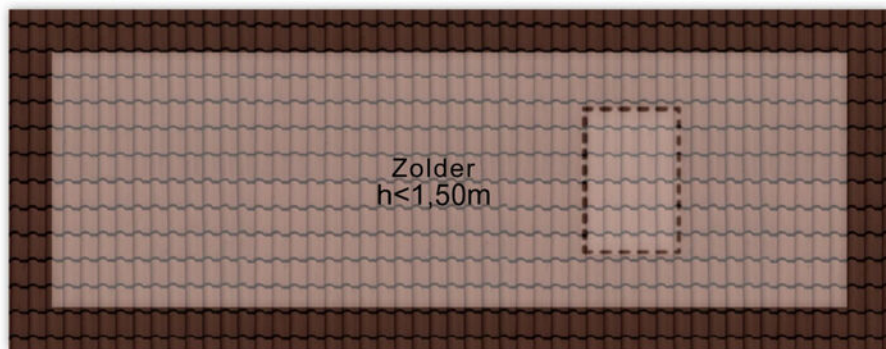


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



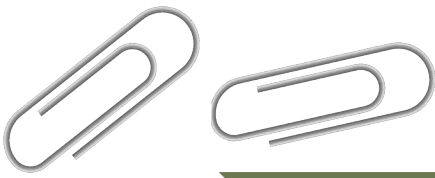
# Zolder

1.75 m

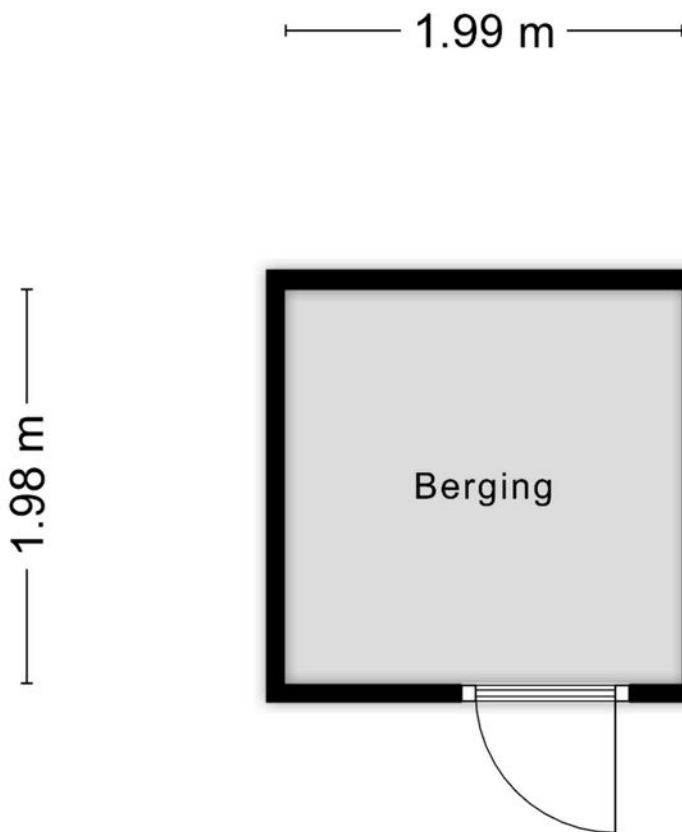


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

BOOGERMAN  
MAKELAARS

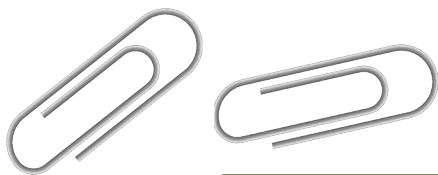


# Berging

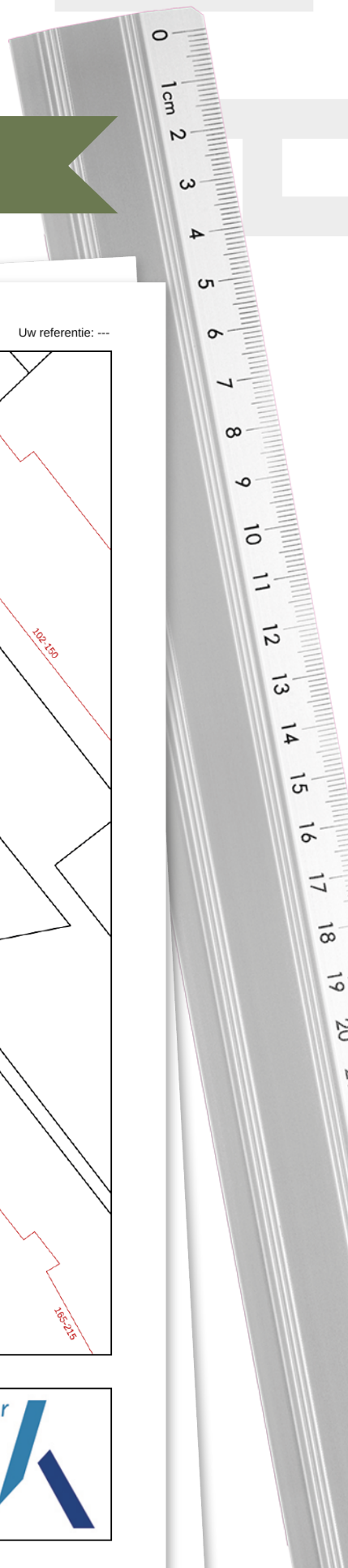


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25  
Perceelnummer  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

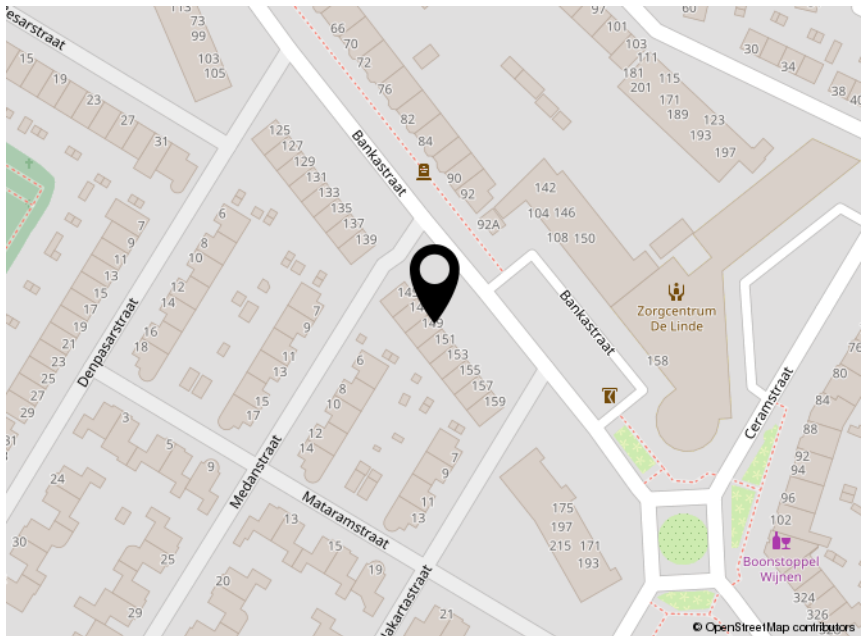
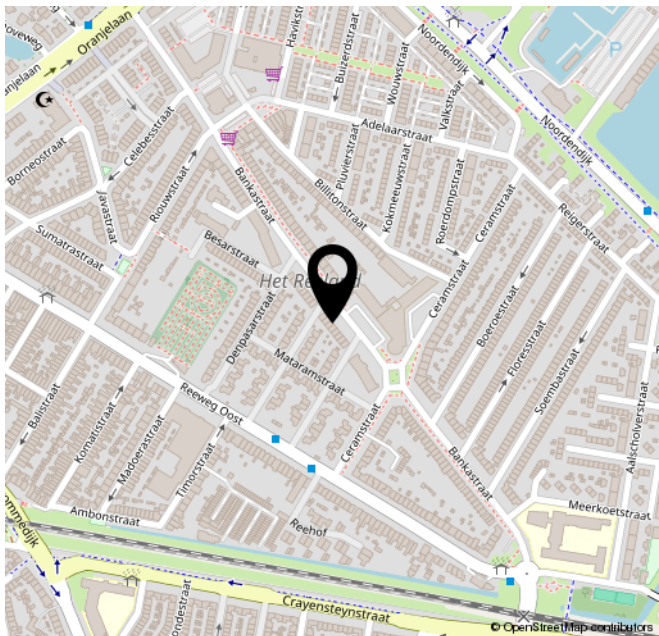
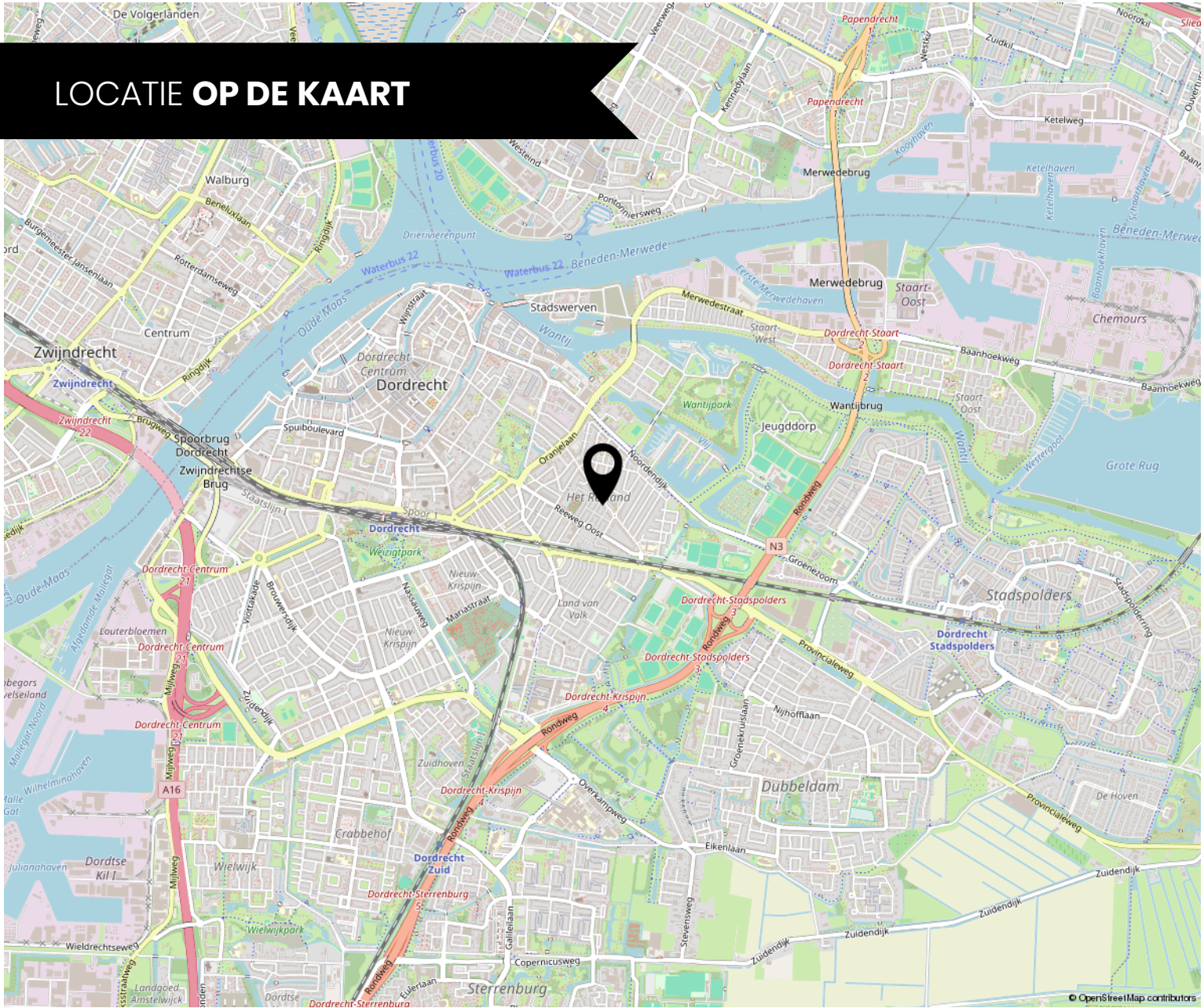
Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Dordrecht  
Sectie B  
Perceel 1841



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 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 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.

### ◆ EIGENDOMS OVERDRACHT

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](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**



## 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

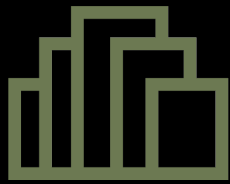
Gemiddelde  
beoordeling.

# 95%

Beveelt Boogerman  
Makelaars aan.

542  
beoordelingen op  
[www.funda.nl](http://www.funda.nl)





# BOOGERMAN

## MAKELAARS

Blijf op de hoogte



### DORDRECHT

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

