

DORDRECHT, Hoge Nieuwstraat 32

Een woning met karakter en een ligging die Dordrecht op zijn best laat zien

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

€ 375.000,- k.k.



BOUWJAAR

1906



GEBRUIKSOPPERVERLAKTE

65 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

251 m³



ENERGIELABEL

F

TYPE WONING

Tussenwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCELOPPERVLAKTE

36 m²

TUINLIGGING

Zuidoost

BERGING / GARAGE

Nee / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Betaald parkeren, parkeervergunningen

LIGGING

In centrum

VERWARMING EN WARM WATER

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

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- | | |
|---|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 122,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 0,00 |
| • rioolrecht en afvalstoffen (per jaar) | € 475,00 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

DORDRECHT, Hoge Nieuwstraat 32



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Midden in het historische centrum van Dordrecht ligt deze karakteristieke eengezinswoning, verdeeld over drie woonlagen en gelegen in een levendige en geliefde buurt. De indeling is verrassend en doordacht, met de woonkeuken op de begane grond, de woonkamer en een slaapkamer op de eerste verdieping en nog eens twee kamers en de badkamer op de tweede verdieping.

De Hoge Nieuwstraat en omgeving is een leuke en kindvriendelijke buurt, midden in het historische havengebied met letterlijk om de hoek een speeltuintje, diverse terrassen, restaurants en cultuur. Voorzieningen zoals winkels en de weekmarkt liggen op 2 minuten lopen, evenals de halte van de waterbus richting Rotterdam. Binnen enkele minuten bent u op de snelweg richting Rotterdam, Breda of Utrecht.

Kijk niet verder en plan snel een bezichtiging in!

Indeling:

Begane grond

De begane grond is ingericht als woonkeuken en vormt een volwaardige leefruimte. Via de entree kom je direct in de eetkamer, waar voldoende ruimte is voor een royale eettafel. De eetkamer staat in open verbinding met de keuken aan de achterzijde.

De keuken is modern uitgevoerd met een hoekopstelling, waardoor er niet alleen veel werkruimte is ontstaan, maar ook een gezellig barzitje is gecreëerd. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met integrale afzuiging, combi-magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een kokend waterkraan.

De afwerking met strakke fronten en een licht marmeren werkblad geeft het geheel een rustige, eigentijdse uitstraling. Dankzij de raampartijen en de deur naar buiten is er volop daglicht en direct contact met de tuin.

De combinatie van de doorlopende vloer, lichte wanden en de verbinding tussen wonen, eten en koken zorgt voor een geheel dat direct prettig aanvoelt en klaar is voor dagelijks gebruik.



Wonen verdeeld over drie lagen, midden in het historische hart van Dordrecht



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De tuin ligt beschut en biedt een fijne buitenruimte midden in de stad.

Vanuit de eetkamer zijn tevens het toilet en de tussenhall met trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is ingericht met een woonkamer aan de voorzijde en een slaapkamer aan de achterzijde. De woonkamer profiteert van grote raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een open uitstraling.

De slaapkamer aan de achterzijde is praktisch van formaat en beschikt eveneens over voldoende daglicht. Deze verdieping is geschikt voor zowel wonen als werken, afhankelijk van uw woonwensen.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is efficiënt ingedeeld en maakt optimaal gebruik van de ruimte onder de kap. De overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Aan weerszijden bevinden zich twee kamers, momenteel in gebruik als kleedkamer en wasruimte. De schuine dakvlakken geven de ruimte karakter, terwijl de indeling voldoende mogelijkheden biedt voor een comfortabel slaapgedeelte en kastruimte.

Centraal op de verdieping ligt de badkamer, voorzien van een douche en wastafelmeubel. Deze verdieping is efficiënt ingericht en benut de beschikbare ruimte optimaal.

Algemene kenmerken:

- Bouwjaar 1906
- Gelegen in beschermd stadsgezicht
- Woonoppervlakte ca. 65 m²
- Verwarming en warm water via cv-ketel (2014)
- Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas
- Funderingsrapport fase 0 aanwezig
- Oplevering in overleg

Een woning met karakter, een praktische indeling en een ligging die Dordrecht op zijn best laat zien. Plan een bezichtiging en ervaar het zelf.

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.

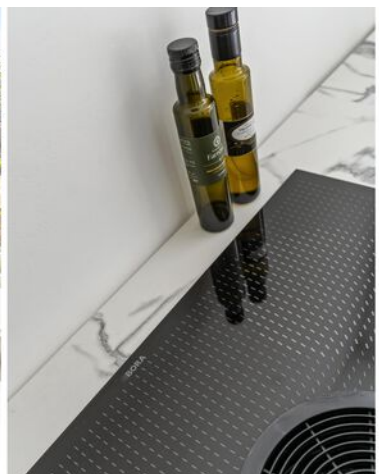
Deze informatie dient niet te worden beschouwd als een aanbieding of offerte. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend en wijzigingen zijn voorbehouden.



Foto's



Begane grond





Eerste verdieping

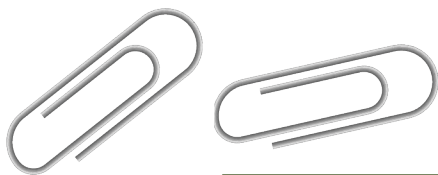


Tweede verdieping



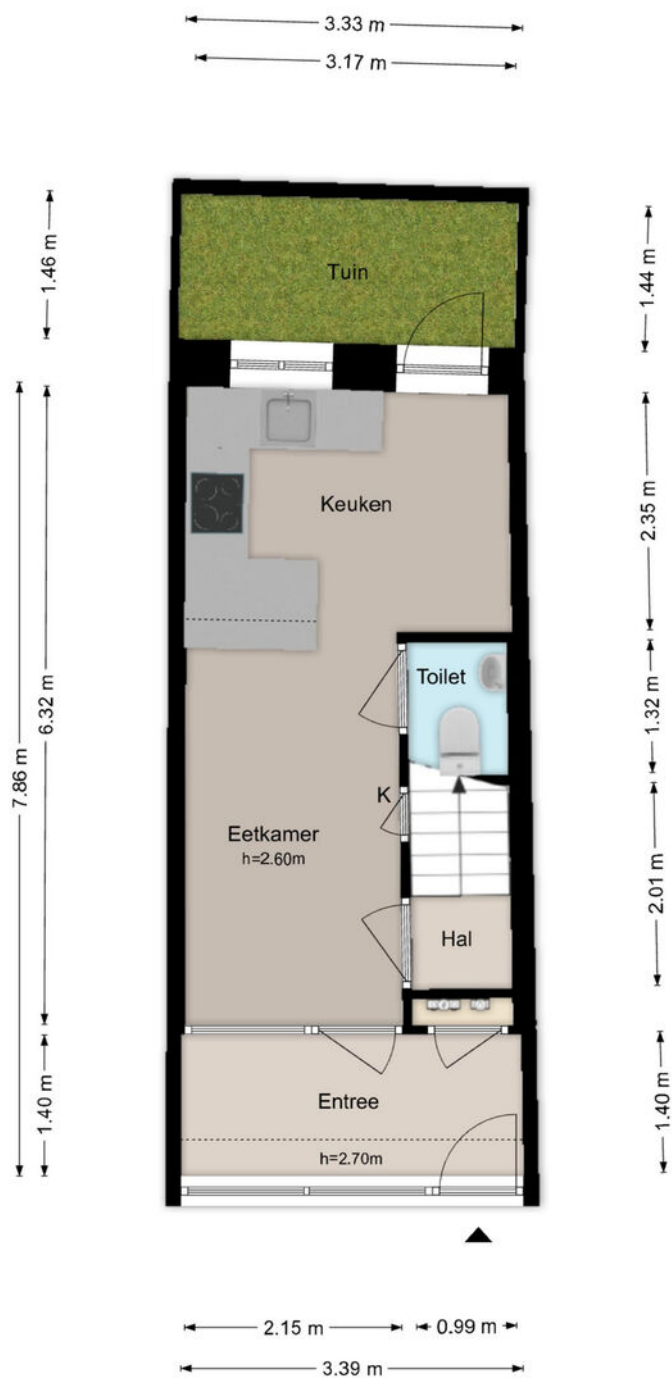
Tuin en omgeving





Begane grond

Hoge Nieuwstraat 32 - Dordrecht
Begane Grond

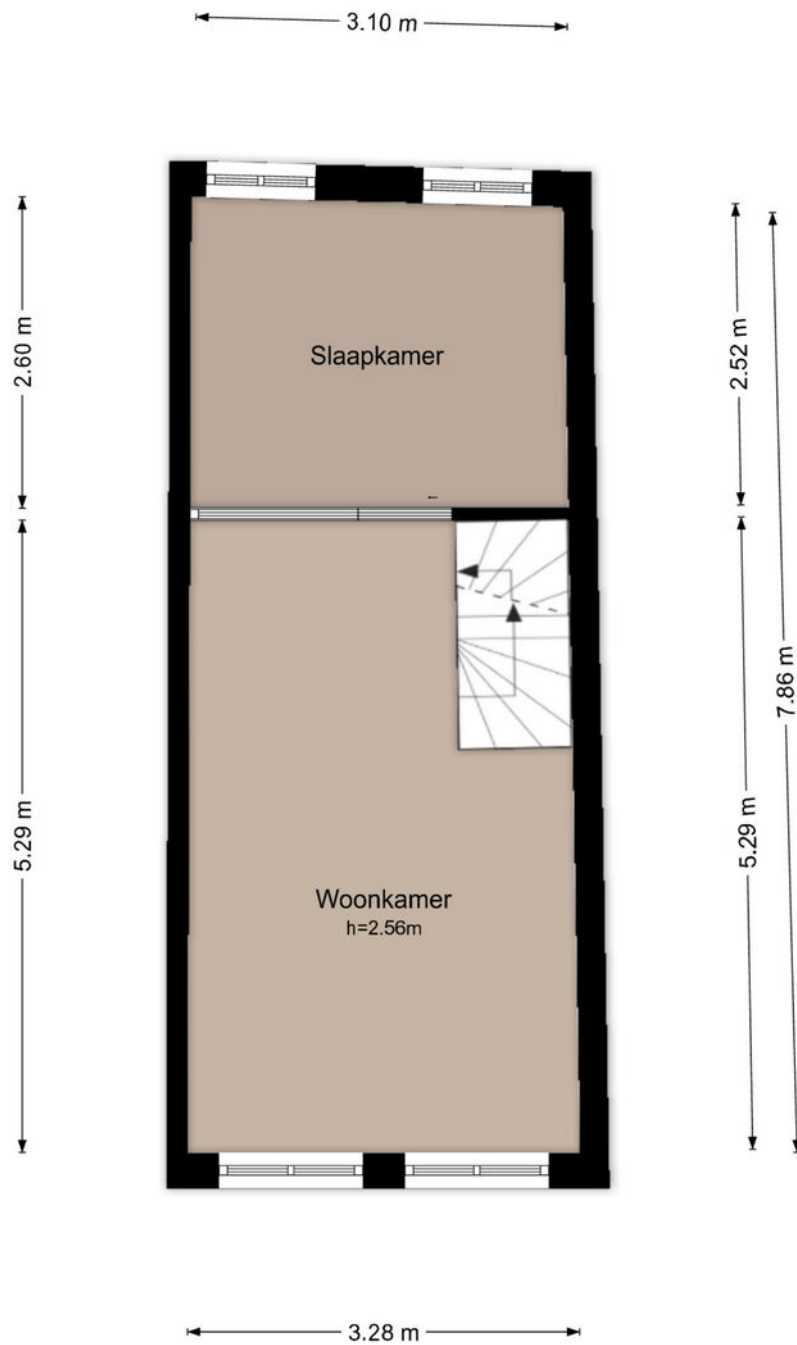


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl



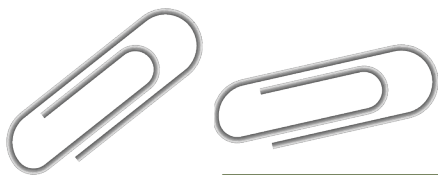
Eerste verdieping

Hoge Nieuwstraat 32 - Dordrecht Eerste Verdieping



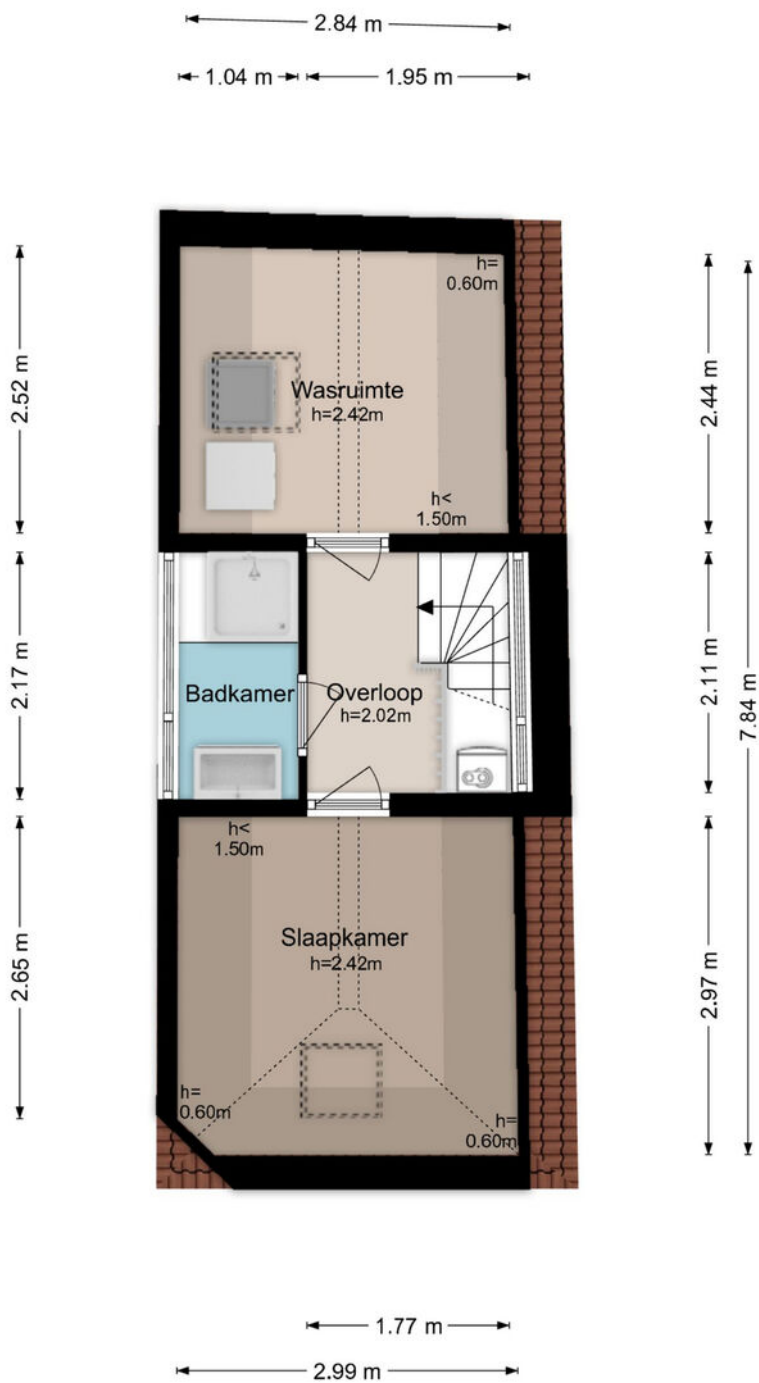
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl





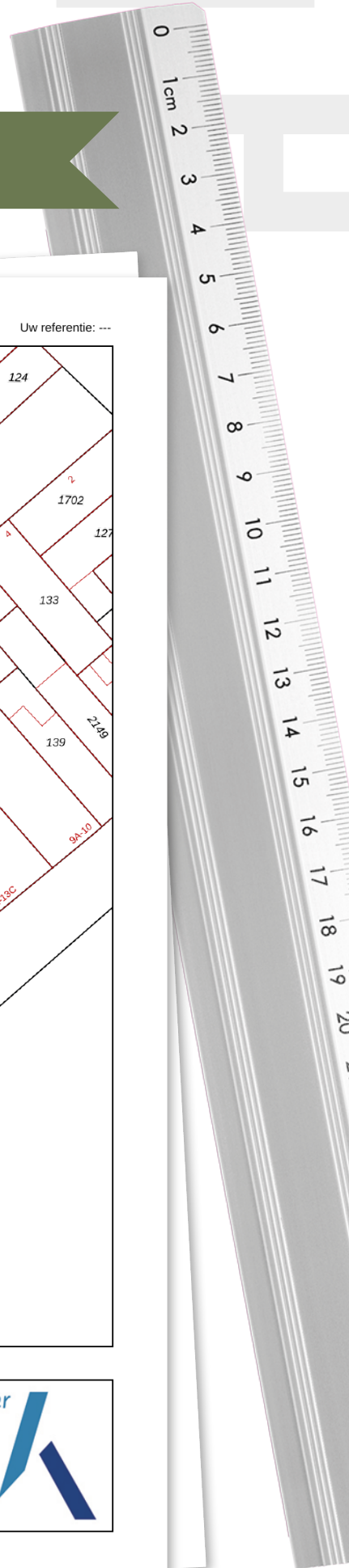
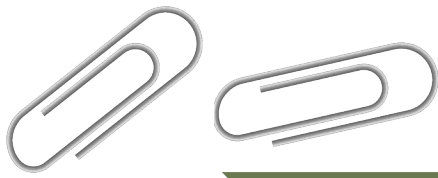
Tweede verdieping

Hoge Nieuwstraat 32 - Dordrecht Tweede Verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl






KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



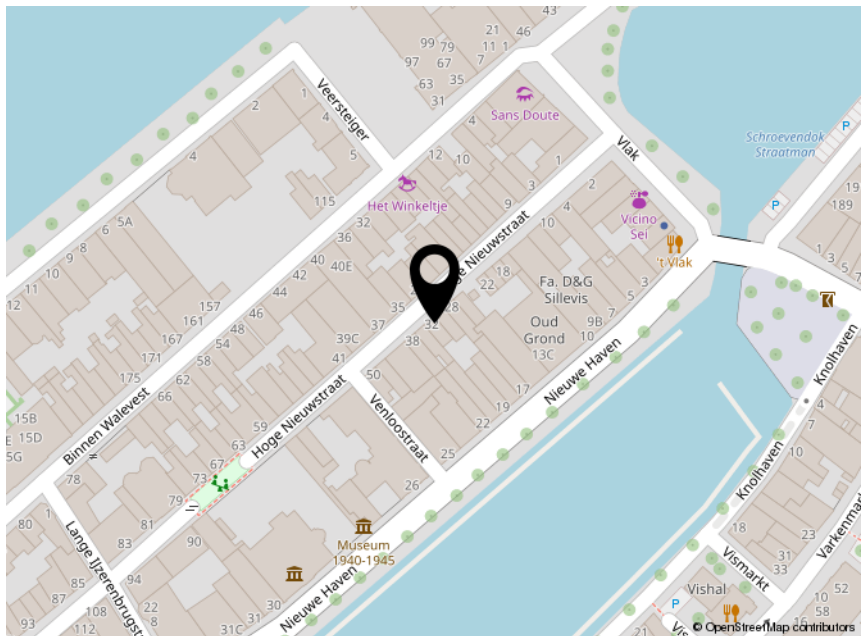
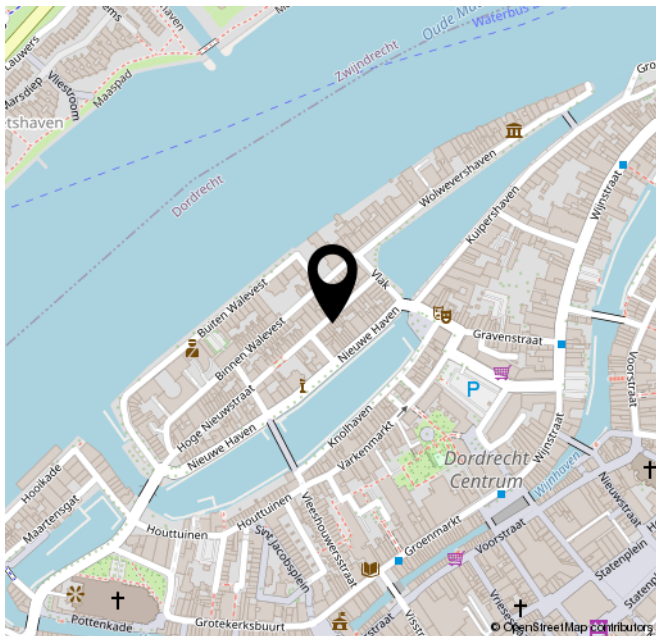
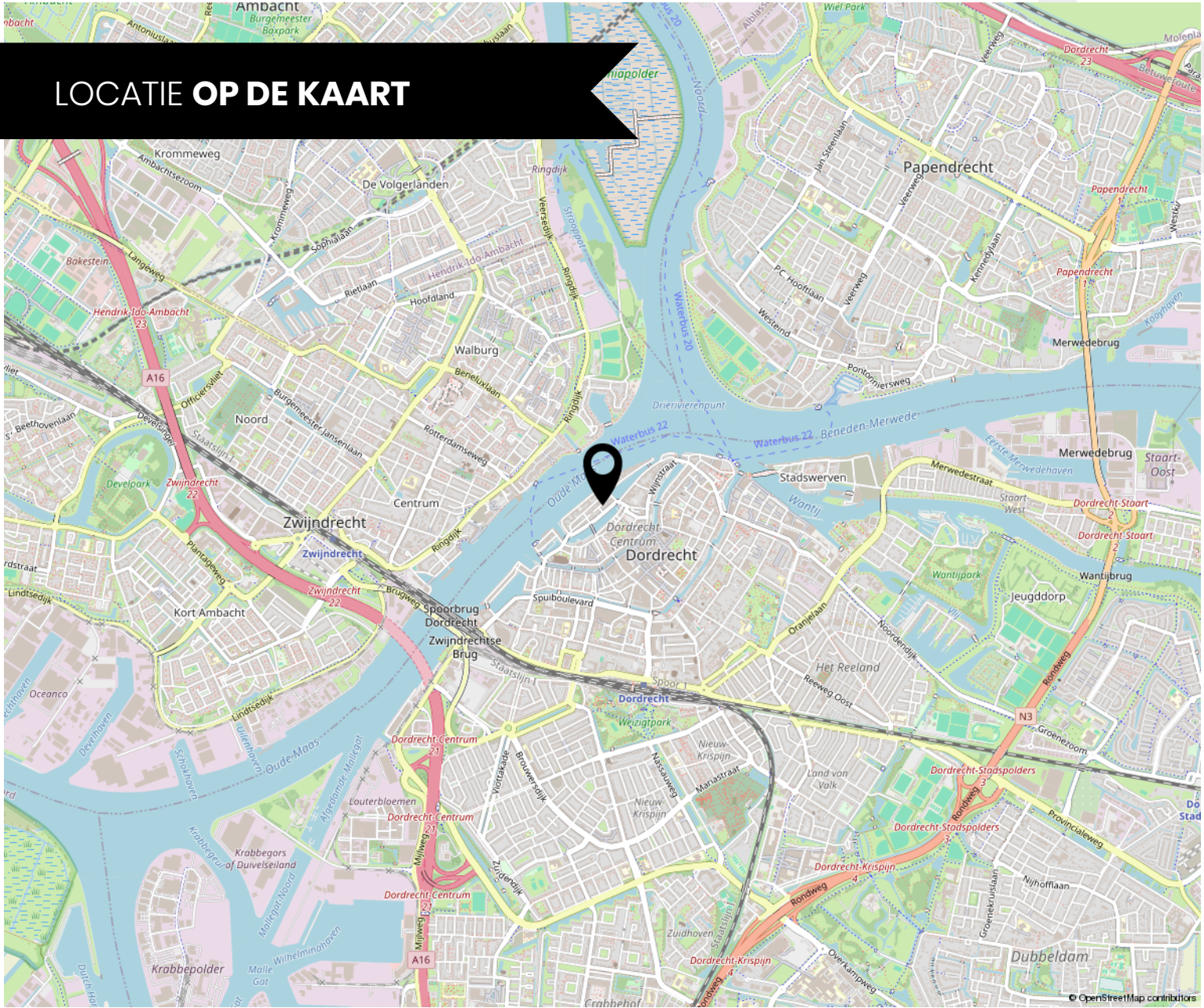
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2346</p>	
---	---	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

 **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.

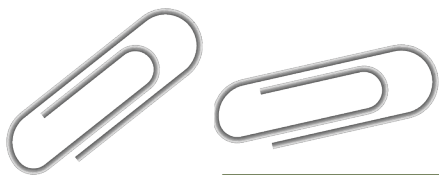
95%

Beveelt Boogerman
Makelaars aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl

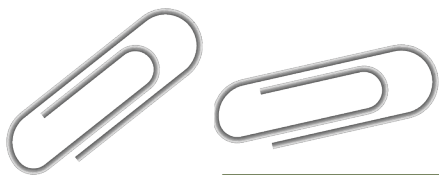




AANTEKENINGEN

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

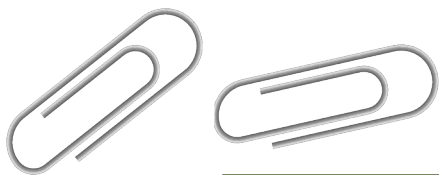




AANTEKENINGEN

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

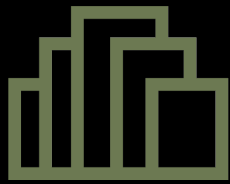




AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal ruling lines, intended for taking notes. The paper is slightly offset to the right and bottom, creating a layered effect.





BOOGERMAN

MAKELAARS

Blijf op de hoogte



DORDRECHT

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

