

**'S-GRAVENDEEL, Nassastraat 8**

Een woning die direct overtuigt door zijn ruimte, praktische indeling en comfort.

## 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

€ 630.000,- k.k.



### BOUWJAAR

2006



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

176 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

3



### INHOUD

678 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

A

#### TYPE WONING

Hoekwoning

#### SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

#### PERCELOPPERVLAKTE

253 m<sup>2</sup>

#### EXTERNE BERGRUIMTE

-

#### OVERIG INPANDIGE RUIMTE

15 m<sup>2</sup>

#### TUINLIGGING

Oost

#### BERGING / GARAGE

Nee / Inpandig

#### PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

#### LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

#### VERWARMING EN WARM WATER

C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, C.v.-ketel

#### ZONNEPANELEN

20 Panelen

#### ISOLATIE

Dubbel glas, volledig geïsoleerd

#### AANVAARDING

In overleg



'S-GRAVENDEEL, Nassastraat 8



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ideale eengezinswoning in de rustige en jonge wijk aan de rand van 's-Gravendeel. De royale hoekwoning is met extra aanbouw vanaf de bouw, ruim bemeten en beschikt naast een ruime woon- en eetkamer ook over 3 slaapkamers, zonnige tuin en een inpandige garage.

Op korte afstand vind je het dorpscentrum met een gevarieerd winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen en speciaalzaken, diverse sportverenigingen en basisscholen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Vanuit 's-Gravendeel ben je snel onderweg richting Dordrecht, Rotterdam en de rest van de Hoeksche Waard. Belangrijke uitvalswegen liggen binnen handbereik, waardoor je rustig woont met de stad altijd dichtbij.

Pluspunten op een rij:

- Moderne keuken met dubbele opstelling
- Royale tuingerichte woonkamer
- Inpandig bereikbare garage
- Drie ruime slaapkamers
- Badkamer met ligbad, douche en tweede toilet
- Ruime zolder
- Veel bergruimte
- Energielabel A
- 20 Zonnepanelen aanwezig
- Parkeren op eigen terrein

Indeling:

Begane grond

Entree met toegang tot een modern toilet, trapopgang naar de eerste verdieping, garage en de woonkamer en eetkamer.

Aan de achterzijde ligt de royale woonkamer in L-vorm. Grote raampartijen en de openslaande deur naar de tuin zorgen voor een mooie verbinding met buiten en een aangenaam lichtinval gedurende de dag. De indeling biedt diverse mogelijkheden voor een royale zithoek en bijvoorbeeld werkruimte.

De keuken ligt centraal in de woning en is uitgevoerd in een moderne, frisse kleurstelling. De dubbele opstelling



**Ruime hoekwoning met garage en zonnige tuin, rustig en centraal gelegen.**



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zorgt voor veel kast- en werkruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals, een 5-pits gasfornuis en afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer, een fijne plek met veel lichtinval dankzij de brede raampartijen. Hier is ruim plaats voor een grote eettafel, ideaal voor dagelijks gebruik én lange avonden tafelen. Hier bevindt zich ook een inbouwkast.

Tot slot biedt de inpandig bereikbare garage een waardevolle toevoeging. Ideaal voor opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen en een auto.

De gehele begane grond is afgewerkt met neutrale plavuizen.

### Eerste verdieping

De overloop vormt het centrale punt van de verdieping en geeft toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale slaapkamer. Deze kamer valt direct op door de breedte en de grote raampartijen van de dakkapel, waardoor er volop daglicht binnenvalt. De slaapkamer is tevens voorzien van airconditioning. Aan de achterzijde liggen nog twee ruime slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van elektrische rolluiken.

In het midden van deze verdieping bevindt zich de volledig betegelde badkamer met elektrische vloerverwarming. De badkamer beschikt over een ligbad, douchecabine, wastafel met meubel en een tweede toilet.

### Zolder

De zolderverdieping is een verrassend ruime en multifunctionele verdieping die zich moeiteloos aanpast aan jouw woonwensen. Dankzij de open indeling en de praktische maatvoering is dit een volwaardige extra woonlaag.

De zolder met kapconstructie, is nu in gebruik als berg- en wasruimte, maar de ruimte is ook eenvoudig in te richten als werk- of hobbyruimte en eventueel als vierde

slaapkamer.

Aan weerszijden van de zolder is extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken.

### Tuin

De voortuin is praktisch ingericht met parkeergelegenheid op eigen terrein, gecombineerd met verzorgde groenborders. Via de zijdeur bereik je direct de achtertuin, ideaal voor dagelijks gebruik.

De ruime achtertuin gelegen op het Oosten zorgt voor een zonnige start van de dag en door de breedte is er de gehele dag altijd een plek in zon of schaduw te vinden. Het terras biedt volop mogelijkheden voor meerdere zitopstellingen. De tuin is fraai aangelegd en met de mogelijkheid om meerdere zitplekken te creëren.

### Algemene kenmerken:

- Bouwjaar 2006
- Woonoppervlakte 176m<sup>2</sup>
- Verwarming en warm water middels cv, bj 2020
- Voorzien van 20 zonnepanelen
- Energielabel A
- Schilderwerk kozijnen 2022
- Oplevering in overleg

Kortom; een woning die direct overtuigt door zijn ruimte, praktische indeling en comfort.

### Disclaimer:

Bij Boogerman Makelaars proberen wij zoveel mogelijk woningzoekenden de gelegenheid te geven om deze woning te bezichtigen. Desondanks kan het toch gebeuren dat de kijkmomenten vol zitten.

Indien u een bod wenst uit te brengen dan is dit alleen schriftelijk mogelijk via het door ons beschikbaar gestelde klantendossier, welke u ontvangt bij de afspraakbevestiging met alle overige relevante informatie. Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.



Foto's

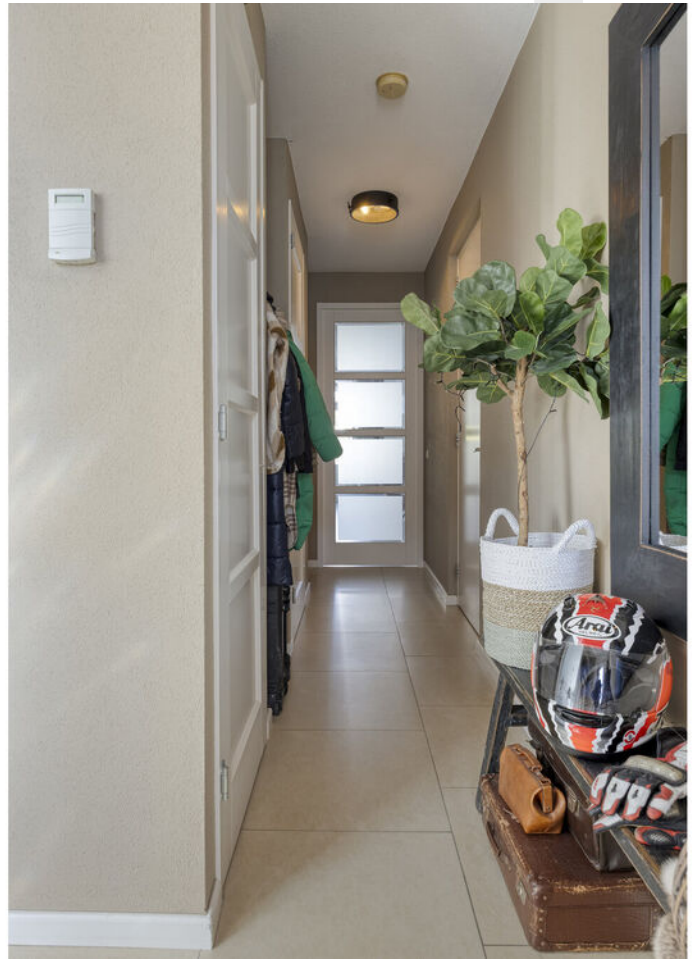


# Begane grond

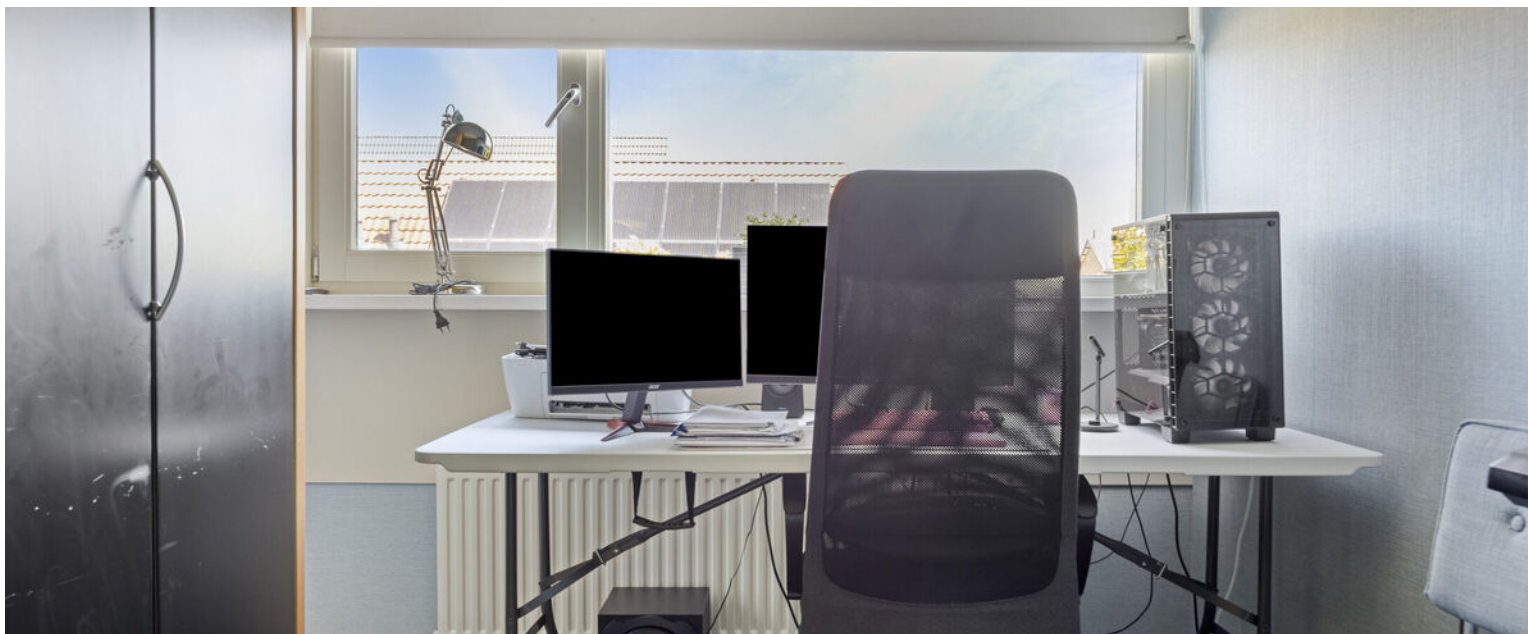






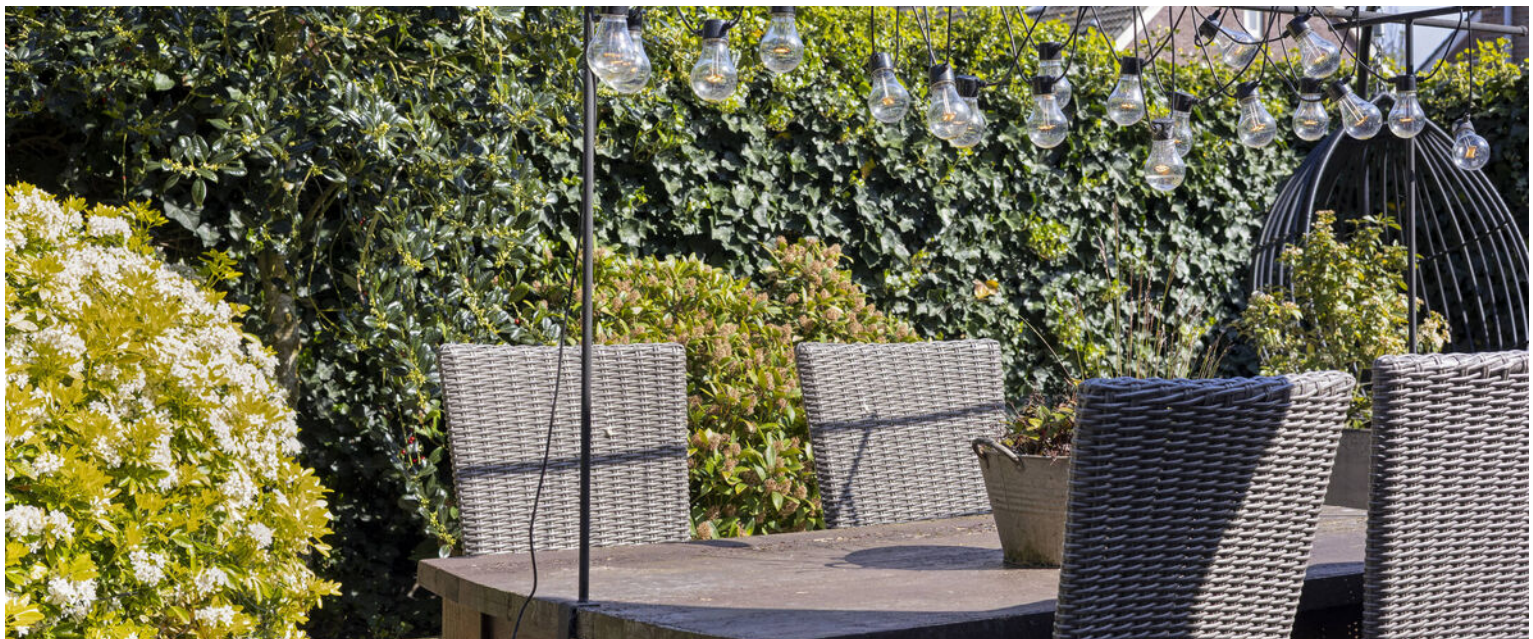


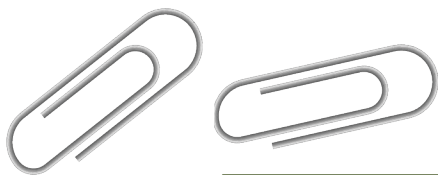
## Eerste verdieping





# Tuin

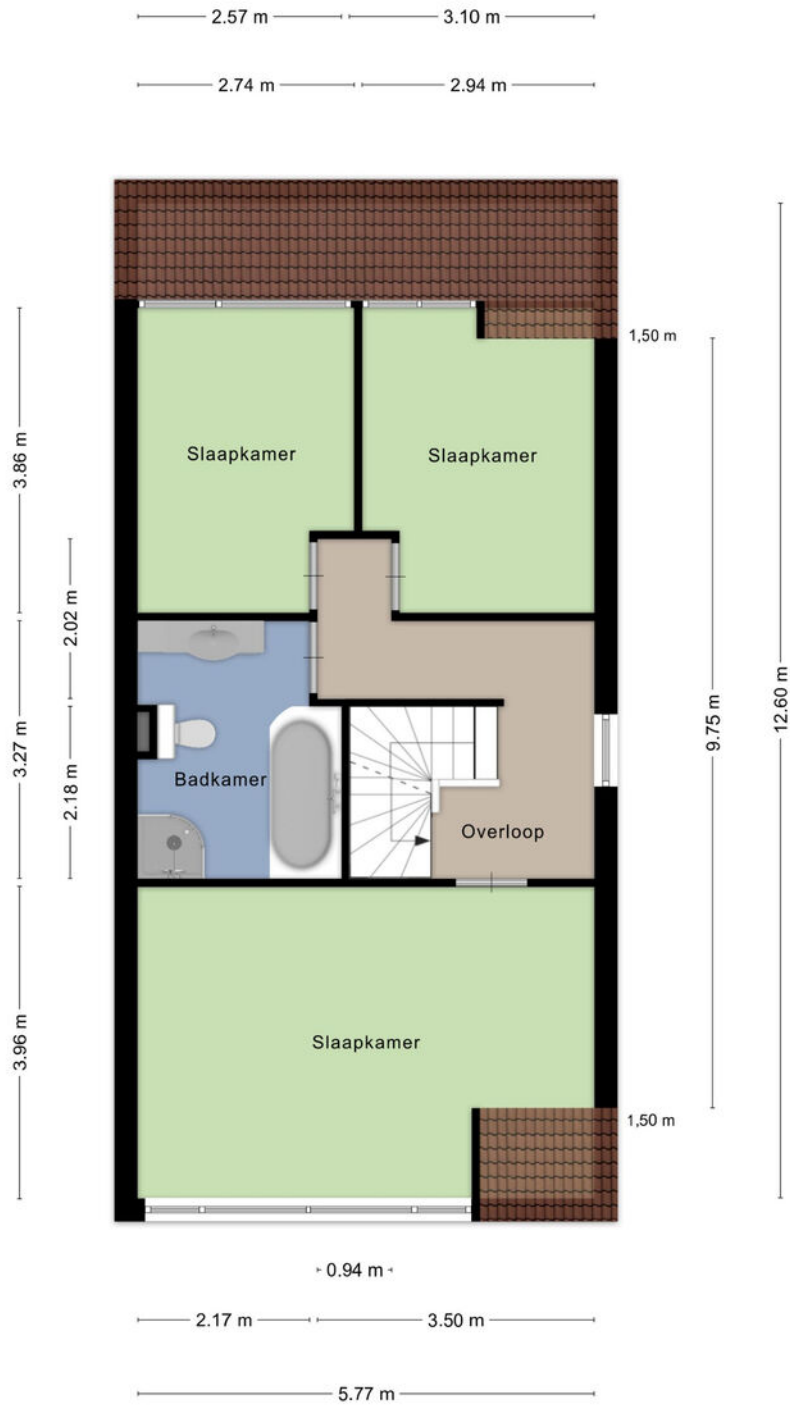




# Begane grond



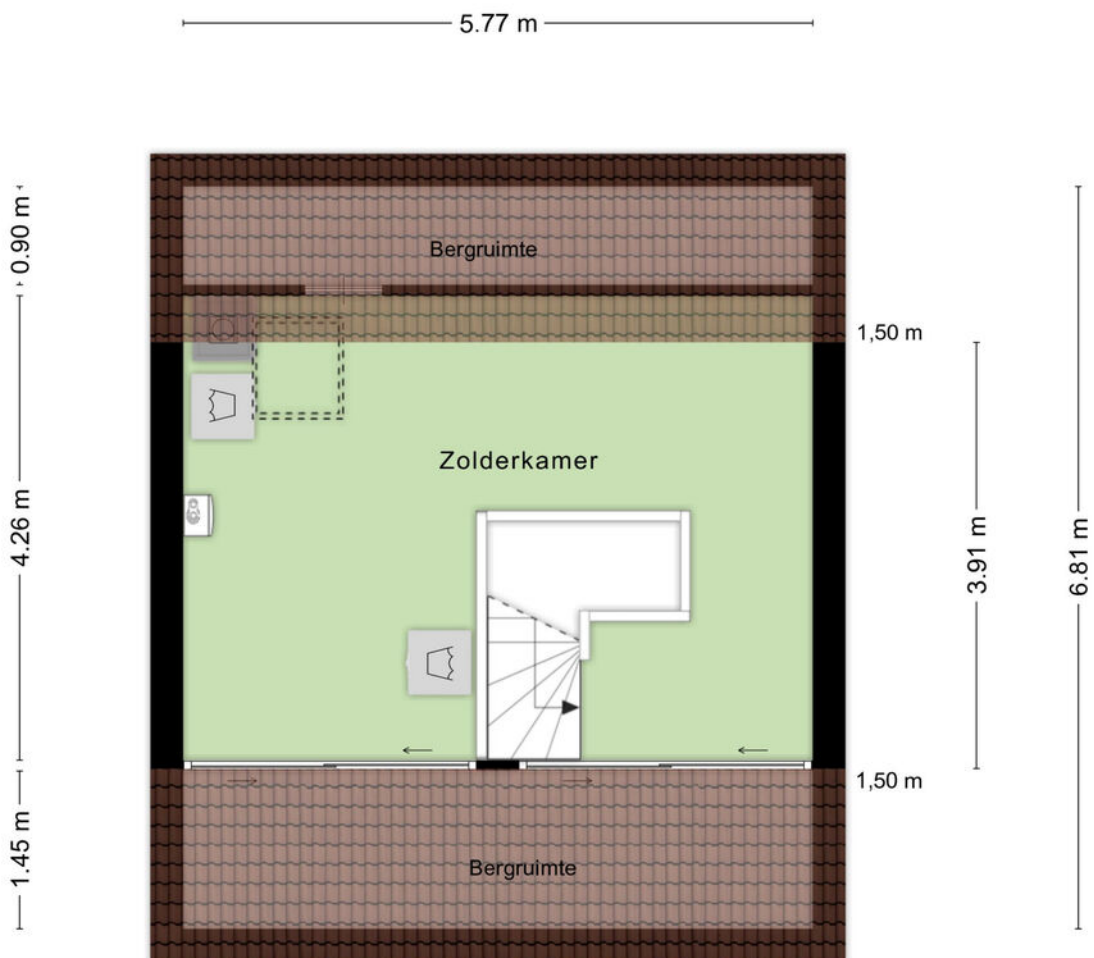
# Eerste verdieping



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

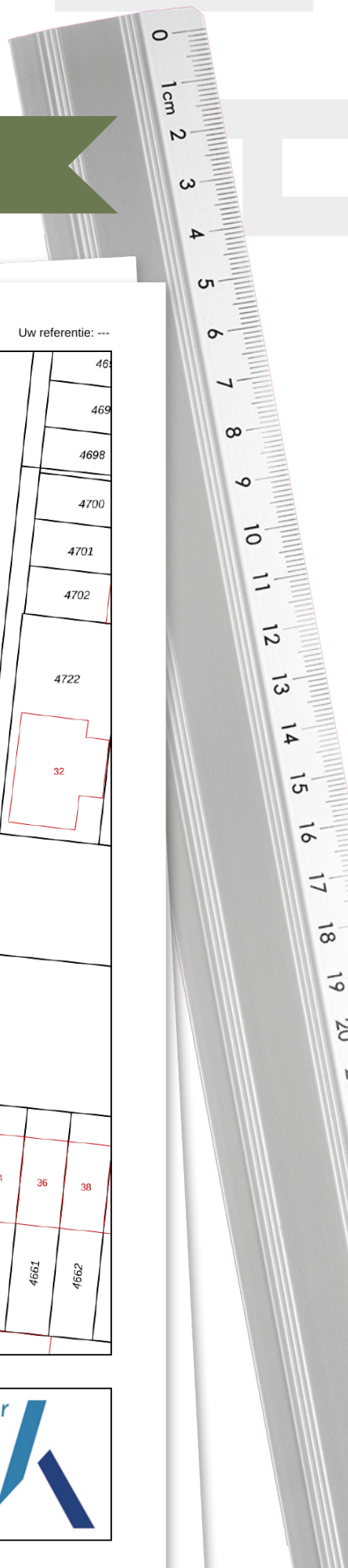
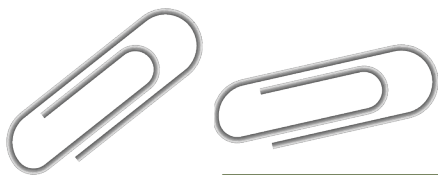


# Zolder



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

BOOGERMAN  
MAKELAARS




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



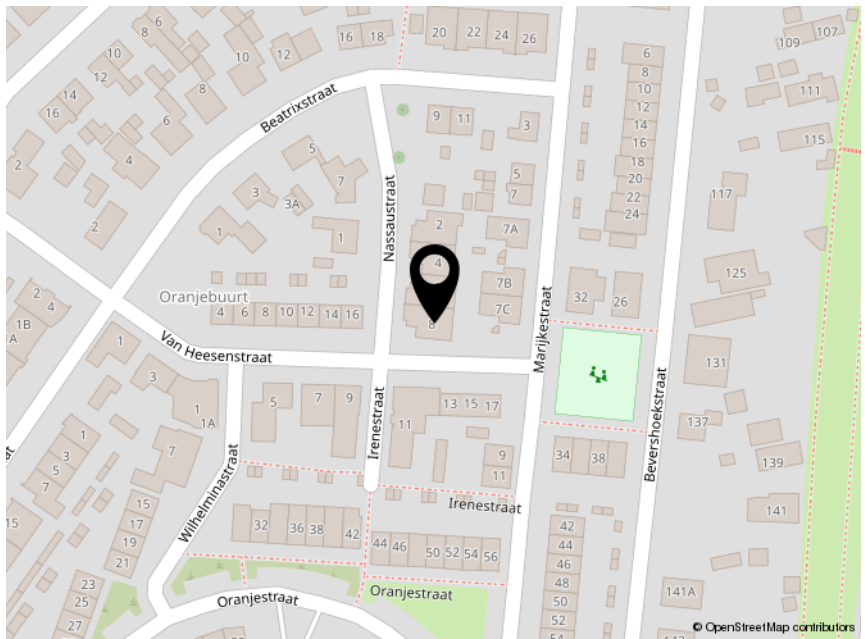
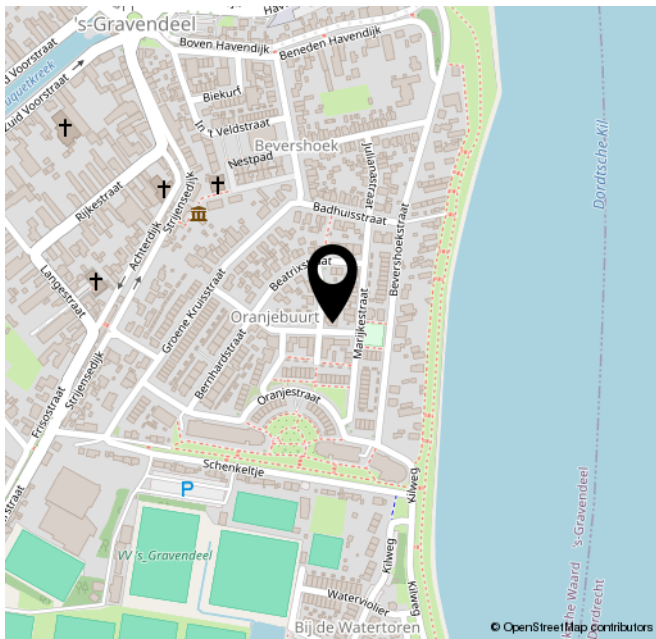
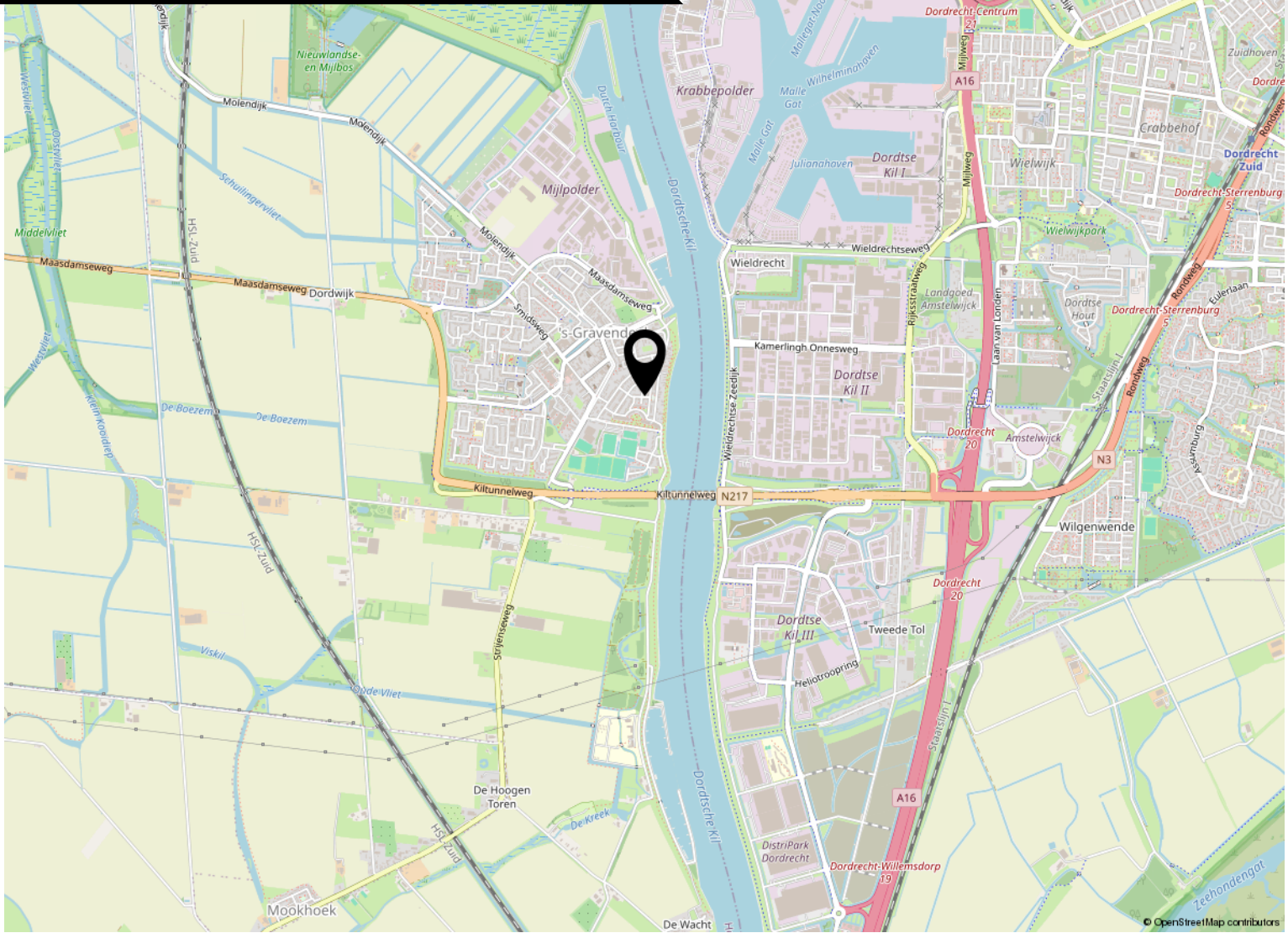
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Gravendeel	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4556	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 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

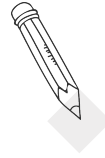
Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

## ◆ 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.

## ◆ 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](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

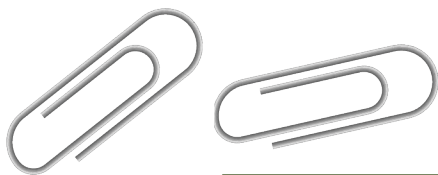
Gemiddelde  
beoordeling.

# 95%

Beveelt Boogerman  
Makelaars aan.

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

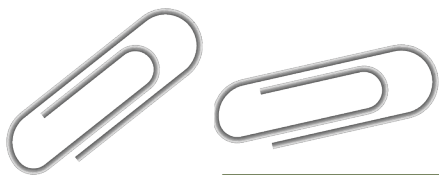




# AANTEKENINGEN

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

