

DORDRECHT, Volkerakweg 36

Ruim wonen met privacy, garage én een zonnige tuin in de geliefde wijk De Start

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, Alblisserdam 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

€ 479.000,- k.k.



BOUWJAAR

1968



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

135 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

603 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Hoekwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCELOPPERVLAKTE

262 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

43 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

Noord

BERGING / GARAGE

Ja / Vrijstaand steen

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

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

ZONNEPANELEN

16 panelen

ISOLATIE

Gedeeltelijk dubbel glas, volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 228,00*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 333,00
- rioolrecht en afvalstoffenheffing (per jaar) € 960,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

DORDRECHT, Volkerakweg 36



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ruim wonen met privacy, garage én een zonnige tuin in de geliefde wijk De Staart.

Deze royale hoekwoning, op steenworp afstand van de rivier 'het Wantij', beschikt over eigen parkeergelegenheid, garage en een verrassend ruime tuin rondom de woning. Met circa 135 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers is dit een ideale gezinswoning, voor wie comfortabel wilt wonen, op een rustige locatie in Dordrecht. Ook aan verduurzaming is gedacht door het plaatsen van 16 zonnepanelen en een hybride elektrische boiler, wat heeft geresulteerd in energielabel A.

In de directe omgeving liggen diverse voorzieningen, zoals supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Ook de prachtige jachthaven Westergoot en de rivier het Wantij zijn op loopafstand gelegen, waar je heerlijk kunt recreëren. Binnen enkele minuten ben je op de fiets in het sfeervolle historische centrum van Dordrecht. Op één minuut ligt de autosnelweg N3, richting Breda, Rotterdam en Utrecht.

Pluspunten van de woning:

- Vrijstaande garage met vernieuwd dak (2025);
- Voorzien van laadpaal en parkeergelegenheid voor twee auto's;
- Vier ruime slaapkamers, waarvan één met airconditioning;
- Royale woonkamer met airconditioning en sfeervolle open haard;
- Half open keuken met directe verbinding naar de tuin;
- Schilderwerk voordeur en kozijn uitgevoerd in 2026, overige kozijnen in 2022;
- Hybride elektrische boiler van 80 liter (2023);
- 16 zonnepanelen geplaatst in 2019;
- Overkapping en houten berging aanwezig.

Indeling

Begane grond

De entree biedt toegang tot de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en doorgang naar de woonkamer en keuken. De ruime woonkamer heeft veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De centraal geplaatste open haard zorgt niet



Royale hoekwoning met veel privacy, garage en volop mogelijkheden voor gezinnen



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

alleen voor extra sfeer maar vormt ook een natuurlijke scheiding tussen het zit- en eetgedeelte.

De half open keuken sluit mooi aan op de eetkamer en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, koelkast, oven en een vaatwasser en geeft direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning en praktische inbouwkasten. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens voorzien van inbouwkasten. De derde slaapkamer aan de achterzijde biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. Alle openslaande ramen in de slaapkamers zijn voorzien van horren.

De badkamer is ingericht met een inloofdouche, toilet, wastafel met meubel en designradiator.

Tweede verdieping

Op de ruime voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine, de cv-installatie en de hybride elektrische boiler. Vanuit de voorzolder bereik je de vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel beschikt deze kamer over extra ruimte en een prettig lichtinval, waardoor deze uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Buitenruimte

De woning beschikt dankzij de hoekligging over een royale voor-, zij- en achtertuin. De groene borders en hagen zorgen voor een prettige mate van privacy, waardoor je hier in alle rust van het buitenleven kunt genieten. Met de houten berging, de overkapping en de ruime garage is er bovendien volop bergruimte aanwezig.

Volkerakweg 36 biedt een combinatie van ruimte, comfort en praktische voorzieningen op een rustige locatie. Een royale hoekwoning met veel privacy, garage

en volop mogelijkheden voor gezinnen die op zoek zijn naar comfortabel wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Disclaimer

Bij Boogerman Makelaars doen wij ons uiterste best om zoveel mogelijk woningzoekenden de kans te geven deze woning te bezichtigen.

Bij grote belangstelling werken wij met een reserveringslijst.

Biedingen kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend via het klantendossier dat je ontvangt na de afspraakbevestiging.

Deze informatie is met zorg samengesteld en bedoeld als indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Maten zijn opgenomen volgens de BBM-norm; plattegronden dienen ter illustratie van de indeling.



Foto's



Begane grond



Eerste verdieping



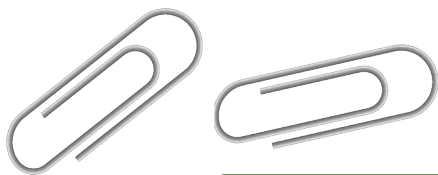




Garage en Buiten

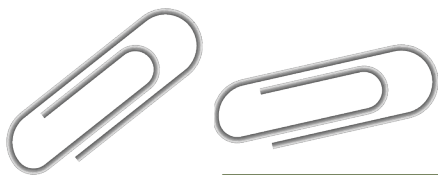






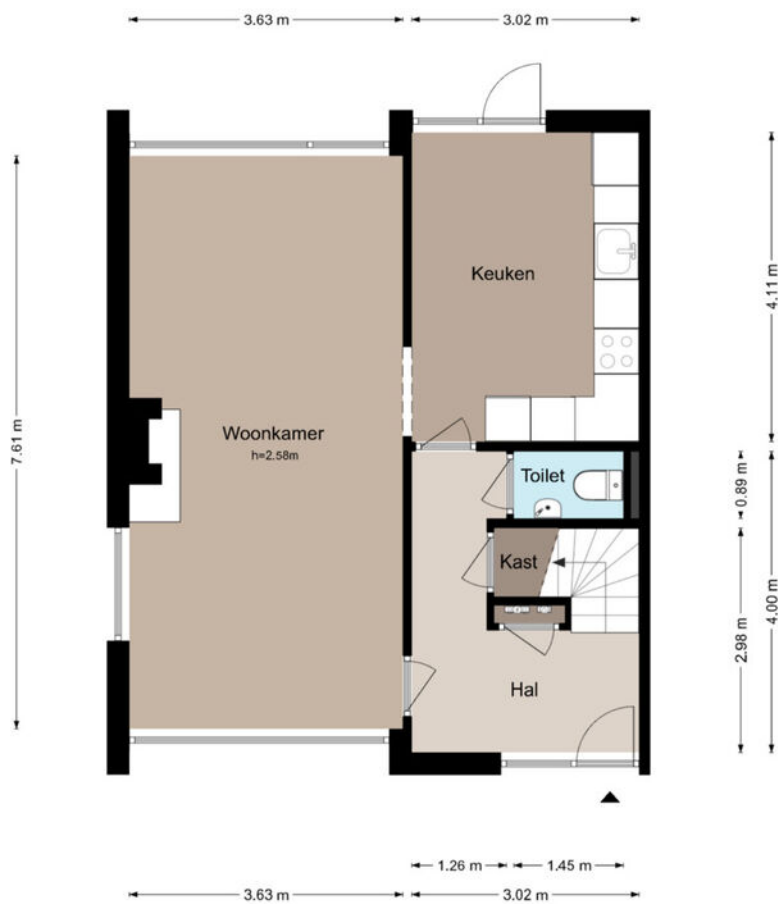
Begane grond met perceel





Begane grond

Volkerakweg 36 - Dordrecht
Begane Grond



De plattengronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend



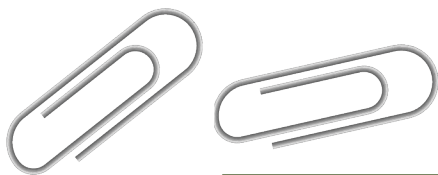
Eerste verdieping

Volkerakweg 36 - Dordrecht
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





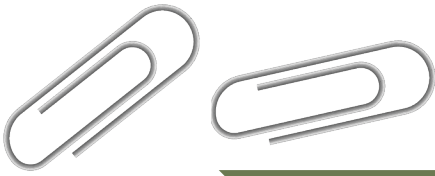
Tweede verdieping

Volkerakweg 36 - Dordrecht
Tweede Verdieping



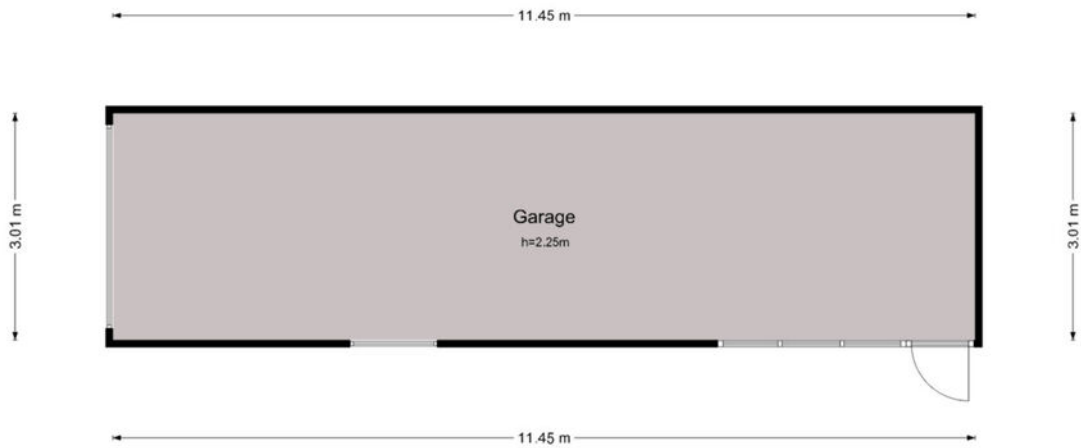
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





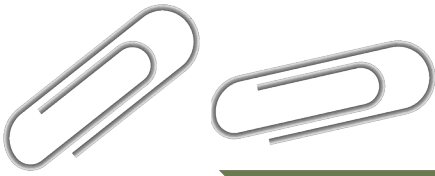
Garage

Volkerakweg 36 - Dordrecht
Garage



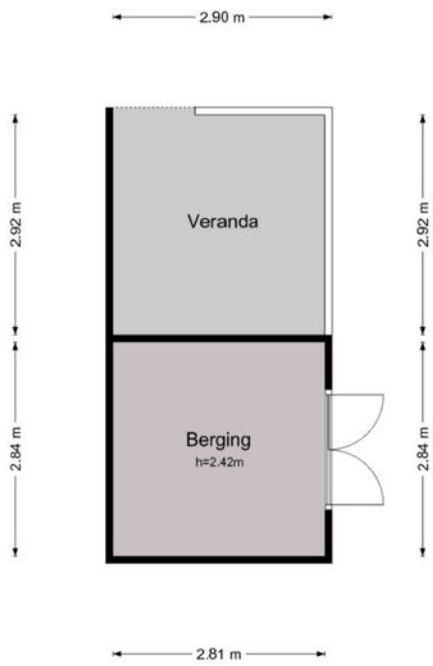
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





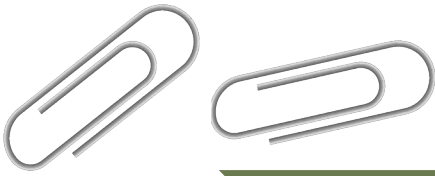
Berging en overkapping

Volkerakweg 36 - Dordrecht
Berging

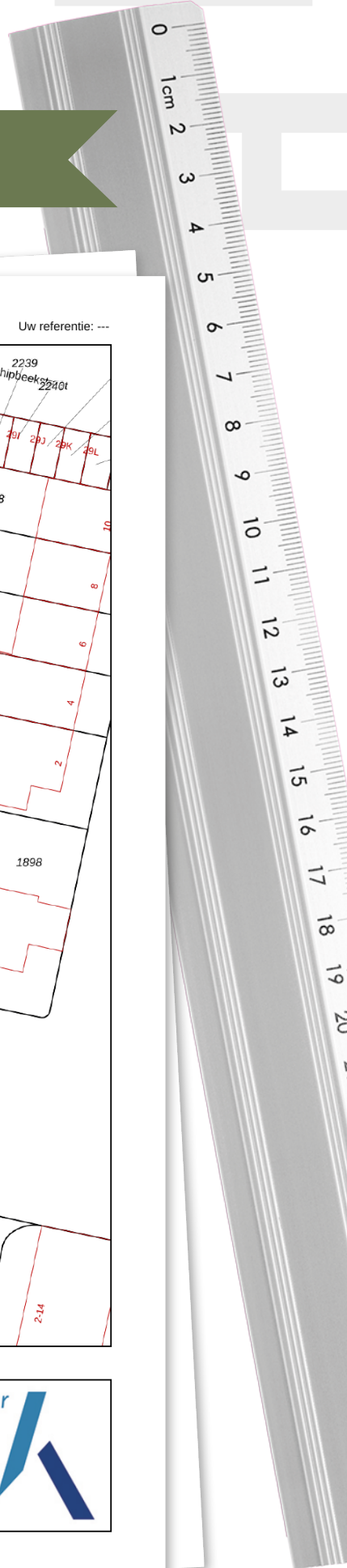


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

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

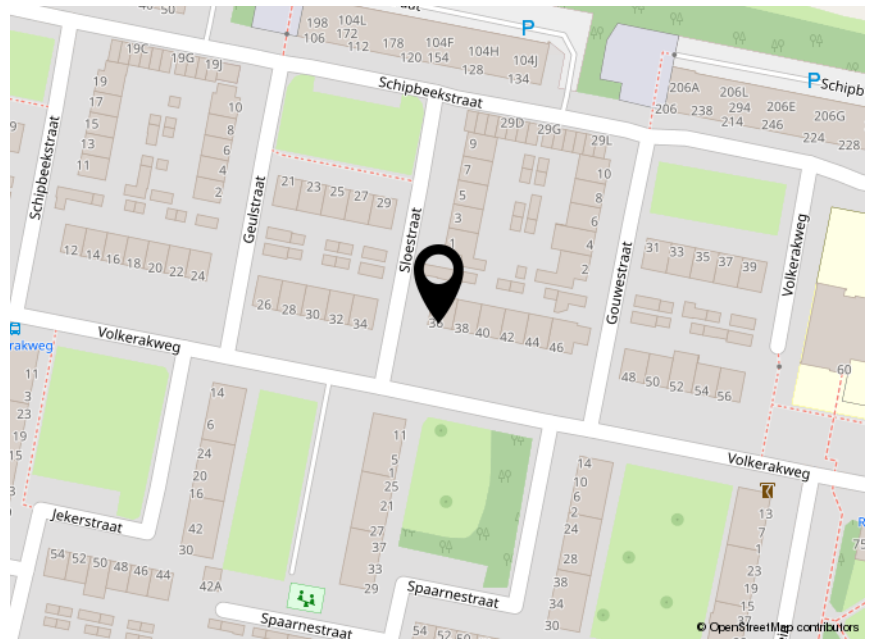
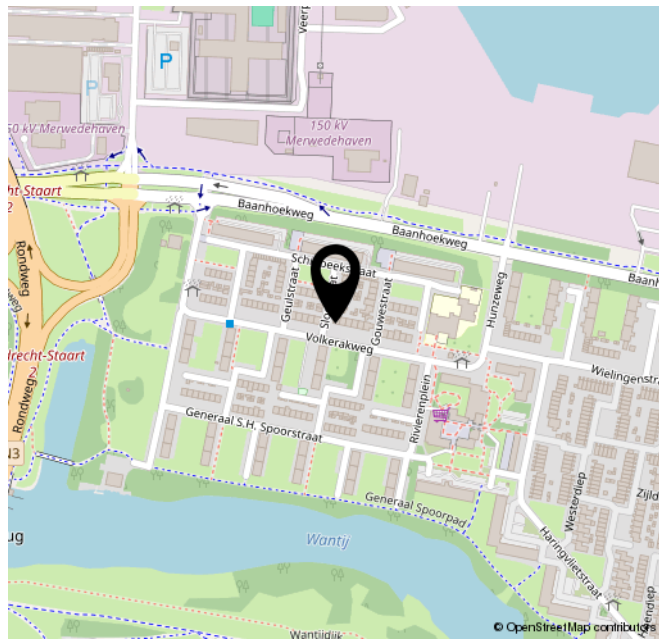
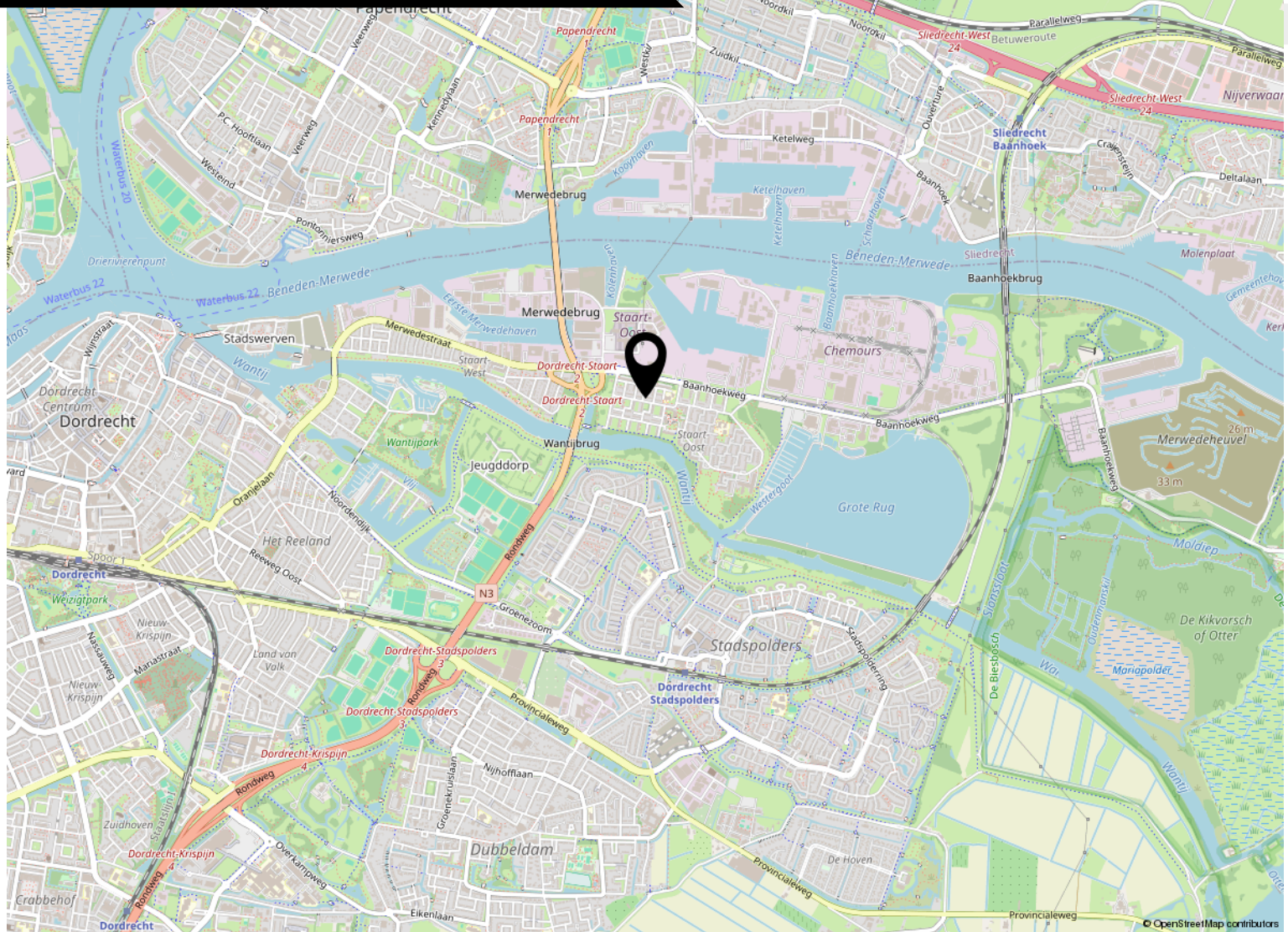
Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie R
 Perceel 1893



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

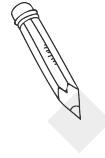
Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

◆ 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.

◆ 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.

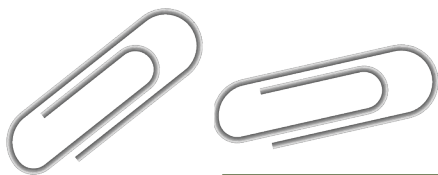
95%

Beveelt Boogerman
Makelaars aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl

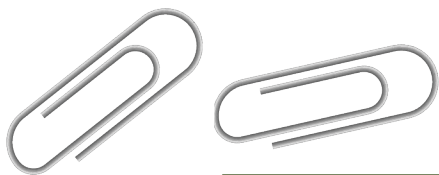




AANTEKENINGEN

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

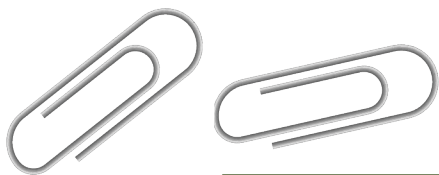




AANTEKENINGEN

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

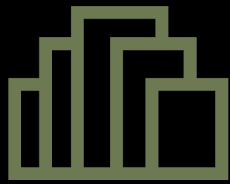




AANTEKENINGEN

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





BOOGERMAN

MAKELAARS

Blijf op de hoogte



DORDRECHT

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

