



DORDRECHT  
Boeroestraat 78

Vraagprijs  
€ 312.000,- k.k.

# Te koop

**POELMAN**  
Makelaar & Taxateur

Karakteristieke woning met onderhuis

0786399224 | [oz@poelmanmakelaar.nl](mailto:oz@poelmanmakelaar.nl)  
[www.poelmanmakelaar.nl](http://www.poelmanmakelaar.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1934

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
4

Inhoud:  
424 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
80 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
100 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
40 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
15 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
-

Energie label  
C

# Omschrijving

Ruim 65 jaar lang is de Boeroestraat 78 met veel liefde door dezelfde eigenaar bewoond geweest. Het is een fijne, karakteristieke tussenwoning in een rustige, gezellige buurt, met 3 slaapkamers en een praktisch onderhuis. De woning heeft een beschutte achtertuin en balkon gelegen op het zuidoosten. Wie ziet de kansen en mogelijkheden van de Boeroestraat 78 en gaat hier aan de slag om er nieuw thuis van te maken?

De woning heeft een woonkamer met sfeervolle erker aan de voorzijde met glas-in-lood bovenlichten, een dichte keuken, 3 slaapkamers en een eenvoudige badkamer op de eerste verdieping, een multifunctioneel onderhuis en een gunstige ligging in woonwijk Reeland. De binnenstad van Dordrecht, het NS-station en het busstation bevinden zich op ongeveer 10 minuten fietsen.

De buurtwinkels op de Reeweg Oost (o.a. bakkerij Van der Breggen en verswinkel In de Bogaard) en een PLUS supermarkt bevinden zich op loopafstand en de randweg N3, de A15 (naar Rotterdam en Gorinchem) en de A16 richting Breda zijn uitstekend te bereiken. In de straat is het vrij parkeren.

Reageren op deze woning kan via Funda, telefonisch (078-6399224) of via Whatsapp (06-22269374).

Globale beschrijving van indeling en afwerkingen (voor de afmetingen verwijzen wij naar de bijgevoegde plattegronden):

## Begane grond

Entreehal: met meterkast, met 3 groepen. Trapopgang naar de eerste verdieping en trap naar het onderhuis. Glas-in-lood bovenlichten (enkelglas) en lambrisering in de hal en de trapopgang. Toilet: volledig betegeld met sierbies.

Woonkamer: met erker aan de voorzijde met glas-in-loodbovenlichten. Handbediend zonnenscherm aan de achterzijde. De woonkamer is voorzien van een schouw.

Dichte keuken: nette, eenvoudige keuken zonder inbouwapparatuur, met toegang tot het balkon.

Balkon: over de gehele breedte van de woning, gelegen op het zuidoosten, met trap naar de beschutte achtertuin.

Achtertuin: gelegen op het zuidoosten, met nette borders, een schutting en een achterom.

## Eerste verdieping

Overloop: met luik naar onbevoerde bergvlisering.

Badkamer: de badkamer is volledig betegeld en ingericht met een wastafelmeubel en een douchecabine.

Slaapkamer 1: ruime slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, met vaste kast.

Slaapkamer 2: ruime slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, met vaste wastafel, vaste kast en schuifwandkast.

Slaapkamer 3: gelegen aan de achterzijde, met vaste wastafel.

## Onderhuis

Multifunctionele ruimte, bijvoorbeeld geschikt om in te richten als werkplek, hobbyruimte, studeerplek of speelruimte voor de kinderen. Momenteel is het onderhuis een open ruimte, met opstelplaats van de c.v.-ketel en de wasmachineaansluiting. De hoogte onder de balken is 1,87 m en de hoogte onder de draagbalk is 1,70 m.

## Bijzonderheden:

- De woning is gelegen in de geliefde Indische buurt (Reeland), op fietsafstand van het centrum en het NS-station
- Vrij parkeren in de straat
- Rondom houten kozijnen met grotendeels dubbelglas
- Als vloerafwerking grotendeels vloerbedekking, vinylzeil in de keuken en een tegelvloer in de badkamer en het toilet
- Verwarming en warmwatervoorziening door middel van een c.v.-combiketel (Nefit Topline, bouwjaar 2010)
- De woning heeft een energielabel C
- Funderingsrapportage uit 2006 is beschikbaar en er is recent een QuickScan (funderingsonderzoek fase o) uitgevoerd; er zijn geen maatregelen ter verbetering van de fundering nodig en de woning heeft een laag funderingsrisico
- In de koopakte zal een ouderdomsclausule en een niet-bewonersclausule worden opgenomen
- De woning wordt aangeboden zonder vragenlijst deel B
- Gunning aan verkoper voorbehouden.

## Oplevering:

De oplevering geschiedt leeg en is in overleg te aanvaarden (kan spoedig).

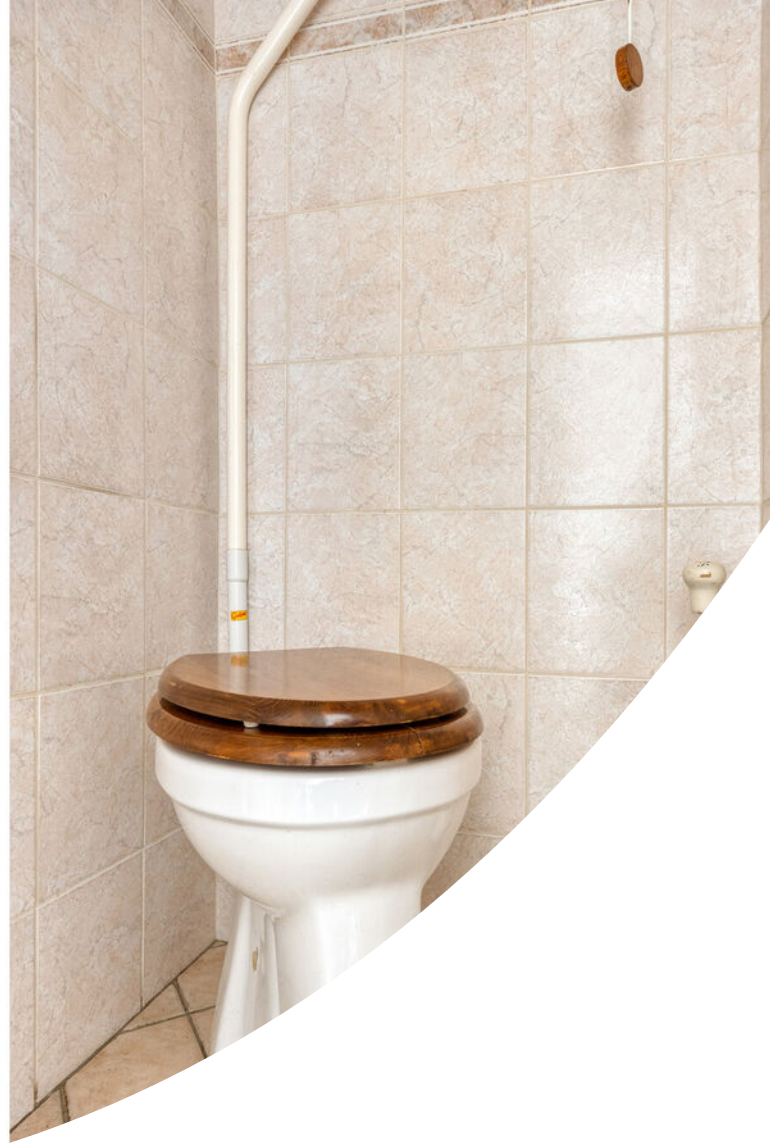
Wij behartigen de belangen van de verkoper. Wij adviseren om uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Genoemde maten zijn opgenomen en gedefinieerd op basis van NEN-2580, conform de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen NVM, VastgoedPro, VBO, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit.

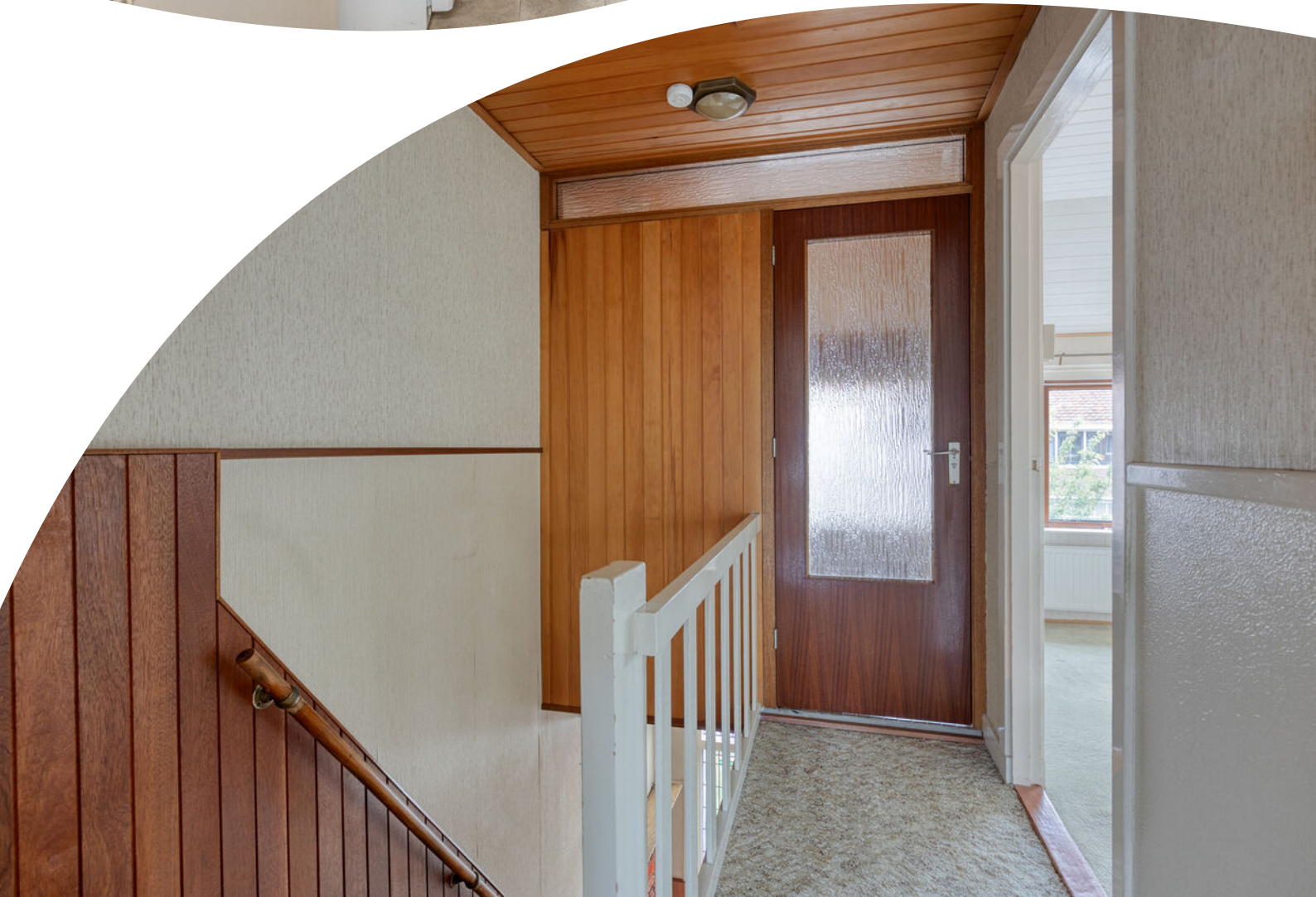
Nadrukkelijk vermelden wij dat aan deze informatie en verstrekte gegevens geen rechten kunnen worden ontleend en wijzigingen zijn voorbehouden. Deze informatie dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod.



















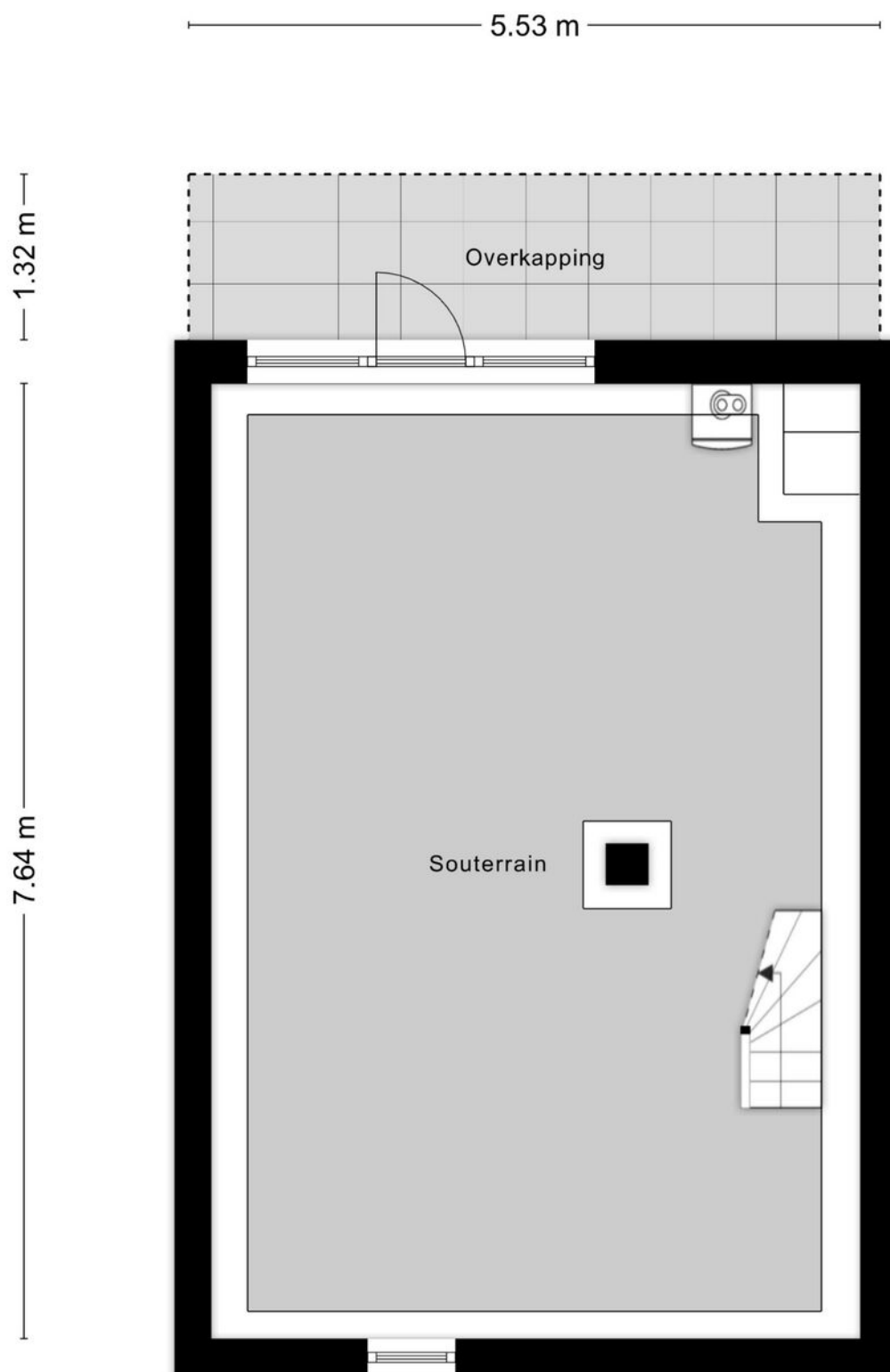








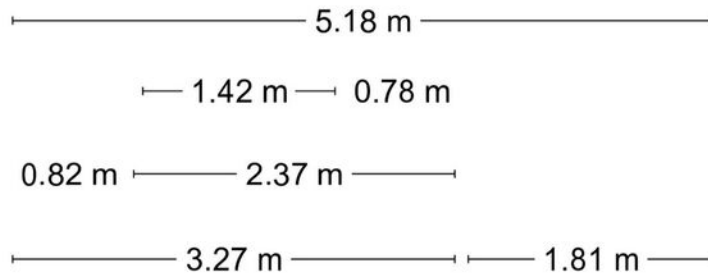
# Plattegrond



5.18 m



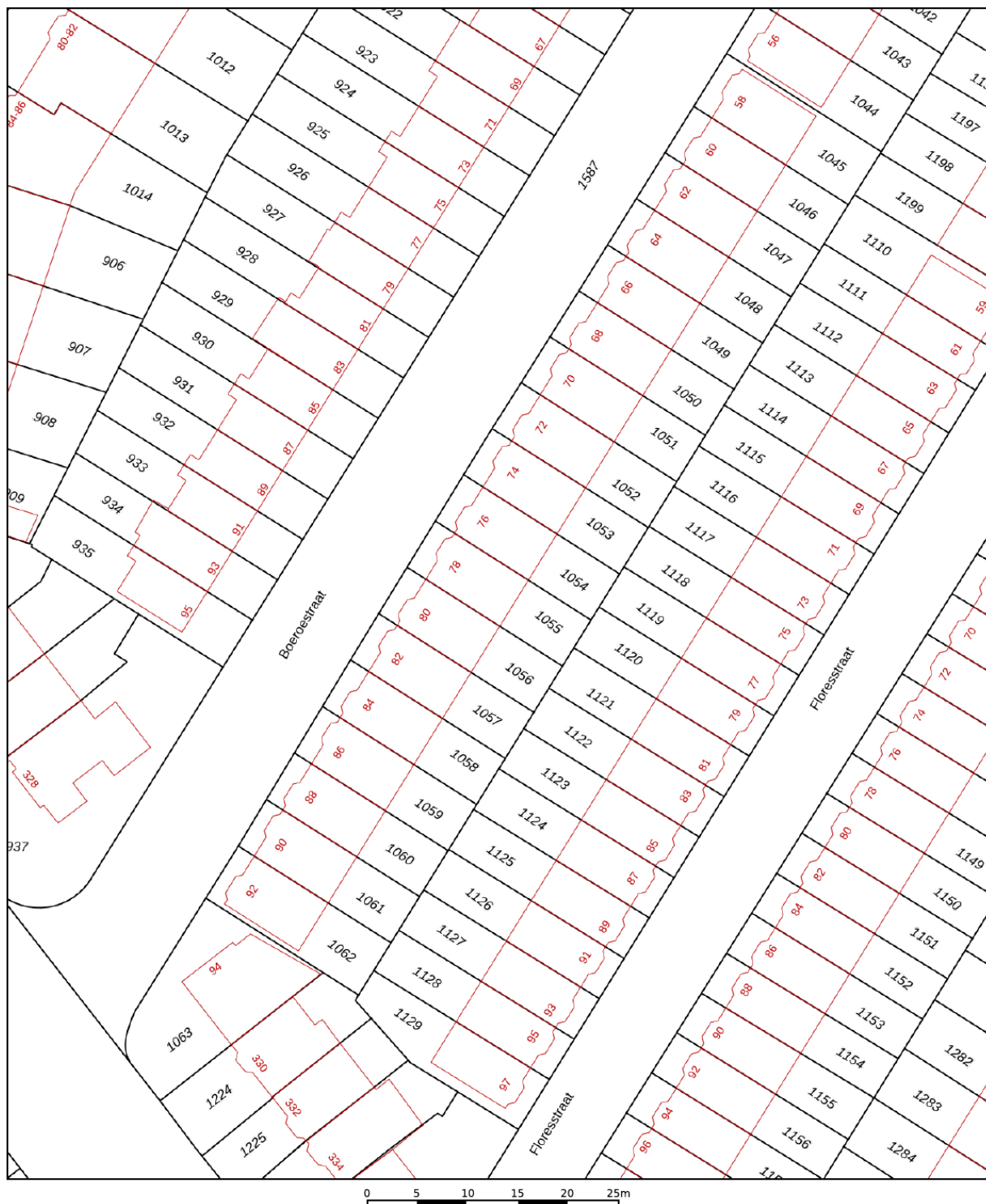
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boeroestr78DDT

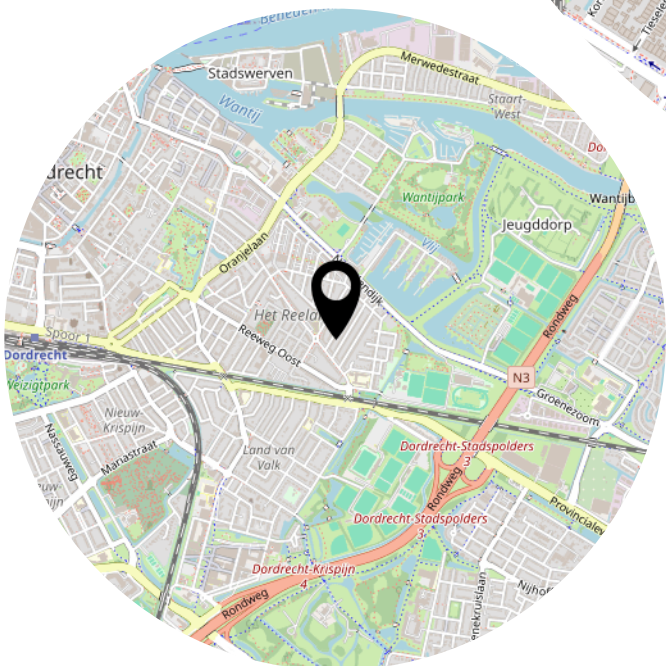
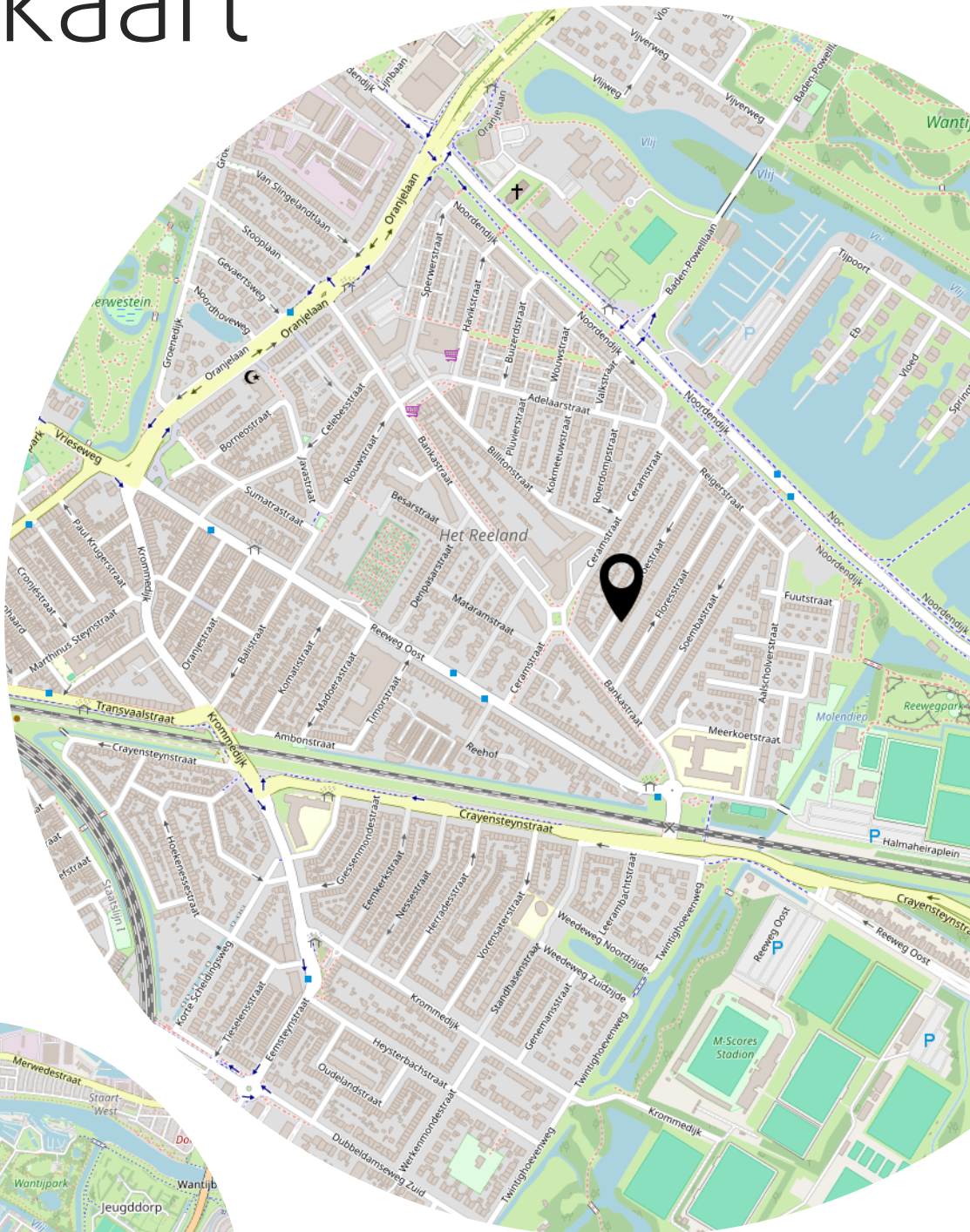


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1055	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

12345  
25  
—  
—  
—  
—

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- Kapstok met kleed erachter	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- magnetron	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Spiegel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Heb je interesse?



Vrieseweg 89  
3311 NV Dordrecht

0786399224  
oz@poelmanmakelaar.nl  
www.poelmanmakelaar.nl