

078- 7440182



# Boeroestraat 17

3312 HA Dordrecht

Vraagprijs: **€ 350.000,- k.k.**





## Sfeervolle karakteristieke jaren '30 tussenwoning, gelegen in het geliefde Het Reeland nabij het centraal station en het historische centrum van ons mooie Dordrecht!

Ruim en sfeervolle eengezinswoning met een heerlijke woonkamer, open keuken, toilet en een balkon op de woonverdieping, een zéér ruim souterrain, 3 slaapkamers en een doucheruimte op de slaapverdieping en een ruime bergvliering. De diepe achtertuin is gesitueerd op het noordwesten en de gezellige voortuin ligt op het zuidoosten en heeft een handige fietsenberging. Centrale ligging met in de directe omgeving diverse winkels (Reeweg Oost), scholen, busstation en diverse uitvalswegen (N3, A15 en A16). Het centraal station en het mooie historische centrum van Dordrecht zijn op enkele minuten fietsen te bereiken.

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 350.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning, tussenwoning
aantal kamers:	<b>4</b> kamers, waarvan <b>3</b> slaapkamers
inhoud woning:	<b>323</b> m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	<b>126</b> m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte wonen:	<b>66</b> m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte souterrain (overige inpandige ruimte):	<b>33</b> m <sup>2</sup>
bouwjaar:	<b>1934</b>
ligging:	gelegen in de wijk Het Reeland
isolatie:	volledig voorzien van dubbel glas met kunststof kozijnen
tuinen:	achtertuin gelegen op het noordwesten en de voortuin op het zuidoosten
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Intergas, 2019)





### Indeling begane grond/woonverdieping:

- entree in hal met meterkast (2 hoofdschakelaars, 1 aardlekschakelaar en 9 groepen. De meterkast is in 2019 vernieuwd) en deur naar de woonkamer;
- licht, ruim en sfeervolle woonkamer met open keuken en trapopgang naar de eerste verdieping. Laminaat als vloerafwerking (moet eigenlijk wel vervangen worden) en glad gestuukte wanden;
- open keuken in hoekopstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en verder veel laden en kasten. De keuken is in 2019 geplaatst. Vanuit de keuken komt u op het op het noordwesten gesitueerde balkon (voorzien van een hand bedienbaar zonnescherm en een trap naar de achtertuin) en heeft u een deur naar tussenhal met toilet en trap naar het souterrain;
- toilet met staand closet.

### Indeling eerste verdieping/slaapverdieping:

- overloop met toegang naar de 3 slaapkamers, doucheruimte en luik met vlizotrap naar de vliering. Laminaat (2023) als vloerafwerking en spuitwerk als wandafwerking;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning, laminaat als vloerafwerking en spuitwerk als wandafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning, laminaat als vloerafwerking, spuitwerk als wandafwerking en een vaste kast;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning, laminaat als vloerafwerking en spuitwerk als wandafwerking;
- volledig betegelde doucheruimte met douche, wastafel + meubel, een spiegelkast en een designradiator.

### Souterrain:

- zéér ruim souterrain (ca. 33 m<sup>2</sup>) met vinyl als vloerafwerking en openslaande deuren naar de diepe achtertuin. In het souterrain is tevens de aansluiting wasmachine en droger en de opstelplaats cv-ketel (Intergas uit 2019).

### Vliering:

- bergvliering.





### Tuinen:

- gezellige voortuin op het zuidoosten met een handige fietsenberging;
- de verzorgde achtertuin is gesitueerd op het noordwesten en heeft een houten schuur, een buitenkraan, elektra onder het balkon en een achterom.

### Algemeen:

- bouwjaar ca. 1934;
- energielabel C, geldig tot en met 17-03-2036;
- woning is volledig voorzien van dubbel glas met kunststof kozijnen;
- mooie paneeldeuren;
- funderingsrapport is aanwezig, Fase 0-onderzoek is reeds uitgevoerd (laag risico).

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **B**, nummer **958**, groot **1 are en 26 centiare (126 m<sup>2</sup>)** eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg/Q4 2026.





## Diversen:

**Advema NVM Makelaardij** behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

## Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

## Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

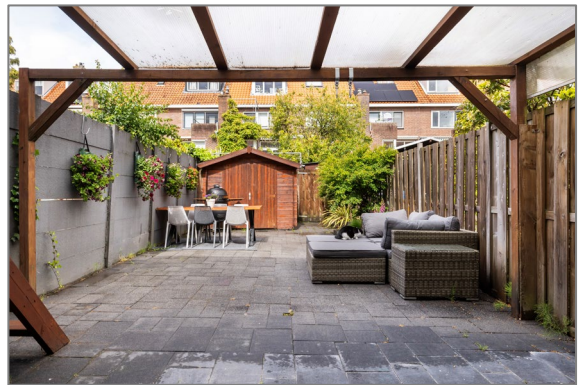
## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

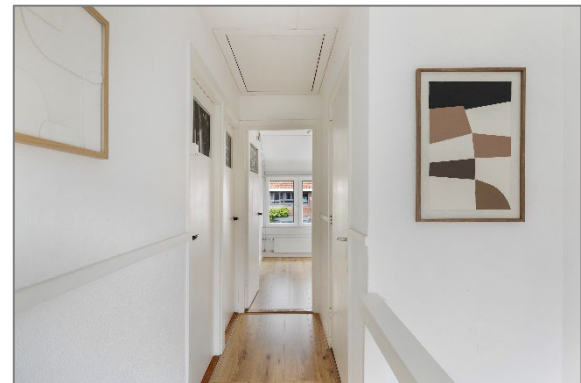
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



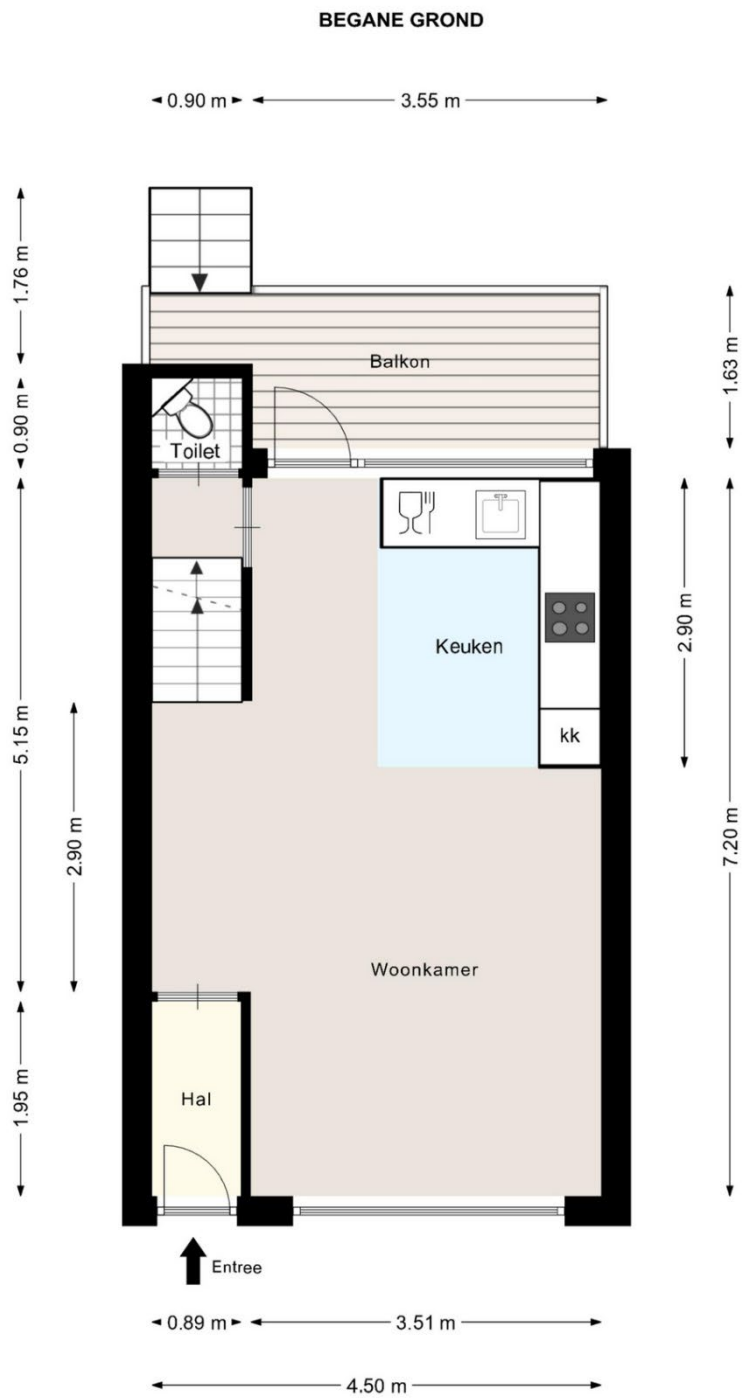








# Plattegronden

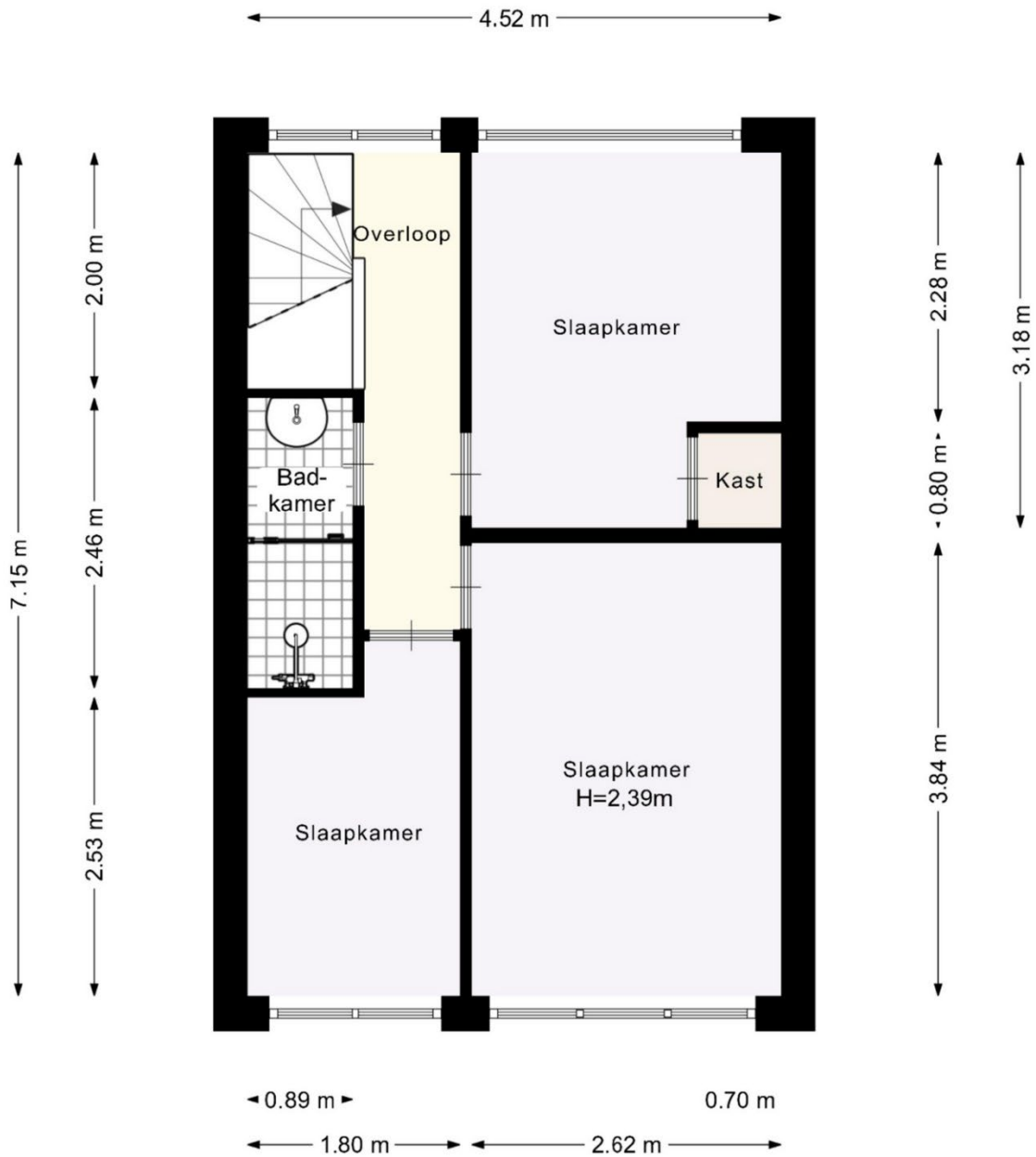


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)





## 1e VERDIEPING



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

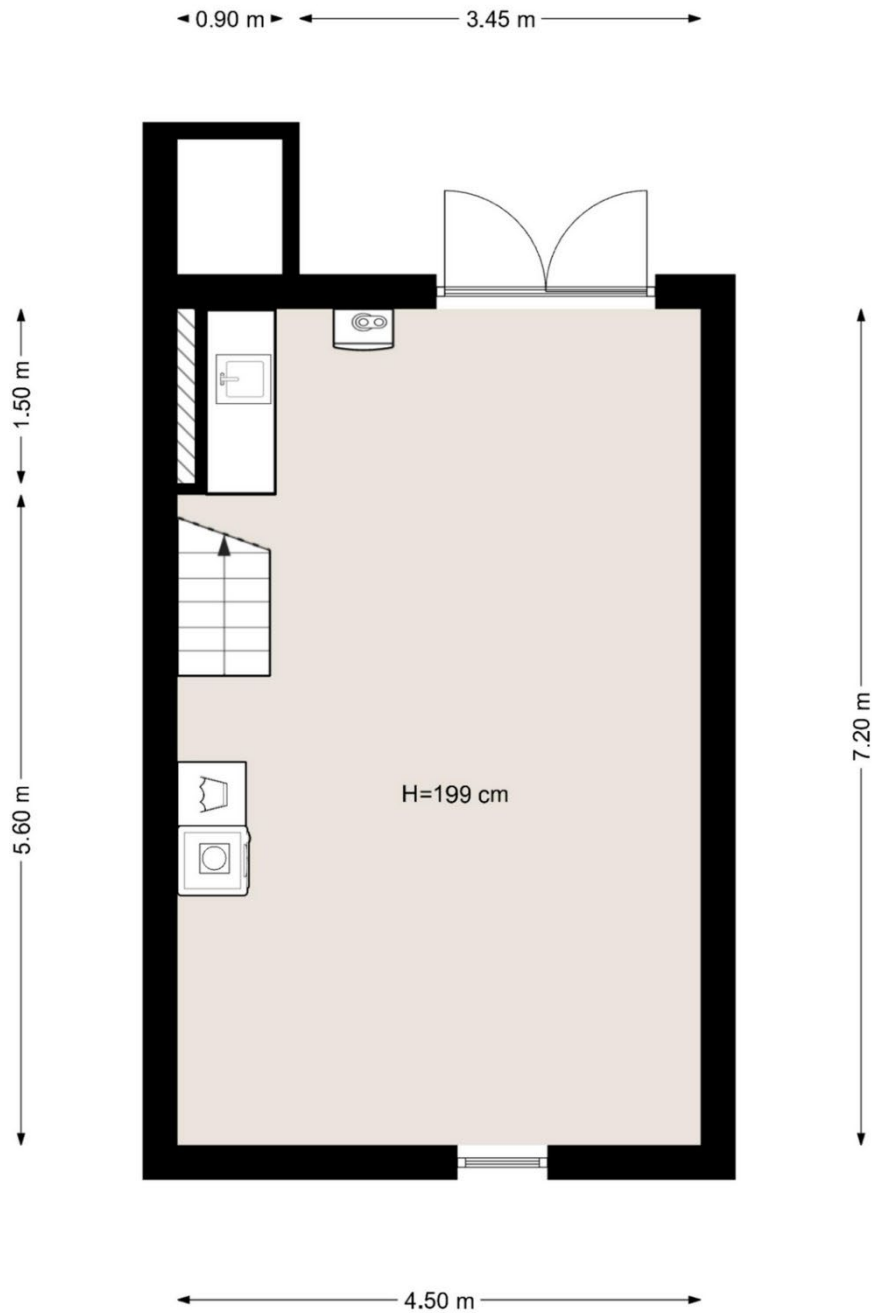
Alle maten en indelingen zijn indicatief.

[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)





SOUTERRAIN



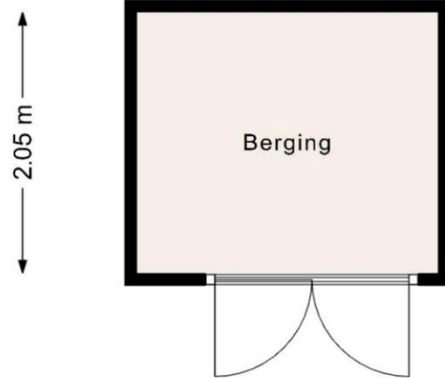
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)





BERGING

← 2.36 m →

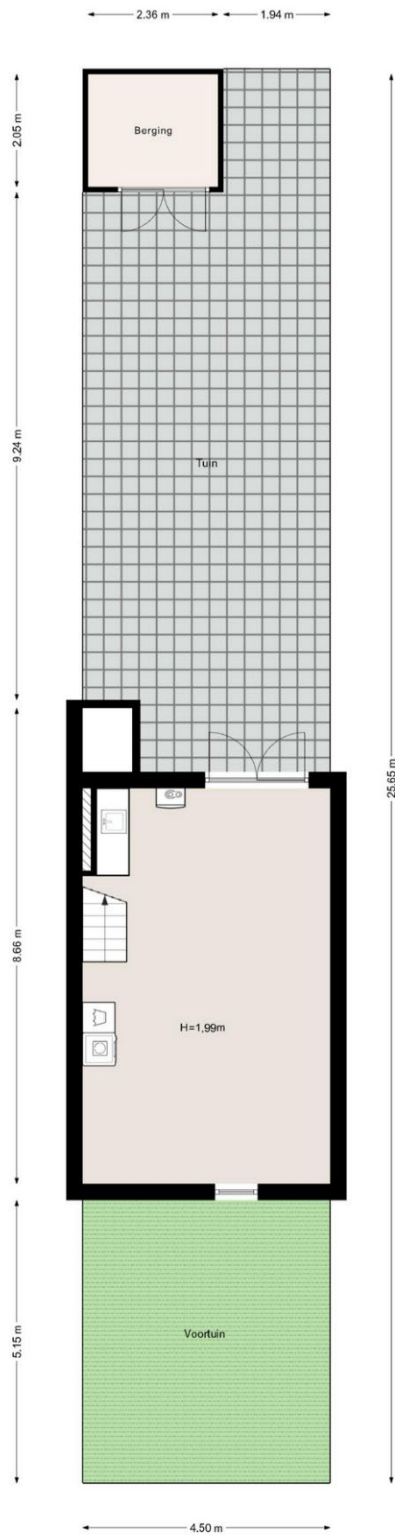


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)





PERCEEL

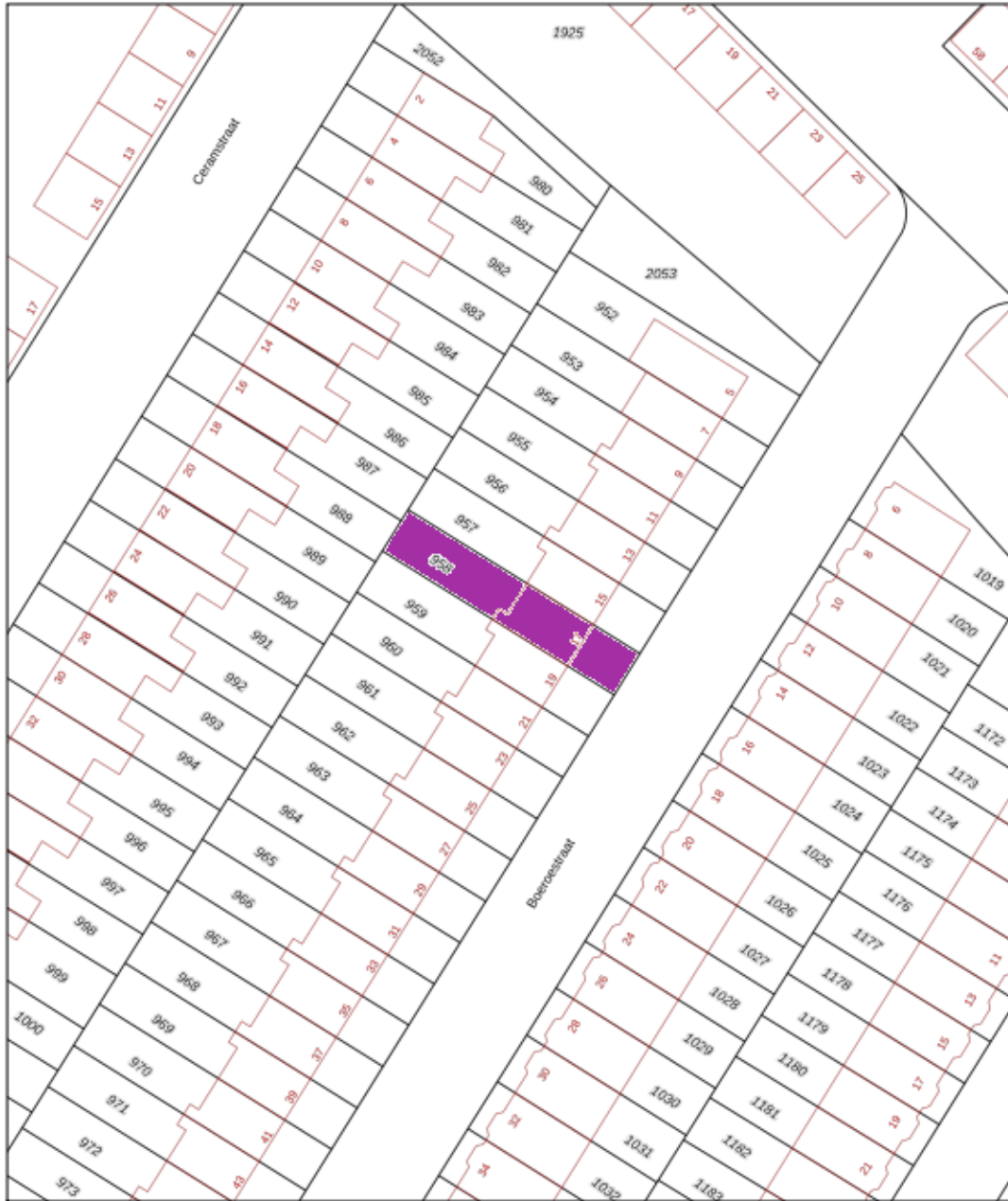




# Huis op de kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boeroe



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
⊠	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
⊠	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 958	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2024  
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

