

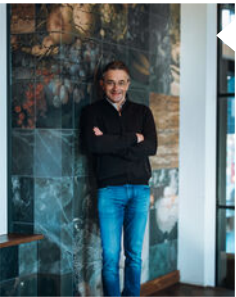
DORDRECHT, Zijdiep 16

Een hoekwoning waar comfort en ruimte perfect samenkomen

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

€ 395.000,- k.k.



BOUWJAAR

1975



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

93 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

367 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Eindwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCELOPPERVLAKTE

149 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

10 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

5 m²

TUINLIGGING

Noordwest

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

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

ZONNEPANELEN

12 zonnepanelen

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 290,00
- rioolrecht en afvalstoffenheffing (per jaar) € 916,00

DORDRECHT, Zijldiep 16



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een instapklare hoekwoning in de kindvriendelijke wijk 'De Staart', met verrassend veel extra's. Denk aan een royale woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, verzorgde keuken, zonnige achtertuin met veranda én een praktische kelder. Ook aan verduurzaming is gedacht, de woning is volledig geïsoleerd en heeft 12 zonnepanelen en airconditioning, wat resulteert in een energielabel A.

De ligging is eveneens aantrekkelijk. 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.

Indeling:

Begane grond

Entree biedt toegang tot het toilet en het woongedeelte.

De begane grond is ingericht als één ruime leefruimte waarin wonen, koken en tafelen naadloos in elkaar overlopen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde profiteert de woning van veel natuurlijk licht. De woonkamer aan de achterzijde vormt een aangename plek om te ontspannen en staat via openslaande deuren in directe verbinding met de tuin. Onder de praktische kast in de woonkamer bevindt zich een luik dat toegang biedt tot een ruime kelder, ideaal voor het opbergen van voorraad, hobbyspullen of seizoensgebonden artikelen.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een natuurstenen werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een Quooker. Daarnaast is er meer dan genoeg werk- en bergruimte. Het geheel verkeert in een verzorgde staat en sluit goed aan bij de warme uitstraling van de leefruimte.

Comfort staat centraal in deze woning. De begane grond



**Een woning die meer
biedt dan je op het
eerste gezicht verwacht**



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

is voorzien van vloerverwarming en de woonkamer beschikt over airconditioning.

Eerste verdieping

Hier wordt direct duidelijk hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. De overloop met airconditioning geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer. Dankzij de verzorgde afwerking, de doorlopende laminaatvloer en de lichte kleurstelling oogt deze verdieping netjes en verzorgd.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is royaal van opzet en beschikt over een grote vaste kastenwand, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Voor extra comfort is deze kamer voorzien van airconditioning, zodat ook tijdens warme zomerdagen een aangenaam binnenklimaat behouden blijft.

Aan de achterzijde bevinden zich de twee overige en eveneens ruime slaapkamers. De slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonneschermen.

De royale en volledig betegelde badkamer beschikt over een hoekligbad met whirlpoolfunctie, ruime douchecabine, wastafel met meubel en een tweede toilet. De elektrische vloerverwarming zorgt voor extra comfort en maakt de ruimte aangenaam warm tijdens de koudere maanden.

Tuin

Ook buiten is deze woning met zorg ingericht. De voortuin vormt een sfeervolle ontvangst en biedt een beschutte plek om in alle rust van de ochtendzon te genieten. Dankzij het aanwezige zonnenscherm ontstaat hier een prettige buitenruimte waar al vroeg in het voorjaar comfortabel kan worden gezeten. Vanuit de voortuin is ook de berging bereikbaar welke nu in gebruik als bijkeuken en in voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en -droger.

De achtertuin is een absolute verrassing. Deze fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke tuin biedt volop ruimte voor ontspanning, gezellige diners met familie en vrienden en lange zomeravonden buiten. Het royale

terras is afgewerkt met grote tegels en biedt plaats aan meerdere zitgelegenheden. Het elektrisch bedienbare pandbrede zonnenscherm biedt de nodige schaduw. De volwassen beplanting en karakteristieke palmboom zorgen voor een sfeervolle uitstraling en geven de tuin een bijna mediterrane ambiance.

Achter in de tuin bevindt zich een multifunctioneel bijgebouw dat is verdeeld in een ruime berging en een gezellige veranda. De veranda is uitgevoerd als een comfortabele loungeplek waar je beschut kunt zitten, ongeacht het weer. De aangrenzende berging biedt volop ruimte voor fietsen, tuinmeubilair en opslag. Dankzij de combinatie van zon, privacy, ruimte en praktische voorzieningen vormt deze tuin een volwaardig verlengstuk van de woning.

Algemene kenmerken:

- Bouwjaar 1975;
- Woonoppervlakte: 93m²;
- Warm water en verwarming middels cv-Ketel bj 2018;
- Vloerverwarming op de begane grond en de badkamer;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbelglas;
- Voorzien van 12zonnepanelen bj. 2023;
- Airconditioning aanwezig, bj. 2020;
- Energielabel A;
- Oplevering in overleg

Een woning die meer biedt dan je op het eerste gezicht verwacht: energiezuinig, uitstekend onderhouden en voorzien van verrassend veel leef- en bergruimte.

Disclaimer:

Bij Boogerman Makelaars proberen wij zoveel mogelijk woningzoekenden de gelegenheid te geven om de woning te bezichtigen. Desondanks kan het toch gebeuren dat de kijkmomenten vol zitten. Indien u dat wenst kunt u dan op de reservelijst geplaatst worden.

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 samen met alle overige relevante informatie over de woning.



Foto's



Begane grond





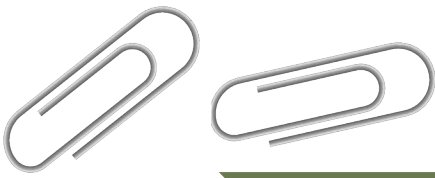
Eerste verdieping



Tuin







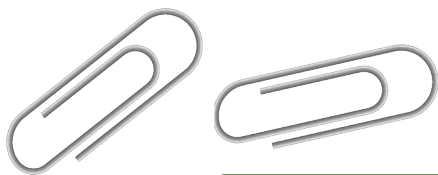
Perceel

Zijldiep 16 - Dordrecht Tuin



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



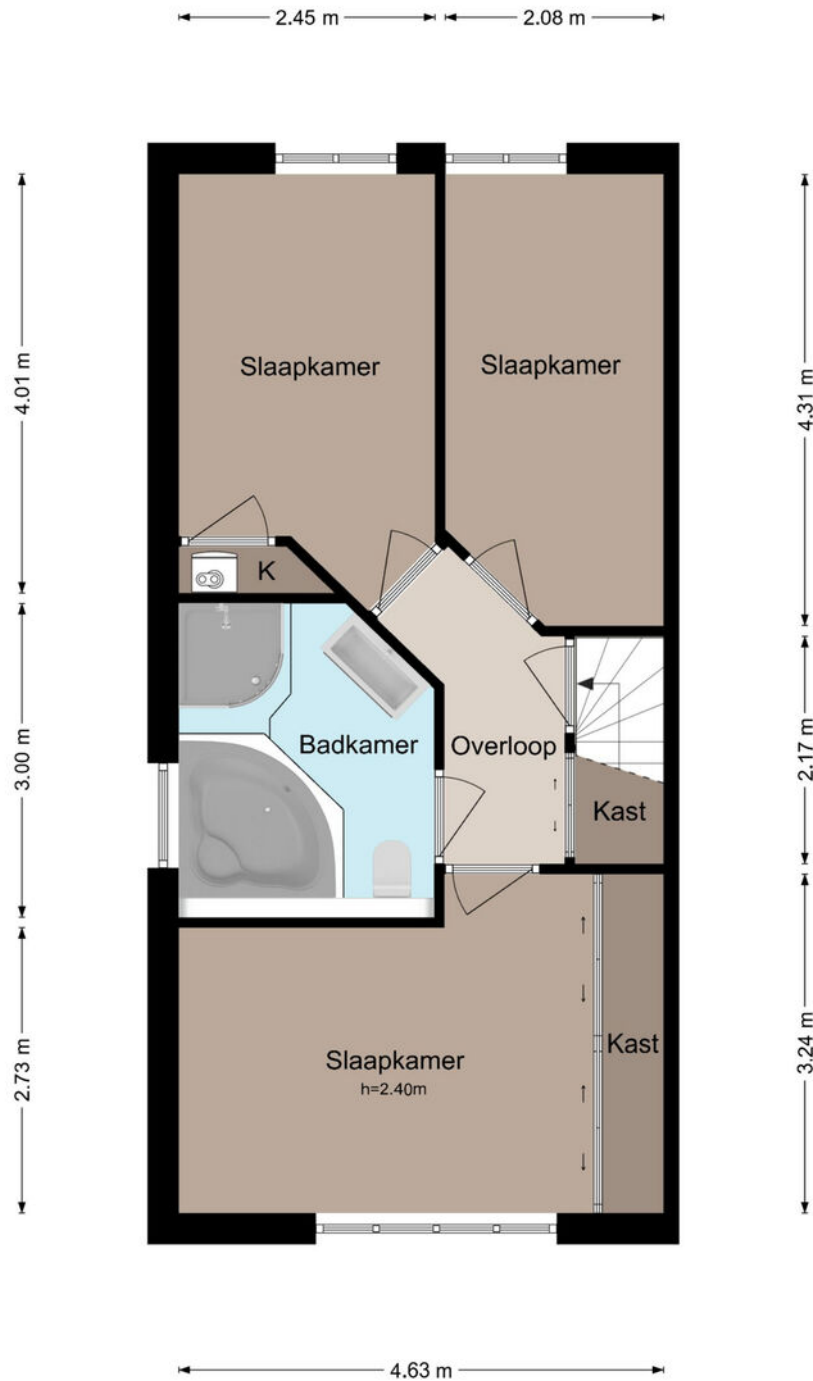


Begane grond



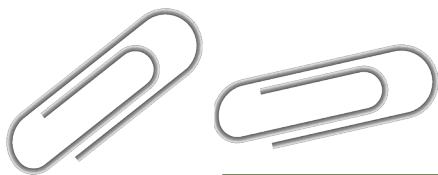
Eerste verdieping

Zijldiep 16 - Dordrecht
Eerste Verdieping



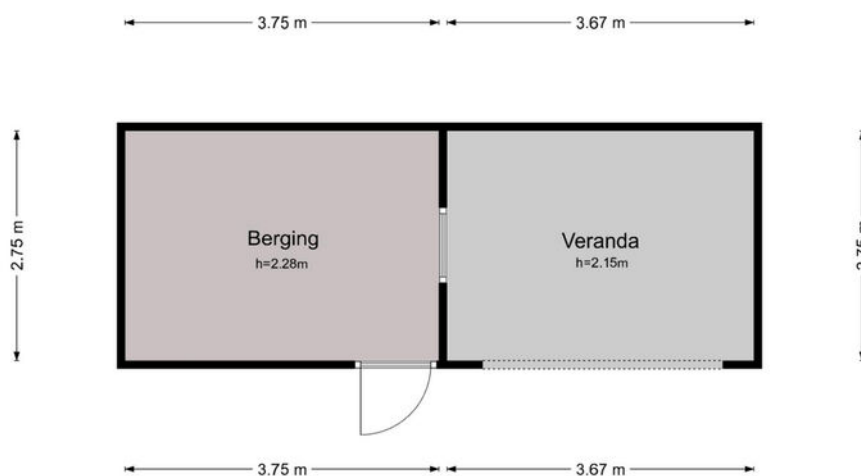
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl





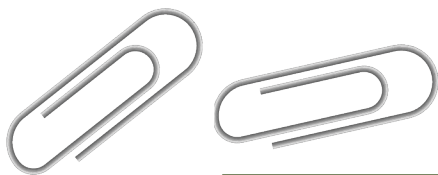
Berging en veranda

Zijdiep 16 - Dordrecht
Berging

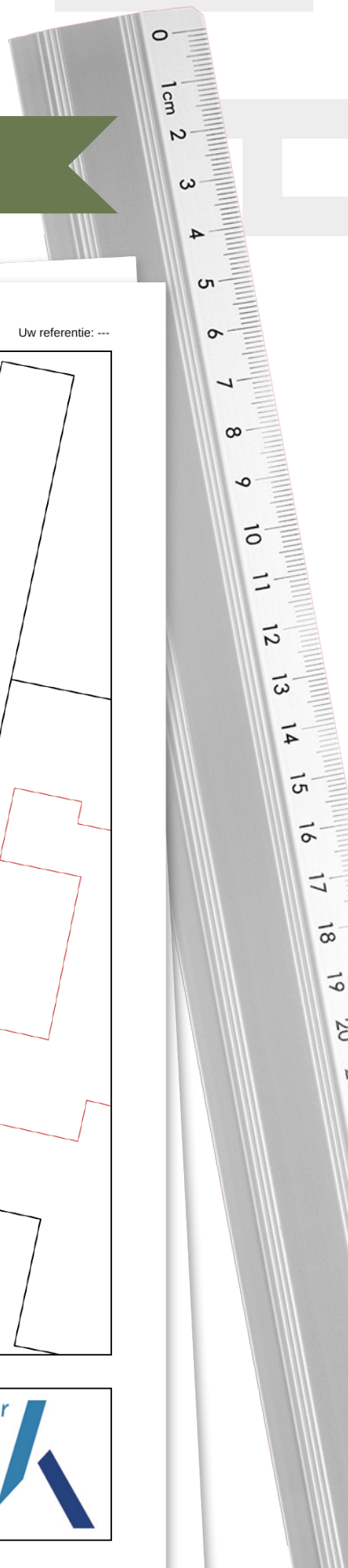


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl






KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



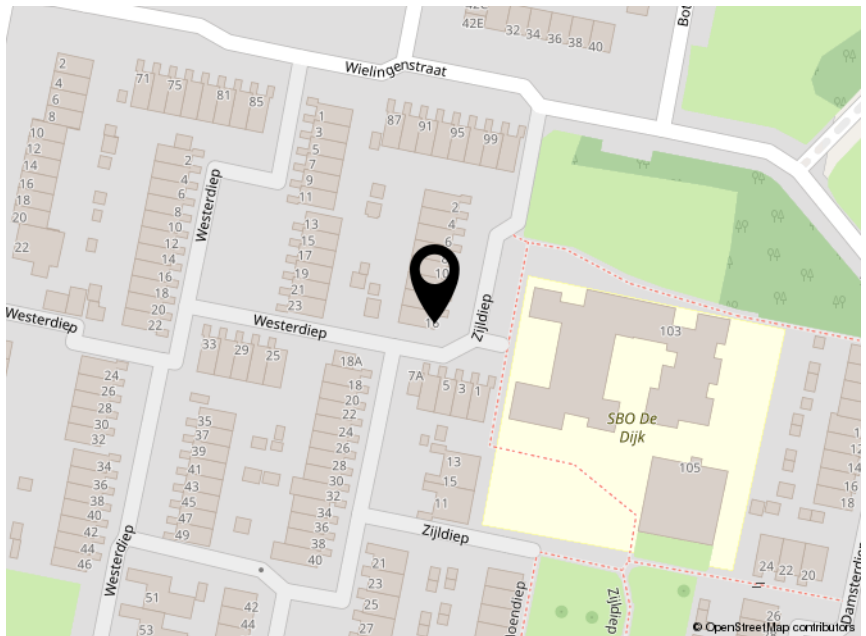
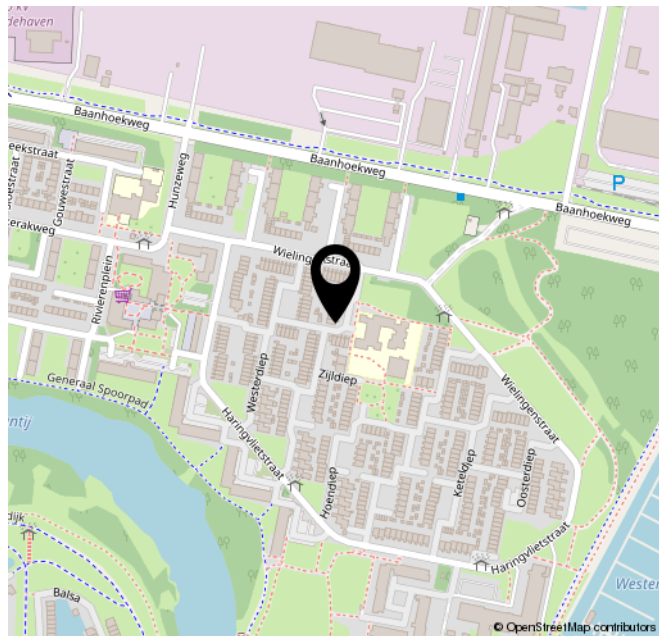
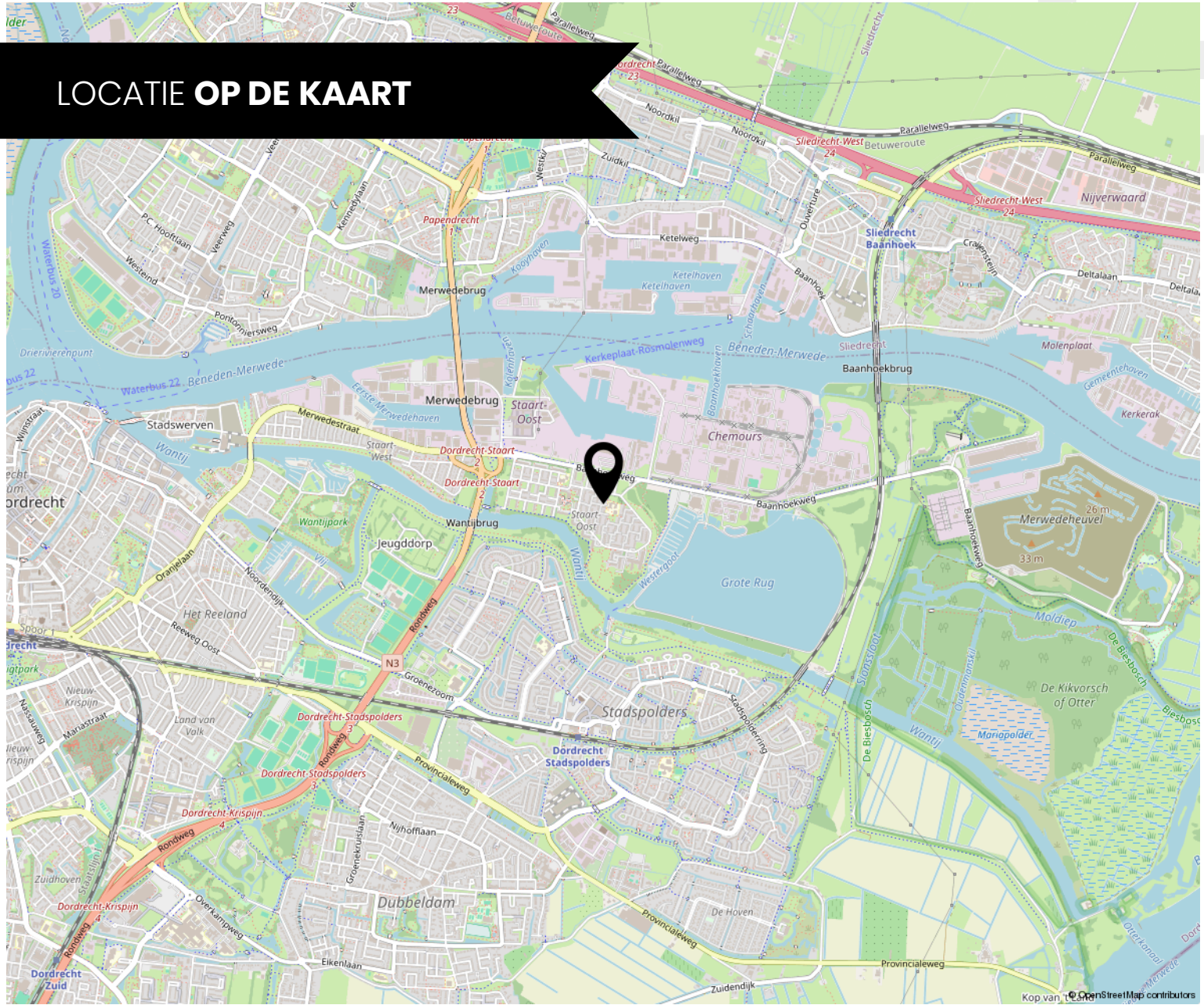
<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Secctie R</p> <p>Perceel 6474</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

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

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 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

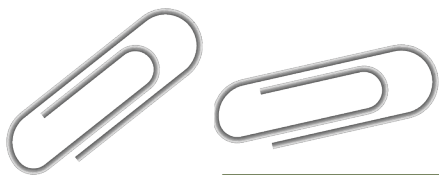
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Boogerman
Makelaars aan.

542
beoordelingen op
www.funda.nl

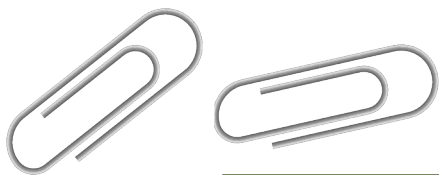




AANTEKENINGEN

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





AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal 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

