



DORDRECHT, Christiaan de Wetstraat 7

Twee panden, één unieke woning met uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden

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

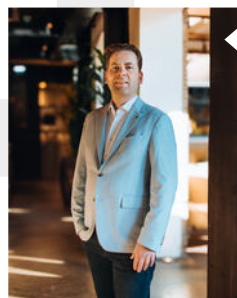
Als geboren en getogen Dordtenaar kent René Dordrecht als geen ander. Met zijn jaren lange ervaring in het vastgoed geeft hij eerlijk en betrouwbaar advies als verkoopmakelaar.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

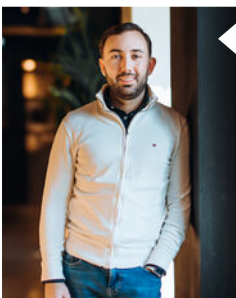
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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

€ 600.000,- k.k.



BOUWJAAR

1914



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

170 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

833 m³



ENERGIELABEL

C

TYPE WONING

Tussenwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCELOPPERVLAKTE

105 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

72 m²

TUINLIGGING

Noordoost

BERGING / GARAGE

Nee / Inpandig

PARKEERGELEGENHEID

Betaald parkeren, parkeervergunningen

LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

C.v.-ketel, C.v.-ketel

ZONNEPANELEN

14 panelen

ISOLATIE

Dakisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

DORDRECHT, Christiaan de Wetstraat 7



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Twee panden, één unieke woning met uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden.

Aan de rand van het historisch centrum, ligt deze verrassend ruime stadswoning die feitelijk bestaat uit twee panden, maar al jarenlang als één geheel wordt gebruikt. Achter de karakteristieke gevel gaat een woning schuil die wonen, werken, hobby en opslag op een bijzondere manier combineert.

Met een royale inpandige garage, multifunctionele praktijkruimte, ruime woonkamer met open keuken, twee slaapkamers en een beschutte stadstuin biedt deze woning mogelijkheden die je niet snel elders vindt.

Een woning met mogelijkheden die je zelden tegenkomt. Naast de royale woonruimte beschikt het pand over een zelfstandige, verhuurde woonunit met eigen entree. Een interessante combinatie van wonen, werken en rendement op een centrale locatie in de historische binnenstad van Dordrecht.

De woning ligt op korte afstand van het centrum van Dordrecht. Winkels, horeca, scholen, openbaar vervoer en diverse recreatiemogelijkheden bevinden zich in de directe omgeving. Het Centraal Station ligt op loopafstand. En ook uitvalswegen richting Rotterdam, Breda en Utrecht zijn goed bereikbaar.

Indeling:

Huisnummer 7

Begane grond

Entree biedt toegang tot de woonkamer en de werkplaats en/of loods van nummer 9.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en vormt samen met de open keuken een aangename leefruimte van waaruit je uitzicht hebt op de tuin. De sfeervolle schouw zorgt voor karakter, terwijl de open indeling en grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht.

De keuken vormt zonder twijfel het hart van deze woning. De landelijke keukenopstelling combineert sfeer met functionaliteit en biedt volop ruimte om te koken, te genieten en samen te komen. Centraal in de ruimte staat het royale eiland met geïntegreerde spoelbak, dat niet alleen praktisch is ingericht, maar ook fungeert als natuurlijk middelpunt van het dagelijks leven.

De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, gasfornuis, oven en afzuigkap. Grote schuifpuien zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en creëren een fraaie verbinding tussen binnen en buiten, waardoor de leefruimte op natuurlijke wijze wordt vergroot. Een heerlijke plek waar koken, wonen en buitenleven naadloos in elkaar overlopen.

Eerste verdieping:

Overloop biedt toegang naar de slaapkamers, badkamer, separaat toilet en bergruimtes.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royaal bemeten slaapkamers, gesitueerd aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde geniet van extra veel daglicht dankzij een aanvullend dakraam en biedt directe toegang tot het zonnige balkon.

Centraal op de verdieping bevindt zich de ruime, volledig betegelde badkamer. Deze comfortabele badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel met meubel, royale douchecabine, heerlijk jacuzzi-/whirlpool en een handdoekenradiator. Dankzij het dakraam valt er prettig daglicht binnen, wat zorgt voor een lichte en aangename sfeer.

Naast de slaapkamers en badkamer beschikt deze verdieping over twee praktische inbouwkasten. Deze vaste bergruimtes bieden volop plaats voor kleding, linnengoed en andere spullen.

Middels een vlizotrap is de vliering bereikbaar. Deze praktische bergzolder biedt extra opslagruimte voor onder meer koffers, archief en seizoensgebonden spullen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tuin:

De achtertuin van 46m² is een heerlijke plek om buiten te genieten en biedt volop ruimte voor een royale loungehoek, een grote eettafel en diverse groene accenten. Dankzij de gunstige maatvoering is er altijd wel een plek te vinden om van de zon of juist van de schaduw te genieten.

De tuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk ingericht. De aanwezige overkapping creëert een beschutte plek waar je ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten kunt zitten.

Vanuit de tuin is er tevens een directe toegang tot de multifunctionele ruimte aan de achterzijde. Deze ruimte werd eerder gebruikt als nagelsalon, maar leent zich dankzij de zelfstandige ligging ook uitstekend als praktijkruimte, atelier, hobbyruimte, thuiswerkplek of extra bergingruimte.

Huisnummer 9:

Begane grond

Een rolluik biedt toegang tot de uitzonderlijk ruime werkplaats of loods en biedt plaats voor meerdere voertuigen, motoren, opslag of een uitgebreide werkplaats. Een dergelijke ruimte is in de binnenstad van Dordrecht een absolute zeldzaamheid.

Vanuit de werkplaats is er ook toegang tot de al eerder genoemde multifunctionele ruimte.

Hierdoor zijn wonen en werken eenvoudig met elkaar te combineren, zonder dat dit ten koste gaat van het wooncomfort.

Eerste verdieping

Een bijzonder aspect van deze woning is de zelfstandige woonruimte op de eerste verdieping. Deze beschikt over een eigen opgang en is ingericht met een woonkamer, keuken, ruime slaapkamer, badkamer en een balkon.

De woonruimte is momenteel voor onbepaalde tijd

verhuurd. Door de zelfstandige opzet functioneert deze verdieping volledig onafhankelijk van het hoofdverblijf, wat zorgt voor een duidelijke scheiding tussen beide woonruimtes.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1914
- Woonoppervlakte 170m²
- Werkplaats/garage 72m²
- CV ketel Intergas, bouwjaar 2021
- Energielabel C (7) en E (9)
- 14 Zonnepanelen
- Voorzien van dubbelglas
- Oplevering in overleg

Achter deze karakteristieke gevel schuilt een verrassend veelzijdig pand met ruimte voor wonen, werken en hobby.

Interesse?

Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging!

Disclaimer:

Wij streven ernaar iedereen de kans te bieden de woning te bezichtigen. Indien de kijkmomenten vol zijn, plaatsen wij u graag op de reservelijst.

Biedingen kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend via het klantendossier, dat u ontvangt bij de afspraakbevestiging.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Plattegronden en afmetingen dienen slechts ter indicatie.



Foto's



Begane grond



Eerste verdieping



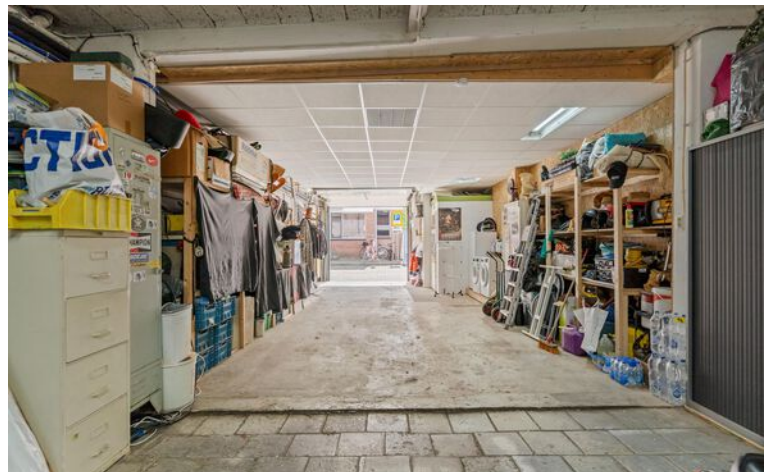
Tuin



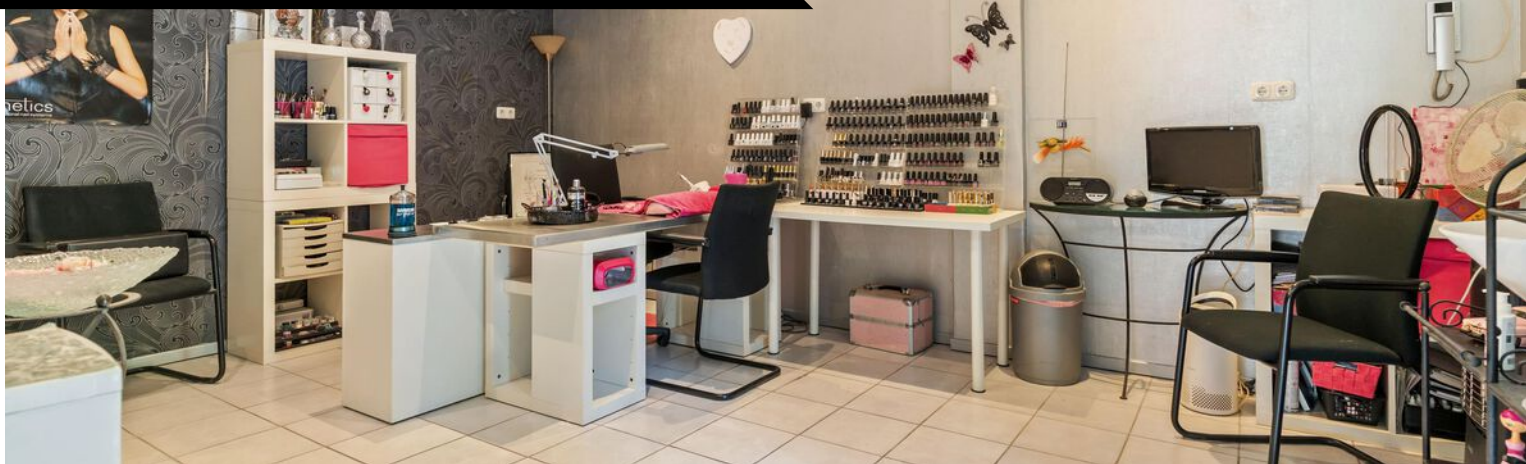
Huisnummer 9

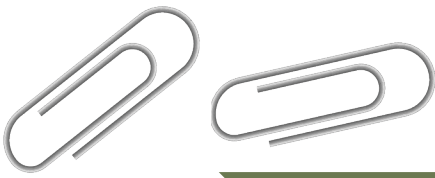


Werkplaats/garage



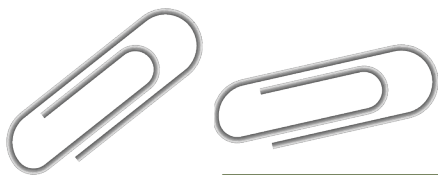
Multifunctionele ruimte





Perceel





Begane grond

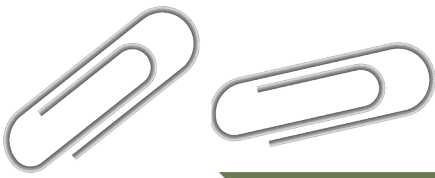


Eerste verdieping



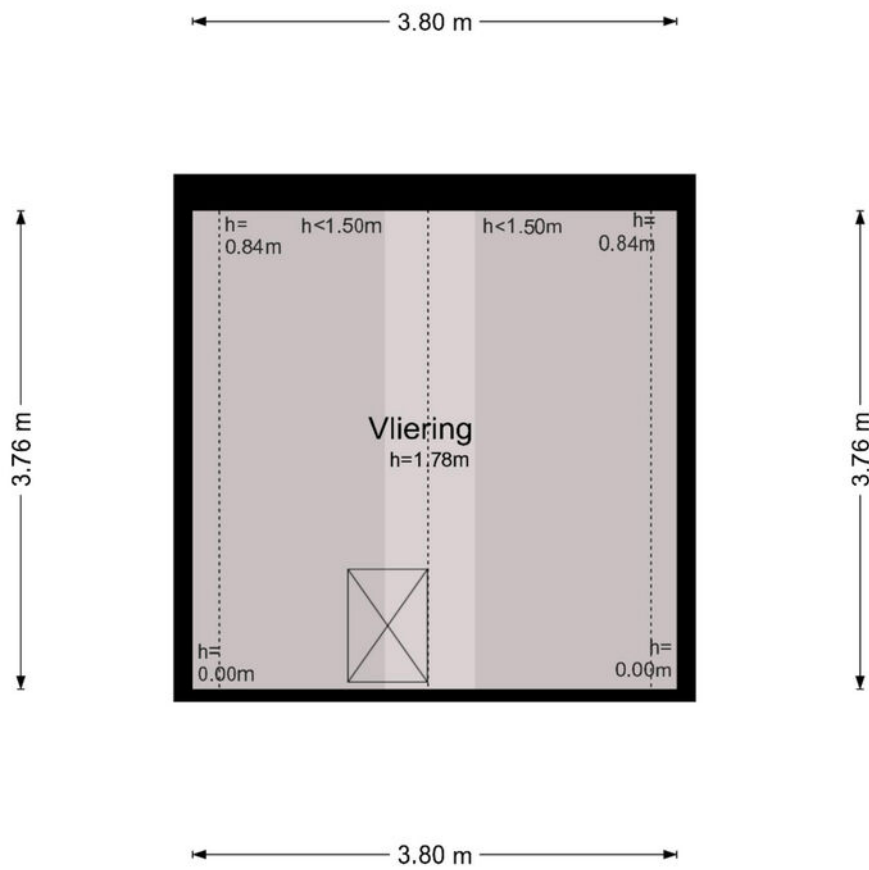
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Dimora Home - www.dimorahome.nl





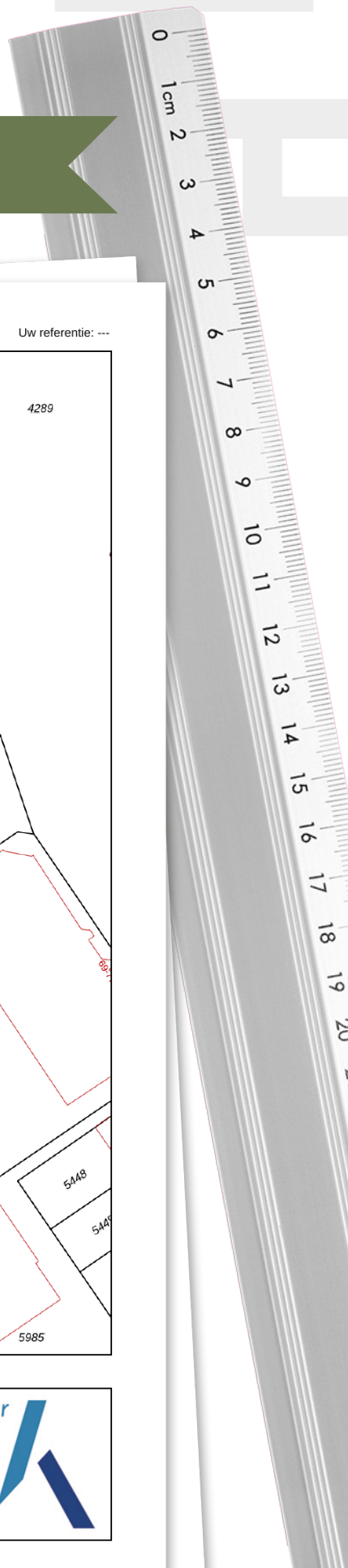
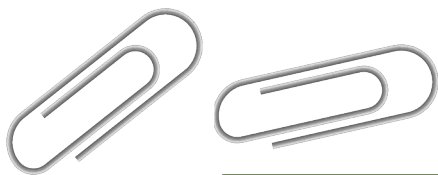
Vliering

Christiaan de Wetstraat 7 en 9 - Dordrecht Vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Dimora Home – www.dimorahome.nl






KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



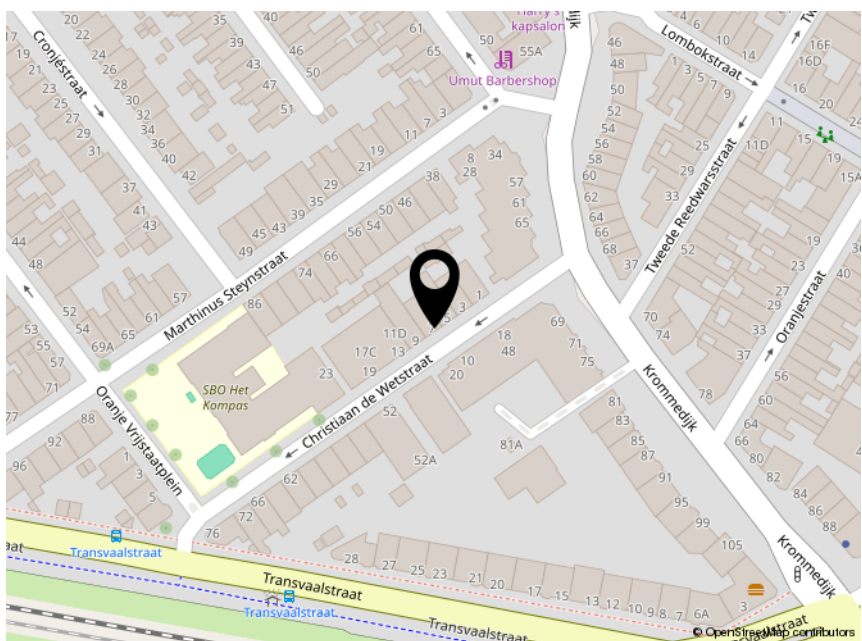
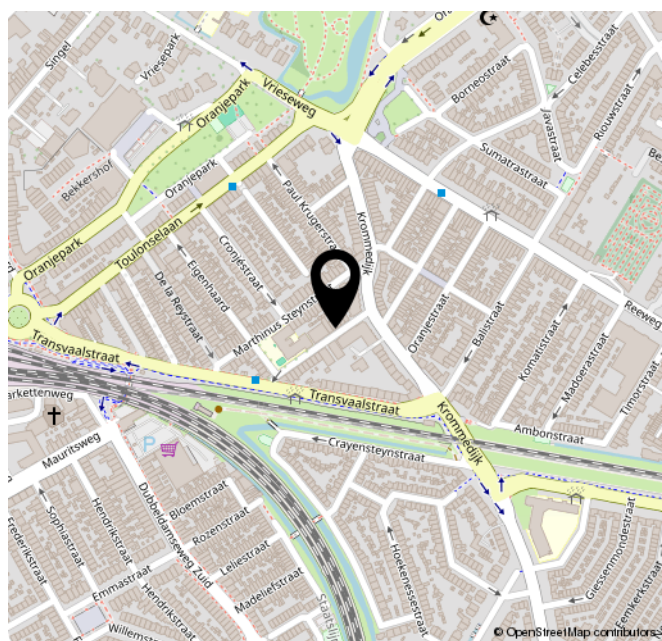
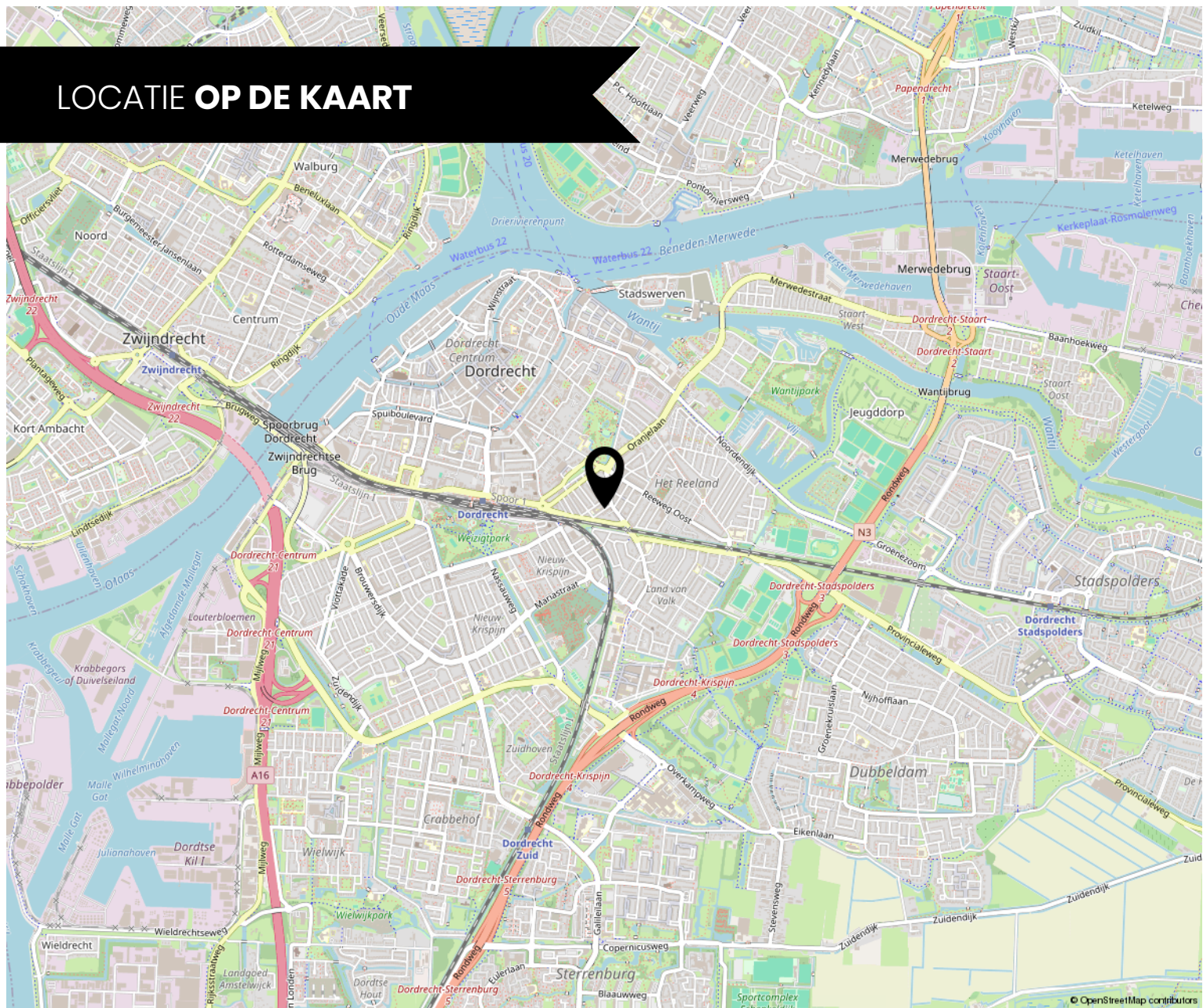
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3349	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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 PLIJCH KOPER

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoekspflicht 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.

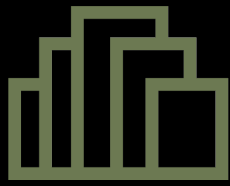
95%

Beveelt Boogerman
Makelaars aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl





BOOGERMAN

MAKELAARS

Blijf op de hoogte



DORDRECHT

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

