



**DORDRECHT, Schuitenmakersstraat 33**

Binnenstads wonen met ruimte en karakter!

# 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

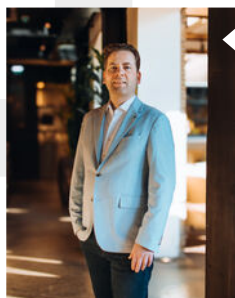
Als geboren en getogen Dordtenaar kent René Dordrecht als geen ander. Met zijn jaren lange ervaring in het vastgoed geeft hij eerlijk en betrouwbaar advies als verkoopmakelaar.



### **Eddy Veth**

REGISTER MAKELAAR /  
TAXATEUR

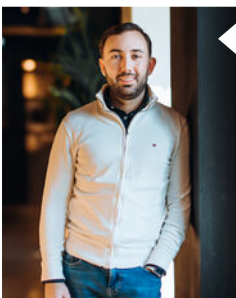
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



### **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

€ 375.000,- k.k.



### BOUWJAAR

1959



### GEBRUIKSOPPERVERLAKTE

75 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

1



### INHOUD

269 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

E

#### TYPE WONING

Appartement

#### SOORT WOONHUIS

Portiekflat

#### PERCELOPPERVLAKTE

0 m<sup>2</sup>

#### EXTERNE BERGRUIMTE

28 m<sup>2</sup>

#### BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

#### PARKEERGELEGENHEID

Betaald parkeren, parkeervergunningen

#### LIGGING

Aan rustige weg, in centrum

#### VERWARMING EN WARM WATER

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

#### ISOLATIE

Gedeeltelijk dubbel glas

#### AANVAARDING

In overleg

#### HUIDIGE LASTEN

- bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand) € 238,08
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 330,00

**DORDRECHT, Schuitenmakersstraat 33**



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Binnenstads wonen met ruimte en karakter!

Wonen midden in het historische hart van Dordrecht, met de levendigheid van de stad letterlijk aan je voeten én de rust van een verrassend ruim appartement zodra je binnenstapt. Dit is geen standaard appartement, dit is een plek waar licht, ruimte en comfort samenkomen tot een echte woonbeleving.

Gelegen tussen de imposante Grote Kerk en het karaktervolle Stadhuis, woon je hier op een unieke locatie waar historie en stadsdynamiek elkaar versterken. Alles wat Dordrecht aantrekkelijk maakt ligt op loopafstand: winkels, horeca, musea en gezellige terrassen.

Wat maakt dit appartement bijzonder?

- Wonen met een open loftgevoel in de binnenstad
- Unieke ligging tussen de Grote Kerk en het Stadhuis
- Hoge plafonds (ca. 2,90 m) en uitzonderlijk veel lichtinval
- Volledig open leefruimte met flexibele indeling
- Slaapkamer aan de achterzijde
- Royale badkamer met daglicht
- Grote extra bergruimte van ca. 23 m<sup>2</sup>
- Eigen fietsenberging op de begane grond

Licht, ruimte en een open woonbeleving

Op de eerste verdieping ontvouwt zich direct de kracht van dit appartement. Wat ooit een driekamerindeling was, is de ruimte bewust getransformeerd naar één open leefruimte. Geen verloren vierkante meters maar een krachtige, ruimtelijke indeling waarin wonen, koken en leven naadloos samenkomen.

De hoge plafonds van maar liefst 2,90 meter en de grote raampartijen zorgen voor een indrukwekkend gevoel van ruimte en een constante stroom daglicht. Hier ervaar je vrijheid of je nu ontspant op de bank, gasten ontvangt of thuiswerkt.

De keuken vormt het centrale hart van de woning. Praktisch opgesteld in een U-vorm en compleet uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur, gecombineerd met een stijlvol granieten werkblad. Een plek waar functionaliteit en uitstraling samenkomen.



**Licht, ruimte en een open woonbeleving**



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

### Rust achter de levendige stad

Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de slaapkamer, strategisch gepositioneerd voor maximale rust. Hier ervaar je de stilte, zelfs wanneer de stad leeft. Vanuit de slaapkamer heb je zicht op het balkon en de binnenruimte, wat zorgt voor een aangename, beschutte sfeer.

De badkamer is royaal en comfortabel ingericht met een dubbele wastafel, ligbad en een ruime inloopdouche. Dankzij de ramen profiteer je ook hier van natuurlijk licht en ventilatie.

### Extra ruimte die echt veel verschil maakt

Op de derde verdieping beschik je over een verrassend grote extra ruimte van circa 23 m<sup>2</sup>. Ideaal als berging, hobbyruimte of archiefruimte. Dit is geen standaard opslag, maar een volwaardige toevoeging aan het wooncomfort.

Hier hoef je geen concessies te doen. Alles wat je wilt bewaren, heeft hier moeiteloos een plek.

### Algemene kenmerken

- Bouwjaar: 1959
- Woonoppervlakte: 75 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 269m<sup>3</sup>
- Gedeeltelijk dubbelglas en voorzetramen
- Energielabel E
- Extra ruimte van 23m<sup>2</sup> op de zolder
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 238,08
- Mogelijkheid voor één parkeervergunning
- Oplevering: in overleg

Dit appartement overtuigt niet alleen op papier, dit moet je voelen zodra je binnenstapt. De combinatie van de locatie, ruimte en licht maakt dit een zeldzame kans in de Dordtse binnenstad.

Plan een bezichtiging en ontdek zelf hoe comfortabel stads wonen kan zijn.

### Disclaimer:

Bij Boogerman Makelaars proberen wij zoveel mogelijk woningzoekenden de gelegenheid te geven de woning te bezichtigen. Desondanks kan het voorkomen dat

kijkmomenten volgeboekt zijn. U kunt zich in dat geval laten plaatsen op de reservelijst.

Een bod uitbrengen is uitsluitend mogelijk via het door ons beschikbaar gestelde klantendossier, dat u ontvangt na bevestiging van de afspraak, samen met alle relevante informatie over de woning.

Deze informatie dient niet te worden beschouwd als een aanbieding of offerte. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend en wijzigingen zijn voorbehouden.



# Foto's



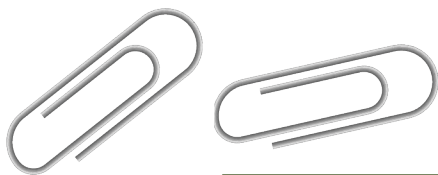






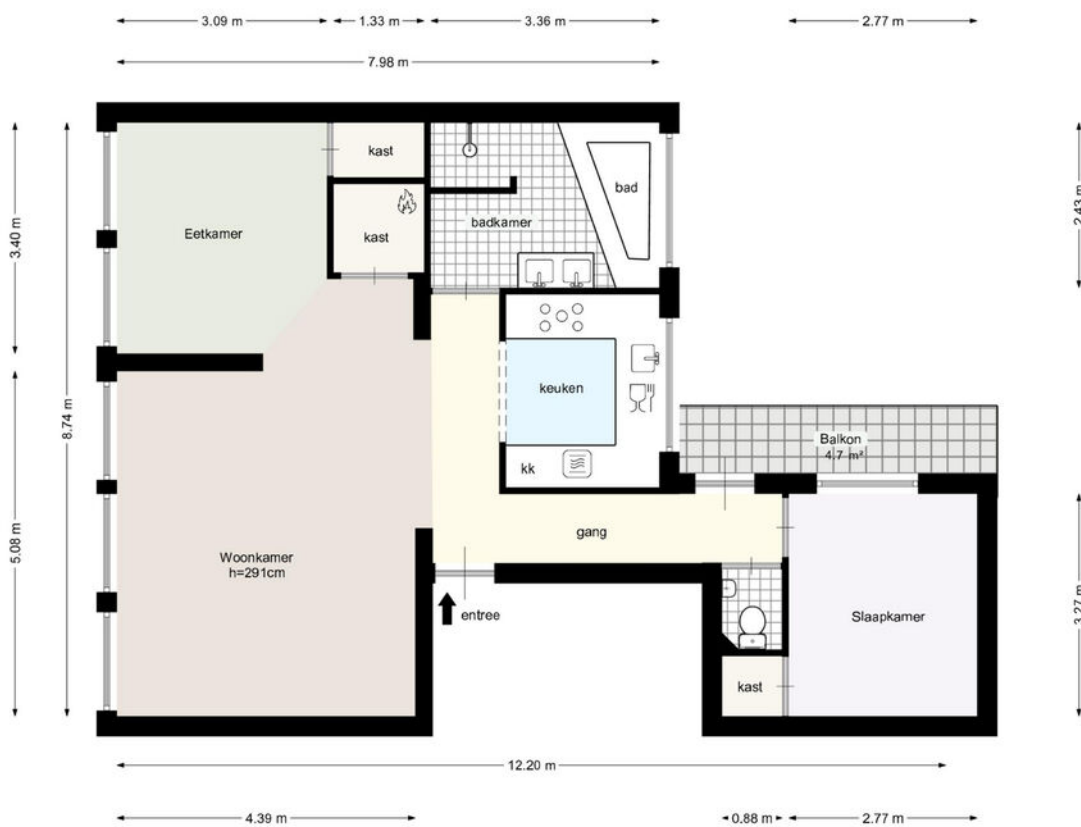






# Begane grond

Schuitenmakersstraat 33 Dordrecht  
-APPARTEMENT-

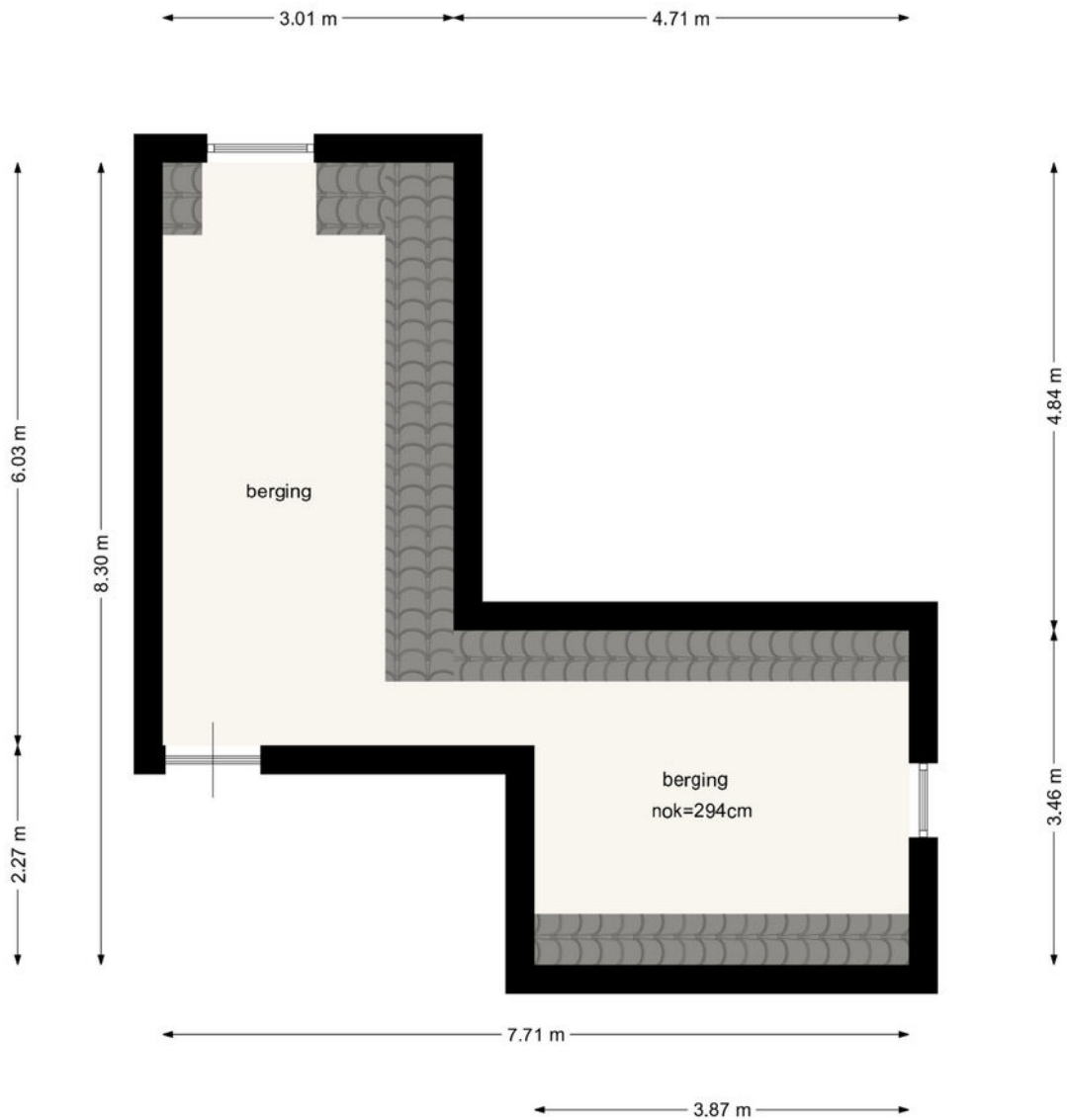


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)



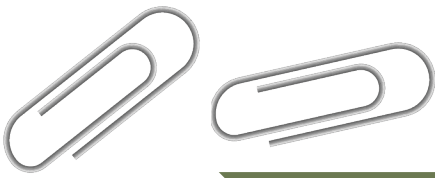
# Zolder

Schuitenmakersstraat 33 Dordrecht  
-EXTERNE BERGING (3e VERD)-



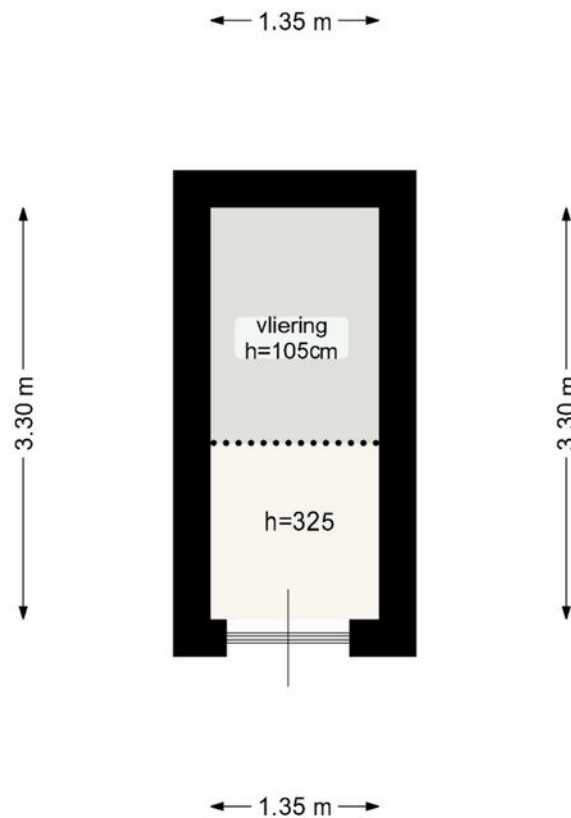
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

BOOGERMAN  
MAKELAARS



# Berging

Schuitenmakersstraat 33 Dordrecht  
-EXTERNE BERGING (BG)-



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)



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Dordrecht  
 Sectie F  
 Perceel 386

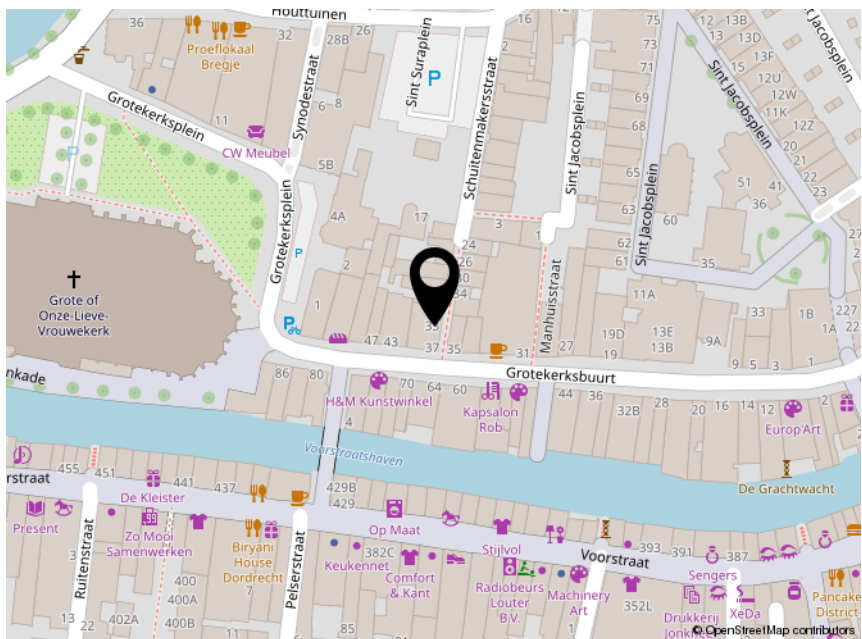
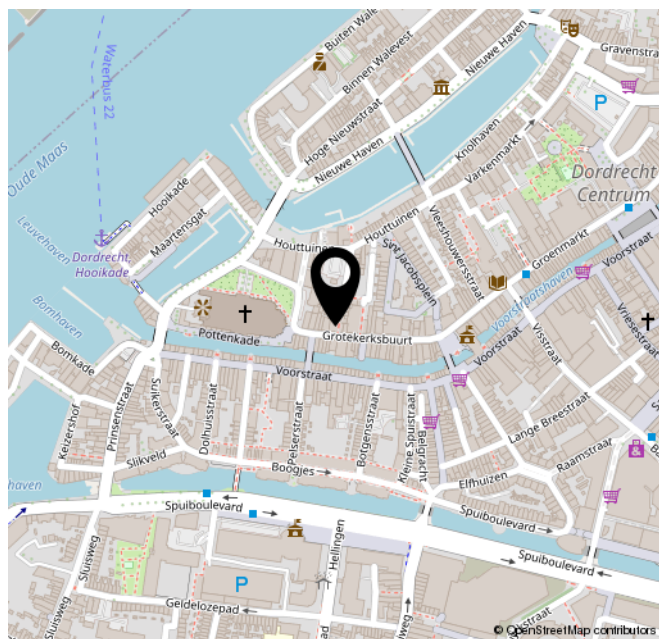
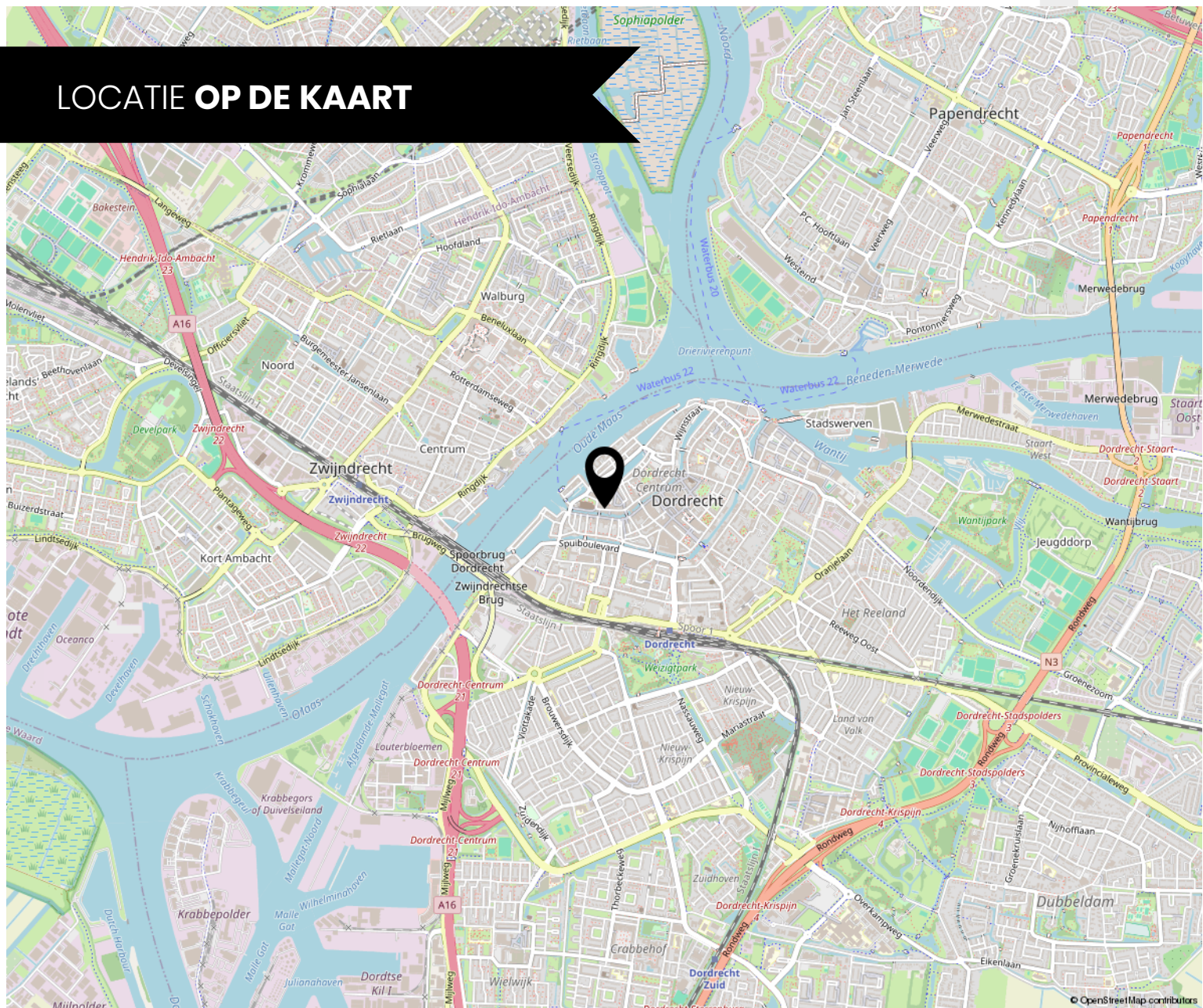


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

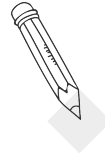
Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

## ◆ 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 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](mailto: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](mailto: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.

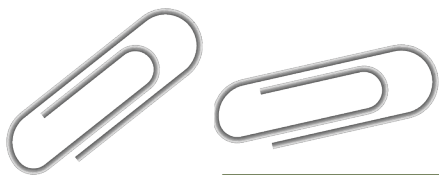
# 95%

Beveelt Boogerman  
Makelaars aan.



542  
beoordelingen op  
[www.funda.nl](http://www.funda.nl)

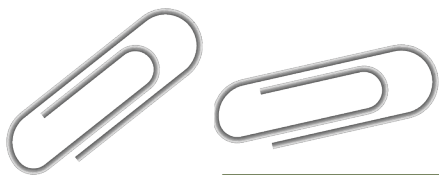




# AANTEKENINGEN

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.

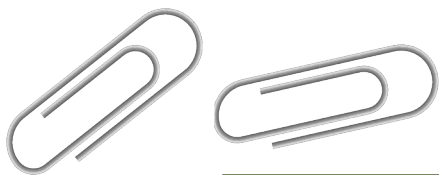




# AANTEKENINGEN

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.

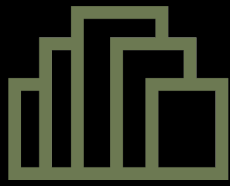




# AANTEKENINGEN

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





# BOOGERMAN

## MAKELAARS

Blijf op de hoogte



### DORDRECHT

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

