



ieder
huis,
eigen
verhaal

BOOGJES 193

3311 VC DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 349.000,- K.K.



078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	87 m ²
Inhoud	259 m ³
Bouwjaar	1981
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Wonen in hartje Dordt én straks genieten van een groene, autoluwe boulevard voor de deur? Ja hoor, die combinatie bestaat gewoon!

Welkom aan de Boogjes 193! Een heerlijk licht appartement midden in de binnenstad van Dordrecht waar werkelijk álles binnen handbereik ligt. Even een vers broodje halen op de weekmarkt? Een middagje shoppen? Uit eten bij je favoriete restaurant? Of snel de trein pakken richting werk of een dagje Rotterdam? Het kan allemaal, want vanaf hier loop je zó naar het station én sta je binnen een paar minuten tussen de gezelligheid van de historische binnenstad.

En dan de woning zelf... Wat een fijne verrassing! Dankzij de vele ramen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en voelt iedere ruimte heerlijk open en ruim aan. De gloednieuwe keuken is helemaal klaar voor de kookliefhebbers onder ons. Zet een gezellig muziekje aan, schenk een drankje in en je avond kan beginnen!

Met maar liefst 3 slaapkamers is er ruimte genoeg voor een gezin, thuiswerkplek, hobbykamer of natuurlijk een combinatie daarvan. Extra bijzonder? Vanuit de slaapkamers aan de achterzijde kijk je uit op dé trots van Dordrecht: de Grote Kerk! Een uitzicht dat nooit verveelt...

Ook de toekomst ziet er hier veelbelovend uit. De Spuiboulevard wordt de komende jaren namelijk flink aangepakt en omgetoverd tot een autoluwe, groene omgeving met volop ruimte om te wandelen en te genieten. En dat midden in de stad! Hoe fijn is dat?

Kortom: een licht appartement, een splinternieuwe keuken, 3 slaapkamers, uitzicht op de Grote Kerk én een locatie waar je eigenlijk geen auto meer nodig hebt.

Wij zijn enthousiast... En we vermoeden dat jij dat straks ook bent! Bel ons snel voor een bezichtiging en kom zelf ervaren waarom dit zo'n heerlijke plek is om thuis te komen.

Indeling:

Entree in de afgesloten hal met trapopgang en toegang tot de bergingen.

Eerste verdieping:

Entree in de hal van de woning met toegang tot nagenoeg alle vertrekken.

Meterkast (door vervanging keuken uitgebreid in 2026): 4 groepen, dag- en nachtstroom, aardlekschakelaar, gasmeter, watermeter en glasvezel kabel.

Toilet met fonteintje en deels betegelde wanden.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 ook aan de achterzijde, beide kamers genieten van een vrij uitzicht op de Grote kerk, beide zijn voorzien van een laminaat vloer en structuur wanden.

Inpandige badkamer met dubbele wastafel en meubel, was aansluiting, inloopdouche met thermostaatkraan en een handdoeken radiator. Verlaagd plafond met spots.



De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning met een open keuken en toegang tot de 3de slaapkamer of werkkamer. In de kamer zijn grote ramen aanwezig die open kunnen waardoor je heerlijk de zonnestralen kunt meepakken en het uitzicht is een mooie afwisseling tussen stad, groen en water van de Spuihaven. De gehele woonkamer is dit jaar voorzien van een nieuwe laminaat vloer.

De keuken is hagelnieuw en nog niet gebruikt dus aan de koper de eer! Een ruime hoekopstelling staat op je te wachten met inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en spoelbak. Aparte kast met opstelling CV ketel merk Remeha, bouwjaar 2021 en opstelling mechanische ventilatie.

Slaapkamer 3, erg fijn om NOG een kamer te hebben naast de slaapkamers die aan de hal liggen. Het kan een mooie werkkamer zijn met aan de voorzijde uitzicht op de Spuiboulevard en water, een altijd wisselend beeld!

Algemeen:

Het pand is gerenoveerd in 1981 en in die tijd ook getransformeerd tot 4 appartementen echter het oorspronkelijke bouwjaar ligt rond 1900.

Platte bitumen dak is ca. 4 jaar geleden opnieuw voorzien van dakbedekking.

Zinken goten rondom vervangen 2025..

Buitenschilderwerk 2024.

Eigen berging in de onderbouw.

De woning is door de huidige eigenaar altijd verhuurd geweest, niet zelfbewoningsclausule is van toepassing.

Het pand is een beschermd stads- en dorpsgezicht en een beeldbepalend pand.

Bijdrage VvE € 166,- per maand.

Deze woning viel niet in het funderingsonderzoeksgebied van de gemeente, hoogstwaarschijnlijk staal fundering.

Fundermap risico indicator 2.

1 Parkeervergunning aanvragen is mogelijk volgens navraag bij de gemeente op 10 juni 2026.

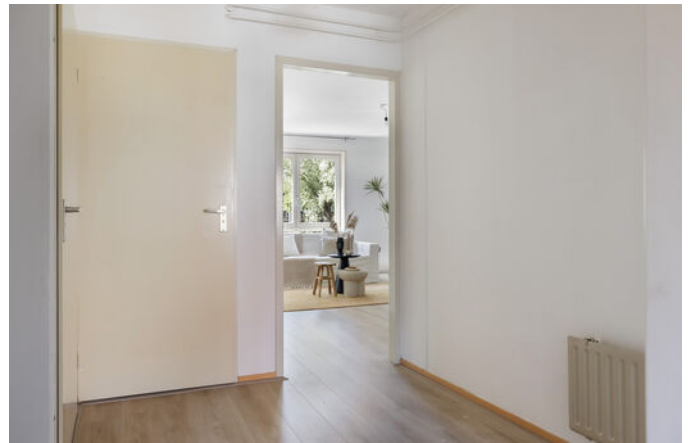
Oplevering in overleg, snel is wenselijk.

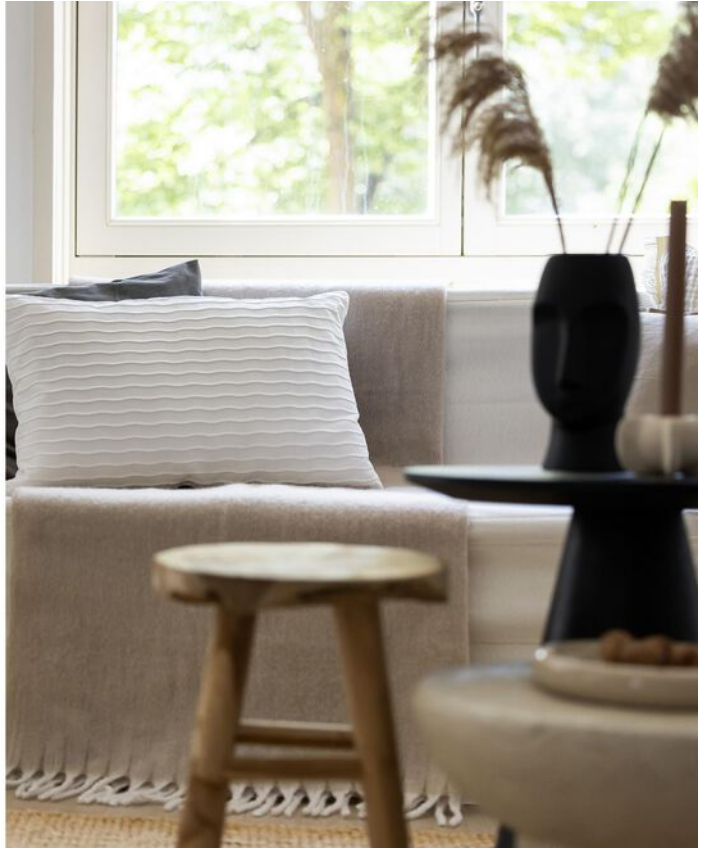
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



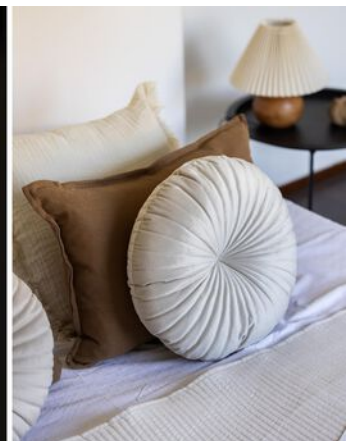
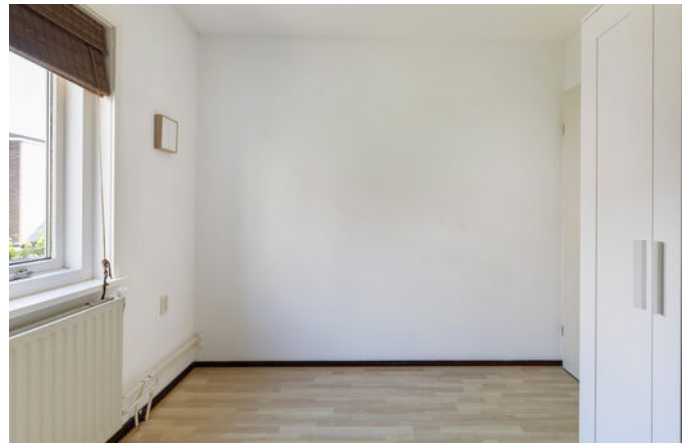


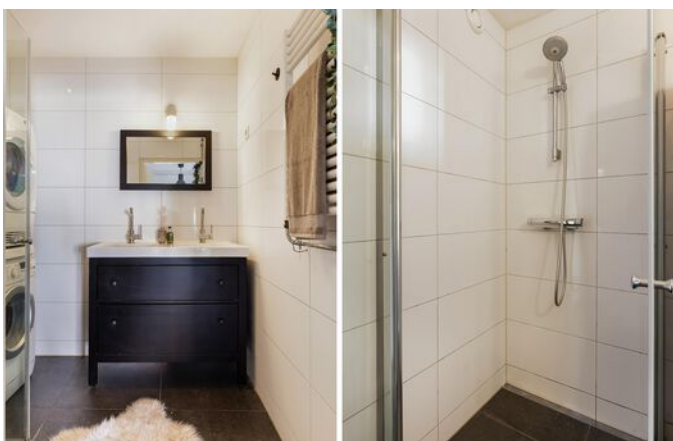






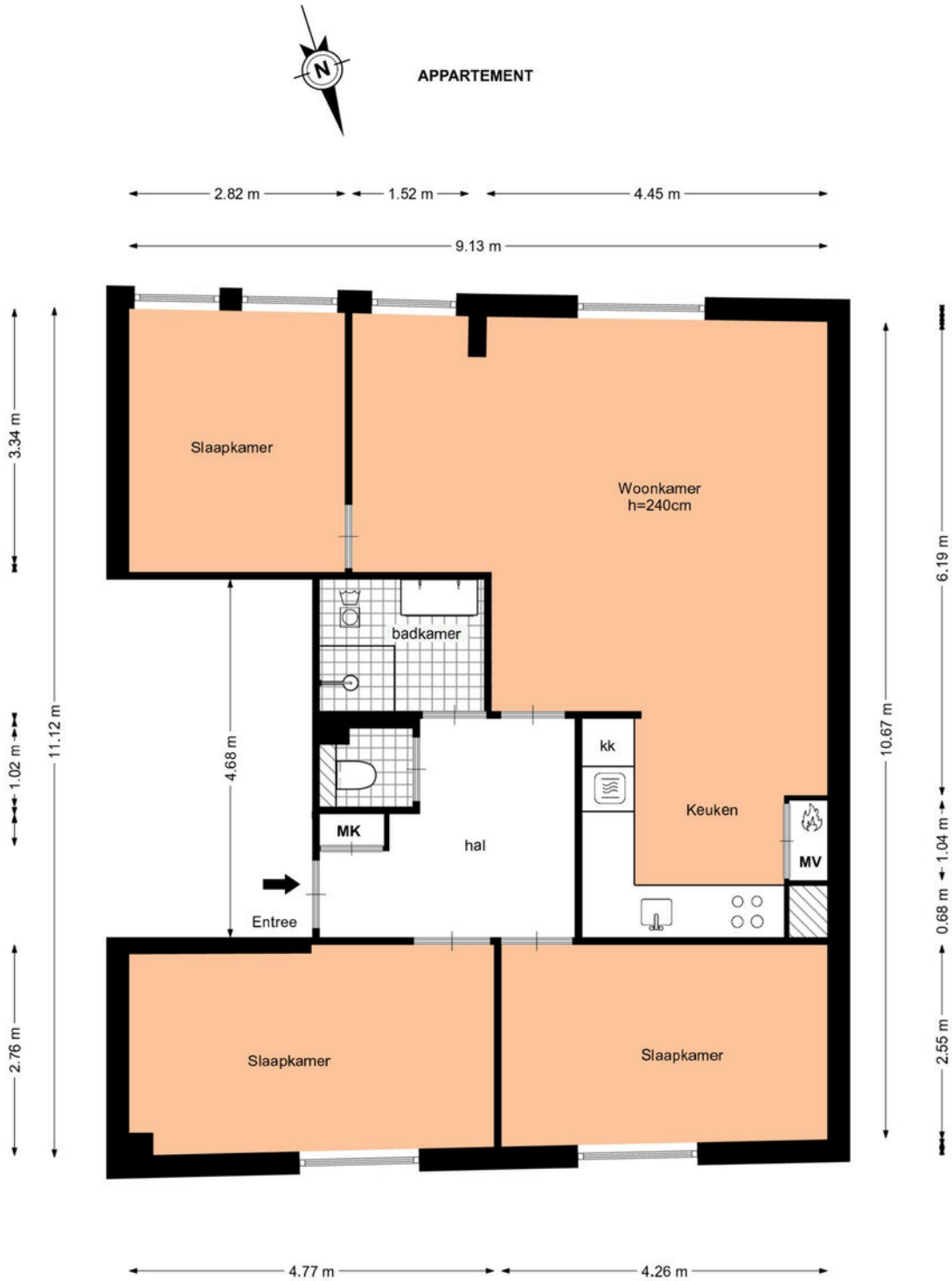








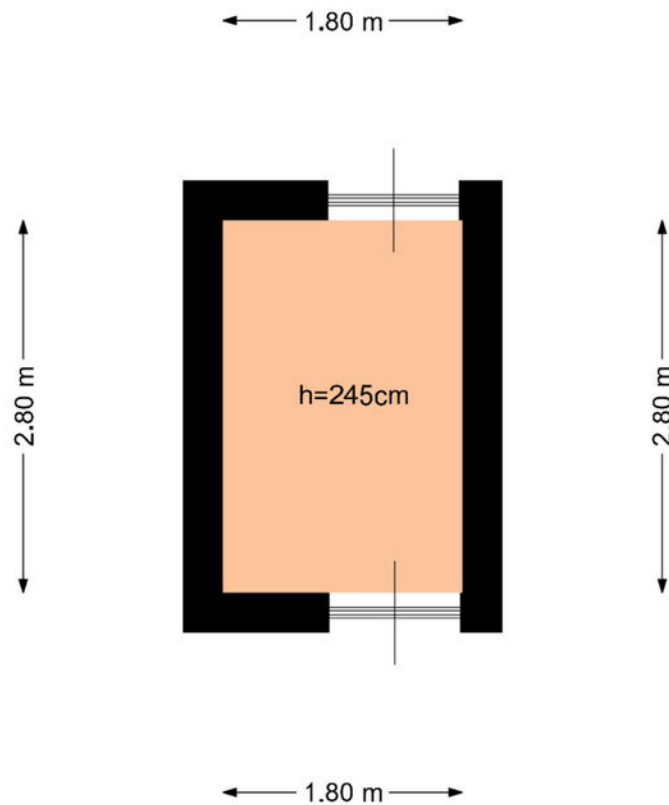
PLATTEGROND



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

Externe berging



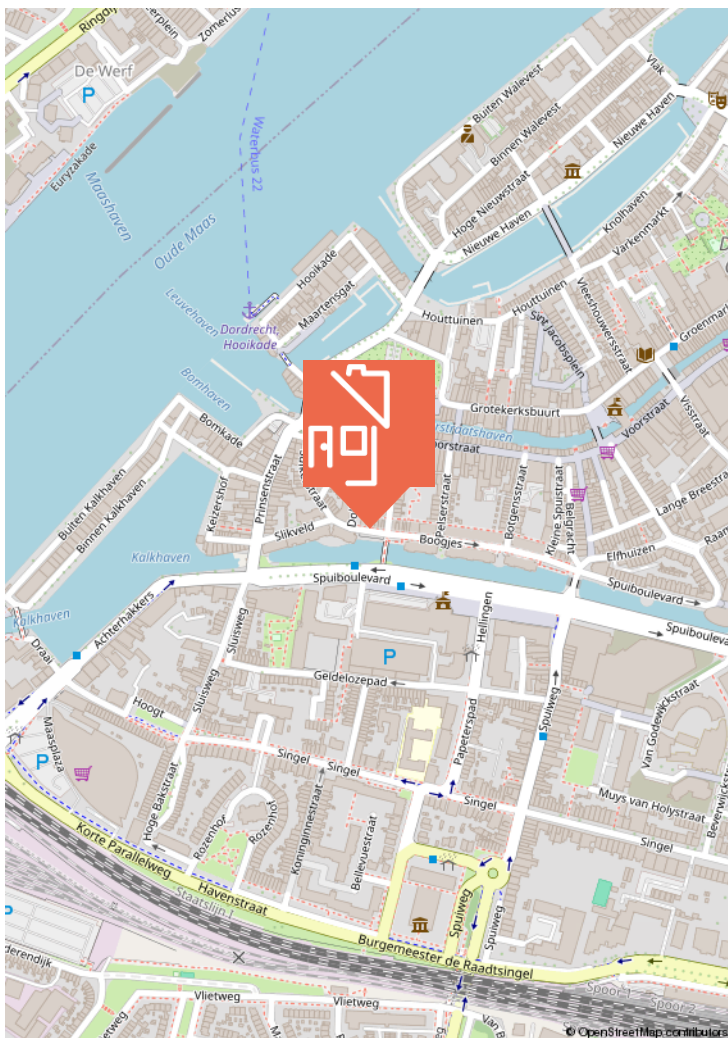
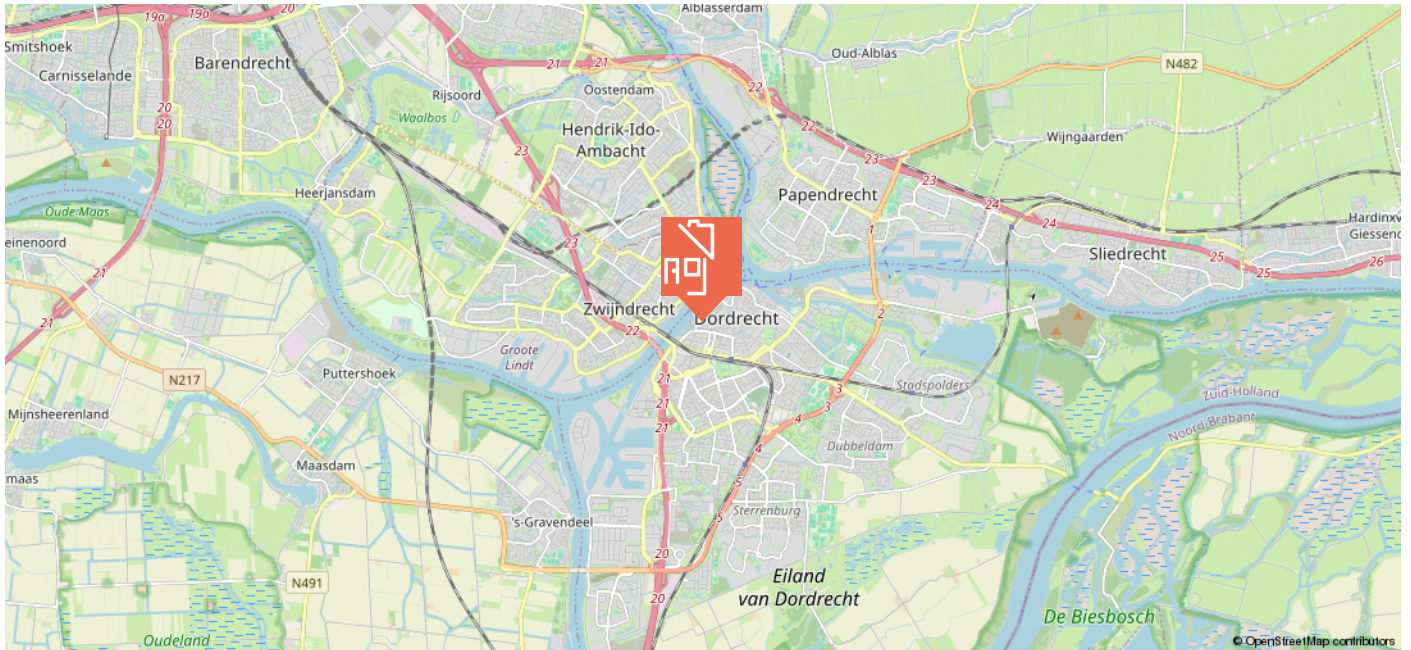
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL



maarten

makelaardij
& hypotheek

LOCATIE



Centrum

Welkom in het kloppende hart van Dordrecht, het historische centrum waar altijd iets te beleven valt! Als oudste stad van Holland heeft Dordrecht een unieke charme. Je wandelt langs prachtige herenhuizen en door smalle straatjes waar de tijd lijkt stil te staan, met de Grote Kerk als indrukwekkend decor.

In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

Of je nu zin hebt in een hip koffietentje, een gezellige markt of een cultureel uitje – in het historische hart van Dordrecht heb je alles binnen handbereik. Het beste van vroeger en nu, in één wijk!


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</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>Sectie E</p> <p>Perceel 1071</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 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.



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wil laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl



**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
Ned.