



DORDRECHT, Spuiweg 9

Pak de verhuisdozen maar alvast in!

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

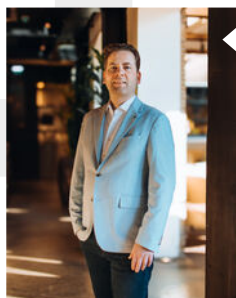
Als geboren en getogen Dordtenaar kent René Dordrecht als geen ander. Met zijn jaren lange ervaring in het vastgoed geeft hij eerlijk en betrouwbaar advies als verkoopmakelaar.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

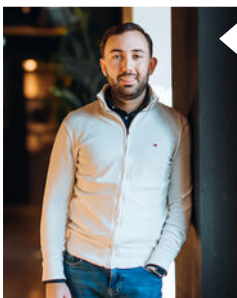
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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

€ 347.500,- k.k.



BOUWJAAR

2014



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

73 m²



SLAAPKAMERS

2



INHOUD

246 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Appartement

SOORT WOONHUIS

Portiekflat

BERGING / GARAGE

Nee / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen

LIGGING

In centrum

VERWARMING EN WARM WATER

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

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg, kan snel

HUDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 140,00*
- bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand) € 188,41

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

DORDRECHT, Spuiweg 9



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Modern wonen in hartje Dordrecht, waar comfort en de levendigheid van de binnenstad moeiteloos samenkomen.

Stap de deur uit en ervaar direct de dynamiek van de historische binnenstad. Gezellige terrassen, uitstekende restaurants, boetieks, speciaalzaken en het NS-station bevinden zich op korte loopafstand. Tegelijkertijd biedt dit moderne appartement een verrassende oase van rust. Achter de eigentijdse gevel uit 2014 schuilt een instapklare woning waar ruimte, licht en wooncomfort centraal staan.

Een locatie met toekomst

Niet alleen de woning is modern, ook de omgeving ontwikkelt zich volop. De gemeente Dordrecht investeert de komende jaren fors in de herontwikkeling van de Spuiboulevard en de Spuiweg. Meer groen, een nieuwe inrichting van de openbare ruimte, extra aandacht voor voetgangers en fietsers en een aantrekkelijker stadsbeeld zorgen ervoor dat deze locatie de komende jaren alleen maar aan kwaliteit wint.

Het appartement is gebouwd in 2014, volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A. Dit zorgt voor een comfortabel binnenklimaat en lage energiekosten. De moderne bouw kwaliteit, strakke afwerking en onderhoudsvriendelijke materialen maken het mogelijk om zonder verbouwingen direct te genieten van deze instapklare woning.

Indeling

Begane grond

Centrale entree met brievenbussen, bellentableau, lift, trappenhuis en toegang tot de gezamenlijke berging.

Eerste verdieping

Vanuit de hal zijn de meterkast, berging, het separate toilet, de twee slaapkamers en de woonkamer bereikbaar.



Eigentijds wonen met de levendigheid van de Dordtse binnenstad binnen handbereik



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonkamer

De royale woonkamer vormt zonder twijfel het hart van het appartement. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar het Franse balkon valt de hele dag volop natuurlijk licht naar binnen. De speelse hoekligging zorgt bovendien voor extra ramen en een ruimtelijk gevoel. In de ochtend schijnt de zon heerlijk de woonkamer in, waardoor u de dag ontspannen kunt beginnen. Sla de deuren van het Franse balkon open, geniet van een kop koffie in de ochtendzon en ervaar het gevoel van buiten, midden in de stad.

De open indeling biedt alle ruimte voor een sfeervolle zit- en eethoek, terwijl het levendige uitzicht over de stad een extra dimensie toevoegt aan het wooncomfort.

Open keuken

De moderne keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is uitgevoerd met een praktisch kookeiland. De complete inbouwapparatuur bestaat uit een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Een stijlvolle plek waar koken en samenzijn vanzelf samenkomen.

Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De tweede kamer is multifunctioneel en uitstekend geschikt als thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte. Vanuit deze kamer is bovendien het balkon bereikbaar, een fijne plek om rustig buiten te zitten.

Badkamer

De moderne badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche en een wastafel met meubel. Hier bevindt zich ook de aansluiting voor de wasmachine en -droger.

Inpandige berging

De praktische inpandige berging biedt verrassend veel opbergruimte voor voorraad, huishoudelijke spullen en andere benodigdheden. Daarnaast bevindt zich hier de

opstelplaats van de cv-ketel.

Balkon

Een beschut balkon biedt een aangename buitenruimte en vormt een prettige aanvulling op het appartement.

Berging

Een eigen berging binnen de gezamenlijke bergingsruimte biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen.

Kenmerken:

- Bouwjaar 2014;
- Woonoppervlakte 73m²;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel, bj 2017;
- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel A;
- Parkeren op basis van vergunning, in de directe omgeving vrijwel altijd een parkeerplaats op korte loopafstand beschikbaar;
- VvE-bijdrage: € 188,41 p/m;
- Oplevering in overleg, kan snel.

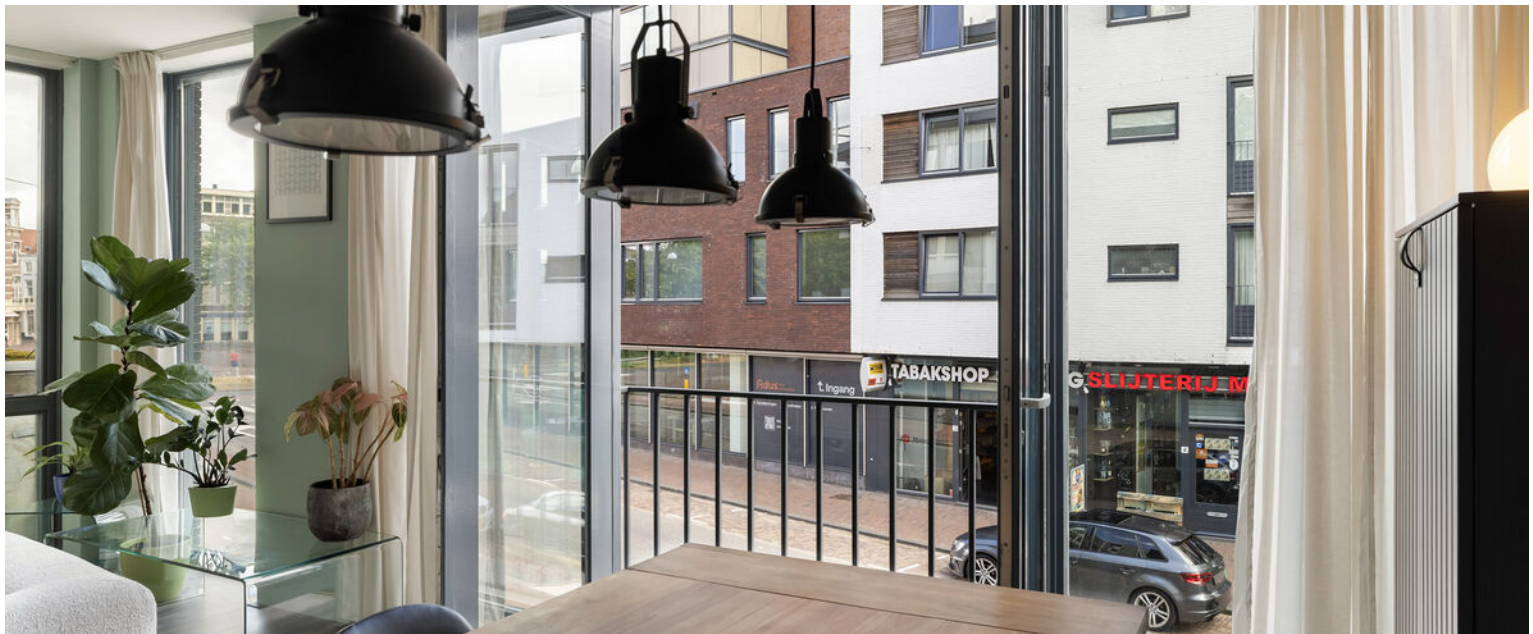
Hier gaan eigentijds wooncomfort en het bruisende stadsleven hand in hand. Begin de dag met de ochtendzon op het Franse balkon, wandel binnen enkele minuten naar de gezellige binnenstad en keer aan het einde van de dag terug naar een comfortabel appartement waar vrijwel altijd een parkeerplaats in de buurt te vinden is. Een instapklaar appartement met een moderne uitstraling, een doordachte indeling en alle voorzieningen binnen handbereik. Een plek waar u iedere dag opnieuw geniet van alles wat wonen in de Dordtse binnenstad zo aantrekkelijk maakt.



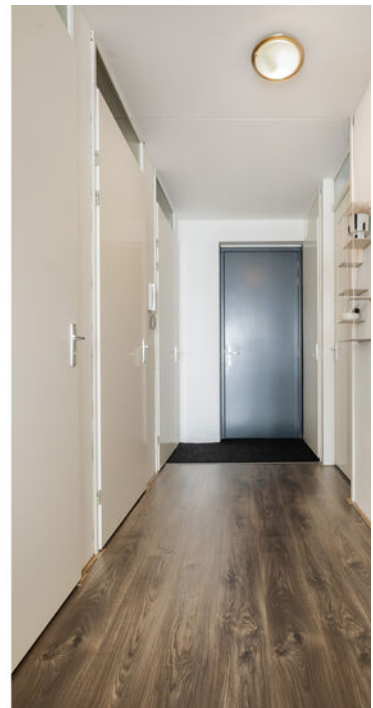
Foto's











Ontwikkeling Spuiweg



Voor



Na



Voor



Na



Voor

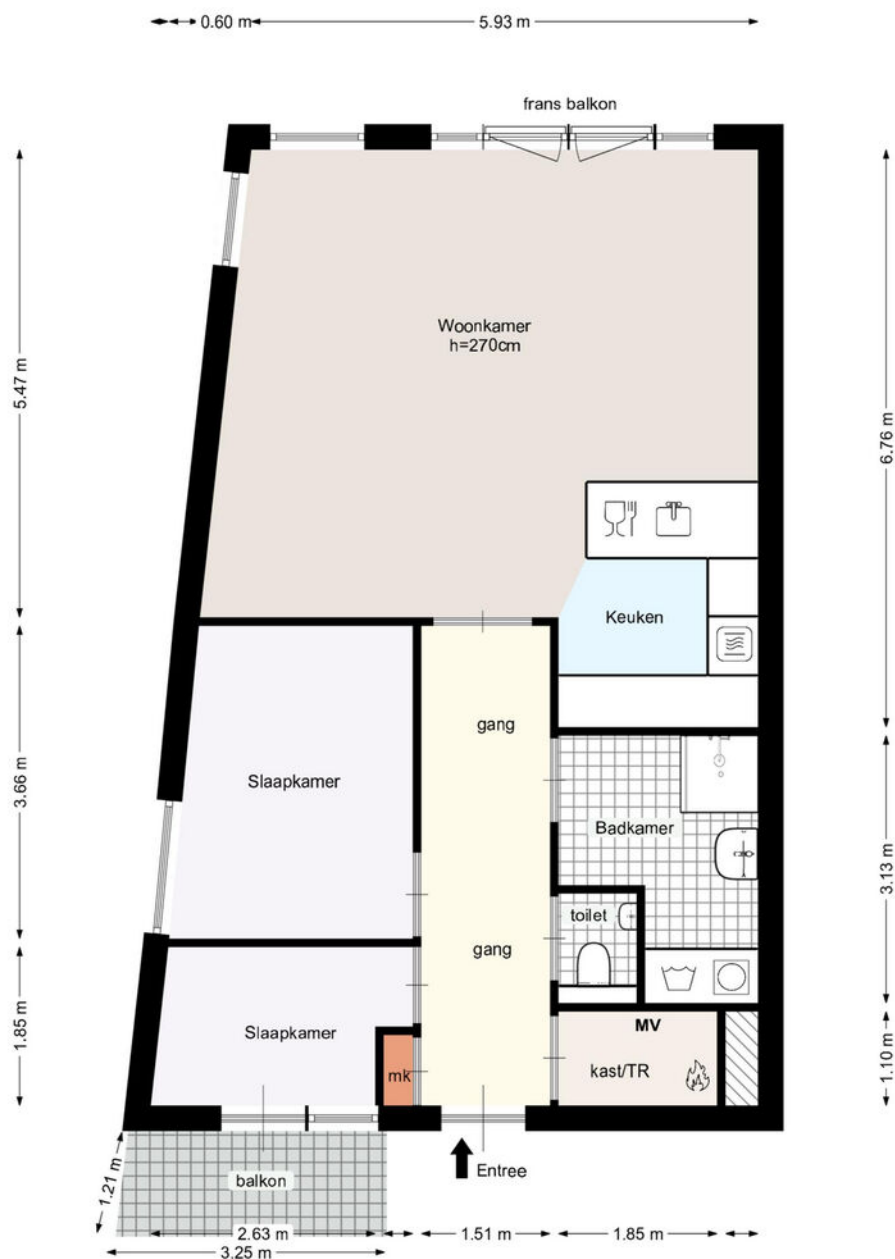


Na



Woonverdieping

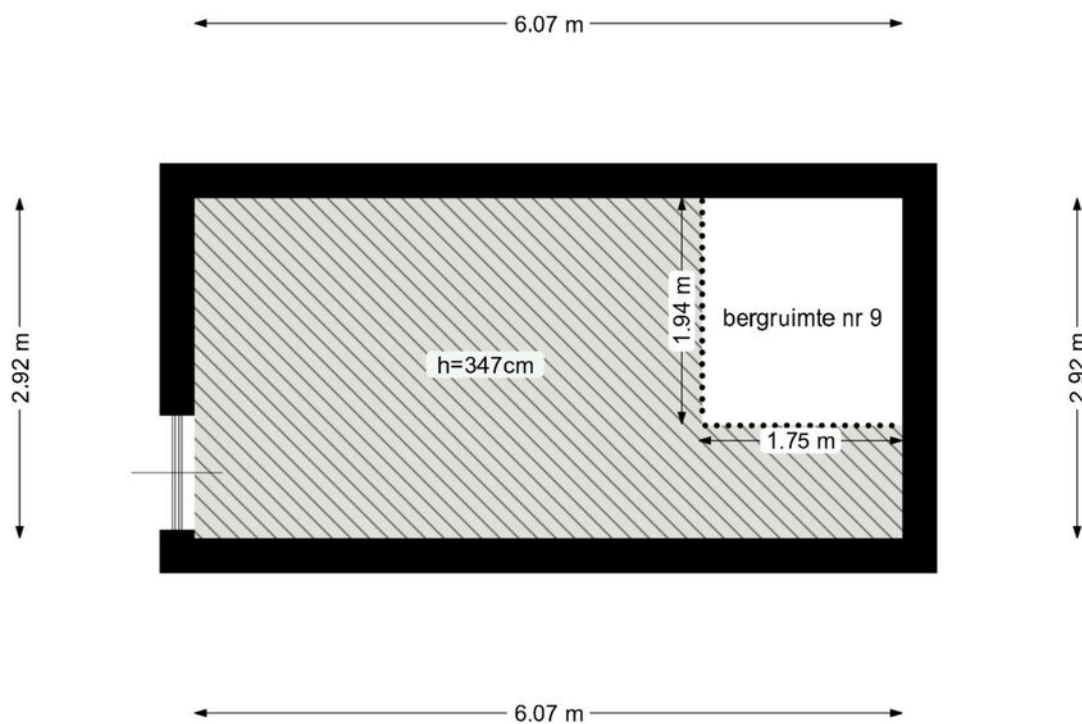
APPARTEMENT



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

Berging

EXTERNE BERGRUIMTE (GEDEELD GEBRUIK)



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: BdB



12345

- 25 Perceelnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

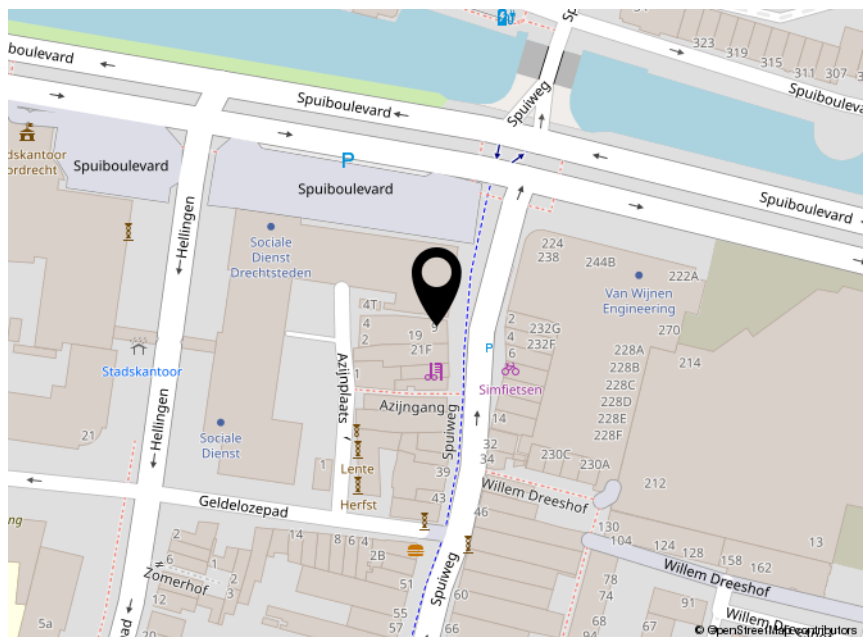
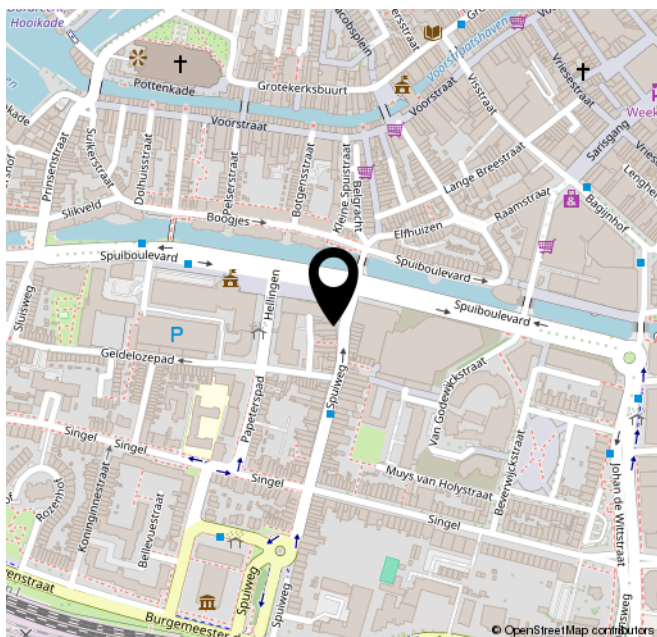
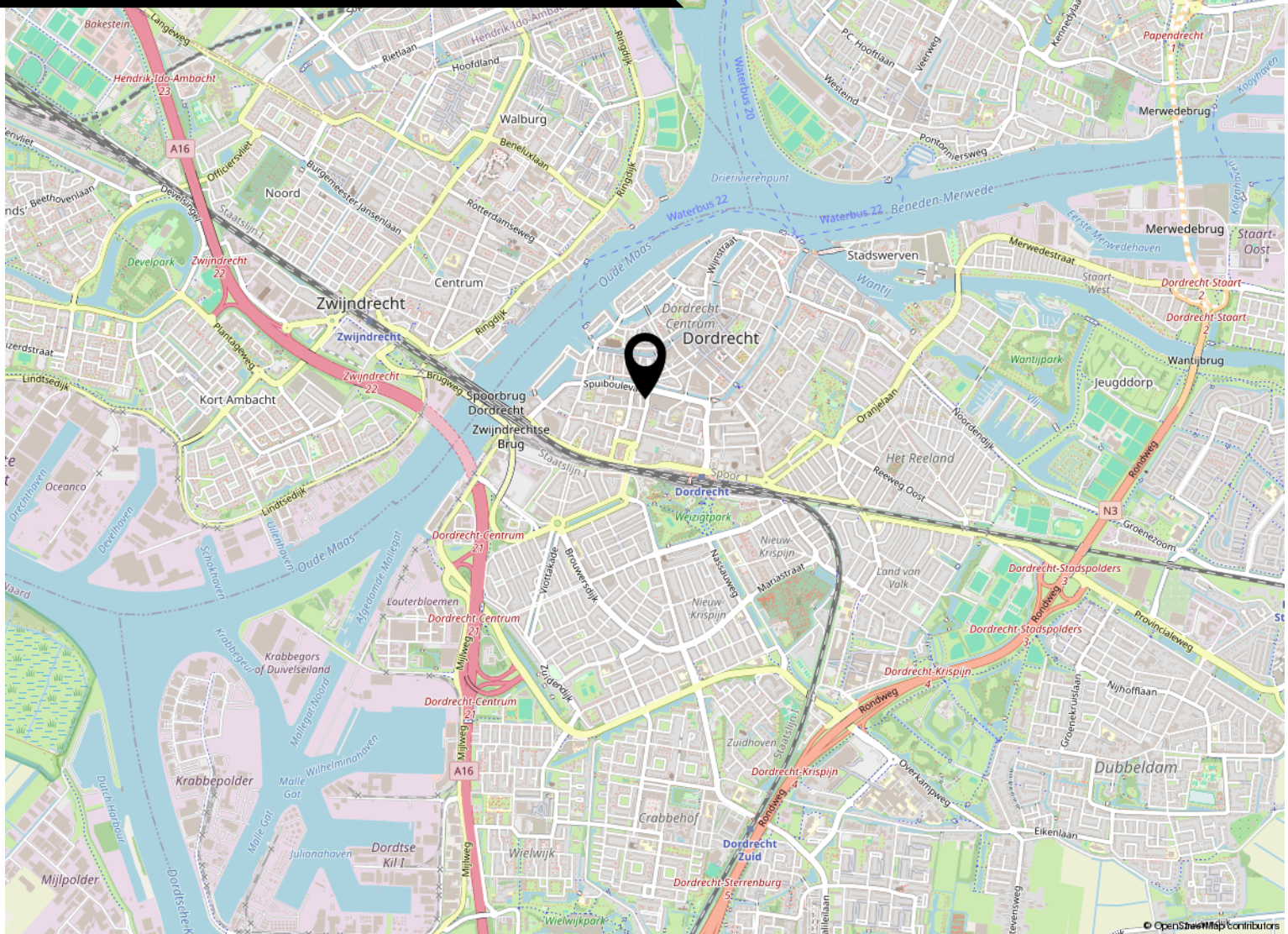
Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie D
Perceel 4925

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.

kadaster



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 KOOPOVEREENKOMST

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 bouwkwali teit 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 P LICHT KOPER

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

◆ VERSCHIL AFMETINGEN EN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktelaten 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