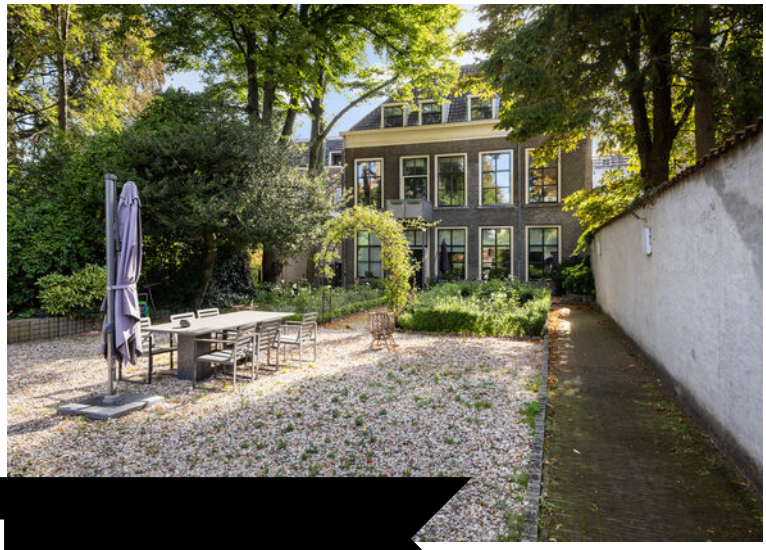
BOOGERMAN
MAKELAARS

De vertrouwde makelaar van Dordrecht



DORDRECHT, Wijnstraat 131

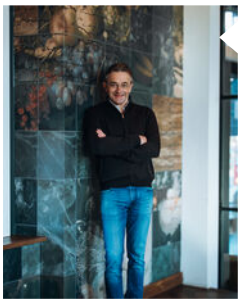
Wonen met karakter en ruimte op een toplocatie

INFO@BOOGERMAN.NL | 078-6130300

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.

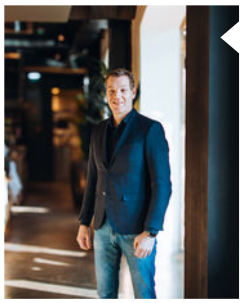
ONZE MAKELAARS



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

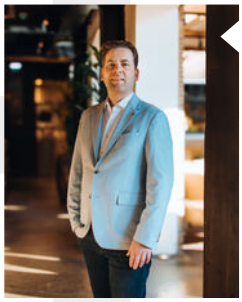
MAKELAAR / NIEUWBOUW SPECIALIST

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

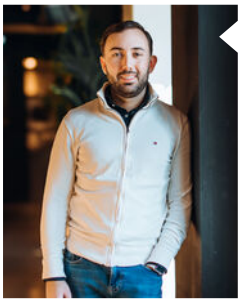
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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
€ 699.000,- k.k.

BOUWJAAR
1892

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
181 m²

SLAAPKAMERS
4

INHOUD
671 m³

ENERGIELABEL
C

TYPE WONING
Appartement

SOORT WOONHUIS
Bovenwoning

EXTERNE BERGRUIMTE
5 m²

TUINLIGGING
Noordwest

BERGING
Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Parkeervergunningen

LIGGING
In centrum

VERWARMING EN WARM WATER
C.v.-ketel, C.v.-ketel bj. 2022

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN
• bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand) € 516,00

DORDRECHT, Wijnstraat 131

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Wilt u wonen in een uitzonderlijk royaal appartement, met lift en twee badkamers en maar liefst 181 m², gelegen midden in het historische centrum van Dordrecht, verscholen achter een prachtige monumentale gevel? Dan is dit een unieke kans.

Achter de statige voorzijde van dit karakteristieke pand aan de Wijnstraat, gaat een woning schuil die zelden op de markt komt. De combinatie van een bovengemiddeld groot woonoppervlak, een rijke historie en hedendaags wooncomfort maakt dit appartement werkelijk bijzonder. Hier woont u niet alleen ruim, maar ook in een omgeving met uitstraling en een verhaal.

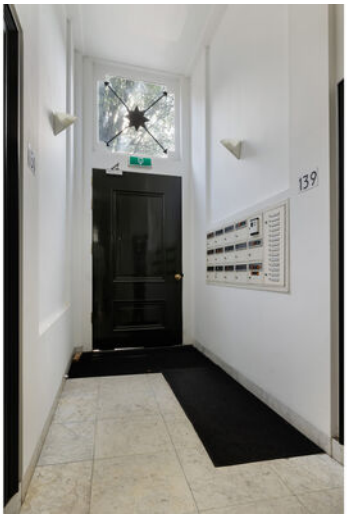
Gelegen in het hart van de historische binnenstad, omringd door havens, musea, winkels en horeca, profiteert u van het beste wat Dordrecht te bieden heeft. Tegelijkertijd ervaart u binnenshuis een opvallende rust, veiligheid en privacy, een zeldzame combinatie voor een locatie midden in het centrum.

De Wijnstraat, één van de oudste en meest beeldbepalende straten van Dordrecht, ademt historie. De monumentale gevels en het rijke verleden van de wijnhandel, geven deze locatie een uniek karakter, dat u dagelijks beleeft.

Centrale entree:
Achter de monumentale deur bevindt zich de centrale hal met marmeren vloer, brievenbussen, toegang tot de lift, het trappenhuis en de bergingen.

Begane grond:
De woning heeft een voordeur in de centrale hal en via deze deur komt u in een representatieve entree met marmeren vloer en vaste trap naar de woonverdieping. Hier bevindt zich tevens de meterkast. Wilt u met de lift naar de etage, dan kunt u gebruik maken van de lift in het complex en komt u via de andere zijde, in het appartement.

Eerste verdieping:
Imposante overloop met een grote, authentieke lichtkoepel voorzien van ornamenten, een echte eyecatcher die direct de historische sfeer onderstreept.



Imposante overloop met een grote, authentieke lichtkoepel voorzien van ornamenten

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Vanuit hier bereikt u de woonkamer, keuken, vier slaapkamers en tussenhallen met toegang tot balkon en sanitaire ruimtes.

De woonkamer aan de voorzijde biedt uitzicht richting de Nieuwbrug en straalt karakter uit. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval, terwijl de originele schouw met gashaard en de parketvloer bijdragen aan de klassieke, warme sfeer.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van vloerbedekking. Eén kamer beschikt over een originele schouw en vaste boekenkasten (momenteel in gebruik als tv-kamer), de andere is ingericht als kantoor.

De gesloten keuken aan de achterzijde is praktisch ingericht in L-opstelling met granieten werkblad en uitgebreide inbouwapparatuur. Aangrenzend vindt u een ruime berging met cv-opstelling en aansluitingen voor wasmachine en -droger. Vanuit de keuken heeft u toegang tot het balkon.

Via een tussenhal bereikt u de overige twee slaapkamers en de eerste badkamer, welke volledig betegeld is en beschikt over een douche, wastafel, toilet, handdoekenradiator en sauna.

Aan de achterzijde ligt tevens de royale masterbedroom met airconditioning en vaste kastenwand, met directe toegang tot de tweede badkamer voorzien van ligbad met douche, wastafel en tweede toilet.

Het balkon van ca. 9 m², gelegen op het noordwesten, biedt in de zomer heerlijke avondzon.
Daarnaast beschikt u over een inpandige berging en een gezamenlijke, verzorgde tuin met terrassen, fietsenstalling en een achterom aan de Kuipershavenzijde.

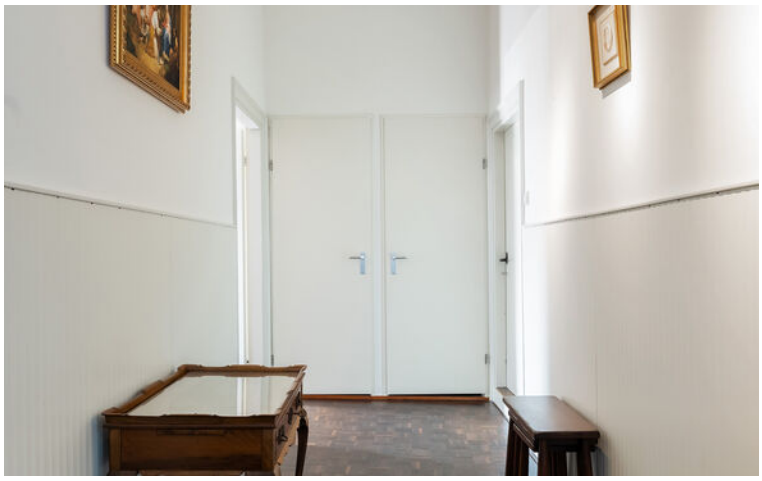
Algemene kenmerken:
- Bouwjaar 1892;
- Geheel gerenoveerd in 1999;
- Woonoppervlakte 181m2;
- Bruto inhoud 671m3;
- CV-ketel, Intergas, bouwjaar 2022;
- Energielabel C;
- Actieve VvE, bijdrage € 516,00 per maand;
- Oplevering in overleg.

Wonen met karakter en ruimte op een toplocatie
Dit appartement combineert een ongekend woonoppervlak met een unieke ligging, midden in het historische centrum en de charme van een monumentaal pand. Een zeldzame kans voor wie ruim, stijlvol en centraal wil wonen.
Bent u op zoek naar een bijzonder royaal appartement op een absolute toplocatie? Dan nodigen wij u van harte uit om deze woning zelf te ervaren.

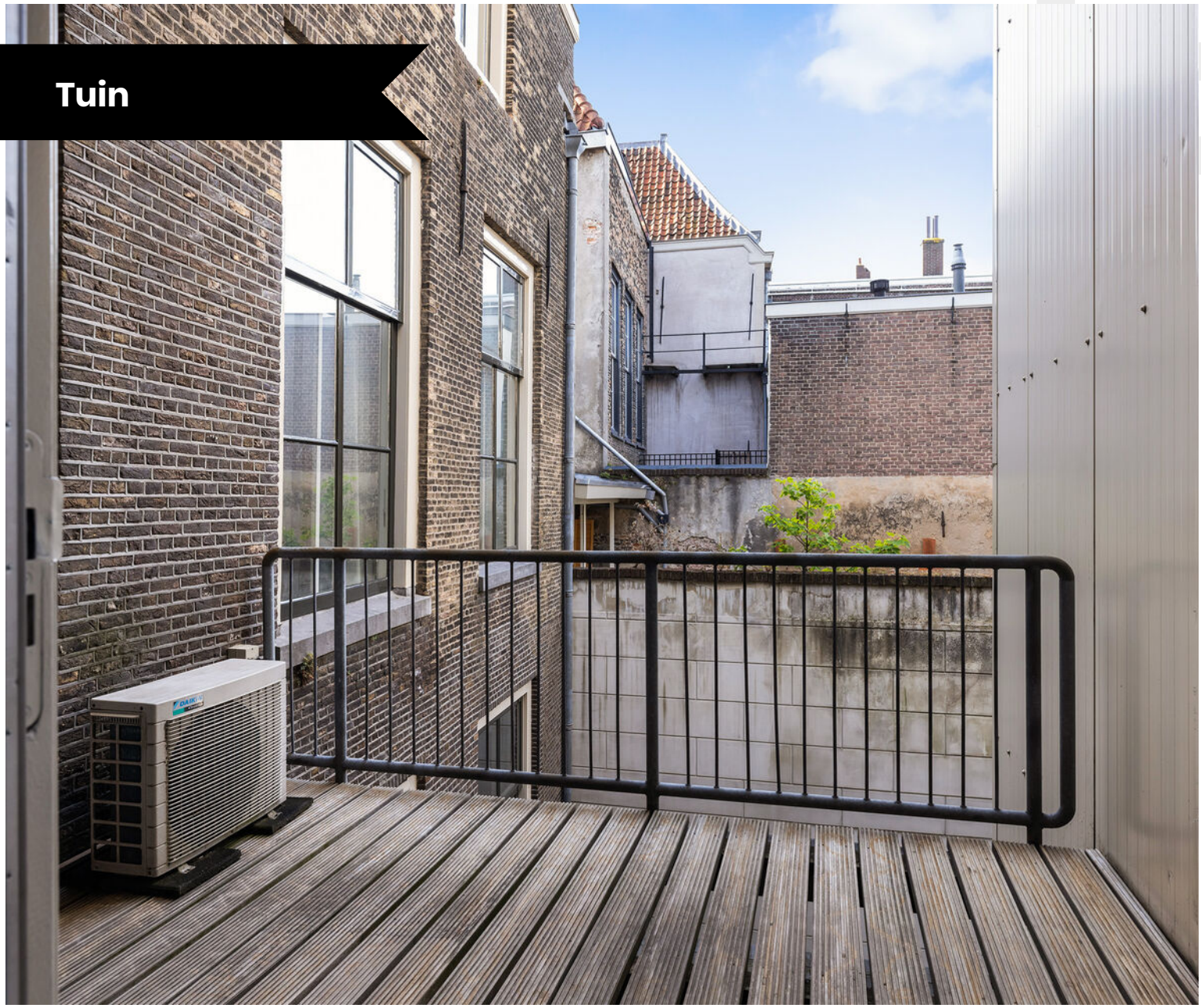
Neem contact met ons op voor een bezichtiging.

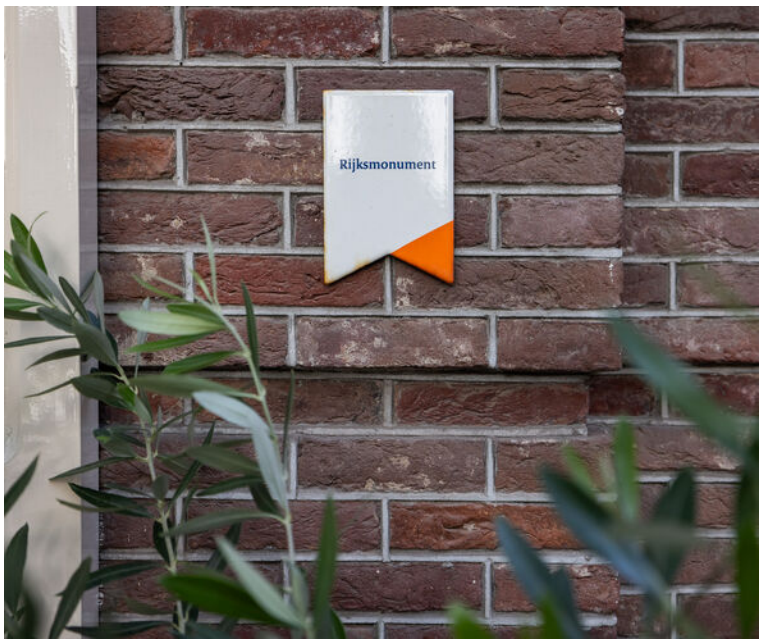
Disclaimer:
Bij Boogerman Makelaars proberen wij zoveel mogelijk woningzoekenden de gelegenheid te geven om de woning te bezichtigen. Desondanks kan het voorkomen dat kijkmomenten volgeboekt zijn. U kunt zich in dat geval laten plaatsen op de reservelijst.
Een bod uitbrengen is uitsluitend mogelijk via 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.
De vermelde afmetingen zijn gemeten conform de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). Deze meetinstructie biedt een indicatie van de gebruiksoppervlakte; kleine afwijkingen door interpretatieverschillen of afrondingen zijn mogelijk. Eventuele plattegronden dienen slechts ter indicatie van de indeling.

Foto's



Tuin





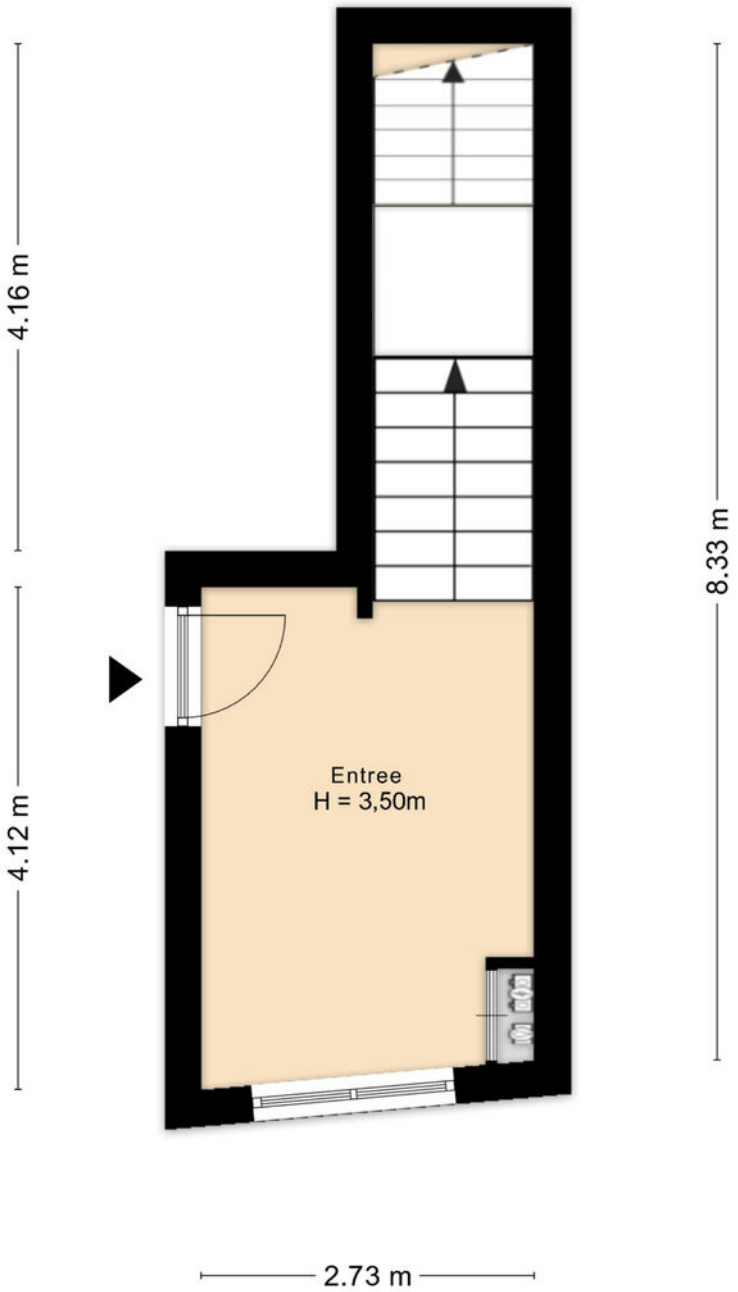
20·DE VIER WINDEN·01
131 t/m 139

131

131

20·DE VIER WINDEN·01

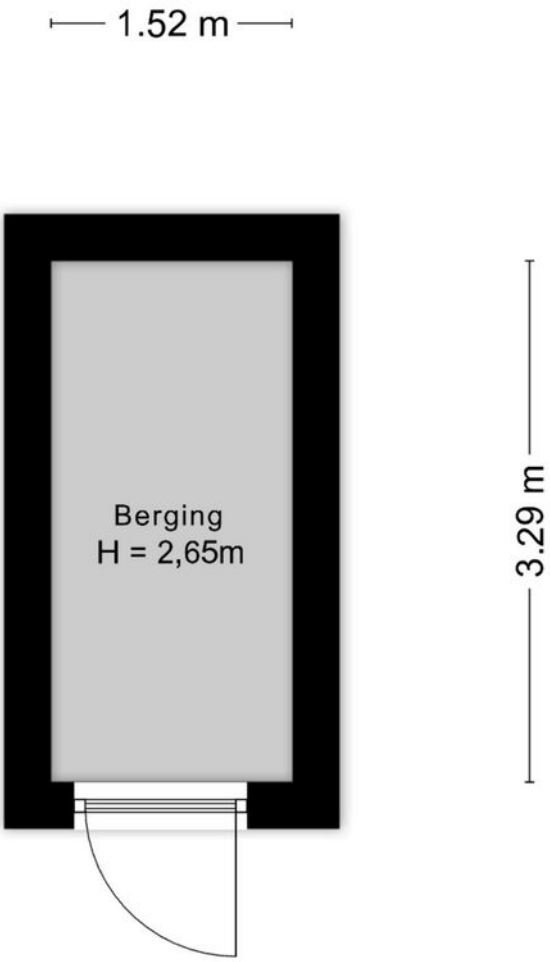
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

Berging

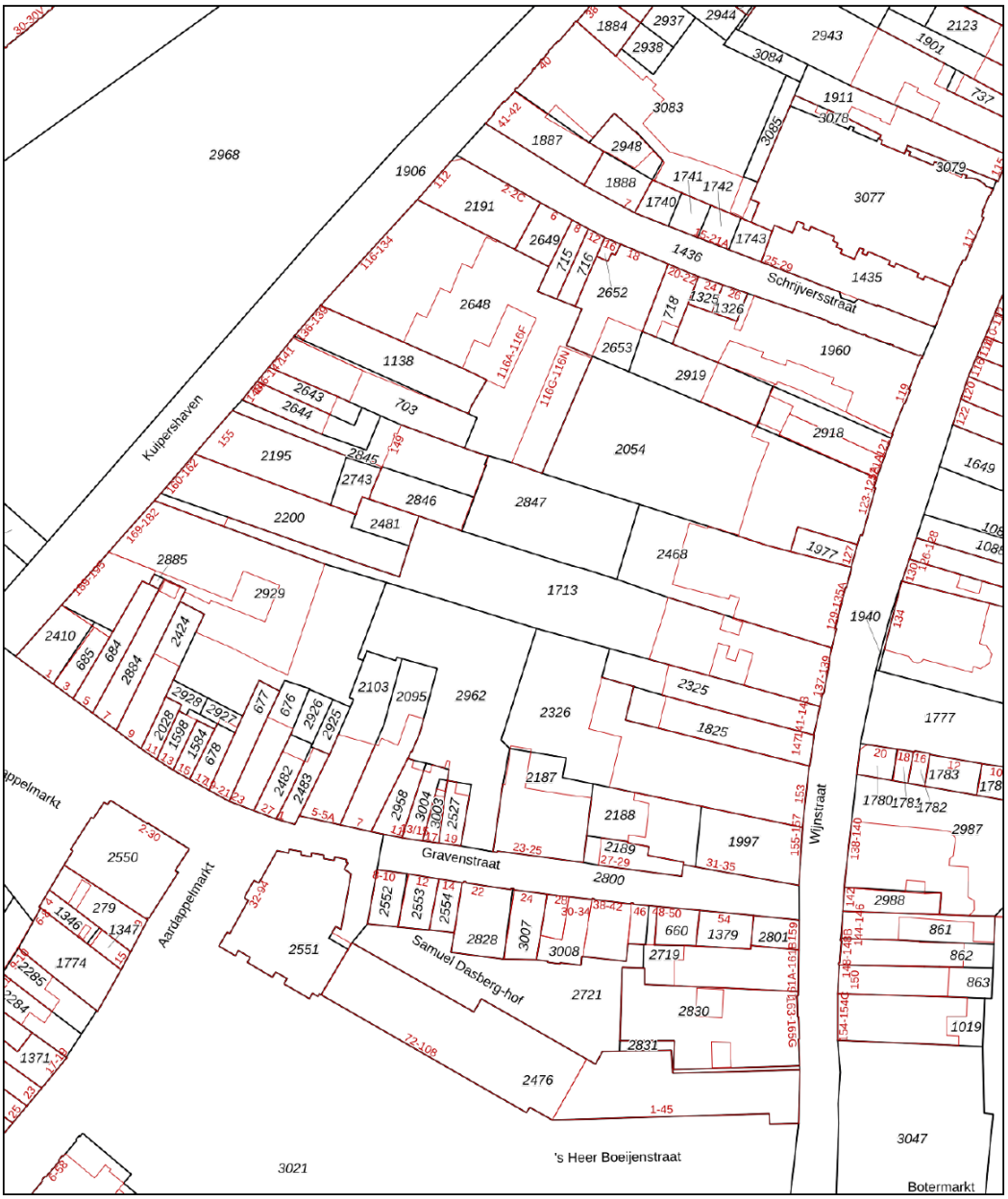


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

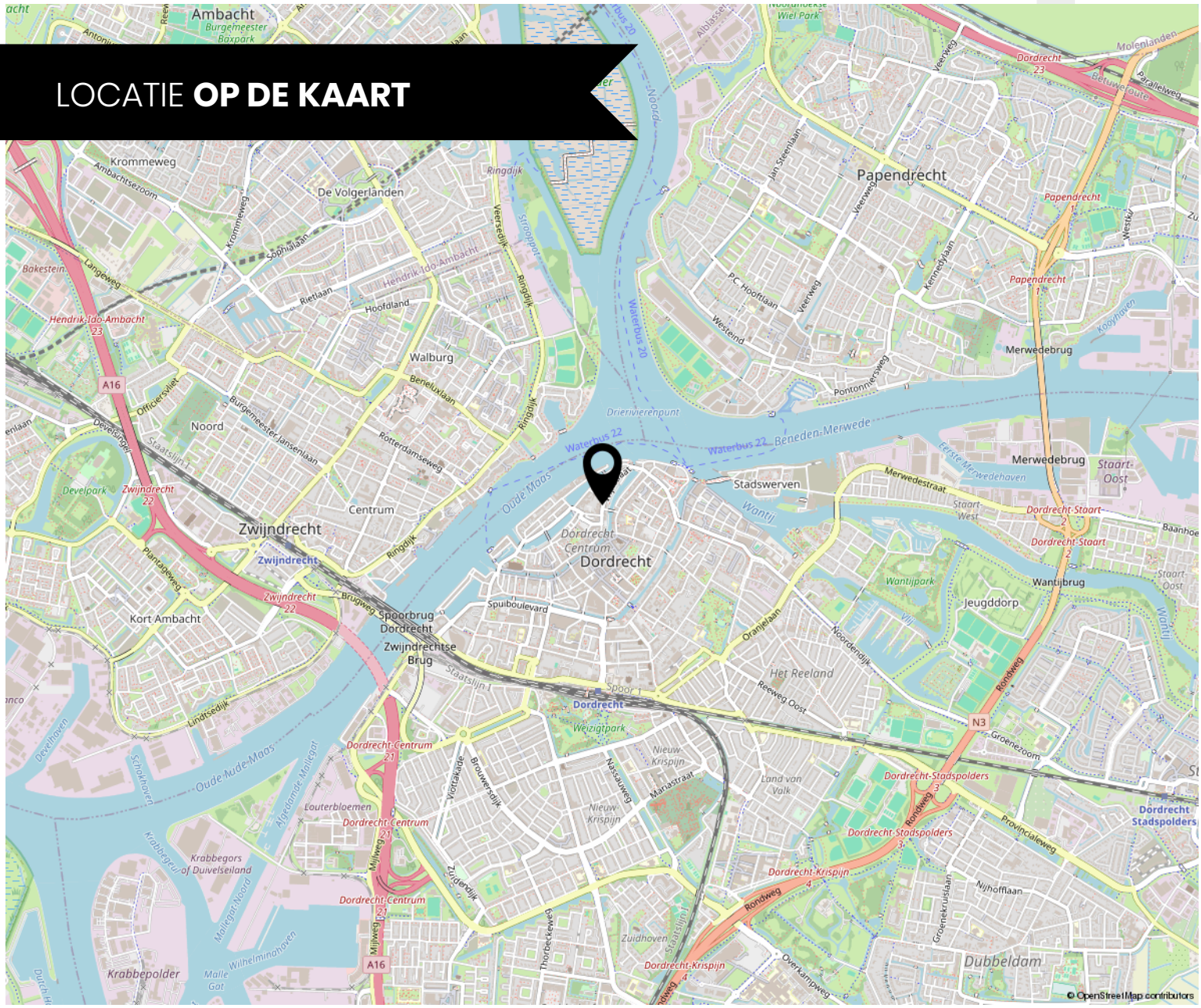
Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	F
Perceel	1713

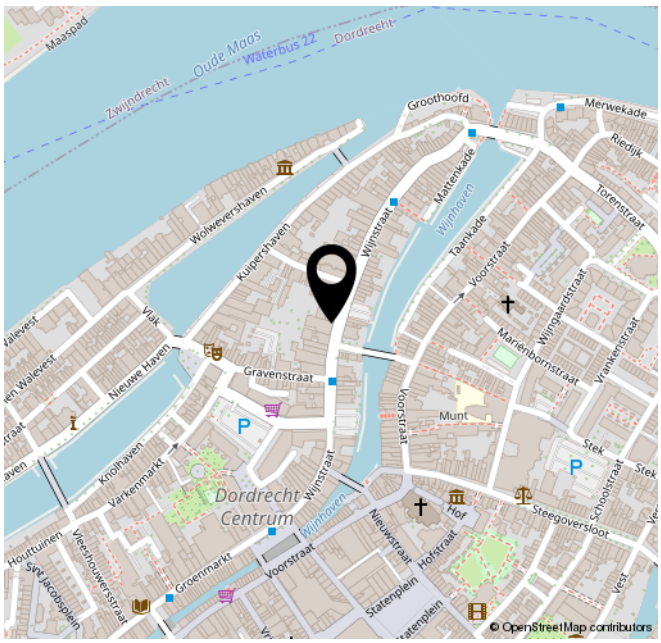
kadaster

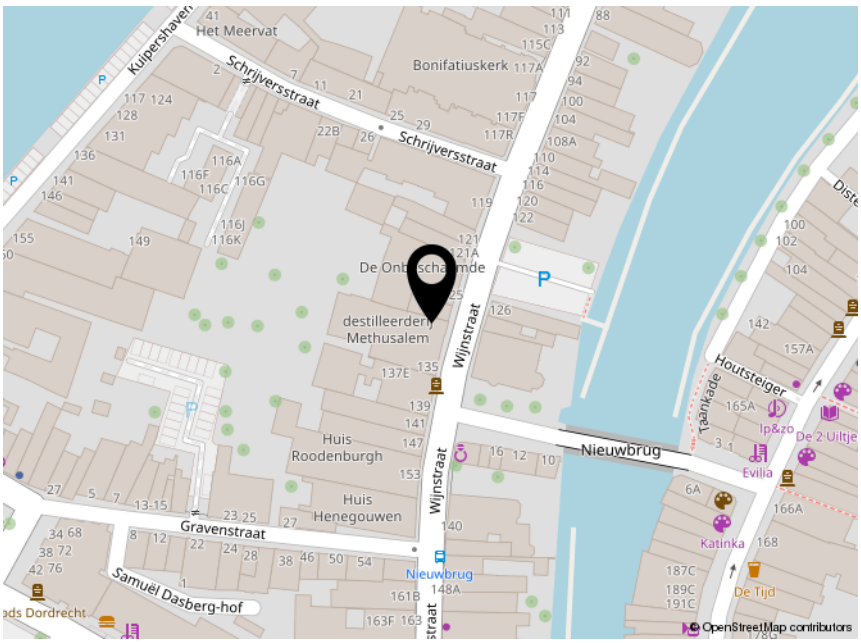
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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**

- **WAARBORGSOM**
  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.

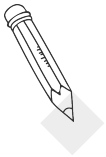
- **NOTARIS**
  De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

- **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.

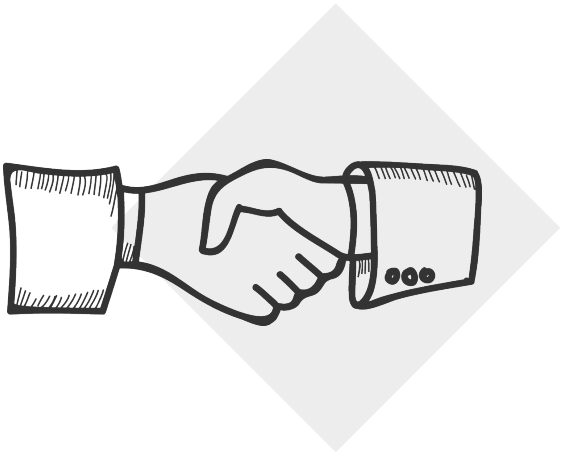
- **VERSCHIL AFMETINGEN NEN**
  De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld 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 hypotheken, 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

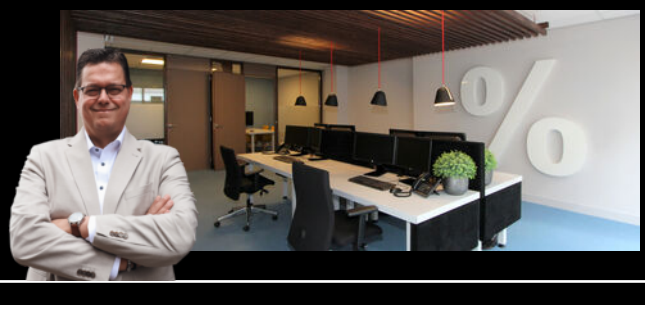
kooyman Hypotheken & Verzekeringen

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.

Maak 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

AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

BOOGERMAN
MAKELAARS

Blijf op de hoogte

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

Vastgoed Ned. funda