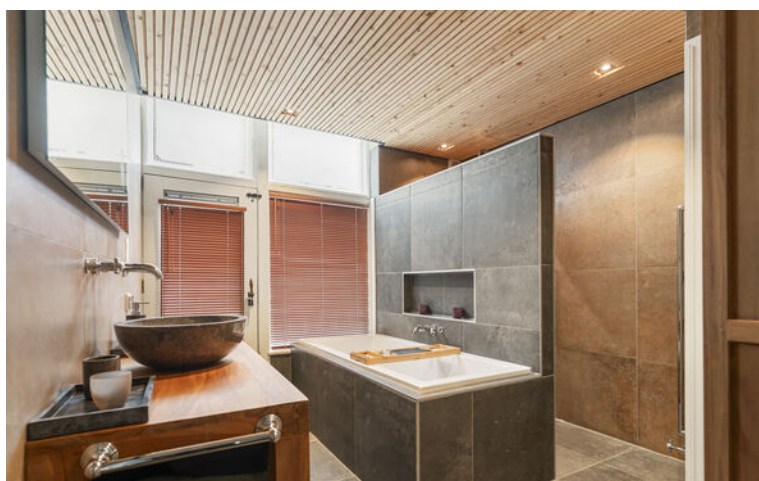




DORDRECHT, Prinsenstraat 20

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

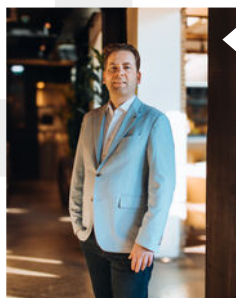
Als geboren en getogen Dordtenaar kent René Dordrecht als geen ander. Met zijn jaren lange ervaring in het vastgoed geeft hij eerlijk en betrouwbaar advies als verkoopmakelaar.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

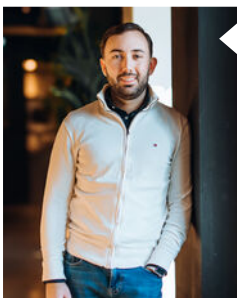
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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

€ 435.000,- k.k.



BOUWJAAR

1887



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

90 m²



SLAAPKAMERS

2



INHOUD

383 m³



ENERGIELABEL

E

TYPE WONING

Tussenwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

60 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

Noord

BERGING / GARAGE

Nee / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Betaald parkeren, parkeervergunningen

LIGGING

In centrum

VERWARMING EN WARM WATER

C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,
C.v.-ketel

ZONNEPANELEN

ISOLATIE

Gedeeltelijk dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

DORDRECHT, Prinsenstraat 20



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Verrassend wonen in hartje Dordrecht, met karakter, ruimte én buitenleven

Wie door de voordeur van Prinsenstraat 20 stapt, ontdekt al snel dat deze woning veel meer te bieden heeft dan de gevel doet vermoeden. Achter de karakteristieke voorgevel gaat een speels ingedeeld en sfeervol huis schuil, verdeeld over verschillende niveaus. Met een riante woonverdieping, twee slaapkamers, een opvallende badkamer, een patio én een beschutte achtertuin is dit een bijzonder stadsadres waar historie en hedendaags wooncomfort mooi samenkomen.

En dan de ligging. Je woont hier midden in het historische centrum van Dordrecht. De sfeervolle straten, monumentale panden en levendigheid van de binnenstad vormen je dagelijkse decor. Winkels, restaurants, terrassen en culturele voorzieningen liggen op korte afstand. Thuiskomen betekent vervolgens juist weer rust en privacy.

Ook aan het onderhoud heeft het de afgelopen jaren niet ontbroken. De huidige eigenaren hebben flink geïnvesteerd in onderhoud en verduurzaming. Zo is het dak vernieuwd in 2025, zijn de kozijnen in de woonkamer vervangen en voorzien van extra isolerend glas, en is er een nieuwe cv-ketel geplaatst.

Indeling

Begane grond

De entree aan de Prinsenstraat geeft direct een eerste indruk van het eigen karakter van de woning. Je komt binnen in een voor- of tochtportaal met meterkast, garderobe en ruimte om een fiets te stallen.

Vanuit de entree kom je in de ruime hal. Hier bevinden zich de trapopgang, het toilet, diverse vaste kasten en een praktische wasruimte. De geblokte tegelvloer geeft het geheel een klassieke uitstraling.

Verder naar achteren ligt een ruime slaapkamer met volop mogelijkheden voor het plaatsen van kastruimte. De houten vloer en de ruime afmetingen geven deze

kamer een warme uitstraling. Dankzij de openslaande deuren naar de patio ontstaat bovendien een prettige verbinding met buiten. Een fijne hoofdslaapkamer en door de ligging koel en rustig.

Via de gang bereik je de badkamer, en die mag gerust een van de blikvangers van het huis genoemd worden. Grote tegels, een vrij geplaatst ligbad, een riante inloopdouche en een houten wastafelmeubel met opbouwkom zorgen voor een stoere en warme uitstraling. Het houten lattenplafond met geïntegreerde verlichting maakt het geheel compleet. Voor extra comfort zijn zowel de badkamer als het halletje ervoor voorzien van elektrische vloerverwarming.

In de badkamer bevindt zich een vaste kast met daarin de opstelplaats voor de cv-ketel.

Vanuit de badkamer is de achtertuin bereikbaar, een rustige eigen buitenplek midden in de stad.



Verrassend wonen in hartje Dordrecht, met karakter, ruimte én buitenleven



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De woonverdieping vormt het hart van het huis. Hier lopen wonen, koken en eten op een natuurlijke manier in elkaar over. Door de lengte van de verdieping en de verschillende vloeren en niveaus heeft iedere functie een eigen plek, zonder dat het open karakter verloren gaat.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer. De brede houten vloerdelen geven de ruimte direct sfeer en dankzij de grote ramen valt er volop daglicht naar binnen. Juist hier ervaar je het stadsleven van de Prinsenstraat, terwijl je binnen comfortabel en beschermt woont. De woonkamer is bovendien voorzien van airconditioning.

Richting de achterzijde gaat de woonkamer over in de keuken en eetruimte. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Het kleurrijke tegelwerk op de vloer vormt een speels detail en sluit mooi aan bij het eigennuttige karakter van de woning. Een grote eettafel vindt hier gemakkelijk zijn plek, waardoor dit een uitnodigende ruimte is voor lange diners of gezellige avonden met vrienden.

Aan de achterzijde van deze verdieping bevindt zich de tweede slaapkamer. Deze kamer is momenteel ingericht als werk-/hobbykamer en beschikt eveneens over een houten vloer en airconditioning. Daarmee is dit niet alleen een volwaardige slaapkamer, maar ook een uitstekende thuiswerkplek of logeerkamer.

Buitenruimte

Bijzonder voor een woning midden in de historische binnenstad is dat je hier niet één, maar twee buitenruimtes hebt. De patio grenst direct aan de slaapkamer op de begane grond en vormt een intieme plek voor bijvoorbeeld een kop koffie in de buitenlucht. Verder naar achteren ligt de eigen tuin, bereikbaar vanuit de badkamer, waar voldoende ruimte is om een gezellige zithoek te creëren.

Prinsenstraat 20 is geen doorsnee stadswoning. De verschillende niveaus, houten vloeren, karakteristieke elementen en twee buitenplekken geven het huis een geheel eigen sfeer, midden in historisch Dordrecht.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1887
- Woonoppervlakte circa 90 m²
- Energielabel E, met de afgelopen periode al flink geïnvesteerd in verduurzaming: nieuw dak (november 2025), nieuwe cv-ketel Remeha (2025), vernieuwde groepenkast (2025) en vernieuwde buitenkozijnen voorzijde eerste verdieping (2025)
- Woning grotendeels voorzien van dubbele beglazing, waarbij de grote ramen in de woonkamer zijn voorzien van
- HR+++ glas, uitzetramen van HR++ glas
- Elektrische vloerverwarming in badkamer en aangrenzend halletje
- Airconditioning in woonkamer en slaapkamer eerste verdieping

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.



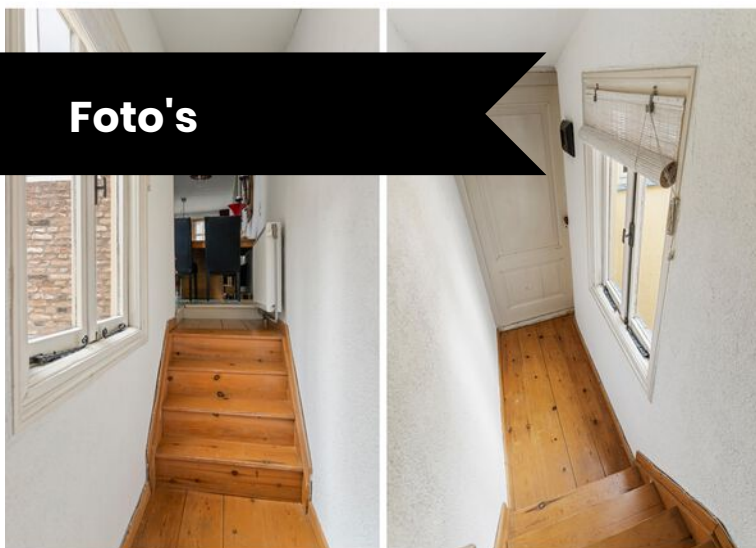
Foto's



Foto's

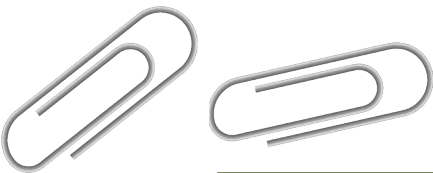


Foto's

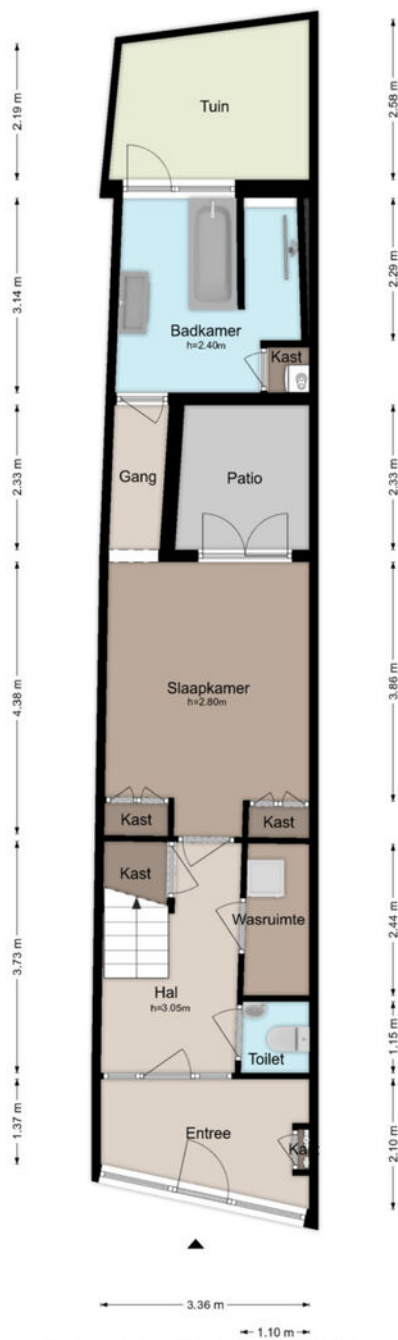


Foto's



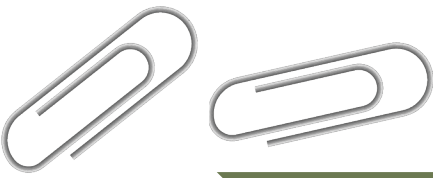


Prinsenstraat 20 - Dordrecht
Begane Grond



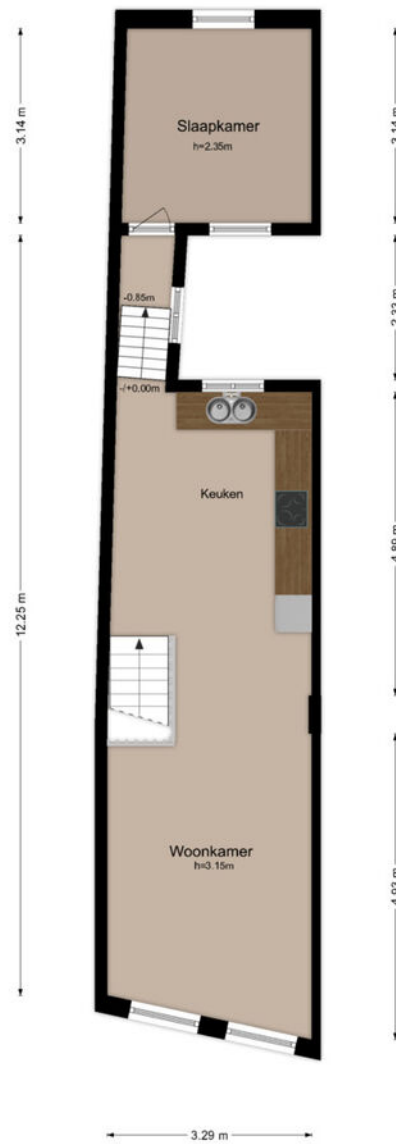
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home - www.dimorahome.nl





Prinsenstraat 20 - Dordrecht
Eerste Verdieping

3.14 m
2.97 m



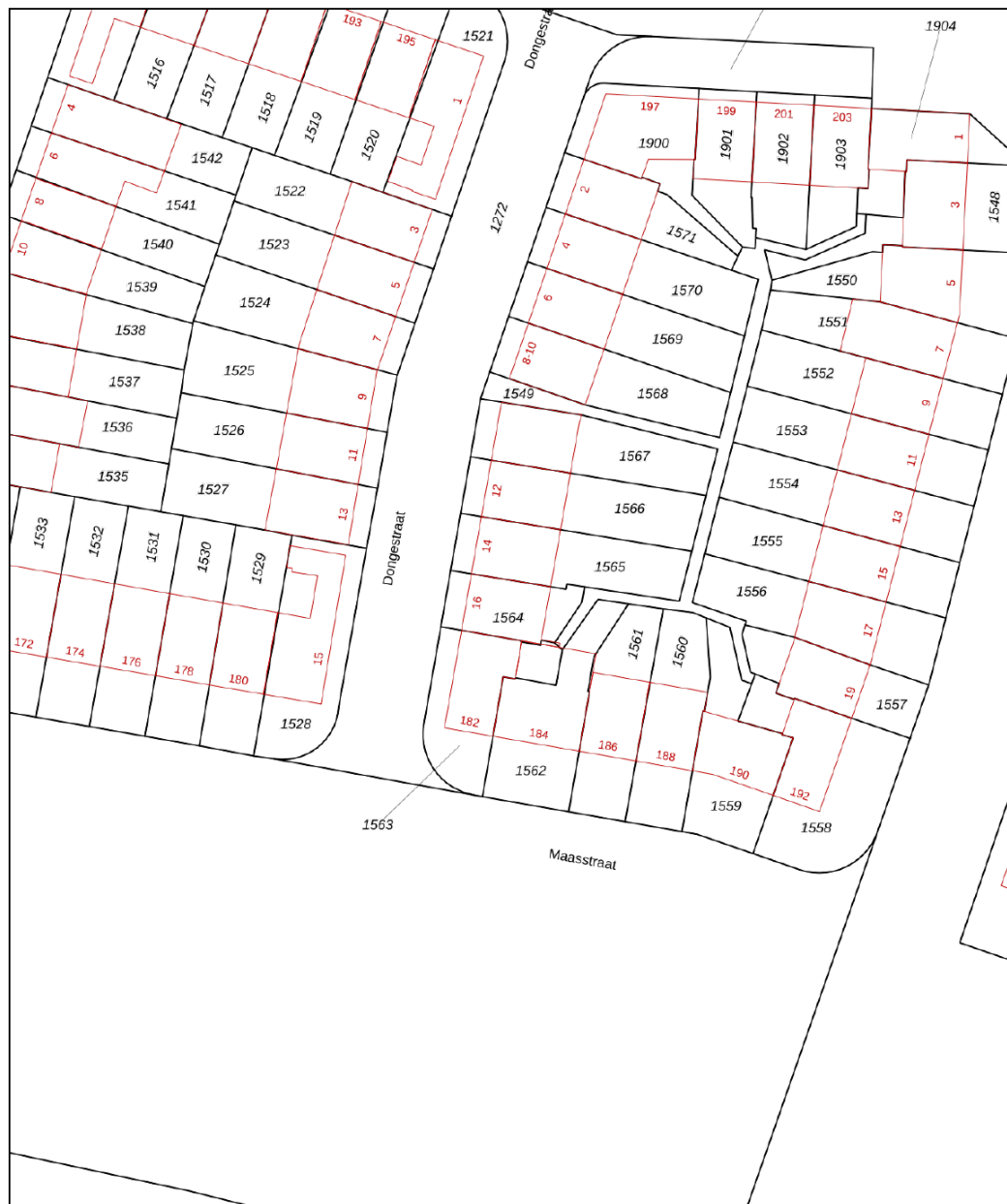
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home - www.dimorahome.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie I

Perceel 1564

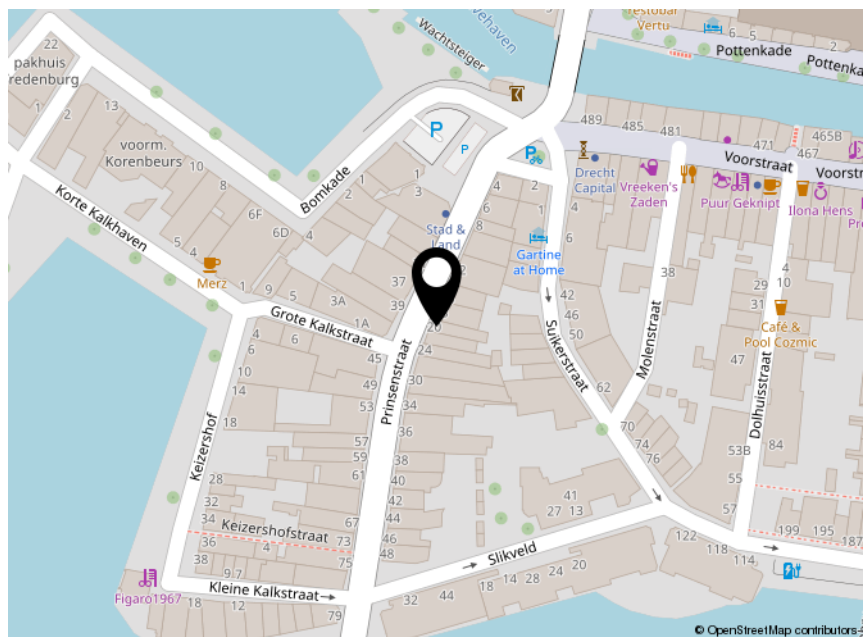
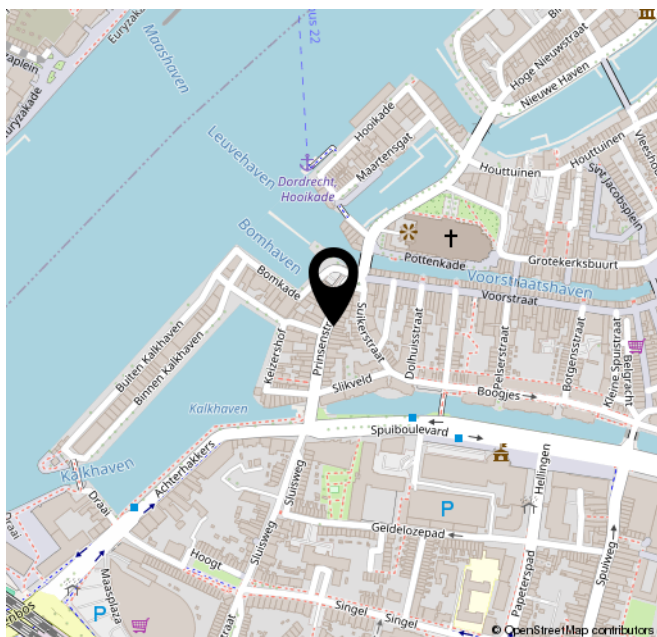
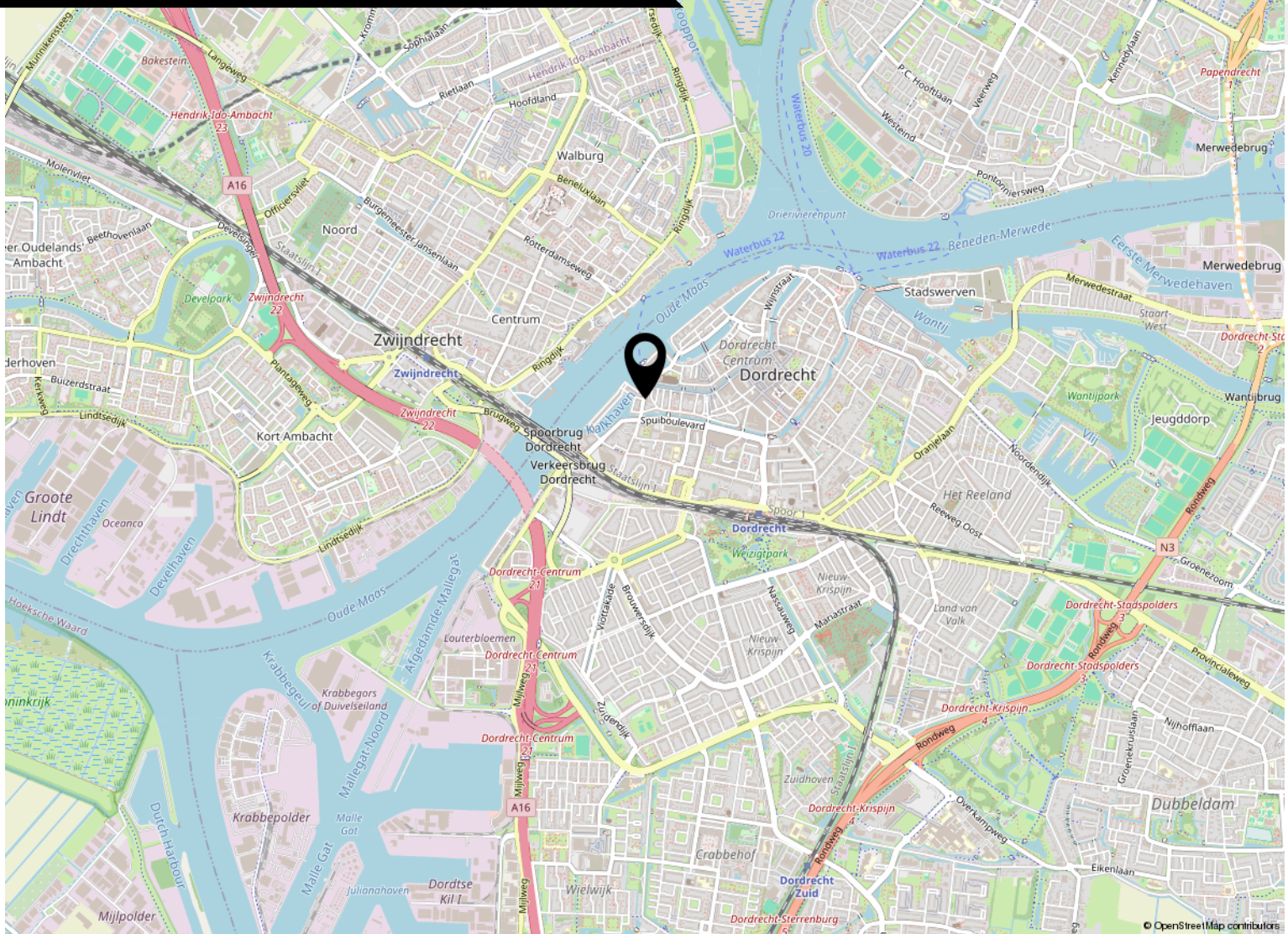
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 augustus 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 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 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 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 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

 **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

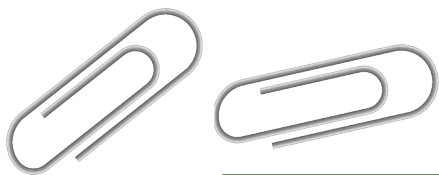
Blijf op de hoogte



DORDRECHT

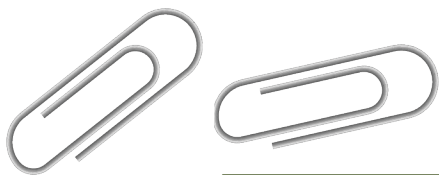
Reeweg Oost 91
3312 CL Dordrecht
078-6130300
info@boogerman.nl





AANTEKENINGEN

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



AANTEKENINGEN

[illegible]