BOOGERMAN
MAKELAARS

De vertrouwde makelaar van Dordrecht

DORDRECHT, Haringvlietstraat 279

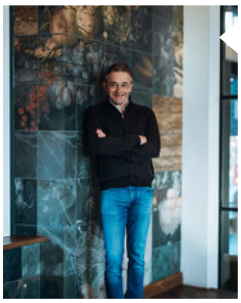
Wonen met ruimte, vrijheid én een prachtig uitzicht over het Wantij

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.

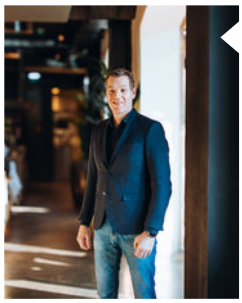
ONZE MAKELAARS



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

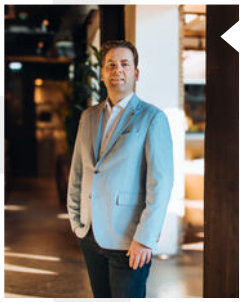
MAKELAAR / NIEUWBOUW SPECIALIST

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

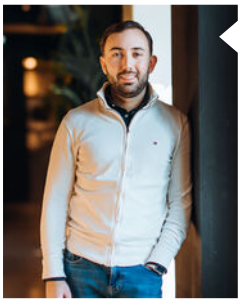
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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
€ 350.000,- k.k.

BOUWJAAR
1976

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
106 m²

SLAAPKAMERS
2

INHOUD
332 m³

ENERGIELABEL
B

TYPE WONING
Appartement

SOORT WOONHUIS
Galerijflat

EXTERNE BERGRUIMTE
6 m²

TUINLIGGING
Zuidwest

BERGING / GARAGE
Nee / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater

VERWARMING EN WARM WATER
Blokverwarming, Centrale voorziening

ISOLATIE
Gedeeltelijk dubbel glas

AANVAARDING
In overleg, kan snel

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 66,00*
• bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand)	€ 215,22
• rioolrecht en afvalstoffen heffing(per jaar)	€ 608,77

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

DORDRECHT, Haringvlietstraat 279

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Wonen met ruimte, vrijheid én een prachtig uitzicht over het Wantij!

Op de tweede verdieping van een verzorgd appartementencomplex met lift ligt dit verrassend ruime appartement van circa 106 m². Voorheen was dit een 4-kamerappartement, maar door het samenvoegen van een slaapkamer met de woonkamer is een indrukwekkend ruime en lichte leefruimte ontstaan. De oorspronkelijke indeling is eenvoudig weer te herstellen, waardoor opnieuw drie slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. Met een zonnig balkon op het zuidwesten en een fraai vrij uitzicht over het groen én het Wantij biedt dit appartement volop mogelijkheden.

In de directe nabijheid is er voldoende parkeergelegenheid en diverse voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en de uitvalswegen naar Breda en Rotterdam. Het recreatiegebied De Merwelanden ligt op loop- of fietsafstand van de woning, evenals de Biesbosch met al haar fiets en wandel mogelijkheden.

Indeling

Begane grond
Via de verzorgde centrale entree met intercominstallatie, brievenbussen en lift is het appartement op de tweede verdieping bereikbaar.

Tweede verdieping
De ruime hal biedt toegang tot vrijwel alle vertrekken en beschikt over een meterkast, praktische bergkasten en een separaat toilet.

De woonkamer vormt zonder twijfel het pronkstuk van de woning. Door het samenvoegen van de oorspronkelijke slaapkamer is een bijzonder royale leefruimte ontstaan waar wonen, eten en ontspannen naadloos in elkaar overlopen. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en laten het vrije uitzicht over de groene omgeving en het Wantij optimaal tot zijn recht komen. Vanuit de woonkamer is het ruime balkon op het zuidoosten bereikbaar, een heerlijke plek om vrijwel de hele dag van de zon, de rust en het weidse uitzicht over

Word iedere dag wakker met zon, groen en water. Een uitzicht dat nooit verveelt!

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

het park, het water en de voorbijvarende bootjes te genieten.

De open keuken sluit mooi aan op de eetkamer en is praktisch ingericht met voldoende werk- en kastruimte.

Momenteel beschikt het appartement over twee ruime slaapkamers. De oorspronkelijke derde slaapkamer is bij de woonkamer betrokken, waardoor extra leefruimte is ontstaan. De oorspronkelijke indeling is echter eenvoudig te herstellen, waardoor het appartement weer beschikt over drie slaapkamers. Daarmee is deze woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen, zoals een gezinswoning, een thuiswerkplek of een hobbykamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel met meubel en aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet en diverse praktische bergkasten.

Balkon
Een van de absolute pluspunten van het appartement is het royale balkon op het zuidwesten. Dankzij de gunstige zonligging geniet u hier van een fraai en vrij uitzicht over het omliggende groen én het Wantij. De combinatie van water, natuur en ruimte zorgt iedere dag voor een bijzonder uitzicht. Of het nu gaat om een ontspannen ontbijt in de ochtendzon, een goed boek of een gezellige borrel met vrienden, het balkon vormt een heerlijke plek om optimaal van het buitenleven te genieten en is een waardevolle verlenging van de woonkamer.

Op de begane grond bevindt zich een eigen berging, ideaal voor fietsen en extra opslagruimte.

Bijzonderheden
- Gelegen op de tweede verdieping;
- Verzorgd appartementencomplex met lift;
- Woonoppervlakte circa 106 m²;
- Groot balkon op het zuidwesten;
- Energielabel B;
- Eigen berging op de begane grond;
- VvE-bijdrage € 215,22 per maand, ;
- Oplevering in overleg, kan snel.

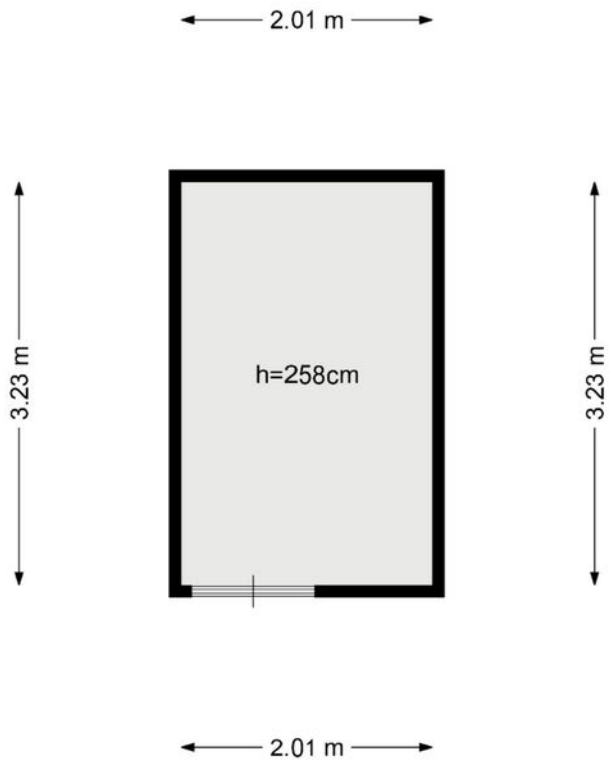
De royale woonkamer, de flexibele indeling en het vrije uitzicht over het groen én het Wantij maken dit appartement bijzonder aantrekkelijk. De combinatie van een ruime leefomgeving, een zonnig balkon en de mogelijkheid om eenvoudig weer een extra slaapkamer te realiseren zorgt ervoor dat de woning geschikt is voor een brede doelgroep en moeiteloos kan meegroeien met veranderende woonwensen.

Foto's

Woonverdieping

Berging

EXTERNE BERGING

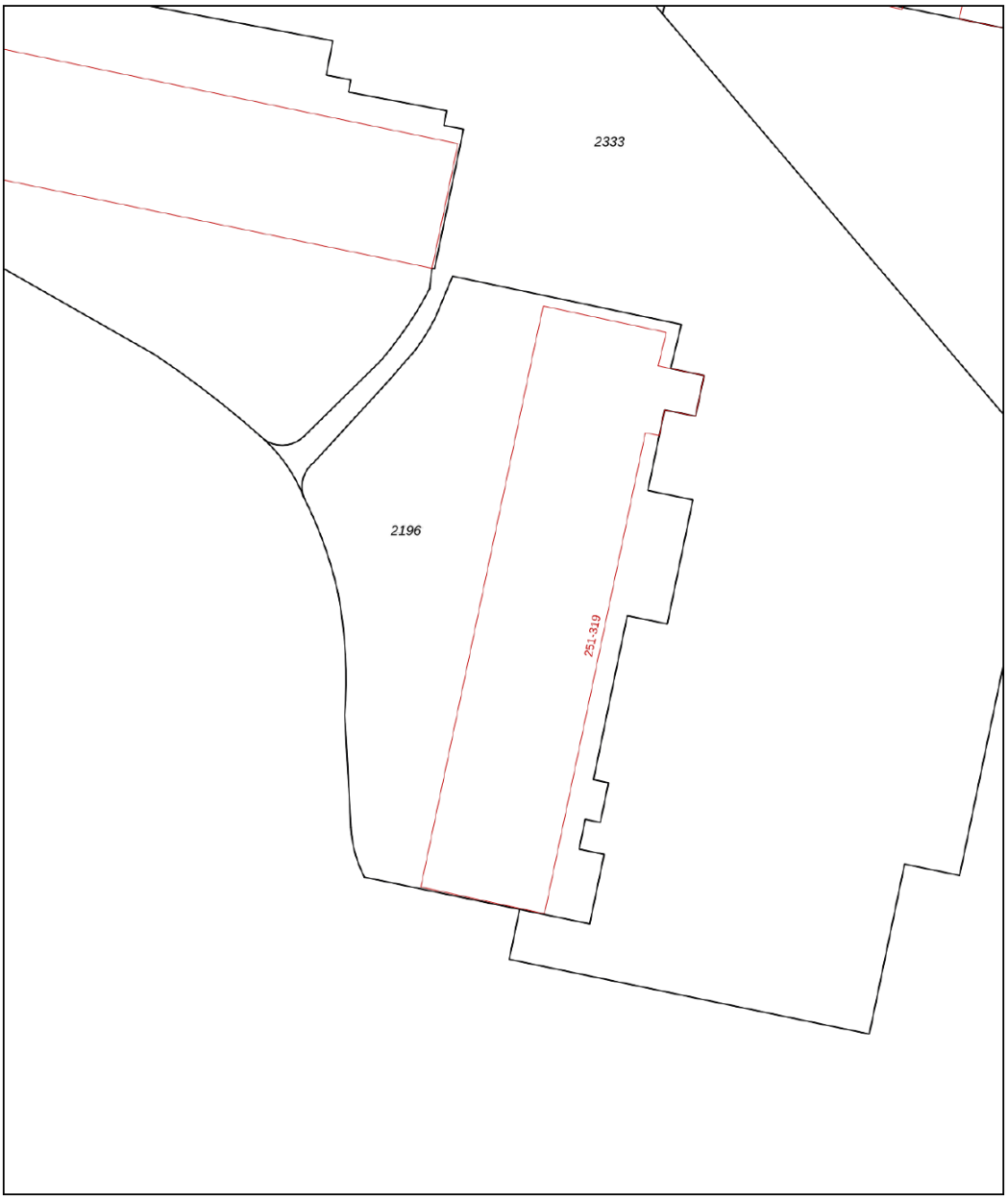


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

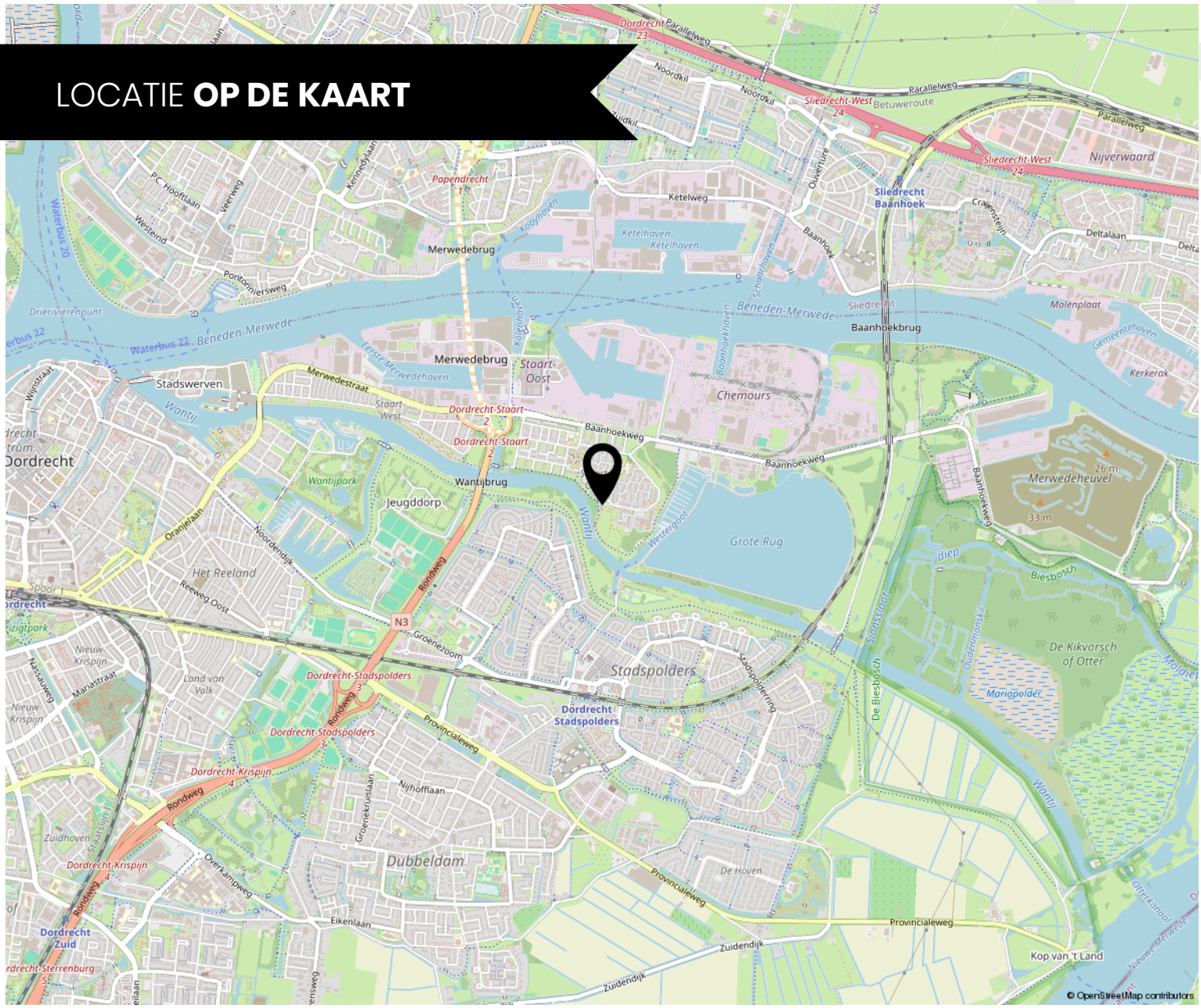
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	R
Perceel	2196

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**

- **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.

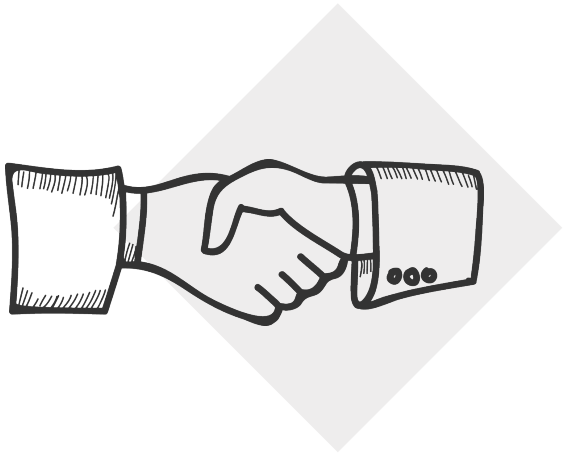
- **ONDERZOEKS PLICHT KOPER**
  Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

- **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

FUNDA **BEOORDELING**

Verkopers Spieghelstraat 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-nonsensementaliteit. 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

Vastgoed Ned. funda