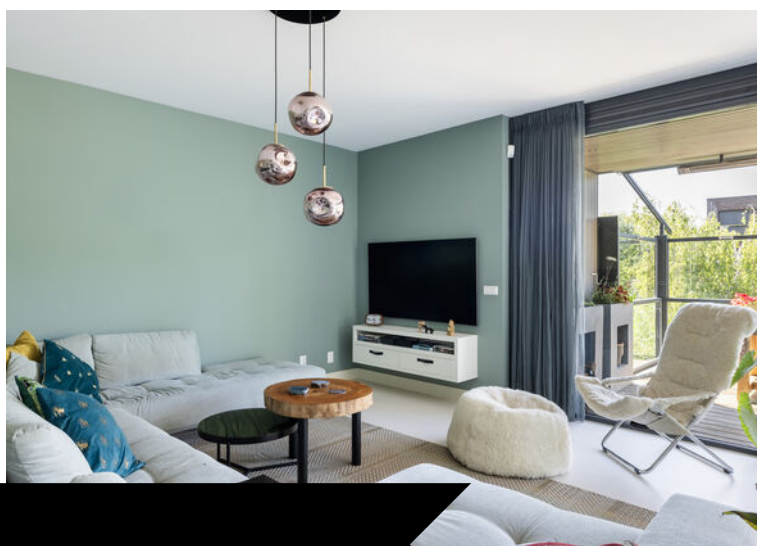




DORDRECHT, Springtij 9

Wonen in Plan Tij: water, natuur én de stad dichtbij

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

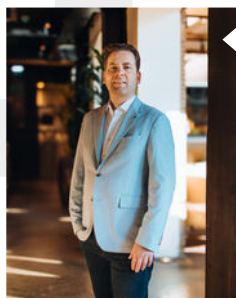
Als geboren en getogen Dordtenaar kent René Dordrecht als geen ander. Met zijn jaren lange ervaring in het vastgoed geeft hij eerlijk en betrouwbaar advies als verkoopmakelaar.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

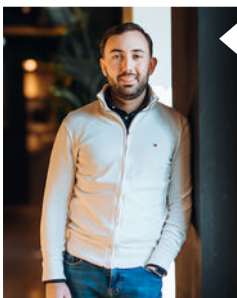
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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

€ 1.050.000,- k.k.



BOUWJAAR

2008



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

196 m²



SLAAPKAMERS

6



INHOUD

664 m³



ENERGIELABEL

A+

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

242 m²

TUINLIGGING

Noordwest

BERGING / GARAGE

Nee / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein / Openbaar parkeren

LIGGING

Aan water, aan rustige weg, in woonwijk,
aan vaarwater

VERWARMING EN WARM WATER

C.v.-ketel, C.v.-ketel, Warmtepomp lucht

ZONNEPANELEN

20 Zonnepanelen

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUDIGE LASTEN

- nutsvoorzieningen (per maand) € 135,00*
- bijdrage Mandeligheid (per maand) € 73,33
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 616,00
- rioolrecht en afvalstoffenheffing (per jaar) € 834,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

DORDRECHT, Springtij 9



OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Wonen in Plan Tij: water, natuur én de stad dichtbij

Wonen in Plan Tij betekent genieten van rust, water en groen, met de stad dichtbij. Een bijzondere, waterrijke woonomgeving met veel groen, een open karakter en volop mogelijkheden om naar buiten te gaan. Hier woon je rustig en ruim, terwijl het levendige centrum van Dordrecht verrassend dichtbij ligt.

De nabijgelegen Wantijdijk en Biesbosch, nodigt uit voor een wandeling, een rondje hardlopen of gewoon even uitwaaien langs het water. Ook voor hondenbezitters is de ligging ideaal: op en rond de Wantijdijk zijn mogelijkheden om de hond los te laten. Zo begint een fijne wandeling praktisch om de hoek.

Tegelijkertijd lever je niets in op bereikbaarheid. Winkels en dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar en ook het historische centrum van Dordrecht ligt op korte afstand. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting de omliggende steden.

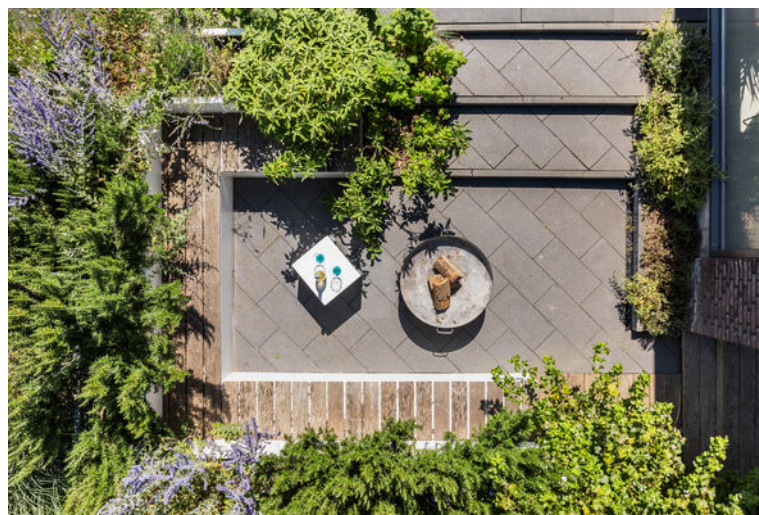
Juist die combinatie maakt Plan Tij zo aantrekkelijk: thuiskomen tussen water en groen, met alle gemakken van de stad binnen handbereik.

Wonen aan het water, met ruimte om écht te leven

Thuiskomen voelt hier iedere dag een beetje als vakantie. Een royale woning waarin licht, ruimte en comfort samenkomen met een bijzondere ligging aan het water. Vanuit de leefruimte kijk je uit over het groen en het water, het grote terras nodigt uit tot lange avonden buiten en aan het einde van de straat ligt een eigen steiger. Even het water op wanneer je daar zin in hebt? Hier hoort het gewoon bij het dagelijks leven.

Een stijlvolle binnenkomst

Via de entree stap je binnen in een ruime hal met garderoberuimte, meterkast, trapopgang en een modern afgewerkte toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De lichte gietvloer geeft direct de sfeer van de woning prijs: rustig, eigentijds en stijlvol. Doordat deze vloer doorloopt



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

naar de verschillende leefruimtes ontstaat een mooi geheel en wordt het royale karakter van de begane grond extra benadrukt.

Aan de voorzijde bevindt zich een praktische kamer die zich moeiteloos aanpast aan jouw woonwensen. Een slaapkamer op de begane grond, een rustige thuiswerkplek of juist een hobbykamer: de ruimte is er.

Aansluitend ligt de technische-/wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-ketel uit 2008 en de ventilatiewarmtepomp uit 2019. Ook voor voorraad en spullen die je liever uit het zicht houdt, is hier volop bergruimte.

Leven met licht, ruimte en uitzicht

De leefruimte vormt zonder twijfel het hart van het huis. Grote raampartijen rondom laten het daglicht rijkelijk binnen en brengen het groen en water letterlijk dichterbij. Wonen, koken en tafelen lopen hier op een natuurlijke manier in elkaar over, zonder dat de afzonderlijke ruimtes hun eigen sfeer verliezen.

Centraal ligt de royale open keuken met een lang keukenblok en volop werk- en kastruimte. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, stoomoven, koelkast en vaatwasser. Terwijl je kookt, blijf je onderdeel van alles wat er om je heen gebeurt. Precies zoals een leefkeuken bedoeld is.

Bijzonder is dat er aan beide zijden van de keuken ruimte is voor een eettafel. Kies je voor ontbijten aan de voorzijde, met zicht op de groene woonomgeving? Of wordt de achterzijde jouw favoriete plek, vlak bij het terras en het water? De ruimte biedt alle vrijheid om de woning in te delen zoals jij wilt leven.

Het terras als tweede woonkamer

Aan de achterzijde opent de woonkamer zich naar het water. De royale glaspartijen zorgen voor een prachtig uitzicht en laten binnen en buiten bijna ongemerkt in elkaar overlopen. Zodra de deuren opengaan, wordt het circa 40 m² grote houten terras een volwaardig

onderdeel van de leefruimte.

Hier is plaats genoeg voor een grote eettafel én een comfortabele loungehoek. Begin de dag buiten met koffie, organiseer een uitgebreid diner met vrienden of geniet 's avonds van het uitzicht over het water. Het zonnescherm zorgt op warme dagen voor aangename schaduw, terwijl de warmtelamp ervoor zorgt dat je ook wanneer het afkoelt nog heerlijk buiten kunt blijven zitten.

Via een trap naast de woning bereik je het lager gelegen gedeelte onder het terras, waar opnieuw een beschutte plek aan het groen is gecreëerd. Via een kleine loopsteiger bereik je direct het water.

En de waterbeleving houdt daar niet op. Aan het einde van de straat beschikt de woning over een eigen steiger. Een bijzonder extraatje voor wie graag vaart, het water op gaat of simpelweg optimaal wil genieten van deze waterrijke woonomgeving.

Vijf slaapkamers en volop vrijheid boven

Ook de eerste verdieping overtuigt met ruimte. Rondom de royale overloop liggen maar liefst vijf slaapkamers. Daarmee is er niet alleen plaats voor een groot gezin, maar ook voor een thuishkantoor, logeerkamer, speelkamer of hobbyruimte.

Meerdere slaapkamers kijken fraai uit over het omliggende groen en water. Twee kamers aan de achterzijde bieden bovendien toegang tot de gezamenlijke loggia. Even naar buiten stappen en genieten van het vrije uitzicht krijgt hier een heel andere betekenis.

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn beide voorzien van airconditioning, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Zo geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. De royale hoofdslaapkamer biedt volop ruimte en beschikt over een ruime inloopkast, waardoor kleding en schoenen netjes, uit het zicht, kunnen worden opgeborgen.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad,



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

separate inloopdouche met regen- en handdouche, wastafelmeubel en kastruimte. Voor een extra ontspannen moment is er vanuit het ligbad zicht op de televisie – heerlijk om vanuit bad je favoriete serie of film te kijken. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede doucheruimte met wastafel én een separate toiletruimte. Zeker met meerdere gezinsleden is dat geen overbodige luxe.

Comfort door alle seizoenen heen

Niet alleen de ruimte, maar ook het wooncomfort is dik in orde. De woning is volledig geïsoleerd en vrijwel geheel voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de kamer op de begane grond. Twintig zonnepanelen uit 2019 en een ventilatiewarmtepomp uit hetzelfde jaar dragen bij aan het energiezuinige karakter.

Twee airconditioningunits kunnen zowel koelen als verwarmen, zo blijft het binnen ook tijdens warme zomerdagen of koele winters, aangenaam.

Buiten wonen zoals het bedoeld is

Buiten ontdek je twee totaal verschillende sferen. Aan de voorzijde ligt een professioneel ontworpen en aangelegde tuin met volwassen beplanting en geïntegreerde zitbanken. In de ochtend geniet je hier volop van de zon, terwijl de groene inrichting ook fijne beschutte plekken biedt. Een sfeervolle plek voor een rustig koffiemoment of een avond rond de vuurschaal. En hier is ook nog de mogelijkheid voor het parkeren van twee auto's.

Aan de achterzijde draait alles om ruimte en water. Het royale terras, de grote glaspartijen, het vrije uitzicht en de directe toegang tot het water zorgen voor een woonbeleving die je niet iedere dag tegenkomt. Hier pak je zowel de ochtendzon als de avondzon mee en geniet je op verschillende momenten van de dag van het buitenleven aan het water.

Dankzij de verschillende liggingen van de buitenruimtes is er op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon óf juist in de schaduw te vinden.

Groen en sfeervol aan de voorzijde, royaal en waterrijk aan de achterzijde. Binnen volop ruimte voor het hele gezin en buiten alle vrijheid om van de tuin én het water te genieten. Dit is een huis waarin niet alleen veel ruimte is om te wonen, maar vooral om te leven.

Mandeligheid

Plan Tij is een mandelig gebied, wat betekent dat alle bewoners gezamenlijk eigenaar zijn van de openbare ruimte binnen het plan. Voor het onderhoud van het groen en baggerwerkzaamheden is een VvE opgericht. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 73,33.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 195m²;
- Perceeloppervlakte 242m²;
- Inhoud 664m³;
- 20 zonnepanelen (2019);
- Verwarming en warm water middels cv-ketel, bouwjaar 2008;
- Woning is voorzien van airconditioning;
- Energielabel A+;
- Actieve VvE en bewonersvereniging;
- Oplevering in overleg.



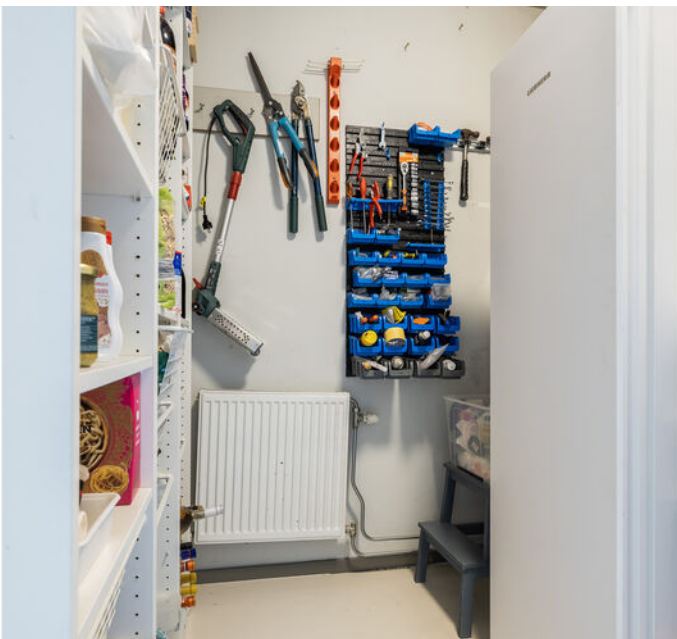
Foto's



Begane grond







Eerste verdieping

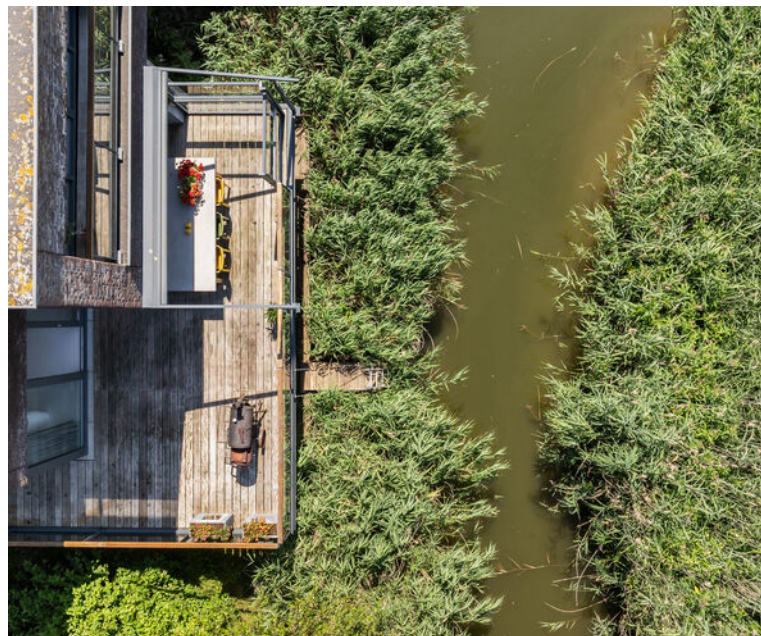
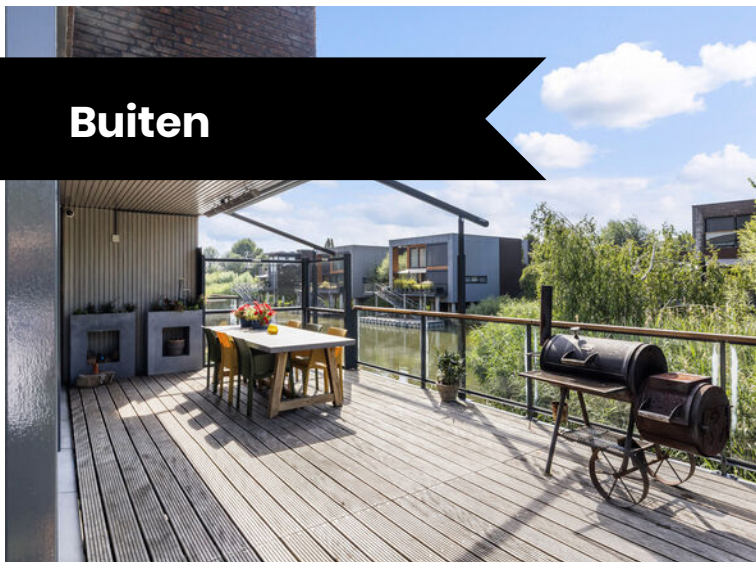








Buiten



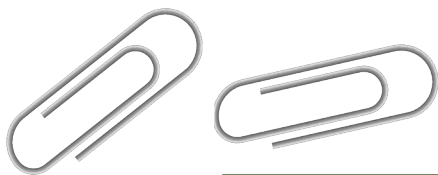


Perceeloverzicht



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

BOOGERMAN
MAKELAARS



Begane grond



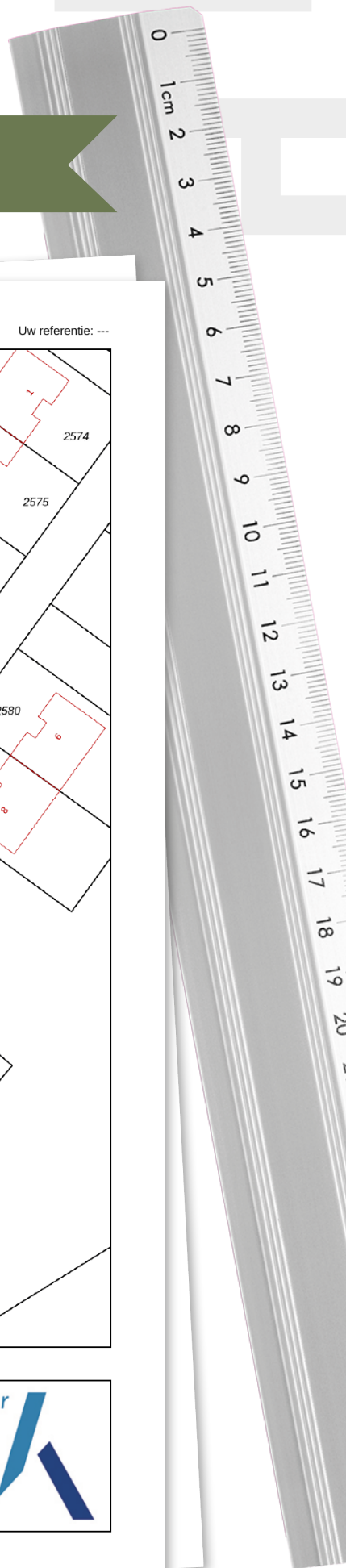
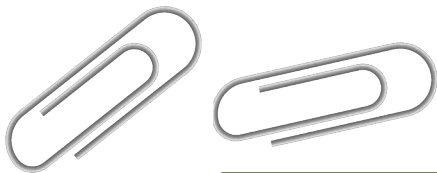
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL



Eerste verdieping



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: ---



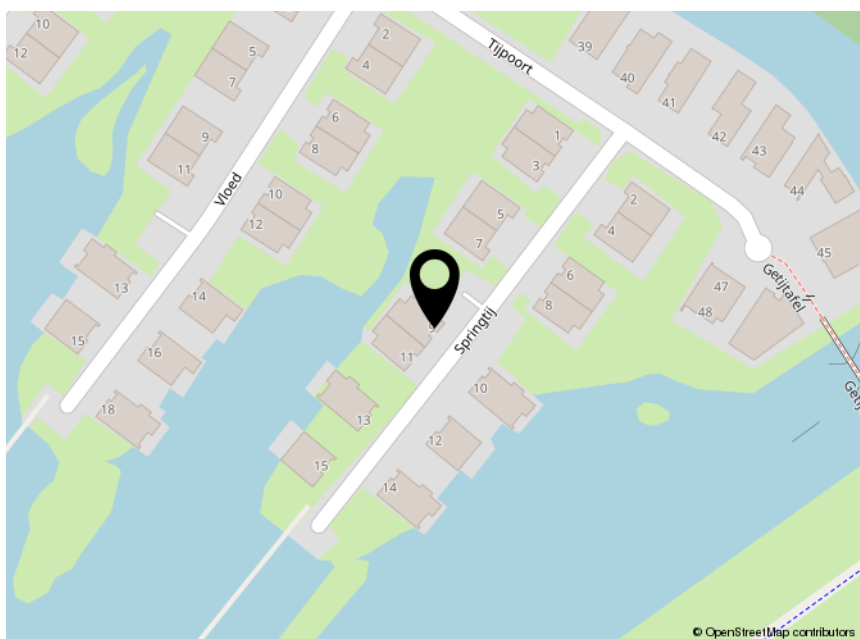
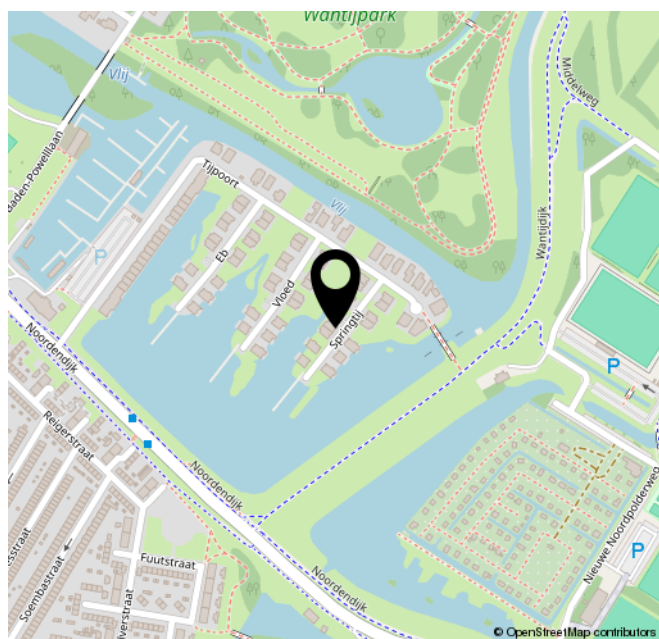
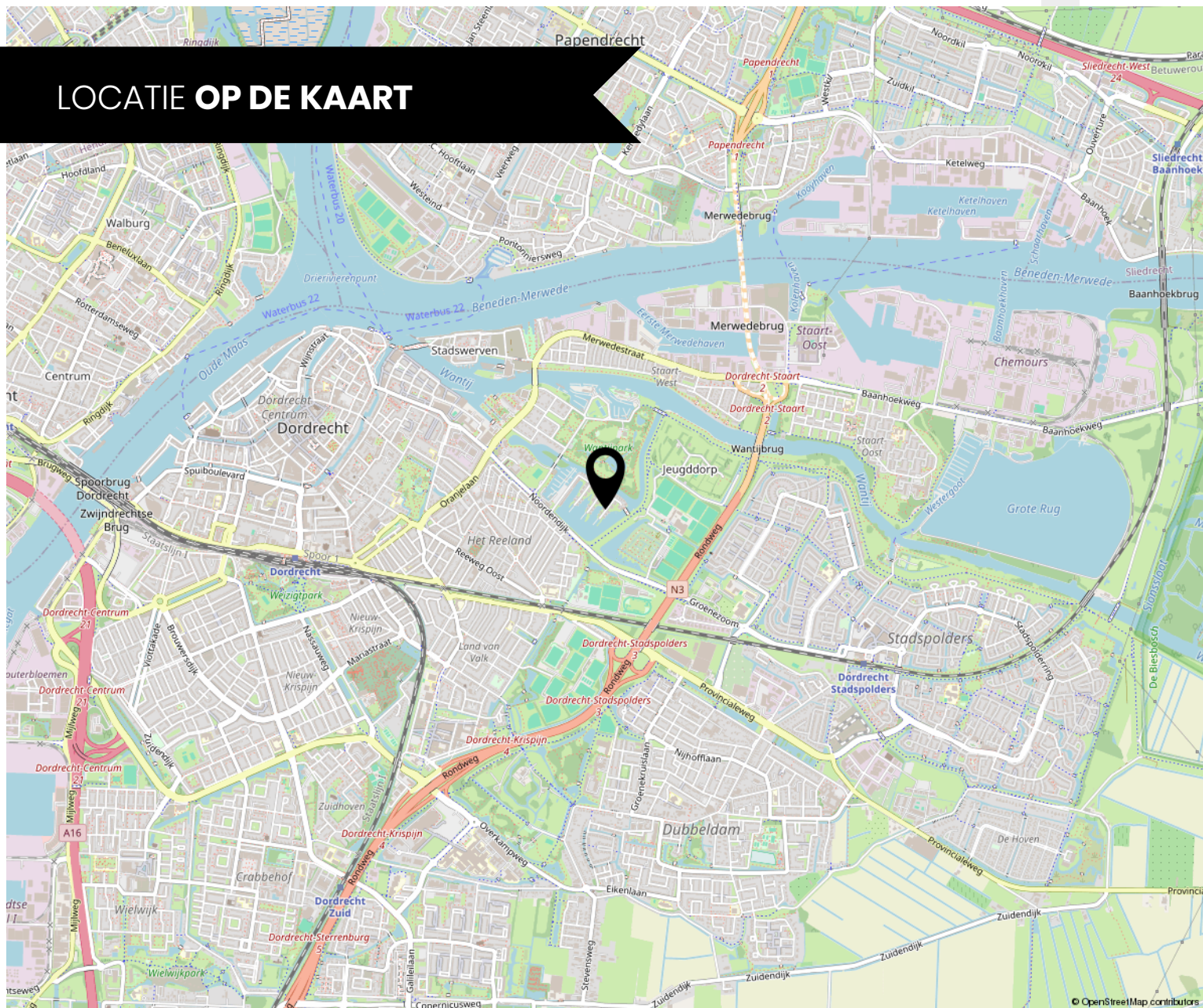
0 5 10 15 20 25m

12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie I Perceel 2582 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 
---	--	--

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



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 bouwkwiteit 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

