BOOGERMAN
MAKELAARS

De vertrouwde makelaar van Dordrecht







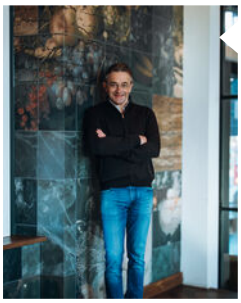
DORDRECHT, Hendrikstraat 104

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.

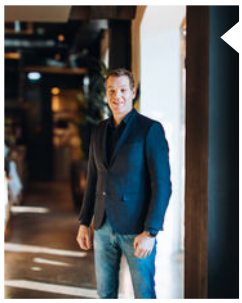
ONZE MAKELAARS



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

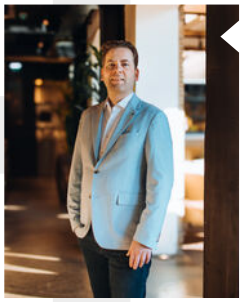
Als geboren en getogen Dordtenaar kent René Dordrecht als geen ander. Met zijn jaren lange ervaring in het vastgoed geeft hij eerlijk en betrouwbaar advies als verkoopmakelaar.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR / TAXATEUR

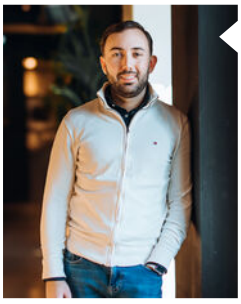
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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
€ 375.000,- k.k.

BOUWJAAR
1910

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
81 m²

SLAAPKAMERS
3

INHOUD
352 m³

ENERGIELABEL
B

TYPE WONING
Eindwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
99 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
10 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
-

TUINLIGGING
Noordoost

BERGING / GARAGE
Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
Aan rustige weg, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER
C.v.-ketel (Huur)

ELEKTRA/LEIDINGEN
Vernieuwd in 2026

ZONNEPANELEN
13

ISOLATIE
Dakisolatie, muurisolatie

AANVAARDING
Direct

DORDRECHT, Hendrikstraat 104

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Karaktervol wonen, met ruimte voor nieuwe woonideeën!

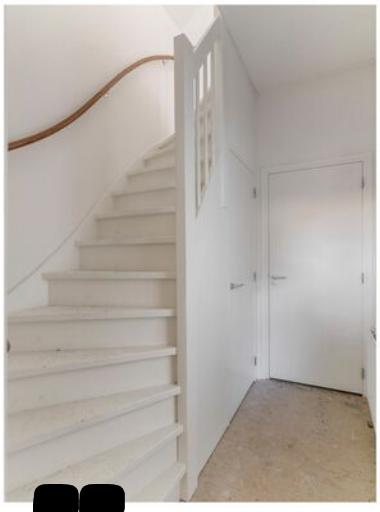
Een karakteristieke gevel, sfeervolle details en een verrassend ruime indeling. Hier komt de charme van vroeger samen met het wooncomfort van nu. Achter de fraaie bakstenen gevel en de boogvormige entree gaat een volledig gerenoveerde woning schuil met een lichte woonkamer, drie slaapkamers, vernieuwde badkamer, vernieuwd toilet en een beschutte achtertuin. Een plek waar authentieke elementen voor sfeer zorgen en waar tegelijkertijd alle ruimte is om een geheel eigen woonstijl tot leven te brengen.

Ook de ligging draagt bij aan het woonplezier. De historische binnenstad ligt op korte afstand, met gezellige terrassen, restaurants, sfeervolle havens en een gevarieerd winkelaanbod. Ook supermarkten, scholen en andere dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar. Hier komen de levendigheid van de stad en het comfort van een eigen thuis op een prettige manier samen.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- Karakteristieke bakstenen gevel met sierlijke metselwerkdetails en een fraaie boogvormige entree;
- Lichte woonkamer met grote raampartijen en een sfeervolle schouw;
- Drie slaapkamers met volop mogelijkheden voor een persoonlijke inrichting;
- Frans balkon aan de voorzijde en een ruim balkon aan de achterzijde;
- Moderne badkamer en toilet, vernieuwd in augustus 2026;
- Beschutte achtertuin met gezellige overkapping en houten berging;
- Diverse recente verbeteringen, waaronder vernieuwde elektra/leidingen en schilderwerk;
- Energiezuinige voorzieningen met 13 zonnepanelen en energielabel B;
- Gelegen in een karakteristieke woonomgeving, op korte afstand van de historische binnenstad van Dordrecht;
- Een woning met authentieke charme en volop mogelijkheden om een eigen thuis te creëren;
- Gelegen nabij historische centrum van Dordrecht, gratis en openbaar parkeren.







Karakteristiek wonen aan de rand van het historische centum van Dordrecht!

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Een woning met karakter, een fijne sfeer en alle mogelijkheden om er een heerlijke plek van te maken.

Indeling

Begane grond

Al bij aankomst trekt de karakteristieke entree de aandacht. De fraaie gemetselde boog geeft de voorgevel een authentieke uitstraling en vormt een sfeervolle ontvangst. Eenmaal binnen biedt de hal toegang tot de meterkast, trapkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

In de woonkamer valt direct de prettige lichtinval op. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en geven de ruimte een open en aangenaam karakter. De woonkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige diepte van de woning, waardoor er alle ruimte is voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Een fijne plek voor ontspannen avonden, lange gesprekken aan tafel en het dagelijkse leven.

Aan de achterzijde zorgt de deur naar de tuin voor een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten.

Aansluitend bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een rechte opstelling met taupekleurige kastfronten en een licht werkblad. De rustige kleurstelling geeft de keuken een tijdloze uitstraling. De aanwezige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, heteluchtoven en vaatwasser, maakt de ruimte praktisch in gebruik. Boven- en onderkasten bieden voldoende plaats voor servies, kookgerei en voorraad. Ook vanuit de keuken is de achtertuin direct bereikbaar, ideaal om op mooie dagen het buitenleven bij het wonen te betrekken.
Eerste verdieping

De vaste trap leidt naar de overloop op de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en de badkamer samenkomen. De lichte wanden en plafonds zorgen voor een frisse, rustige basis. De vloeren kunnen nog naar eigen smaak worden afgewerkt, waardoor iedere kamer een geheel eigen uitstraling kan krijgen.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met openslaande deuren naar een charmant Frans balkon. Het natuurlijke daglicht en de schuine dakvlakken geven de kamer een sfeervol en karakteristiek geheel. Een heerlijke ruimte voor een comfortabel bed en bijpassend slaapkamermeubilair.

De tweede slaapkamer bevindt zich in het midden van de eerste verdieping. Dankzij het raam beschikt deze kamer over prettig daglicht en een frisse uitstraling.



Veel opbergruimte door de bergvliering.

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Aan de achterzijde ligt de royale derde slaapkamer. De schuine dakvlakken en zichtbare plafondconstructie geven deze kamer een speels en karaktervol uiterlijk. De openslaande deuren bieden toegang tot het balkon, dat zich over een groot deel van de achtergevel uitstrekt. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kastruimte en eventueel een werkplek. De combinatie van ruimte, licht en het aangrenzende balkon maakt dit een bijzonder aantrekkelijke slaapkamer. Vanuit deze kamer is via een vlizotrap de bergvliering bereikbaar, die zich over de volledige lengte van de woning uitstrekt en volop extra bergruimte biedt.

De badkamer is in augustus 2026 vernieuwd en vormt een eigentijds geheel met een warme, rustige uitstraling. De inrichting bestaat uit een inloopdouche, wastafel en toilet. De aanwezige ramen zorgen voor natuurlijke lichtinval.

Tuin

De beschutte achtertuin biedt een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend, een gezellige lunch in de buitenlucht of lange zomeravonden met familie en vrienden.

De tuin is grotendeels bestraat en biedt daardoor volop mogelijkheden voor een royale eettafel of een comfortabele loungehoek.

Achter in de tuin bevindt zich een houten berging met praktische opbergruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere benodigdheden. Daarnaast zorgt de houten overkapping voor een gezellige, beschutte zitplek. Een sfeervolle toevoeging waar ook bij minder zonnig weer van het buitenleven kan worden genoten.

De tuin is bovendien bereikbaar via een praktische achterom.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1910;
- Woonoppervlakte 81 m2;
- Volledig gerenoveerd in 2026;
- Elektra en het leidingwerk zijn volledig vernieuwd in 2026;
- HR- en HR+++–beglazing;
- Deels kunststof kozijnen;
- Hardhouten raamkozijn aan de voorzijde, vernieuwd in 2026;
- Verwarming en warm water middels huur cv ketel, bouwjaar 2026, circa € 44,- per maand;
- 13 zonnepanelen, bouwjaar 2024;
- Energielabel B;
- Oplevering per direct.

Een karakteristieke woning, klaar voor een nieuw hoofdstuk.



FOTO'S



FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S



















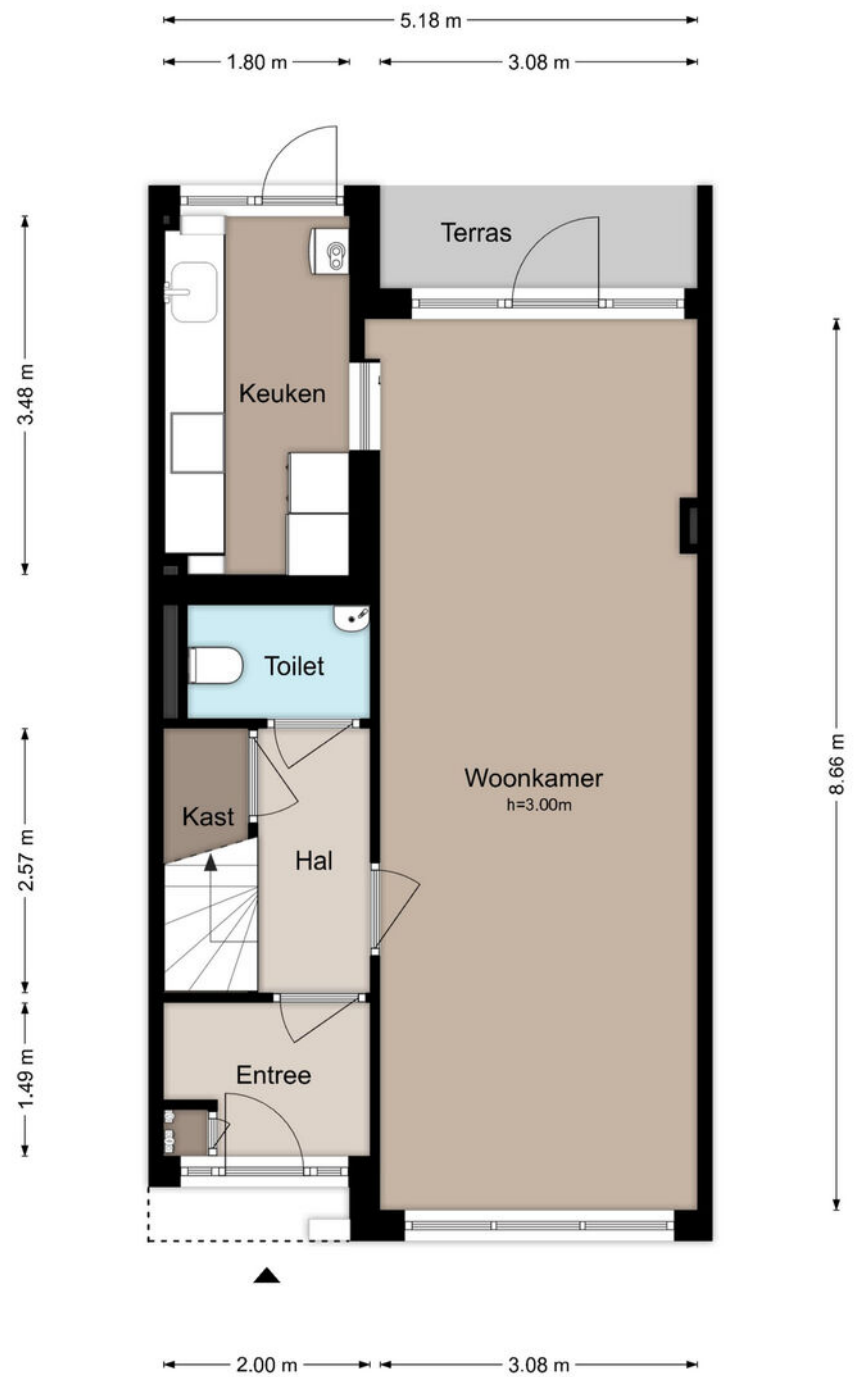


Hendrikstraat 104 - Dordrecht
Tuin



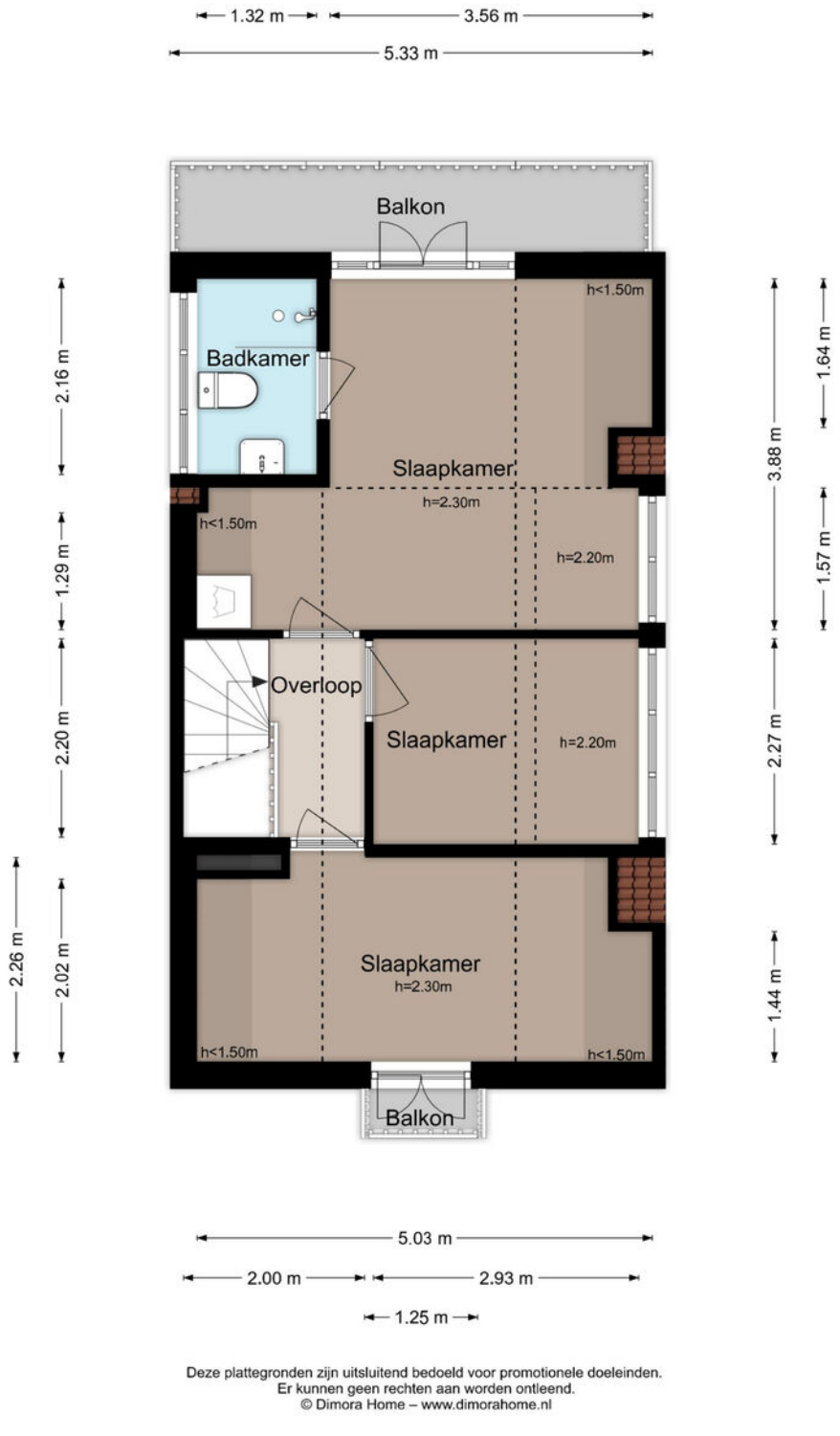
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend
© Dimora Home – www.dimorahome.nl

Hendrikstraat 104 - Dordrecht
Begane Grond



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

Hendrikstraat 104 - Dordrecht
Eerste Verdieping

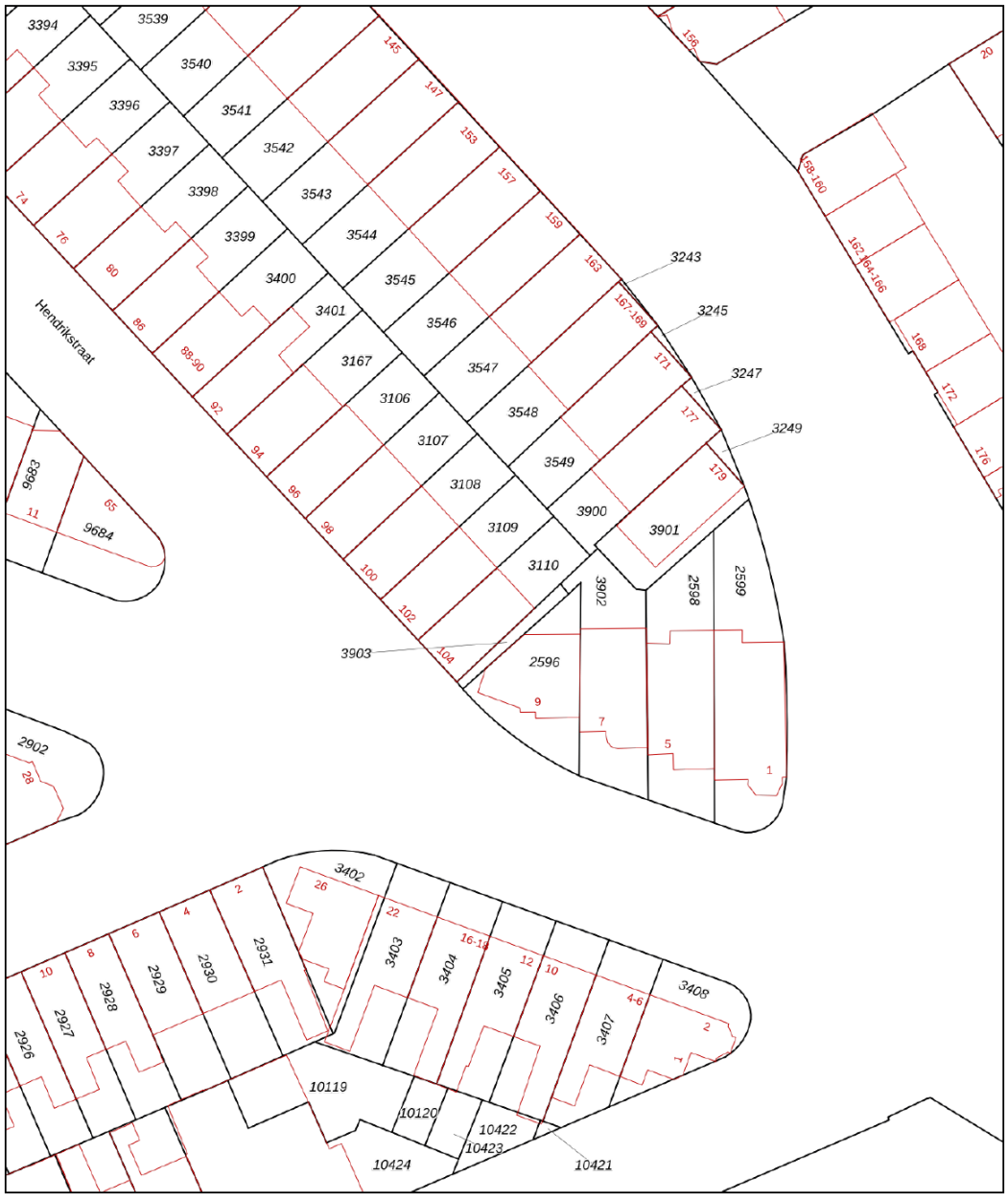


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

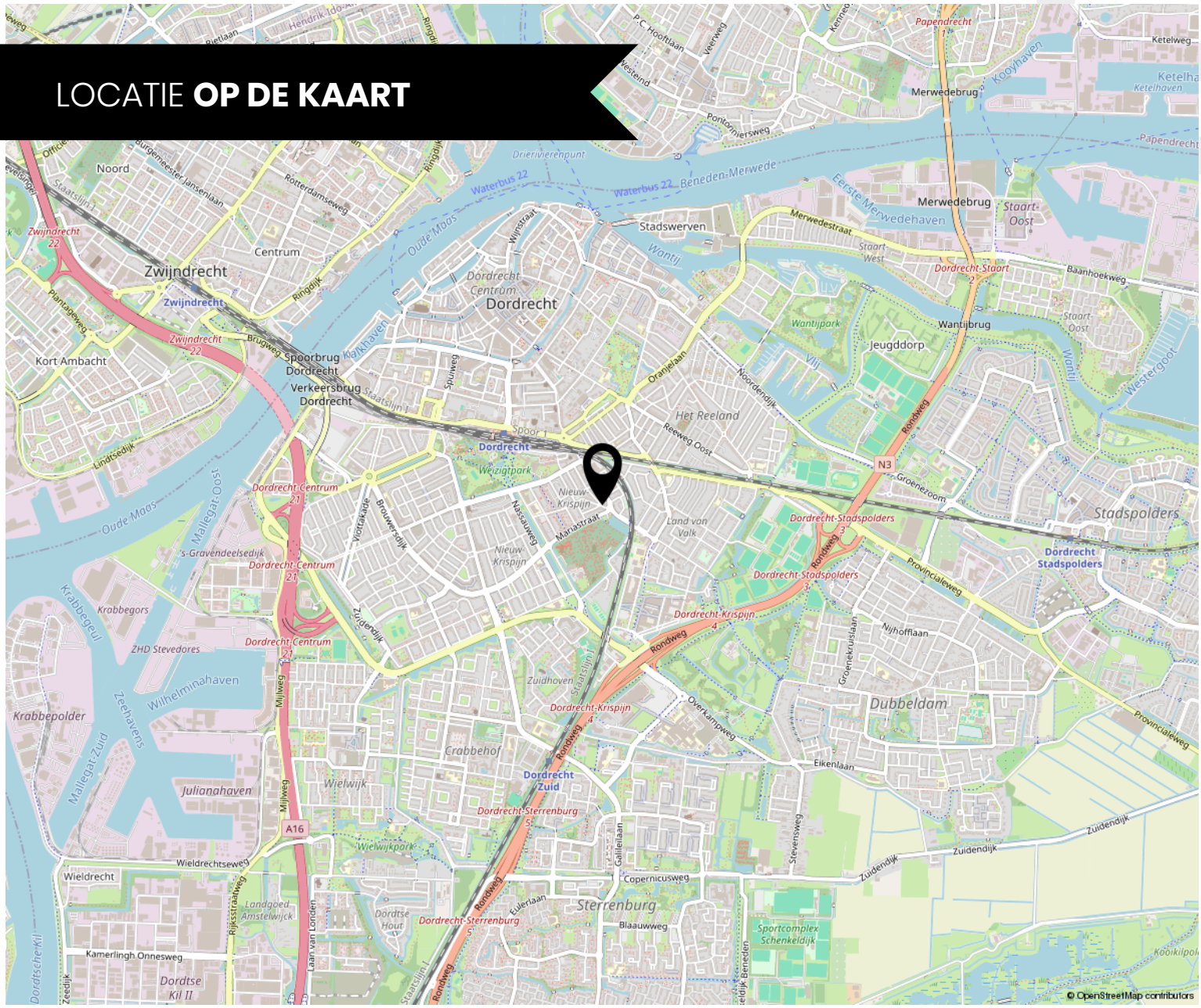
Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	K
Perceel	3110

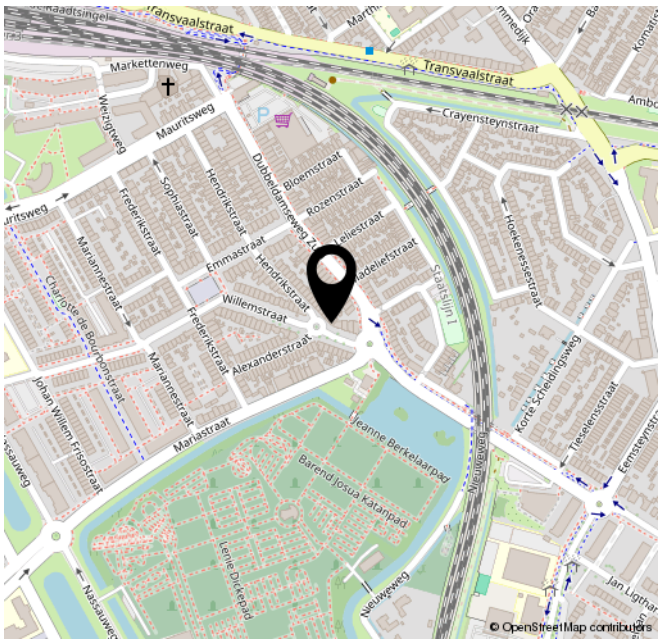
kadaster

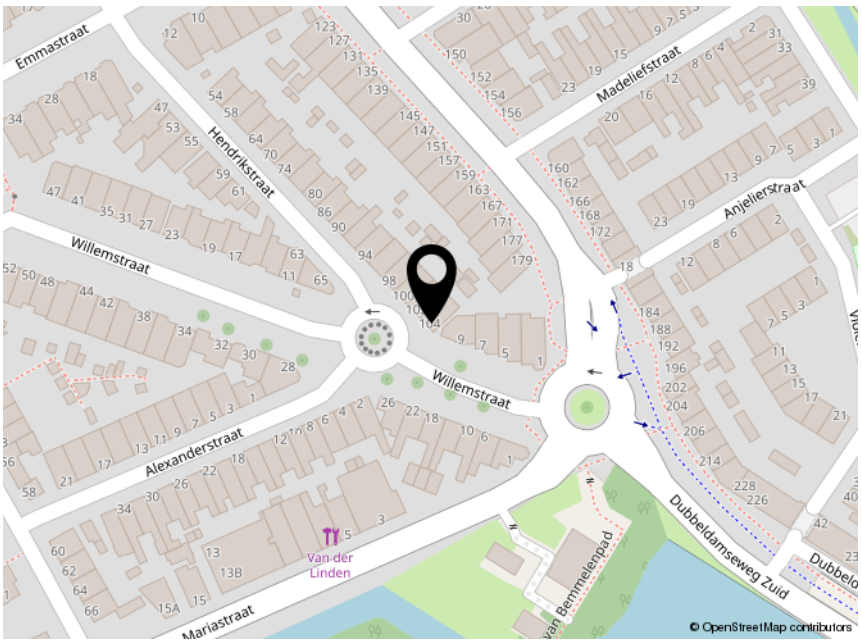
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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**

- **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