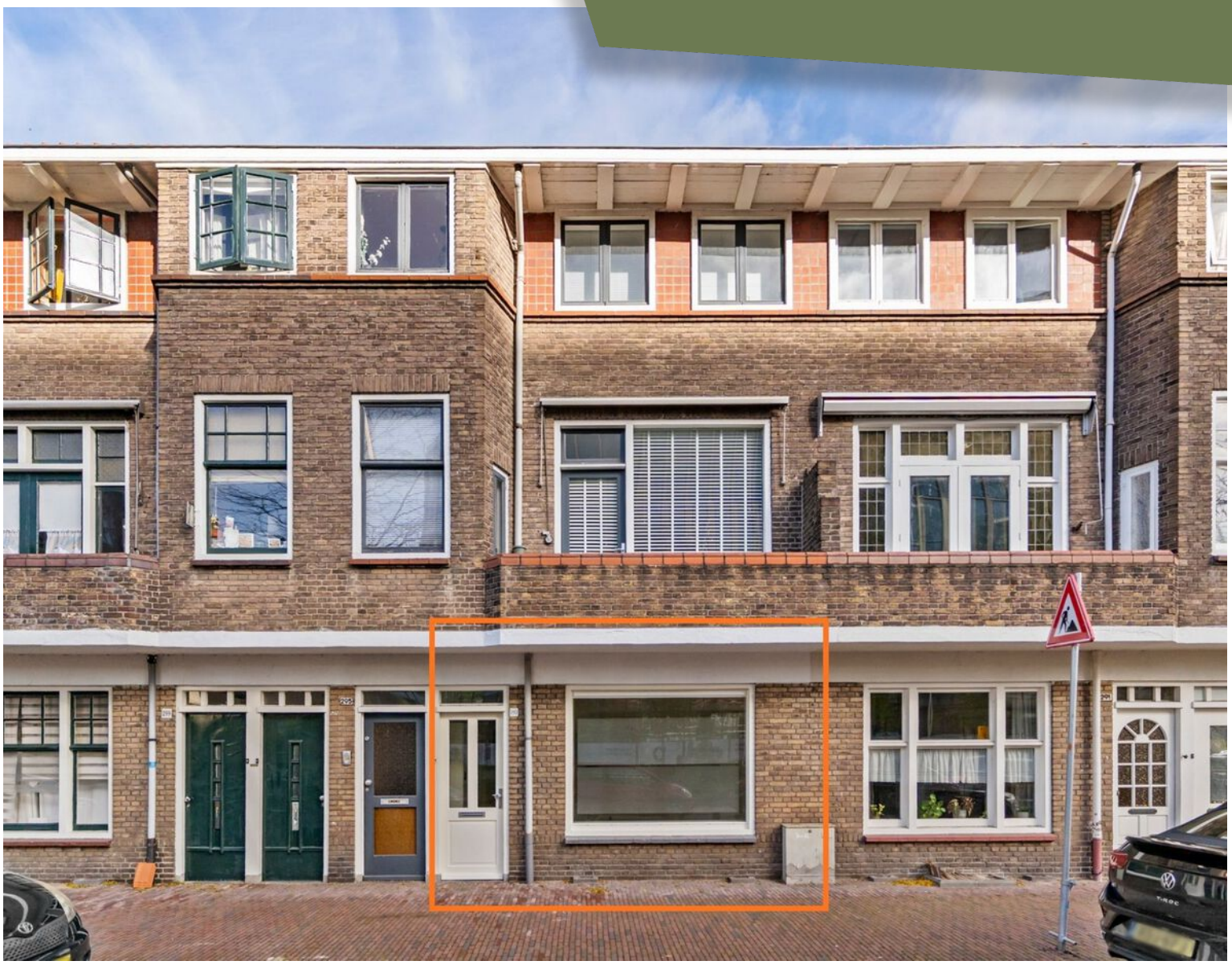
BOOGERMAN
MAKELAARS

De vertrouwde makelaar van Dordrecht







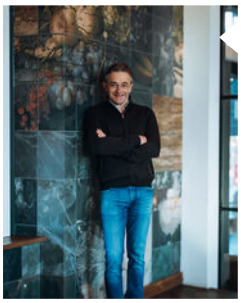
# **DORDRECHT**, Spuiboulevard 293

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.

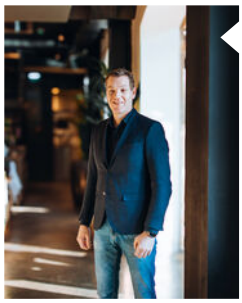
## ONZE MAKELAARS



### 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

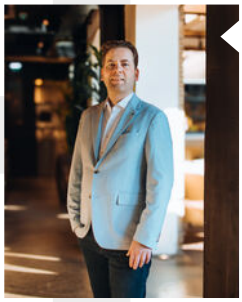
Als geboren en getogen Dordtenaar kent René Dordrecht als geen ander. Met zijn jaren lange ervaring in het vastgoed geeft hij eerlijk en betrouwbaar advies als verkoopmakelaar.



### Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR / TAXATEUR

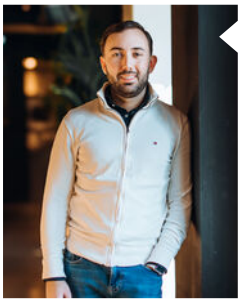
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



### 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**
€ 289.000,- k.k.

**BOUWJAAR**
1929

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**
60 m²

**SLAAPKAMERS**
2

**INHOUD**
251 m³

**ENERGIELABEL**
C

**TYPE WONING**
Appartement

**SOORT WOONHUIS**
Benedenwoning

**PERCEELOPPERVLAKTE**
0 m²

**EXTERNE BERGRUIMTE**
6 m²

**OVERIG INPANDIGE RUIMTE**
-

**TUINLIGGING**
Noord

**BERGING / GARAGE**
Nee / Geen garage

**PARKEERGELEGENHEID**
Betaald parkeren, parkeervergunningen

**LIGGING**
In centrum

**VERWARMING EN WARM WATER**
C.v.-ketel, C.v.-ketel

**ELEKTRA**

**ZONNEPANELEN**

**ISOLATIE**
-

**AANVAARDING**
In overleg

**VvE**
VvE in oprichting

## **DORDRECHT,** Spuiboulevard 293

# OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Gelijkvloers wonen met twee slaapkamers, een eigen tuin en volop mogelijkheden op een centrale locatie in Dordrecht!

Dit praktisch ingedeelde 3-kamerappartement op de begane grond beschikt over twee slaapkamers, een lichte woonkamer en een eigen achtertuin met vrijstaande stenen berging. De woning heeft een nette basis, met onder andere een lichte vloerafwerking en een modern uitgevoerde badkamer. De keuken is functioneel ingericht en biedt mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak.

De centrale ligging combineert de levendigheid van de stad met het gemak van alle dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving. Het historische centrum van Dordrecht ligt op korte afstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen.

Ook het centraal station is goed bereikbaar, waardoor steden als Rotterdam en Breda eenvoudig met het openbaar vervoer te bereiken zijn. Daarnaast zorgen de nabijgelegen uitvalswegen voor een goede verbinding met de omliggende regio.

Een locatie met toekomst

Niet alleen de centrale ligging maakt dit appartement aantrekkelijk, ook de omgeving is volop in ontwikkeling. De gemeente Dordrecht werkt aan de herontwikkeling van de Spuiboulevard en de Spuiweg, waarbij een groenere, aantrekkelijkere en meer toegankelijke woonomgeving centraal staat. Met meer ruimte voor voetgangers en fietsers, een vernieuwde inrichting van de openbare ruimte en extra groen krijgt dit deel van de stad de komende jaren een geheel nieuwe uitstraling.

Het voormalige UWV-gebouw maakt plaats voor een nieuw appartementencomplex onder de naam ‘Dordts Genoegen’. Deze ontwikkeling draagt bij aan de vernieuwing van de directe woonomgeving en geeft de locatie een frisse impuls.

Een interessante plek om te wonen, met de historische binnenstad binnen handbereik en een omgeving die zich verder blijft ontwikkelen.

De combinatie van gelijkvloers wonen, een eigen buitenruimte en de centrale ligging maakt dit appartement aantrekkelijk voor starters, alleenstaanden en iedereen die graag alle voorzieningen binnen handbereik heeft.



**Gelijkvloers wonen met twee slaapkamers**

# OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Bijzonderheden
• Gelegen op de begane grond;
• Praktische indeling met drie kamers, waaronder twee slaapkamers;
• Lichte woonkamer aan de voorzijde;
• Keuken met toegang tot de aangrenzende wasruimte;
• Modern uitgevoerde badkamer met inloopdouche;
• Separate toiletruimte;
• Lichte houtlook vloer in de woonvertrekken;
• Eigen achtertuin met mogelijkheden voor een persoonlijke inrichting;
• Vrijstaande stenen berging;
• Centrale ligging nabij de historische binnenstad van Dordrecht;
• Diverse voorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand.

Indeling
Begane grond:

Via de eigen entree aan de voorzijde is de lange hal bereikbaar, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer. Het grote raam zorgt voor een prettige lichtinval en biedt zicht op de straat. De woonkamer is afgewerkt met witte wanden en een lichte houtlook vloer, die ook in de overige woonvertrekken is doorgelegd. Dankzij de praktische afmetingen is er voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek.

Vanuit de hal zijn de twee slaapkamers bereikbaar. De eerste slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een raam met zicht op de tuin. De tweede slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en biedt ruimte voor een bed en kastruimte. Afhankelijk van de woonwensen is deze kamer ook uitstekend te gebruiken als werk-, hobby- of logeerkamer.

De keuken bevindt zich centraal aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad. De inrichting bestaat uit een recht keukenblok met spoelbak en kastruimte, aangevuld met een afzonderlijk kookgedeelte voorzien van een gaskookplaat, oven en afzuigkap. Dankzij het raam aan de achterzijde is er prettig daglicht aanwezig. Vanuit de keuken is de aangrenzende wasruimte bereikbaar, die tevens toegang biedt tot de achtertuin.



**Een eigen tuin in de stad? Hier kan het!**

# OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

De badkamer is modern afgewerkt met grote witte wandtegels en beschikt over een inloopdouche met glazen douchewand, een zwarte regendouche met handdouche, een wastafelmeubel en een ronde spiegel met verlichting. De combinatie van witte tegels en donkere accenten geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling.

Verder beschikt de woning over een separate toiletruimte met een wandcloset en een praktische kelderkast voor extra bergruimte.



Tuin
Een bijzonder prettig onderdeel van deze woning is de eigen achtertuin. De tuin biedt volop mogelijkheden om een fijne buitenruimte te creëren, met bijvoorbeeld een gezellig terras, groenborders en een comfortabele zitplek.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en overige spullen.



Ligging

Kenmerken:
• Bouwjaar 1929;
• Woonoppervlakte 60m2;
• Warm water middels HR-107 CV ketel, eigendom;
• VvE in oprichting;
• Energielabel C;
- Uitkomst Fase 0 rapport fundering, laag risico;
• Verkoop op basis van ‘as is, where is’;
• Oplevering in overleg.

Een praktisch ingedeeld appartement met een eigen tuin, twee slaapkamers en een centrale ligging. Een aantrekkelijke kans om gelijkvloers te wonen en een fijne plek geheel naar eigen smaak in te richten!

# FOTO'S







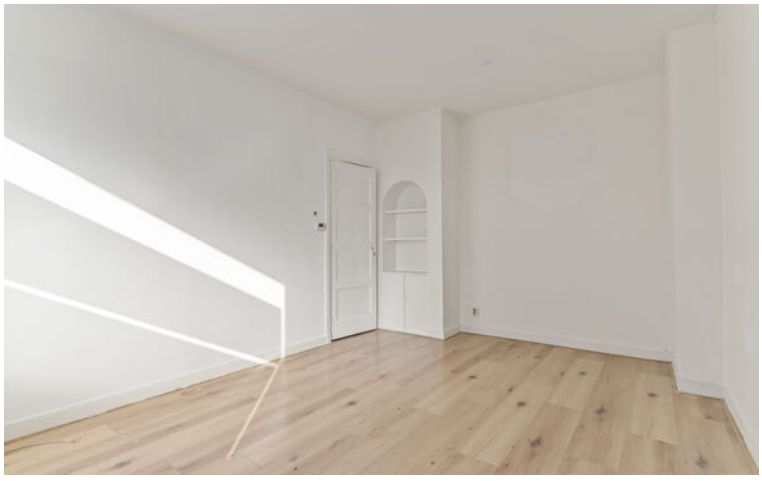
























# Moderne badkamer

# TUIN

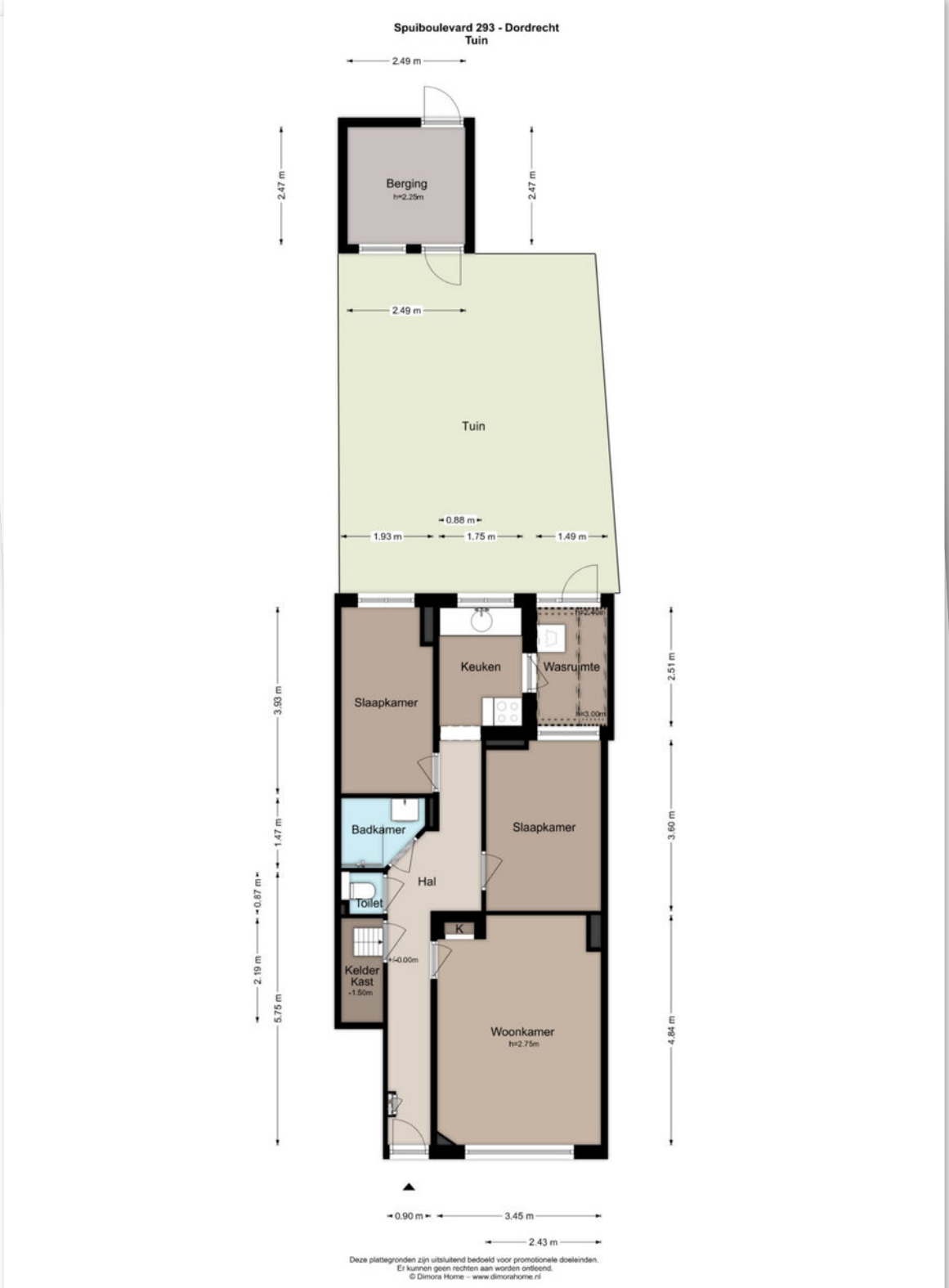








# PERCEEL

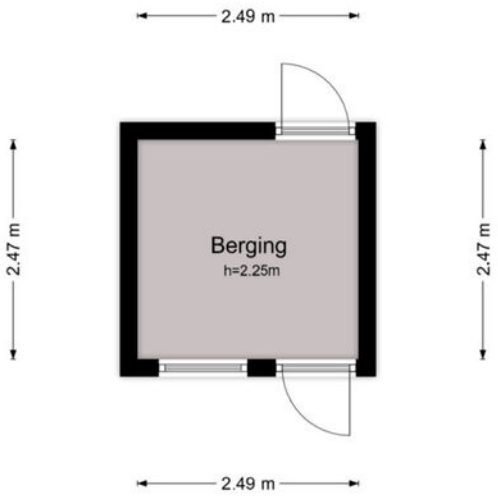

Spuiboulevard 293 - Dordrecht
Tuin
2.49 m
Berging
h=2.25m
2.47 m
2.47 m
2.49 m
Tuin
0.88 m
1.93 m
1.75 m
1.49 m
Keuken
Wasruimte
Slaapkamer
Badkamer
Slaapkamer
Hal
Toilet
K
Kelder
Kast
+/-0.00m
-1.50m
Woonkamer
h=2.75m
3.93 m
1.47 m
0.87 m
2.19 m
5.75 m
2.51 m
3.60 m
4.84 m
0.90 m
3.45 m
2.43 m
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl

# BEGANE GROND



# BERGING

**Spuiboulevard 293 - Dordrecht**
**Berging**

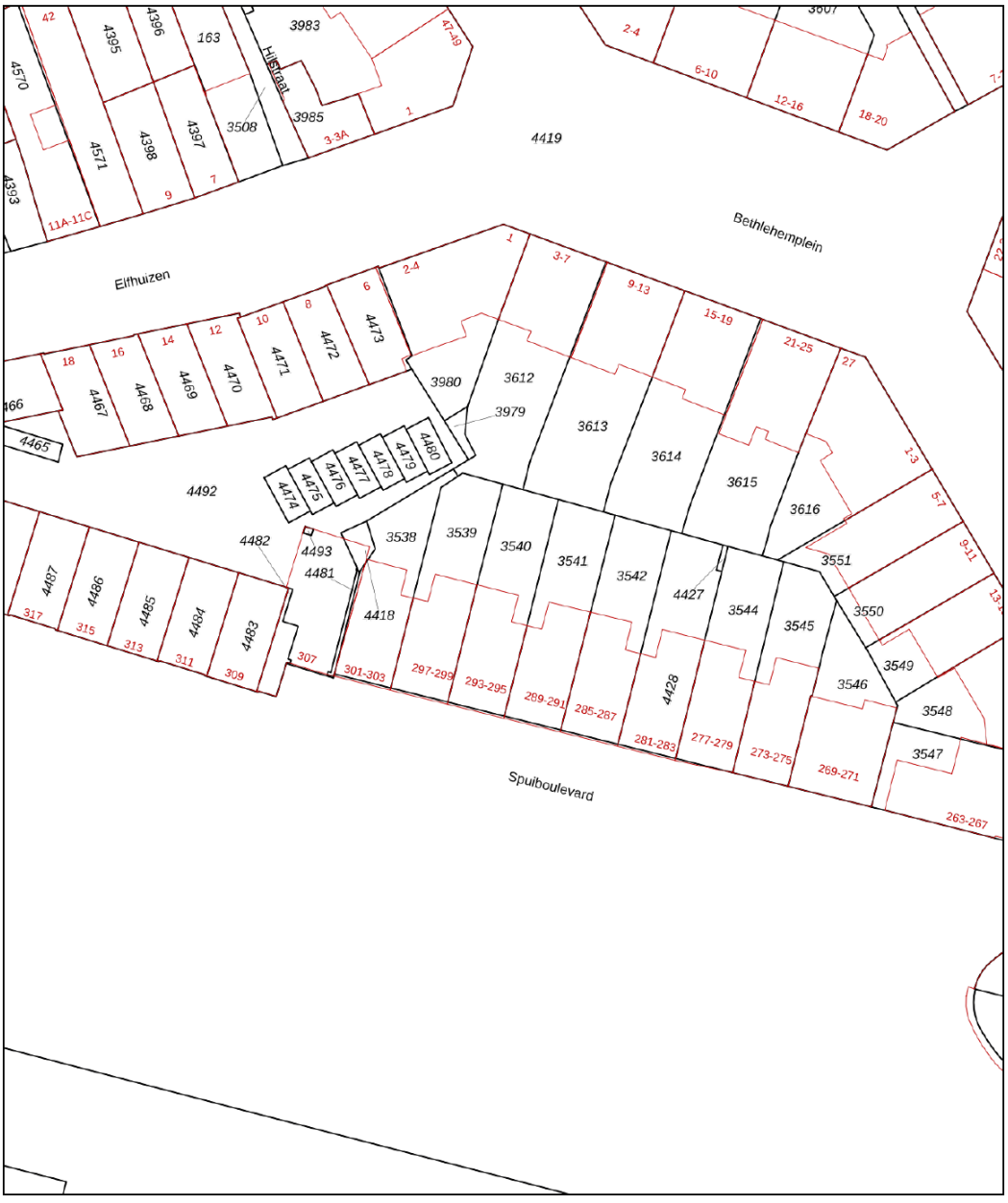



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

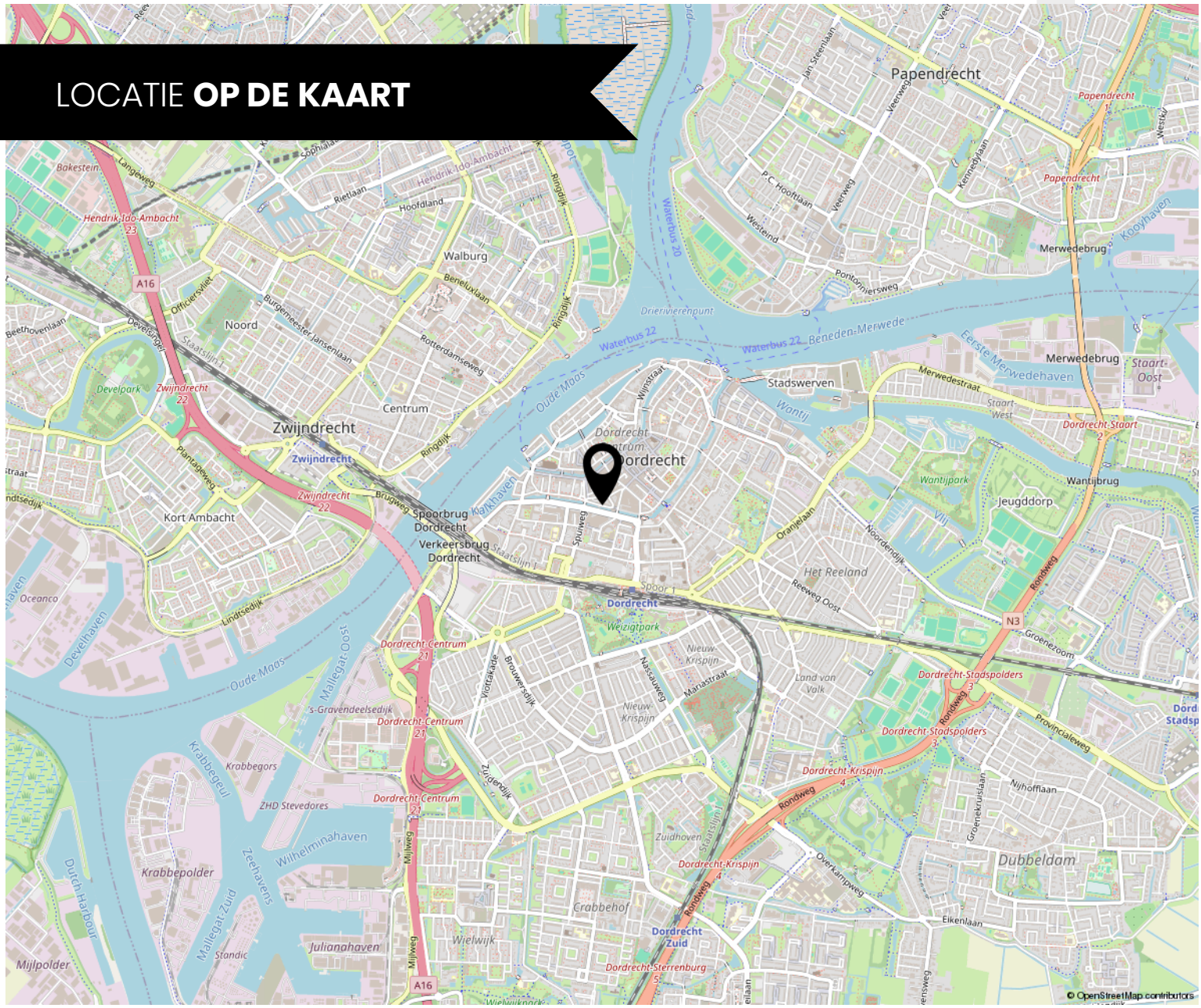
Schaal 1: 500

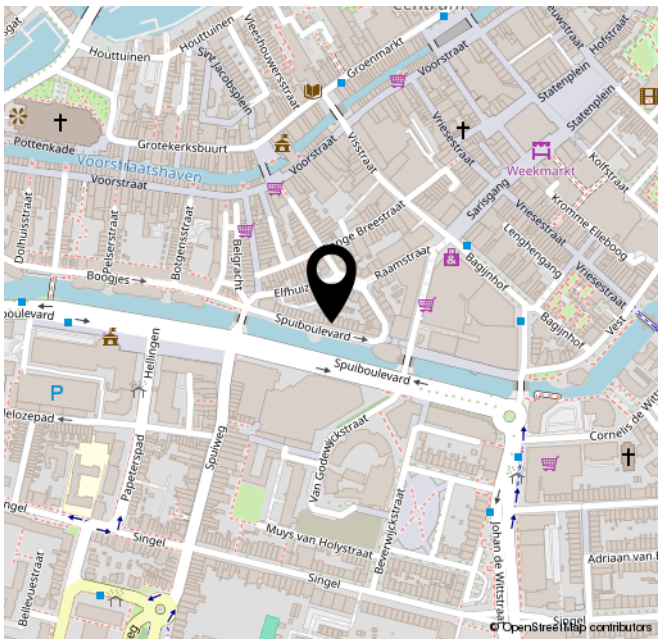
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Dordrecht |
| Sectie | H |
| Perceel | 3540 |

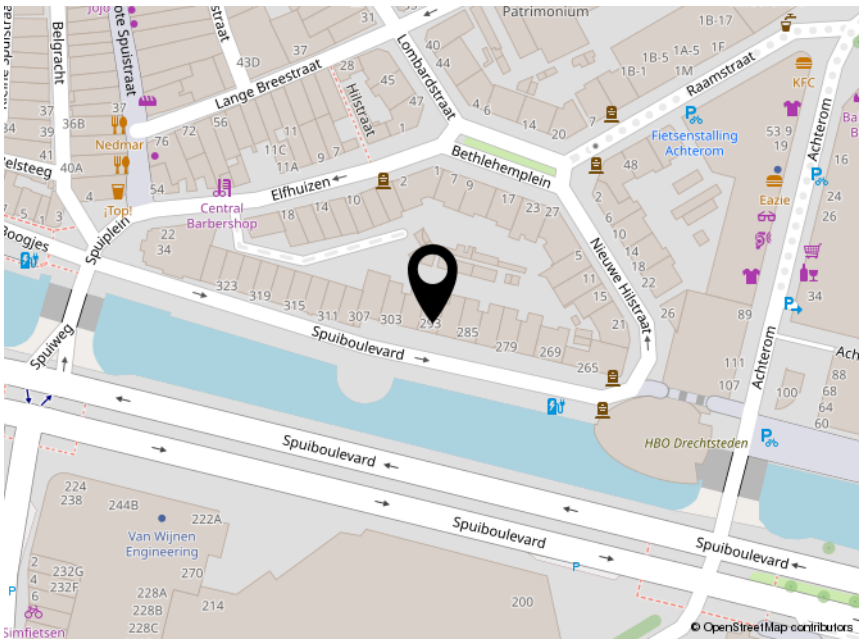
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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