WONINGBROCHURE

Welkom thuis.



BOOGJES 62 • DORDRECHT





funda NVM DYNAMIS OOMS



“Hier zie ik mezelf wel wonen”



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Heerlijk wonen in hartje Dordrecht!

Op zoek naar een fijne woning op een toplocatie in de historische binnenstad van Dordrecht? Dan is Boogjes 62 absoluut een bezichtiging waard!

Deze leuke woning beschikt over maar liefst 71 m woonoppervlakte, twee slaapkamers én twee balkons. Een heerlijke combinatie van ruimte, comfort en buitenruimte, midden in de levendigheid van de stad.



Appartement

Soort	portiekwoning
Type	appartement
Bouwjaar	1982
Balkon	-
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas, 2020)
Parkeergelegenheid	parkeervergunningen



woonoppervlakte
71 m²

inhoud
235 m³

aantal woonlagen

slaapkamers
2

overige inpandige ruimte
-

gebouwgebonden buitenruimte
5 m²

externe bergruimte
7 m²







Omschrijving

Via de hal stap je direct de woonkamer binnen. En wat een fijne ruimte is dit! De woonkamer voelt verrassend ruim aan en profiteert van een prachtige natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de waterzijde. Hier creëer je moeiteloos een gezellige zithoek én een knusse eethoek.

Een extra pluspunt is het balkon dat direct aan de woonkamer grenst. Een heerlijke plek om even buiten te zitten en te genieten van het uitzicht. En dat uitzicht? Dat verveelt niet snel!

Vanuit de woonkamer bereik je aan de voorzijde de separate keuken. Deze is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combimagnetron, koel-vriescombinatie, afzuigkap en inductiekookplaat. Ook de aansluiting voor de wasmachine bevindt zich hier.









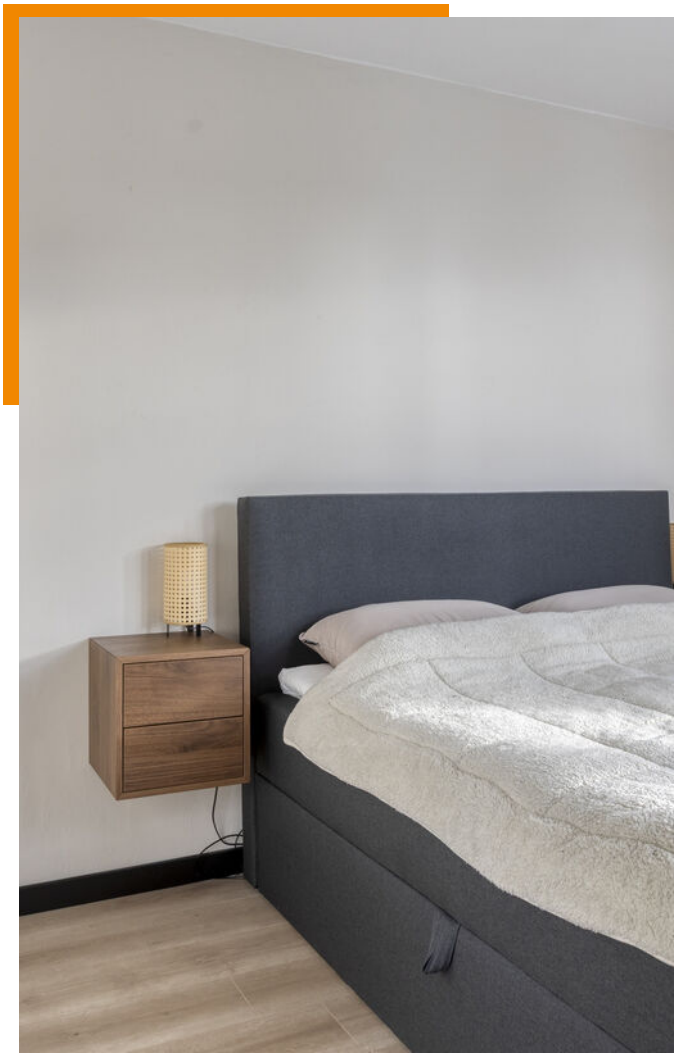


1e verdieping

Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de eerste slaapkamer. Dit is de grootste slaapkamer van de woning en ook hier geniet je van de ligging aan de waterzijde. Een fijne, ruime kamer met een mooi uitzicht als extraatje!

Vanuit de woonkamer bereik je tevens de hal, die toegang biedt tot de overige vertrekken. Hier vind je onder andere de tweede slaapkamer, de badkamer, een separate toiletruimte en een praktische berging.












FORMS OF ART









Omgeving

De ligging is zonder twijfel een groot pluspunt. Boogjes 62 ligt op een steenworp afstand van de Spuiboulevard en midden in het gezellige centrum van Dordrecht. Hier woon je met alle denkbare voorzieningen binnen handbereik. Gezellige terrassen, restaurants, winkels en supermarkten bevinden zich op loopafstand. Ook het historische havengebied en de sfeervolle straatjes van de binnenstad zijn dichtbij.



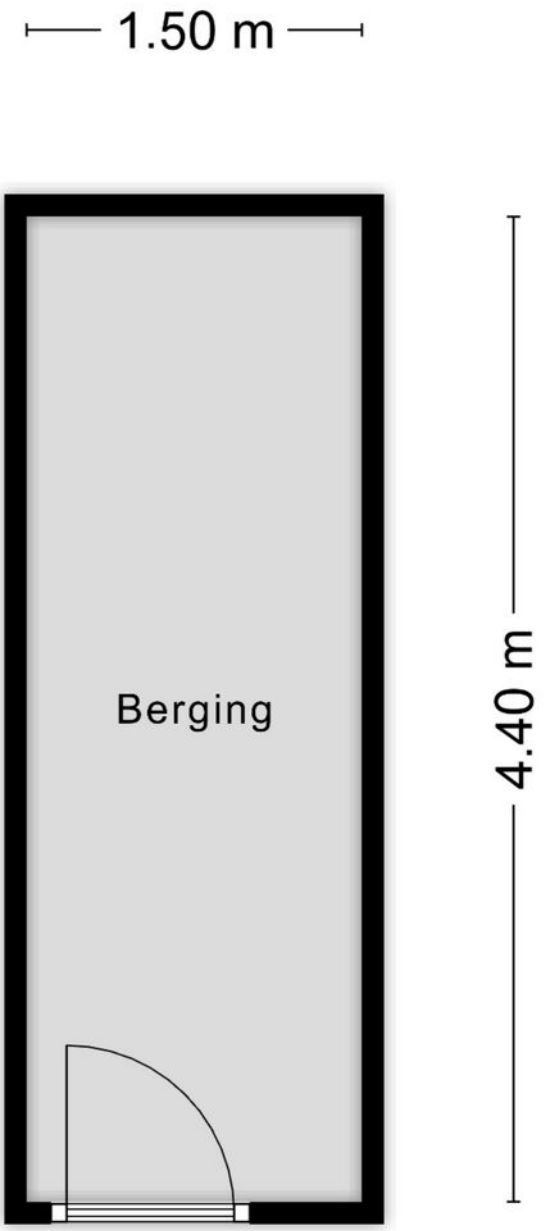






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Heerlijk wonen in hartje Dordrecht!

Op zoek naar een fijne woning op een toplocatie in de historische binnenstad van Dordrecht? Dan is Boogjes 62 absoluut een bezichtiging waard!

Deze leuke woning beschikt over maar liefst 71 m woonoppervlakte, twee slaapkamers én twee balkons. Een heerlijke combinatie van ruimte, comfort en buitenruimte, midden in de levendigheid van de stad.

De ligging is zonder twijfel een groot pluspunt. Boogjes 62 ligt op een steenworp afstand van de Spuiboulevard en midden in het gezellige centrum van Dordrecht. Hier woon je met alle denkbare voorzieningen binnen handbereik. Gezellige terrassen, restaurants, winkels en supermarkten bevinden zich op loopafstand. Ook het historische havengebied en de sfeervolle straatjes van de binnenstad zijn dichtbij.

Of je nu graag de gezelligheid van de stad opzoekt of juist thuis wilt genieten van je eigen plekje: hier kan het allebei!

Kortom: een heerlijke stadswoning op een fantastische locatie, met verrassend veel ruimte en twee fijne balkons. Kom jij hier binnenkort thuis?

INDELING

Via de hal stap je direct de woonkamer binnen. En wat een fijne ruimte is dit! De woonkamer voelt verrassend ruim aan en profiteert van een prachtige natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de waterzijde. Hier creëer je moeiteloos een gezellige zithoek én een knusse eethoek.

Een extra pluspunt is het balkon dat direct aan de woonkamer grenst. Een heerlijke plek om even buiten te zitten en te genieten van het uitzicht. En dat uitzicht? Dat verveelt niet snel!

Vanuit de woonkamer bereik je aan de voorzijde de separate keuken. Deze is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combimagnetron, koel-vriescombinatie, afzuigkap en inductiekookplaat. Ook de aansluiting voor de wasmachine bevindt zich hier.

DE SLAAPKAMERS, BADKAMER EN OVERIGE RUIMTES.

Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de eerste slaapkamer. Dit is de grootste slaapkamer van de woning en ook hier geniet je van de ligging aan de waterzijde. Een fijne, ruime kamer met een mooi uitzicht als woning en ook hier geniet je van de ligging aan de waterzijde. Een fijne, ruime kamer met een mooi uitzicht als

extraatje!

Vanuit de woonkamer bereik je tevens de hal, die toegang biedt tot de overige vertrekken. Hier vind je onder andere de tweede slaapkamer, de badkamer, een separate toiletruimte en een praktische berging.

De toiletruimte is in 2022 vernieuwd en voorzien van een modern hangend toilet en een fonteintje.

Direct naast het toilet bevindt zich de badkamer. Deze is uitgerust met een heerlijke inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel en een handdoekradiator. Een bijzonder detail is dat ook vanuit de badkamer toegang is tot het tweede balkon. Zo beschik je niet alleen vanuit de woonkamer, maar ook vanuit de badkamer over een eigen stukje buitenruimte!

Daarnaast is er nog een praktische berging aanwezig, waar zich tevens de opstelling van de cv-ketel bevindt. Deze cv-ketel is geplaatst in 2020.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Ook deze kamer is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als comfortabele slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

BERGING

Beneden in het gebouw, bevind zich nog een berging die gebruikt kan worden voor extra opslag en bijvoorbeeld het stallen van je fiets.

ALGEMEEN

- Energielabel B
- Alle raampartijen in september 2026 vervangen naar HR++
- CV ketel Intergas uit 2020
- VVE bijdrage €340.- p.m.
- Gelegen midden in de historische binnenstad van Dordrecht.
- Schilderwerk buitenzijde zal nog binnenkort volledig worden uitgevoerd.
- Oplevering in overleg

BIJZONDERHEDEN

* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanden en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.
* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.
* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.
* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.
* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk
Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek
Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen
Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



OVERIGE DIENSTEN

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan gemiddeld
- Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- Lokale én regionale dekking en marketing

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

- We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

OOMS MAKELAARS

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen wij écht iedere wijk van Dordrecht op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Samantha Beijer
Manager Wonen Dordrecht - Register Makelaar

06 - 13 016 429
088 - 424 0 226 | s.beijer@ooms.com



Wouter Verkaik
NVM-makelaar

06 - 82 06 29 19
088 - 424 0 274 | w.verkaik@ooms.com



André Slager
Hypothecair Planner

088 - 424 0 186 | a.slager@ooms.com



Celina van der Padt
Assistent makelaar

+31103034400 | c.vd.padt@ooms.com



Alex van Vugt
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240261 | a.van.vugt@ooms.com



Laura Schenau
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240141 | l.schenau@ooms.com



Irma de Reus
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240244 | i.de.reus@ooms.com



Kelly Bergenhenegouwen
Assistent makelaar

088-4240188 | K.Bergenhenegouwen@ooms.com

OOMS MAKELAARS

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste
Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud
De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid
De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding
De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht
Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop
Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning
De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte
Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

BLIJF OP DE HOOGTE



Ooms weet wat er **leeft**

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.

instagram.com/
ooms_makelaars

facebook.com/
oomsmakelaarsdordrecht

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

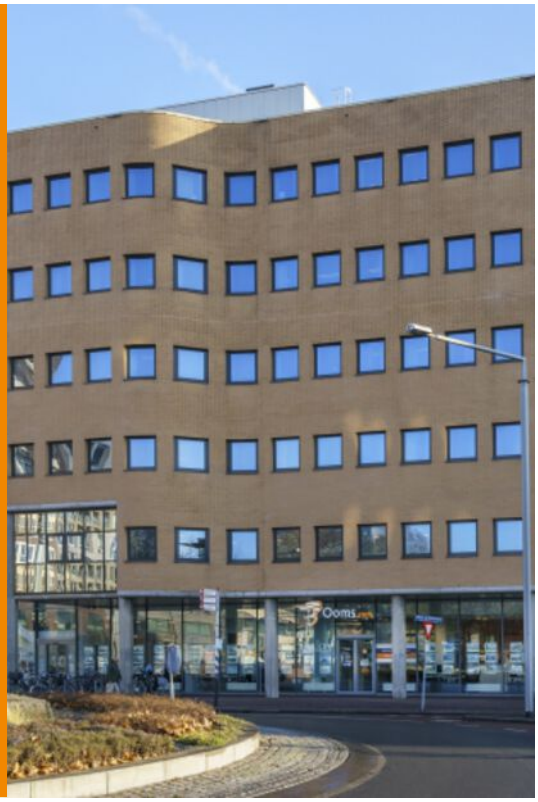
Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?
Bel ons vandaag nog: 078 614 43 33

NVM funda DYNAMIS OOMS