

maarten

ieder
huis,
eigen
verhaal

# Boogjes 12

## 3311 VC Dordrecht

## € 269.000,- K.K.

078 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



**Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.**



# over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.



# kenmerken

| | |
|---|---|
| **Type woning** | appartement |
| **Woonoppervlakte** | 73 m² (228 m³ inhoud) |
| **Bouwjaar** | 1982 |
| **Aantal slaapkamers** | 2 slaapkamers |
| **Buitenruimte** | geen tuin |
| **Energielabel** | C |
| **Isolatie** | dubbel glas |
| **Verwarming** | cv ketel |
| **Bijzonderheden** | beschermd stads- of dorpsgezicht |



# welkom

Wonen midden in de stad, met alles wat Dordrecht zo leuk maakt om de hoek!

Aan de Boogjes 12 vind je een heerlijk licht appartement op een TOPLOCATIE. De huidige verkopers hebben hier maar liefst 12 jaar met heel veel liefde gewoond, maar vinden het nu tijd voor een nieuw avontuur. En dat betekent dat er voor iemand anders een hele leuke kans ontstaat!

Wat direct opvalt? De hoeveelheid ramen en daarmee het heerlijke lichtinval. Zet de deuren open, neem plaats op het balkon aan de Spuiboulevardzijde en geniet van het stadse leven om je heen. En die Spuiboulevard? Die krijgt de komende maanden en jaren een flinke metamorfose! Meer groen, minder auto's en volop ruimte om straks heerlijk te wandelen. Zie jij jezelf hier al een rondje maken?

Binnen beschik je over 2 fijne slaapkamers, een praktische berging en energielabel C. Alles wat je nodig hebt, dus!

En dan de locatie... Tja, daar hoeven we eigenlijk weinig meer over te vertellen. Een gezellig terrasje pakken, spontaan een hapje eten, nog even de winkels in voor een kleine shopsessie of lekker dwalen door de karakteristieke straatjes van onze historische binnenstad. Het ligt allemaal letterlijk om de hoek!

Kortom: een fijn appartement, een heerlijk balkon en het bruisende Dordtse stadsleven binnen handbereik. Wat ons betreft een combinatie om enthousiast van te worden!

Kom jij Boogjes 12 ontdekken? We leiden je met veel plezier rond!

Indeling:

Entree in de hal met toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een laminaatvloer en wanden afgewerkt met glasvliesbehang. Aan de achterzijde geniet je van een mooi uitzicht over het water en de Spuiboulevard. Vanuit de woonkamer stap je direct het balkon op. Dit is gelegen op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten met uitzicht over het water!

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een hoekopstelling. De keuken is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, combi-oven, koel-vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat en een RVS-afzuigkap. Daarnaast is er ruimte voor een eettafel en bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine.

# indeling

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde en beschikt eveneens over drie raampartijen en een deur naar het tweede balkon. Beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en glasvliesbehang.

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde en beschikt over drie raampartijen.

De deels betegelde badkamer is ingericht met een douchehoek, wastafel en designradiator. Vanuit de badkamer is er tevens toegang tot het balkon.

Apart, deels betegeld toilet.

Meterkast met 3 groepen, gasmeter en elektriciteitsmeter.

Inpandige berging met opstelling van de cv-ketel (Remeha, bouwjaar 2017). De cv-ketel wordt jaarlijks onderhouden.

Algemeen:

- De keukenfronten zijn in september 2026 vernieuwd. De vaatwasser dateert uit 2016 en de oven uit 2018.
- De kozijnen aan de waterzijde zijn in 2022 volledig vervangen via de VvE en voorzien van HR++-glas. Het schilderwerk aan de straatzijde is in 2025 uitgevoerd.
- Bouwjaar 1982.
- Energielabel C.
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 296,96.
- Oplevering eind januari / begin februari 2027.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





Aan de Boogjes 12 vind je een heerlijk licht appartement op een TOPLOCATIE.











De huidige verkopers hebben hier maar liefst 12 jaar met heel veel liefde gewoond, maar vinden het nu tijd voor een nieuw avontuur. En dat betekent dat er voor iemand anders een hele leuke kans ontstaat!





Wat direct opvalt? De hoeveelheid ramen en daarmee het heerlijke lichtinval.





Zet de deuren open, neem plaats op het balkon aan de Spuiboulevardzijde en geniet van het stadse leven om je heen.



En die Spuiboulevard? Die krijgt de komende maanden en jaren een flinke metamorfose! Meer groen, minder auto's en volop ruimte om straks heerlijk te wandelen.



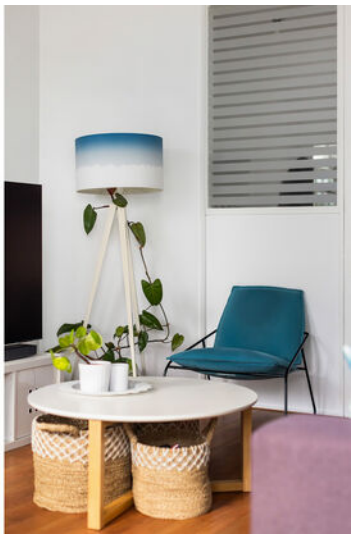






Zie jij jezelf hier al een rondje maken?













































Een fijn appartement, een heerlijk balkon en het bruisende Dordtse stadsleven binnen handbereik. Wat ons betreft een combinatie om enthousiast van te worden!





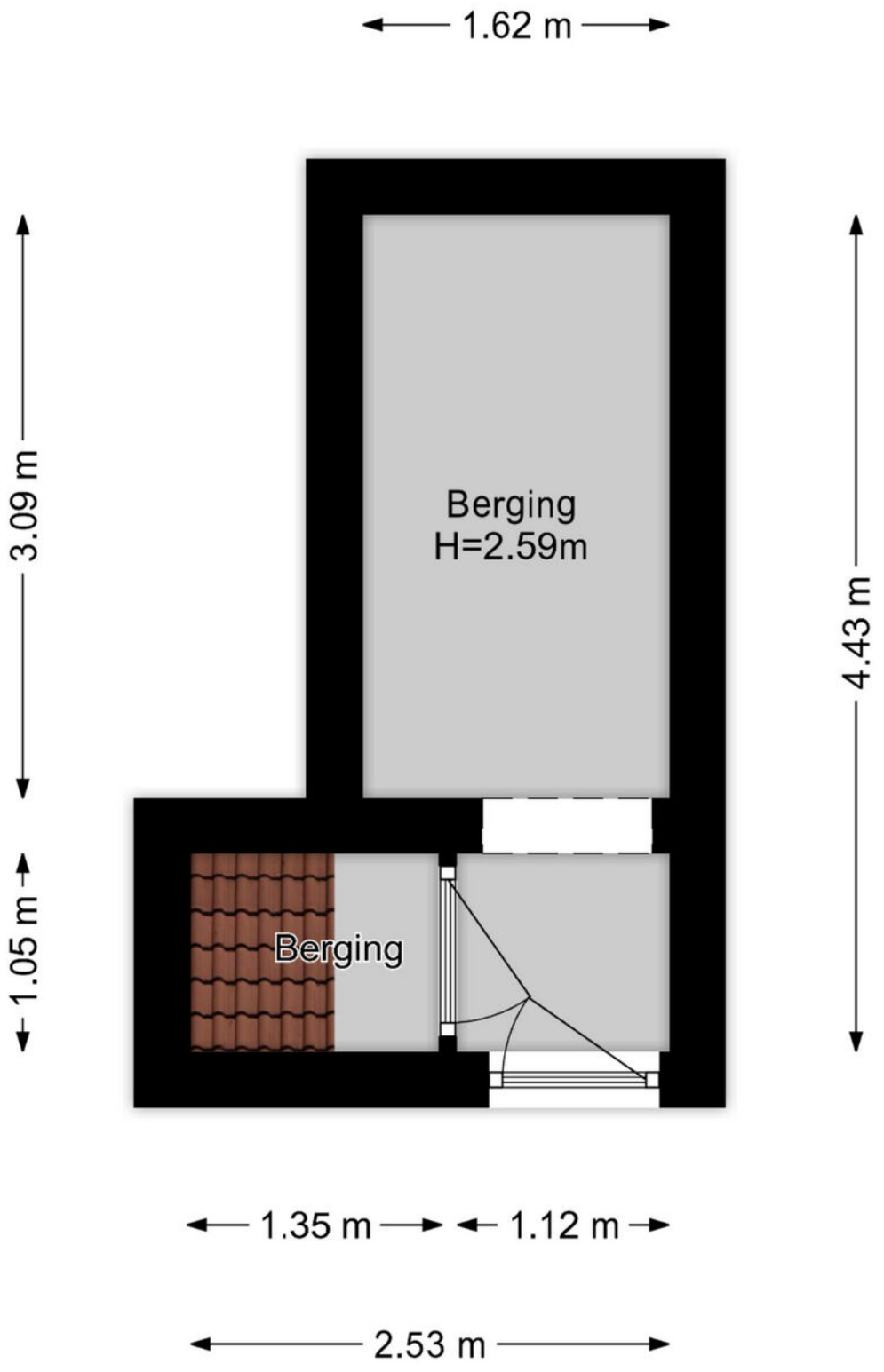


# plattegrond



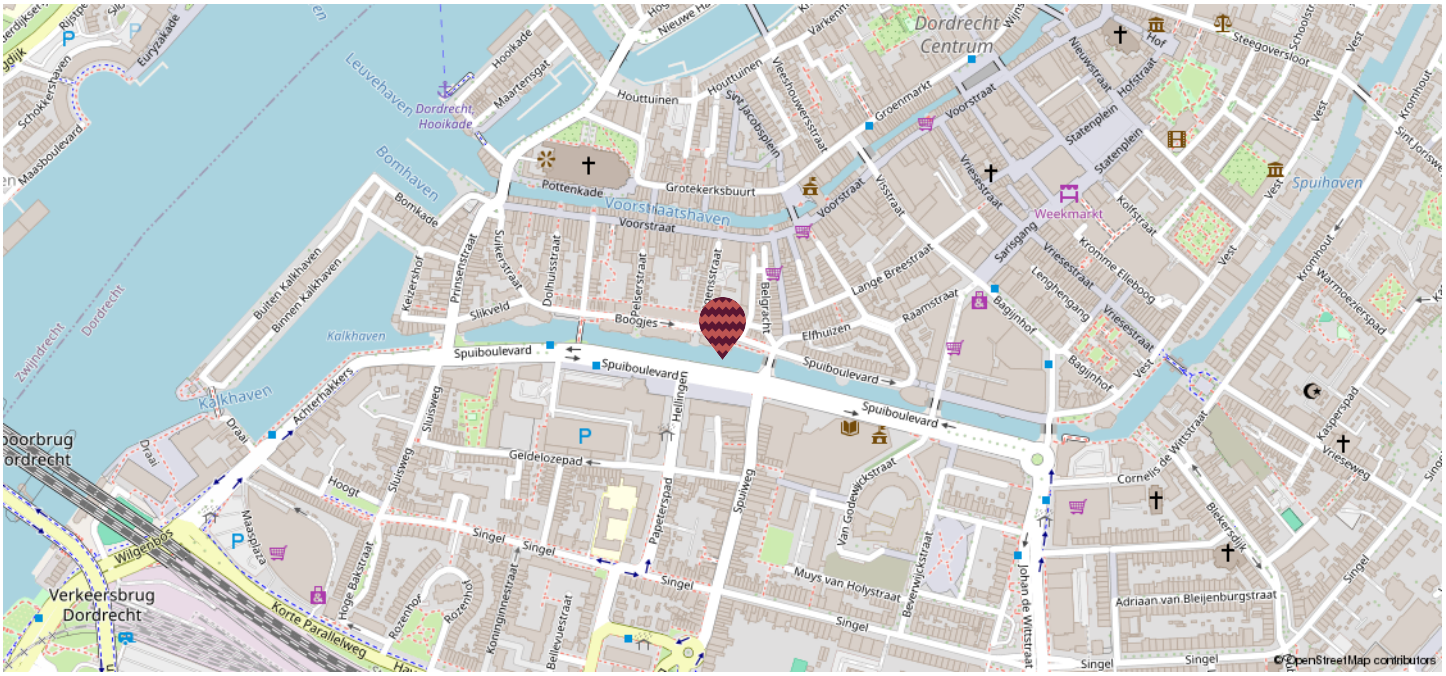

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

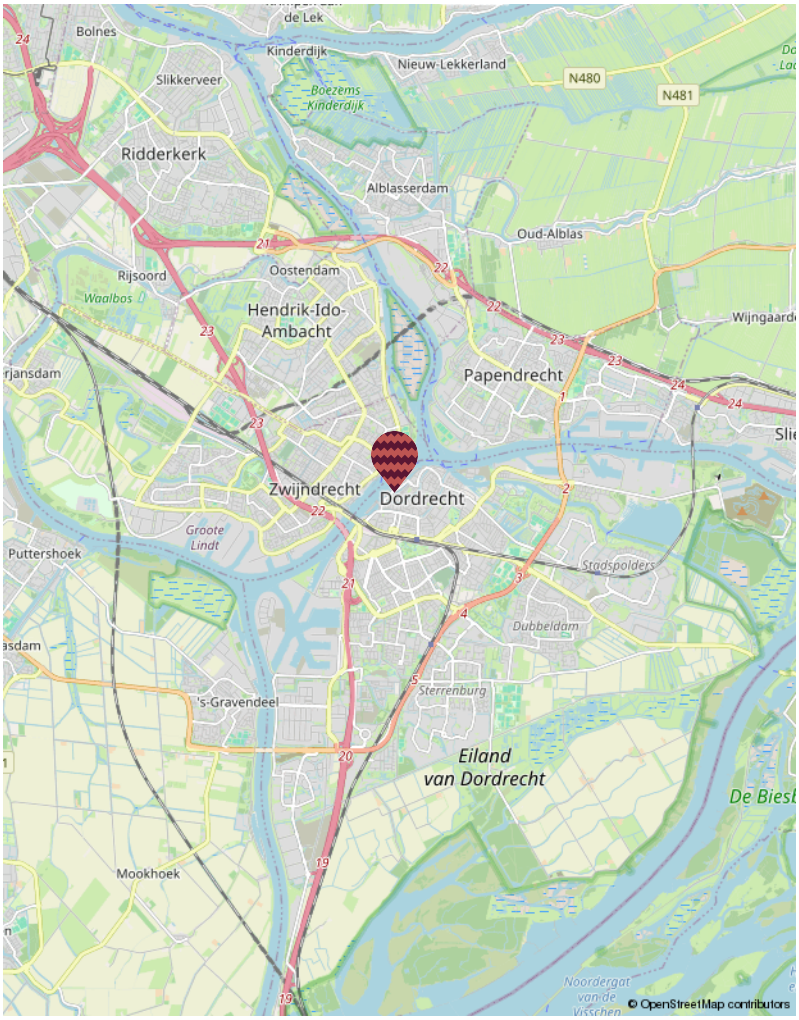
# plattegrond




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# locatie




## binnenstad

Welkom in het kloppende hart van Dordrecht – het historische centrum waar altijd iets te beleven valt! Als oudste stad van Holland heeft Dordrecht een unieke charme. Je wandelt langs prachtige herenhuizen en door smalle straatjes waar de tijd lijkt stil te staan, met de Grote Kerk als indrukwekkend decor.

In het centrum vind je ook de Voorstraat, de langste winkelstraat van Nederland, met een levendige mix van winkels en gezellige woningen die zorgen voor een unieke dynamiek. Strijk neer op een terras, ontdek de Kalkhaven en Wijnhaven, en geniet van de karakteristieke grachten en het rijke verleden.

Of je nu zin hebt in een hip koffietentje, een gezellige markt of een cultureel uitje – in het historische hart van Dordrecht heb je alles binnen handbereik. Het beste van vroeger en nu, in één wijk!

# kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




| | |
|---|---|
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Dordrecht |
| Sectie | E |
| Perceel | 1060 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 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.

kadaster

# wat doen we?

**Verkoop**
Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarsteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

**Aankoop**
Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

**Taxaties**
Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

**Nieuwbouw / transformatie**
Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



# Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar | Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Assistent makelaar I A-RMT



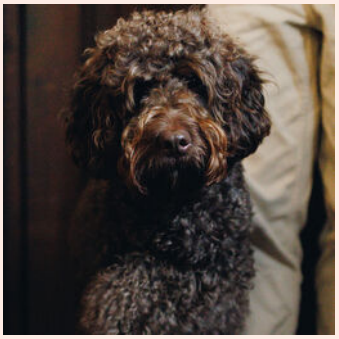
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing I content creator



Fay
Marketing I office medewerker



Tinus
Kantoorhond

# verdere informatie

**Onderzoeksplicht**
De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

**Procedure bij biedingen**
Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

**Voorbehoud van financiering**
Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheek-verstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

**Voorbehoud bouwkundige keuring**
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die
direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.).

Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wil laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

**Overeenkomst**
De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

**Waarborgsom C.Q. bankgarantie**
Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

**Ouderdomsclausule**
Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

**Niet-bewonersclausule**
Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

# verdere informatie



**Asbestclausule**
Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

**Keurders**
www.perfectkeur.nl
www.homekeur.nl
www.bouwkundige-inspecties.nl

**Handige websites**
**Bouwvergunningen**: www.omgevingsloket.nl
**Opvragen bouwtekeningen:**
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
**Funderingsproblemen Dordrecht:**
https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak
**Funderingskaart Dordrecht**, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak
**Kenniscentrum Funderingen:** www.kcaf.nl
**Bestemmingsplan:** www.ruimtelijkeplannen.nl
**Bodemkaart:** www.bodemloket.nl/kaart
**Energielabel:** www.energielabel.nl
**Monumenten:** www.monumentenzorgdordrecht.nl

ieder huis, eigen verhaal






**Heb je interesse in deze woning?**
Plan dan een afspraak in via:
078 89 02 748 of
+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

**Drechtsteden**
Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

ieder
huis,
eigen
verhaal