



ieder
huis,
eigen
verhaal

BOSHAMERSTRAAT 28

3314 XB DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 275.000,- K.K.



078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	61 m ²
Inhoud	233 m ³
Bouwjaar	1933
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Als geel je lievelingskleur is, val je hier letterlijk met je neus in de boter. Muren, gordijnen... De zon lijkt binnen net zo hard te schijnen als buiten.

Deze knusse eengezinswoning aan de Boshamerstraat 28 staat in een súpergezellige buurt waar iedereen elkaar goed kent en altijd even een praatje maakt. Verkopers kwamen hier ooit voor "even" wonen... Maar 5 jaar werden er 9. Met een klein beetje pijn in het hart gaan ze nu terug met hun (inmiddels uitgebreide) gezin naar de andere kant van het land.

We starten met de achtertuin! Deze is dus verrassend ruim en lekker zonnig. Zet het keukenraam open en klets tijdens het koken gezellig met je gezin of visite buiten. Speciaal voor de gelegenheid wat extra gekleurde bloemetjes neergezet, hier hoeft je voorlopig niet meer weg.

Binnen valt vooral op hoe slim en energiezuinig alles is. Met energielabel C (bijna B!) en een nieuwe airco die ook verwarmt, bleef de CV afgelopen winter gewoon uit. Lage stookkosten? Check.

Boven vind je 3 slaapkamers en een enorme vliering over de hele lengte én breedte van het huis. Ruimte genoeg voor al je spullen. En de gordijnen blijven hangen, dus... Je kunt er zó in!

Je vindt deze leuker in Krispijn, een wijk waar je het beste van twee werelden hebt. Je fietst in een paar minuten naar het centrum van Dordrecht voor je favoriete winkels, terrasjes en evenementen. Liever richting Zwijndrecht? Via de Dordtse (oké... Zwijndrechtse) brug ben je zo op de plaats van bestemming. Uitvalswegen & station dichtbij? Ook dat kan afgevinkt worden.

Kortom: een huis op een centrale locatie waar gezelligheid, slimme oplossingen en energiezuinig wonen samenkomen.

Kom je 'm bekijken?

Indeling:
Hal met meterkast (9 groepen, 3 aardlekschakelaar, slimme meters).

Ruime doorzonwoonkamer met open keuken aan achterzijde. De woonkamer beschikt over sfeervolle glas-in-lood ramen aan voorzijde, airconditioning (2024) en een handige trapkast met aansluiting wasmachine. De ruimte is voorzien van een laminaatvloer en spagtelputz wand- en plafondafwerking.

De keuken in hoekopstelling is in 2016 vernieuwd en beschikt over een 4 pit inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, elektrische boiler en veel bergruimte, onder andere is een apothekerskast en Le Mans kast. De keuken is eveneens voorzien van een Waterpeak zuiversysteem (2023), waarmee je drinkwater gezuiverd wordt! Vanuit de keuken kijk je middels de grote raampartij leuk weg over de achtertuin.

Vanuit de keuken is de hal begaanbaar, met deur naar de achtertuin. Hier bevindt zich tevens de toiletruimte (half betegeld).



De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is sfeervol aangelegd met nette bestrating en mooie planten zoals een Blauwereggen. Achterin bevindt zich een achterom, ruimte voor de kiko's en een houten berging, voorzien van elektra.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en vlizotrap naar de vliering.

Ruime slaapkamer aan achterzijde, voorzien van een vaste schuifkastenwand. Deze kamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en behang.

Slaapkamer aan voorzijde, met laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, thans in gebruik als hobbykamer, eveneens voorzien van laminaatvloer.

Inpandige badkamer (volledig betegeld) met douchecabine met thermostaatkraan (vervangen in 2024), waskom op meubel (kraan vernieuwd in 2025), kolomkast, designradiator, inbouwspots en mechanische ventilatie (in 2025 vernieuwd).

Op de vliering bevindt zich de opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta, 2009), omvormer zonnepanelen, een dakraam en praktische bergruimte.

Algemeen:

- Eigen grond, 93 m².
- Gezellige tussenwoning in Krispijn met ruime woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers en een fijne achtertuin!
- Energielabel C, volledig voorzien van dubbel glas, vloerisolatie en dakisolatie.
- De glas-in-lood ramen zijn in 2021 in dubbel glas gezet.
- De woning beschikt over 8 zonnepanelen (2023 geïnstalleerd), waarvan 2 panelen met micro-optimizer. De airconditioning in

woonkamer is eind 2024 geïnstalleerd en heeft flinke capaciteit.

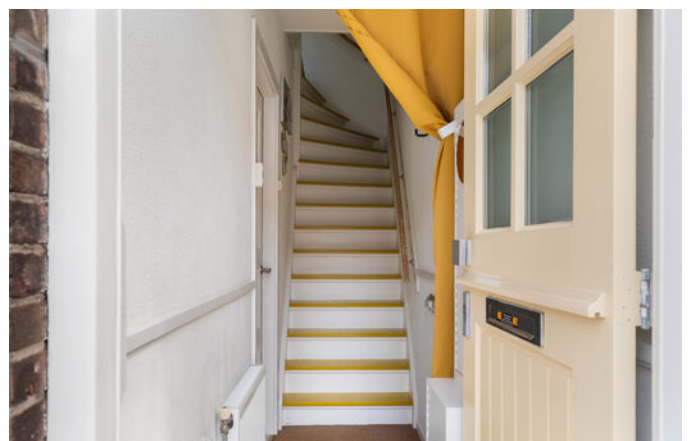
- Meterkast is in 2018 vernieuwd.
- Schilderwerk voorzijde is in 2025 uitgevoerd.
- Schutting in achtertuin in 2025 vernieuwd.
- Fundering op staal.
- Oplevering in overleg.

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.











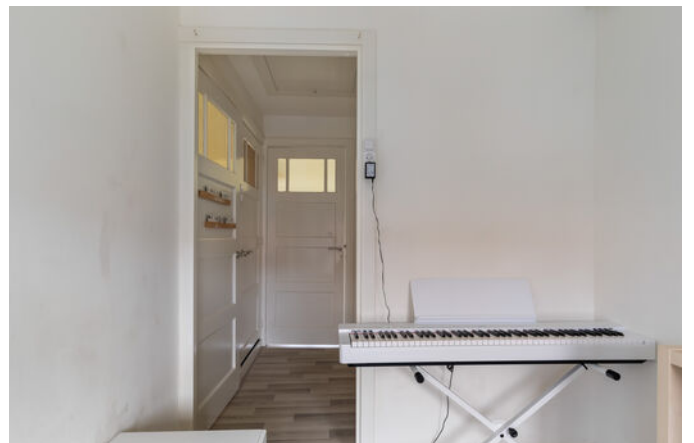








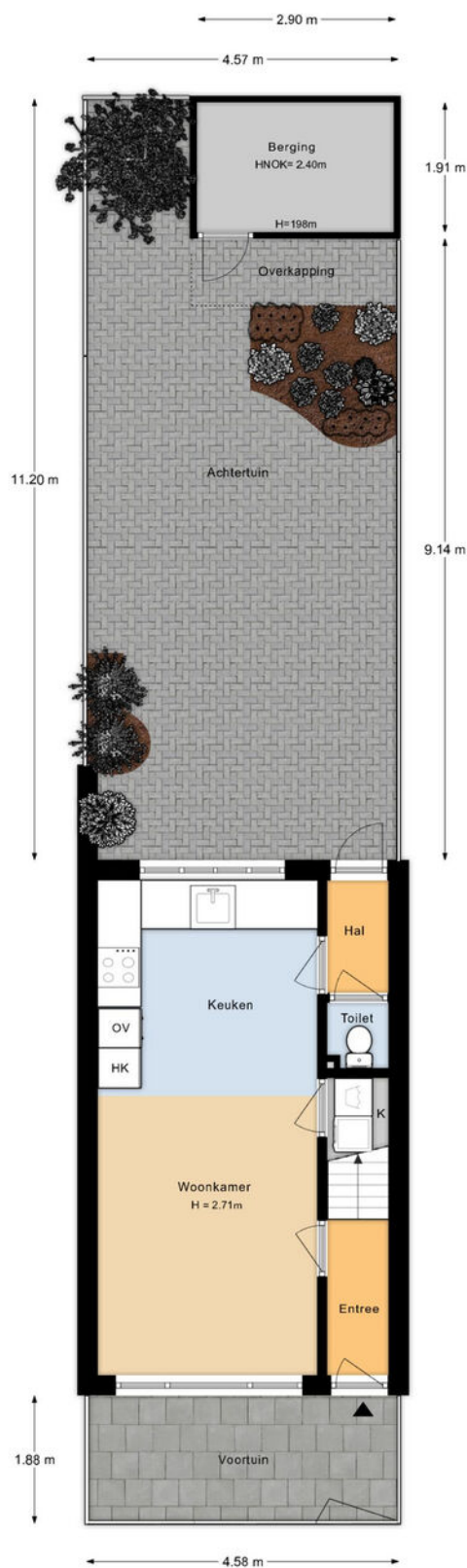








PLATTEGROND

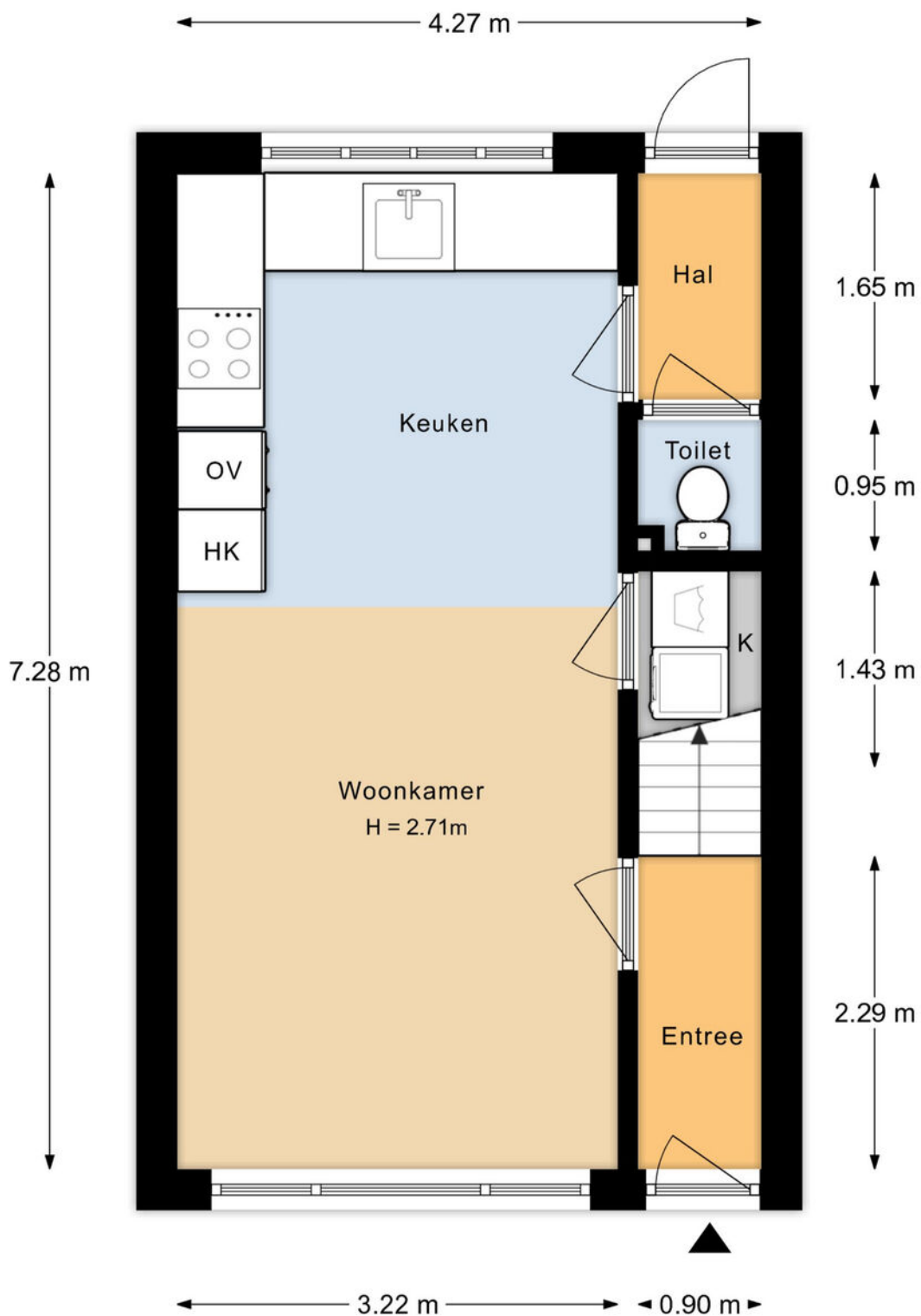


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

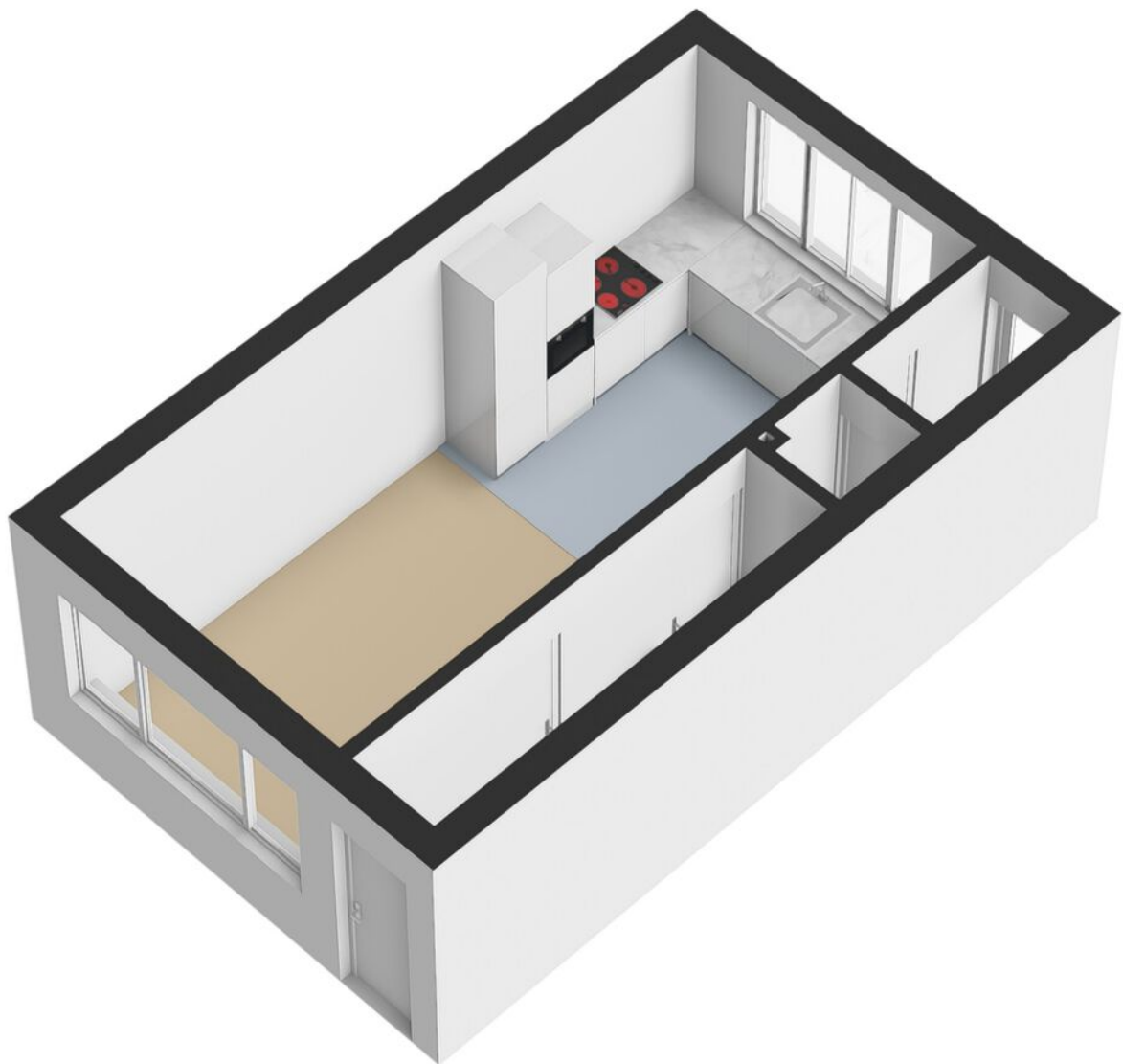


PLATTEGROND

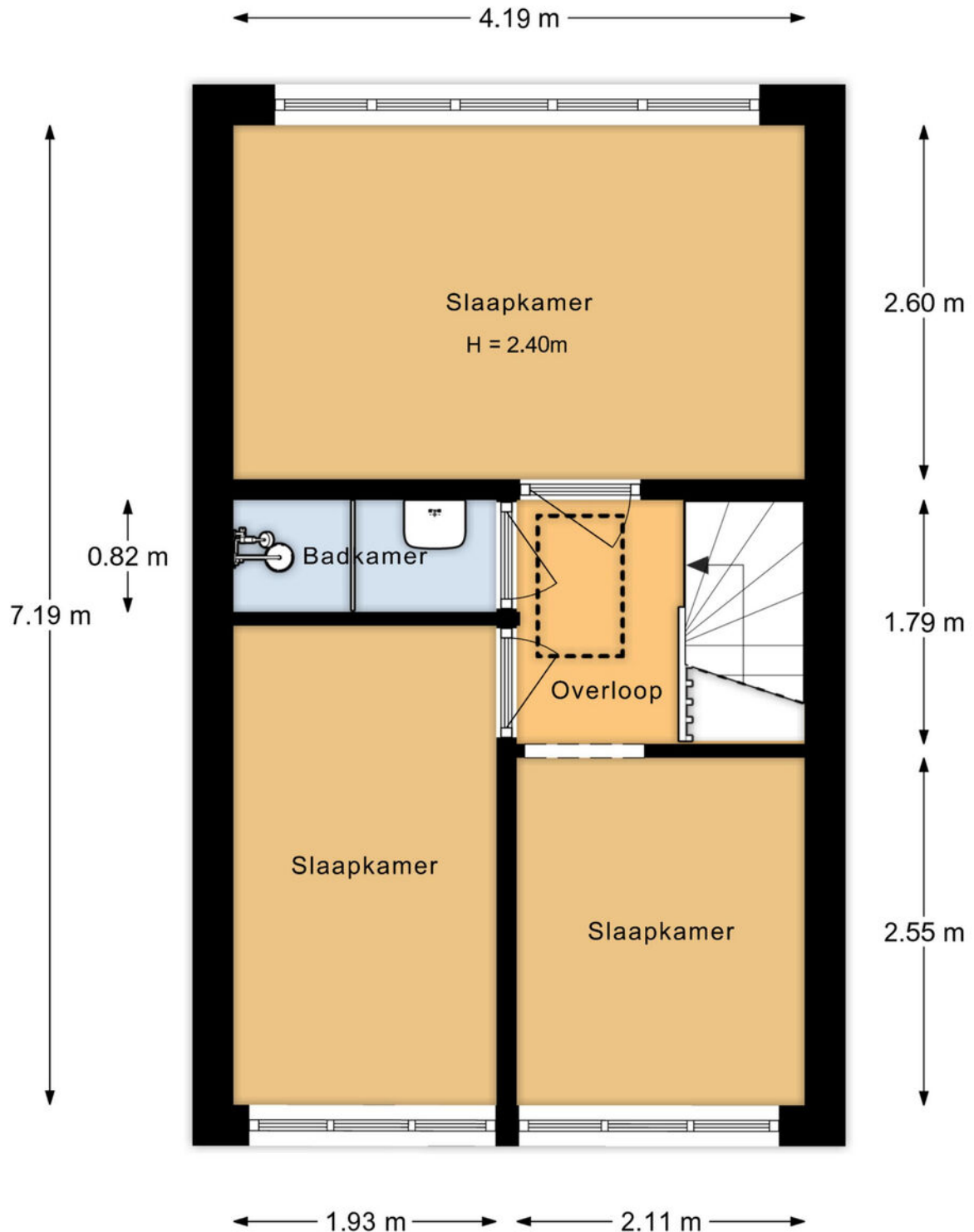


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

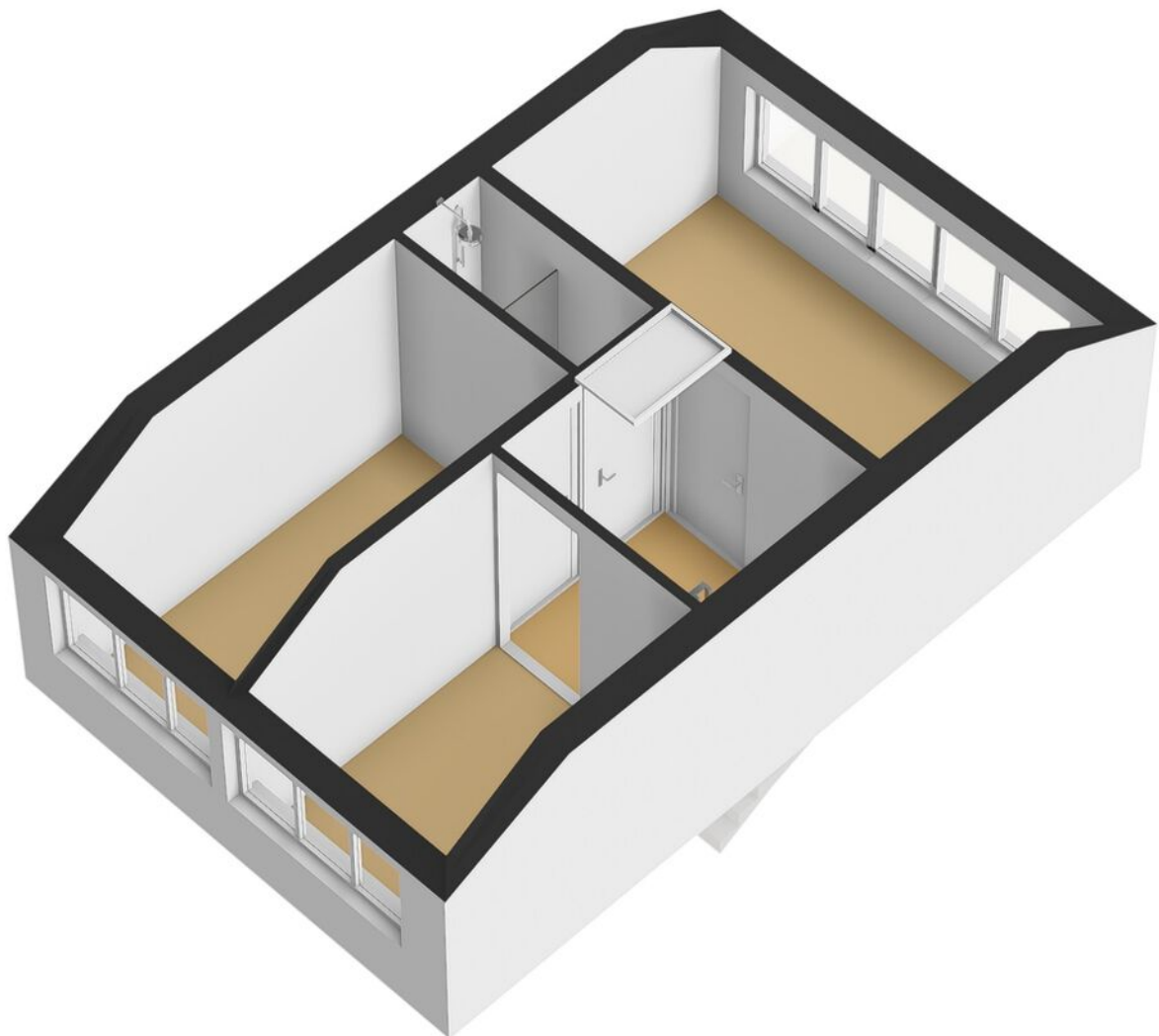


PLATTEGROND

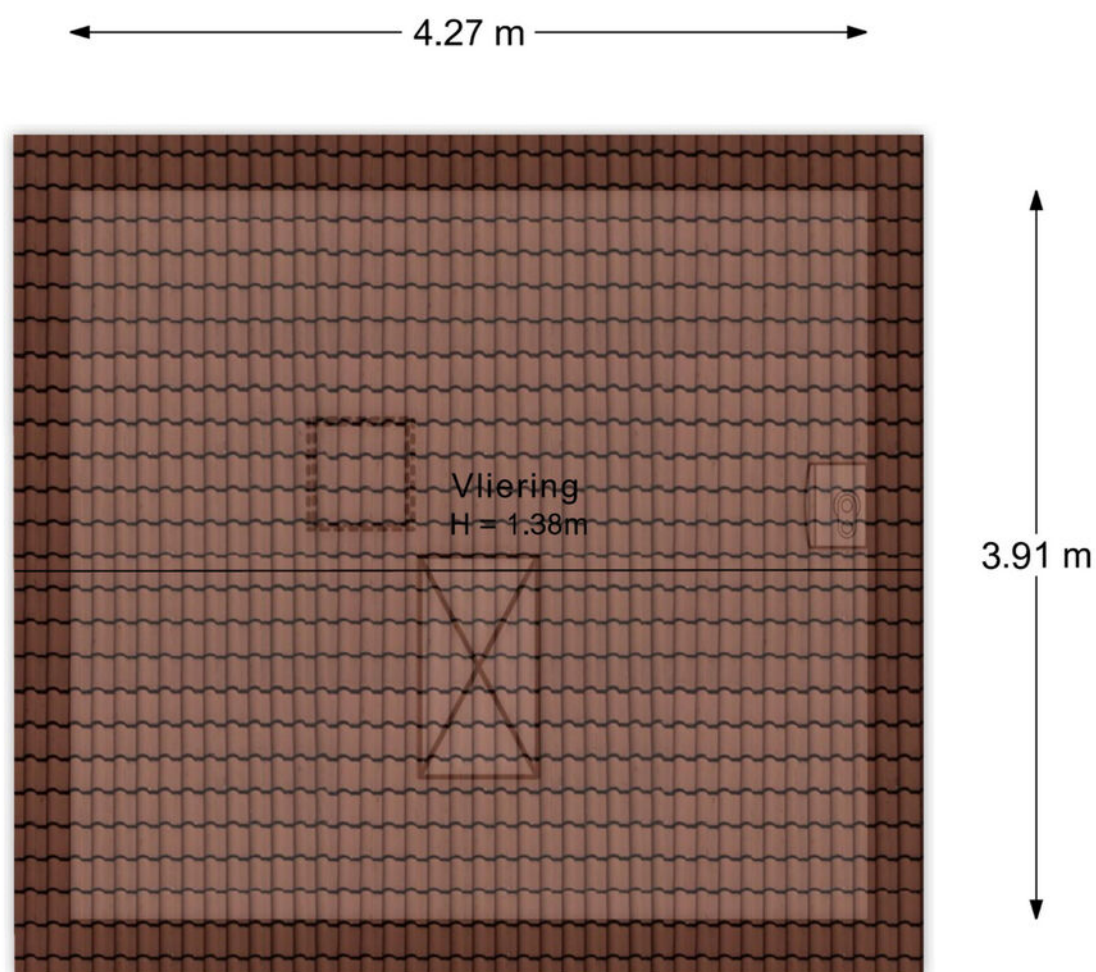


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



PLATTEGROND

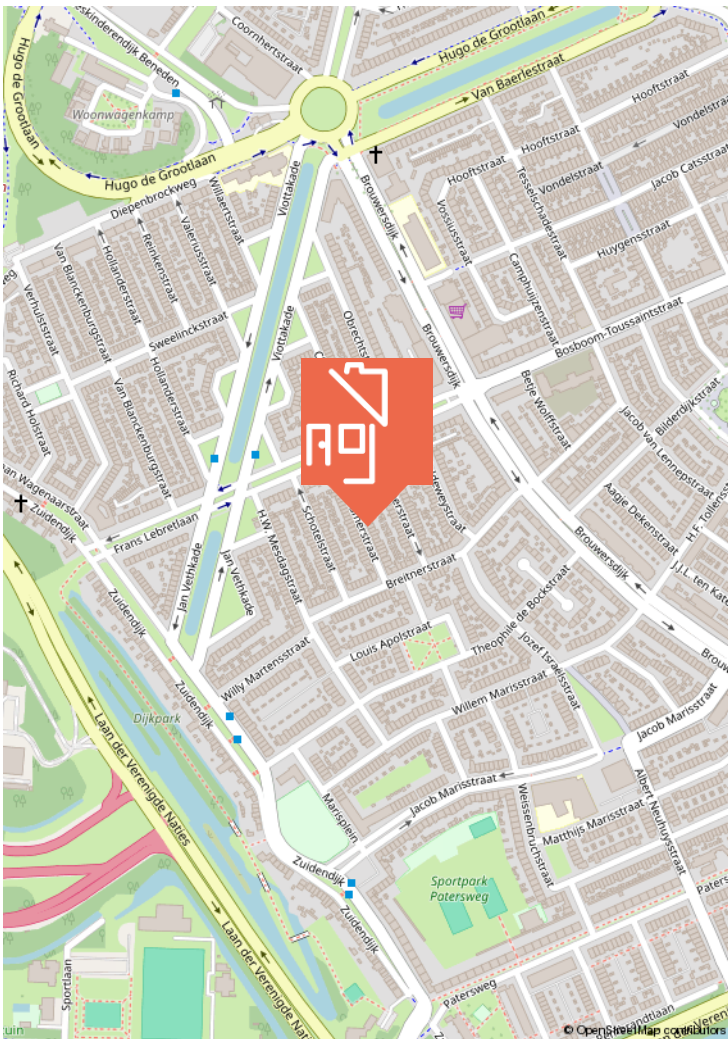
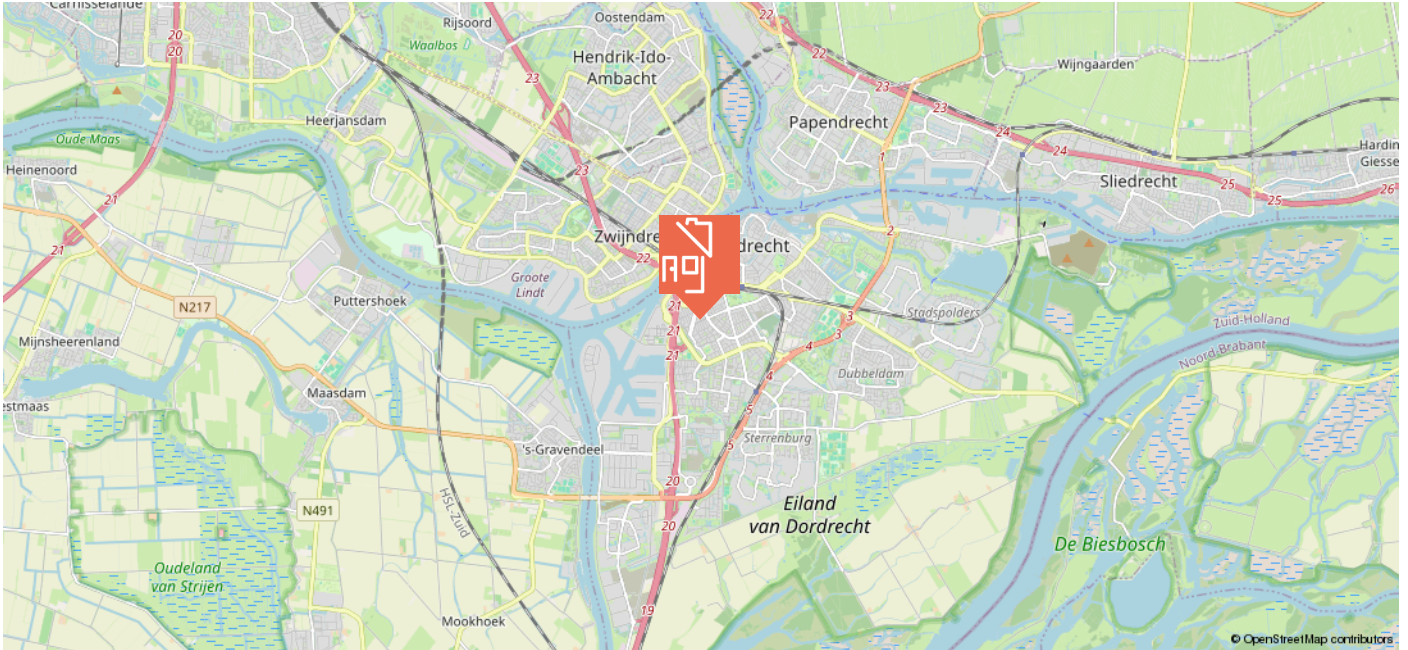


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



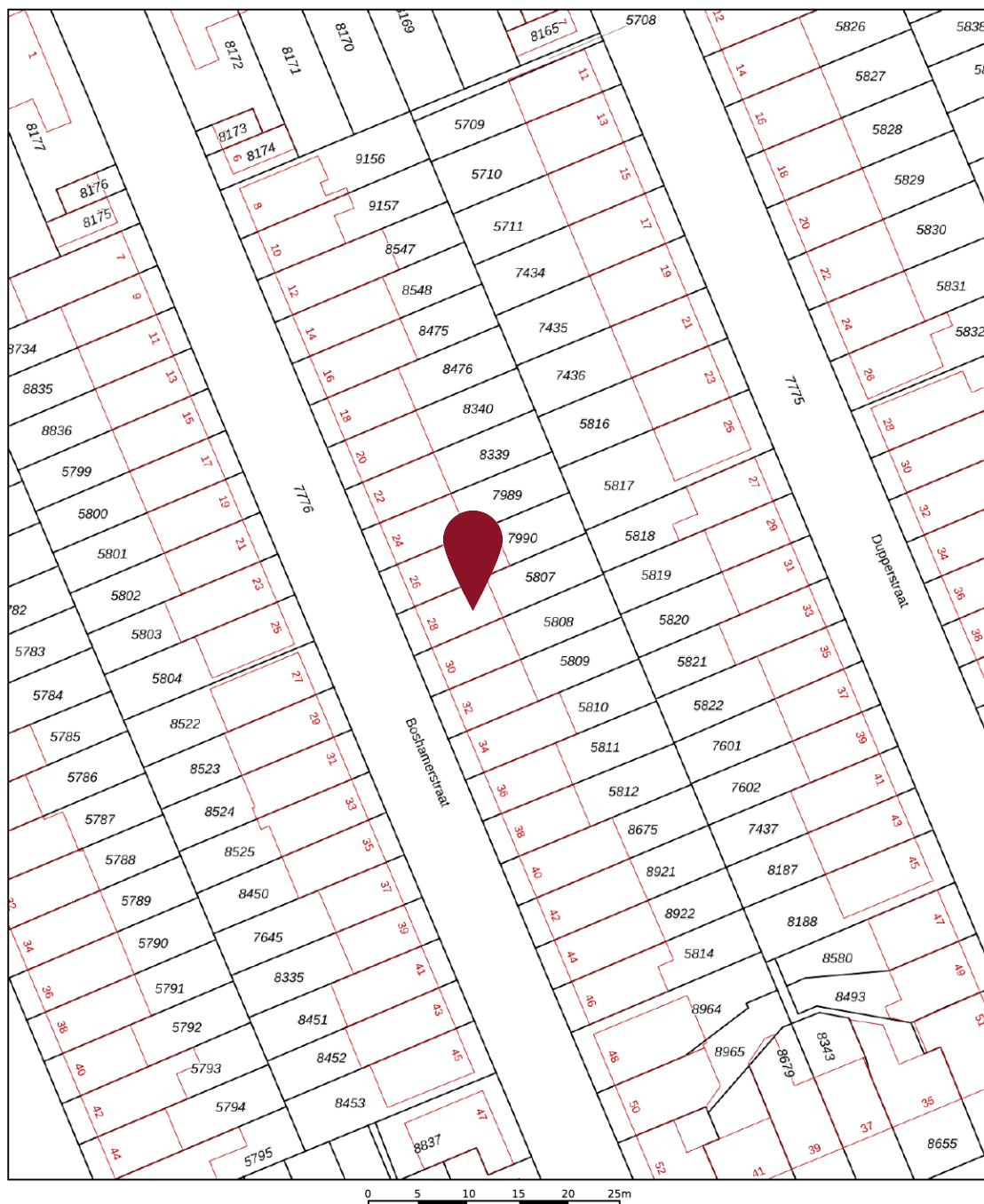
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 5807	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 2025
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.



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



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 hypotheekverstrekker 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.

WAARBORG SOM 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.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](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](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**