DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Verrassend ruime 5-kamer eengezinswoning met garage, gelegen op een centrale locatie in de geliefde woonwijk Oudelandshoek.

Belangrijk om te vermelden is dat de woning beschikt over een slaap- en een werkkamer op de begane grond. Werken aan huis behoort dus tot de mogelijkheden. Op de 1e verdieping bevindt zich een riante woonkamer met aangrenzende woonkeuken met een uitgebreide keukeninrichting in L-vorm. Het totale oppervlakte op deze woonlaag bedraagt bijna 50 m²! Op de 2e verdieping treft u 2 riante slaapkamers en een zonnig dakterras. De onderhoudsvriendelijke achtertuin en de ruime garage maken het plaatje geheel compleet!

De aantrekkelijke ligging in de prettige wijk Oudelandshoek, nabij de Wantijdijk, recreatiegebied De Merwelanden en de Hollandse Biesbosch is een extra pré van deze woning. Sportfaciliteiten en gezondheidscentrum zijn op loopafstand gelegen. Via de Wantijdijk en de Noordendijk bent u met de fiets ook snel in de Dordtse binnenstad. Ook de uitvalswegen A15/A16 en N3 liggen op korte afstand.

Anders wonen (qua indeling) in een comfortabele jonge eengezinswoning. Bel dus maar snel voor een bezichtiging!

de makelaars van DORDRECHT
TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

- ✔ Verkoop
- ✔ Aankoop
- ✔ Nieuwbouw
- ✔ Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Algemeen

- Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 6011, groot 123 m² en het 1/21e onverdeeld aandeel in een binnenterrein waaraan de garage gelegen is (gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 6037, totaal groot 475 m²).
- Woonoppervlak circa 135 m² (inhoud circa 401 m³). Externe bergruimte circa 23 m². Gebouw gebonden buitenruimte circa 13 m².
- Woonkamer en woonkeuken bevinden zich op de 1e verdieping met heerlijk vrij uitzicht.
- Geheel voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en overal dubbele beglazing aanwezig.
- Werken aan huis behoort tot de mogelijkheden.
- Op de 1e verdieping heeft u aan de voorzijde van de woning de beschikking over een sunscreen (elektrisch bedienbaar). Op het dakterras heeft u de beschikking over een zonnescherm (elektrisch bedienbaar).
- Voorzien van een ruime garage met stalen kanteldeur (met loopdeur).
- Energielabel B.
- Indicatie oplevering: uiterlijk 31 januari 2023.

Indeling begane grond

Entree
Via de hal met meterkast (5 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting) en toiletruimte.

Toilet
De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet en een fonteintje.

Tussenhal
Afgesloten hal met spiltrap naar de woonverdieping en toegang tot de was-/bergruimte en de 2 slaapkamers.

Slaapkamer 1 (ca. 4,97 x 3,92 m.)
Gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze ruime slaapkamer is afgewerkt met behang op de wanden en een laminaatvloer.

Slaapkamer 2 (ca. 2,75/3,01 x 4,72 m.)
Gelegen aan de achterzijde van de woning. Ook deze slaapkamer is afgewerkt met behang op de wanden en een laminaatvloer. Verder kunt u via de openslaande deuren de achtertuin bereiken.

Indeling 1e verdieping (oppervlakte ca. 50 m²)

In een heerlijke open ruimte bevinden zich de woonkamer en de fijne woonkeuken. Vanuit de woonkamer aan de voorzijde kijkt u vrij weg over een waterpartij en doordat de woonkamer op de 1e verdieping is gelegen, heeft u ook nog eens veel privacy. De keuken is opgesteld in een L-vorm en gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruim opgezette keuken is uitgevoerd met een koelkast met vriesvak, 3-laads vriezer, combi-oven, geïntegreerd koffiezetapparaat, apothekerskast, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, 1 ½ spoelbak, vaatwasser, diverse bergkasten en lades en een mooi natuurstenen aanrechtblad. De gehele woonverdieping is afgewerkt met een mooie laminaatvloer en behang op de wanden.

de makelaars van DORDRECHT
TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

✔ Verkoop
✔ Aankoop
✔ Nieuwbouw
✔ Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Indeling 2e verdieping

Overloop
Ruime overloop met lichtkoepel, CV-kast en toegang tot het dakterras.

CV-kast
In de CV-kast bevindt zich de ophangplaats van de CV-combiketel (Vaillant, 2011) en de ophangplaats van de mechanische ventilatie box.

Slaapkamer 3 (ca. 2,79 x 4,72 m.)
Gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden.

Badkamer (ca. 1,78 x 2,70 m.)
De geheel betegelde badkamer is voorzien van een zwevend closet, ligbad (met handdouche en thermostaatkraan) en een wastafelmeubel.

Slaapkamer 4 (ca. 2,46 x 3,50 m.)
Gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is afgewerkt met vloerbedekking en behang op de wanden.

Dakterras (ca. 2,19/2,26 x 4,72 m.)
Het zonnige dakterras is gesitueerd op het zuiden en is belegd met terrastegels. Verder heeft u de beschikking over een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Achtertuin

De circa 7 meter diepe achtertuin is gesitueerd op het noorden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Verder heeft u de beschikking over een waterkraan en tuinverlichting. Vanuit de achtertuin komt u in de garage.

Garage (ca. 5,68 x 4,28/3,68 m.)
Deze ruime garage is voorzien van elektra en een stalen kanteldeur (met een loopdeur).

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

Alle genoemde afmetingen in deze informatie zijn indicatief

TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

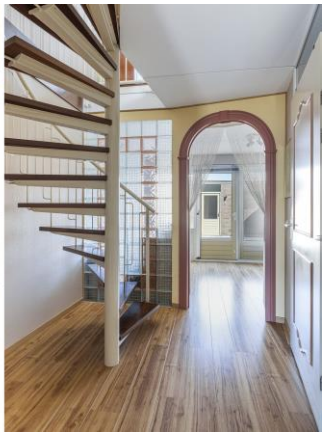
✔ Verkoop
✔ Aankoop
✔ Nieuwbouw
✔ Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Foto's begane grond:



TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

- ✔ Verkoop
- ✔ Aankoop
- ✔ Nieuwbouw
- ✔ Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Foto's 1e verdieping:

TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

- Verkoop
- Aankoop
- Nieuwbouw
- Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Foto's 1e verdieping:

✔ Verkoop
✔ Aankoop
✔ Nieuwbouw
✔ Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Foto's 2e verdieping:

de makelaars van DORDRECHT
TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

- ✔ Verkoop
- ✔ Aankoop
- ✔ Nieuwbouw
- ✔ Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Foto's exterieur:

de makelaars van DORDRECHT
TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

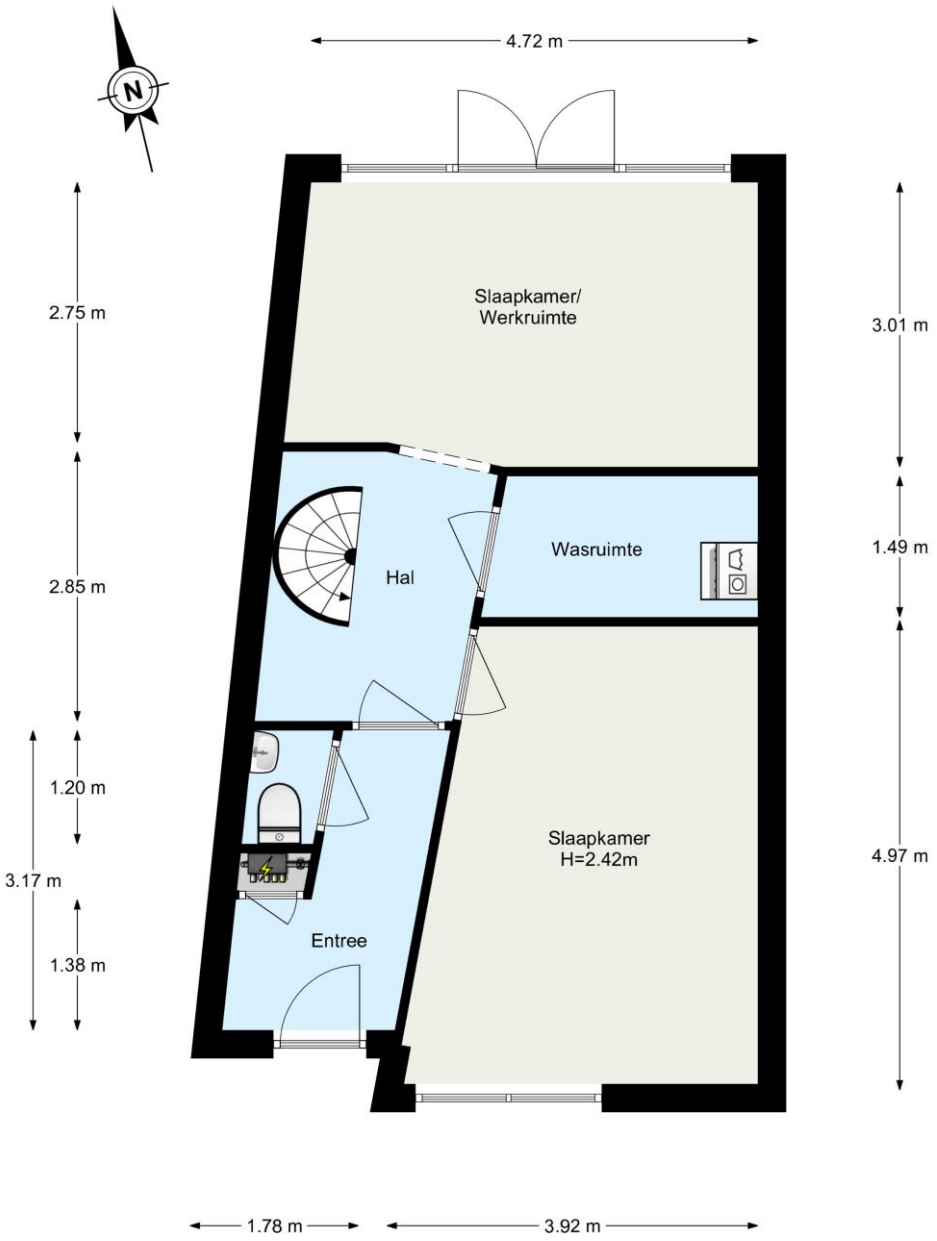
- ✔ Verkoop
- ✔ Aankoop
- ✔ Nieuwbouw
- ✔ Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Plattegrond begane grond:



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

de makelaars van DORDRECHT
TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

- ✔ Verkoop
- ✔ Aankoop
- ✔ Nieuwbouw
- ✔ Taxaties

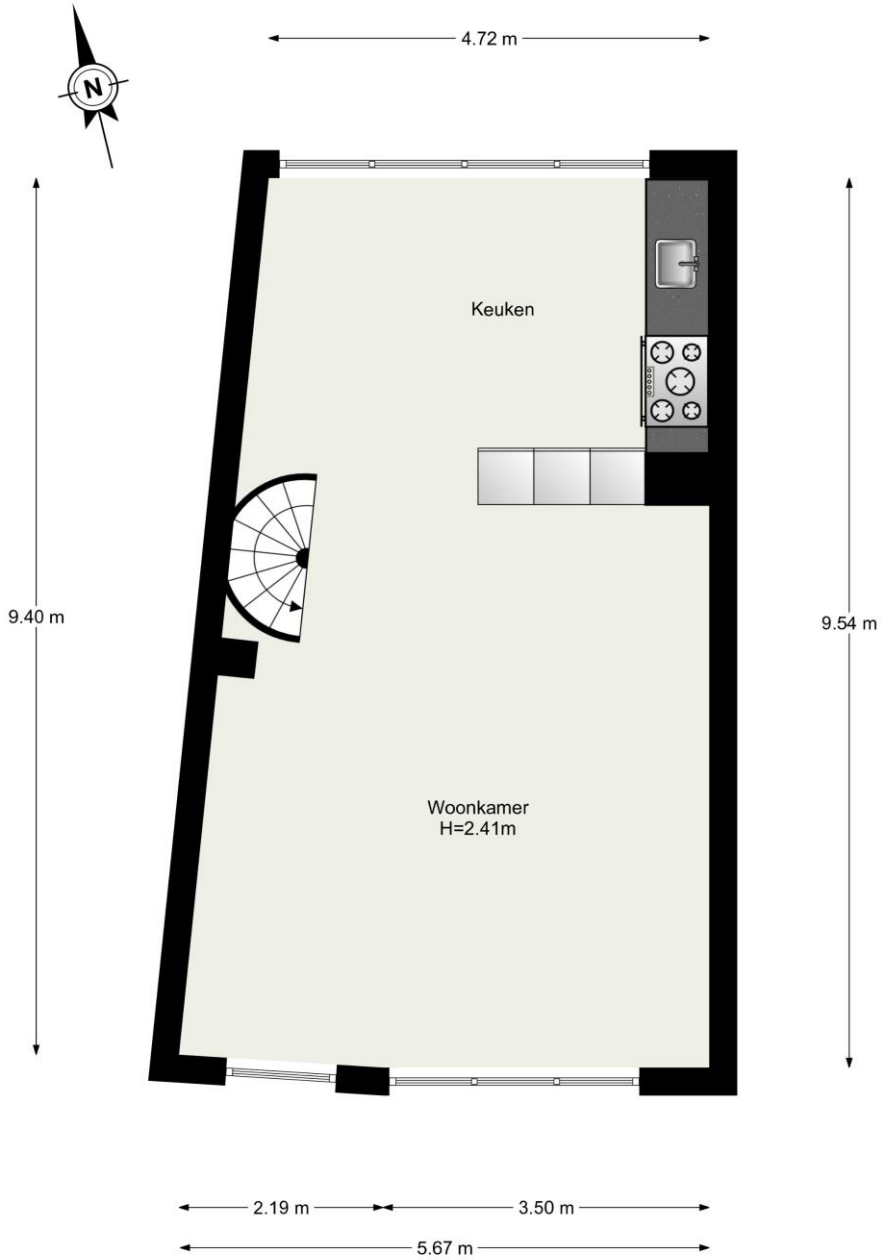
Vraagprijs **€ 364.500,- K.K.**

Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Plattegrond 1e verdieping:



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

de makelaars van DORDRECHT
TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

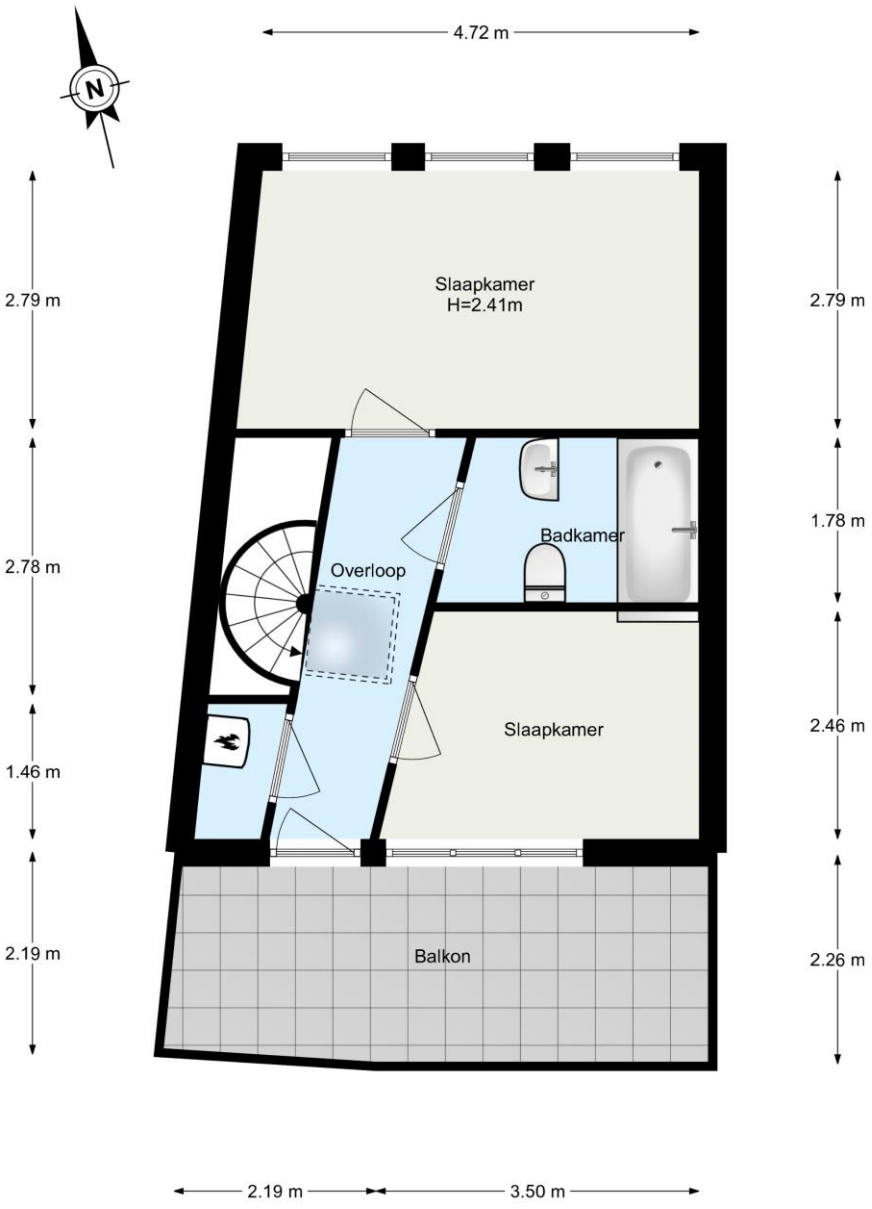
- ✔ Verkoop
- ✔ Aankoop
- ✔ Nieuwbouw
- ✔ Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Plattegrond 2e verdieping:



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

TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

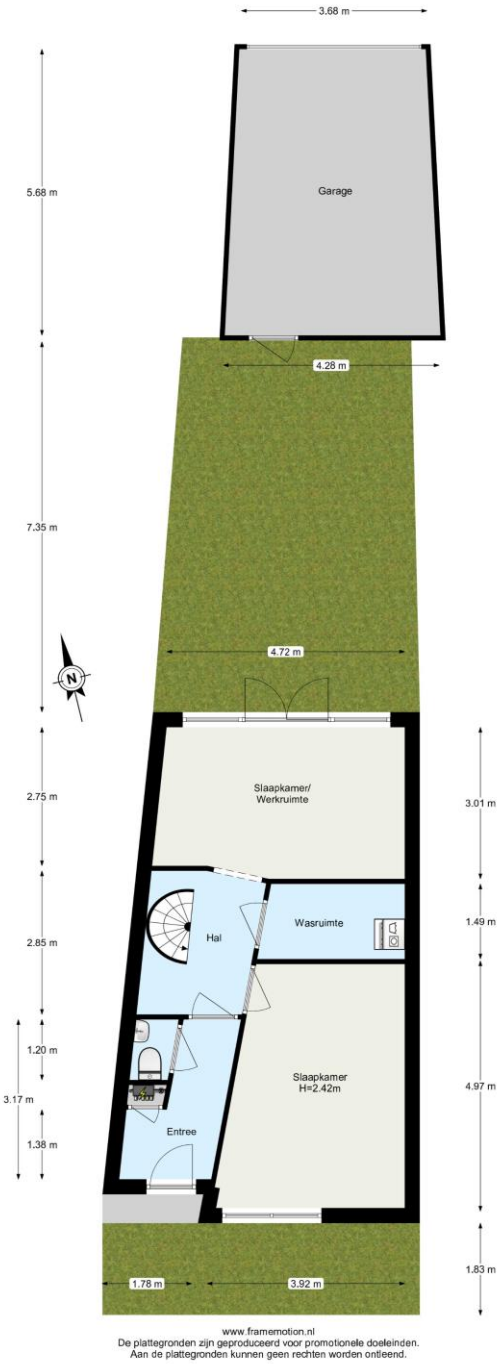
- ✔ Verkoop
- ✔ Aankoop
- ✔ Nieuwbouw
- ✔ Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Plattegrond perceel:



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

de makelaars van DORDRECHT
TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

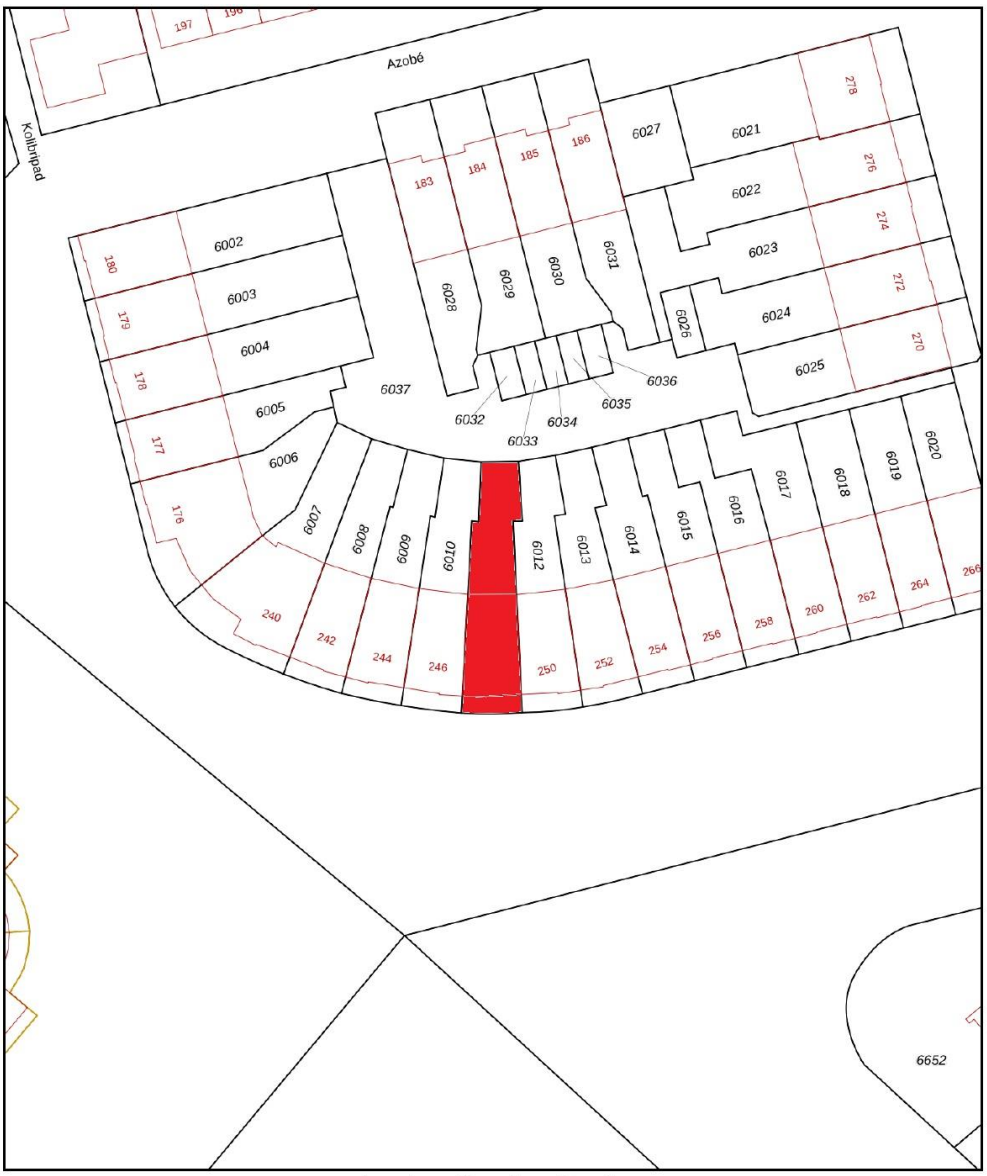
- ✔ Verkoop
- ✔ Aankoop
- ✔ Nieuwbouw
- ✔ Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Kadastrale kaart:



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	R
Perceel	6011

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

de makelaars van DORDRECHT
TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

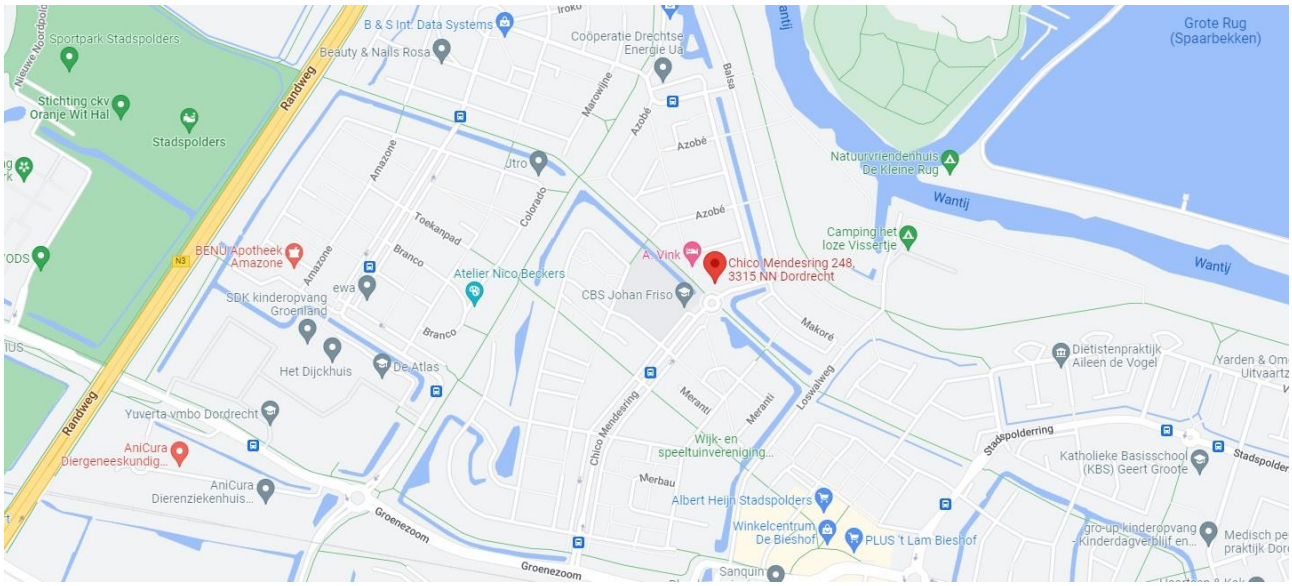
- ✔ Verkoop
- ✔ Aankoop
- ✔ Nieuwbouw
- ✔ Taxaties

Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

DORDRECHT – OUDELANDSHOEK
CHICO MENDESRING 248

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Omgevingskaart:



Vraagprijs	**€ 364.500,- K.K.**
Type woning	**eengezins(tussen)woning uit 1998**
Inhoud	**ca. 401 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 135 m²/ eigen grond 123 m²**
Tuin	**ca. 7 meter diep (N)**
Aantal kamers	**5**
Oplevering	**uiterlijk 31 januari 2023**

de makelaars van DORDRECHT
TE KOOP
www.ozp-makelaars.nl

✔ Verkoop
✔ Aankoop
✔ Nieuwbouw
✔ Taxaties

Bouwtechnische keuring
Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. We accepteren derhalve nadrukkelijk geen aansprakelijkheid betreffende afwijkingen in de gemeten (woon)oppervlakte.

Aansprakelijkheid
Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhoud
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Overeenkomst
De overeenkomst tussen koper en verkoper komt tot stand onder uitdrukkelijke voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ontbinding
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is uiterlijk 6 weken na ondertekening koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze uiterlijk binnen 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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.

Registratie koopovereenkomst
Indien de koper of verkoper de overeenkomst wil laten registreren dient hij/zij dit aan te geven in de koopovereenkomst en tegen welke datum. De kosten die gemoeid zijn met deze registratie zijn voor rekening van de diegene die de registratie verlangt.