

TE KOOP



Dillenburgstraat 9, Dordrecht

Vraagprijs € 424.000 k.k.



> OZP - INFO

Kies voor OZP Makelaars en kies voor een daadkrachtig en professioneel makelaarskantoor. Deskundig en altijd gebruikmakend van de laatste technieken. OZP Makelaars is gevestigd in Dordrecht in een modern duurzaam kantoorpand met eigen parkeergelegenheid en is dankzij de centrale ligging in Dubbeldam voor iedereen optimaal te bereiken. Het aanbod van OZP Makelaars is zeer divers. Of het nu gaat om starterswoningen, ééngesinswoningen, luxe villa's, appartementen of Rijksmonumenten in het historisch havengebied, bij ons slaag je altijd. Op het gebied van nieuwbouw beschikt OZP Makelaars over specialistische kennis en ervaring en is daardoor vaak betrokken bij de toonaangevende nieuwbouwprojecten op het eiland van Dordrecht.

Aandacht

Snel scoren en weer door, daar wordt toch niemand blij van? Wij al helemaal niet. Want het leuke van ons werk is juist het contact met mensen. Bij ons begint de dienstverlening altijd met een goed gesprek.

Kennis

Het contact kan nog zo fijn zijn, zonder kennis ben je als makelaar nergens. Reken op onze vakkundige expertise, ons bouwkundige inzicht, onze juridische onderbouwing en onze certificeringen. Want ook die voldoen bij OZP Makelaars allemaal aan de hoogste eisen.

Ervaring

De jarenlange ervaring van onze makelaars is van grote waarde. Zeker als dat ook nog eens in jouw buurt is. We kennen de verkoopshistorie, de bestemmingsplannen, de cultuur en de mensen. Aan een half woord hebben we genoeg.

Netwerk

Al sinds 2001 staan we bekend als dé makelaar van Dordrecht. Daar zijn we niet alleen heel erg trots op, het biedt ook veel voordelen. Want potentiële kopers weten ons zo'n beetje als eerste te vinden.

Wij beschikken dan ook over een zeer uitgebreid en actueel bestand met woningzoekers. En misschien zitten daar nou precies de nieuwe bewoners van jouw woning tussen. Bovendien kennen we vrijwel alle partijen die bij de woningmarkt betrokken zijn. Dus ben je op zoek naar een andere specialist, bijvoorbeeld een hypotheekspecialist? Dan kun je vertrouwen op ons advies.

Reviews

Een makelaar beoordelen op zijn verhaal alleen is natuurlijk altijd lastig. Vandaar dat wij graag onze opdrachtgevers voor ons laten spreken. Zij ontvangen (nadat de woning is verkocht/aangekocht) via www.funda.nl een e-mail waarin gevraagd wordt OZP Makelaars te beoordelen. Deze beoordelingen worden vervolgens automatisch geprojecteerd op de Funda-website. Klik op de beoordelingen, lees vervolgens onze klantbeoordelingen en oordeel zelf!

OZP Makelaars
Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078-6351753
www.ozp-makelaars.nl
info@ozp-makelaars.nl

WONING VERKOPEN OF AANKOPEN?



NATUURLIJK ...

de
makelaars van
DORDRECHT

Vissersdijk Beneden 25
Dordrecht - 078 635 1753
www.ozp-makelaars.nl



> Kenmerken

Woonoppervlakte
129 m²

Perceeloppervlakte
172 m²

Inhoud
443 m³

Energie label
B

Vraagprijs
€ 424.000 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4



> Omschrijving

Eindelijk weer eens te koop: gewild type woning op geliefde locatie in Dubbeldam!

Op een heerlijk rustige en groene woonlocatie gelegen, goed onderhouden tussenwoning met een heerlijk diepe achtertuin. Deze omstreeks 1969 gebouwde woning is aan de voorzijde gelegen aan een groot en kindvriendelijk speelveld. Verder kenmerkt deze woning zich door de ruime vertrekken die net wat groter zijn dan in menig eengezinswoning in de nabije woonomgeving.

De woning zelf is onder andere voorzien van een heerlijk ruime doorzon woonkamer en een complete en uitgebreide keukeninrichting op de begane grond. De eerste verdieping beschikt over een keurige badkamer en 3 slaapkamers. Op de zolderverdieping heeft u nog eens een royale slaapkamer en een separate was-/stookkamer.

De wijk Dubbeldam is binnen Dordrecht een erg gewilde wijk voor gezinnen. Het is een rustige en kindvriendelijke woonwijk met weinig hoogbouw en ruim van opzet. Op steenworp afstand van de woning zijn er speeltoestellen en is er een grasveld waar fijn gespeeld kan worden. De voorzieningen binnen de wijk zijn erg goed. Er zijn meerdere (basis)scholen, parken, sportverenigingen en een gezellig winkelplein, Het Damplein. Hier kan je prima terecht voor de dagelijkse boodschappen en zijn er meerdere speciaalzaken te vinden. Tevens zijn uitvalswegen snel en gemakkelijk bereikbaar.

Kortom: de ideale gezinswoning in de perfecte woonomgeving!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 5479, groot 172 m².
- * Bouwjaar: 1969.
- * Energielabel B.
- * De woning is voorzien van een Kwaaitaal systeem vloer. Een positief onderzoeksrapport is aanwezig.
- * De begane grond van de woning is afgewerkt met een mooie natuurstenen vloer (voorzien van vloerverwarming).
- * De woning is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- * De begane grondvloer van de woning is na-geïsoleerd.
- * De dakkapel op het achterdakvlak van de woning is in 2023 gerenoveerd.
- * Verwarming en warmwater middels CV-combiketel (Nefit uit 2019).
- * Indicatie oplevering: augustus 2024.

Begane grond:

Entree

Entree in ruime hal met meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting), toilet en een handige trapkast.

Toilet

De half betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.

Woonkamer (ca. 8,00 x 3,99 m.)

De royale woonkamer is van het type 'doorzon' en heeft dus de beschikking over veel binnenvallend daglicht. Deze woonkamer is afgewerkt met een mooie natuurstenen vloer (voorzien van vloerverwarming) en stucwerk op de wanden.

Keuken (ca. 3,31 x 2,60 m.)

Aan de achterzijde van de woning treft men de open keuken aan. De inrichting is geplaatst in een L-opstelling en is voorzien van een gaskookplaat (met wokbrander), afzuigkap, carrousselkast, spoelbak met mengkraan, stenen aanrechtblad, koelkast, vriezer, vaatwasser en diverse bergkasten. Via de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop

Overloop met vaste trapopgang naar de zolderverdieping;

Slaapkamer 1 (ca. 4,08 x 3,98/3,57 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer heeft de beschikking over 2 vaste kasten en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

Slaapkamer 2 (ca. 3,30 x 2,68 m.)

Deze slaapkamer is ook aan de achterzijde van de woning gelegen en is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

Badkamer (ca. 2,09 x 2,28 m.)

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een zwevend closet en een douchegelegenheid (met thermostaatkraan).

Slaapkamer 3 (ca. 2,96 x 3,98 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruime slaapkamer heeft de beschikking over 2 vaste kasten en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Via een enkele deur kan men via deze slaapkamer het balkon (oppervlakte circa 4 m²) bereiken.

> Omschrijving

Tweede verdieping:

Overloop

Overloop met vaste bergruimte en toegang naar de zolderslaapkamer en de was-/stookruimte.

Was-/stookruimte (ca. 2,11 x 2,32 m.)

De separate was-/stookruimte heeft de beschikking over een Velux-dakvenster en is tevens voorzien van de ophangplaats van de CV-combiketel en aansluitpunten voor de wasmachine en droger.

Slaapkamer 4 (ca. 5,20 x 3,95 m.)

Slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Deze ruime slaapkamer heeft de beschikking over een dakkapel en veel bergruimte achter de knieschotten. Verder is deze slaapkamer afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

Tuin:

Achtertuin (ca. 12,50 x 6,50 m.)

De keurig aangelegde achtertuin is gelegen op het oosten. Deze tuin is zeer recentelijk (2024) voorzien van een nieuwe schutting en heeft verder de beschikking over een zonnescherf (handmatig bedienbaar), een buitenkraan, een berging en een eigen achterom.

Berging (ca. 2,28 x 4,53 m.)

De stenen berging is voorzien van elektra.

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van OZP-makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.









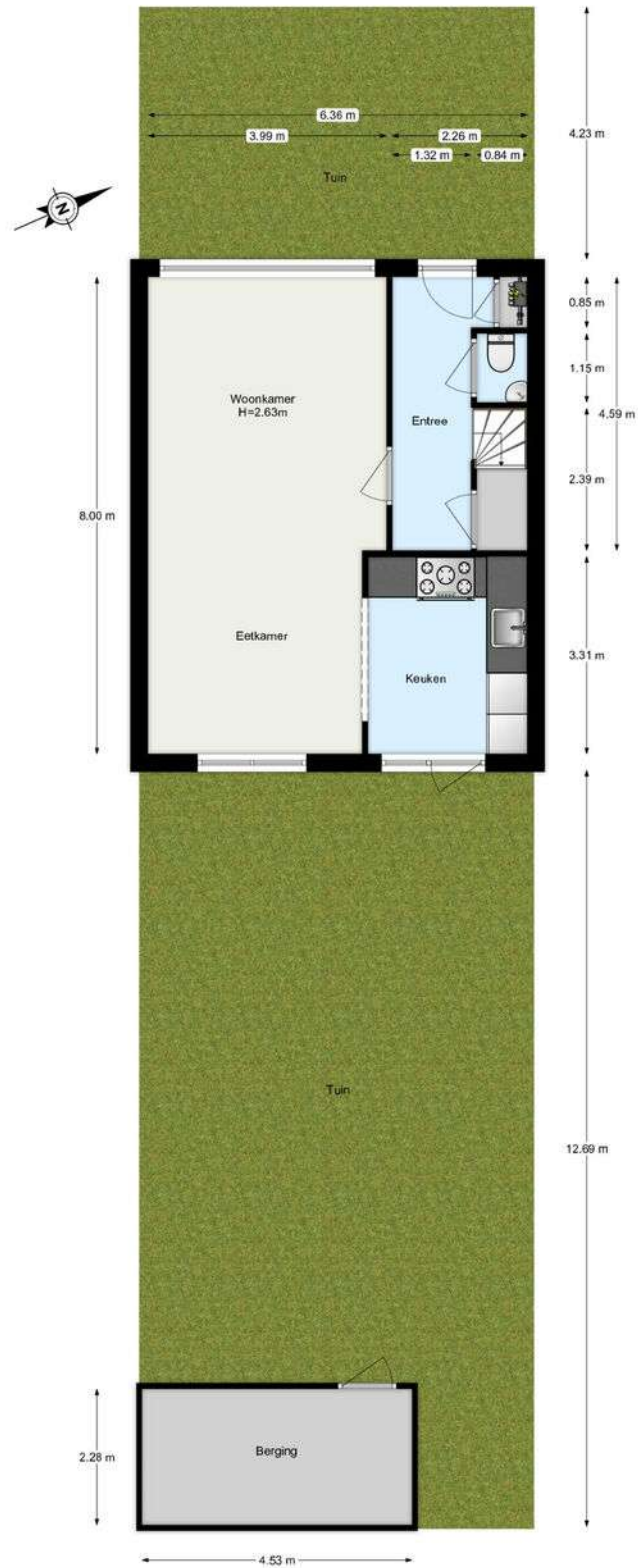






> Plattegrond

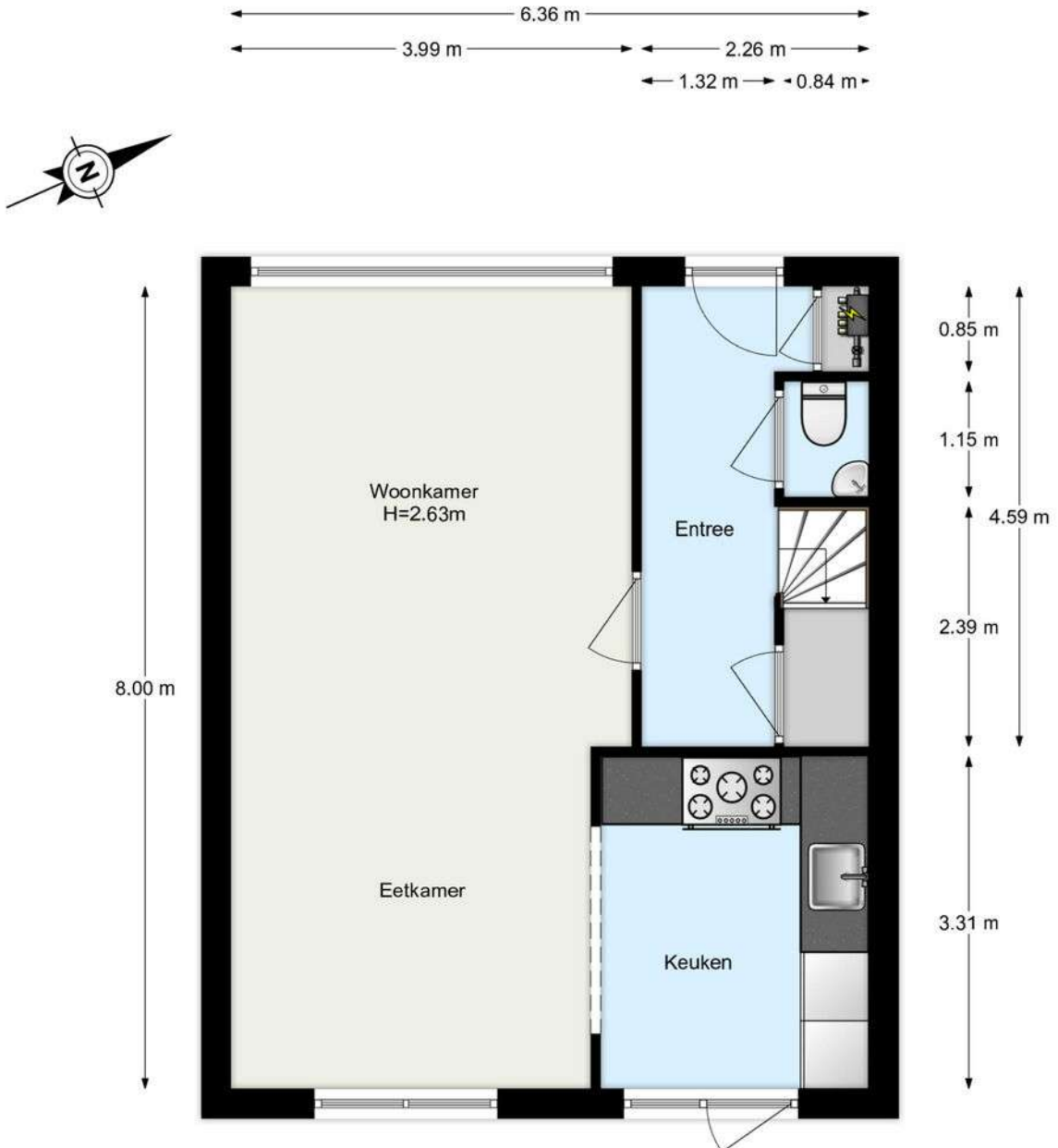
Ontdek de...
Begane grond met tuin



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

> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond

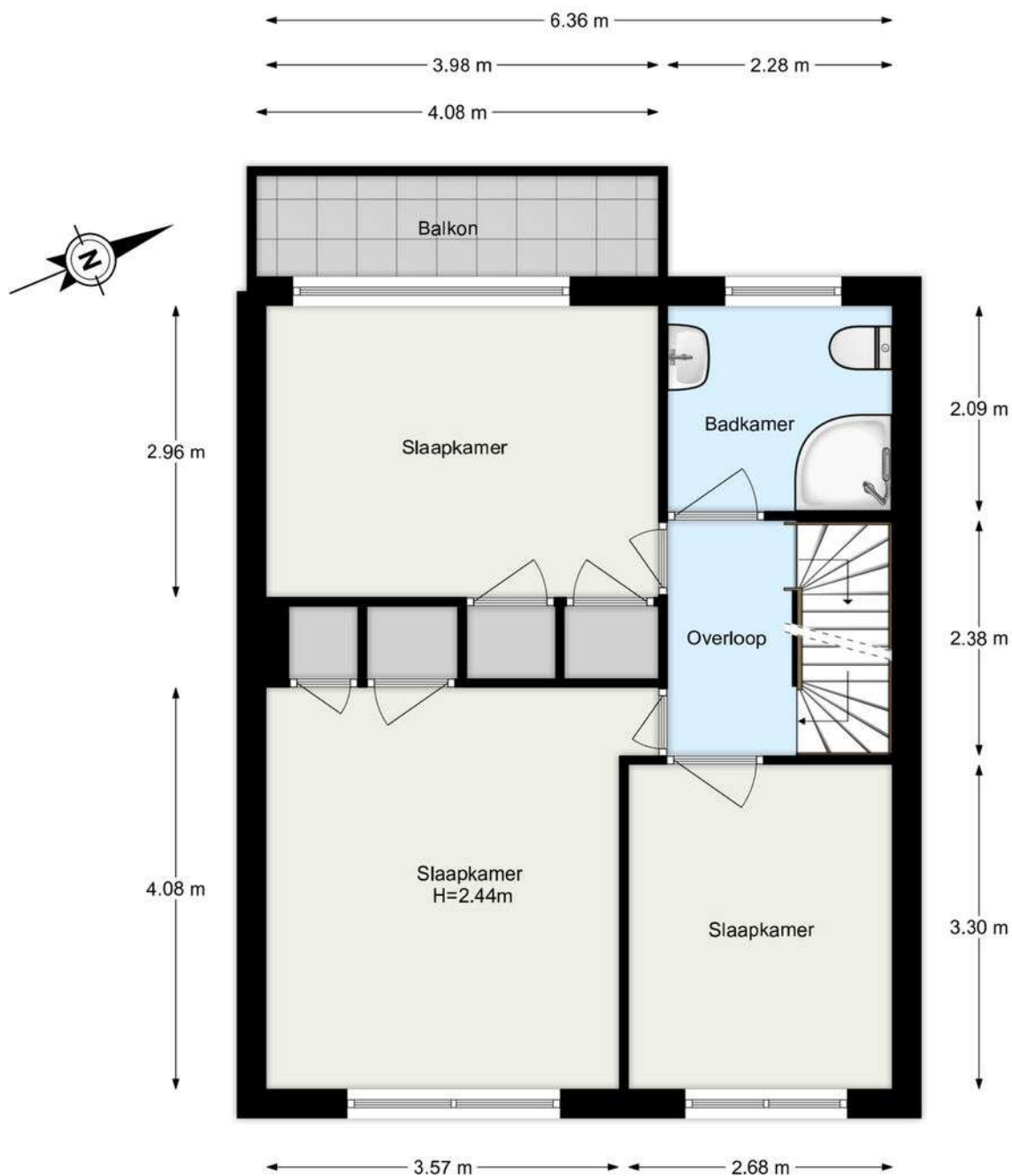


www.framemotion.nl

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

> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

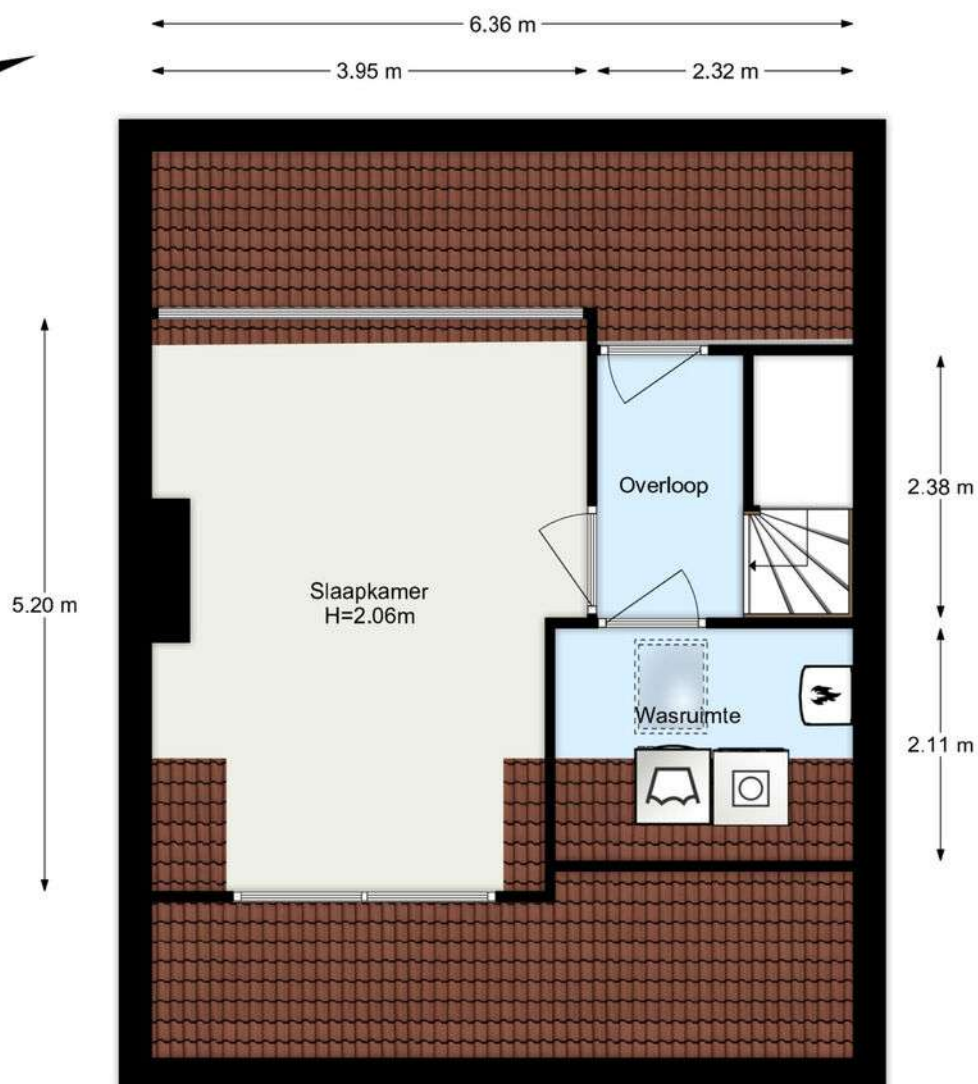


www.framemotion.nl

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

> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping



www.framemotion.nl

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

> Extra informatie

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 vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van OZP-makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

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.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op! We helpen je graag verder.

078-6351753

www.ozp-makelaars.nl

info@ozp-makelaars.nl



HOE DICHTER BIJ DORDT...

Een stukje geschiedenis.

Dordrecht, de oudste stad van Holland!

Onze prachtige stad Dordrecht is ontstaan in de 12e eeuw. Maar de stedelijke ontwikkeling kwam pas echt op gang nadat Graaf Willem I van Holland, Dordrecht het Stadsrecht gaf. Hiermee werd Dordrecht in 1220 de eerste stad van Holland.

Door de gunstige ligging aan de kruising van grote rivieren en de levendige handel groeide Dordrecht al snel uit tot een welvarende handelsstad. Het Hof van Dordrecht is een historische plek van nationale betekenis. Op verzoek van Willem van Oranje kwamen 12 opstandige Hollandse steden samen in de Statenzaal in het Hof van Dordrecht. Ze bundelden het verzet tegen de Spaanse overheersers. Het begin van de onafhankelijke Republiek der Nederlanden, de voorloper op het Nederland van nu, werd hiermee een feit!

Het, in de twintigste eeuw ontworpen, Statenplein is het commerciële middelpunt van de stad. Een standbeeld van Willem van Oranje en zijn hond is te bezichtigen op de weg van het Statenplein naar Het Hof. Op het nabijgelegen Scheffersplein staat een standbeeld van Ary Scheffer, de Dordtse schilder, en op de Visbrug een standbeeld van de gebroeders Johan en Cornelis de Witt. Op de Noordendijk staat de laatst overgebleven molen in Dordrecht: Molen Kyck over den Dyck. Dordrecht kent ook nog enkele hofjes: onder andere de Regenten- en Lenghenhof (1755), de Arend Maartenshof (1625), de Van Slingelandthof (1542) en de Clara en Mariahof (1880). In de loop van de eeuwen zijn in de stad diverse beelden en andere kunstwerken geplaatst.

Dordrecht staat tegenwoordig bekend als een echte evenementenstad. Zo kent Dordrecht bijvoorbeeld Dordt in Stoom, het Big Rivers festival, het Wantijfestival, de Dordtse boekenmarkt en verschillende andere culturele festivals.

Wist je dat?

- Dordrecht een oppervlakte heeft van 99,47 km², een inwonersaantal van circa 120.000 heeft en daarmee de 23e stad van Nederland is?
- Het Drierivierenpunt het drukst bevaren knooppunt van heel Europa is?
- Dat Dordtenaren eilandbewoners worden genoemd? Je kunt de stad namelijk alleen verlaten via een veerpont, tunnel of brug.
- Dordrecht geen grachten maar havens heeft?
- De Voorstraat de langste winkelstraat van Nederland is?
- Dat Dordtenaren Schapenkoppen worden genoemd?



HOE MOOIER HET WORDT!



Info over deze wijk:

Dubbeldam was een dorp op het Eiland van Dordrecht. De vroegere gemeente werd per 1 juli 1970 samengevoegd met de gemeente Dordrecht en maakt sindsdien als wijk deel uit van deze stad. Dubbeldam bestaat uit een oude dorpskern, een paar voormalige landwegen en veel nieuwbouw uit de jaren '60 en '70. Dubbeldam heeft echter nog steeds een dorps karakter. De wijk ligt aan de rand van de stad en bijna direct aan het natuurgebied de Hollandse Biesbosch.

De naam Dubbeldam is eenvoudig te verklaren als "dam in de Dubbel", een riviertje dat door de Grootte of Hollandsche Waard liep. In 1282 wordt de locatie voor het eerst vermeld. Ergens in de veertiende eeuw krijgt het dorpje met de omliggende boerderijen de status van ambacht. Als in de nacht van 18 op 19 november 1421 de Sint-Elisabethsvloed een einde maakt aan de Grootte of Hollandsche Waard, verdrinkt Dubbeldam met 17 andere dorpen.

Dubbeldam is een wijk voor jong en oud! De wijk kent diverse scholen waardoor de wijk bij uitstek geschikt is voor gezinnen. Daarnaast beschikt Dubbeldam over een eigen weekmarkt, diverse winkels, een zwembad en nog veel meer. Dubbeldam is ook geliefd bij natuurliefhebbers. De bewoners kunnen direct voor de deur genieten van het buitenleven met het vele groen, de parken en waterwegen.

Wie zijn wij?



Johan Oosterlee

Makelaar / Taxateur



Robin Bouw

Makelaar ARMT



Joey van Lelieveld

Commercieel Medewerker Makelaardij



Lottie van den Braak

Commercieel Medewerker Makelaardij



Ursula van den Heuvel

Commercieel Medewerker Makelaardij

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

OZP Makelaars
Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078-6351753
www.ozp-makelaars.nl
info@ozp-makelaars.nl

OZP
de makelaars van
DORDRECHT