

TE KOOP



Dubbeldreef 34, Dordrecht

Vraagprijs € 349.500 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, ééngezinswoningen, 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 verkoophistorie, 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
80 m²

Perceeloppervlakte
173 m²

Inhoud
320 m³

Energie label
F

Vraagprijs
€ 349.500 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2



> Omschrijving

Dubbeldamliefhebbers opgelet!

Ben je op zoek naar een karakteristieke twee-onder-één kapwoning op een rustige woonlocatie, middenin het centrum van Dubbeldam? Zoek dan niet verder.

Deze charmante woning is gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw. Maar uiteraard is deze woning volledig aangepast aan de eisen van de tegenwoordige tijd.

De woning is onder andere voorzien van een zitkamer aan de voorzijde, maar de royale lichte leef-/woonkeuken is de echte eyecatcher op de begane grond. Op de 1e verdieping vind je de twee lichte slaapkamers, waarvan er 1 is voorzien van een badkamer-en-suite. Op de tweede verdieping (via losse trap te bereiken) kom je bij een royale bergzolder. Maar dat is nog niet alles! Naast de zijtuin is er de royale achtertuin. Deze is lekker beschut en behoorlijk onderhoudsvriendelijk afgewerkt. Hier bevinden zich een royale vrijstaande schuur met bergzolder én een zeer ruime en unieke overkapping/tuinkamer, die nu is ingericht met een gashaard, een hoekbank, etc. Kortom: alles wat je nodig hebt voor een heerlijke dag en avond buiten.

Deze woning is op een zeer gewilde en gunstige woonlocatie gelegen. Het winkelplein Damplein is op steenworp afstand gelegen en hier kan je prima terecht voor de dagelijkse boodschappen. Zo zijn er bijvoorbeeld een bakker, bloemenwinkel, twee supermarkten en een slijterij te vinden. Het voorzieningenniveau binnen de wijk is dan ook zeer goed. Er zijn meerdere (basis)scholen te vinden, parken en sportaccommodaties. Recreëren kan in het nabij gelegen poldergebied dat Dordrecht rijk is. Het dorpse karakter van de wijk Dubbeldam spreekt veel mensen aan.

Is uw interesse gewekt? Neem dan maar snel contact op voor het maken van een bezichtigingsafspraak!

Algemeen:

* Kadastrale aanduiding: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 3472, groot 173 m².

* Woonoppervlak: circa 80 m² (inhoud: circa 320 m³). Externe bergruimte: circa 12 m².

* Type woning: twee-onder-één kap.

* Bouwjaar woning: 1930.

* Energielabel F. Er is veel ruimte voor zonnepanelen op het dak.

* De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing.

* De aanbouw van de woning is geplaatst in 2001.

* Verwarming en warmwater middels CV-combiketel en via 2 airco-units (deze kunnen ook koelen).

* Oplevering: kan snel.

Begane grond:

Entree

Entree in hal met meterkast (voorzien van 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting).

Woonkamer (ca. 6,89 x 3,35 m.)

De ruime woonkamer heeft een oppervlakte van circa 23 m² en is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is afgewerkt

met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Verder heeft men de beschikking over een trapkast, aangename airconditioning en een afgesloten trapopgang naar de 1e verdieping.

Woonkeuken (ca. 3,56 x 4,46 m.)

De royale leef-/woonkeuken is gesitueerd in de in de aanbouw aan de achterzijde van de woning. Deze gezellige ruimte is voorzien van een keukenblok in ruime hoekopstelling, met een granieten werkblad, boven- en onderkasten, een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een wijnkoeler.

Bijkeuken

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken aan de achterzijde met een deur naar de tuin en de toiletruimte. In de bijkeuken staat de Amerikaanse koel-/vriescombinatie.

Toilet

Royale, half betegelde toiletruimte met staand closet. Alhier bevindt zich ook de aansluiting van de wasmachine.

Eerste verdieping:

Overloop

Overloop met toegang tot de slaapkamers en de badkamer en ophangplaats van de airco.

Slaapkamer 1 (ca. 3,40/2,89 x 4,46 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een badkamer-en-suite. De slaapkamer is afgewerkt met houten vloer en stucwerk op de wanden. Het badkamer gedeelte is voorzien van een meubel met dubbele wastafel, een zwevend closet en een (stoom)douchecabine. Via de slaapkamer is middels een losse trap de royale bergzolder bereikbaar.

Slaapkamer 2 (ca. 3,33 x 4,46 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze ruime slaapkamer is afgewerkt met een houten vloer en stucwerk op de wanden. Verder heeft deze kamer de beschikking over een vaste kastenwand. Middels een loopdeur kan men het dak van de keuken bereiken. Het is dan ook mogelijk om hier een dakterras te realiseren.

Tweede verdieping:

De 2e verdieping betreft een royale bergzolder, welke middels een losse trap te bereiken is. Deze bergzolder is voorzien van een dakvenster.

Tuin (totale oppervlakte circa 120 m²)

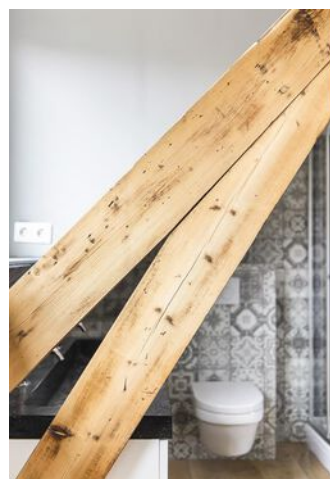
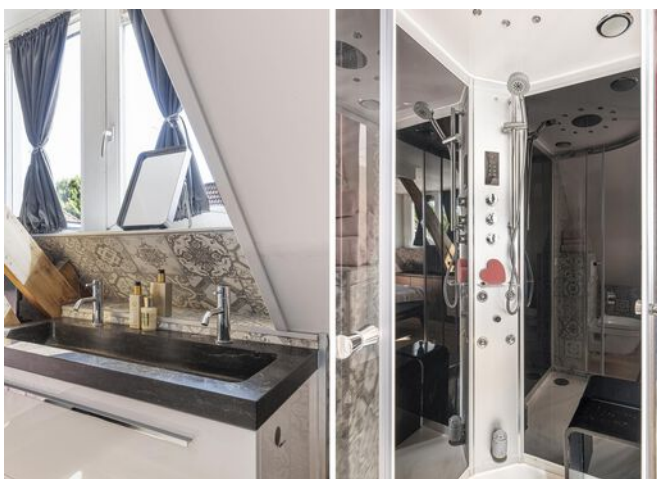
De achtertuin is via de zijtuin bereikbaar. Deze heerlijk brede achtertuin is verzorgd aangelegd en is gericht op het noordoosten. Achterin de tuin bevindt zich een volledige tuinkamer, compleet ingericht met een hoekbank, gashaard, elektra en alles wat je nodig hebt om een heerlijke avond of middag buiten in de tuin te kunnen doorbrengen.

Berging (ca. 5,03 x 2,42 m.)

Aangrenzend aan de tuinkamer staat de flinke houten berging, die voorzien is van elektra en tevens de beschikking heeft over een bergzolder.















> Plattegrond

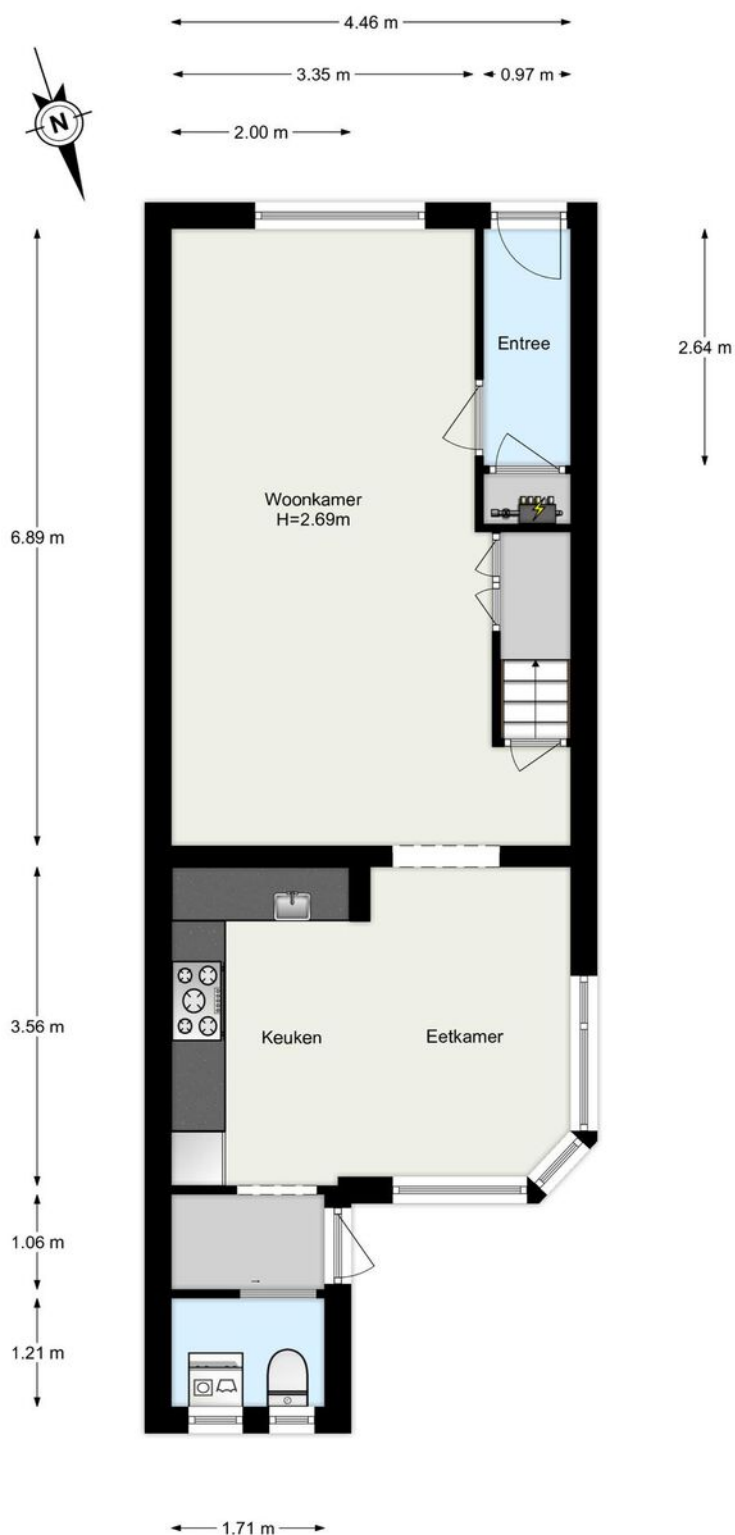
Ontdek het...
gehele perceel



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

> Plattegrond

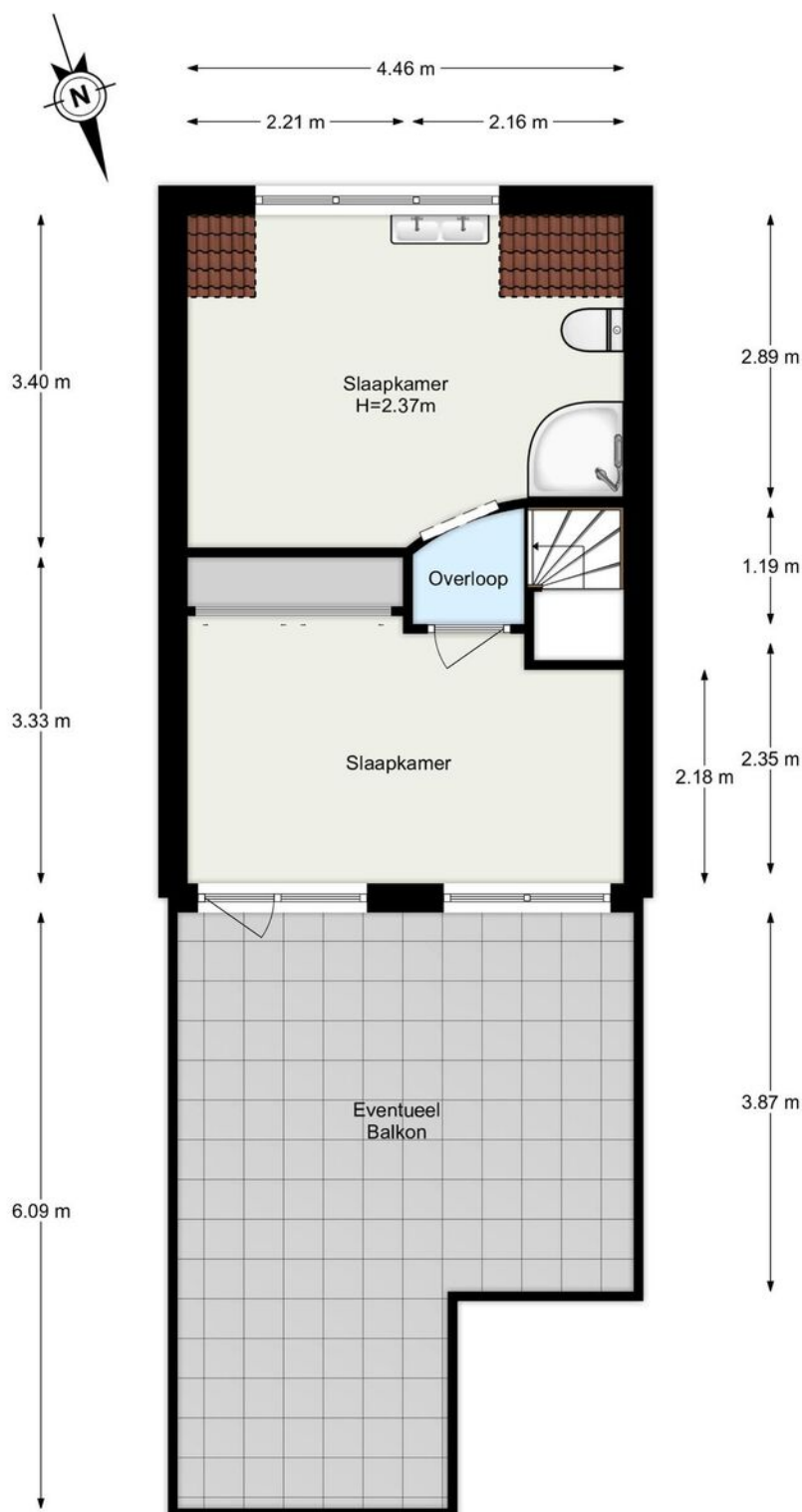
Ontdek de...
begane grond



www.frame-motion.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.

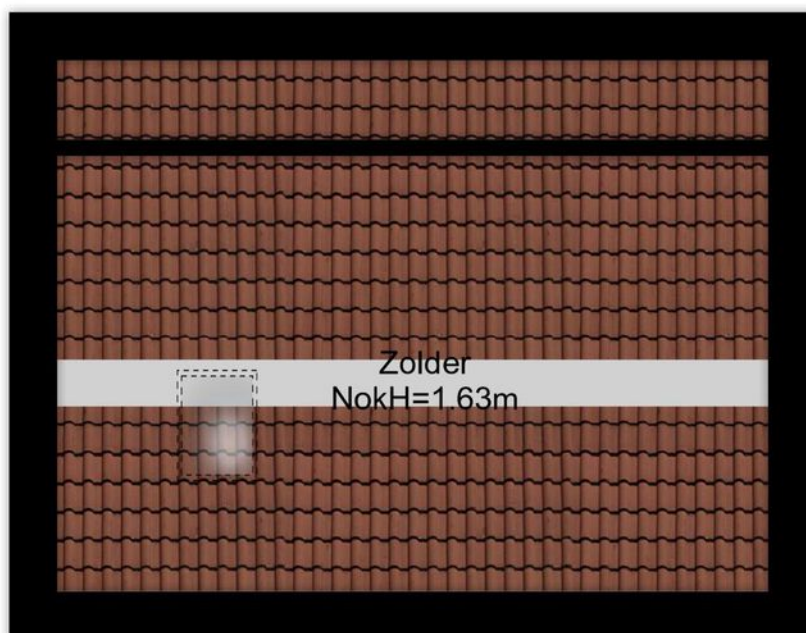
> Plattegrond

Ontdek de...
zolderverdieping



4.46 m

2.73 m



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, Statenv plein is het commerciële middelpunt van de stad. Een standbeeld van Willem van Oranje en zijn hond is te bezichtigen op de weg van het Statenv plein 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 Lengenhof (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.

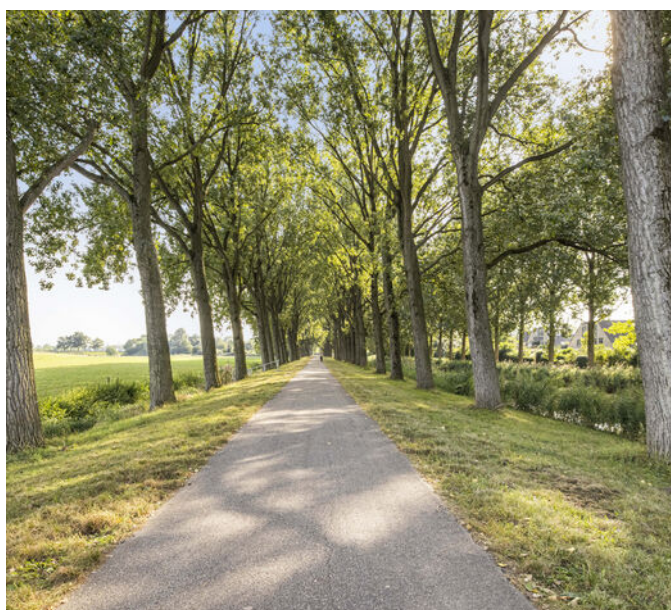
Dordrecht staat tegenwoordig bekend als een echte evenementenstad. Zo kent Dordrecht bijvoorbeeld Dordt in Stoom, het Big Rivers festival, het Wantijfestival, de Dordtse boekenmarkt en verschillende andere culturele festivals.

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 Groote 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 Groote 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