

TE KOOP



Kinkelenburg 107, Dordrecht

Vraagprijs € 589.000 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, luxueuze 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
222 m²

Perceeloppervlakte
335 m²

Inhoud
720 m³

Energie label
A

Vraagprijs
€ 589.000 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
hoekwoning (split-level)

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5



> Omschrijving

Laat u verrassen door deze bijzonder ruime en unieke split-level hoekwoning met zij-aanbouw en royale tuin aan het water!!

De ruimte en speelse indeling van deze woning zal menig aspirant koper aanspreken. De woning onderscheidt zich dan ook van concurrerend aanbod door onder andere een royale en speelse woonkamer met sfeervolle gashaard, een ruime eetkeuken met luxe inrichting en inbouwapparatuur, een zeer fraaie en moderne badkamer, 5 slaapkamers (het realiseren van een 6e is zeer eenvoudig), een fijne werkkamer (kan ook als slaapkamer worden gebruikt) in de kelder van de woning, voldoende bergruimte, een zeer goede staat van onderhoud met deels kunststof kozijnen (met dubbel glas), veelal voorzien van rolluiken (elektrisch bedienbaar). Het voordakvlak is voorzien van 6 zonnepanelen en het achterdak van 11 zonnepanelen.

De ligging aan de rand van wijk Sterrenburg III biedt rust en is een ideale omgeving om kinderen te laten opgroeien. Scholen, sportverenigingen en het wijkwinkelcentrum Sterrenburg vindt u op korte afstand. Fraaie ligging nabij de Wieldrechtse Zeedijk en de Schenkeldijk met achterliggend het sportpark en de Oude Veerweg richting de Biesbosch met diverse recreatiemogelijkheden, zoals De Viersprong en De Elzen. Tevens is er een goede aansluiting op randweg N3, die de A15 met de A16 verbindt.

Kortom een ideale gezinswoning op geliefde locatie!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 10578, groot 335 m².
- * Woonoppervlak: circa 222 m² (inhoud: circa 720 m³). Externe bergruimte: circa 13 m². Gebouw gebonden buitenruimte: circa 3 m².
- * Geliefd type split-level.
- * Vloerisolatie is toegepast.
- * Woning scheidende wanden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren.
- * Zeer royale achtertuin met terras aan het water.
- * Verwarming en warmwater middels CV-combiketel (Remeha, 2010) en deels vloerverwarming.
- * Deels voorzien van sunscreens en deels rolluiken.
- * In totaliteit voorzien van 17 zonnepanelen.
- * Ideale en rustige ligging.
- * Indicatie oplevering: in overleg.

Souterrain

Middels een vaste trap via de entreehal te bereiken souterrain met bergruimte onder de trap en toegang naar het toilet en de werk-/slaapkamer.

Toilet

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet, fonteintje en een verlaagd plafond met spots.

Werk-/slaapkamer (ca. 5,17 x 2,77 m.)

De werk-/slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is afgewerkt met een plavuizen vloer en spachtelputz op de wanden.

Begane grond

Entree

Entree in royale hal met meterkast (10 groepen, kookgroep, aardlekschakelaar en alarmsysteem), deur naar de woonkamer, trapopgang naar de woonkeuken en trap naar het souterrain.

Woonkamer (oppervlakte ca. 45 m²)

De royale woonkamer is voorzien een van zij-aanbouw (vanuit de bouw) en is afgewerkt met een plavuizen vloer (voorzien van vloerverwarming) en spachtelputz op de wanden. Verder heeft men de beschikking over openslaande deuren naar de achtertuin, een fraaie gashaard (met elektronische ontsteking en afstandsbediening) en een fraai, op maat gemaakt wandmeubel.

Indeling 1e level

Woonkeuken (ca. 7,00 x 2,81 m.)

Ruime woonkeuken met fraaie keukeninrichting in L-vorm, vaste kastenwand en voldoende ruimte voor een grote eettafel. De complete keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, combimagnetron, inductiekookplaat, afzuigschouw, spoelbak met mengkraan en Quooker en een vaatwasser. De diverse boven- en onderkasten, apothekerskast, pannenlades en Le Mans-kast maken het geheel compleet. Verder is de keuken eveneens afgewerkt met een plavuizen vloer met vloerverwarming. Het dak van de keuken is in 2019 voorzien van nieuwe dakbedekking.

Indeling 2e level

Overloop

Overloop met trap naar het 3e level en toegang tot de zeer ruime slaapkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 5,25 x 5,35 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met granol op de wanden en tapijt op de vloer.

Indeling 3e level

Overloop

Overloop met trap naar het 4e level en toegang tot de prachtige badkamer en een slaapkamer.

Slaapkamer 2 (ca. 3,10 x 3,42 m.)

Slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een rolluik (elektrisch bedienbaar) en afgewerkt met een laminaatvloer en granol op de wanden.

Badkamer (ca. 5,20 x 1,83 m.)

De in 2017 vernieuwde badkamer is zeer luxe uitgevoerd en voorzien van een zwevend closet, meubel met vier lades en dubbele wastafel met links en rechts een kast, designradiator en een inloopdouche met een thermostaatkraan, regendouche en een zitje.

> Omschrijving

Indeling 4e level

Overloop

Overloop met trapopgang naar het 5e level en toegang tot de walk-in-closet.

Walk-in-closet (ca. 4,70 x 1,82 m.)

De luxe en royale walk-in-closet is voorzien van een dubbele vaste kastenwand en een Velux dakraam. Via deze walk-in-closet is de slaapkamer op dit level bereikbaar.

Slaapkamer 3 (ca. 5,25 x 3,43 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is voorzien van een koekoek en een Velux dakraam. Verder heeft men de beschikking over een sunscreen (elektrisch bedienbaar). De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en granol op de wanden.

Indeling 5e level

Overloop

Overloop met trapopgang naar de slaapkamer en de was-/stookruimte.

Was-/stookruimte (ca. 2,20 x 1,87 m.)

De was-/stookruimte is voorzien van een aansluitpunt ten behoeve van de wasmachine, een uitstortgootsteen (warm en koud water) en de ophangplaats van de CV-combiketel (Remeha, 2010). Via deze ruimte is tevens de zeer royale bergvliegering bereikbaar.

Slaapkamer 4 (ca. 3,13 x 5,35 m.)

De zeer speelse 4e slaapkamer (met opkamer van ca. 3,36 x 2,35 m.) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een sunscreen (elektrisch bedienbaar) en een grote kastenwand. Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaat vloerafwerking en glasvezelbehang. Via een trap is de opkamer (ca. 3,36 x 2,35 m.) bereikbaar. Verder is de kamer voorzien van een koekoek, Velux dakvenster en is afgewerkt met een tapijt vloerafwerking en glasvezelbehang.

Tuin

Voortuin

Keurig aangelegde voortuin met looppad naar de voordeur.

Achtertuintuin

De zeer royale en speels ingedeelde achtertuin is gelegen aan het water en heeft verschillende niveaus. De achtertuin is te bereiken via openslaande deuren of via de loopdeur vanuit de woonkamer. De tuin is gelegen op het oosten en heeft een oppervlakte van circa 155 m². Men heeft de beschikking over een overkapping (28 mm dik hout) met een berging (ca. 3,00 x 1,47 m.), elektra én tv-aansluiting, waardoor het mogelijk is om heerlijk buiten tv te kijken. Verder is de achtertuin voorzien van een een zij-om, tuinverlichting, waterkraan, chaletberging (ca. 3,44 x 2,45 m.) en een kunststof/composiet terras aan het water.

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 ...

Begane grond, tuin en 1e level



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

> Plattegrond

Ontdek ...

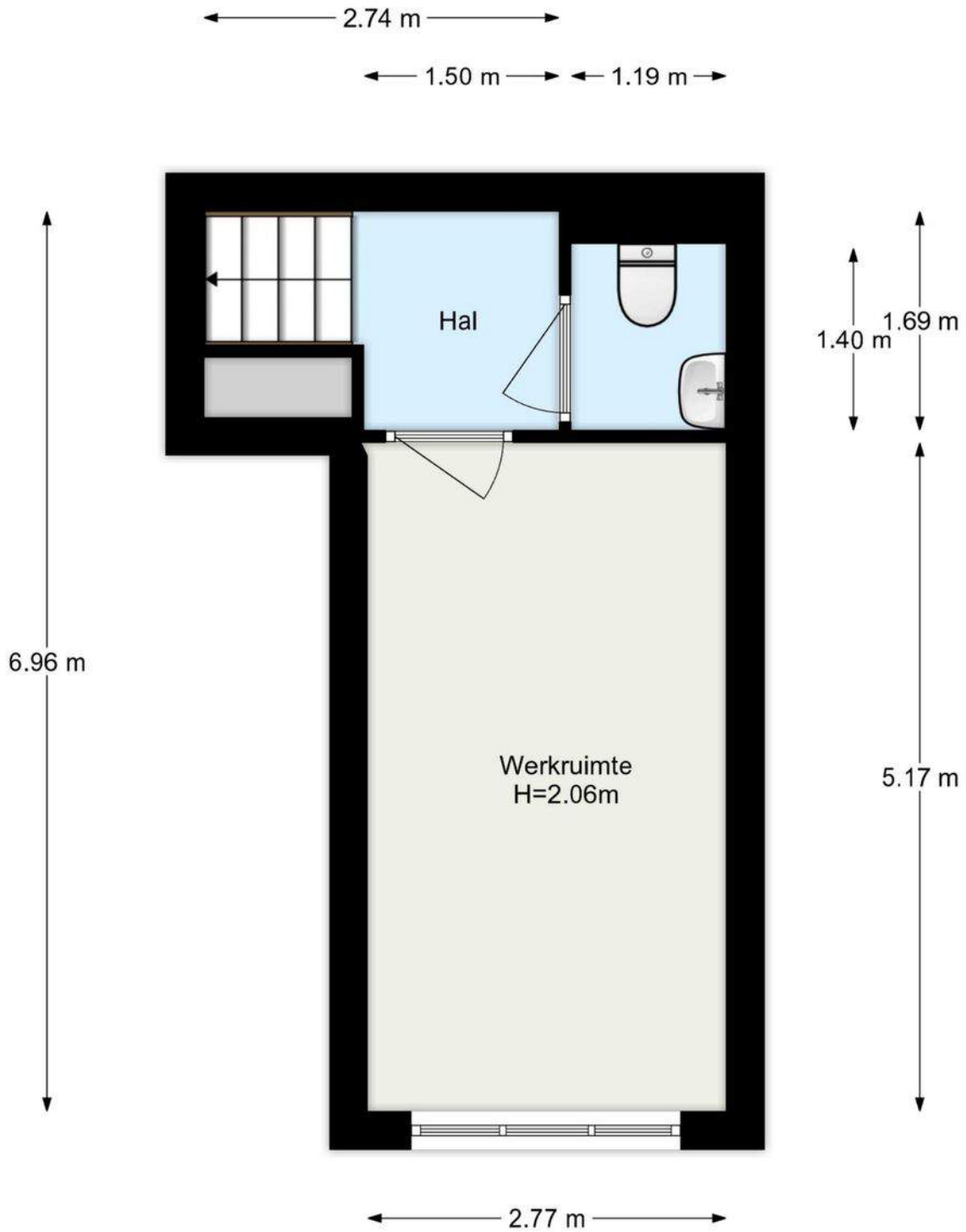
Begane grond en 1e level



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

> Plattegrond

Ontdek het...
Souterrain



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

> Plattegrond

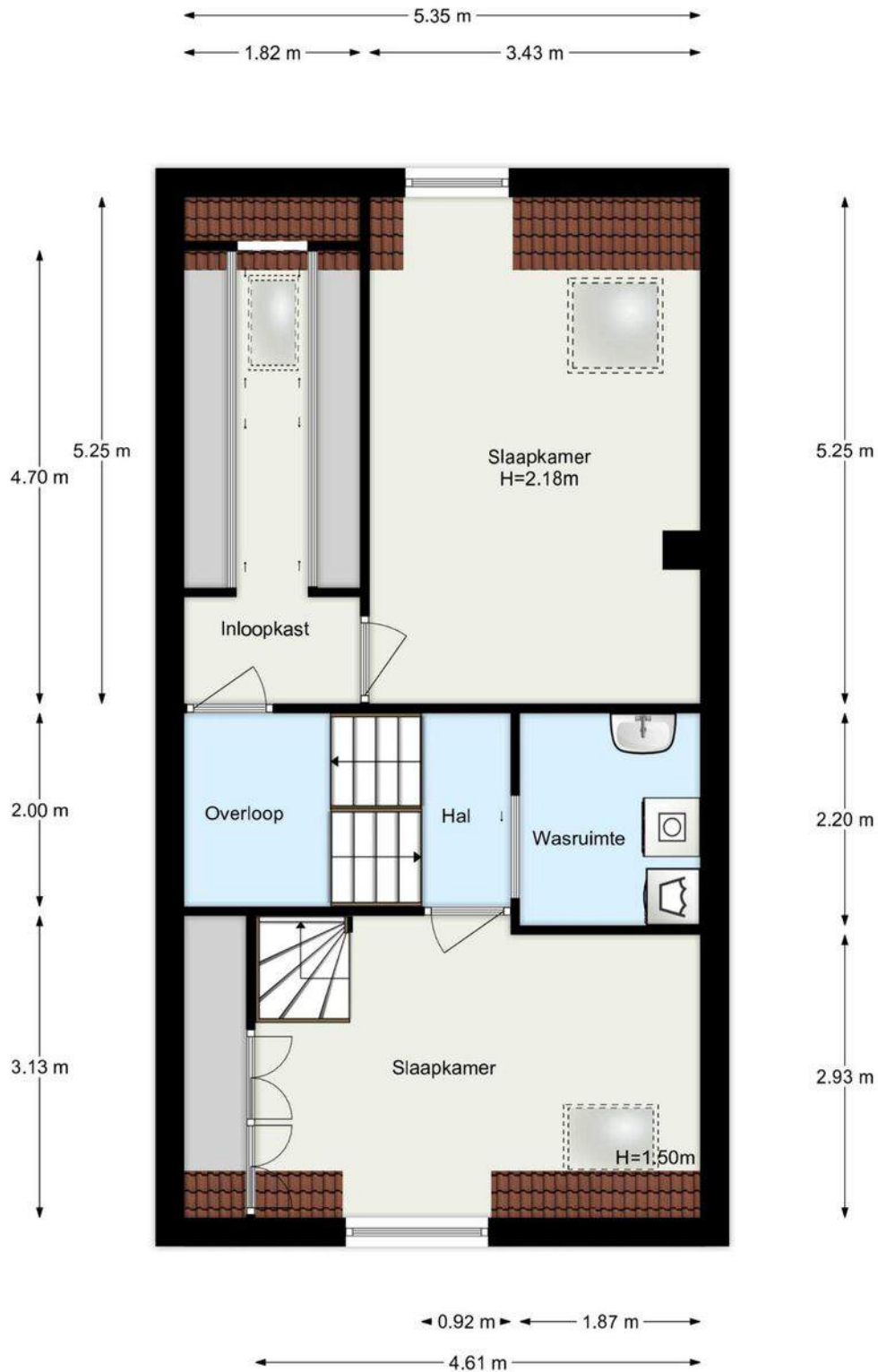
Ontdek het...
2e en 3e level



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

> Plattegrond

Ontdek het...
4e en 5e level

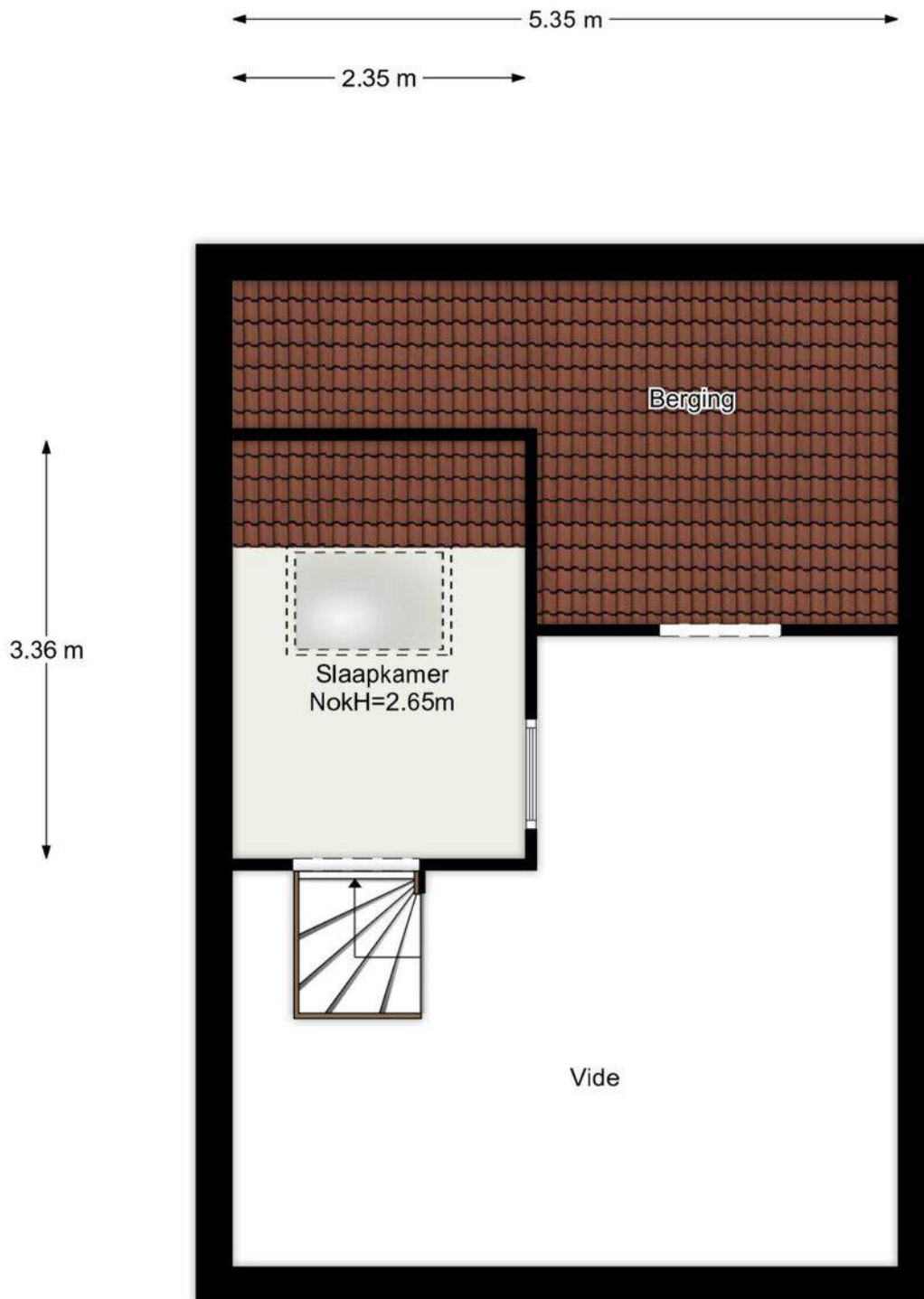


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.framemotion.nl

> Plattegrond

Ontdek de...

Opkamer van het 5e level



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

> 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.

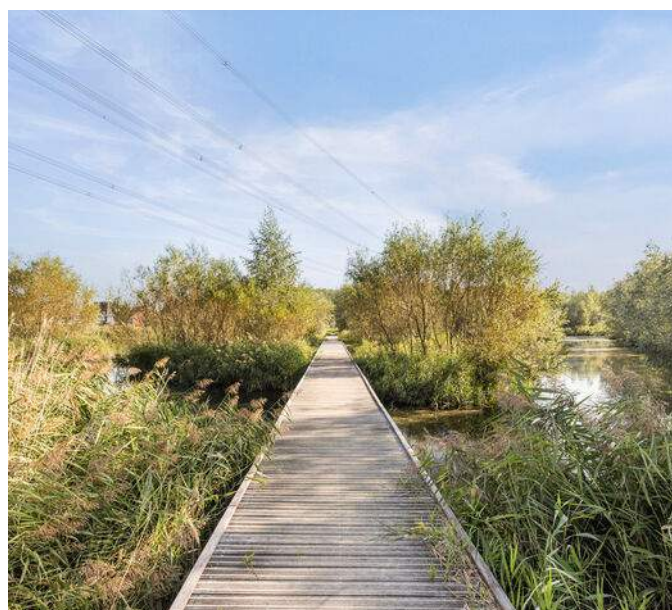
Dordrecht staat tegenwoordig bekend als een echte evenementenstad. Zo kent Dordrecht bijvoorbeeld Dordt in Stoom, het Big Rivers festival, het Wantijfestival, de Dordtse boekenmarkt en verschillende andere culturele festivals.

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:

Sterrenburg is een heerlijke en geliefde groene wijk die is gelegen aan de zuidelijke rand van Dordrecht. Het nationaal park "De Dordtse Biesbosch" is op een steenworp afstand gelegen. De bouw van de wijkdelen II en III kon pas op gang komen na de annexatie door de gemeente Dordrecht van Dubbeldam. In deze twee wijken wonen vooral gezinnen. Je ziet er veel kinderen en dan dus ook veel speelvelden.

De wijk werd voor het overgrote deel in de jaren zestig en zeventig gebouwd en vertoont duidelijk de kenmerken van de op dat moment heersende trends in de woningbouw. Sterrenburg wordt vanwege zijn grootte verdeeld in drie stukken: **Sterrenburg I, II en III**. De nummering is chronologisch.

In Sterrenburg I treft men nog veel hoogbouw aan, terwijl in Sterrenburg II en III de laagbouw zeer overheersend is. Hier liggen veel woonerven met soms opmerkelijke bebouwing, denk aan de lego-woningen en stratenpatronen. Ook vind je hier vooral gezinswoningen, terwijl in Sterrenburg I het voornamelijk flats zijn. In Sterrenburg I en II zijn de straten vernoemd naar astronomen, hemellichamen en sterrenbeelden, in Sterrenburg III heten ze naar kastelen en burchten.

In Sterrenburg bevindt zich onder meer een groot en compleet winkelcentrum met een breed scala aan winkels, supermarkten en essentiële diensten. Tevens zijn er diverse parken en scholen en bevinden er zich verschillende sportparken en -clubs. Aan de oostkant van de wijk ligt het grote Sportpark Schenkeldijk, waar onder meer voetbalclubs EBOH en W Dubbeldam zijn gevestigd. Aan de Smitsweg, aan de westkant van Sterrenburg III, ligt Sportpark Smitsweg waar voetbalclub W Wioldrecht gevestigd is.

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