

# TE KOOP



## Kinkelenburg 171, Dordrecht

Vraagprijs € 424.500 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, 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](http://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](http://www.ozp-makelaars.nl)  
[info@ozp-makelaars.nl](mailto:info@ozp-makelaars.nl)



# WONING VERKOPEN OF AANKOPEN?



NATUURLIJK ...

de  
**makelaars** van  
**DORDRECHT**

Vissersdijk Beneden 25  
Dordrecht - 078 635 1753  
[www.ozp-makelaars.nl](http://www.ozp-makelaars.nl)



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**154 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**202 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**439 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**A**

Vraagprijs  
**€ 424.500 k.k.**

Soort woning  
**eengezinswoning**

Type woning  
**hoekwoning**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**4 (5 mogelijk)**



# > Omschrijving

## **Wat een bijzondere woning op een geliefde en kindvriendelijke locatie!!**

Deze royale hoekwoning is vanuit de bouw voorzien van een forse zij-aanbouw op zowel de begane grond alsmede op de 1e verdieping. Zodoende is deze woning dan ook voorzien van een heerlijk ruime woonkamer van 46 m<sup>2</sup> op de begane grond en een extra slaap-/werkkamer op de 1e verdieping.

De woning aan de Kinkelenburg 171 is gebouwd in 1979 op een perceel eigen grond van 202 m<sup>2</sup>. Verder heeft men de beschikking over een zeer royaal woonoppervlak van 154 m<sup>2</sup>. De laatste jaren hebben de huidige eigenaren er veel aan gedaan om het woongemak te optimaliseren. Zo is de woning onder andere voorzien van 9 zonnepanelen (2021), is de woning uitgerust met een nieuwe Cv-combiketel (Remeha Calenta CW5 uit 2021) en heeft men de 1e en 2e verdieping van de woning voorzien van nieuwe vloerafwerking. De woning beschikt thans over 2 tuinen, een uitgebreide keuken in U-opstelling, een eigen parkeerplaats, 4 slaapkamers en een nette badkamer. De extra douchegelegenheid voor kinderen of logees op de zolderverdieping is de 'kers op de taart'.

Deze woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR+ + glas, waarvan 2x openslaande deuren in de woonkamer en 2 dakkapellen op de 1e en 2e verdieping.

De ligging in de wijk Sterrenburg is ideaal. De woning is gelegen aan een kindvriendelijk woonerf en op 300 meter afstand van natuur- en recreatiegebied de Dordtse Biesbosch en nabij scholen, uitvalswegen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en winkels.

## **Algemeen:**

- \* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 5243, goot 202 m<sup>2</sup>.
- \* Woonoppervlakte: circa 154 m<sup>2</sup> (inhoud: circa 439 m<sup>3</sup>). Overige inpandige ruimte: circa 3 m<sup>2</sup>. Externe berging: circa 6 m<sup>2</sup>.
- \* Type woning: hoekwoning met zij-aanbouw;
- \* Bouwjaar: 1979.
- \* Energielabel A.
- \* Elektrische installatie in 2019 vernieuwd en uitgebreid.
- \* De woning heeft de beschikking over 9 zonnepanelen.
- \* In 2023 zijn de raamkozijnen aan de voorzijde van de woning vernieuwd.
- \* Voorzien van 4 ruime slaapkamers met een 5e (extra) aangrenzende kamer.
- \* De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing en grotendeels van kunststof kozijnen met Hr++ glas.
- \* Verwarming middels eigen CV-combiketel (Remeha Calenta CW5 uit 2021).
- \* Naast een badkamer op de 1e verdieping heeft deze woning tevens de beschikking over een handige douchegelegenheid op de 2e verdieping.
- \* Indicatie oplevering: medio augustus 2024.

## **Begane grond:**

### **Entree**

Entree in hal met meterkast (9 groepen, fornuisgroep, dubbele aardlekschakelaar en een glasvezelaansluiting) en toiletruimte.

### **Toilet**

De in 2020 vernieuwde toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.

### **Woonkamer (oppervlakte circa 46 m<sup>2</sup>)**

De royale woonkamer is fraai afgewerkt met mooie keramische vloertegels (voorzien van vloerverwarming) en spachtelputz op de wanden. De dubbele kunststof openslaande deuren (2019) geven toegang tot de voor- en de achtertuin. De woonkamer beschikt verder over een sfeervolle open haard en een handige trapkast.

### **Keuken (ca. 3,00 x 2,55 m.)**

De keurige keuken is geplaatst in een U-vorm en gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De inrichting is voorzien van een Amerikaanse koel-/vriescombinatie, een combimagnetron, een vaatwasser, een 6-pits gaskookplaat, een RVS afzuigkap, composieten aanrechtblad, spoelbak (met quooker kraan van Grohe) en diverse kasten en pannenlades.

## **1e verdieping**

### **Overloop**

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping.

### **Slaapkamer 1 (ca. 3,95 x 4,80 m.)**

De grote slaapkamer (voorheen 2 slaapkamers) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is afgewerkt met een moderne click-pvc vloer en structuur op de wanden. Via deze slaapkamer is een extra kamer (oppervlakte circa 18 m<sup>2</sup>) bereikbaar. Deze multifunctionele slaap-/werk-/sportkamer is tevens afgewerkt met een mooie click-pvc vloer en structuur op de wanden. De kunststof dakkapel (geplaatst in 2008), maakt dat deze kamer ook gebruikt kan worden als extra slaapkamer. Dit kan eenvoudig gerealiseerd worden door het plaatsen van een wandje in de aangrenzende slaapkamer.

### **Badkamer (ca. 2,28 x 2,28 m.)**

De nette badkamer is geheel betegeld en voorzien van een waterbesparend ligbad met douche, een zwevend closet, een wastafelmeubel met dubbele spoelbak en een verlaagd plafond met inbouwspots. De nis waarin thans de wasmachine en droger zijn geplaatst is goed om te bouwen naar een separate douchegelegenheid.

### **Slaapkamer 2 (ca. 3,03 x 4,80 m.)**

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met een moderne click-pvc vloer en structuur op de wanden. De kamer beschikt over een wastafelmeubel met spiegel en is voorzien van een royale inloopkast, welke doorloopt tot de berging voor de woning.

# > Omschrijving

## 2e verdieping

### Overloop

Overloop met toegang tot de 2 slaapkamers.

### Slaapkamer 3 (ca. 3,42 x 3,74 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met een moderne click-pvc vloer en structuur op de wanden. De kamer heeft een grote kunststof dakkapel (2010) met verlaagd plafond en inbouwspots.

### Slaapkamer 4 (ca. 2,84 x 4,80 m.)

De speelse, ruime 4e slaapkamer met groot Velux dakraam en wastafelmeubel met spiegel is aan de voorzijde van de woning gelegen. Deze slaapkamer is afgewerkt met een moderne click-pvc vloer en structuur op de wanden. In deze kamer bevinden zich ook een extra handige douchegelegenheid, aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en de ophangplaats van de CV-combiketel, geheel netjes weggewerkt in een kast.

## Tuin

### Voortuin

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de eigen parkeerplaats en de vrijstaande berging. De beschutte voortuin is opnieuw aangelegd in 2018 en is bereikbaar via de woonkamer (openslaande deuren) en via de poort aan de voorzijde. Deze fraai aangelegde ruime tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, gelegen op het zonnige zuiden en is voorzien van een zonneschermb (elektrisch), waterkraan en tuinelektra.

### Berging (ca. 3,42 x 1,81 m.)

De berging is voorzien van elektra. De aangebrachte planken aan de wanden en de opbergzolder zorgen voor veel opbergruimte.

### Achtertuintuin

Aan de achterzijde van de woning heeft men de beschikking over een 2e volwaardige tuin, welke bereikbaar is via de woonkamer (openslaande deuren) en een achterom. Deze tuin is gesitueerd op het noorden en is in 2021 opnieuw aangelegd.

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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.





























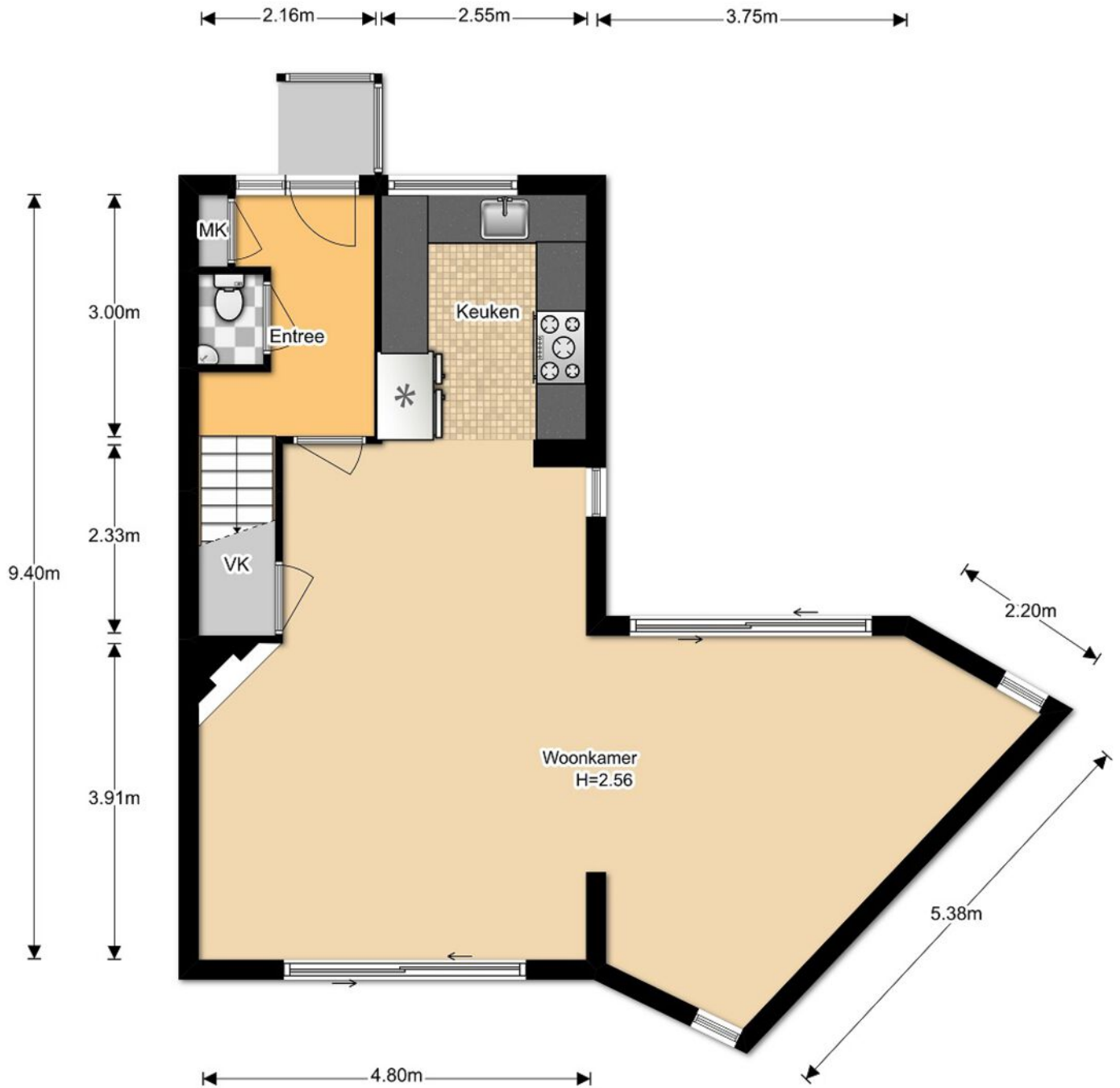






# > Plattegrond

Ontdek de...  
Begane grond



## > Plattegrond

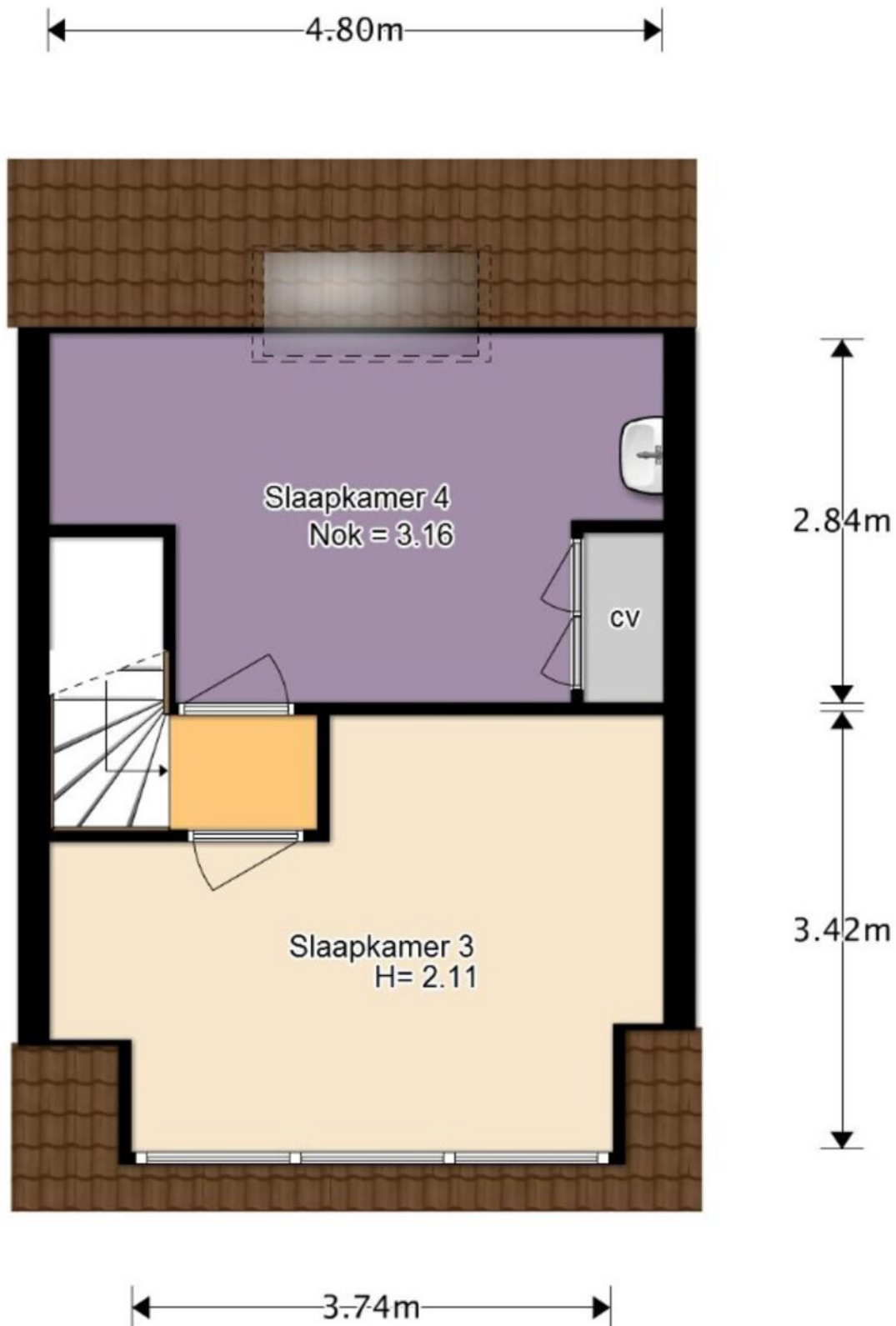
Ontdek de...  
**1e verdieping**





## > Plattegrond

Ontdek de...  
2e verdieping



## > Plattegrond

Ontdek de...  
Berging

1.81m

3.42m





## > 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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](http://www.ozp-makelaars.nl)

[info@ozp-makelaars.nl](mailto: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 km<sup>2</sup>, 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](http://www.ozp-makelaars.nl)  
[info@ozp-makelaars.nl](mailto:info@ozp-makelaars.nl)

**OZP**  
de makelaars van  
**DORDRECHT**