

TE KOOP



Piramide 45, Dordrecht

Vraagprijs € 895.000 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
213 m²

Perceeloppervlakte
584 m²

Inhoud
636 m³

Energie label
A+++

Vraagprijs
€ 895.000 k.k.

Soort woning
landhuis

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4



> Omschrijving

Met recht een buitenkans!! Deze prachtige twee-onder-een-kapwoning (thans in aanbouw, bijna gereed) maakt onderdeel uit van het prachtige plan Louisa's Weelde, dat bestaat uit 38 landhuizen en 12 vrije kavels op drie verschillende locaties: Boomgaard (landhuizen), Eiland en Erf (vrije kavels). Iedere plek heeft zijn eigen karakter. Van deze energiezuinige woningen wordt er thans één te koop aangeboden.

Het gaat hier om een 2/1-kapwoning met het oorspronkelijke bouwnummer 32. Deze woning wordt "gasloos" geleverd en dat wil in dit geval zeggen dat de verwarming en warmwatervoorziening via een individuele aardwarmtepomp en boiler wordt verzorgd en dat de woning zowel op de begane grond als ook op de 1e verdieping is voorzien van (per vertrek te regelen) vloerverwarming die ook kan koelen. Verder zal de woning worden gebouwd met duurzame energiemaatregelen, waaronder vanzelfsprekend zonnepanelen.

De huidige eigenaren hebben ervoor gekozen om een aantal aantrekkelijke opties te kiezen die het geheel zeer ten goede komen, zoals:

- Het realiseren van een eet-/tuinkamer met berging. Hierbij komt de garage te vervallen.
- Binnendeur tussen tuinkamer en berging.
- Een carport aan de voorzijde van de berging.
- Wit, gekeimd metselwerk.
- Pui achtergevel met dubbele deuren.
- Slaapkamer 1 voorzien van een inloopkast.
- Vaste trapopgang naar de 2e verdieping.
- Plaatsen tussenwand op de 2e verdieping ten behoeve van een technische ruimte met opstelplaats wasmachine en droger en WTW installatie.
- Dakkapel in onbenoemde ruimte op de 2e verdieping.
- 6 extra zonnepanelen, zodat het totaal aantal op 10 komt.
- En natuurlijk is er gekozen voor een luxe keuken, badkamer en sanitair.

De woning wordt aan de voorzijde voorzien van fraai straatwerk en haagbeuken (circa 80 cm hoog) en de achtertuin is maar liefst 20 meter diep en 13 meter breed en afgezet met haagbeuken tussen de percelen en aan de achterzijde met een wildhaag (1,80 meter hoog).

De woning kan (nog) niet worden bezichtigd, maar serieuze kandidaten ontvangen wij graag bij ons kantoor om alles door te spreken.

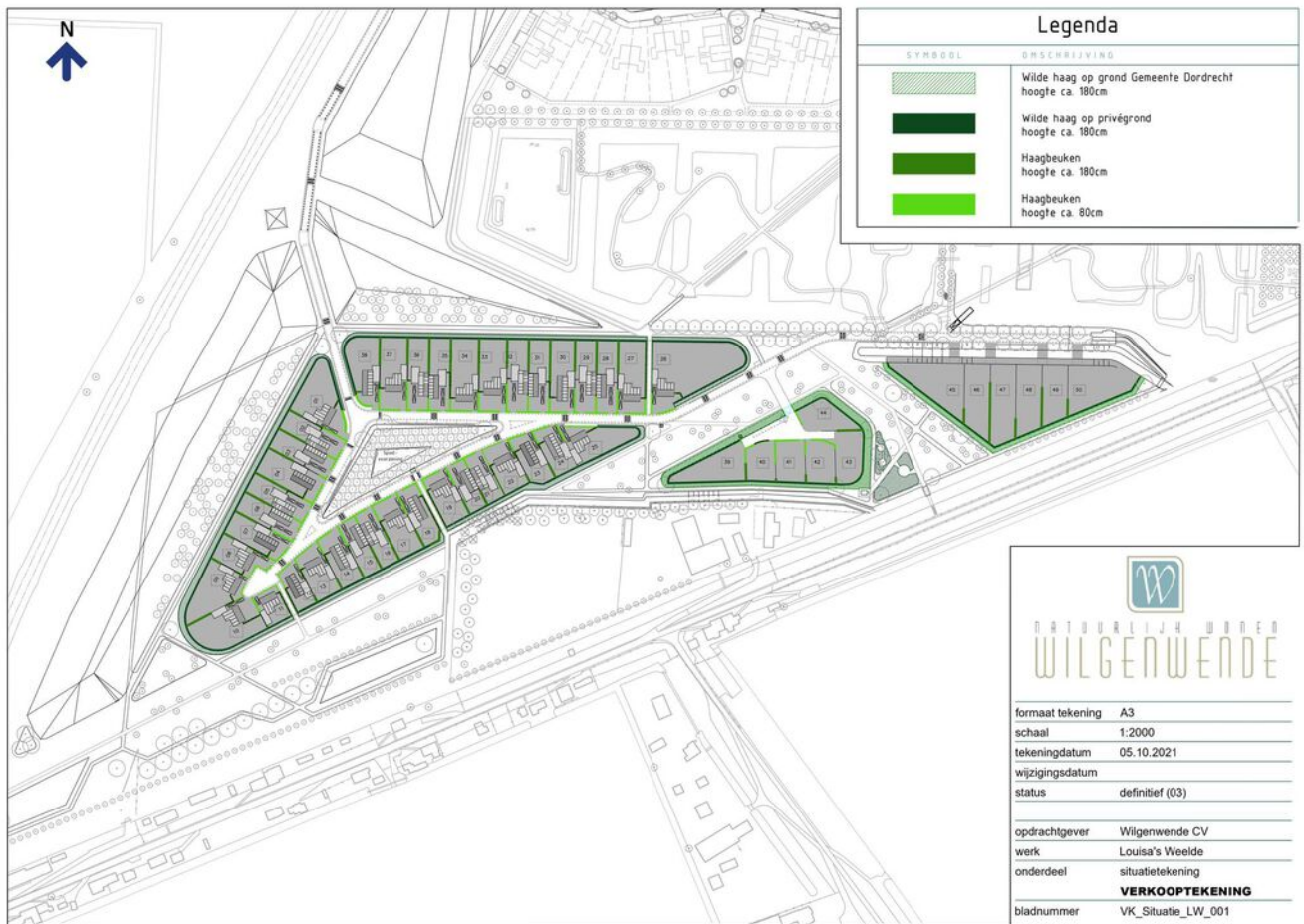
Louisa's Weelde ligt aan de zuidkant van Dordrecht en grenst aan het Wilgenwendepark, de boomgaarden op de geluidswallen en de Wieldrechtse Zeedijk. Als je woont op deze inspirerende plek, dan vang je het verlangen van twee werelden. Enerzijds de sereniteit van de dorpse sfeer met zijn weidse polder en anderzijds de dynamiek van de stad vol karakter en kleur. Als bewoner van Louisa's Weelde hou je van de stad Dordrecht, maar wil je 'buiten' wonen middenin het polderlandschap grenzend aan de Dordtse Biesbosch. Als je graag de natuur intrekt om te wandelen of te fietsen, dan begint het genieten al bij de voordeur.

Dordrecht heeft er een natuur- en recreatiegebied bij gekregen met de ontwikkeling van de Nieuwe Dordtse Biesbosch. Door de aanleg van een nieuw netwerk van wandel-, fiets en ruiterspaden over dijken, kades en langs waterranden is de natuur in Dordrecht nog aantrekkelijker. Het materiaalgebruik en de detaillering van de woningen moet passend zijn bij het omliggende landschap. Kunststof kozijnen zijn bijvoorbeeld niet toegestaan. Voor de daken van de woningen worden alleen natuurlijke materialen gebruikt. Dakramen en dakranden zijn geïntegreerd in het dakvlak. Zonnecollectoren en zonnepanelen zijn geïntegreerd in het dakvlak. De gevels bestaan uit metselwerk, hout en keimwerk. De woning is gelegen op een unieke locatie in Dordrecht. Het ligt aan de rand van de Louisapolder, aan de buitendijkse zijde van de Zanddijk. De locatie ligt letterlijk op de rand van het eiland: enkele tientallen meters zuidelijker begint de Biesbosch en loopt een grote kreek naar de rivier Nieuwe Merwede. Het noorden en oosten bieden zicht op het polderlandschap van Dordrecht met daarachter de skyline van het stedelijk gebied. Aan de westkant ligt een bos. Aan de zuidkant is er vanaf de Buitendijk zicht op de kreek Zeehondengat, onderdeel van de Biesbosch. Hier begint de zoetwatergetijdenatuur van de Biesbosch.

Algemeen:

- Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 3512, groot 584 m².
- Woonoppervlak: de begane grond en 1e verdieping in totaal circa 163 m², de 2e verdieping is circa 50 m². Overig inpandige ruimte: circa 11 m².
- Type woning: 2/1-kapwoning.
- Bouwjaar: 2023/2024 (thans in aanbouw).
- Energielabel A+++.
- Verwarming: middels aardwarmtepomp. Deze zorgt voor verwarming en koeling.
- Ventilatiesysteem met warmte terugwin unit.
- Hardhouten kozijnen en deuren voorzien van isolatieglas.
- Volledig geïsoleerd.
- Indicatie oplevering: april/mei 2024.
- De ruimte bovenaan de trap op de 2e verdieping voldoet niet aan voldoende hoogte conform bouwbesluit waardoor deze verdieping conform de branchbrede meetinstructie een onbenoemde ruimte blijft.
- Voor de indeling en afmetingen verwijzen wij u graag naar de plattegronden.












> Plattegrond

Ontdek de...
Legenda



RENVOOI BOUWKUNDIG

-  Gevels en binnenwanden
-  Isolatie
-  Binnendeur
-  Nestkast Gierzwaluw, 1 per woning m.u.v. tweekapper, Daar 1 per 2 woningen
-  Hemelwaterafvoer
-  Inspectieluik
-  Leidingschacht

RENVOOI W-INSTALLATIES

-  Ventilatieventiel horizontaal gemonteerd
-  Ventilatieventiel verticaal gemonteerd
-  Warmtepomp unit
-  Warmte terugwin unit
-  Verdeler vloerverwarming
-  Boilervat
-  Wasmachine/droger ruimtereservering
-  Buitenkraan

RENVOOI E-INSTALLATIES

-  Aansluitpunt 230V
-  Aansluitpunt 3 fasen , Werkschakelaar
-  Aansluitpunt 1 fasen , Werkschakelaar
-  Centraaldoos (lichtpunt)
-  Contactdoos 1-voudig
-  Contactdoos 2-voudig verticaal
-  Contactdoos 2-voudig horizontaal
-  Deurbel
-  Schakelaar, serie-
-  Schakelaar, wissel-
-  Thermostaatleiding, bedraad
-  Verdeelinrichting
-  Aansluitpunt licht, wand
-  Aansluitpunt niet bedraad
-  Aardmat
-  Centraal aardpunt
-  Bel
-  Contactdoos, perlex
-  Rookmelder
-  Schakelaar, 1-polig
-  Grondkabel ten behoeve voeding
-  Voorzieningen Camera leidingwerk + bekabeling (DATA)
-  Inbraakinstantie leiding = bekabeling
-  Pv paneel

Montage hoogte

Schakelaars	1050 + vl
Wcd's	300 + vl
Wcd's keuken alg.	1100 + vl
Wcd's vloerverdelers	600 + vl
Loze leiding vv	600 + vl
Date & telefoon	300 + vl
Cal	300 + vl
Thermostaat	1500 + vl
Referentievoelers (wtb)	1500 + vl
Beldrukker	1050 + vl
Centraal aardpunt	600 + vl
Wasmachine	850 + vl
Wasdroger	850 + vl
Positie buitenvoeler indicatief	

**LOUISA'S
WEELDE**

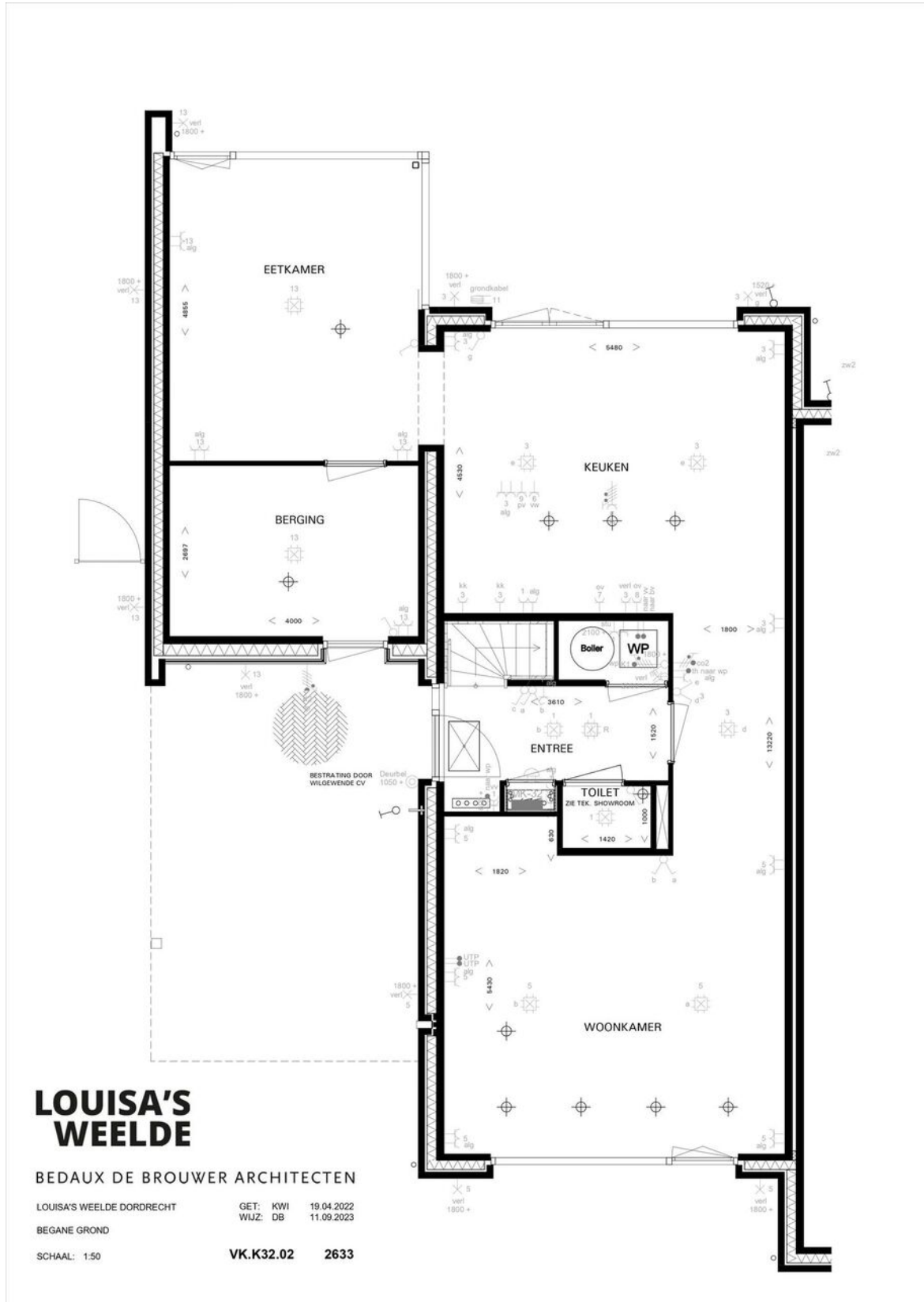
LOUISA'S WEELDE DORDRECHT
RENVOOI
SCHAAL: NVT

GET: KWI 17.12.2021
WIJZ: DB 11.09.2023

VK.001 2633

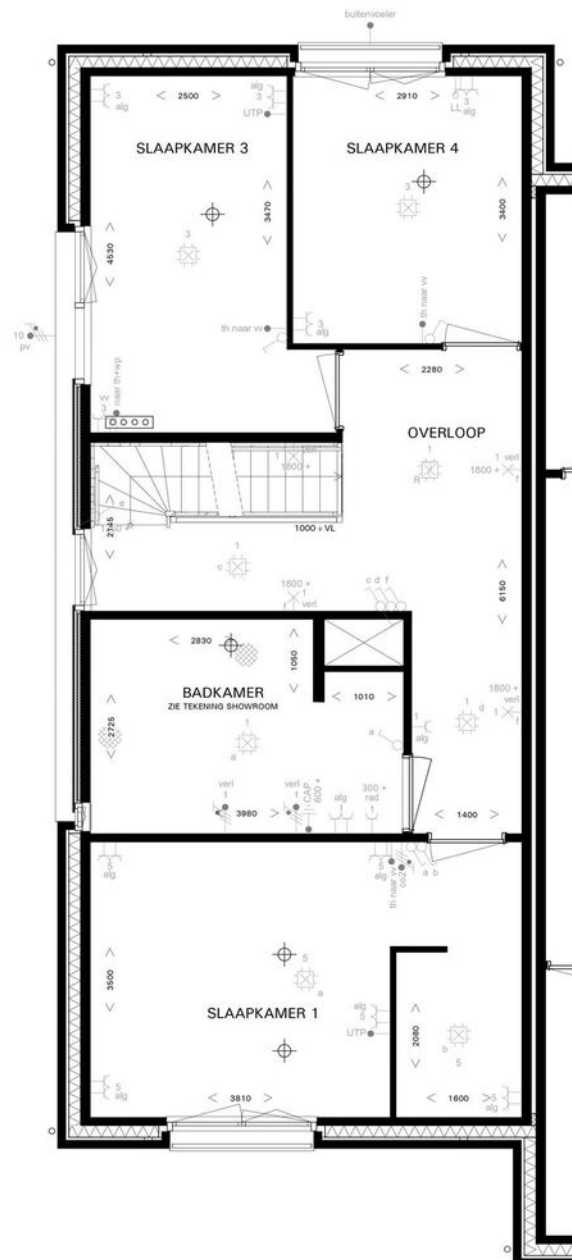
> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping



LOUISA'S WEELDE

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

LOUISA'S WEELDE DORDRECHT
1e VERDIEPING

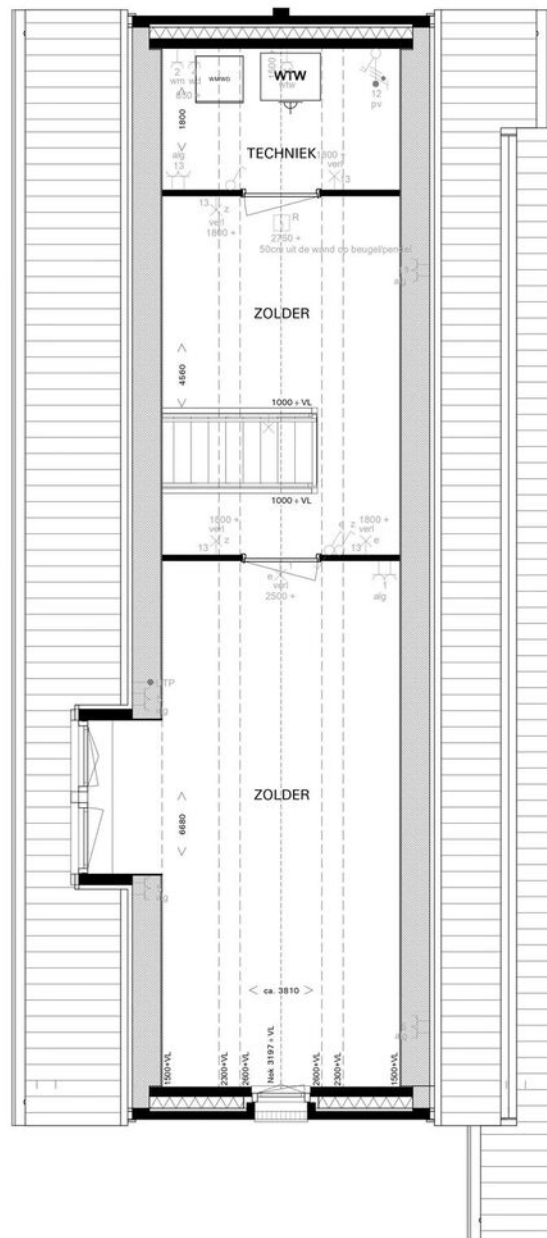
SCHAAL: 1:50

GET: KWI 19.04.2022
WIJZ: DB 11.09.2023

VK.K32.03 2633

> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping



LOUISA'S WEELDE

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

LOUISA'S WEELDE DORDRECHT

GET: KWI 19.04.2022
WIJZ: DB 11.09.2023

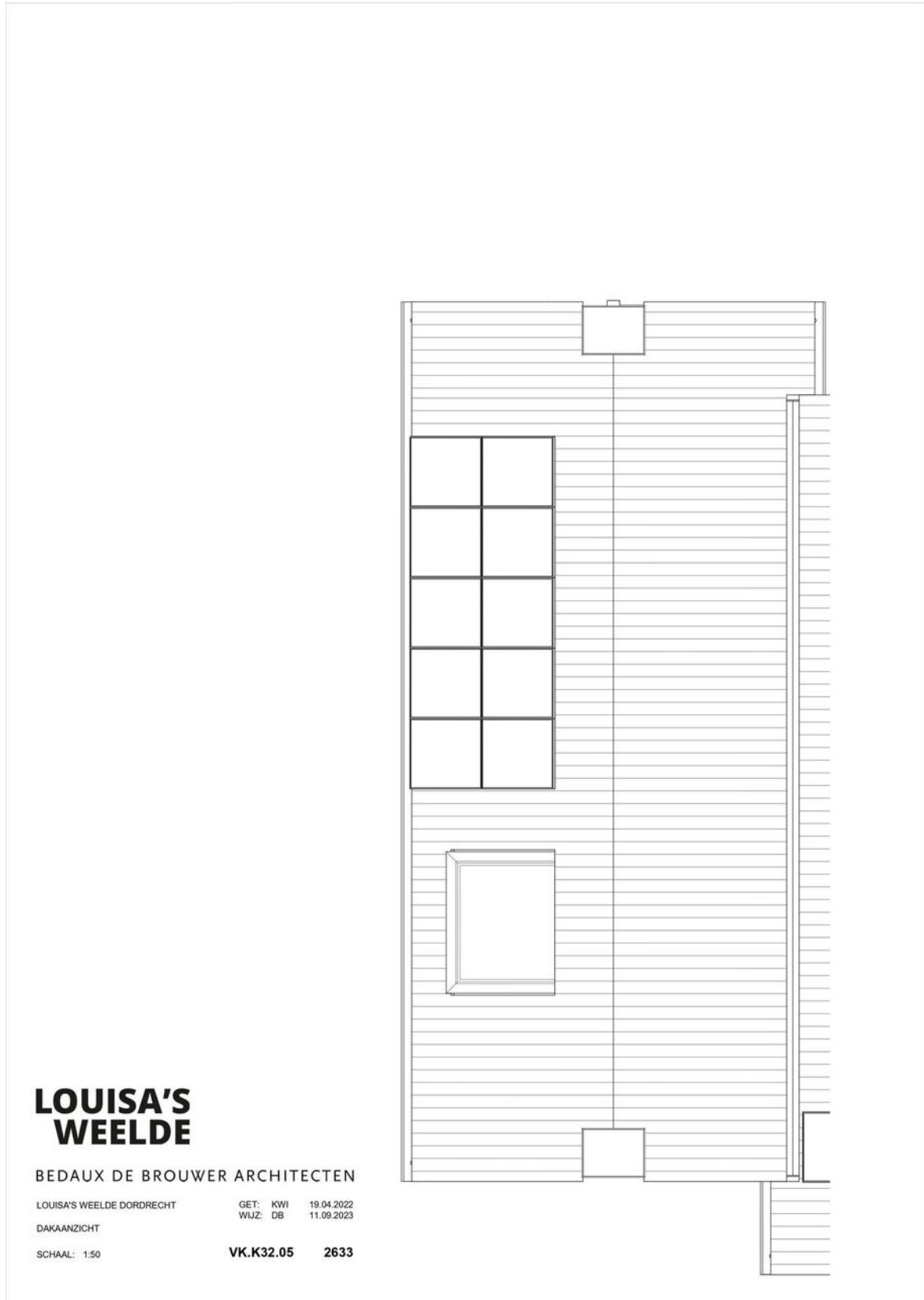
2e VERDIEPING

SCHAAL: 1:50

VK.K32.04 2633

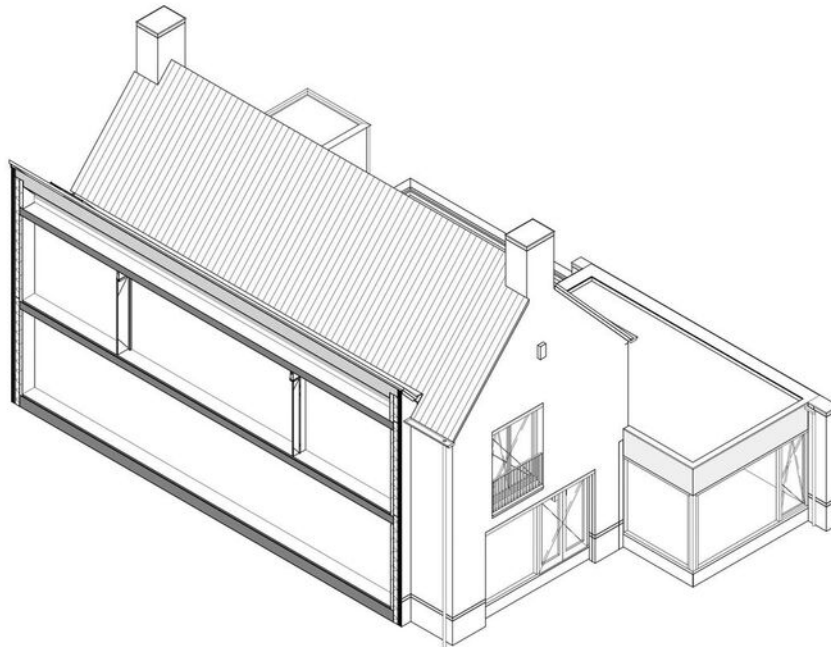
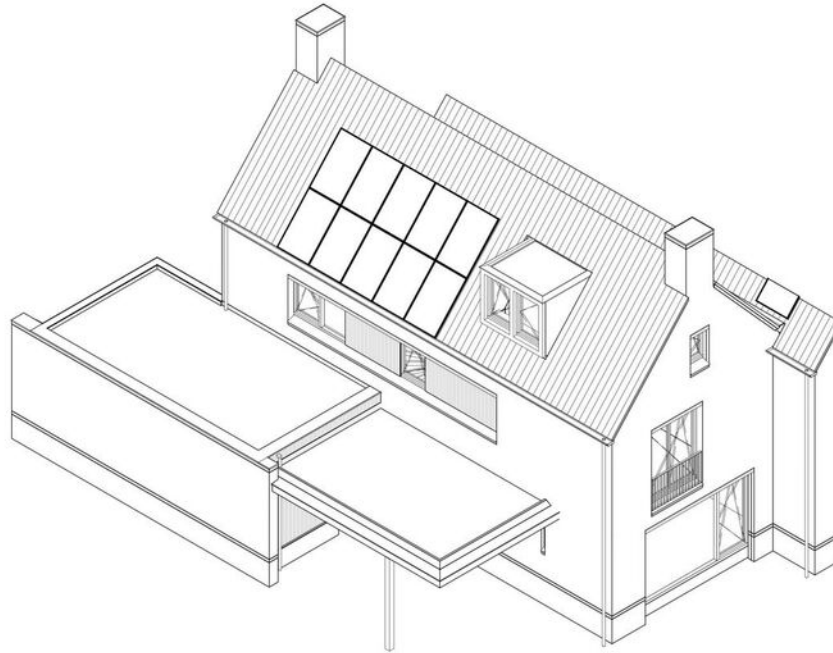
> Plattegrond

Ontdek het...
Dakaanzicht



> Plattegrond

Ontdek de...
Zijgevels



**LOUISA'S
WEELDE**

LOUISA'S WEELDE DORDRECHT
3D
SCHAAL: 1:50

GET: KWI 19.04.2022
WIJZ: DB 11.09.2023

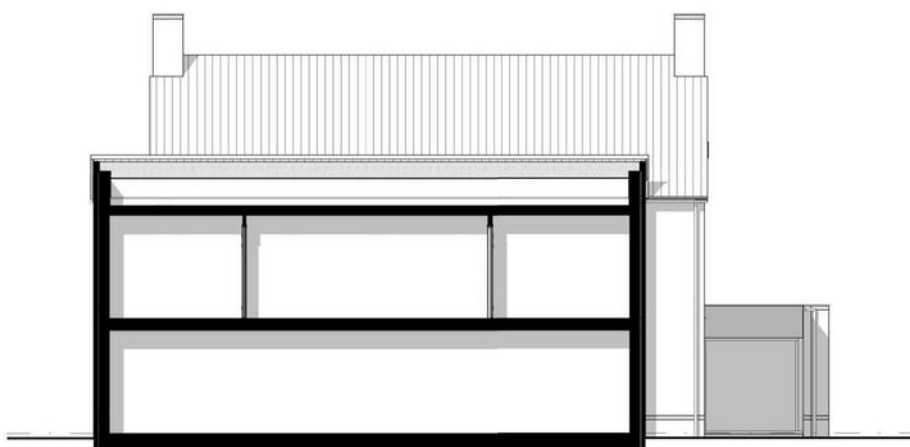
VK.K32.01 2633

> Plattegrond

Ontdek de...
Voor- en rechter zijgevel



VOORGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL

**LOUISA'S
WEELDE**

LOUISA'S WEELDE DORDRECHT
VOORGEVEL EN RECHTER ZIJGEVEL
SCHAAL: 1:50

GET: KWI 19.04.2022
WIJZ: DB 11.09.2023

VK.K32.06 2633

> Plattegrond

Ontdek de...
Achter- en linker zijgevel



ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL

**LOUISA'S
WEELDE**

LOUISA'S WEELDE DORDRECHT
ACHTERGEVEL EN LINKER ZIJGEVEL
SCHAAL: 1:50

GET: KWI 19.04.2022
WIJZ: DB 11.09.2023

VK.K32.07 2633

> 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.



Info over deze wijk:

De wijk **Wilgenwende** is de jongste uitbreiding van Sterrenburg en wordt ook weleens Sterrenburg IV genoemd. Deze jonge nieuwbouwwijk bestaat uit circa 600 woningen in diverse types zoals rijwoningen, bungalows, 2 onder 1 kap en vrijstaande woningen. De wijk grenst aan de N3 enerzijds en anderzijds aan de Zeedijk met direct daarachter de Hollandse Biesbosch

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