

# TE KOOP



## Selma Lagerlof-erf 53, Dordrecht

Vraagprijs € 339.000 k.k.

OZP Makelaars  
Vissersdijk Beneden 25  
3319 GW Dordrecht

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



## > 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  
**112 m<sup>2</sup>**

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

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

Energie label  
**C**

Vraagprijs  
**€ 339.000 k.k.**

Soort woning  
**eengezinswoning**

Type woning  
**tussenwoning**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**4**



# > Omschrijving

Op uitstekende woonlocatie gelegen, keurig onderhouden 3-laagse woning met diepe achtertuin op het zuidwesten in de geliefde woonwijk Stadspolders.

Deze tussenwoning is gebouwd omstreeks 1983 en is gelegen op een ruim bemeten perceel eigen grond van 145 m<sup>2</sup>. De woning beschikt onder andere over een ruime woonkamer van het type 'doorzon', een uitgebreide keukeninrichting en een keurig afgewerkt toilet op de begane grond. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de moderne badkamer. Op de 2e verdieping heeft men de beschikking over nog een royale slaapkamer en een voorzolder. Het onderhoud van de woning is goed bijgehouden en de gehele woning is voorzien van dubbele beglazing.

Deze woning bevindt zich in de geliefde woonwijk Stadspolders met aan de voorzijde een rustige ligging aan het fietspad en plantsoen. De polders met al haar recreatievoorzieningen zijn op de fiets binnen enkele minuten te bereiken. Winkels voor de dagelijkse boodschappen vindt u in het zeer nabij gelegen kleinschalige winkelcentrum Stadspolders en het grotere winkelcentrum Bieshof. Voorts zijn ook NS-station Stadspolders, busverbindingen en uitvalswegen snel en gemakkelijk bereikbaar.

Kortom: het ideale woonhuis voor het jonge gezin of de startende koper!

## Algemeen:

- \* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 2389, groot 145 m<sup>2</sup>.
- \* Bouwjaar 1983.
- \* Energielabel C.
- \* De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing.
- \* Verwarming en warmwater geschiedt middels een eigen CV-combiketel (Remeha Tzerra 39c CW5 uit 2017).
- \* De achterzijde van de woning is in 2024 opnieuw geschilderd.
- \* Een aantal ramen van de woning heeft te maken met condensvorming tussen de dubbele beglazing.
- \* De zolderverdieping is recentelijk voorzien van een tweetal nieuwe Roto dakvensters.
- \* 4 ruime slaapkamers.
- \* Werkelijk heerlijke tuin op het zuidwesten.
- \* Oplevering in overleg (indicatie juli 2024).

## Begane grond

### Entree

Entree in hal met meterkast (4 groepen, kookgroep, dubbele aardlekschakelaar en een glasvezelaansluiting) en de toiletruimte.

### Toilet

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

### Woonkamer (ca. 8,39 x 3,87/2,90 m.)

De heerlijk lichte en tevens ruime woonkamer is van het type 'doorzon'. Deze fijne ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden en is verder voorzien van een handige trapkast.

### Keuken (ca. 3,05 x 2,19 m.)

De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De inrichting is geplaatst in een L-opstelling en een recht deel, welke is voorzien van een gascomfort met inbouwoven (Smeg), een vaatwasser, koelkast, vriezer, spoelbak met mengkraan en diverse bergkasten. Via een loopdeur kan men vanuit de keuken de achtertuin bereiken.

## Eerste verdieping

### Overloop

Overloop met vaste bergkast en trapgang naar de zolderverdieping.

### Slaapkamer 1 (ca. 4,21 x 2,89 m.)

De royale slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze fijne kamer is afgewerkt met een moderne laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

### Badkamer (ca. 2,21 x 2,18 m.)

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een groot ligbad (met thermostaatkraan), een zwevend closet, inlopdouche (met regendouche en thermostaatkraan), designradiator en een wastafelmeubel.

### Slaapkamer 2 (ca. 4,13 x 2,16/2,89 m.)

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

### Slaapkamer 3 (ca. 3,03 x 2,93 m.)

Ook deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met behang/stucwerk op de wanden en een laminaatvloer.

## Tweede verdieping

### Overloop

Ruime overloop met aansluitpunt voor de wasmachine, de ophangplaats van de CV-combiketel en mechanische ventilatie unit.

### Slaapkamer 4 (oppervlakte ca. 15 m<sup>2</sup>)

De royale L-vormige slaapkamer is afgewerkt met behang op de wanden en een laminaatvloer. Deze slaapkamer is onlangs voorzien van een tweetal nieuwe Roto dakvensters.

### Achtertuin (ca. 12,00 x 5,50 m.)m.)

De ruim 12 meter diepe achtertuin is gunstig gesitueerd op het zuidwesten en is onder andere voorzien van een watertappunt, een eigen achterom en een berging.

### Berging (ca. 2,10 x 3,00 m.)

De vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra.

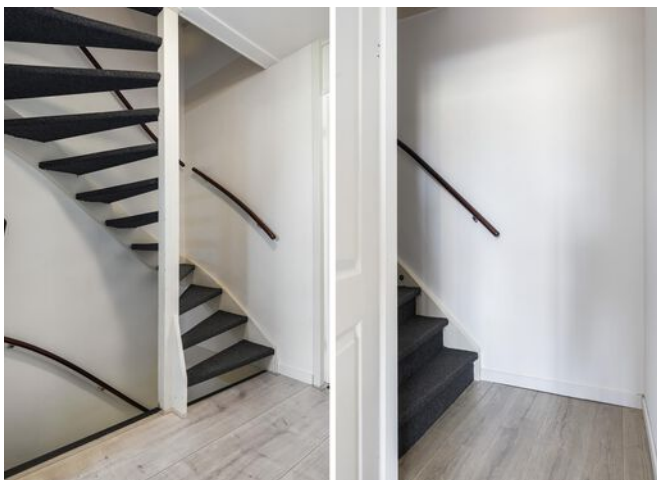
De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van OZP-makelaars is





















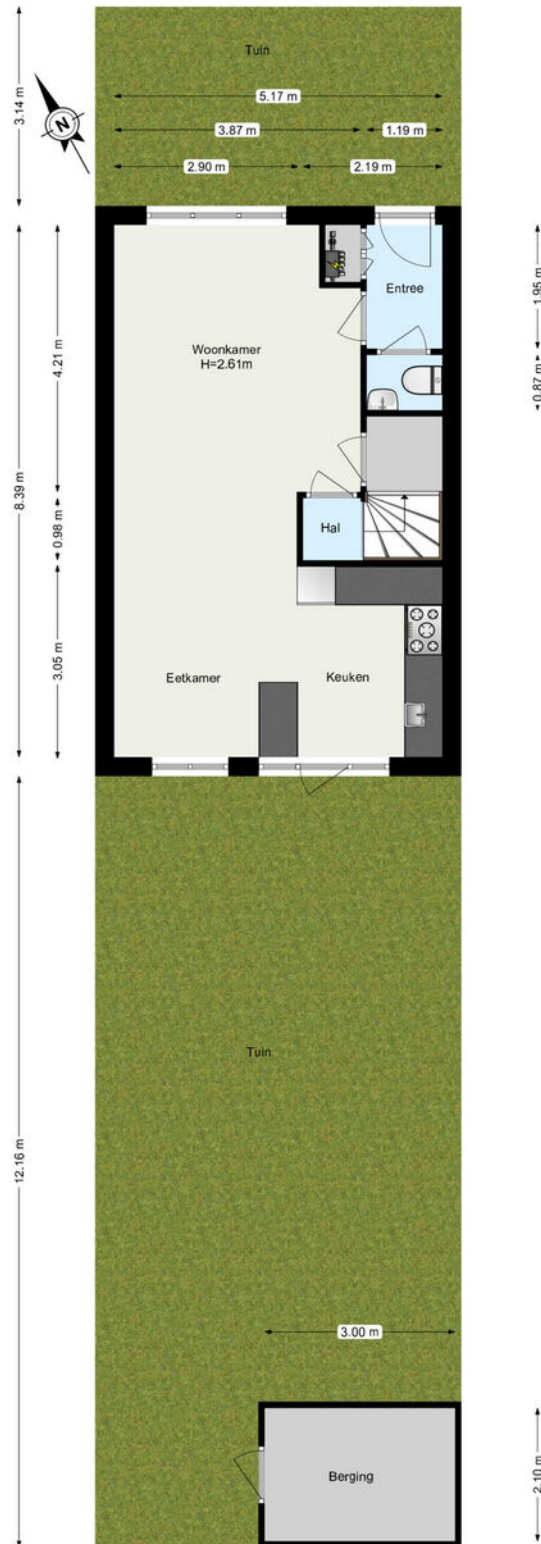




# > Plattegrond

Ontdek de...

Begane grond met tuin



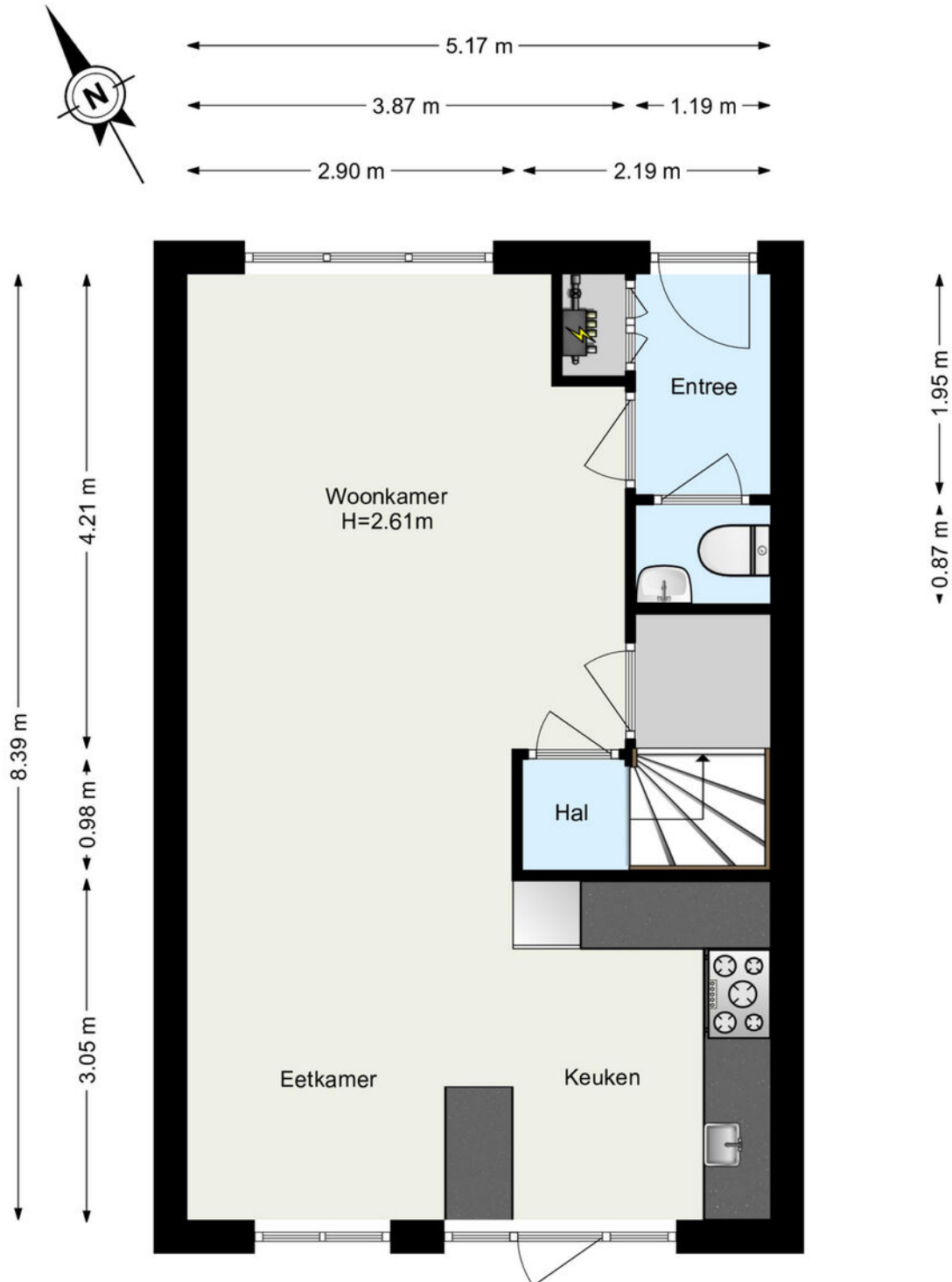
www.frameotion.nl

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



# > Plattegrond

Ontdek de...  
Begane grond

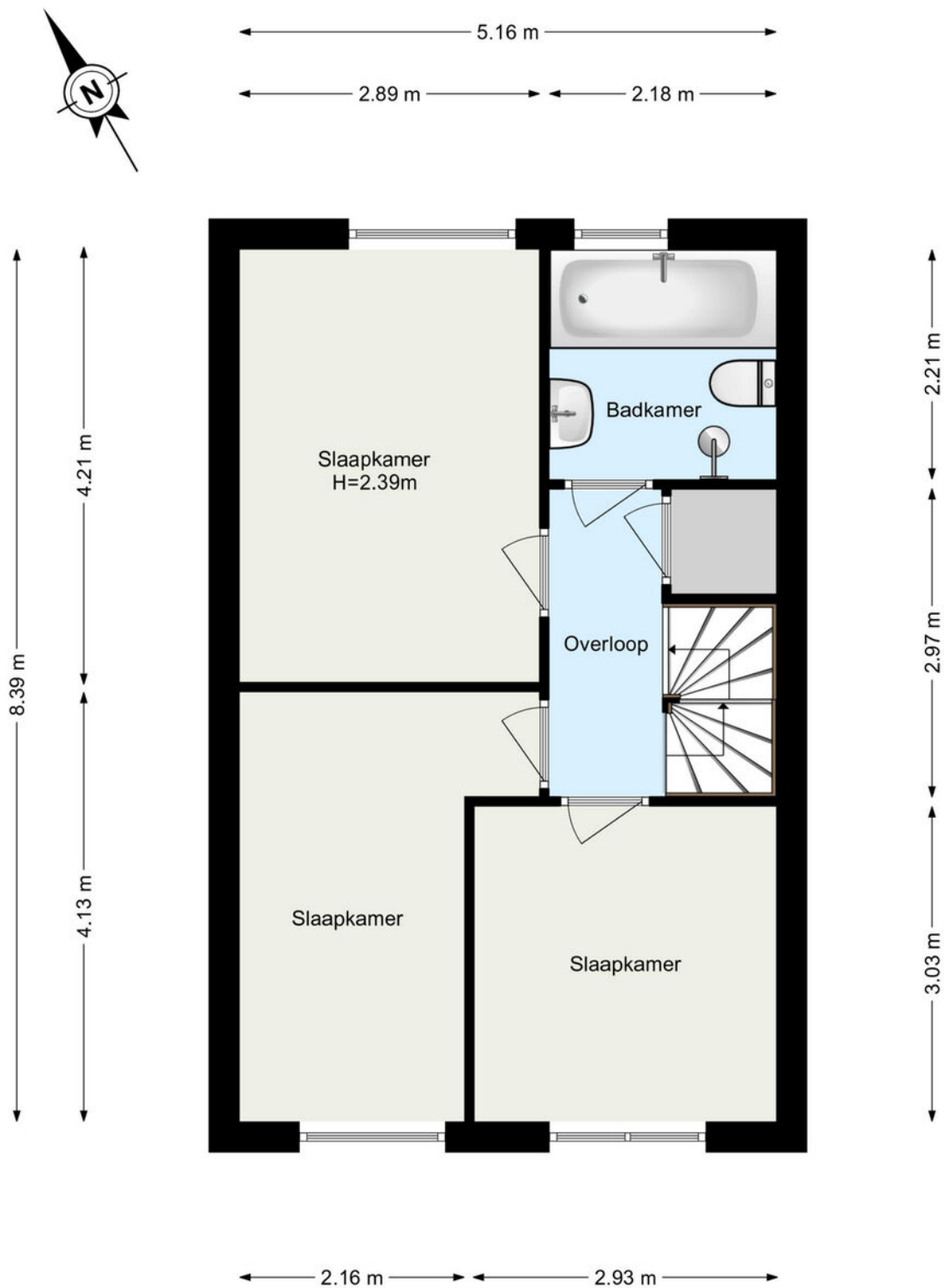


[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

# > Plattegrond

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



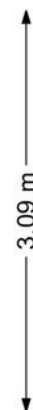
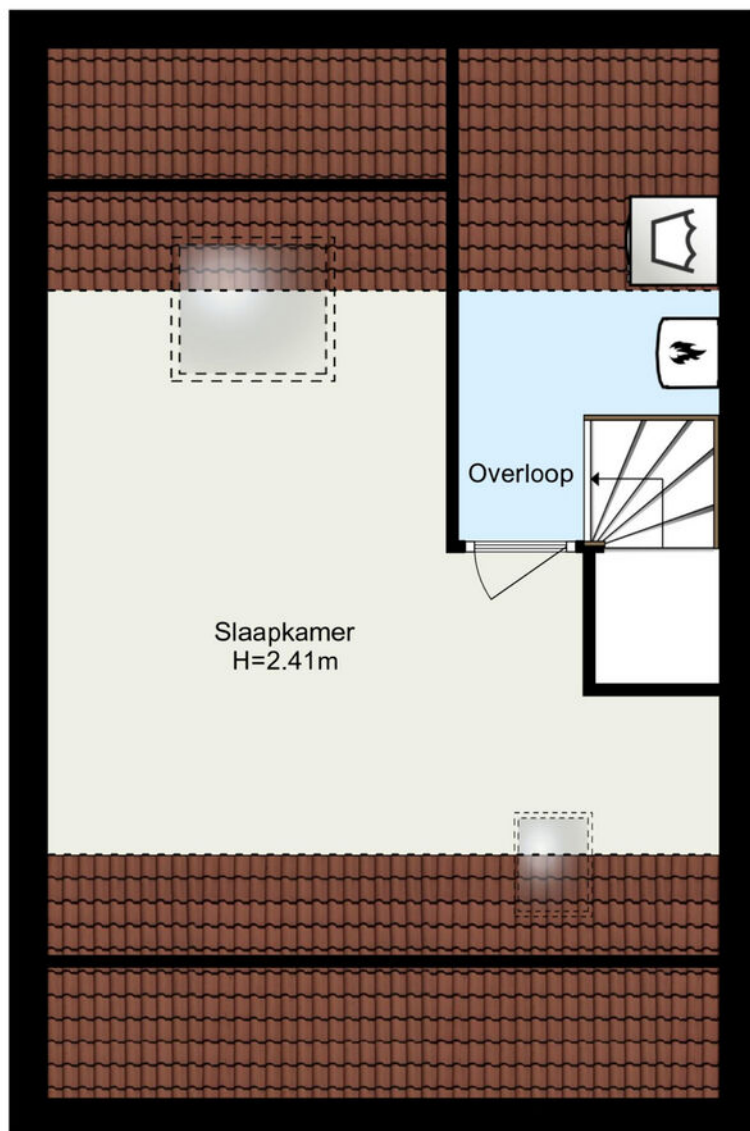
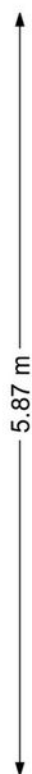
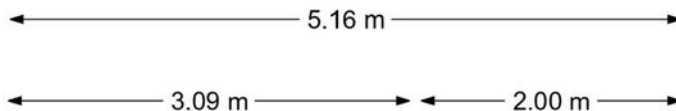
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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



# > Plattegrond

Ontdek de...  
2e verdieping



[www.frameemotion.nl](http://www.frameemotion.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 (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:*

---

De fraaie woonwijk Stadspolders/Oudelandshoek is gelegen aan de oostkant van Dordrecht en is een echte woonwijk voor het gezin. De wijk grenst aan de rivier Het Wantij, de rondweg N3 en ligt in de nabijheid van de wijken De Staart en Dubbeldam. De wijk is gebouwd in een voormalig poldergebied en hierdoor is er in de wijk veel groen en water te vinden. Alle voorzieningen voor het gezin, zoals winkels, een NS-station, parken, diverse basisscholen en een grote speeltuin liggen centraal in de wijk. De wijk telt twee winkelcentra: de Bieshof en een kleiner winkelcentrum Stadspolders genoemd. Belangrijke voorzieningen zijn verder, naast het station Dordrecht Stadspolders, de gezondheidscentra aan het Dudokplein en de Amazone en het zorgcentrum voor ouderen 'Het Polderwiel'.

De wijk beschikt over een uitgebreid aanbod van moderne woningen, waaronder stijlvolle appartementen en ruime eengezinswoningen. Het oudste gedeelte van de wijk Stadspolders ligt aan de zuidzijde van de spoorlijn naar Sliedrecht en Gorinchem. Tot de wijk behoren ook de buurten **Vissershhoek**, dat aan de noordzijde van de spoorlijn en aan de oostzijde van De Loswalweg ligt, en **Oudelandshoek**, het nieuwste gedeelte, dat aan de westzijde van De Loswalweg ligt.

De wijk is in de jaren tachtig en negentig gebouwd. De straten in het oude deel van Stadspolders en in Vissershhoek worden "erven" genoemd. Deze zijn voor het overgrote deel naar schrijvers vernoemd, maar ook naar een aantal prominente Nederlandse architecten, onder wie Sybold van Ravesteyn en Huig Maaskant. Ook vind je in Stadspolders erven met straatnamen die de naam van belangrijke Nederlandse vrouwen dragen, waaronder Johanna Naber en Henriette Roland Holst. Veel van deze vrouwen werden bekend tijdens de eerste feministische golf tussen 1870 en 1920.





## *Info over deze wijk:*

---

De straten in Oudelandshoek zijn nagenoeg allemaal vernoemd naar tropische rivieren en houtsoorten.

Door het oude deel van de wijk loopt een algemene weg genaamd "De Stadspolderring". Via deze weg is elk erf gemakkelijk te bereiken. Oudelandshoek wordt ontsloten door de Chico Mendesring.

Het hoogste gebouw van Dordrecht, de woontoren Sequoia, genoemd naar één van de hoogste bomen ter wereld staat naast winkelcentrum de Bieshof en is met haar 78 meter 13 meter hoger dan de Grote kerk van Dordrecht dat voorheen altijd het hoogste gebouw was. Ook bevindt zich in de buurt (Kop van 't Land) het veer naar Werkendam in de provincie Noord-Brabant.

# 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**