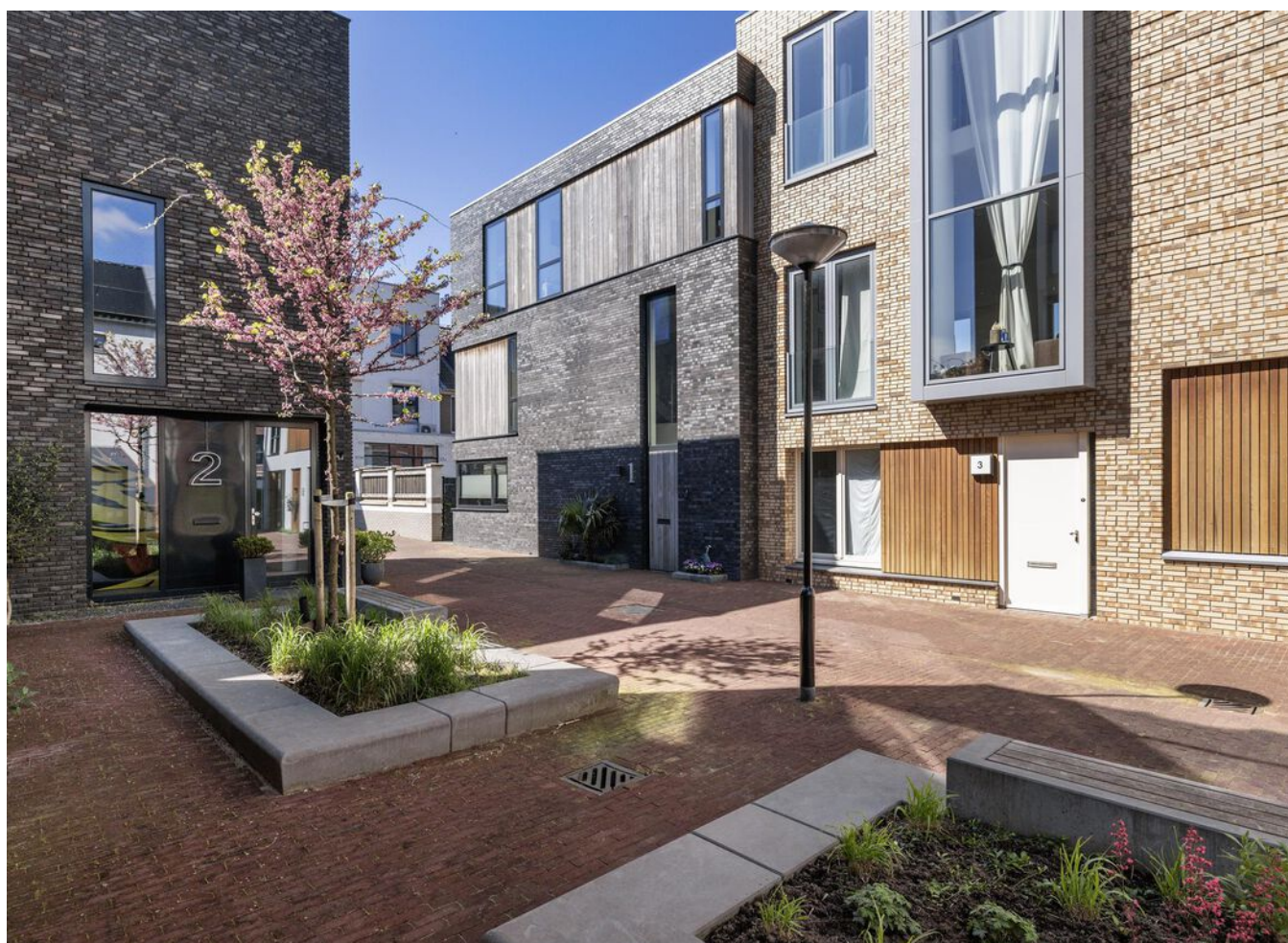


TE KOOP



Werf van Montan 1, Dordrecht

Vraagprijs € 595.000 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 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
117 m²

Perceeloppervlakte
147 m²

Inhoud
430 m³

Energie label
A+

Vraagprijs
€ 595.000 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
eindwoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4



> Omschrijving

Direct wonen op Stadswerven!

Nu te koop: een tot in de puntjes (fraai) afgewerkte, moderne en energiezuinige stadswoning met twee eigen parkeerplaatsen en de mogelijkheid om een derde auto op eigen terrein te parkeren. De woning is in 2019 gebouwd in opdracht van de huidige bewoners, die optimaal gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid een heerlijk en comfortabel woonhuis te creëren op Stadswerven, de nieuwste hotspot in Dordrecht.

De woning is in de breedte gebouwd en dat betekent onder andere met de oost/west-ligging een optimale daglichttoetreding en een zonnige achtertuin. De woning is aangesloten op stadsverwarming met vloerverwarming in de gehele woning (per verdieping regelbaar), beschikt over 16 zonnepanelen, 3 airco's, een CW-6 verwarmingsinstallatie en twee extra heipalen aan de achterzijde voor een eventuele uitbreiding.

Op de begane grond bevinden zich de entree met een in het oog springend en opvallend fraai trappenhuis en videverbinding, de toiletruimte met luxe toilet, meterkast en de pandbrede woonkamer met toegang tot de tuin en de open en luxe keuken aan de voorzijde. Op de 1e verdieping bevinden zich de masterbedroom en een extra slaap-/werkkamer en de moderne, compleet uitgeruste badkamer met onder andere een royaal ligbad en een inloopdouche. Op de 2e verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers en een pandbreed dakterras (west).

De achtertuin is verzorgd aangelegd met onder andere verlichting, een besproeiingssysteem, de mogelijkheid voor een 3e (gasten) parkeerplaats, een houten berging en een sfeervolle tuinkamer/mancave, compleet met houtkachel.

Bijzonderheden:

- * Kadastraal bekend: gemeente Dordrecht, sectie I, nummers 3010 (123 m², woonhuis), 2958 (12 m², parkeerplaats) en 3100 (12 m², parkeerplaats).
- * Woonoppervlakte: circa 117 m² (inhoud: circa 430 m³).
- Gebouwegebonden buitenruimte: circa 17 m². Externe bergruimte: circa 16 m².
- * Bouwjaar 2019.
- * Aluminium kozijnen met draai-, kiepramen en triple beglazing.
- * 16 zonnepanelen.
- * Volledig voorzien van vloerverwarming, welke per verdieping regelbaar is.
- * Gasloos (stadsverwarming) met CW 6 installatie.
- * Een waterontharder is aanwezig in de meterkast (blijft achter).
- * 2 eigen parkeerplaatsen op afgesloten achtergelegen parkeerterrein.
- * Mogelijkheid voor een 3e parkeerplaats in de achtertuin.
- * Oplevering in overleg (circa oktober 2024).
- * Energietabel A+.

Begane grond

Entree

Entree aan autoluwe straat in royale en bovenal fraaie hal met vide verbinding en moderne trapopgang (voorzien van ingebouwde trapverlichting) naar de 1e verdieping. Meterkast met uitgebreide installatieautomaat en de unit ten behoeve van de stadsverwarming.

Toilet

Modern betegelde toiletruimte met luxe vrijhangend toilet/bidet en hoekfonteinje.

Woonkamer (oppervlakte ca. 40 m² inclusief geïntegreerde keuken)

Pandbrede en daardoor heerlijk lichte en tuingerichte woonkamer met trap-/bergkast, twee maal dubbele deuren naar de tuin en geïntegreerde luxe keuken aan de voorzijde.

Keuken

De keuken in L-opstelling in zwarte kleurstelling met gemarmerd blad is verder voorzien van luxe inbouwapparatuur, te weten: kokend waterkraan (Grohe), vaatwasmachine, combi-oven, koelkast, vriezer, inductie kookplaat met 4 zones en een RVS afzuigschouw.

De begane grond is afgewerkt met een lichte PVC vloer met vloerverwarming en is voorzien van airconditioning.

1e verdieping

Overloop

Overloop met fraaie glazen balustrade en vide verbinding met de hal en trapopgang naar de 2e verdieping.

Wasruimte (ca. 0,98 x 2,30 m.)

Wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine en droger en de mechanische ventilatiebox.

Werk-/slaapkamer (ca. 3,40 x 2,30 m.)

Deze werk-/slaapkamer is in de hoek van de woning gelegen.

Master Bedroom (ca. 5,55 x 2,82 m.)

Deze slaapkamer is voorzien van airconditioning en een praktische inloopkast.

Badkamer (ca. 3,37 x 2,82 m.)

Badkamer met raam aan de achterzijde. De badkamer is voorzien van modern en smaakvol tegelwerk en is compleet uitgerust met onder andere een royaal ligbad, een echte inloopdouche met regendouche en handdouche, dubbel wastafelmeubel, designradiator, plafond met inbouwspots en een separate, luxe vrijhangend toilet/bidet.

De 1e verdieping is afgewerkt met een lichte PVC vloer met vloerverwarming.

> Omschrijving

2e verdieping

Overloop

Overloop met deur naar het dakterras.

Slaapkamer 3 (ca. 4,18 x 3,01/1,92 m.)

Deze slaapkamer is in gebruik als logeer-/gastenkamer en voorzien van airconditioning en een wastafelmeubel.

Slaapkamer 4 (ca. 3,38 x 3,01 m.)

Slaapkamer aan de voorzijde.

De 2e verdieping is afgewerkt met een lichte PVC vloer met vloerverwarming.

Dakterras (ca. 9,03 x 1,84 m.)

Het pandbrede dakterras is gericht op het westen.

Tuin

Achtertuintuin (ca. 9,00 x 7,00 m.)

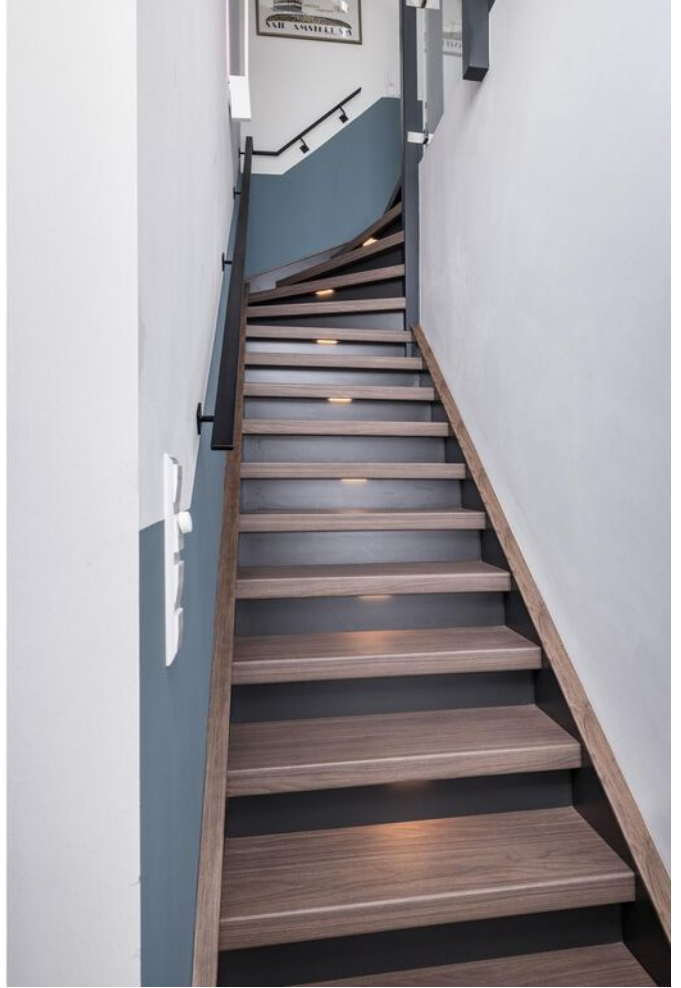
De achtertuin is gericht op het westen. De tuin is fraai aangelegd met onder andere sierbestrating en beplanting, een pergola en een schutting. In de tuin bevindt zich verder een vrijstaande houten berging (ca. 2,77 x 1,80 m.) en aangrenzend de sfeervolle mancave (ca. 2,77 x 3,98 m.), welke voorzien is van electra en een echte houtkachel. De tuin is voorzien van een besproeiingssysteem en tuinverlichting. Indien gewenst is er ruimte voor het parkeren van een 3e auto.

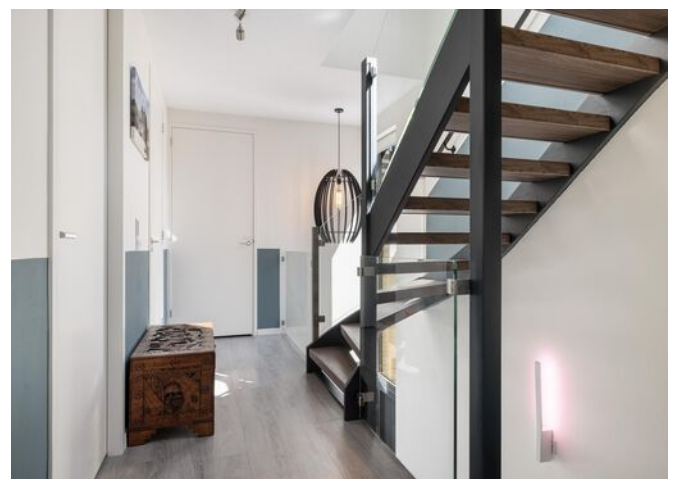
Parkeerplaatsen (2x)

De tuin grenst aan het achtergelegen, middels een elektrische poort afgesloten, parkeerterrein waar zich de twee eigen parkeerplaatsen (direct achter de woning) bevinden. 1 parkeerplaats is voorzien van laadinfrastructuur (laadpaal gaat mee).

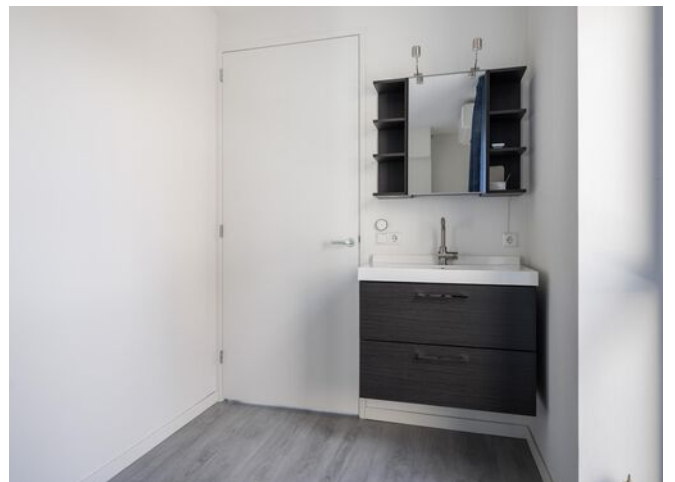
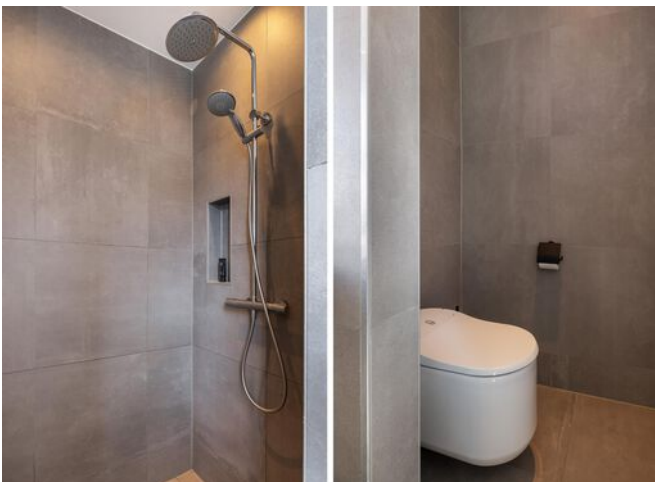
De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van OZP-makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.







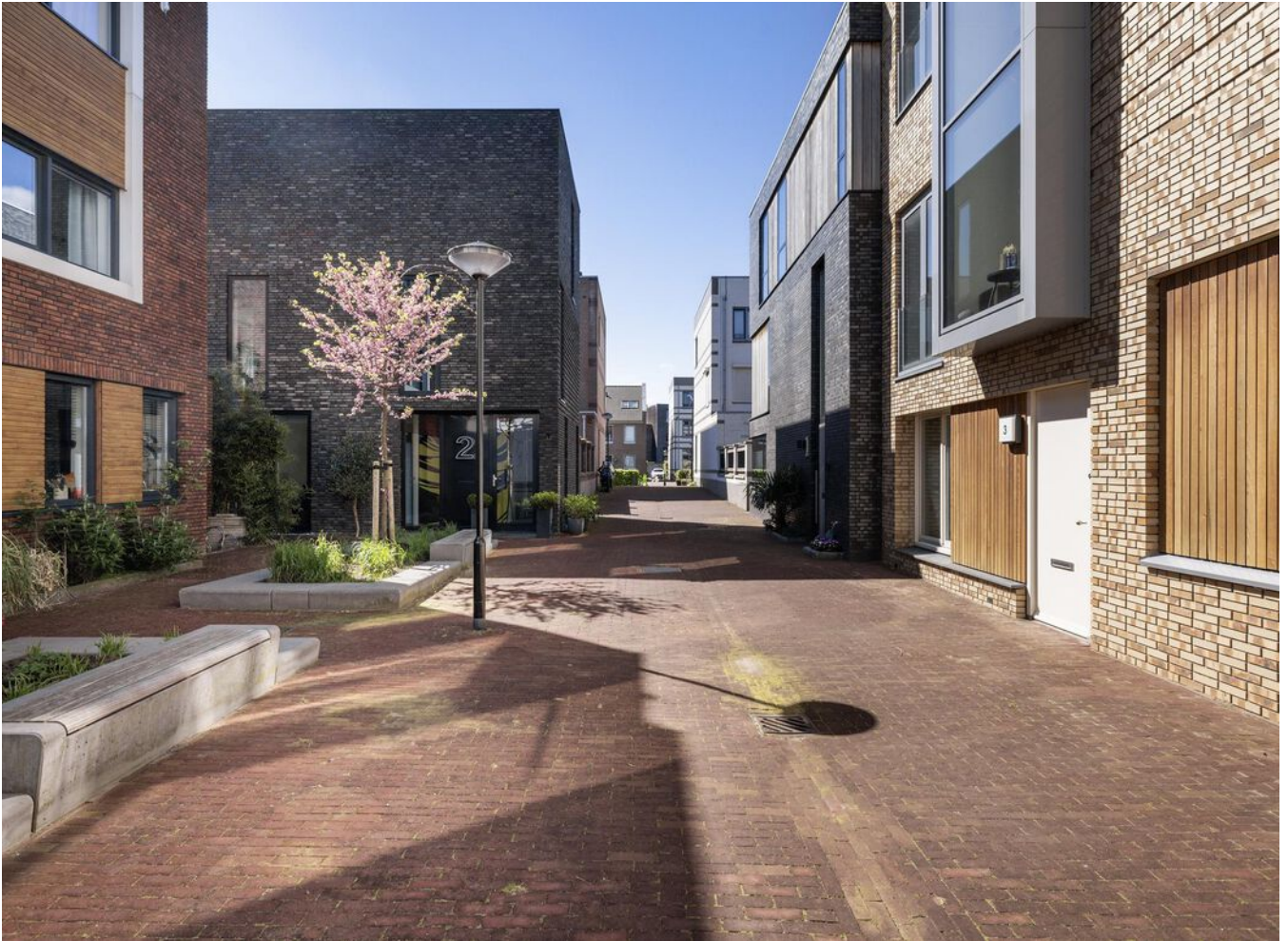












> Plattegrond

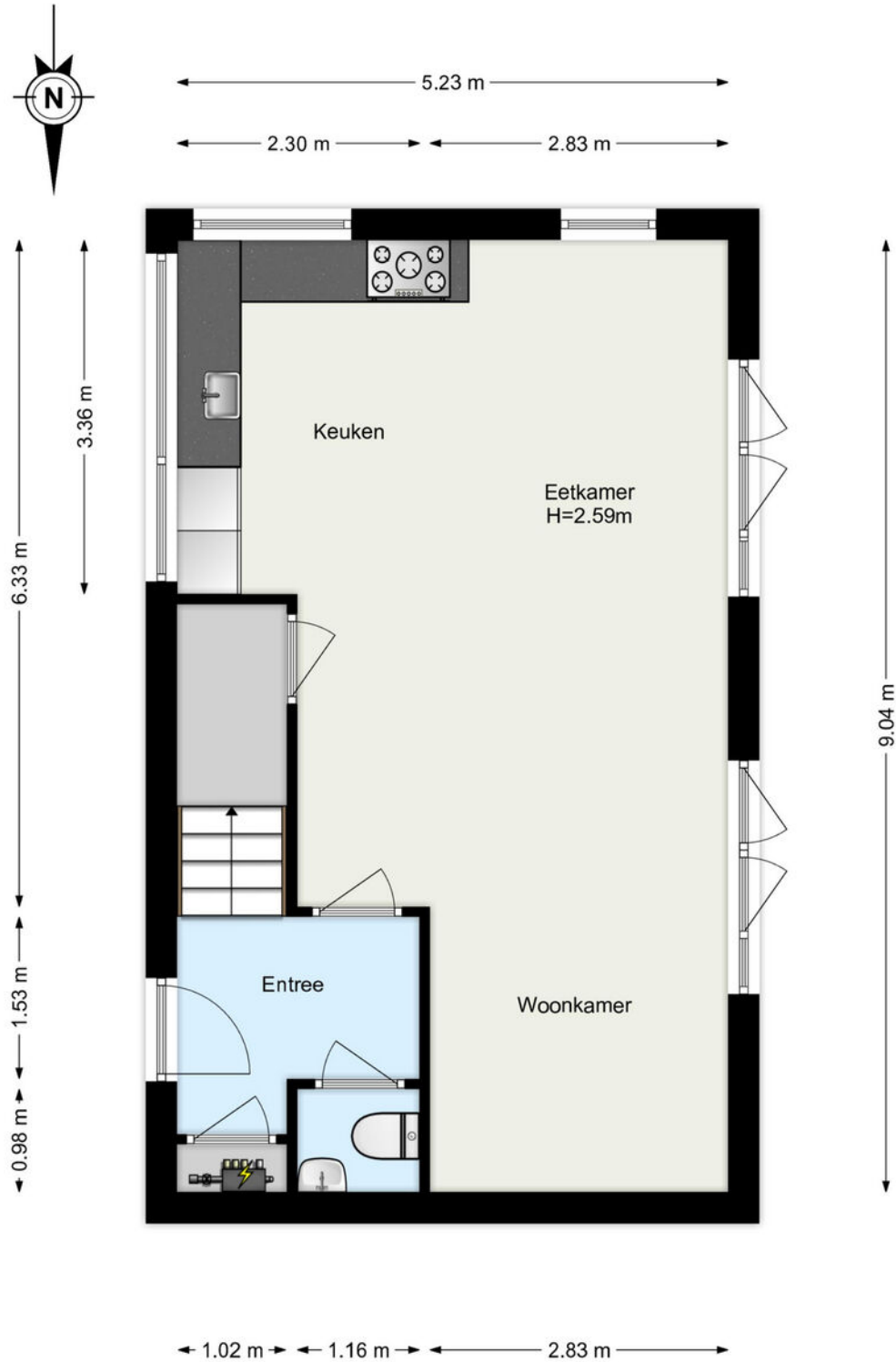
Ontdek de...
Begane grond met tuin



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

> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond

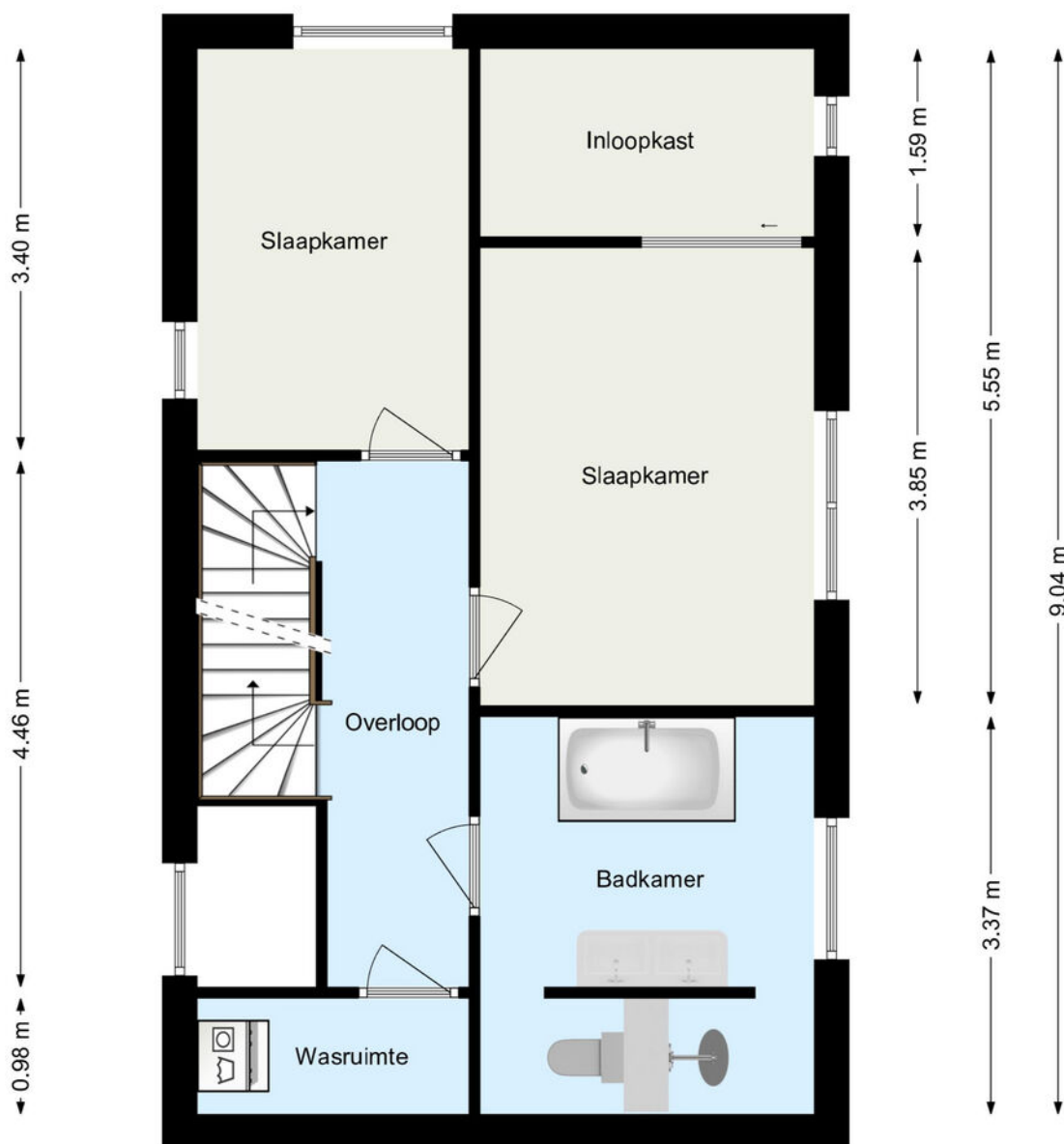
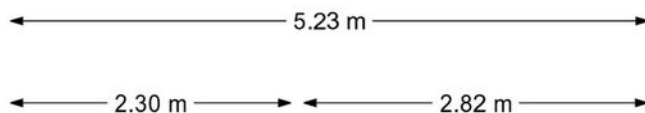


www.framemotion.nl

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

> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

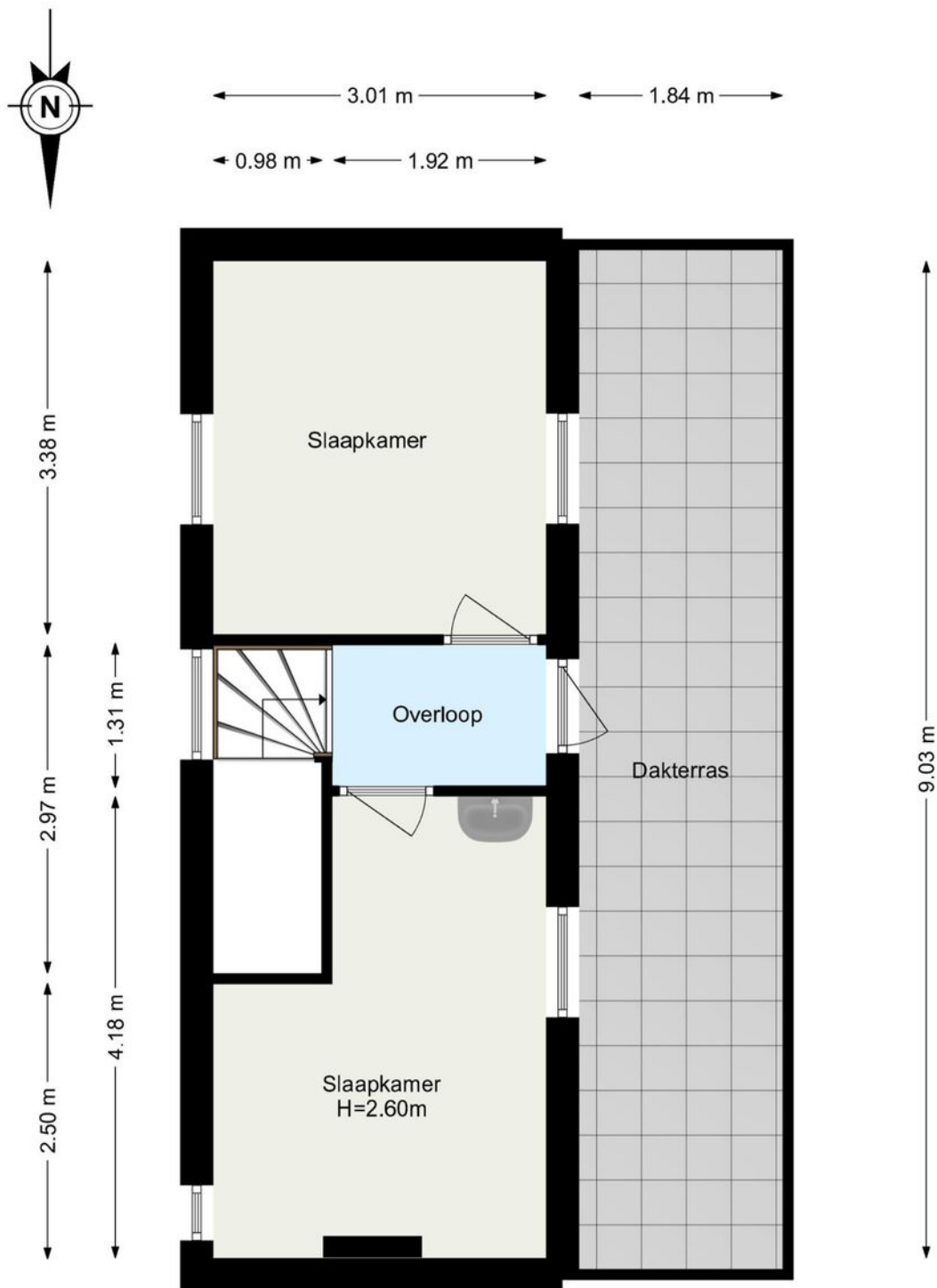


www.framemotion.nl

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

> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping

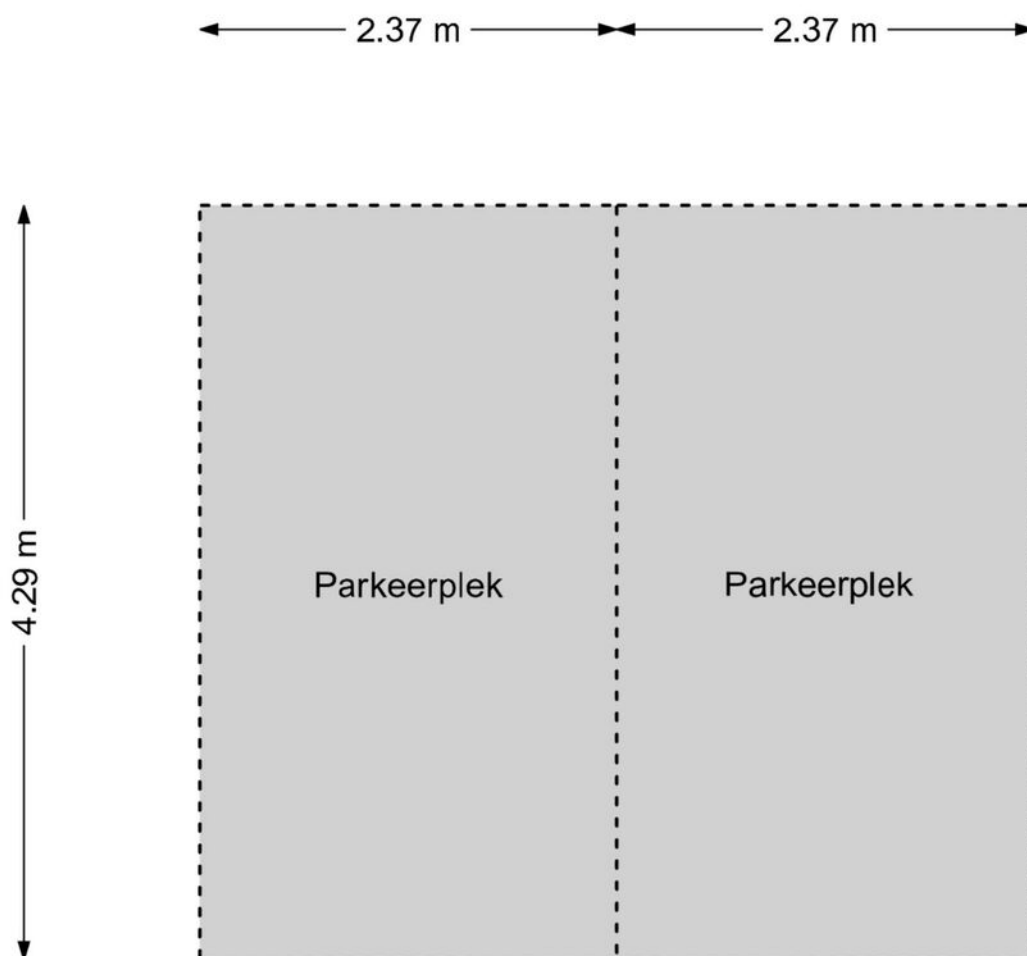


www.frameemotion.nl

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

> Plattegrond

Ontdek de...
Parkeerplaatsen



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, 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:

De binnenstad van Dordrecht herbergt het middeleeuwse havengebied met bijna 1000 monumenten en eeuwenoude grachten. Het betreft een uniek gedeelte van Dordrecht met musea, galerieën en historische locaties van wereldklasse.

Het Centrum van Dordrecht, is het gebied binnen de Spuihaven, ook wel centrum of 'de stad' genoemd. De Spuihaven is de middeleeuwse stadsgracht die loopt van de Prinsenstraat in het zuiden tot aan de Noordendijk in het noorden. De Spuihaven mondt bij de Prinsenstraat uit in de Kalkhaven en bij de Noordendijk in de Riedijkshaven. Beide uiteinden van de gracht zijn afgesloten met een dam. De binnenstad is het oudste gedeelte van Dordrecht.

De binnenstad wordt grofweg in tweeën gedeeld door de Voorstraatshaven, de haven waaraan Dordrecht is ontstaan. De Voorstraatshaven was oorspronkelijk een veenstroompje dat in de Merwede uitmondde: de Thuredrith of Thuredrecht, door de eeuwen heen verbasterd tot Dordrecht.

In het centrum bevindt zich het belangrijkste winkel- en uitgaansgebied van Dordrecht en een breed scala aan woonmogelijkheden. Het winkelgebied omvat grofweg het gebied tussen de Voorstraat - Spuistraat - Spuiboulevard - Statenplein. Hier vind je een mooie mix van lokale speciaalzaken en bekende winkelketens. Op het Statenplein en in de Sisarijs- of Sarisgang wordt iedere vrij- en zaterdag de weekmarkt gehouden. Het culinaire aanbod van het centrum is net als het retailaanbod groot en divers, er zijn talloze cafés en restaurants met internationale gerechten. Op het Scheffersplein bevinden zich verschillende uitgaansgelegenheden, in de zomermaanden wordt het plein bezet met terrassen. De Voorstraat mag zich de langste winkelstraat van Nederland noemen met een lengte van 1200 meter.



Info over deze wijk:

De **Negentiende-eeuwse schil** vormt de eerste uitbreiding van Dordrecht buiten zijn (verdwenen) stadsmuren en loopt als een halve maan rond het oude centrum. Het gebied wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook Park Merwestein, voormalig landgoed rond Villa Merwestein. Het gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het spoor naar Rotterdam en de Burgemeester De Raadsingel, waar ook het Centraal-Station zich bevindt, de Toulonselaan en de Oranjelaan.

De jongste aanwinst en uitbreiding van het centrum is de hippe "hot-spot" **Stadswerven**. Dit schiereiland, waar voorheen scheepswerven waren gevestigd en nu luxe appartementen, eigentijdse stadswoningen en zelfs drijvende woningen verrijzen, is via een loop-, en fietsbrug verbonden met het historische Centrum en aan de andere zijde begrensd door de Merwedestraat en de Oranjelaan. Op Stadswerven komen er nog steeds nieuwe woningen bij. Het iconische Villa Augustus is op loopafstand, evenals de nieuwe jachthaven en het nog te realiseren horecamplein.

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