

# TE KOOP



## Wittenstein 217, Dordrecht

Vraagprijs € 275.000 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, 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  
**83 m<sup>2</sup>**

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

Energie label  
**C**

Vraagprijs  
**€ 275.000 k.k.**

Soort woning  
**maisonnette**

Type woning  
**appartement**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**



# > Omschrijving

De perfecte woning voor de startende koper of het jonge gezin! Dit geliefde type (maisonnette) 4-kamerwoning is gelegen aan de rand van de gewilde woonwijk Sterrenburg 3. Deze woning met eigen parkeerplaats in de onderbouw telt 3 verdiepingen, beschikt over een royaal buitenterras van circa 21 m<sup>2</sup> gelegen op het zonnige zuiden en is werkelijk tot in de details afgewerkt!

De woning is op de woonverdieping voorzien van een ruime woonkamer, een mooie keukeninrichting, welke beschikt over alle gemakken en een zonnig terras. Op de slaapverdieping treft u 2 ruime slaapkamers en een fraaie badkamer. Via een vaste trap is de zolderverdieping (met dakkapel) te bereiken. Hier bevinden zich, naast ruimte voor een 3e slaapkamer, ook veel bergruimte en de opstelplaats van de wasmachine. In de kelder onder het complex treft men de eigen, overdekte parkeerplaats. De ruime fietsenberging op de begane grond maakt het plaatje compleet.

De huidige eigenaren hebben er alles aan gedaan om het wooncomfort te optimaliseren. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer, toilet alsmede de gehele afwerking de afgelopen jaren volledig vernieuwd.

De ligging van de woning in de wijk Sterrenburg 3 mag u gerust ideaal noemen. Zo liggen het mooie poldergebied van het eiland van Dordrecht en de Hollandse Biesbosch, diverse scholen, winkels, bushaltes en uitvalswegen op een steenworp afstand.

## Algemeen:

- \* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4858 A2 (woning) en A14 (parkeerplaats).
- \* Type woning: maisonnette-appartement met eigen parkeerplaats in de kelder.
- \* Woonoppervlakte: circa 83 m<sup>2</sup> (inhoud: circa 275 m<sup>3</sup>). Gebouw gebonden buitenruimte: circa 21 m<sup>2</sup>. Externe bergruimte: circa 5 m<sup>2</sup>.
- \* Energielabel C.
- \* De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing.
- \* Deels voorzien van kunststof kozijnen.
- \* Schilderwerk buitenzijde is in 2022 uitgevoerd.
- \* Voorzien van een heerlijk ruim terras op het zuiden van circa 21 m<sup>2</sup>.
- \* De woning maakt deel uit van een bouweenheid van 6 woningen, gebouwd volgens het houtskeletbouwprincipe (uitstekende isolatie eigenschappen!) boven een parkeergarage, welke verenigd zijn in een Vereniging van Eigenaars (VvE).
- \* Bijdrage VvE bedraagt circa € 28,- per maand (inclusief collectieve opstalverzekering).
- \* Verwarming en warmwater middels een eigen CV-combiketel (Remeha Tzerra uit 2017).
- \* Indicatie oplevering: eind augustus 2024.

## 1e verdieping:

### Entree

Entree in hal met trapopgang, meterkast (voorzien van 7 groepen, kookgroep, aardlekschakelaar) en toiletruimte.

### Toilet

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

### Woonkamer (ca. 6,02 x 4,48 m.)

De royale woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. Deze woonkamer is modern afgewerkt met een plavuizen vloer en spachtelputz op de wanden. Verder heeft men de beschikking over een handige trapkast en een loopdeur naar het royale terras. De achterpui heeft de beschikking over een rolluik (handmatig bedienbaar).

### Keuken (ca. 2,99 x 2,20 m.)

De open keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen. De moderne inrichting is met hand gemaakt en geplaatst in een L-opstelling en voorzien van een inductie kookplaat, afzuigscherm, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven, spoelbak met Quooker en diverse bergkasten.

### Terras (ca. 4,30 x 4,75 m.)

Vanuit de woonkamer verkrijgt men toegang middels een enkele deur tot het royale terras. Dit terras heeft een oppervlakte van circa 21 m<sup>2</sup> en is afgewerkt met keramische tegels. Dit terras is gelegen op het zonnige zuiden en is voorzien van diverse vaste bergkasten.

## 2e verdieping:

### Overloop

Overloop met vaste trap naar de zolderverdieping.

### Slaapkamer 1 (ca. 3,01 x 4,48 m.)

De ruime slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is voorzien van 2 kunststof dakvensters en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. Verder is deze slaapkamer voorzien van een vast wandmeubel en een vaste schuifkast.

### Slaapkamer 2 (ca. 4,02 x 2,24 m.)

Deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen, is voorzien van een dakkapel en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en deels renovlies/stucwerk op de wanden. Verder heeft men de beschikking over een rolluik (handmatig). Leuk detail is de sterrenhemel.

### Badkamer (ca. 3,10 x 2,14 m.)

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, douchecabine (met geïntegreerde kranen, massagestralen en regendouche), ligbad (met handdouche, jetstream en bubbels) en een verlaagd plafond met spots. Tevens heeft deze badkamer de beschikking over een wasmachine-aansluiting en een dakkapel (met handmatig bedienbaar rolluik).

## > Omschrijving

### **3e verdieping:**

Via een vaste trap is de 3e verdieping met dakkapel bereikbaar. Op de ruime verdieping bevinden zich de ophangplaats van de CV-combiketel en een aansluitpunt ten behoeve van de wasapparatuur. Desgewenst kan de wasmachine ook geplaatst worden in de badkamer. Op dat moment is de 3e verdieping uitstekend te gebruiken als 3e slaapkamer. Verder is deze ruimte afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden en is heeft men de beschikking over veel bergruimte achter de knieschotten.

### **Berging (ca. 1,94 x 2,79 m.)**

Op de begane grond heeft men de beschikking over een eigen, ruime fietsenberging. Deze berging is voorzien van elektra.

### **Parkeren**

Parkeren doet men heel gemakkelijk in de afgesloten parkeerkelder onder het complex. Middels een (elektrisch) bedienbare roldeur verkrijgt men toegang tot deze garage. Hier heeft men de beschikking over een eigen parkeerplaats (nummer 217).

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.























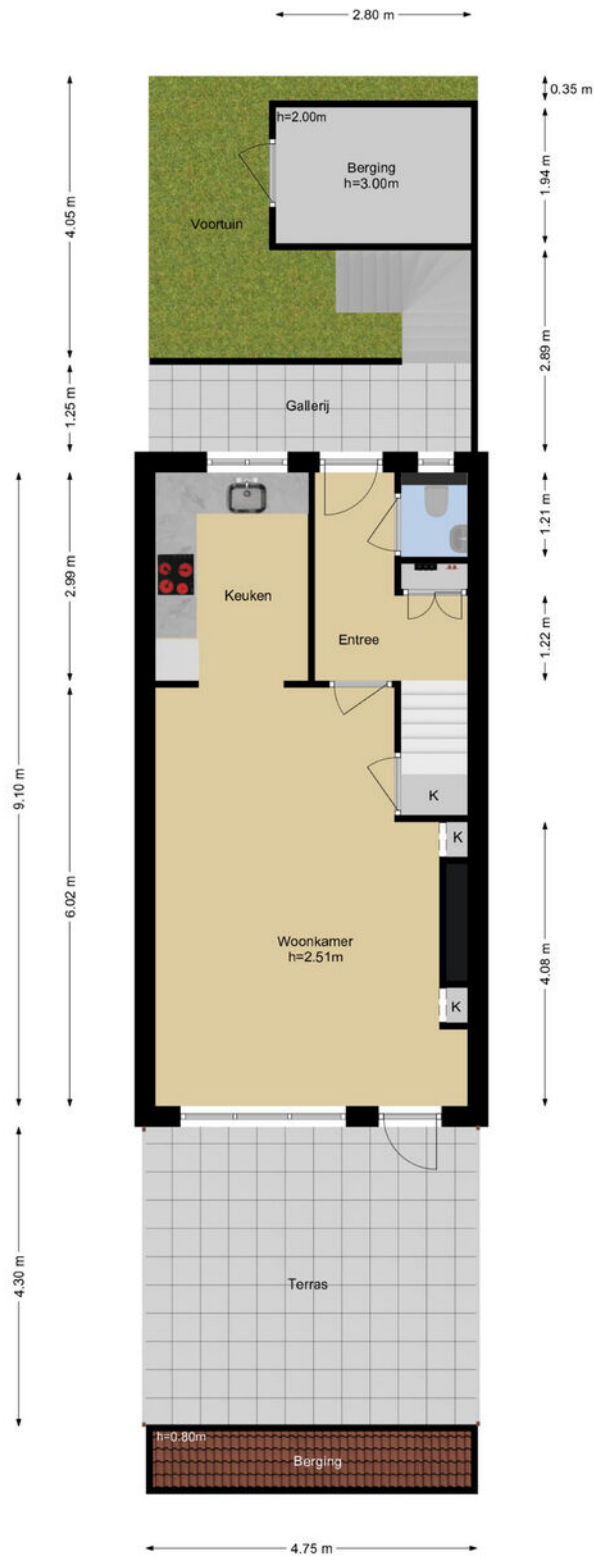




# > Plattegrond

Ontdek de...

1e verdieping met voortuin

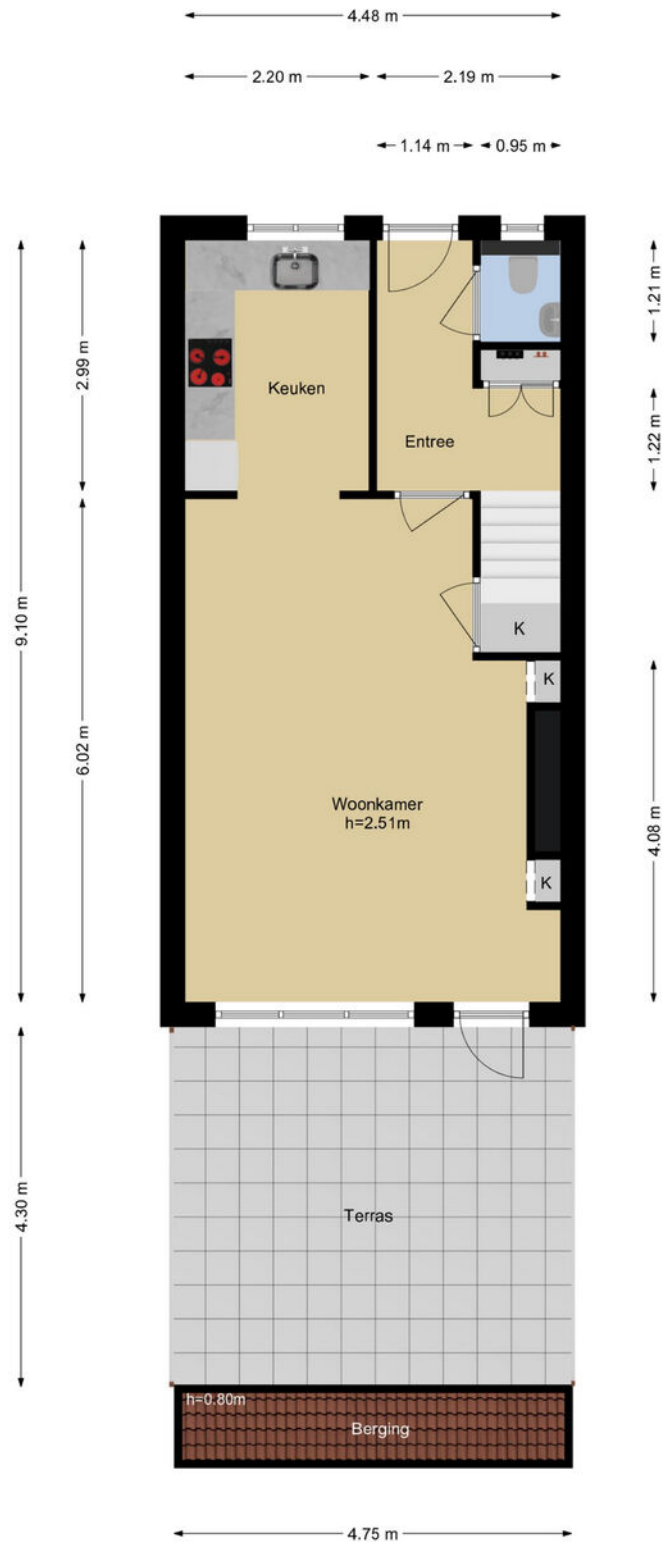


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# > Plattegrond

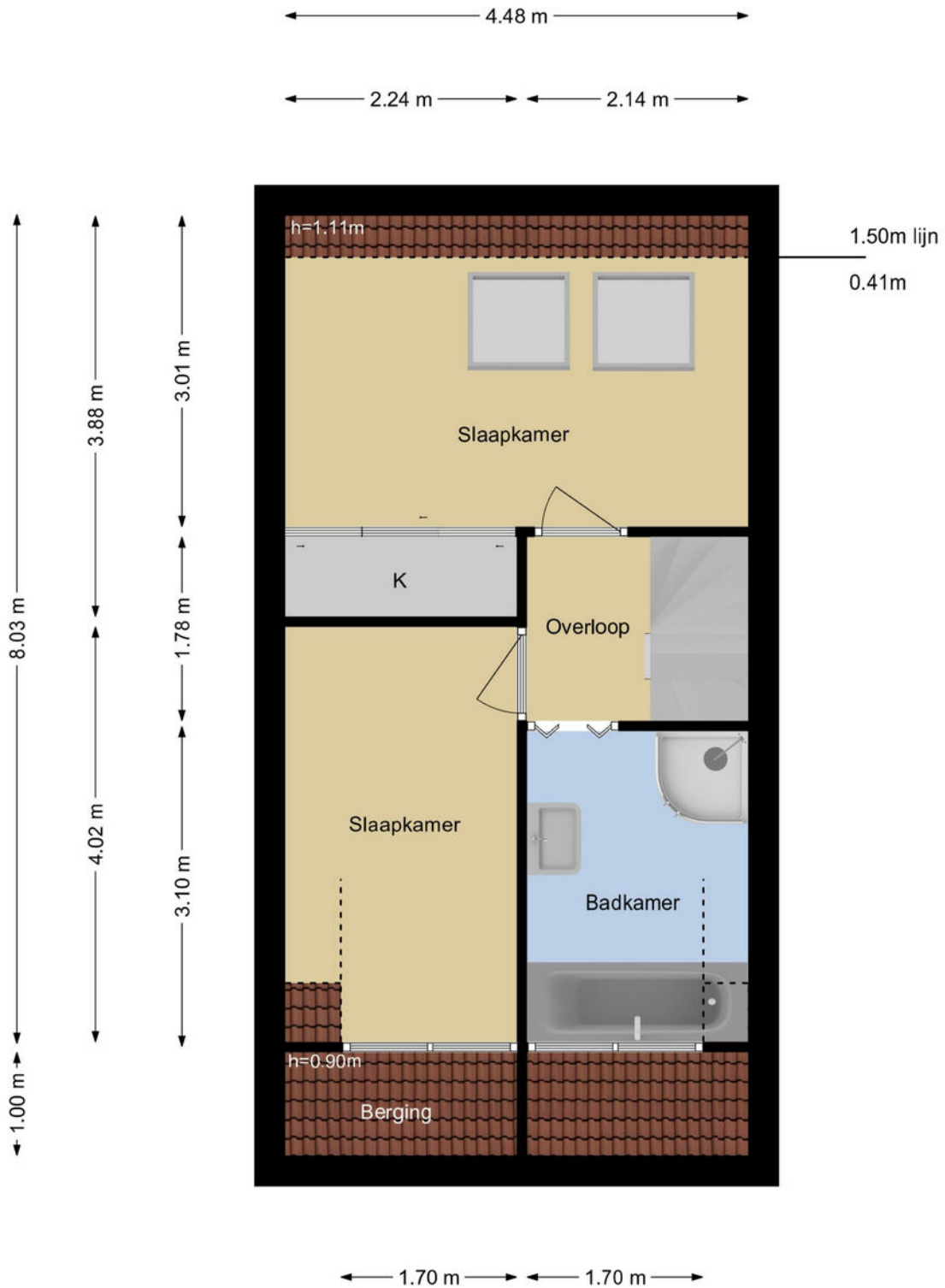
Ontdek de...  
**1e verdieping**



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## > Plattegrond

Ontdek de...  
2e verdieping

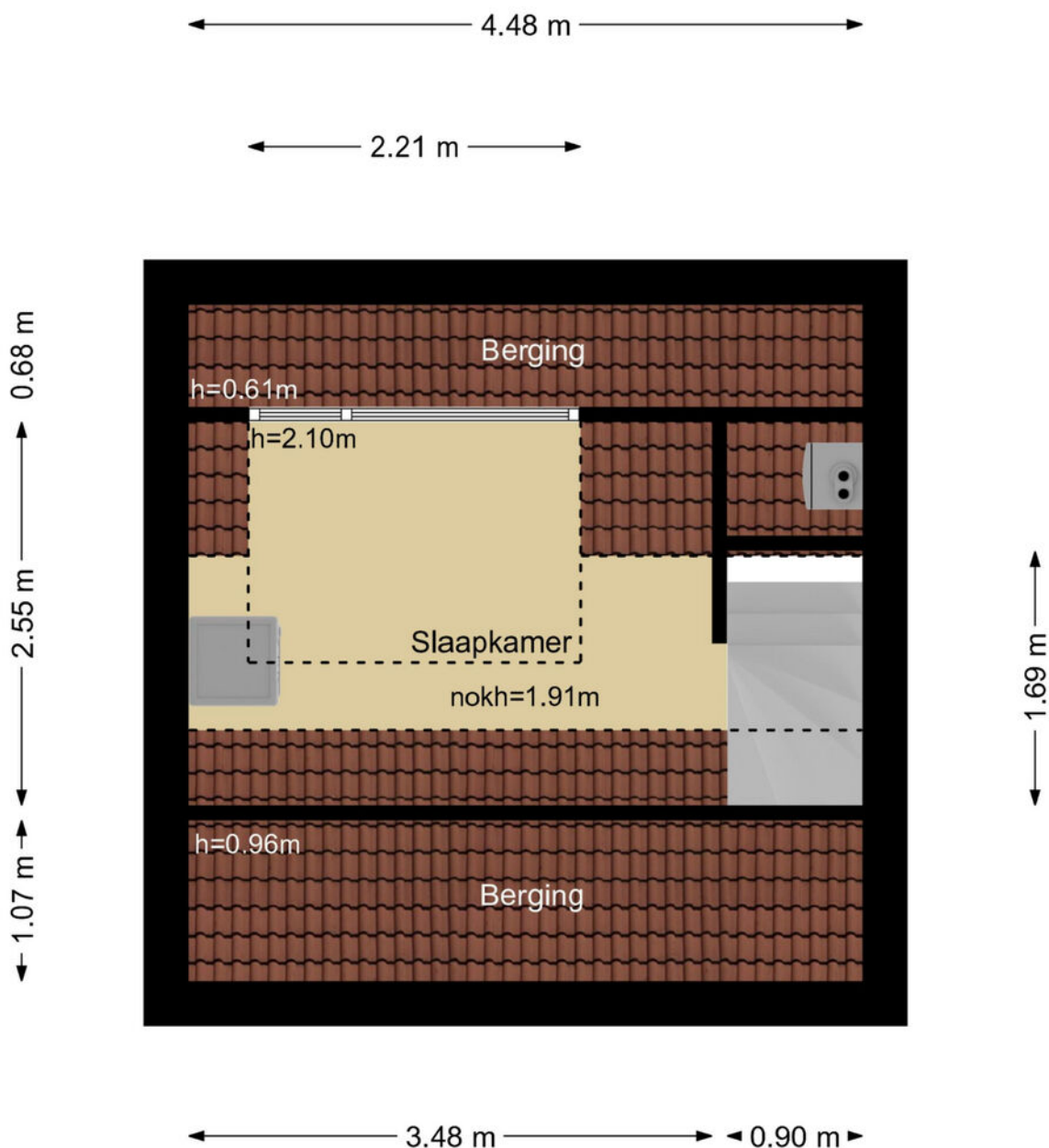


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## > Plattegrond

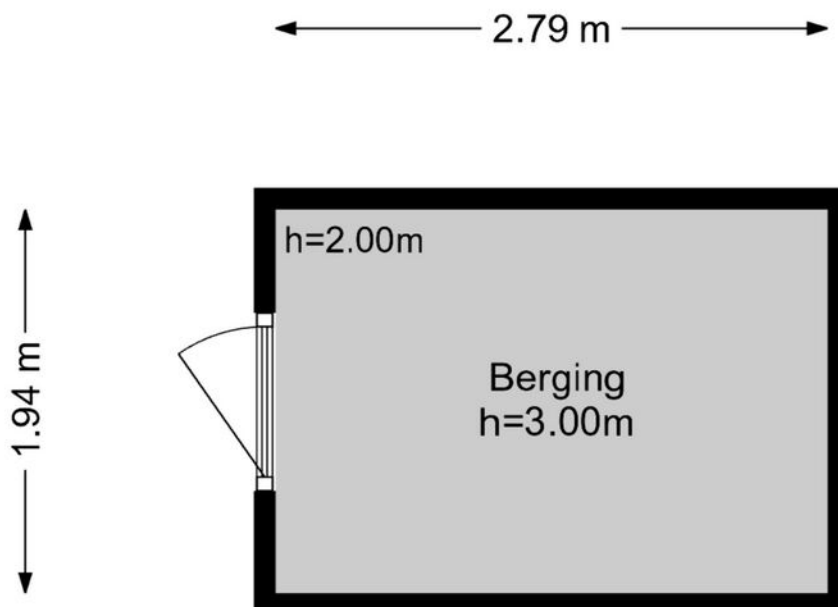
Ontdek de...  
**3e verdieping**



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## > Plattegrond

Ontdek de...  
**berging**

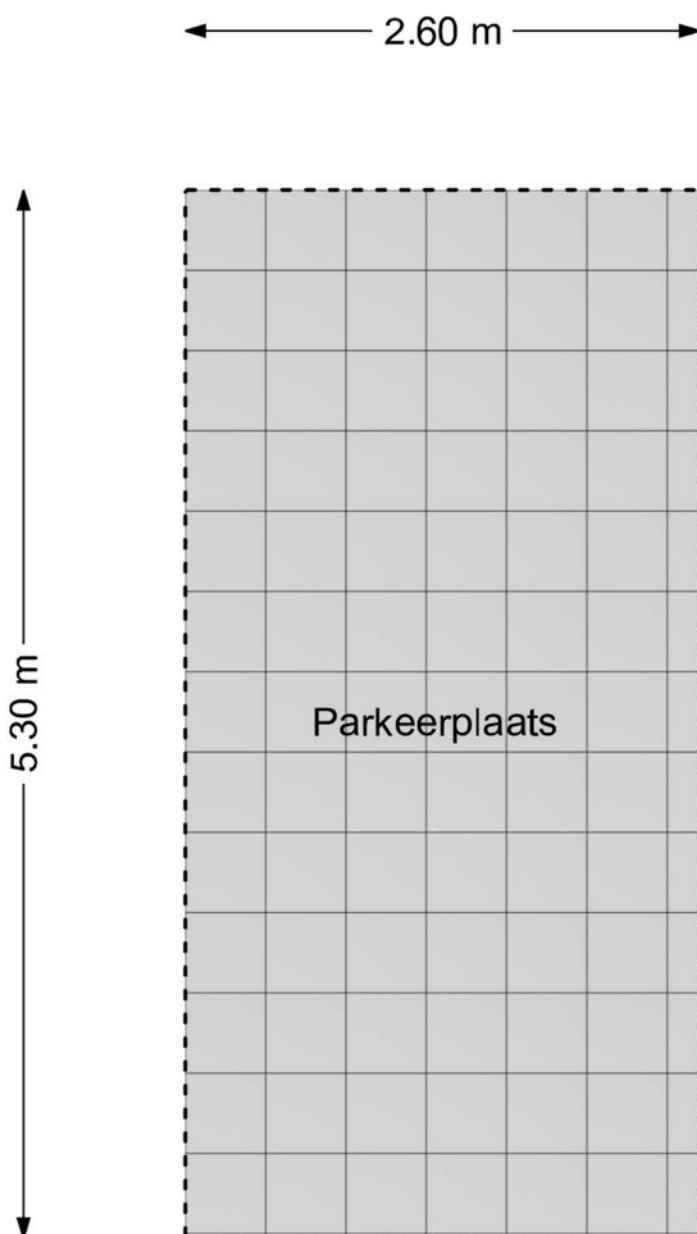


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## > Plattegrond

Ontdek de...  
parkeerplaats



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan 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:*

---

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**