

# TE KOOP



## Zuidendijk 107, Dordrecht

Vraagprijs € 339.500 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  
**101 m<sup>2</sup>**

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

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

Energie label  
**D**

Vraagprijs  
**€ 337.500 k.k.**

Soort woning  
**eengezinswoning (dijkwoning)**

Type woning  
**2-onder-1-kapwoning**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**



# > Omschrijving

## Wat een verrassende en leuke dijkwoning zeg!!

Deze fijne twee-onder-een-kapwoning met souterrain is op een geliefd en rustig deel van de Zuidendijk gelegen, vlakbij de Viottakade en de Frans Lebrethlaan.

De woning is de afgelopen jaren behoorlijk gemoderniseerd. Na de verbouwingen is er dan ook een fijn, ruim en praktisch woonhuis ontstaan met onder andere een ruime woonkamer met complete keukeninrichting op dijkniveau. Op de 1e verdieping bevindt zich een tweetal ruime slaapkamers en de moderne badkamer met een toilet. De zolderverdieping is voorzien van een grote dakkapel en geeft nu dan ook ruimte aan de 3e slaapkamer. Het handige souterrain is perfect bruikbaar als berging. Hier bevindt zich tevens de Cv-combiketel en de plaats van de wasmachine.

De ligging aan dit rustige gedeelte van de Zuidendijk zorgt ervoor dat er nauwelijks verkeer aan de voorzijde komt. Men heeft via de Laan der Verenigde Naties meteen aansluiting op de uitvalswegen (via de A16). Behalve uitvalswegen zijn ook winkelvoorzieningen, busverbindingen, speelweides en het Dordtse centrum gemakkelijk en snel te bereiken.

Kom snel kijken want deze woning is absoluut een bezichtiging waard!

## Algemeen:

- \* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 4528, groot 125 m<sup>2</sup>;
- \* Woonoppervlakte: circa 101 m<sup>2</sup> (inhoud: circa 380 m<sup>3</sup>). Overige inpandige ruimte: circa 24 m<sup>2</sup>. Gebouwgebonden buitenruimte: circa 7 m<sup>2</sup>;
- \* Type woning: 2-onder-1-kapwoning;
- \* Bouwjaar: omstreeks 1952;
- \* Energielabel D;
- \* Fundering 'op staal'
- \* Voorzien van 3 slaapkamers;
- \* De woning is sinds 2019 behoorlijk gerenoveerd en gemoderniseerd;
- \* Verwarming en warmwater via eigen CV-combiketel (Remeha uit 2021);
- \* De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuidwesten. Aan de achterzijde is er een stuk gemeentegrond in gebruik (om-niet), waardoor de tuin extra groot is geworden;
- \* Indicatie oplevering: in overleg (streefdatum 01 juli 2024).

## Begane grond:

### Entree

Entree in hal op dijkniveau, welke is voorzien van de toiletruimte.

### Toilet

De half betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet.

### Woonkamer (ca. 5,13 x 4,68 m.)

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. Deze fijne ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Verder is deze kamer voorzien van een glas-in-loodraam aan de zijkant en een open trap naar de slaapverdieping.

### Keuken (ca. 3,81 x 4,68 m.)

De heerlijk ruime leefkeuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze volwaardige ruimte is voorzien van een keukeninrichting in 2 rechte delen, welke onder andere is voorzien van een vaatwasser, 5-pits gaskookstel met oven, afzuigscherm, magnetron, spoelbak met mengkraan en diverse boven en onderkasten. Deze ruimte biedt voldoende plaats voor het zetten van een grote eettafel. Middels openslaande deuren kan men via de leefkeuken het balkon bereiken.

### Balkon (ca. 1,59 x 4,68 m.)

Via de leefkeuken kan men het balkon op dijkniveau bereiken. Dit hardhouten balkon heeft een oppervlakte van circa 7 m<sup>2</sup> en is voorzien van een rechte trap naar de achtertuin.

## Eerste verdieping:

### Overloop

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping.

### Slaapkamer 1 (ca. 4,23 x 4,58 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De royale slaapkamer is voorzien van een dakkapel en een vaste kast en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

### Badkamer (ca. 3,81 x 2,16 m.)

De fraaie badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze sfeervolle ruimte is geheel betegeld en voorzien van luxe inlopdouche (met geïntegreerde kranen en regendouche), een zwevend closet, een ligbad en een meubel met waskom.

### Slaapkamer 2 (ca. 3,81 x 2,21 m.)

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

## > Omschrijving

### **Tweede verdieping:**

#### **Slaapkamer 3 (oppervlakte circa 14 m<sup>2</sup> op 1,50 meter hoogte)**

Middels een vaste trap te bereiken royale slaapkamer. Deze slaapkamer is voorzien van een grote dakkapel en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

#### **Souterrain (oppervlakte circa 24 m<sup>2</sup>)**

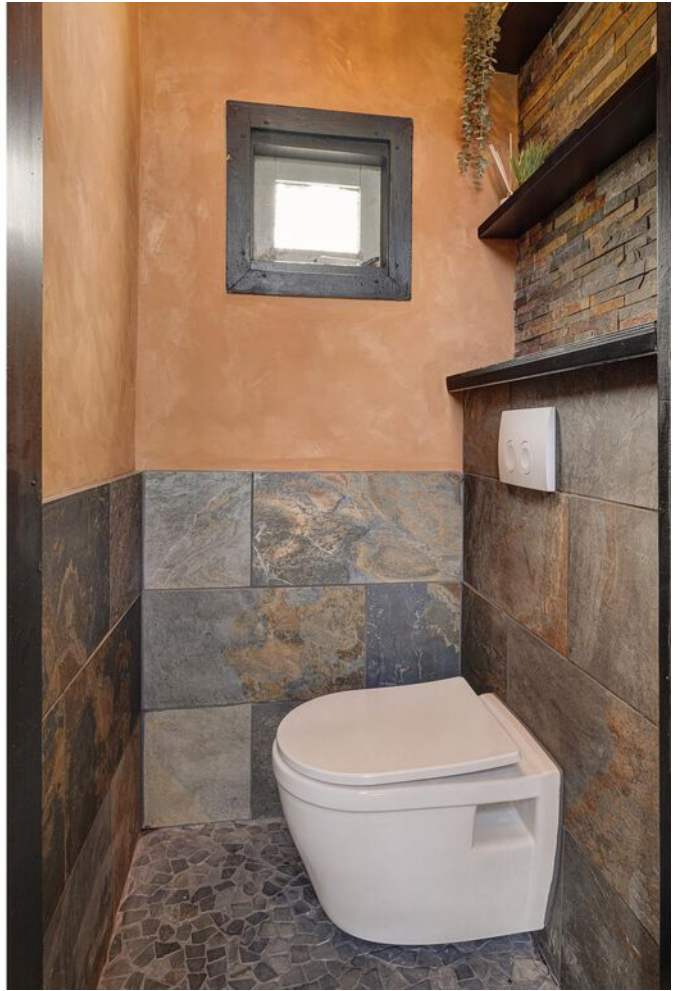
Het souterrain is verdeeld in 2 compartimenten. Alhier bevindt zich, naast veel bergruimte, nog de ophangplaats van de CV-combiketel en aansluitpunten van de wasmachine.

### **Tuin**

#### **Achtertuin (ca. 13,00 x 6,50 m.)**

De royale achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten en is behoorlijk onderhoudsvriendelijk aangelegd. Zo heeft men de beschikking over een zon- en een schaduwterras, een terras aan het water en een voor-om. Aan de achterzijde is er een stuk gemeentegrond in gebruik waardoor de tuin extra groot is geworden.

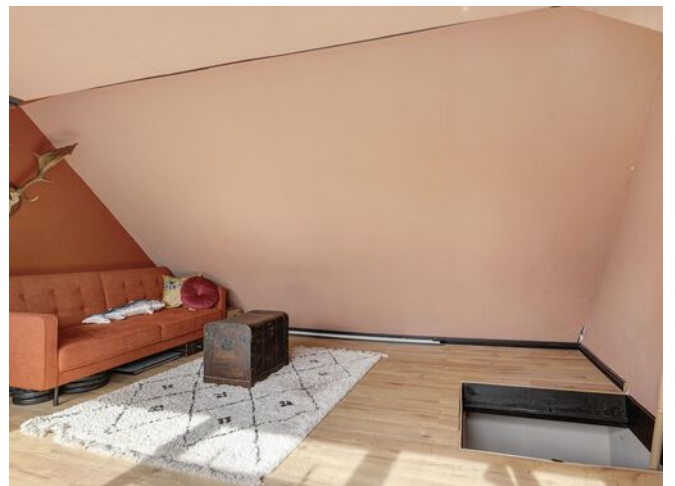
De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid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











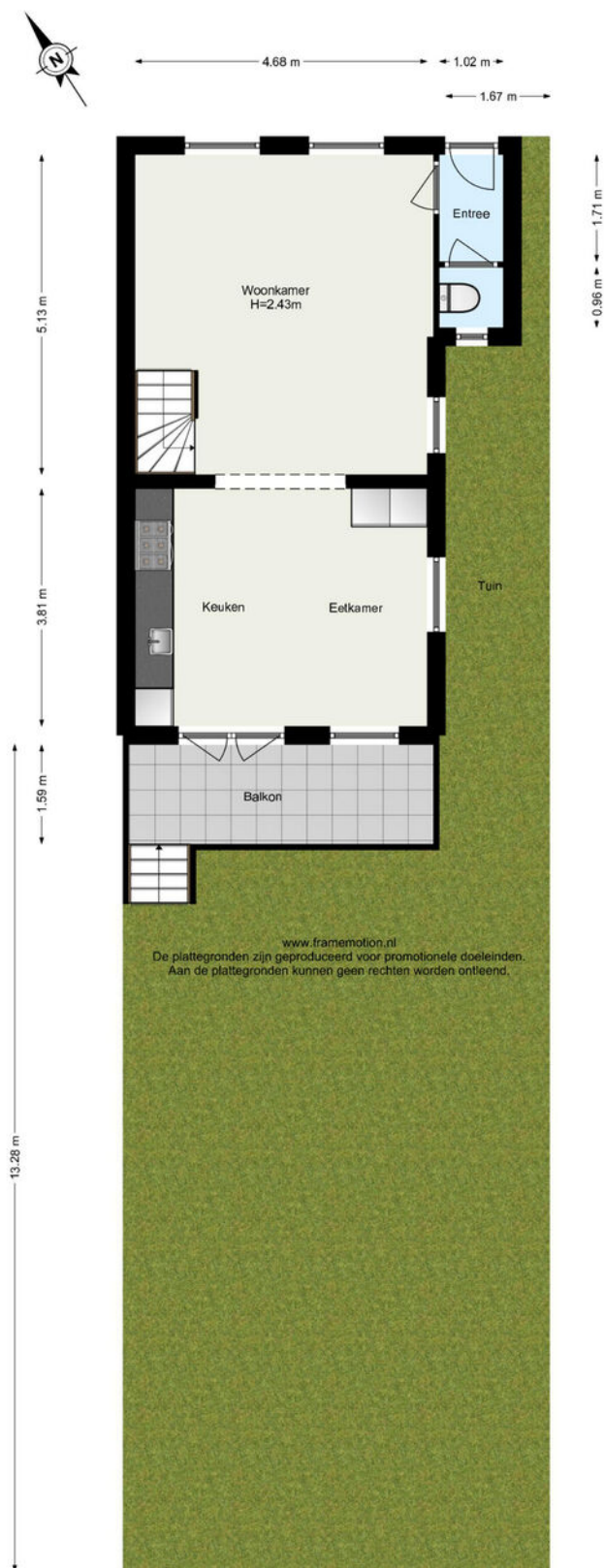






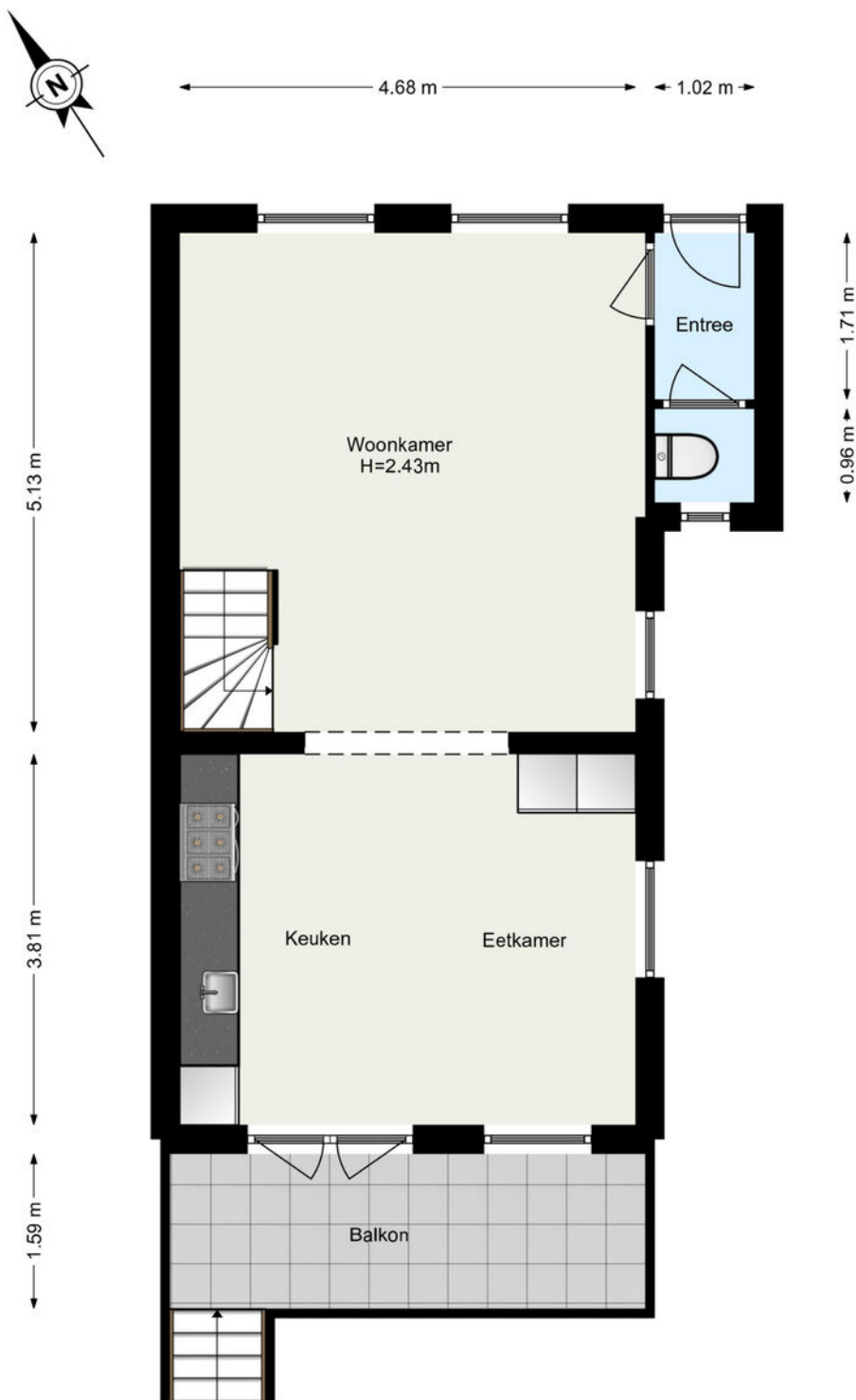
# > Plattegrond

Ontdek de...  
Begane grond met tuin



# > Plattegrond

Ontdek de...  
Begane grond (dijkniveau)

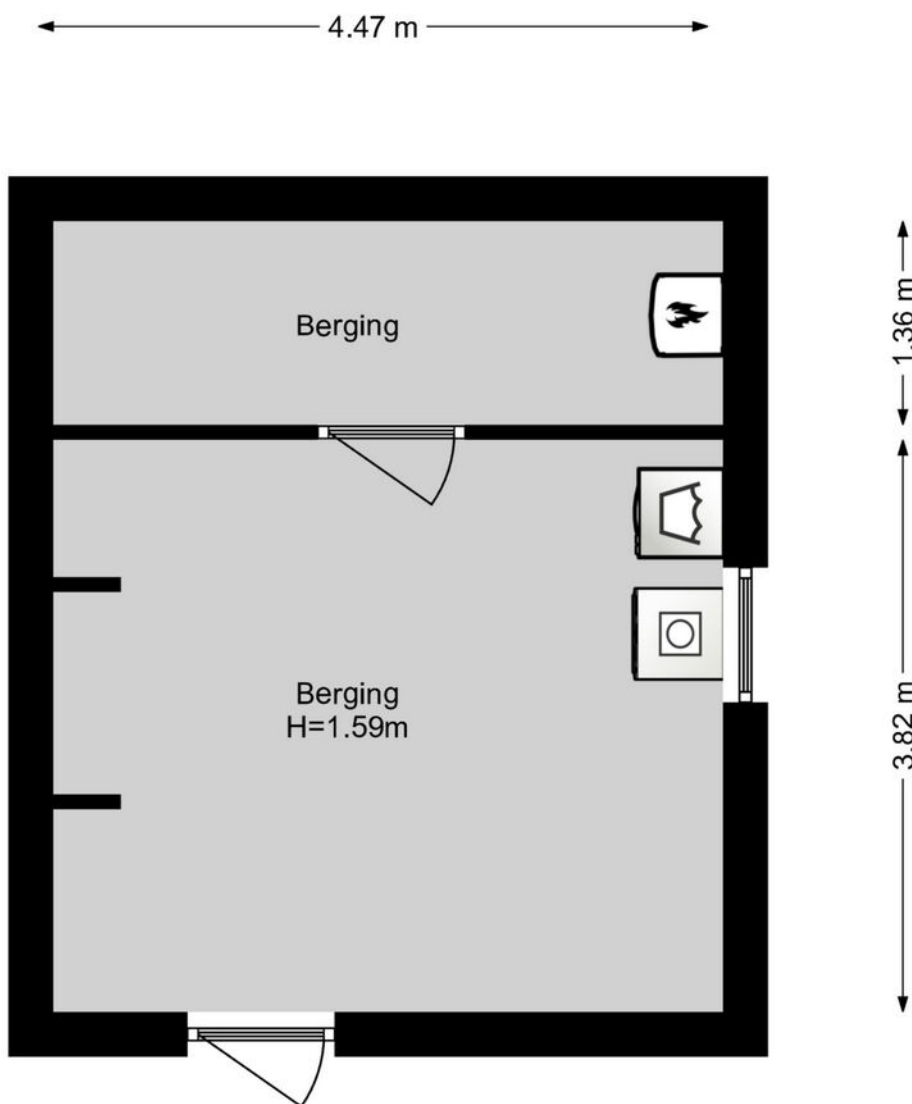


[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## > Plattegrond

Ontdek het...  
Souterrain

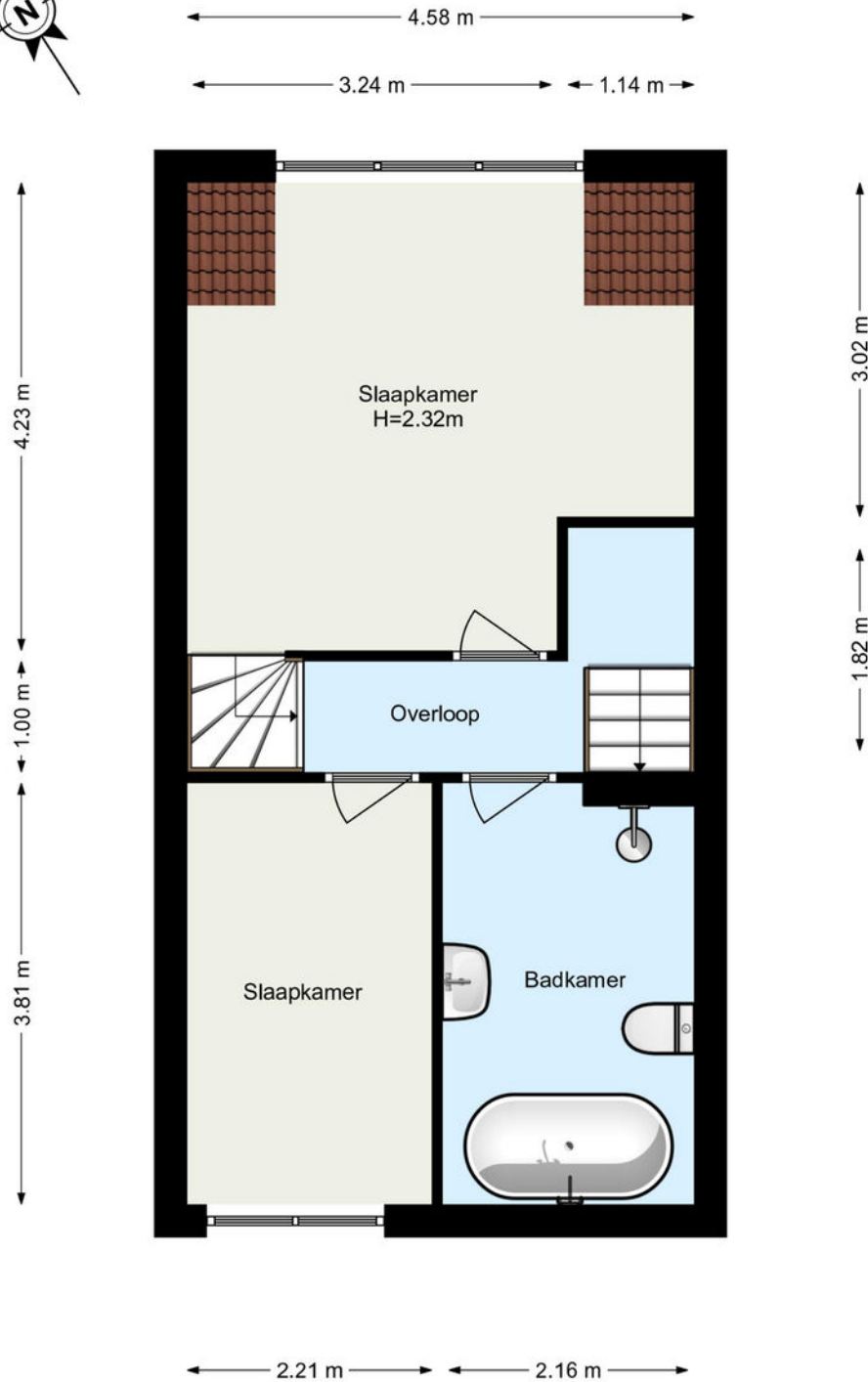


[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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.

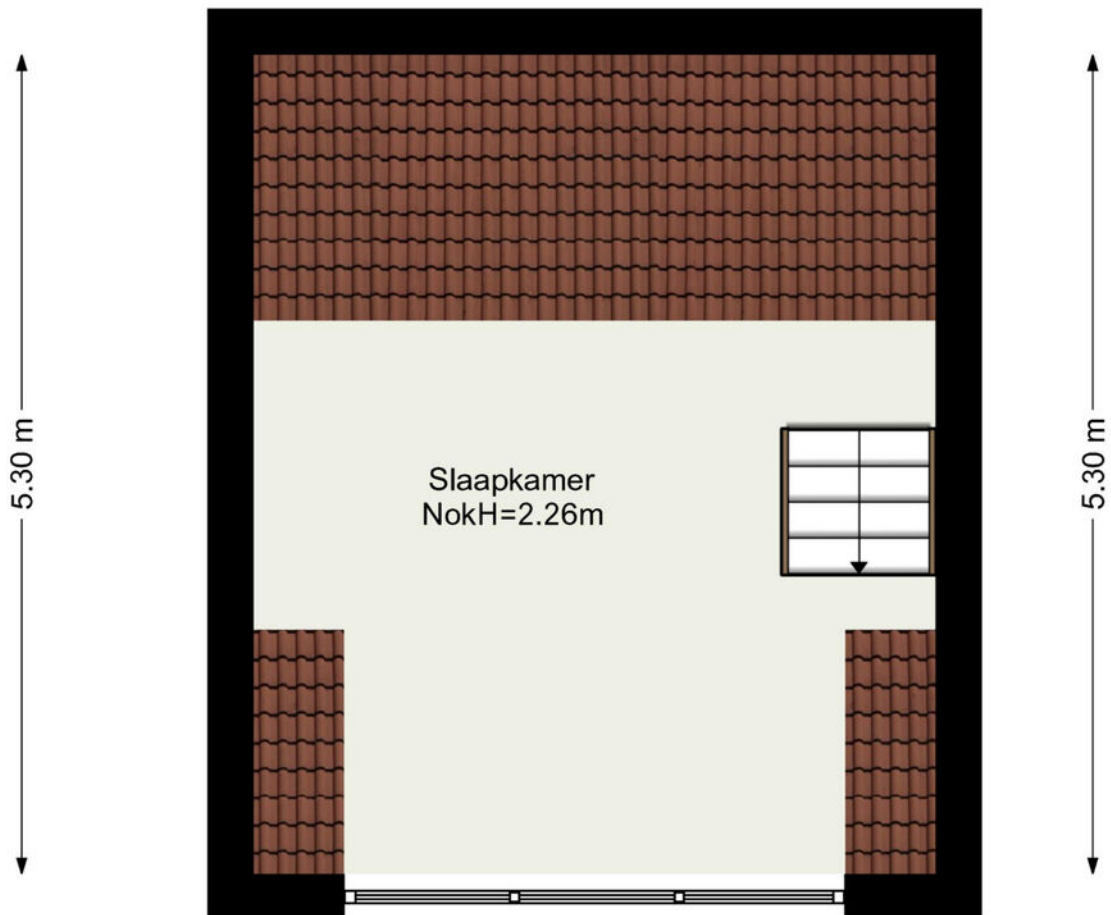


## > Plattegrond

Ontdek de...  
2e verdieping



4.41 m



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

---

### **Oud-Krispijn**

In het westen van de stad Dordrecht ligt de wijk Oud-Krispijn. Deze wijk heeft een gezonde mix van koop- en ook huurwoningen. Oud-Krispijn biedt daarnaast een verscheidenheid aan type woningen. De woonmogelijkheden variëren van historische herenhuizen tot gerenoveerde appartementen, die elk een uniek karakter hebben. Oud-Krispijn is een plek waar bewoners historie vinden, evenals de gemakken van het moderne leven.

Het was de eerste stadsuitbreiding ten zuiden van de spoorlijn. De bouw startte omstreeks 1915. In 2000 startte het project Oud Krispijn Vernieuwt, de herstructurering van het zuidelijk deel van de wijk.

De wijk is genoemd naar de Uitspanning Krijspijn, die tot 1904 op het landgoed van de zeventiende-eeuwse edelman Crispijn van Outgaerden lag. De uitspanning stond op de tweesprong van de Brouwersdijk en de Spuiweg, waarvan het deel tot aan de spoorlijn bij de bouw van de wijk werd omgedoopt tot Krispijnseweg.

Oud-Krispijn ligt ten westen van de Krispijnseweg. Oud-Krispijn is in te delen in twee delen. Het noordelijke deel, van de spoorlijn tot aan de Frans Lebretilaan en Bosboom-Toussaintstraat, heeft straten genoemd naar schrijvers en componisten uit de zeventiende, achttiende en negentiende eeuw. Het zuidelijke deel tussen de Bosboom-Toussaintstraat en de Laan der Verenigde Naties, heeft straten die vernoemd zijn naar negentiende-eeuwse schrijvers (Krispijnse Driehoek, tussen Krispijnseweg en Brouwersdijk) en schilders (ten westen en zuiden van de Brouwersdijk: Mauvebuurt, Vincent van Goghbuurt en Patersweg en omgeving).

# 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**