

TE KOOP



Abraham Kuyperweg 410, Dordrecht

Vraagprijs € 225.000 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
72 m²

Inhoud
228 m³

Energie label
C

Vraagprijs
€ 225.000 k.k.

Soort woning
portiekflat

Type woning
appartement

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2



> Omschrijving

Dit modern afgewerkte 3-kamerappartement met 2 balkons is gelegen op een geliefde woonlocatie aan de rand van woonwijk Crabbehoef en heeft alle wensbare voorzieningen op loopafstand!

Het hoekappartement op nummer 410 is gelegen op de 2e woonlaag van een kleinschalig appartementencomplex en is een aantal jaren geleden behoorlijk gemoderniseerd. Zo heeft de huidige eigenaar het appartement voorzien van een moderne keukeninrichting, zijn bijna alle wanden en plafonds opnieuw afgewerkt. Verder is de CV-combiketel vernieuwd in 2024. Tel daarbij op: de royale woonkamer (voorheen 2 kamers), de 2 ruime slaapkamers, de keurige toilet- en badkamerinrichting, het vrije uitzicht aan de achterzijde, de 2 balkons (noord en zuid), een goed functionerende VvE en 2 ruime bergingen en de keuze is al bijna gemaakt.

Het kleinschalige appartementencomplex heeft in totaal 3 woonverdiepingen. Aan één portiek grenzen dan ook maar 6 appartementen. Het gebouw ligt aan de rand van de woonwijk Crabbehoef nabij het gelijknamige kasteeltje. Alle wensbare voorzieningen, zoals een uitgebreid winkelcentrum, NS-station, uitvalswegen en sportfaciliteiten zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 2475 A204.
- * Woonoppervlakte: ca. 72 m² (Inhoud: ca. 228 m³). Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 21 m². Externe berging: ca. 21 m².
- * Type woning: appartement (portiek).
- * Bouwjaar: 1966.
- * Energielabel: C.
- * Het gehele appartement is voorzien van dubbele beglazing.
- * De bijdrage t.b.v. de actieve VvE bedraagt € 154,- per maand.
- * In de toekomst zullen alle kozijnen van het appartement vervangen worden door kunststof kozijnen. Dit loopt via de VvE.
- * Verwarming en warm water geschiedt via een CV-combiketel (Intergas uit 2024).
- * Dit appartement heeft de beschikking over 1 ruime berging in de onderbouw en 1 ruime berging op de zolder van het complex.
- * Voorzien van moderne keukeninrichting.
- * De woonkamer heeft een zeer prettig en groen zicht op het achtergelegen park.
- * 2 ruime slaapkamers.
- * De koper(s) van het appartement heeft eventueel de mogelijkheid om een garage bij te kopen. Deze box is gelegen in de onderbouw van het complex. Vraag tijdens de bezichtiging naar de mogelijkheden.
- * Het bouwdepot in het park is tijdelijk (i.v.m. uit te voeren werkzaamheden in de directe omgeving).
- * Indicatie oplevering: mei 2025.

Begane grond:

Entree

Afgesloten entree met trapopgang naar de appartementen, bellentableau en brievenbussen.

Berging 1 (ca. 5,08 x 2,50 m.)

De eerste berging is gelegen op de begane grond van het complex en is voorzien van elektra.

Tweede verdieping:

Entree

Entree in de ruime hal met vaste garderobekast en de meterkast (voorzien van 6 groepen en 2 aardlekschakelaars).

Toilet

De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet.

Badkamer (ca. 1,74 x 1,24 m.)

De keurige badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douchegelegenheid (met een thermostaatkraan) en een wastafel.

Slaapkamer 1 (ca. 3,15 x 3,22 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement en is afgewerkt met een laminaatvloer en glasvezelbehang op de wanden.

Slaapkamer 2 (ca. 3,04 x 2,48 m.)

Slaapkamer aan de achterzijde van het appartement. Ook deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. In een hoek van de kamer bevindt zich de aansluiting ten behoeve van de wasmachine.

Woonkamer (ca. 9,06 x 3,60 m.)

De ruime woonkamer (voorheen woonkamer en slaapkamer) heeft de beschikking over twee balkons (noord en zuid) en een prettig zijraam. De woonkamer is verder fraai afgewerkt met een PVC-vloer en structuur op de wanden.

Balkon 1 (oppervlakte ca. 4,5 m²)

Dit balkon is bereikbaar via een loopdeur vanuit de woonkamer en is gelegen op het noorden.

Keuken (ca. 4,13 x 1,79 m.)

De moderne keukeninrichting in rechte opstelling is voorzien van een spoelbak met mengkraan, een gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-oven en diverse bergkasten. Verder treft men hier een vaste voorraadkast. In een vaste bergkast van de keuken bevindt zich de ophangplaats voor de CV-combiketel.

Balkon 2 (oppervlakte ca. 7,5 m²)

Dit balkon is bereikbaar via een loopdeur vanuit de woonkamer en de keuken en is gelegen op het zuiden.

Vierde verdieping:

Berging 2 (ca. 4,48 x 3,28 m., deels lager dan 1,50 meter)

Deze berging is gelegen op de zolder van het complex en is eveneens voorzien van elektra.

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.







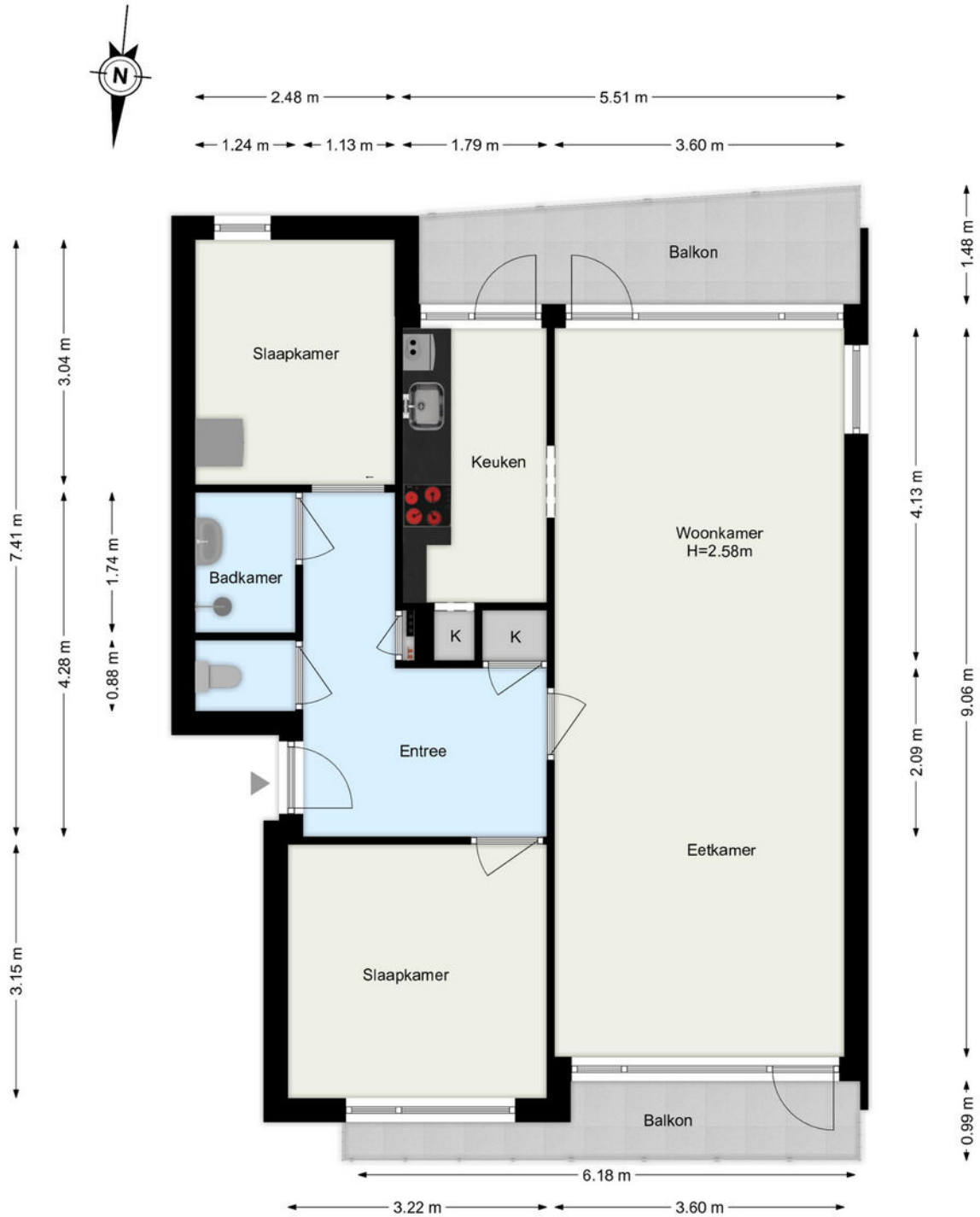






> Plattegrond

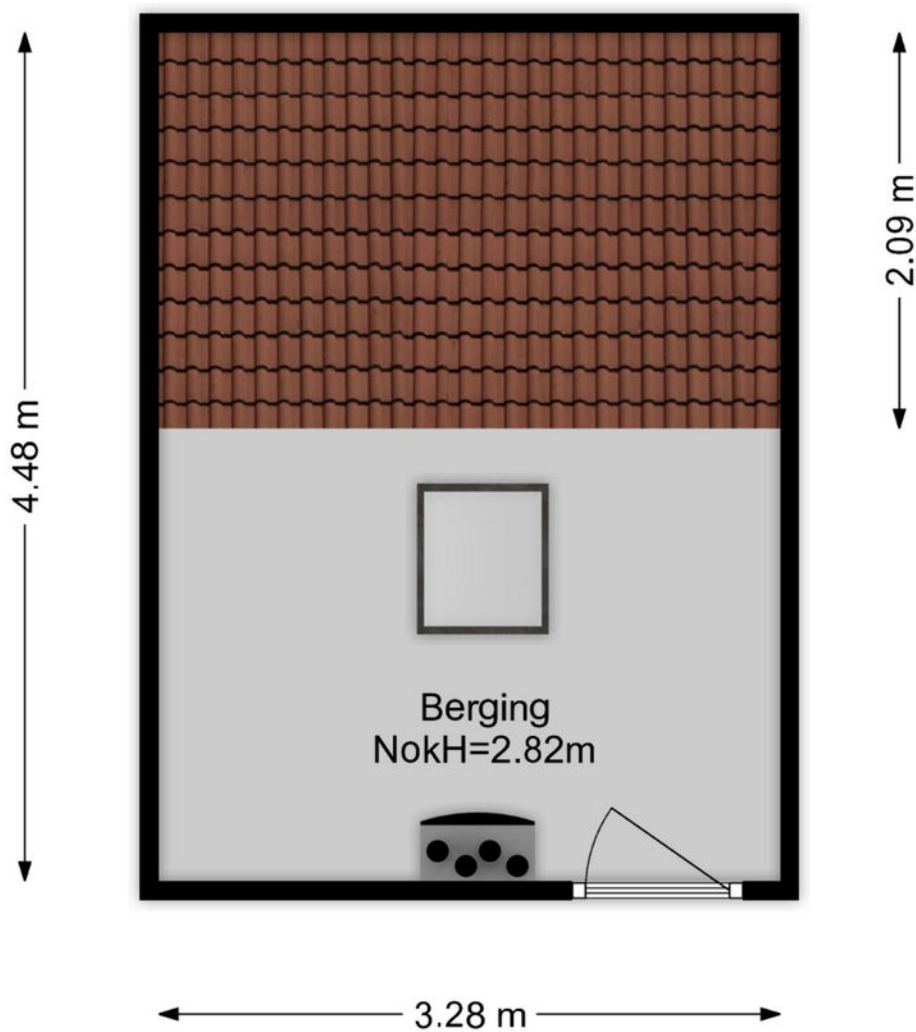
Ontdek het...
appartement op de 2e verdieping



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

> Plattegrond

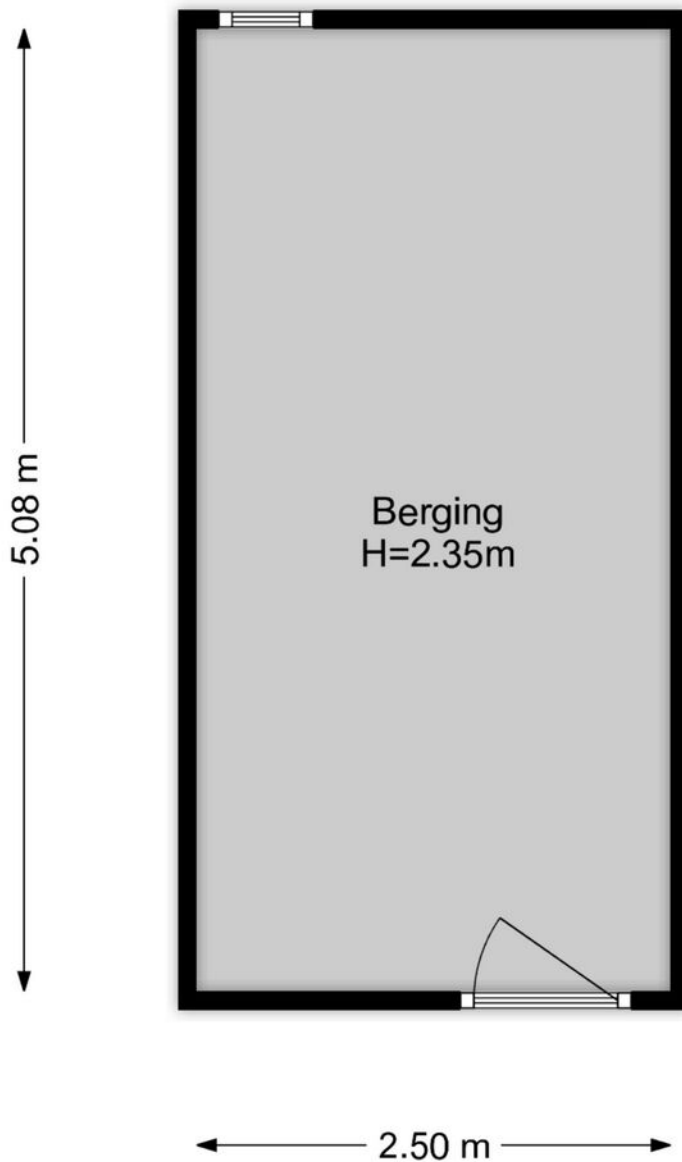
Ontdek de...
zolderberging



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

> Plattegrond

Ontdek de...
berging op de begane grond



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 Drievierenpunt 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:

Crabbehof / Zuidhoven is een ruime, groene wijk en centraal gelegen in Dordrecht. De wijk heeft diverse voorzieningen, zoals winkels en sportvelden. Crabbehof beschikt daarnaast over een verscheidenheid aan moderne woonmogelijkheden, waaronder diverse soorten appartementen en gezellige eengezinswoningen. De strategische ligging van Crabbehof biedt gemakkelijke toegang tot het hart van Dordrecht, waar je de rijke geschiedenis, culturele bezienswaardigheden en het bruisende stadscentrum kunt verkennen.

De wijk is gebouwd in de jaren zestig van de twintigste eeuw en vernoemd naar het, in de wijk liggende, kasteeltje Crabbehoff. Kenmerkend voor de wijk Crabbehof zijn de vierkante plantsoenen die, althans in Dordrecht en in deze vorm, alleen in deze wijk voorkomen en die geïnspireerd zouden zijn door de middeleeuwse hofjes, zoals die ook in de binnenstad van Dordrecht te vinden zijn. De straten in Crabbehof zijn vernoemd naar vooral negentiende- en twintigste-eeuwse bekende Nederlandse politici: Thorbecke, Domela Nieuwenhuis, Troelstra, Colijn etc. De meest in het oog springende uitzondering is echter het winkelcentrum, dat is vernoemd naar een beroemd zestiende-eeuws Nederlands staatsman: Johan van Oldenbarnevelt.

Bij Crabbehof bevindt zich station Dordrecht Zuid. Vanaf hier zijn er verbindingen naar de stations Dordrecht, Breda en Roosendaal. Hoewel de buurt **Zuidhoven** deel uitmaakt van de wijk Crabbehof en rond dezelfde tijd gebouwd werd, is de opzet van deze buurt atypisch: Crabbehof is een echte volksbuurt, terwijl Zuidhoven gedomineerd wordt door vrijstaande huizen en grote rijwoningen met veel groen rondom. De eerder parkachtige structuur komt terug in de thematiek van de straatnamen: de straten in de rest van Crabbehof zijn vernoemd naar Nederlandse staatslieden. De straten in Zuidhoven hebben Latijnse namen van plantengeslachten (Campanula, Spirea, Zinnia enz).

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