

TE KOOP



Ceramstraat 36, Dordrecht

Vraagprijs € 399.000 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, 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
130 m²

Perceeloppervlakte
127 m²

Inhoud
490 m³

Energie label
C

Vraagprijs
€ 399.000 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4



> Omschrijving

Deze royale woning, een slag groter dan de gemiddelde woning in de buurt, is gelegen in de geweldige Ceramstraat aan de rand van de Indische buurt. De woning is niet alleen ruim van opzet, maar beschikt ook over een aantal authentieke sfeerelementen en details, zoals fraaie glas-in-loodramen, paneeldeuren en een onderhuis op stahoogte. Tel daarbij de heerlijk lichte woonkamer, een nette keukeninrichting, de keurige badkamer- en toiletinrichting, 4 slaapkamers en een heerlijke tuin bij op en een bezichtigingsafspraak is eigenlijk al gepland!

De woning beschikt niet alleen over een ruime opzet, maar is onder de huidige eigenaren ook nog eens aanzienlijk verduurzaamd. De laatste jaren zijn een aantal belangrijke zaken in de woning aangepakt om het wooncomfort te vergroten. Zo is bijvoorbeeld het gehele dak in 2022 vervangen en is de CV-combiketel datzelfde jaar vernieuwd. Daarnaast is er dak- en spouwmuurisolatie aangebracht en zijn enkele kozijnen uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing. Dit alles heeft geresulteerd in een energielabel C!

De Ceramstraat is een rustige straat, welke vrijwel enkel wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. De ligging van de woning mag men gerust perfect noemen. Alle wensbare voorzieningen, zoals basisscholen, uitvalswegen (N3, A16 en A15), busverbindingen, sportvelden en buurtwinkels zijn snel en gemakkelijk bereikbaar, terwijl ook de binnenstad op korte afstand ligt.

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 997, groot 127 m².
- * Woonoppervlakte: circa 130 m² (Inhoud: circa 490 m³). Gebouw gebonden buitenruimte: circa 13 m². Externe bergruimte: circa 4 m².
- * Type woning: tussenwoning.
- * Bouwjaar: 1934.
- * Energielabel: C.
- * Het volledige pannendak van de woning is vervangen in 2022.
- * De woning is gefundeerd op houten palen met betonplangers. Positieve funderingsrapportage en monitoringsverslagen zijn in te zien.
- * De woning is deels voorzien van dubbele beglazing.
- * Zowel de zolder van de woning alsmede de spouwmuren zijn na-geïsoleerd.
- * Verwarming en warm water middels een CV-combiketel (Remeha CW5 uit 2022).
- * 4 slaapkamers.
- * Alle wensbare voorzieningen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.
- * Oplevering: in overleg.

Begane grond:

Entree

Entree in hal met meterkast (voorzien van 4 groepen en een aardlekschakelaar) en een toiletruimte.

Toiletruimte

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

Woonkamer (ca. 8,04 x 3,45 m.)

De lichte woonkamer is van het type 'doorzon'. Via de grote raampartijen en de erker komt enorm veel daglicht de woning binnen. Deze woonkamer is keurig afgewerkt met een plavuizen vloer en granol op de wanden. Voorts heeft men de beschikking over een sfeervolle open haard. Via een gesloten trapopgang kan men via de woonkamer de eerste verdieping bereiken.

Keuken (ca. 2,83 x 1,84 m.)

Aan de achterzijde van de woning treft u de gesloten keukenruimte. Deze ruimte is uitgerust met een L-vormige keuken, voorzien van een oven, een gaskookplaat, een vlakscherm afzuigkap, een koelkast en diverse bergkasten en lades. Via de keuken kan men gemakkelijk het souterrain, alsmede het balkon bereiken.

Balkon (ca. 2,83 x 2,53 m.)

Het verlengde balkon heeft een oppervlakte van circa 7 m² en is gelegen op het zuidoosten.

Souterrain (oppervlakte ca. 38 m²):

Het onderhuis is op stahoogte en is nu in gebruik als was-/bergruimte, verdeeld over diverse compartimenten. Direct onderaan de trap bevinden zich aansluitingen voor de wasapparatuur en de gootsteen (met warm en koud water). Als men doorloopt komt men uit in een royale bergruimte met separate donkere kamer. Deze verwarmde ruimte is multifunctioneel bruikbaar. Sommigen realiseren hier een slaap-/werkkamer, maar ook een leefkeuken behoort tot de mogelijkheden. Via een enkele deur krijgt u toegang tot de achtertuin.

> Omschrijving

Eerste verdieping:

Overloop

De trap biedt toegang tot de overloop.

Slaapkamer 1 (ca. 3,18 x 3,46 m.)

De eerste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en granol op de wanden. Verder is deze voorzien van een trapopgang naar de tweede verdieping, een wastafel en een enkele deur naar het dakterras.

Dakterras (ca. 2,75 x 1,97 m.)

Dit terras heeft een oppervlakte van circa 5 m² en is belegd met betonnen terrastegels.

Slaapkamer 2 (ca. 4,16 x 2,18 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met een laminaatvloer en granol op de wanden. Daarnaast is de kamer voorzien van een handige vaste kast en een wastafel.

Slaapkamer 3 (ca. 3,18 x 2,19 m.)

Ook de derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is tevens afgewerkt met een laminaatvloer en granol op de wanden en voorzien van een handige vaste kast.

Tweede verdieping:

Slaapkamer 4 (ca. 2,99 x 3,91 m.)

Bij bovenkomst betreedt men direct de 4e slaapkamer. Deze ruime slaapkamer is afgewerkt met een houten vloer en structuur op de wanden. Naast een Velux-dakvenster en een kunststof koekoek is deze ruimte verder voorzien van een vaste kastenwand met CV-gedeelte en een kledingdeel en een luik naar de bergzolder. Via de vierde slaapkamer kan men de badkamer bereiken.

Badkamer (ca. 2,26 x x 3,50 m.)

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad (met handdouche), een douchecabine (voorzien van een thermostaatkraan) en een meubel met een dubbele wastafel.

Tuin:

Voortuin

Voortuin met betegeling en vaste aanplant.

Achtertuintuin (ca. 12,00 x 5,00 m.)

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is bereikbaar via het souterrain en via het achterom. De achtertuin is behoorlijk onderhoudsvriendelijk afgewerkt en is voornamelijk voorzien van sierbestrating.

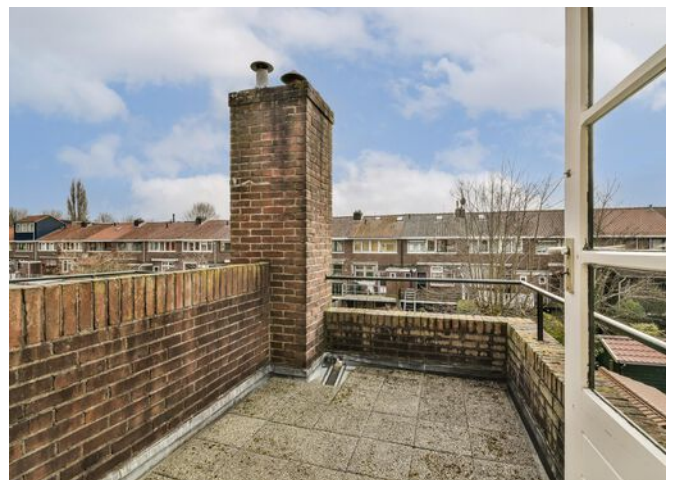
Berging (ca. 1,95 x 3,43 m.)

De houten fietsenberging in de achtertuin biedt voldoende bergruimte.

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetconstructies 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.









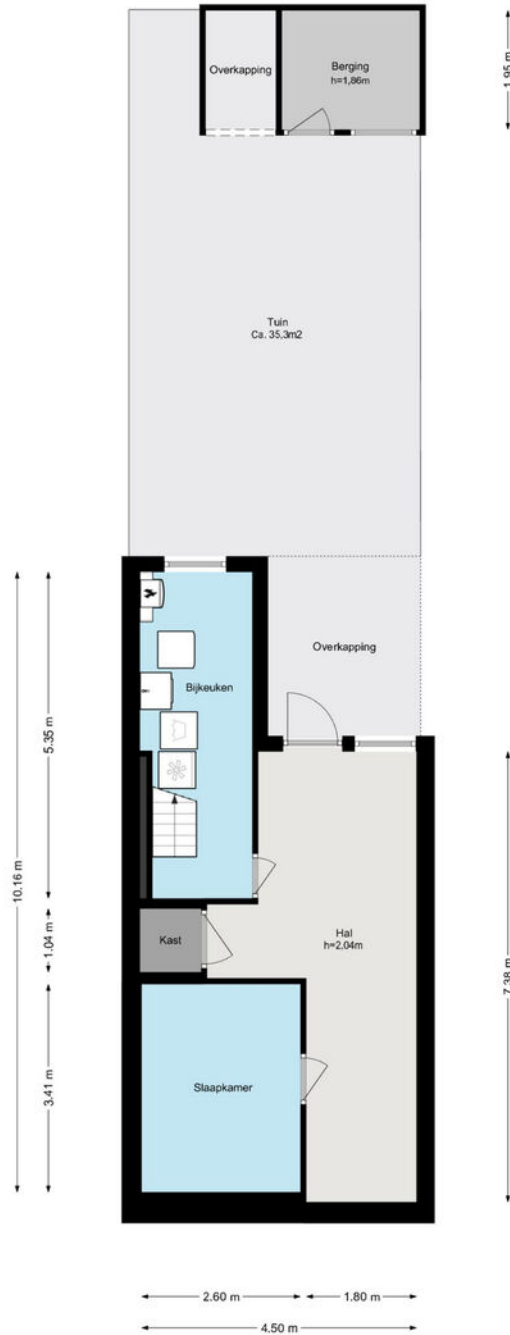
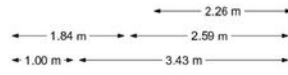




> Plattegrond

Ontdek het...
souterrain

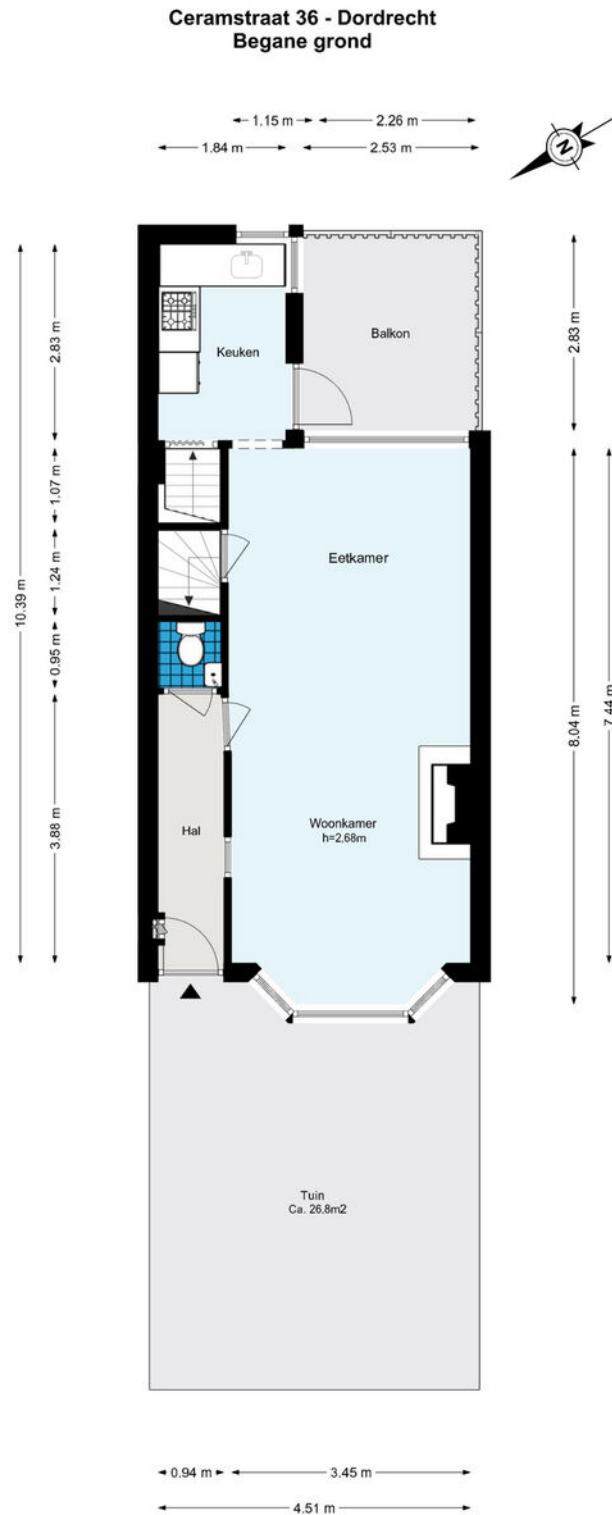
Ceramstraat 36 - Dordrecht Souterrain



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond

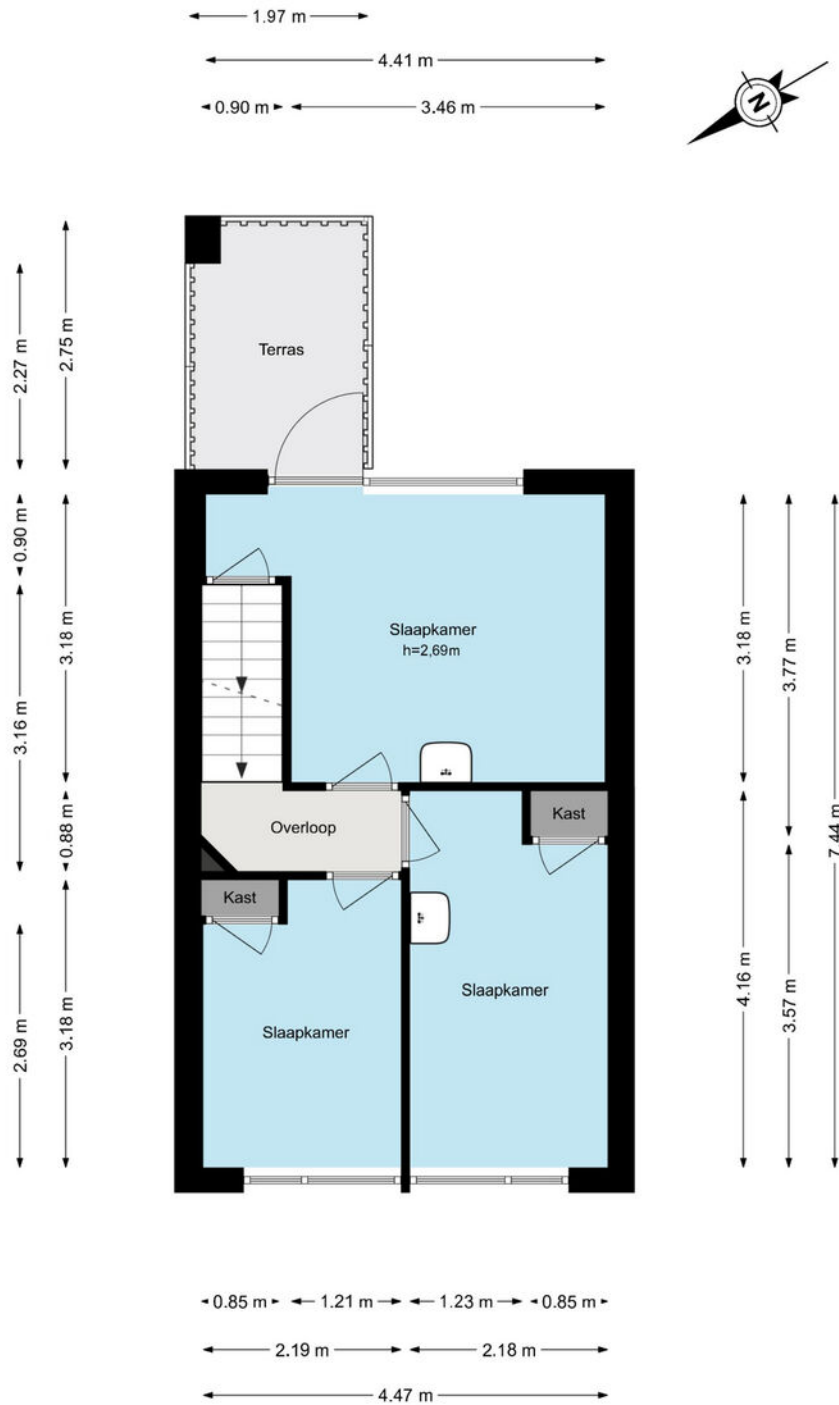


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

Ceramstraat 36 - Dordrecht Eerste verdieping

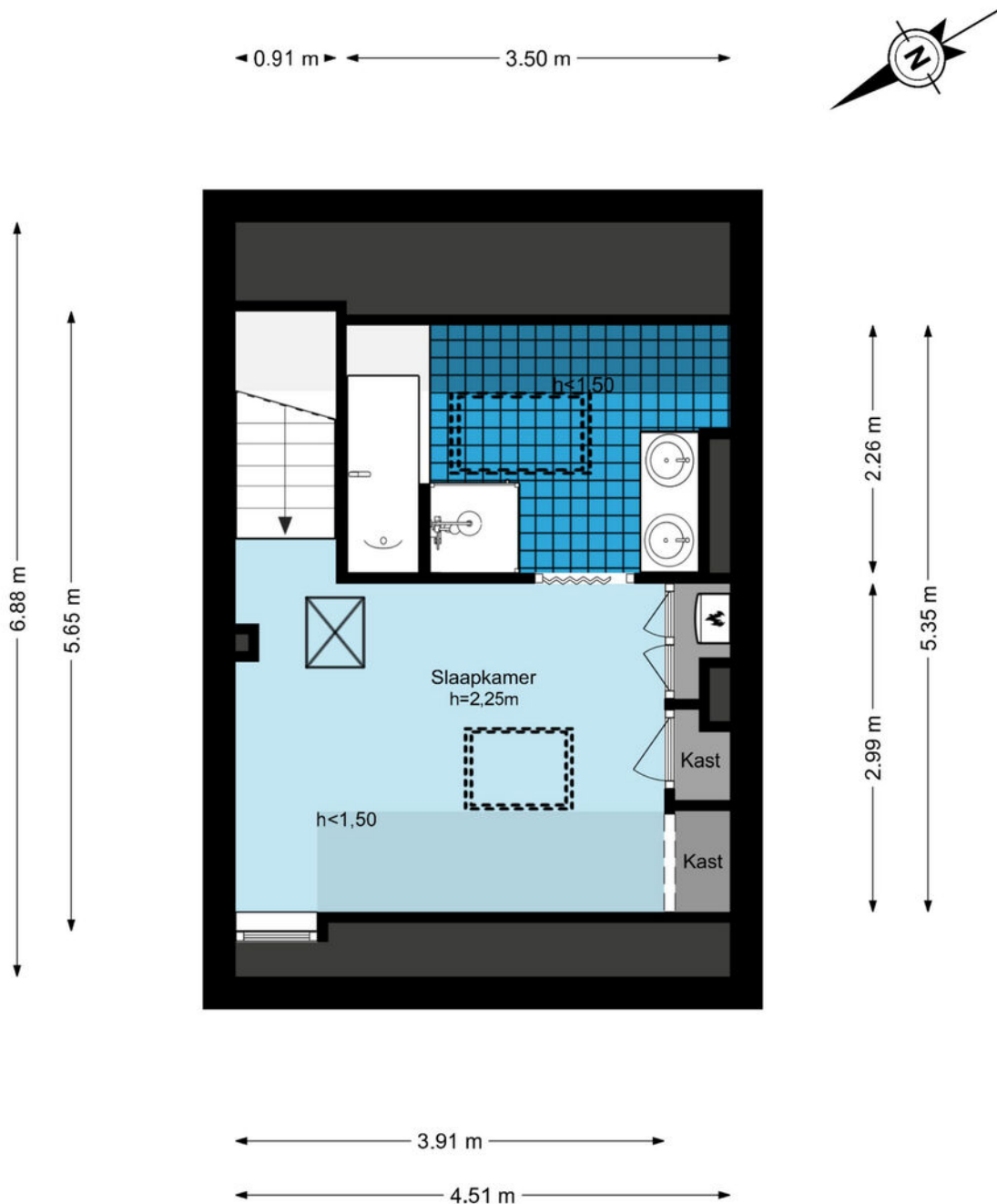


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping

Ceramstraat 36 - Dordrecht Tweede verdieping



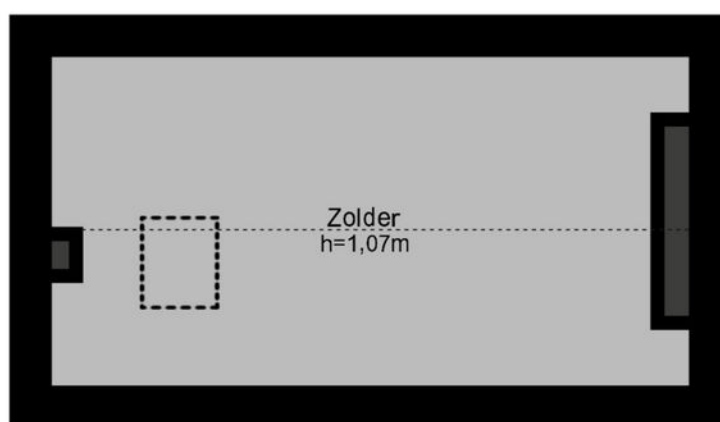
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
bergvlieger

Ceramstraat 36 - Dordrecht Zolder

← 4.50 m →



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

© www.woningmedia.nl

> 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.

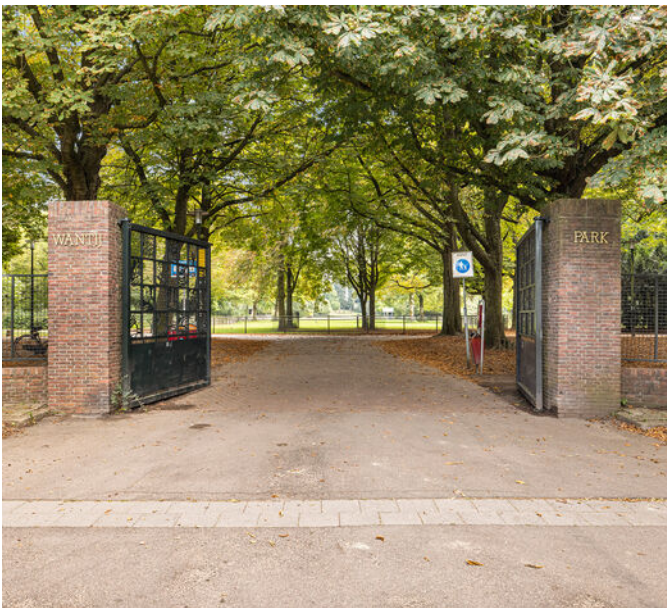
Dordrecht staat tegenwoordig bekend als een echte evenementenstad. Zo kent Dordrecht bijvoorbeeld Dordt in Stoom, het Big Rivers festival, het Wantijfestival, de Dordtse boekenmarkt en verschillende andere culturele festivals.

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 wijk Het Reeland is gelegen in het hart van Dordrecht en ligt dichtbij het stadscentrum. De wijk heeft een uitstekende aansluiting op het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Met goede scholen, parken en groene ruimten is Het Reeland een ideale plek voor gezinnen.

De wijk is genoemd naar de ree, de rechte grenslijn tussen Dordrecht/Ter Merwe enerzijds (noordelijk) en Dubbeldam anderzijds. De Reeweg Oost, een grote weg in deze wijk die er eveneens zijn naam aan dankt, volgt een deel van dit traject. Ondanks dat Het Reeland oorspronkelijk deels uit Dubbeldams grondgebied bestond, zijn alle buurten in deze wijk gebouwd door de gemeente Dordrecht, die al ver voor 1970 grote delen van Dubbeldam had geannexeerd.

Het Reeland is een diverse wijk die zich in verschillende buurten laat opdelen: **de Wantijbuurt, de Transvaalbuurt, de Vogelbuurt, de Indische Buurt en het Land van Valk**. Ook de nieuwe buurt **het Leerpark** wordt er dikwijls bij gerekend.

Het grootste park in het Reeland is het Wantijpark, uiteraard gevestigd in de Wantijbuurt. Hier vindt men ook het Wantijbad. In de Indische buurt ligt het Sportpark Halmaheiraplein, bij het Land van Valk vindt men het Sportpark Krommedijk.

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