

TE KOOP



H.W. Mesdagstraat 40, 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, 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
87 m²

Perceeloppervlakte
120 m²

Inhoud
365 m³

Energie label
D

Vraagprijs
€ 275.000 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
hoekwoning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3



> Omschrijving

Welkom in je nieuwe (t)huis op de H.W. Mesdagstraat 40!

Deze fijne hoekwoning (met 3 slaapkamers) is gelegen op een rustige en kindvriendelijke stek aan de rand van de wijk Krispijn nabij winkels, scholen en uitvalswegen.

Deze woning heeft een tijdje geleden geleden een ware metamorfose ondergaan. Zo is de woning bijvoorbeeld uitgerust met een moderne en complete keuken- en badkamerinrichting en zijn vrijwel alle wanden afgewerkt met spachtelputz en alle vloeren belegd met modern laminaat. Maar ook aan verduurzaming is gedacht. Zo is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Verwarming en het warme water worden verkregen middels een eigen CV-combiketel (Remeha, 2014). Dit alles resulteert in een energielabel D.

Met maar liefst 87 m2 woonoppervlak, drie prima slaapkamers, een royale bergvliering en een tuin (met overkapping en bar) is dit de ideale plek voor gezinnen die op zoek zijn naar rust, ruimte en comfort!

Wacht dus maar niet al te lang met het plannen van een bezichtigingsafspraak! Anders ben je misschien te laat!

Algemeen:

* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8840, groot 120 m2, alsmede het 1/11 onverdeeld aandeel in een perceel (brand)gang (gemeente Dordrecht, sectie K, 5986, totaal groot 24 m2).

* Woonoppervlak: ca. 87 m2 (Inhoud: ca. 365 m3). Overig inpandige ruimte: ca. 2 m2. Externe bergruimte: ca. 15 m2.

* Type woning: hoekwoning.

* Bouwjaar woning: 1933.

* Energielabel: D.

* 3 slaapkamers.

* De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

* Verwarming en warm water middels een CV-combiketel.

* De woonkamer heeft de beschikking over aangename airconditioning.

* De stenen fietsenberging is voorzien van een roldeur en is tevens geïsoleerd. Dit maakt de berging uitermate goed geschikt voor het stallen van een motor.

* Op de begane grond aan de voorzijde heeft men de beschikking over een sunscreen (handmatig bedienbaar).

* Indicatie oplevering: juli 2025.

Begane grond:

Entree

Entree in ruime hal met meterkast (voorzien van 4 groepen, aardlekschakelaar en een glasvezelaansluiting), trapopgang naar de slaapverdieping en een toiletruimte.

Toilet

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet, een fonteintje en een verlaagd plafond met inbouwspots.

Woonkamer (ca. 7,73 x 3,36 m.)

De lichte woonkamer is van het type 'doorzon'. Via de grote raampartijen en de schuifpui komt enorm veel daglicht de woning binnen. Deze heerlijke ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden. Verder heeft men hier de beschikking over aangename airconditioning.

Keuken (ca. 2,79 x 1,93 m.)

De open keuken is bereikbaar via de woonkamer. Deze ruimte is voorzien van een inrichting in L-vorm met een koelkast, vaatwasser, combi-oven, gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak met mengkraan en diverse bergkasten.

Tussenportaal

Via een tussenportaal met vaste bergkasten kan men de tuin betreden.

Eerste verdieping:

Overloop

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 4,05 x 3,40 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden. Verder is deze slaapkamer voorzien van een vaste kastenwand.

Badkamer (ca. 2,79 x 1,84 m.)

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche (met mengkraan), een zwevend closet, een wastafelmeubel en een designradiator.

Slaapkamer 2 (ca. 3,57 x 3,38 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden. Verder is ook deze slaapkamer voorzien van een vaste kastenwand. Via een vlizotrap is vanuit slaapkamer 2 de ruime bergvliering bereikbaar.

Slaapkamer 3 (ca. 2,17 x 1,87 m.)

Ook de laatste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is afgewerkt met een gietvloer en spachtelputz op de wanden. Verder is deze slaapkamer voorzien van een aansluiting ten behoeve van de wasmachine.

> Omschrijving

Vliering:

Via een vlioztrap is vanuit slaapkamer 2 de ruime bergvliering bereikbaar. Deze bergzolder is, naast een Velux dakvenster en veel bergruimte, tevens voorzien van de ophangplaats van de CV-combiketel.

Buiten:

Achtertuin (10,00 x 5,50 m.)

De circa 10 meter diepe achtertuin is gelegen op het noordoosten. De onderhoudsvriendelijk afgewerkte achtertuin is voorzien van een overkapping (met bar), een zij-om, een waterkraan en een stenen berging.

Berging (ca. 2,89 x 5,15 m.)

De stenen berging is na-geïsoleerd en tevens voorzien van een roldeur. Dit maakt deze fietsenberging ook geschikt voor het stallen van een motor.

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

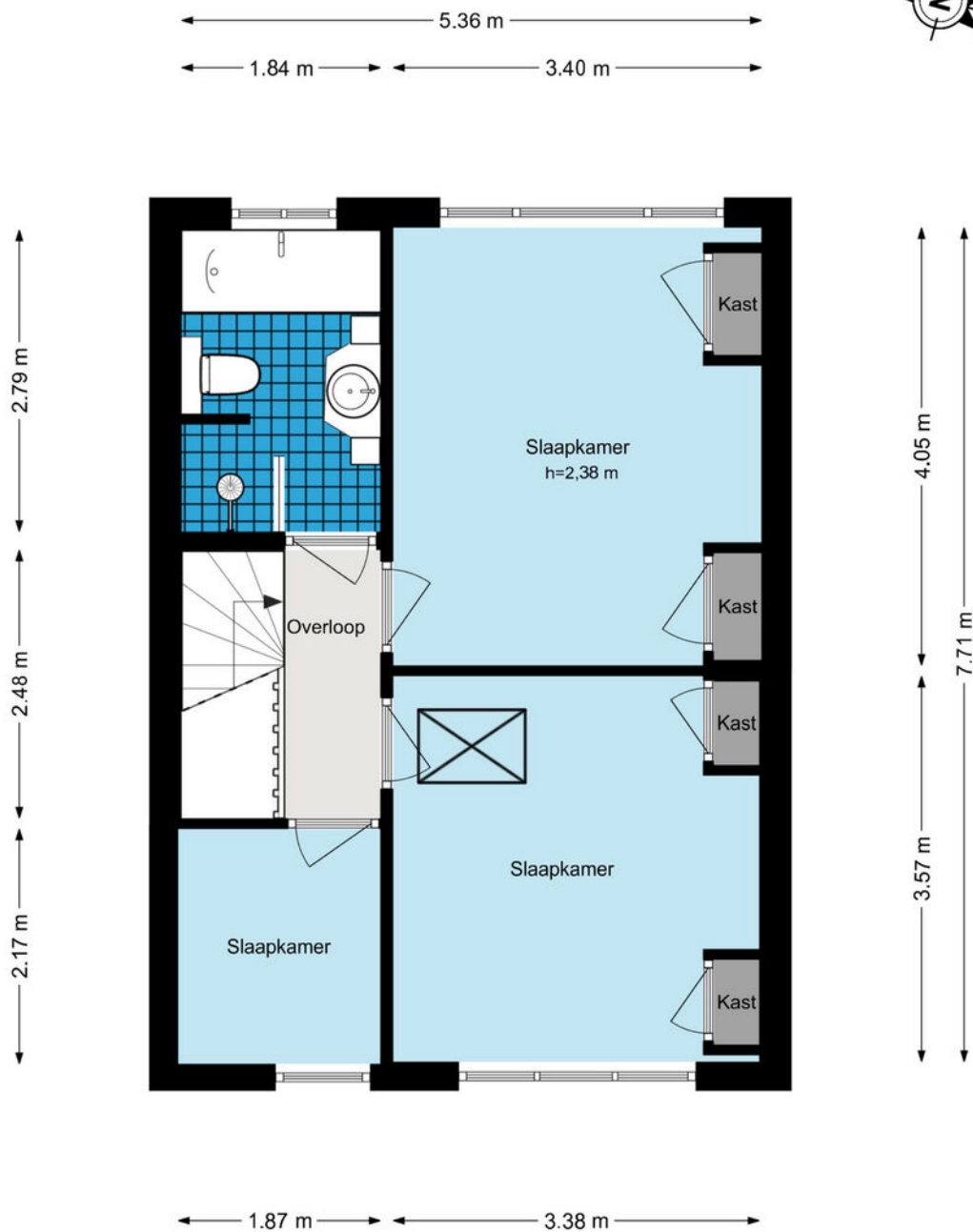


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

H.W. Mesdagstraat 40 - Dordrecht Eerste verdieping



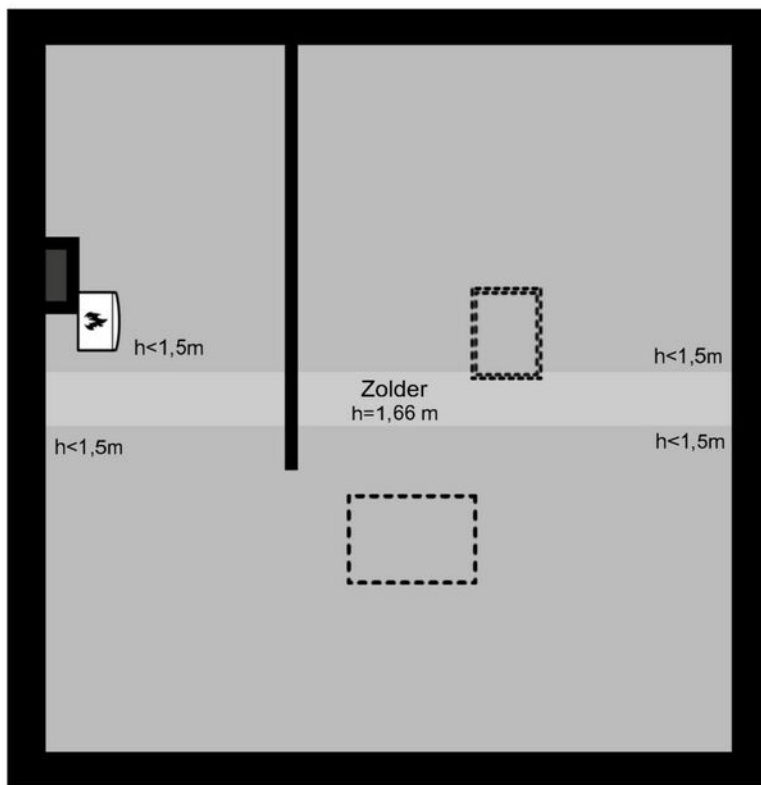
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
bergvliering

H.W. Mesdagstraat 40 - Dordrecht Zolder

← 1.86 m → ← 3.38 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:

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
info@ozp-makelaars.nl

OZP
de makelaars van
DORDRECHT