

# TE KOOP



## Johan de Wittstraat 206, 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 verkoophistorie, 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  
**84 m<sup>2</sup>**

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

Energie label  
**B**

Vraagprijs  
**€ 275.000 k.k.**

Soort woning  
**galerijflat**

Type woning  
**appartement**

Aantal kamers  
**3**

Aantal slaapkamers  
**2**



# > Omschrijving

## **Te Koop: Ruim en gelijkvloers appartement aan de Johan de Wittstraat 206 te Dordrecht!**

Welkom op de 2e verdieping van het verzorgde complex (met 2 liftinstallaties).

Dit 3-kamerappartement van 84 m<sup>2</sup> biedt u de ideale mix van comfort en een centrale locatie aan de rand van het centrum. Dit fraaie appartement maakt een zeer verzorgde indruk. De vloeren zijn keurig afgewerkt met overal neutraal laminaat en de wanden zijn vrijwel overal voorzien van glad stucwerk. De keukeninrichting (vernieuwd in 2019) mag men gerust luxe noemen en van deze tijd! Daarnaast heeft men de beschikking over een lichte woonkamer, 2 slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet en een fijne walk-in-closet. Verder is het gehele appartement ook nog eens voorzien van dubbele beglazing.

Met de stad letterlijk om de hoek heeft u toegang tot alle winkels en cultuur die Dordrecht rijk is. Van gezellige markten tot prachtige historische gebouwen en groene parken, alles ligt binnen een paar minuten van dit mooie appartement. Wist u dat vanaf de Johan de Wittstraat het Centraal Station binnen enkele minuten wandelen te bereiken is?

Ideaal centraal wonen voor jong en oud! **Bel of mail dus maar snel voor het maken van een afspraak!**

### **Algemeen:**

\* Kadastrale aanduiding: Gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 5959 A50.

\* Woonoppervlakte: ca. 84 m<sup>2</sup> (inhoud: ca. 264 m<sup>3</sup>). Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 6 m<sup>2</sup>. Externe bergruimte: ca. 6 m<sup>2</sup>.

\* Type woning: appartement (gelijkvloers).

\* Energielabel: B.

\* Bouwjaar: 1963.

\* Het appartement is deels voorzien van kunststof kozijnen en geheel voorzien van dubbele beglazing.

\* Bijdrage ten behoeve van de actieve VvE bedraagt € 291,34 per maand (exclusief een voorschot op de stookkosten van € 65,-).

\* Het appartement is onder andere voorzien van 2 slaapkamers.

\* Warm water wordt verkregen via een doorstroomboiler en de verwarming middels blokverwarming.

\* Bij de verkoop zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.

\* Het appartement is volledig gasloos.

\* Indicatie oplevering: Kan spoedig.

### **Begane grond:**

Via de afgesloten entree met bellentableau en brievenbussen naar de centrale hal. Via deze hal is het trappenhuis en de dubbele liftinstallatie bereikbaar.

### **Berging (ca. 3,30 x 1,81 m.)**

In de kelder van het complex heeft elk appartement de beschikking over een eigen fietsenberging.

### **Tweede verdieping:**

#### **Entree**

De entree beschikt over een L-vormige hal met een meterkast (voorzien van 4 groepen, een kookgroep en een dubbele aardlekschakelaar) en een videofoonsysteem.

#### **Keuken (ca. 3,35 x 1,78 m.)**

De keuken is gesitueerd aan de galerijzijde van het appartement. Deze gesloten ruimte heeft een luxe inrichting in U-vorm, welke onder andere is voorzien van een inductiekookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een vriezer, een oven, een magnetron, een vaatwasser, diverse bergkasten en lades en een wasbak met een horecakraan en een Quooker.

#### **Toilet**

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

#### **Badkamer (oppervlakte ca. 3 m<sup>2</sup>)**

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel en een douchecabine. In de hoek van de badkamer staat de wasmachine (blijft achter).

#### **Woonkamer (ca. 5,15 x 5,03 m.)**

De woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 26 m<sup>2</sup> en is afgewerkt met een nette laminaatvloer en stucwerk wandafwerking. Via de woonkamer is de 2e slaapkamer (of werk-/hobbykamer) bereikbaar. Desgewenst kan deze slaapkamer ook gemakkelijk bij de woonkamer worden betrokken.

#### **Slaapkamer 1 (ca. 3,77 x 5,01 m.)**

Deze ruime slaapkamer (voorheen 2 kamers) is gelegen aan de galerijzijde van het appartement. Deze slaapkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en glad stucwerk op de wanden.

#### **Slaapkamer 2 (ca. 4,21 x 2,86 m.)**

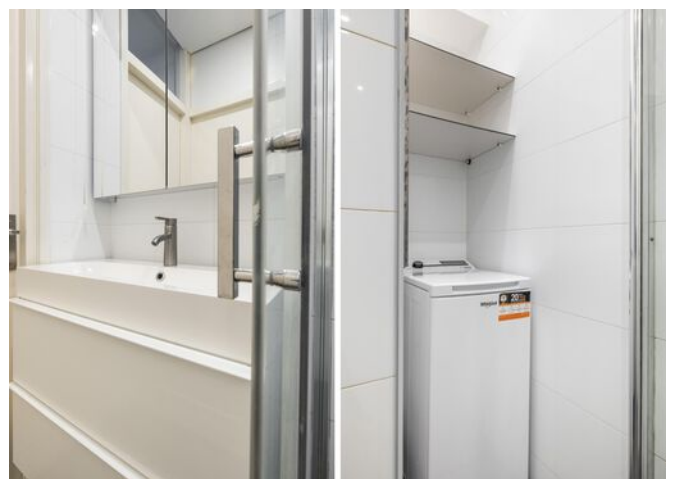
Deze slaapkamer is aan de straatzijde van het appartement gelegen en is afgewerkt met een laminaatvloer en glad stucwerk op de wanden. Via deze slaapkamer is het balkon (ca. 1,82 x 3,00 m.) bereikbaar.

#### **Inloopkast (ca. 2,40 x 2,22 m.)**

Kers op de taart is de luxe walk-in-closet met vaste bergkasten.

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.









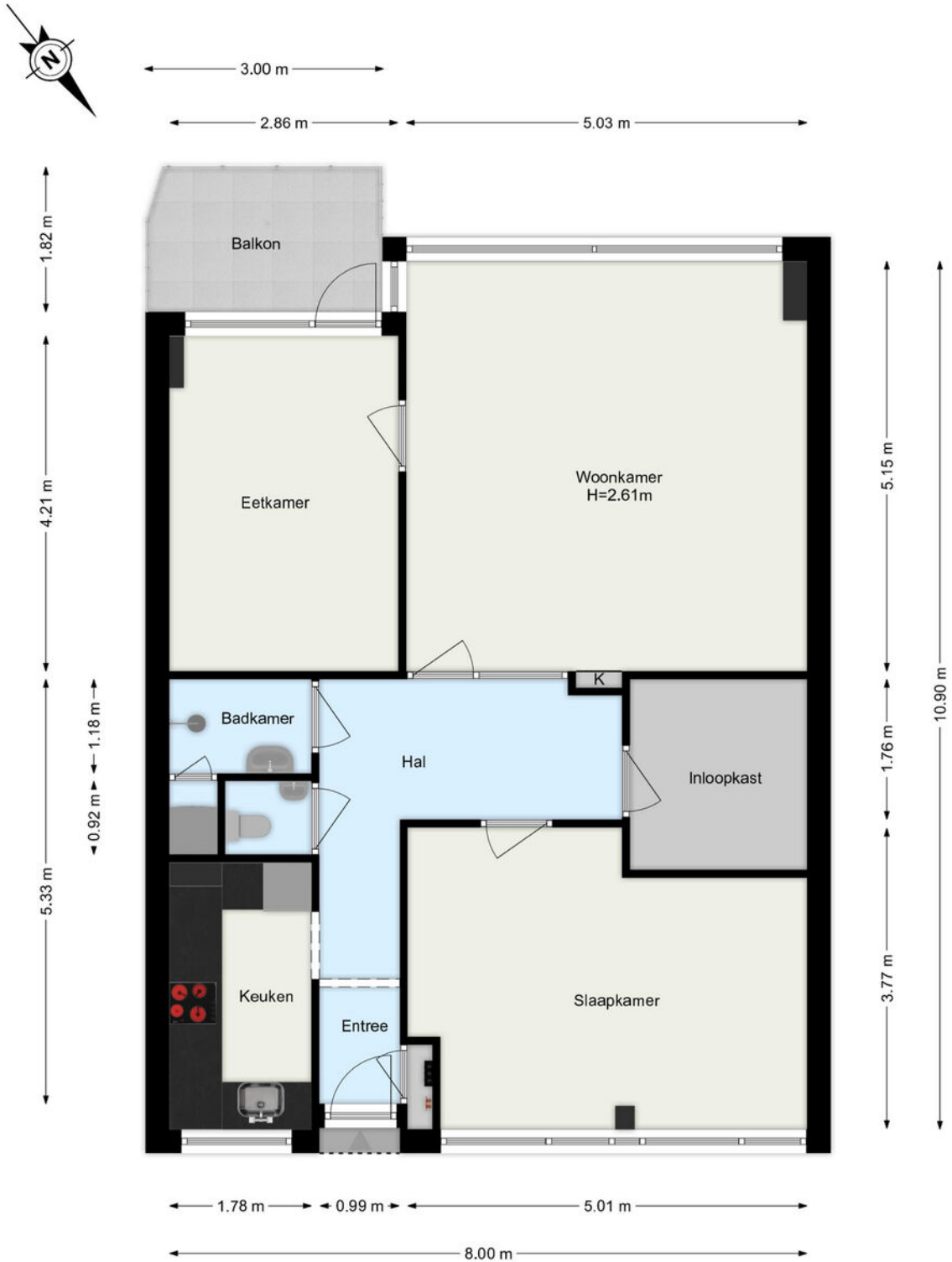






# > Plattegrond

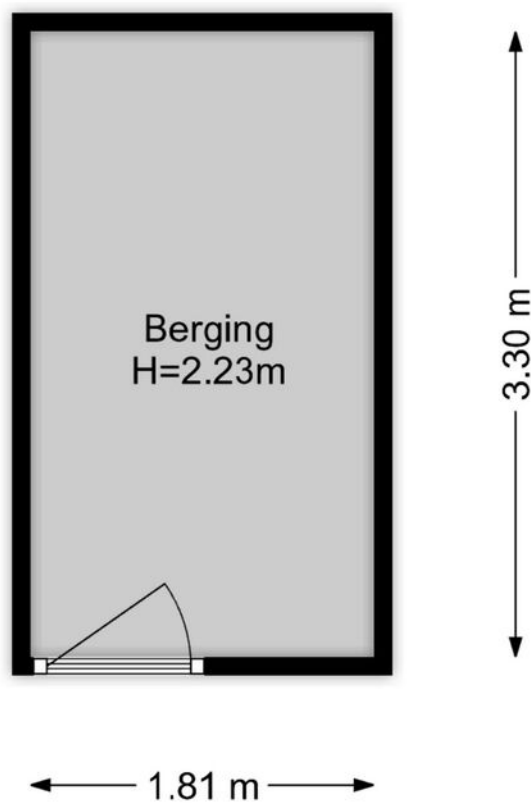
Ontdek de...  
2e verdieping



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

## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Berging**



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:*

---

De binnenstad van Dordrecht herbergt het middeleeuwse havengebied met bijna 1000 monumenten en eeuwenoude grachten. Het betreft een uniek gedeelte van Dordrecht met musea, galerieën en historische locaties van wereldklasse.

Het Centrum van Dordrecht, is het gebied binnen de Spuihaven, ook wel centrum of 'de stad' genoemd. De Spuihaven is de middeleeuwse stadsgracht die loopt van de Prinsenstraat in het zuiden tot aan de Noordendijk in het noorden. De Spuihaven mondt bij de Prinsenstraat uit in de Kalkhaven en bij de Noordendijk in de Riedijkshaven. Beide uiteinden van de gracht zijn afgesloten met een dam. De binnenstad is het oudste gedeelte van Dordrecht.

De binnenstad wordt grofweg in tweeën gedeeld door de Voorstraatshaven, de haven waaraan Dordrecht is ontstaan. De Voorstraatshaven was oorspronkelijk een veenstroompje dat in de Merwede uitmondde: de Thuredrith of Thuredrecht, door de eeuwen heen verbasterd tot Dordrecht.

In het centrum bevindt zich het belangrijkste winkel- en uitgaansgebied van Dordrecht en een breed scala aan woonmogelijkheden. Het winkelgebied omvat grofweg het gebied tussen de Voorstraat - Spuistraat - Spuiboulevard - Statenplein. Hier vind je een mooie mix van lokale speciaalzaken en bekende winkelketens. Op het Statenplein en in de Sisarijs- of Sarisgang wordt iedere vrij- en zaterdag de weekmarkt gehouden. Het culinaire aanbod van het centrum is net als het retailaanbod groot en divers, er zijn talloze cafés en restaurants met internationale gerechten. Op het Scheffersplein bevinden zich verschillende uitgaansgelegenheden, in de zomermaanden wordt het plein bezet met terrassen. De Voorstraat mag zich de langste winkelstraat van Nederland noemen met een lengte van 1200 meter.



## *Info over deze wijk:*

---

De **Negentiende-eeuwse schil** vormt de eerste uitbreiding van Dordrecht buiten zijn (verdwenen) stadsmuren en loopt als een halve maan rond het oude centrum. Het gebied wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook Park Merwestein, voormalig landgoed rond Villa Merwestein. Het gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het spoor naar Rotterdam en de Burgemeester De Raadsingel, waar ook het Centraal-Station zich bevindt, de Toulonselaan en de Oranjelaan.

De jongste aanwinst en uitbreiding van het centrum is de hippe "hot-spot" **Stadswerven**. Dit schiereiland, waar voorheen scheepswerven waren gevestigd en nu luxe appartementen, eigentijdse stadswoningen en zelfs drijvende woningen verrijzen, is via een loop-, en fietsbrug verbonden met het historische Centrum en aan de andere zijde begrensd door de Merwedestraat en de Oranjelaan. Op Stadswerven komen er nog steeds nieuwe woningen bij. Het iconische Villa Augustus is op loopafstand, evenals de nieuwe jachthaven en het nog te realiseren horecamplein.



# 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**