

TE KOOP



Laan van Braets 94, Dordrecht

Vraagprijs € 975.000 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
158 m²

Perceeloppervlakte
454 m²

Inhoud
596 m³

Energie label
A++++

Vraagprijs
€ 975.000 k.k.

Soort woning
villa

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4



> Omschrijving

Op een schitterende en groene woonlocatie in de gewilde wijk Wilgenwende, staat deze imposante vrijstaande woning met onder andere een eigen oprit en een inpandige garage. De woning is gebouwd op een ruim bemeten perceel van 454 m². Deze villa kenmerkt zich door een markante uitstraling, gecombineerd met hoogwaardige materialen en een riante inhoud van circa 596 m³.

Deze woning beschikt onder andere over een ruime living, een luxe en complete keukeninrichting, een slaap- en badkamer, een grote garage en een bijkeuken op de begane grond. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers en een 2e en tevens complete badkamer. Het geheel wordt omsloten door een keurig aangelegde tuin. Daarnaast is de gehele woning voorzien van vloerverwarming.

Uiteraard is er bij de bouw van de woning ook rekening gehouden met de verduurzaming. Zo wordt de woning verwarmd middels een (bodem-)warmtepomp die zorgt voor de aansturing van de vloerverwarming in alle vertrekken en natuurlijk het verkrijgen van het warme water. Deze warmtepomp kan tevens koelen. Verder is natuurlijk de woning optimaal geïsoleerd. Dit alles zorgt voor een energielabel A++++!

Voor degene die een rustige omgeving zoekt en toch in de buurt wil wonen van alle voorzieningen in combinatie met een prettige woon-/speelomgeving voor uzelf en de kinderen, is deze woning een uitstekende keuze.

Kortom: een waar paradijs, gelegen op slechts 10 minuten afstand van hartje stad! U zult zich snel thuis voelen aan de Laan van Braets 94!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 2808, groot 454 m²;
- * Woonoppervlakte: circa 158 m² (Inhoud: circa 596 m³). Overige inpandige ruimte: circa 35 m². Gebouw gebonden buitenruimte: circa 28 m²;
- * Type woning: vrijstaand;
- * Bouwjaar 2020;
- * Energielabel A++++;
- * De gehele woning is in een neutrale stijl en tot in de puntjes afgewerkt;
- * Perfect geïsoleerd en volledig voorzien van kunststof kozijnen, welke volledig over isolerende (Triple) beglazing beschikken;
- * De woning beschikt over maar liefst 26(!) zonnepanelen;
- * Verwarming middels (bodem-)warmtepomp en vloerverwarming (in alle vertrekken). De warmtepomp kan ook koelen;
- * 2 parkeerplaatsen voor de deur;
- * De raampartijen op de oost- en zuidkant hebben de beschikking over sunscreens (elektrisch bedienbaar);
- * De woning is gelegen in een rustige omgeving aan een doodlopend hofje, maar zal mogelijk aangesloten worden op de Smitsweg middels een fietsbrug;
- * Werken/kantoor aan huis behoort tot de mogelijkheden;
- * Met een hoogte van 2,75 meter (inrijhoogte is 2,62 meter) is de garage (mogelijk) geschikt voor het stallen van een caravan;

- * In alle beweegbare ramen heeft men de beschikking over inzethorren;
- * Het platte dak is deels voorzien van een sedum dak;
- * Een aansluiting voor een laadpaal is voorbereid in de garage;
- * Gunstige en gewilde ligging aan de rand van de gewilde wijk Wilgenwende;
- * Indicatie oplevering: in overleg.

Begane grond:

Entree

In ruime hal met trapopgang naar de 1e verdieping, een trapkast, een toiletruimte, een meterkast (voorzien van 12 groepen, kookgroep, groep voor de zonnepanelen, groep voor de warmtepomp, 3 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting) en toegang tot de woonkamer.

Toiletruimte

De geheel betegelde toiletruimte is fraai afgewerkt met een zwevend closet en een handwasbakje.

Woonkamer (oppervlakte ca. 45 m²)

De heerlijk ruime living heeft dankzij de vele raampartijen veel lichtinval en geniet u van een groen uitzicht. Via de achterkant van de woonkamer is de ruime serre te bereiken middels 2 schuifpuien. Tevens is via de woonkamer de garage bereikbaar. De gehele ruimte is afgewerkt met een Italiaans marmergrind vloer (Carrara) en behang op de wanden.

Keuken (ca. 5,49 x 3,49 m.)

De open woonkeuken is geplaatst in een recht deel en een kook-/spoeiland met bar. De luxe keukeninrichting is verder voorzien van een inductiekookplaat, een afzuiginstallatie, een spoelbak met mengkraan, een vaatwasser, koelkast, stoomoven, combimagnetron, warmhoudlade en diverse bergkasten en pannenlades. Tevens heeft men beschikking over een verlaagd plafond met dimbare inbouwverlichting.

Bijkeuken/was-/technische ruimte (ca. 1,81 x 3,89 m.)

Via de keuken kan men de bijkeuken/was-/technische ruimte bereiken. Alhier bevinden zich de opstelplaats van de warmtepomp (bodemwarmte), de verdeler van de vloerverwarming, de mechanische ventilatiebox voor de begane grond en een aansluitpunt ten behoeve van de wasmachine.

Badkamer 1 (ca. 1,97 x 3,89 m.)

Tevens is via de keuken de badkamer met en-suite slaapkamer te bereiken. De luxe en geheel betegelde badkamer is voorzien van een inlopdouche (met thermostaatkraan), een zwevend closet en een wastafelmeubel. Via een schuifdeur is vanuit de badkamer de ruime slaapkamer te bereiken.

Slaapkamer 1 (ca. 3,67 x 3,89 m.)

Deze slaapkamer is keurig afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden. Middels een enkele deur kan men vanuit de slaapkamer de tuin bereiken.

> Omschrijving

Eerste verdieping:

Overloop

Ruime en tevens lichte overloop met vaste kast (voorzien van een verdeler voor de vloerverwarming boven, een omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatiebox voor de 1e verdieping) en toegang tot de fraaie badkamer en de 3 slaapkamers.

Slaapkamer 2 (ca. 4,34 x 2,64 m.)

Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden. Door de vele raampartijen treedt er veel daglicht de kamer binnen.

Badkamer 2 (ca. 3,17 x 1,98 m.)

De fraaie badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche (met thermostaatkraan), een zwevend closet, een wastafelmeubel en een verlaagd plafond met inbouwverlichting.

Slaapkamer 3 (ca. 4,06 x 2,64 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden. Deze slaapkamer heeft tevens de beschikking over een sunscreen (elektrisch bedienbaar).

Slaapkamer 4 (ca. 2,91 x 3,02 m.)

Ook deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden. Tevens beschikt deze slaapkamer over een sunscreen (elektrisch bedienbaar).

Buitenruimte:

Garage (ca. 9,86 x 3,95/3,28 m.)

Vanuit de woonkamer is de royale L-vormige garage te bereiken. Deze garage heeft een plafondhoogte van 2,75 meter (inrijhoogte is 2,62 meter) en is hierdoor dus (mogelijk) geschikt voor het stallen van de caravan. De garage is bereikbaar middels een elektrisch bedienbare roldeur en is verder voorzien van een keukenblok (met koud water), een separate waterkraan en een loopdeur naar de serre.

Serre (ca. 3,96 x 7,10 m.)

De ruime serre is bereikbaar via zowel de woonkamer (via 2 schuifpuien) als de garage (enkele deur). Deze serre is geheel afsluitbaar door middel van glazen schuifdelen en is verder aan de bovenzijde voorzien van sunscreens (elektrisch bedienbaar) en elektra.

Voortuin

Aan de voorzijde heeft men de beschikking over een voortuin met meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein voor de garage.

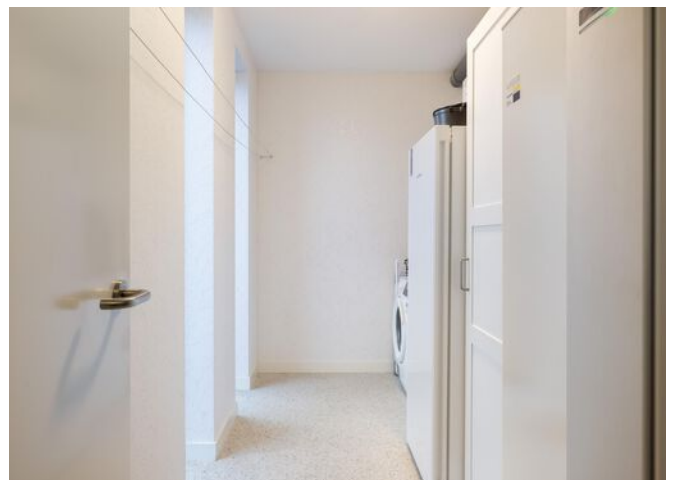
Achtertuintuin (oppervlakte ca. 145 m²)

De sfeervol en tevens groen aangelegde achtertuin op het zuiden is onder andere voorzien van zon- en schaduwterrassen, waar u heerlijk van de tuin en het omliggende groen kunt genieten! Verder beschikt deze achtertuin over een prieeltje (ca. 5,5 m²), een aantal regentonnen en een voorom.

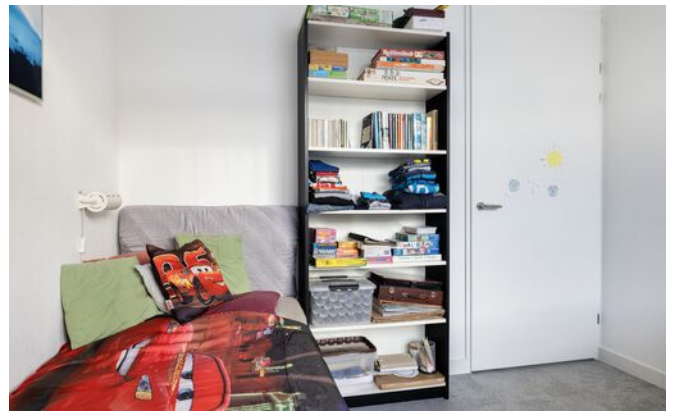
De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van OZP-makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

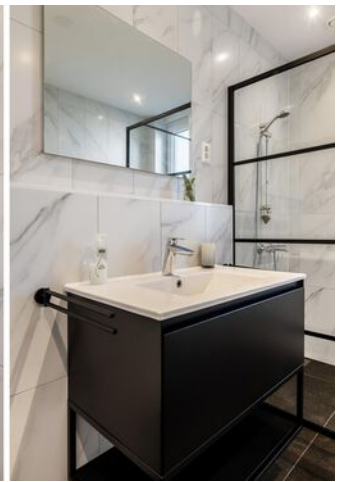


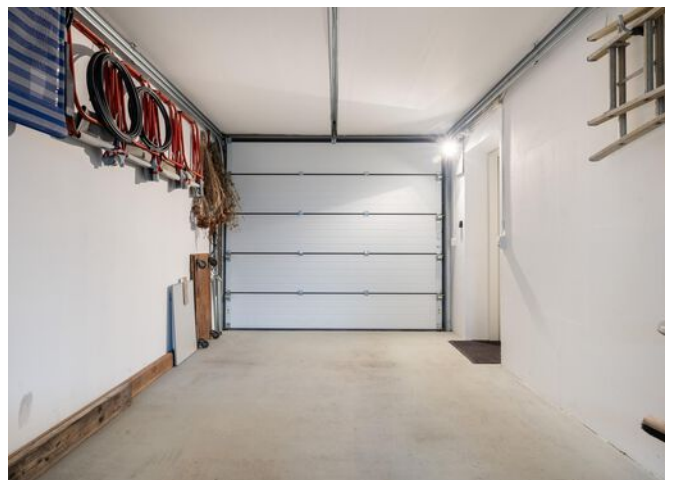
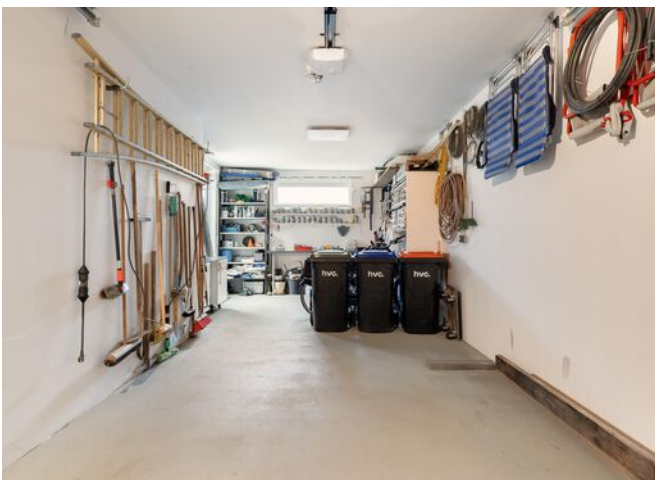


















> Plattegrond

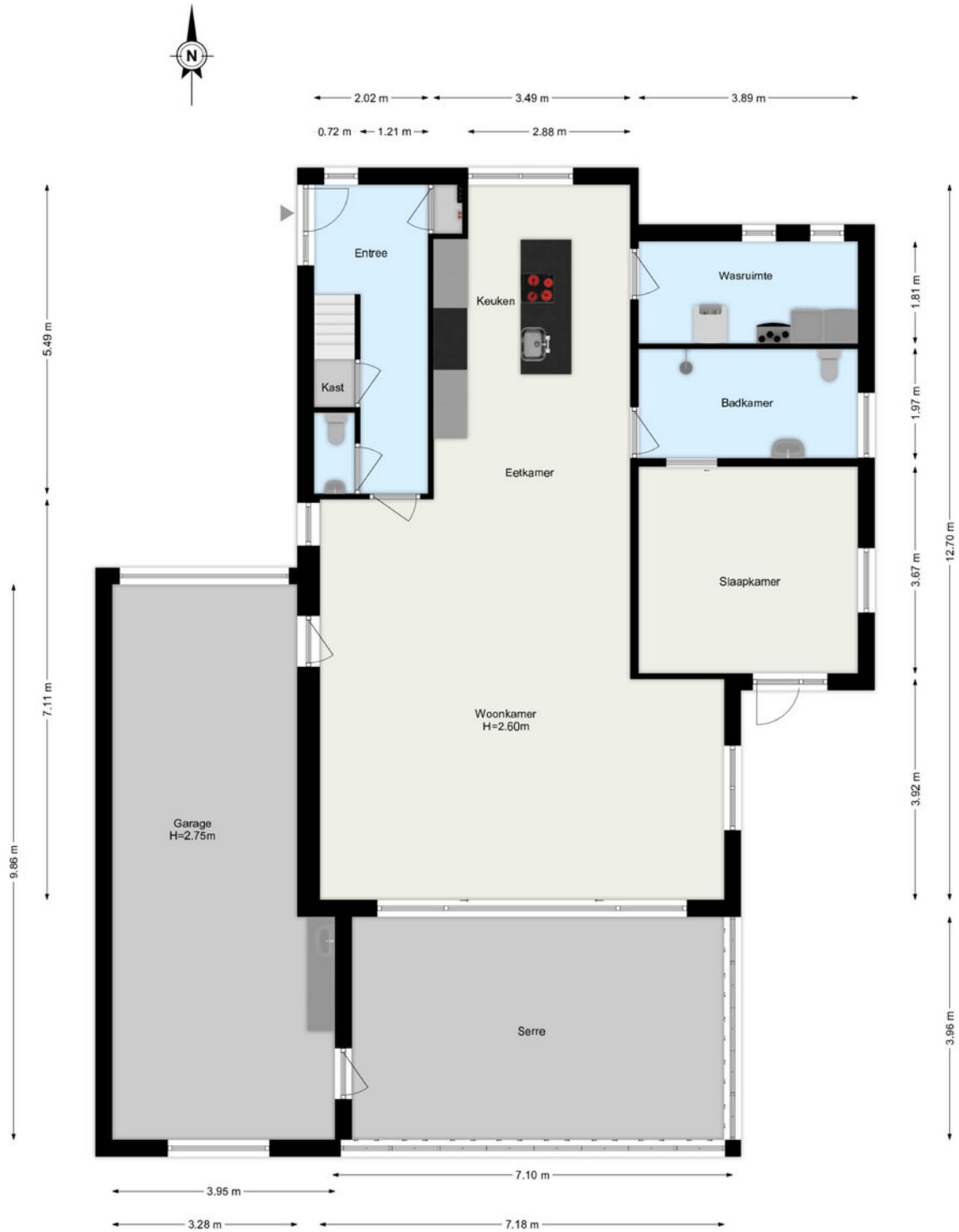
Ontdek de...
Begane grond met tuin



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

> Plattegrond

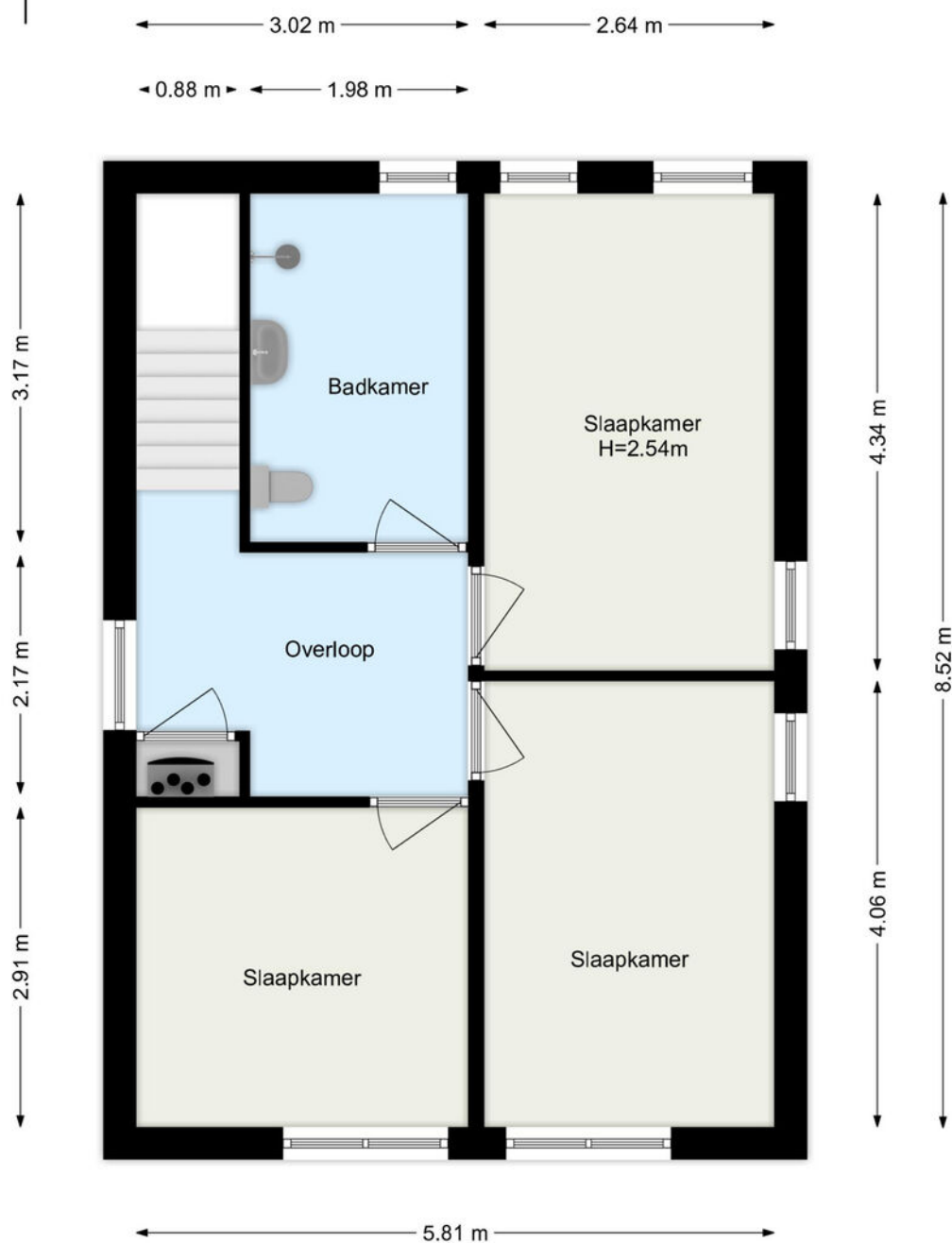
Ontdek de...
Begane grond



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

> Plattegrond

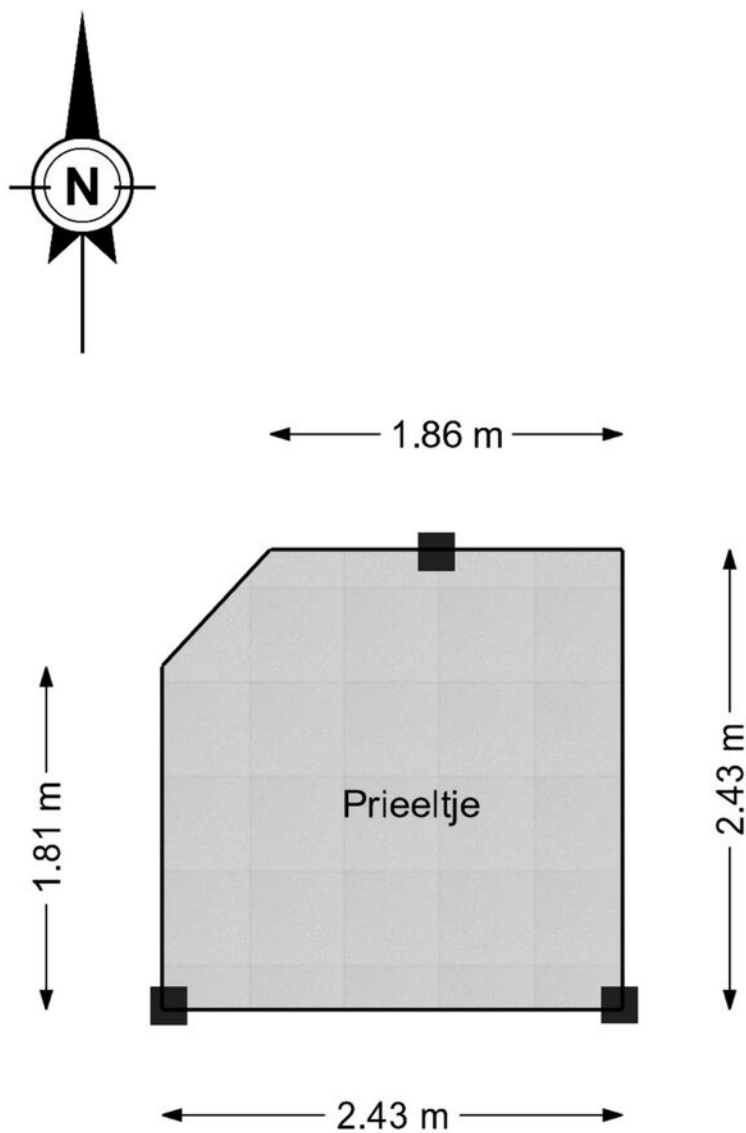
Ontdek de...
Eerste verdieping



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

> Plattegrond

Ontdek het...
Prieeltje



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 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 **Wilgenwende** is de jongste uitbreiding van Sterrenburg en wordt ook weleens Sterrenburg IV genoemd. Deze jonge nieuwbouwwijk bestaat uit circa 600 woningen in diverse types zoals rijwoningen, bungalows, 2 onder 1 kap en vrijstaande woningen. De wijk grenst aan de N3 enerzijds en anderzijds aan de Wieldrechtse Zeedijk met direct daarachter de Hollandse Biesbosch

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