

TE KOOP



Marowijne 45, Dordrecht

Vraagprijs € 465.000 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, luxe 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
120 m²

Perceeloppervlakte
155 m²

Inhoud
405 m³

Energie label
B

Vraagprijs
€ 465.000 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4



> Omschrijving

Welkom bij deze volledig instapklare, moderne tussenwoning. Deze ruime woning beschikt over een heerlijk lichte woonkamer en is voorzien van een gevelbrede glazen pui met openslaande deuren die toegang bieden tot de onlangs gerenoveerde achtertuin. Daarnaast beschikt de woning over een grote luxe leefkeuken, vier slaapkamers, een moderne badkamer en een toilet.

In 2019 is de woning volledig verbouwd, waarbij werkelijk aan alles is gedacht als het gaat om de afwerking. Dit valt direct op bij binnenkomst. Zo is de begane grond voorzien van een massief eiken vloer met hoge plinten, zijn de wanden en plafonds afgewerkt met strak stucwerk en is het verlaagde plafond voorzien van spotjes, welke "smart" te bedienen zijn. Tevens is de doorloop van de woonkamer naar de hal voorzien van een stalen deur met glaswerk. De heerlijke open leefkeuken met kookeiland heeft alles voor liefhebbers van koken en is een echte eyecatcher in de woning, waar veel tijd doorgebracht kan worden aan het bargedeelte.

Naast dat deze woning volledig instapklaar is, biedt het ook extra comfort. Zo is de zonnige achtertuin achterom te bereiken en heeft deze tevens een ruime berging. Aan de voorzijde van het huis is een grote oprit welke plaats biedt voor twee auto's, wat tevens de mogelijkheid biedt voor het installeren van een elektrisch laadpunt.

Deze moderne tussenwoning is gelegen in de aantrekkelijke wijk Oudelandshoek met winkelcentra en scholen op loopafstand en op 10 minuten afstand van het Centrum van Dordrecht.

Zie jij jezelf hier al wonen? Dan nodigen wij je graag uit om de woning in het echt te komen ervaren en meer te horen over wat deze woning zo uniek maakt.

Algemeen:

- Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 4431, groot 155 m²;
- Woonoppervlakte: circa 120 m² (Inhoud: circa 405 m³). Externe berging: circa 8 m²;
- Type woning: Eengezinswoning, tussenwoning
- Bouwjaar: 1995;
- Energietabel B;
- Volledig verbouwde woning in 2019;
- Nieuwe CV-combiketel (Remeha) in april 2024 geïnstalleerd;
- Mechanische ventilatie in woning vernieuwd in 2020.

Bijzonderheden:

- De echte eikenhouten vloer op de begane grond is afgewerkt met hoge plinten;
- Plafond verlaagd en is voorzien van inbouwverlichting (spotjes);
- Doorloop hal naar woonkamer is voorzien van een stalen deur met glaswerk;
- De grote luxe leefkeuken met kookeiland is voorzien van treklades, een keramisch blad, 5-pits inductiekookplaat met automatische afzuiging, een Quooker, een oven met stoomfunctie, een wijnklimaatkast en een koel-/vriescombinatie. Het kookeiland en het spoelgedeelte zijn voorzien van sfeerverlichting;
- De trap naar de eerste etage is compleet gerenoveerd inclusief trapverlichting in 2022;
- Luxe badkamer met ligbad, inloofdouche en inbouwtoilet. De douche en wastafel zijn voorzien van inbouwkransen en een verwarmde/verlichte spiegel. Het verlaagde plafond is voorzien van inbouwspotjes;
- Het toilet is in 2019 gerenoveerd met luxe inbouwtoilet, een fonteintje, een ingebouwde toilettrolhouder en is voorzien van een verlaagd plafond met sfeerverlichting;
- De achtertuin is onlangs gerenoveerd en voorzien van keramische terrastegels, een composiet vlonder, twee olijfbomen, kunstgras en sfeervolle (dimbare) smartverlichting;
- Gevelbrede glazen pui met twee openslaande deuren;
- Zowel de voor- als achtertuin is voorzien van elektra en een vaste buitenkraan;
- De eerste etage is aan beide zijden voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, welke ook "smart" te bedienen zijn.

> Omschrijving

Begane grond:

De hal is voorzien van een toilet en een opgang richting de eerste etage. Via de stalen deur bereik je de woonkamer (ca. 4,82/3,45 m x 5,80 m.). De grote keuken (ca. 3,87 x 3,73 m.) bevindt zich aan de voorzijde van de woning, waarbij het zitgedeelte aan de achterzijde gelegen is. De grote raampartij met openslaande deuren maakt van de gerenoveerde tuin een verlengstuk van de woning.

Eerste etage

De eerste etage heeft een ruime badkamer en drie slaapkamers. De eerste pandbrede slaapkamer (ca. 2,95 x 5,80 m.) is gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van een inloopkast. De overige twee slaapkamers (respectievelijk ca. 3,45 x 3,30 m. en ca. 3,45 x 2,35m.) zijn gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De luxe badkamer (ca. 2,10 x 3,30 m.) heeft een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en een inbouwtoilet.

Tweede etage

De ruime zolderverdieping heeft een vast bureau en een inbouwkast. Deze verdieping biedt de mogelijkheid om in te richten als kantoor of als extra vierde slaapkamer (ca. 3,02 x 3,90 m.). De afgesloten wasruimte (ca. 2,17 x 1,53 m.) is voorzien van een aansluiting voor wasmachine en droger.

Tuin

De zonnige achtertuin (ca. 10,00 x 6,00 m.) op het zuidoosten is achterom te bereiken en is in 2023 volledig opnieuw ingericht/aangelegd. De tuin is voorzien van een ruime berging, elektra, een vaste buitenkraan en een met de hand bedienbaar zonnescherf. De voortuin (ca. 6,00 x 6,00 m.) biedt plaats voor het parkeren van 2 auto's en is eveneens voorzien van elektra en een vaste buitenkraan.

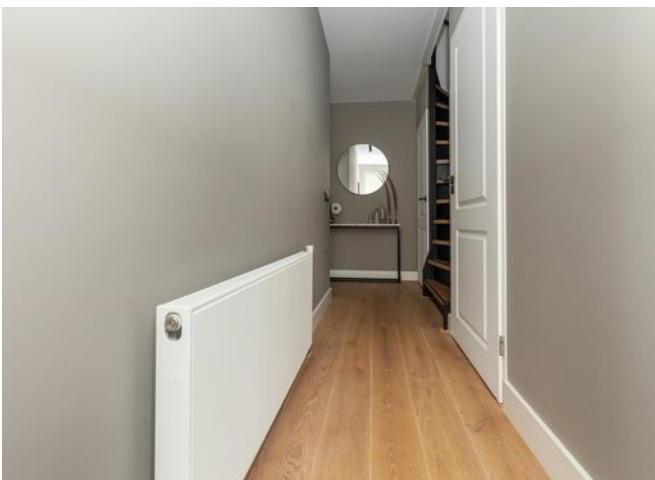
Berging (ca. 2,55 x 3,13 m.)

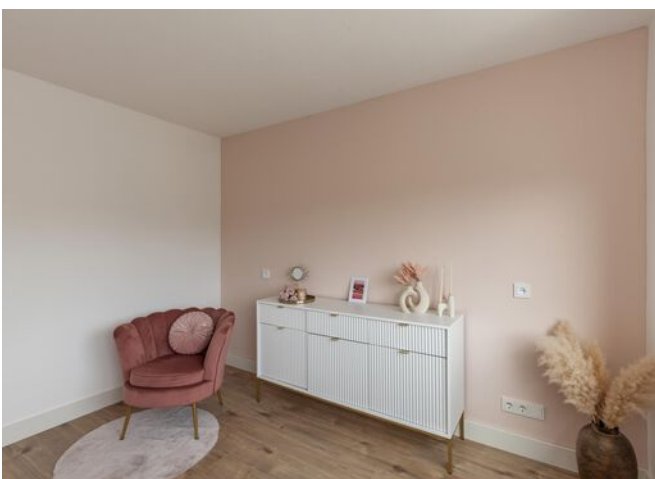
De ruime berging in de achtertuin is afgewerkt met natuursteen, is voorzien van elektra en biedt een ruime opslag.

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



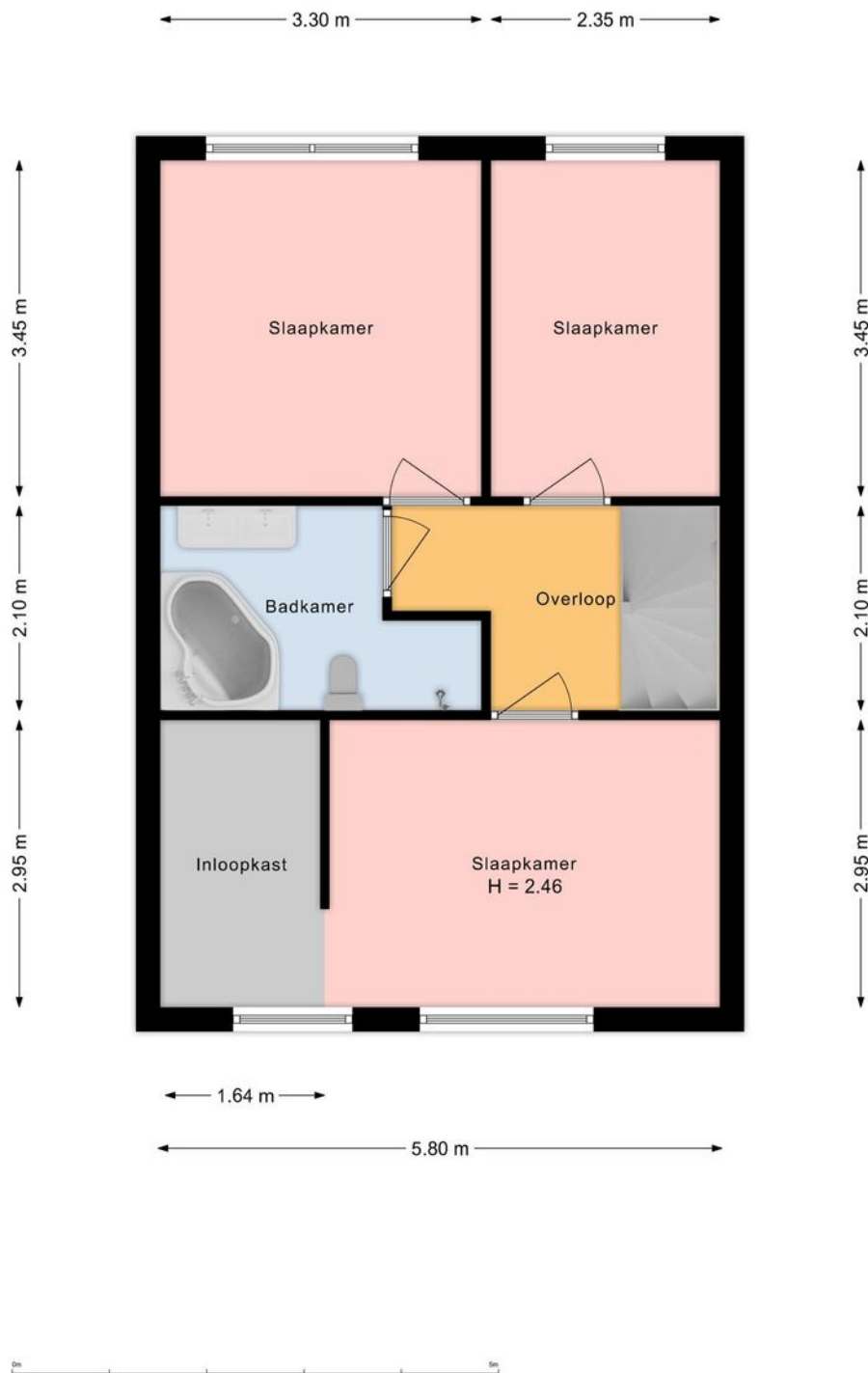
> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond



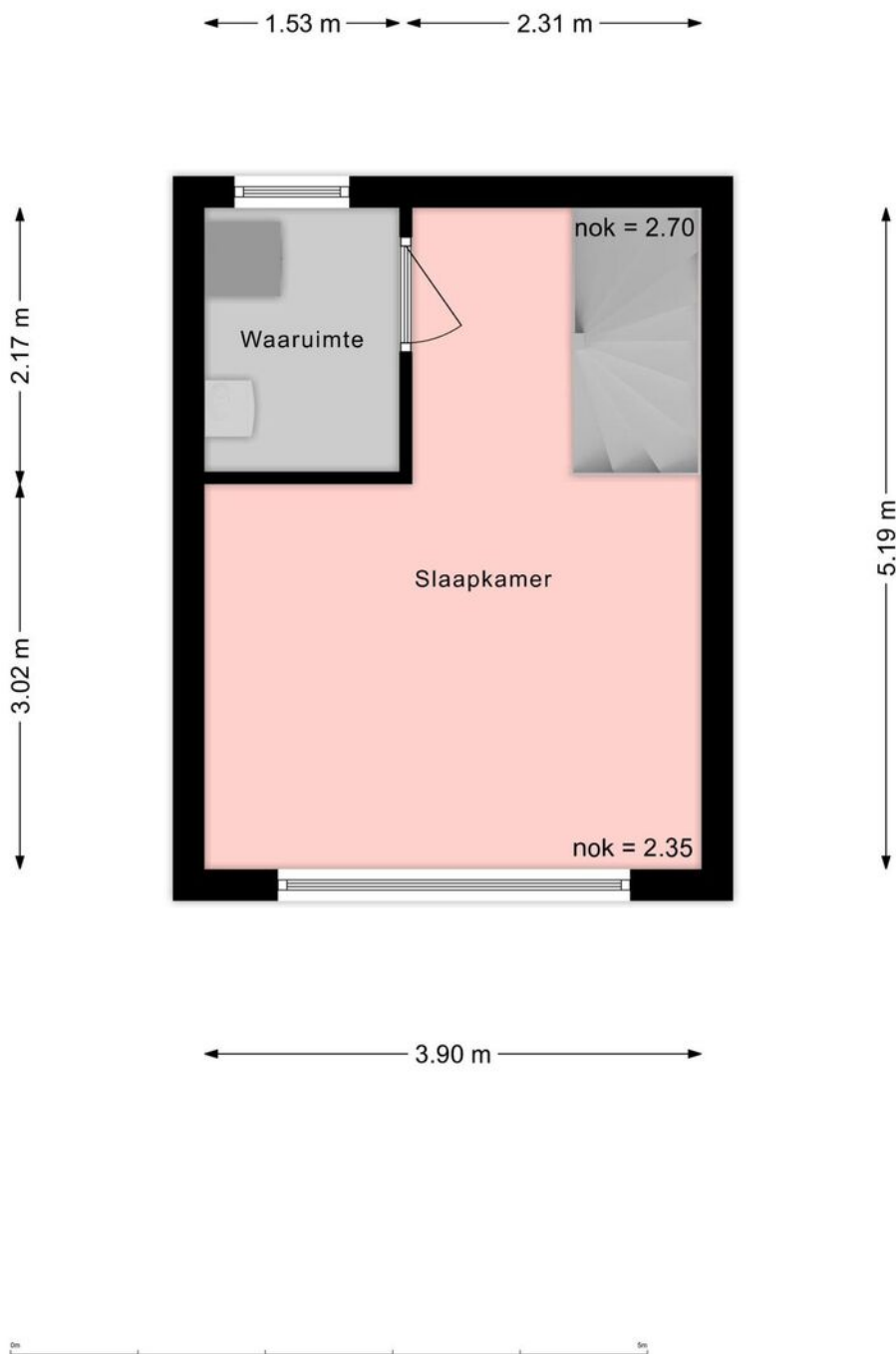
> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping



> 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 fraaie woonwijk Stadspolders/Oudelandshoek is gelegen aan de oostkant van Dordrecht en is een echte woonwijk voor het gezin. De wijk grenst aan de rivier Het Wantij, de rondweg N3 en ligt in de nabijheid van de wijken De Staart en Dubbeldam. De wijk is gebouwd in een voormalig poldergebied en hierdoor is er in de wijk veel groen en water te vinden. Alle voorzieningen voor het gezin, zoals winkels, een NS-station, parken, diverse basisscholen en een grote speeltuin liggen centraal in de wijk. De wijk telt twee winkelcentra: de Bieshof en een kleiner winkelcentrum Stadspolders genoemd. Belangrijke voorzieningen zijn verder, naast het station Dordrecht Stadspolders, de gezondheidscentra aan het Dudokplein en de Amazone en het zorgcentrum voor ouderen 'Het Polderwiel'.

De wijk beschikt over een uitgebreid aanbod van moderne woningen, waaronder stijlvolle appartementen en ruime eengezinswoningen. Het oudste gedeelte van de wijk Stadspolders ligt aan de zuidzijde van de spoorlijn naar Sliedrecht en Gorinchem. Tot de wijk behoren ook de buurten **Vissershhoek**, dat aan de noordzijde van de spoorlijn en aan de oostzijde van De Loswalweg ligt, en **Oudelandshoek**, het nieuwste gedeelte, dat aan de westzijde van De Loswalweg ligt.

De wijk is in de jaren tachtig en negentig gebouwd. De straten in het oude deel van Stadspolders en in Vissershhoek worden "erven" genoemd. Deze zijn voor het overgrote deel naar schrijvers vernoemd, maar ook naar een aantal prominente Nederlandse architecten, onder wie Sybold van Ravesteyn en Huig Maaskant. Ook vind je in Stadspolders erven met straatnamen die de naam van belangrijke Nederlandse vrouwen dragen, waaronder Johanna Naber en Henriette Roland Holst. Veel van deze vrouwen werden bekend tijdens de eerste feministische golf tussen 1870 en 1920.



Info over deze wijk:

De straten in Oudelandshoek zijn nagenoeg allemaal vernoemd naar tropische rivieren en houtsoorten.

Door het oude deel van de wijk loopt een algemene weg genaamd "De Stadspolderring". Via deze weg is elk erf gemakkelijk te bereiken. Oudelandshoek wordt ontsloten door de Chico Mendesring.

Het hoogste gebouw van Dordrecht, de woontoren Sequoia, genoemd naar één van de hoogste bomen ter wereld staat naast winkelcentrum de Bieshof en is met haar 78 meter 13 meter hoger dan de Grote kerk van Dordrecht dat voorheen altijd het hoogste gebouw was. Ook bevindt zich in de buurt (Kop van 't Land) het veer naar Werkendam in de provincie Noord-Brabant.

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