

# TE KOOP



## S.M. Hugo van Gijnweg 247, Dordrecht

Vraagprijs € 245.000 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](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  
**75 m<sup>2</sup>**

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

Energie label  
**F**

Vraagprijs  
**€ 245.000 k.k.**

Soort woning  
**maisonnette**

Type woning  
**appartement**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**



# > Omschrijving

## Wat een plaatje!

Deze bijzonder ruime en heerlijk lichte maisonnette (3 slaapkamers) op nummer 247 is de laatste jaren behoorlijk gemoderniseerd en mag dus gerust instapklaar worden genoemd. Wat te denken van onder andere een fraaie en complete keukeninrichting, een moderne badkamer en een zwevend toilet. Verder is vrijwel de gehele woning afgewerkt met moderne laminaatvloeren en strak stucwerk op de wanden. Tel daar overal kunststof kozijnen met dubbele beglazing en mooie matzwarte details in de woning (keuken, tussendeur, trapleuningen en douche cabine) bij op en een bezichtigingsafpraak is eigenlijk al gemaakt!

Het kleinschalige appartementencomplex bevindt zich in de centraal gelegen wijk "Crabbehof". De locatie biedt diverse voorzieningen op korte afstand, zoals scholen, recreatiemogelijkheden, openbaar vervoersvoorzieningen (station Dordrecht Zuid) en sportfaciliteiten. Daarnaast zijn winkelcentrum Crabbehof en diverse eetgelegenheden ook aan te lopen.

Zoek je dus de perfecte combinatie van ruimte en fraaie afwerking? Bel dan maar snel voor het maken van een bezichtigingsafpraak!

## Algemeen:

- \* Kadastrale aanduiding: Gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 1757 A14.
- \* Woonoppervlakte: circa 75 m<sup>2</sup> (Inhoud: circa 249 m<sup>3</sup>).
- Gebouwgebonden buitenruimte: circa 2 m<sup>2</sup>. Externe bergruimte: circa 6 m<sup>2</sup>.
- \* Type woning: maisonnette.
- \* Energielabel F.
- \* Bouwjaar 1964.
- \* VvE-bijdrage bedraagt € 270,- per maand (inclusief een bedrag van € 140,- aan voorschot stookkosten).
- \* Voorzien van een moderne keuken-, badkamer- en toiletinrichting.
- \* Verwarming via het stadsverwarmingsnet van HVC, warm water via een elektrische boiler.
- \* Voorzien van 3 slaapkamers.
- \* Afgewerkt met moderne laminaatvloeren en strak stucwerk op de wanden.
- \* Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- \* Oplevering: in overleg (spoedig is bespreekbaar).

## Begane grond:

### Entree

Centrale en afgesloten entree met brievenbussen, bellentableau, een trapopgang en toegang tot de bergingen.

### Berging

De eigen berging is voorzien van verlichting.

## Derde woonlaag:

### Entree

Entree van het appartement in hal met trapopgang, toiletruimte en trapkast. In de trapkast bevindt zich de vernieuwde meterkast (voorzien van 8 groepen, een kookgroep en aardlekschakelaars) en de ophangplaats van de boiler ten behoeve van het warme water.

## Toilet

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

## Woonkamer (ca. 5,10 x 4,27 m.)

Via een fraaie, matzwarte, stalen tussendeur is de ruime woonkamer bereikbaar. Deze heerlijk lichte woonkamer is fraai afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Vanuit de woonkamer is via een enkele deur het balkon (ca. 0,93 x 2,60 m.) bereikbaar.

## Keuken (ca. 3,40 x 2,13 m.)

De werkelijk schitterende keuken (matzwart) is gesitueerd aan de galerijzijde van het appartement. De inrichting is geplaatst in 2 rechte delen en is naast veel bergruimte in de kasten en lades verder voorzien van een inductiekookplaat, een afzuigkap, een oven, een vaatwasser, een spoelbak met mengkraan, een koelkast en een 3-laads vriezer.

## Vierde woonlaag:

### Overloop

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich tevens een vaste kast met daarin een aansluiting ten behoeve van de wasmachine.

## Slaapkamer 1 (ca. 3,38 x 3,30 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de galerijzijde van het appartement. De ruime kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

## Badkamer (ca. 1,02 x 2,34 m.)

De fraaie en tevens geheel betegelde badkamer is voorzien van een douchegelegenheid (met regendouche en een thermostaatkraan) en een wastafelmeubel.

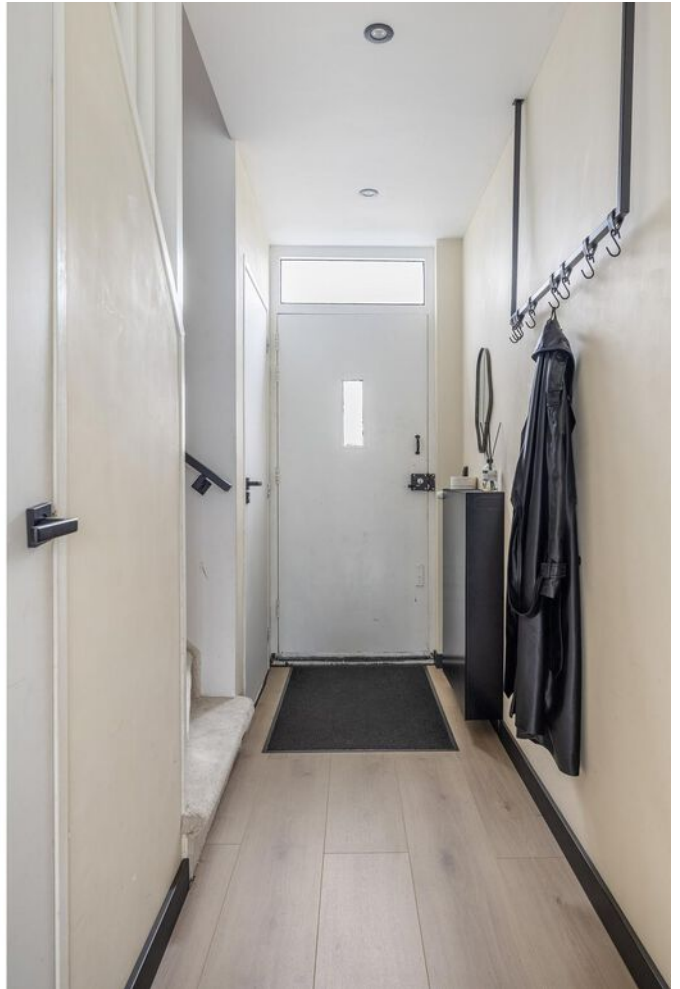
## Slaapkamer 2 (ca. 4,13 x 1,79 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

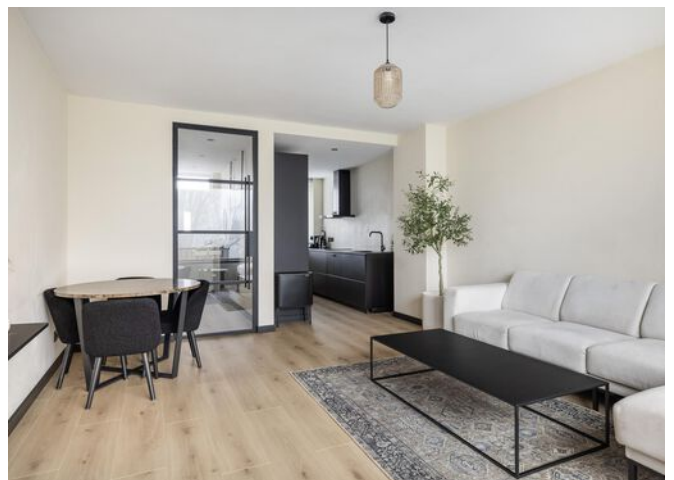
## Slaapkamer 3 (ca. 3,17 x 2,40 m.)

Ook deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

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.

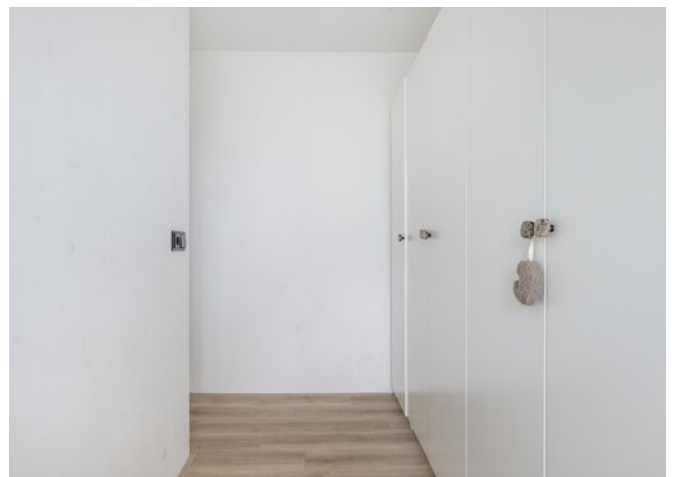










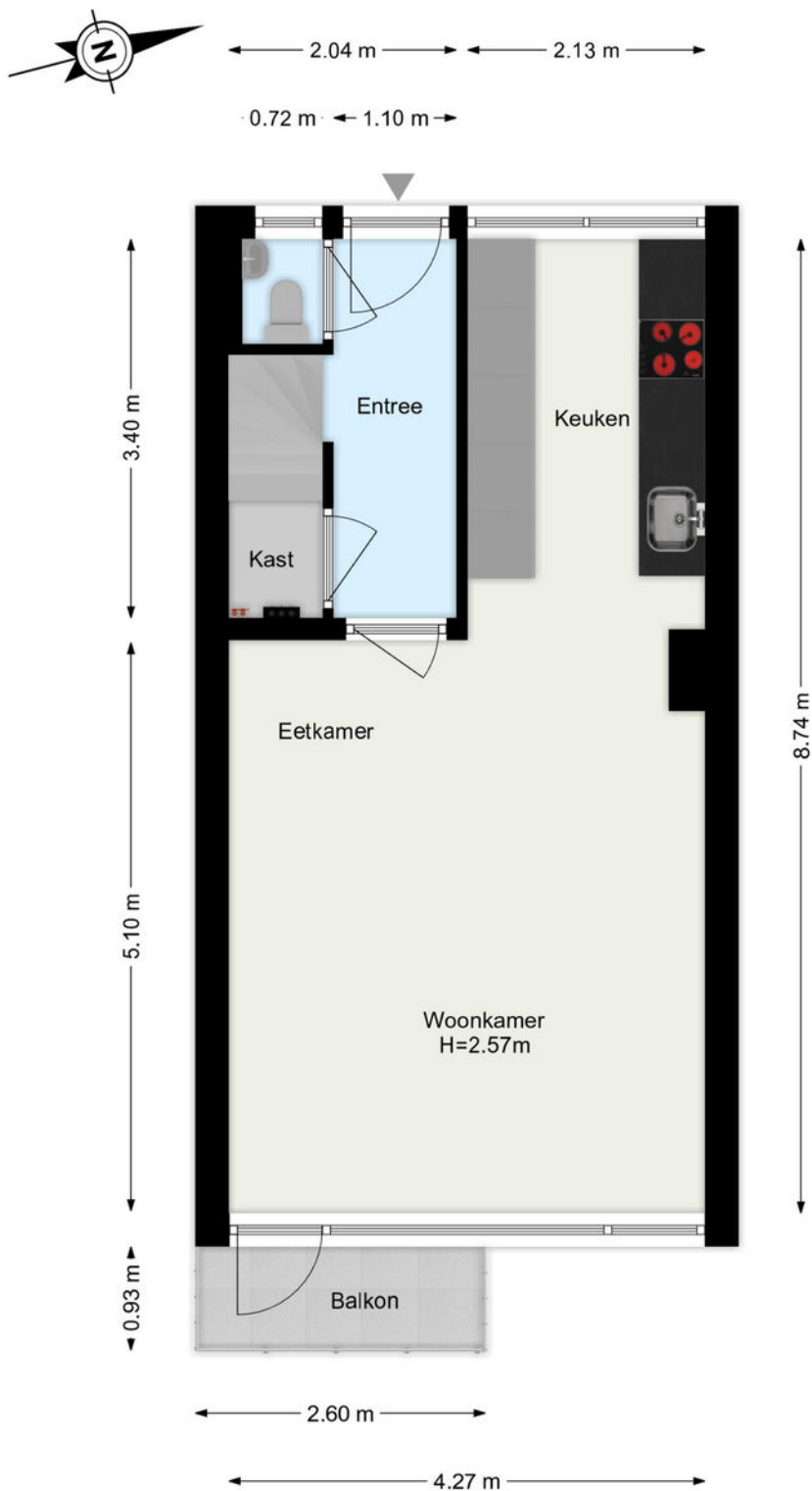






## > Plattegrond

Ontdek de...  
3e woonlaag (woonverdieping)

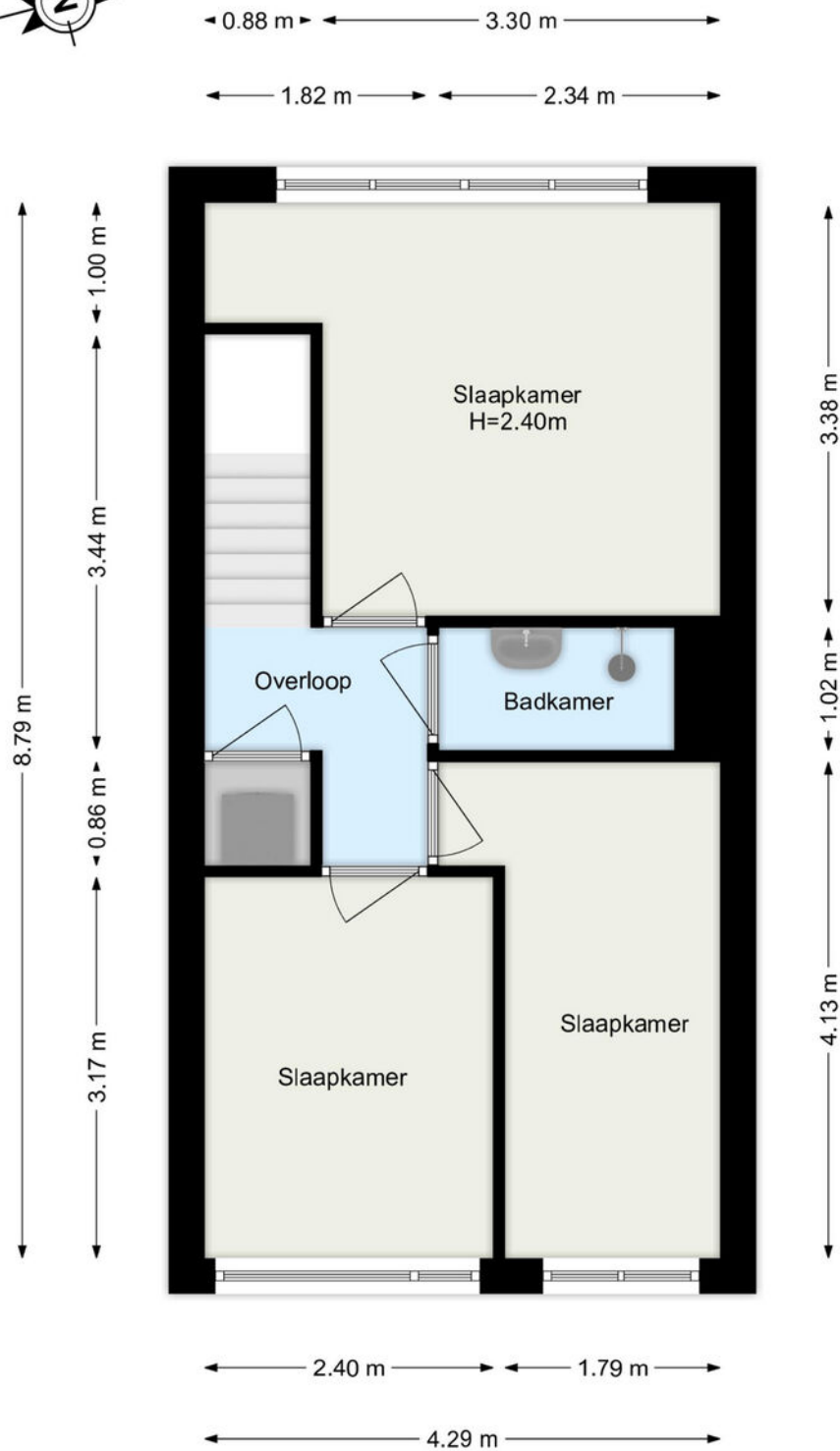


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## > Plattegrond

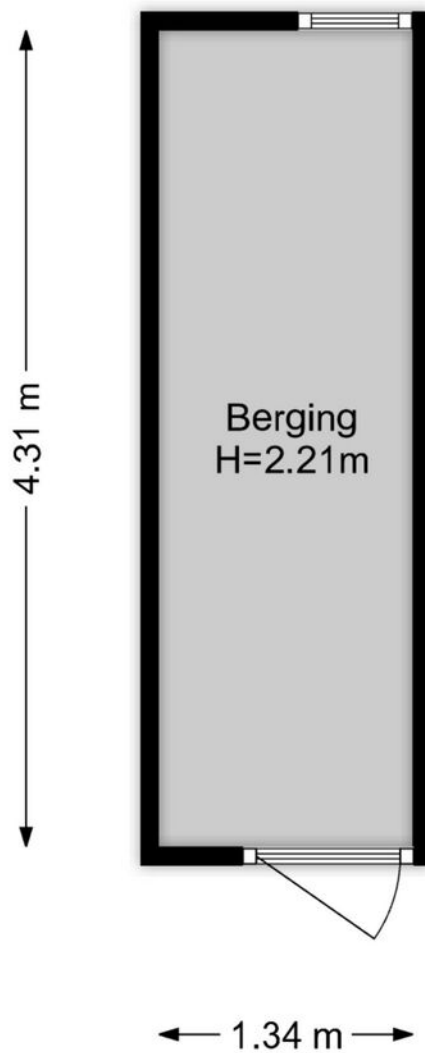
Ontdek de...  
4e woonlaag (slaapverdieping)



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:

---

Crabbehof / Zuidhoven is een ruime, groene wijk en centraal gelegen in Dordrecht. De wijk heeft diverse voorzieningen, zoals winkels en sportvelden. Crabbehof beschikt daarnaast over een verscheidenheid aan moderne woonmogelijkheden, waaronder diverse soorten appartementen en gezellige eengezinswoningen. De strategische ligging van Crabbehof biedt gemakkelijke toegang tot het hart van Dordrecht, waar je de rijke geschiedenis, culturele bezienswaardigheden en het bruisende stadscentrum kunt verkennen.

De wijk is gebouwd in de jaren zestig van de twintigste eeuw en vernoemd naar het, in de wijk liggende, kasteeltje Crabbehoff. Kenmerkend voor de wijk Crabbehof zijn de vierkante plantsoenen die, althans in Dordrecht en in deze vorm, alleen in deze wijk voorkomen en die geïnspireerd zouden zijn door de middeleeuwse hofjes, zoals die ook in de binnenstad van Dordrecht te vinden zijn. De straten in Crabbehof zijn vernoemd naar vooral negentiende- en twintigste-eeuwse bekende Nederlandse politici: Thorbecke, Domela Nieuwenhuis, Troelstra, Colijn etc. De meest in het oog springende uitzondering is echter het winkelcentrum, dat is vernoemd naar een beroemd zestiende-eeuws Nederlands staatsman: Johan van Oldenbarnevelt.

Bij Crabbehof bevindt zich station Dordrecht Zuid. Vanaf hier zijn er verbindingen naar de stations Dordrecht, Breda en Roosendaal. Hoewel de buurt **Zuidhoven** deel uitmaakt van de wijk Crabbehof en rond dezelfde tijd gebouwd werd, is de opzet van deze buurt atypisch: Crabbehof is een echte volksbuurt, terwijl Zuidhoven gedomineerd wordt door vrijstaande huizen en grote rijwoningen met veel groen rondom. De eerder parkachtige structuur komt terug in de thematiek van de straatnamen: de straten in de rest van Crabbehof zijn vernoemd naar Nederlandse staatslieden. De straten in Zuidhoven hebben Latijnse namen van plantengeslachten (Campanula, Spirea, Zinnia enz).

# 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**