

# TE KOOP



## Schipbeekstraat 10, Dordrecht

Vraagprijs € 259.000 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](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  
**82 m<sup>2</sup>**

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

Energie label  
**D**

Vraagprijs  
**€ 259.000 k.k.**

Soort woning  
**galerijflat**

Type woning  
**appartement**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**



# > Omschrijving

Ben je op zoek naar een comfortabel, fraai afgewerkt appartement met 3 slaapkamers en uitgebreide keuken- en badkamerinrichting? En dat ook nog eens in een betaalbare prijsklasse? Dan is dit appartement op de eerste etage in een appartementencomplex met lift een prima optie voor je!

Dit ruime 4-kamer appartement is gelegen op de 1e verdieping van een representatief appartementencomplex (voorzien van dubbele liftinstallatie), waarbij uitzicht en lichtinval gewaarborgd zijn. Zeker noemenswaardig zijn de overal geplaatste kunststof kozijnen met isolatieglas, de moderne keukeninrichting en de royale badkamer.

Gunstige ligging in een rustige straat met het centrum van Dordrecht op circa 5 autominuten afstand en recreatiegebied de Merwelanden en de Hollandse Biesbosch 'om de hoek'. Op steenworp afstand ligt Het Wantij waar u heerlijk langs het water kunt wandelen. In de directe nabijheid bevinden zich de op- en afrit naar de autoweg N3 richting Breda en Rotterdam.

## Algemeen:

\* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2215 A5.

\* Woonoppervlak: circa 82 m<sup>2</sup> (Inhoud: circa 238 m<sup>3</sup>).

Gebouwoebonden buitenruimte: circa 7 m<sup>2</sup>. Externe bergruimte: circa 6 m<sup>2</sup>.

\* Type woning: gelijkvloers appartement.

\* Bouwjaar: 1965.

\* Gelegen in een complex met dubbele liftinstallatie.

\* Energielabel: D.

\* Bijdrage VvE is € 209,54 per maand inclusief een voorschotbedrag stookkosten.

\* Het appartement is voorzien van een luxe en uitgebreide keuken- en badkamerinrichting.

\* Het gehele appartement is voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen, geheel voorzien van isolerende beglazing.

\* De niet-bewoningsclausule is van toepassing.

\* Oplevering: per direct beschikbaar.

## Begane grond:

### Entree

Entree via een hal met brievenbussen en bellentableau. Afgesloten hal met trappenhuis, dubbele liftinstallatie en gang naar de separate fietsenberging (ca. 1,53 x 3,58 m.).

## Eerste verdieping:

### Entree

De entree van de woning bevindt zich in een tochtportaal, wat zorgt voor een comfortabele overgang tussen binnen en buiten en tevens zorgt voor extra isolatie. Via de gang is er toegang tot de verschillende ruimten.

### Toilet

De half betegelde toiletruimte is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

### Keuken (ca. 3,14 x 2,16 m.)

De keukenruimte is gesitueerd aan de galerijzijde van het appartement en is voorzien van een inrichting in rechte opstelling. Deze inrichting in lichte kleurstelling is voorzien van een spoelbak met mengkraan, een koelkast, vriezer, vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, oven en diverse boven- en onderkasten. In de keuken bevindt zich tevens de ophangplaats van de warmwaterboiler (80 liter).

### Woonkamer (ca. 6,44 x 3,58 m.)

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement. Deze ruime en tevens lichte woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden.

### Slaapkamer 1 (ca. 3,42 x 3,58 m.)

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

### Slaapkamer 2 (ca. 3,07 x 3,58 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement en is ook afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. Via deze slaapkamer is het ruime balkon (ca. 1,24 x 6,01 m.) bereikbaar.

### Badkamer (ca. 2,42 x 2,18 m.)

De royale badkamer is geheel betegeld en beschikt over een wastafelmeubel (met verwarmde spiegel en ingebouwde verlichting), een douchecabine (met thermostaatkraan) en een verlaagd plafond met inbouwverlichting. Via de badkamer is de 3e slaapkamer bereikbaar.

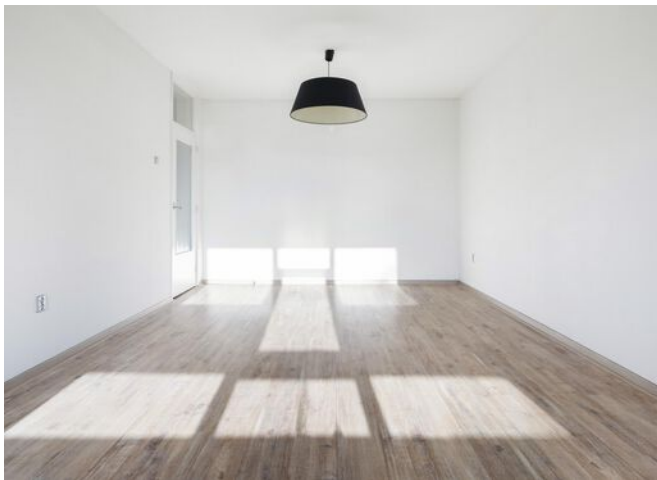
### Slaapkamer 3 (ca. 4,54 x 2,30 m.)

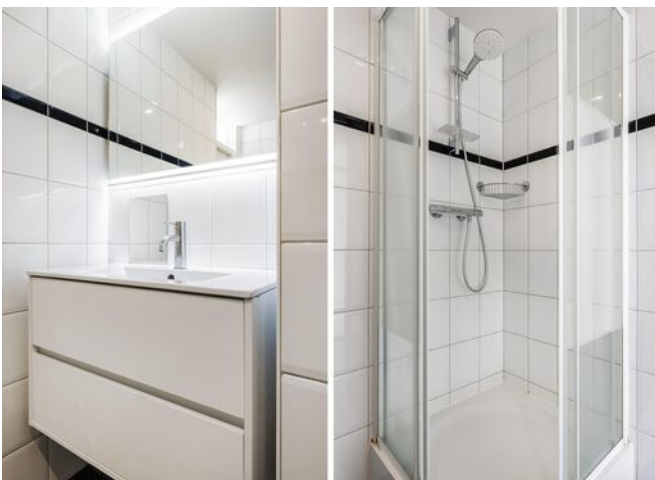
Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement. Deze slaapkamer is ook afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden.

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.

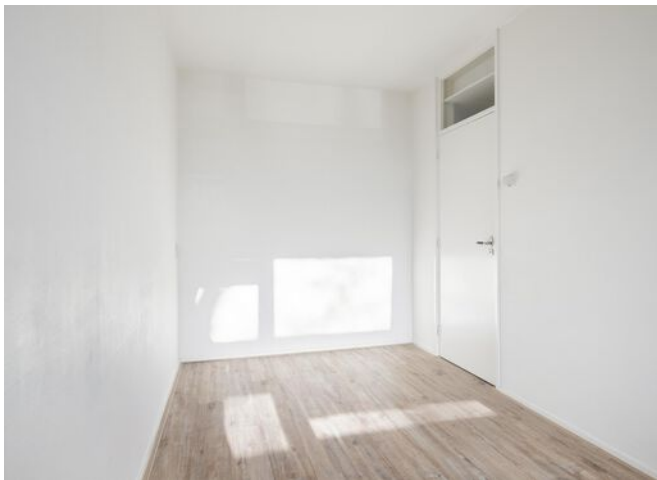
















## > Plattegrond

Ontdek het...  
appartement op de 1e verdieping

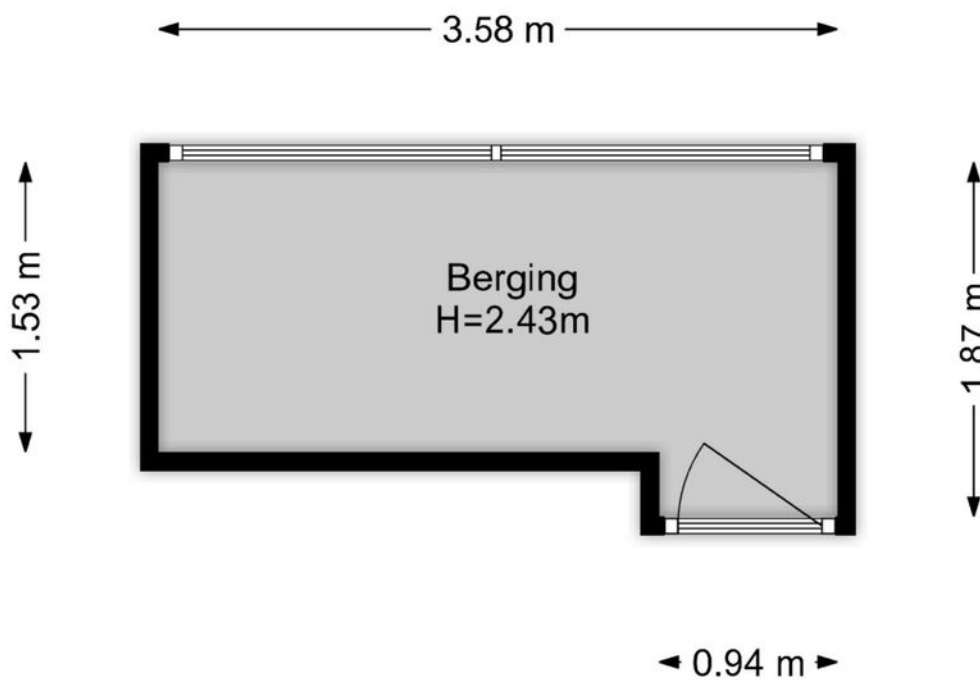


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## > 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:*

---

Woonwijk De Staart is een geliefde woonwijk aan de oostzijde van het Wantij. De wijk staat bekend om haar betaalbare eengezinswoningen en de groene omgeving. Een deel van de wijk is gelegen aan de oevers van de rivier de Merwede. Omdat het oostelijk gedeelte van het Eiland van Dordrecht op de kaart een uitstekende strook vormt, noemt men de wijk De Staart. De Staart is gunstig verbonden met het stadscentrum van Dordrecht.

Het oudste gedeelte van de behuizing (Noorderkwartier) en het industriegebied (Kop van de Staart) is vanaf 1901 opgetrokken, waarna grote uitbreidingen in de jaren dertig en de decennia na de oorlog plaatsvonden. Voor de recreatie werden in de dertiger jaren als werkverschaffing het Wantijpark en het Wantijbad aangelegd.

In de nabijheid van de wijk liggen de Merwelanden, Golfclub Crayenstein en de Hollandse Biesbosch, die ook veel mogelijkheid tot recreatie bieden. Ook liggen hier een aantal jachthavens waar watersportverenigingen, zoals de Koninklijke Dordrechtsche Roei- en Zeilvereniging (KDR&ZV) gevestigd zijn.



# 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**