

# TE KOOP



## Spuiboulevard 289, Dordrecht

Vraagprijs € 325.000 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  
**109 m<sup>2</sup>**

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

Energielabel  
**E**

Vraagprijs  
**€ 325.000 k.k.**

Soort woning  
**bovenwoning (maisonnette)**

Type woning  
**appartement**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**5**



# > Omschrijving

## Binnenstad liefhebbers opgelet!!

Ben je op zoek naar een ruim appartement aan de rand van het centrum van Dordrecht? Dan is dit royale (maisonnette) appartement met 5 (slaap)kamers precies wat je zoekt! Deze bovenwoning is gelegen aan de bruisende Spuiboulevard en kijkt zeer prettig uit over het water van de Spuihaven.

De woning heeft cosmetisch nog wat aandacht nodig, maar biedt enorm veel ruimte en licht. De woning is verdeeld over 3 woonlagen en is naast de slaapkamers verder voorzien van een royale woonkamer, een uitgebreide keukeninrichting in de eetkeuken, een separaat toilet en een ruime badkamer. Achterin de tuin van de benedenwoning heeft men de beschikking over een eigen fietsenberging.

Vanzelfsprekend is de ligging zeer centraal met alle (binnenstad)voorzieningen, winkels, horeca en het NS-station op loopafstand. Met de auto bent u echter binnen 5 minuten op de snelweg A16 richting Rotterdam of Breda.

De Spuiboulevard wordt komende jaren herontwikkeld tot een bruisend woongebied met een diversiteit aan woningen en veel aandacht voor klimaat en natuur. Absoluut the place to be!

## Algemeen:

- \* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 4606 A2.
- \* Woonoppervlakte: circa 109 m<sup>2</sup> (Inhoud: circa 433 m<sup>3</sup>). Overige inpandige ruimte: circa 13 m<sup>2</sup>. Gebouwgebonden buitenruimte: circa 3 m<sup>2</sup>.
- \* Type woning: Bovenwoning/maisonnette.
- \* Bouwjaar 1929.
- \* Energielabel E.
- \* Voorzien van 5 (slaap)kamers.
- \* Verwarming en warmwater middels eigen CV-combiketel (Remeha, 2012).
- \* De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing.
- \* De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, maar verder niet actief. In samenspraak met de benedenwoning kan dit worden opgestart. Er is geen maandelijkse bijdrage verschuldigd. Afspraken inzake verdeling van eventuele gemeenschappelijk kosten voor onderhoud moeten met de eigenaar van de benedenwoning worden gemaakt.
- \* Beschermd stadsgezicht: Gelegen in een historisch gebied, wat extra karakter toevoegt aan de buurt.
- \* Indicatie oplevering: in overleg.

## Begane grond:

### Hal

Hal met meterkast en trapopgang naar de woonverdieping.

## Eerste verdieping:

### Overloop

Overloop met toiletruimte en toegang tot de woonkamer en slaap-/werkkamer.

### Woonkamer (ca. 8,53 x 3,46 m.)

De woonkamer is met een oppervlakte van maar liefst 30 m<sup>2</sup> lekker ruim en heeft veel lichtinval door de grote raampartij aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer is het zonnige balkon bereikbaar middels openslaande deuren met glas-in-lood ramen.

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

Het balkon kijkt uit op het water van de Spuihaven.

### Werkkamer (ca. 2,59 x 1,90 m.)

De werkkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning, welke ook gebruikt kan worden als slaap- of hobbykamer. De kamer heeft een kleine erker, waardoor ook hier veel lichtinval is. Daarnaast is de ruimte voorzien van een inbouwkast.

### Keuken (ca. 2,74 x 1,90 m.)

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken met rechte opstelling en diverse keukenkasten. De keuken is voorzien van een 5-pits gasstel met grillfunctie, vaatwasser, oven en koel-/vriescombinatie. De openslaande deur in de keuken geeft toegang tot de brandtrap.

### Serre (ca. 2,53 x 3,81 m.)

Vanuit de keuken is de serre bereikbaar. Dit was voorheen het terras, maar is betrokken bij de woning en biedt de mogelijkheid om een extra grote eettafel te plaatsen waardoor er een fijne woonkeuken ontstaat.

## Tweede verdieping:

### Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de inloopkast (ca. 1,88 x 3,47 m.), de wasruimte en de badkamer.

### Slaapkamer 1 (ca. 3,21 x 3,47 m.)

Ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning.

### Slaapkamer 2 (ca. 3,23 x 3,47 m.)

Eveneens ruime slaapkamer, welke aan de voorzijde ligt van de woning en is voorzien van een inbouwkast.

### Slaapkamer 3 (ca. 2,89 x 1,91 m.)

Slaapkamer is ook gelegen aan de voorzijde en eveneens voorzien van een inbouwkast.

### Badkamer (ca. 2,61 x 1,91 m.)

De eenvoudige badkamer is volledig betegeld en voorzien van een (inloop)douche, een wastafel, een toilet (met bidet slang).

## > Omschrijving

### **Zolderverdieping:**

#### **Overloop**

De ruime overloop geeft toegang tot de slaapkamer en heeft veel bergruimte achter de knieschotten. Hier is ook de opstelplaats van de CV-ketel.

#### **Slaapkamer 4 (ca. 4,45 x 3,50 m., deels lager dan 1,50 meter)**

De zolderslaapkamer is voorzien van een Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

### **Fietsenberging:**

Via een brandpoort is de eigen fietsenberging bereikbaar.

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.



















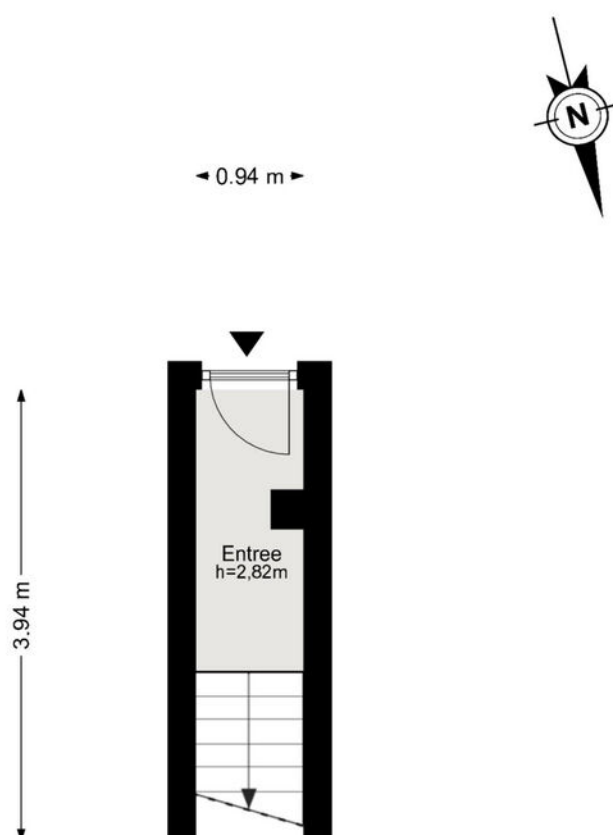




## > Plattegrond

Ontdek de...  
begane grond

### Spuiboulevard 289 - Dordrecht Begane grond

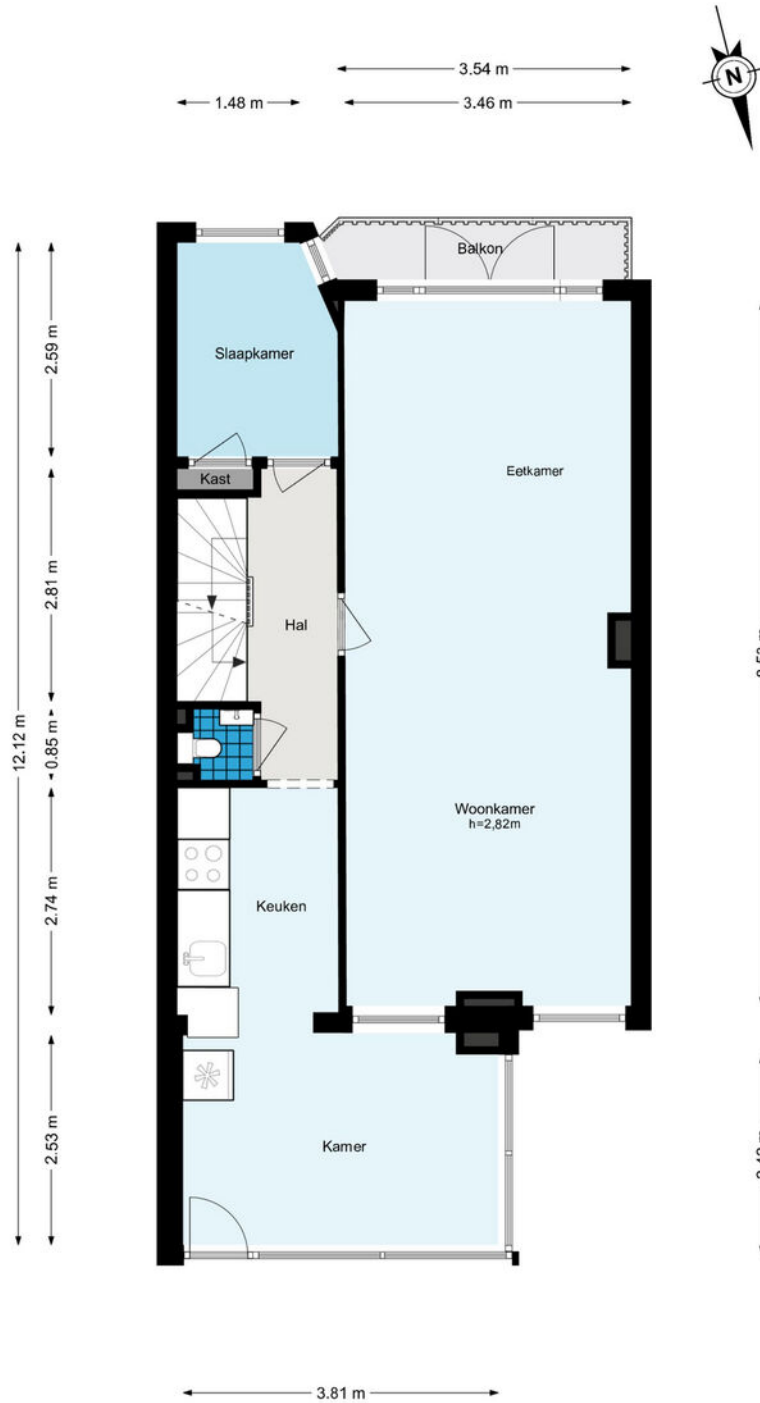


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# > Plattegrond

Ontdek de...  
**1e verdieping**

## Spuiboulevard 289 - Dordrecht Eerste verdieping



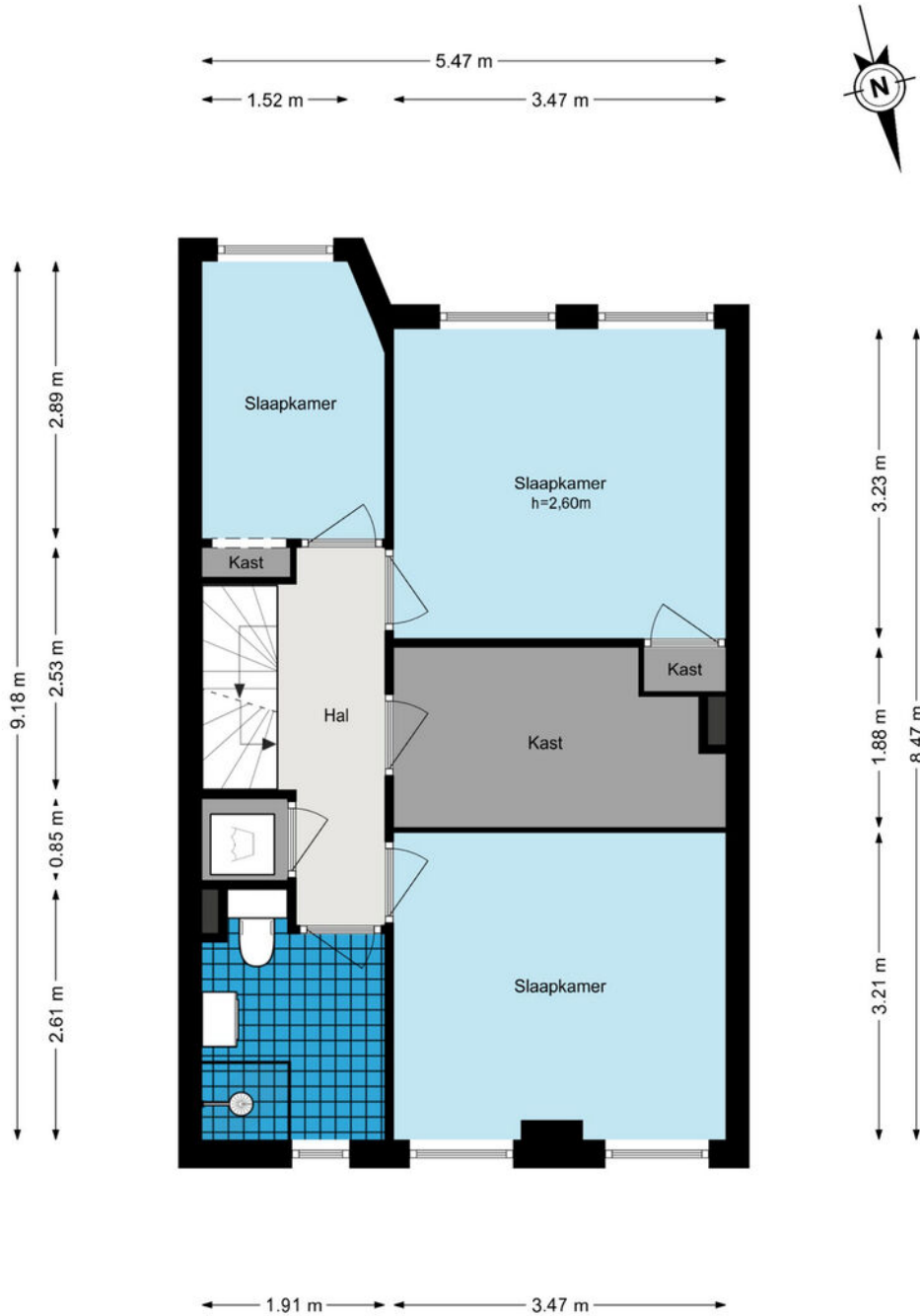
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



# > Plattegrond

Ontdek de...  
2e verdieping

## Spuiboulevard 289 - Dordrecht Tweede verdieping

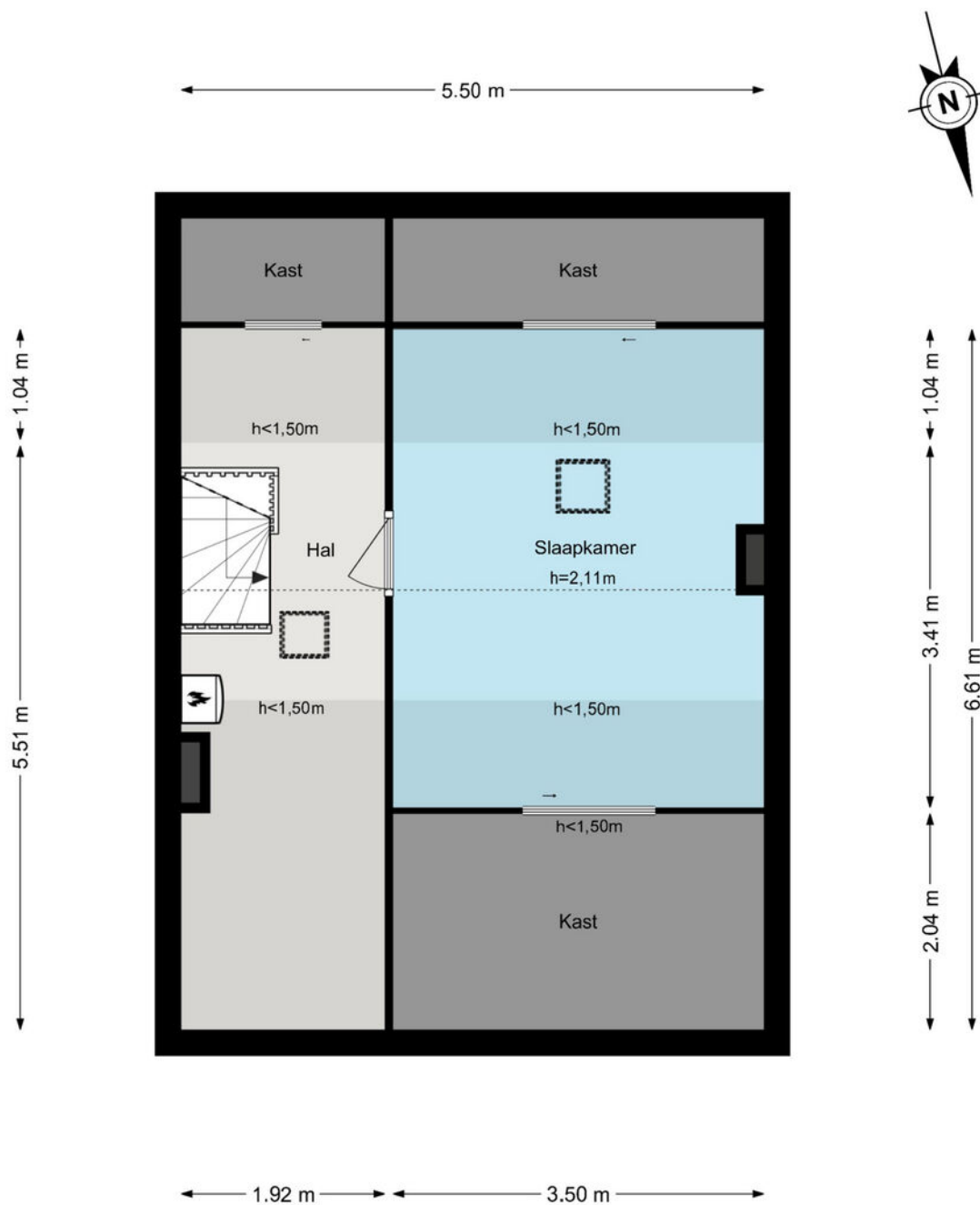


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

## > Plattegrond

Ontdek de...  
3e verdieping

### Spuiboulevard 289 - Dordrecht Derde verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



## > 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, Statenv plein is het commerciële middelpunt van de stad. Een standbeeld van Willem van Oranje en zijn hond is te bezichtigen op de weg van het Statenv plein 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.



# 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**