

# TE KOOP



## Sumatrastraat 14, Dordrecht

Vraagprijs € 550.000 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  
**177 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**115 m<sup>2</sup>**

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

Energie­label  
**E**

Vraagprijs  
**€ 550.000 k.k.**

Soort woning  
**eengezinswoning**

Type woning  
**tussenwoning**  
**(samengevoegde beneden-/bovenwoning)**

Aantal kamers  
**9**

Aantal slaapkamers  
**7**



# > Omschrijving

## Wat een uniek object!

Dit karakteristieke woonhuis, bestaande uit een (vrijwel) zelfstandige beneden- en een zelfstandige bovenwoning, is gelegen in gewilde woonomgeving in wijk Het Reeland. Het royale woonhuis biedt enorm veel ruimte en sfeer. Ruimte omdat er, naast de woonkamer en 2 slaapkamers op de begane grond, nog 2 keukens, 4 slaapkamers en 2 badkamers op de verschillende verdiepingen aanwezig zijn. Sfeer omdat de vele fraaie details uit de vorige eeuw nog aanwezig zijn. Zo is de woning nog voorzien van diverse authentieke details, zoals hoge plafonds, een hele leuke 'opkamer' en een sfeervolle erker. De woning heeft de afgelopen 10 jaar een behoorlijke renovatieslag doorlopen. In 2014 is de gehele fundering van de woning vernieuwd, is al het leidingwerk (elektra, gas, water en riolering) na die periode vernieuwd en is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Het betreft hier een uniek en multifunctioneel woonhuis. Achter de voordeur bevinden zich een vrijwel zelfstandige benedenwoning, welke onder andere is voorzien van een ruime woonkamer, een eigen keuken, 2 slaapkamers, een badkamer en een opkamer. Via een van de slaapkamers is de achtertuin met achterom en berging bereikbaar. De royale bovenwoning is onder andere voorzien van een woonkamer, eetkamer, luxe keukeninrichting, werkkamer, uitgebreide badkamer, 3 ruime slaapkamers, terras en een bergzolder. Het geheel is voorzien van 1 meterkast, 1 CV-combiketel, 1 gasaansluiting en 1 wateraansluiting en betreft dus als het ware 1 woning. De woning is vanwege de hoeveelheid woonoppervlak uitermate goed geschikt voor het grote gezin. Maar ook is werken aan huis een mogelijkheid en eventueel kan deze woning ook als kangoeroewoning gebruikt worden.

De locatie is fantastisch! Het Merwesteinpark en de leuke buurtwinkels van de Reeweg Oost zijn om de hoek gelegen. Het stadscentrum van Dordrecht, het NS-station, het zeer populaire restaurant "Villa Augustus", schouwburg "Kunstmin" en bioscoop "Kinopolis" zijn allen op loopafstand. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen, waaronder de N3, de A15 en de A16.

Kortom: het ideale woonhuis op ideale locatie!

## Algemeen:

- \* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 4590, groot 115 m<sup>2</sup>;
- \* Woonoppervlak: circa 177 m<sup>2</sup> (inhoud: circa 667 m<sup>3</sup>). Gebouw gebonden buitenruimte: circa 15 m<sup>2</sup>. Externe bergruimte: circa 8 m<sup>2</sup>;
- \* Type woning: herenhuis;
- \* Het betreft hier een benedenwoning (met opkamer) en een bovenwoning achter 1 voordeur. De woning heeft de beschikking over 1 CV-ketel, 1 meterkast, 1 gas- en 1 wateraansluiting;
- \* Betreft hier dus een multifunctioneel woonhuis. De woning is uitermate goed geschikt voor het grote gezin, maar ook is werken aan huis een mogelijkheid en eventueel kan deze woning ook als kangoeroewoning gebruikt worden;
- \* Bouwjaar woning: omstreeks 1913;

- \* Energielabel E;
- \* Het platte dak van de woning is circa 6 jaar geleden vernieuwd;
- \* In 2014 heeft er volledig funderingsherstel bij de woning plaatsgevonden;
- \* Na het funderingsherstel is al het leidingwerk (elektra en riolering) vernieuwd;
- \* De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- \* Indicatie oplevering: in overleg.

## Begane grond:

### Entree

Entree in ruime hal met trapopgang naar de 1e verdieping, uitgebreide meterkast (10 groepen, 2 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting) en bergruimte onder de trap.

### Voorkamer (ca. 6,32 x 3,58 m.)

De voorkamer (thans in gebruik als zitkamer) is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Via deze kamer is de achterkamer (thans slaapkamer) bereikbaar.

### Achterkamer (ca. 3,71 x 3,58 m.)

De achterkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Via deze slaapkamer is de achtertuin bereikbaar.

### Keuken (ca. 4,92 x 1,96 m.)

De keuken van de benedenwoning is voorzien van een inrichting in rechte opstelling, welke is voorzien van een vaatwasser, een aansluiting ten behoeve van de wasmachine, een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven, spoelbak, koelkast, vriezer en diverse bergkasten.

### Hal

Via een tussenhalletje met wastafelmeubel kan men de tuinkamer en de badkamer bereiken. Via een vaste trap is via deze hal ook de opkamer bereikbaar.

### Badkamer (ca. 1,15 x 1,49 m.)

De badkamer van de benedenwoning is voorzien van een zwevend closet en een douchegelegenheid (met mengkraan).

### Tuin-/slaapkamer (ca. 3,03 x 2,58 m.)

De ruime tuin-/slaapkamer heeft een prettig contact met de achtertuin en is voorzien van een handige trapkast. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

# > Omschrijving

## Eerste verdieping:

### Overloop

Overloop met trap naar de tweede verdieping, toiletruimte en toegang naar de woonkamer en de werkkamer.

### Toilet

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet en een fontein.

### Werkkamer (ca. 2,16 x 2,01 m.)

De werkkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze handige werkkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden.

### Woonkamer (ca. 5,59 x 3,56 m.)

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft de beschikking over een fijne erker en verder valt de plafondhoogte van 3,04 meter ook op. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden.

### Eetkamer (ca. 3,03 x 3,56 m.)

Via de woonkamer is de ruime eetkamer te bereiken. Deze eetkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden. Via een enkele deur kan men het terras bereiken.

### Keuken (ca. 2,76 x 2,01 m.)

De keukeninrichting is geplaatst in een U-vorm en is eigenlijk voorzien van alle wensbare gemakken. Zo heeft men de beschikking over een magnetron, oven, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, vriezer, spoelbak met mengkraan en diverse bergkasten.

### Terras (ca. 2,54 x 5,67 m.)

Via de eetkamer is het ruime en tevens overdekte dakterras bereikbaar. Dit terras is bedekt met terrasvlonders en geeft toegang tot de opkamer.

### Opkamer (ca. 4,03 x 2,55/1,55 m.)

De leuke opkamer kan uitstekend dienen als slaapkamer, maar natuurlijk ook een werkplek aan huis of speelkamer voor de kids is een leuke optie. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en structuur op de wanden.

## Tweede verdieping:

### Overloop

Overloop met vlizotrap naar de royale bergzolder.

### Slaapkamer 1 (ca. 4,28 x 2,69 m.)

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

### Badkamer (ca. 3,08 x 2,88 m.)

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche (met thermostaatkraan), een wastafelmeubel, zwevend closet, designradiator, wasmachine-aansluiting en een verlaagd plafond met inbouwspots.

### Slaapkamer 2 (ca. 4,01 x 2,69 m.)

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

### Slaapkamer 3 (ca. 2,70 x 2,88 m.)

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

## Derde verdieping (ca. 5,41 x 5,70 m.):

Via een vlizotrap te bereiken royale bergvlisering. Deze bergvlisering (1,46 meter hoog) is, naast enorm veel bergruimte, tevens voorzien van de ophangplaats van de CV-combiketel (Intergas uit 2018) en is er de mogelijkheid om op het platte dak van de woning te komen.

## Tuin:

### Achtertuintuin (ca. 8,60 x 3,00 m.)

Via de achterkamer op de begane grond is de stadstuin bereikbaar. Deze stadstuin is relatief onderhoudsvriendelijk aangelegd en heeft verder de beschikking over een berging en een eigen achterom.

### Berging (ca. 2,89 x 2,58 m.)

De aangebouwde berging is voorzien van elektra.

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.













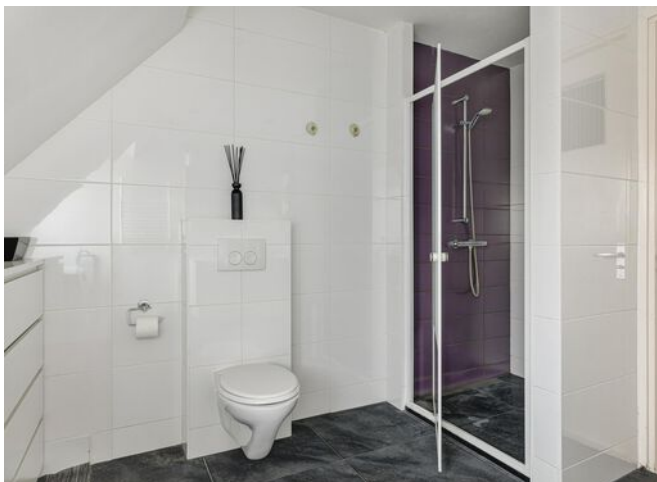
















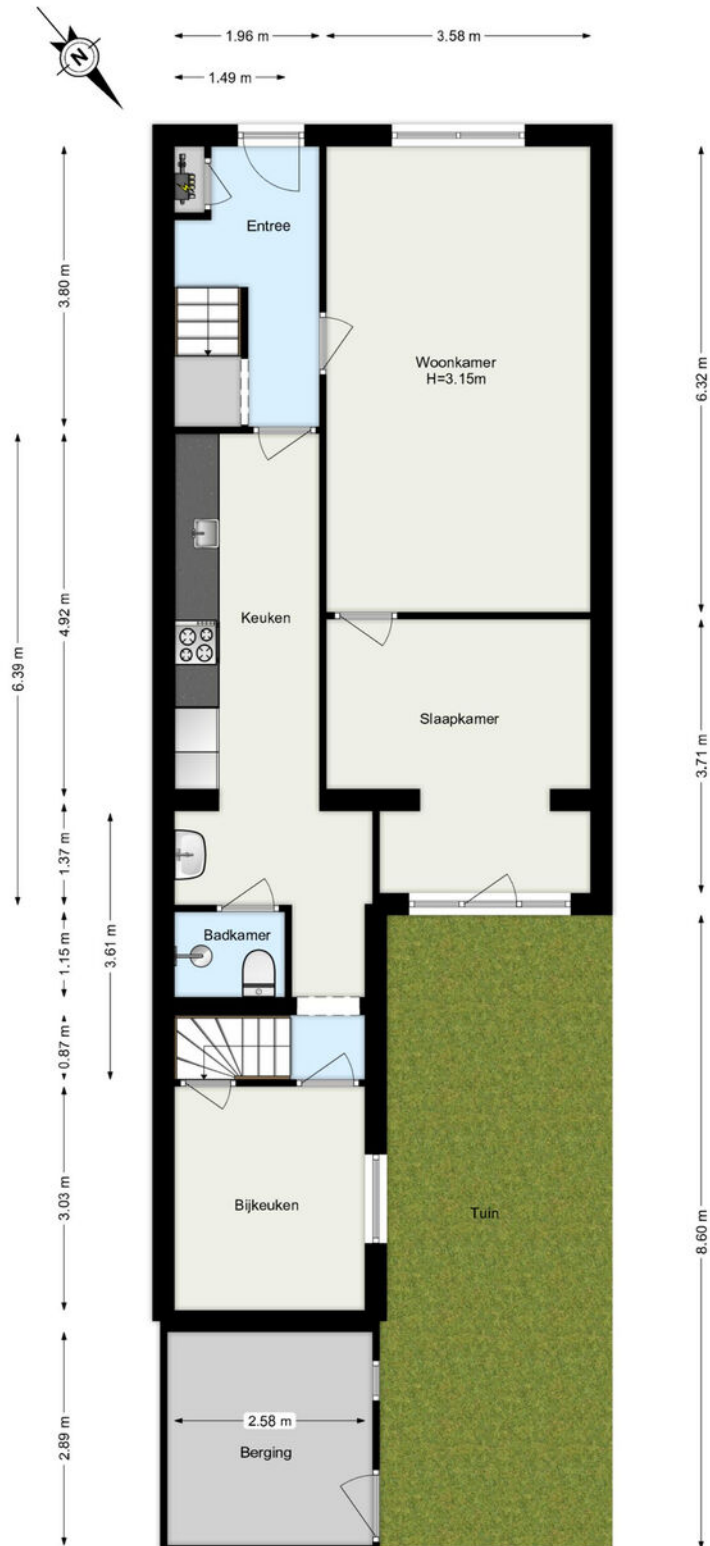






# > Plattegrond

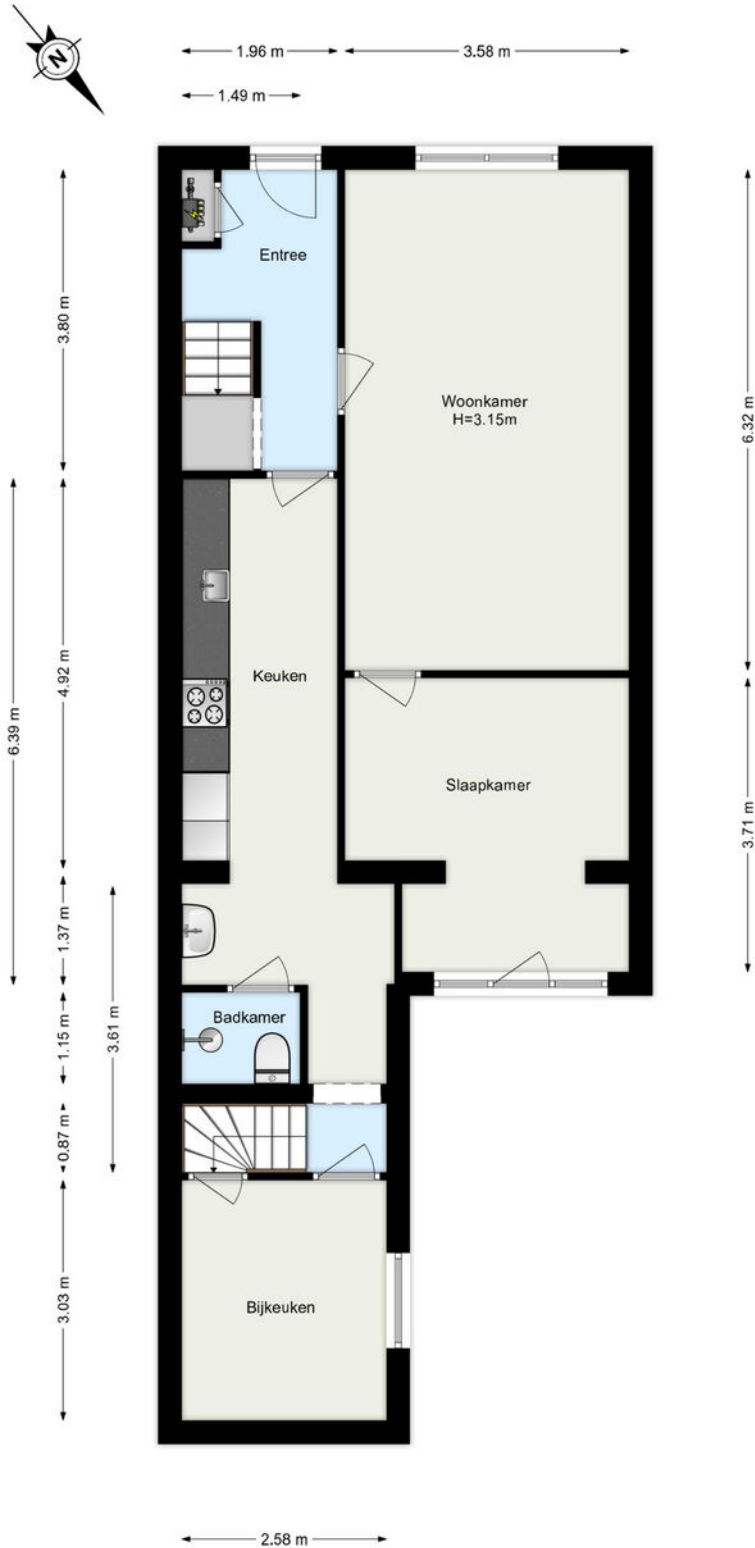
Ontdek de...  
Begane grond met tuin



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

# > Plattegrond

Ontdek de...  
Begane grond



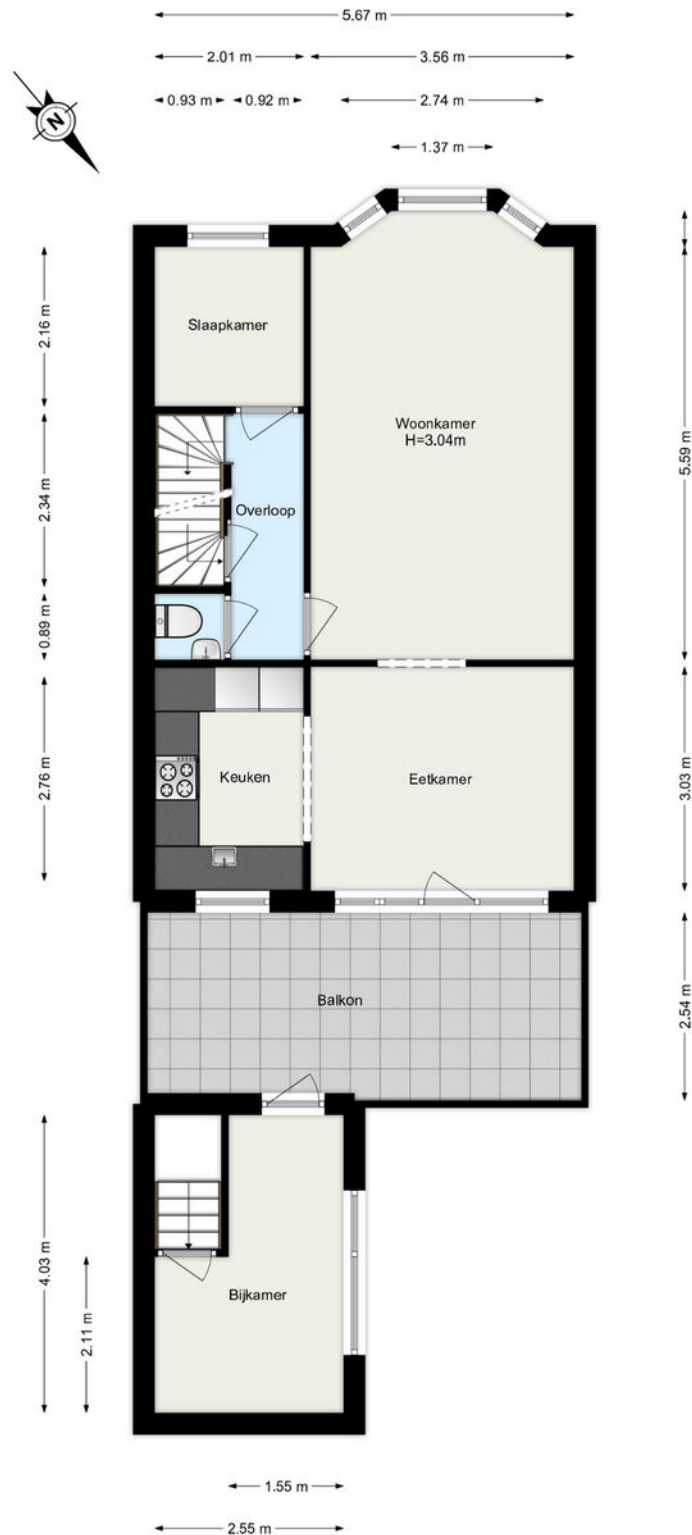
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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



# > Plattegrond

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

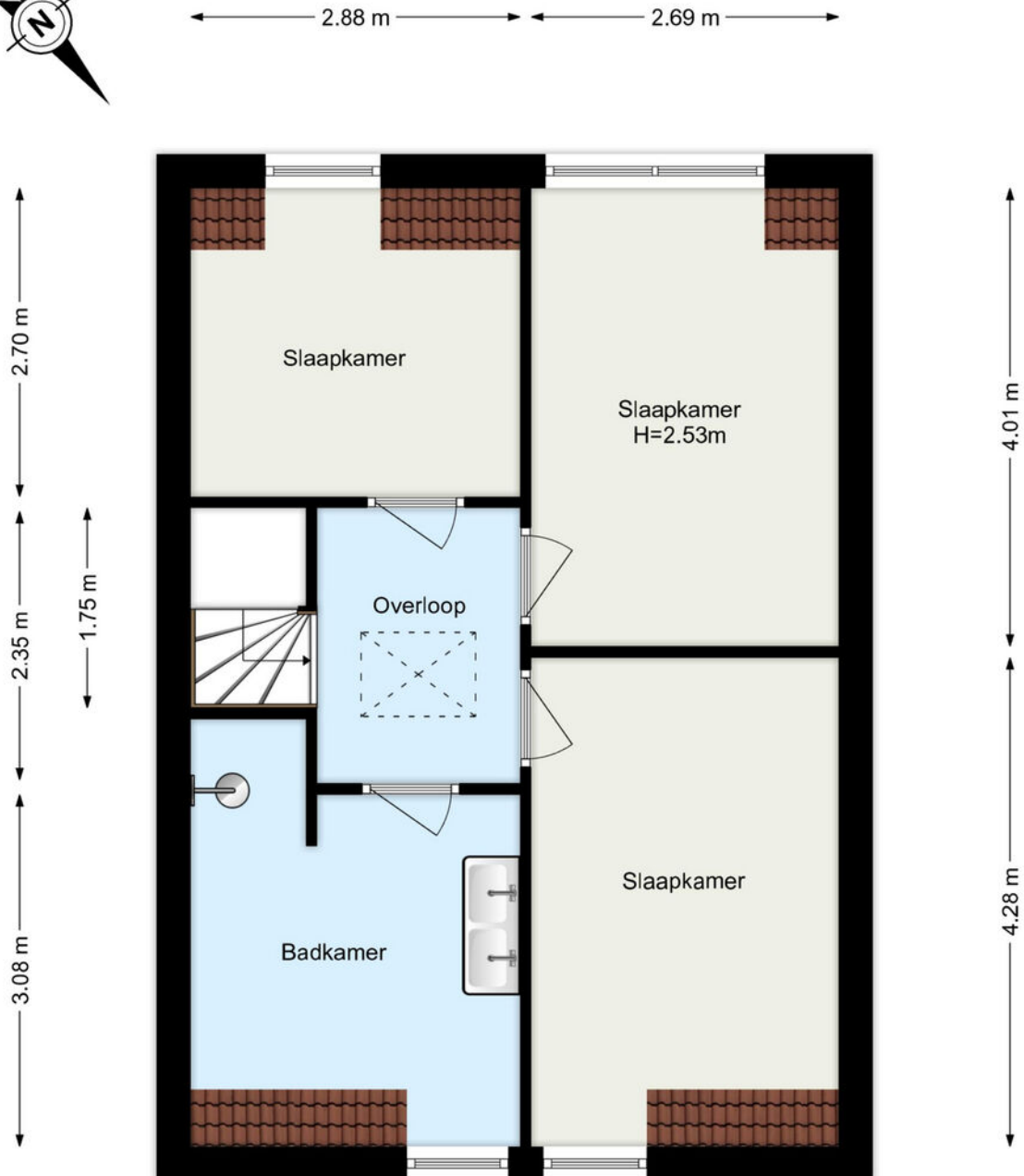


[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## > Plattegrond

Ontdek de...  
2e verdieping



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

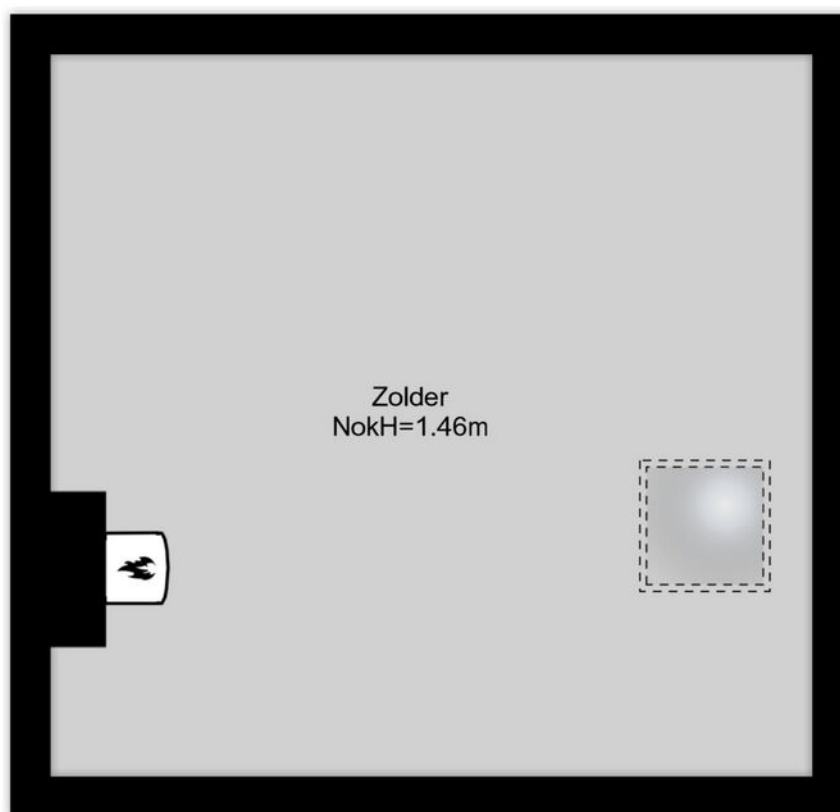
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## > Plattegrond

Ontdek de...  
Bergvliering



5.70 m



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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.

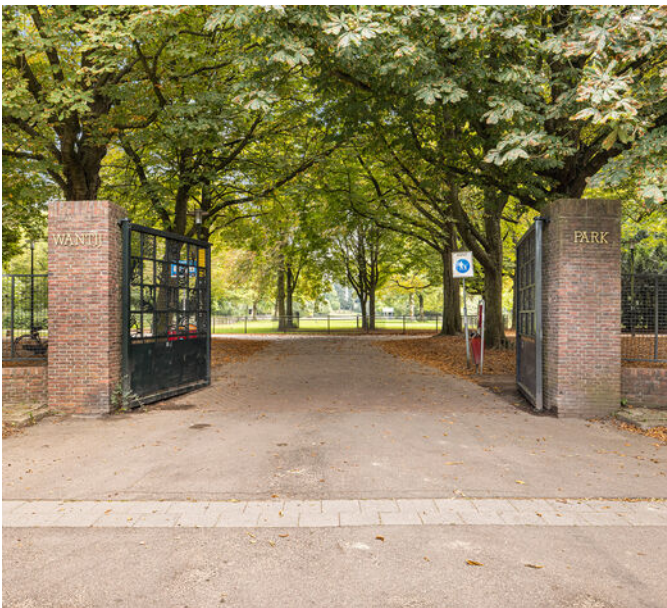
### Wist je dat?

- 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:*

---

De wijk Het Reeland is gelegen in het hart van Dordrecht en ligt dichtbij het stadscentrum. De wijk heeft een uitstekende aansluiting op het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Met goede scholen, parken en groene ruimten is Het Reeland een ideale plek voor gezinnen.

De wijk is genoemd naar de ree, de rechte grenslijn tussen Dordrecht/Ter Merwe enerzijds (noordelijk) en Dubbeldam anderzijds. De Reeweg Oost, een grote weg in deze wijk die er eveneens zijn naam aan dankt, volgt een deel van dit traject. Ondanks dat Het Reeland oorspronkelijk deels uit Dubbeldams grondgebied bestond, zijn alle buurten in deze wijk gebouwd door de gemeente Dordrecht, die al ver voor 1970 grote delen van Dubbeldam had geannexeerd.

Het Reeland is een diverse wijk die zich in verschillende buurten laat opdelen: **de Wantijbuurt, de Transvaalbuurt, de Vogelbuurt, de Indische Buurt en het Land van Valk**. Ook de nieuwe buurt **het Leerpark** wordt er dikwijls bij gerekend.

Het grootste park in het Reeland is het Wantijpark, uiteraard gevestigd in de Wantijbuurt. Hier vindt men ook het Wantijbad. In de Indische buurt ligt het Sportpark Halmaheiraplein, bij het Land van Valk vindt men het Sportpark Krommedijk.



# 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**