

TE KOOP



Van den Broek-erf 110, Dordrecht

Vraagprijs € 369.500 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
80 m²

Perceeloppervlakte
219 m²

Inhoud
241 m³

Energie label
C

Vraagprijs
€ 369.500 k.k.

Soort woning
bungalow

Type woning
eindwoning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3



> Omschrijving

Unieke woning!

Bent u op zoek naar een leuke, gelijkvloerse woning met een parkeerplaats voor de deur en een zonnige tuin? En dan ook nog eens in de gewilde woonwijk Stadspolders? Dan is deze woning zeker iets voor u!

Deze bungalow op nummer 110 is onder andere voorzien van een heerlijk lichte woonkamer (met schuifpui naar de tuin), een nette keuken- en badkamerinrichting, 3 slaapkamers en een heerlijk zonnige achtertuin.

Deze woning heeft een woonoppervlakte van circa 80 m² en is gelegen op een ruim bemeten perceel eigen grond van 219 m².

Deze woning is door de eigenaren altijd goed onderhouden. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen (met isolerende HR++ beglazing) en wordt verwarmd middels een eigen CV-combiketel (Remeha, 2017).

De woning is gelegen op een rustig woonef met op steenworp afstand een speelweide, maar ook nabij parkeerplaatsen. Winkelcentra 'Stadspolders' en 'De Bieshof' liggen op korte afstand, evenals bushaltes, Station Stadspolders en overige uitvalswegen.

Dit is de mogelijkheid voor nog vele jaren woonplezier!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2885, groot 219 m²;
- * Woonoppervlak: circa 80 m² (Inhoud: circa 241 m³). Externe bergruimte: circa 9 m²;
- * Type woning: bungalow;
- * Bouwjaar 1991;
- * Energielabel C;
- * Levensbestendig wonen in de geliefde woonwijk Stadspolders;
- * 3 slaapkamers;
- * Heerlijk ruime achtertuin met royale chaletberging en achterom;
- * De woning is vrijwel geheel (met uitzondering van de schuifpui en de voordeur) voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR ++);
- * Alle kunststof kozijnen zijn voorzien van draaikiepramen;
- * Verwarming en warm water geschiedt middels een CV-combiketel (Remeha, 2017);
- * Voorzijde van de woning is voorzien van sunscreens (elektrisch bedienbaar) en de achterzijde van de woning heeft de beschikking over een zonnescerm (elektrisch bedienbaar);
- * Indicatie oplevering: In overleg/kan spoedig.

Begane grond:

Entree

In hal met een vaste kast (voorzien van ophangplaats van de CV-combiketel) en de meterkast (voorzien van 6 groepen, een aardlekschakelaar en een glasvezelaansluiting).

Woonkamer (oppervlakte ca. 29 m²)

De lichte woonkamer is keurig afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. Middels een schuifpui kan men eenvoudig de achtertuin bereiken. De fijne woonkamer heeft dankzij de vele raampartijen veel lichtinval.

Keuken (ca. 3,36 x 2,09 m.)

De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen. Deze ruimte is voorzien van een keukeninrichting in L-vorm welke is voorzien van boven- en onderkasten, een koelkast, een vriezer, een gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasser, een apothekerskast en een (1½) spoelbak met een mengkraan.

Gang

Via een L-vormige gang verkrijgt men toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Badkamer (ca. 1,66 x 2,64 m.)

De keurig afgewerkte badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een douchecabine (met thermostaatkraan), een wastafel, een staand closet en een aansluiting ten behoeve van de wasmachine.

Slaapkamer 1 (ca. 4,40/3,10 x 3,84 m.)

Aan de achterzijde van de woning is de eerste slaapkamer gelegen. Deze slaapkamer is afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden.

Slaapkamer 2 (ca. 2,33 x 2,80 m.)

Deze slaapkamer is voorzien van tapijt op de vloer en behang op de wanden.

Slaapkamer 3 (ca. 2,32 x 2,80 m.)

Ook slaapkamer 3 is afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden. Verder is deze slaapkamer voorzien van een vaste schuifkast. Middels een loopdeur kan men eenvoudig de achtertuin bereiken.

> Omschrijving

Buitenruimte:

Voortuin (ca. 6,00 x 8,00 m.)

Aan de voorzijde van de woning is de keurig aangelegde voortuin gelegen. Hier bevindt zich een parkeerplaats op eigen terrein en een watertappunt.

Achtertuin (oppervlakte ca. 60 m²)

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin. Deze heerlijk diepe achtertuin heeft de beschikking over een waterkraan, tuinelektra, een zonnenscherm (elektrisch bedienbaar) een achterom en een berging.

Berging (ca. 3,25 x 2,75 m.)

De houten chaletberging is voorzien van elektra.

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



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

> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



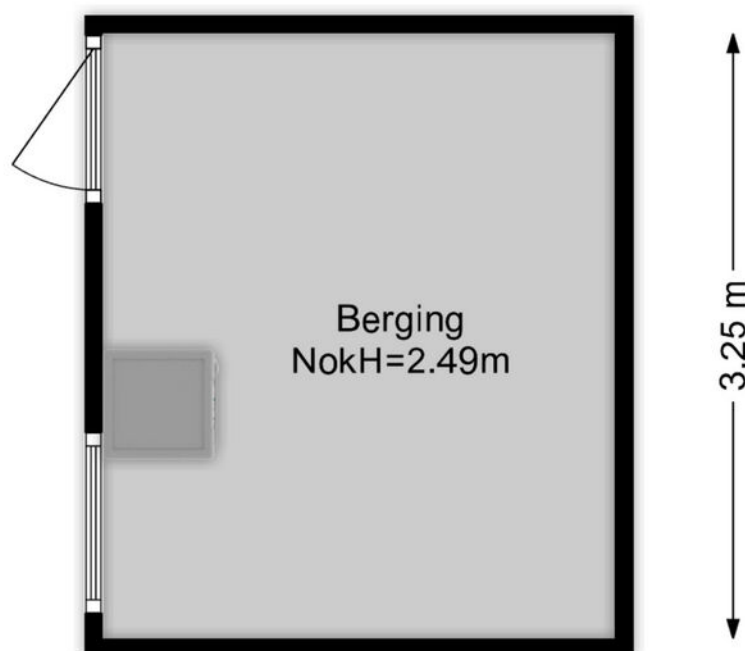
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

Ontdek de...
Berging



← 2.75 m →



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 (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.

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