

TE KOOP



Veersedijk 275, Hendrik-Ido-Ambacht

Vraagprijs € 1.985.000 k.k.

OZP Makelaars
Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

OZP
de makelaars van
DORDRECHT



> 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 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
122 m²

Perceeloppervlakte
2169 m²

Inhoud
589 m³

Energie label
F

Vraagprijs
€ 1.985.000 k.k.

Soort woning
landhuis

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4



> Omschrijving

Wonen in één van de iconen van Hendrik Ido Ambacht: "De Nieuwe Plaets".

Altijd al willen wonen in een klassiek woonhuis op een bijzondere locatie? Dit is uw kans! "De Nieuwe Plaets", een majestueuze vrijstaande woning in Engelse landschapstijl, ontworpen door de architect H.C. Jorissen, wordt nu te koop aangeboden. Gelegen op een riante kavel van maar liefst 2.169 m² en omgeven door een unieke tuin, biedt dit unieke object een schitterend uitzicht en de mogelijkheid voor ligplaatsen voor meerdere schepen aan de Strooppot/Rietbaan. De ideale plek voor de watersportliefhebber met de mogelijkheid af te meren aan meer dan 20 meter kade aan open rivier-verbinding.

Wonen in het verleden, met comfort van vandaag.

Het woonhuis is gebouwd in 1956 en is goed onderhouden. De begane grond beschikt over een werkkamer aan de voorzijde, een ruime keuken met bijkeuken aan de achterzijde en een stijlvolle kamer-en-suite woonkamer. Dankzij de lager gelegen tuin geniet u vanuit de woonkamer van een adembenemend uitzicht over de indrukwekkende tuin en oude bomen. De woning is onderkelderd, met een praktische bergruimte en een man-cave avant la lettre. De eerste verdieping herbergt de badkamer en de drie slaapkamers en via een vlioztrap bereikt u de ruime zolder, ideaal voor diverse doeleinden. Naast de woning bevindt zich de royale aangebouwde garage met bergvliering.

Een parkachtige tuin met historie.

De tuin rondom de woning is werkelijk uniek. De achtertuin van maar liefst 45 meter diep grenst aan een uitloper van de rivier de Noord en herbergt diverse monumentale bomen. Naast de woning bevinden zich de garage, een extra berging en is er ruimte voor parkeren op eigen terrein.

Het koetshuis, een verhaal apart.

Dit huis ademt geschiedenis. Het monumentale koetshuis, dat dateert uit 1760, werd oorspronkelijk gebouwd voor de eigenaar van de steenbakkerij "De Nieuwe Plaets" en is in 1982 volledig gerestaureerd onder begeleiding van de Dordtse stadsrestauratie-architect van den Bergh. Het is een prachtig bijgebouw, dat eenvoudig om te bouwen is tot een gastenverblijf of zelfstandige woning. Het voorste gedeelte van het koetshuis beschikt over spouwmuuren en is voorzien van centrale verwarming, een open haard en wordt momenteel verwarmd met een Dimplex elektrische verwarming, waardoor het een comfortabel en veelzijdig bijgebouw is met aan de achterzijde een ruime werkplaats, bergzolder en dubbele houten deuren aan de tuinzijde (waterkant).

Monumentale elementen die het verhaal verder vertellen.

Onder andere een bijzondere treures, via een stek afkomstig van de boom die Vincent van Gogh plantte op het graf van zijn geliefde dominee-schilder Abraham van der Waeyen Pieterszen in de Borinage. Deze boom is gepoot door Fronika Rijdsdijk-Boss, dochter van de dominee die van der Waeyen opvolgde. Zij was de grootmoeder van de laatste bewoner. Ook de eeuwenoude beuk, die al op een aquarel van Aert Schouman prijkte, maakt onderdeel uit van het erfgoed van dit bijzondere object.

Daarnaast zijn er diverse opvallende details, zoals het teakhouten tuinhek aan de voorzijde van het perceel, dat is gemaakt van de granaatrekken van de beroemde torpedobootjager H.M. van Galen (slag om de Waterweg in 1940) en de teakhouten luiken van het voormalige Dordtse postkantoor.

Voor de indeling van het woonhuis en het koetshuis verwijzen wij naar de plattegronden.

Algemeen:

- Kadastrale aanduiding: gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummer 9185, groot 2.169 m²;
- Woonoppervlak: circa 122 m² (inhoud: circa 589 m³). Overig inpandige ruimte: circa 68 m². Externe bergruimte: circa 50 m²;
- Bouwjaar: Traditionele stapelbouw, houten paalfundering met betonoplangers, deels betonnen en deels houten vloeren en kap met pannen gedekt. Isolerende beglazing ter plaatse van de woonkamer, werkkamer en 3 van de 4 dakkapellen;
- Bouwjaar 1956;
- Energielabel F (woonhuis);
- Koetshuis is een gemeentelijk monument;
- Woonhuis is een beschermd dorpsgezicht;
- De Treures en Beuk staan in het bomenregister;
- Verwarming via CV-ketel (Vaillant uit 2011);
- Warm water via elektrische (huur)boiler;
- Er is een gesaneerde olietank aanwezig op het perceel (voor de garage);
- De ligplaatsen worden gehuurd van de Domeinen (€ 365,71 per jaar);
- Ouderdomsclausule en niet-bewoningsclausule zijn van toepassing;
- Oplevering: in overleg.

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 het...
perceel



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

> Plattegrond

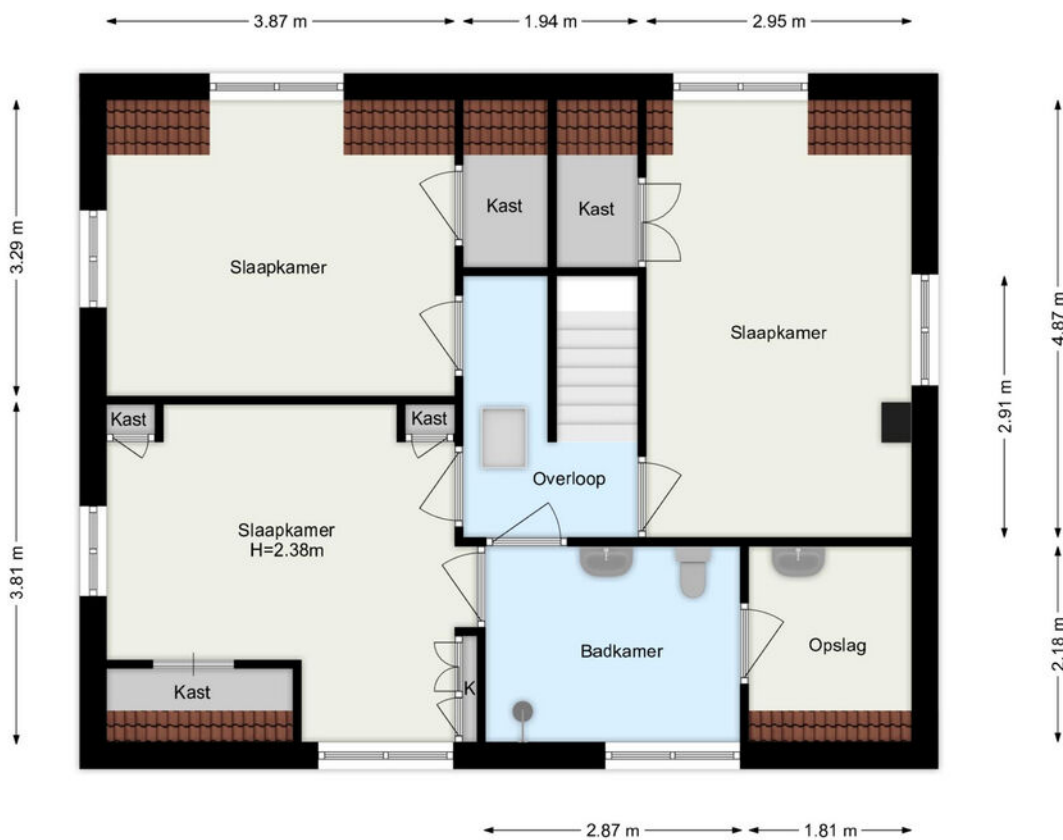
Ontdek de...
begane grond



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

> Plattegrond

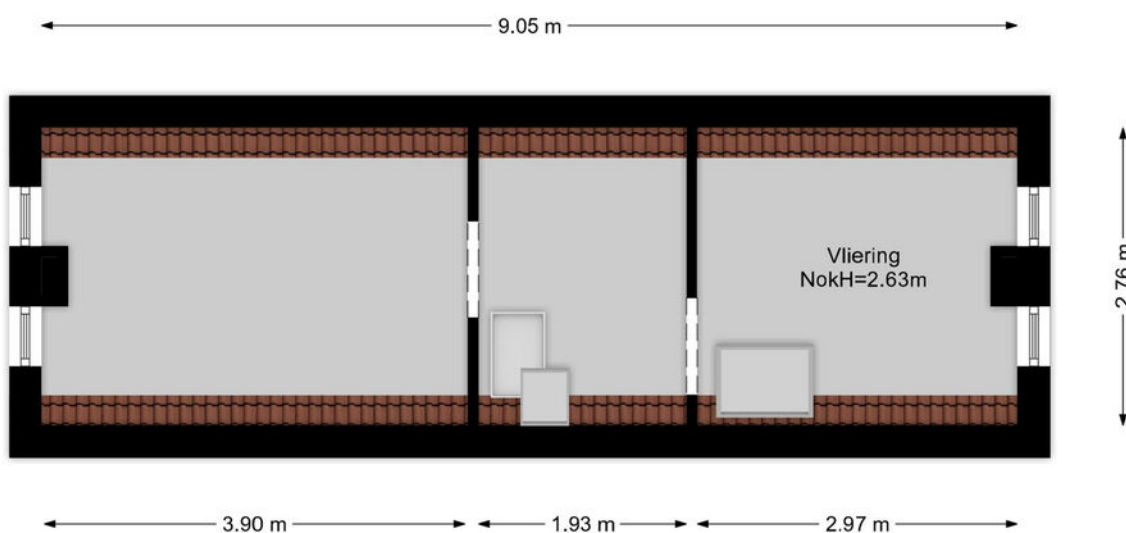
Ontdek de...
1e verdieping



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

> Plattegrond

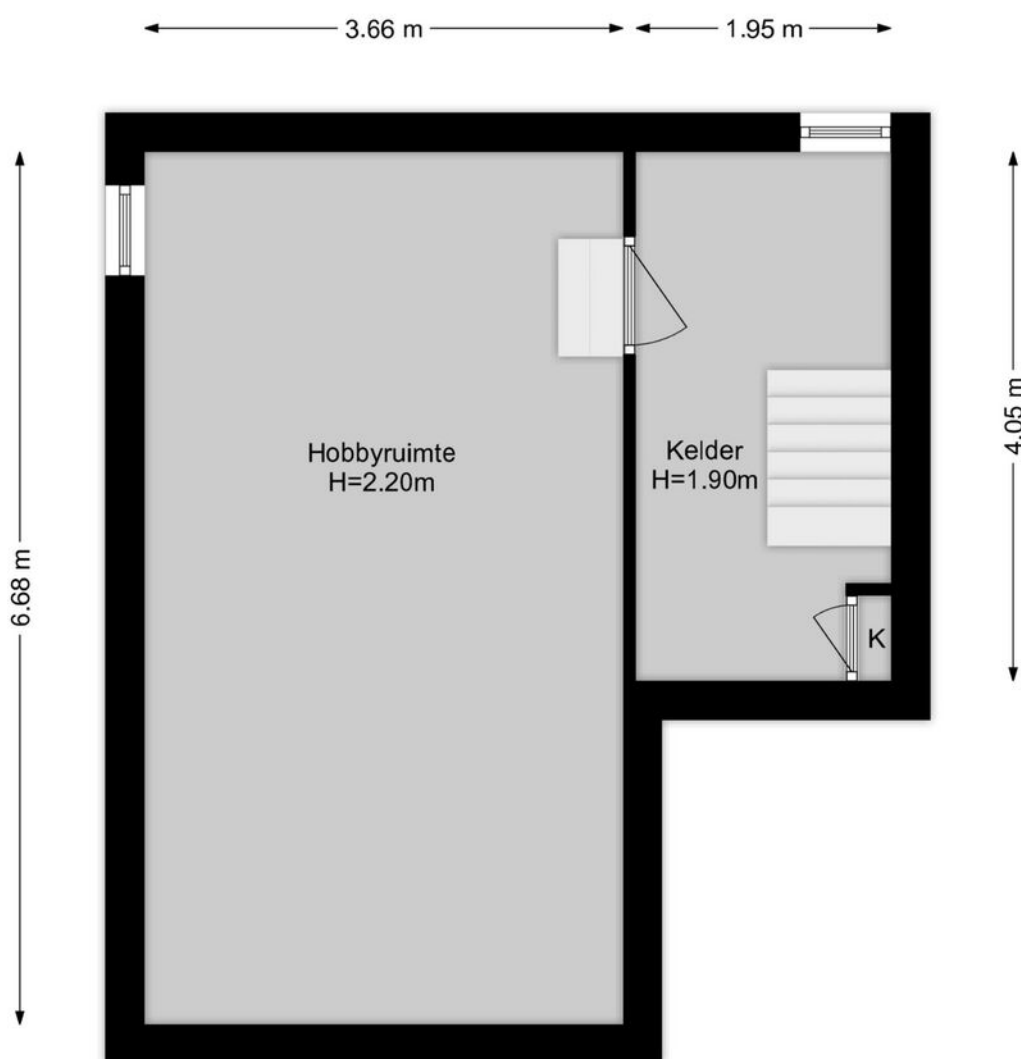
Ontdek de...
bergvloering



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

> Plattegrond

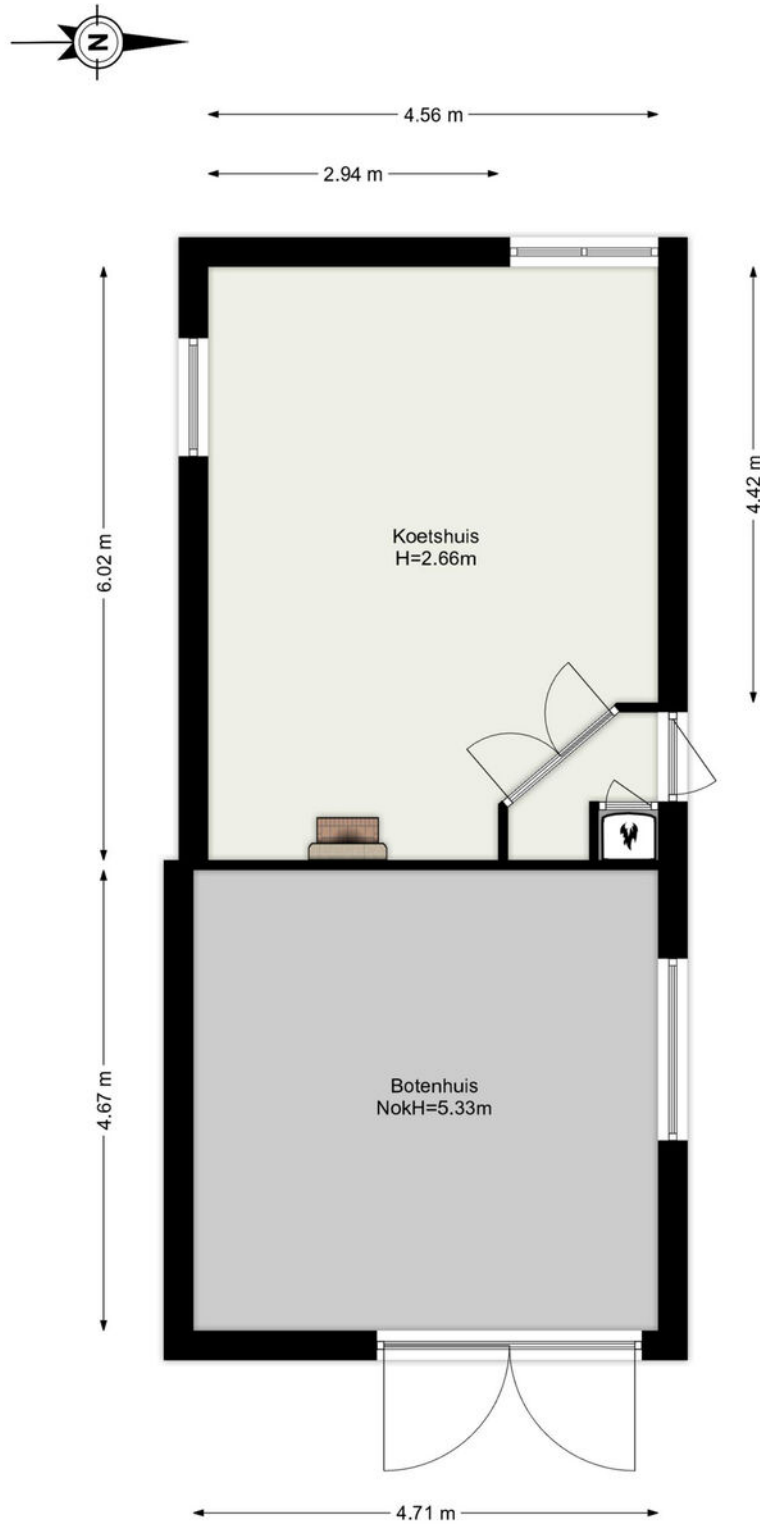
Ontdek het...
souterrain



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

> Plattegrond

Ontdek het...
koetshuis



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

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