

TE KOOP



Uranuslaan 18, Dordrecht

Vraagprijs € 450.000 k.k.



> OZP - INFO

OZP Makelaars - Sterk in elke stap van het verkoopproces

Kies voor OZP Makelaars en kies voor een daadkrachtig en professioneel makelaarskantoor

Wij combineren jarenlange ervaring met actuele marktkennis en maken gebruik van de nieuwste technieken. Vanuit ons moderne en duurzame kantoor in Dordrecht (centraal gelegen in Dubbeldam en voorzien van eigen parkeergelegenheid) zijn wij gemakkelijk bereikbaar voor iedereen.

Divers aanbod, brede expertise

Of je nu op zoek bent naar een starterswoning, een luxe villa, een appartement of een karakteristiek Rijksmonument in het historische havengebied: bij OZP Makelaars ben je aan het juiste adres. Als nieuwbouwspecialist beschikken wij ook over diepgaande en specialistische kennis van nieuwbouw woningen en zijn daardoor vaak betrokken bij toonaangevende projecten op het eiland van Dordrecht.

Persoonlijk, professioneel, betrokken

Aandacht

Bij OZP draait het om echt contact. Wij geloven dat een succesvolle samenwerking begint met een goed gesprek en daar nemen we graag de tijd voor.

Kennis

Ook onze inhoudelijke kennis is onmisbaar. 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. Onze makelaars voldoen daarmee aan de hoogste vakinhoudelijke standaarden.

Ervaring

De jarenlange ervaring van onze makelaars is van grote waarde. Zeker als dat ook nog eens in jouw buurt is. We kennen de verkoophistorie, de bestemmingsplannen, de cultuur en de mensen.

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. Zo zorgt het voor zichtbaarheid en bereik. Potentiële kopers weten ons snel te vinden en met een actueel en uitgebreid netwerk van woningzoekers brengen wij jouw woning doelgericht onder de aandacht. Bovendien kennen we vrijwel alle partijen die bij de woningmarkt betrokken zijn, zoals hypotheekadviseurs, notarissen en bouwkundigen, zodat jij altijd op ons deskundig advies kunt rekenen.

Wat anderen over ons zeggen

Ervaringen van anderen zeggen vaak veel. Daarom nodigen wij al onze opdrachtgevers uit om na afloop van het verkoop-/aankooptraject een beoordeling achter te laten op Funda.nl. Deze reviews worden automatisch zichtbaar op onze Funda-pagina. **Klik op de beoordelingen en lees de ervaringen.**

OZP Makelaars
Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078-6351753
www.ozp-makelaars.nl
info@ozp-makelaars.nl

WONING VERKOPEN OF AANKOPEN?



de
makelaars van
DORDRECHT

Vissersdijk Beneden 25
Dordrecht - 078 635 1753
www.ozp-makelaars.nl



> Kenmerken

Woonoppervlakte
123 m²

Perceeloppervlakte
261 m²

Inhoud
441 m³

Energie label
B

Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
hoekwoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4



> Omschrijving

In één van de meest gewilde stukjes van Sterrenburg gelegen, ruime hoekwoning met oprit en garage!

Deze woning aan de Uranuslaan is gelegen in een door groen omzoomd stukje van Sterrenburg met alle wensbare voorzieningen werkelijk op steenworp afstand gelegen. De buurt zelf staat bekend om het vele groen, de kindvriendelijke opzet en de speelse indeling met autoluwe pleintjes.

Deze woning is door de jaren heen met zorg en aandacht bewoond, wat direct zichtbaar is in de nette staat van onderhoud. Hoewel het interieur als gedateerd kan worden ervaren, straalt het geheel een verzorgde en warme sfeer uit. Een ideale basis voor wie op zoek is naar een solide woning met goede moderniseringsmogelijkheden.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is dat er al belangrijke duurzame investeringen zijn gedaan. Zo is de woning volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, wat zorgt voor een uitstekende isolatiewaarde en onderhoudsarm woongenot. Daarnaast is de woning uitgerust met een moderne Intergas CV-combiketel uit 2023 voor efficiënte verwarming. De woning beschikt daarnaast over zowel dak- als gevelisolatie, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat én lagere energielasten.

De woning is gelegen in de wijk Sterrenburg I. De straat is ruim opgezet en het is er rustig en prettig wonen. Winkelcentrum Sterrenburg en reinstation Dordrecht-Zuid bevinden zich op loopafstand. Ook scholen, uitvalswegen en het Sterrenburgpark zijn nabij gelegen. Het centrum van Dordrecht is per fiets, openbaar vervoer of auto snel en gemakkelijk te bereiken.

Kortom: een woning die wellicht qua afwerking wat modernisering kan gebruiken, maar technisch al veel pluspunten biedt en met liefde is onderhouden!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 3130, groot 261 m².
- * Woonoppervlakte: ca. 123 m² (Inhoud: ca. 441 m³). Externe bergruimte: ca. 22 m².
- * Type woning: hoekwoning met garage.
- * Bouwjaar: 1969.
- * Energielabel B.
- * De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- * Voorzien van dak- en gevelisolatie.
- * De woning is voorzien van 4 ruime slaapkamers.
- * Verwarming en warm water middels een CV-combiketel (Intergas uit 2023).
- * De woning is gedateerd maar verkeert in een uitstekende staat van onderhoud.
- * Indicatie oplevering: in overleg (spoedig is mogelijk).

Begane grond:

Entree

Entree in hal met meterkast (voorzien van 3 groepen), trapopgang en toiletruimte.

Toilet

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

Woonkamer (ca. 7,94 x 3,69 m.)

De woning beschikt over een fijne doorzon woonkamer, waarbij grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een fijne lichtinval gedurende de hele dag. De ruimte is afgewerkt met tapijt op de vloer en granol op de wanden. Verder heeft men de beschikking over een zijraam, een loopdeur naar de tuin en een vaste kastenwand.

Keuken (ca. 3,67 x 1,99 m.)

De gesloten keuken (het realiseren van een open keuken behoort tot de mogelijkheden) is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De eenvoudige inrichting is voorzien van een spoelbak en diverse boven- en onderkasten. In deze ruimte bevindt zich tevens de aansluiting ten behoeve van de wasmachine. Verder kan men via de keuken ook de achtertuin bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop

Overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3,90 x 3,78 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden. Voorts heeft deze slaapkamer de beschikking over een vaste kastenwand en een wastafel.

Badkamer (ca. 2,03 x 2,08 m.)

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een staand closet, een wastafel en een ruime inlopdouche (met thermostaatkraan).

Slaapkamer 2 (ca. 4,08 x 3,78 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden. Verder is deze slaapkamer voorzien van een vaste kastenwand.

Slaapkamer 3 (ca. 2,86 x 2,08 m.)

Slaapkamer aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden en is verder voorzien van een vaste kast.

> Omschrijving

Tweede verdieping:

Overloop

Overloop met Velux dakvenster, 2 vaste kasten, bergruimte achter de knieschotten en de ophangplaats van de CV-combiketel.

Slaapkamer 4 (ca. 4,00 x 3,78 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer is voorzien van een dakkapel, een grote inloopberging en is verder afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden.

Exterieur:

Voor-/zijtuin

De keurig aangelegde voor-/zijtuin is voorzien van vaste aanplant, een pad naar de voordeur en een oprit naar de garage.

Garage (ca. 5,68 x 2,89 m.)

De garage is voorzien van stalen kanteldeur en elektra.

Achtertuintuin (ca. 14,00 x 8,00 m.)

De diepe achtertuin is gesitueerd op het oosten en is voorzien van een buitenkraan, zonnewering (elektrisch bedienbaar), een achterom en een berging

Berging (ca. 1,84 x 3,09 m.)

De vrijstaande stenen berging 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 het...
gehele perceel



> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond

Uranuslaan 18 - Dordrecht
Begane grond

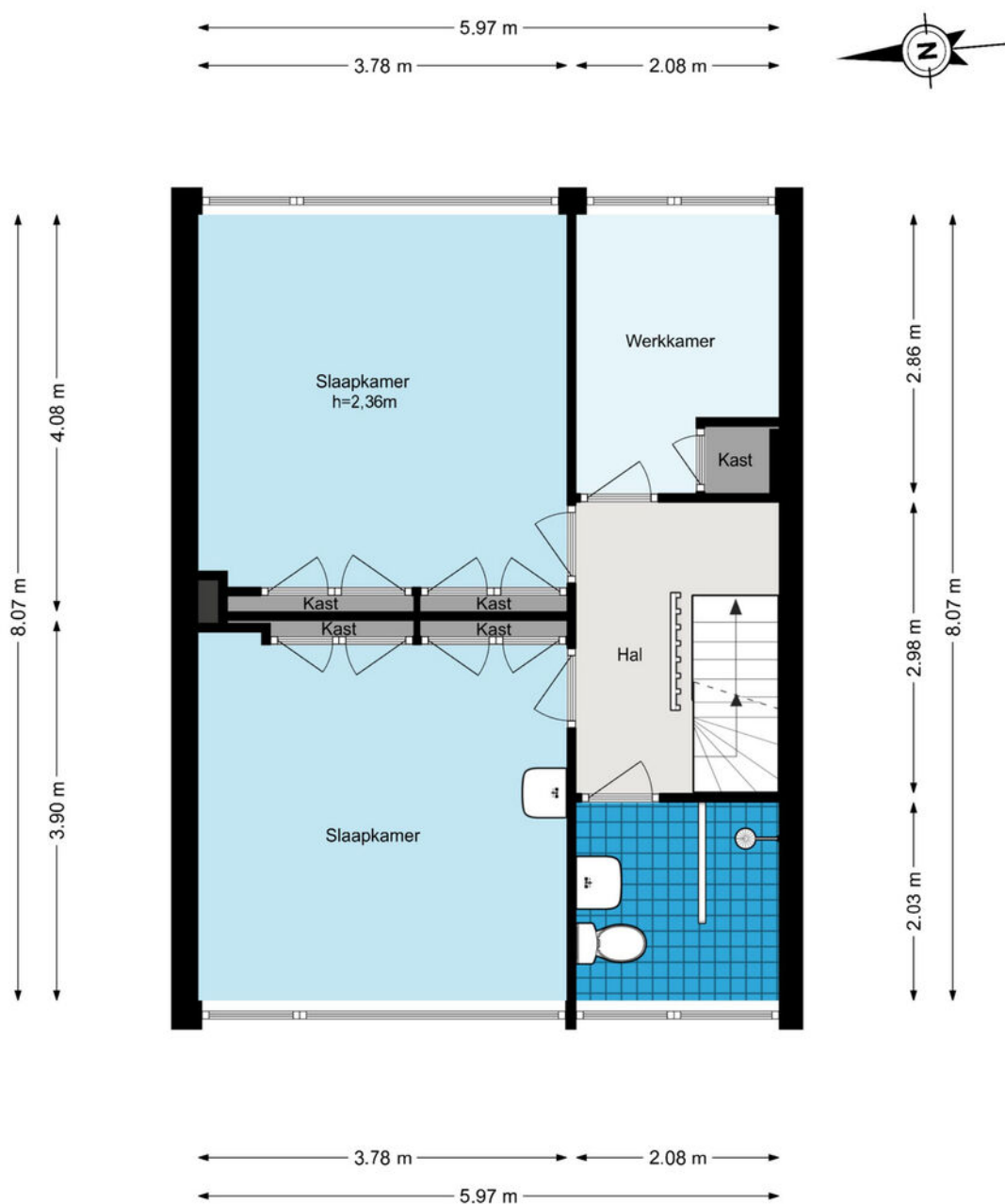


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

Uranuslaan 18 - Dordrecht Eerste verdieping

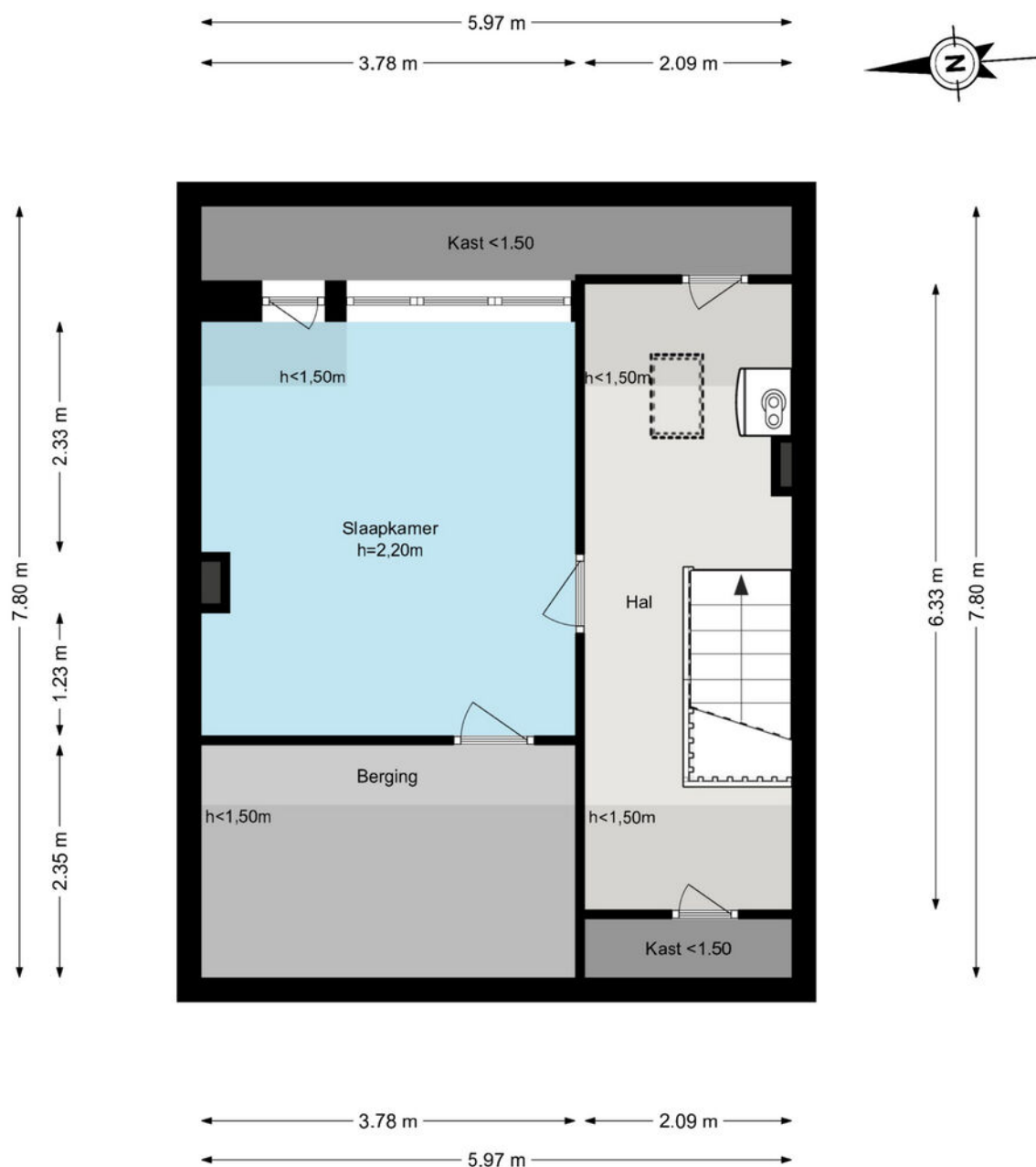


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping

Uranuslaan 18 - Dordrecht Tweede 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 (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, 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 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:

Sterrenburg is een heerlijke en geliefde groene wijk die is gelegen aan de zuidelijke rand van Dordrecht. Het nationaal park "De Dordtse Biesbosch" is op een steenworp afstand gelegen. De bouw van de wijkdelen II en III kon pas op gang komen na de annexatie door de gemeente Dordrecht van Dubbeldam. In deze twee wijken wonen vooral gezinnen. Je ziet er veel kinderen en dan dus ook veel speelvelden.

De wijk werd voor het overgrote deel in de jaren zestig en zeventig gebouwd en vertoont duidelijk de kenmerken van de op dat moment heersende trends in de woningbouw. Sterrenburg wordt vanwege zijn grootte verdeeld in drie stukken: **Sterrenburg I, II en III**. De nummering is chronologisch.

In Sterrenburg I treft men nog veel hoogbouw aan, terwijl in Sterrenburg II en III de laagbouw zeer overheersend is. Hier liggen veel woonerven met soms opmerkelijke bebouwing, denk aan de lego-woningen en stratenpatronen. Ook vind je hier vooral gezinswoningen, terwijl in Sterrenburg I het voornamelijk flats zijn. In Sterrenburg I en II zijn de straten vernoemd naar astronomen, hemellichamen en sterrenbeelden, in Sterrenburg III heten ze naar kastelen en burchten.

In Sterrenburg bevindt zich onder meer een groot en compleet winkelcentrum met een breed scala aan winkels, supermarkten en essentiële diensten. Tevens zijn er diverse parken en scholen en bevinden er zich verschillende sportparken en -clubs. Aan de oostkant van de wijk ligt het grote Sportpark Schenkeldijk, waar onder meer voetbalclubs EBOH en WV Dubbeldam zijn gevestigd. Aan de Smitsweg, aan de westkant van Sterrenburg III, ligt Sportpark Smitsweg waar voetbalclub WV Wieldrecht gevestigd is.

Wie zijn wij?



Johan Oosterlee

NVM Makelaar / Taxateur



Robin Bouw

NVM Makelaar



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

