

TE KOOP



Joke Smit-erf 30, Dordrecht

Vraagprijs € 400.000 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?



NATUURLIJK ...

de
makelaars van
DORDRECHT

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



> Kenmerken

Woonoppervlakte

111 m²

Perceeloppervlakte

135 m²

Inhoud

461 m³

Energie label

A

Vraagprijs

€ 400.000 k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

tussenwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4



> Omschrijving

Deze woning mag u beslist niet missen!

Deze, in goede onderhoudsconditie verkerende, tussenwoning is zeer rustig en kindvriendelijk gelegen aan een doodlopend hofje met alleen bestemmingsverkeer aan de rand van de gewilde wijk Stadspolders.

De woning beschikt over een tuingerichte woonkamer en een ruim opgezette keuken met L-opgestelde keukeninrichting met inbouwapparatuur op de begane grond. Op de 1e verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een fraaie badkamer. De royale open zolderverdieping (met 2 Velux dakvensters) geeft voldoende licht en ruimte voor het realiseren van een 4e slaapkamer. De heerlijke diepe achtertuin is gelegen op het zuidoosten.

Het Joke Smit-erf staat bekend om het ruimere type eengezinswoning dan menig andere woning in de omgeving en de straat is ruim van opzet met voldoende parkeergelegenheid en een kindvriendelijke karakter. Ook de ligging is ideaal ten opzichte van winkels, treinstation, scholen en sportfaciliteiten. De Bildersteeg ligt om de hoek, waar diverse wandel- en fietsroutes leiden naar de natuurlijke omgeving van de Hollandse Biesbosch.

Het huis is bij uitstek geschikt voor starters en gezinnen met opgroeiende kinderen!

Algemeen:Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 890, groot 135 m².
- * Woonoppervlak: circa 111 m² (Inhoud: circa 461 m³). Externe bergruimte: circa 6 m².
- * Type woning: eengezinswoning.
- * Bouwjaar: 1984.
- * Energielabel: A.
- * De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing.
- * Verwarming en warm water via een CV-combiketel (Remeha uit 2018).
- * De dakgoten (voor en achter) zijn in 2024 vernieuwd.
- * Op de 1e en 2e verdieping is de woning vrijwel overal voorzien van kunststof kozijnen.
- * De woning heeft momenteel de beschikking over 3 slaapkamers. De zolderverdieping is door de 2 Velux dakvensters uitstekend te gebruiken als 4e slaapkamer.
- * Slaapkamer 1 heeft de beschikking over aangename airconditioning (ook verwarmen).
- * Indicatie oplevering: eind maart/begin april 2026.
- * **Let op: een aantal afbeeldingen in deze brochure betreffen artist impressions. Deze afbeeldingen zijn bedoeld om een sfeerimpressie te geven van de mogelijkheden en inrichting van de woning.**

Begane grond:

Entree

Entree in hal met meterkast (moderne groepenkast en glasvezelaansluiting) en een garderobenis.

Woonkamer (ca. 6,52/4,44 x 5,45 m.)

De heerlijk lichte, tuingerichte woonkamer is keurig afgewerkt met een houten vloer en deels behang/steenstrips op de wanden. Via een enkele deur kunt u vanuit de woonkamer de achtertuin bereiken.

Keuken (ca. 2,69 x 3,69 m.)

De ruim opgezette keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De keukeninrichting in landelijke stijl is geplaatst in een L-vorm en voorzien van een vaatwasser, 1½ spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast met vriesvak, carrouselkast en diverse boven- en onderkasten.

Hal

Via een tussenhal zijn de toiletruimte en de trap naar de 1e verdieping bereikbaar.

Toilet

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

1e verdieping:

Overloop

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3,72 x 3,27 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. Verder is deze slaapkamer voorzien van een sunscreen (elektrisch bedienbaar) en aangename airconditioning.

Badkamer (ca. 2,67 x 2,08 m.)

De fraaie badkamer (2022) is geheel betegeld en voorzien van een zwevend closet, een wastafelmeubel, een douchecabine (met thermostaatkraan, regendouche en zitje) en een designradiator.

Slaapkamer 2 (ca. 4,54 x 2,69 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. Verder is deze slaapkamer voorzien van een groot Velux-dakvenster.

Slaapkamer 3 (ca. 3,59 x 2,71 m.)

Ook deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. Verder is deze slaapkamer tevens voorzien van een groot Velux-dakvenster.

> Omschrijving

Tweede verdieping:

De ruime open zolderverdieping (ca. 4,43 x 5,50 m.) is voorzien van bergruimte achter de knieschotten, de ophangplaats van de CV-combiketel en de mechanische ventilatie-box, alsmede het aansluitpunt voor de wasmachine. Door middel van het plaatsen van een wandje is hier gemakkelijk een 4e slaapkamer te realiseren, aangezien er ook nog eens 2 Velux dakvensters (**het grote raam is recent geplaatst**) aanwezig zijn voor de benodigde lichtinval.

Exterieur:

Achtertuint (ca. 10,00 x 5,50 m.)

De fijne en tevens zonnige achtertuin is voorzien van een zonneschermb (elektrisch bedienbaar), een sunscreen (elektrisch bedienbaar), een waterkraan, een berging en een achterom.

Berging (ca. 2,39 x 2,50 m.)

De 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.











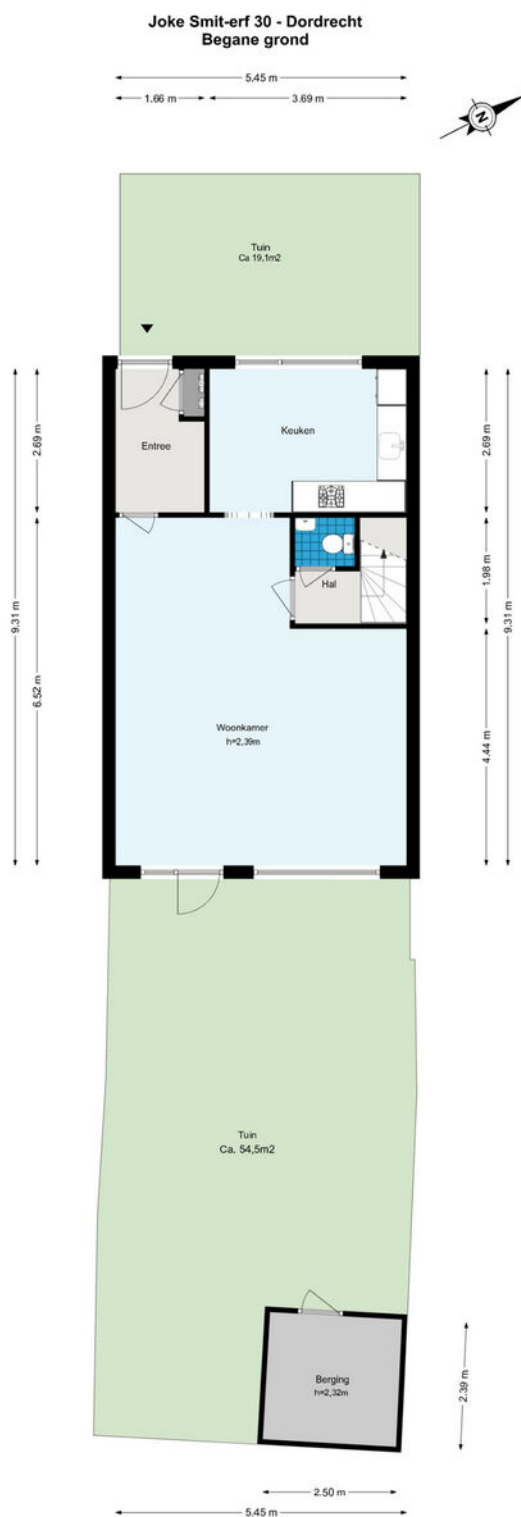






> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond met tuin



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

> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond

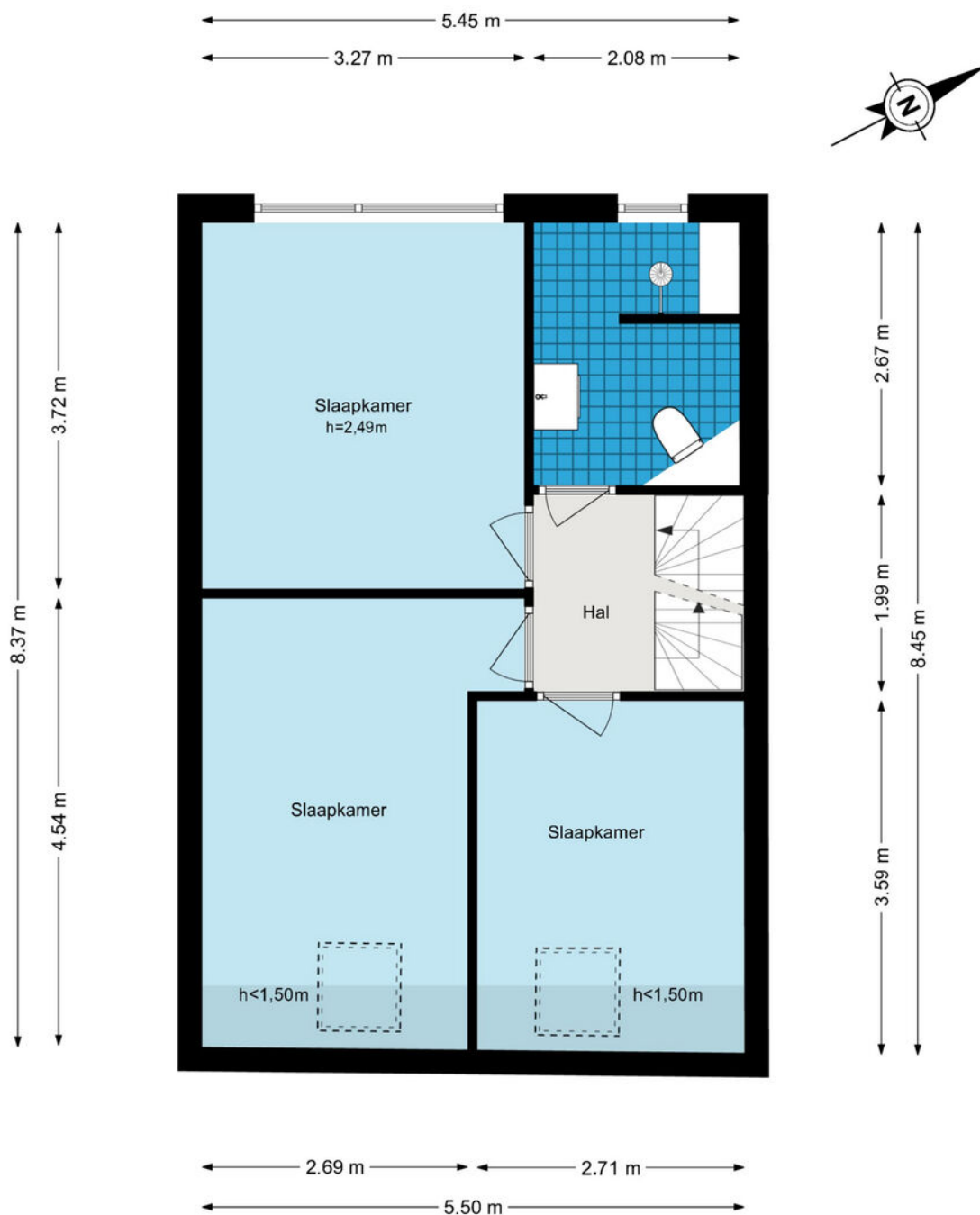


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

Joke Smit-erf 30 - Dordrecht Eerste verdieping

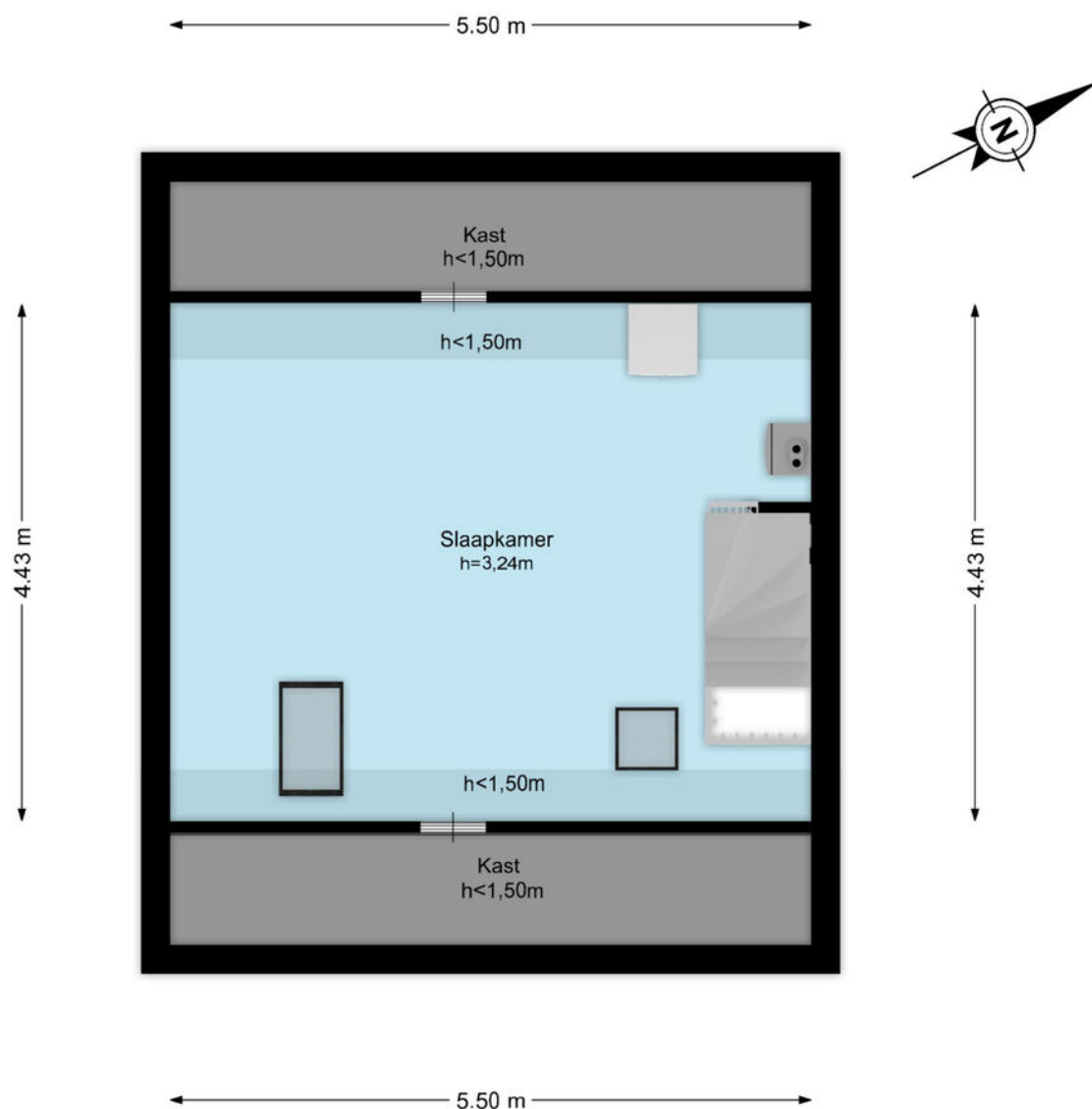


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping

Joke Smit-erf 30 - 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, 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 **Vissershoeck**, 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 Vissershoeck 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.



Info over deze wijk:

De straten in Oudelandshoek zijn nagenoeg allemaal vernoemd naar tropische rivieren en houtsoorten.

Door het oude deel van de wijk loopt een algemene weg genaamd "De Stadspolderring". Via deze weg is elk erf gemakkelijk te bereiken. Oudelandshoek wordt ontsloten door de Chico Mendesring.

Het hoogste gebouw van Dordrecht, de woontoren Sequoia, genoemd naar één van de hoogste bomen ter wereld staat naast winkelcentrum de Bieshof en is met haar 78 meter 13 meter hoger dan de Grote kerk van Dordrecht dat voorheen altijd het hoogste gebouw was. Ook bevindt zich in de buurt (Kop van 't Land) het veer naar Werkendam in de provincie Noord-Brabant.

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

OZP
de
makelaars van
DORDRECHT