

TE KOOP



Burg. de Raadtsingel 79, Dordrecht

Vraagprijs € 695.000 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
215 m²

Perceeloppervlakte
230 m²

Inhoud
780 m³

Energie label
B

Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

Soort woning
herenhuis

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
5



> Omschrijving

Welkom aan de Burgemeester de Raadsingel 79, een statige en sfeervolle woning op een toplocatie waar ruimte, rust en historie op harmonieuze wijze samenkomen. Gelegen aan een brede, groene singel en op loopafstand van zowel het Centraal Station als het historische centrum, biedt deze woning het beste van twee werelden: de levendigheid van de stad én de rust van een karaktervolle, groene woonomgeving.

De woning zelf ademt authenticiteit en stijl met royale leefruimtes, hoge plafonds, glas-in-loodramen en originele en-suite elementen. Op de begane grond vind je onder meer een sfeervolle kamer-en-suite, een nette keuken en een functionele kelder (bijna op stahoogte). De verdiepingen bieden volop ruimte met meerdere slaapkamers, een luxe badkamer, een royale living en een multifunctionele zijkamer, welke ideaal als werkplek of speelruimte te gebruiken is.

De diepe (maar liefst 19 meter lange) achtertuin is een ware stadsoase: voorzien van een terras, een houten berging en een achterom. Hij biedt op elk moment van de dag een plek in de zon of in de schaduw.

Ben je op zoek naar een woning met karakter, comfort en een unieke ligging? Dan nodigen wij je van harte uit om deze bijzondere plek zelf te komen ervaren.

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 5258, groot 230 m2.
- * Woonoppervlakte: 215 m2 (Inhoud: ca. 780 m3). Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 20 m2. Externe bergruimte: ca. 7 m2.
- * Type woning: eengezinswoning (herenhuis).
- * Bouwjaar: omstreeks 1903.
- * Energielabel: B.
- * De woning is voorzien van 12 zonnepanelen.
- * Verwarming en warm water middels een CV-combiketel (Remeha uit 2023) en een houtkachel (ter plaatse van de woonkamer).
- * De begane grond biedt volop mogelijkheden voor flexibel gebruik; werken aan huis is hier dan ook uitstekend te realiseren.
- * Funderingsonderzoek heeft plaatsgevonden, bij verdere interesse is deze rapportage beschikbaar.
- * De woning is deels voorzien van dubbele beglazing.
- * Oplevering: in overleg (indicatie: medio voorjaar/zomer 2026).

Begane grond:

Entree

Entree in mooie vestibule met meterkast (voorzien van een moderne groepenkast en een glasvezelaansluiting), zeer fraaie glas-in-lood portaal afscheiding en toegang naar de gang.

Gang

De ruime gang geeft toegang tot de verschillende ruimtes op de begane grond, alsmede de kelder en de toiletruimte.

Kelder

Onder de woning bevindt zich een ruime, droge kelder die (bijna op stahoogte) bijzonder functioneel is. Ideaal als praktische berging, wijnkelder, hobbyruimte of werkplaats. Dankzij het royale formaat en de koele temperatuur is dit een waardevolle aanvulling op de woonruimte boven.

Woonkamer (ca. 12,10 x 4,12 m.)

Stap binnen in een tijdloos stukje elegantie: de prachtige kamer-en-suite vormt het sfeervolle hart van de woning. Hoge plafonds, rijk gedetailleerd sierstucwerk, originele schuifdeuren met glas-in-lood en klassieke en-suite kasten maken deze ruimte tot een ode aan vakmanschap en historie. De suite biedt niet alleen een bijzondere sfeer, maar ook een slimme indeling met een natuurlijke scheiding tussen de twee gedeeltes. Perfect voor wonen, maar ook om te werken aan huis. De grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht, terwijl de originele details warmte en karakter toevoegen. Zowel de voor- als de achterkamer zijn afgewerkt met een fraaie houten vloer (visgraat gelegd). Aan de voorzijde heeft men de beschikking over een erker. Terwijl men aan de achterzijde middels openslaande deuren de achtertuin kan bereiken.

Toilet

Via de gang is de toiletruimte bereikbaar. Deze toiletruimte is half betegeld en voorzien van een staand closet met een fontein.

Keuken (ca. 4,17 x 2,14 m.)

Aan de achterzijde van de woning heeft men de beschikking over een nette keuken. Deze keuken is, naast bergruimte in de bergkasten, verder voorzien van een vaatwasser, een combi-oven, een spoelbak, een inductiekookplaat en een afzuigkap. Middels een loopdeur kan men de achtertuin bereiken.

> Omschrijving

Eerste verdieping:

Overloop

Overloop met toiletruimte en een vaste trap naar de slaapverdieping.

Toilet

De toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.

Woonkamer (ca. 10,94 x 4,12 m.)

De zeer royale living is van het type 'doorzon' en heeft een oppervlak van circa 42 m². Deze heerlijke ruimte is afgewerkt met een houten vloer en stucwerk op de wanden. De aangename houtkachel, de glas-in-loodramen en het plafond met sierlijsten maken het spreekwoordelijke plaatje geheel compleet. Deze woonkamer is aan zowel de voor- als de achterzijde voorzien van openslaande deuren naar een balkon.

Zijkamer (ca. 2,83 x 2,15 m.)

Via een toeg is via de woonkamer een leuke zijkamer te bereiken. Deze kamer kan uitstekend gebruikt worden als speelkamer voor de kinderen of ruimte om te werken. Deze ruimte is afgewerkt met een houten vloer.

Keuken (ca. 3,24 x 3,50 m.)

Aan de achterzijde van de woning heeft men de beschikking over een royale leefkeuken. De keuken met kookeiland is voorzien van een gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasser, een koelkast, 1 1/2 spoelbak en een stenen aanrechtblad.

Tweede verdieping:

Overloop

Heerlijke lichte overloop met dakkoepel, toiletruimte en een was-/stookruimte.

Toilet

Het toilet is half betegeld en voorzien van een staand toilet en een fontein.

Was-/stookruimte (ca. 2,64 x 2,15 m.)

In de was-/stookruimte bevinden zich de ophangplaats van de CV-combiketel en de aansluitingen ten behoeve van de wasmachine.

Slaapkamer 1 (ca. 2,43 x 2,15 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met tapijt op de vloer.

Slaapkamer 2 (ca. 3,46 x 4,12 m.)

Ook deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Ook deze slaapkamer is afgewerkt met tapijt op de vloer en stucwerk op de wanden. Verder heeft deze slaapkamer de beschikking over een vaste kast.

Badkamer (ca. 3,71 x 3,11 m.)

De zeer royale badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een ligbad (met handdouche), een dubbel wastafelmeubel en een grote inloopdouche. De aangename vloerverwarming, de dakkoepel en het verlaagd plafond maken het plaatje compleet.

Slaapkamer 3 (ca. 3,82 x 4,12 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met tapijt op de vloer. Ook deze slaapkamer is voorzien van een handige vaste kast.

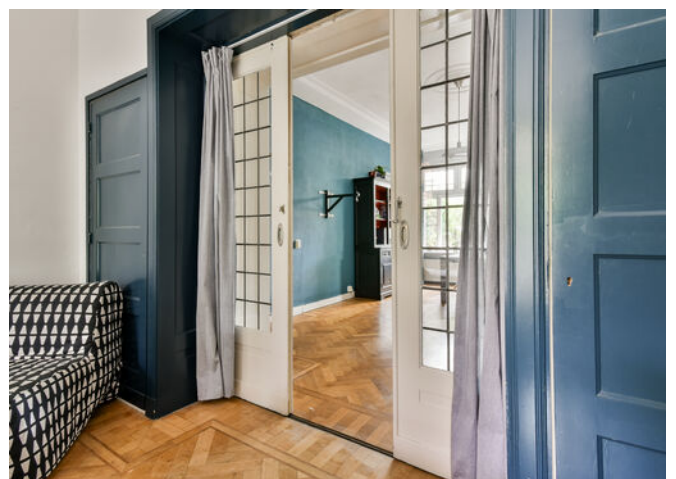
Tuin (ca. 19,00 x 7,00 m.):

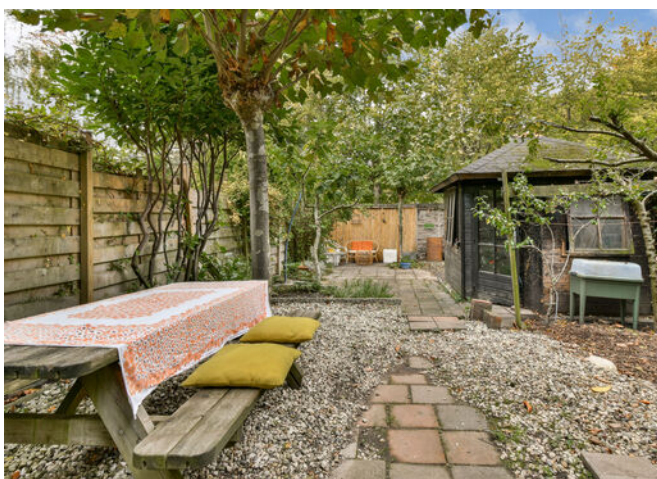
Middenin de stad en toch genieten van rust en ruimte? Deze achtertuin van maar liefst 19 meter diep is een zeldzame vondst! Gelegen aan de rand van het centrum combineert deze tuin het beste van twee werelden: de levendigheid van de stad op loopafstand en je eigen groene oase direct achter het huis.

De tuin (op niveauverschil) is verzorgd aangelegd met een heerlijk terras, een praktische houten berging (ca. 2,96 x 2,37 m.) en een handige achterom. Dankzij de diepte is er altijd een plekje in de zon én in de schaduw te vinden. De tuin is ideaal voor tuinliefhebbers, gezinnen of wie graag buiten leeft.

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.











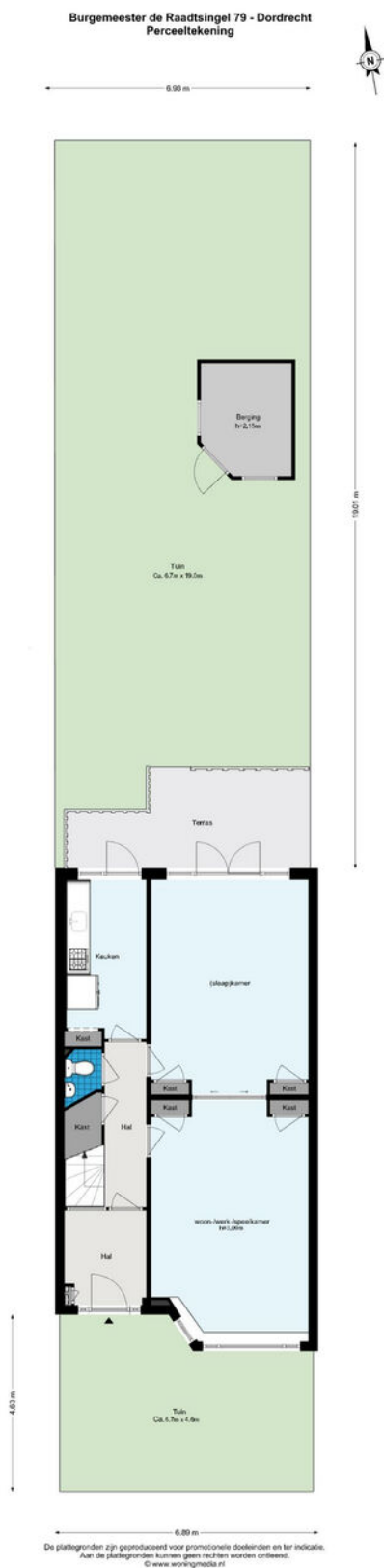






> Plattegrond

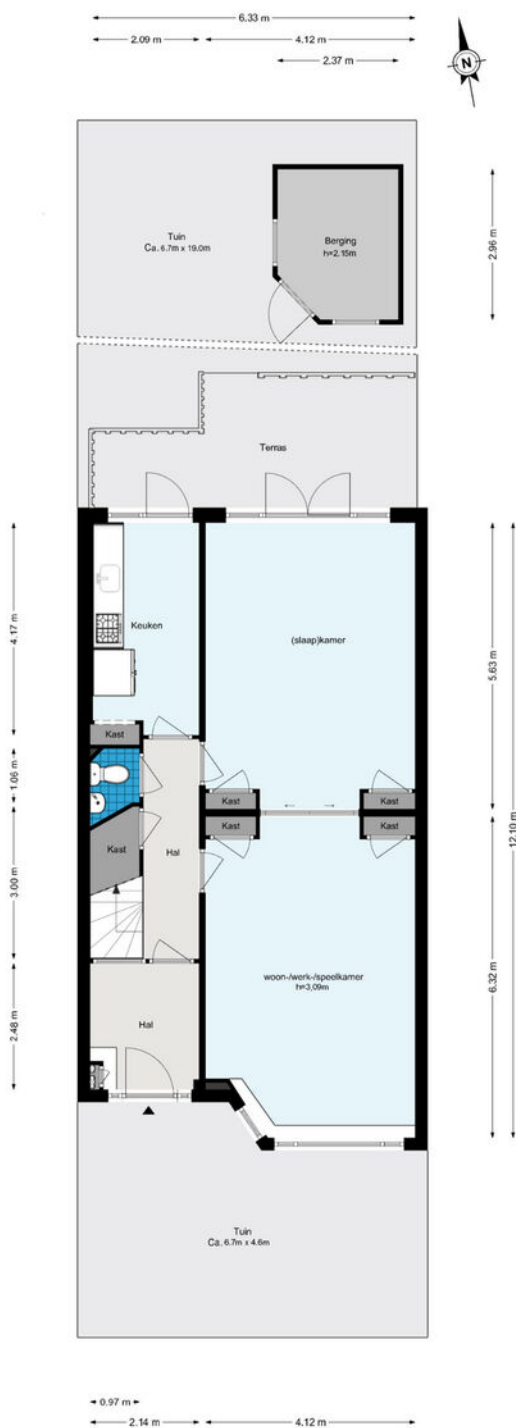
Ontdek het...
perceel



> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond

Burgemeester de Raadsingel 79 - Dordrecht
Begane grond

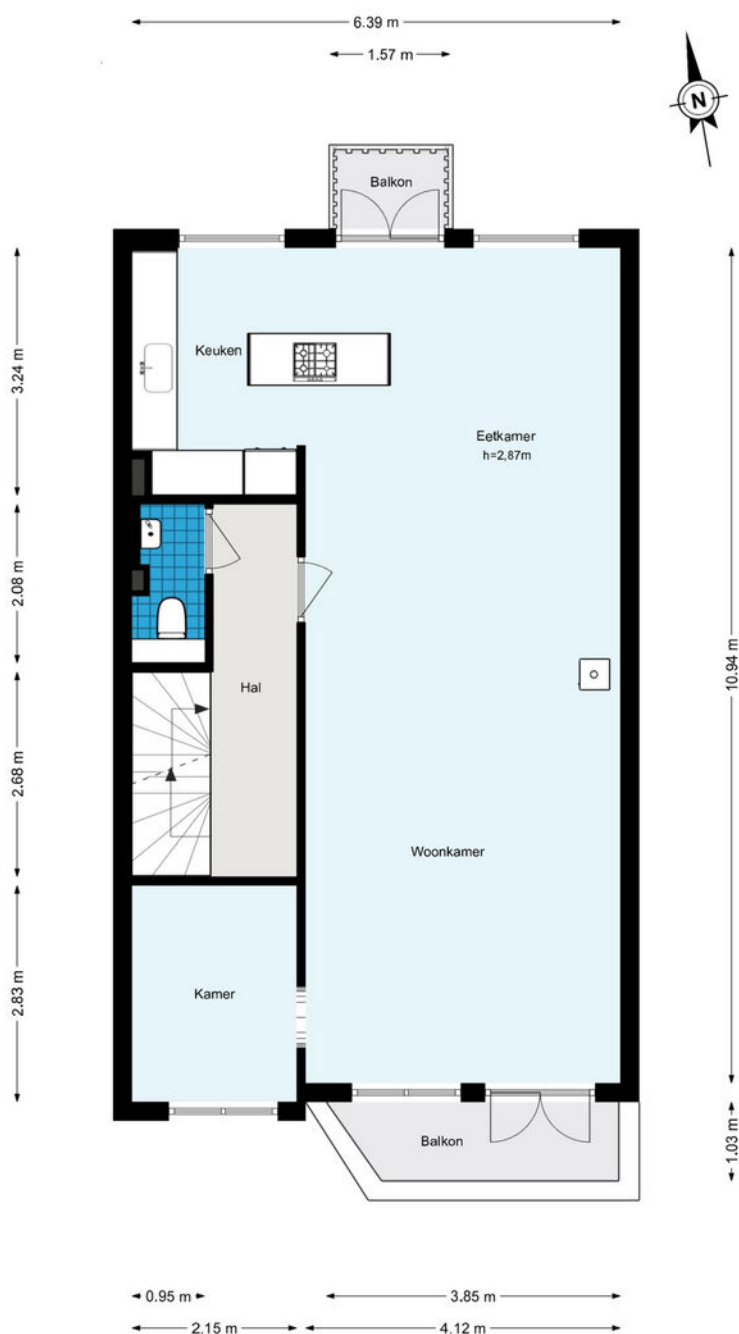


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

Burgemeester de Raadsingel 79 - Dordrecht Eerste verdieping

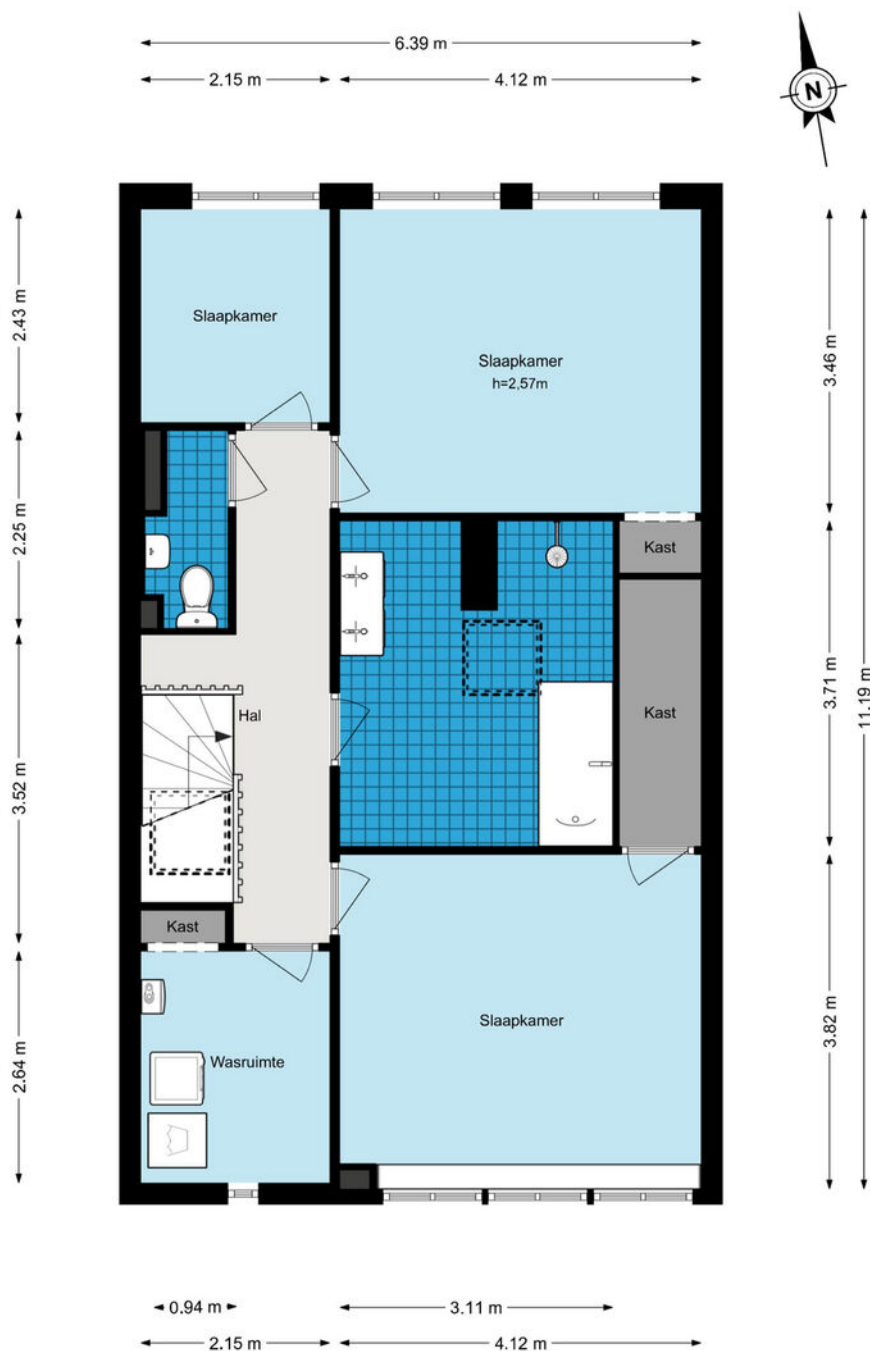


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping

Burgemeester de Raadsingel 79 - 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 Lengenhof (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 binnenstad van Dordrecht herbergt het middeleeuwse havengebied met bijna 1000 monumenten en eeuwenoude grachten. Het betreft een uniek gedeelte van Dordrecht met musea, galerieën en historische locaties van wereldklasse.

Het Centrum van Dordrecht, is het gebied binnen de Spuihaven, ook wel centrum of 'de stad' genoemd. De Spuihaven is de middeleeuwse stadsgracht die loopt van de Prinsenstraat in het zuiden tot aan de Noordendijk in het noorden. De Spuihaven mondt bij de Prinsenstraat uit in de Kalkhaven en bij de Noordendijk in de Riedijkshaven. Beide uiteinden van de gracht zijn afgesloten met een dam. De binnenstad is het oudste gedeelte van Dordrecht.

De binnenstad wordt grofweg in tweeën gedeeld door de Voorstraatshaven, de haven waaraan Dordrecht is ontstaan. De Voorstraatshaven was oorspronkelijk een veenstroompje dat in de Merwede uitmondde: de Thuredrith of Thuredrecht, door de eeuwen heen verbasterd tot Dordrecht.

In het centrum bevindt zich het belangrijkste winkel- en uitgaansgebied van Dordrecht en een breed scala aan woonmogelijkheden. Het winkelgebied omvat grofweg het gebied tussen de Voorstraat - Spuistraat - Spuiboulevard - Statenplein. Hier vind je een mooie mix van lokale speciaalzaken en bekende winkelketens. Op het Statenplein en in de Sisarijs- of Sarisgang wordt iedere vrij- en zaterdag de weekmarkt gehouden. Het culinaire aanbod van het centrum is net als het retailaanbod groot en divers, er zijn talloze cafés en restaurants met internationale gerechten. Op het Scheffersplein bevinden zich verschillende uitgaansgelegenheden, in de zomermaanden wordt het plein bezet met terrassen. De Voorstraat mag zich de langste winkelstraat van Nederland noemen met een lengte van 1200 meter.



Info over deze wijk:

De **Negentiende-eeuwse schil** vormt de eerste uitbreiding van Dordrecht buiten zijn (verdwenen) stadsmuren en loopt als een halve maan rond het oude centrum. Het gebied wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook Park Merwestein, voormalig landgoed rond Villa Merwestein. Het gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het spoor naar Rotterdam en de Burgemeester De Raadsingel, waar ook het Centraal-Station zich bevindt, de Toulonselaan en de Oranjelaan.

De jongste aanwinst en uitbreiding van het centrum is de hippe "hot-spot" **Stadswerven**. Dit schiereiland, waar voorheen scheepswerven waren gevestigd en nu luxe appartementen, eigentijdse stadswoningen en zelfs drijvende woningen verrijzen, is via een loop-, en fietsbrug verbonden met het historische Centrum en aan de andere zijde begrensd door de Merwedestraat en de Oranjelaan. Op Stadswerven komen er nog steeds nieuwe woningen bij. Het iconische Villa Augustus is op loopafstand, evenals de nieuwe jachthaven en het nog te realiseren horecaplein.

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