

TE KOOP



Salvia 19, Dordrecht

Vraagprijs € 890.000 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
146 m²

Perceeloppervlakte
916 m²

Inhoud
533 m³

Energie label
C

Vraagprijs
€ 890.000 k.k.

Soort woning
bungalow

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3 (4 mogelijk)



> Omschrijving

Bent u op zoek naar ruimte, comfort én duurzaamheid in één woning? Bezoek dan zeker eens de prachtige bungalow aan de Salvia 19. Deze verrassend ruime bungalow met een woonoppervlak van circa 146 m² is namelijk perfect ingedeeld en tot in de puntjes verzorgd.

De woning beschikt onder andere over drie slaapkamers, waarvan de master bedroom is voorzien van een en-suite walk-in closet. Daarnaast zijn er twee complete badkamers, wat zorgt voor extra gemak en privacy. De ruime woonkamer en moderne keuken zijn uitgerust met aangename vloerverwarming en dankzij de twee airco-units (koelen én verwarmen) is het in een groot deel van de woning het hele jaar door comfortabel wonen. Buiten is het minstens zo aantrekkelijk: een fraaie tuin rondom de woning met een gezellige houten overkapping én volop zon en privacy. Parkeren? Dat doet u eenvoudig op eigen terrein met ruimte voor meerdere auto's én een laadpaal voor uw elektrische voertuig.

Ook aan verduurzaming is gedacht. Zo is de vloer van de woning na-geïsoleerd, is de gehele woning voorzien van dubbele beglazing en met maar liefst 16 zonnepanelen is deze bungalow ook nog eens een slimme, duurzame keuze.

Gelegen in Zuidhoven, een rustige en prettige buurt in Dordrecht, biedt Salvia 19 u de rust van een buitenwijk met meteen alle voorzieningen dichtbij. U woont hier op een steenworp afstand van basisscholen, supermarkten en dagelijkse voorzieningen. Snel en gemakkelijk bereikbaar, maar zonder de drukte. De wijk kenmerkt zich door groene straten, een goed onderhouden omgeving en een ruime opzet, waardoor u echt kunt genieten van stilte en privacy. Tegelijkertijd bent u niet ver van uitvalswegen, openbaar vervoer en stadsvoorzieningen, zodat u vlot in het centrum van Dordrecht bent, en zelfs richting Rotterdam.

Salvia 19 biedt het ultieme gemak van gelijkvloers wonen met een moderne, luxe afwerking en een prachtige ligging. Instapklaar en helemaal klaar voor de toekomst!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 2501, groot 793 m² en gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4590, groot 123 m².
- * Woonoppervlakte: ca. 146 m² (Inhoud: ca. 533 m³).
- * Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 4 m². Externe bergruimte: ca. 9 m².
- * Type woning: vrijstaande bungalow.
- * Bouwjaar woning: 1961.
- * Energielabel C.
- * De woning is voorzien van 3 slaapkamers. Het realiseren van een 4e behoort tot de mogelijkheden.
- * De vloer van de woning is na-geïsoleerd.
- * De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing.
- * De woning is voorzien van maar liefst 16 zonnepanelen.
- * Men heeft de beschikking over 2 badkamers.
- * Verwarming van de woning geschiedt door middel van een CV-combiketel (Nefit uit 2016), een houtkachel (ter plaatse van de woonkamer en een airco-unit (ter plaatse van de woonkamer en slaapkamer 1).
- * Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van een rolluik (handmatig bedienbaar).
- * Het schilderwerk van de buitenkozijnen is uitgevoerd in 2025.
- * Het platte dak van de woning is omstreeks 2020 vervangen.
- * Op het perceel is een HBO tank aanwezig. De tank is buiten gebruik en gesaneerd (Kiwa certificaat aanwezig).
- * Oplevering: in onderling overleg.

> Omschrijving

Indeling woning:

Entree

Entree in ruime hal met meterkast, garderobekast en toegang tot slaapkamer 3 welke aan de zijkant van de woning is gelegen.

Slaapkamer 3 (ca. 3,55 x 2,80 m.)

Deze slaapkamer is aan de zijkant van de woning gelegen en heeft de beschikking over een handige vaste kast en een eigen badkamer. De ruime slaapkamer is afgewerkt met aangenaam tapijt op de vloer en stucwerk op de wanden.

Badkamer 2 (ca. 0,98 x 2,80 m.)

De badkamer-en-suite is grotendeels betegeld en is voorzien van een zwevend closet, een wastafelmeubel, een designradiator en een inloopdouche (met thermostaatkraan en een regendouche).

Corridor

Via een fraaie matzwarte, stalen deur is de corridor vanuit de entreehal bereikbaar. Deze corridor is voorzien van grote raampartijen en verbindt de woonkamer met de overige (slaap)vertrekken. De corridor geeft verder toegang tot het separate toilet, de badkamer, de inpandige berging/wasruimte en slaapkamer 1 en 2.

Woonkamer (ca. 4,41 x 11,68 m.)

De ruime woonkamer is fraai afgewerkt met een plavuizen vloer (voorzien van vloerverwarming) en glad stucwerk op de wanden. Verder heeft men de beschikking over aangename airconditioning (koelen en verwarmen), 2 schuifpuien, raampartijen rondom en een sfeervolle houtkachel.

Keuken (ca. 2,27 x 3,52 m.)

De halfopen keuken grenst direct aan de woonkamer. Deze ruimte is voorzien van een inrichting is 2 rechte delen. Men heeft de beschikking over een koelkast, een vriezer, een (stoom)oven, een 6-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een spoelbak met mengkraan, diverse boven- en onderkasten en lades.

Toilet

De half betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en een fontein.

Badkamer 1 (ca. 2,00 x 2,74 m.)

De grotendeels betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een designradiator en een heerlijke inloopdouche (met thermostaatkraan en een regendouche).

Slaapkamer 2 (ca. 3,76 x 2,74 m.)

Slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is thans in gebruik als kastenkamer en is afgewerkt met tapijt op de vloer en stucwerk op de wanden. Via deze slaapkamer is de aanpandige berg-/wasruimte bereikbaar.

Berg-/wasruimte (ca. 3,60 x 2,58 m.)

Na het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde van de woning is er een royale inpandige berg-/wasruimte ontstaan. Deze ruimte is onder andere voorzien van de ophangplaats van de CV-combiketel, een loopdeur naar de voortuin, veel bergruimte en aansluitingen ten behoeve van de wasmachine.

Slaapkamer 1 (ca. 3,76 x 3,45 m.)

Deze slaapkamer is aan de zijkant van de woning gelegen. De ruime slaapkamer is afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden. Verder heeft men de beschikking over een schuifpui naar de tuin en aangename airconditioning (verwarmen en koelen). Via een fraaie matzwarte stalen deur is de walk-in-closet te bereiken. Deze walk-in-closet is thans in gebruik als werkkamer (ca. 2,75 x 2,25 m.).

Tuin (oppervlakte ca. 750 m²):

Rondom de bungalow ligt een prachtig aangelegde tuin die rust, ruimte en privacy ademt. Dankzij de combinatie van een net gazon, smaakvolle aanplant en een verzorgde indeling is dit een plek waar het hele jaar door buitenleven centraal staat. Er is parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's en de tuin is voorzien van zowel een wateraansluiting als tuinelektra, wat ideaal is voor tuinverlichting, een fontein of elektrisch gereedschap. Zowel zonzanbidders als schaduwzoekers komen hier aan hun trekken dankzij de verschillende zon- en schaduwterrassen, strategisch gesitueerd rondom de woning. Een absolute meerwaarde is de houten overkapping (deels afsluitbaar) die perfect dienst doet als loungehoek, buitenkeuken of beschut terras in de koelere maanden. Hier geniet u van het buitenleven, ongeacht het seizoen.

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.



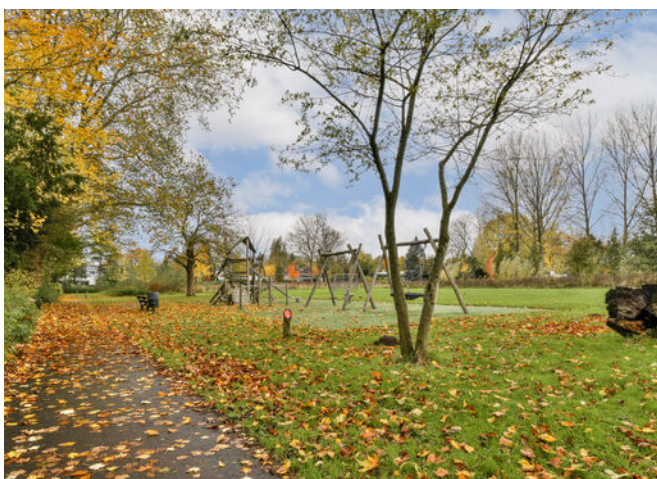












> Plattegrond

Ontdek de...
bungalow

Salvia 19 - Dordrecht Begane grond

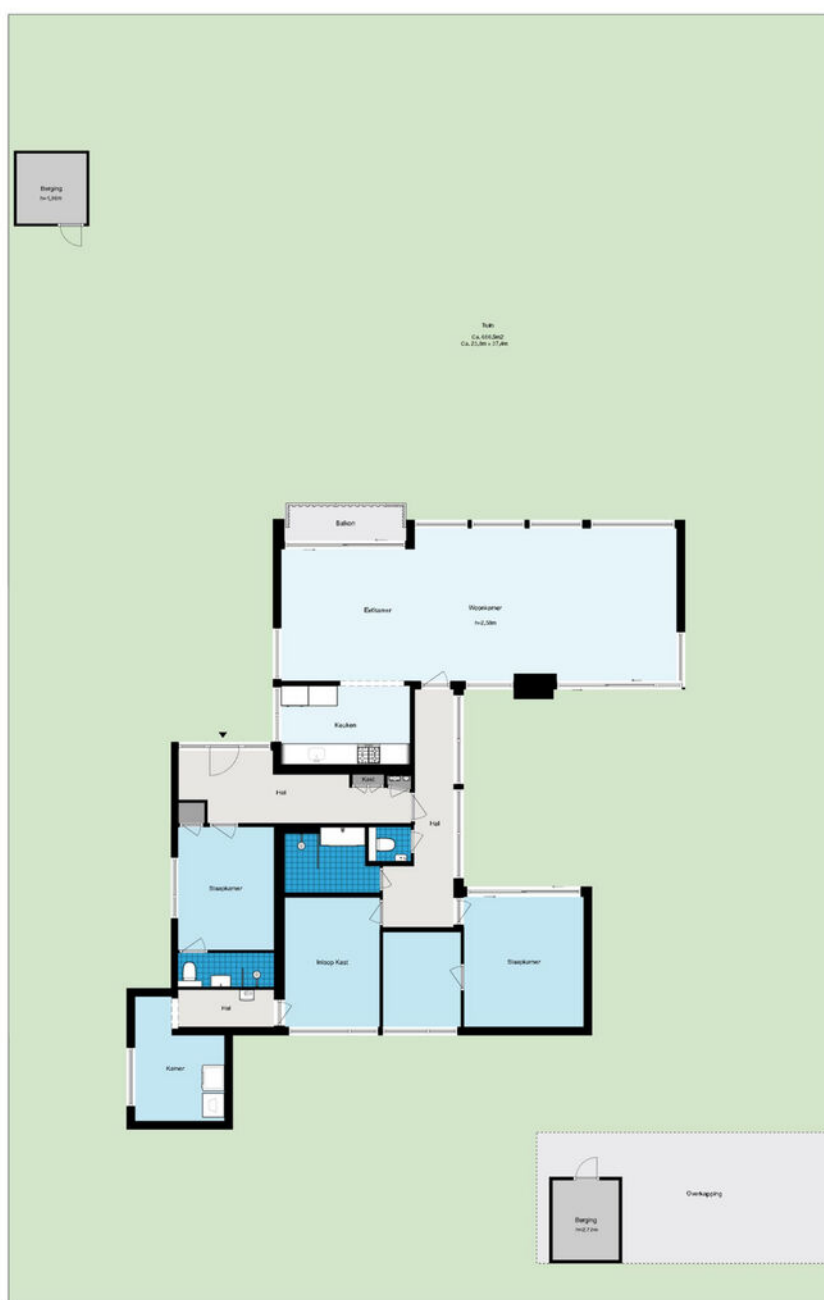


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek het...
gehele perceel

Salvia 19 - Dordrecht
Perceeltekening



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:

Crabbehof / Zuidhoven is een ruime, groene wijk en centraal gelegen in Dordrecht. De wijk heeft diverse voorzieningen, zoals winkels en sportvelden. Crabbehof beschikt daarnaast over een verscheidenheid aan moderne woonmogelijkheden, waaronder diverse soorten appartementen en gezellige eengezinswoningen. De strategische ligging van Crabbehof biedt gemakkelijke toegang tot het hart van Dordrecht, waar je de rijke geschiedenis, culturele bezienswaardigheden en het bruisende stadscentrum kunt verkennen.

De wijk is gebouwd in de jaren zestig van de twintigste eeuw en vernoemd naar het, in de wijk liggende, kasteeltje Crabbehoff. Kenmerkend voor de wijk Crabbehof zijn de vierkante plantsoenen die, althans in Dordrecht en in deze vorm, alleen in deze wijk voorkomen en die geïnspireerd zouden zijn door de middeleeuwse hofjes, zoals die ook in de binnenstad van Dordrecht te vinden zijn. De straten in Crabbehof zijn vernoemd naar vooral negentiende- en twintigste-eeuwse bekende Nederlandse politici: Thorbecke, Domela Nieuwenhuis, Troelstra, Colijn etc. De meest in het oog springende uitzondering is echter het winkelcentrum, dat is vernoemd naar een beroemd zestiende-eeuws Nederlands staatsman: Johan van Oldenbarnevelt.

Bij Crabbehof bevindt zich station Dordrecht Zuid. Vanaf hier zijn er verbindingen naar de stations Dordrecht, Breda en Roosendaal. Hoewel de buurt **Zuidhoven** deel uitmaakt van de wijk Crabbehof en rond dezelfde tijd gebouwd werd, is de opzet van deze buurt atypisch: Crabbehof is een echte volksbuurt, terwijl Zuidhoven gedomineerd wordt door vrijstaande huizen en grote rijwoningen met veel groen rondom. De eerder parkachtige structuur komt terug in de thematiek van de straatnamen: de straten in de rest van Crabbehof zijn vernoemd naar Nederlandse staatslieden. De straten in Zuidhoven hebben Latijnse namen van plantengeslachten (Campanula, Spirea, Zinnia enz).

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