

# TE KOOP



## Buiten Walevest 124, Dordrecht

Vraagprijs € 895.000 k.k.

OZP Makelaars  
Vissersdijk Beneden 25  
3319 GW Dordrecht

**OZP**  
de makelaars van  
**DORDRECHT**





## OZP - Baerz & Co

### WONEN IN HET TOPSEGMENT

“Een succesvolle aan- of verkoop van exclusieve huizen begint met de toegang tot het juiste netwerk in binnen- en buitenland en uw makelaar die dezelfde taal spreekt”

Wij zijn trots dat wij sinds mei 2025 zijn toegetreden tot Baerz & Co, het toonaangevende internationale marketingplatform voor luxe woningen. Als exclusieve Member voor de regio Drechtsteden hebben wij ons aangesloten bij een netwerk van geselecteerde makelaarskantoren in Nederland die zich richten op het hogere segment van de woningmarkt.

### WAAROM DE SAMENWERKING MET BAERZ & CO?

Verkopers van woningen in het topsegment stellen tegenwoordig terecht hogere eisen en dan moet je als lokale makelaar meer doen dan gemiddeld en alle mogelijkheden benutten om je opdrachtgevers zo optimaal mogelijk te bedienen. Je moet als makelaar dus iets wezenlijks extra's bieden. Wij kunnen nu voldoen aan die eis door onze aansluiting bij een (inter)nationaal netwerk van makelaars in het hogere segment. De kopers van woningen in topsegment komen immers niet alleen uit Dordrecht en beperken hun zoektocht niet tot Funda. Deze kopers laten zich in de meeste gevallen bijstaan door hun eigen specialisten die voor hen zoeken en vinden in Nederland maar ook in het buitenland. Met onze aansluiting bij Baerz & Co krijgen onze opdrachtgevers een unieke positionering: Via Baerz & Co profiteren onze cliënten van een krachtige marketingmachine in Nederland en daarbuiten. Luxe woningen krijgen extra zichtbaarheid via onder meer exclusieve online publicaties, social media campagnes én het luxe Baerz & Co Magazine. Daarnaast wordt de woning op de websites van alle aangesloten makelaars getoond en is de woning dus zichtbaar bij makelaars in het luxe segment in bijvoorbeeld Rotterdam, Breda, Den Haag, Amsterdam en bij alle andere leden in Nederland. Zo bereiken we actief precies die doelgroep die je wilt bereiken om deze luxe en vaak unieke woningen goed te verkopen.

Met onze toetreding krijgt de regio Dordrecht een volwaardige vertegenwoordiging binnen het Baerz & Co-netwerk. Verkopers en woningzoekenden kunnen rekenen op lokale expertise gecombineerd met landelijke én internationale slagkracht. Daarmee is een nieuwe stap gezet in ons doel de om hoogwaardige dienstverlening te bieden aan cliënten die méér mogen verwachten van hun makelaar.

### MEER WETEN?

Wij maken graag een afspraak bij u thuis om u te vertellen wat wij en onze exclusieve samenwerking voor u kunnen betekenen.

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](http://www.ozp-makelaars.nl)



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**202 m<sup>2</sup>**

Dakterras  
**68 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**684 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**A**

Vraagprijs  
**€ 895.000 k.k.**

Soort woning  
**bovenwoning (meerlaags)**

Type woning  
**appartement**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**



# > Omschrijving

## Meer dan 200 m2 woonoppervlakte op toplocatie!

Op één van de mooiste locaties aan de rivier en bij de ingang van de Nieuwe Haven ligt dit luxe en volledig gemoderniseerde/ gerenoveerde appartement, verdeeld over twee woonlagen met de entree op de begane grond en een fenomenaal dakterras van circa 68 m2 op de topverdieping. Naast een smaakvolle inrichting en afwerking beschikt dit Gemeentelijk monument over energielabel A. Op de 1e verdieping bevinden zich de riante woonkamer met aan de voorzijde een schitterend uitzicht op de rivier, de luxe open keuken en een heerlijk ochtendterras aan de achterzijde. Op de 2e verdieping bevinden zich de luxe en complete badkamer, 3 slaapkamers en 2 inloopkasten en leidt een vaste trap naar een dakterras met een formaat en uitzicht zoals u dit zelden tegenkomt.

Maak dus snel een afspraak en kom kijken en beleven bij dit unieke appartement!

### Bijzonderheden:

- Kadastraal bekend: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 1866.
- Gemeentelijk Monument en Beschermd Stadsgezicht.
- Woonoppervlakte: ca. 202 m2 (Inhoud: ca. 684 m3).
- Gebouwwegbonden buitenruimte: ca. 80 m2.
- Energietabel A.
- Volledig voorzien van dubbele beglazing.
- Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2024.
- Dakterras met vergunning.

### Begane grond:

#### Entree

Entree op de begane grond in royale hal met trapopgang naar de woonverdieping.

### 1e verdieping:

#### Voorportaal

Voorportaal met deur naar terras en de toiletruimte.

#### Toilet

De betegelde toiletruimte is voorzien van een vrijhangend toilet.

### Terras (oppervlakte ca. 9 m2)

Terras op het oosten, ideaal voor "het kopje koffie in de ochtendzon" met een verrassend leuk zicht op bomen en het oude Centrum.

### Woonkamer/keuken (oppervlakte ca. 90 m2)

De rest van deze verdieping is in haar geheel de woonruimte. Deze fraaie oppervlakte is verdeeld in een keukengedeelte aan de terraskant, een eetgedeelte aan de rivierzijde en een royal zitgedeelte eveneens aan de rivierzijde. De ruimte waaiert als het ware uit richting de rivier, hetgeen niet alleen zorgt voor een heerlijke lichtinval, maar bovenal voor een fenomenaal uitzicht over het water en het altijd boeiende scheepvaartverkeer. De keuken is opgebouwd uit twee gedeeltes en (zoals je mag verwachten) luxe uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur, zoals een separate koelkast en vriezer, een

vaatwasmachine, een quooker, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een combimagnetron. In het keuken gedeelte bevindt zich een airco-installatie. Aan de rivierzijde bevinden zich nog twee, via openslaande deuren te bereiken, bescheiden balkons. De totale ruimte (inclusief keuken) is voorzien van een gewezen vinyl vloerafwerking. Via een fraaie kastenwand met deur is er toegang tot de trap naar de 2e verdieping.

### 2e verdieping:

#### Overloop

Ruime en centrale overloop met ruimte voor de wasmachine en droger en de trapopgang naar het dakterras.

### Badkamer (ca. 3,17 x 3,28 m.)

De badkamer is luxe afgewerkt met een fraaie lichtinval, een ligbad, een inloopdouche en een wastafelmeubel. Een vaste kast met opstelplaats CV-combiketel.

#### Toilet

Separate toiletruimte.

### Slaapkamer 1 (ca. 4,17 x 4,11 m.)

Slaapkamer met zicht op de rivier en voorzien van twee inloopkasten van respectievelijk 4 m2 en 6 m2 en airconditioning.

### Slaapkamer 2 (ca. 2,82 x 3,22 m.)

Slaapkamer.

### Slaapkamer 3 (ca. 5,99 x 2,51 m.)

Slaapkamer met eveneens zicht op de rivier.

### 3e verdieping:

#### Dakterras (oppervlakte ca. 68 m2)

Hier schieten eigenlijk woorden tekort om het uitzicht op de rivier, de zonbeleving en de indrukwekkende historisch binnenstad als achtergrond te beschrijven. Het beste is om dit maar gewoon te komen beleven.

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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.







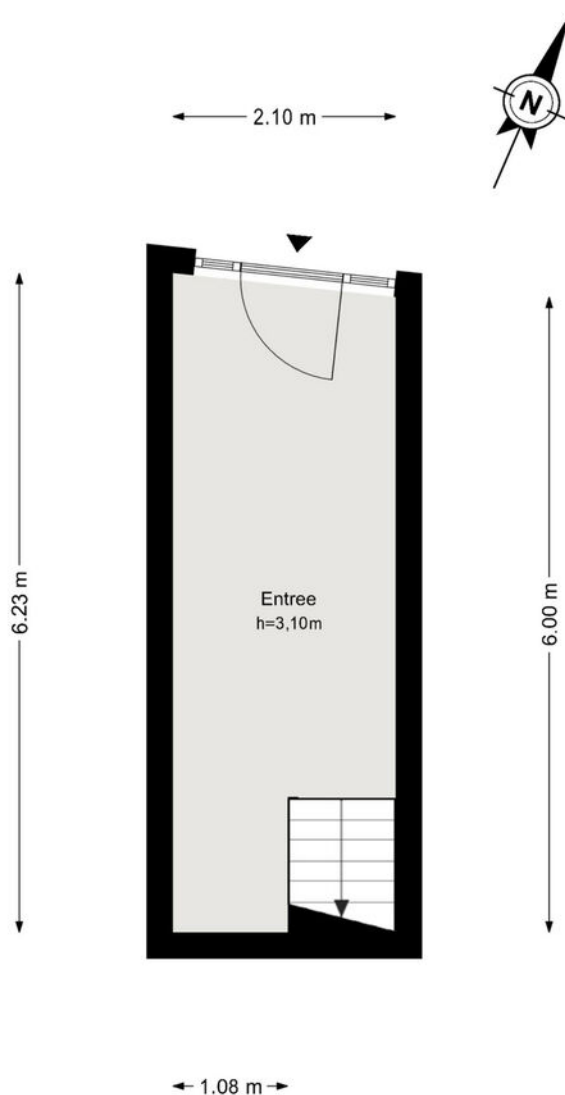




## > Plattegrond

Ontdek de...  
begane grond

### Buiten Walevest 124 - 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...  
woonverdieping (1e)

Buiten Walevest 124 - Dordrecht  
Eerste verdieping

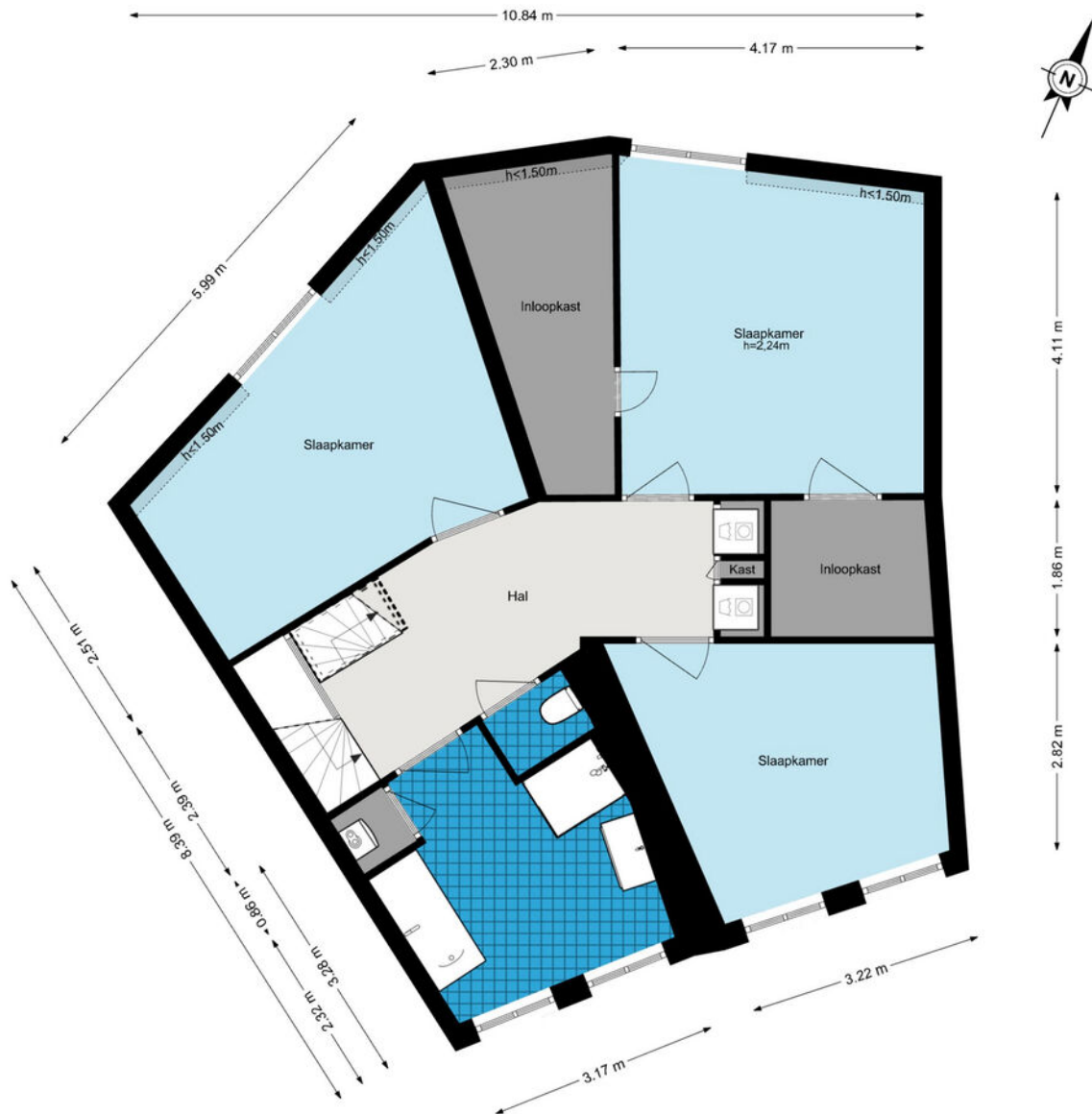


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# > Plattegrond

Ontdek de...  
slaapverdieping (2e)

## Buiten Walevest 124 - Dordrecht Tweede verdieping



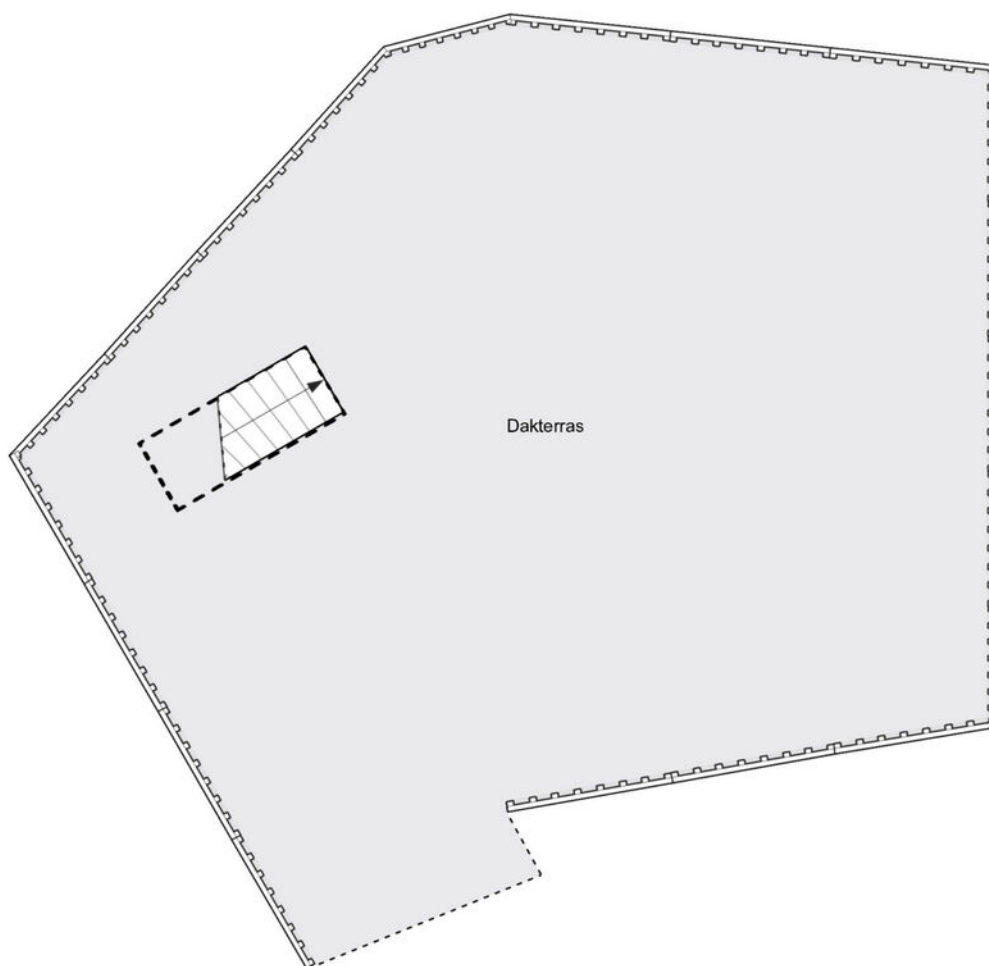
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

## > Plattegrond

Ontdek het...  
dakterras (3e)

### Buiten Walevest 124 - Dordrecht Dakterras

9.99 m



6.70 m

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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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](http://www.ozp-makelaars.nl)

[info@ozp-makelaars.nl](mailto: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 km<sup>2</sup>, 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 horecamplein.

# 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](http://www.ozp-makelaars.nl)  
[info@ozp-makelaars.nl](mailto:info@ozp-makelaars.nl)

**OZP**  
de makelaars van  
**DORDRECHT**

