

Welkom thuis.



WATERMAN 174 • DORDRECHT



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Per direct beschikbaar, een fijne en ruime eindwoning, gelegen aan de Waterman in de geliefde wijk Sterrenburg.

De woning beschikt over een ruime woonkamer, 3 slaapkamers, een zolder én is in 2024 voorzien van een nieuwe keuken, nieuwe badkamer en nieuw toilet, de perfecte basis om jouw thuis van te maken!

Sterrenburg heeft vele voorzieningen, waaronder het winkelcentrum Sterrenburg met haar grote variatie aan winkels. Ook heb je op nog geen 5 minuten afstand treinstation Zuid. Verder is de wijk voorzien van diverse scholen en voorzieningen zoals sportscholen. Als kers op de taart, ben je met 5 minuten in de Biesbosch, waar je kunt genieten van de heerlijke natuur.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Bouwjaar	1975
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	oost
Verwarming	c.v.-ketel (, 2022)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
123 m²



perceeloppervlakte
130 m²



inhoud
438 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
1



in pandige ruimte
-





Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de hal, met aan de linkerkant het toilet. Dit toilet is in 2024 volledig gerenoveerd en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.

Vanuit de hal betreed je de ruime en prettig ingedeelde woonkamer, waar zich in de hoek de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt. Alle wanden op de begane grond zijn strak gestuct en de houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. De woonkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek.

Aansluitend bevindt zich de ideale plek voor de eethoek, met toegang tot de halfopen keuken. De keuken is eveneens in 2024 volledig gerenoveerd en verkeert in nagenoeg nieuwstaat. Deze is van alle gemakken voorzien, waaronder een vaatwasser, koelkast, vriesvak, inductiekookplaat, combi-oven en afzuigkap. Alle inbouwapparatuur is van het merk Siemens. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.





Tuin

Bij aankomst valt direct de ruime voortuin op die bij deze woning hoort.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een stenen berging. De tuin is netjes bestraat en bereikbaar via een achterom.





1e verdieping

Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Ook hier zijn alle wanden gestuct en zijn de houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich slaapkamer 1, een ruime en pandbrede slaapkamer. Aan de voorzijde liggen slaapkamer 2 en slaapkamer 3, waarbij de derde slaapkamer iets kleiner is. De badkamer is eveneens gelegen op deze verdieping en is in 2024 volledig gerenoveerd. De badkamer is uitgerust met een hangend toilet, een inloopdouche, een handdoekradiator en een wastafel met spiegel.

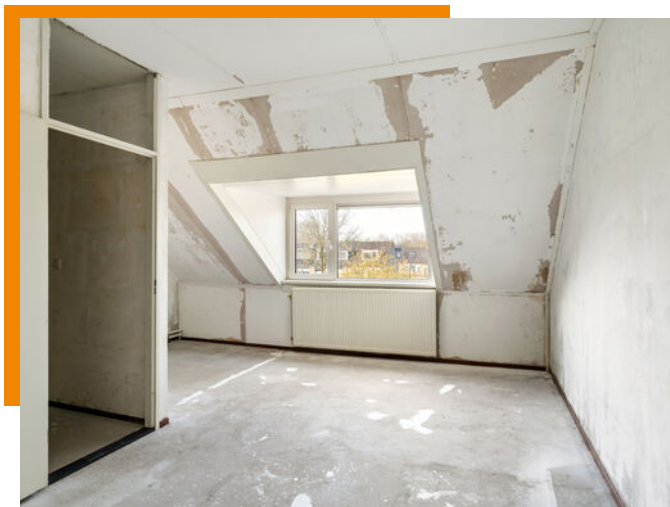




Zolderverdieping

Via een tweede trap bereik je de zolderverdieping. Je komt eerst op de voorzolder, waar zich de aansluiting voor de wasmachine bevindt en waar tevens de cv-ketel is opgesteld.

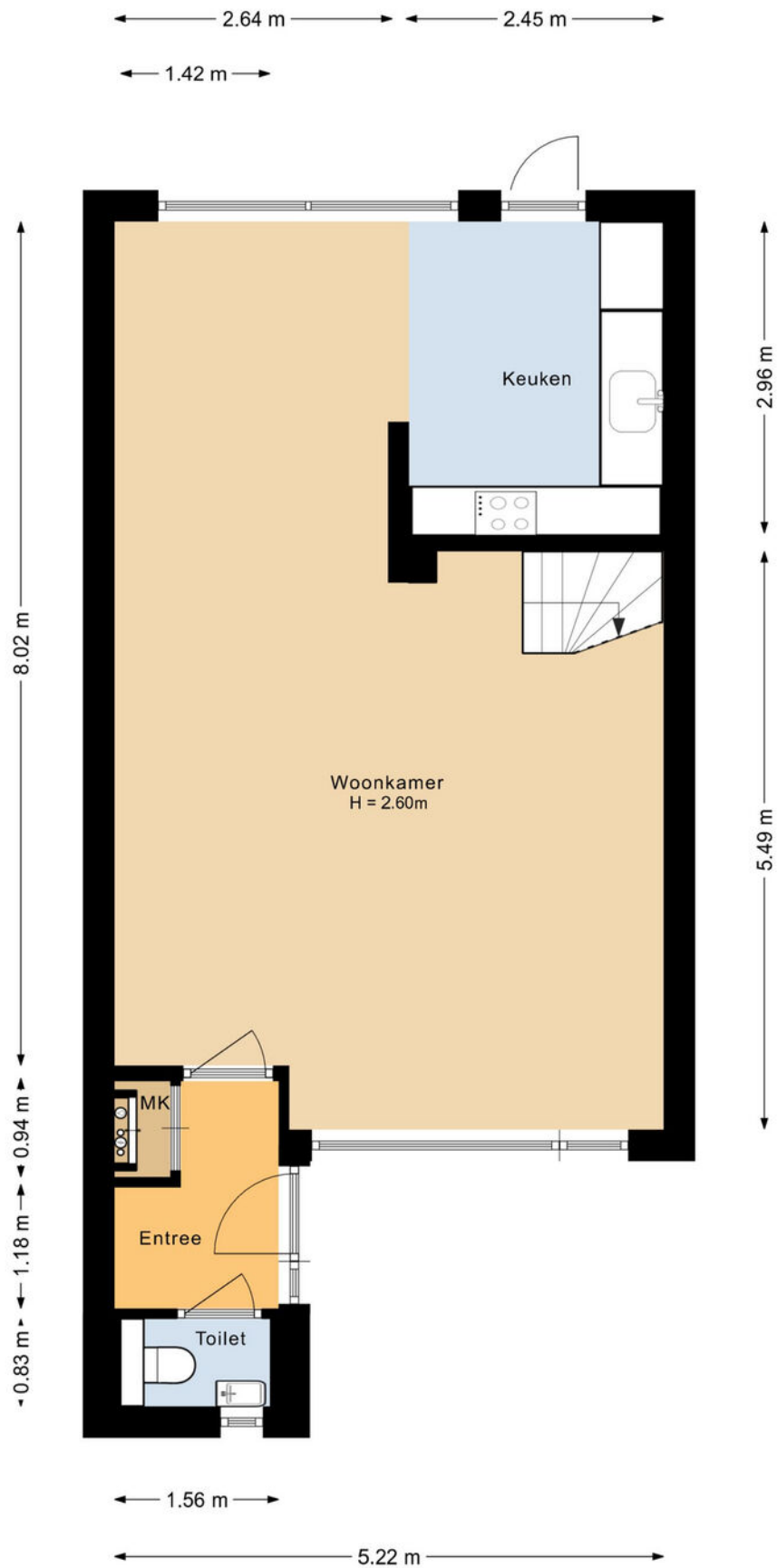
Op de zolder is een extra kamer gerealiseerd die, mede dankzij de dakkapel, als een volwaardige kamer kan worden aangemerkt. De dakkapel is uitgevoerd in kunststof en voorzien van dubbele beglazing. De wanden in deze ruimte zijn behangklaar.



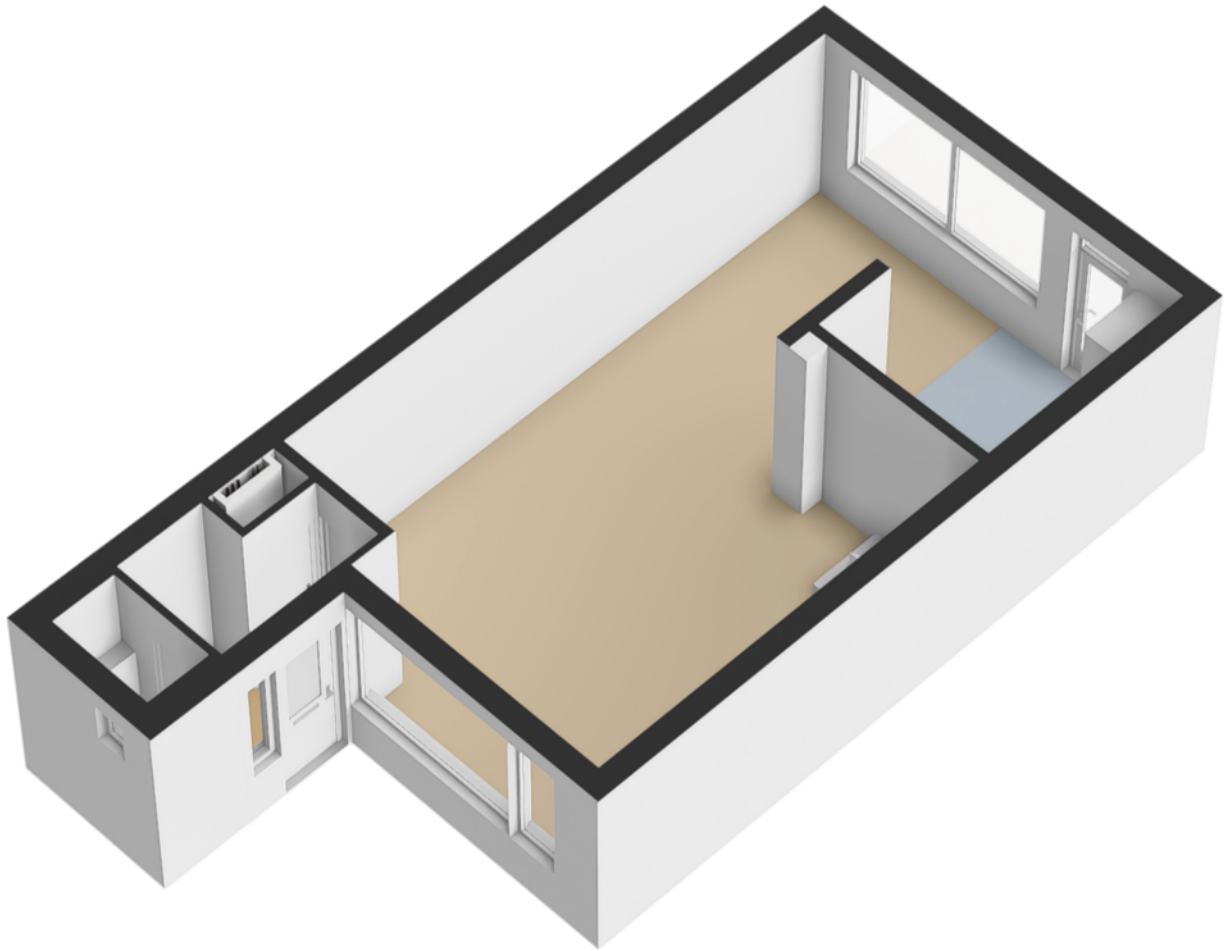
Omgeving

Sterrenburg is een rustige en groene wijk in het zuiden van Dordrecht. De wijk, die in de jaren '60 en '70 is ontwikkeld, is de grootste wijk van Dordrecht. In het midden van Sterrenburg zijn er voorzieningen zoals een overdekt winkelcentrum Sterrenburg, een cultureel centrum en het Sterrenburgpark. Daarnaast zijn er in Sterrenburg ook nog scholen en het openbaar vervoer. Dankzij de nabijheid van natuurgebieden en recreatiemogelijkheden is het een fijne woonomgeving voor zowel jong als oud.

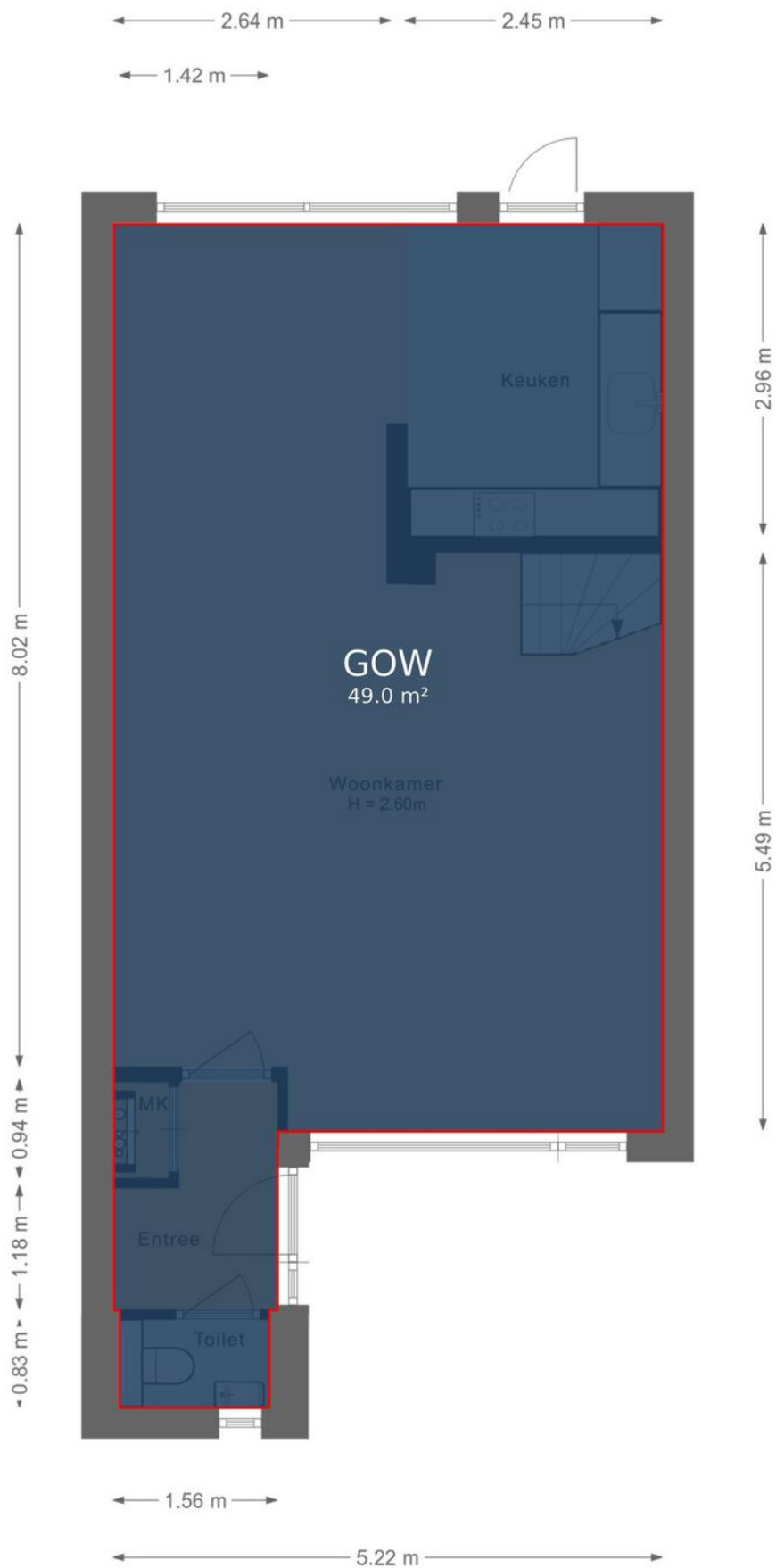




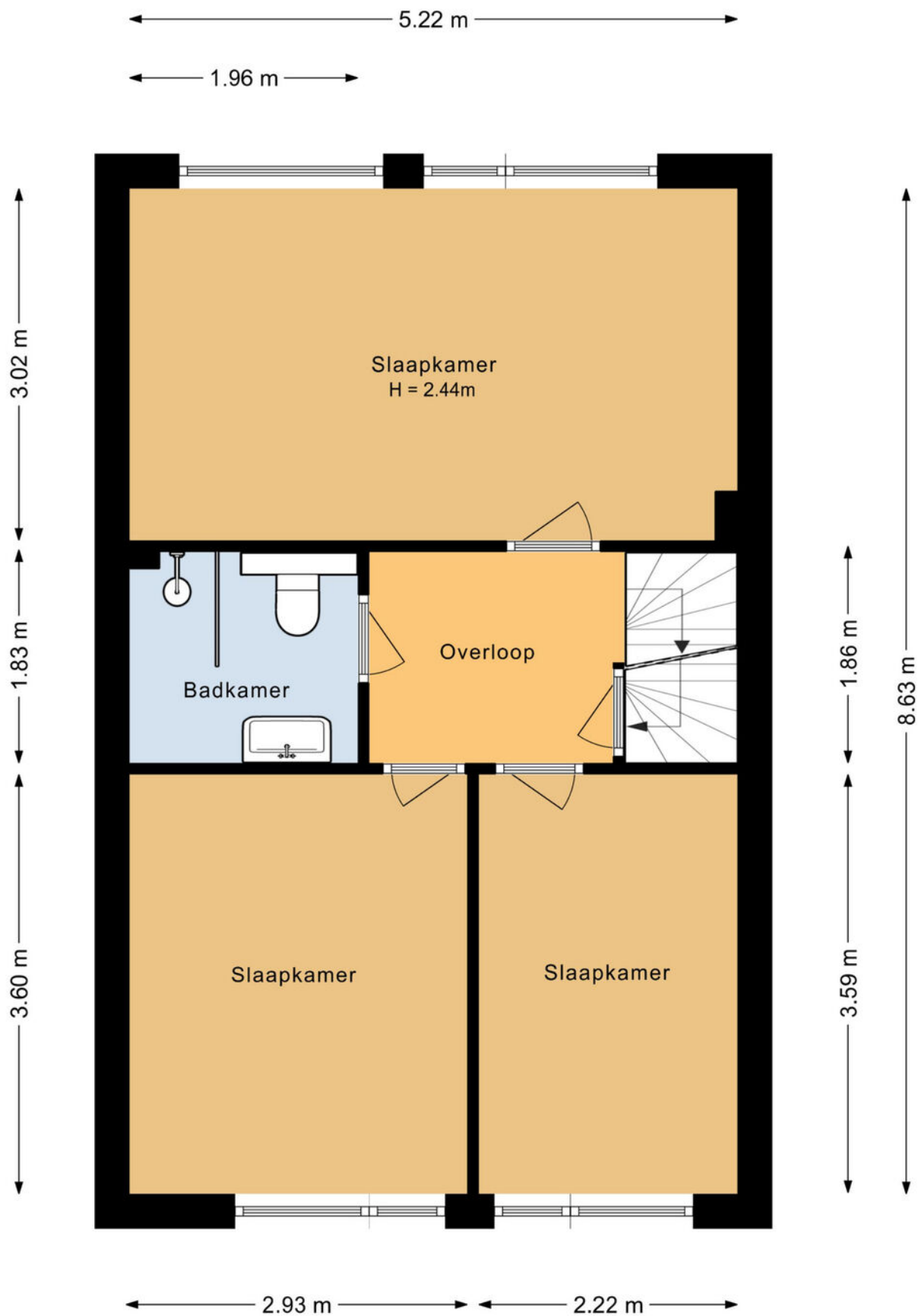
Plattegrond



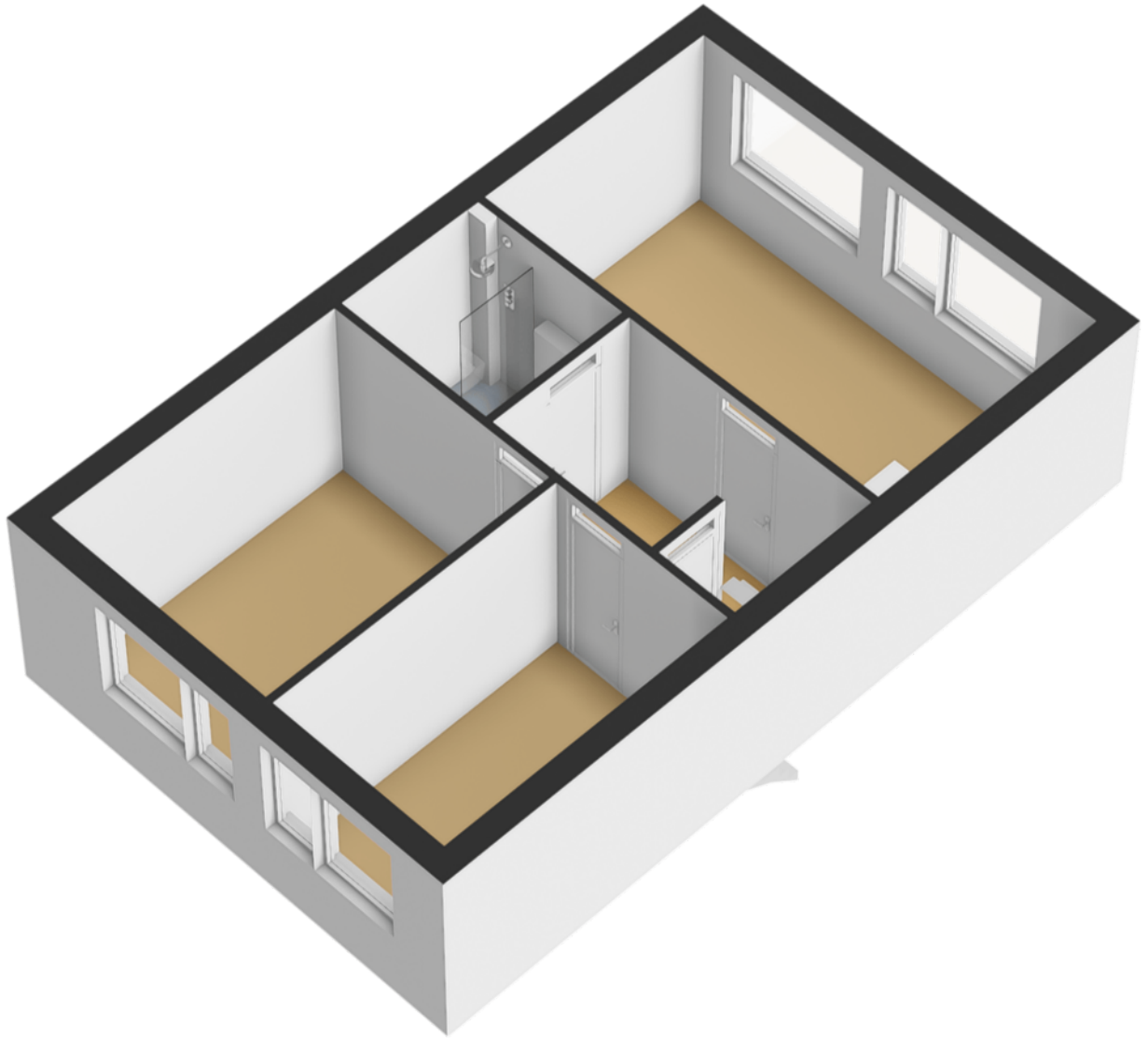
—
Plattegrond



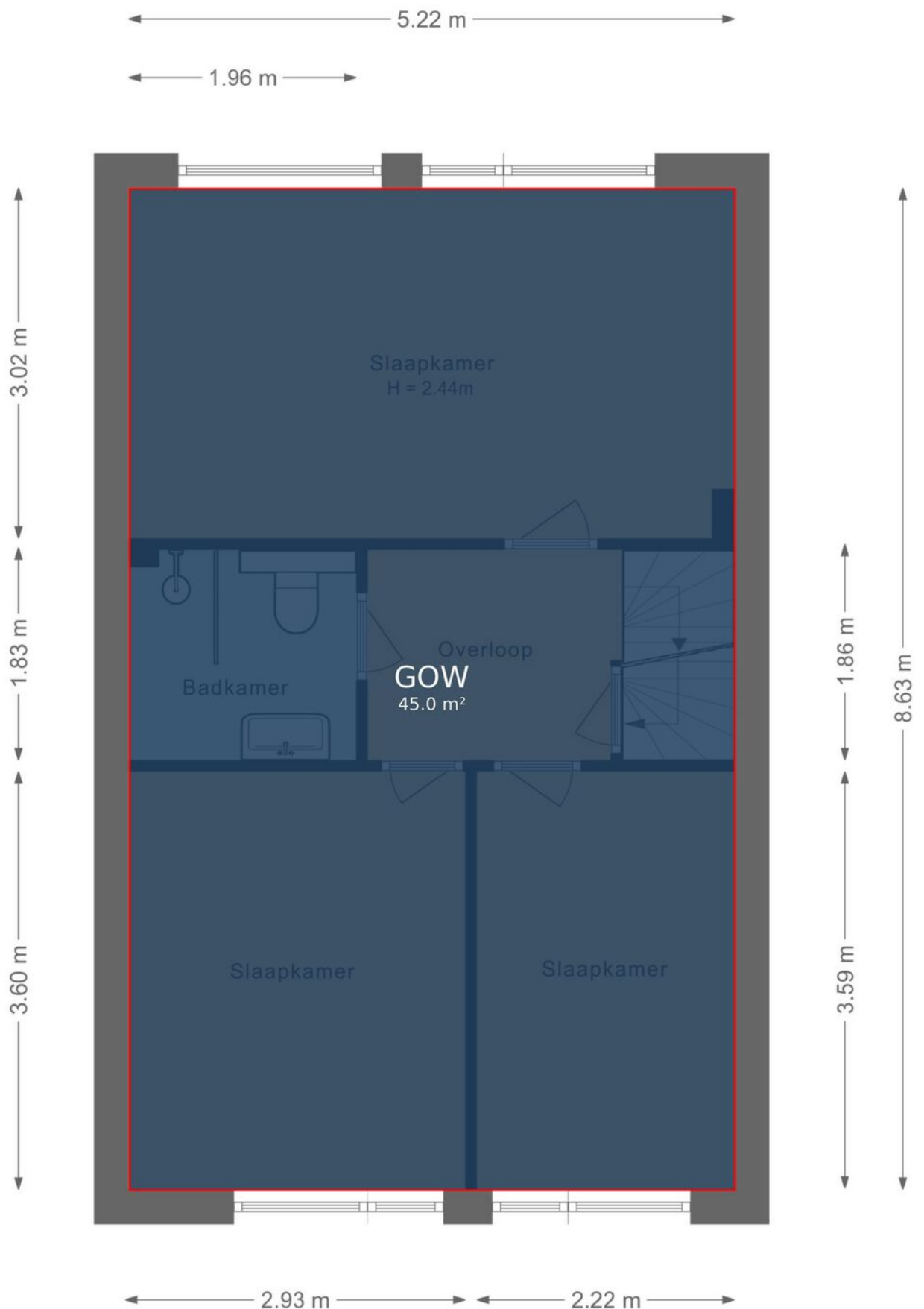
Plattegrond



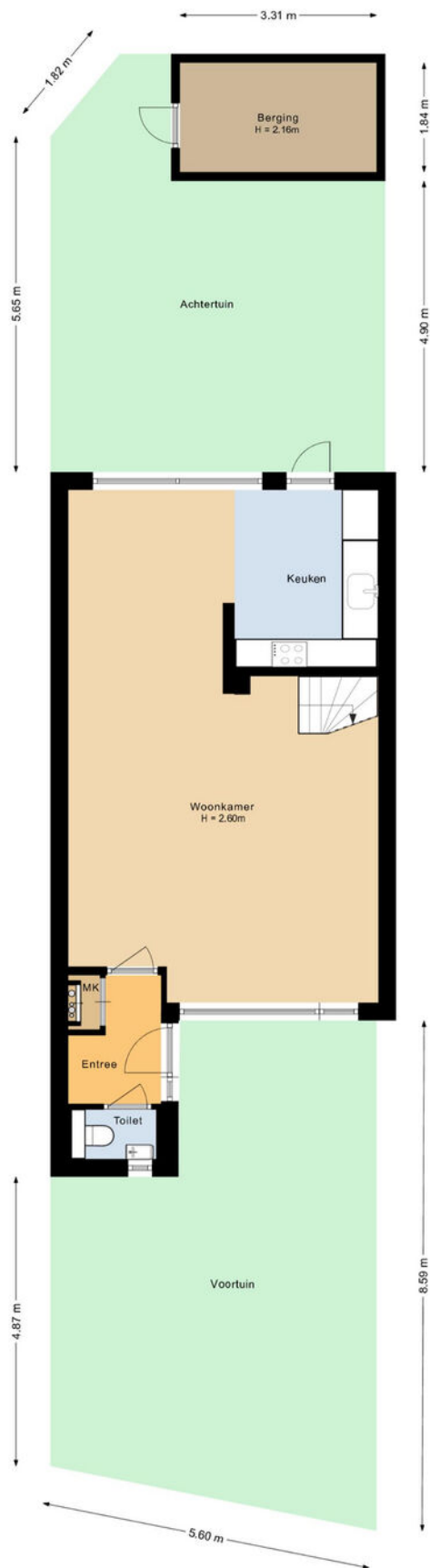
Plattegrond



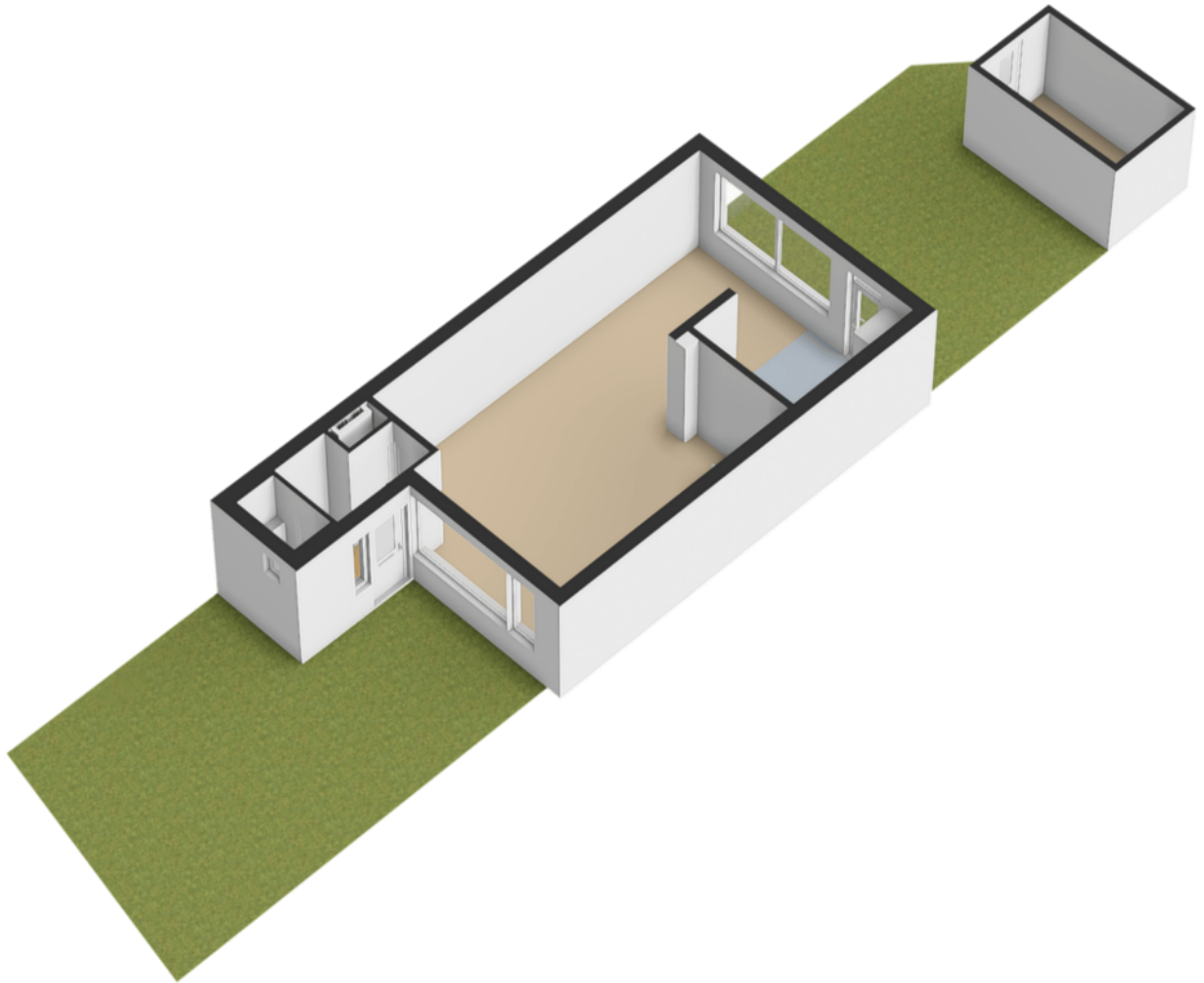
—
Plattegrond



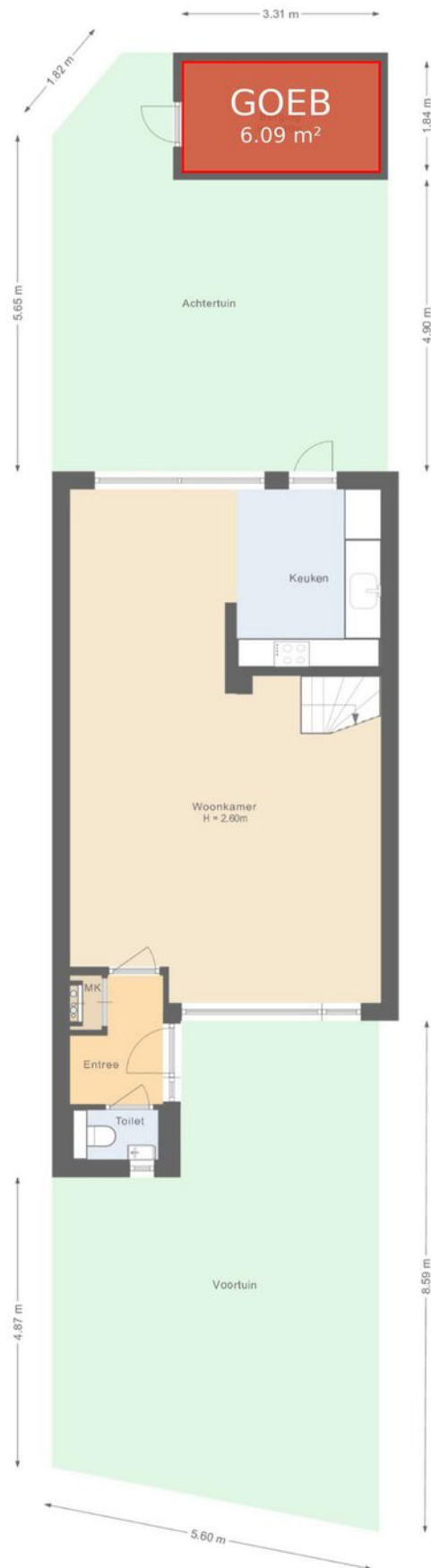
Plattegrond



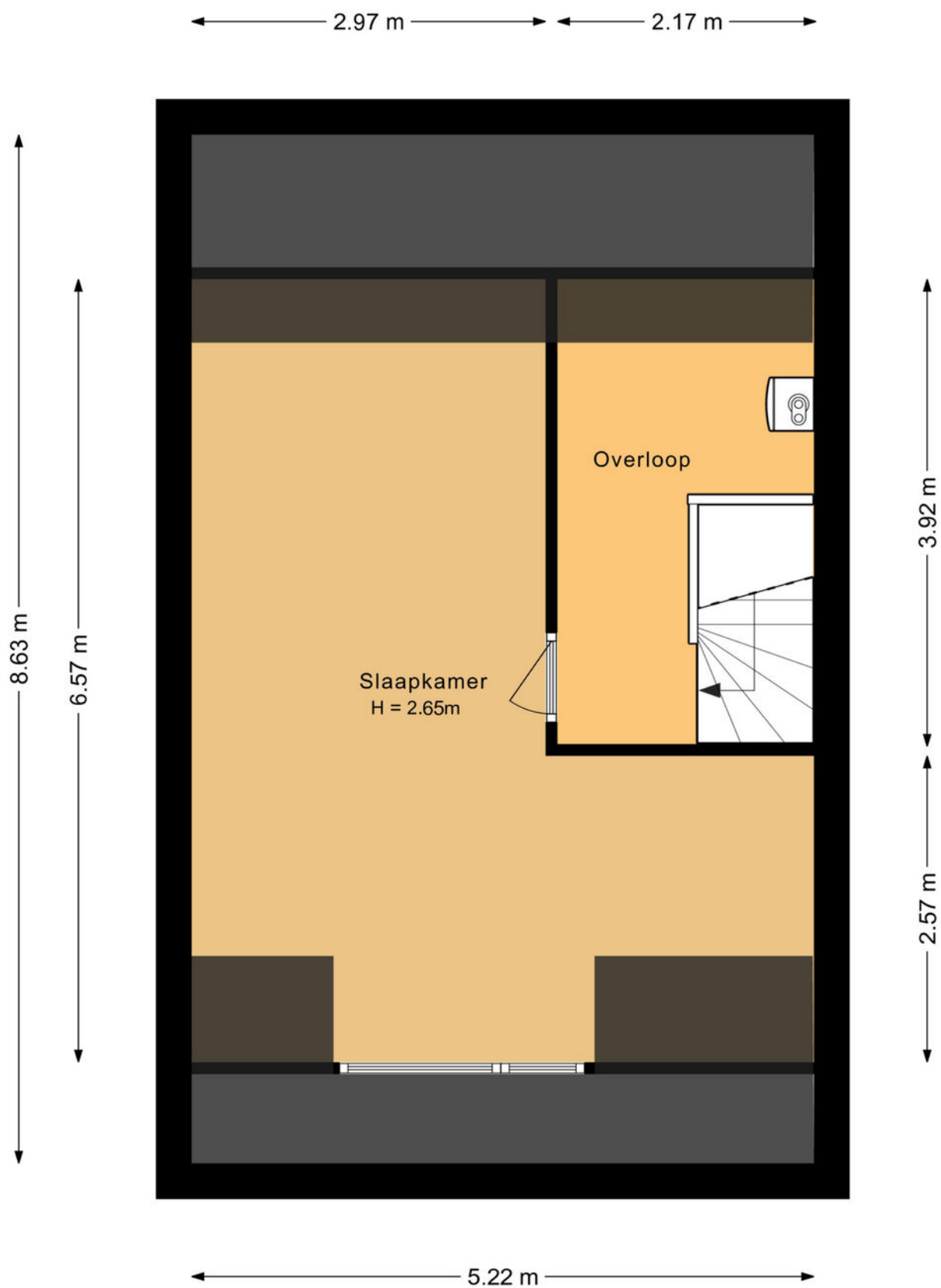
Plattegrond



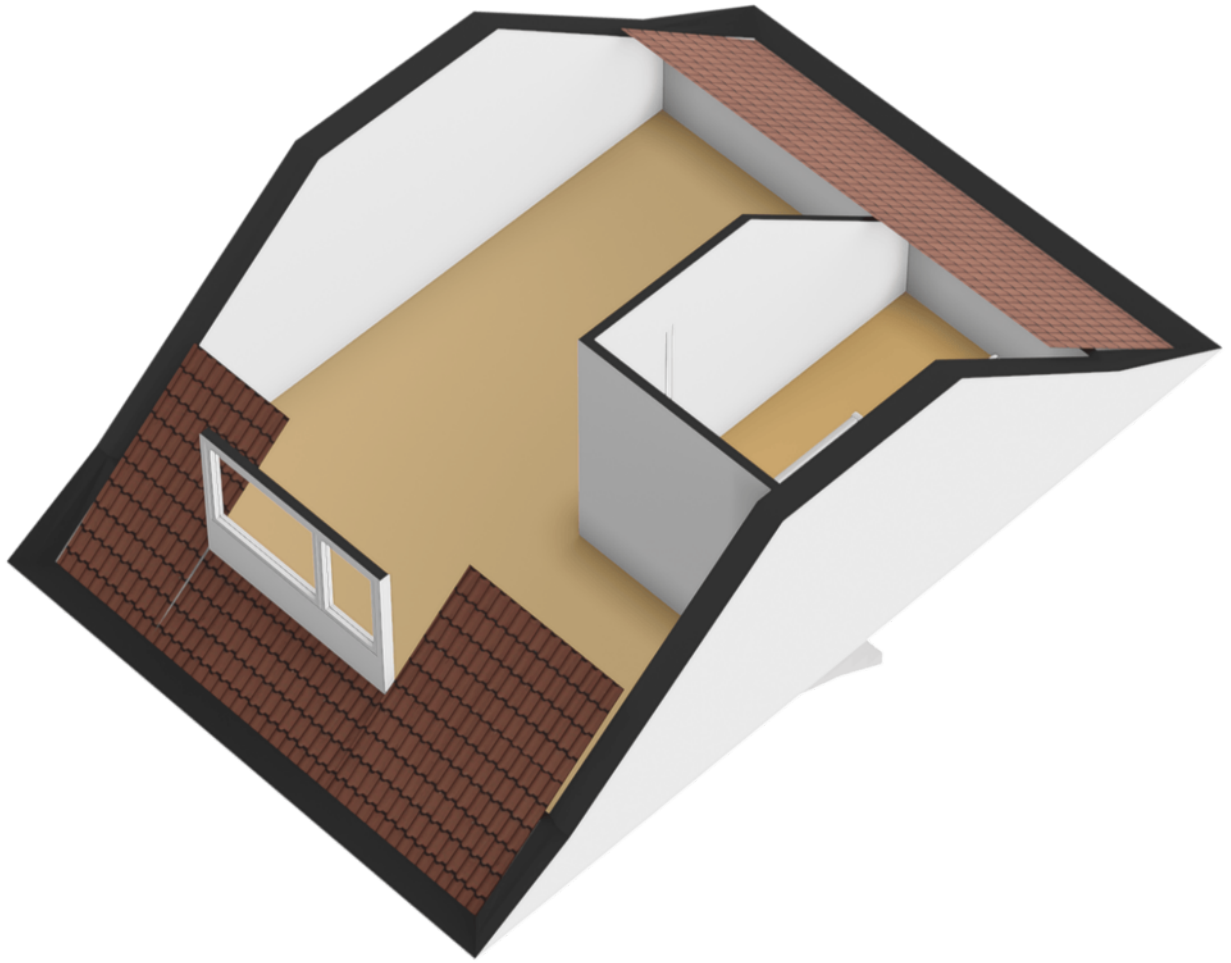
—
Plattegrond



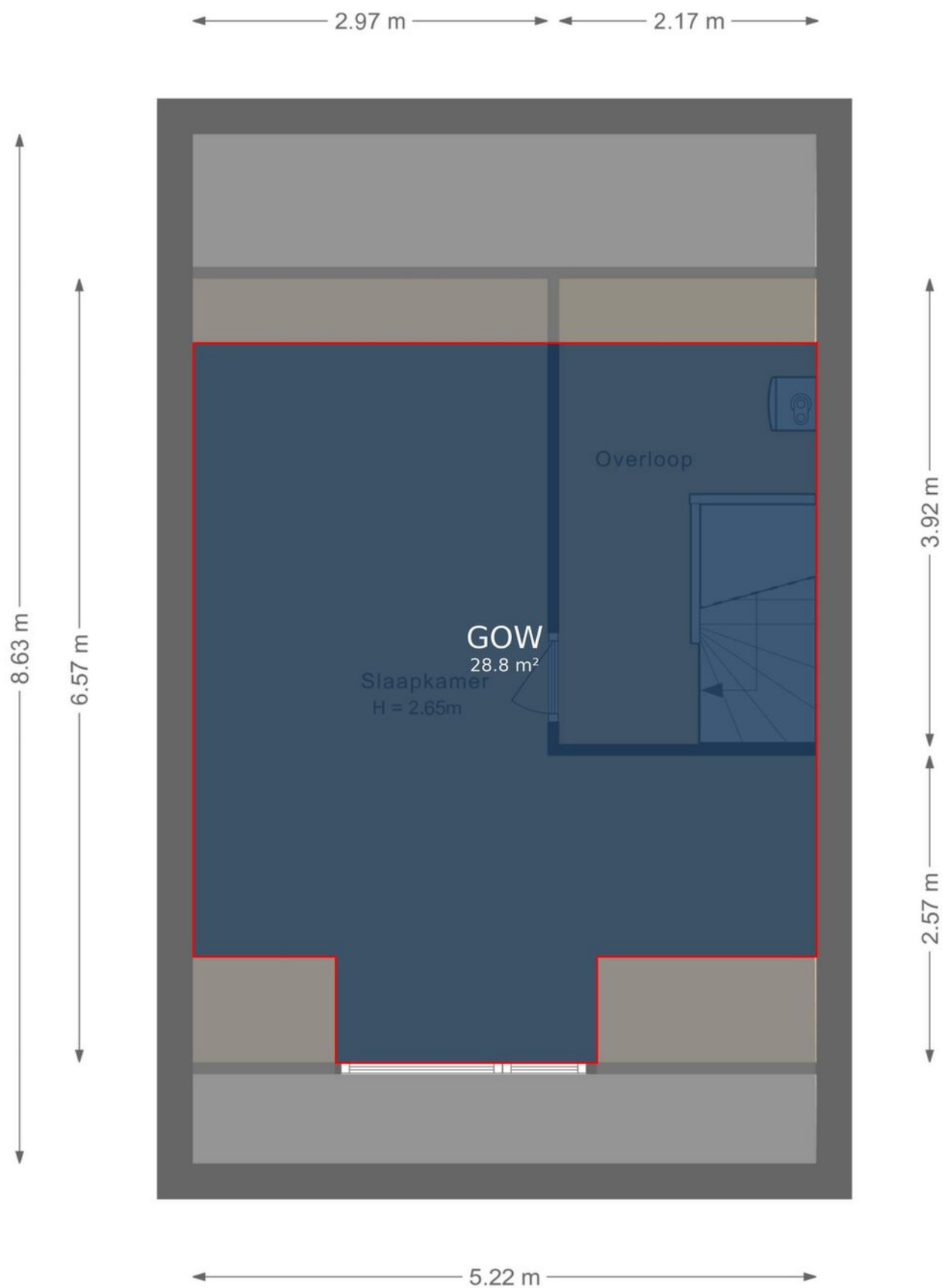
Plattegrond



 Plattegrond



—
Plattegrond



Plattegrond

Volledige woning informatie

Per direct beschikbaar, een fijne en ruime eindwoning, gelegen aan de Waterman in de geliefde wijk Sterrenburg.

De woning beschikt over een ruime woonkamer, 3 slaapkamers, een zolder én is in 2024 voorzien van een nieuwe keuken, nieuwe badkamer en nieuw toilet, de perfecte basis om jouw thuis van te maken!

Sterrenburg heeft vele voorzieningen, waaronder het winkelcentrum Sterrenburg met haar grote variatie aan winkels. Ook heb je op nog geen 5 minuten afstand treinstation Zuid. Verder is de wijk voorzien van diverse scholen en voorzieningen zoals sportscholen. Als kers op de taart, ben je met 5 minuten in de Biesbosch, waar je kunt genieten van de heerlijke natuur.

INDELING

BEGANE GROND

Bij binnenkomst kom je in de hal, met aan de linkerkant het toilet. Dit toilet is in 2024 volledig gerenoveerd en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.

Vanuit de hal betreed je de ruime en prettig ingedeelde woonkamer, waar zich in de hoek de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt. Alle wanden op de begane grond zijn strak gestuct en de houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.

De woonkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek. Aansluitend bevindt zich de ideale plek voor de eethoek, met toegang tot de halfopen keuken.

De keuken is eveneens in 2024 volledig gerenoveerd en verkeert in nagenoeg nieuwstaat. Deze is van alle gemakken voorzien, waaronder een vaatwasser, koelkast, vriesvak, inductiekookplaat, combi-oven en afzuigkap. Alle inbouwapparatuur is van het merk Siemens.

Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Ook hier zijn alle wanden gestuct en zijn de houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich slaapkamer 1, een ruime en pandbrede slaapkamer. Aan de voorzijde liggen slaapkamer 2 en slaapkamer 3, waarbij de derde slaapkamer iets kleiner is.

De badkamer is eveneens gelegen op deze verdieping en is in 2024 volledig gerenoveerd. De badkamer is uitgerust met een hangend toilet, een inloopdouche, een handdoekradiator en een wastafel met spiegel.

ZOLDERVERDIEPING

Via een tweede trap bereik je de zolderverdieping. Je komt eerst op de voorzolder, waar zich de aansluiting

voor de wasmachine bevindt en waar tevens de cv-ketel is opgesteld.

Op de zolder is een extra kamer gerealiseerd die, mede dankzij de dakkapel, als een volwaardige kamer kan worden aangemerkt. De dakkapel is uitgevoerd in kunststof en voorzien van dubbele beglazing. De wanden in deze ruimte zijn behangklaar.

BUITENRUIMTE

Bij aankomst valt direct de ruime voortuin op die bij deze woning hoort.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een stenen berging. De tuin is netjes bestraat en bereikbaar via een achterom.

ALGEMEEN

- Toilet , Badkamer en Keuken volledig vernieuwd in 2024!
- Energielabel C
- Voorzien van dubbele belazing, deels hout en deels kunststof kozijnen.
- CV uit 2023
- Oplevering in overleg

DORDRECHT ALGEMEEN

Dordrecht is een historische stad in het zuidwesten van Nederland, gelegen aan de rivier de Merwede. Het is de oudste stad van de provincie Zuid-Holland en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Dordrecht staat bekend om zijn prachtige monumentale panden, smalle straatjes en pittoreske grachten, vooral in de sfeervolle Binnenstad. De stad biedt een unieke combinatie van cultuur, natuur en moderne voorzieningen. Bezoekers kunnen genieten van musea, historische gebouwen en het gezellige winkel- en horeca aanbod, terwijl de nabijheid van het natuurgebied de Biesbosch de stad ook aantrekkelijk maakt voor natuurliefhebbers. Dordrecht is goed bereikbaar via de auto, trein en water, waardoor het een levendige en toegankelijke stad is.

STERRENBURG

Sterrenburg is een rustige en groene wijk in het zuiden van Dordrecht. De wijk, die in de jaren '60 en '70 is ontwikkeld, is de grootste wijk van Dordrecht. In het midden van Sterrenburg zijn er voorzieningen zoals een overdekt winkelcentrum Sterrenburg, een cultureel centrum en het Sterrenburgpark. Daarnaast zijn er in Sterrenburg ook nog scholen en het openbaar vervoer. Dankzij de nabijheid van natuurgebieden en recreatiemogelijkheden is het een fijne woonomgeving voor zowel jong als oud.

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Lijst van zaken

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Dordrecht op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Samantha Beijer

Manager Wonen Dordrecht - Register Makelaar

06 - 13 016 429
088 - 424 0 226 | s.beijer@ooms.com



Wouter Verkaik

NVM-makelaar

06 - 82 06 29 19
088 - 424 0 274 | w.verkaik@ooms.com



André Slager

Hypothecair Planner

088 - 424 0 186 | a.slager@ooms.com



Marije van Dongen

Frontoffice medewerker

088-424 0 279 | m.van.dongen@ooms.com



Joey Crijns

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 278 | j.crijns@ooms.com



Arne van Weerden

Assistent makelaar

088 - 424 0232 | a.van.weerden@ooms.com



Rachel Kers

Commercieel Medewerker Wonen

r.kers@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

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. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

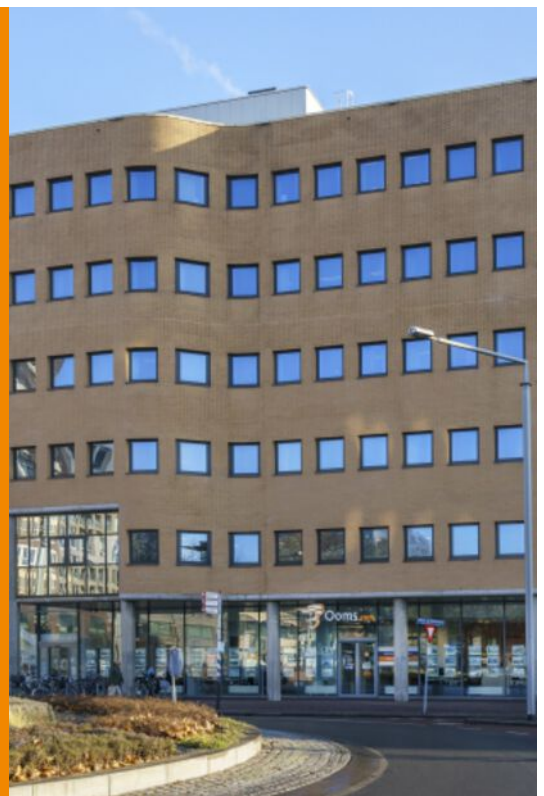
Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 078 614 43 33



OOMS