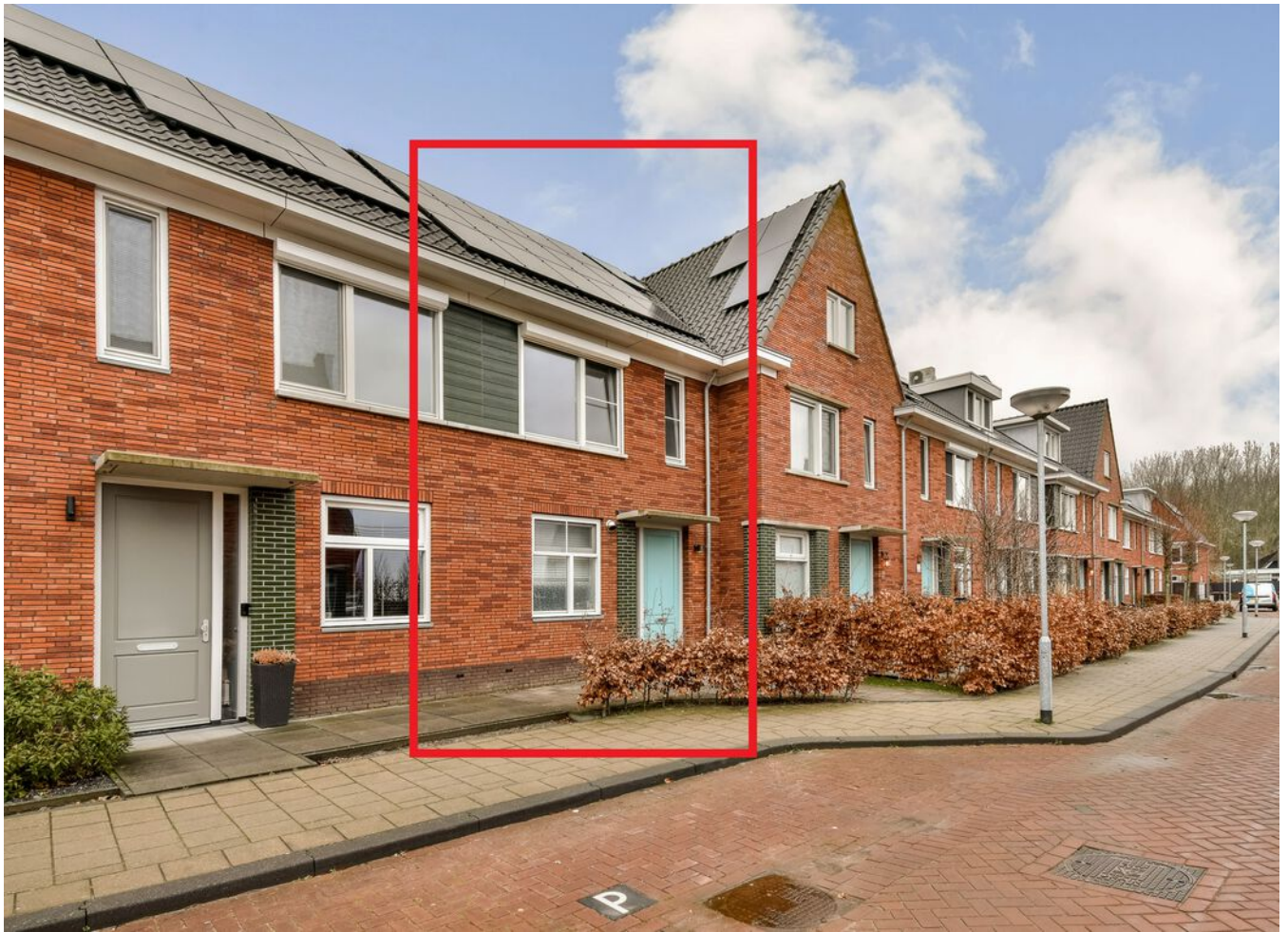


TE KOOP



Oranjerie 9, Dordrecht

Vraagprijs € 489.500 k.k.



> Kolpa OZP - INFO

Kolpa OZP Makelaars - Sterk in elke stap van het verkoopproces

Kies voor Kolpa 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 Kolpa 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 Kolpa 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 Kolpa 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.**

Kolpa OZP Makelaars
Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078-6351753
www.kolpa-ozp.nl
info@kolpa-ozp.nl

WONING VERKOPEN OF AANKOPEN?



de
makelaars van
DORDRECHT

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



> Kenmerken

Woonoppervlakte
115 m²

Perceeloppervlakte
164 m²

Inhoud
423 m³

Energie label
A

Vraagprijs
€ 489.500 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4



> Omschrijving

Wonen in de geliefde woonwijk Wilgenwende? Kies dan voor deze mooie en complete eengezinswoning aan de rand van deze gewilde buurt!

Deze super goed geïsoleerde en duurzame woning is gebouwd in 2019, heeft 15 zonnepanelen die de elektriciteit opwekken en heeft vanzelfsprekend optimale isolatievoorzieningen. Daardoor is het energieverbruik natuurlijk extreem laag en heeft de woning de beschikking over energielabel A.

Deze in 2019 opgeleverde, zeer ruime eengezinswoning (woonoppervlak van ca. 115 m²) is eigenlijk gewoon instapklaar te noemen. Wat te denken van de overal aanwezige nette laminaatvloeren en structuur op de wanden, een moderne keukeninrichting, een fraaie badkamer met luxe inloopdouche en een ruime woonkamer. Hoe fijn is dat?! Tel daar de 4 (mogelijk 5) ruime slaapkamers, de aangename airconditioning in de woonkamer (koelen en verwarmen), een fraai aangelegde achtertuin en een eigen parkeerplaats (met laadpaal!) achter in de tuin bij op en een afspraak voor een bezichtiging is al bijna gemaakt.

Het motto voor de wijk Wilgenwende is 'Natuurlijk Wonen'. In het ontwerp van de woningen zijn de details dan ook goed te zien, welke de woningen net even specialer maken. De warme bakstenen, de horizontale belijning in de gevel, een groot dakoverstek en de toepassing van natuurlijke kleuren en materialen zorgen voor een prachtig plaatje!

Kortom: de ideale woning voor het hele gezin!

Algemeen

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 2620, groot 164 m².
- * Woonoppervlakte: ca. 115 m² (Inhoud: ca. 423 m³). Externe bergruimte: ca. 7 m².
- * Type woning: eengezinswoning.
- * Bouwjaar: 2019.
- * Energiezuinig dankzij de uitstekende isolatie en 15 zonnepanelen.
- * Kozijnen/beglazing: Overal hardhouten kozijnen en ramen met isolerende beglazing.
- * 3 ruime slaapkamers en een fraaie badkamer op de 1e verdieping.
- * Ruime, multifunctionele zolderverdieping (2 slaapkamers mogelijk) op de 2e verdieping.
- * Voorzien van eigen parkeerplaats (met laadpaal) direct grenzend aan de achtertuin.
- * Alle slaapkamers op de 1e verdieping zijn voorzien van rolluiken (elektrisch bedienbaar).
- * Alle beweegbare ramen hebben de beschikking over horren.
- * Verwarming en warm water middels een CV-combiketel (Intergas uit 2019).
- * Airconditioning (tevens verwarmen) in de woonkamer.
- * Oplevering: in overleg (indicatie mei/juni 2026).

Begane grond

Entree

Entree in ruime hal met trapopgang, meterkast (met 7 groepen en een aardlekschakelaar) en toiletruimte.

Toilet

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

Woonkamer (ca. 5,64 x 5,08 m.)

De heerlijk ruime woonkamer heeft een prettig contact met de achtertuin en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Verder heeft deze woonkamer de beschikking over een handige trapkast en een deur naar de tuin.

Keuken (ca. 3,06 x 2,67 m.)

De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze moderne en uitgebreide keuken is geplaatst in een L-opstelling. Men heeft de beschikking over een koelkast, een vriezer, een gaskookplaat, een afzuigkap, een aansluiting ten behoeve van de vaatwasser, een combi-oven, een spoelbak met mengkraan en diverse boven- en onderkasten.

Eerste verdieping

Overloop

Overloop met vaste trap naar de zolderverdieping en toegang tot de 3 slaapkamers en de mooie badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 4,15 x 2,88 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer is keurig afgewerkt met een moderne laminaatvloer en structuur op de wanden.

Badkamer (ca. 2,09 x 2,08 m.)

De fraaie badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche (met thermostaatkraan en regendouche), een wastafelmeubel, een zwevend closet en een designradiator.

Slaapkamer 2 (ca. 4,42 x 2,25 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is keurig afgewerkt met een moderne laminaatvloer en structuur op de wanden.

Slaapkamer 3 (ca. 3,30 x 2,69 m.)

Deze slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en is tevens afgewerkt met een nette laminaatvloer en structuur op de wanden.

> Omschrijving

Tweede verdieping (ca. 6,47 x 5,09 m.)

Vaste trap naar de royale zolderverdieping. Deze ruimte is thans in gebruik als ruime slaap-/werkkamer met een open was-/stookruimte. Met enkele simpele aanpassingen kunnen hier desgewenst 2 slaapkamers worden gerealiseerd. De slaapkamer is afgewerkt met een moderne laminaatvloer en structuur op de wanden en heeft verder de beschikking over een Velux dakvenster en veel bergruimte achter de knieschotten. In een hoek van de kamer bevinden zich de ophangplaats van de CV-combiketel, de wasmachine aansluiting en de mechanische ventilatiebox.

Exterieur

Achtertuint (ca. 13,00 x 5,50 m.)

De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijk achtertuint. De achtertuint is gelegen op het noorden en is onder andere voorzien van sierbestrating, tuinverlichting, een buitenkraan en een poort naar de achtergelegen eigen parkeerplaats met laadpaal.

Berging (ca. 3,19 x 2,13 m.)

De houten berging is voorzien van elektra.

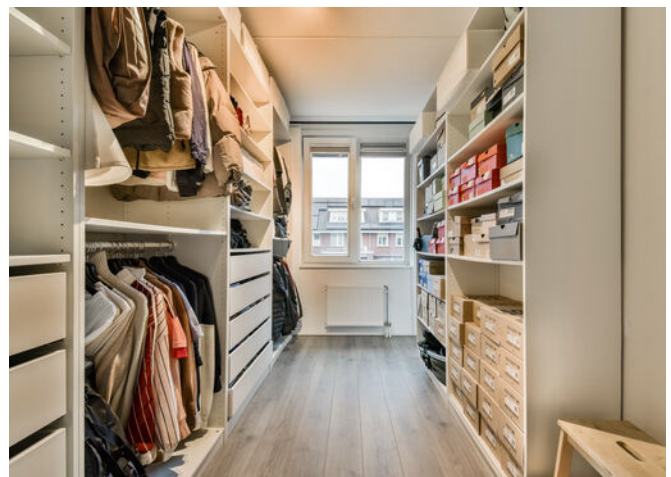
Voortuint

De voortuint is eveneens onderhoudsvriendelijk aangelegd.

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 Kolpa OZP makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.







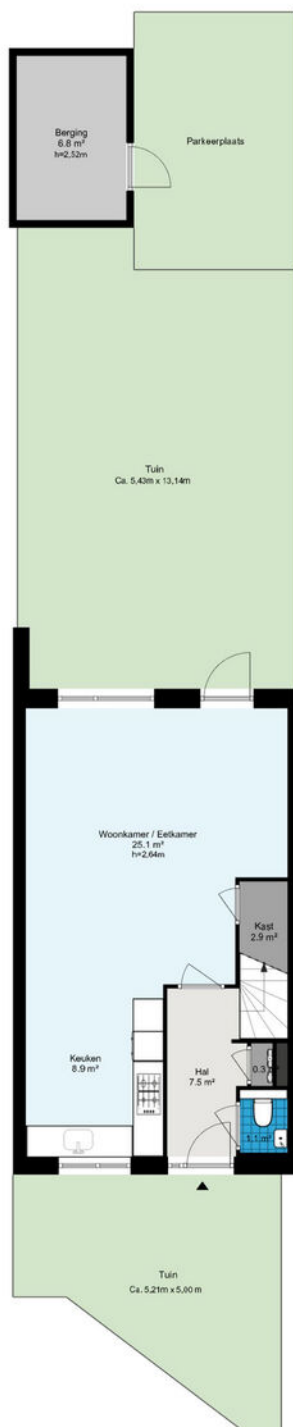




> Plattegrond

Ontdek het...
gehele perceel

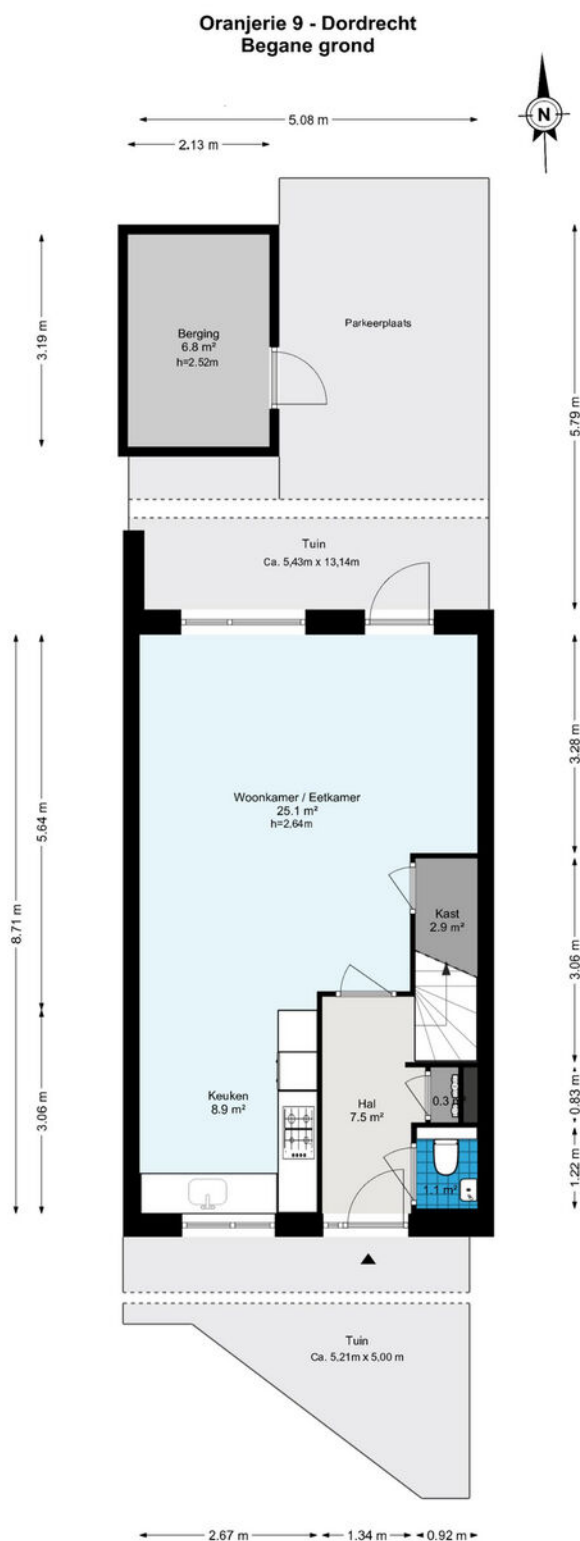
Oranjerie 9 - Dordrecht
Perceeltekening



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

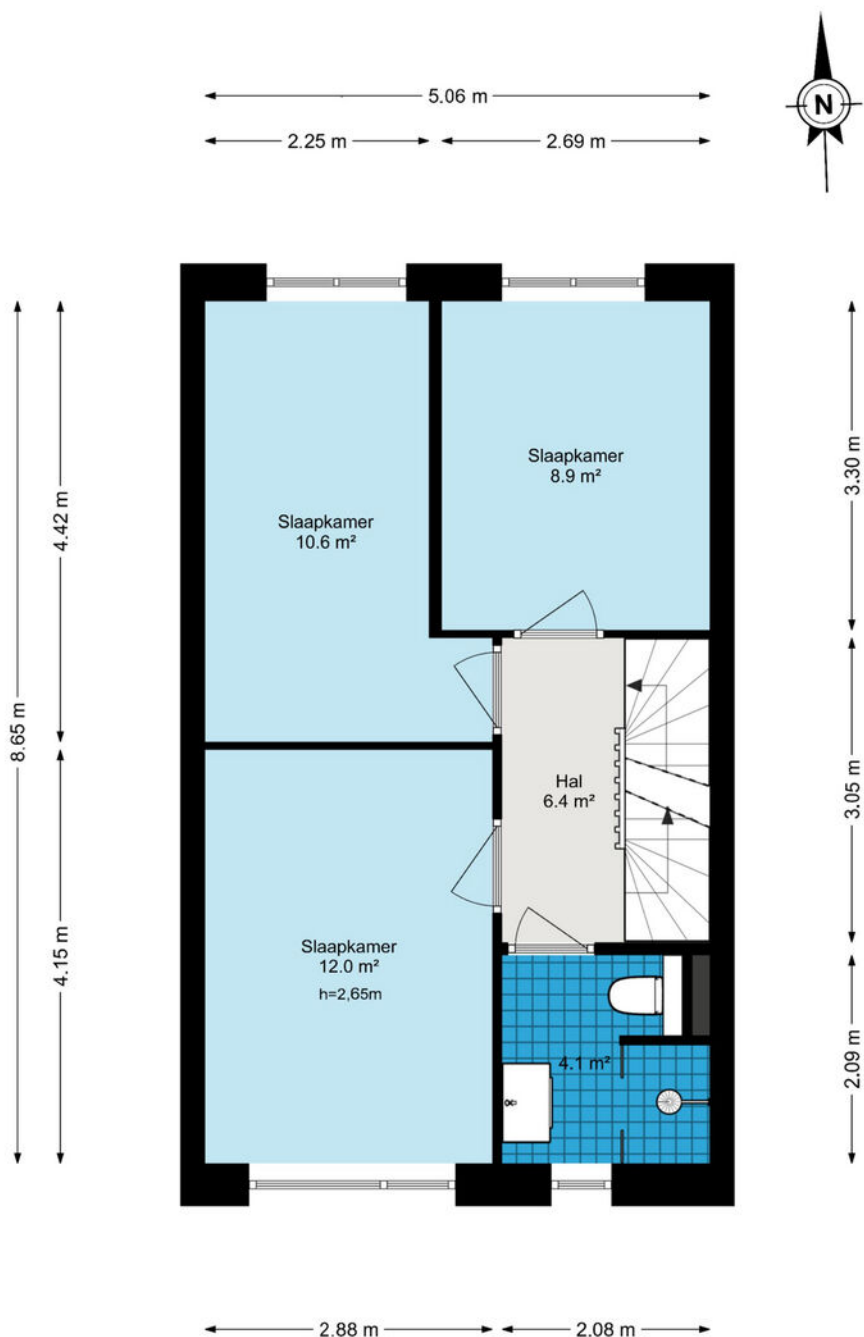


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

Oranjerie 9 - Dordrecht Eerste verdieping

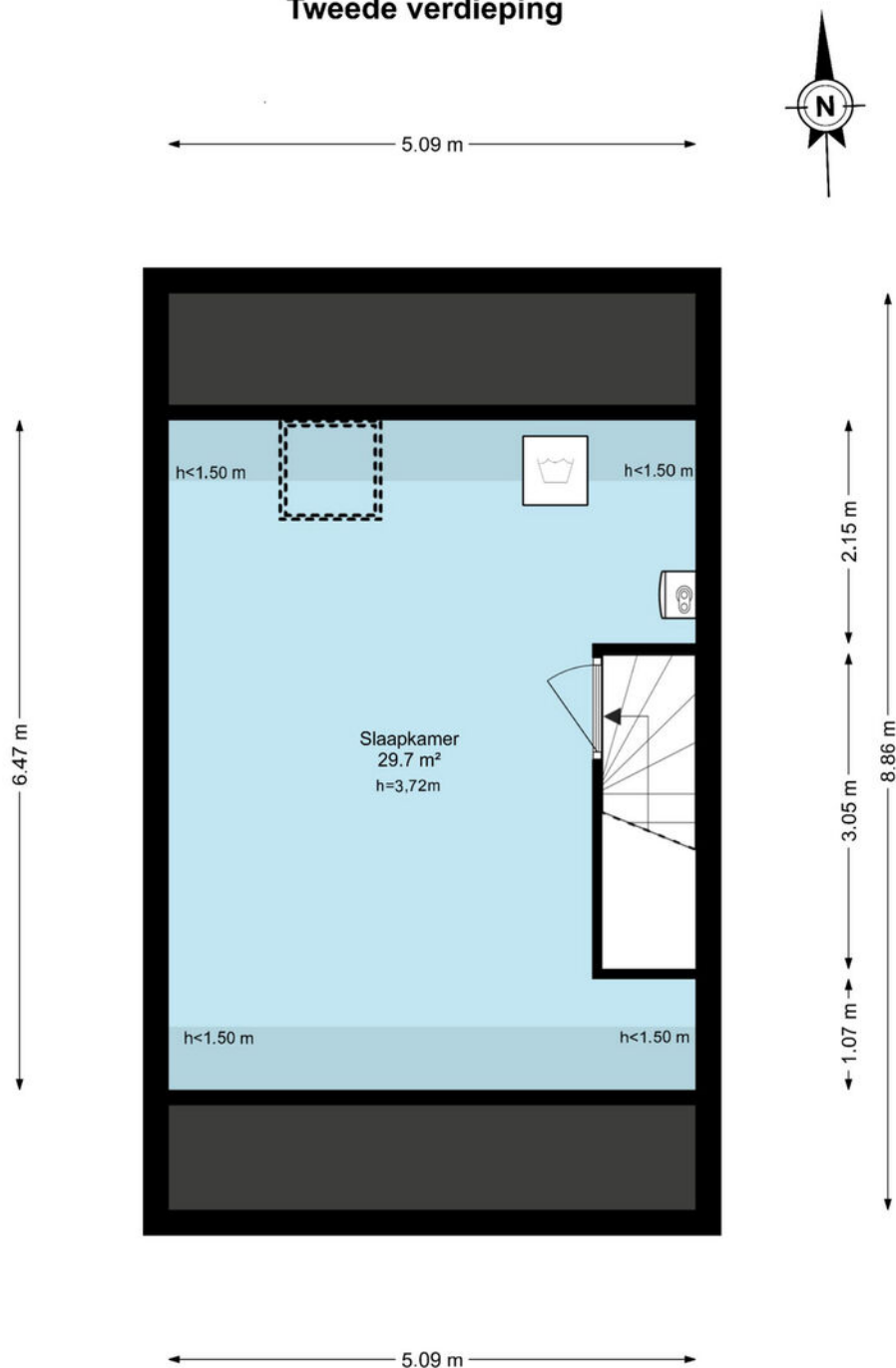


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping

Oranjerie 9 - 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.kolpa-ozp.nl

info@kolpa-ozp.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 wijk **Wilgenwende** is de jongste uitbreiding van Sterrenburg en wordt ook weleens Sterrenburg IV genoemd. Deze jonge nieuwbouwwijk bestaat uit circa 600 woningen in diverse types zoals rijwoningen, bungalows, 2 onder 1 kap en vrijstaande woningen. De wijk grenst aan de N3 enerzijds en anderzijds aan de Zeedijk met direct daarachter de Hollandse Biesbosch

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.

Kolpa OZP Makelaars
Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078-6351753
www.kolpa-ozp.nl
info@kolpa-ozp.nl

OZP
de
makelaars
van
DORDRECHT