

TE KOOP



Generaal S.H. Spoorstraat 371, Dordrecht

Vraagprijs € 225.000 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 verkoopshistorie, 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?



NATUURLIJK ...

de
makelaars van
DORDRECHT

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



> Kenmerken

Woonoppervlakte
59 m²

Inhoud
187 m³

Energie label
D

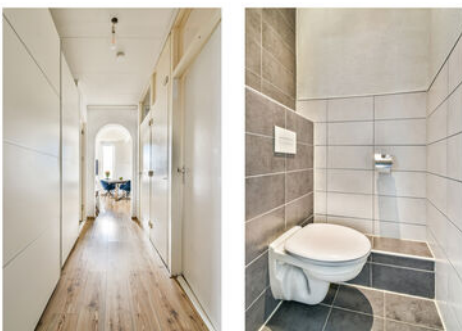
Vraagprijs
€ 225.000 k.k.

Soort woning
portiekflat

Type woning
appartement

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
2 (mogelijk 3)



> Omschrijving

Betaalbaar wonen? Dat kan in dit ontzettend leuke hoekappartement!

Dit leuke 3-kamerappartement met berging is gelegen op de hoek van de 2e verdieping van een kleinschalig appartementencomplex nabij het Wantij. Het appartement is de laatste jaren behoorlijk opgeknapt en gemoderniseerd. Het appartement beschikt over een moderne keuken-, badkamer- en toiletinrichting, over 2 slaapkamers, een heerlijk lichte woonkamer, 2 balkons en een multifunctionele kamer. Deze ruimte kan uitstekend dienen als werkkamer, luxe walk-in-closet en zelfs als kinderkamer. Het appartement is deels voorzien van houten kozijnen en deels van kunststof kozijnen. Verder zijn een deel van de kozijnen voorzien van dubbele beglazing.

Het appartement bevindt zich aan de rand van de woonwijk 'De Staart'. Alle wensbare voorzieningen, zoals supermarkten, recreatievoorzieningen en uitvalswegen liggen op korte afstand van de woning. Naast het appartementengebouw bevindt zich een brede groenstrook en de rivier 'het Wantij'. Vanaf deze locatie kunt u heerlijk wandelen of fietsen langs het water of richting recreatiegebied De Merwelanden.

Algemeen:

* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2252 A10.

* Woonoppervlakte: ca. 59 m² (Inhoud: ca. 187 m³).

Gebouwoverdekte buitenruimte: ca. 6 m². Externe berging: ca. 8 m².

* Type woning: appartement (gelijkvloers).

* Bouwjaar: 1964.

* Energielabel D.

* Verwarming en warm water middels een CV-combiketel (Vaillant).

* Kunststof/houten kozijnen, welke deels voorzien zijn van dubbele beglazing.

* Omdat het een hoekappartement betreft heeft u de beschikking over een extra zijraam.

* Gezonde Vereniging van Eigenaren met een bijdrage van € 160,91 per maand.

* Vrijwel de gehele inboedel kan worden overgenomen.

* Oplevering kan op zeer korte termijn plaatsvinden.

Begane grond:

Entree

Centrale afsluitbare entree met brievenbussen, bellentableau, toegang naar de bergingen en toegang naar het appartement.

Berging (ca. 4,69 x 1,72 m.)

In de onderbouw beschikt dit appartement over een eigen fietsenberging.

2e verdieping:

Entree

Entree via de gang met de meterkast (5 groepen met aardlekschakelaar en een kookgroep), een vaste garderobekast en een toiletruimte.

Toilet

De moderne en tevens gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet.

Slaapkamer 1 (ca. 3,44/2,85 x 2,96 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden. Via deze slaapkamer is balkon 1 te bereiken.

Balkon 1 (ca. 1,15 x 2,88 m.)

Dit balkon is gelegen op het zuidwesten.

Slaapkamer 2 (ca. 3,44 x 1,79 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Ook deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden. In een vaste kast in de hoek van de kamer bevindt zich de ophangplaats van de CV-combiketel.

Woonkamer (ca. 5,44 x 3,45 m.)

De heerlijk lichte woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en granol op de wanden. Door de vele raampartijen treedt veel daglicht de kamer binnen.

Keuken (ca. 1,80 x 3,45 m.)

De open keuken is geplaatst in een dubbele rechte opstelling. Deze inrichting in lichte kleurstelling is voorzien van een combi-oven, een keramische kookplaat, een afzuigkap (niet werkend), een spoelbak, een koelkast, een vriezer en een aansluitpunt ten behoeve van de wasmachine (of vaatwasser).

Multifunctionele ruimte (ca. 1,79 x 3,45 m.)

Via de keuken is de multifunctionele kamer bereikbaar. Deze kamer kan uitstekend dienen als werkkamer, luxe walk-in-closet en zelfs als kinderkamer. Deze ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en granol op de wanden. Via deze kamer is de badkamer te bereiken.

Badkamer (ca. 2,19 x 1,06 m.)

De keurige en tevens geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel en een zitbad. Via de badkamer is balkon 2 te bereiken.

Balkon 2 (ca. 1,15 x 2,86 m.)

Dit balkon is gelegen op het noordoosten.

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.







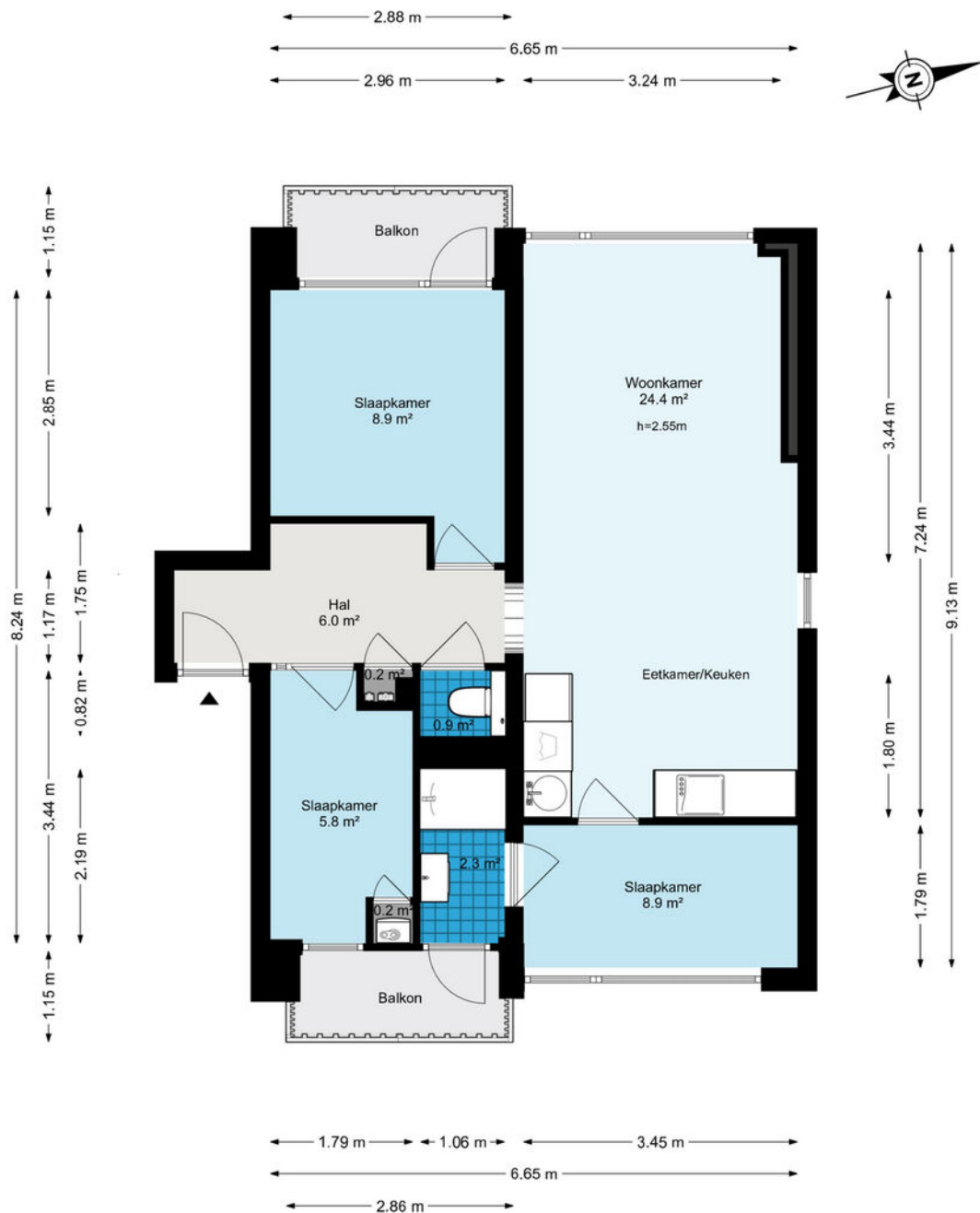


> Plattegrond

Ontdek de...

2e verdieping (3e woonlaag)

Generaal S.H. Spoorstraat 371 - Dordrecht Appartement

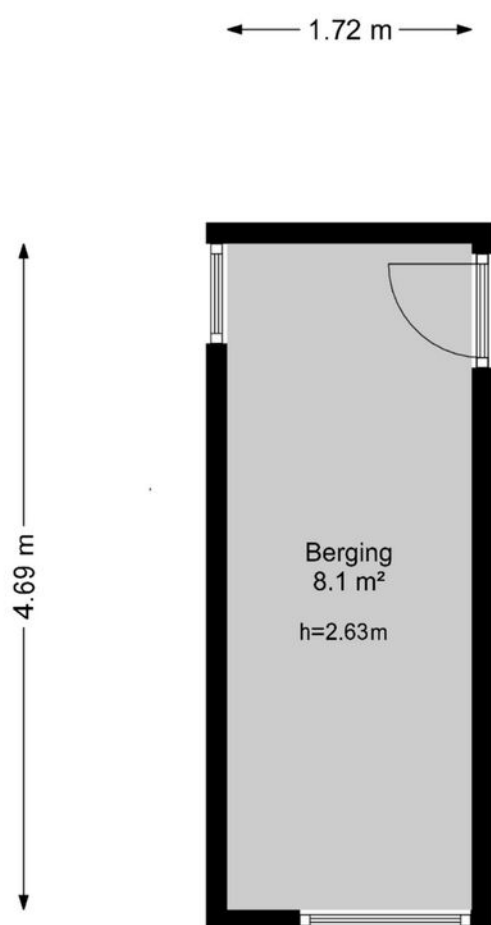


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
berging

Generaal S.H. Spoorstraat 371 - Dordrecht Berging



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:

Woonwijk De Staart is een geliefde woonwijk aan de oostzijde van het Wantij. De wijk staat bekend om haar betaalbare eengezinswoningen en de groene omgeving. Een deel van de wijk is gelegen aan de oevers van de rivier de Merwede. Omdat het oostelijk gedeelte van het Eiland van Dordrecht op de kaart een uitstekende strook vormt, noemt men de wijk De Staart. De Staart is gunstig verbonden met het stadscentrum van Dordrecht.

Het oudste gedeelte van de behuizing (Noorderkwartier) en het industriegebied (Kop van de Staart) is vanaf 1901 opgetrokken, waarna grote uitbreidingen in de jaren dertig en de decennia na de oorlog plaatsvonden. Voor de recreatie werden in de dertiger jaren als werkverschaffing het Wantijpark en het Wantijbad aangelegd.

In de nabijheid van de wijk liggen de Merwelanden, Golfclub Crayenstein en de Hollandse Biesbosch, die ook veel mogelijkheid tot recreatie bieden. Ook liggen hier een aantal jachthavens waar watersportverenigingen, zoals de Koninklijke Dordrechtse Roei- en Zeilvereniging (KDR&ZV) gevestigd zijn.

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