

TE KOOP



Heelalstraat 135, Dordrecht

Vraagprijs € 409.500 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?



NATUURLIJK ...

de
makelaars van
DORDRECHT

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



> Kenmerken

Woonoppervlakte

122 m²

Perceeloppervlakte

143 m²

Inhoud

492 m³

Energie label

B

Vraagprijs

€ 409.500 k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

tussenwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4



> Omschrijving

Nu te koop: een ruime, complete en goed onderhouden eengezinswoning op een geliefde locatie in Sterrenburg!

Deze woning is niet alleen gewild door zijn "ouderwetse" royale afmeting (ca. 122 m² woonoppervlakte), maar zeker ook door de locatie in dit leuke wooncluster nabij voorzieningen (zoals scholen, winkels en openbaar vervoer), speelplekken voor de kinderen en het gemak van voldoende parkeerruimte.

De ruime woning is op de begane grond onder andere voorzien van een royale woonkamer van het type doorzon en een uitgebreide keukeninrichting. Op de 1e verdieping heeft men de beschikking over 3 ruime slaapkamers en een keurige badkamer. Op de zolder treft men nog een royale slaapkamer. De zonnige achtertuin (op het westen) met grote stenen berging maken het plaatje compleet.

De woning is aangepast aan de moderne eisen van deze tijd, is uitstekend geïsoleerd en is voorzien van diverse energiebesparende maatregelen. Zo beschikt de woning over 12 zonnepanelen, aangename airconditioning (koelen & verwarmen) en dakisolatie, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat én lagere energiekosten. Daarnaast is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing, waardoor warmte goed behouden blijft.

Maak dus snel een afspraak voor de volgende stap in je wooncarrière!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 7283, groot 143 m².
- * Woonoppervlak: ca. 122 m² (Inhoud: ca. 492 m³). Externe bergingruimte: ca. 10 m².
- * Type woning: eengezinswoning.
- * Bouwjaar: 1971.
- * Energielabel B.
- * De woning is voorzien van 12 zonnepanelen.
- * De woning is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- * 4 grote slaapkamers.
- * Keurige keuken-, toilet- en badkamerinrichting.
- * Verwarming en warmwater middels een CV-combiketel (Remeha uit 2017) en ter plaatse van de woonkamer een aangename airconditioning (koelen en verwarming).
- * Op de begane grond is de woning, zowel aan de voor- als achterzijde, voorzien van zonwering (elektrisch).
- * Oplevering: in overleg (spoedig is mogelijk).

Begane grond:

Entree

Entree in ruime hal met meterkast (voorzien van 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting), toiletruimte, trapkast en de trapopgang.

Toilet

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

Woonkamer (ca. 8,49 x 3,67 m.)

De woning beschikt over een fijne doorzon woonkamer, waarbij grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een fijne lichtinval gedurende de hele dag. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden.

Keuken (ca. 3,39 x 2,62 m.)

De ruim opgezette keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De keukeninrichting is geplaatst in een L-opstelling, welke is voorzien van een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een combimagnetron, een spoelbak en diverse boven- en onderkasten. Via een loopdeur kan men vanuit de keuken de achtertuin bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop

Ruime overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 4,95 x 3,22 m.)

De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer heeft de beschikking over 2 vaste kasten en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden.

Badkamer (ca. 2,48 x 2,14 m.)

De keurige badkamer is geheel betegeld en voorzien van een zwevend closet, een inloofdouche (met mengkraan en regendouche), een dubbele wastafel en een verlaagd plafond met inbouwverlichting.

Slaapkamer 2 (ca. 3,44 x 3,65 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruime slaapkamer heeft de beschikking over 2 vaste kasten en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen ten behoeve van de wasmachine.

Slaapkamer 3 (ca. 3,41 x 2,62 m.)

Deze slaapkamer is ook aan de achterzijde van de woning gelegen en is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden.

> Omschrijving

Tweede verdieping:

Overloop

Ruime overloop met ophangplaats van de CV-combiketel en veel bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 4 (ca. 4,48 x 3,23 m.)

De ruime (zolder)slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft de beschikking over een dakvenster en veel bergruimte achter de knieschotten. Verder is deze slaapkamer afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden.

Exterieur:

Voortuin (ca. 4,00 x 6,00 m.)

De voortuin is voorzien van betegeling, een zonnescherm (elektrisch bedienbaar) en vaste aanplant.

Achtertuintuin (ca. 10,00 x 6,00 m.)

De keurig aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige westen. De onderhoudsvriendelijke tuin is verder voorzien van zonwering (elektrisch bedienbaar), een watertappunt, een berging en een achterom.

Berging (ca. 2,07 x 4,95 m.)

De vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra.

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.





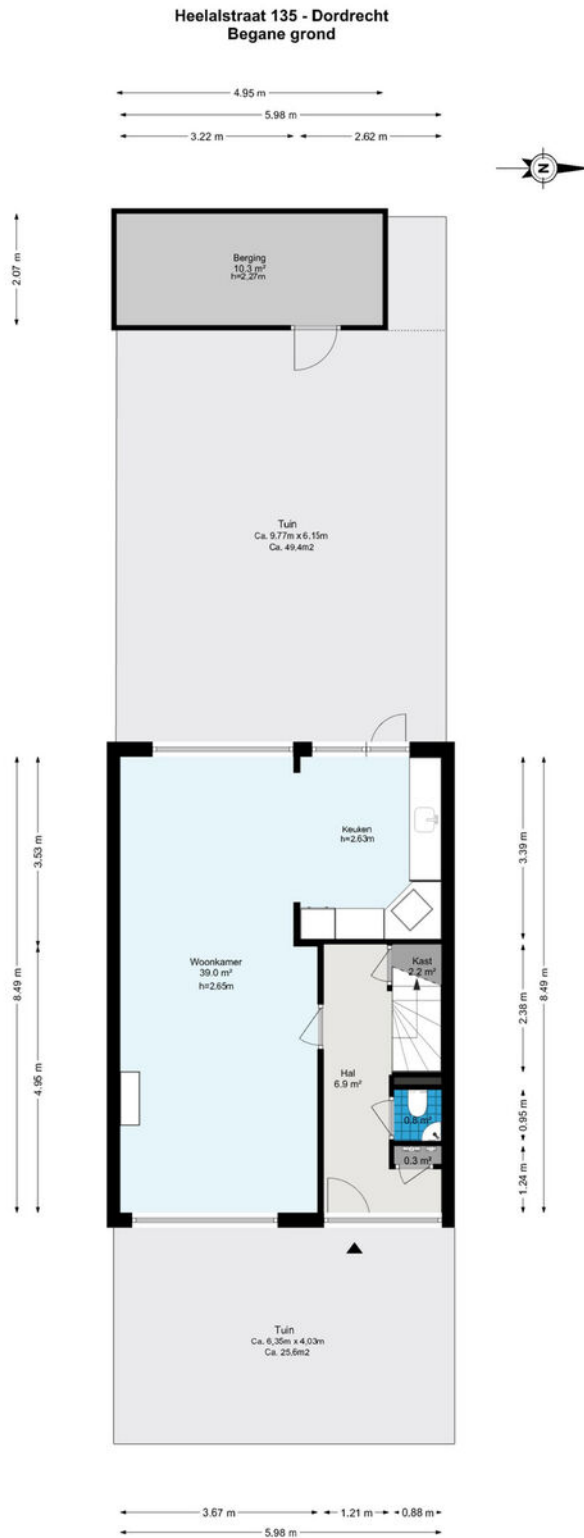






> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond met tuin



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

Heelalstraat 135 - Dordrecht Eerste verdieping

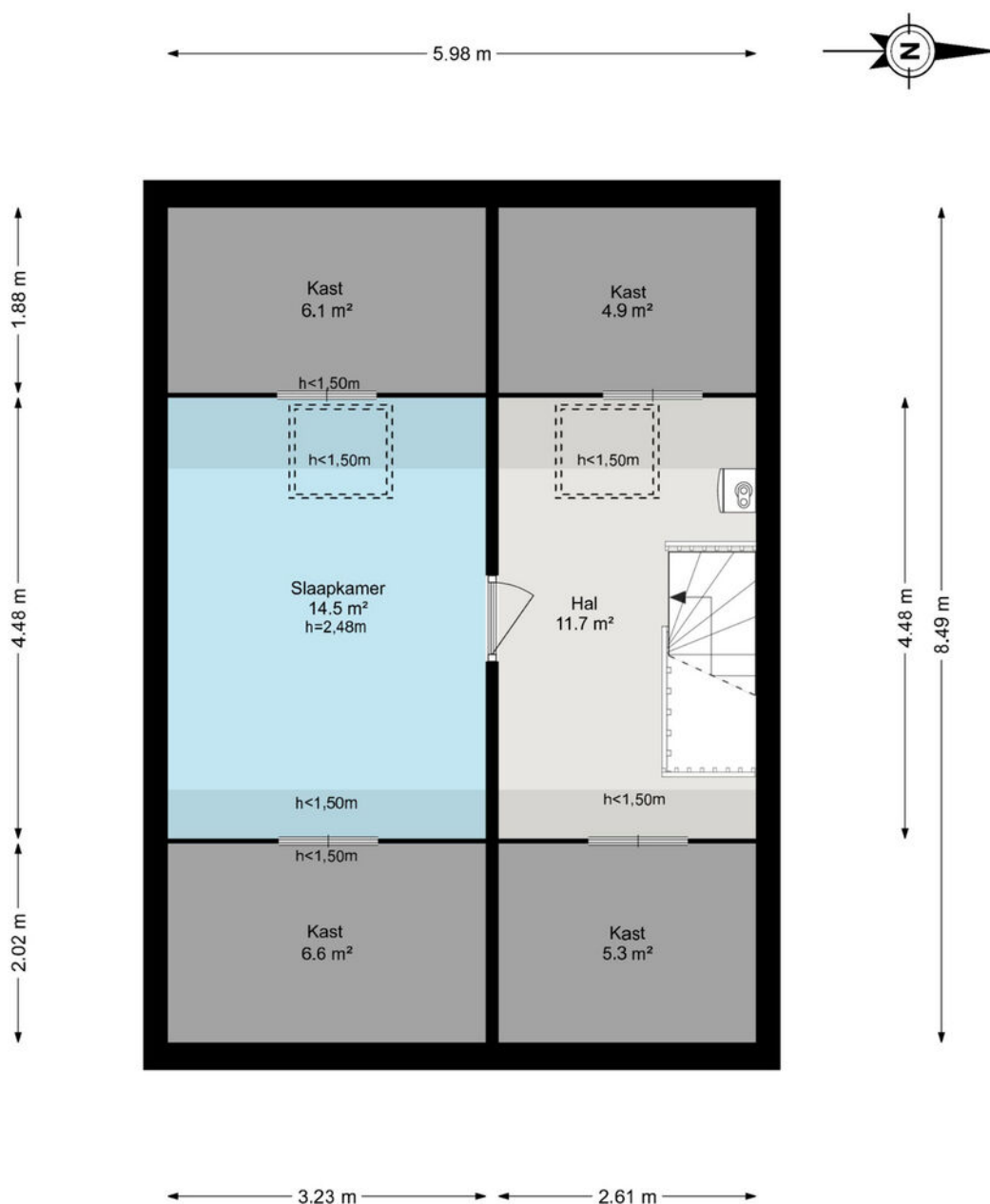


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping

Heelalstraat 135 - 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:

Sterrenburg is een heerlijke en geliefde groene wijk die is gelegen aan de zuidelijke rand van Dordrecht. Het nationaal park "De Dordtse Biesbosch" is op een steenworp afstand gelegen. De bouw van de wijkdelen II en III kon pas op gang komen na de annexatie door de gemeente Dordrecht van Dubbeldam. In deze twee wijken wonen vooral gezinnen. Je ziet er veel kinderen en dan dus ook veel speelvelden.

De wijk werd voor het overgrote deel in de jaren zestig en zeventig gebouwd en vertoont duidelijk de kenmerken van de op dat moment heersende trends in de woningbouw. Sterrenburg wordt vanwege zijn grootte verdeeld in drie stukken: **Sterrenburg I, II en III**. De nummering is chronologisch.

In Sterrenburg I treft men nog veel hoogbouw aan, terwijl in Sterrenburg II en III de laagbouw zeer overheersend is. Hier liggen veel woonerven met soms opmerkelijke bebouwing, denk aan de lego-woningen en stratenpatronen. Ook vind je hier vooral gezinswoningen, terwijl in Sterrenburg I het voornamelijk flats zijn. In Sterrenburg I en II zijn de straten vernoemd naar astronomen, hemellichamen en sterrenbeelden, in Sterrenburg III heten ze naar kastelen en burchten.

In Sterrenburg bevindt zich onder meer een groot en compleet winkelcentrum met een breed scala aan winkels, supermarkten en essentiële diensten. Tevens zijn er diverse parken en scholen en bevinden er zich verschillende sportparken en -clubs. Aan de oostkant van de wijk ligt het grote Sportpark Schenkeldijk, waar onder meer voetbalclubs EBOH en W Dubbeldam zijn gevestigd. Aan de Smitsweg, aan de westkant van Sterrenburg III, ligt Sportpark Smitsweg waar voetbalclub W Wioldrecht gevestigd is.

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