

TE KOOP



Reeweg Oost 113, Dordrecht

Vraagprijs € 469.500 k.k.

OZP Makelaars
Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

OZP
de makelaars van
DORDRECHT



> 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
141 m²

Perceeloppervlakte
150 m²

Inhoud
500 m³

Energie label
G

Vraagprijs
€ 469.500 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
geschakelde woning

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5



> Omschrijving

Aan de karakteristieke Reeweg Oost, één van de meest geliefde lanen van Dordrecht, bevindt zich dit bijzondere woonhuis op nummer 113. Een plek waar het stadsleven en comfortabel wonen op prettige wijze samenkomen. De Reeweg Oost staat bekend om haar groene uitstraling, fraaie bebouwing en centrale ligging: op korte afstand van het historische stadscentrum, het NS-station, winkels, scholen en uitvalswegen.

Achter de gevel schuilt een verrassend veelzijdige woning die direct een gevoel van ruimte en kwaliteit uitstraalt. De woning is recent voorzien van een spiksplinternieuwe keuken, uitgevoerd met moderne apparatuur en een eigentijdse uitstraling. Daarnaast beschikt de woning onder andere over 5 slaapkamers en maar liefst twee fraaie badkamers, wat zorgt voor extra comfort en luxe in het dagelijks gebruik.

Uniek aan deze woning is de aanwezigheid van twee slaapkamers op de begane grond, direct naast een badkamer. Hierdoor is levensloopbestendig wonen uitstekend mogelijk. Ook biedt deze indeling uitstekende kansen voor werken aan huis, bijvoorbeeld voor een praktijk, kantoor of atelier, zonder in te leveren op privacy of wooncomfort.

De combinatie van de rustige woonomgeving, de goede bereikbaarheid en de nabijheid van alle denkbare voorzieningen maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk. Reeweg Oost 113 is een woning voor wie waarde hecht aan sfeer, gemak en de authentieke Dordtse woonbeleving.

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 490, groot 150 m².
- * Woonoppervlakte: ca. 141 m² (Inhoud: ca. 500 m³). Overige inpandige ruimte: ca. 5 m². Externe bergruimte: ca. 1 m².
- * Type woning: geschakelde woning.
- * Bouwjaar: omstreeks 1922.
- * Energielabel G.
- * Voorzien van een nieuwe keukeninrichting (2025).
- * 5 slaapkamers.
- * De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing.
- * Het volledige dak is vervangen (2026). Tevens zijn alle dakkoepels, alle daktrimmen en het loodwerk van het volledige dak vervangen.
- * Alle slaapkamers zijn voorzien van een internetaansluiting.
- * Slapen en werken op de begane grond behoort tot de mogelijkheden, aangezien zich op de begane grond een 2e badkamer en 2 slaap-/werkkamers bevinden.
- * Verwarming en warm water middels een CV-combiketel (Remeha uit 2021).
- * Oplevering: in overleg (spoedig mogelijk).

Begane grond:

Entree

Entree in hal met trapopgang naar de slaapverdieping en meterkast (voorzien van 14 groepen, 3 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting).

Woonkamer (oppervlakte ca. 30 m²)

De ruime en tevens lichte woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden.

Keuken (ca. 4,22 x 2,38 m.)

De gloednieuwe keuken is geplaatst in 2025 in een L-opstelling. Men heeft de beschikking over een keramische kookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een vriezer, een combi-oven, een vaatwasser, een spoelbak met mengkraan, een carrouselkast en diverse boven- en onderkasten.

Serre

Via de woonkamer is de serre bereikbaar. Deze serre geeft een extra dimensie aan de woonkamer. Via deze serre is vanzelfsprekend middels een schuifpui de tuin bereikbaar. Tevens kan men via de serre het separate toilet op de begane grond bereiken alsmede een tussenportaal.

Tussenportaal

Dit tussenportaal geeft toegang tot de beide slaap-/werkkamers en de badkamer.

Toilet

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

Slaapkamer 1 (ca. 6,76/4,46 x 2,62 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

Badkamer 1 (ca. 3,47 x 1,44 m.)

De ruime en tevens geheel betegelde badkamer is naast een aansluiting ten behoeve van de wasmachine verder voorzien van een zwevend closet, een wastafelmeubel en een inloopdouche (met mengkraan).

Slaapkamer 2 (ca. 5,14 x 2,32 m.)

Deze slaapkamer is aan de zijkant van de woning gelegen en is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Via deze slaap-/werkkamer is de inpandige fietsenberging bereikbaar. Deze berging heeft openslaande deuren naar de straat.

> Omschrijving

Eerste verdieping:

Overloop

Overloop met vaste kast (voorzien van de ophangplaats van de CV-combiketel).

Slaapkamer 3 (ca. 3,07 x 3,46 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met tapijt op de vloer en stucwerk op de wanden.

Badkamer 2 (ca. 3,07 x 1,53 m.)

De fraaie badkamer is geheel betegeld en voorzien van een zwevend closet, een wastafelmeubel, een inloofdouche (met geïntegreerde kranen en een regendouche) en een verlaagd plafond met spots.

Slaapkamer 4 (ca. 3,09 x 2,23 m.)

Aan de zijkant van de woning gelegen en is afgewerkt met tapijt op de vloer en stucwerk op de wanden.

Slaapkamer 5 (ca. 3,13 x 4,94 m.)

Deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en is eveneens afgewerkt met tapijt op de vloer en stucwerk op de wanden.

Exterieur:

Achtertuintuin (ca. 6,76 x 4,72 m.)

Aan de achterzijde is er een zonnige besloten achtertuin te vinden. De tuin is bereikbaar vanuit de serre.

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.













> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond met tuin

Reeweg Oost 113 - Dordrecht
Begane grond

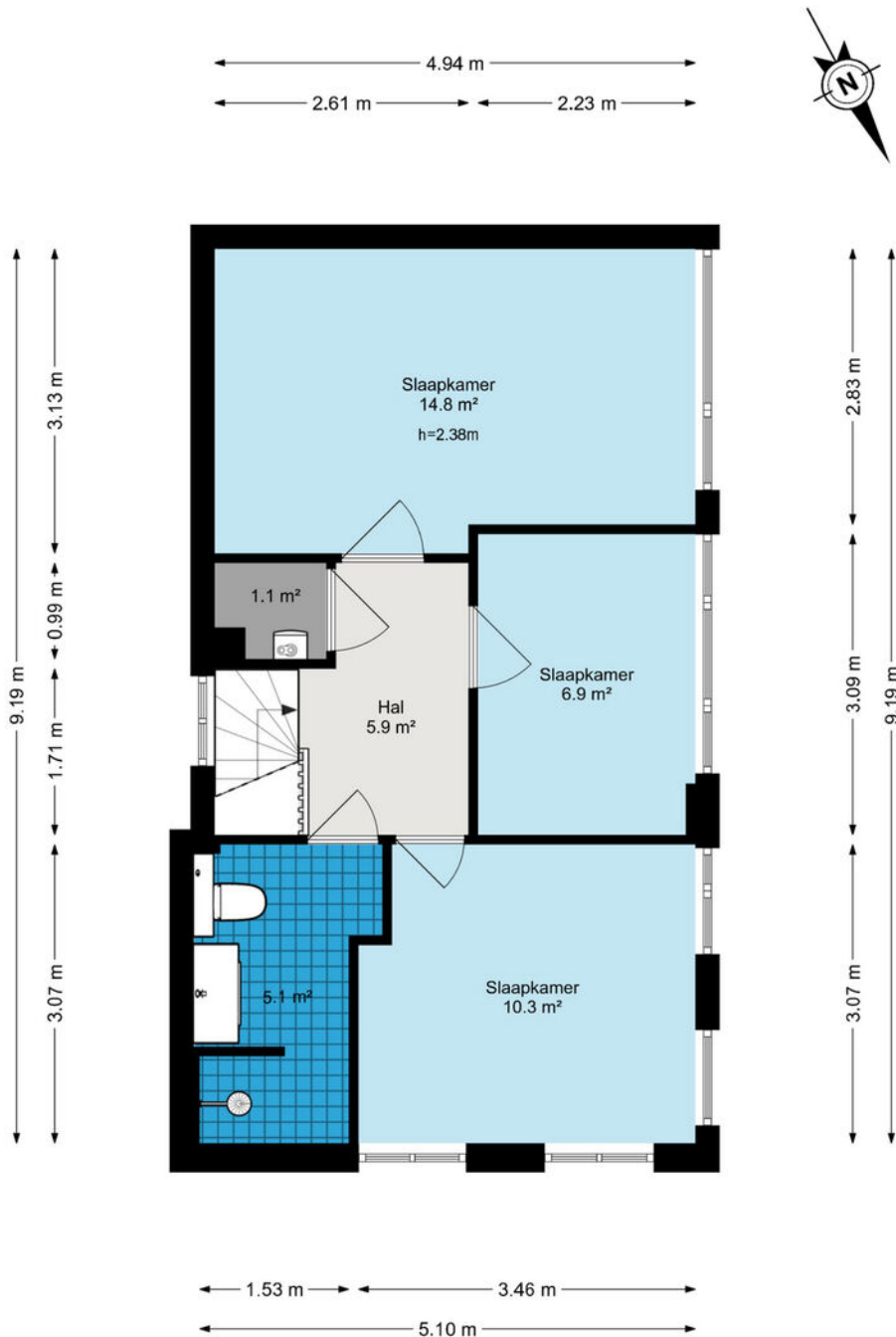


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

Reeweg Oost 113 - Dordrecht Eerste 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.

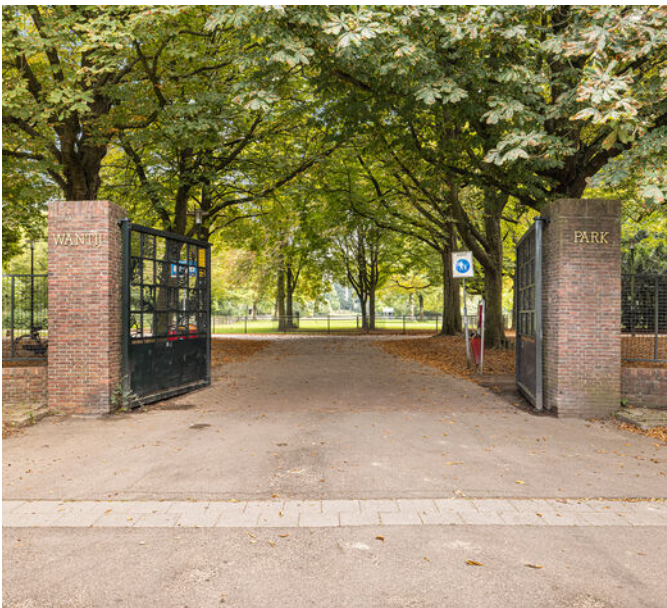
Dordrecht staat tegenwoordig bekend als een echte evenementenstad. Zo kent Dordrecht bijvoorbeeld Dordt in Stoom, het Big Rivers festival, het Wantijfestival, de Dordtse boekenmarkt en verschillende andere culturele festivals.

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 Het Reeland is gelegen in het hart van Dordrecht en ligt dichtbij het stadscentrum. De wijk heeft een uitstekende aansluiting op het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Met goede scholen, parken en groene ruimten is Het Reeland een ideale plek voor gezinnen.

De wijk is genoemd naar de ree, de rechte grenslijn tussen Dordrecht/Ter Merwe enerzijds (noordelijk) en Dubbeldam anderzijds. De Reeweg Oost, een grote weg in deze wijk die er eveneens zijn naam aan dankt, volgt een deel van dit traject. Ondanks dat Het Reeland oorspronkelijk deels uit Dubbeldams grondgebied bestond, zijn alle buurten in deze wijk gebouwd door de gemeente Dordrecht, die al ver voor 1970 grote delen van Dubbeldam had geannexeerd.

Het Reeland is een diverse wijk die zich in verschillende buurten laat opdelen: **de Wantijbuurt, de Transvaalbuurt, de Vogelbuurt, de Indische Buurt en het Land van Valk**. Ook de nieuwe buurt **het Leerpark** wordt er dikwijls bij gerekend.

Het grootste park in het Reeland is het Wantijpark, uiteraard gevestigd in de Wantijbuurt. Hier vindt men ook het Wantijbad. In de Indische buurt ligt het Sportpark Halmaheiraplein, bij het Land van Valk vindt men het Sportpark Krommedijk.

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