

Welkom thuis.



WATERMAN 101 • DORDRECHT





**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



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

een bijzonder fijne eengezinswoning aan de Waterman 101 in de geliefde wijk Sterrenburg.

Met een fraaie achtertuin aan het water én parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein is dit een ideale gezinswoning op een aantrekkelijke locatie.

De woning ligt op korte afstand van de twee winkelcentra van Sterrenburg, diverse scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen.

Dankzij de rustige woonomgeving en de centrale ligging biedt deze woning een perfecte combinatie van comfort, ruimte en bereikbaarheid.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1975
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (, 2019)
Parkeergelegenheid	



woonoppervlakte
117 m²



perceeloppervlakte
197 m²



inhoud
414 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
let op invullen



inpendige ruimte
-





Begane grond

Tekst



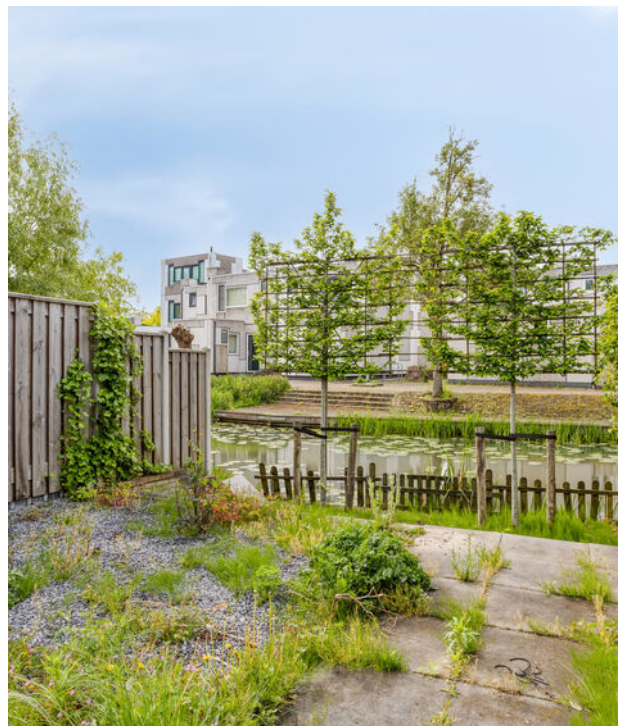




Tuin

Via de achterdeur bereik je de sfeervolle achtertuin. De tuin is deels bestraat, speels ingedeeld met verschillende niveaus en grenst direct aan het water. De groene begroeiing aan de waterzijde zorgt voor een fraai uitzicht en extra privacy – een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.



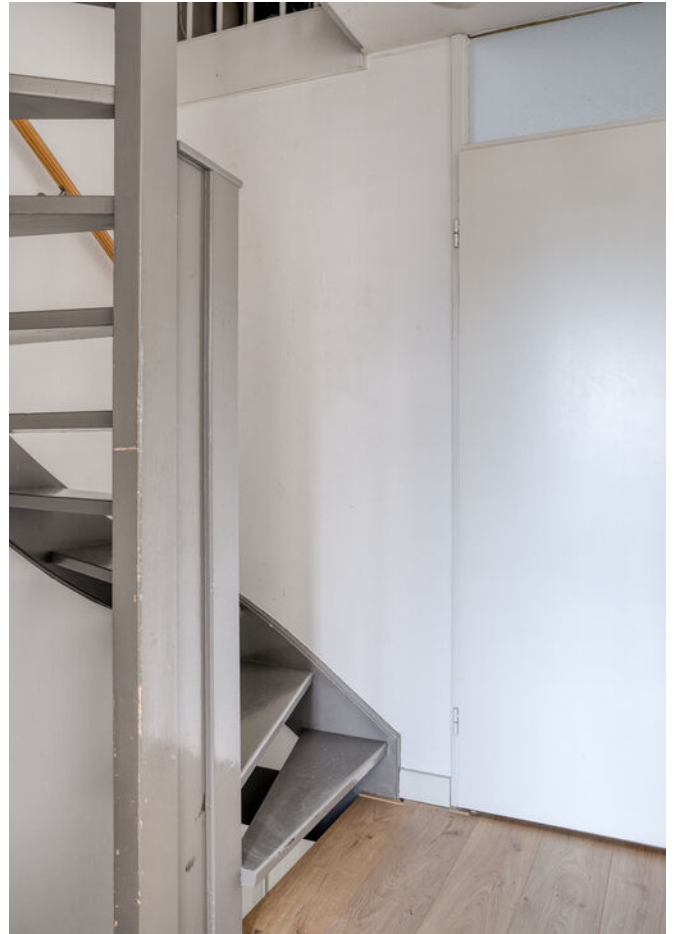


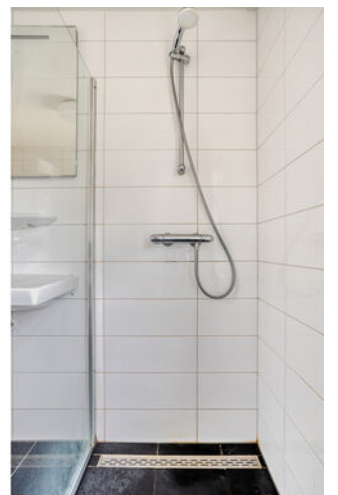
1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Ook de eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is ruim van formaat. De overige twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning en bieden uitzicht op de tuin. Beide kamers zijn voorzien van dubbele beglazing.

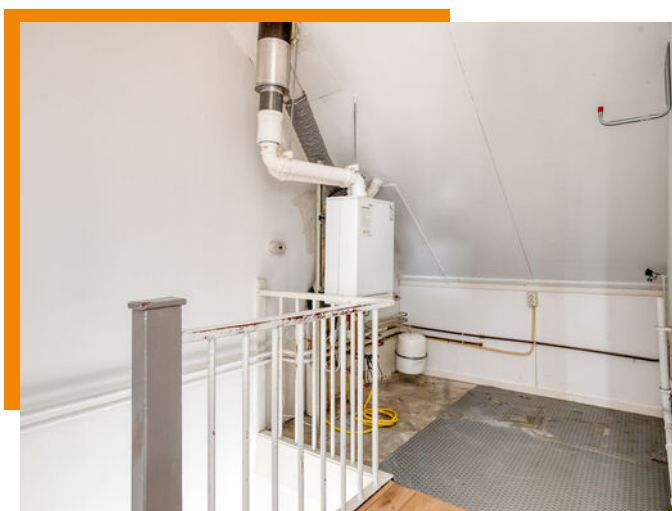




2e verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime voorzolder met volop extra bergruimte. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine.

Daarnaast is op deze verdieping een extra slaapkamer gerealiseerd. Dankzij de geplaatste dakkapel betreft dit een volwaardige en comfortabele slaapkamer met veel lichtinval.







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

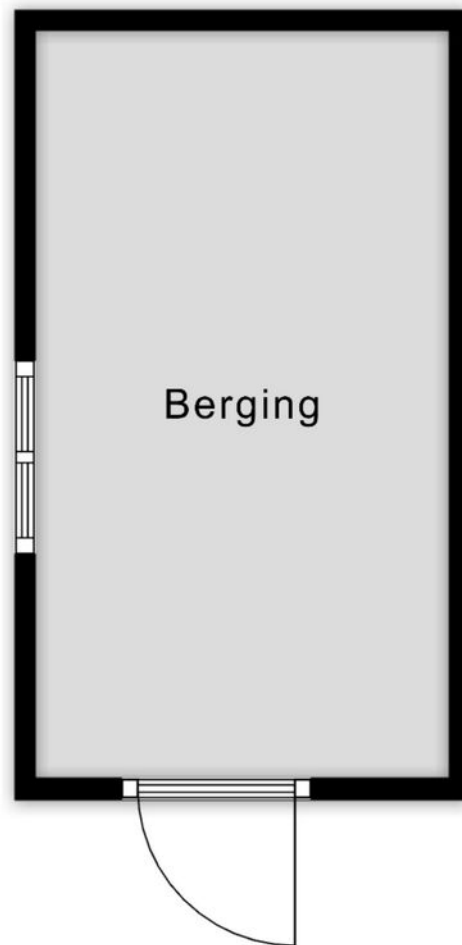
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

1.84 m



3.33 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

—
Plattegrond

Volledige woning informatie

Te koop: een bijzonder fijne eengezinswoning aan de Waterman 101 in de geliefde wijk Sterrenburg. Met een fraaie achtertuin aan het water én parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein is dit een ideale gezinswoning op een aantrekkelijke locatie.

De woning ligt op korte afstand van de twee winkelcentra van Sterrenburg, diverse scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen. Dankzij de rustige woonomgeving en de centrale ligging biedt deze woning een perfecte combinatie van comfort, ruimte en bereikbaarheid.

INDELING

BEGANE GROND

Bij aankomst valt direct de ruime oprit op, met parkeergelegenheid voor maar liefst twee auto's op eigen terrein. Tevens beschikt de woning over een stenen berging aan de voorzijde.

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer met aan de voorzijde de open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, afzuigkap, elektrische kookplaat, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval, wat zorgt voor een aangename en ruimtelijke sfeer. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast, ideaal voor extra bergruimte. De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.

Via de achterdeur bereik je de sfeervolle achtertuin. De tuin is deels bestraat, speels ingedeeld met verschillende niveaus en grenst direct aan het water. De groene begroeiing aan de waterzijde zorgt voor een fraai uitzicht en extra privacy – een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Ook de eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is ruim van formaat. De overige twee slaapkamers

liggen aan de achterzijde van de woning en bieden uitzicht op de tuin. Beide kamers zijn voorzien van dubbele beglazing.

TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime voorzolder met volop extra bergruimte. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine.

Daarnaast is op deze verdieping een extra slaapkamer gerealiseerd. Dankzij de geplaatste dakkapel betreft dit een volwaardige en comfortabele slaapkamer met veel lichtinval.

ALGEMEEN

- Bouwjaar 1975
- Voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel C
- CV uit 2019
- Oplevering kan snel.

BIJZONDERHEDEN

* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen en (agrarishe) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.

* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.

* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.

* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

DORDRECHT

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

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 verduzaamt, 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



Celina van der Padt

Assistent makelaar

+31103034400 | c.vd.padt@ooms.com



Joey Crijns

Commercieel Medewerker Wonen

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

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