

Welkom thuis.



WITTENSTEIN 246 • DORDRECHT



Vraagprijs
€ 415.000 k.k.



**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



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

Zeer fraaie eengezinswoning in de zeer
gewilde wijk Sterrenburg!

Deze ruime eengezinswoning biedt volop
leefruimte voor gezinnen die comfortabel
willen wonen in een rustige en groene
woonomgeving.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1981
Tuin	achtertuin
Tuinligging	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha Avanta, 2018)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
124 m²



perceeloppervlakte
133 m²



inhoud
441 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
5



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
-





Begane grond

Tekst







Tuin

Via de openslaande deuren bereik je de zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten. De tuin is verzorgd aangelegd en volledig bestraat, waardoor deze onderhoudsvriendelijk is ingericht. Achterin de tuin bevinden zich een berging en een praktische overkapping voor het stallen van fietsen. Via het achterom is de brandgang bereikbaar.



1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is in 2026 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd met een wastafelmeubel, spiegel met verlichting, hangend toilet, inloofdouche met regendouche en een handdoekradiator.

Slaapkamer 1 betreft de royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde van de woning en is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer 2 bevindt zich eveneens aan de voorzijde en beschikt tevens over kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Op de overloop bevindt zich daarnaast nog een verrassend ruime vaste kast, ideaal voor extra bergruimte.

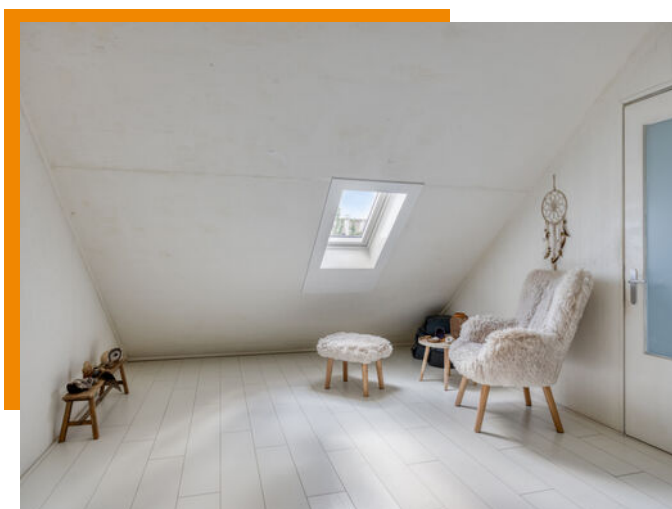




2e verdieping

De zolderverdieping beschikt over een ruime voorzolder met aansluitingen voor de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel (2018). Daarnaast is de voorzolder voorzien van knieschotten, wat zorgt voor extra bergruimte.

Op deze verdieping is tevens een extra slaapkamer gerealiseerd. Dankzij het hoge plafond en de aanwezige Velux dakramen voelt deze ruimte ruim en licht aan en kan deze uitstekend worden gebruikt als volwaardige slaapkamer.







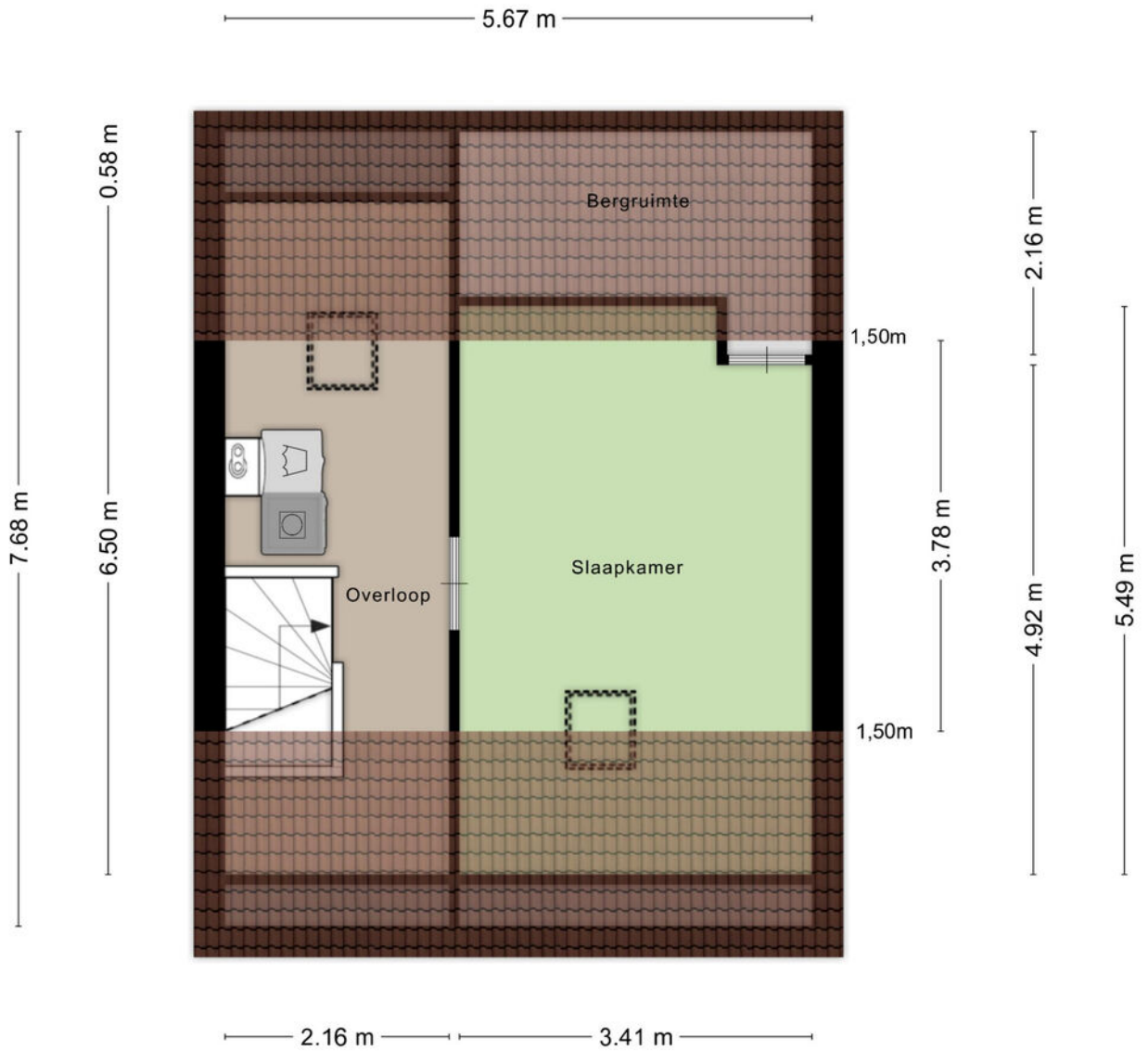
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



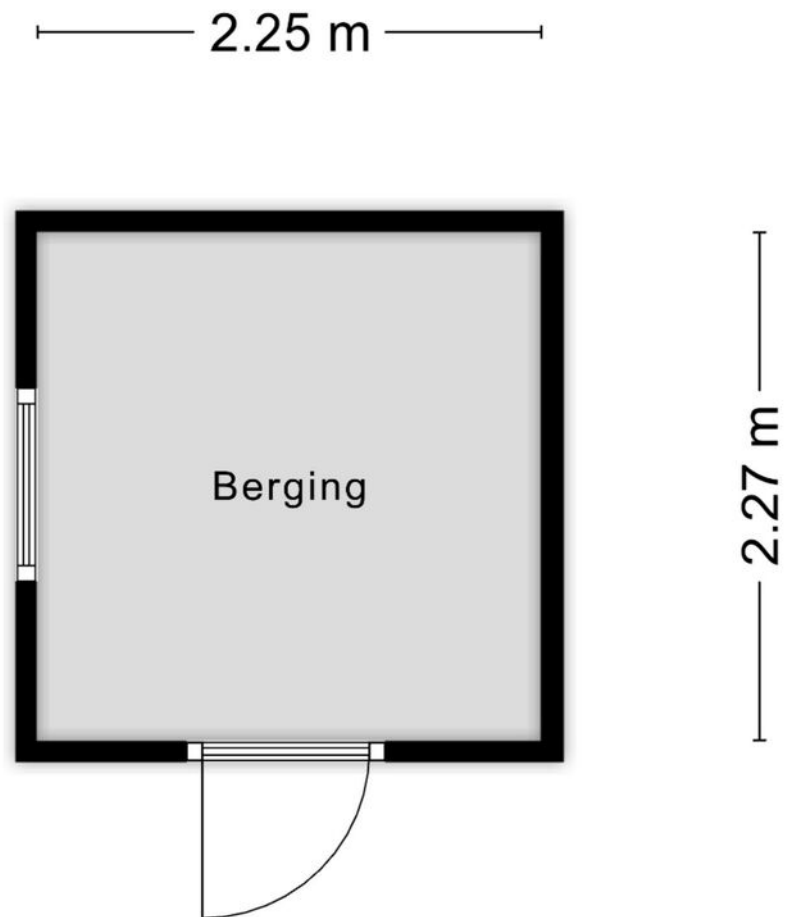
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

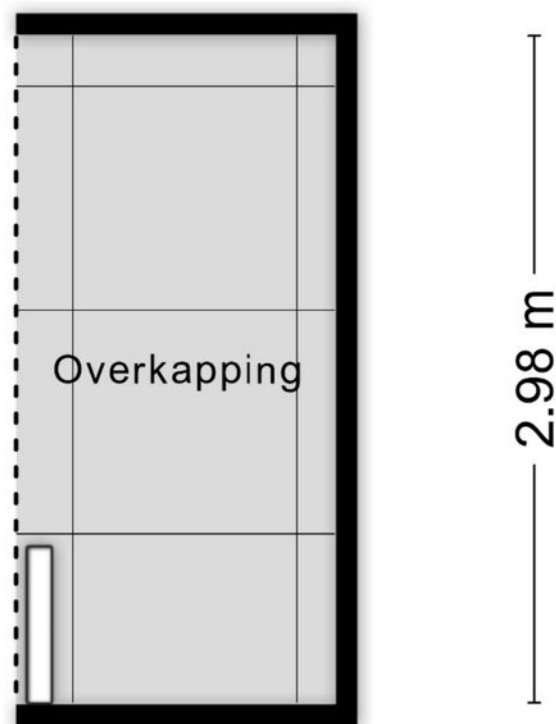
—
 Plattegrond



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

—
Plattegrond

— 1.42 m —



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

—
Plattegrond

Volledige woning informatie

Te Koop: Zeer fraaie eengezinswoning in de zeer gewilde wijk Sterrenburg!

Deze ruime eengezinswoning biedt volop leefruimte voor gezinnen die comfortabel willen wonen in een rustige en groene woonomgeving. Met maar liefst 5 (!) slaapkamers, combineert de woning ruimte, sfeer en een praktische indeling met een uitstekende ligging ten opzichte van alle dagelijkse voorzieningen.

De woning is gelegen in een groene en kindvriendelijke woonwijk met diverse voorzieningen in de directe omgeving. Zo bevinden supermarkten, winkels, scholen en sportverenigingen zich op korte afstand. Ook natuurliefhebbers kunnen hier uitstekend terecht; het nabijgelegen Wittensteinpark biedt volop wandelmogelijkheden en speelgelegenheden. Ook het prachtige natuurgebied van Dordrecht ligt op minder dan 10 minuten van deze woning. Winkelcentrum Sterrenburg is binnen enkele minuten bereikbaar en ook het historische centrum van Dordrecht ligt op slechts circa tien minuten afstand.

Daarnaast is de ligging zeer gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen. De A16 richting Rotterdam, Breda en de Randstad is snel bereikbaar, wat het woon-werkverkeer bijzonder aangenaam maakt. Ook het openbaar vervoer, waaronder station Dordrecht Zuid en diverse busverbindingen, bevindt zich in de nabijheid. Kortom: een rustige woonomgeving met alle gemakken van de stad binnen handbereik.

INDELING

BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de verzorgde hal, waar zich direct aan de linkerkant het toilet bevindt. Deze ruimte is in 2021 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een frisse, eigentijdse stijl.

Vanuit de hal bereik je de ruime woonkamer, welke dankzij de halfopen keuken een open en lichte uitstraling heeft. De houten vloer zorgt direct voor extra warmte en sfeer in de ruimte.

De keuken heeft een landelijke uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, elektrische oven, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap.

De gehele begane grond is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.

TUIN

Via de openslaande deuren bereik je de zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten. De tuin is verzorgd aangelegd en volledig bestraat, waardoor deze onderhoudsvriendelijk is ingericht. Achterin de tuin bevinden zich een berging en een praktische overkapping voor het stallen van fietsen. Via het achterom is de brandgang bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is in 2026 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd met een wastafelmeubel, spiegel met verlichting, hangend toilet, inloopdouche met regendouche en een handdoekradiator.

Slaapkamer 1 betreft de royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde van de woning en is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer 2 bevindt zich eveneens aan de voorzijde en beschikt tevens over kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Op de overloop bevindt zich daarnaast nog een verrassend ruime vaste kast, ideaal voor extra bergruimte.

Slaapkamers 3 en 4 zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en eveneens voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

ZOLDER VERDIEPING.

De zolderverdieping beschikt over een ruime voorzolder met aansluitingen voor de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel (2018). Daarnaast is de voorzolder voorzien van knieschotten, wat zorgt voor extra bergruimte.

Op deze verdieping is tevens een extra slaapkamer gerealiseerd. Dankzij het hoge plafond en de aanwezige Velux dakramen voelt deze ruimte ruim en licht aan en kan deze uitstekend worden gebruikt als volwaardige slaapkamer.

ALGEMEEN

- De badkamer vernieuwd in maart 2026.
- In 2021 is de toiletruimte volledig gerenoveerd.
- De Velux dakramen op de zolder zijn in 2023 vernieuwd.
- Schilderwerk houtwerk buitenzijde in 2024 gedaan.
- Energielabel B
- CV ketel: Remeha Avanta 2018
- Oplevering eerste week oktober

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, bedrijfspanden, garageboxen, bouwkvelds, 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

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

- vitrages X

- rolgordijnen X

- lamellen X

- jaloezieën X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- parketvloer X

- houten vloer(delen) X

- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- oven X

- koel-vriescombinatie X

- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
(Klok)thermostaat	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Waterslot wasautomaat	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

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

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingsproces nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenkijd

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. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

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