

Karakter, sfeer en comfort!



Kolpa | OZP

Tesselschadestraat 21
Dordrecht

vraagprijs:
€ 375.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1910
Soort:	eengezins(tussen)woning
Kamers:	4
Inhoud:	402 m ³
Woonoppervlakte:	104 m ²
Perceeloppervlakte:	114 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	9 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming en warmwater:	CV-combiketel (Remeha uit 2015)
Isolatie:	grotendeels dubbel glas

Omschrijving

Karakter, sfeer en comfort komen samen aan de Tesselschadestraat 21 in Dordrecht!

Op een aantrekkelijke locatie in Dordrecht staat deze bijzonder sfeervolle en uitstekend onderhouden, voormalige boven- en benedenwoning uit circa 1910. De woning ademt karakter dankzij de gezellige afwerking, de hoge plafonds en de authentieke uitstraling, terwijl tegelijkertijd het wooncomfort van nu aanwezig is. De lichte leefruimtes, de verzorgde afwerking en de prettige indeling zorgen ervoor dat u zich hier direct thuis voelt.

Met maar liefst drie slaapkamers biedt de woning volop ruimte voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten. Daarnaast is de woning op diverse punten verduurzaamd, waaronder met 9 zonnepanelen, grotendeels dubbele beglazing en kunststof kozijnen aan de gehele voorzijde. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een eigen CV-combiketel.

De ligging op steenworp afstand van de Dordtse binnenstad mag gerust ideaal genoemd worden. Alle wensbare voorzieningen van het Centrum, maar ook buurtwinkels, het Weizigtpark, de kinderboerderij, het Centraal Station en scholen zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Bent u op zoek naar een instapklare woning met karakter, sfeer én hedendaags comfort? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8501, groot 114 m².
- * Woonoppervlakte: ca. 104 m² (Inhoud: ca. 402 m³). Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 9 m². Externe bergruimte: ca. 6 m².
- * Type woning: eengezinswoning.
- * Bouwjaar: 1910.
- * Energielabel C.
- * Voorzien van 9 zonnepanelen.
- * Bitumineuze dakbedekking vervangen in 2016.
- * Voorzien van 3 slaapkamers.
- * Verwarming en warmwatervoorziening middels eigen CV-combiketel (Remeha uit 2015).

* De gehele voorzijde van de woning is voorzien van kunststof kozijnen.

* Grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

* Indicatie oplevering: oktober 2026, in overleg.

Begane grond:

Entree

Entree in vestibule met meterkast (voorzien van 5 groepen met aardlekschakelaar) en trapopgang. Gang met garderobekast, vaste bergkast en toiletruimte.

Toilet

De half betegelde toiletruimte (2023) is voorzien van een zwevend closet en een verlaagd plafond met inbouwspots.

Woonkamer (ca. 9,53 x 3,45 m.)

De heerlijk ruime woonkamer heeft een plafondhoogte van circa 3 meter en dit zorgt voor een opvallend ruimtelijk effect en een lichte, open woonbeleving. Voorts is deze woonkamer (type doorzon) mooi afgewerkt met een visgraat PVC-vloer en stucwerk op de wanden. Aan de zijkant van de schouw is een inbouwkast geplaatst voor het wegwerken van de elektra en het creëren van extra opbergruimte. Via openslaande deuren kan men vanuit de woonkamer de tuin bereiken..

Keuken (ca. 2,75 x 2,35 m.)

De halfopen keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De keukeninrichting is geplaatst in een dubbele rechte opstelling en is voorzien van een keramische kookplaat, een afzuigscherm, een stoomoven, een koelkast met vriezer, een vaatwasser en diverse boven en onderkasten. Via een enkele deur is vanuit de keuken ook de tuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop

Overloop met vaste kast (voorzien van een wasmachine-aansluiting en de ophangplaats van de CV-combiketel) en een separate toiletruimte. Via een tussenhal verkrijgt men toegang tot de luxe walk-in-closet (ca. 2,02 x 2,50 m.) en slaapkamer 2.

Toilet

De half betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet.

Slaapkamer 1 (ca. 4,66 x 2,90 m.)

Deze royale slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en deels behang/stucwerk op de wanden. Middels een enkele deur is vanuit deze slaapkamer het balkon te bereiken.

Balkon (ca. 1,58 x 5,50 m.)

Het betreft hier een fraai, pandbreed balkon. Deze aantrekkelijke buitenruimte vormt een verlengstuk van de slaapkamer en biedt een heerlijk privéplekje om te ontspannen. Verder is dit balkon afgewerkt met kunststof terrasvlonders en voorzien van een buitenkraan.

Badkamer (ca. 2,79 x 2,41 m.)

De vrijwel geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad (met handdouche), een inlopdouche (met regendouche en thermostaatkraan), een designradiator en een meubel met een dubbele wastafel.

Slaapkamer 2 (ca. 2,65 x 3,43 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en deels behang/stucwerk op de wanden.

Slaapkamer 3 (ca. 2,17 x 1,94 m.)

Ook slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

Exterieur:

Achtertuintuin (ca. 9,50 x 5,50 m.)

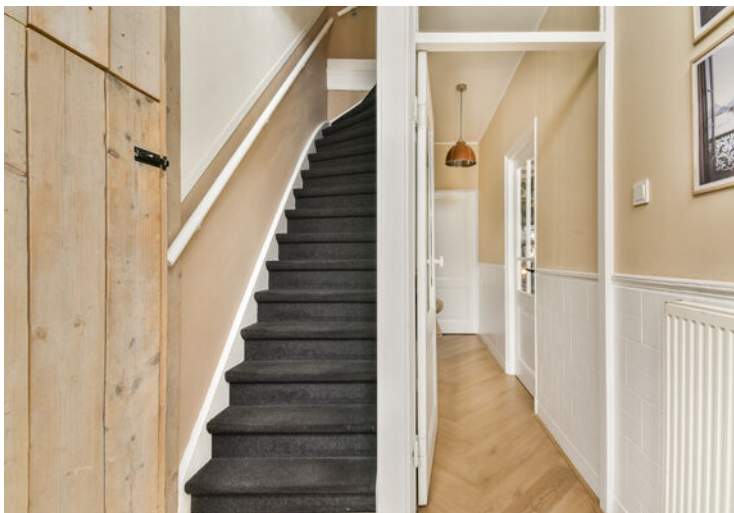
Vanuit zowel de woonkamer, alsmede vanuit de keuken is de heerlijke en tevens sfeervolle tuin te bereiken. Deze achtertuin is gelegen op het zuidwesten en dus aan zon geen enkel gebrek. Een mooi pluspunt is de karakteristieke bloesemboom, die de tuin een groene uitstraling geeft en tegelijkertijd zorgt voor zowel privacy als verkoelende schaduw. Verder is deze tuin voorzien van een buitenkraan, een berging en een achterom.

Berging (ca. 1,87 x 3,08 m.)

Stenen berging, welke voorzien is 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.







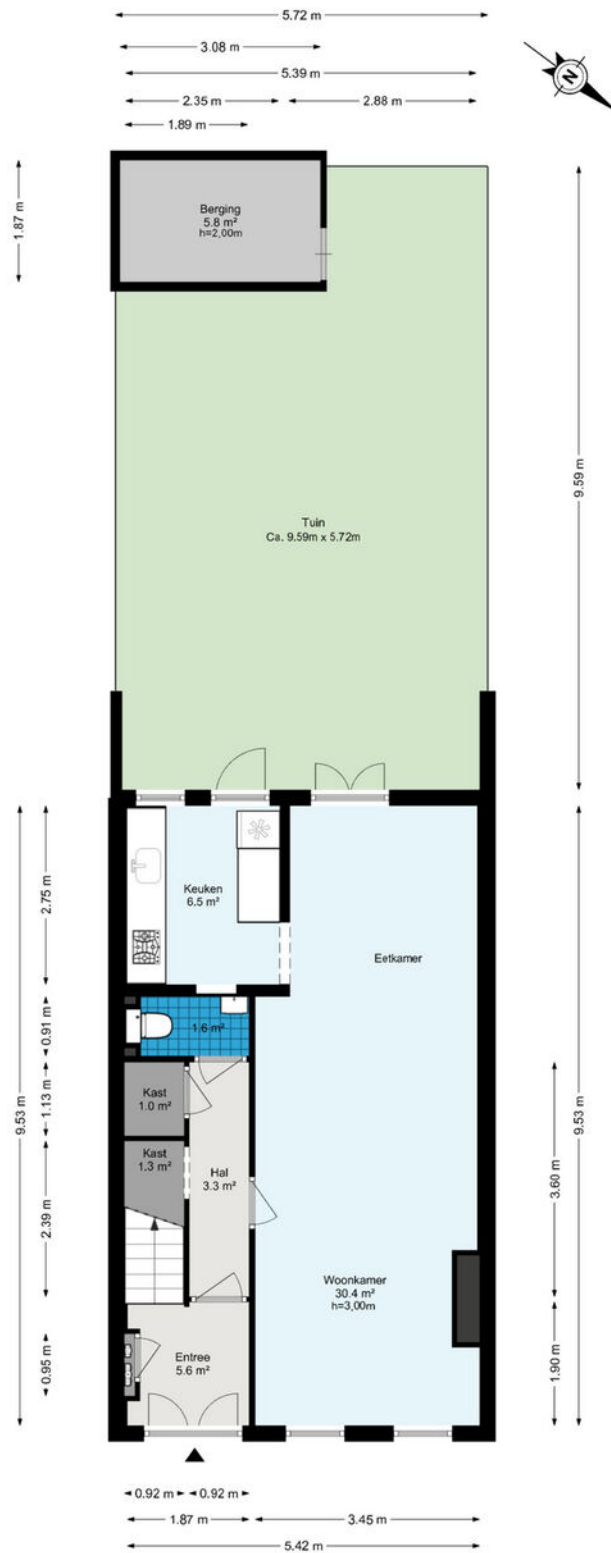






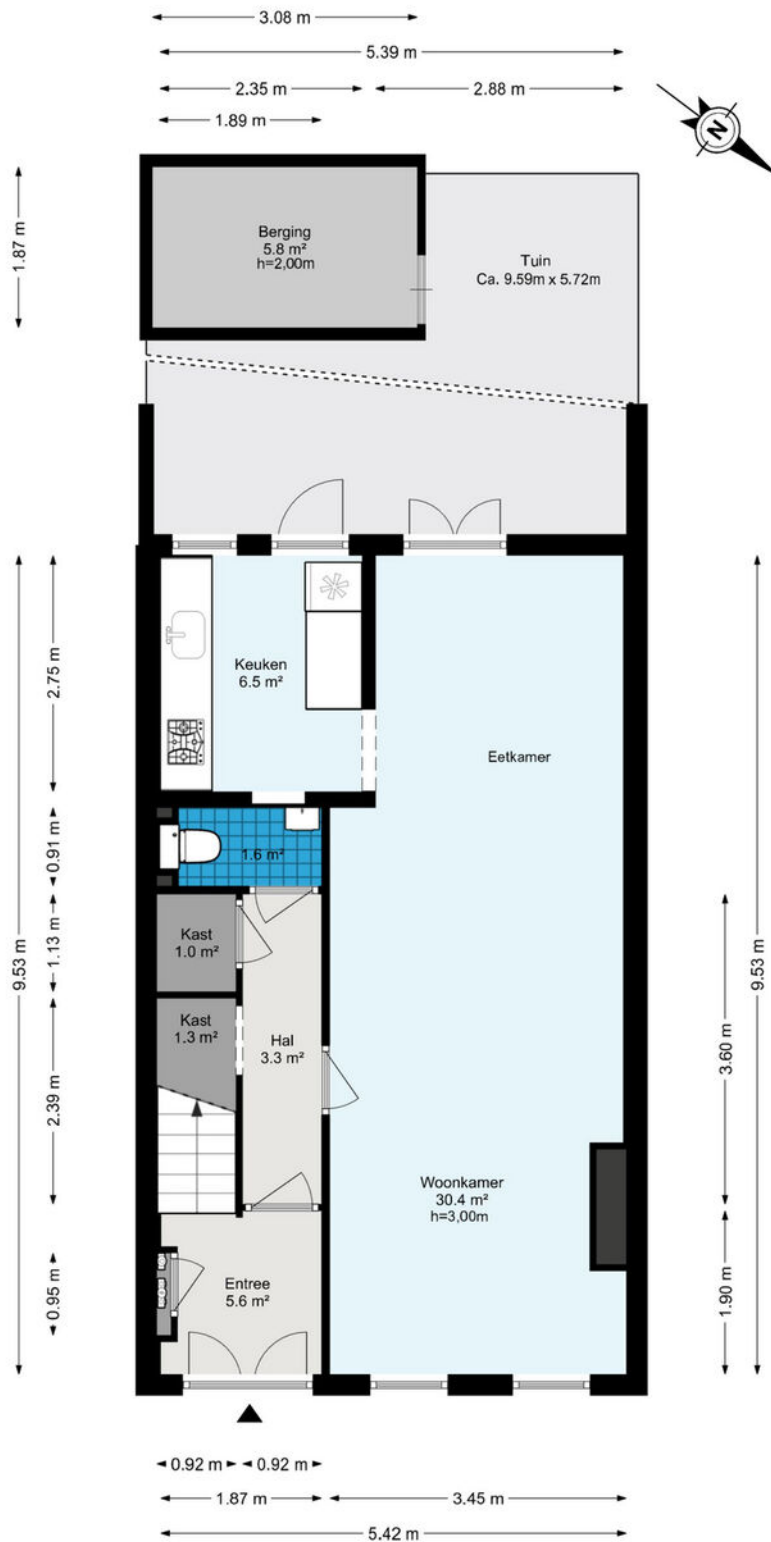
Plattegrond

Tesselschadestraat 21 - Dordrecht Perceeltekening



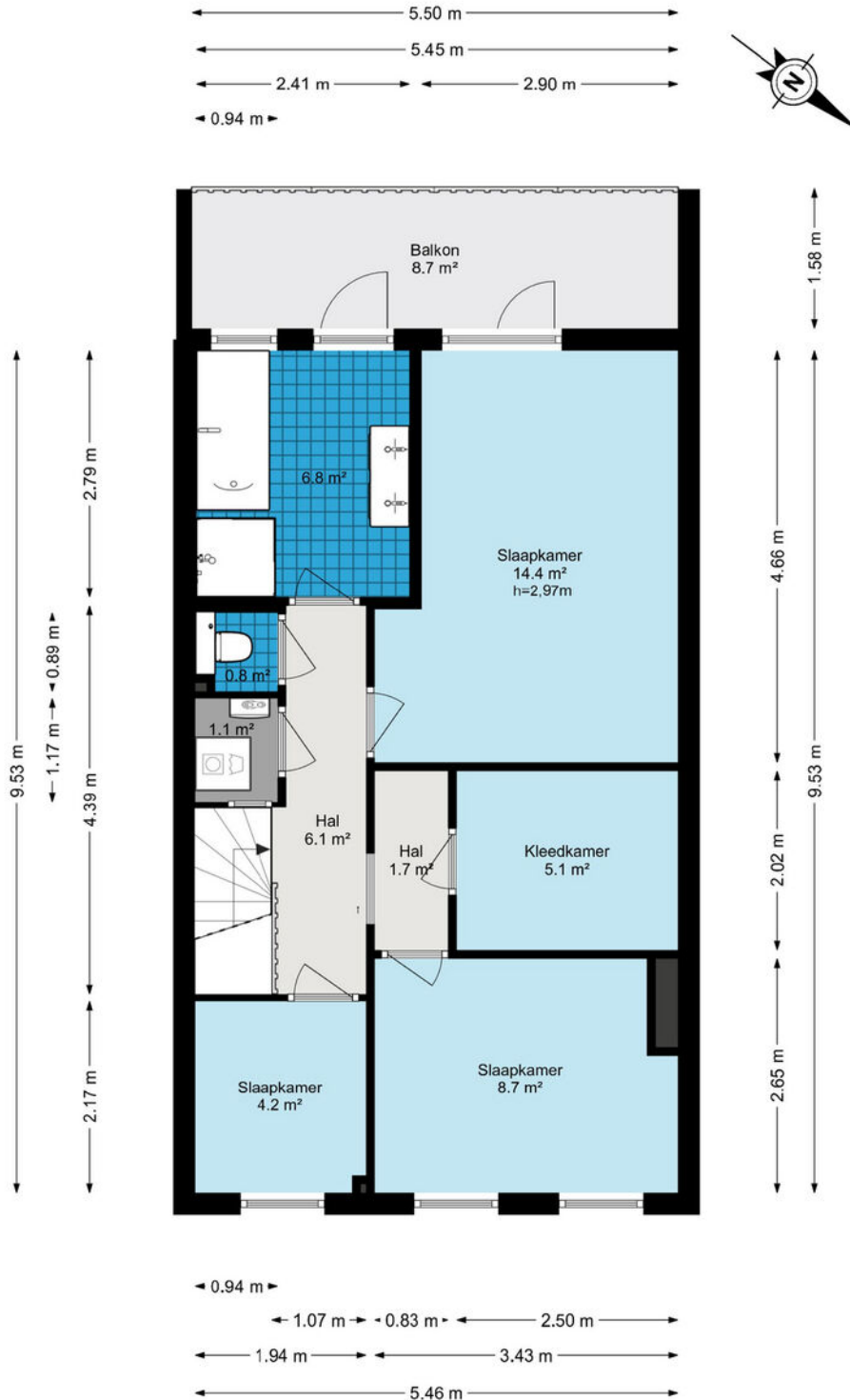
Plattegrond

Tesselschadestraat 21 - Dordrecht
Begane grond

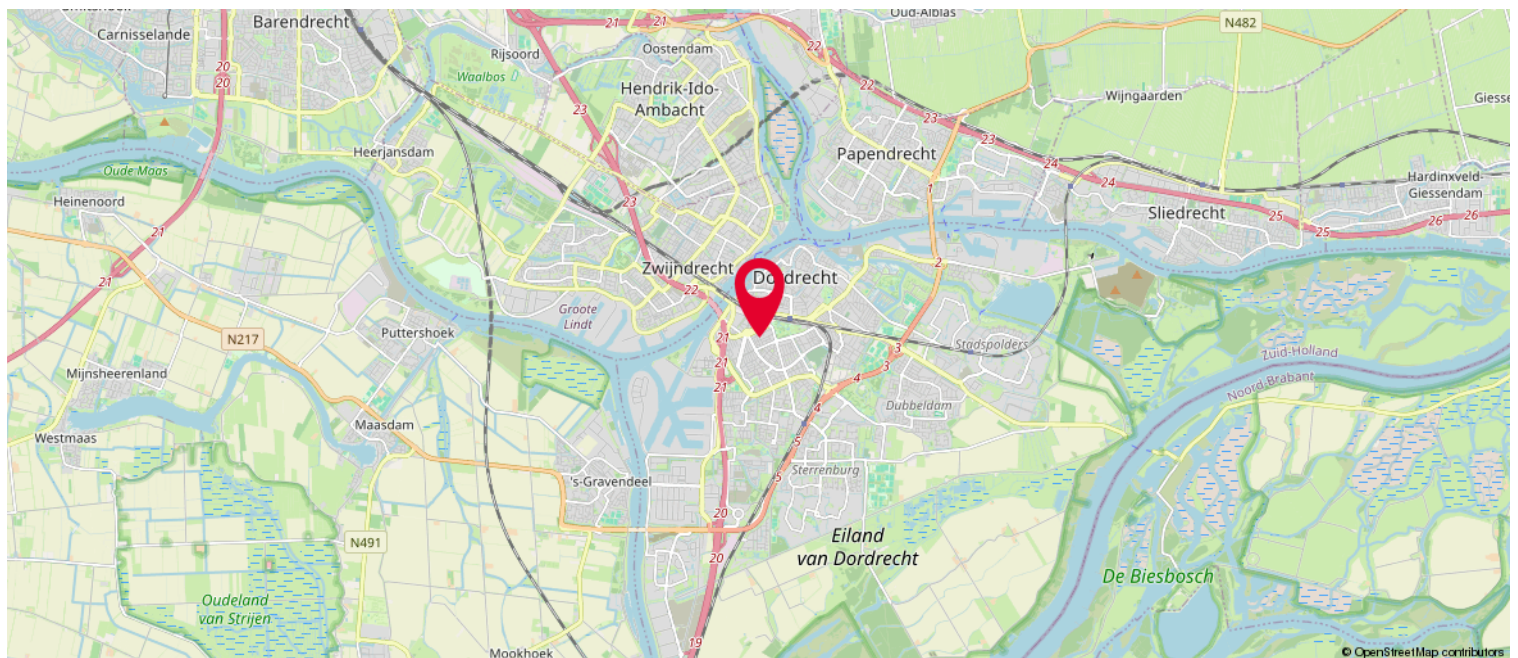
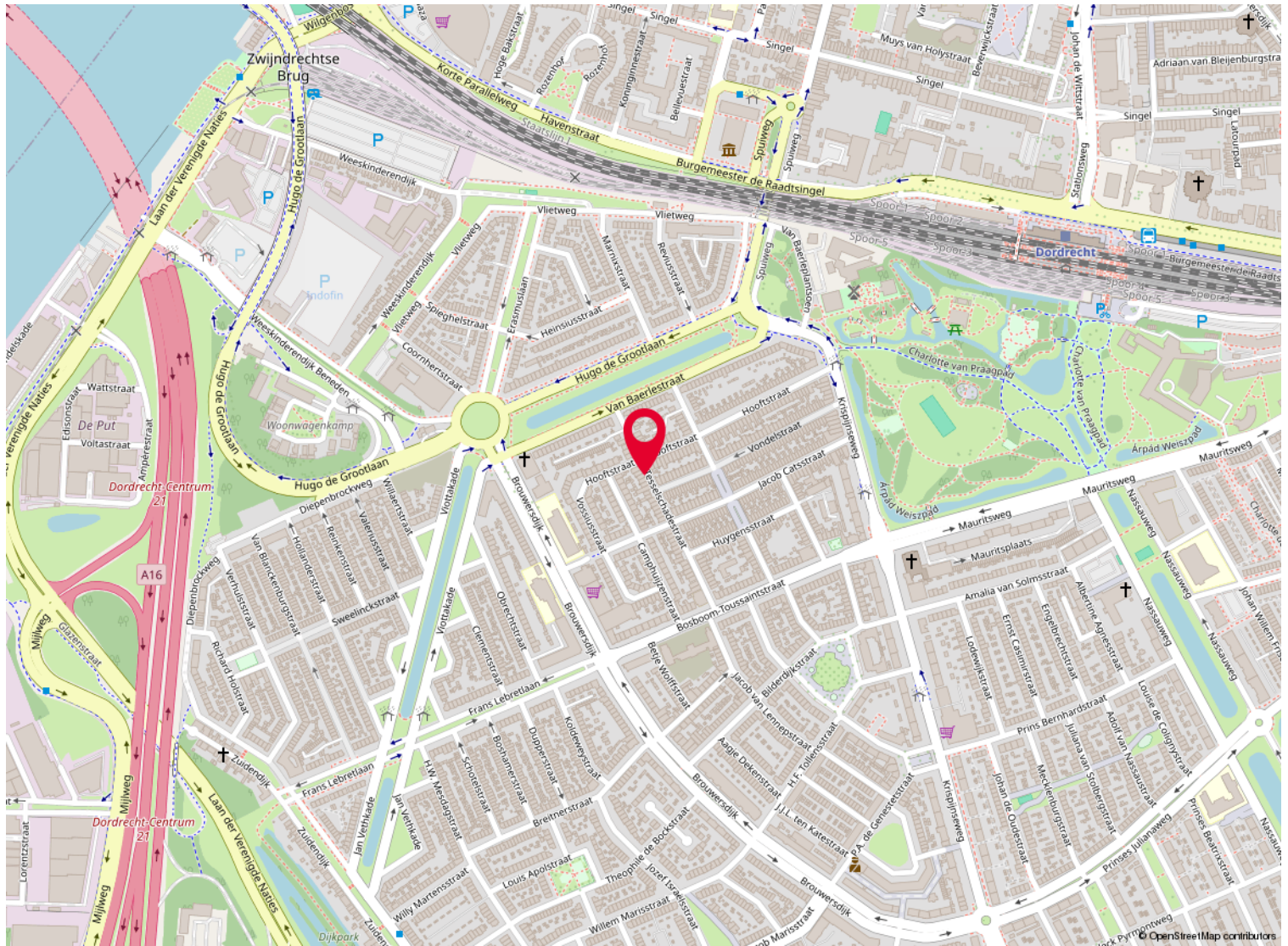


Plattegrond

Tesselschadestraat 21 - Dordrecht
Eerste verdieping



Locatie op de kaart





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!

Wonen in Oud-Krispijn

Oud-Krispijn

In het westen van de stad Dordrecht ligt de wijk Oud-Krispijn. Deze wijk heeft een gezonde mix van koop- en ook huurwoningen. Oud-Krispijn biedt daarnaast een verscheidenheid aan type woningen. De woonmogelijkheden variëren van historische herenhuizen tot gerenoveerde appartementen, die elk een uniek karakter hebben. Oud-Krispijn is een plek waar bewoners historie vinden, evenals de gemakken van het moderne leven.

Het was de eerste stadsuitbreiding ten zuiden van de spoorlijn. De bouw startte omstreeks 1915. In 2000 startte het project Oud Krispijn Vernieuwt, de herstructurering van het zuidelijk deel van de wijk.

De wijk is genoemd naar de Uitspanning Krijspijn, die tot 1904 op het landgoed van de zeventiende-eeuwse edelman Crispijn van Outgaerden lag. De uitspanning stond op de tweesprong van de Brouwersdijk en de Spuiweg, waarvan het deel tot aan de spoorlijn bij de bouw van de wijk werd omgedoopt tot Krispijnseweg.

Oud-Krispijn ligt ten westen van de Krispijnseweg. Oud-Krispijn is in te delen in twee delen. Het noordelijke deel, van de spoorlijn tot aan de Frans Lebrechtlaan en Bosboom-Toussaintstraat, heeft straten genoemd naar schrijvers en componisten uit de zeventiende, achttiende en negentiende eeuw. Het zuidelijke deel tussen de Bosboom-Toussaintstraat en de Laan der Verenigde Naties, heeft straten die vernoemd zijn naar negentiende-eeuwse schrijvers (Krispijnse Driehoek, tussen Krispijnseweg en Brouwersdijk) en schilders (ten westen en zuiden van de Brouwersdijk: Mauvebuurt, Vincent van Goghbuurt en Patersweg en omgeving).



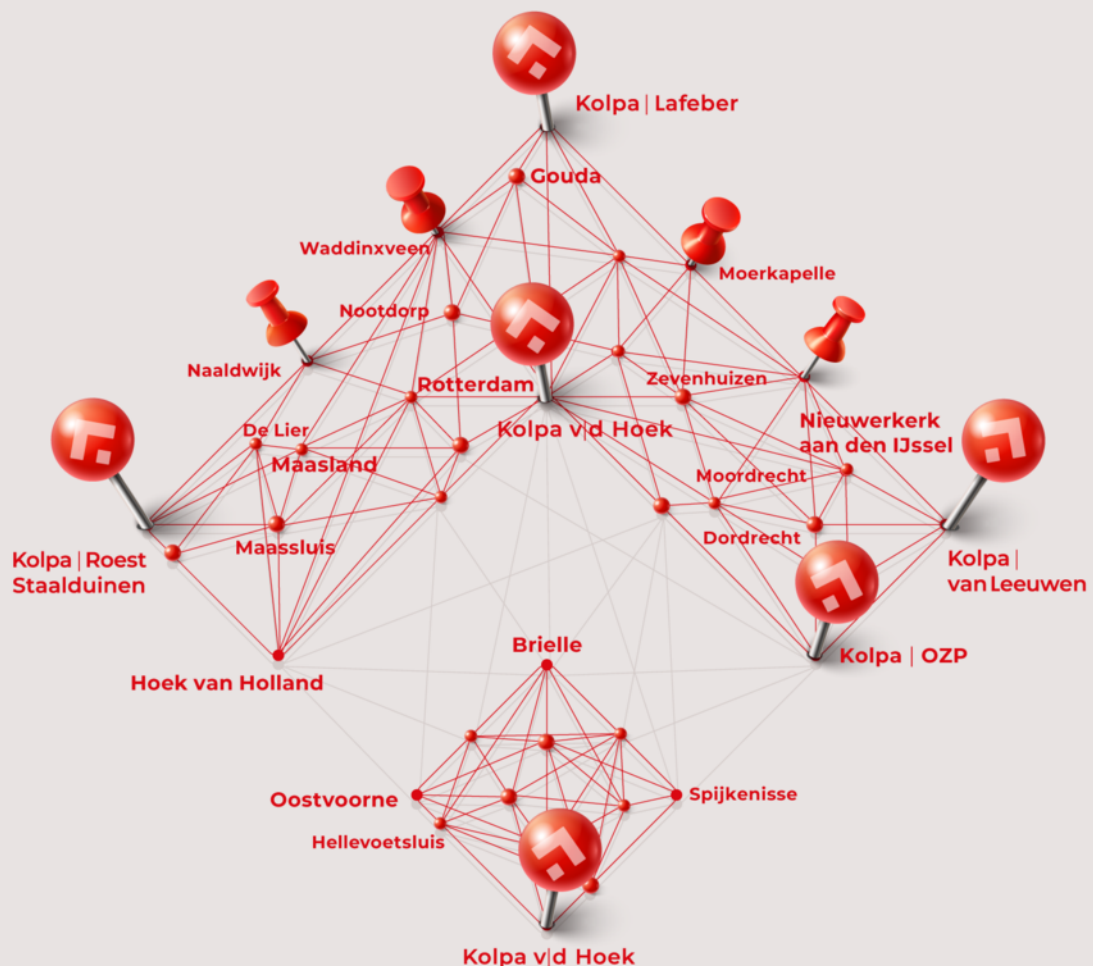
Over ons

Kolpa-OZP Makelaars & Taxateurs, voorheen OZP Makelaars, is sinds 2001 actief in Dordrecht en heeft zich ontwikkeld tot een vaste waarde in de Dordtse woningmarkt. Dordrecht vraagt om kennis van de stad én gevoel voor timing. Met een heldere aanpak, korte lijnen en oprechte aandacht begeleiden wij klanten bij kopen, verkopen en taxeren. Geen standaardverhaal, maar realistisch en deskundig advies dat past bij de stad en bij de mensen die er wonen en werken.

Per januari 2026 is OZP de samenwerking aangegaan met Kolpa Makelaars & Taxateurs. Dit versterkt onze lokale kennis met regionale samenhang, specialistische expertise en actuele marktinzichten. Zo blijven wij lokaal geworteld en kijken we tegelijkertijd verder dan vandaag.

Kolpa ontstond in 2020 uit de bundeling van Kolpa Makelaars uit Rotterdam, actief sinds 1915, en Van der Hoek Makelaars uit Voorne-Putten, actief sinds 1960. Inmiddels bestaat Kolpa uit lokaal gewortelde vestigingen in en rond Rotterdam, Voorne-Putten, het Westland, Gouda, Zuidplaspas en Dordrecht. De inzet voor onze klanten wordt regelmatig erkend. Kolpa ontving meerdere FD Gazellen Awards en staat bekend om kwaliteit, betrouwbaarheid en vakmanschap. Altijd met hetzelfde uitgangspunt. Kennis van waarde.

Kolpa is aangesloten bij de NVM en opereert als RICS Regulated Firm.





De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Heeft u interesse?



Kolpa | OZP

Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078 63 51 753
info@kolpa-ozp.nl
kolpa-ozp.nl



MAKELAARS ♦ TAXATEURS