

Welkom thuis.



HOOFTSTRAAT 65 • DORDRECHT



Vraagprijs
€ 360.000 k.k.



**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



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

Gelegen in het geliefde Oud-Krispijn, een wijk die bekendstaat om haar karakteristieke vooroorlogse bebouwing, wacht deze sfeervolle tussenwoning op nieuwe bewoners. Bewoners die verder kijken dan vandaag en zien wat er mogelijk is. Die met liefde, aandacht en misschien hier en daar een frisse touch deze woning naar een volgend hoofdstuk brengen.

De woning beschikt over drie slaapkamers, een gezellige voortuin op het zuidoosten waar je al vroeg van de zon kunt genieten, en een verzorgde achtertuin op het noordwesten waar de middag- en avondzon zich laat zien. Daarbij woon je hier op een fantastische locatie: het historische centrum van Dordrecht, het Weizigtpark met kinderboerderij en speeltuin, het NS-station en diverse voorzieningen liggen allemaal op korte afstand.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1935
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas HRE, 2016)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
90 m²



perceeloppervlakte
101 m²



inhoud
319 m³



aantal woonlagen
4



slaapkamers
4



badkamer
let op invullen



inpandige ruimte
-





Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Binnen word je verwelkomd door een sfeervolle woonkamer met een fraaie erker voorzien van authentiek glas-in-lood. Het daglicht stroomt hier rijkelijk naar binnen en geeft de ruimte een warme uitstraling. Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor een prettige verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.



De aangrenzende keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en een Bosch vaatwasser uit 2019. Via de tussenhall bereik je het toilet met bidetfunctie en de achtertuin.







Tuin

De achtertuin van circa 37 m² ligt op het noordwesten en biedt volop gelegenheid om te genieten van zonnige middagen en lange zomeravonden. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische stenen fietsenberging en een achterom.



1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douchecabine, handdoekradiator en een toilet met bidetfunctie.

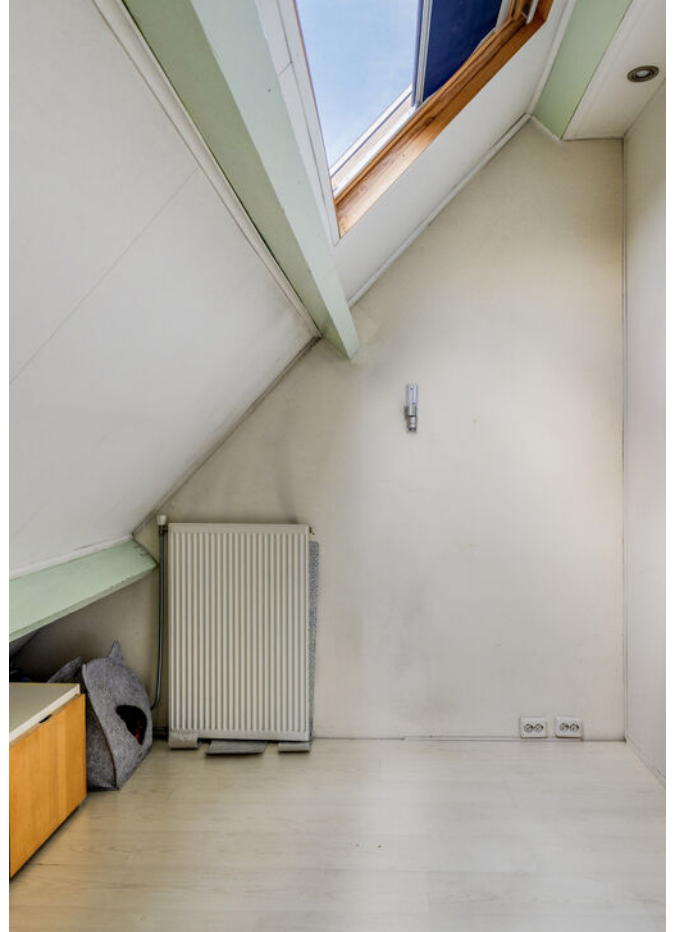




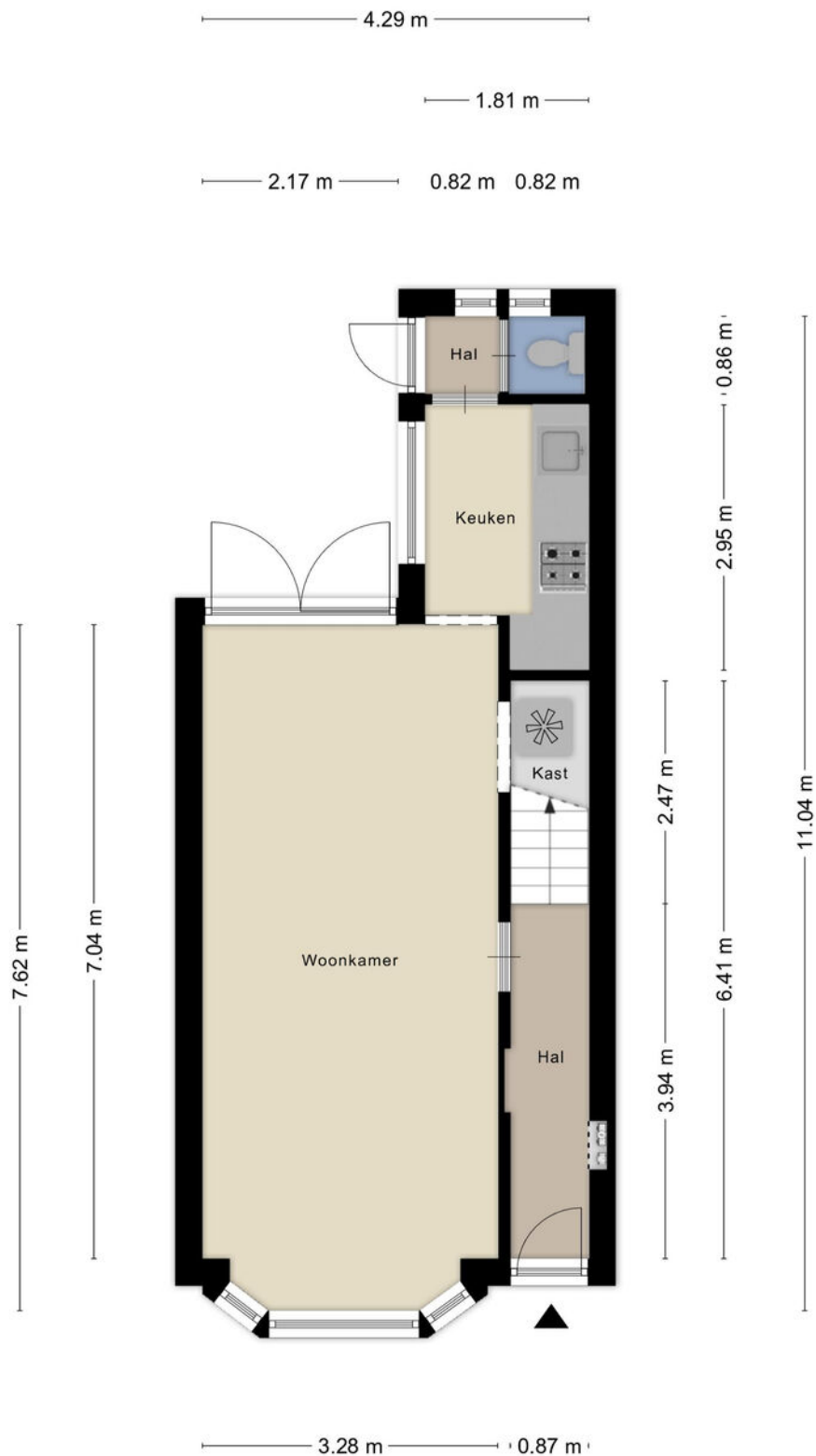
2e verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Hier vind je een royale overloop met wastafel, aansluitingen voor de wasapparatuur en een separate stookruimte met de Intergas HRE HR-combiketel uit 2016. Op deze verdieping kan bovendien een studeer-/hobbykamer worden gecreëerd.

De derde slaapkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en profiteert van een dakkapel met HR+ beglazing en onderhoudsarme kunststof kozijnen, wat zorgt voor veel licht en extra wooncomfort. En tenslotte is er nog een, middels vlizotrap bereikbare, vliering over de volle breedte van het huis.







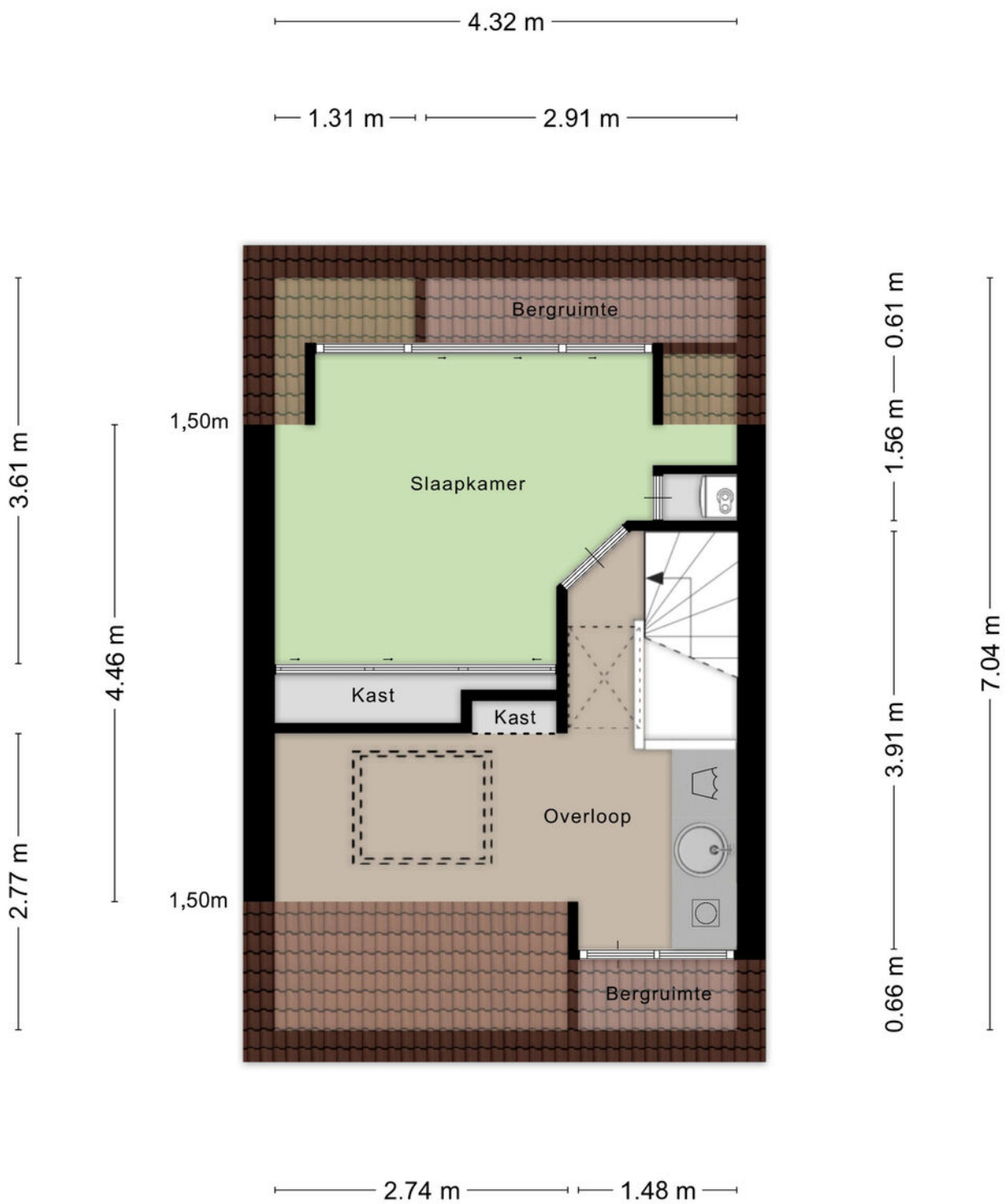
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

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

—

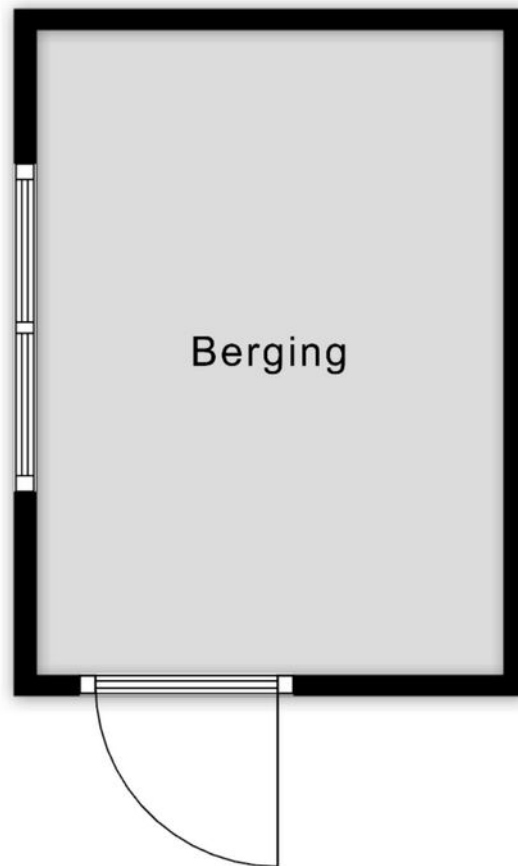
Plattegrond



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

Plattegrond

2.08 m



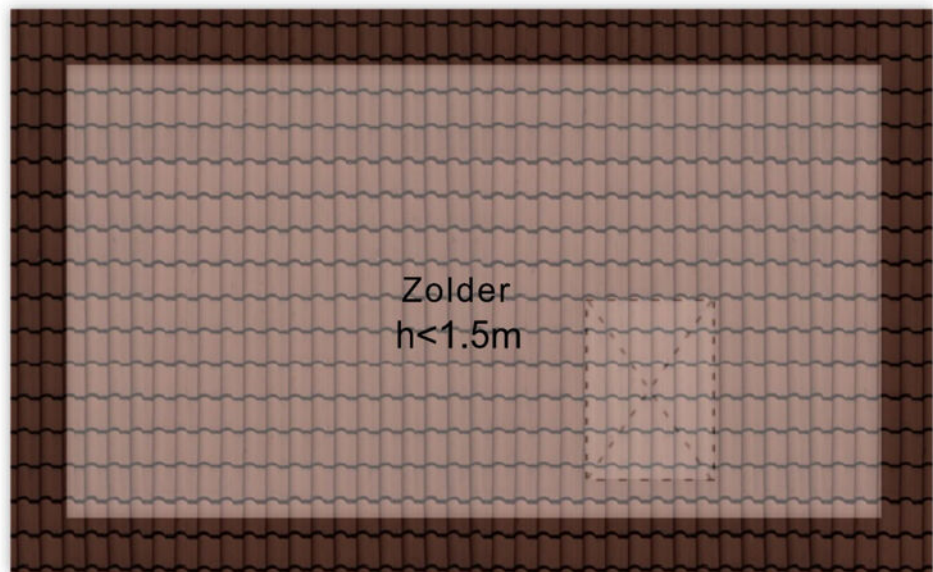
2.87 m

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


Plattegrond

4.32 m

2.40 m



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

—
Plattegrond

Volledige woning informatie

Hoofdstraat 65, Dordrecht zoekt nieuwe bewoners

Sommige huizen zijn direct instapklaar. Andere huizen bieden misschien nog wel iets waardevollers: karakter, sfeer en de kans om er helemaal je eigen thuis van te maken. Hoofdstraat 65 is zo'n woning.

Gelegen in het geliefde Oud-Krispijn, een wijk die bekendstaat om haar karakteristieke vooroorlogse bebouwing, wacht deze sfeervolle tussenwoning op nieuwe bewoners. Bewoners die verder kijken dan vandaag en zien wat er mogelijk is. Die met liefde, aandacht en misschien hier en daar een frisse touch deze woning naar een volgend hoofdstuk brengen.

De woning beschikt over drie slaapkamers, een gezellige voortuin op het zuidoosten waar je al vroeg van de zon kunt genieten, en een verzorgde achtertuin op het noordwesten waar de middag- en avondzon zich laat zien. Daarbij woon je hier op een fantastische locatie: het historische centrum van Dordrecht, het Weizigtpark met kinderboerderij en speeltuin, het NS-station en diverse voorzieningen liggen allemaal op korte afstand.

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Binnen word je verwelkomd door een sfeervolle woonkamer met een fraaie erker voorzien van authentiek glas-in-lood. Het daglicht stroomt hier rijkelijk naar binnen en geeft de ruimte een warme uitstraling. Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor een prettige verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

De aangrenzende keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en een Bosch vaatwasser uit 2019. Via de tussenhal bereik je het toilet met bidetfunctie en de achtertuin.

De achtertuin van circa 37 m² ligt op het noordwesten en biedt volop gelegenheid om te genieten van zonnige middagen en lange zomeravonden. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische stenen fietsenberging en een achterom.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douchecabine, handdoekradiator en een toilet met bidetfunctie.

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Hier vind je een royale overloop met wastafel, aansluitingen voor de wasapparatuur en een separate stookruimte met de Intergas HRE HR-combiketel uit 2016. Op deze verdieping kan bovendien een studeer-/hobbykamer worden gecreëerd.

De derde slaapkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en profiteert van een dakkapel met HR+ beglazing en onderhoudsarme kunststof kozijnen, wat zorgt voor veel licht en extra wooncomfort. En tenslotte is er nog een, middels vlizotrap bereikbare, vliering over de volle breedte van het huis. is er nog een, middels vlizotrap bereikbare, vliering over de volle breedte van het huis.

huis.

Pluspunten van de woning

- Gelegen in de populaire wijk Oud-Krispijn;
- Op loopafstand van het station en nabij het centrum van Dordrecht;
- Weizigtpark, kinderboerderij en speeltuin om de hoek;
- Sfeervolle woonkamer met erker en glas-in-loodramen;
- Zonnige voortuin met ruimte voor loungeset op het zuidoosten;
- Openslaande deuren naar de achtertuin;
- Achtertuin van circa 37 m op het noordwesten;
- Drie slaapkamers;
- Dakkapel met HR+ glas en kunststof kozijnen;
- Energielabel D;
- Fundering beoordeeld als "laag risico";
- Bouwkundige keuring aanwezig.

Hoofdstraat 65 is een woning met karakter, ruimte en potentie. Een huis waar al veel mooie herinneringen zijn gemaakt en waar nieuwe bewoners hun eigen verhaal kunnen schrijven. Ben je op zoek naar een sfeervolle woning op een centrale locatie in Dordrecht? Dan nodigen wij je graag uit om de mogelijkheden zelf te komen ontdekken.

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, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) 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.

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

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

- ligbad

X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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



Laura Schenau

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240141 | l.schenau@ooms.com



Irma de Reus

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240244 | i.de.reus@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 onderhandelingstraject 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