

Dorps wonen in de stad!



Kolpa | OZP

Wielhovenstraat 8
Dordrecht

vraagprijs:
€ 385.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1950
Soort:	eengezins(hoek)woning
Kamers:	4
Inhoud:	ca. 342 m ³
Woonoppervlakte:	ca. 77 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 220 m ²
Overige inpandige ruimte:	ca. 5 m ²
Externe bergruimte:	ca. 21 m ²
Verwarming en warmwater:	CV-combiketel (Remeha Avanta CW4), deels vloerverwarming en een houtkachel
Isolatie:	vloerisolatie, dubbel glas, voorzetramen

Omschrijving

Wat een plaatje!

De fraaie/modern afgewerkte hoekwoning is zeer rustig gelegen in de kleinschalige en kindvriendelijke woonwijk "Wieldrecht".

De woning is gebouwd omstreeks 1950 en hier komen nou echt sfeer, karakter en hedendaags wooncomfort op fraaie wijze samen. Deze woning ademt de uitstraling van vroeger met bijvoorbeeld haar balkenplafonds en de houtkachel, terwijl de woning tegelijkertijd is voorzien van de gemakken die tegenwoordig zo gewenst zijn. Zo is de woning overal voorzien van dubbele beglazing, is er spouwmuurisolatie aangebracht en is de begane grondvloer uitgevoerd in beton (voorheen hout) met vloerverwarming.

Verder is de woning onder ander voorzien van een ruime woonkamer, een complete keukeninrichting, 3 slaapkamers, een moderne toilet- en badkamerinrichting (2024), vernieuwde dakkapellen (2024/2025) en een ruime bergzolder. De ruime tuin op het zuiden mag gerust de spreekwoordelijke 'kers op de taart' genoemd worden. Deze tuin grenst namelijk aan een paardenweide, waardoor de paarden letterlijk tot aan het hek komen. Rondom de paardenweide is een wandelpad in het groen aangelegd. Een uniek en leuk detail, zeker voor dierenliefhebbers en kinderen!

Wieldrecht is een bijzonder en kleinschalig buurtschap aan de rand van Dordrecht waar rust, ruimte en een landelijke sfeer centraal staan. Met slechts (circa) 175 inwoners heeft het gebied een dorpse uitstraling en een hechte gemeenschap, terwijl de voorzieningen van Dordrecht, de uitvalswegen en de binnenstad binnen handbereik liggen. De omgeving wordt gekenmerkt door groen, dijken, water en een afwisselend straatbeeld met karakteristieke woningen, vrijstaande huizen en voormalige bedrijfsbebouwing. Voor liefhebbers van rust, ruimte en een unieke woonomgeving biedt Wieldrecht een zeldzame combinatie van landelijk wonen en stedelijke bereikbaarheid.

Enthousiast geworden? Bel snel voor het maken van de afspraak!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 6632, groot 220 m².
- * Woonoppervlakte: ca. 77 m² (Inhoud: ca. 342 m³). Overige inpandige ruimte: ca. 5 m². Externe bergruimte: ca. 21 m².
- * Type woning: hoekwoning.
- * Bouwjaar: circa 1950.
- * Energielabel C.
- * Begane grondvloer is van beton en voorzien van vloerverwarming.
- * Spouwmuur van de woning is na-geïsoleerd.
- * Bijna de gehele woning is voorzien van elektrische rolluiken.
- * Voorzien van houten kozijnen (begane grond en zijraam verdieping) en kunststof kozijnen/ dakkapellen (verdieping) met dubbele beglazing.
- * Badkamer- en toiletinrichting zijn vervangen in 2024.
- * De houten vloer tussen de 1e verdieping en de bergzolder is na-geïsoleerd;
- * Verwarming en warmwater middels een eigen CV-combiketel (Remeha Avanta CW4 uit 2019).
- * De woning is voorzien van 6 zonnepanelen.
- * Ten behoeve van het naastgelegen perceel (huisnummer 6) is een erfdienstbaarheid (een recht van overpad) gevestigd.
- * Indicatie oplevering: in overleg (september 2026).

Begane grond:**Entree**

Entree in gang met meterkast (voorzien van 3-fase aansluiting, 12 groepen en aardlekschakelaars), de trapopgang (bekleed in 2022), de toiletruimte en een handige kelderkast.

Toilet

De deels betegelde toiletruimte (2024) is voorzien van een zwevend closet.

Woonkamer (ca. 7,02 x 3,57 m.)

De heerlijk ruime woonkamer is van het type 'doorzon' en is verder fraai afgewerkt met een troffelvloer en spachtelputz op de wanden. Tenslotte heeft men de beschikking over aangename vloerverwarming en een sfeervolle houtkachel.

Keuken (ca. 3,11 x 2,12 m.)

De open keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De inrichting is geplaatst in een L-vorm en is voorzien van een gascomfort met een visbrander, een afzuigkap, een oven, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer, een carrouselkast en diverse boven- en onderkasten. Via de achterdeur kan men vanuit de keuken de achtertuin bereiken.

Eerste verdieping:**Overloop**

Overloop met vaste bergkast en vlizotrap naar de bergzolder.

Slaapkamer 1 (ca. 3,84 x 3,07 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer is voorzien van een vaste kledingkast en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. De dakkapel is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Slaapkamer 2 (ca. 3,07 x 3,07 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer heeft de beschikking over een dakkapel (2024) en een zijraam en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en deels behang/stucwerk op de wanden. De dakkapel is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Badkamer (ca. 1,83 x 2,50 m.)

De fraaie badkamer met vernieuwd dakkapel (2024) is geheel betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, een ligbad (met handdouche) en aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en de droger (beide op een aparte groep). De badkamer is tevens voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Slaapkamer 3 (ca. 2,65 x 2,52 m.)

De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. De dakkapel is vernieuwd in 2025 en voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Tweede verdieping:

Middels een vlizotrap te bereiken royale bergzolder. Naast veel bergruimte is hier tevens de ophangplaats van de CV-combiketel te vinden.

Exterieur:**Achtertuintuin (ca. 15,00 x 8,50 m.)**

De diepe achtertuin is op het zuiden gelegen. Deze sfeervol aangelegde achtertuin is onder andere voorzien van een elektrisch Pergolino zonnescerm (met waterdicht doek), twee waterkranen en tuinelektra. Verder heeft men de beschikking over een schuur. Via de zijtuin kan men de voorzijde en achterzijde van de woning bereiken. Aan de achterzijde heeft men een vrij uitzicht over een paardenweide.

Schuur (ca. 4,59 x 4,56 m.)

Grote stenen schuur, welke voorzien is van elektra, een waterpunt en openslaande deuren.

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.









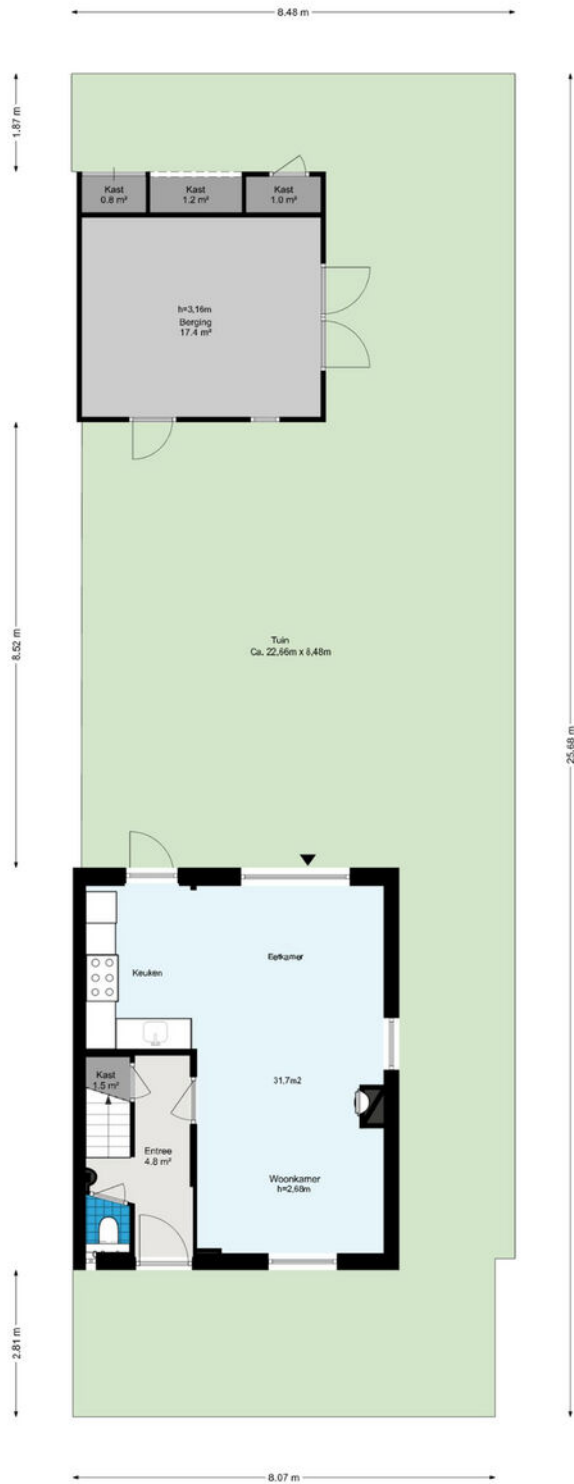






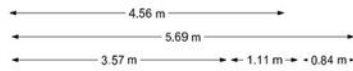
Plattegrond

Wielhovenstraat 8 - Dordrecht
Perceeltekening



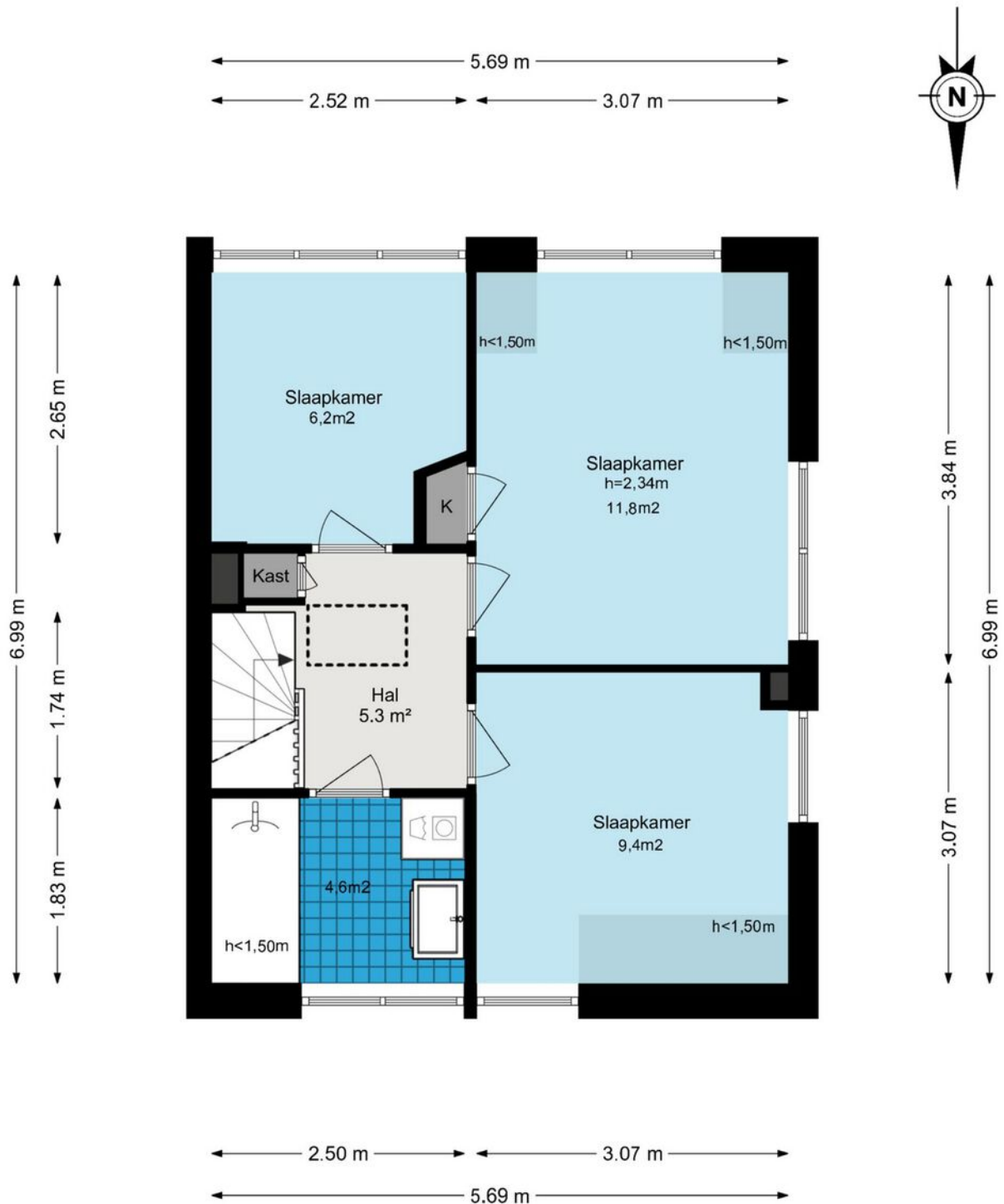
Plattegrond

Wielhovenstraat 8 - Dordrecht
Begane grond



Plattegrond

Wielhovenstraat 8 - Dordrecht Eerste verdieping



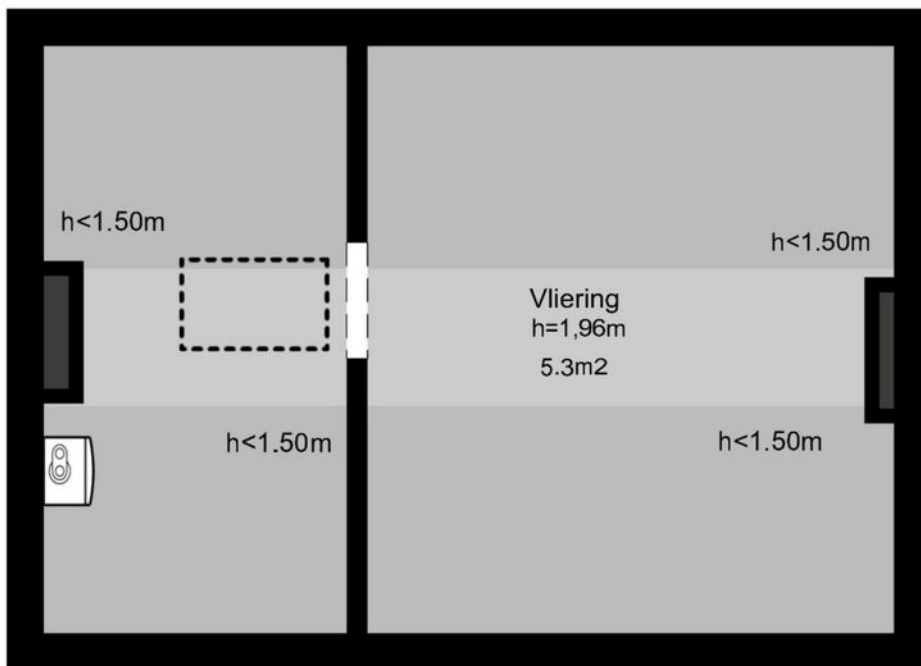
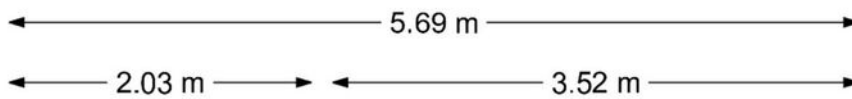
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

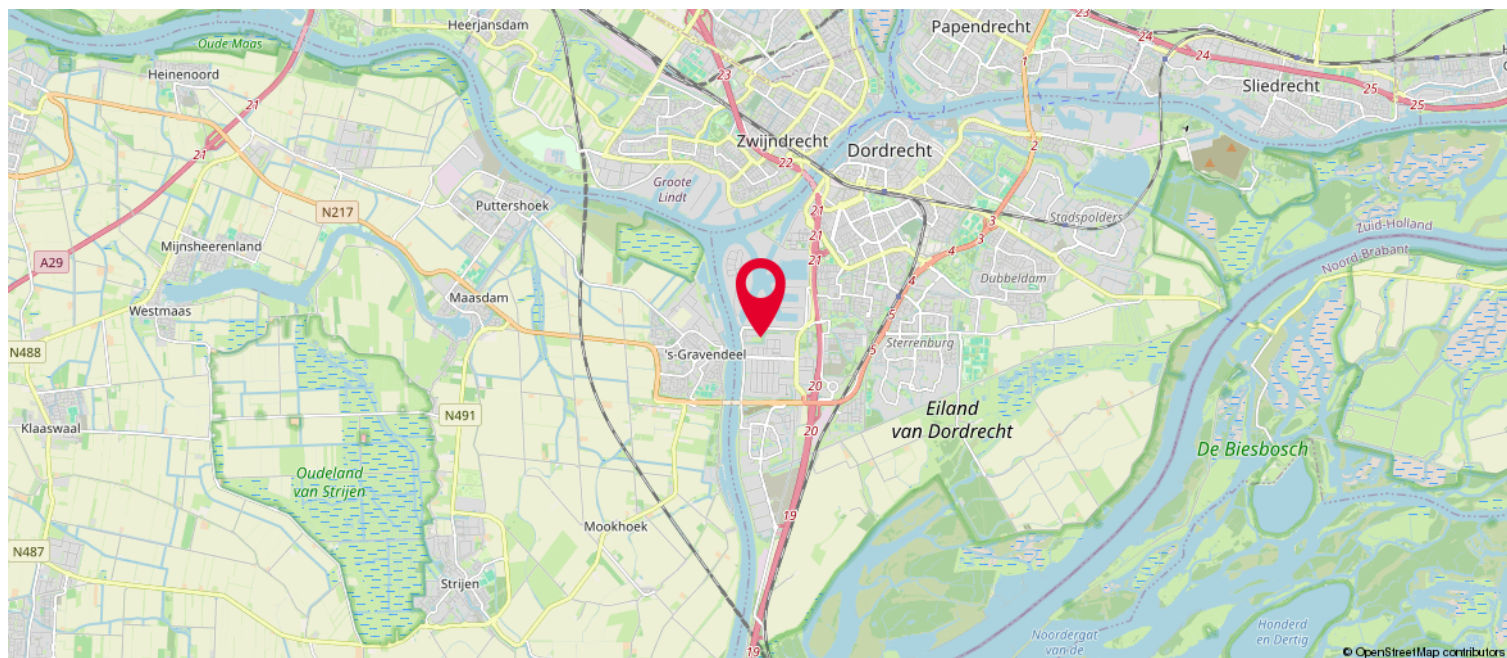
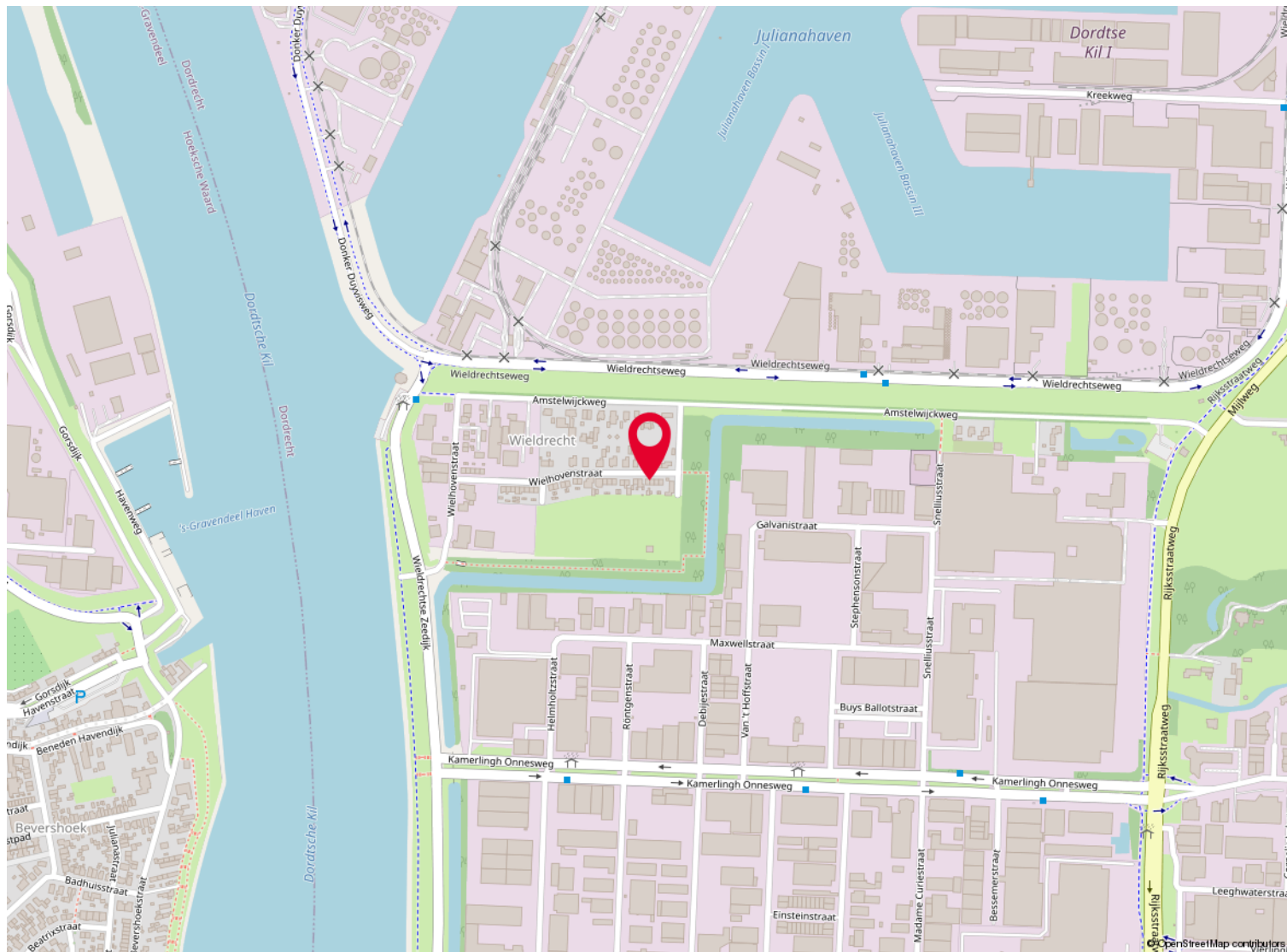
Plattegrond

Wielhovenstraat 8 - Dordrecht Vliering



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

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!

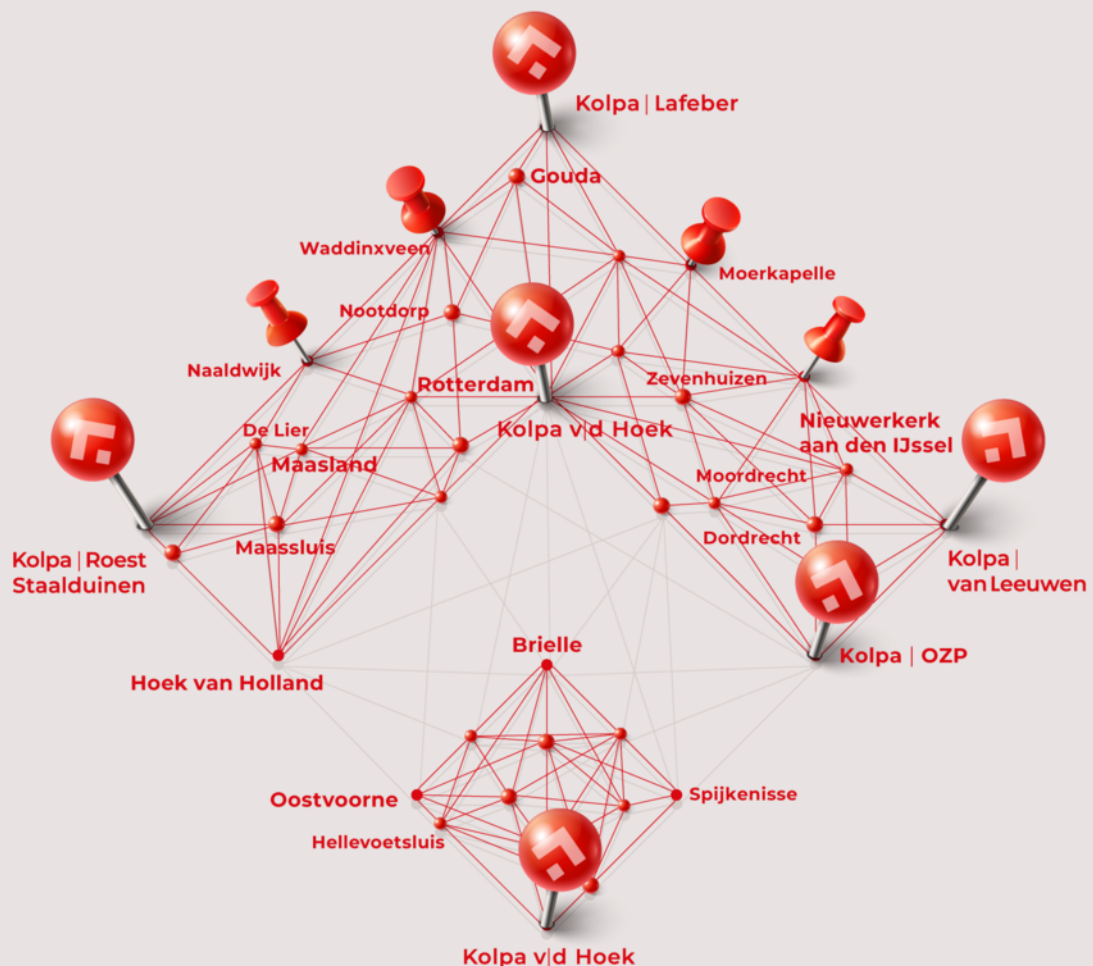
Over ons

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