

Eigentijds wonen



Kolpa | OZP

Reeweg Oost 113
Dordrecht

vraagprijs:
€ 449.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1922
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	500 m ³
Woonoppervlakte:	141 m ²
Perceeloppervlakte:	150 m ²
Overige inpandige ruimte:	5 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	1 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas

Omschrijving

Aan de karakteristieke Reeweg Oost, één van de meest geliefde lanen van Dordrecht, bevindt zich dit bijzondere woonhuis op nummer 113. Een plek waar het stadsleven en comfortabel wonen op prettige wijze samenkomen. De Reeweg Oost staat bekend om haar groene uitstraling, fraaie bebouwing en centrale ligging: op korte afstand van het historische stadscentrum, het NS-station, winkels, scholen en uitvalswegen.

Achter de gevel schuilt een verrassend veelzijdige woning die direct een gevoel van ruimte en kwaliteit uitstraalt. De woning is recent voorzien van een spiksplinternieuwe keuken, uitgevoerd met moderne apparatuur en een eigentijdse uitstraling. Daarnaast beschikt de woning onder andere over 5 slaapkamers en maar liefst twee fraaie badkamers, wat zorgt voor extra comfort en luxe in het dagelijks gebruik.

Uniek aan deze woning is de aanwezigheid van twee slaapkamers op de begane grond, direct naast een badkamer. Hierdoor is levensloopbestendig wonen uitstekend mogelijk. Ook biedt deze indeling uitstekende kansen voor werken aan huis, bijvoorbeeld voor een praktijk, kantoor of atelier, zonder in te leveren op privacy of wooncomfort.

De combinatie van de rustige woonomgeving, de goede bereikbaarheid en de nabijheid van alle denkbare voorzieningen maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk. Reeweg Oost 113 is een woning voor wie waarde hecht aan sfeer, gemak en de authentieke Dordtse woonbeleving.

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 490, groot 150 m².
- * Woonoppervlakte: ca. 141 m² (Inhoud: ca. 500 m³). Overige inpandige ruimte: ca. 5 m².
- Externe bergruimte: ca. 1 m².
- * Type woning: geschakelde woning.
- * Bouwjaar: omstreeks 1922.
- * Energielabel G.
- * Voorzien van een nieuwe keukeninrichting

(2025).

- * 5 slaapkamers.
- * De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing.
- * Het volledige dak is vervangen (2026). Tevens zijn alle dakkoepels, alle daktrimmen en het loodwerk van het volledige dak vervangen.
- * Alle slaapkamers zijn voorzien van een internetaansluiting.
- * Slapen en werken op de begane grond behoort tot de mogelijkheden, aangezien zich op de begane grond een 2e badkamer en 2 slaap-/werkkamers bevinden.
- * Verwarming en warm water middels een CV-combiketel (Remeha uit 2021).
- * Oplevering: in overleg (spoedig mogelijk).

Begane grond:

Entree

Entree in hal met trapopgang naar de slaapverdieping en meterkast (voorzien van 14 groepen, 3 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting).

Woonkamer (oppervlakte ca. 30 m²)

De ruime en tevens lichte woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden.

Keuken (ca. 4,22 x 2,38 m.)

De gloednieuwe keuken is geplaatst in 2025 in een L-opstelling. Men heeft de beschikking over een keramische kookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een vriezer, een combi-oven, een vaatwasser, een spoelbak met mengkraan, een carrouselkast en diverse boven- en onderkasten.

Serre

Via de woonkamer is de serre bereikbaar. Deze serre geeft een extra dimensie aan de woonkamer. Via deze serre is vanzelfsprekend middels een schuifpui de tuin bereikbaar. Tevens kan men via de serre het separate toilet op de begane grond bereiken alsmede een tussenportaal.

Tussenportaal

Dit tussenportaal geeft toegang tot de beide slaap-/werkkamers en de badkamer.

Toilet

De separate toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een zwevend closet en fonteintje.

Slaapkamer 1 (ca. 6,76/4,46 x 2,62 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

Badkamer 1 (ca. 3,47 x 1,44 m.)

De ruime en tevens geheel betegelde badkamer is naast een aansluiting ten behoeve van de wasmachine verder voorzien van een zwevend closet, een wastafelmeubel en een inloopdouche (met mengkraan).

Slaapkamer 2 (ca. 5,14 x 2,32 m.)

Deze slaapkamer is aan de zijkant van de woning gelegen en is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Via deze slaap-/werkkamer is de inpandige fietsenberging bereikbaar. Deze berging heeft openslaande deuren naar de straat.

Eerste verdieping:

Overloop

Overloop met vaste kast (voorzien van de ophangplaats van de CV-combiketel).

Slaapkamer 3 (ca. 3,07 x 3,46 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met tapijt op de vloer en stucwerk op de wanden.

Badkamer 2 (ca. 3,07 x 1,53 m.)

De fraaie badkamer is geheel betegeld en voorzien van een zwevend closet, een wastafelmeubel, een inloopdouche (met geïntegreerde kranen en een regendouche) en een verlaagd plafond met spots.

Slaapkamer 4 (ca. 3,09 x 2,23 m.)

Aan de zijkant van de woning gelegen en is afgewerkt met tapijt op de vloer en stucwerk op

de wanden.

Slaapkamer 5 (ca. 3,13 x 4,94 m.)

Deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en is eveneens afgewerkt met tapijt op de vloer en stucwerk op de wanden.

Exterieur:

Achtertuint (ca. 6,76 x 4,72 m.)

Aan de achterzijde is er een zonnige besloten achtertuint te vinden. De tuint is bereikbaar vanuit de serre.

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.















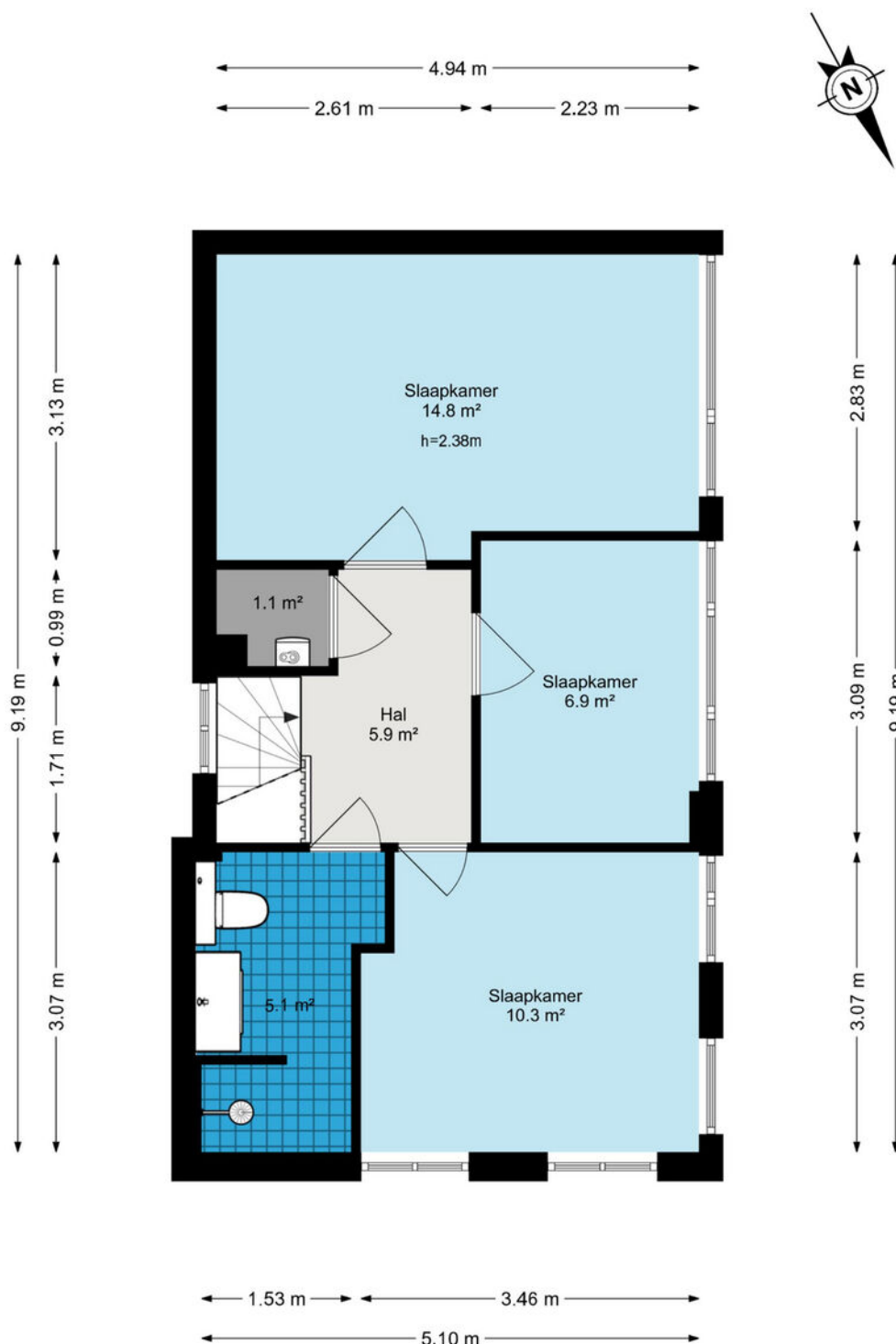
Plattegrond

Reeweg Oost 113 - Dordrecht
Begane grond

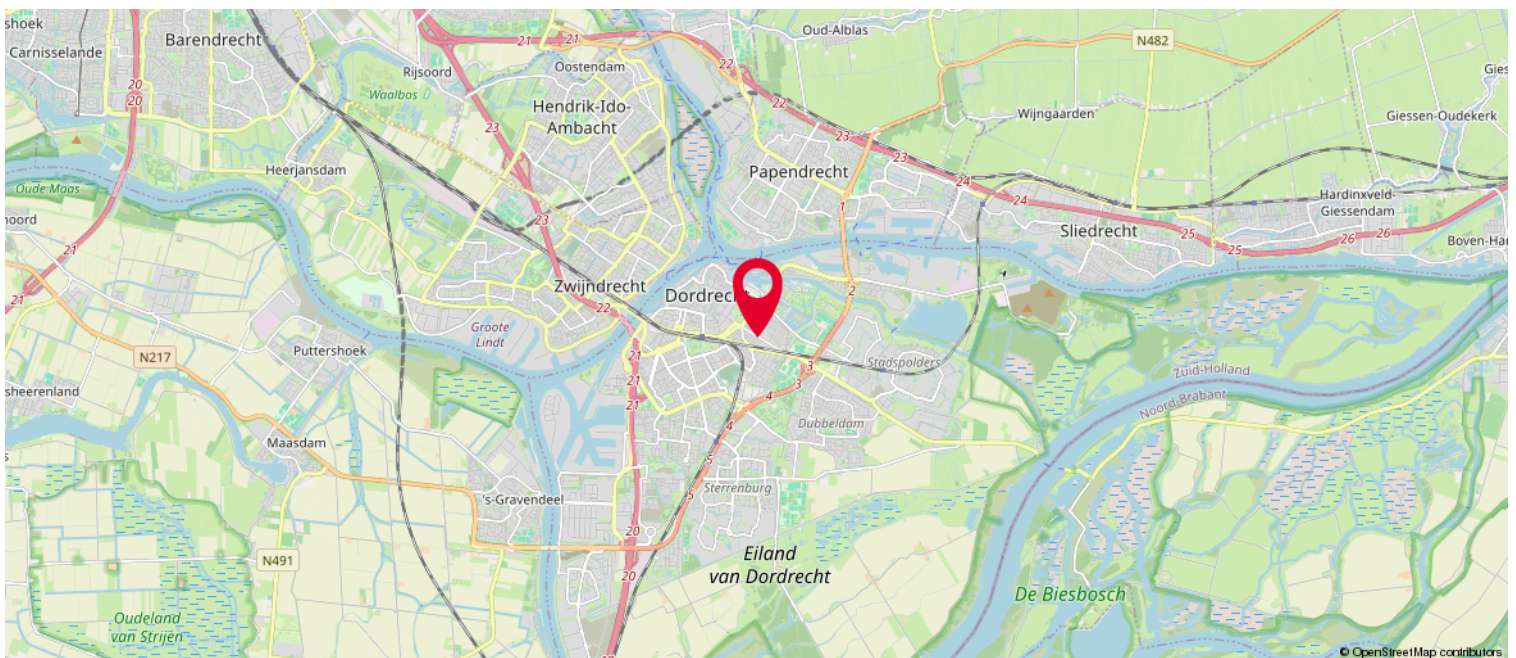
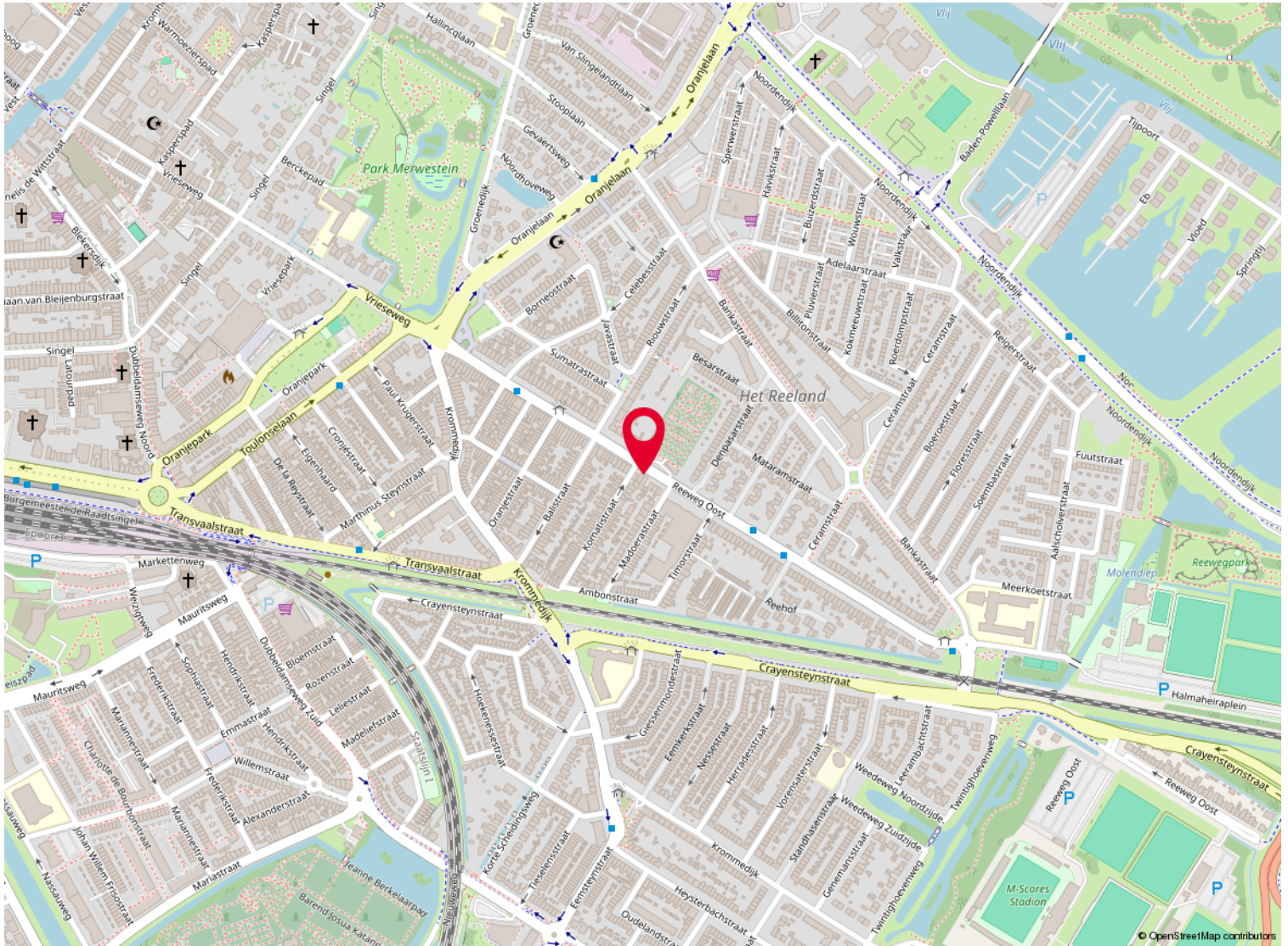


Plattegrond

Reeweg Oost 113 - 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, Statenv plein is het commerciële middelpunt van de stad. Een standbeeld van Willem van Oranje en zijn hond is te bezichtigen op de weg van het Statenv plein 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 Het Reeland

De wijk Het Reeland is gelegen in het hart van Dordrecht en ligt dichtbij het stadscentrum. De wijk heeft een uitstekende aansluiting op het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Met goede scholen, parken en groene ruimten is Het Reeland een ideale plek voor gezinnen.

De wijk is genoemd naar de ree, de rechte grenslijn tussen Dordrecht/Ter Merwe enerzijds (noordelijk) en Dubbeldam anderzijds. De Reeweg Oost, een grote weg in deze wijk die er eveneens zijn naam aan dankt, volgt een deel van dit traject. Ondanks dat Het Reeland oorspronkelijk deels uit Dubbeldams grondgebied bestond, zijn alle buurten in deze wijk gebouwd door de gemeente Dordrecht, die al ver voor 1970 grote delen van Dubbeldam had geannexeerd.

Het Reeland is een diverse wijk die zich in verschillende buurten laat opdelen: de Wantijbuurt, de Transvaalbuurt, de Vogelbuurt, de Indische Buurt en het Land van Valk. Ook de nieuwe buurt het Leerpark wordt er dikwijls bij gerekend.

Het grootste park in het Reeland is het Wantijpark, uiteraard gevestigd in de Wantijbuurt. Hier vindt men ook het Wantijbad. In de Indische buurt ligt het Sportpark Halmaheiraplein, bij het Land van Valk vindt men het Sportpark Krommedijk.



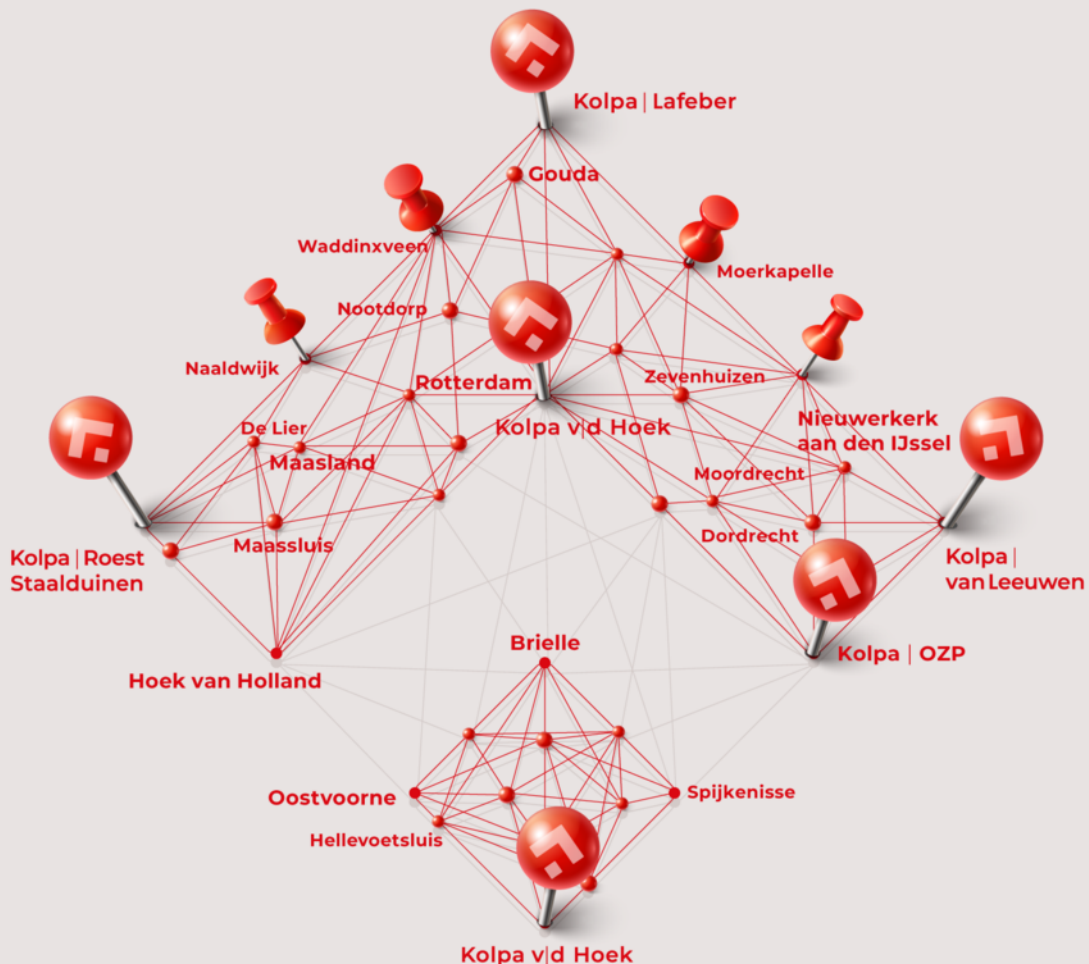
Over ons

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, Zuidplas 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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Heeft u interesse?



Kolpa | OZP

Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

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



MAKELAARS ♦ TAXATEURS