

Welkom thuis.



IROKO 141 • DORDRECHT



Vraagprijs
€ 1.025.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



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

Deze prachtige vrijstaande villa gelegen aan de rustige en groene Iroko. Met een achtertuin aan het water met vrij uitzicht over de dijk, een heerlijke plek om 's avonds na het werk te dineren en te genieten van het groen en de rust.



Woning

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Bouwjaar	1997
Tuin	tuin rondom
Tuinligging	
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha Calenta, 2015)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
211 m²



perceeloppervlakte
418 m²



inhoud
784 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
-





Begane grond

Je komt binnen in de ruime hal met de meterkast en toegang tot de voormalige garage. De voormalige garage is ingericht als kamer met een aantal, zeer ruime, vaste kasten. De toiletruimte is voorzien van een wastafelmeubel. Vanuit de hal loop je zo de eetkamer in, deze ligt aan de voorzijde van de woning. Middels een schuifpui loop je zo de groene voortuin in. De keuken ligt in het midden van de woning en is zeer ruim opgezet met een eiland voorzien van diverse kastruime én een dubbele wandopstelling. In de wandopstellingen vind je de volgende apparatuur: 2 koelkasten, vriezer, 2 combi-ovens, vaatwasser, kookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is er een deur naar de zijtuin. De woonkamer ligt een niveau lager, beschikt over een sfeervolle gashaard en openslaande deuren naar de tuin. Vanuit de woonkamer kijk je geweldig uit over de tuin, het water en de groene dijk. De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.







Tuin

De rondom gelegen tuin is fraai aangelegd en biedt altijd een plek in de zon of in de schaduw. Aan de voorzijde van de woning is er ruimte voor het parkeren van 3 auto's op eigen terrein. Ideaal als je na een drukke dag thuis komt, je hoeft nooit te zoeken naar een parkeerplek.



1e verdieping

Je komt via het unieke trappenhuis boven op de eerste verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft veel lichtinval en is fijn ruim.

De slaapkamer aan de achterzijde is riant en biedt prachtig uitzicht over de groene dijk, het is hier echt wakker worden van de fluitende vogels, wat wens je nu nog meer?

De derde slaapkamer is momenteel in gebruik als kastenkamer.

Deze villa beschikt over twee badkamers. Badkamer één is voorzien van een inloopdouche met glaswand en een regendouche, dubbel wastafelmeubel, een spiegel met verlichting en een wandkast.

Badkamer twee beschikt over een inloopdouche met regendouche, toilet en een wastafelmeubel.



Tekst





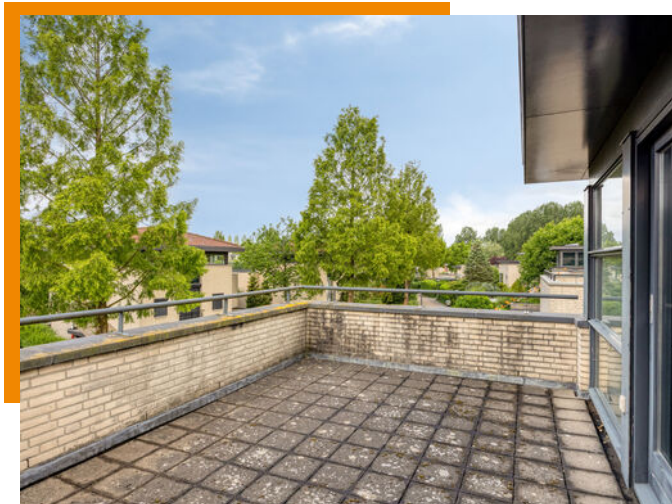
2e verdieping

Op deze verdieping kom je boven op de zeer ruime overloop met toegang tot de slaapkamer, de wasruimte en het dakterras.

Het dakterras ligt aan de voorzijde van de woning, op het zuiden, een heerlijke plek om te genieten van de middag én avondzon.

De vierde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning is voorzien van een ruime kastenwand.

De separate was/stookruimte is ideaal, met opstelplaats voor de cv ketel, mechanische ventilatie, wasmachine- en drogeraansluitingen en een wastafelmeubel.







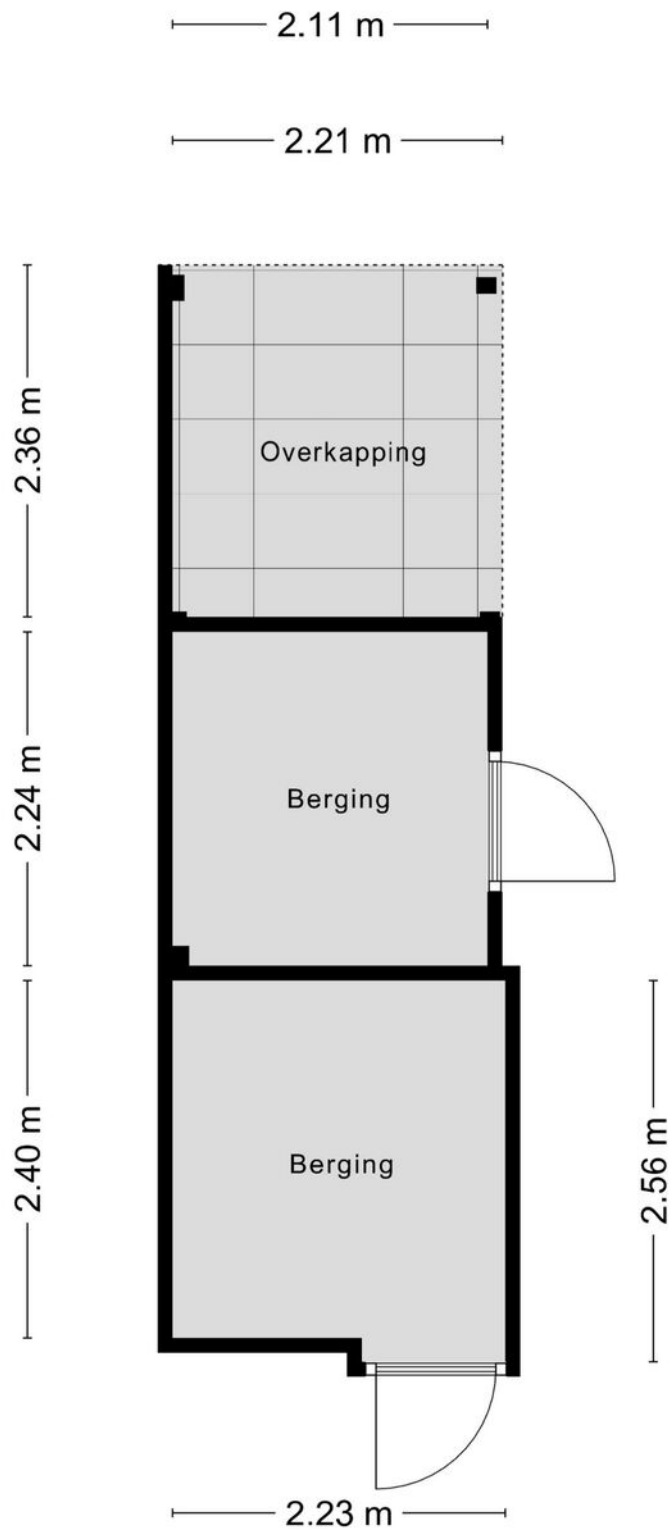
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



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

Plattegrond

Volledige woning informatie

Vrijwel nooit te koop dus pak je kans! Deze prachtige vrijstaande villa gelegen aan de rustige en groene Iroko. Met een achtertuin aan het water met vrij uitzicht over de dijk, een heerlijke plek om 's avonds na het werk te dineren en te genieten van het groen en de rust.

De villa is riant opgezet met een ruime eetkamer en woonkamer, vier slaapkamers, twee badkamers, tuin rondom, een dakterras en ruimte voor het parkeren van drie auto's op eigen terrein.

Gelegen in de kindvriendelijke wijk Stadspolders in de directe nabijheid van meerdere scholen, winkelcentrum "De Bieshof" en openbaar vervoer. Voor een heerlijke wandeling of een rondje hardlopen loop je zo de dijk op en kun je genieten van de prachtige natuur.

INDELING

BEGANE GROND

Je komt binnen in de ruime hal met de meterkast en toegang tot de voormalige garage. De voormalige garage is ingericht als kamer met een aantal, zeer ruime, vaste kasten. Ideaal als werkruimte of speelkamer voor de kinderen.

De toiletruimte is voorzien van een wastafelmeubel.

Vanuit de hal loop je zo de eetkamer in, deze ligt aan de voorzijde van de woning. Middels een schuifpui loop je zo de groene voortuin in. De keuken ligt in het midden van de woning en is zeer ruim opgezet met een eiland voorzien van diverse kasten én een dubbele wandopstelling. In de wandopstellingen vind je de volgende apparatuur: 2 koelkasten, vriezer, 2 combi-ovens, vaatwasser, kookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is er een deur naar de zijtuin.

De woonkamer ligt een niveau lager, beschikt over een sfeervolle gashaard en openslaande deuren naar de tuin. Vanuit de woonkamer kijk je geweldig uit over de tuin, het water en de groene dijk. Het is echt genieten van de rust en het groen!

De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING

Je komt via het unieke trappenhuis boven op de eerste verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft veel lichtinval en is fijn ruim.

De slaapkamer aan de achterzijde is riant en biedt prachtig uitzicht over de groene dijk, het is hier echt wakker worden van de fluitende vogels, wat wens je nu nog meer?

De derde slaapkamer is momenteel in gebruik als kastenkamer.

Deze villa beschikt over twee badkamers. Badkamer één is voorzien van een inloopdouche met glaswand en een regendouche, dubbel wastafelmeubel, een spiegel met verlichting en een wandkast.

Badkamer twee beschikt over een inloopdouche met regendouche, toilet en een wastafelmeubel.

Badkamer twee beschikt over een inloopdouche met regendouche, toilet en een wastafelmeubel.

wastafelmeubel.

TWEEDE VERDIEPING

Op deze verdieping kom je boven op de zeer ruime overloop met toegang tot de slaapkamer, de wasruimte en het dakterras.

Het dakterras ligt aan de voorzijde van de woning, op het zuiden, een heerlijke plek om te genieten van de middag én avondzon.

De vierde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning is voorzien van een ruime kastenwand.

De separate was/stookruimte is ideaal, met opstelplaats voor de cv ketel, mechanische ventilatie, wasmachine- en drogeraansluitingen en een wastafelmeubel.

TUIN

De rondom gelegen tuin is fraai aangelegd en biedt altijd een plek in de zon of in de schaduw. Aan de voorzijde van de woning is er ruimte voor het parkeren van 3 auto's op eigen terrein. Ideaal als je na een drukke dag thuis komt, je hoeft nooit te zoeken naar een parkeerplek.

Voor de schuifpui aan de voorzijde van de woning is het eerste terras gecreëerd, heerlijk beschut in het groen.

Aan de westzijde van de woning staan de stenen fietsen berging en de houten blokhut met overkapping.

De achtertuin is de echte eyecatcher, een heerlijk ruime achtertuin gelegen aan het water met vrij uitzicht over de dijk, wat wil je nog meer? Wellicht een overkapping aan de woning en een vlonder aan het water? Ook deze boxjes worden afgevinkt.

Kom langs en geniet zelf van deze oase van rust.

ALGEMEEN

- Bouwjaar 1997
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing
- Cv ketel, Remeha Calenta 2015
- Oplevering in overleg

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, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen 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.

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Armatuur eetkamer begane grond

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Vaste kasten met schuifstelsel

X

- Losse kasten inclusief Pax en stellingkasten

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- plavuizen

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsel

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

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

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse beplanting in potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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 verduuzaamt, 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.

Bedenktime

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.

BLIJF OP DE HOOGTE —



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

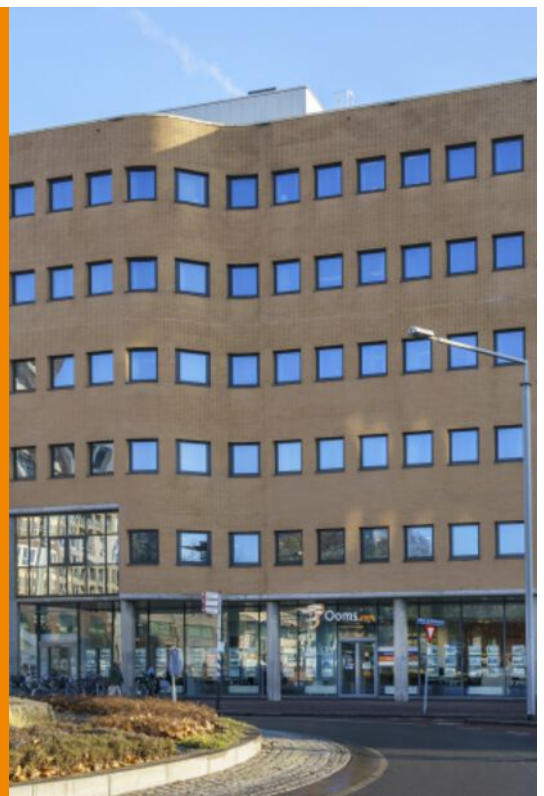
Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

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