

Instapklare (luke) woning



Kolpa | OZP

Joke Smit-erf 154
Dordrecht

vraagprijs:
€ 489.500 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1985
Soort:	eengezins(tussen)woning
Kamers:	5
Inhoud:	ca. 391 m ³
Woonoppervlakte:	ca. 113 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 136 m ²
Verwarming en warmwater:	vloerverwarming gedeeltelijk begane grond en 1e verdieping, Hybride warmtepomp (met CV-ketel) en airco
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas

Omschrijving

INSTAPKLAAR, LUXE AFGEWERKT ÉN VOLLEDIG VOORBEREID OP DE TOEKOMST!

Ben je op zoek naar een woning waar je jarenlang zorgeloos kunt wonen? Dan is deze schitterend gemoderniseerde tussenwoning aan het Joke Smit-erf 154 precies wat je zoekt. De afgelopen jaren is de woning vrijwel volledig vernieuwd en verduurzaamd, waardoor je profiteert van een hoog wooncomfort, lage energielasten én een luxe afwerkingsniveau.

Vanaf 2023 is nagenoeg alles aangepakt. Zo beschikt de woning over een stijlvolle keuken met kookeiland, een modern toilet en een luxe badkamer. Alle wanden zijn strak gestuct, de plafonds zijn verlaagd en voorzien van sfeervolle inbouwspots en ook alle binnendeuren zijn vervangen. Het resultaat is een eigentijdse woning die tot in de puntjes is afgewerkt. Ook op het gebied van duurzaamheid is aan alles gedacht. De woning is uitgerust met een hybride warmtepomp, vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping, 7 zonnepanelen, een 5 (kWh) thuisbatterij, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie en airconditioning in zowel de woonkamer als de hoofdslaapkamer, waarmee je kunt koelen én verwarmen.

De indeling is eveneens bijzonder praktisch. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De royale zolderverdieping biedt volop mogelijkheden om een vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte te realiseren. De fraai aangelegde achtertuin is bovendien in 2025 volledig vernieuwd, waardoor ook buiten alles klaar is voor jarenlang woonplezier.

De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk Stadspolders. Hier woon je in een rustige omgeving met veel groen, speelvoorzieningen, scholen, winkels, sportverenigingen en het treinstation op korte afstand. Ook natuurgebied de Biesbosch en de uitvalswegen richting Rotterdam, Breda en Utrecht zijn snel bereikbaar.

Kortom: een instapklare gezinswoning waar luxe, comfort, duurzaamheid en een uitstekende ligging samenkomen. Hier hoef je alleen nog maar je spullen neer te zetten en te genieten.

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 2578, groot 136 m2.
- * Woonoppervlakte: ca. 113 m2 (Inhoud: ca. 391 m2).
- * Type woning: tussenwoning.
- * Bouwjaar: 1985.
- * Energielabel: A++
- * De woning beschikt over dak-, muur en vloerisolatie.
- * Deels kunststof kozijnen en deels houten kozijnen en overal dubbele beglazing.
- * Verwarming middels hybride warmtepomp (CV-ketel: Intergas uit 2018 en Hybride warmtepomp: Remeha uit 2024), vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping.
- * Airconditioning in de woonkamer en slaapkamer 1 (koelen en verwarmen).
- * Voorzien van 7 zonnepanelen en een 5 kWh thuisbatterij.
- * 3/4 slaapkamers.
- * Overal nieuwe binnendeuren.
- * Meterkast en elektra door de gehele woning vernieuwd.
- * Tuinaanleg vernieuwd in 2025.
- * Vanaf 2023 is eigenlijk de gehele woning gemoderniseerd.
- * Gelegen op rustige en kindvriendelijke woonlocatie aan de rand van Stadspolders.
- * Oplevering: in overleg (indicatie november 2026).

Begane grond:

Entree

Entree in hal met toiletruimte.

Toilet

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en een verlaagd plafond met inbouwverlichting.

Keuken (oppervlakte ca. 19 m²)

Het hart van de woning wordt gevormd door de stijlvolle, matzwarte leefkeuken met een royaal kookeiland. Deze luxe keuken combineert een strak design met optimaal gebruiksgemak en is van alle gemakken voorzien. Zo beschikt het kookeiland over een BORA inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, een spoelbak met Quookerkraan, een koelkast, een vriezer, een vaatwasser en een combi-oven. Dankzij de praktische pannen- en besteklades en de slimme LeMans-hoekkast is er volop bergruimte. Het hoogwaardige granieten werkblad vormt de stijlvolle finishing touch.

Woonkamer (oppervlakte ca. 24 m²)

De ruime woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. Deze fijne en lichte ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer (met vloerverwarming), glad stucwerk op de wanden en een verlaagd plafond met inbouwspots. In een hoek van de kamer heeft men de trap naar de slaapverdieping en daaronder de bergkast (met meterkast).

Eerste verdieping:**Overloop**

Overloop met vaste trap naar de zolderverdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3,77 x 3,22 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. Naast de vloerverwarming is deze slaapkamer verder voorzien van aangename airconditioning (koelen en verwarmen).

Badkamer (ca. 2,60 x 2,12 m.)

De fraaie badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze geheel betegelde badkamer (met vloerverwarming) is voorzien van een meubel met dubbele wastafel, een zwevend closet, een designradiator (elektrisch) en een royale inloofdouche. Deze douche is uitgevoerd met twee comfortabele regendouches en strak geïntegreerde inbouwkransen. Ook de badkamer is voorzien van een verlaagd plafond met inbouwspots.

Slaapkamer 2 (ca. 4,62 x 2,68 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met PVC op de vloer (met vloerverwarming) en stucwerk op de wanden.

Slaapkamer 3 (ca. 3,62 x 2,66 m.)

Ook deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is thans in gebruik als walk-in-closet en is afgewerkt met tapijt (met vloerverwarming) op de vloer en stucwerk op de wanden.

Tweede verdieping:

De ruime open zolderverdieping (ca. 4,44 x 5,44 m.) is voorzien van veel bergruimte achter de knieschotten, de ophangplaats van de CV-combiketel, de hybride warmtepomp en de mechanische ventilatie-box, alsmede het aansluitpunt voor de wasmachine. Door middel van het plaatsen van een wandje is hier gemakkelijk een 4e slaapkamer te realiseren, aangezien er ook nog eens een groot Velux dakvenster (het raam is recent geplaatst) aanwezig is voor de benodigde lichtinval. De vloer is belegd met klik-PVC.

Exterieur:**Voortuin (ca. 2,50 x 5,75 m.)**

De voortuin is vrijwel geheel onderhoudsvrij aangelegd en voorzien van een watertappunt en een elektrapunt.

Achtertuintuin (ca. 11,00 x 5,75 m.)

De recentelijk vernieuwde achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is ongeveer 11 meter diep. Deze achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met enkele plantenborders en kunstgras. Tevens is de achtertuin voorzien van een zonnesherm (handmatig), tuinelektra en een watertappunt.

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.









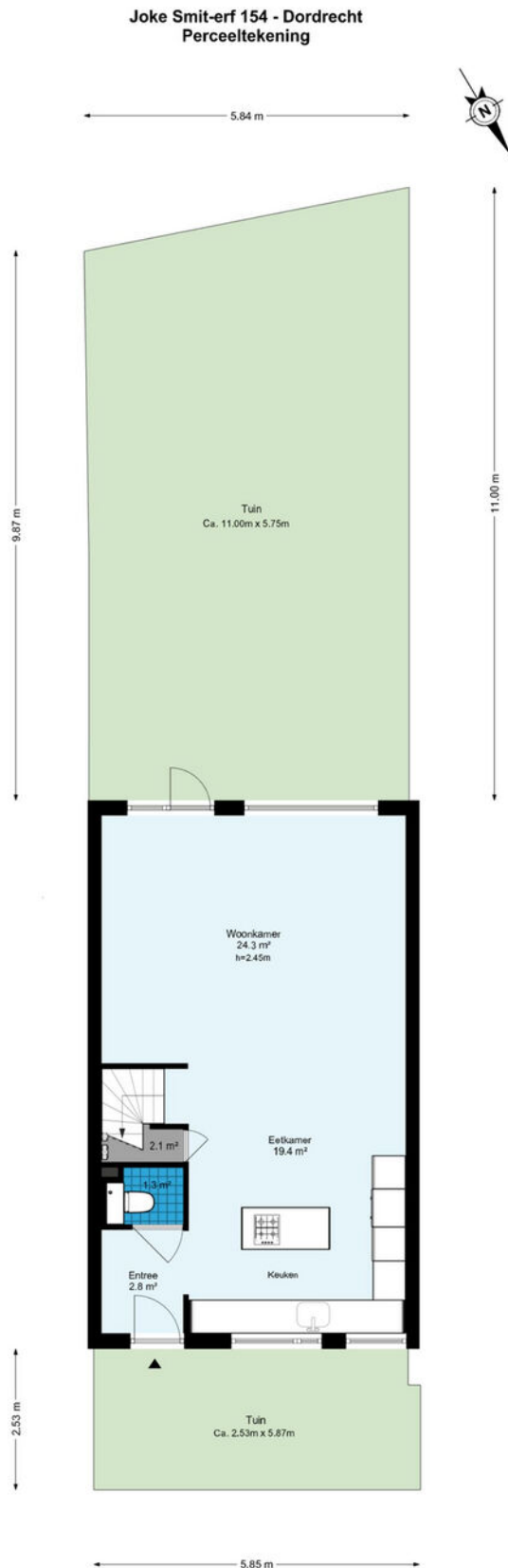






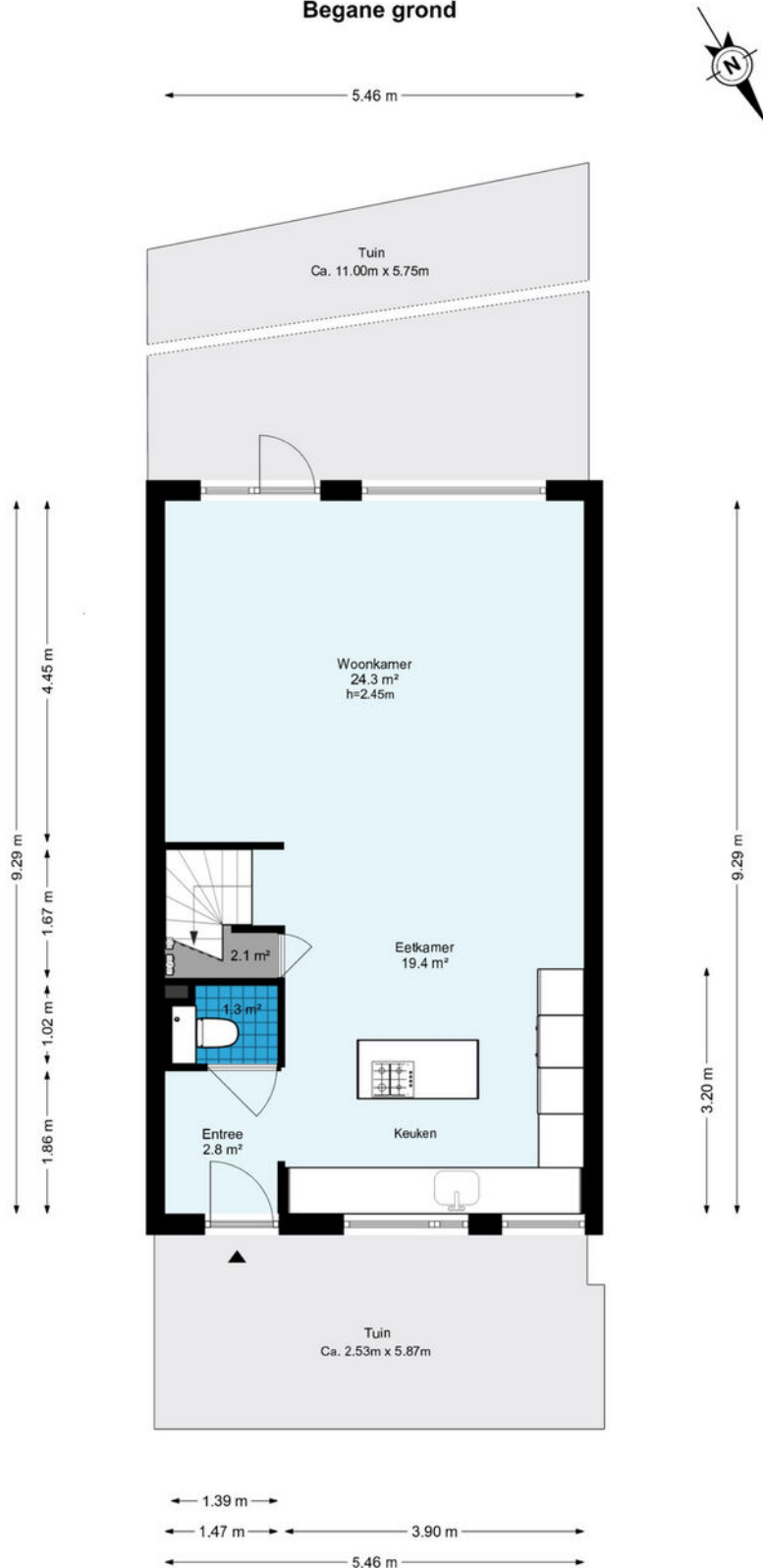


Plattegrond



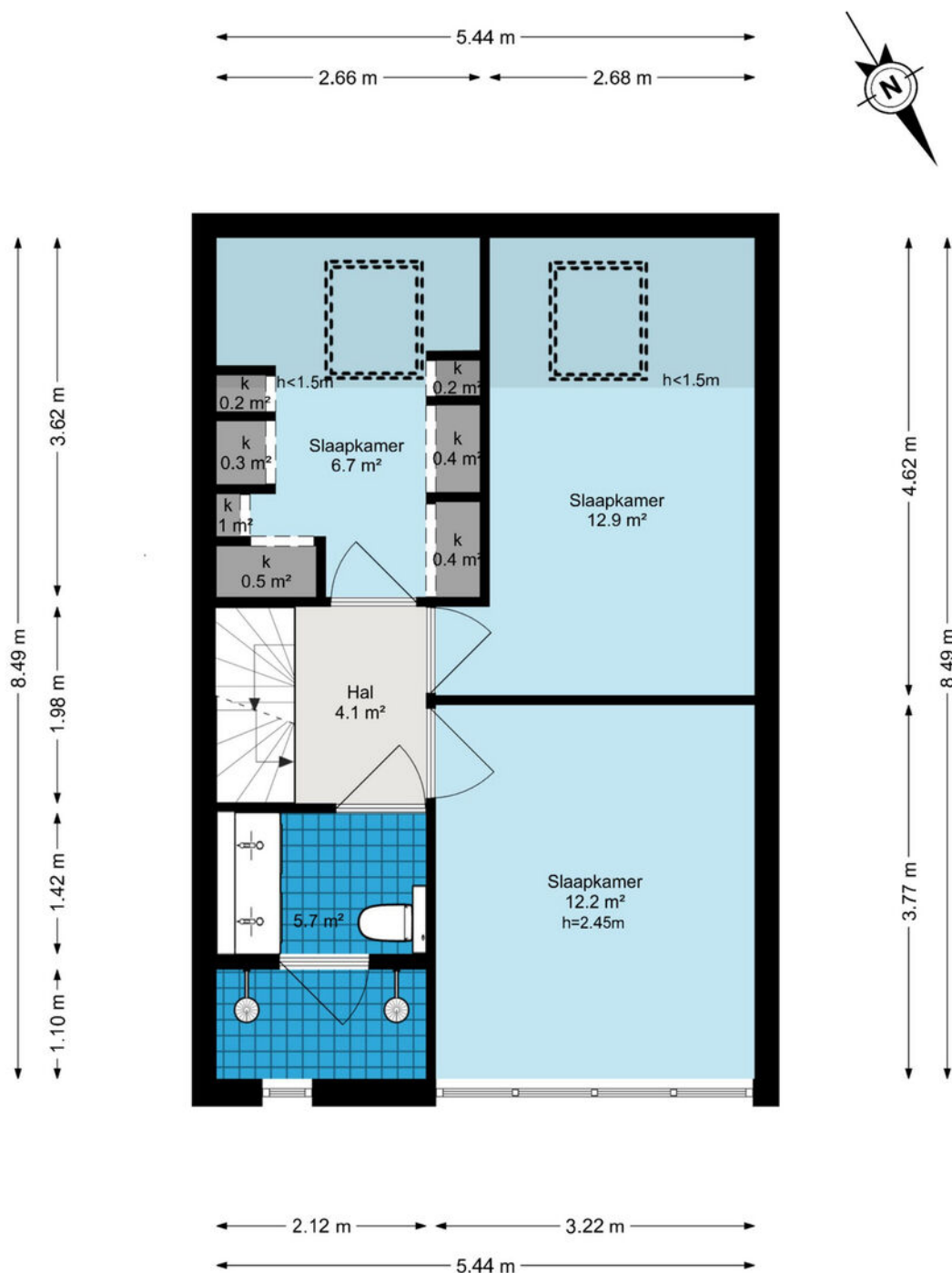
Plattegrond

Joke Smit-erf 154 - Dordrecht
Begane grond



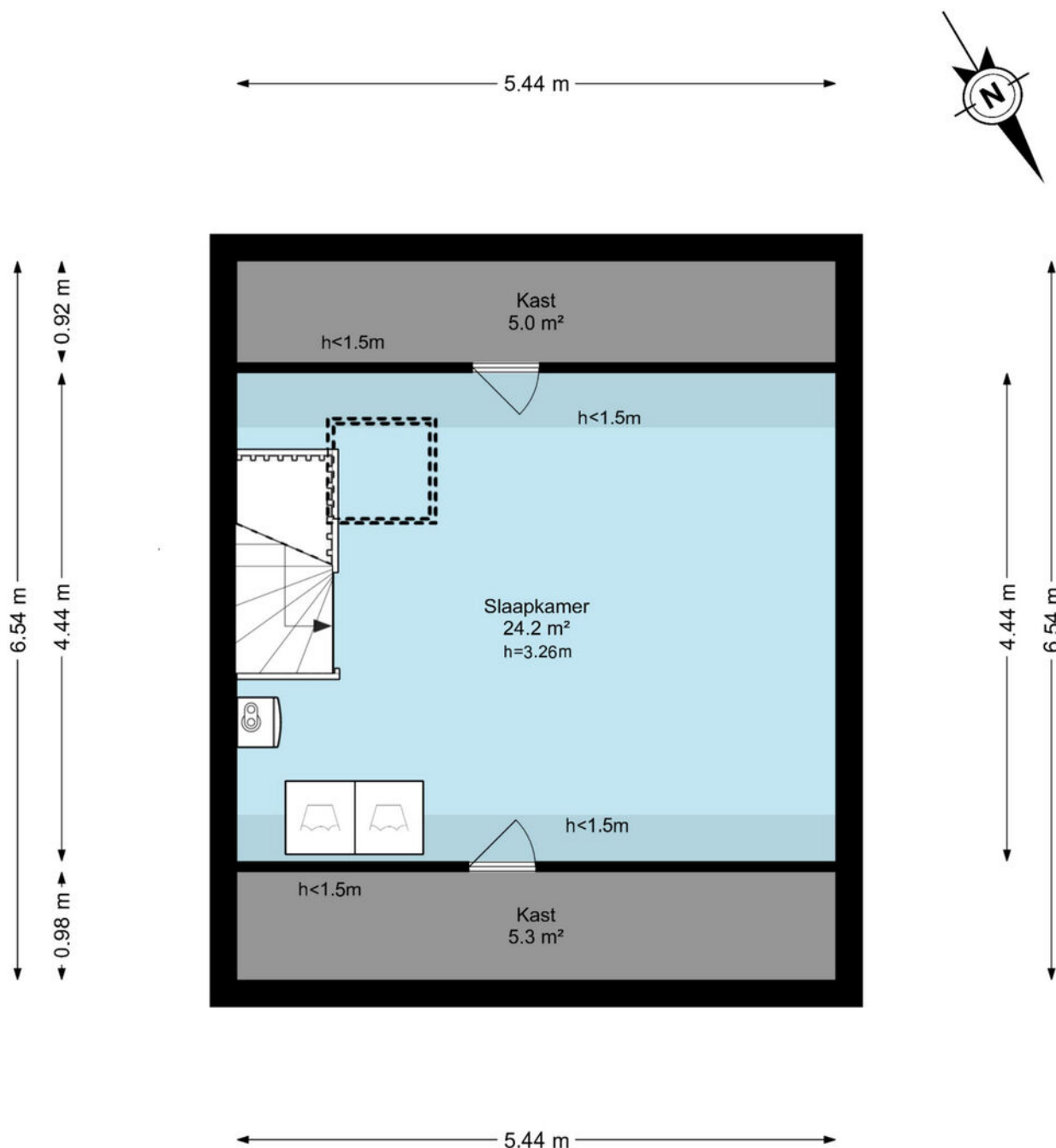
Plattegrond

Joke Smit-erf 154 - Dordrecht Eerste verdieping

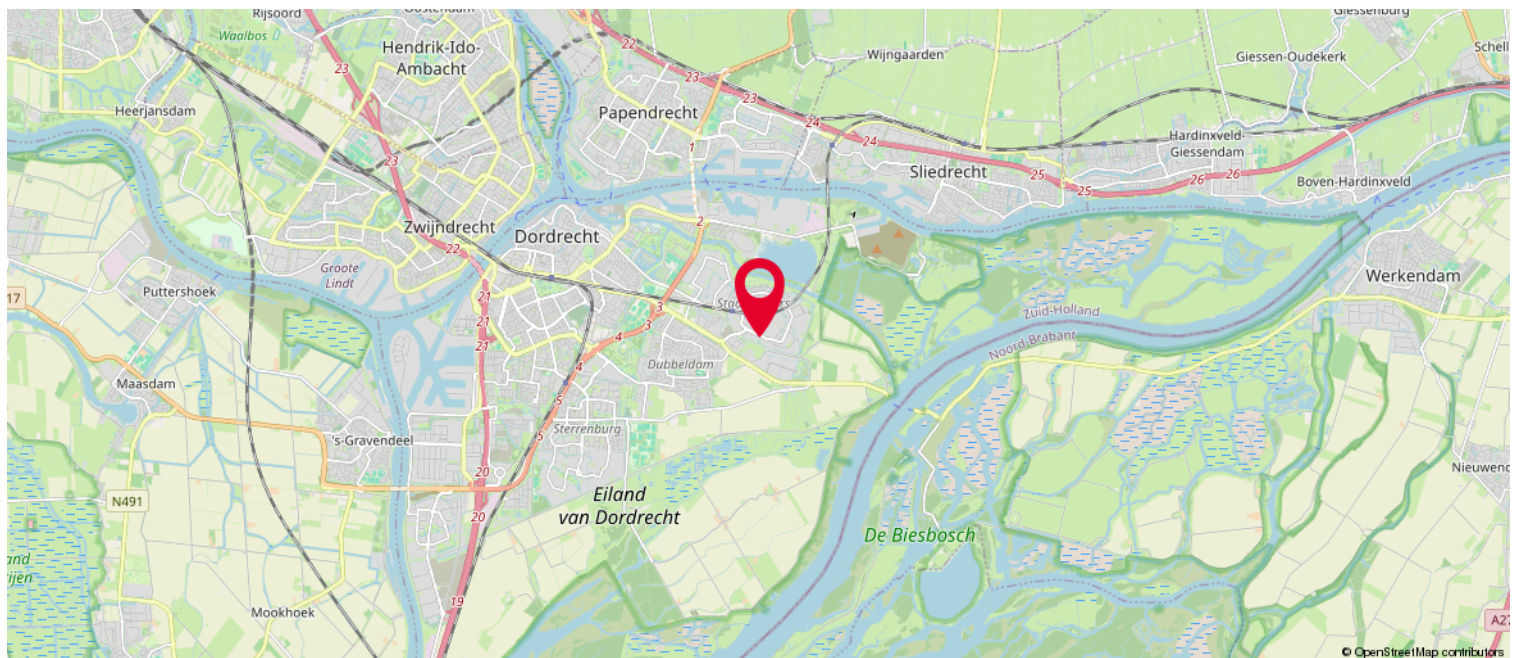
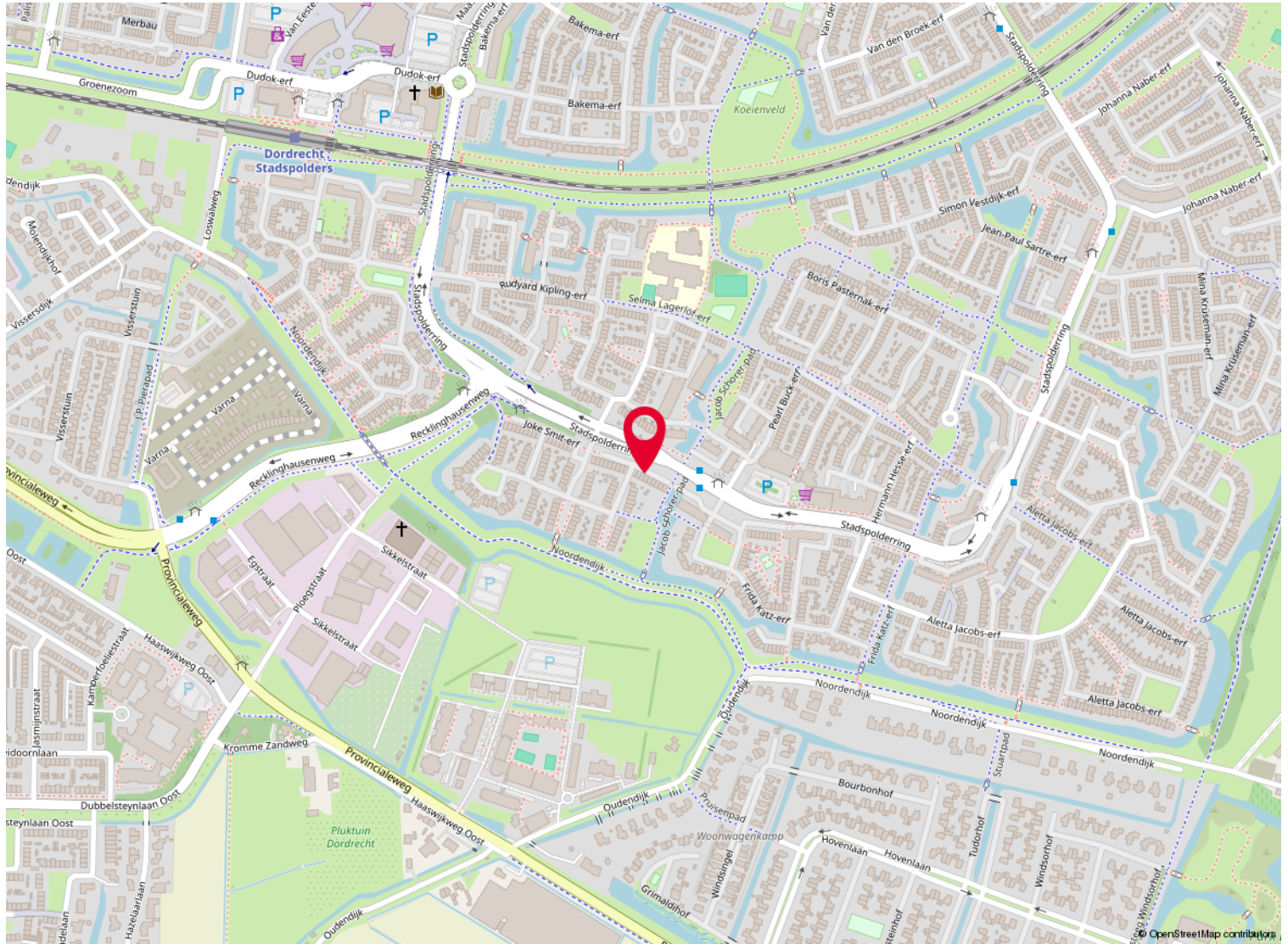


Plattegrond

Joke Smit-erf 154 - Dordrecht Tweede 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 Stadspolders / Oudelandshoek

De fraaie woonwijk Stadspolders/Oudelandshoek is gelegen aan de oostkant van Dordrecht en is een echte woonwijk voor het gezin. De wijk grenst aan de rivier Het Wantij, de rondweg N3 en ligt in de nabijheid van de wijken De Staart en Dubbeldam. De wijk is gebouwd in een voormalig poldergebied en hierdoor is er in de wijk veel groen en water te vinden. Alle voorzieningen voor het gezin, zoals winkels, een NS-station, parken, diverse basisscholen en een grote speeltuin liggen centraal in de wijk. De wijk telt twee winkelcentra: de Bieshof en een kleiner winkelcentrum Stadspolders genoemd. Belangrijke voorzieningen zijn verder, naast het station Dordrecht Stadspolders, de gezondheidscentra aan het Dudokplein en de Amazone en het zorgcentrum voor ouderen 'Het Polderwiel'.

De wijk beschikt over een uitgebreid aanbod van moderne woningen, waaronder stijlvolle appartementen en ruime eengezinswoningen.

Het oudste gedeelte van de wijk Stadspolders ligt aan de zuidzijde van de spoorlijn naar Sliedrecht en Gorinchem. Tot de wijk behoren ook de buurten Vissershoeck, dat aan de noordzijde van de spoorlijn en aan de oostzijde van De Loswalweg ligt, en Oudelandshoek, het nieuwste gedeelte, dat aan de westzijde van De Loswalweg ligt.

De wijk is in de jaren tachtig en negentig gebouwd. De straten in het oude deel van Stadspolders en in Vissershoeck worden "erven" genoemd. Deze zijn voor het overgrote deel naar schrijvers vernoemd, maar ook naar een aantal prominente Nederlandse architecten, onder wie Sybold van Ravesteyn en Huig Maaskant. Ook vind je in Stadspolders erven met straatnamen die de naam van belangrijke Nederlandse vrouwen dragen, waaronder Johanna Naber en Henriette Roland Holst. Veel van deze vrouwen werden bekend tijdens de eerste feministische golf tussen 1870 en 1920.



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.

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.



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.

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa | OZP

Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

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



RICS®

MAKELAARS ♦ TAXATEURS