

Super-de-luxe (2-laags) penthouse



Kolpa | OZP

Admiraalsplein 220
Dordrecht

vraagprijs:
€ 489.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2010
Soort:	penthouse (8e en 9e woonlaag)
Kamers:	4
Inhoud:	ca. 480 m ³
Woonoppervlakte:	ca. 132 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 8 m ²
Externe bergruimte:	ca. 9 m ²
Verwarming en warm water	cv-combiketel (Intergas HRE CW4, 2025)
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR ++ glas

Omschrijving

WAT EEN UNIEK AANBOD!

Dit super-de-luxe afgewerkte topappartement (met eigen parkeerplaats) is gelegen op de bovenste 2 woonlagen van een appartementencomplex in Wielwijk. Het complex zelf is gebouwd in 2010, maar het appartement op nummer 220 is de afgelopen jaren volledig onder handen genomen en daarmee volledig aangepast aan de moderne eisen van deze tijd.

We weten eigenlijk niet waar we moeten beginnen met het aanprijzen van deze prachtige woning. Het feit dat deze woning zeer recentelijk geheel is gemoderniseerd? De royale ruimte? De hoogwaardige afwerking? De ligging met alle voorzieningen binnen handbereik? De prachtige lichtinval? De royale vide en het weidse uitzicht? Eigenlijk is het te veel om op te noemen.

Enkele van de bijzondere details van deze woning: overal glad stucwerk op de wanden/plafonds en PU-gietvloeren. Een moderne en complete keuken-, badkamer- en toiletinrichting. Overal nieuwe binnendeuren (met deurbeslag), de in 2025 vernieuwde CV-ketel (CW4) en overal nieuwe radiatoren. Ook de elektrische installatie is gemoderniseerd: de groepenkast is uitgebreid met vier extra groepen, onder meer voor de twee ovens, vaatwasser en de geïntegreerde afzuiging van de kookplaat.

Dit appartement onderscheidt zich door zijn stijlvolle en eigentijdse afwerking, waarbij matzwarte accenten als een rode draad door het interieur lopen. Van het deurbeslag en de schakelaars tot de kranen en andere verfijnde details: de zorgvuldig gekozen elementen zorgen voor een luxe uitstraling en vormen een fraai contrast met de overige materialen en kleuren. Deze moderne afwerking geeft het appartement een strakke, harmonieuze uitstraling en draagt bij aan een sfeervolle woonbeleving. Een bijzonder element is tevens de royale vide en de open verbinding tussen beide woonlagen, die het appartement een zeer ruimtelijk en bijna loftachtig karakter geeft.

Voor je dagelijkse boodschappen is het winkelcentrum recht voor de deur, met een assortiment variërend van verse vis en Turks brood tot Kruidvat, AH en nog veel meer. Op iets meer dan 500 meter afstand bevindt zich het Wielwijkpark met een speeltuin en hondenspeelplaats, makkelijk te voet te bereiken via de fraaie Tromptuinen. Bovendien is de reistijd naar de A16 nog geen 5 minuten, waardoor zowel Breda als Rotterdam binnen handbereik zijn.

Kortom: deze woning biedt veel meer dan je in eerste instantie zou vermoeden. Kom dus kijken!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 2958 A59 (appartement) en gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 2958 A80 (parkeerplaats).
- * Woonoppervlak: ca. 132 m² (Inhoud: ca. 480 m³). Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 8 m². Externe bergruimte: ca. 9 m².
- * Type woning: Top-appartement (maisonnette) met eigen parkeerplaats.
- * Bouwjaar: 2010.
- * Energielabel A.
- * De woning beschikt over eigen parkeerplaats (nummer 18) op het afgesloten parkeerterrein, zeer gunstig gelegen op korte afstand van de toegangsdeur tot het complex en daarmee vlak bij de lift.
- * Volledig voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, alsmede HR++ beglazing.
- * Het gehele appartement is voorzien van nieuwe binnendeuren uit de Svedex Design-serie met modern bijpassend deurbeslag.
- * Zowel de woonverdieping alsmede de slaapverdieping zijn afgewerkt met een fraaie PU-gietvloer.
- * Het gehele appartement is afgewerkt met glad stucwerk op de wanden en plafonds en tevens gespoten met afneembare klasse A-verf.
- * De woning is doorlopend voorzien van dimbare LED-verlichting, aangebracht volgens een sfeervol lichtplan en per ruimte afgestemd op de

functie en het gebruik.

- * De woning beschikt over een in 2025 vernieuwde Comelit-intercom met wifi- en smartphonebediening, waarmee ook buitenshuis kan worden gezien wie er aanbelt en de centrale toegangsdeur op afstand kan worden geopend.
- * De separate toiletruimte is vernieuwd in 2025.
- * Door het gehele appartement zijn moderne OneTouch/touch-schakelaars en designstopcontacten toegepast, aangevuld met USB-aansluitingen en vaste UTP-/ethernet-netwerkaansluitingen op meerdere plaatsen.
- * Verwarming en warm water via een in 2025 vernieuwde Intergas HRE CW4 HR-combiketel, inclusief vernieuwde rookgasafvoer en hoogwaardige digitale/modulerende Honeywell Home-thermostaat.
- * Er is sprake van een actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 217,05 voor het appartement en € 32,26 voor de parkeerplaats.
- * Verkopers staan er voor open om een groot deel van de inboedel te verkopen.
- * Oplevering: in overleg (indicatie eind 2026).

Begane grond:

Entree

Entree in de afgesloten hal met toegang tot het afgesloten parkeerterrein, de liftinstallatie, het trappenhuis, de bergingen (in de onderbouw) en het brievenbussen-/bellentableau.

Parkeerplaats

Eigen parkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein van het complex.

Berging (ca. 4,05 x 2,32 m.)

Eigen berging in de onderbouw van het complex.

8e woonlaag (slaapverdieping):

Entree

Entree in de ruime en statige hal met hoog plafond en vide, waarbij een luxe designlamp de hoogte en ruimtelijkheid van de woning extra benadrukt. In de hal bevinden zich de meterkast, de trap naar de woonverdieping en de toegang tot de verschillende ruimtes.

Toilet

In 2025 volledig vernieuwde toiletruimte met beton ciré wandafwerking, randloos Geberit hangtoilet, fonteintje en gunmetal kraan.

Slaapkamer 1 (oppervlakte ca. 18 m2)

Aan de achterzijde van het appartement treft men de hoofdslaapkamer. Deze royale slaapkamer is fraai afgewerkt met stucwerk op de wanden/plafonds en een mooie gietvloer.

Badkamer (ca. 2,92 x 2,17 m2)

De ruime, volledig gerenoveerde badkamer is luxe afgewerkt met marmerlook tegels en voorzien van een dubbele wastafel, ligbad, randloos Geberit hangtoilet, matzwarte kranen, designradiator en een douche met stalen douchedeur en recent vernieuwde matzwarte regendouche.

Slaapkamer 2 (oppervlakte ca. 13 m2)

Deze slaapkamer is ook gelegen aan de achterzijde van het appartement en fraai afgewerkt met stucwerk op de wanden/plafonds en een mooie gietvloer.

Was-/bergruimte (oppervlakte ca. 5,5 m2)

De separate was-/bergruimte is, naast bergruimte, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en de droger, alsmede de mechanische ventilatiebox.

Slaapkamer 3 (oppervlakte ca. 7 m2)

Slaapkamer aan de galerijzijde van het appartement. Ook deze slaapkamer is weer fraai afgewerkt met stucwerk op de wanden/plafonds en een mooie gietvloer. Verder is deze slaapkamer voorzien van inbouwverlichting.

9e woonlaag (woonverdieping):**Woonkamer (oppervlakte ca. 61 m² inclusief open keuken)**

Betreed de 9e woonlaag en ontdek een adembenemende open leefruimte, toegankelijk via de fraaie trapopgang. De grote raampartijen bieden een oneindig weids uitzicht en overvloedige lichtinval. Het aangrenzende balkon is een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon, sfeervolle diners en prachtige zonsondergangen. Het is hier dan ook elke dag weer een genot om te verblijven!

Keuken

De luxe keuken uit 2022 is uitgevoerd met een royaal werkeiland met aan beide zijden lades voor extra bergruimte en een zwart kwarts/composiet werkblad. De keuken is volledig voorzien van AEG-apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, grote koelkast en vriezer, stoom-/grilloven, combi-/magnetronoven en een in 2026 vernieuwde (AEG) XXL-vaatwasser. Het spoelgedeelte is afgewerkt met een donkere spoelbak en gunmetal kraan.

Balkon (ca. 3,99 x 2,13 m²)

Het balkon is afgewerkt met hardhouten (bankirai) vlonders en is gesitueerd op het noordwesten.

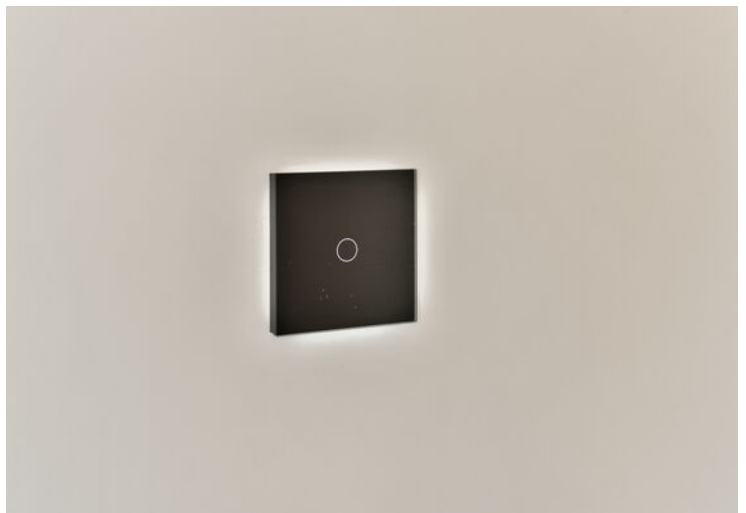
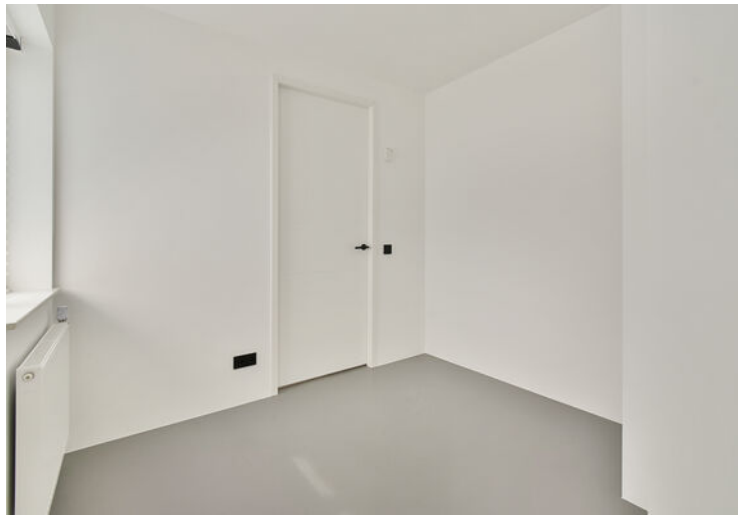
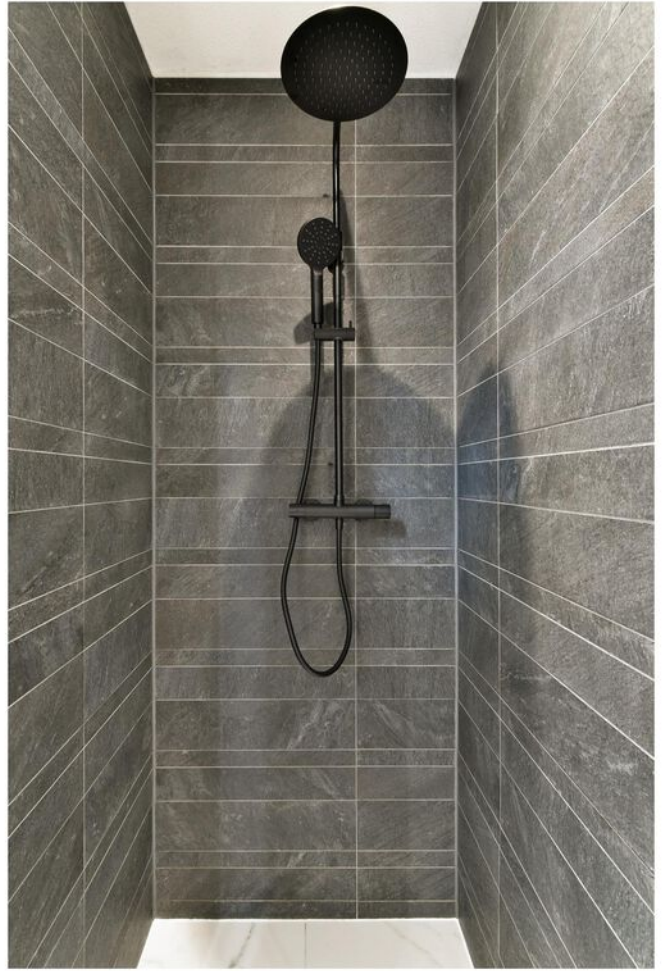
De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Kolpa OZP makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.









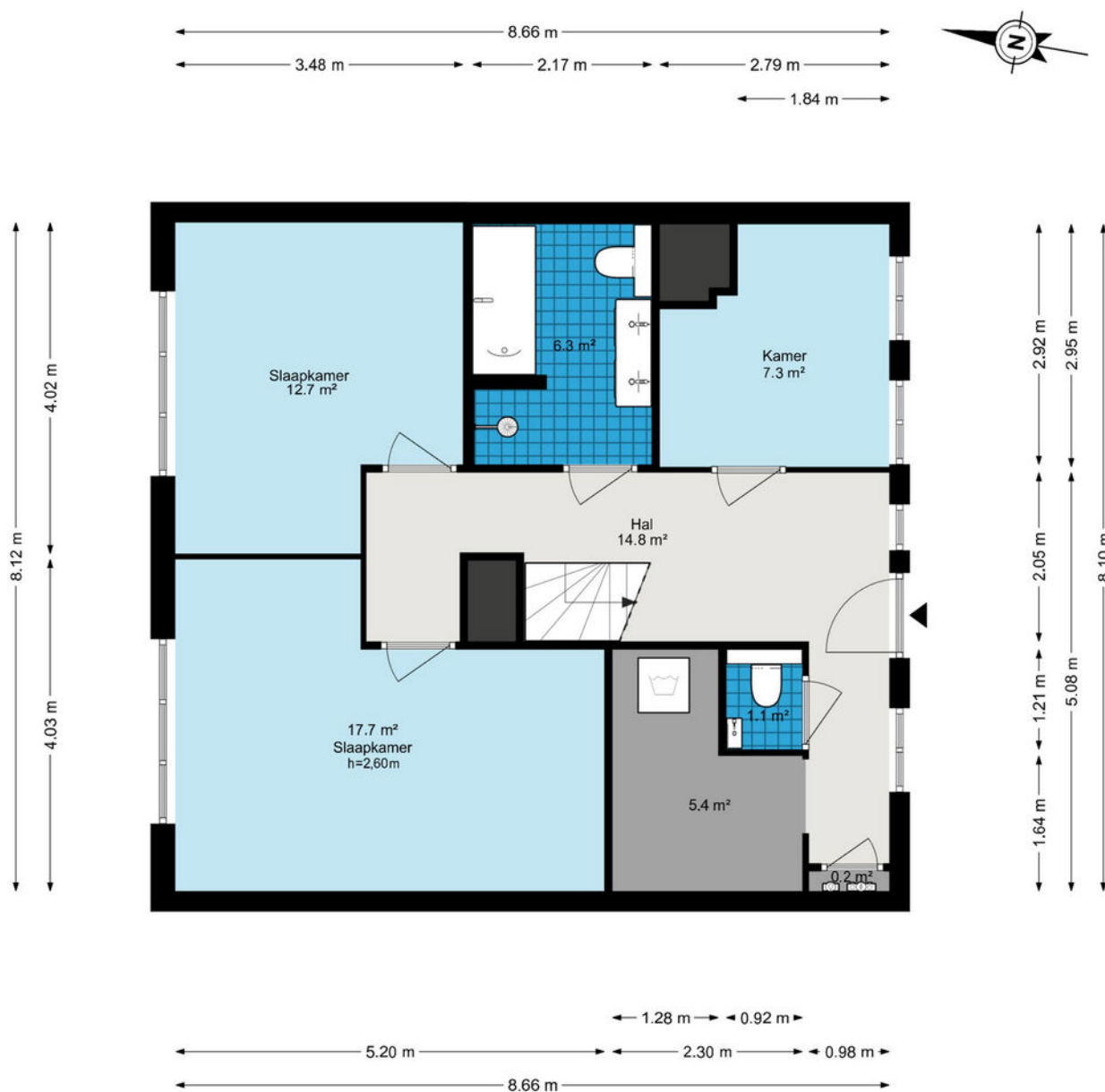






Plattegrond

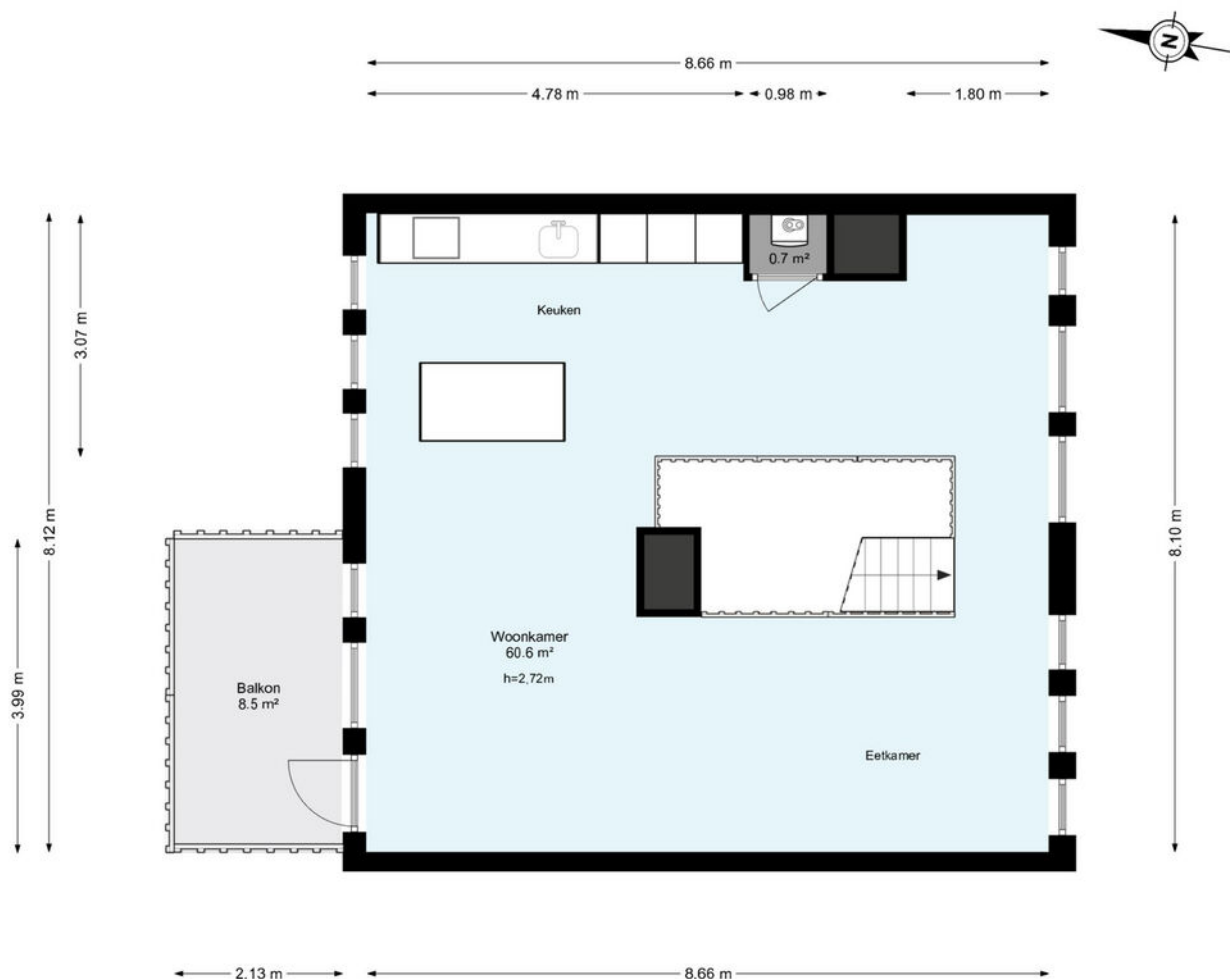
Admiraalsplein 220 - Dordrecht Achtste verdieping



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

Plattegrond

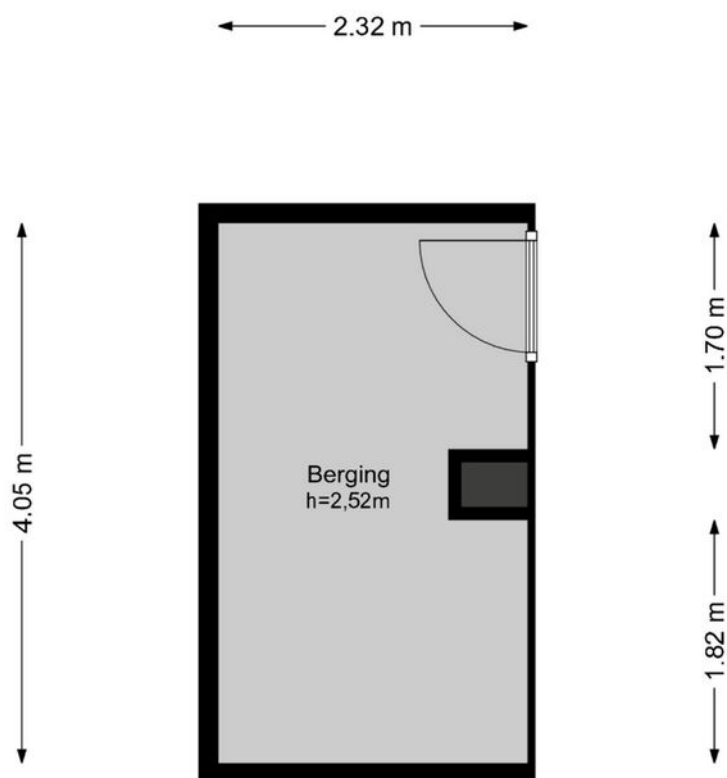
Admiraalsplein 220 - Dordrecht
Negende verdieping



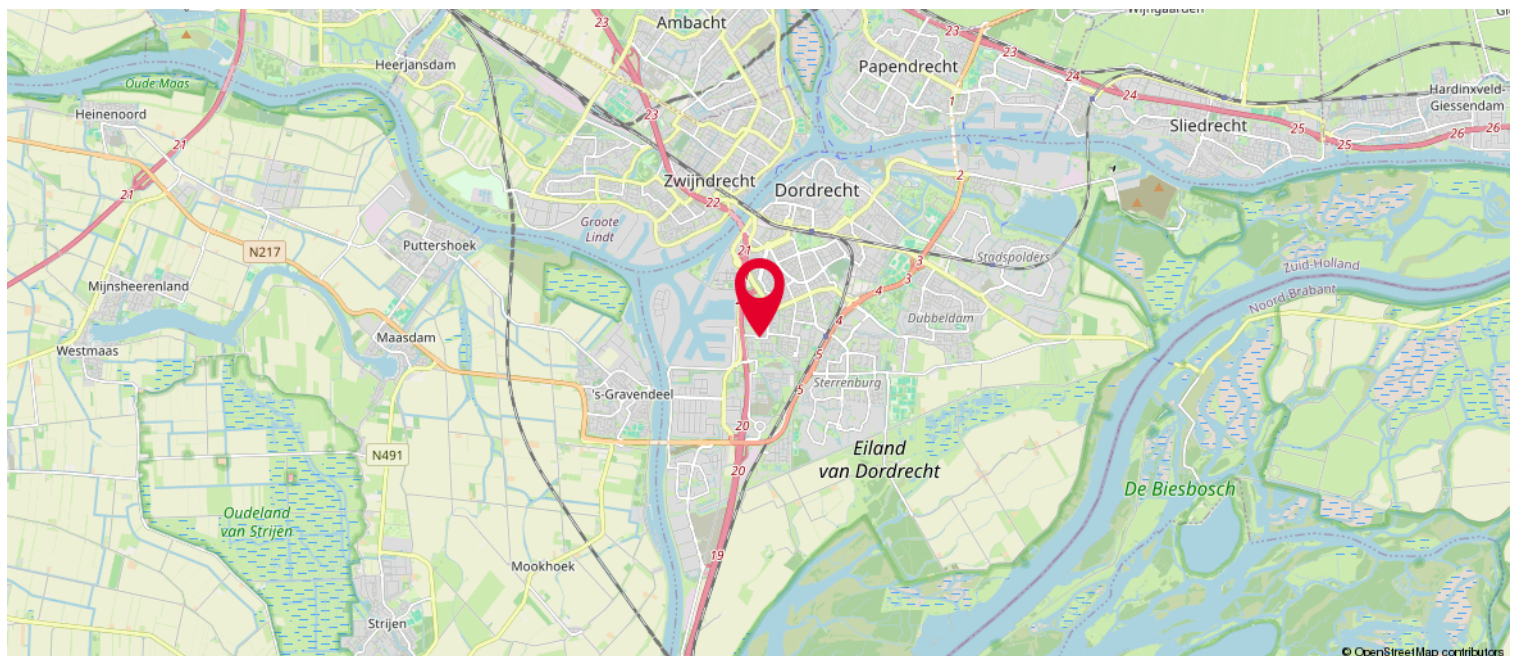
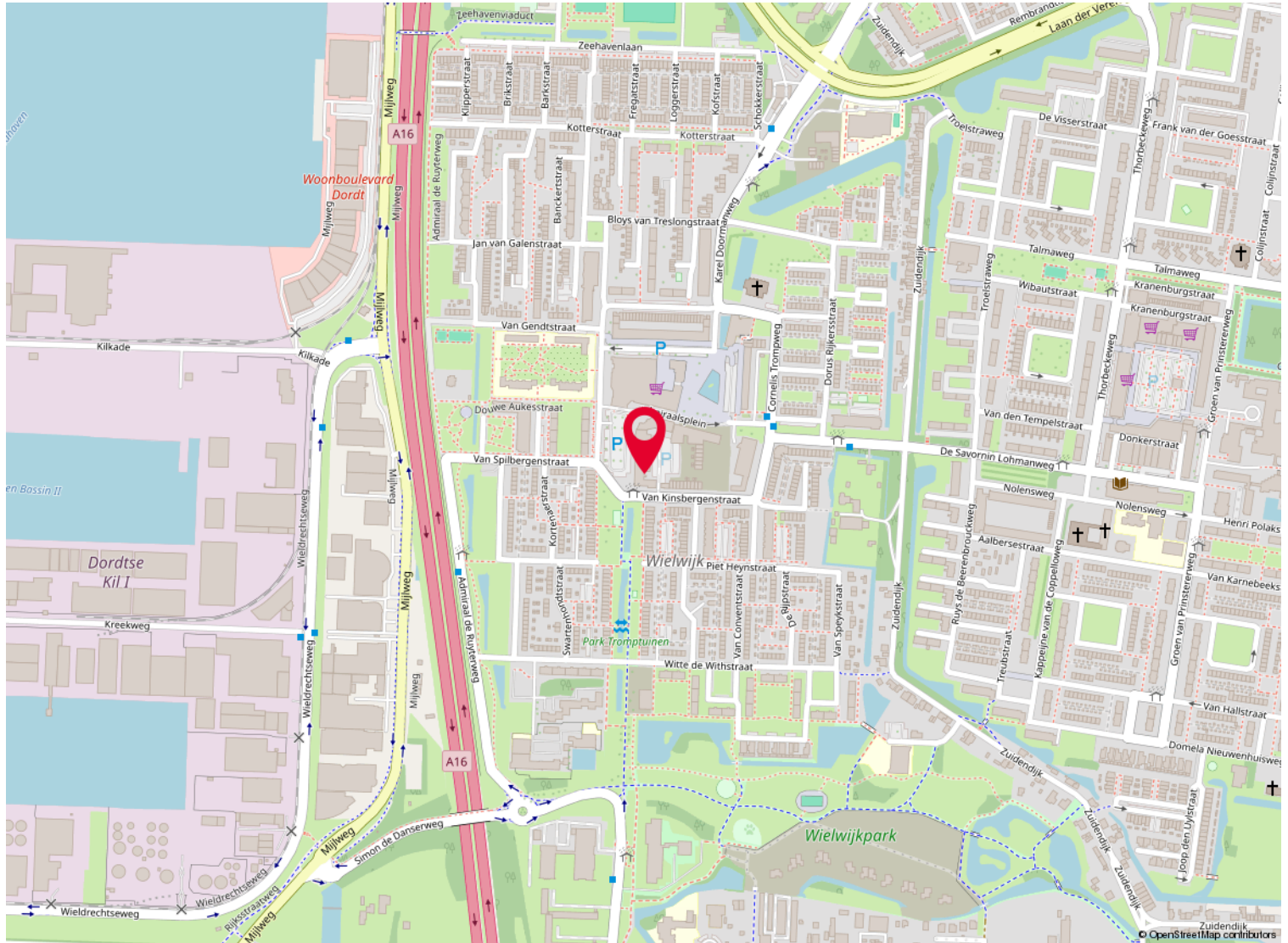
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Admiraalsplein 220 - Dordrecht Berging



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!

Wonen in Wielwijk / Amstelwijck

Woonwijk Wielwijk mag je gerust een wijk in opbouw noemen. Het is een stadswijk gebouwd in de jaren vijftig met goede aansluitingen op de A16 en A15 via de Laan der Verenigde Naties en de N3. De straten zijn vernoemd naar beroemde Nederlandse zeehelden: Piet Hein, Maarten Tromp, Michiel de Ruyter, Karel Doorman enz.

In de wijk vindt een revitaliseringsslag plaats met diverse kleinere en grotere woonprojecten. Naast het, in de jaren negentig gebouwde, villapark Dordtse Hout en het daarna gerealiseerde woon-/winkelgebied Admiraalsplein zijn de jongste uitbreidingen het Tromppark, Amstelwijck Park en Dordts Buiten met moderne eengezinswoningen, appartementen, 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen.

Mede hierdoor is de wijk enorm in trek.

De voorzieningen die Wielwijk u te bieden heeft, zijn winkels, scholen, sportvoorzieningen en nog veel meer. Voor rust en ontspanning is er het prachtige groene wijkpark Wielwijk.



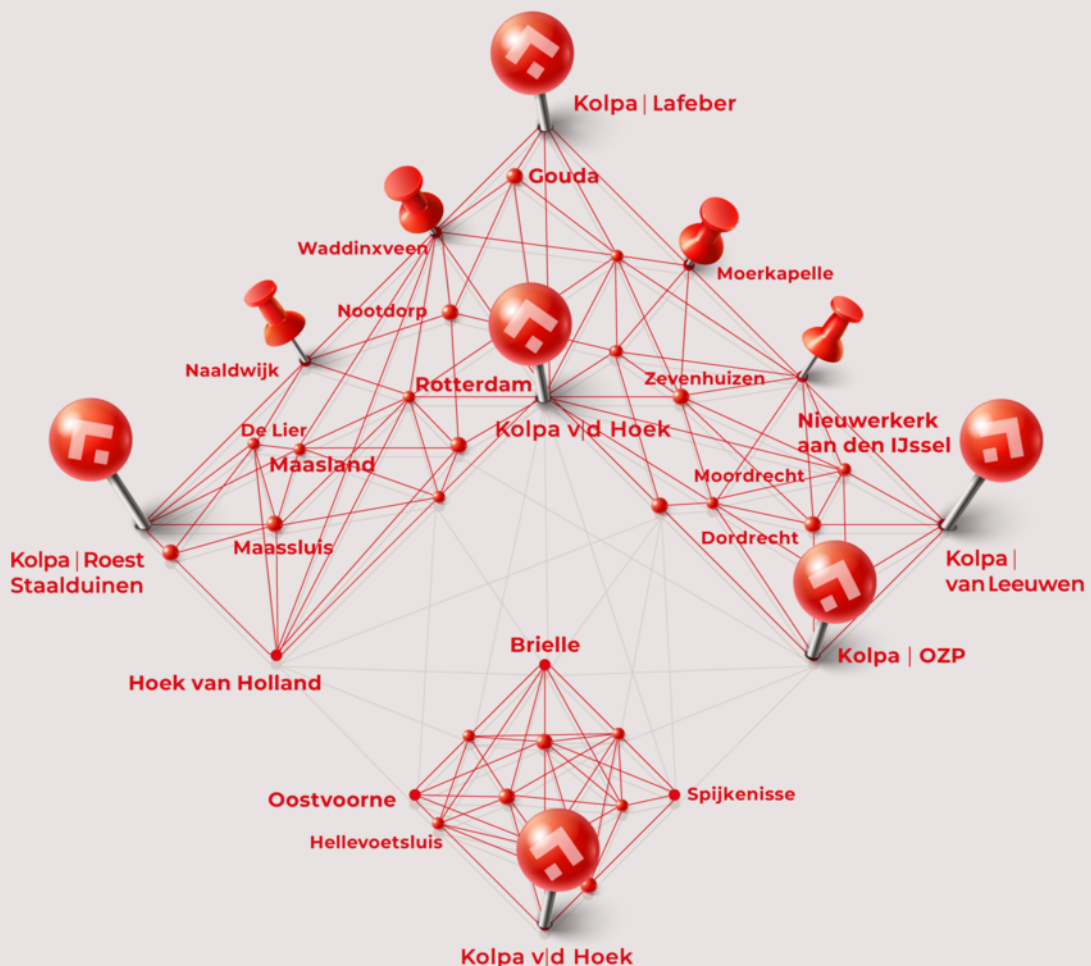
Over ons

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.

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa | OZP

Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

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



MAKELAARS ♦ TAXATEURS