

Eigentijds wonen



Kolpa | OZP

Piramide 32
Dordrecht

vraagprijs:
€ 1.348.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2023
Soort:	vrijstaande villa
Kamers:	7
Inhoud:	ca. 897 m ³
Woonoppervlakte:	ca. 242 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 578 m ²
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A++++

Omschrijving

Vrijstaand wonen met karakter in Louisa's Weelde!

Een woning van dit formaat, deze kwaliteit én dit duurzaamheidsniveau kom je niet iedere dag tegen. Aan de Piramide 32, in het geliefde wijkje Louisa's Weelde, staat deze in 2023 gerealiseerde vrijstaande villa, waar modern wooncomfort, hoogwaardige afwerking en toekomstgericht wonen op bijzondere wijze samenkomen.

Met circa 242 m2 woonoppervlakte, een royaal perceel van 578 m2 en maar liefst vijf slaapkamers biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. De royale leefruimte, luxe keuken en multifunctionele ruimte op de begane grond maken de woning bovendien bijzonder veelzijdig. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een slaapkamer en badkamer, waardoor de woning zich ook uitstekend leent voor levensloopbestendig wonen. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een sterke verbinding met de fraai aangelegde tuin en het omliggende groen.

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort behoort deze villa tot de absolute top. Met energielabel A++++ is de woning uitstekend geïsoleerd en voorzien van moderne, energiezuinige installaties. De 21 zonnepanelen, in combinatie met een royale thuisbatterij van 16 kWh, zorgen voor een efficiënte opwekking en benutting van duurzame energie. De woning wordt verwarmd én gekoeld middels een bronwarmtepomp, die de vloerverwarming en vloerkoeling op alle verdiepingen aanstuurt. Dankzij het toegepaste zonesysteem kan de temperatuur per ruimte afzonderlijk worden ingesteld, waardoor het binnenklimaat volledig kan worden afgestemd op het gebruik van de woning. Ook technologisch is de villa bijzonder compleet. Vrijwel de gehele woning is voorzien van een KNX-systeem, waarmee onder andere verlichting, verwarming, ventilatie, rolluiken en beveiliging centraal met elkaar zijn verbonden. Comfort, gemak en techniek komen hier op een vanzelfsprekende manier samen. De WTW-

installatie met gebalanceerde ventilatie draagt bij aan een aangenaam en gezond binnenklimaat. De volledig geïsoleerde woning, hardhouten kozijnen met isolatieglas en grote sunscreens aan de voor- en zijkant zorgen daarnaast voor een aangename temperatuur, zowel in de zomer als in de winter. Horren rondom maken het mogelijk om ook op warme dagen de woning comfortabel te ventileren. Als extra comfortvoorziening beschikt de woning over een waterontharder, die zorgt voor zacht water en kalkaanslag helpt beperken.

Kortom: Piramide 32 is een villa waarin ruimte, luxe, comfort, technologie en duurzaamheid op een bijzonder hoog niveau samenkomen. Een woning die in 2023 met oog voor de toekomst is gerealiseerd en waarin u direct kunt genieten van hoogwaardig en eigentijds wonen. Een huis voor wie op zoek is naar iets bijzonders: veel ruimte, een hoogwaardige afwerking, een uitzonderlijk duurzaamheidsniveau en volop comfort, zonder dat daar nog een grote verbouwing of verduurzamingslag voor nodig is.

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 3414, groot 578 m2.
- * Woonoppervlakte: ca. 242 m2 (Inhoud: ca. 897 m3).
- * Type woning: vrijstaande villa.
- * Bouwjaar: 2023.
- * Energielabel: A++++.
- * De woning is traditioneel gebouwd en kenmerkt zich door een solide bouwconstructie, waarbij gebruik is gemaakt van beproefde bouwmethoden en duurzame materialen.
- * De woning is voorzien van 21 zonnepanelen en een thuisbatterij (16 kWh).
- * Verwarming: middels een bronwarmtepomp. Deze zorgt voor vloerverwarming en koeling op alle verdiepingen.
- * Door de hele woning is zoneverwarming toegepast. Dit is een verwarmingssysteem waarmee je de temperatuur in elke kamer of zone van je woning afzonderlijk kunt instellen en regelen.

* Vrijwel de gehele woning is 'smart'. Het KNX-systeem verbindt apparaten, zoals verlichting, verwarming, ventilatie, rolluiken en beveiliging met elkaar via één centraal netwerk.

* Overall horren.

* De woning is aan zowel de voorzijde alsmede de zijkant voorzien van grote sunscreens.

* WTW-installatie met gebalanceerd ventilatiesysteem.

* Hardhouten kozijnen en deuren voorzien van isolatieglas.

* Volledig geïsoleerd.

* De waterontharder zorgt voor 'zacht' water.

* Oplevering: in overleg.

Begane grond:

Entree

Entree in royale hal met trapopgang, de meterkast (zeer uitgebreide schakelgroepenkast met onder andere een hoofdschakelaar, meerdere aardlekschakelaars en veel groepen), de toiletruimte en de vaste kast met daarin de opstelplaats van de warmtepomp en het warm watervat.

Toilet

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

Living (ca. 4,68 x 5,48 m.)

Aan de voorzijde van de woning heeft men de beschikking over een fijne living met prettig contact met de voortuin. De ruimte is fraai afgewerkt met keramische tegels (voorzien van vloerverwarming en koeling) en hoogwaardig behang op de wanden.

Keuken (ca. 3,97 x 5,53 m.)

De luxe keuken vormt een sfeervol en praktisch hart van de woning en is ontworpen met oog voor zowel uitstraling als gebruiksgemak. Het royale kook- en spoeleiland biedt volop werkruimte en wordt gecombineerd met een gezellige zitbar, waardoor koken en samenzijn hier moeiteloos samenkomen. De keuken is uitgerust met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerd BORA-afzuigsysteem, een (smart) vaatwasser, een koelkast met drie verslades, een stoomoven en een combioven. De Quooker (met

bruiswaterfunctie) zorgt daarbij voor extra gemak in het dagelijks gebruik. Dankzij de vele werk- en bergruimte is de keuken niet alleen bijzonder compleet, maar ook zeer praktisch. De hoogwaardige materialen en luxe apparatuur sluiten naadloos aan bij de kwaliteit en uitstraling van de rest van de woning.

Multifunctionele ruimte (ca. 7,71 x 4,06 m.)

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale multifunctionele ruimte. Een bijzonder veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent voor uiteenlopende doeleinden. Denk aan een stijlvol (thuis)kantoor, een praktijk aan huis, een speelkamer of een comfortabele tv-kamer. Dankzij de ligging aan de tuin is de ruimte bovendien uitermate geschikt als exclusieve tuinkamer, waar lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden vanzelfsprekend samenkomen. De ruimte biedt daarnaast de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren, eventueel in combinatie met een badkamer. Daarmee kan deze verdieping eenvoudig worden aangepast aan veranderende woonwensen en leent de woning zich ook uitstekend voor levensloopbestendig wonen.

Bijkeuken (ca. 1,37 x 3,57 m.)

De begane grond wordt compleet gemaakt door een praktische bijkeuken, welke tevens toegang biedt tot een inpandige fietsenberging (ca. 2,25 x 3,96 m.).

Eerste verdieping:

Overloop

Royale overloop met een grote raampartij en een vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Master bedroom (ca. 3,29 x 5,45 m.)

De Master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning. Dankzij het grote raam is de kamer heerlijk licht. De slaapkamer is hoogwaardig afgewerkt met keramische tegels, voorzien van vloerverwarming en -koeling, alsmede strak gestucte wanden.

Badkamer (ca. 2,21 x 3,99 m.)

De ruim opgezette, geheel betegelde badkamer beschikt over een ligbad met handdouche, een zwevend toilet, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een royale douche met regendouche, thermostaatkraan en douche warmteterugwinsysteem.

Slaapkamer 2 (ca. 1,97 x 3,99 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de zijkant van de woning, is eveneens voorzien van keramische tegels met vloerverwarming en -koeling en strak gestucte wanden.

Slaapkamer 3 (ca. 3,88 x 2,93 m.)

Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt eveneens over een hoogwaardige afwerking met keramische tegels, vloerverwarming en -koeling en gestucte wanden.

Wasruimte

In een separate wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de opstelplaats van de WTW-installatie.

Slaapkamer 4 (ca. 3,86 x 2,45 m.)

Deze slaapkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en is in dezelfde hoogwaardige stijl afgewerkt met keramische tegels, vloerverwarming en -koeling en strak gestucte wanden.

Tweede verdieping:**Voorzolder (ca. 7,11 x 5,48 m., deels lager dan 1,50 meter)**

Royale voorzolder met veel bergruimte en zelfs ook plek voor een werkplek.

Slaapkamer 5 (ca. 6,96 x 5,48 m., deels lager dan 1,50 meter)

Deze kamer betreft een royale slaapkamer met 2 dakramen en veel bergruimte achter de knieschotten. Deze slaapkamer is hoogwaardig afgewerkt met keramische tegels, is voorzien van vloerverwarming en -koeling en behang op de wanden.

Exterieur (totale oppervlakte ca. 439 m²):

Ook buiten biedt deze villa volop ruimte en comfort. De tuin mag met recht royaal worden genoemd. Aan de voorzijde is er voldoende ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. Naast de woning is een sfeervolle overdekte zitplek gerealiseerd, een heerlijke plek om beschut van het buitenleven te genieten. De achtertuin is ingericht met een mooie combinatie van verschillende zon- en schaduwterrassen, waardoor er gedurende de dag altijd een aangename plek te vinden is. De royale buitenruimte biedt volop mogelijkheden om te ontspannen, te genieten van de tuin en lange avonden met familie en vrienden door te brengen. Aan de zijkant van de tuin bevinden zich momenteel nog enkele hondenkennels. Deze worden door de huidige eigenaar verwijderd, waarna het betreffende gedeelte van de tuin weer netjes en verzorgd wordt afgewerkt.

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



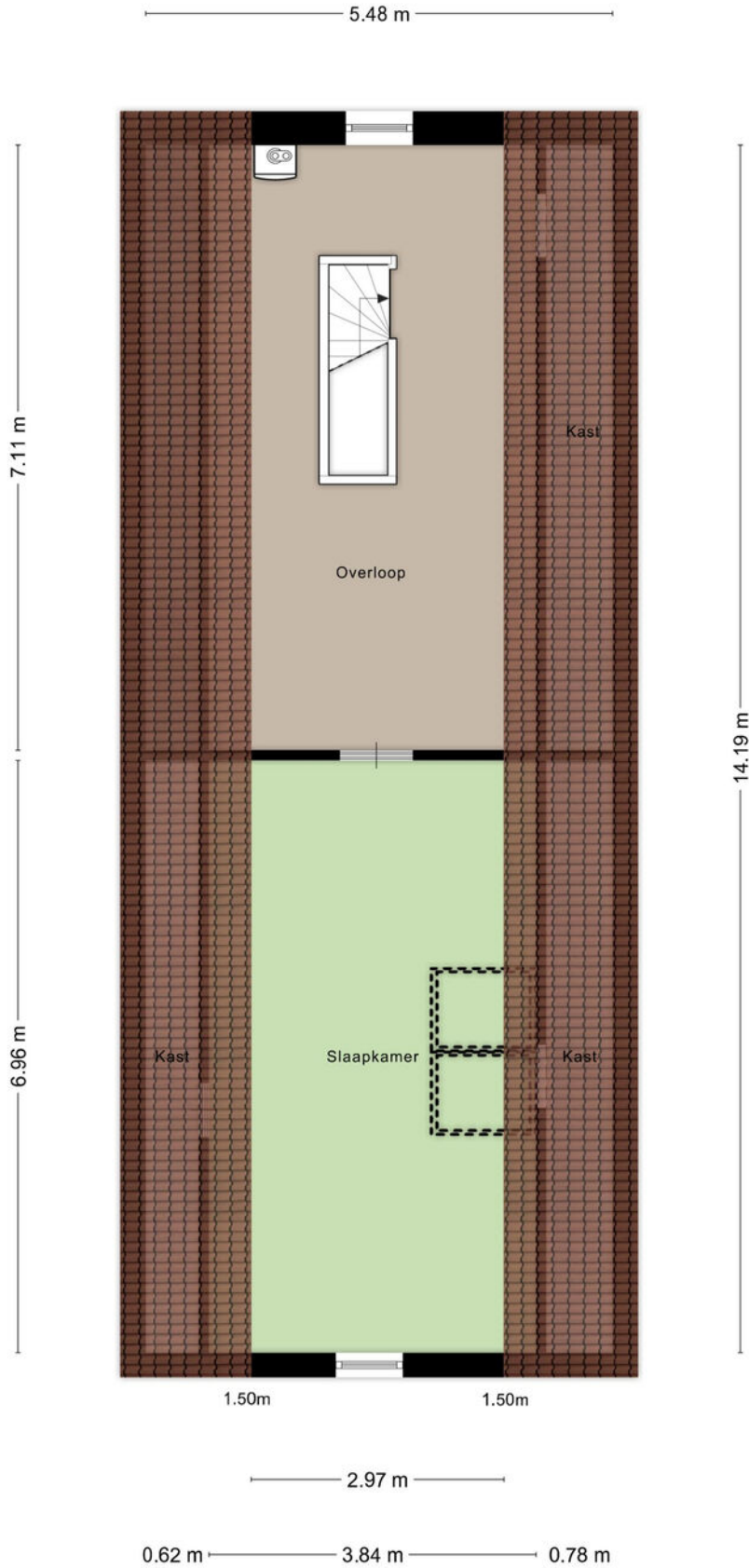
Plattegrond



Plattegrond

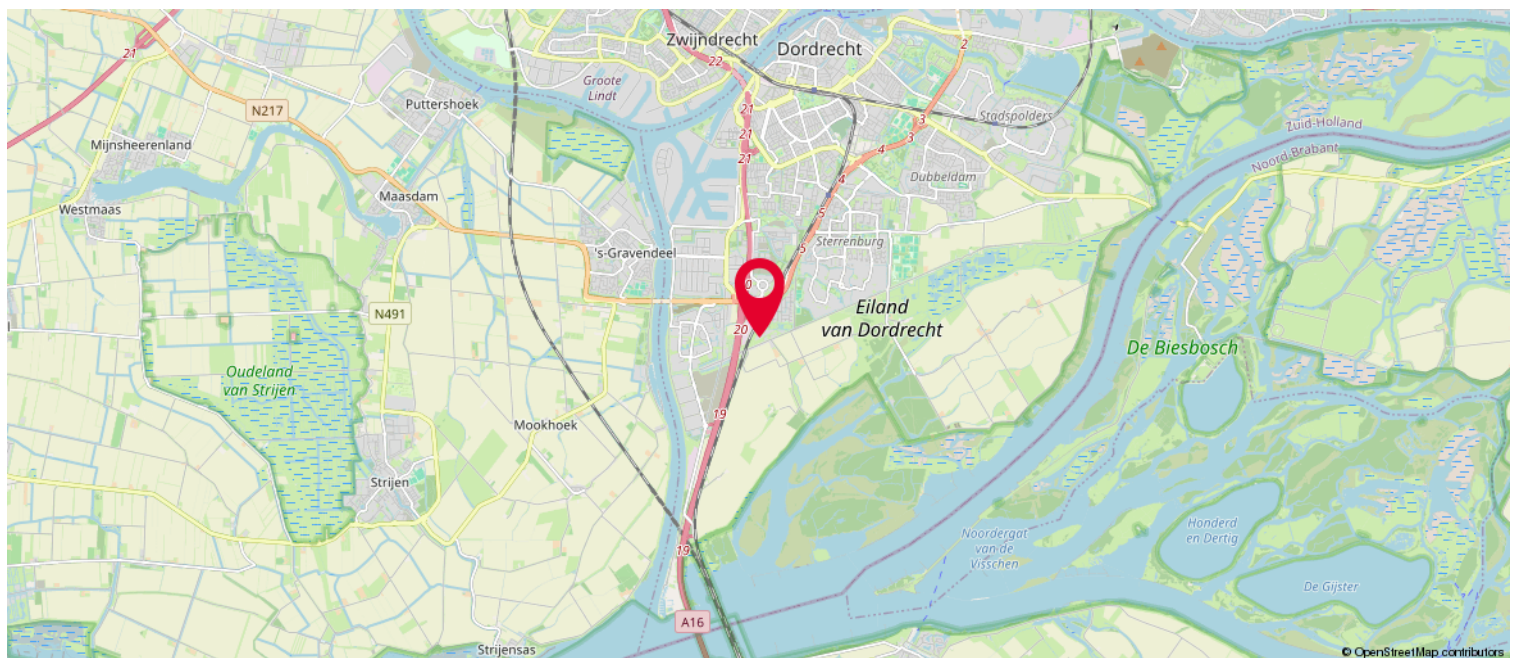
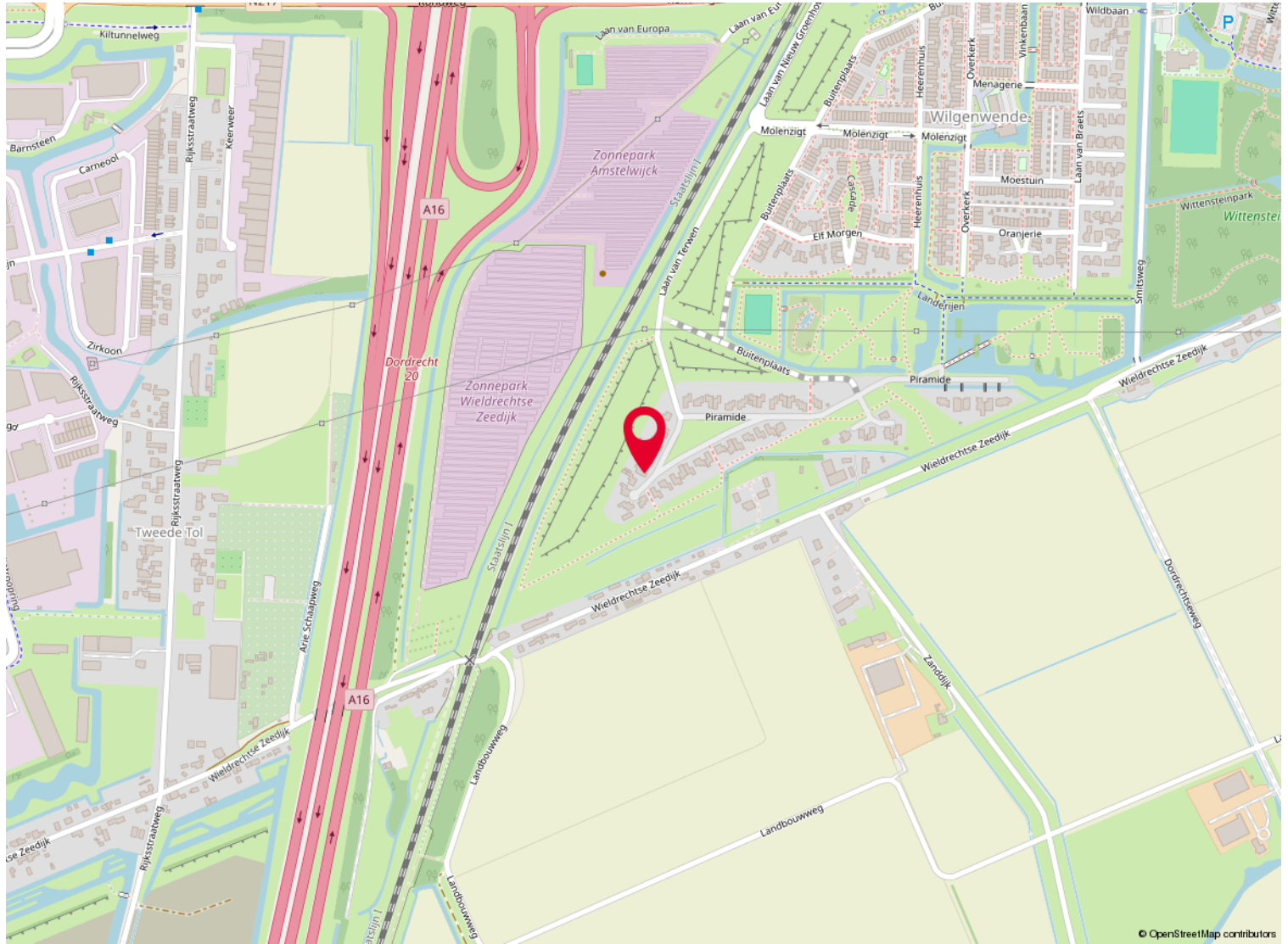


Plattegrond



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

Wonen in Sterrenburg / Wilgenwende

De wijk Wilgenwende is de jongste uitbreiding van Sterrenburg en wordt ook weleens Sterrenburg IV genoemd. Deze jonge nieuwbouwwijk bestaat uit circa 600 woningen in diverse types zoals rijwoningen, bungalows, 2 onder 1 kap en vrijstaande woningen. De wijk grenst aan de N3 enerzijds en anderzijds aan de Zeedijk met direct daarachter de Hollandse Biesbosch



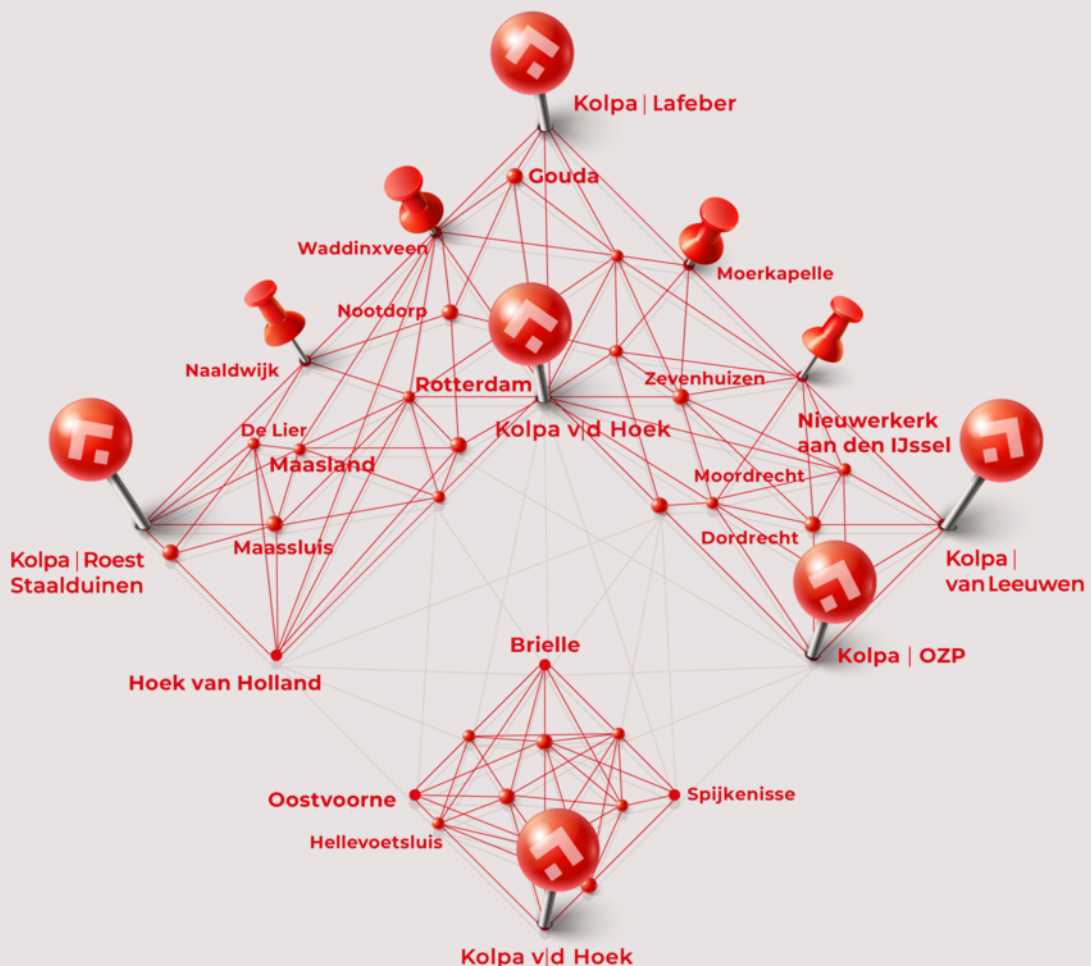
Over ons

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