WONINGBROCHURE

Welkom thuis.



OBRECHTSTRAAT 28 • DORDRECHT



funda NVM DYNAMIS OOMS



“Hier zie ik mezelf wel wonen”



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

In de geliefde wijk Oud-Krispijn ligt deze verrassend ruime en sfeervolle bovenwoning aan de Obrechtstraat 28. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een moderne keuken, kunststof kozijnen met HR+-beglazing en een praktische indeling verdeeld over twee woonlagen. Dankzij de gunstige ligging nabij het centrum van Dordrecht, het NS-station en diverse uitvalswegen woont u hier comfortabel met alle voorzieningen binnen handbereik.



Appartement

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Bouwjaar	1938
Balkon	-
Verwarming	c.v.-ketel (ATAG, 2023)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
85 m²

inhoud
300 m³

aantal woonlagen
2

slaapkamers
4

overige inpandige ruimte
-

gebouwgebonden buitenruimte
2 m²

externe bergruimte
-

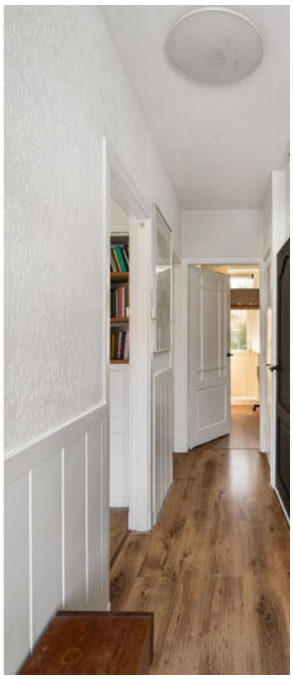




Omschrijving

Met de gezellige binnenstad van Dordrecht, het station, scholen, winkels en recreatieve voorzieningen op korte afstand is dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar ruimte op een centrale locatie.















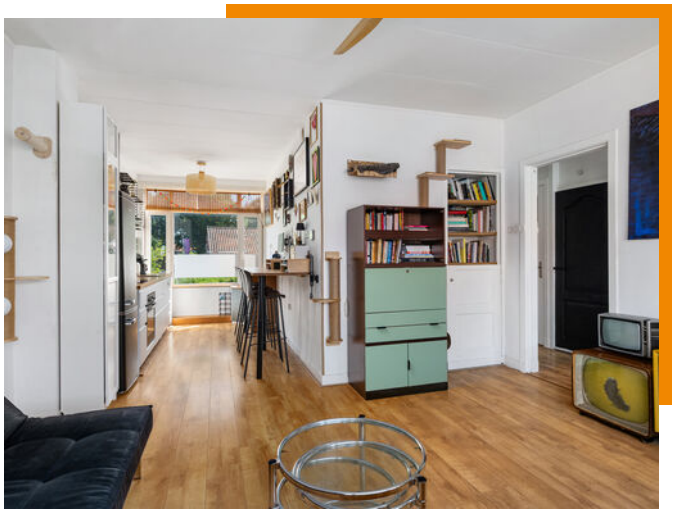
1e verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte woonkamer, waar een prettige leefruimte is gecreëerd. Aansluitend vindt u de moderne keuken, die in 2022 is geplaatst en van alle gemakken is voorzien. De keuken beschikt over een oven, vierpits inductiekookplaat, vaatwasser en recirculatie-afzuigkap, waardoor koken een plezier wordt.










SEVERIN









EXTRA's

Op de overloop is veel bergruimte te vinden. Er is een kleine vliering en er is veel ruimte achter de knieschotten.
Dankzij deze praktische opslagmogelijkheden beschikt de woning over bovengemiddeld veel bergruimte.
De woning is grotendeels onderhoudsvriendelijk uitgevoerd dankzij de aanwezige kunststof kozijnen met HR+-glas, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de isolatie.







Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

In de geliefde wijk Oud-Krispijn ligt deze verrassend ruime en sfeervolle bovenwoning aan de Obrechtstraat 28. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een moderne keuken, kunststof kozijnen met HR+-beglazing en een praktische indeling verdeeld over twee woonlagen. Dankzij de gunstige ligging nabij het centrum van Dordrecht, het NS-station en diverse uitvalswegen woont u hier comfortabel met alle voorzieningen binnen handbereik.

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte woonkamer, waar een prettige leefruimte is gecreëerd. Aansluitend vindt u de moderne keuken, die in 2022 is geplaatst en van alle gemakken is voorzien. De keuken beschikt over een oven, vierpits inductiekookplaat, vaatwasser en recirculatie-afzuigkap, waardoor koken een plezier wordt.

Op deze verdieping bevinden zich daarnaast twee slaapkamers. Eén van deze kamers heeft een unieke indeling dankzij een hoogslaperconstructie, waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte. Vanuit deze kamer heeft u tevens toegang tot het balkon, een fijne plek om buiten te zitten.

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers, beide voorzien van een eigen dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte, lichtinval en wooncomfort. De dakkapellen zijn in 2024 voorzien van nieuwe loodslabben. Op deze verdieping bevindt zich tevens de moderne badkamer, die in 2022 volledig is vernieuwd.

Op de overloop is veel bergruimte te vinden. Er is een kleine vliering en er is veel ruimte achter de knieschotten. Dankzij deze praktische opslagmogelijkheden beschikt de woning over bovengemiddeld veel bergruimte.
De woning is grotendeels onderhoudsvriendelijk uitgevoerd dankzij de aanwezige kunststof kozijnen met HR+-glas, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de isolatie.

Met de gezellige binnenstad van Dordrecht, het station, scholen, winkels en recreatieve voorzieningen op korte afstand is dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar ruimte op een centrale locatie.

Kenmerken:
- Gelegen in de populaire wijk Oud-Krispijn;
- Nabij centrum, station en uitvalswegen;
- Bovenwoning verdeeld over twee woonlagen;
- Vier slaapkamers;
- Moderne keuken geplaatst in 2022;
- Keuken voorzien van oven, inductiekookplaat, vaatwasser en recirculatie-afzuigkap;

- Badkamer op de tweede verdieping;
- Twee slaapkamers met eigen dakkapel;
- Praktische vliering aanwezig;
- Kunststof kozijnen met HR+ glas;
- Energielabel E;
- VvE is actief maar zonder onderhoudsreserve of MJOP, bijdrage €75.- per maand;
- Beschikbaar vanaf 1 december 2026;

Een verrassend ruime en sfeervolle woning op een uitstekende locatie, waar ruimte, comfort en bereikbaarheid samenkomen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze fijne bovenwoning.

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, bouwkavels, woon-/bedrijfspanden 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.

DORDRECHT
Dordrecht is een historische stad in het zuidwesten van Nederland, gelegen aan de rivier de Merwede. Het is de oudste stad van de provincie Zuid-Holland en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Dordrecht staat bekend om zijn prachtige monumentale panden, smalle straatjes en pittoreske grachten, vooral in de sfeervolle Binnenstad. De stad biedt een unieke combinatie van cultuur, natuur en moderne voorzieningen. Bezoekers kunnen genieten van musea, historische gebouwen en het gezellige winkel- en horeca aanbod, terwijl de nabijheid van het natuurgebied de Biesbosch de stad ook aantrekkelijk maakt voor natuurliefhebbers. Dordrecht is goed bereikbaar via de auto, trein en water, waardoor het een levendige en toegankelijke stad is.

KRISPIJN
Krispijn is een wijk in het zuiden van Dordrecht en is een wijk met diverse buurten met elk haar eigen karakter. Deze wijk beschikt over diverse uitvalswegen en voorzieningen als winkels, een park en nog veel meer. Naast de busverbindingen is het NS-station Dordrecht Centraal op loopafstand te bereiken. Voor rust en ontspanning kun je naar het nabij gelegen prachtige Weizigtpark. Op loopafstand is de historische binnenstad van Dordrecht te bereiken, zodat je gebruik kunt maken van de vele voorzieningen die het te bieden heeft.

ENTHOUSIAST?
Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze woning. Jouw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij je langs! Bel voor een vrijblijvend

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- ventilatoren/lamp		X	
- Lampen hal en overloop	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- keukenkastblokgroen met hout	X		
- barblad	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)		X	
- wastafel		X	
- wastafelmeubel		X	
- wasmachine		X	
- bovenkast badkamermeubel		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging		X	
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

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.



OVERIGE DIENSTEN

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

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.

- 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 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

OOMS MAKELAARS

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

OOMS MAKELAARS

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.

Bedenktijd
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

facebook.com/
oomsmakelaarsdordrecht

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

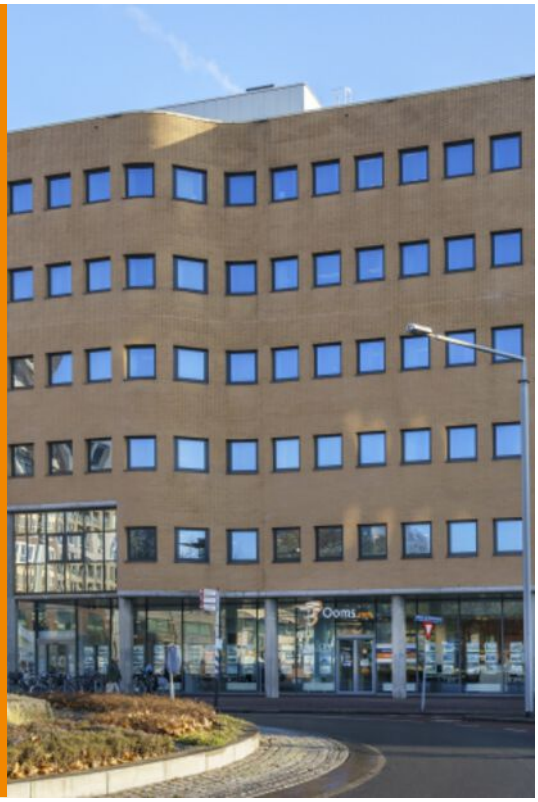
Omdat wij **álles** voor je regelen

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

NVM funda DYNAMIS OOMS