

Wonen met een parkachtig uitzicht!



Kolpa | OZP

Weegschaal 53
Dordrecht

vraagprijs:
€ 550.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1973
Soort:	eengezins(hoek)woning
Kamers:	5
Inhoud:	ca. 626 m ³
Woonoppervlakte:	ca. 153 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 266 m ²
Overige inpandige ruimte:	ca. 9 m ²
Externe bergruimte:	ca. 8 m ²
Verwarming en warm water:	cv-combiketel (Remeha uit 2018)
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, bodemisolatie en HR+ glas

Omschrijving

Verrassend ruim wonen met een leefkeuken die je niet snel ergens anders zult vinden!

Sommige woningen weten je bij binnenkomst direct te verrassen. Deze royale hoekwoning aan de Weegschaal is daar absoluut een voorbeeld van. Dankzij de bijzondere aanbouw aan de voor- en zijkant is hier een woonhuis ontstaan met opvallend veel leefruimte, vier ruime slaapkamers en een heerlijke tuin rondom.

De absolute blikvanger bevindt zich aan de voorzijde. Na het realiseren van een aanbouw aan de voorzijde van de woning is er een bijzonder royale leefkeuken met grote raampartijen en een prachtig vrij uitzicht over het water ontstaan. De grote dakramen laten bovendien volop daglicht binnen. Het resultaat is een lichte en sfeervolle ruimte waar koken, tafelen en het dagelijkse gezinsleven op een natuurlijke manier samenkomen. En er is zelfs voldoende plek voor een fijne thuiswerk- of speelhoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de gezellige zitkamer, die dankzij de grote raampartijen mooi in verbinding staat met de tuin. En ook buiten heeft deze hoekwoning duidelijk een streepje voor. De tuin loopt vanaf de voorzijde langs de woning door naar de heerlijk brede achtertuin op het zuiden. Een fijne plek waar gedurende de dag altijd wel een plekje in de zon óf juist in de schaduw te vinden is. Ook boven is er aan ruimte geen gebrek. Verdeeld over twee verdiepingen zijn maar liefst vier ruime slaapkamers aanwezig. Eén daarvan beschikt over een verrassend royale vaste kast en op de tweede verdieping zorgt een kunststof dakkapel voor nog eens extra ruimte. De grote bergzolder maakt het geheel compleet.

De afgelopen jaren is bovendien op verschillende punten in de woning geïnvesteerd. Zo beschikt de woning over 12 zonnepanelen, dubbele HR+ beglazing en na-isolatie van de bodem van de kruipruimte. In 2019 is het volledige pannendak vernieuwd, inclusief isolatie en zinken afwatering, en ook de meterkast is

vernieuwd en uitgebreid. Op zowel de eerste als tweede verdieping zijn elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig.

De Weegschaal ligt aan de rand van de kindvriendelijke wijk Sterrenburg 2. De hoekwoning op nummer 53 is aan de voorzijde schitterend gelegen aan het water en kijkt uit over het groen van de Tafelberg. Alle wensbare voorzieningen zijn op steenworp afstand gelegen. Zo zijn diverse kinderdagverblijven, basisscholen en sportfaciliteiten snel te bereiken. Maar ook het overdekte winkelcentrum Sterrenburg alsmede bushaltes liggen op loopafstand. Via de ontsluitingsweg N3 bent u zo op de A16 richting Breda of Rotterdam.

Kortom: de ideale gezinswoning op de ideale woonlocatie!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 2463, groot 266 m².
- * Woonoppervlak: ca. 153 m² (Inhoud: ca. 626 m³). Overige inpandige ruimte: ca. 9 m².
- * Externe bergruimte: ca. 8 m².
- * Hoekwoning.
- * Bouwjaar 1973.
- * Energielabel B.
- * De gehele woning is voorzien van kozijnen kunststof met overal HR+ beglazing.
- * De bodem van de kruipruimte is na-geïsoleerd.
- * Spouwmuurisolatie toegepast.
- * Verwarming en het warme water worden verkregen middels een CV-combiketel (Remeha uit 2018) en een warm water boiler ter plaatse van de keuken.
- * Voorzien van 12 zonnepanelen.
- * De aanbouw aan de voor- en zijkant van de woning is geplaatst in 2019.
- * In het najaar van 2019 is het gehele pannendak van de woning vernieuwd. Zowel de dakpannen, alsmede de isolatie en de zinken afwatering.
- * In 2019 is het platte dak van de berging vervangen.
- * Enkele jaren geleden (2019) is de meterkast vervangen en uitgebreid met extra groepen in

verband met de plaatsing van de zonnepanelen en toekomstig elektrisch koken.

* In 2024 is het lood van de schoorsteen vervangen, is deze opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.

* Naast de 2 ramen op de begane grond aan de zijkant van de woning zijn tevens alle ramen op de 1e en de 2e verdieping volledig voorzien van rolluiken (elektrisch bedienbaar).

* Oplevering: in overleg.

Begane grond:

Entree

Entree in hal met garderobenis en schuifdeur naar de leefkeuken.

Keuken (oppervlakte ca. 33 m²)

Een absolute blikvanger van deze woning is de bijzondere aanbouw aan de voor-/zijkant van de woning. Hierdoor is een verrassend royale leefkeuken ontstaan die veel extra leefruimte biedt. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een heerlijk vrij uitzicht over het water en het omliggende groen. De royale dakramen zorgen bovendien voor een prachtige extra lichtinval en versterkt het open en ruimtelijke karakter van deze fijne plek. Naast een plek om te dineren is er tevens in een hoek van deze ruimte mogelijkheid om te werken aan huis of voor de kinderen om te spelen. De fraaie keuken is geplaatst in een L-opstelling en is onder andere voorzien van een spoelbak met mengkraan, een kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer, een apothekerskast en diverse boven- en onderkasten.

Woonkamer (ca. 4,84 x 4,98 m.)

De zitkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. Vanuit deze kamer heeft men een fijn contact met de zonnige achtertuin. Door de grote raampartijen aan de achterzijde, alsmede het raam aan de zijkant van de woning, treedt veel daglicht de kamer binnen. Verder is deze woonkamer afgewerkt met een laminaatvloer en granol op de wanden.

Hal

Via de woonkamer is er een afgesloten hal bereikbaar. Hier bevinden zich de vernieuwde meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Toilet

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

Eerste verdieping:

Overloop

Ruime overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3,09 x 4,98 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden.

Badkamer (ca. 2,40 x 3,03 m.)

De ruime en tevens geheel betegelde badkamer is voorzien van een zwevend closet, een douchegelegenheid (met thermostaatkraan en regendouche), een ligbad met handdouche, een wastafelmeubel en de aansluiting ten behoeve van de wasmachine.

Slaapkamer 2 (ca. 3,65 x 4,04 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruime slaapkamer is voorzien van een wastafel en is verder afgewerkt met een laminaatvloer en granol op de wanden. Deze slaapkamer beschikt over een verrassend ruime vaste kast (welke als walk-in-closet gebruikt kan worden).

Tweede verdieping:**Overloop**

Overloop met Velux dakraam en een vlizotrap naar de bergzolder.

Slaapkamer 3 (ca. 3,74 x 4,72 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruime slaapkamer is voorzien van 2 nieuwe Velux dakvensters en is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

Slaapkamer 4 (ca. 5,00 x 3,53 m.)

De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Vanwege de kunststof dakkapel mag de 4e slaapkamer gerust royaal genoemd worden. Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

Bergzolder:

Middels een vlizotrap te bereiken (grote) bergzolder. Naast veel bergruimte bevindt zich hier tevens de ophangplaats van de CV-combiketel.

Exterieur (oppervlakte ca. 183 m²):

Aangezien deze woning is gelegen op een hoek heeft men de beschikking over een grote tuin aan zowel de achter- als de zij- en voorkant van de woning. Aan de voorzijde van de woning heeft men de beschikking over een afgesloten voortuin met looppad naar de voordeur. Via de voortuin kan men door de zijtuin naar de heerlijk brede achtertuin op het zuiden lopen. Hier is altijd een plek om van de zon of van de schaduw te genieten.

Berging (ca. 1,92 x 4,05 m.)

Achterin de tuin staat de stenen berging, welke voorzien is van elektra.

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

Weegschaal 53 - Dordrecht
Perceeltekening

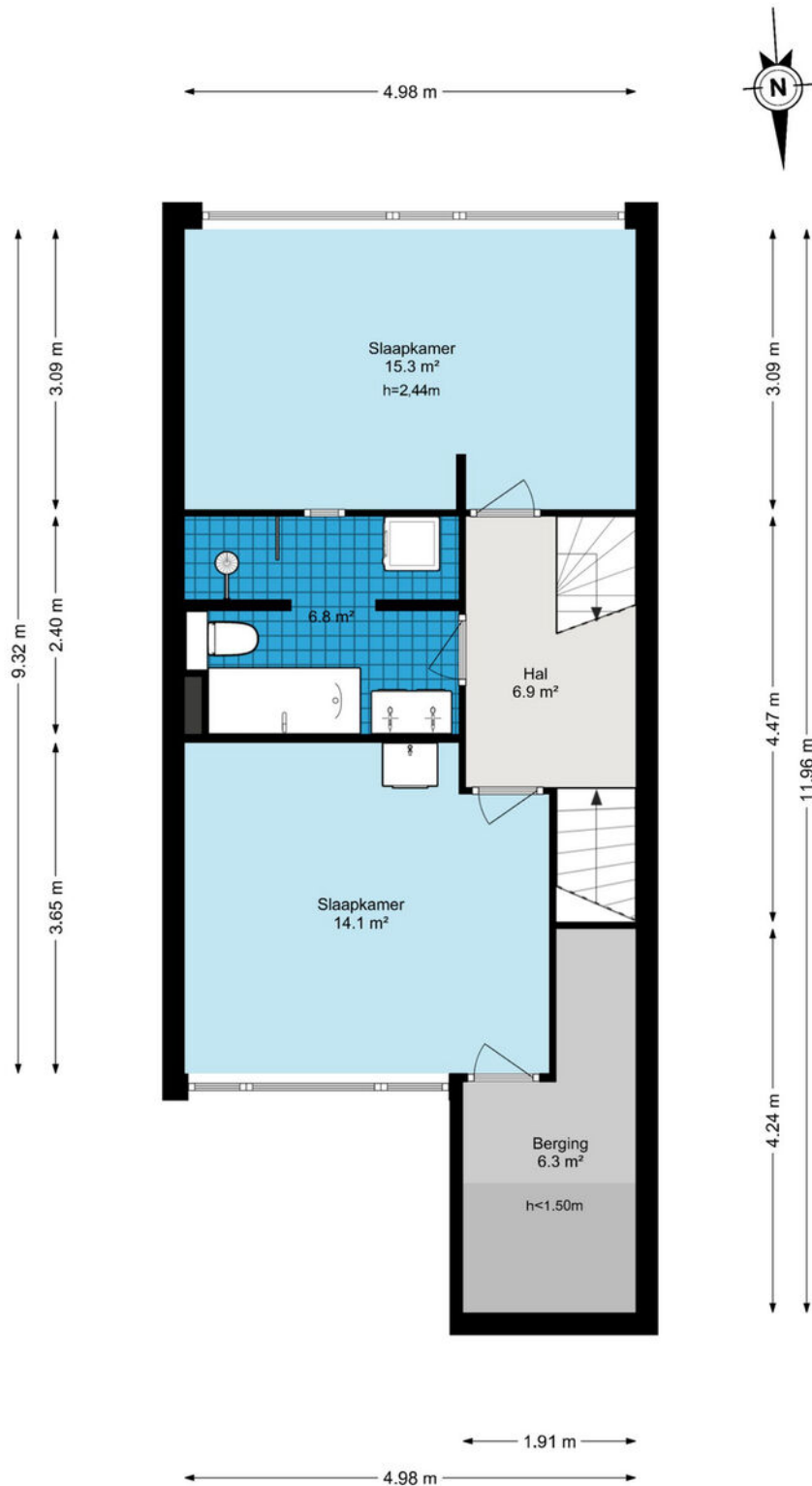


Plattegrond



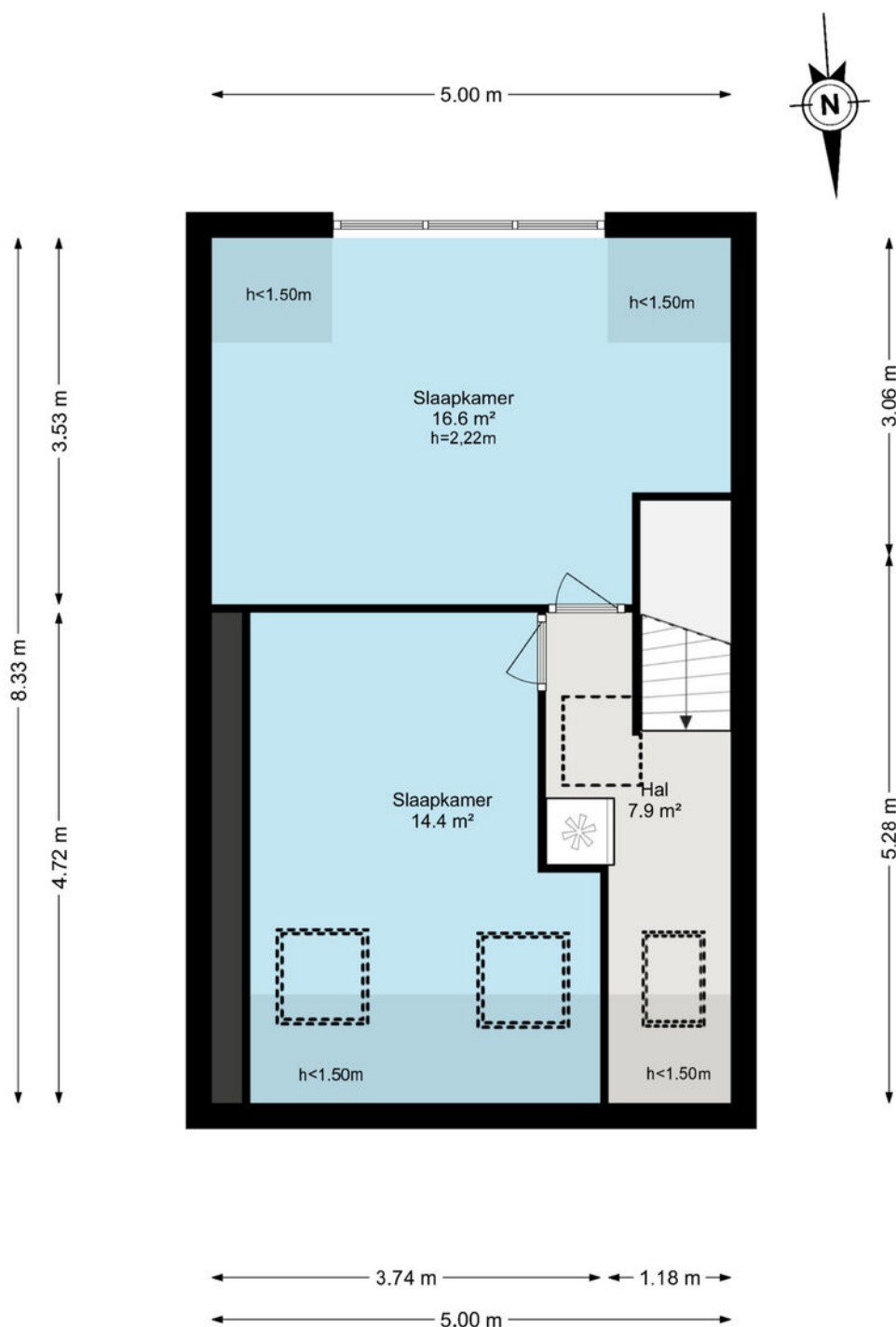
Plattegrond

Weegschaal 53 - Dordrecht
Eerste verdieping



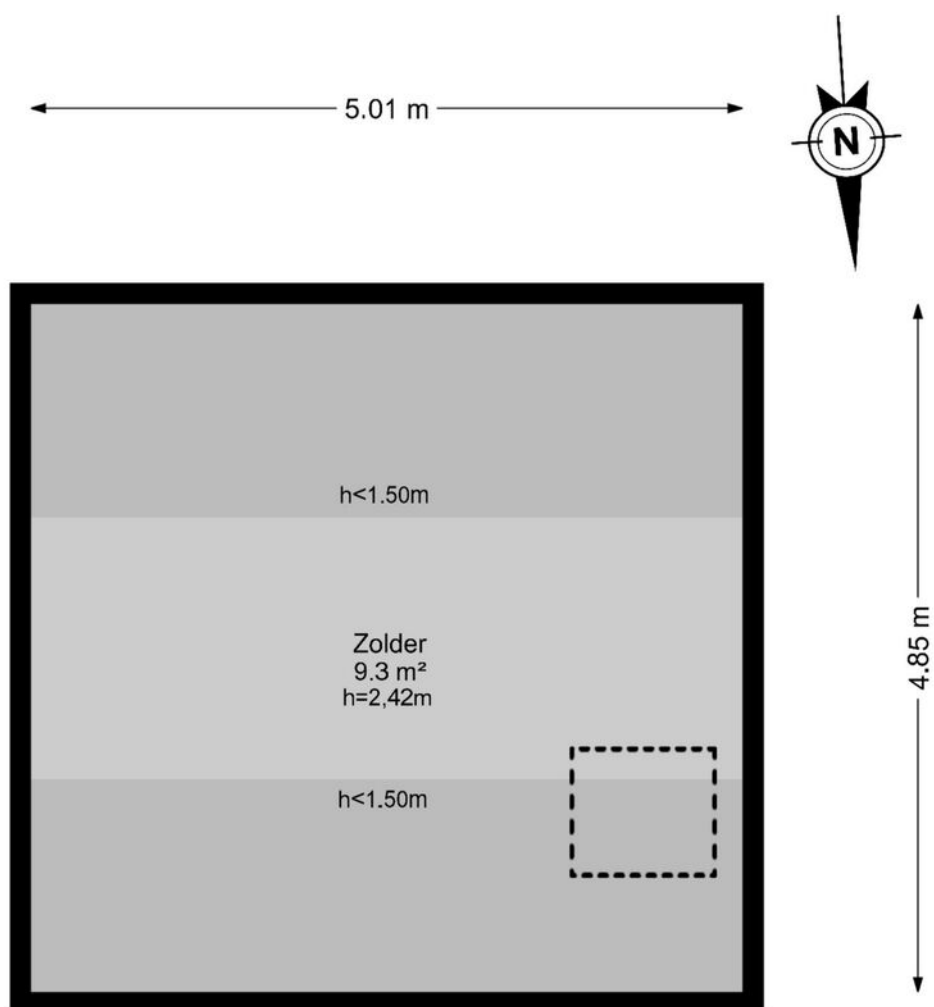
Plattegrond

Weegschaal 53 - Dordrecht Tweede verdieping



Plattegrond

Weegschaal 53 - Dordrecht Zolder

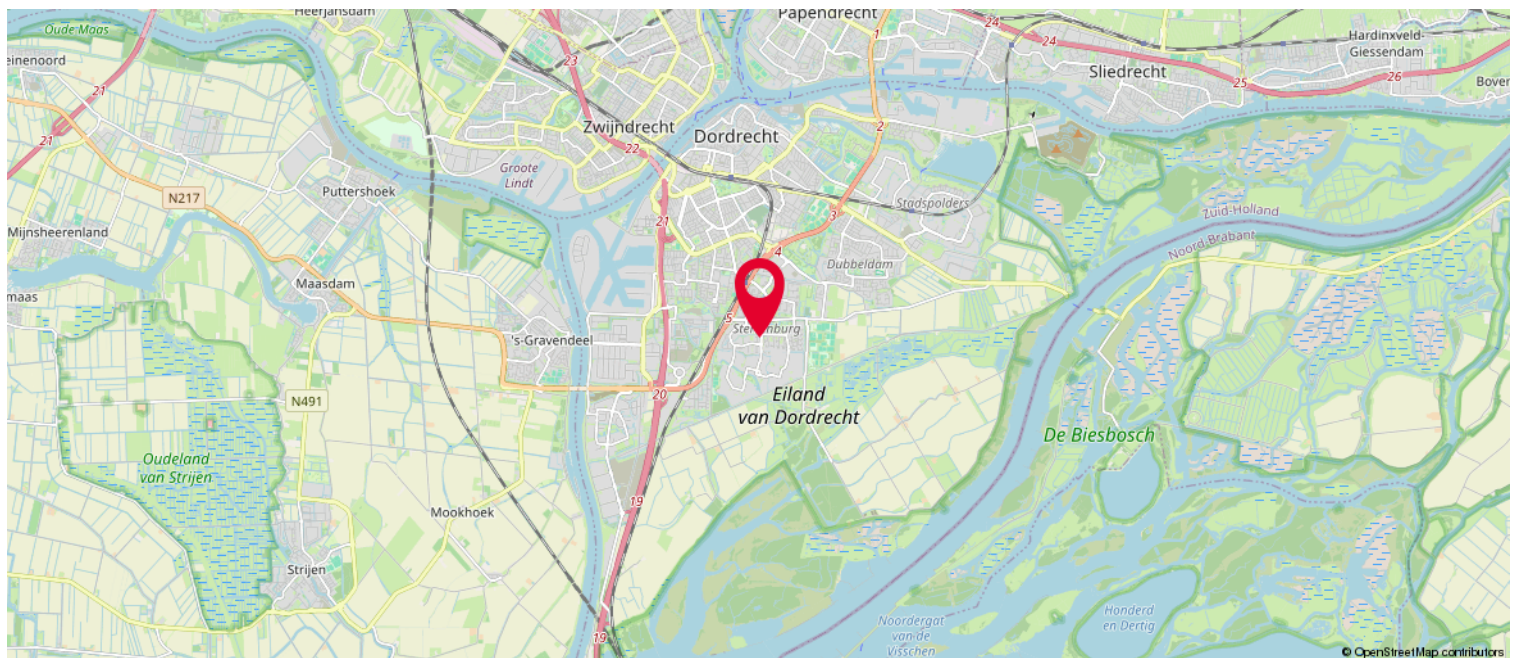
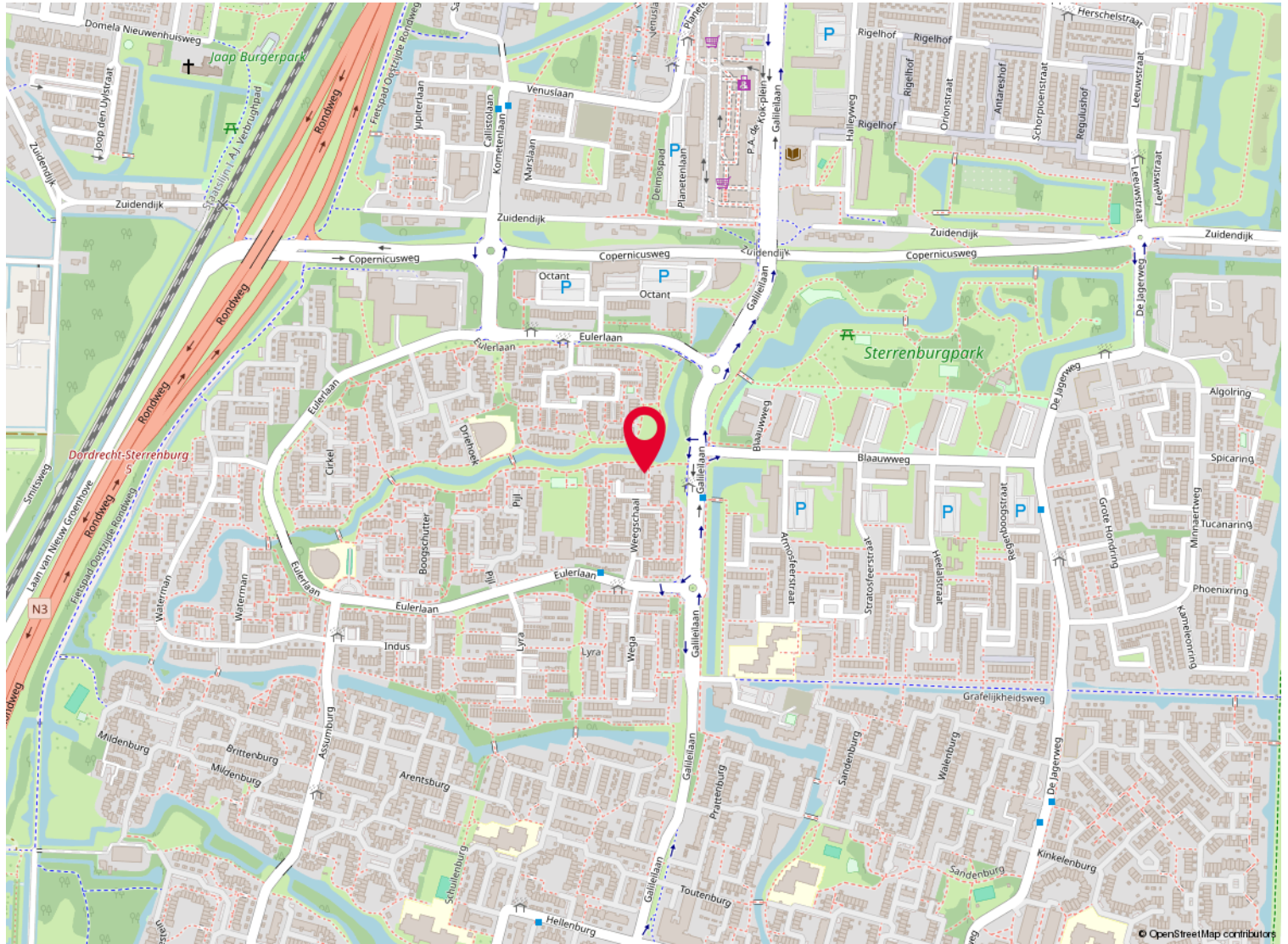


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.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, 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 Sterrenburg / Wilgenwende

Sterrenburg is een heerlijke en geliefde groene wijk die is gelegen aan de zuidelijke rand van Dordrecht. Het nationaal park “De Dordtse Biesbosch” is op een steenworp afstand gelegen. De bouw van de wijkdelen II en III kon pas op gang komen na de annexatie door de gemeente Dordrecht van Dubbeldam. In deze twee wijken wonen vooral gezinnen. Je ziet er veel kinderen en dan dus ook veel speelvelden.

De wijk werd voor het overgrote deel in de jaren zestig en zeventig gebouwd en vertoont duidelijk de kenmerken van de op dat moment heersende trends in de woningbouw. Sterrenburg wordt vanwege zijn grootte verdeeld in drie stukken: Sterrenburg I, II en III. De nummering is chronologisch.

In Sterrenburg I treft men nog veel hoogbouw aan, terwijl in Sterrenburg II en III de laagbouw zeer overheersend is. Hier liggen veel woonerven met soms opmerkelijke bebouwing, denk aan de lego-woningen en stratenpatronen. Ook vind je hier vooral gezinswoningen, terwijl in Sterrenburg I het voornamelijk flats zijn. In Sterrenburg I en II zijn de straten vernoemd naar astronomen, hemellichamen en sterrenbeelden, in Sterrenburg III heten ze naar kastelen en burchten.

In Sterrenburg bevindt zich onder meer een groot en compleet winkelcentrum met een breed scala aan winkels, supermarkten en essentiële diensten. Tevens zijn er diverse parken en scholen en bevinden er zich verschillende sportparken en -clubs. Aan de oostkant van de wijk ligt het grote Sportpark Schenkeldijk, waar onder meer voetbalclubs EBOH en VV Dubbeldam zijn gevestigd. Aan de Smitsweg, aan de westkant van Sterrenburg III, ligt Sportpark Smitsweg waar voetbalclub VV Wieldrecht gevestigd is.



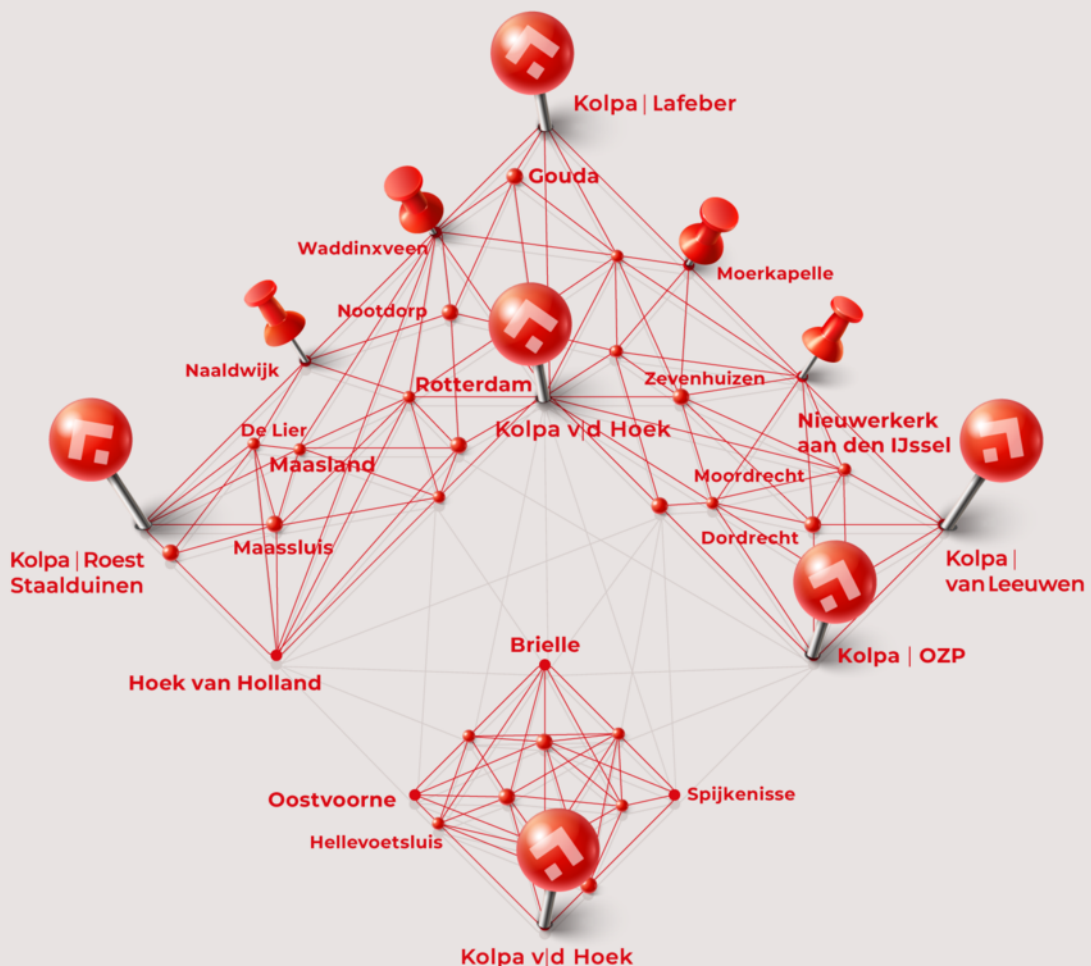
Over ons

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