Veelzijdige 2-laags patiobungalow!



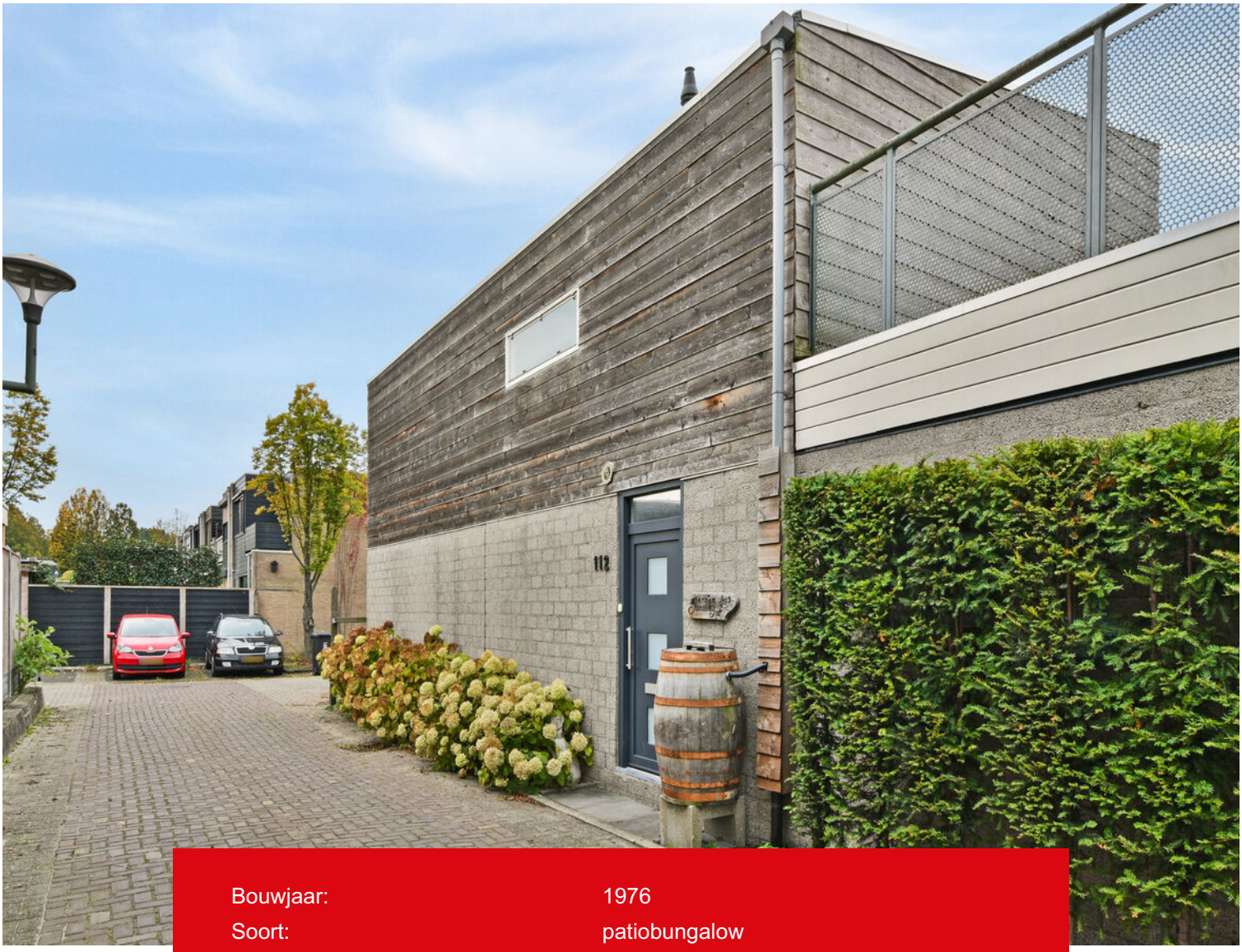
Kolpa | OZP

Arentsburg 112
DORDRECHT

vraagprijs:
€ 495.000 k.k.

MAKELAARS ◆ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1976
Soort:	patiobungalow
Kamers:	4
Inhoud:	ca. 516 m³
Woonoppervlakte:	ca. 142 m²
Perceeloppervlakte:	ca. 198 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	ca. 30 m²
Verwarming en warm water:	cv-combiketel (Nefit uit 2024)
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Garage mogelijk (om de hoek):	koper van de woning heeft het 1e recht van koop (vraagprijs € 30.000,- k.k.)

Omschrijving

Op zoek naar een ruime en veelzijdige woning op geliefde woonlocatie? Aan de Arentsburg (nummer 112) in de populaire wijk Sterrenburg staat deze verrassend ruime patiobungalow uit 1976 die wonen, comfort en veelzijdigheid op een prettige manier combineert.

De woning beschikt over een ruime tuingerichte woonkamer met grote schuifpui, een praktische keuken, een slaapkamer op de begane grond en twee grote slaapkamers op de verdieping. De voormalige garage is bij de woning betrokken en ingericht als slaapkamer, waardoor gelijkvloers wonen hier uitstekend mogelijk is. Daarmee is de woning niet alleen interessant voor gezinnen, maar ook voor wie alvast comfortabel en levensloopbestendig wil wonen.

Een bijzonder pluspunt is de royale buitenruimte. Vanuit de woonkamer en eetkamer is de zonnige achtertuin op het zuiden bereikbaar. Hier vindt u onder meer een sfeervolle overkapping, een geïsoleerde en verwarmde berging en een achterom. Daarnaast beschikt de woning op de verdieping over een groot dakterras, een heerlijke plek om van de zon en de buitenlucht te genieten. Ook op het gebied van onderhoud en comfort zijn er diverse pluspunten. De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en beschikt over dak- en vloerisolatie. De CV-combiketel is in 2024 vernieuwd.

De ligging in Sterrenburg maakt het geheel compleet. Diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen, fiets- en wandelroutes bevinden zich in de directe omgeving en zijn snel en gemakkelijk bereikbaar. Ook voor parkeren is in de omgeving voldoende gelegenheid.

Kortom: een ruime, veelzijdige patiobungalow met volop mogelijkheden, een heerlijke zonnige tuin, een royaal dakterras en de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Een woning met ruimte voor vandaag en met het oog op de toekomst!

Algemeen:
* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 3506, groot 163 m2 en gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 7188, groot 35 m2.
* Woonoppervlakte: ca. 142 m2 (Inhoud: ca. 516 m3). Overige inpandige ruimte: ca. 9 m2. Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 30 m2.
* Type woning: Patiobungalow.
* Bouwjaar: 1976.
* Energielabel: B.
* Dakbedekking en dakisolatie woonhuis vernieuwd in 2024.
* De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing.
* Dak- en vloerisolatie aangebracht.
* Verwarming en warm water middels een CV-combiketel (Nefit uit 2024).
* Op de slaapverdieping bevinden zich 2 (voorheen 3) slaapkamers.
* De slaapkamer op de begane grond maakt levensloop bestendig wonen mogelijk.
* Voldoende (gratis) parkeergelegenheid in de buurt aanwezig.
* Alle wensbare voorzieningen, zoals winkels, scholen, fiets- en wandelpaden zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.
* De woning is voorzien van een Kwaaitaal systeemvloer. Een positief onderzoeksrapport is aanwezig in Move.
* Separaat wordt er een garage (Arentsburg 113-A, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 3508, groot 22 m2) aangeboden, waarbij de koper het eerste recht van koop heeft (vraagprijs: € 30.000,- k.k.). Deze garage is om de hoek gelegen. Deze garage is voorzien van een stalen kanteldeur en elektra (verbonden met de meterkast van de woning).
* Oplevering: in overleg (indicatie februari/maart 2027).

Begane grond:
Entree
Entree in ruime hal met trapopgang, meterkast (voorzien van 7 groepen en 2 aardlekschakelaars) en een garderobekast.

Gang
Via een gang met veel bergruimte kan men het toilet en de slaapkamer op de begane grond bereiken. Naast twee vaste bergkasten heeft men tevens de beschikking over een vaste kast met daarin de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

Toilet
De half betegelde toiletruimte is voorzien van een hangend closet en een fontein.

Slaapkamer 1 (ca. 5,15 x 2,66 m.)
Deze slaapkamer is gerealiseerd in de voormalige garage en heeft een prettig contact met de tuin. Deze slaapkamer is afgewerkt met laminaat op de vloer en deels behang/stucwerk op de wanden. Verder is de slaapkamer voorzien van een wastafel.

Woonkamer (ca. 6,15 x 5,17 m.)
De ruime tuingerichte woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Via een grote schuifpui (uit 2018) verkrijgt men toegang tot de tuin.

Keuken (ca. 2,21 x 3,15 m.)
In een hoek van de kamer bevindt zich de keukeninrichting. De keuken is geplaatst in een ruime U-opstelling en is onder andere voorzien van een spoelbak, een gaskookplaat met wokbrander, een vaatwasser en diverse boven- en onderkasten. Via de keuken is de voormalige werkkamer bereikbaar. Deze kamer (ca. 3,23 x 2,40 m.) is thans in gebruik als eetkamer en heeft een deur naar de tuin.

Eerste verdieping:
Overloop
Ruime overloop met een vaste kast.

Stookruimte (oppervlakte ca. 2 m2)
In de separate stookruimte bevindt zich de ophangplaats van de CV-combiketel.

Badkamer (ca. 2,52 x 2,16 m.)
De geheel betegelde badkamer is voorzien van een staand closet, een ligbad met handdouche, een wastafel, een inloopdouche (met thermostaatkraan en regendouche) en een designradiator. De badkamer is tevens voorzien van vloerverwarming.

Slaapkamer 2 (ca. 5,42 x 2,87 m.)
Na het samenvoegen van 2 slaapkamers is er een zeer royale slaapkamer ontstaan. Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en glasvezelbehang op de wanden. Middels een kunststof schuifpui kan men vanuit deze slaapkamer het grote dakterras bereiken.

Dakterras (ca. 5,36 x 5,67 m.)
Het dakterras is belegd met terrastegels en kunstgras.

Slaapkamer 3 (ca. 3,60 x 5,60 m.)
Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is afgewerkt met tapijt op de vloer en spuitwerk op de wanden. Verder is deze slaapkamer voorzien van een handige vaste kast.

Exterieur:
Achtertuin (oppervlakte ca. 80 m2)
Deze woning heeft de beschikking over een ruime (circa 12 meter diepe) achtertuin op het zonnige zuiden. Deze royale achtertuin heeft onder andere de beschikking over een overkapping, een buitenkraan, een regenwaterafvoerput, een berging en een achterom.

Berging (ca. 2,63 x 3,35 m.)
De aangebouwde berging is geïsoleerd en verwarmd, alsmede voorzien 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.






SAMSUNG





































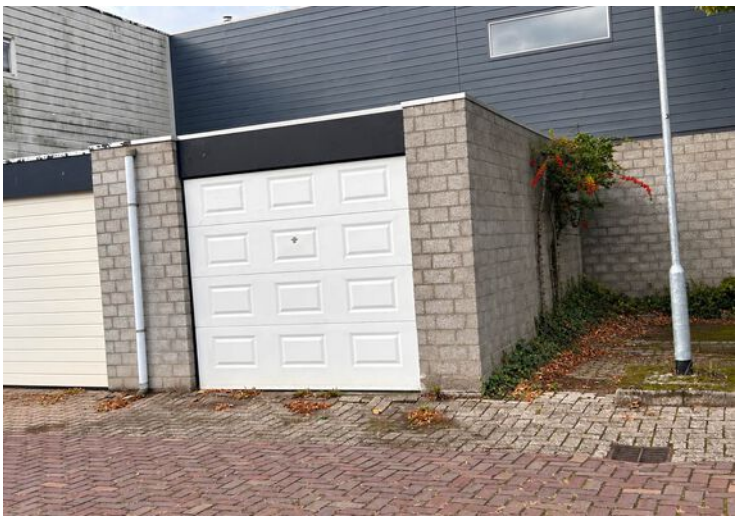






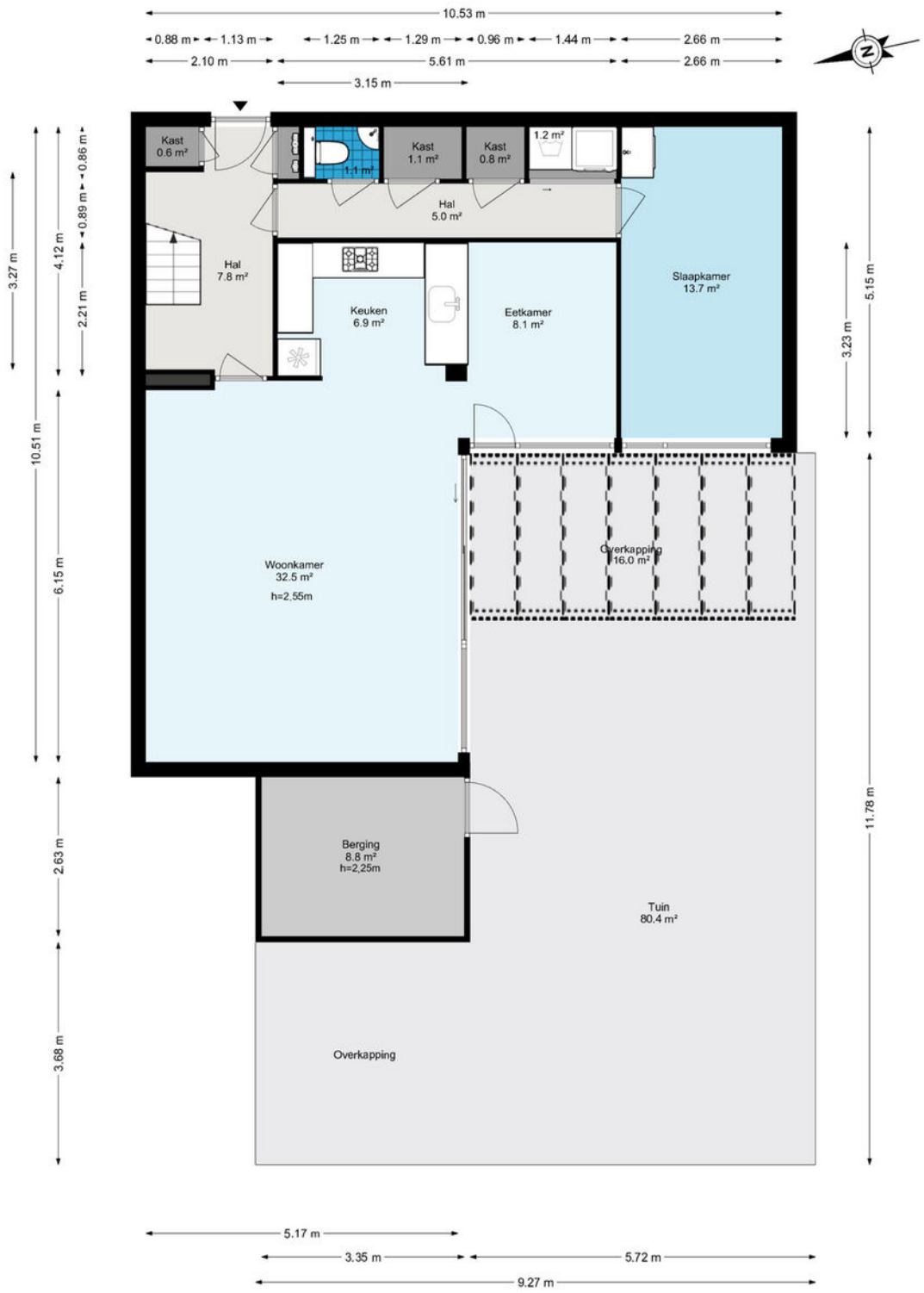






Plattegrond

Arentsburg 112 - Dordrecht
Begane grond



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

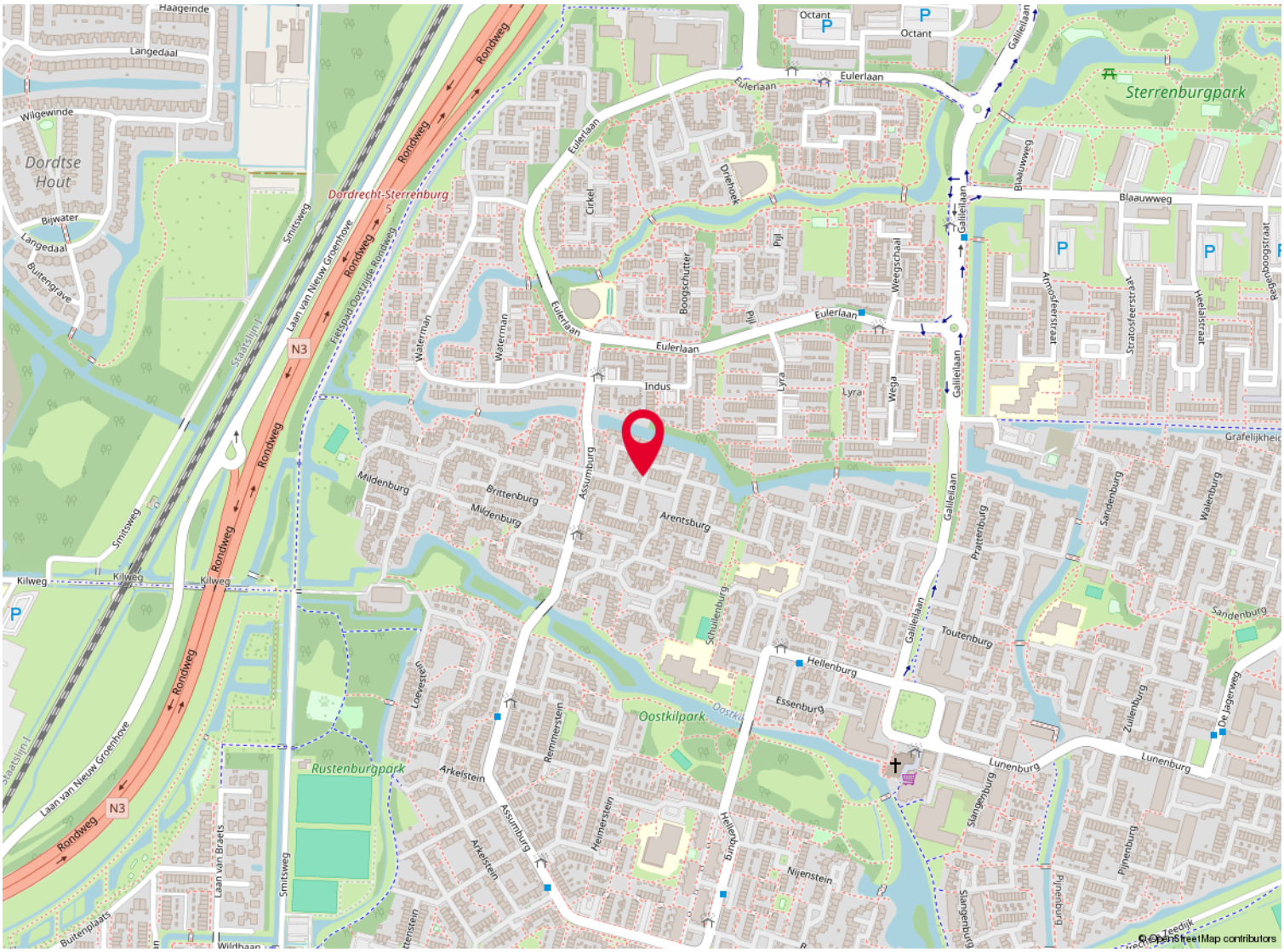
Plattegrond

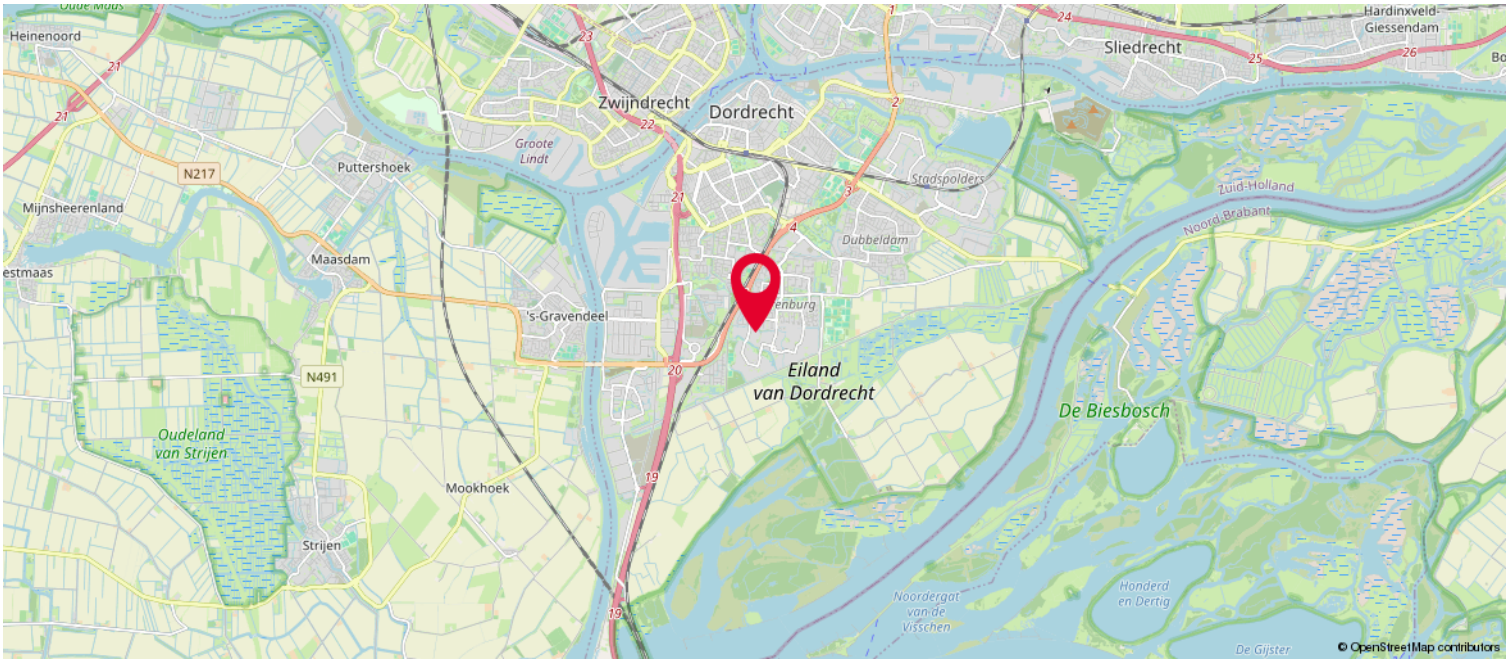
Arentsburg 112 - Dordrecht
Eerste verdieping



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, 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 km^2, 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.







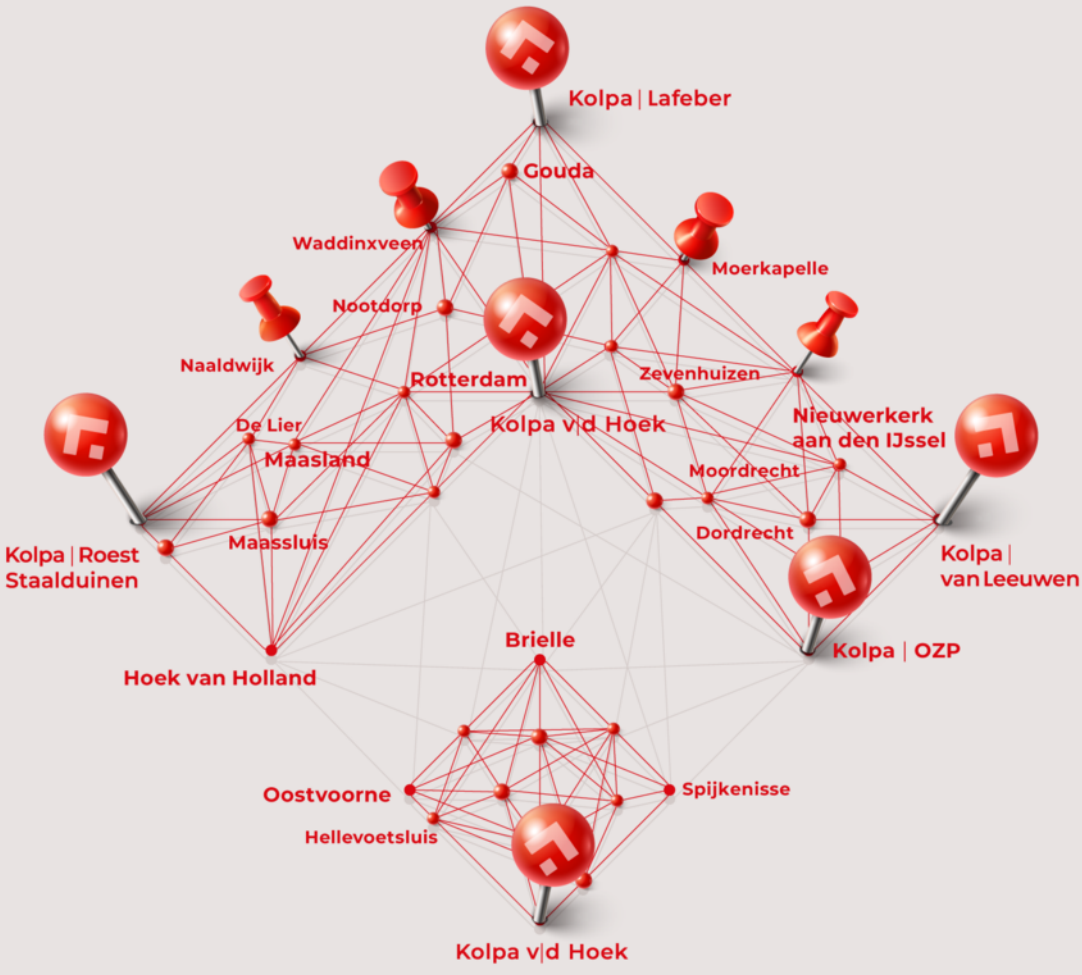
Over ons

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 bieders 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.

Aantekeningen

Heeft u interesse?

Kolpa | OZP

Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

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

MAKELAARS ◆ TAXATEURS