Verzorgde woning met balkon en lift!



Kolpa | OZP

Schipbeekstraat 172
DORDRECHT

vraagprijs:
€ 275.000 k.k.

MAKELAARS ◆ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1968
Soort:	galerijflat (5e verdieping) met lift
Kamers:	4
Inhoud:	ca. 261 m³
Woonoppervlakte:	ca. 82 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	ca. 9 m²
Externe bergruimte:	ca. 5 m²
Verwarming:	stadsverwarming
Warm water:	elektrische boiler (80 liter)
Isolatie:	dubbel glas

Omschrijving

Een heerlijk licht en verzorgd appartement met maar liefst drie slaapkamers, een complete keuken, een badkamer en energielabel A! Welkom aan de Schipbeekstraat 172, waar ruimte, comfort en een nette afwerking op een prettige manier samenkomen.

Dit aantrekkelijke appartement kenmerkt zich door de fijne lichtinval, de praktische indeling en de verzorgde afwerking. De lichte en tevens ruime woonkamer vormt het hart van de woning. De keuken en badkamer mogen gerust compleet genoemd worden. Met maar liefst drie slaapkamers biedt het appartement bovendien volop mogelijkheden. Of je nu extra slaapruimte nodig hebt, thuiswerkt of graag een hobbykamer wilt inrichten, hier kan het allemaal.

Het ruime 4-kamer appartement is gelegen op de 5e verdieping van een representatief appartementencomplex (voorzien van dubbele liftinstallatie), waarbij uitzicht en lichtinval gewaarborgd zijn. Zeker noemenswaardig zijn de overal geplaatste kunststof kozijnen met isolatieglas. Dit appartement beschikt dan ook over energielabel A.

Gunstige ligging in een rustige straat met het centrum van Dordrecht op circa 5 autominuten afstand en recreatiegebied de Merwelanden en de Hollandse Biesbosch 'om de hoek'. Op steenworp afstand ligt Het Wantij waar u heerlijk langs het water kunt wandelen. In de directe nabijheid bevinden zich de op- en afrit naar de autoweg N3 richting Breda en Rotterdam.

Algemeen:
* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2215 A35.
* Woonoppervlakte: ca. 82 m2 (Inhoud: ca. 261 m3). Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 9 m2. Externe bergruimte: ca. 5 m2.
* Type woning: Galerijflat (gelijkvloers).
* Bouwjaar 1968.
* Energielabel A.
* Gelegen in een complex met dubbele liftinstallatie.
* Voorzien van 3 slaapkamers.
* Bijdrage VvE is € 296,95 per maand (inclusief € 95,- aan voorschot stookkosten)..
* Het appartement is gasloos.
* Het appartement is voorzien van een uitgebreide keuken- en badkamerinrichting.
* Het gehele appartement is voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen, geheel voorzien van isolerende beglazing.
* De niet-bewoningsclausule is van toepassing.
* Achter het appartementencomplex bevindt zich een afgesloten parkeerterrein (met slagboom) voor de bewoners van het complex.
* Oplevering: in overleg (per direct beschikbaar).

Begane grond:
Entree
Entree via een hal met brievenbussen en bellentableau. Afgesloten hal met trappenhuis, dubbele liftinstallatie en een gang naar de separate fietsenbergingen.

Berging (ca. 2,82 x 1,75 m.)
Eigen berging in de onderbouw.

Vijfde verdieping:

Meterkast
Voor de voordeur treft men de meterkast. De gemoderniseerde groepenkast is voorzien van 4 groepen, een groep voor de boiler, een groep voor de kookplaat en een aardlekschakelaar.

Entree
De entree van de woning bevindt zich in een tochtportaal, wat zorgt voor een comfortabele overgang tussen binnen en buiten en tevens zorgt voor extra isolatie. Via de gang is er toegang tot de verschillende ruimten.

Toilet
De half betegelde toiletruimte is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

Keuken (ca. 3,15 x 2,13 m.)
De keukenruimte is gesitueerd aan de galerijzijde van het appartement en is voorzien van een inrichting in dubbele rechte opstelling. Deze inrichting in lichte kleurstelling is voorzien van een spoelbak met mengkraan, een koelkast, een vriezer, een oven, een keramische kookplaat, een afzuigkap en diverse boven en onderkasten. In de keuken bevinden zich tevens de ophangplaats van de warmwaterboiler (80 liter) en een aansluiting ten behoeve van de wasmachine.

Woonkamer (ca. 6,20 x 3,58 m.)
De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement. Deze ruime en tevens lichte woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

Slaapkamer 1 (ca. 3,66 x 3,58 m.)
Deze slaapkamer is gelegen aan de galerijzijde van het appartement. De ruime slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden.

Slaapkamer 2 (ca. 3,08 x 3,60 m.)
Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement en is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Via de slaapkamer is het ruime balkon bereikbaar.

Badkamer (ca. 1,40/0,97 x 2,13 m.)
De moderne badkamer is bereikbaar via een mooie, glazen schuifdeur. De badkamer is grotendeels betegeld en beschikt over een wastafelmeubel, een douchegelegenheid (met thermostaatkraan), een elektrische designradiator en een verlaagd plafond met inbouwverlichting.

Slaapkamer 3 (ca. 4,51 x 2,30 m.)
Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement en is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden. Verder is deze slaapkamer voorzien van twee vaste kasten en een loopdeur naar het grote balkon.

Balkon (ca. 6,09 x 1,34 m.)
Het balkon is gesitueerd op het zuiden.

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.

































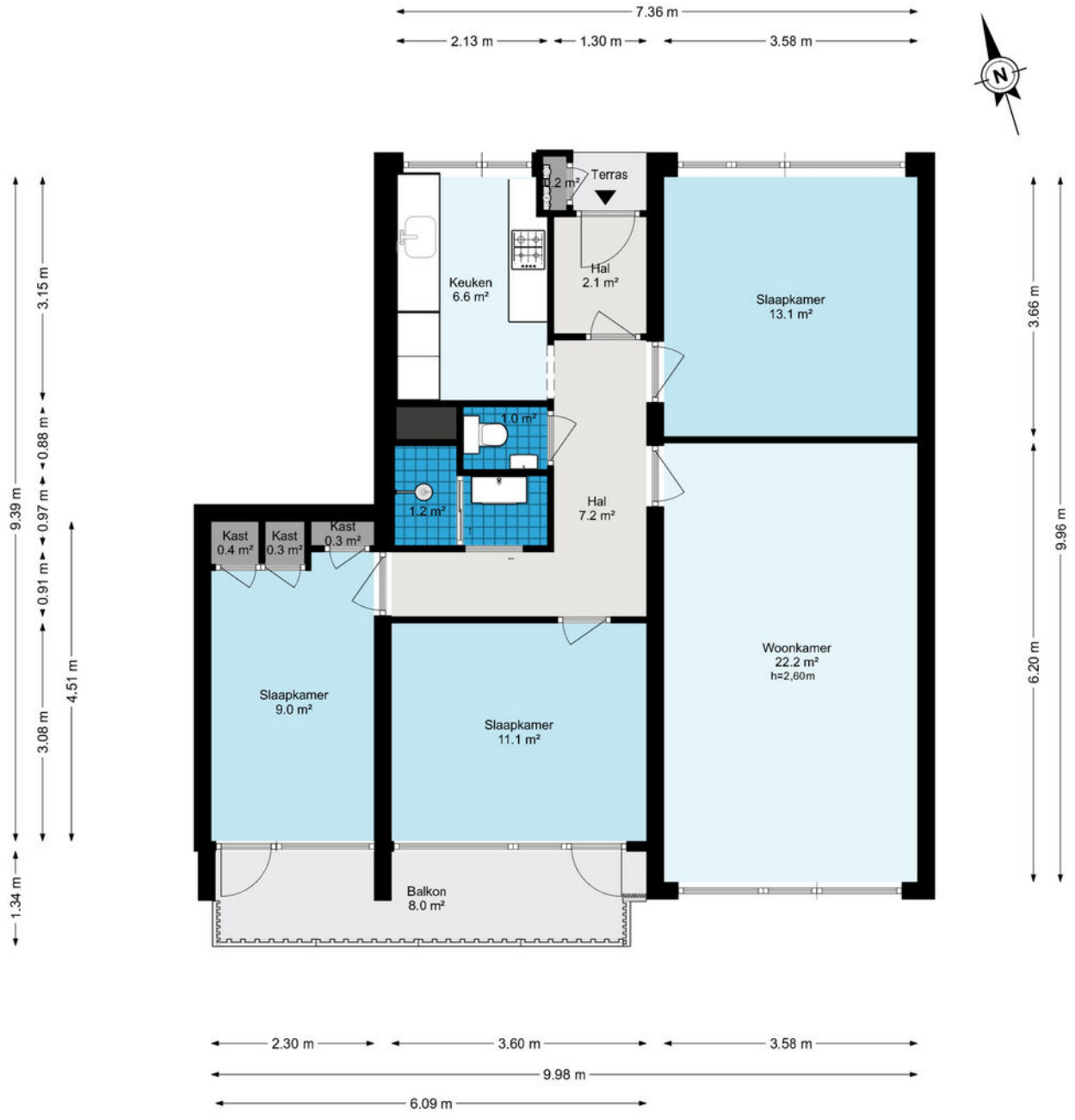






Plattegrond

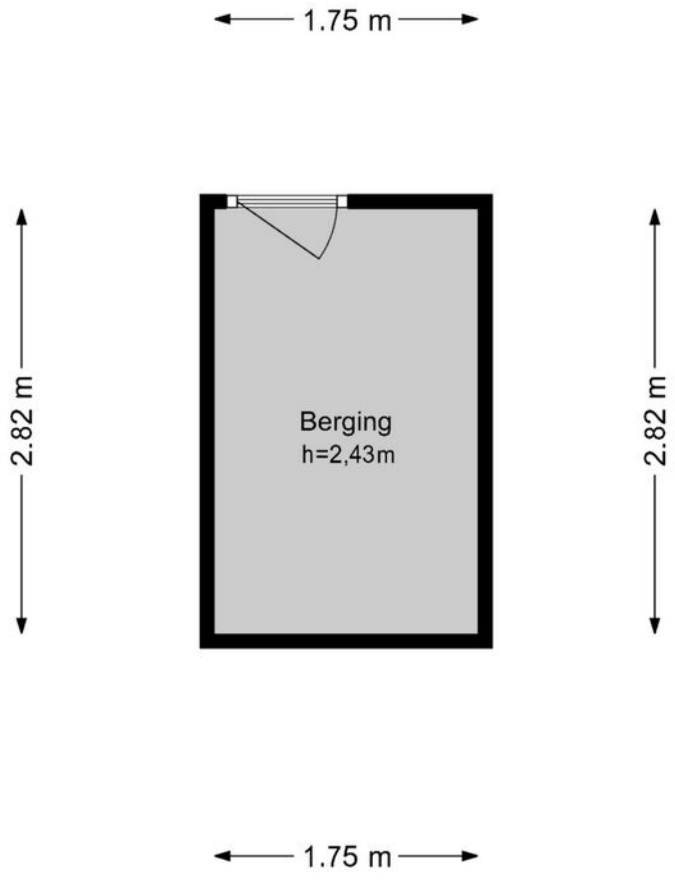
Schipbeekstraat 172 - Dordrecht
Appartement



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

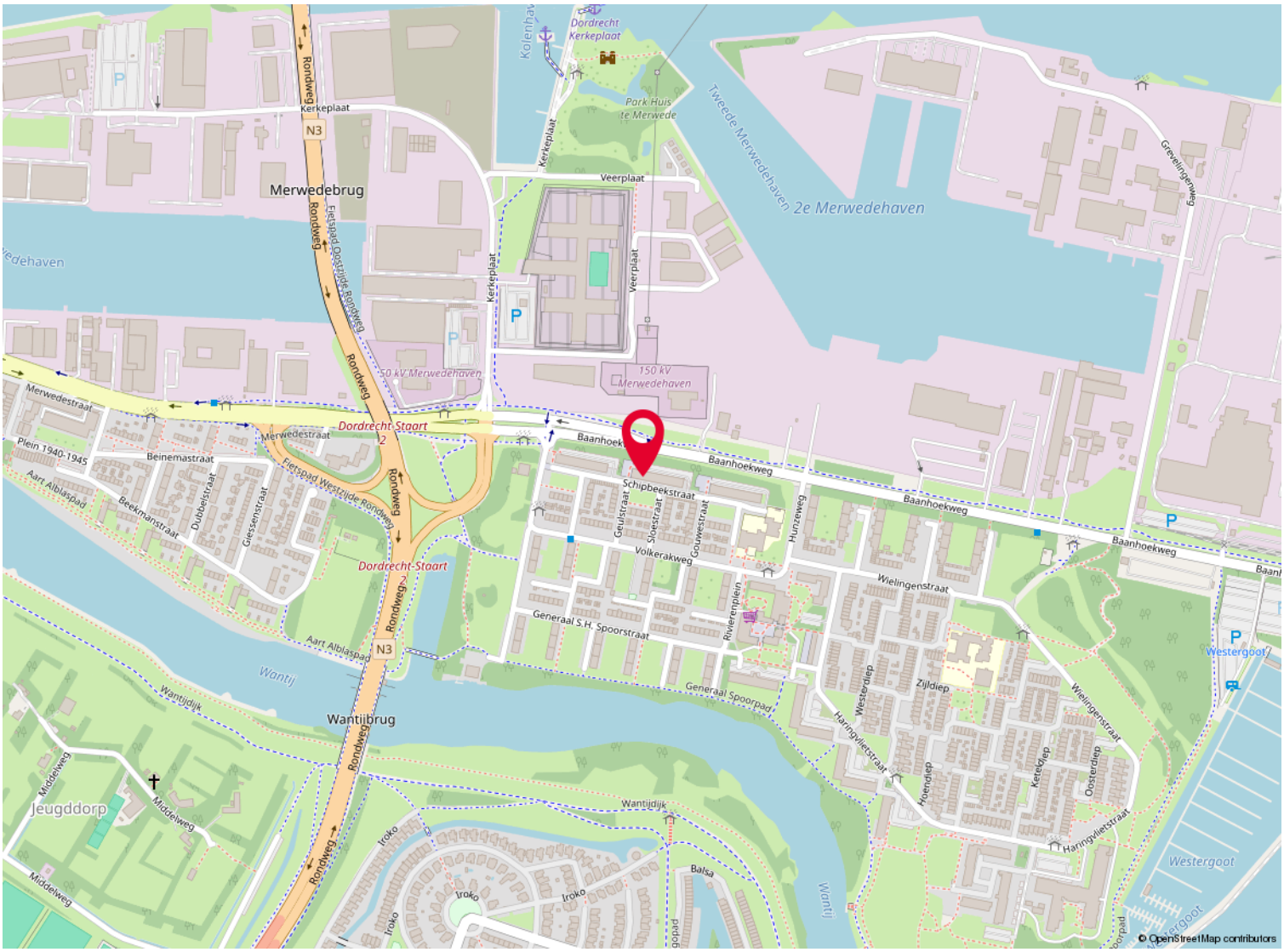
Plattegrond

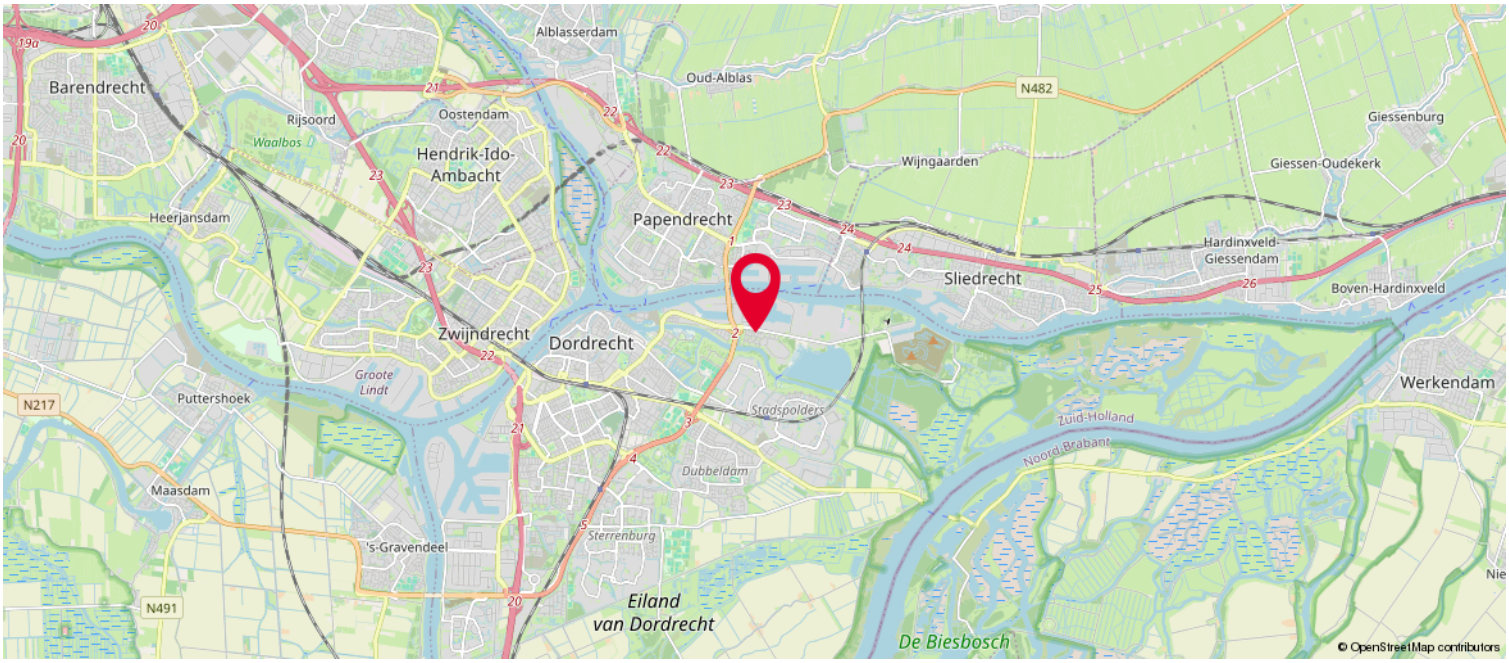
Schipbeekstraat 172 - Dordrecht
Berging



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 De Staart

Woonwijk De Staart is een geliefde woonwijk aan de oostzijde van het Wantij. De wijk staat bekend om haar betaalbare eengezinswoningen en de groene omgeving. Een deel van de wijk is gelegen aan de oevers van de rivier de Merwede. Omdat het oostelijk gedeelte van het Eiland van Dordrecht op de kaart een uitstekende strook vormt, noemt men de wijk De Staart. De Staart is gunstig verbonden met het stadscentrum van Dordrecht.

Het oudste gedeelte van de behuizing (Noorderkwartier) en het industriegebied (Kop van de Staart) is vanaf 1901 opgetrokken, waarna grote uitbreidingen in de jaren dertig en de decennia na de oorlog plaatsvonden. Voor de recreatie werden in de dertiger jaren als werkverschaffing het Wantijpark en het Wantijbad aangelegd.

In de nabijheid van de wijk liggen de Merwelanden, Golfclub Crayenstein en de Hollandse Biesbosch, die ook veel mogelijkheid tot recreatie bieden. Ook liggen hier een aantal jachthavens waar watersportverenigingen, zoals de Koninklijke Dordrechtsche Roei- en Zeilvereniging (KDR&ZV) gevestigd zijn.







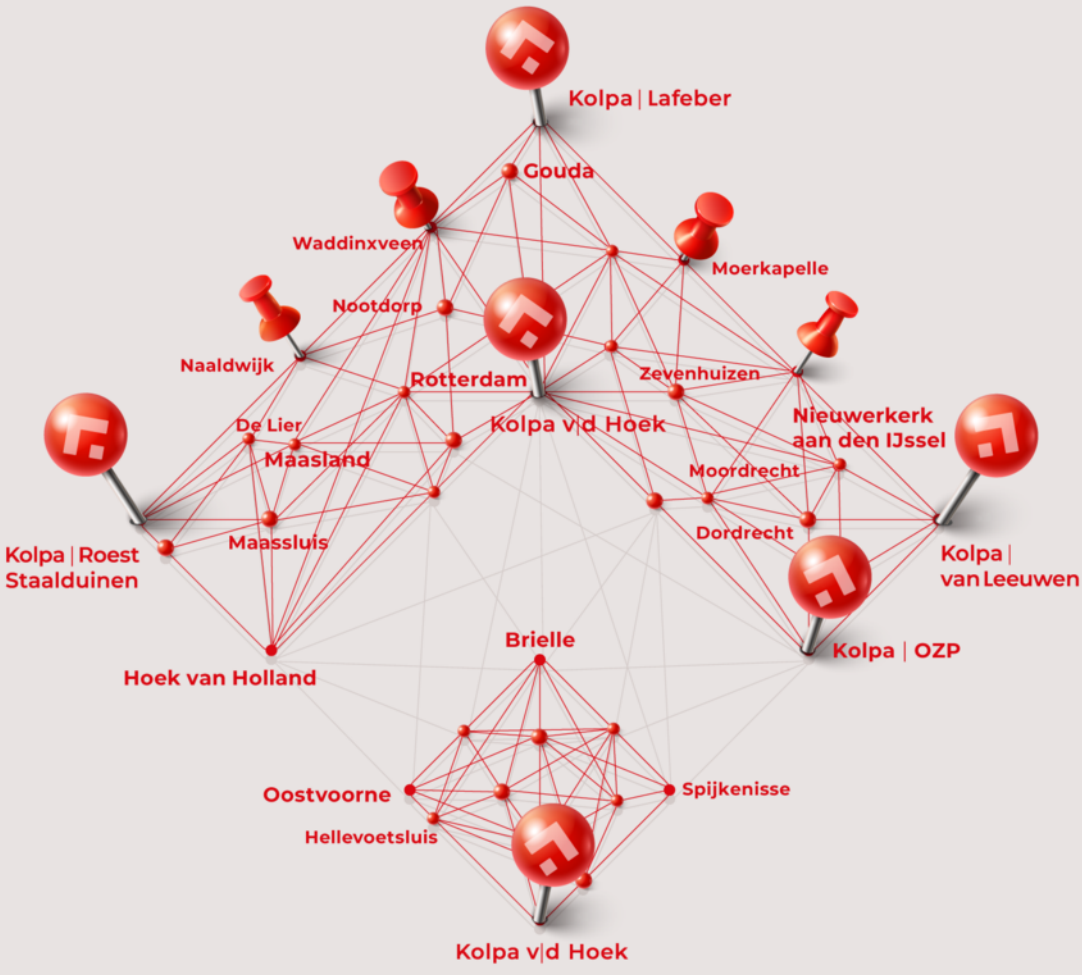
Over ons

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