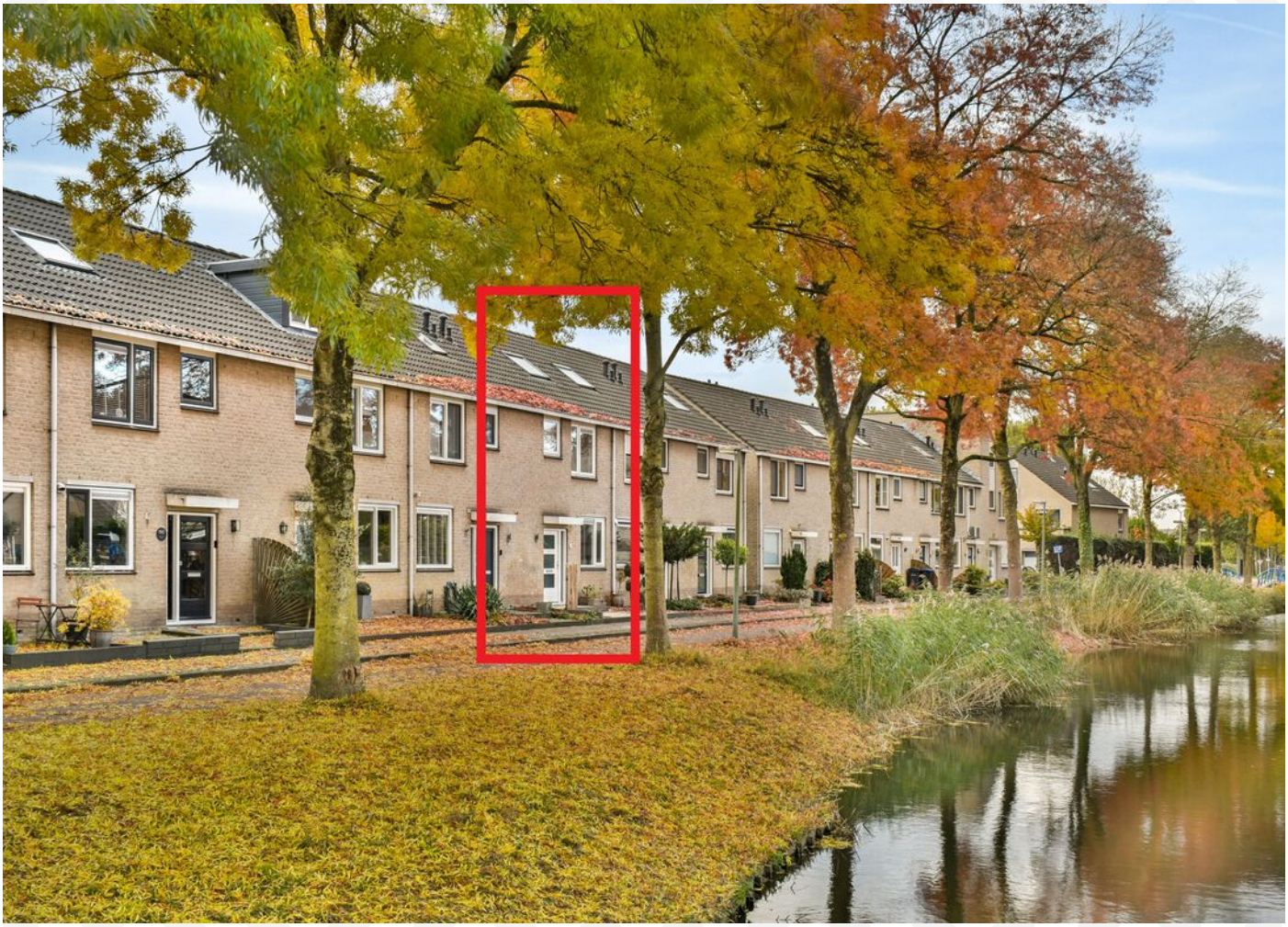
Instapklare woning op rustige locatie!



Bakema-erf 193
DORDRECHT

vraagprijs:
€ 439.000 k.k.

Kolpa | OZP

MAKELAARS ◆ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1990
Soort:	eengezins(tussen)woning
Kamers:	5
Inhoud:	ca. 349 m³
Woonoppervlakte:	ca. 103 m²
Perceeloppervlakte:	ca. 113 m²
Externe bergruimte:	ca. 7 m²
Verwarming en warm water:	cv-combiketel (Remeha uit 2023), vloerverwarming gedeeltelijk en elektrische verwarming
Isolatie:	dak- en vloerisolatie, isolatieglas

Omschrijving

Instapklaar, stijlvol gemoderniseerd en heerlijk rustig gelegen in de geliefde wijk Stadspolders!

Welkom aan het Bakema-erf 193 in Dordrecht! Deze bijzonder fraai afgewerkte woning heeft de afgelopen jaren een ware metamorfose ondergaan. De huidige eigenaren hebben kosten noch moeite gespaard om de woning te transformeren tot een eigentijds en comfortabel geheel. Het resultaat is een sfeervolle woning waar werkelijk alles met zorg en oog voor detail is aangepakt.

Bij binnenkomst valt direct het hoogwaardige afwerkingsniveau op. De woning beschikt o.a. over een fraaie en moderne keuken, een stijlvolle badkamer en een vernieuwde toiletruimte. De strak gestucte wanden en plafonds zorgen in de gehele woning voor een rustige en eigentijdse uitstraling. Op de begane grond ligt een fraaie pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming. Ook op technisch gebied is de woning goed bij de tijd met onder andere 7 zonnepanelen, een in 2023 vernieuwde CV-combiketel en mechanische ventilatie box. De eerste verdieping is bovendien voorzien van elektrische radiatoren. Ook buiten is de metamorfose duidelijk zichtbaar. De duurzame tuin is opnieuw aangelegd en beschikt over een fraaie overkapping, waardoor een heerlijke plek is ontstaan om tot in de late uurtjes van het buitenleven te genieten.

De ligging maakt het plaatje compleet. De woning bevindt zich op een bijzonder rustige locatie aan een fietspad in de geliefde en kindvriendelijke wijk Stadspolders. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl winkels, scholen, openbaar vervoer en andere dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

Kortom: een bijzonder verzorgde, smaakvol gemoderniseerde woning op een fijne locatie, waar de nieuwe bewoners zonder ingrijpende werkzaamheden hun intrek kunnen nemen!

Algemeen:
* Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2539, groot 113 m2.
* Woonoppervlakte: ca. 103 m2 (Inhoud: ca. 349 m3). Externe bergruimte: ca. 7 m2.
* Type woning: eengezins(tussen)woning.
* Bouwjaar 1990.
* Energielabel A.
* Voorzien van 7 zonnepanelen.
* Begane grond is voorzien van vloerverwarming (hoofdverwarming).
* De gehele 1e verdieping is voorzien van elektrische radiatoren.
* Vloerverwarming en warm water geschiedt via de CV-combiketel (Remeha uit 2023).
* In vrijwel de gehele woning zijn de wanden en plafonds voorzien van nieuw glad stucwerk.
* Alle binnendeuren in de woning zijn vervangen.
* De volledige elektra in de woning is enkele jaren geleden vervangen.
* De woning mag met recht instapklaar worden genoemd.
* Voorzien van een zeer fraaie keuken-, toilet- en badkamerinrichting.
* Oplevering; In overleg.

Begane grond:
Entree
Entree in hal met vernieuwde meterkast, toiletruimte en trapopgang.

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

Woonkamer (ca. 4,88 x 4,86 m.)
Via een fraaie stalen taatsdeur verkrijgt men toegang tot de woonkamer. Deze heerlijk lichte woonkamer is modern afgewerkt met een pvc-vloer (voorzien van vloerverwarming) en glad stucwerk. Verder is deze kamer voorzien van een handige trapkast en een enkele deur naar de tuin.

Keuken (ca. 3,26 x 2,43 m.)
De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De moderne inrichting is geplaatst in 2 rechte delen en is onder andere voorzien van een inductiekookplaat, een recirculatiekap, een spoelbak met mengkraan, een koelkast, een vriezer, een oven, een combi-oven, een vaatwasser, diverse bergkasten en lades en een werkblad van composiet.

Eerste verdieping:
Overloop
Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 5,02 x 2,68 m.)
Deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en glad stucwerk.

Slaapkamer 2 (ca. 3,89 x 2,10 m.)
Deze slaapkamer is eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen en tevens afgewerkt met een laminaatvloer en glad stucwerk.

Badkamer (ca. 2,09 x 2,10 m.)
De fraaie en tevens geheel betegelde badkamer is onder andere voorzien van een douchegelegenheid (met thermostaatkraan en een regendouche), een wastafelmeubel, een zwevend closet, een designradiator (elektrisch) en een moderne spiegel (met verwarming en verlichting).

Slaapkamer 3 (ca. 3,12 x 2,68 m.)
Aan de voorzijde van de woning gelegen. Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en glad stucwerk.

Tweede verdieping:
Overloop
Overloop met bergruimte achter de knieschotten, de ophangplaats van de CV-combiketel en de mechanische ventilatie box, alsmede de aansluiting(en) ten behoeve van de wasapparatuur.

Slaapkamer 4 (ca. 5,60 x 2,83 m., deels lager dan 1,50 meter)
Deze slaapkamer heeft zowel de beschikking over een (vernieuwd) dakvenster, alsmede over een onderhoudsvriendelijke dakkapel. Hierdoor is een heerlijk ruime en tevens lichte 4e slaapkamer ontstaan. Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en glad stucwerk.

Exterieur:
Voortuin (ca. 2,50 x 5,00 m.)
Keurig aangelegde voortuin met buitenkraan.

Achtertuin (ca. 12,00 x 5,00 m.)
De heerlijke en duurzame achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuidwesten en is voorzien van een sfeervolle, houten overkapping (met verlichting), een zonnescherm (handmatig bedienbaar), een buitenkraan, een achterom en een berging.

Berging (oppervlakte ca. 7 m2)
Extra ruime berging, welke zelfs geschikt is voor het stallen van een motor.

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.























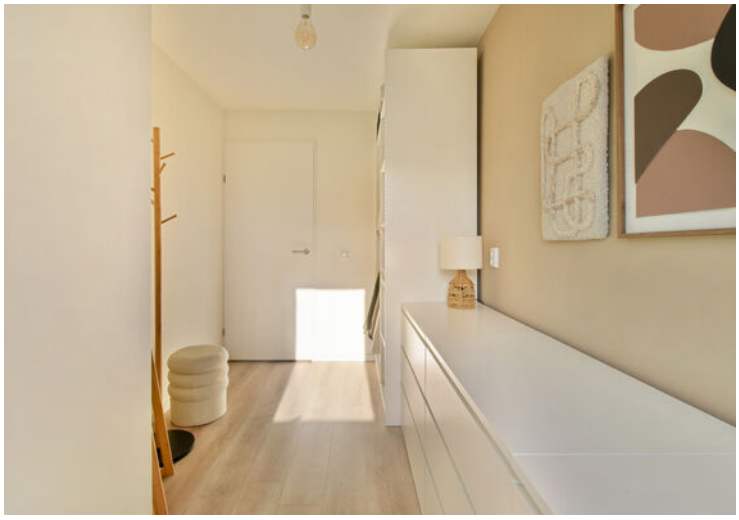






















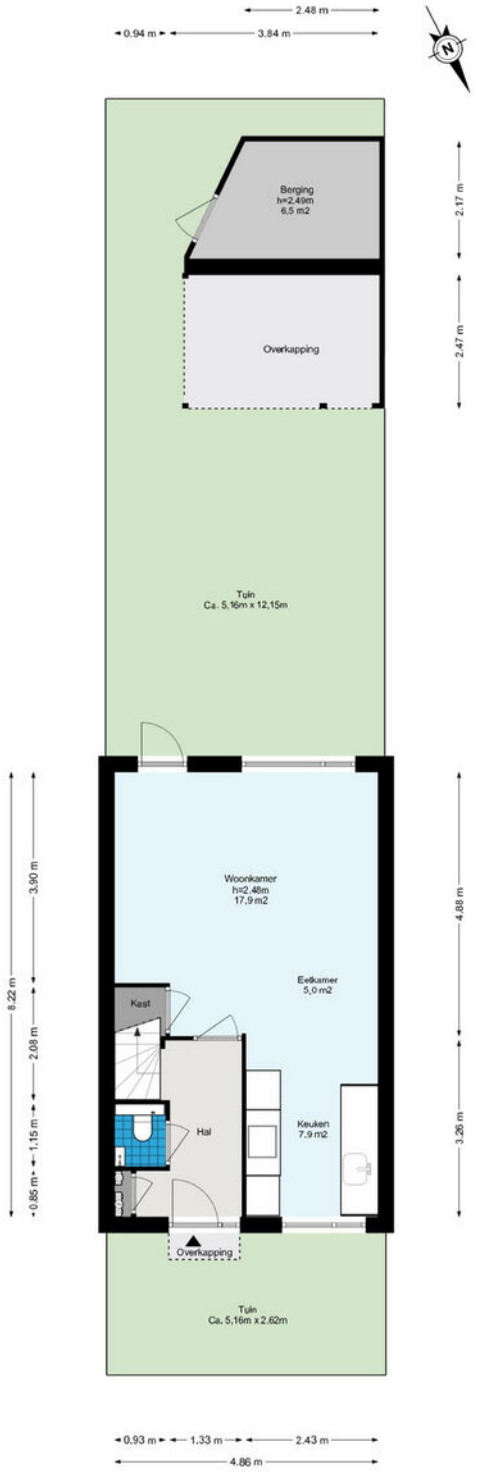






Plattegrond

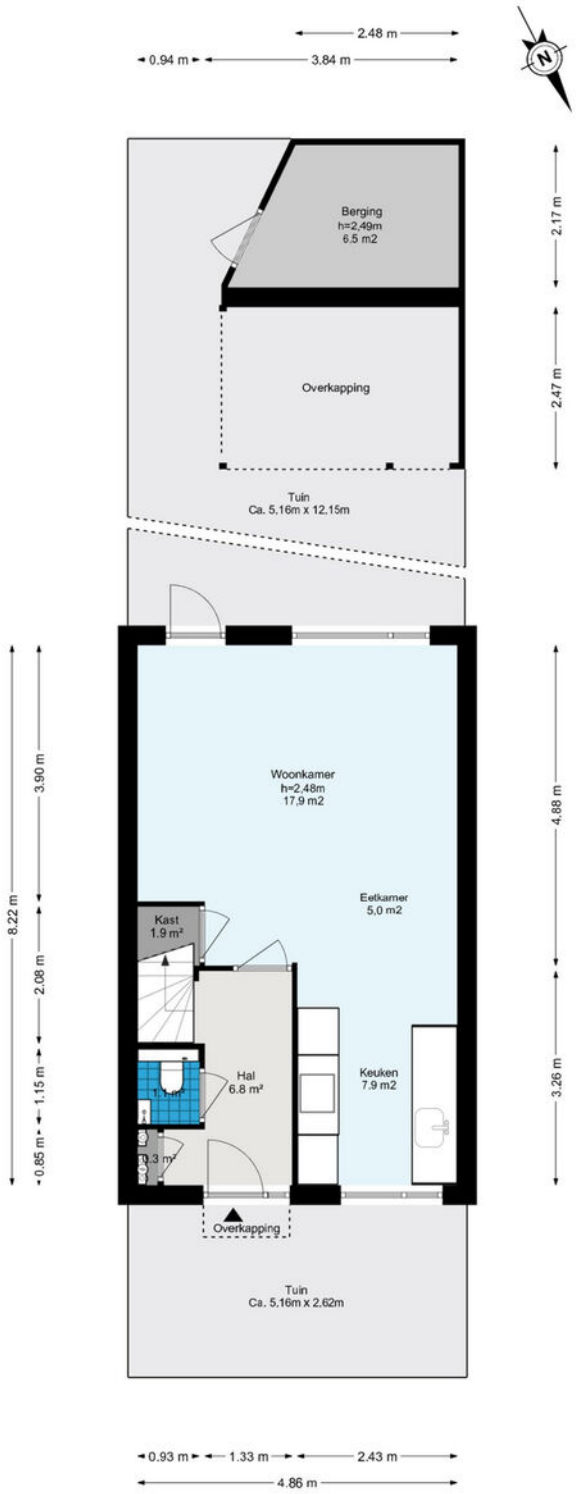
Bakema-erf 193 - Dordrecht
Perceeltekening



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

Plattegrond

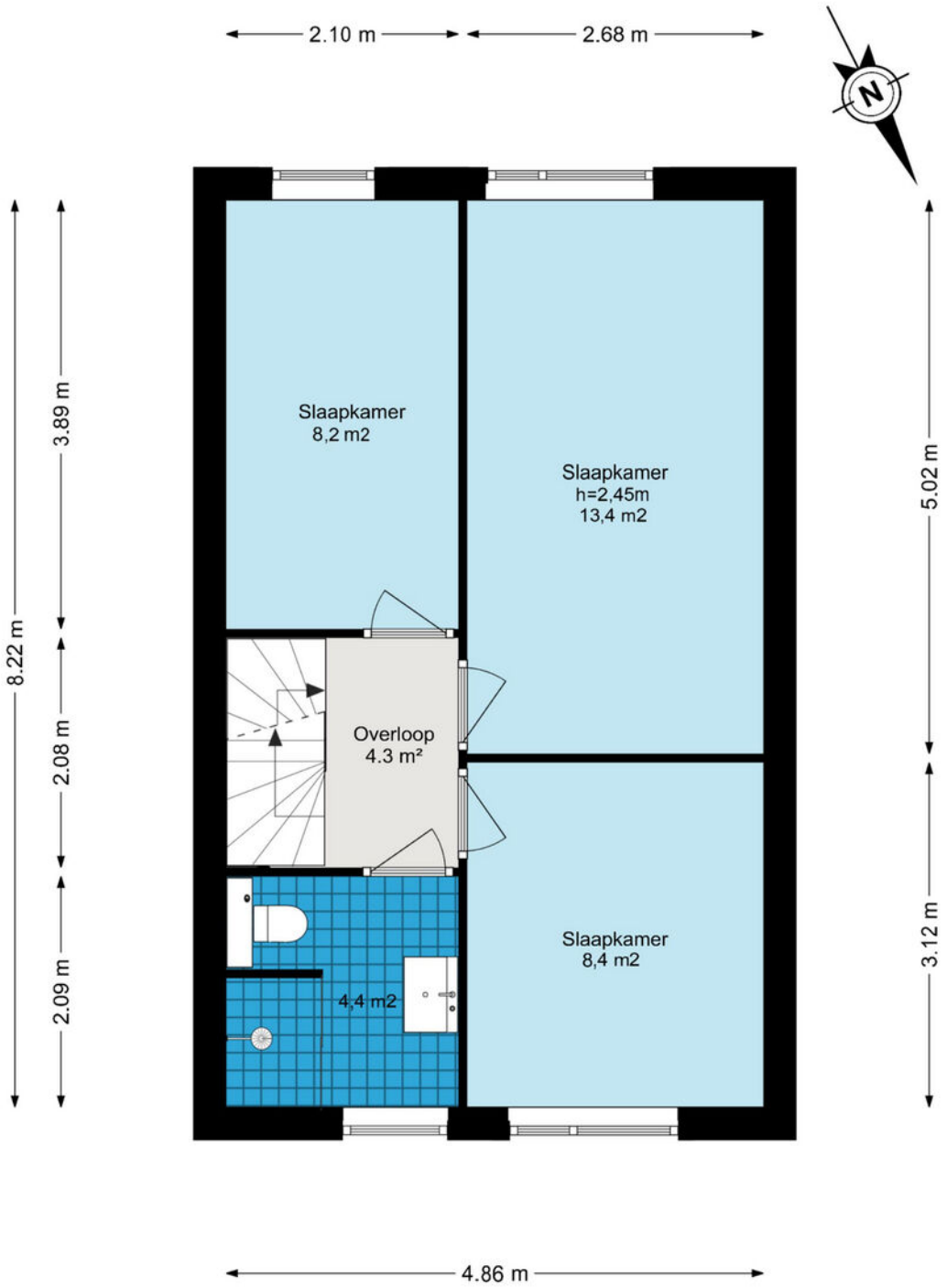
Bakema-erf 193 - Dordrecht
Begane grond



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

Plattegrond

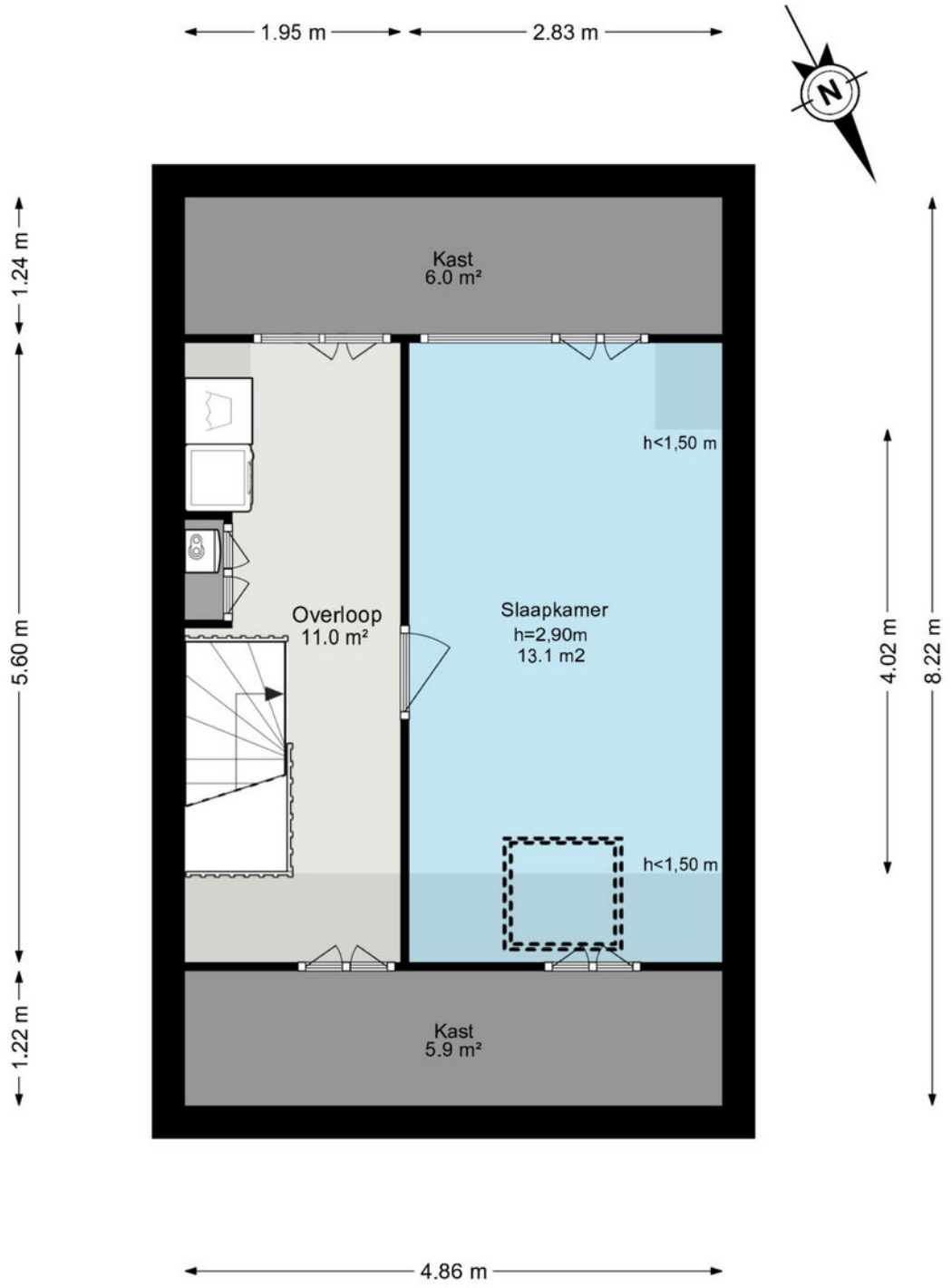
Bakema-erf 193 - Dordrecht
Eerste verdieping



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

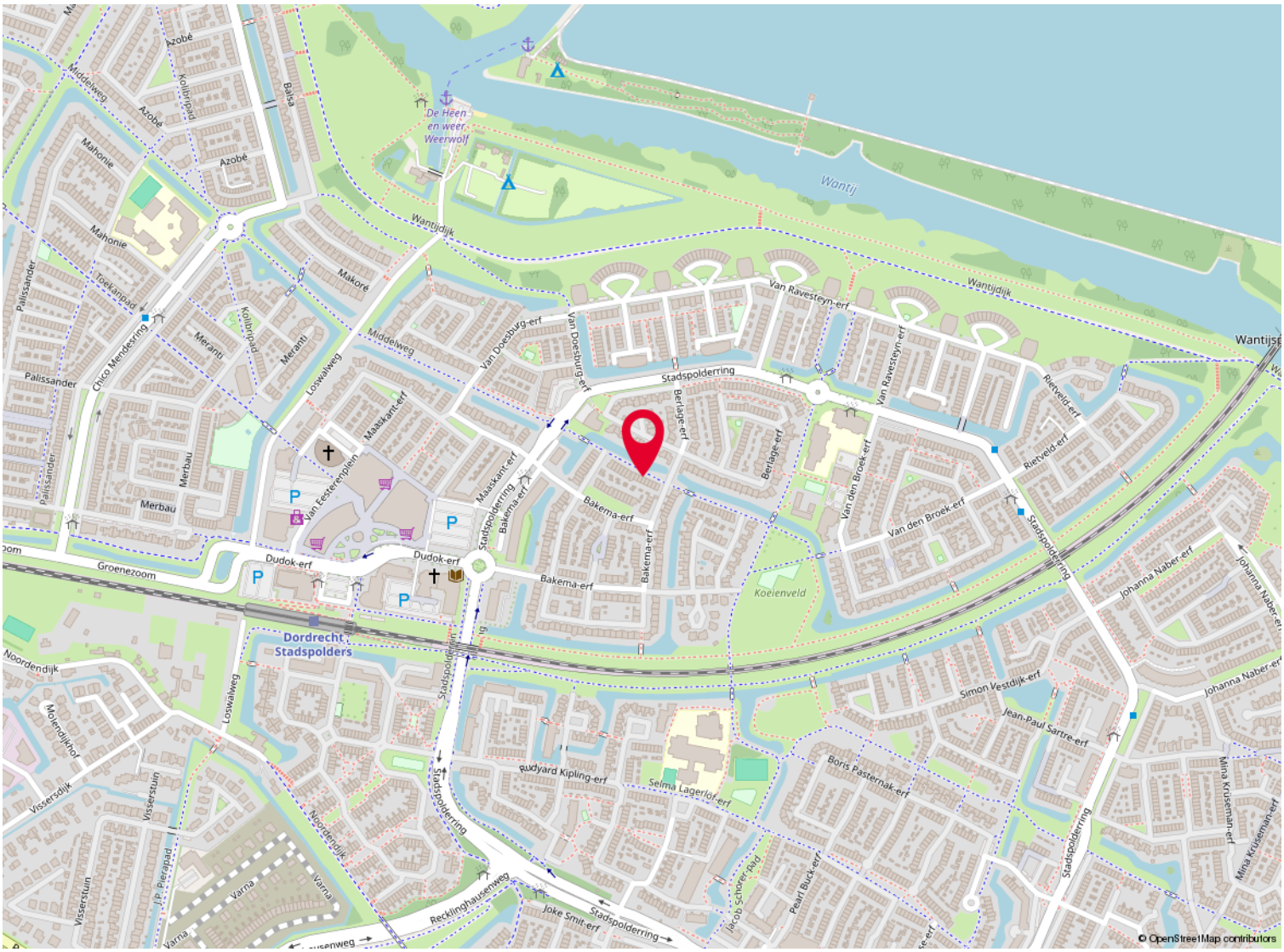
Plattegrond

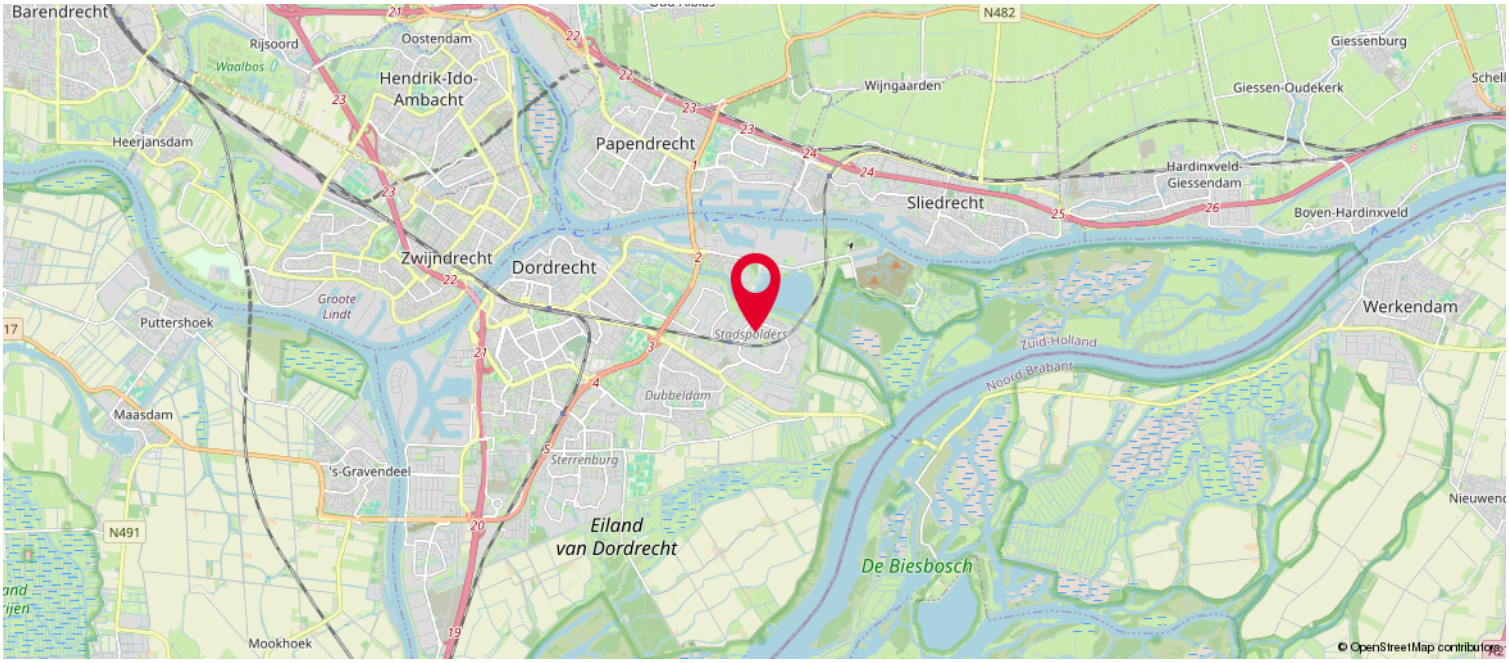
Bakema-erf 193 - Dordrecht
Tweede verdieping



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 Stadspolders / Oudelandshoek

De fraaie woonwijk Stadspolders/Oudelandshoek is gelegen aan de oostkant van Dordrecht en is een echte woonwijk voor het gezin. De wijk grenst aan de rivier Het Wantij, de rondweg N3 en ligt in de nabijheid van de wijken De Staart en Dubbeldam. De wijk is gebouwd in een voormalig poldergebied en hierdoor is er in de wijk veel groen en water te vinden. Alle voorzieningen voor het gezin, zoals winkels, een NS-station, parken, diverse basisscholen en een grote speeltuin liggen centraal in de wijk. De wijk telt twee winkelcentra: de Bieshof en een kleiner winkelcentrum Stadspolders genoemd. Belangrijke voorzieningen zijn verder, naast het station Dordrecht Stadspolders, de gezondheidscentra aan het Dudokplein en de Amazone en het zorgcentrum voor ouderen 'Het Polderwiel'.

De wijk beschikt over een uitgebreid aanbod van moderne woningen, waaronder stijlvolle appartementen en ruime eengezinswoningen.
Het oudste gedeelte van de wijk Stadspolders ligt aan de zuidzijde van de spoorlijn naar Sliedrecht en Gorinchem. Tot de wijk behoren ook de buurten Vissershoek, dat aan de noordzijde van de spoorlijn en aan de oostzijde van De Loswalweg ligt, en Oudelandshoek, het nieuwste gedeelte, dat aan de westzijde van De Loswalweg ligt.

De wijk is in de jaren tachtig en negentig gebouwd. De straten in het oude deel van Stadspolders en in Vissershoek worden "erven" genoemd. Deze zijn voor het overgrote deel naar schrijvers vernoemd, maar ook naar een aantal prominente Nederlandse architecten, onder wie Sybold van Ravesteyn en Huig Maaskant. Ook vind je in Stadspolders erven met straatnamen die de naam van belangrijke Nederlandse vrouwen dragen, waaronder Johanna Naber en Henriette Roland Holst. Veel van deze vrouwen werden bekend tijdens de eerste feministische golf tussen 1870 en 1920.







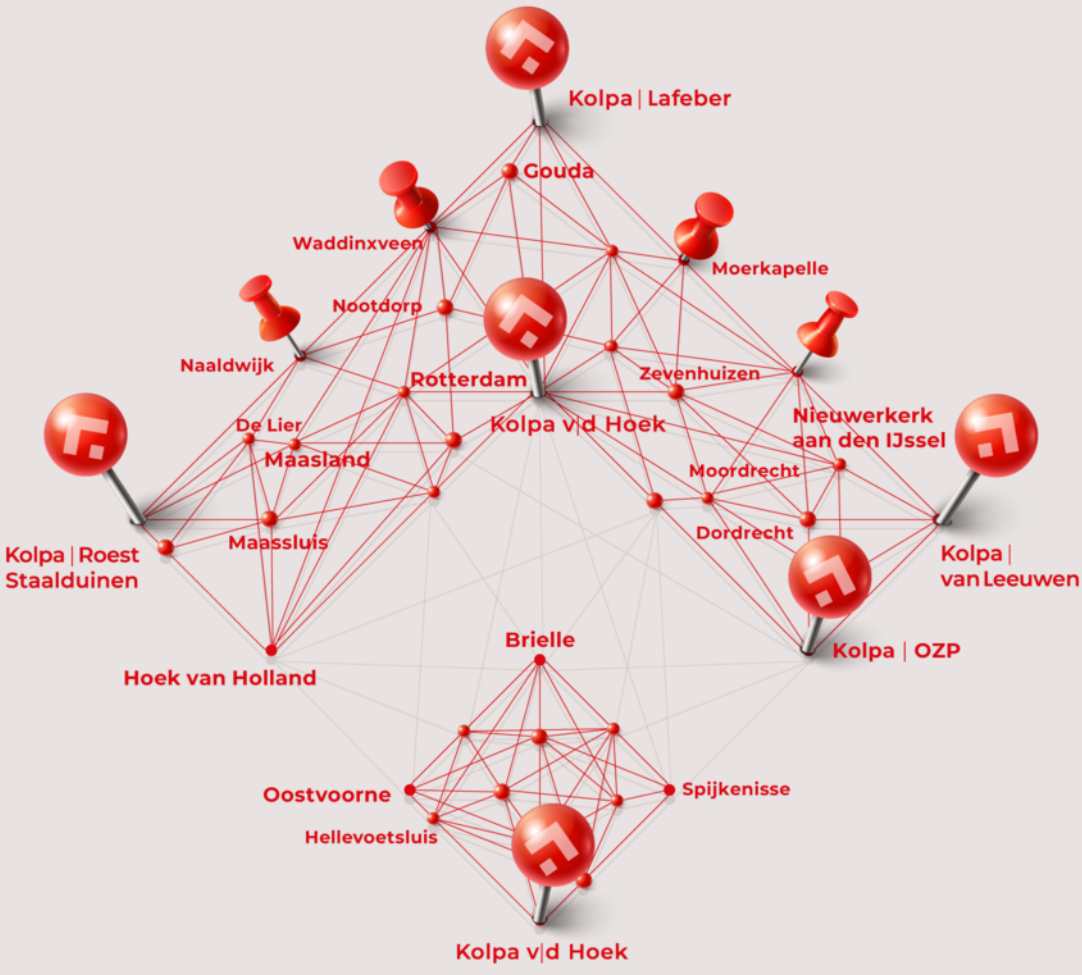
Over ons

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