Fijne hoekwoning met 5 slaapkamers!



Iepenlaan 63
DORDRECHT

vraagprijs:
€ 519.500 k.k.

Kolpa | OZP

MAKELAARS ◆ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1971
Soort:	eengezins(hoek)woning
Kamers:	6
Inhoud:	ca. 406 m³
Woonoppervlakte:	ca. 117 m²
Perceeloppervlakte:	ca. 249 m²
Externe bergruimte:	ca. 7 m²
Verwarming en warmwater:	cv-combiketel en open haard
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas

Omschrijving

Een fijne hoekwoning op een geliefde locatie in Dubbeldam!

Op een aantrekkelijke locatie in de geliefde wijk Dubbeldam staat deze keurig onderhouden hoekwoning aan de Iepenlaan 63. Een fijne gezinswoning met volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren. De woning heeft een verzorgde uitstraling en vormt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een huis dat met de nodige aanpassingen weer helemaal van deze tijd kan worden gemaakt.

De hoekwoning is onder andere voorzien van een royale woonkamer (type doorzon), een verruimde keuken (met inbouwapparatuur), een keurige badkamerinrichting en heeft (na het plaatsen van 2 dakkapellen) 5 slaapkamers, veel bergruimte en tevens een parkachtige tuin.

De Iepenlaan heeft een zeer gunstige ligging ten opzichte van diverse voorzieningen. Winkelcentrum Damplein (met een wekelijkse markt), het uitgebreide en vernieuwde winkelcentrum Sterrenburg, op loopafstand twee IKC's (openbaar en Christelijk onderwijs), scholen voor voortgezet- en middelbaar beroepsonderwijs, zwembaden, sporthallen en sportvelden en het Albert Schweitzer ziekenhuis. Verder ligt de wijk tegen de nieuwe Dordtse Biesbosch aan, een nieuw ontwikkeld gebied met wandel- en recreatiemogelijkheden en heeft een relatief korte afstand tot uitvalsweg N3, welke de A16 en A15 met elkaar verbindt, en openbaar vervoersvoorzieningen.

Kortom: verzorgde hoekwoning op een fijne locatie.

Algemeen:
* Kadastrale aanduiding: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 6150, groot 249 m2.
* Woonoppervlakte: ca. 117 m2 (Inhoud: ca. 406 m3). Externe bergruimte: ca. 7 m2.
* Type woning: hoekwoning.
* Bouwjaar 1971.
* Energielabel D.
* De woning is voorzien van spouwmuren en deels dubbele beglazing.
* Voorzien van 5 slaapkamers.
* Naast 2 dakkapellen is de woning tevens voorzien van een zij-aanbouw met daarin de keuken.
* Verwarming en warmwater middels een eigen CV-combiketel (Nefit uit 2022) en een open haard in de woonkamer.
* De royale en bijna parkachtige tuin geeft voldoende extra uitbreidingsmogelijkheden.
* Aan de voor- en achterzijde is de woning voorzien van elektrisch bedienbare zonneschermen.
* De slaapkamers op de 1e verdieping achterzijde hebben de beschikking over rolluiken (elektrisch bedienbaar).
* Oplevering: in overleg (indicatie maart 2027).

Begane grond:
Entree
Entree in hal met meterkast (voorzien van 4 groepen. een aardlekschakelaar en een glasvezelaansluiting), garderobenis en toiletruimte. Vaste trap naar de 1e verdieping met daaronder een kleine bergruimte.

Toilet
De half betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet.

Woonkamer (ca. 7,30 x 3,82 m.)
De royale woonkamer is van het type 'doorzon' en is afgewerkt met een parketvloer en deels steenstrips/structuur op de wanden. De open haard is aangesloten op een ruim en geïsoleerd rookafvoerkanaal. Middels een loopdeur kan men vanuit de woonkamer de achtertuin bereiken.

Keuken (oppervlakte ca. 10 m2)
De uitgebouwde keuken bevindt zich aan de zijkant van de woning. Deze complete keuken is geplaatst in een U-vorm en is (naast veel bergruimte) voorzien van een gaskookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een vaatwasser en een oven. Via de achterdeur kan men vanuit de keuken de achtertuin bereiken.

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

Slaapkamer 1 (ca. 4,06 x 3,52 m.)
Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en structuur op de wanden en heeft de beschikking over een elektrisch bedienbaar rolluik.

Slaapkamer 2 (ca. 3,15 x 3,80 m.)
De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden en heeft de beschikking over een elektrisch bedienbaar rolluik.

Badkamer (ca. 1,43 x 2,01 m.)
De geheel betegelde badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze badkamer is voorzien van een zwevend closet, een wastafelmeubel en een inloopdouche (met thermostaatkraan).

Slaapkamer 3 (ca. 3,12 x 2,33 m.)
Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met parket op de vloer en behang op de wanden.

Tweede verdieping:
Overloop
Lichte overloop met zijraam en een aansluiting ten behoeve van de wasmachine.

Technische ruimte
In de separate stookruimte bevindt zich de ophangplaats van de CV-combiketel, alsmede veel bergruimte.

Slaapkamer 4 (ca. 2,66 x 3,82 m.)
Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel en een wastafel en is afgewerkt met parket op de vloer en behang op de wanden.

Slaapkamer 5 (ca. 2,71 x 3,54 m.)
Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is eveneens voorzien van een dakkapel. Verder is de slaapkamer afgewerkt met parket op de vloer en behang op de wanden.

Exterieur:
Tuin (totaal oppervlakte ca. 190 m2)
De ruime tuin biedt volop mogelijkheden om heerlijk buiten te zitten en van het buitenleven te genieten. Door de royale afmetingen zijn er verschillende plekken om zowel in de zon als in de schaduw te ontspannen. De breedte van de tuin zorgt voor een gunstige bezonning, terwijl de groenblijvende beplanting zorgt voor een prettige mate van privacy. Een fijne buitenruimte met voldoende plaats voor meerdere zitjes en een terras. Naast een achterom en voorom is deze tuin verder voorzien van een berging.

Berging
De stenen berging is 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.






WEERSTAT


















Fa. Krins & Timmers
schildersbedrijf

















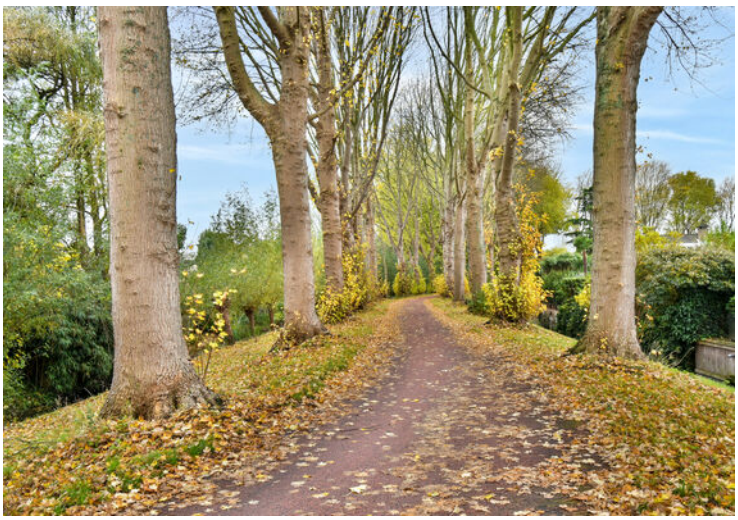








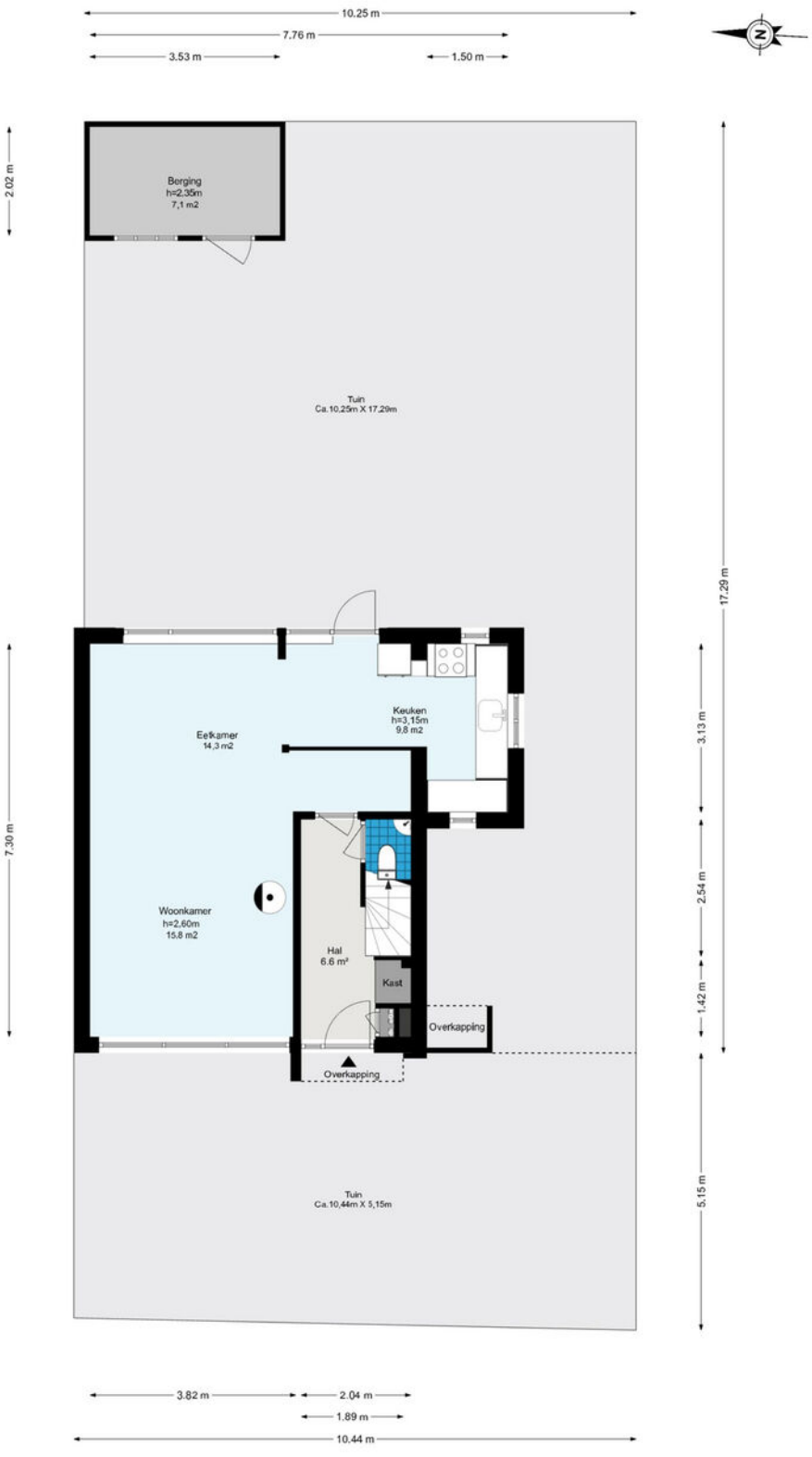






Plattegrond

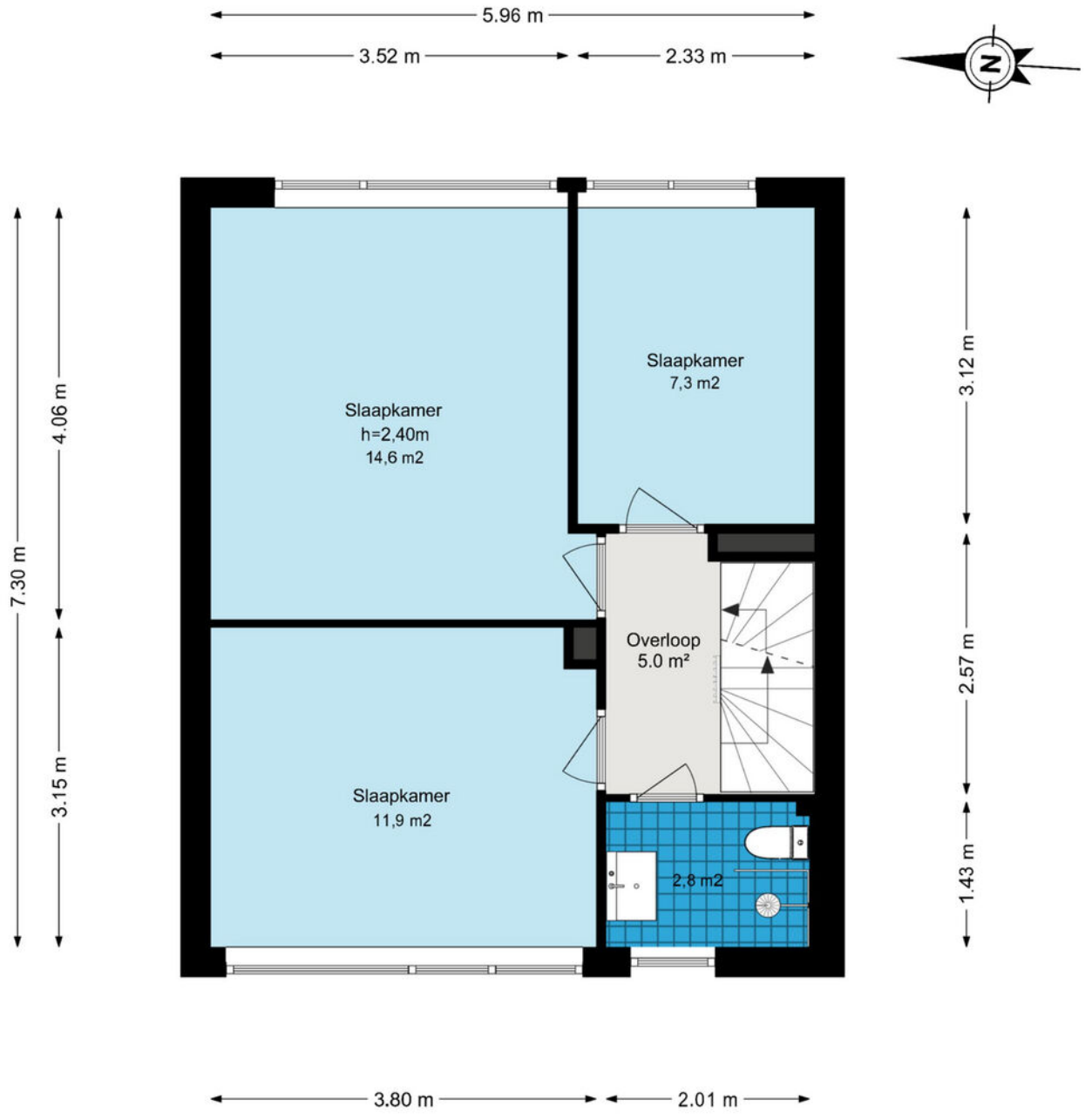
Iepenlaan 63 - Dordrecht
Begane grond



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

Plattegrond

Iepenlaan 63 - 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

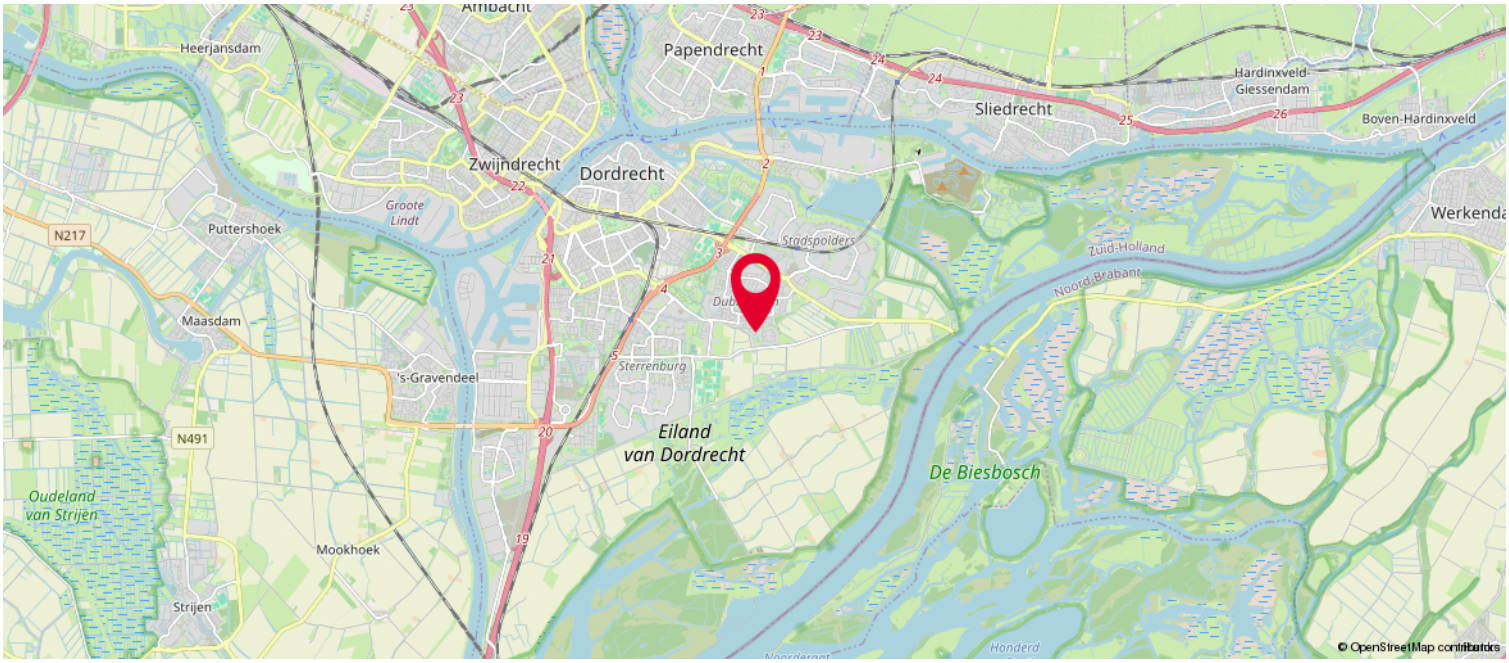
Iepenlaan 63 - Dordrecht
Tweede verdieping



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 Dubbeldam / De Hoven

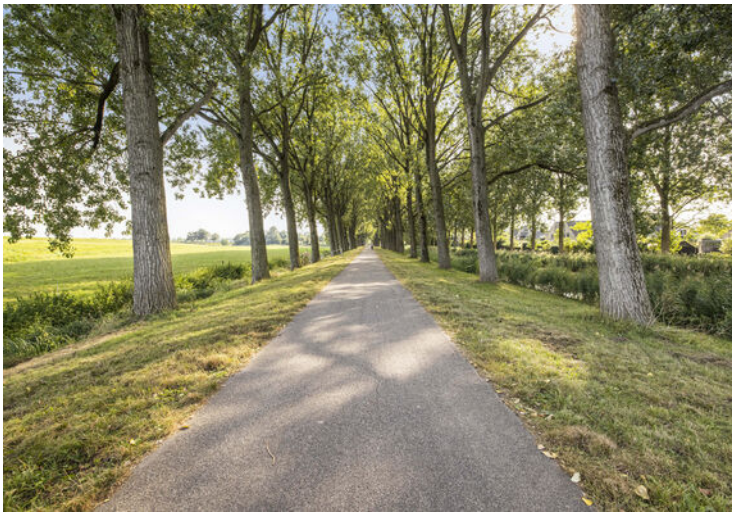
Dubbeldam was een dorp op het Eiland van Dordrecht. De vroegere gemeente werd per 1 juli 1970 samengevoegd met de gemeente Dordrecht en maakt sindsdien als wijk deel uit van deze stad. Dubbeldam bestaat uit een oude dorpskern, een paar voormalige landwegen en veel nieuwbouw uit de jaren ’60 en ‘70. Dubbeldam heeft echter nog steeds een dorps karakter. De wijk ligt aan de rand van de stad en bijna direct aan het natuurgebied de Hollandse Biesbosch.

De naam Dubbeldam is eenvoudig te verklaren als "dam in de Dubbel", een riviertje dat door de Groote of Hollandsche Waard liep. In 1282 wordt de locatie voor het eerst vermeld. Ergens in de veertiende eeuw krijgt het dorpje met de omliggende boerderijen de status van ambacht. Als in de nacht van 18 op 19 november 1421 de Sint-Elisabethsvloed een einde maakt aan de Groote of Hollandsche Waard, verdrinkt Dubbeldam met 17 andere dorpen.

Dubbeldam is een wijk voor jong en oud! De wijk kent diverse scholen waardoor de wijk bij uitstek geschikt is voor gezinnen. Daarnaast beschikt Dubbeldam over een eigen weekmarkt, diverse winkels, een zwembad en nog veel meer. Dubbeldam is ook geliefd bij natuurliefhebbers. De bewoners kunnen direct voor de deur genieten van het buitenleven met het vele groen, de parken en waterwegen







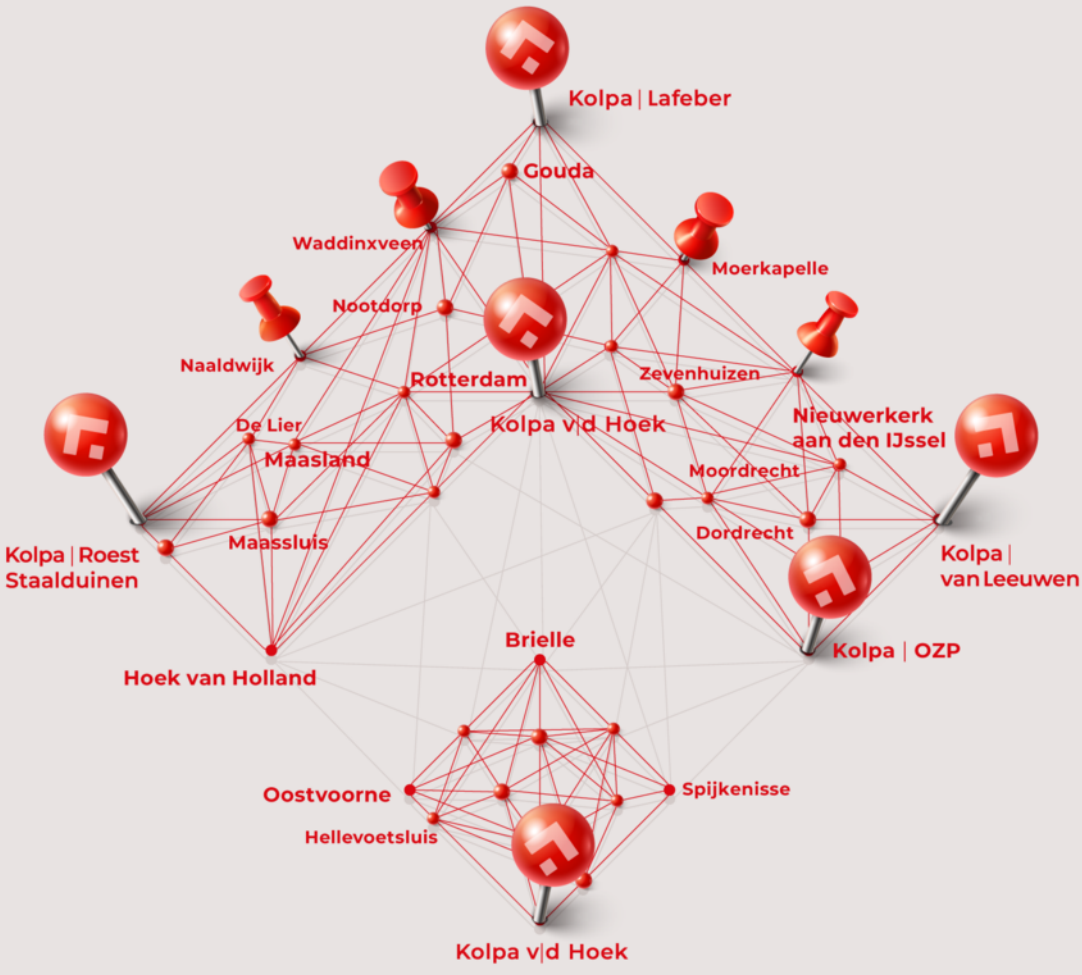
Over ons

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