

078- 7440182



Palissander 402

3315 MX Dordrecht

Vraagprijs:

€ 450.000,- k.k.





Goed onderhouden geschakelde 2-onder-1 kapwoning met carport en tuin op het westen grenzend aan water.

Deze goed onderhouden woning is gelegen op geliefde locatie in de wijk Oudelandshoek en heeft op de begane grond een ruime tuingerichte woonkamer, een nette keuken, toilet, werkkamer en een in pandige berging. Op de eerste verdieping 3 grote slaapkamers, badkamer en een aparte stook-/wasruimte en op de tweede verdieping nog eens een grote slaapkamer met deur naar buiten met mogelijkheid tot het creëren van een dakterras. De verzorgde achtertuin is gunstig gesitueerd op het westen, beschikt over een tuinkast en grenst aan het water. Om het geheel compleet te maken beschikt de woning aan de voorzijde over een carport en is het mogelijk om eventueel nog 2 parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. Winkels, bushalte, NS-station Stadspolders, scholen, kerken, een gezondheidscentrum, een bibliotheek en een Grand-Café zijn alle op nog geen 5 minuten loopafstand. Tevens zijn er in de directe nabijheid vele sport- en recreatievoorzieningen en is de woning gunstig gelegen t.o.v. de N3, A16 en A15.

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 450.000,- kosten koper
type woning:	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
aantal kamers:	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	520 m ³
gebruiksoppervlakte:	146 m ²
perceel oppervlakte:	232 m ²
bouwjaar:	1994
ligging:	Oudelandshoek
tuin:	gelegen op het westen aan het water
parkeergelegenheid:	1 auto op eigen erf (carport)
isolatie:	optimale isolatievoorzieningen
verwarming:	cv-combiketel (Remeha CR, 2022) en gaskachel





Locatie



Indeling begane grond:

- entree in ruime hal met meterkast (1 hoofschakelaar en 7 groepen), toilet, werkkamer, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. Marmoleum als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- volledig betegeld toilet met staand closet en een fonteintje;
- fijne werkkamer met lichtkoepel (voorzien van een hor) en kasten met schuifdeuren. Vanuit deze werkkamer kunt u ook in de inpandige berging komen;
- ruime tuingerichte woonkamer met schuifpui (kunststof) naar de achtertuin, elektrisch bedienbare screen, hardhouten parketvloer (de vloer kan nog een aantal keer geschuurd worden), glad gestuukte wandafwerking en een sfeervolle gaskachel;
- de keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie, draaicarrousel, apothekerskast, granieten aanrechtblad en verder veel laden en kasten. In de keuken heeft u ook nog een ruime trapkast voor de boodschappen.





Indeling eerste verdieping:

- overloop met toegang naar de 3 slaapkamers, badkamer, vaste kast en trapopgang naar de tweede verdieping;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer, behang als wandafwerking, vaste kast met schuifdeuren, elektrisch bedienbaar rolluik, horren en kunststof kozijn;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een hardhouten parketvloer, glad gestuukte wandafwerking, elektrisch bedienbaar rolluik, horren en kunststof kozijn;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van PVC vloerafwerking, glad gestuukte wandafwerking en een vaste kast met schuifdeuren;
- volledig betegelde badkamer met ligbad, douche, 2^e staand closet, dubbele wastafel met meubel en een spiegelkast;
- vaste kast met opstelplaats cv-ketel (Remeha CR uit 2022) en aansluiting wasmachine en droger.

Indeling tweede verdieping:

- overloop met toegang slaapkamer 4, elektrisch bedienbaar rolluik, marmoleum als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- slaapkamer 4 met deur naar mogelijk dakterras, marmoleum als vloerafwerking, glad gestuukte wandafwerking, airco, elektrisch bedienbaar rolluik, horren en kunststof kozijnen.

Tuinen:

- verzorgde voortuin met carport, mogelijkheid tot het creëren van nog een parkeerplaats op eigen erf en een buitenkraan;
- heerlijk groene achtertuin aan het water, voorzien van niveau verschillen, gelegen op het westen, buitenkraan, elektra, houten schuurtje, een schuur met 2 glazen wanden en een vlonderterras aan het water.





Algemeen:

- bouwjaar 1994;
- 5 zonnepanelen (2019, eigendom);
- airco:
- energielabel A, 10-11-2030;
- laag energieverbruik;
- inpandige berging met elektra.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **R**, nummer **3911**, groot **2** are en **32** centiare (**232** m²).

Oplevering:

- in overleg/juli, augustus 2024.





Diversen:

Advema NVM Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580.

De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

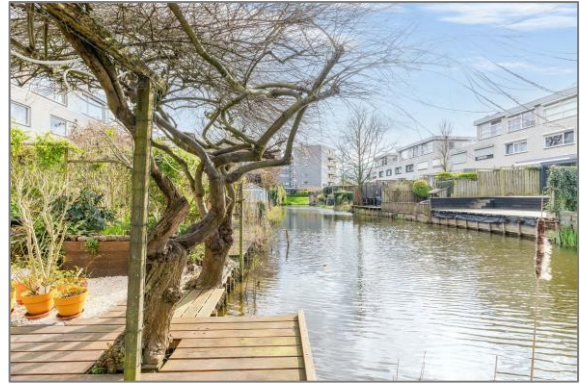
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.













Plattegronden



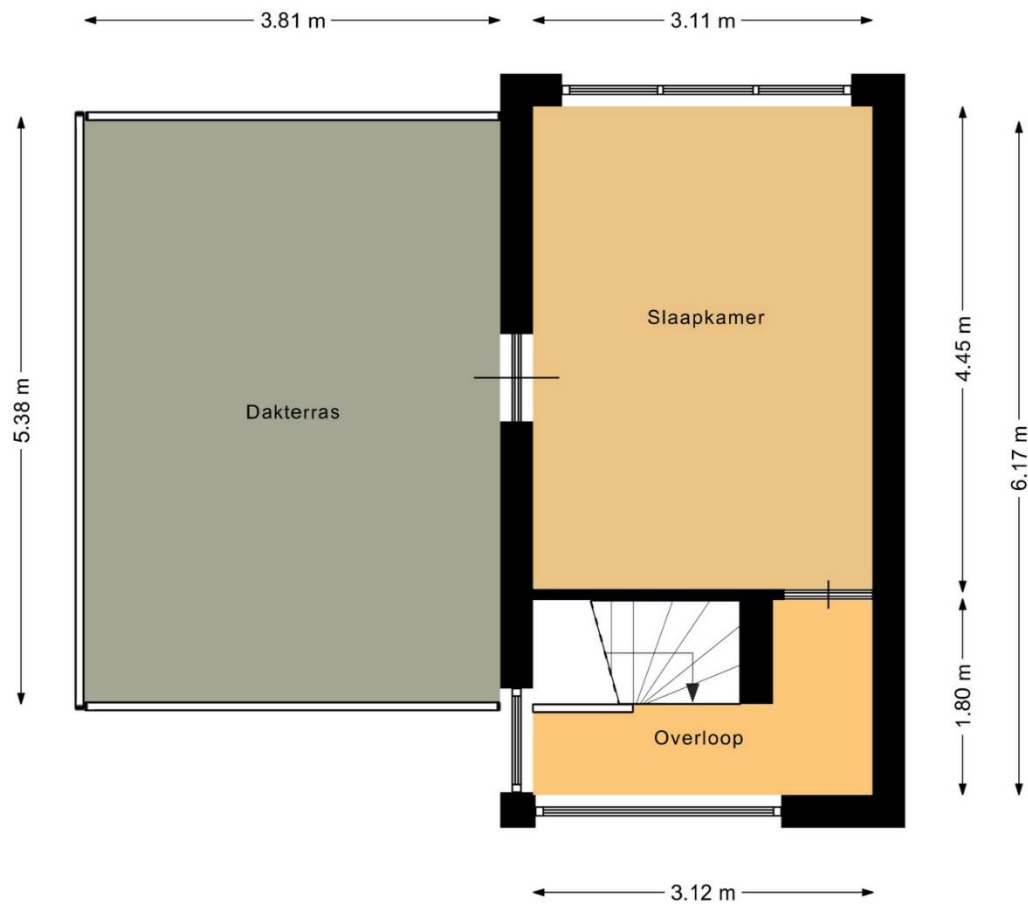
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





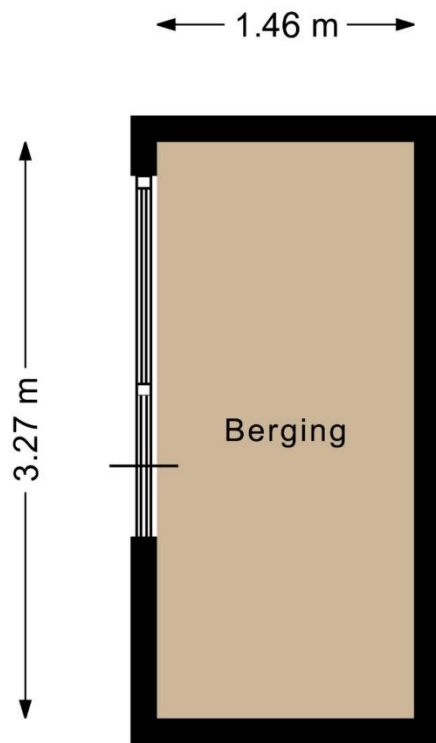
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





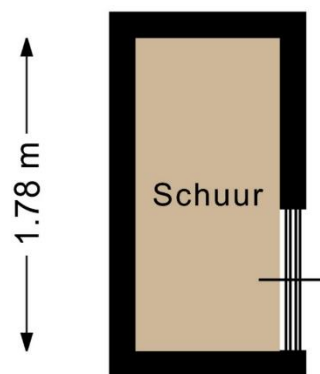
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend

◀ 0.82 m ▶



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





Huis op de kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
25	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3911	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

