

078- 7440182



# Luchtenburg 72

3328 AN Dordrecht  
Vraagprijs:

**€ 325.000,- k.k.**





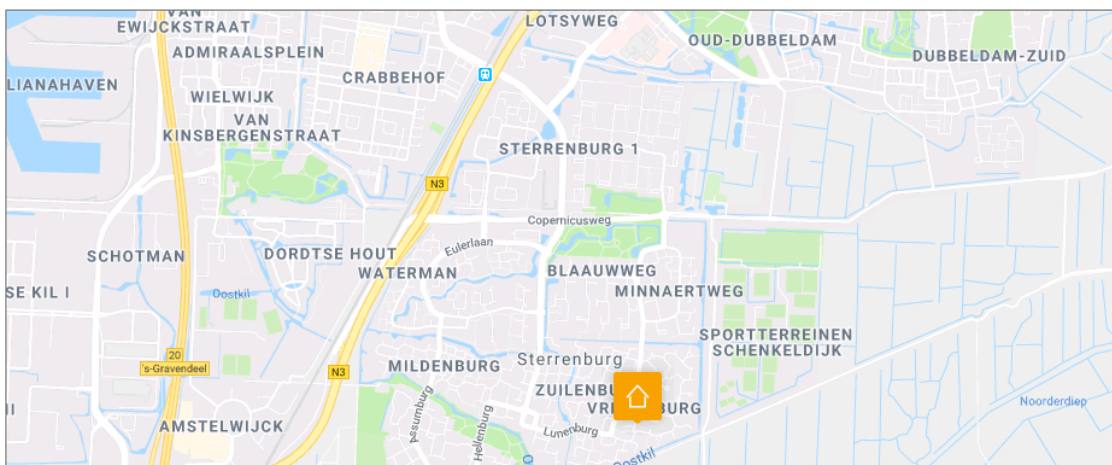
## Ruime eengezinswoning met 4 slaapkamers en een diepe achtertuin op het noordwesten.

Deze ruime eengezinswoning is gelegen in de kindvriendelijke wijk Sterrenburg III en heeft op de begane grond een woonkamer met open keuken en een toilet, 3 slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en op de tweede verdieping een zeer grote 4e slaapkamer. Scholen, sportvelden, speelgelegenheden, openbaar vervoer, diverse uitvalswegen, A16 en N3 en winkelcentrum Sterrenburg vindt u in de nabije omgeving.

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 325.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	374 m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	134 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	115 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1980
ligging:	gelegen in de wijk Sterrenburg
isolatie:	nagenoeg volledig voorzien van dubbel glas
tuin:	achtertuin gelegen op het noordwesten
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Intergas, 2020)

### Locatie





### **Indeling begane grond:**

- entree/hal, meterkast (5 groepen + 1 aardlekschakelaar), toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De trapbekleding naar de eerste verdieping is in 2022 vernieuwd;
- gedeeltelijk betegeld toilet met staand closet en een fonteintje;
- de woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, gedeeltelijk granol en steenstrips als wandafwerking, een trapkast en deur naar de achtertuin;
- de open keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigstelsysteem, koelkast met vriesvakje, oven, magnetron en een losse vaatwasser.

### **Indeling eerste verdieping:**

- overloop, toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en behang als wandafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en spuitwerk als wandafwerking;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en spuitwerk als wandafwerking;
- volledig betegelde badkamer met douche, 2 wastafels, 2<sup>e</sup> hangend closet, inbouwspots en een designradiator.

### **Indeling tweede verdieping:**

- voorzolder met opstelplaats cv-ketel en aansluiting wasmachine en droger;
- grote 4<sup>e</sup> slaapkamer, voorzien van een laminaatvloer en een Velux dakraam.

### **Tuinen:**

- de achtertuin is gelegen op het noordwesten en heeft een stenen schuur (v.v. elektra), achterom, buitenkraan en een zonnenscherm;
- in de voortuin is ook een buitenkraan aanwezig.





### Algemeen:

- bouwjaar ca. 1980;
- de woning is nagenoeg volledig voorzien van dubbel glas;
- nieuwe cv-ketel, Intergas uit 2020;
- 6 zonnepanelen (eigendom, 2020);
- In 2020 is op de eerste verdieping nieuwe kunststof kozijnen met dubbel glas + horren geplaatst;
- dak van de schuur is in 2015 volledig vernieuwd;
- riolering is in 2011 vernieuwd;
- energielabel D, geldig tot 14-01-2025.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **Q**, nummer **5452**, groot **1 are 34 centiare (134 m<sup>2</sup>)** eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg.





### 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.

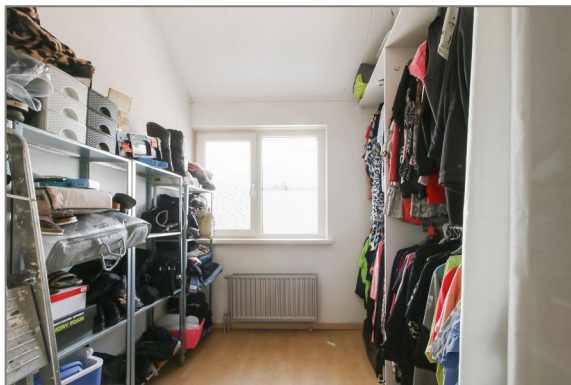
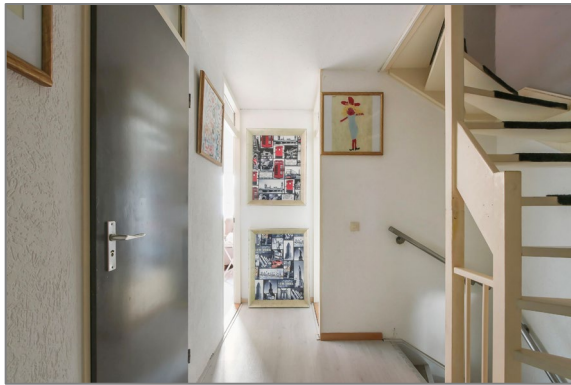
### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

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.





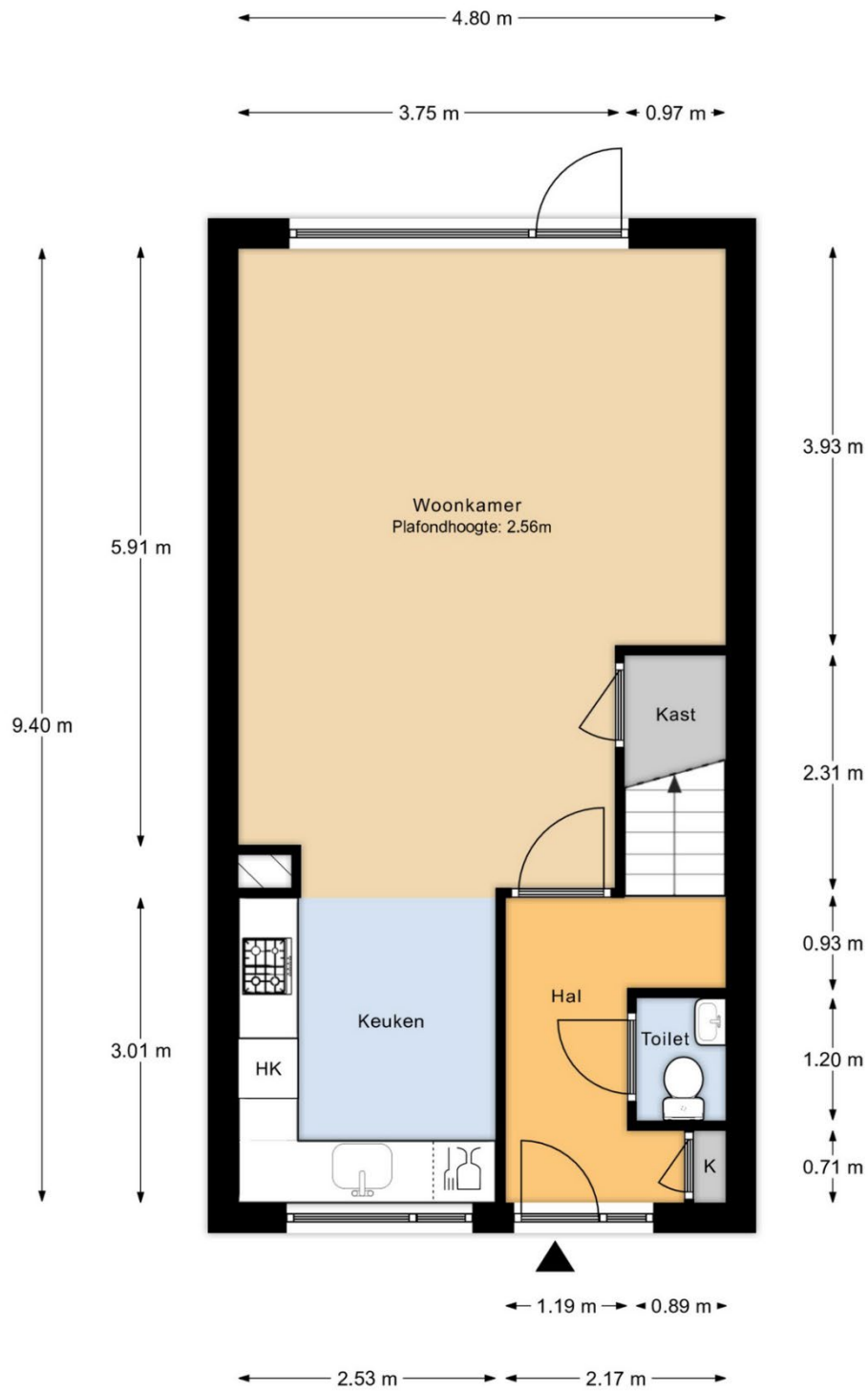








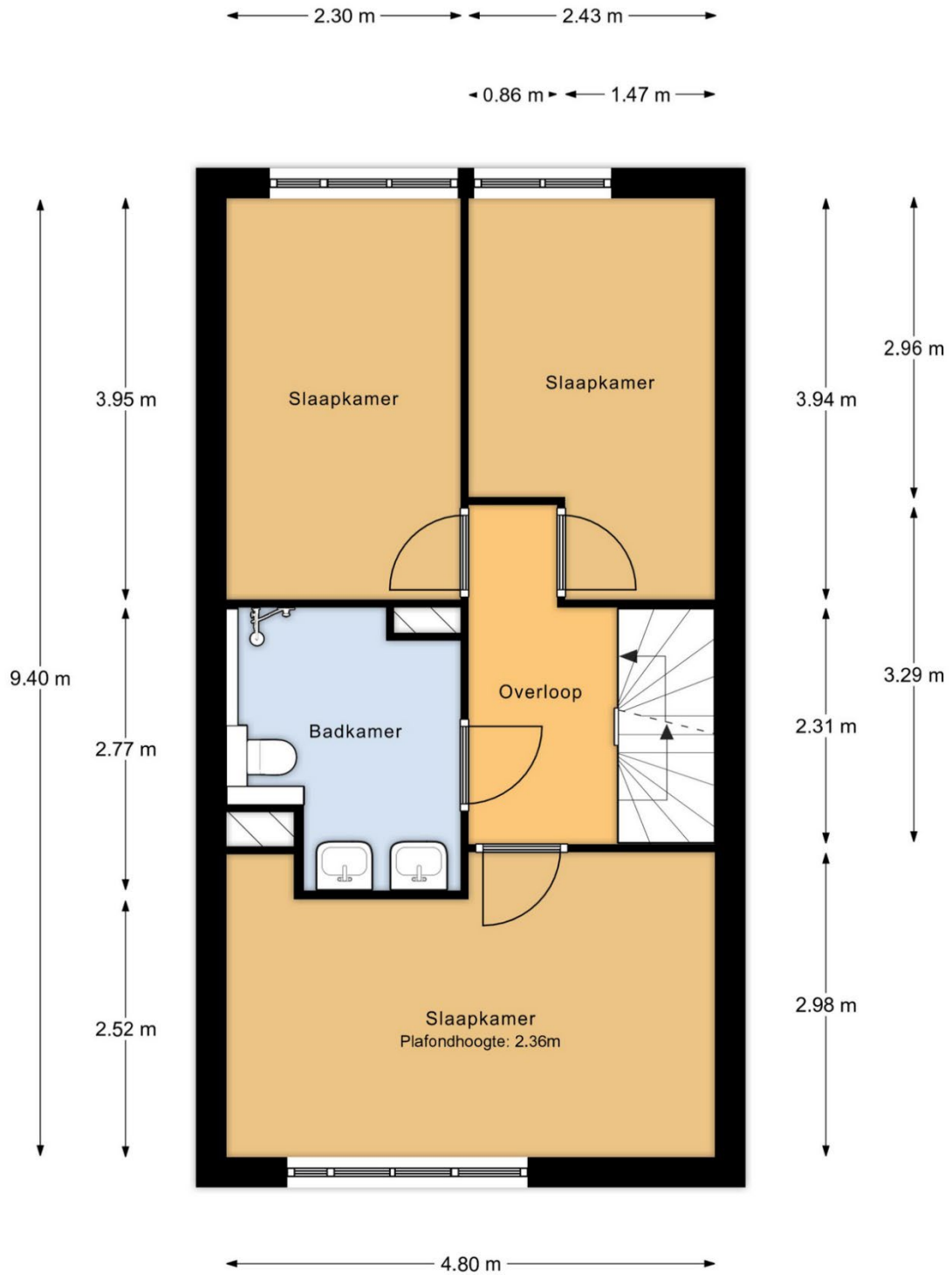
# Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

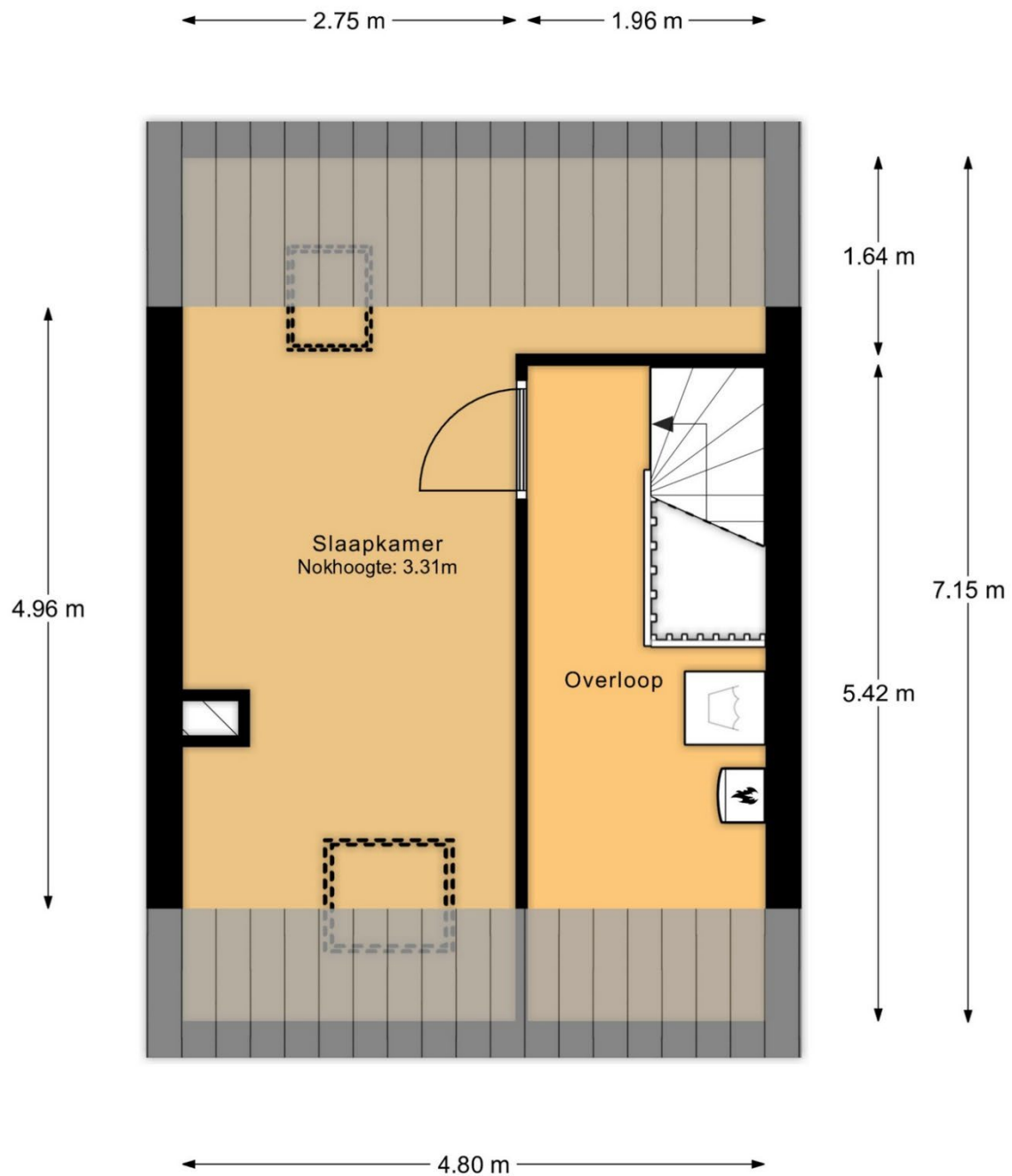




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

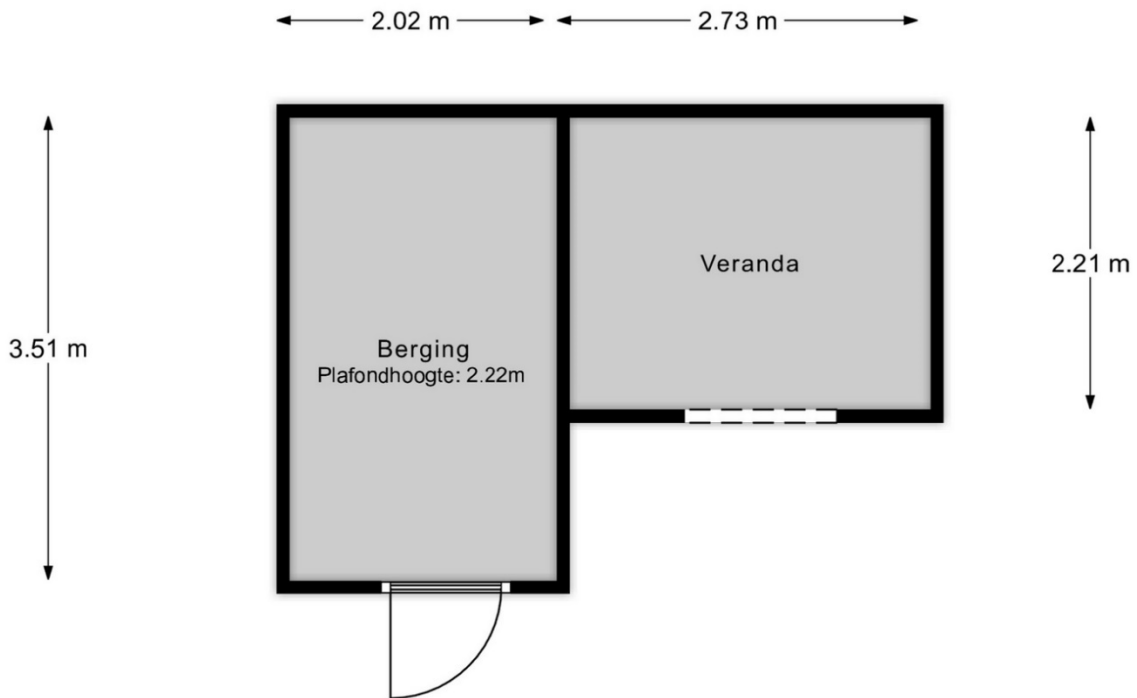




2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

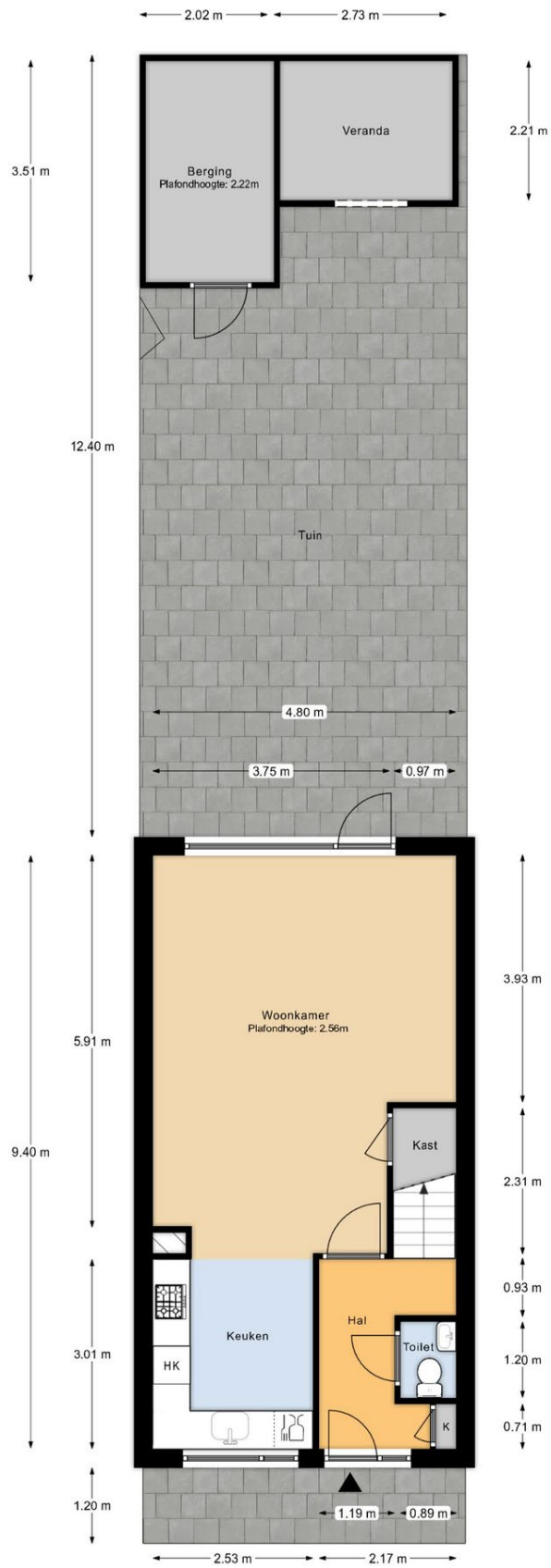




Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





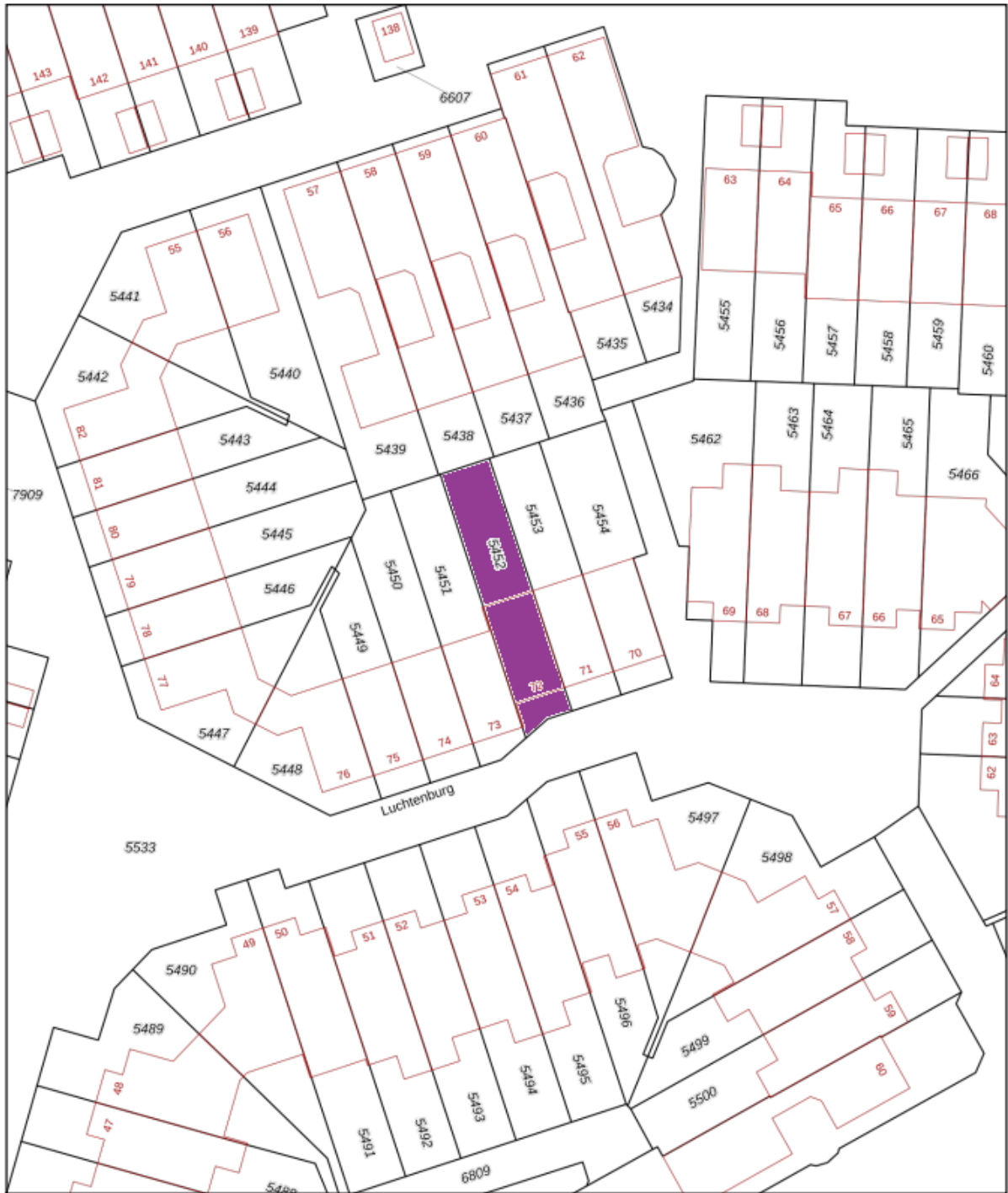
Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





# Huis op de kadastrale kaart



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Dordrecht	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie Q	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 5452	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2024  
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.

