

078- 7440182



# Amazone 171

3315 WK Dordrecht

**Vraagprijs: € 500.000,-- k.k.**





## Ruime en goed onderhouden 3-laagse woning met 5 ruime slaapkamers, inpandige garage, parkeerplaatsen op eigen erf, achtertuin aan het water en 9 zonnepanelen!

Deze 3-laagse eengezinswoning is gelegen in de jonge wijk Oudelandshoek en is volledig voorzien van isolerende beglazing en vrijwel geheel van kunststof kozijnen (2022). De woning heeft energielabel B en in 2022 zijn er 9 zonnepanelen geplaatst. De begane grond heeft een ruime tuingerichte woonkamer, moderne keuken (2021), eetkamer, toilet en een inpandige garage. Op de eerste verdieping 3 grote slaapkamers, een prachtige badkamer, een ruime wasruimte met bergruimte en aansluiting voor de wasmachine en opstelplaats cv-ketel, ruim dakterras en op de tweede verdieping nog eens 2 ruime slaapkamers waarvan 1 met vaste kasten. De achtertuin is gesitueerd op het noordwesten en een heeft een leuke ligging aan het water. Aan de voorzijde beschikt de woning over parkeergelegenheid op eigen erf voor meerdere auto's. Kortom; een hele complete woning met veel ruimte met in de nabije omgeving meerdere winkelcentra, NS-station, openbaar vervoer, diverse uitvalswegen en het buitengebied van Dordrecht!

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 500.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	518 m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	195 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	173 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1998
ligging:	gelegen in de wijk Oudelandshoek
isolatie:	geheel voorzien van isolerende beglazing en vrijwel geheel van kunststof kozijnen (m.u.v. 2de verdieping)
tuin:	gelegen op het noordwesten en grenzend aan het water
parkeren:	parkeren op eigen erf en inpandige garage
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Bosch, 2014)

### Locatie





### Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de inpandige berging en deur naar de woonkamer;
- volledig betegeld toilet met hangend closet, een fonteintje en inbouwspots;
- de woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en schuifpui naar de tuin;
- de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, Quooker, oven, vaatwasser, koffiecorder en verder veel laden en kastuimte;
- de eetkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

### Indeling eerste verdieping:

- overloop met toegang tot de inpandige berging met aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-ketel (Bosch, 2014), badkamer, toegang naar de 3 slaapkamers en trapopgang naar de tweede verdieping;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en gestuukte wandafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer, gestuukte wandafwerking en deur naar dakterras;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking;
- prachtige, volledig betegelde badkamer met ligbad (whirlpool), separate douche met stortdouche, dubbele wastafel + meubel, medicijnkast, 2<sup>e</sup> hangend closet, designradiator, handdoekenradiator, vloerverwarming en een plafond met inbouwspots.

### Indeling tweede verdieping:

- overloop met deur naar nog eens 2 slaapkamers;
- slaapkamer 4 is voorzien van een laminaatvloer, glad gestuukte wandafwerking, vaste kasten en een elektrisch bedienbare rolluik. Vanuit slaapkamer 4 is er via een deur toegang tot slaapkamer 5;
- slaapkamer 5 is voorzien van een laminaatvloer, glad gestuukte wandafwerking, elektrische bedienbare rolluik en een airco.







### Inpandige garage:

- de garage is voorzien van elektra, elektrische garagedeur (defect) en in de garage is ook de opstelplaats waterontharder.

### Tuinen:

- de voortuin is in 2023 opnieuw betegeld en de achtertuin in 2021;
- in de voortuin is parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- achtertuin op het noordwesten is gelegen aan het water en is voorzien van een stenen schuurtje (met elektra), elektra in de tuin en een elektrisch bedienbaar zonnescerm.

### Algemeen:

- bouwjaar ca. 1998;
- de 2<sup>e</sup> verdieping is in 2012 geplaatst;
- keuken volledig vernieuwd in 2021;
- de badkamer en toilet zijn in 2015 vernieuwd;
- vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen 2022;
- 9 zonnepanelen 2022 (eigendom);
- Energielabel B (geldig t/m 10-04-2027)
- meterkast uitgebreid in 2021;
- voortuin in 2023 opnieuw betegeld en de achtertuin in 2021.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **R**, nummer **6307**, groot **1 are 95 centiare (195 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.

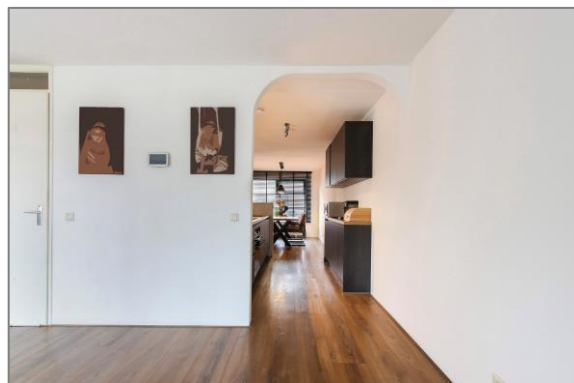
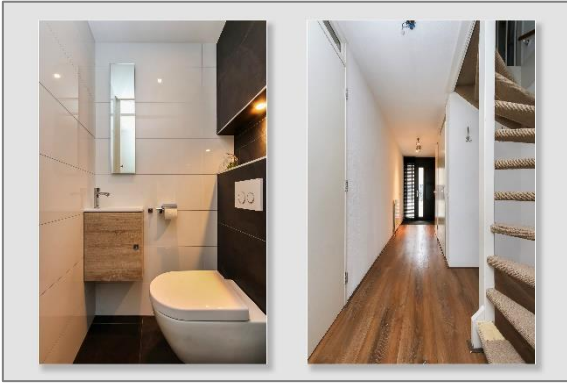
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### 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.



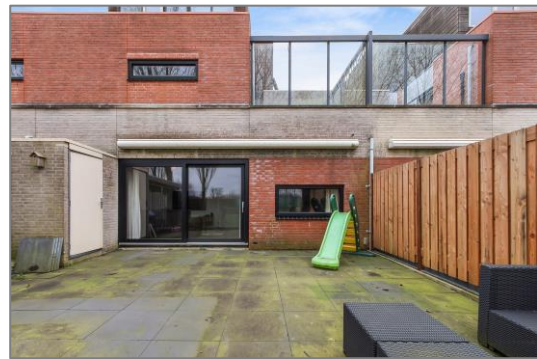






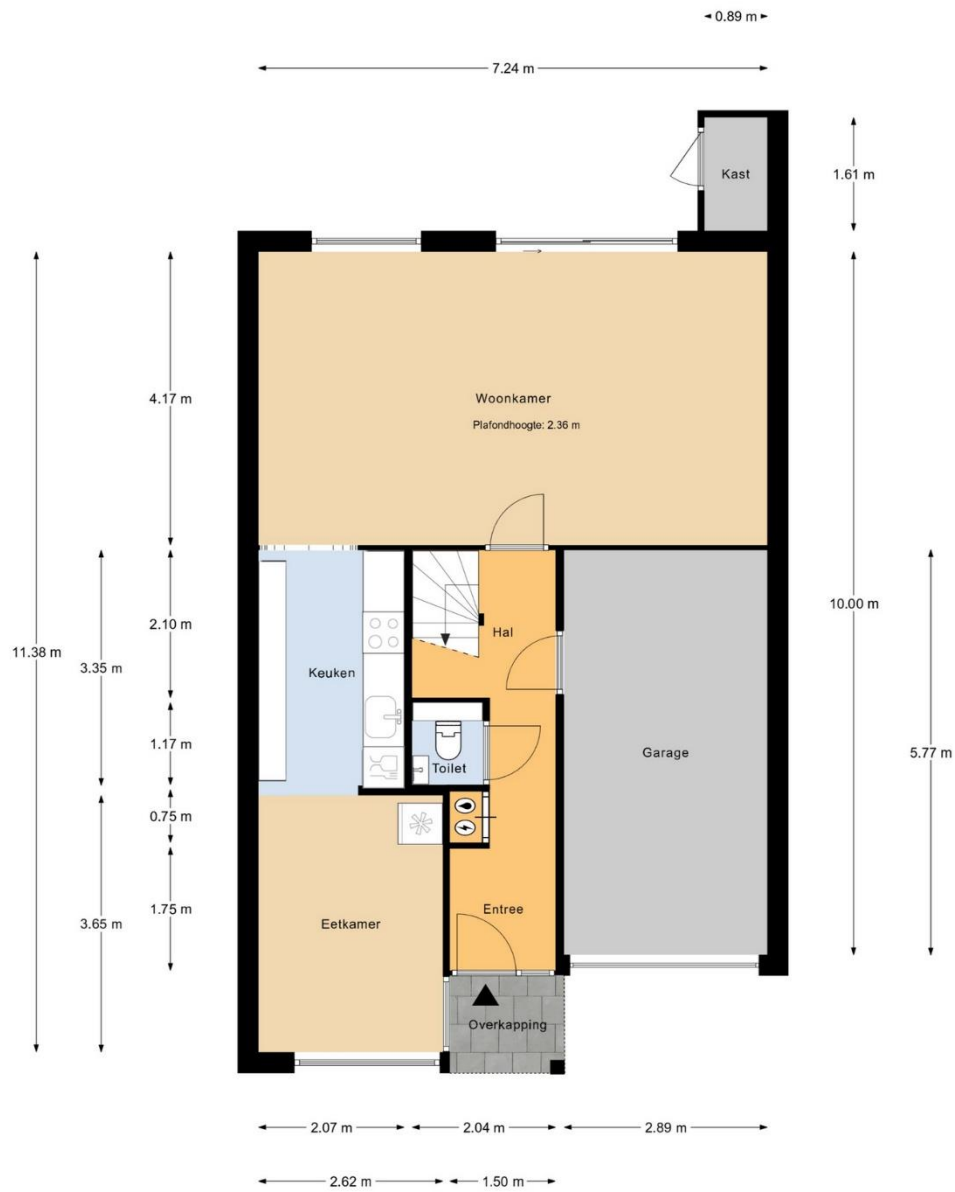








# Plattegronden



Begane Grond  
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



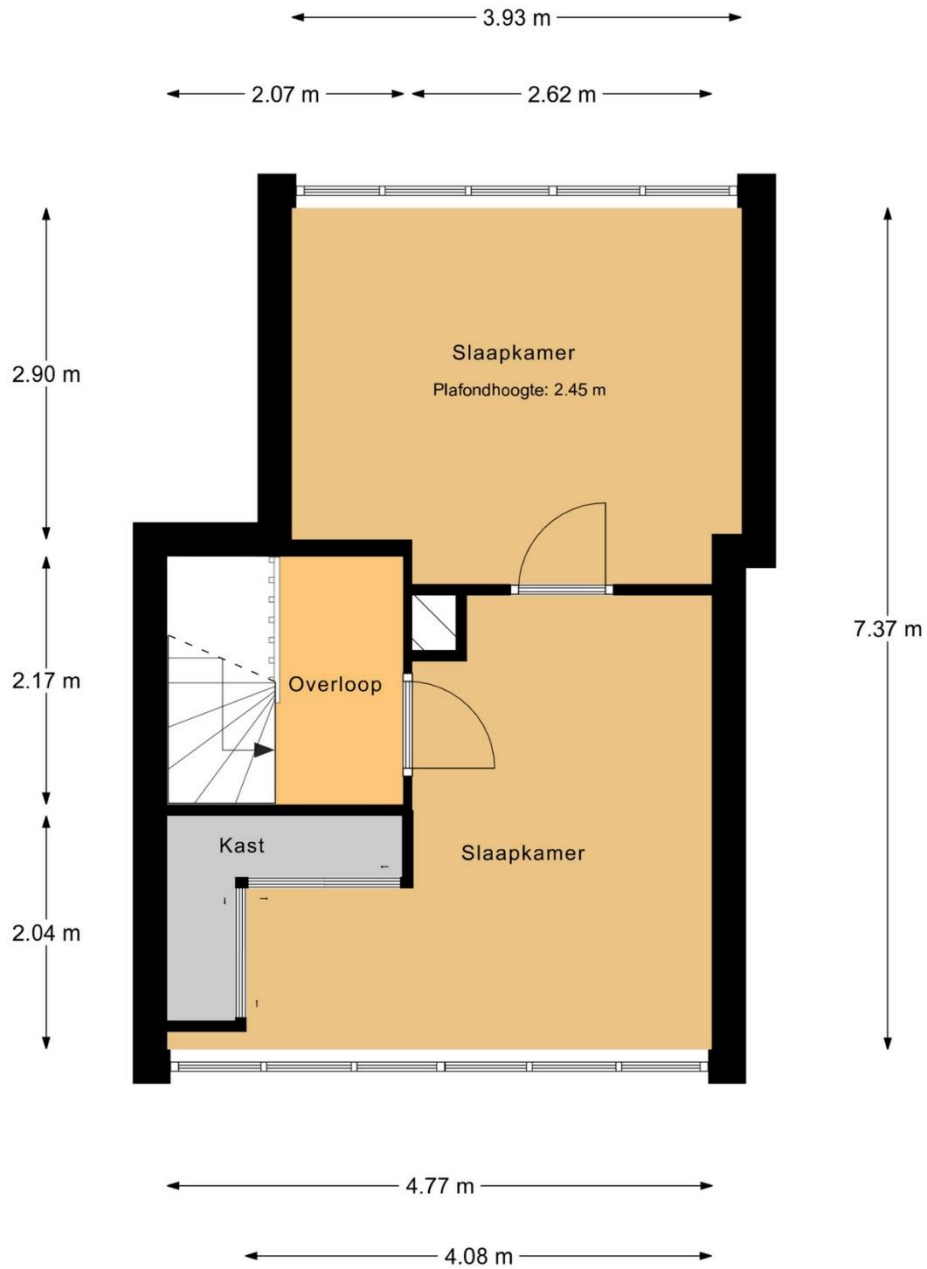


1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend







2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





# Huis op de kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Hulnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6307	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eersluitend uitsrekel, geleverd op 18 januari 2024  
De bevaarder van het kadastral en de openbare registers

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

