

078- 7440182



Anna Paulownastraat 2

3314 JK Dordrecht

vraagprijs

€ 395.000,-- k.k.





Zeer grote hoekwoning met 6 slaapkamers, balkon, voortuin met parkeergelegenheid op eigen erf en grote berging.

Deze, te moderniseren hoekwoning biedt een enorm groot woonoppervlak van ruim 160 m² verdeeld over 3 woonlagen op een perceel eigen grond van 167 m² met een brede, grote voortuin met een parkeerplaats op eigen erf voor de berging. De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken en de berging is bereikbaar vanuit de woning. Op de verdiepingen zijn 6 slaapkamers aanwezig, de royale badkamer en een balkon. De woning biedt veel mogelijkheden, maar dient wel gemoderniseerd te worden. De ligging van de woning in de wijk Krispijn is op gunstige afstand van het centrum en Centraal Station, scholen, winkels en diverse uitvalswegen, N3, A16 en A15.

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 395.000,- kosten koper
type woning:	hoekwoning, eengezinswoning
aantal kamers:	7 kamers, waarvan 6 slaapkamers
inhoud woning:	582 m ³
perceel oppervlakte:	167 m ²
gebruiksoppervlakte:	161 m ²
bouwjaar:	1931
ligging:	gelegen in de wijk Krispijn
isolatie:	gedeeltelijk voorzien van dubbel glas
voortuin:	noordwesten
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Intergas HR, 2015)

Locatie





Indeling begane grond:

- entree/ hal, meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer;
- woonkamer voorzien van laminaatvloer, bergkast en trapopgang naar de 1^e verdieping;
- open keuken / eetkamer voorzien van eenvoudige, hoek opgestelde, houten inrichting met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is een duur naar de grote, inpandige berging.

Indeling eerste verdieping:

- overloop met vaste trapopgang naar de 2^e verdieping. Recent zijn de muren van de overloop en trapopgang strak gestukt;
- slaapkamer 1 gelegen aan de zijkant van de woning (Frederikstraat);
- slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde van de woning voorzien van laminaatvloer en gladde wandafwerking;
- slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde van de woning voorzien van laminaatvloer (thans in gebruik als kledingkamer);
- badkamer voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, dubbele wastafel, 2^e toilet, ligbad en douche.

Tweede verdieping:

- overloop met hangplaats cv-combiketel (Intergas 2015) en deur naar het balkon;
- slaapkamer 4 gelegen aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer;
- slaapkamer 5/ tussenkamer met klein keukenblok en voorzien van laminaatvloer;
- slaapkamer 4 gelegen aan de achterzijde/ Frederikstraat voorzien van laminaatvloer en vaste wastafel.

Tuin:

- royale voortuin met parkeergelegenheid op eigen erf voor de berging. De voortuin biedt diverse mogelijkheden en is gelegen op het noordwesten.





Algemeen:

- bouwjaar ca. 1931;
- de woning is voorzien van houten vloeren;
- gedeeltelijk voorzien van isolerende beglazing;
- op de 2^e verdieping zijn 2 airco's aanwezig;
- verwarming middels cv-combiketel, Intergas HR 2015;
- energielabel E, geldig tot 17-02-2034;
- m.b.t. de fundering is een onderzoeksrapport van Wareco (1997) en een eindrapport monitoring gemeente Rotterdam (2008) ter inzage;
- de huidige WOZ waarde is € 400.000,-,

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **P**, nummer **408**, groot **1 are, 67 centiare (167 m²)** 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.

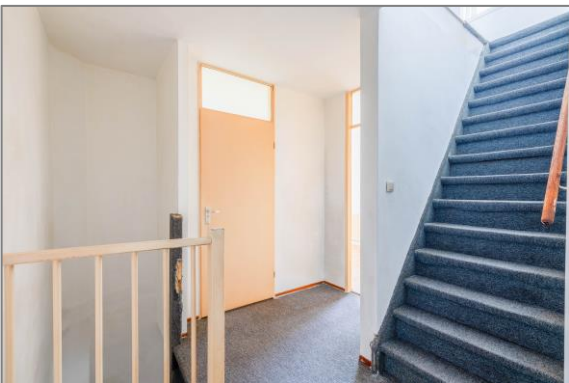
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

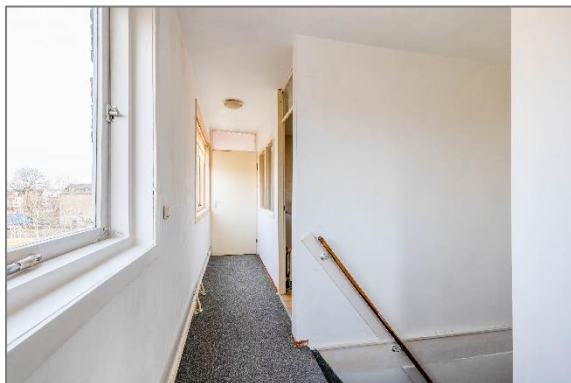
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.











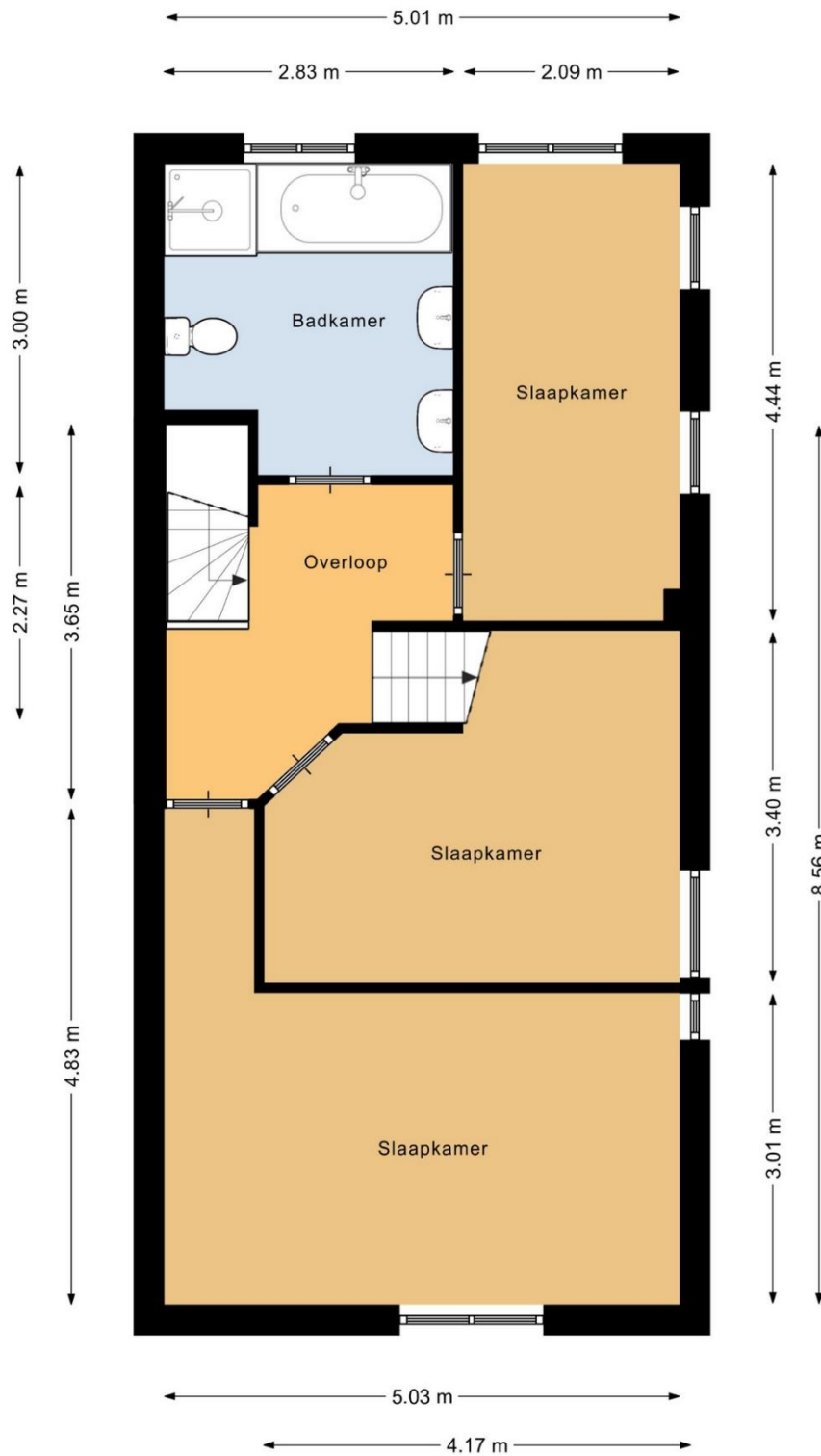


Plattegronden



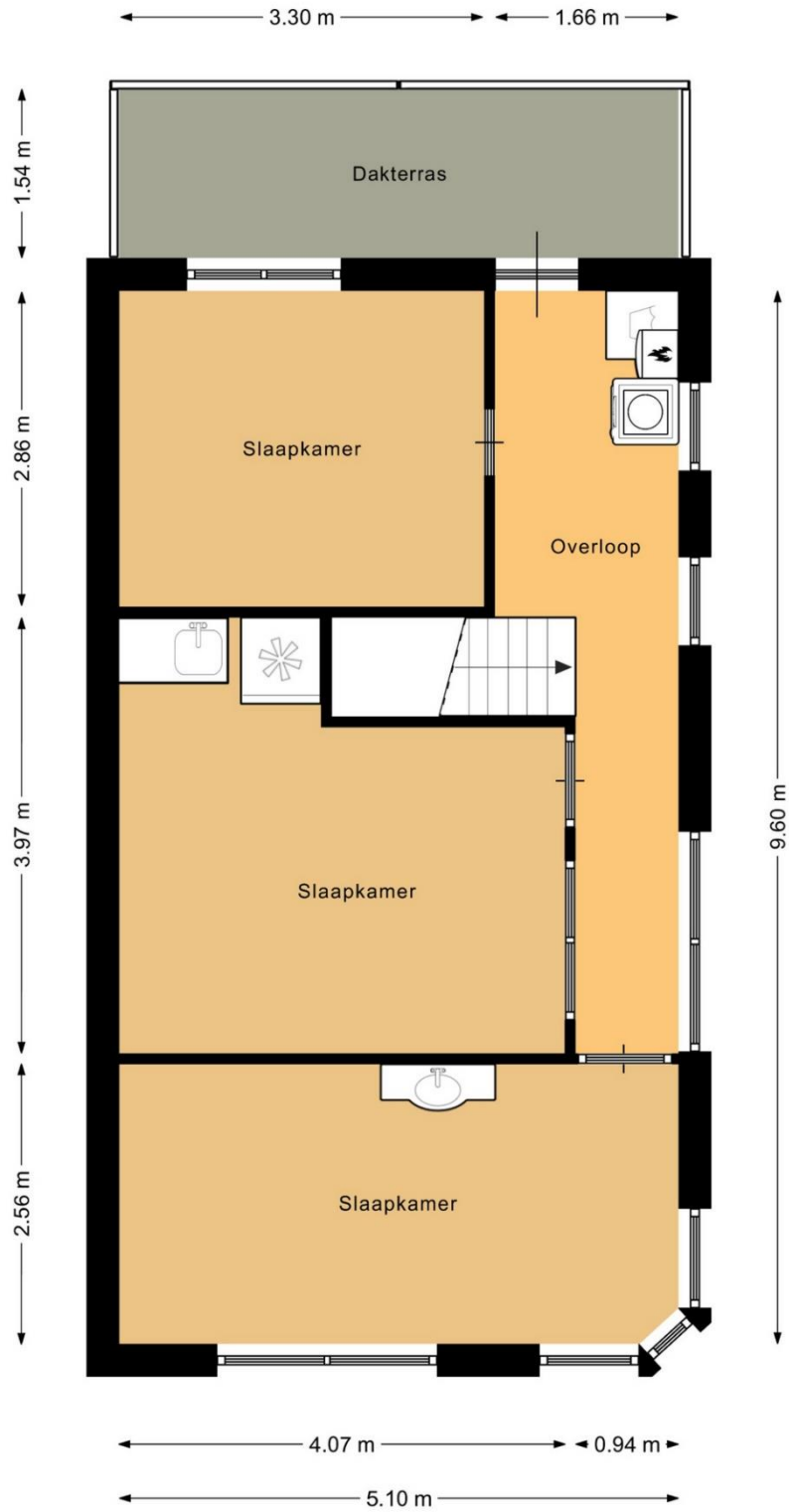
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





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





Huis op de kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Secctie P

Perceel 408

kadaster

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.

Voor een eensklündig uittreksel, geleverd op 4 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

