

078- 7440182



# Venuslaan 75

3318 JZ Dordrecht

Vraagprijs: **€ 350.000,-- k.k.**





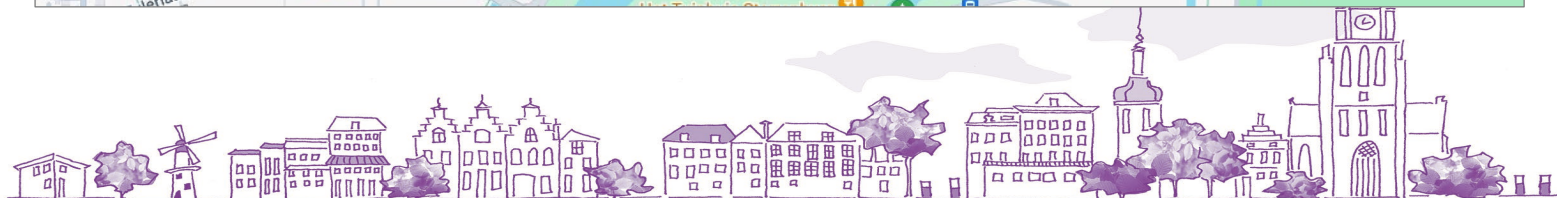
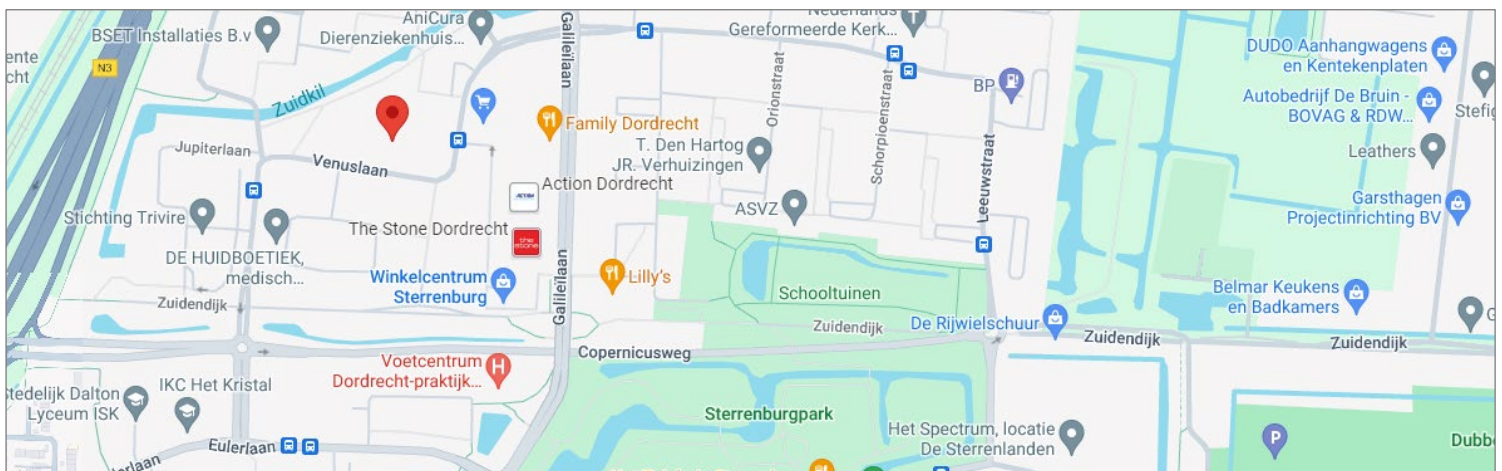
## Goed onderhouden tussenwoning met 3 ruime slaapkamers, mooie keuken, toilet, badkamer en een heerlijk diepe (ca. 20 m. diep) achtertuin op het westen, gelegen op geliefde locatie in de wijk Sterrenburg.

Deze royale eengezinswoning verkeert in keurige onderhoudsconditie, is nagenoeg volledig voorzien van dubbel glas (1 raampje in de voordeur is enkel glas) en heeft op de begane grond de woonkamer, mooie open keuken en het toilet. Op de eerste verdieping twee grote slaapkamers en een ruime badkamer met 2<sup>e</sup> toilet en op de tweede verdieping heeft u een zéér ruime voorzolder met opstelplaats cv-ketel (Nefit uit 2020) en slaapkamer 3. De diepe verzorgde achtertuin met stenen berging ligt op het westen. In de nabije omgeving heeft u diverse winkelcentra, scholen, het groene buitengebied en diverse uitvalswegen.

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 350.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning
aantal kamers:	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
inhoud woning:	374 m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	128 m <sup>2</sup> + 37 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	108 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1979
ligging:	gelegen in de wijk Sterrenburg
isolatie:	dubbel glas
tuin:	gelegen op het westen
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Nefit, 2020)

### Locatie





### Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars + 9 groepen), toilet en deur naar de woonkamer. Fraai hardsteen als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- gedeeltelijk betegeld toilet met een staand closet, fonteintje en inbouwspots;
- de woonkamer is voorzien van fraai hardsteen als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de achtertuin;
- open keuken in hoekopstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, draaicarrouselkast, combi-oven/magnetron, composieten aanrechtblad en verder veel laden en kasten.

### Indeling eerste verdieping:

- overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking en inbouwspots;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een dakkapel, laminaat als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- volledig betegelde badkamer met een grote inloopdouche, wastafel met meubel, handdoekenkast, 2<sup>e</sup> hangend closet, designradiator en inbouwspots.

### Indeling tweede verdieping:

- ruime voorzolder met aansluiting wasmachine/droger, opstelplaats cv-ketel Nefit (2020), nieuwe mechanische ventilatiebox (11-2023), bergruimte achter schotten, Velux dakraam en deur naar slaapkamer 3. Vinyl als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een Velux dakraam, een vaste kast met schuifdeuren, vinyl als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking.





### Tuinen:

- verzorgde voortuin;
- de zéér diepe achtertuin is gelegen op het westen en voorzien van sierbestrating, hand bedienbaar zonnescherm, 2 buitenkranen, stenen berging (voorzien van elektra) en achterom. Vanuit de achtertuin komt u op een groot grasveld met speeltoestellen voor kinderen.

### Algemeen:

- bouwjaar ca. 1979;
- de woning beschikt over mooie paneeldeuren;
- cv-combiketel (Nefit, 2020);
- gehele woning is voorzien van dubbel glas (behalve het raampje in de voordeur).

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **N**, nummer **3540**, groot **1 are 28 centiare (128 m<sup>2</sup>)** eigen grond.
- Gemeente **Dordrecht**, sectie **N**, nummer **3913**, groot **37 centiare (37 m<sup>2</sup>)** eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg, uiterlijk begin april 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.

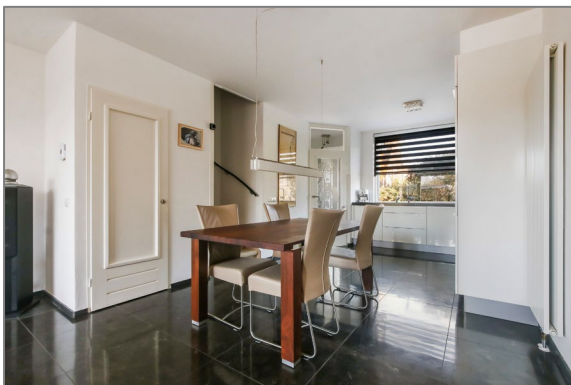
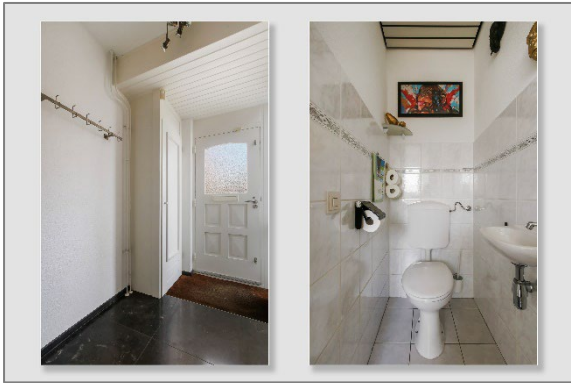
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:**

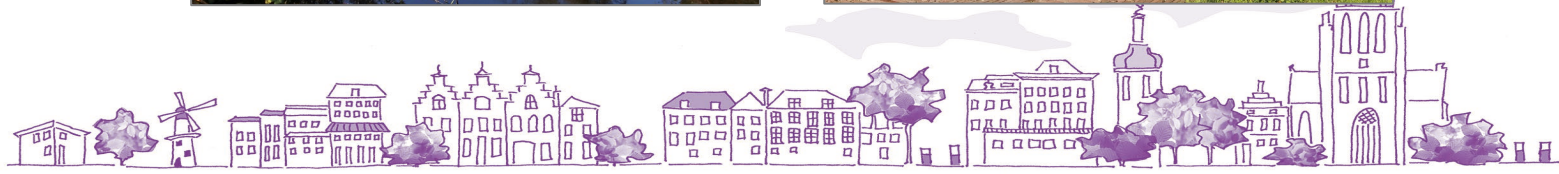
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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





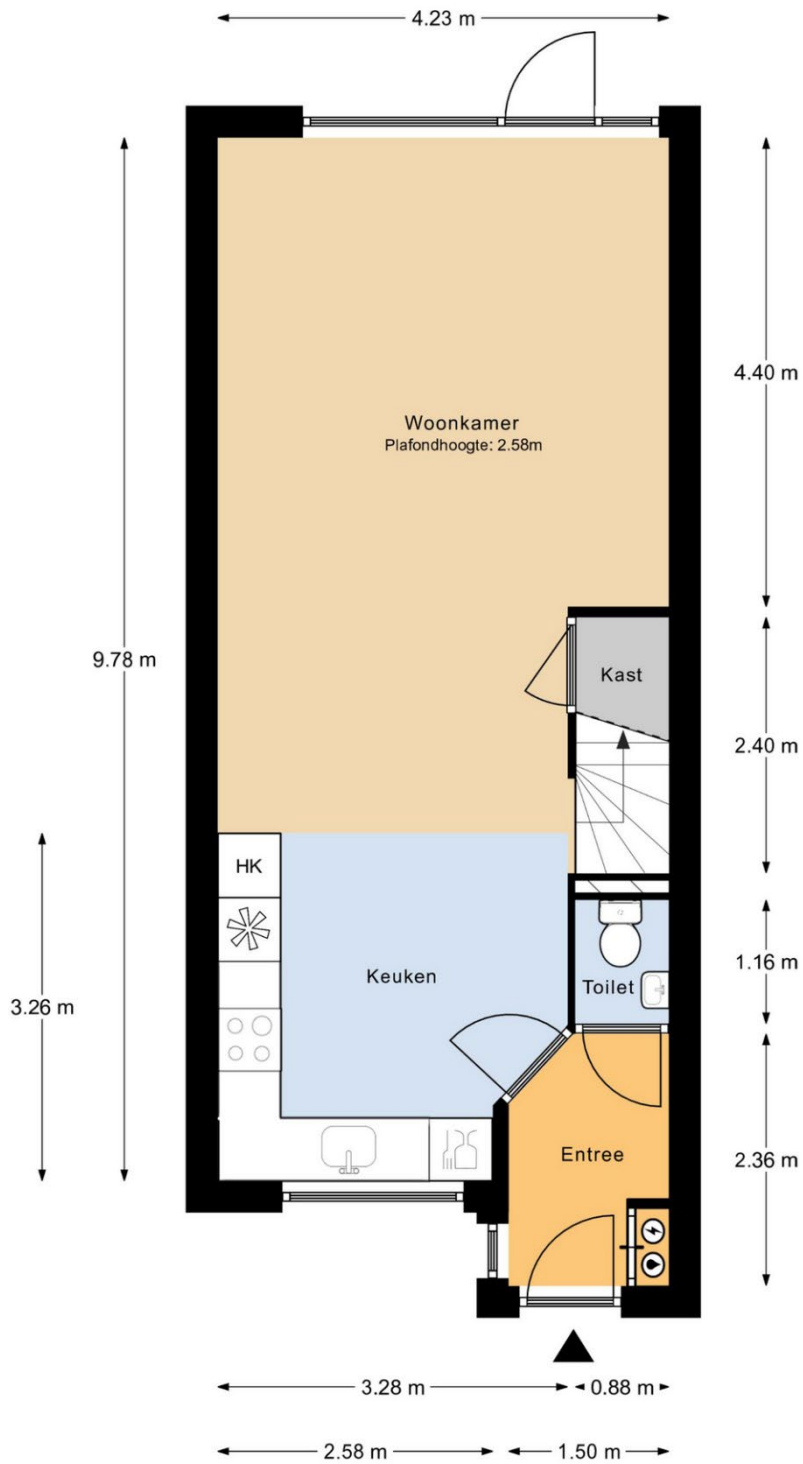








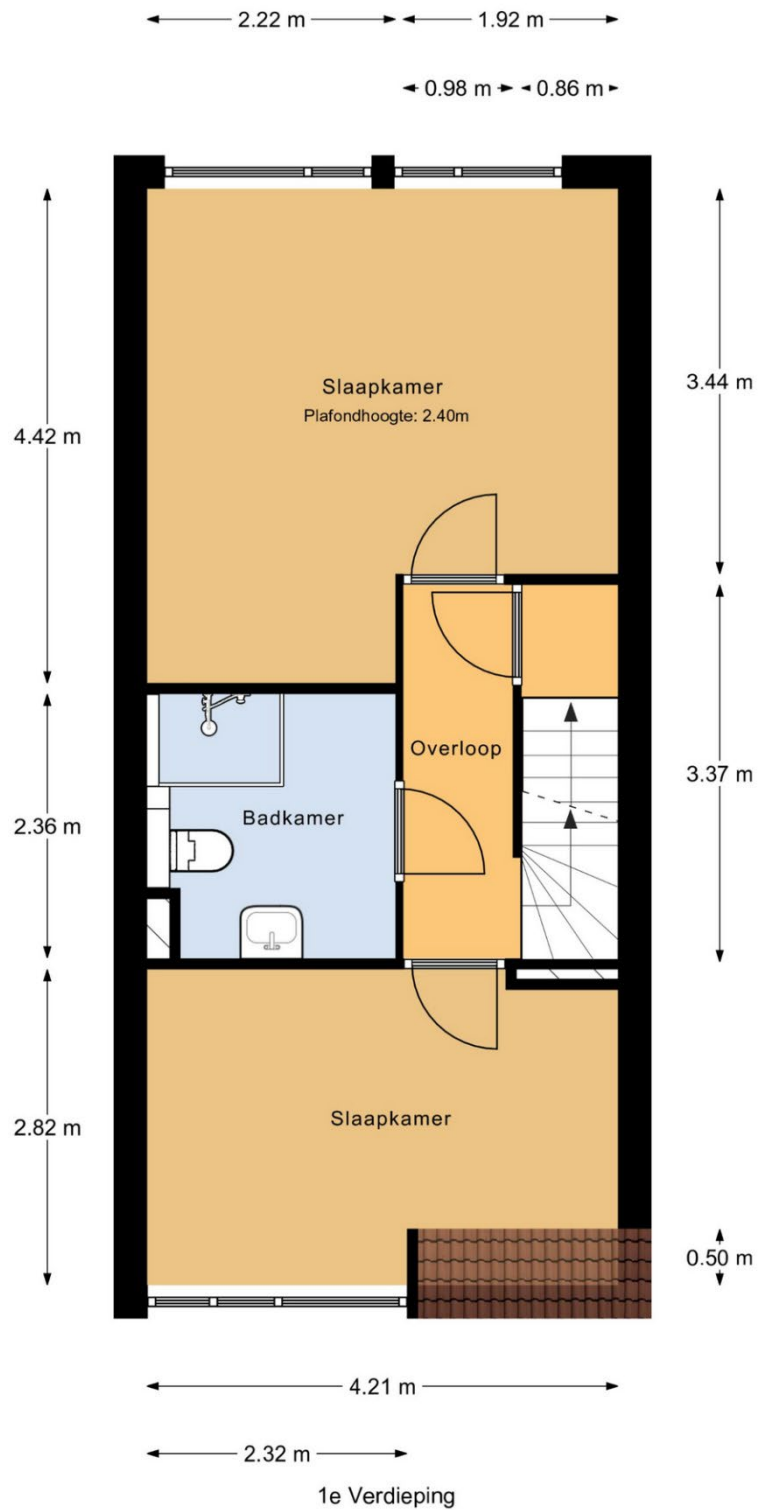
# Plattegronden



Begane Grond

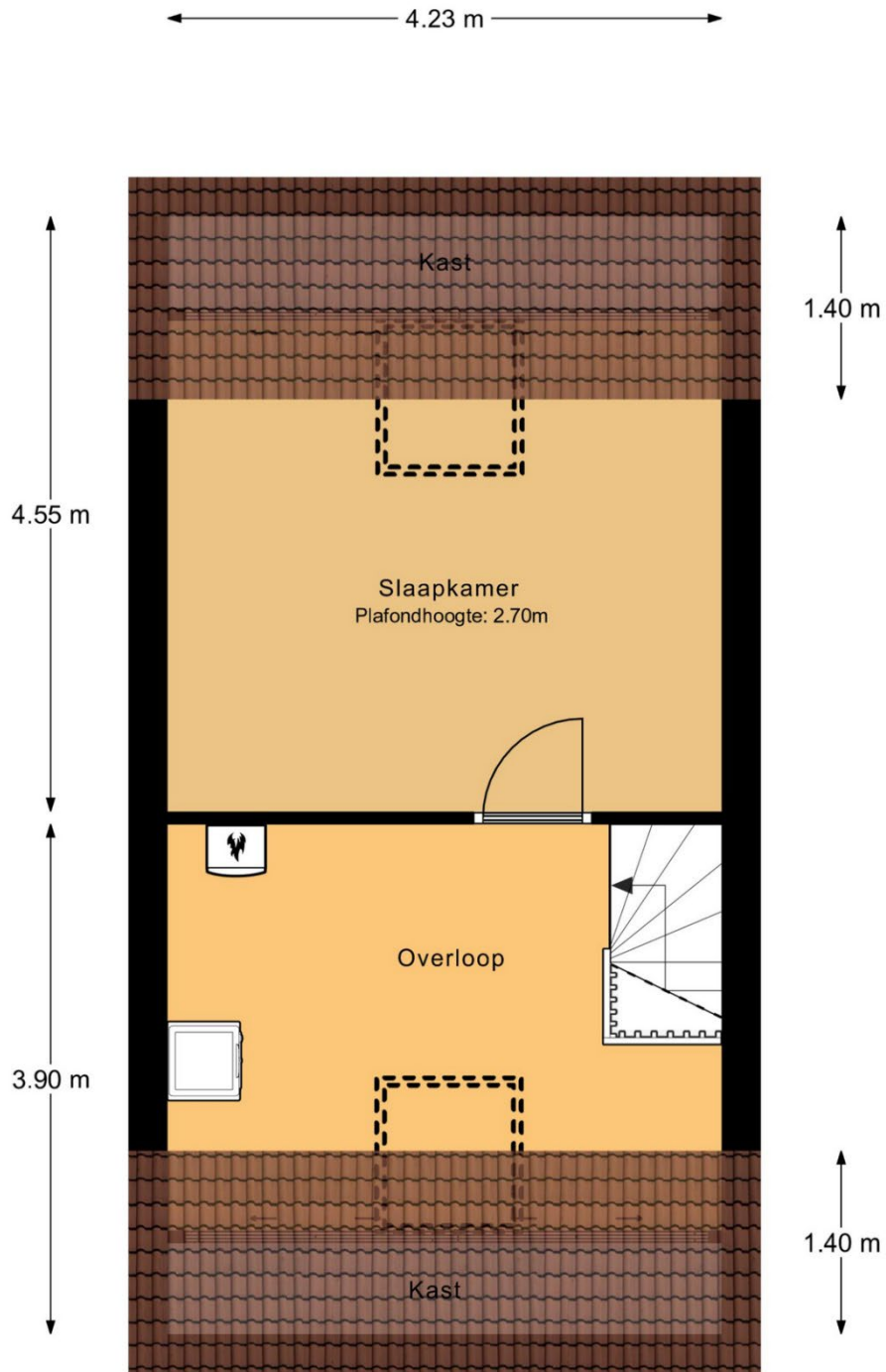
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

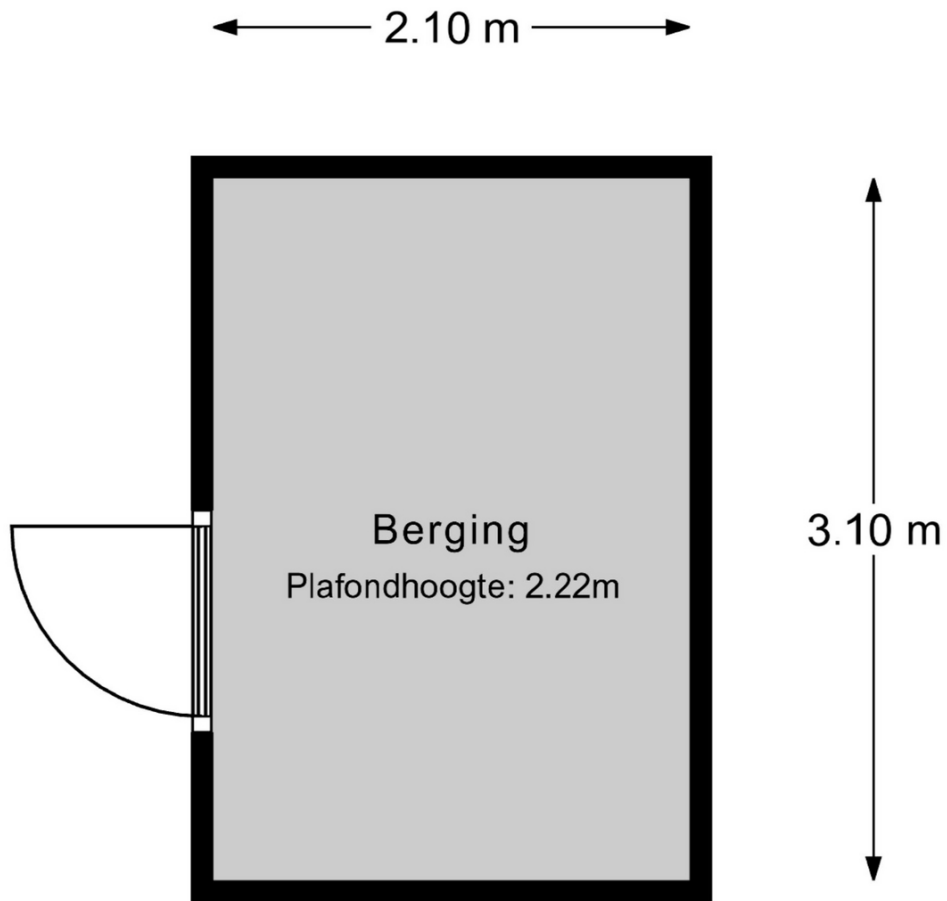




### 2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

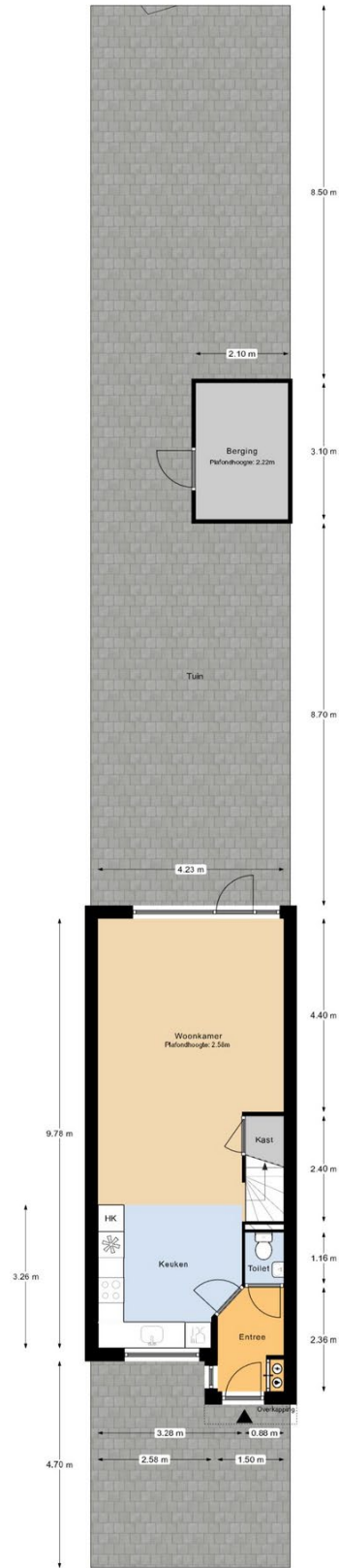




Berging

**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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3540	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een exclusiefdend uittreksel, geleverd op 13 november 2023  
De bevoegdheid 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 databankrecht.

