

078- 7440182



Paul Krugerstraat 13

3312 ER Dordrecht

Vraagprijs:

€ 275.000,- k.k.





Goed onderhouden starterswoning, fijne woonkamer met houtkachel, open keuken, 2 slaapkamers, badkamer, toilet en een tuin/binnenplaats aan de achterzijde van de woning.

Deze leuke tussenwoning is gelegen in een rustig straatje dat wordt gekenmerkt door de verschillende gevels, stenen, glas-in-loodramen en karakteristieke eigenschappen. Om de hoek is het prachtige Merwesteinpark, de diverse buurtwinkels aan het Reeweg Oost, op loopafstand van centraal station én de historische binnenstad van Dordrecht! Op de begane grond is de woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, open keuken, toilet en op de eerste verdieping een ruime overloop, 2 slaapkamers en de badkamer. Binnen een paar minuutjes bent u op de N3, A16 en A15. Kom snel kijken en geniet van deze leuke woning!

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 275.000,- kosten koper
type woning:	tussenwoning, starterswoning
aantal kamers:	3 kamers, waarvan 2 slaapkamers
inhoud woning:	286 m ³
perceel oppervlakte:	62 m ²
gebruiksoppervlakte:	72 m ²
bouwjaar:	ca. 1902
ligging:	gelegen in de Transvaalbuurt
isolatie:	geheel voorzien van dubbel glas
tuin:	achtertuin gelegen op het zuidwesten
parkeren:	parkeervergunning en betaald parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Remeha Avanta, 2017)

Locatie





Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (1 aardlekschakelaar + 6 groepen), toilet en deur naar de woonkamer. Laminaat als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- de woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz als wandafwerking, inbouwspots, houtkachel, openslaande deuren naar de tuin/binnenplaats, toegang keuken en trapopgang naar de 1^e verdieping;
- de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser (2019), Quooker, laden en kasten en aansluiting wasmachine;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet.

Indeling eerste verdieping:

- overloop, vaste kast, opstelplaats cv-ketel, 2 slaapkamers en de badkamer;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning, laminaat als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking, inbouwspots, fraaie inbouwkasten en deur naar een eventueel te realiseren dakterras;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning, laminaat als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking en een vaste kast;
- volledig betegelde badkamer met hoekzitbad, wastafel + meubel, designradiator en inbouwspots.

Tuin:

- de tuin/binnenplaats is gelegen op het zuidwesten, is voorzien van inbouwspots en is in 2018 opnieuw aangelegd.

Algemeen:

- bouwjaar ca. 1902
- de woning is geheel voorzien van dubbel glas;
- energielabel E, geldig tot 6 april 2028;
- fundering op staal;
- mooie paneeldeuren en glas-in-loodramen;
- trapbekleding 2018;
- het platte dak van de keuken is in 2022 volledig vernieuwd;
- een groot deel van het interieur kan worden overgenomen (o.a. bank, eettafel, stoelen en raambekleding).





Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, nummer **1969**, groot **0** are **62** centiare (**62 m²**) eigen grond.

Oplevering:

- in overleg, indien gewenst kan de oplevering op korte termijn plaatsvinden.





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.

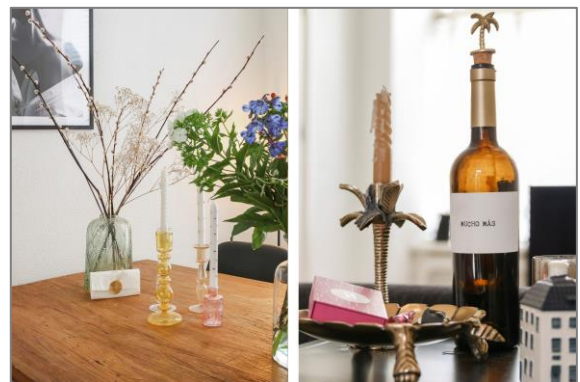
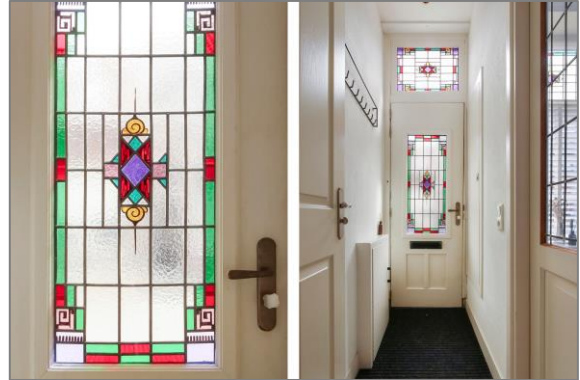
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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.



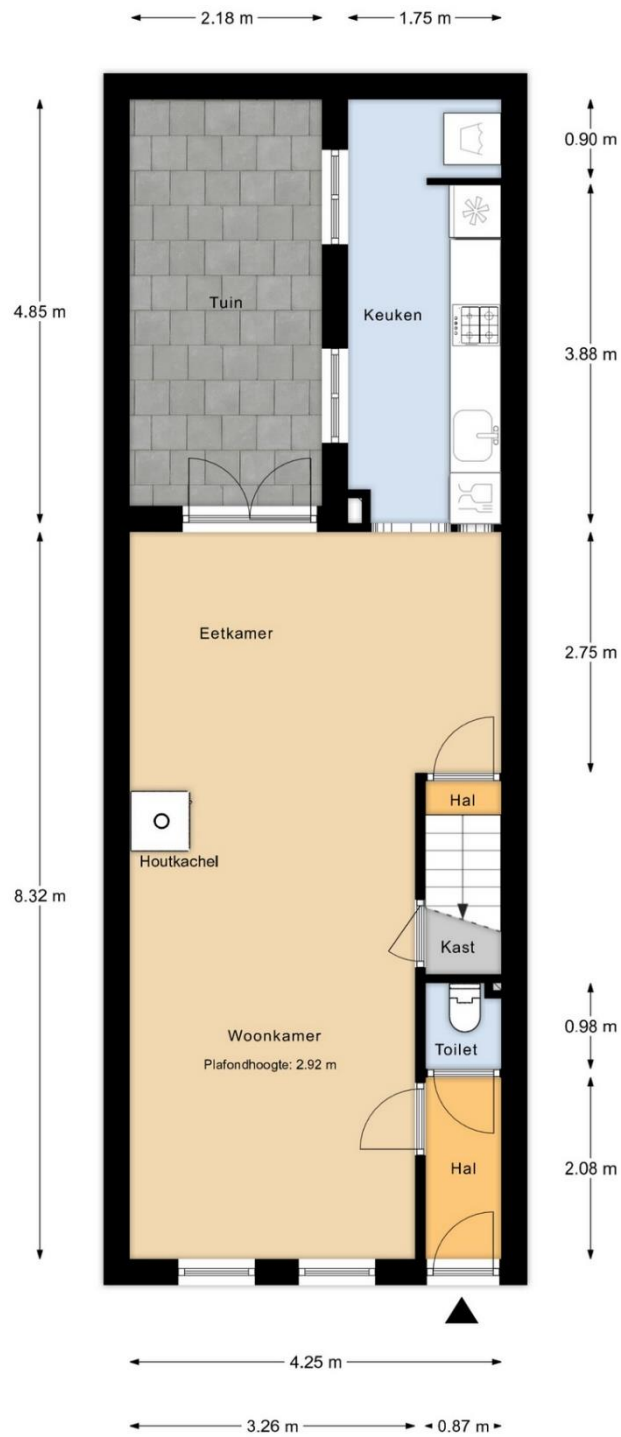








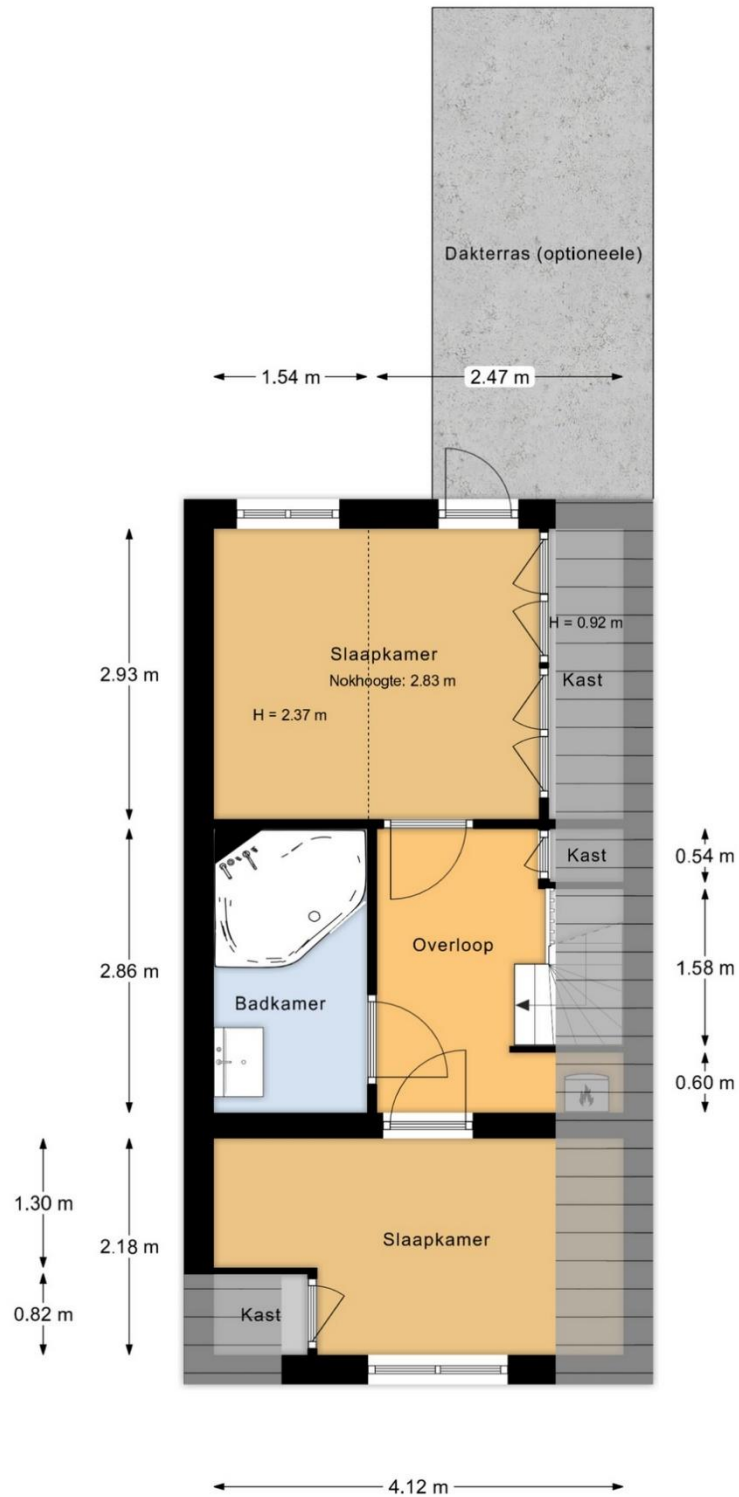
Plattegronden



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





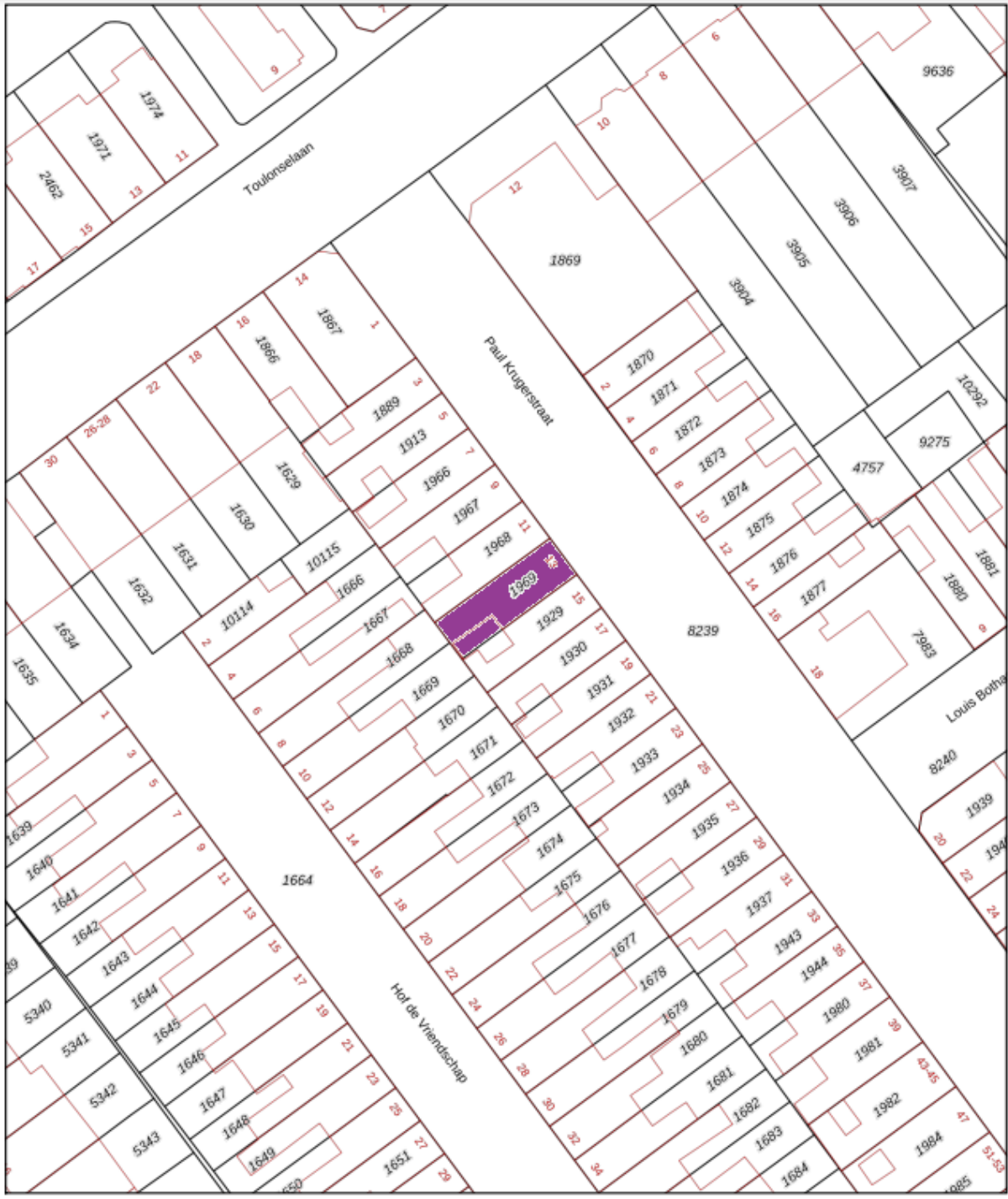
1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Huis op de kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 1969	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 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.

