

078- 7440182



Dresselhuysstraat 12

3317 LC Dordrecht

Vraagprijs: **€ 275.000,- k.k.**





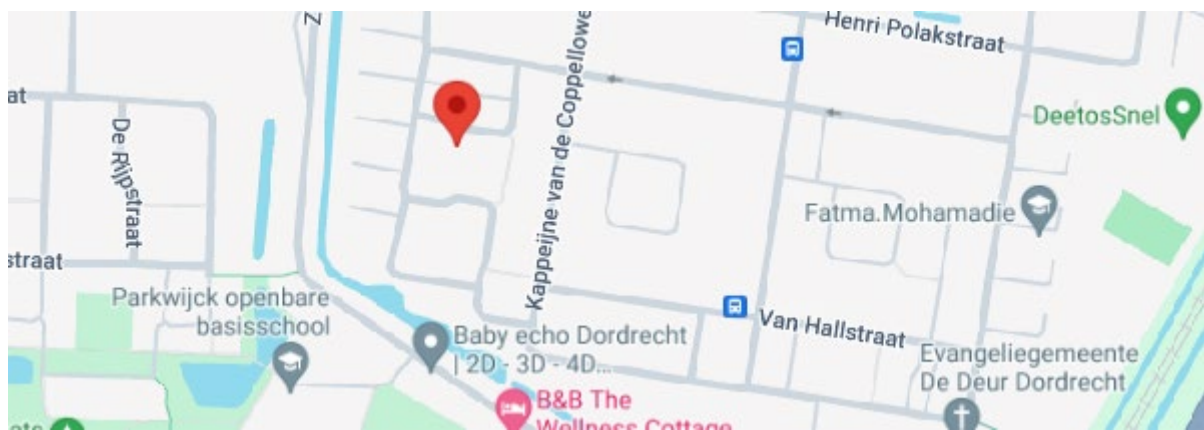
Goed onderhouden tussenwoning met een ruime woonkamer, nette keuken, toilet, 4 slaapkamers, nette badkamer, voortuin op het noorden en een grote achtertuin op het zonnige zuiden.

Deze eengezinswoning heeft op de begane grond een ruime woonkamer met een halfopen keuken, toilet en een wasruimte en op de eerste verdieping 4 ruime slaapkamers en een badkamer. De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas. Uitstekende ligging nabij diverse winkelcentra, scholen, sportgelegenheden, wandelgebied (Biesbosch) en diverse uitvalswegen (N3, A16 en A15).

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 275.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	302 m³
perceel oppervlakte:	146 m²
gebruiksoppervlakte:	89 m²
bouwjaar:	1963
ligging:	gelegen in de wijk Crabbefhof
tuinen:	voortuin gelegen op het noorden en achtertuin op het zuiden
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Nefit, ca. 2016)

Locatie





Indeling begane grond:

- entree in ruime hal met toilet, meterkast (1 hoofdschakelaar, 1 aardlekschakelaar en 6 groepen), grote trapkast waar de aansluiting wasmachine en droger is, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. Siergrindvloer en granol als wandafwerking;
- volledig betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje;
- fijne en lichte woonkamer met een siergrindvloer en granol als wandafwerking;
- halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: keramische kookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, oven, losse magnetron, vaatwasser, draaicarrousel en verder veel laden en kasten. Vanuit de keuken komt u in de zonnige achtertuin.

Indeling eerste verdieping:

- ruime overloop met toegang naar de 4 slaapkamers en badkamer. In het trappengat hangt de cv-ketel. Siergrindvloer en granol als wandafwerking;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een siergrindvloer en granol als wandafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een siergrindvloer en granol als wandafwerking;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een siergrindvloer en granol als wandafwerking;
- slaapkamer 4 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een siergrindvloer en granol als wandafwerking;
- volledig betegelde badkamer met douche, een 2^e hangend closet, een wastafel + meubel en een medicijnkastje.

Tuinen:

- de voortuin is gelegen op het noorden en heeft een buitenkraan;
- de achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden, heeft een buitenkraan, een stenen schuur (voorzien van elektra) en een achterom.

Algemeen:

- bouwjaar ca. 1963;
- woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- energielabel D, 18-07-2034.





Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **M**, nummer **1928**, groot **1** are **46** centiare (**146 m²**) eigen grond.

Oplevering:

- 6 weken na oplevering nieuwbouwwoning, indicatie eind 1^e kwartaal 2025.





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.



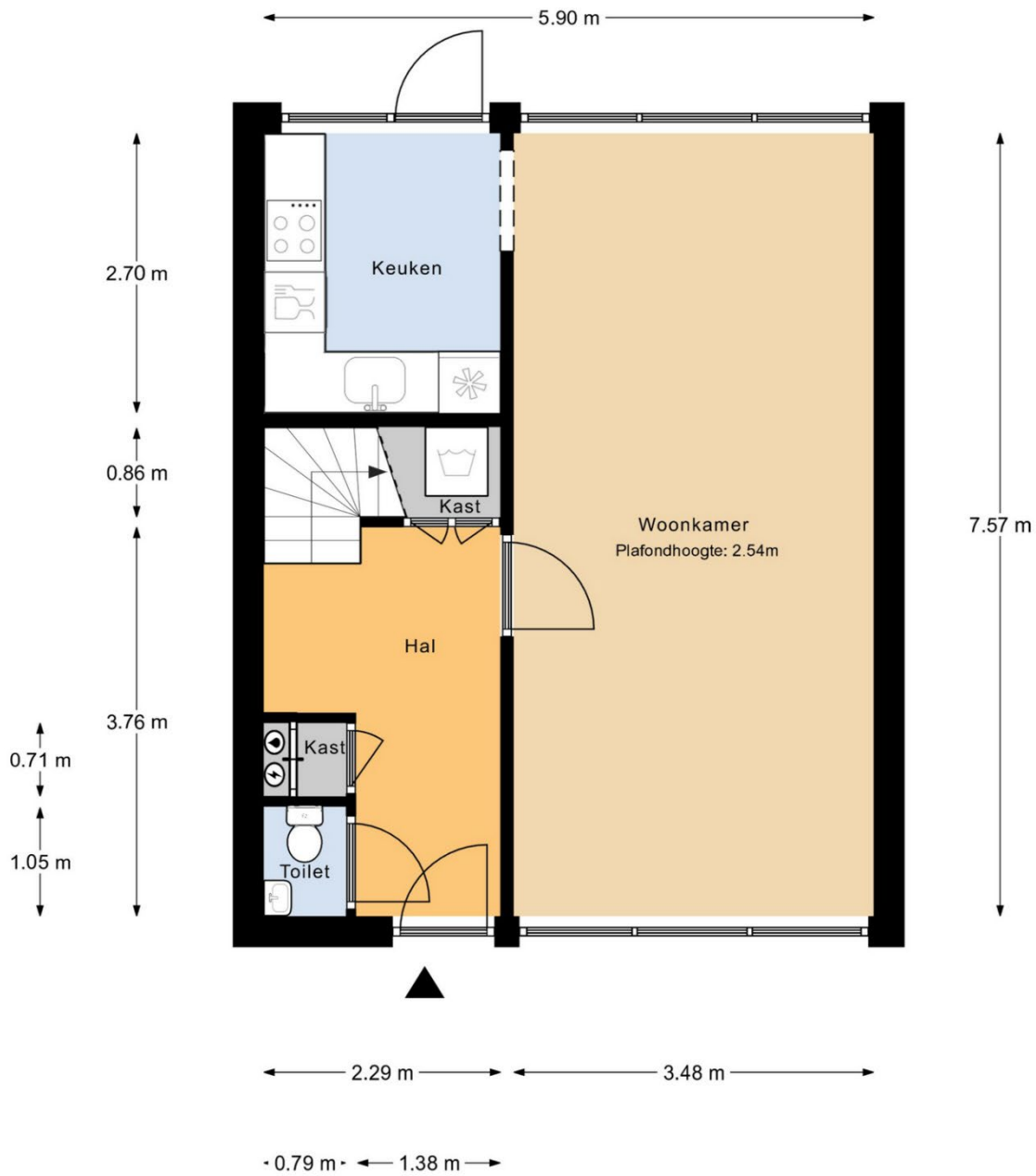








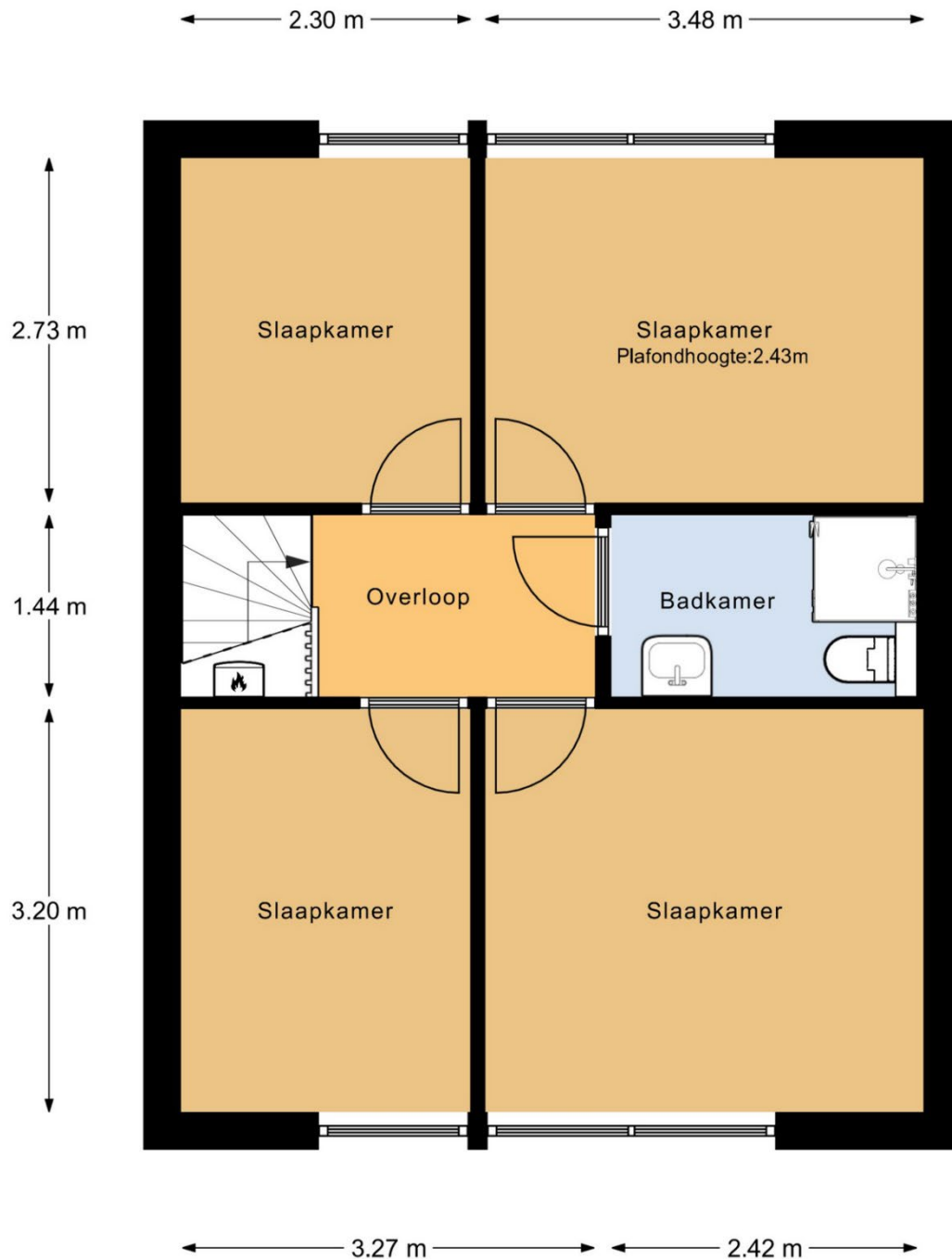
Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

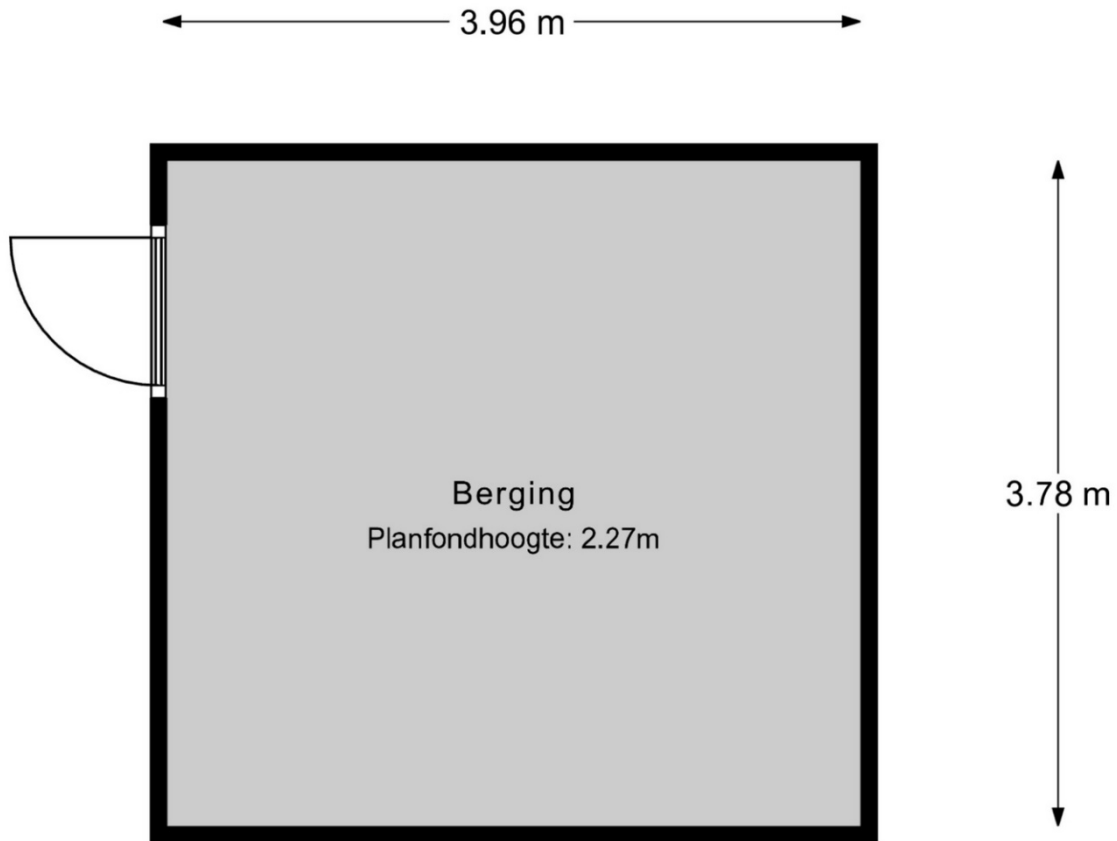




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

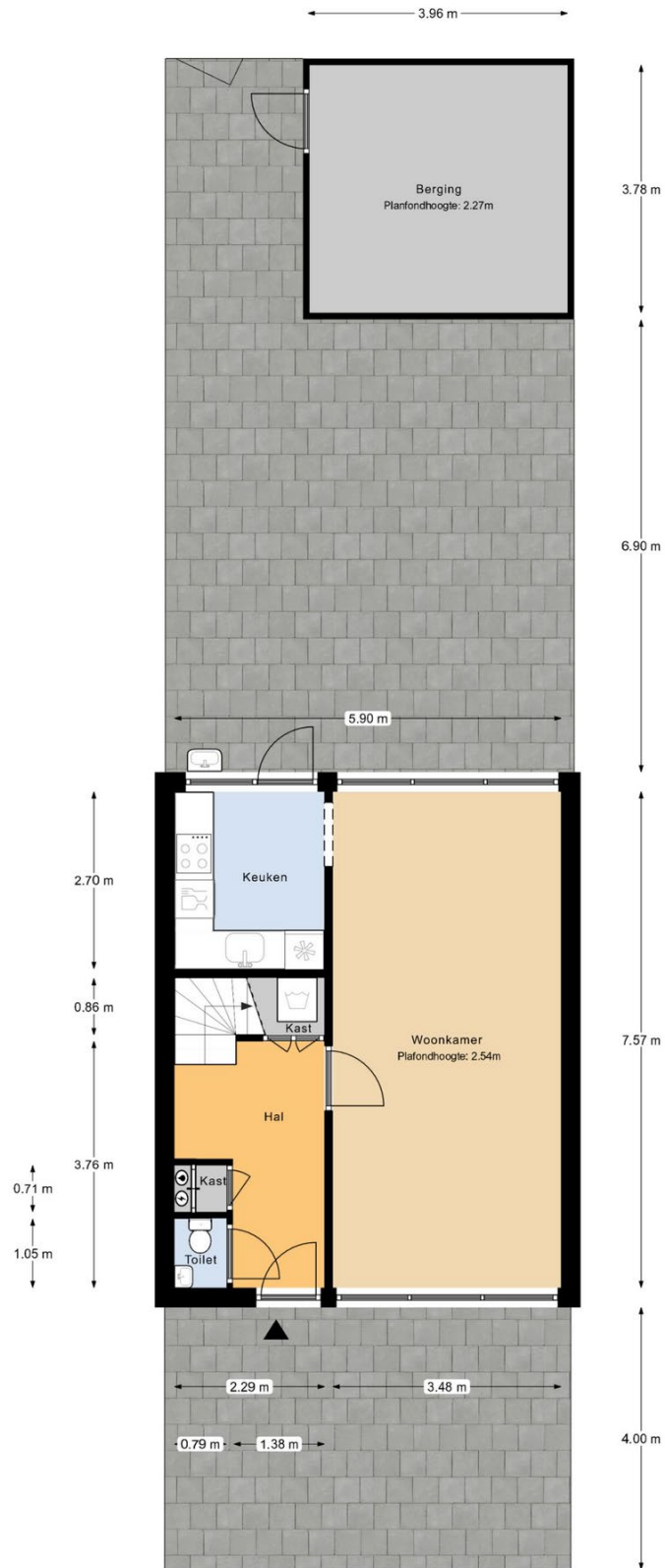




Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



