

078- 7440182



# Wielingenstraat 73

3313 EV Dordrecht

Vraagprijs: **€ 350.000,- k.k.**





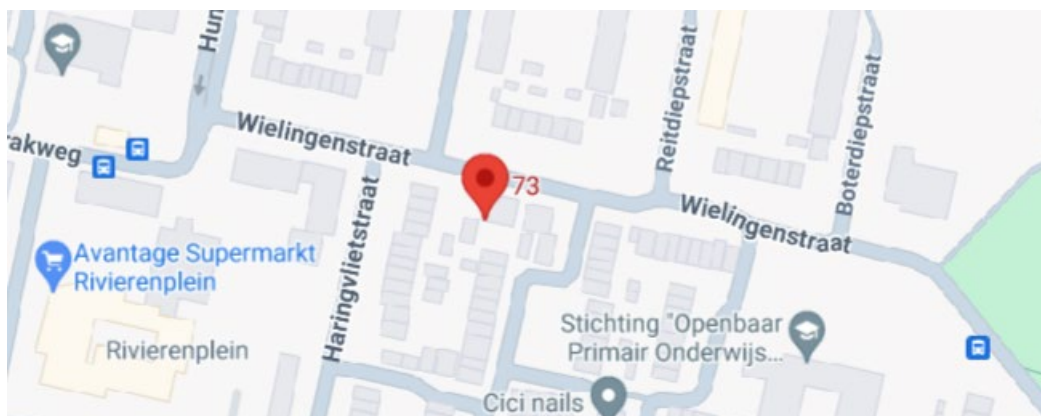
## Verhuizen zonder te hoeven klussen!!! Zeer goed onderhouden tussenwoning in rustige wijk De Staart!

Deze zeer goed onderhouden tussenwoning heeft een fijne woonkamer met schuifpui naar de achtertuin, een mooie keuken (2021), 3 ruime slaapkamers, prachtige badkamer (2022) en toilet (2019), een verzorgde voortuin (2022) met stenen schuur en een achtertuin op het zonnige zuiden. De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing (2020) en is gelegen in de rustige wijk De Staart nabij winkels, buitengebied De Merwelanden en uitvalswegen via N3 naar A15 en A16.

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 350.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning, tussenwoning
aantal kamers:	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
inhoud woning:	328 m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	110 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	91 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1975
ligging tuin:	achtertuin op het zuiden
isolatie:	geheel kunststof kozijnen met isolerende beglazing
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Remeha Tzerra, 2019)

### locatie:





### **Begane grond:**

- entree in hal met meterkast (1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en 11 groepen), toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. Plavuizen als vloerafwerking en glad gestuukte wanden en plafond;
- ruime woonkamer, voorzien van plavuizen als vloerafwerking met vloerverwarming, glad gestuukte wanden en plafond, schuifpui naar de zonnige achtertuin en een trapkast;
- mooie open keuken in L-opstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductie kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, apothekerskast, draaicarrousel en veel laden en kasten. De keuken is in 2021 volledig vernieuwd;
- volledig betegeld toilet met hangend closet met ingebouwd bidet, een fonteintje en inbouwspots. Het toilet is in 2019 volledig vernieuwd.

### **Eerste verdieping:**

- ruime overloop met toegang naar de 3 slaapkamers en de prachtige badkamer. Mooi laminaat in visgraatvorm gelegd als vloerafwerking en glad gestuukte wanden en plafond;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning, mooi laminaat in visgraatvorm gelegd als vloerafwerking en glad gestuukte wanden en plafond;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning, mooi laminaat in visgraatvorm gelegd als vloerafwerking en glad gestuukte wanden en plafond;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning, mooi laminaat in visgraatvorm gelegd als vloerafwerking en glad gestuukte wanden en plafond. De kast in deze slaapkamer blijft achter;
- prachtige, volledig betegelde badkamer met douche, wastafel met meubel, 2<sup>e</sup> hangend closet met ingebouwd bidet, inbouwspots en een designradiator. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd.





### Tuinen:

- verzorgde voortuin met stenen schuur. De voortuin is in 2022 opnieuw aangelegd. In de schuur is de aansluiting wasmachine en droger en tevens de opstelplaats cv-ketel (Remeha Tzerra uit 2019);
- diepe achtertuin gesitueerd op het zonnige zuiden en voorzien van een buitenkraan. Er is geen achterom.

### Algemeen:

- bouwjaar 1975;
- mooie paneeldeuren;
- definitief energielabel A, geldig tot 28-06-2034;
- kunststof kozijnen voorzien van isolerende beglazing (2020).

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **R**, nummer **6444**, groot **1** are **10** centiare (**110 m<sup>2</sup>**) eigen grond.

### Oplevering:

- 6 weken na oplevering nieuwbouwwoning, indicatie begin 1<sup>e</sup> 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.

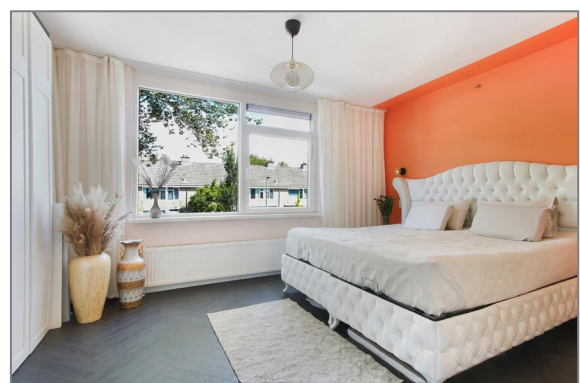
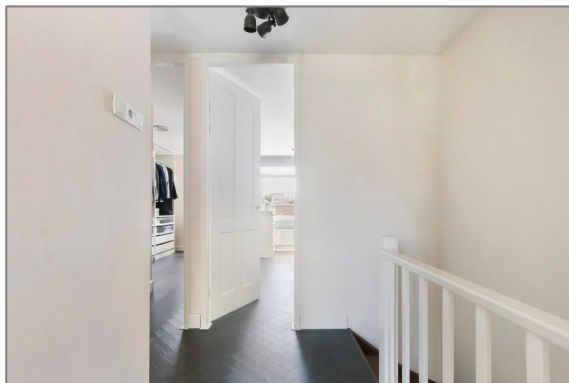
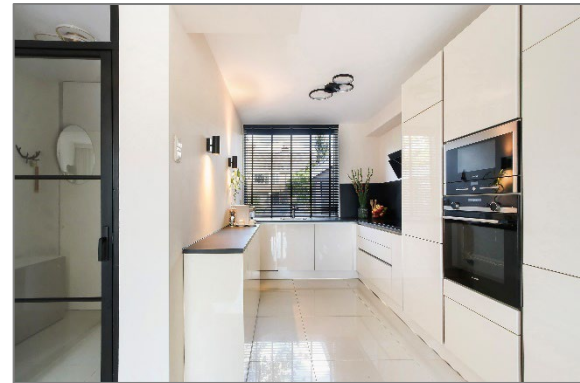
### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

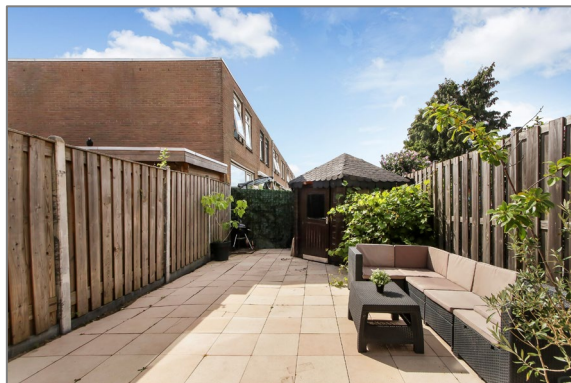
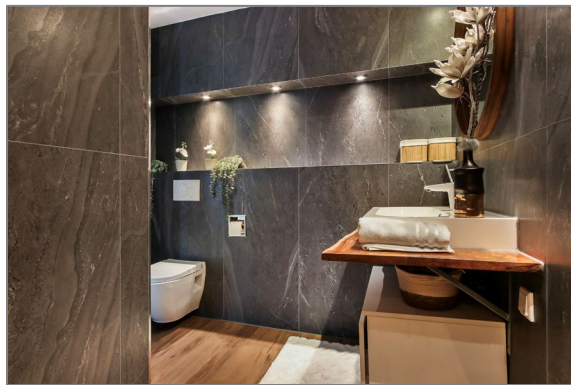
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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







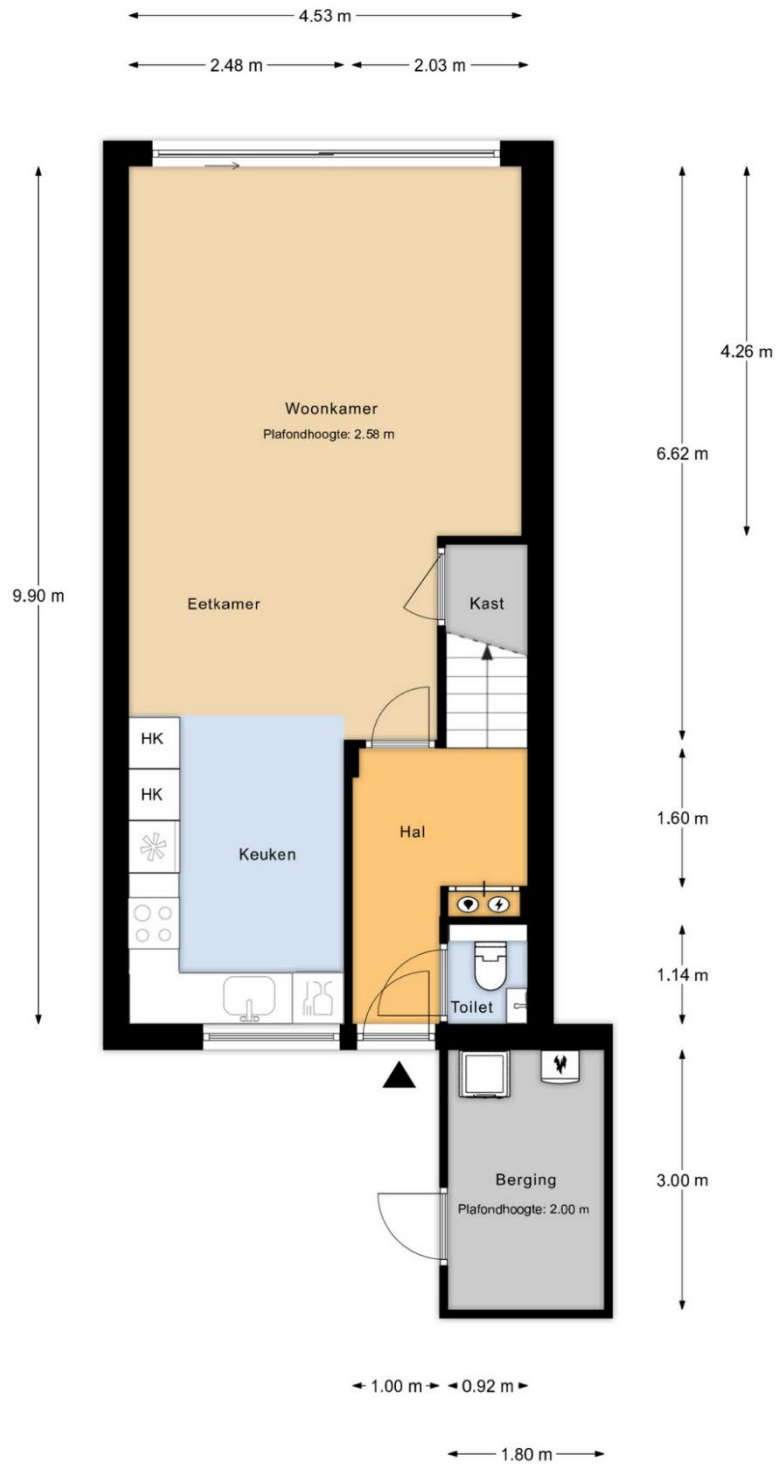








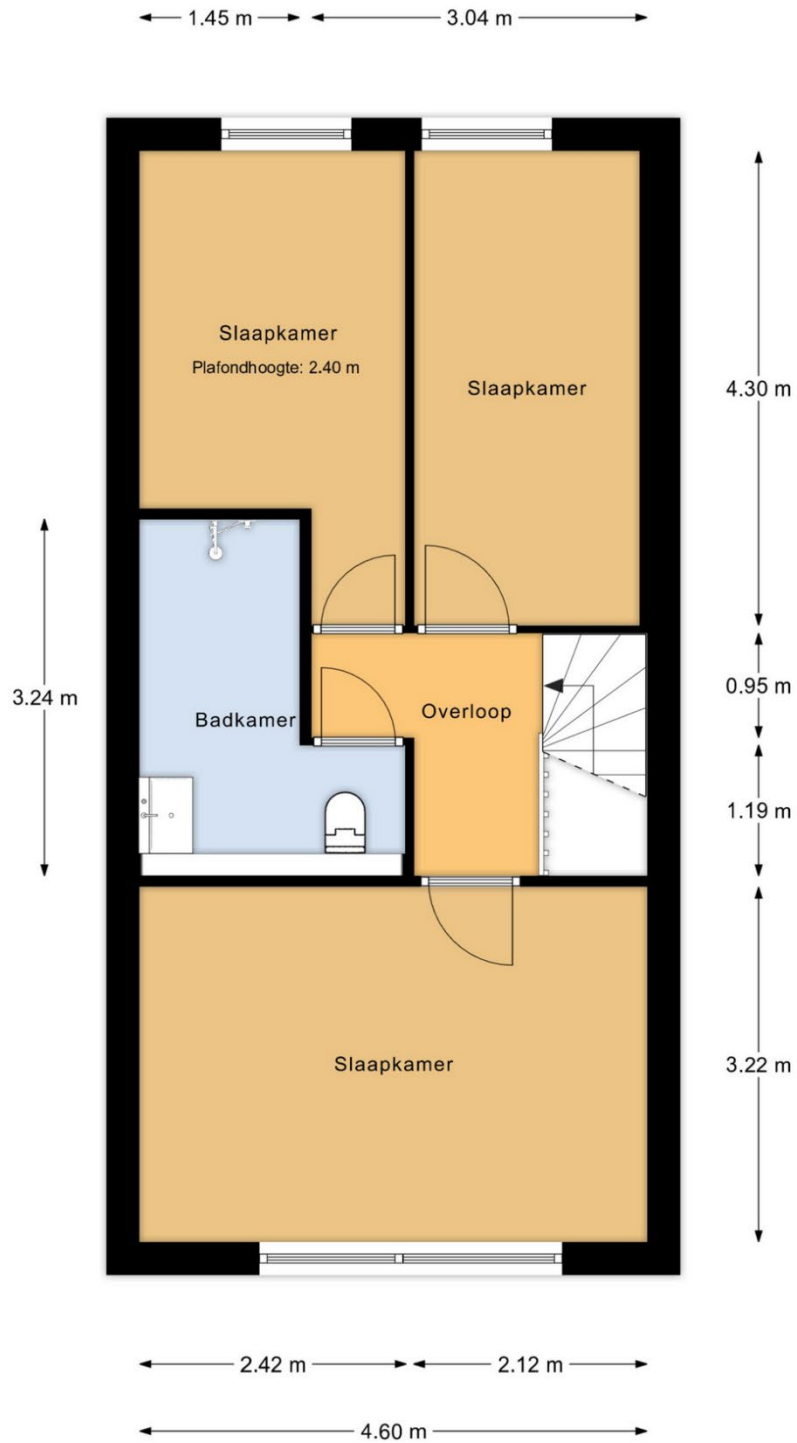
# Plattegronden



Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

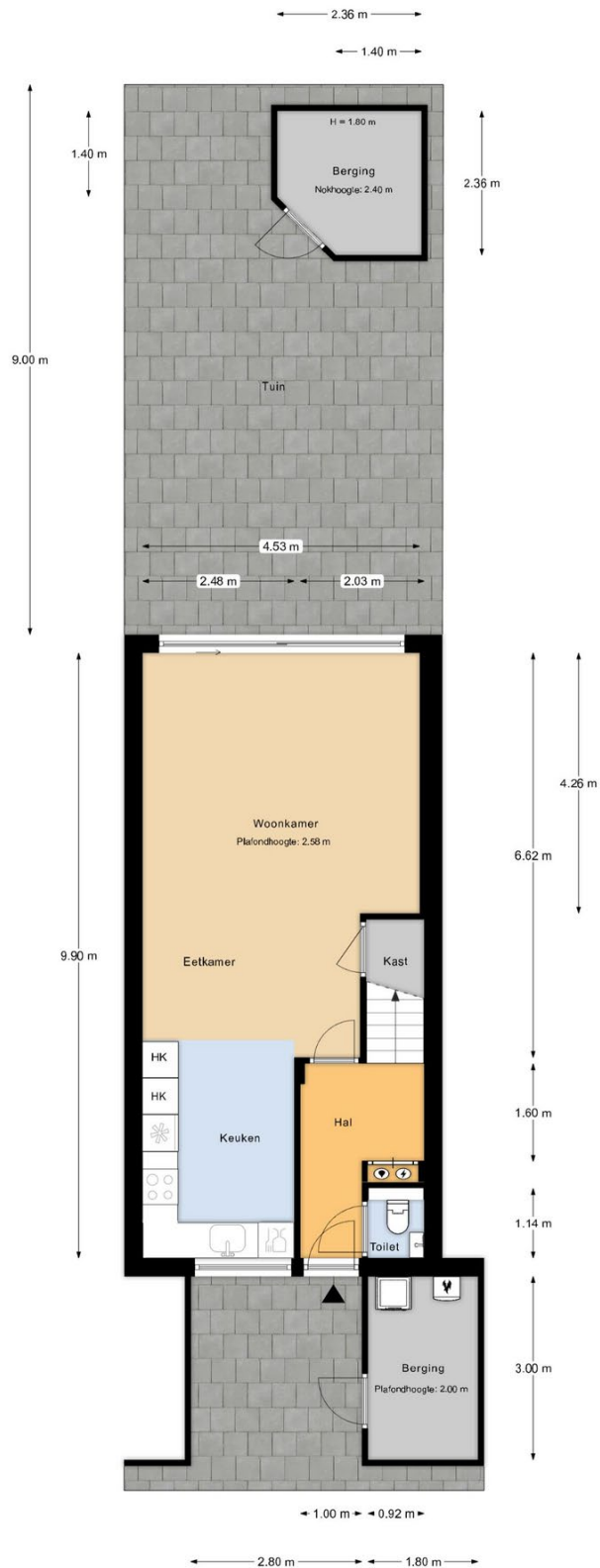




1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





# Huis op de kadastrale kaart



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dordrecht	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie R	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6444	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 7 juni 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 databankrecht.	

