

078- 7440182



Jan Vethkade 46

3314 EJ Dordrecht

Vraagprijs: **€ 365.000,- k.k.**





Sfeervolle jaren '30 tussenwoning met 3 slaapkamers, 11 zonnepanelen, vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen en ruime voor- en achtertuin gelegen op zeer geliefde locatie aan plantsoen!

Rustig en groen wonen maar toch dichtbij het centrum? Deze leuke jaren '30 woning heeft het allemaal! Deze sfeervolle eengezinswoning is gelegen op zeer geliefde en leuke locatie in de wijk Oud-Krispijn met aan de voorzijde vrij uitzicht over het groene plantsoen waar kinderen veilig kunnen spelen. De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing met vrijwel geheel kunststof kozijnen en heeft energielabel C! Op de begane grond beschikt de woning over een ruime woonkamer met sfeervolle details zoals een erker aan de voorzijde, een houtkachel en een fraaie visgraat laminaatvloer. Vanuit de woonkamer kom je in de moderne open keuken (2021) met toegang tot de achtertuin. Op de eerste verdieping beschikt de woning over 2 zeer ruime slaapkamers en de badkamer. De ruime overloop biedt zelfs de mogelijkheid om nog extra werkplek te creëren met leuk uitzicht over het groene plantsoen aan de voorzijde. De tweede verdieping beschikt over een ruime zolderkamer/ slaapkamer 3 met op de overloop de hangplaats van de cv-combiketel (Vaillant 2019) en de wasruimte in een vaste kast. De zolderkamer/ slaapkamer 3 is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde en biedt de mogelijkheid om eenvoudig een extra slaapkamer te creëren indien gewenst. Om het geheel compleet te maken heeft de woning een heerlijke nette en ruime voor- en achtertuin. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van een ruime berging met overkapping waardoor je het gehele jaar heerlijk buiten kan zitten. Op het dak van de berging liggen ook nog eens 11 zonnepanelen (2022). In de directe omgeving zijn diverse winkels, scholen, busstation en uitvalswegen (N3 en A16).

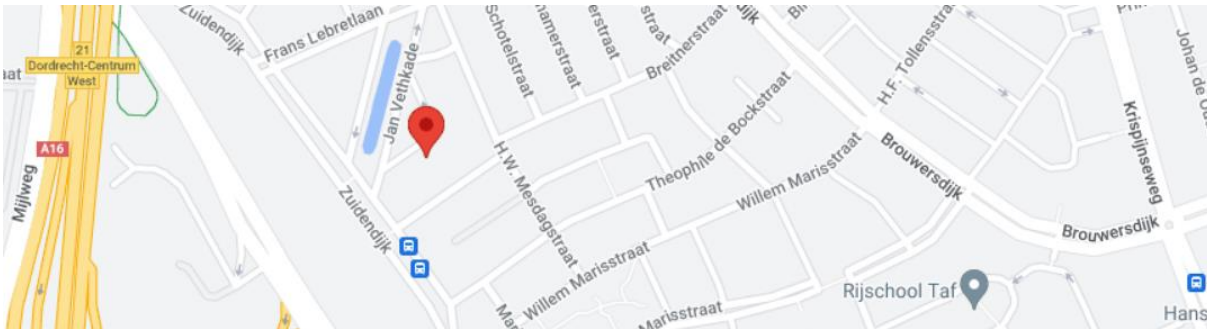
Kenmerken:

vraagprijs:	€ 365.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning
aantal kamers:	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
inhoud woning:	386 m ³
perceel oppervlakte:	145 m ²
gebruiksoppervlakte:	106 m ²
bouwjaar:	1933
ligging:	gelegen in de wijk Oud-Krispijn
isolatie:	volledig voorzien van isolerende beglazing
tuin:	achtertuin gelegen op het zuidoosten
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Vaillant 2019)





Locatie



Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping met vaste kast onder de trap en toegang tot de woonkamer;
- geheel betegeld toilet met staand closet (volledig vernieuwd in 2023);
- ruime en sfeervolle woonkamer voorzien van erker aan de voorzijde, hout kachel, kunststof kozijnen, fraaie laminaat visgraatvloer en spachtelputz als wandafwerking;
- moderne open keuken (2021) in wandopstelling met natuurstenen aanrechtblad voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven (2024), koelkast, vaatwasser, luxe waterkraan van Franke met verschillende functies zoals kokend, bruisend en gefilterde lauw en koud water en verder veel kastruimte. Vanuit de keuken is er via een deur toegang tot de achtertuin op het zuidoosten.

Indeling eerste verdieping:

- zeer ruime overloop waar zelfs een werkplek te creëren is en toegang geeft tot 2 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2^e verdieping;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een erker, een laminaatvloer en behang als wandafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een vaste kast, een laminaatvloer, behang als wandafwerking en een kraantje (voorheen de opstelplaats van de wasmachine, deze is weer gemakkelijk op deze plek te realiseren indien gewenst);
- volledig betegelde badkamer met ligbad, separate douche, wastafel met meubel en toilet.





Indeling tweede verdieping:

- overloop met Velux dakraam en toegang tot 2 ruime vaste kasten waarvan 1 kast met opstelplaats van de wasmachine en hangplaats van cv-combiketel (Vaillant 2019) en toegang tot de zolderkamer/ slaapkamer 3;
- zeer ruime zolderkamer/slaapkamer 3 met een dakkapel met kunststof kozijnen en elektrische rolluiken aan de achterzijde, Velux dakraam aan de voorzijde, fraaie laminaatvloer (2024), behang als wandafwerking, wastafel en riante inloopkast. Indien gewenst is deze zolderkamer eenvoudig in 2 slaapkamers te splitsen.

Tuinen:

- nette en ruime voor- en achtertuin;
- voortuin voorzien van sierbestrating, beplanting en biedt de mogelijkheid een (bak)fiets overdekt te stallen;
- de achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en beschikt over sierbestrating, beplanting, gras, buitenkraan, een sfeervolle overkapping (2022) met toegang tot de ruime berging. Het dak van de berging is in 2022 volledig vernieuwd en voorzien van 11 zonnepanelen. Vanuit de berging is er toegang tot de achterom. Doordat de deur van de berging vergroot is, is het eenvoudig om een motor of scooter in de berging te kunnen stallen.

Algemeen:

- bouwjaar ca. 1933;
- energielabel C (geldig t/m 12-06-2034);
- woning is geheel voorzien van isolerende beglazing en nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen (m.u.v. 2 dakramen op de tweede verdieping);
- gehele woning voorzien van horren;
- 11 zonnepanelen (2022, eigendom) op het dak van de berging;
- op de begane grond aan de achterzijde en op de tweede verdieping aan de achterzijde is de woning voorzien van elektrische rolluiken;
- cv-combiketel (Vaillant 2019).





Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, nummer **6148**, groot **145** centiare (**145 m²**) eigen grond.

Oplevering:

- in overleg/ circa begin december 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.

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.











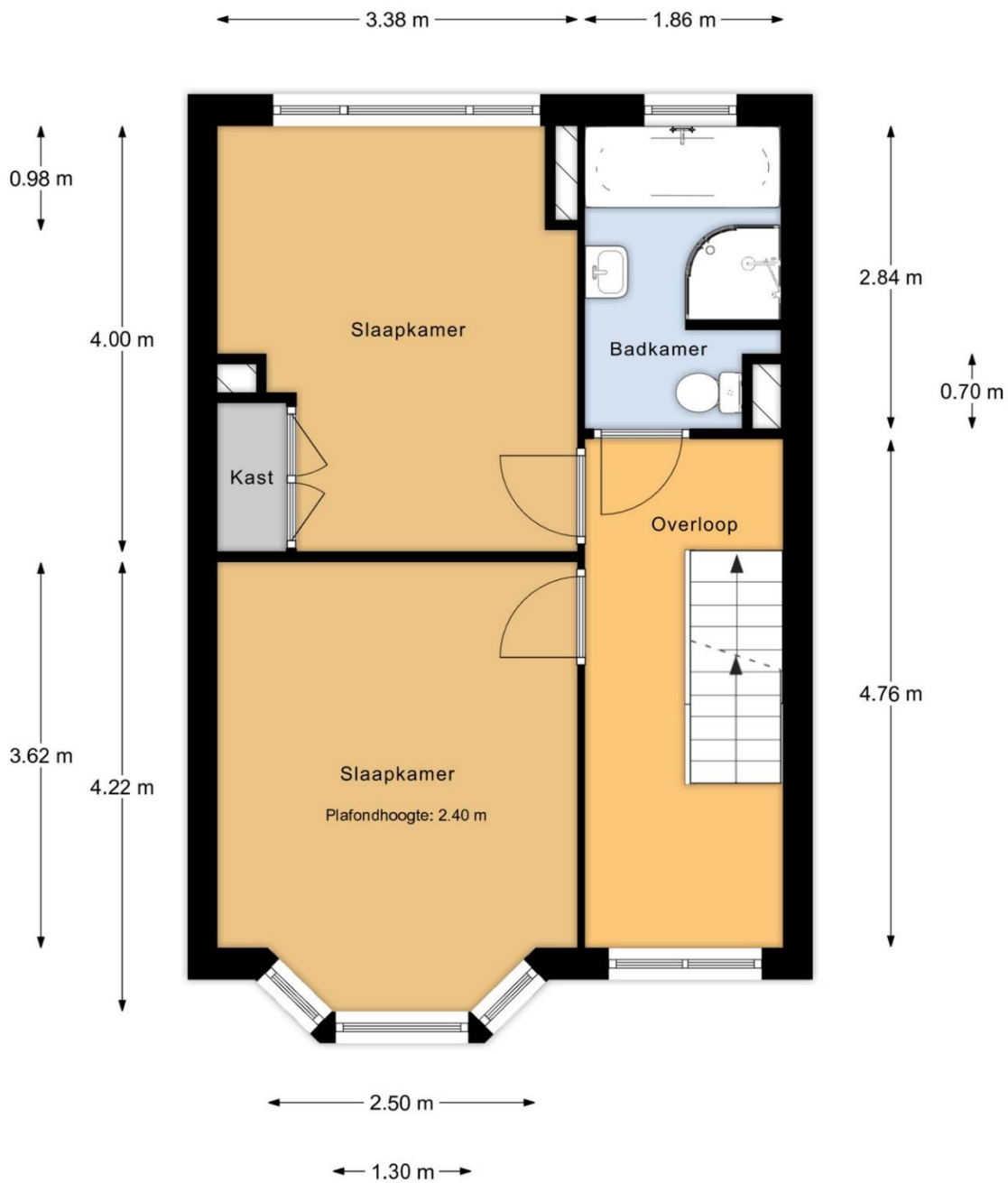
Plattegronden



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

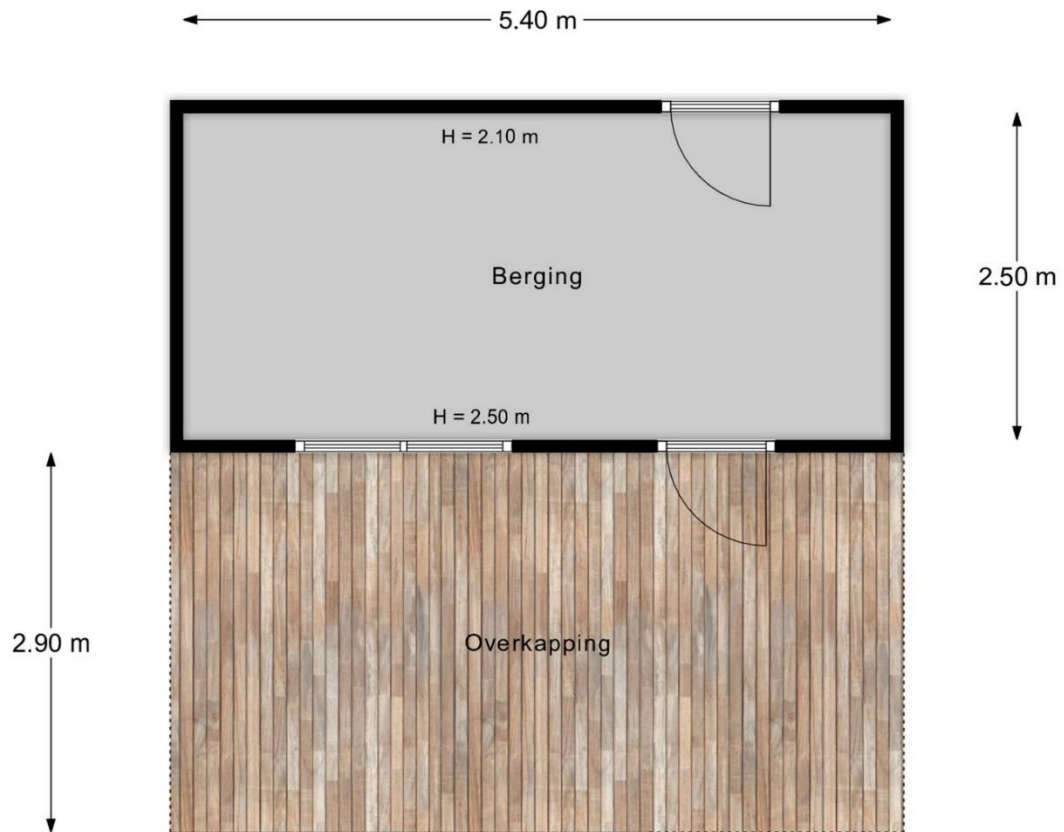




2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Huis op de kadastrale kaart

