

078- 7440182



# Merwedestraat 119

3313 GR Dordrecht

Vraagprijs: € 250.000,-- k.k.







## Z er goed onderhouden eengezinswoning, gelegen aan de rand van het centrum van Dordrecht. Ruime woonkamer, half open keuken, toilet, 3 slaapkamers, inloopkast, badkamer, voor- en achtertuin  n 11 zonnepanelen, airco, nieuwe cv-ketel en kunststof kozijnen!

Deze leuke woning heeft op de begane grond een ruime woonkamer met airco (2023), openslaande deuren naar de achtertuin, een nette keuken en een toilet. De eerste verdieping is voorzien van 2 slaapkamers, inloopkast en de badkamer. D.m.v. een vaste trap komt u op de tweede verdieping. Overloop met opstelplaats cv-ketel (2021), grote vaste kast en deur naar slaapkamer 3. Verder is de woning geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en beschikt het ook nog eens over 11 zonnepanelen (eigendom)! Het geheel wordt compleet gemaakt met de heerlijk ruime voortuin op het noorden en de achtertuin op het zonnige zuiden met houten berging en achterom. De woning heeft een ideale ligging nabij het Wantij, het historische centrum van Dordrecht, winkels, openbaar vervoer en verschillende uitvalswegen zijn binnen een paar minuten te bereiken.

### Kenmerken:

|                           |   |
|---------------------------|---|
| vraagprijs:               |   250.000,- kosten koper                        |
| type woning:              | eengezinswoning, tussenwoning                   |
| aantal kamers:            | 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers                 |
| inhoud woning:            | 272 m <sup>3</sup>                              |
| perceel oppervlakte:      | 95 m <sup>2</sup>                               |
| gebruiksoppervlakte:      | 67 m <sup>2</sup>                               |
| overige inpandige ruimte: | 12 m <sup>2</sup>                               |
| bouwjaar:                 | 1933  |
| ligging tuin:             | achtertuin zuiden, voortuin noorden             |
| isolatie:                 | geheel voorzien van dubbel glas                 |
| parkeren:                 | openbaar parkeren                               |
| verwarming:               | verwarming middels cv-combiketel (Remeha, 2021) |

### locatie:





### Begane grond:

- entree in hal met meterkast (6 groepen en 1 aardlekschakelaar. De meterkast is in 2023 volledig vernieuwd), toilet en deur naar de woonkamer. PVC laminaat als vloerafwerking, gedeeltelijk behang en gedeeltelijk spuitwerk als wandafwerking;
- het ruime toilet is gedeeltelijk betegeld en heeft een staand closet en een fonteintje;
- de woonkamer is voorzien van een PVC laminaatvloer, gedeeltelijk behang en gedeeltelijk spuitwerk als wandafwerking, een glad gestuukt plafond, openslaande deuren naar de zonnige achtertuin en airco (2023). In de woonkamer is de deur met trapopgang naar de eerste verdieping;
- de nette keuken is in L-opstelling geplaatst en voorzien van een gasfornuis met oven (2022), afzuigkap, koelkast, een combi-oven/magnetron (2021) en kastruimte;
- tussenhall met trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens is er onder het luik onder de trap nog opbergruimte.

### Eerste verdieping:

- overloop met toegang 2 slaapkamers, inloopkast, badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van vloerbedekking, spuitwerk als wandafwerking, glad gestuukt plafond en airco (2021);
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van vloerbedekking, glad gestuukte wanden en plafond en een groot verhuisraam;
- de heerlijke inloopkast is gelegen aan de achterzijde van de woning;
- grote, volledig betegelde badkamer met ligbad, separate douche, wastafel + meubel (2019), 2<sup>e</sup> staand closet, designradiator en inbouwspots.

### Tweede verdieping:

- overloop met opstelplaats cv-ketel (2021), grote vaste kast en deur naar slaapkamer 3;
- slaapkamer 3 is voorzien van een dakkapel, zeil als vloerafwerking, gedeeltelijk behang en gedeeltelijk spuitwerk als wandafwerking en veel opbergruimte achter de schotten.





### Tuinen:

- de achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuiden en voorzien van een composieten vloer, buitenkraan, elektra, elektrisch bedienbaar zonnescerm en een houten berging. Vanuit de berging komt u in de brandgang. Tevens is in de berging aansluiting wasmachine en droger en is er verwarming aanwezig;
- de ruime voortuin is gesitueerd op het noorden en is voorzien van een buitenkraan en een houten schuur.

### Algemeen:

- bouwjaar ca. 1933;
- mooie paneeldeuren;
- de woning is voorzien van 11 zonnepanelen (augustus 2023, eigendom);
- meterkast is in augustus 2023 vervangen;
- op de begane grond aan de voorzijde kunststof kozijnen met dubbel glas (2016) en een elektrisch bedienbaar rolluik (2023);
- op de begane grond aan de achterzijde kunststof kozijnen met dubbel glas (2019);
- eerste verdieping volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas (2018);
- dakkapel op de tweede verdieping is van kunststof met dubbel glas;
- de gehele woning is voorzien van horren;
- de keuken is gedeeltelijk in 2017 en 2023 (keukenblad en bovenkasten) vernieuwd;
- houten vloeren;
- cv-combiketel (Remeha 2021);
- riolering is in 2017 vernieuwd;
- de dakgoten zijn in 2021 volledig vernieuwd en in 2023 geschilderd.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie I, nummer **1276**, groot **0** are **95** centiare (**95 m<sup>2</sup>**) eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg/Q3 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.

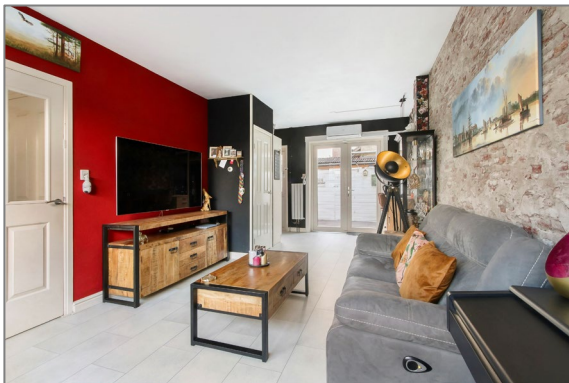
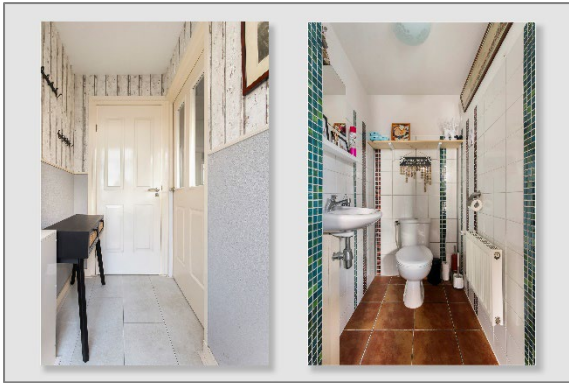
### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

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.

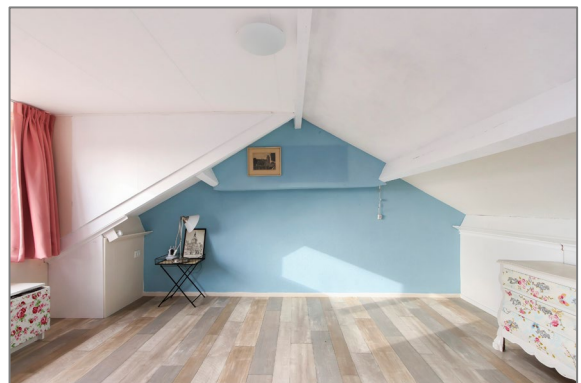
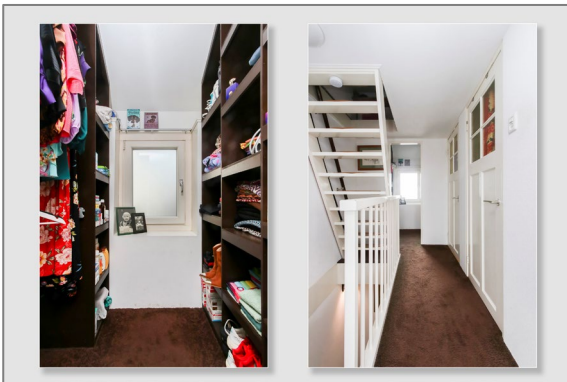
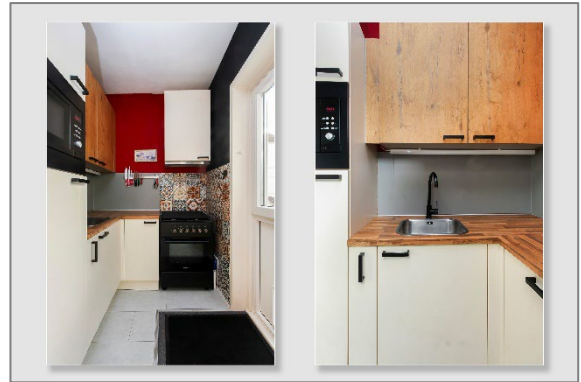
*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*



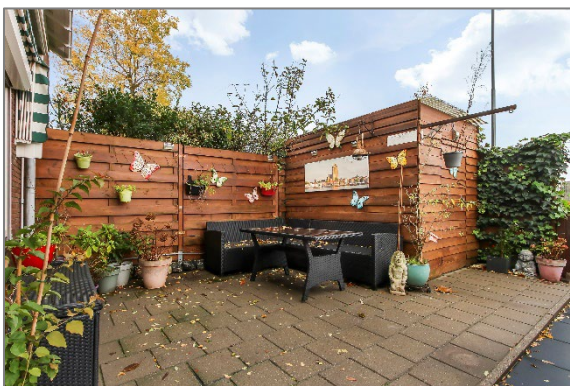








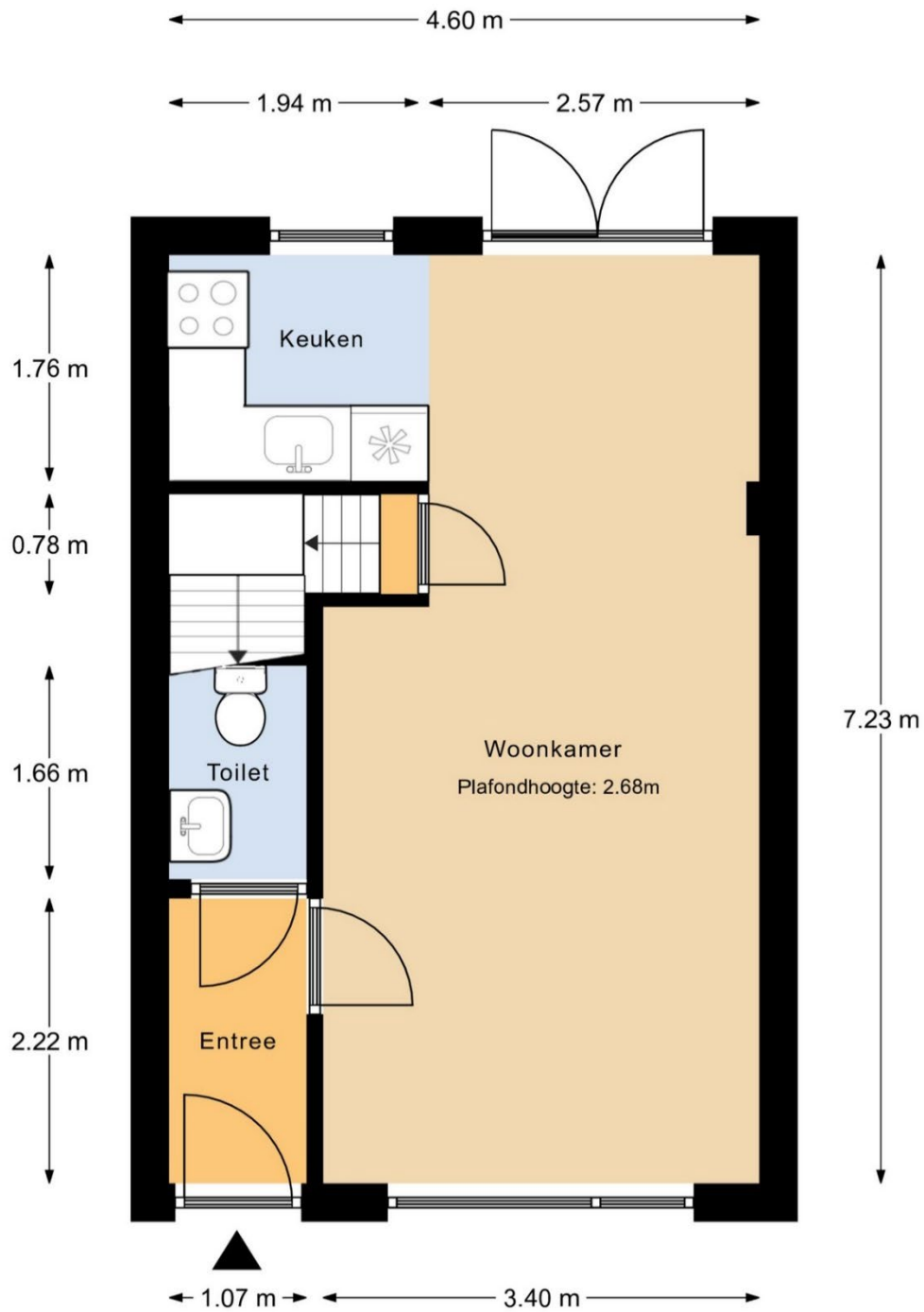








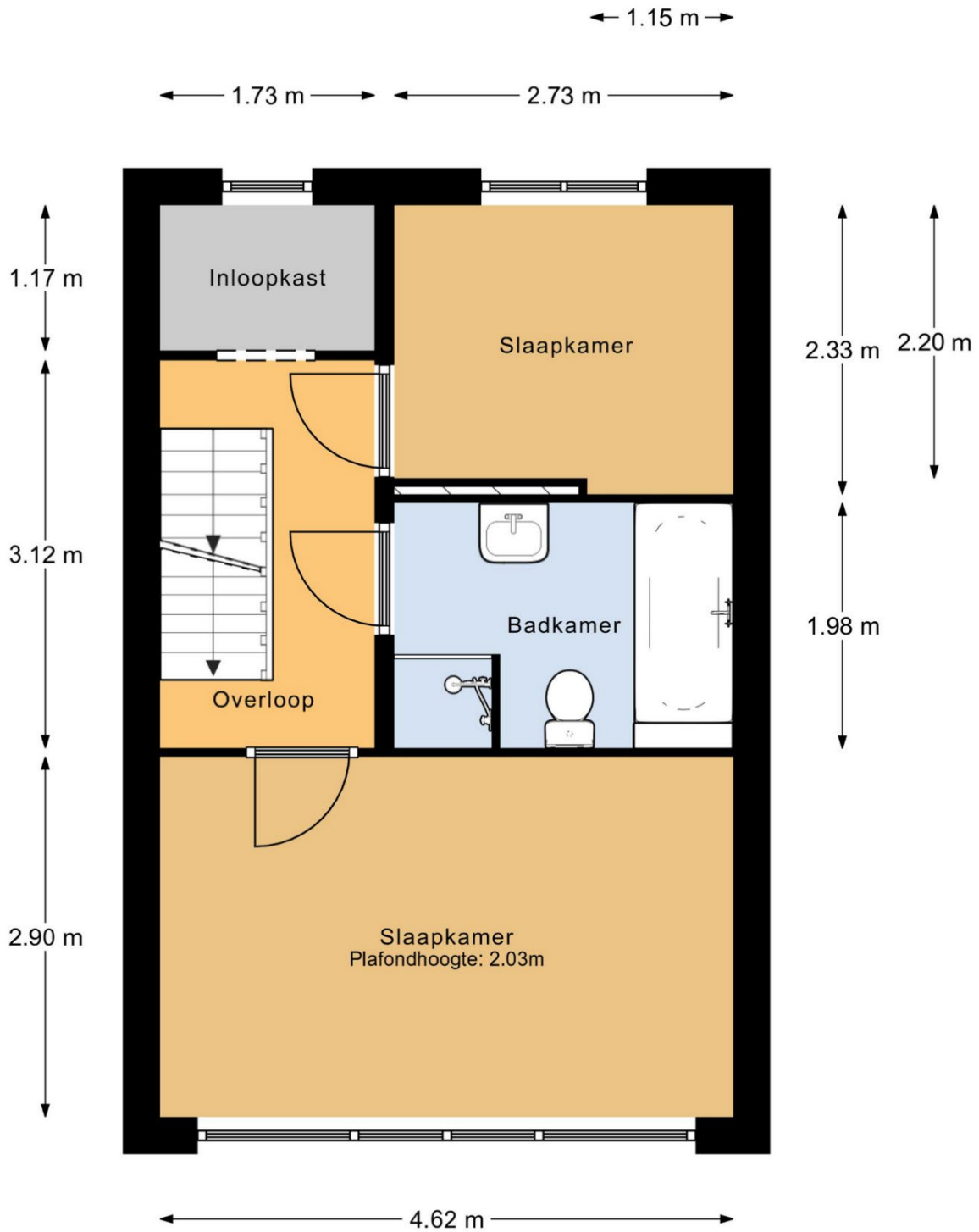
# Plattegronden



Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



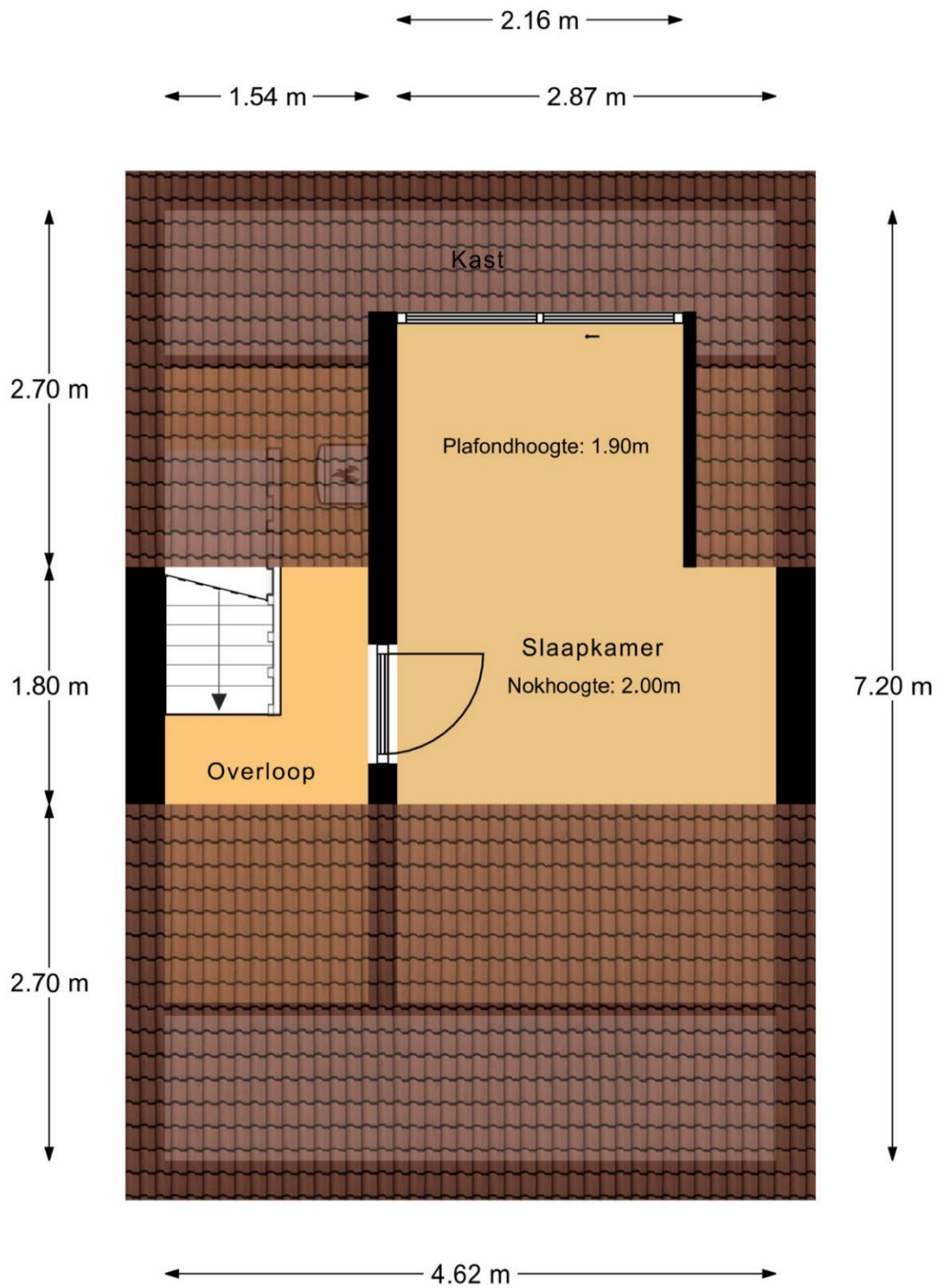


1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



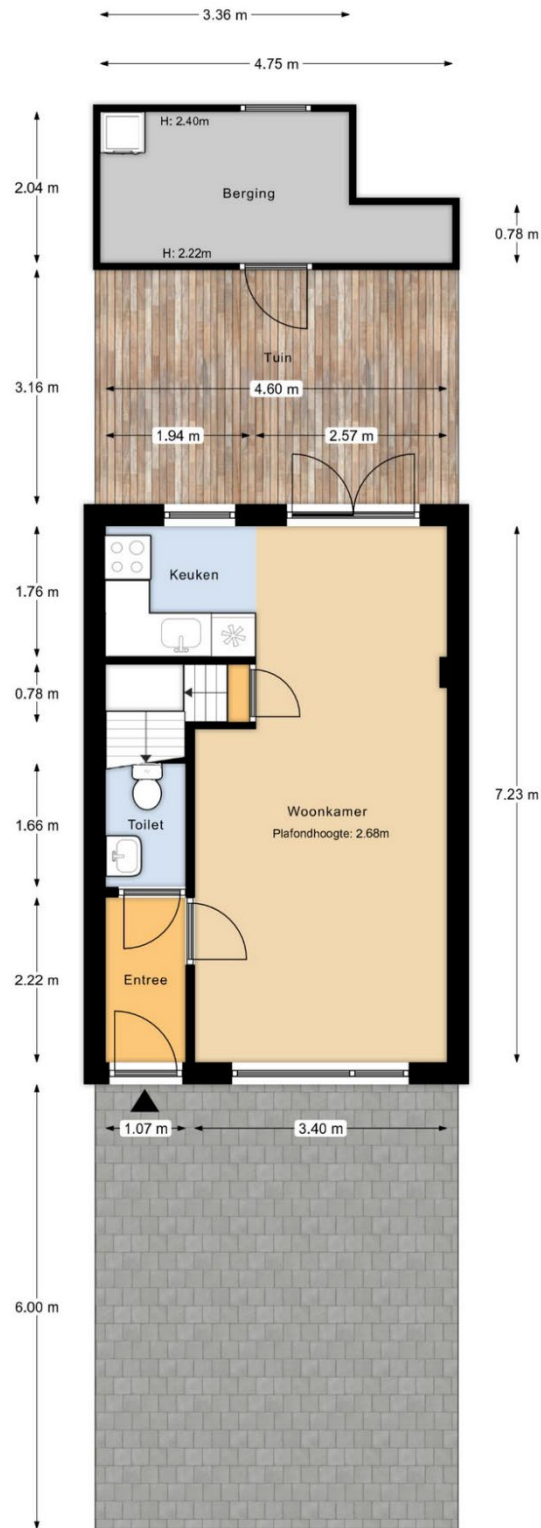




2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



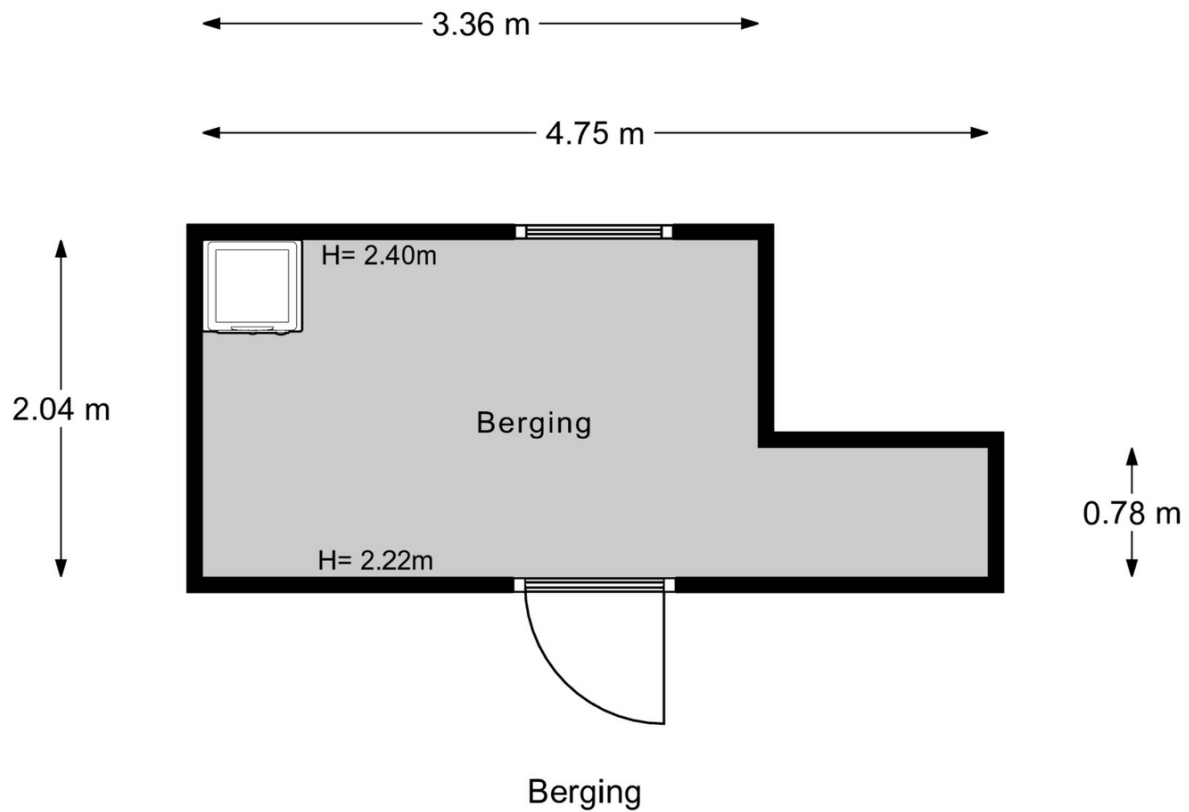


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





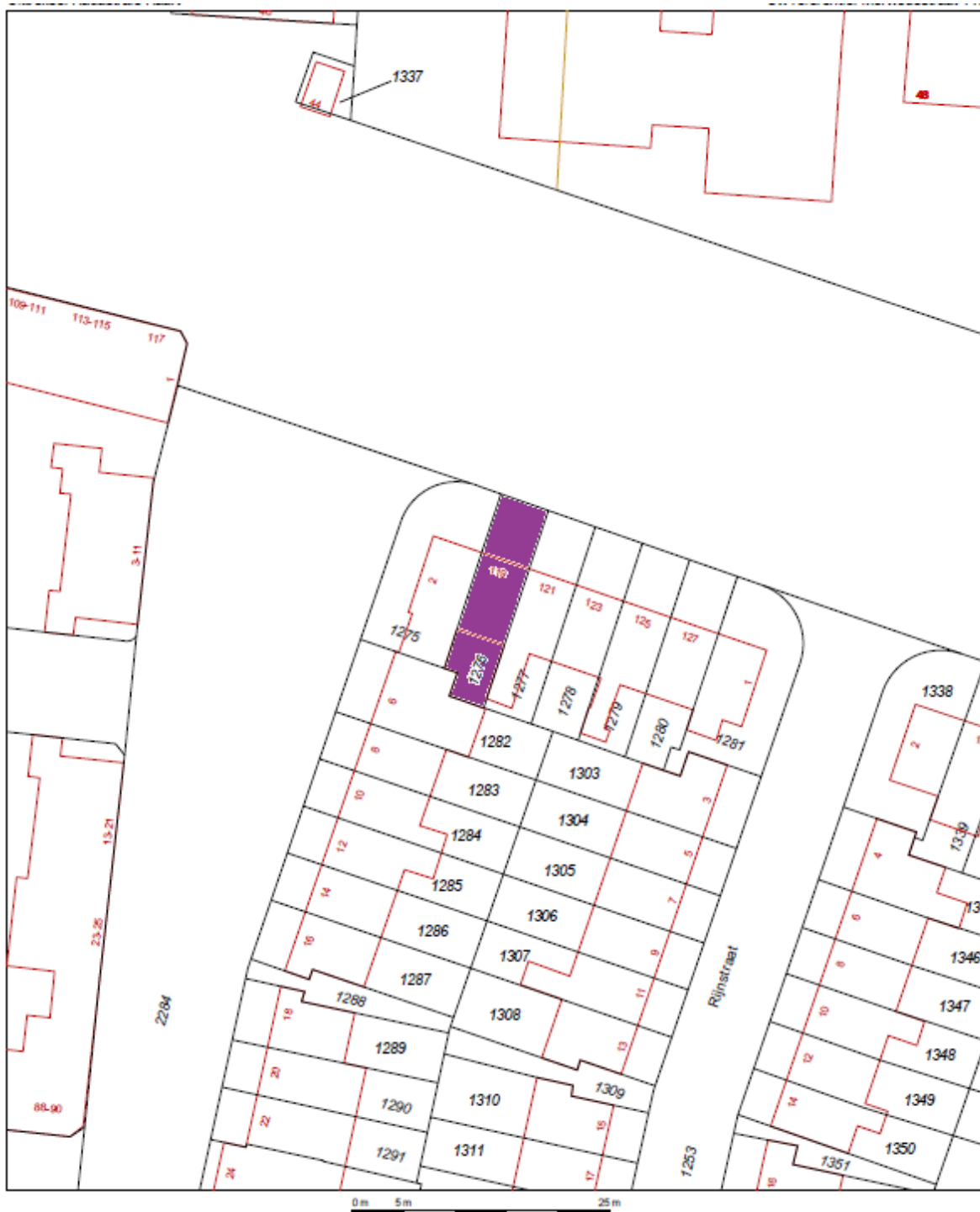



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





# Huis op de kadastrale kaart



|       |                                    |                     |   |           |
|-------|------------------------------------|---------------------|---|-----------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht         | Schaal 1:500        |  |           |
| 25    | Perceelnummer                      | Kadastrale gemeente |   | DORDRECHT |
|       | Huisnummer                         | Perceel             |   | 1278      |
|       | — Vastgestelde kadastrale grens    |                     |   |           |
|       | — Voorlopige kadastrale grens      |                     |   |           |
|       | — Administratieve kadastrale grens |                     |   |           |
|       | — Bebouwing                        |                     |   |           |
|       | — Overige topografie               |                     |   |           |

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 22 juni 2018  
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.

