

078- 7440182



Kinkelenburg 49

3328 AG Dordrecht

Vraagprijs:

€ 325.000,- k.k.





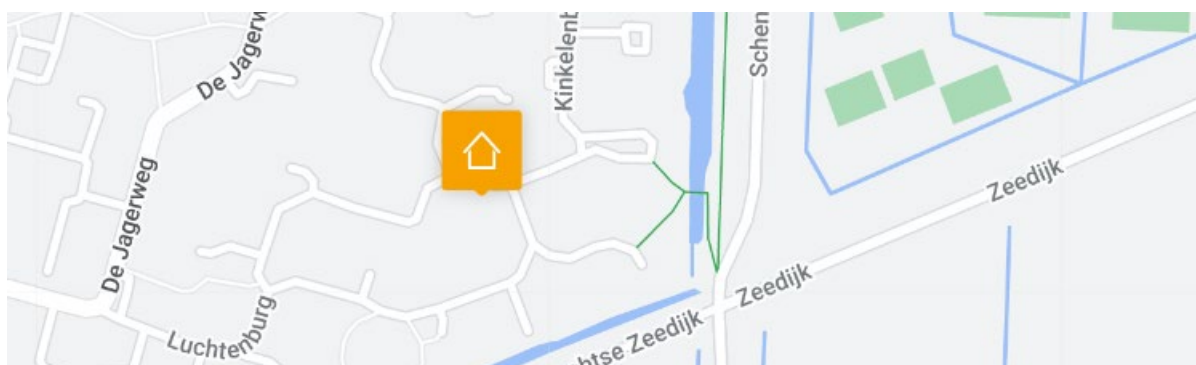
Wat een leuk en goed onderhouden eengezinswoning met eigen parkeerplaats en achtertuin op het zuidwesten in de geliefde wijk Sterrenburg.

Goed onderhouden eengezinswoning met op de begane grond een ruime tuingerichte woonkamer, moderne keuken (2022) en toilet. Op de eerste verdieping 3 ruime slaapkamers en badkamer met douche en 2^e hangend closet en op de tweede verdieping heeft u nog eens 2 slaapkamers. De achtertuin is gunstig gesitueerd op het zuidwesten! Verder is de woning gelegen op een uitstekende locatie nabij winkels, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer, het groene buitengebied van Dordrecht en diverse uitvalswegen N3 en A16.

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 325.000,- kosten koper
type woning:	tussenwoning
aantal kamers:	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
inhoud woning:	401 m³
perceel oppervlakte:	118 m²
gebruiksoppervlakte:	114 m²
bouwjaar:	1980
ligging:	gelegen in de wijk Sterrenburg
isolatie:	geheel voorzien van isolerende beglazing
tuin:	tuin gelegen op het zuidwesten
parkeren:	openbaar parkeren, eigen parkeerplaats voor de woning
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Vaillant, 2001)

Locatie





Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (1 aardlekschakelaar + 7 groepen), toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. Mooi PVC als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje;
- heerlijk ruime woonkamer, voorzien van mooi PVC als vloerafwerking met vloerverwarming, gedeeltelijk steenstrips als wandafwerking en gedeeltelijk glad gestuukte wanden en plafond, trapkast en schuifpui naar de achtertuin;
- prachtige open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductie kookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combi-oven/magnetron, vaatwasser en verder veel laden en kasten. De keuken is in 2022 volledig vernieuwd.

Indeling eerste verdieping:

- overloop, 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. Laminaat als vloerafwerking en granol als wandafwerking;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer, gedeeltelijk granol als wandafwerking en gedeeltelijk behang als wandafwerking. Tevens een vaste kast in deze slaapkamer;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer, gedeeltelijk granol als wandafwerking en gedeeltelijk behang als wandafwerking. Het glas in deze slaapkamer is in juni 2023 vernieuwd;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer, gedeeltelijk granol als wandafwerking en gedeeltelijk behang als wandafwerking. Het glas in deze slaapkamer is in juni 2023 vernieuwd;
- volledig betegelde badkamer met douche, wastafel + meubel, 2^e hangend closet, designradiator en inbouwspots.

Indeling tweede verdieping:

- overloop met toegang naar slaapkamer 4 en 5;
- slaapkamer 4 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een dakkapel, laminaat als vloerafwerking en granol als wandafwerking;
- slaapkamer 5 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een Velux dakraam, laminaat als vloerafwerking en hier is ook de opstelplaats cv-ketel en aansluiting wasmachine en droger.





Tuinen:

- in de voortuin kunt u op eigen grond uw auto parkeren en heeft u een stenen schuur (voorzien van elektra) en een buitenkraan;
- de achtertuin is gelegen op het zuidwesten (grotendeels zuiden), heeft een buitenkraan, hand bedienbaar zonnenscherm, elektrisch bedienbaar rolluik, een achterom en grenzend aan de gemeenschappelijke binnentuin. De binnentuin is enkel bereikbaar voor bewoners en beschikt over een clubgebouw en speelgelegenheid.

Algemeen:

- bouwjaar 1980;
- nieuw dubbel glas in de voordeur en 2 slaapkamers op de 1^e verdieping;
- in 2020 vernieuwde trespa boeiboorden en gevelpanelen;
- er bevindt zich mogelijk hechtgebonden asbest in de achterwand van de vaste kast op de eerste verdieping;
- half jaarlijkse bijdrage van € 180,-- voor o.a. het onderhouden van de gezamenlijke binnentuin;
- energielabel C, geldig tot 21-09-2031.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **Q**, nummer **5412**, groot **1 are 18 centiare (118 m²)** eigen grond.

Oplevering:

- in overleg/eind 2023.





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.

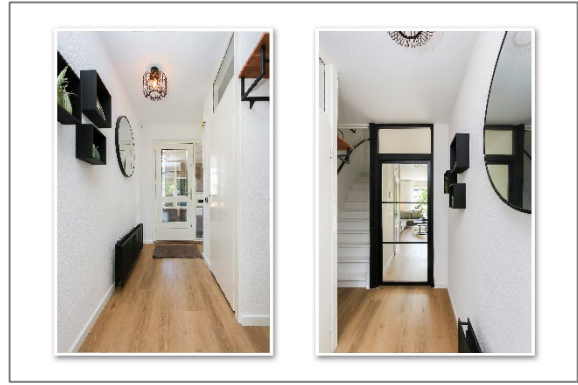
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

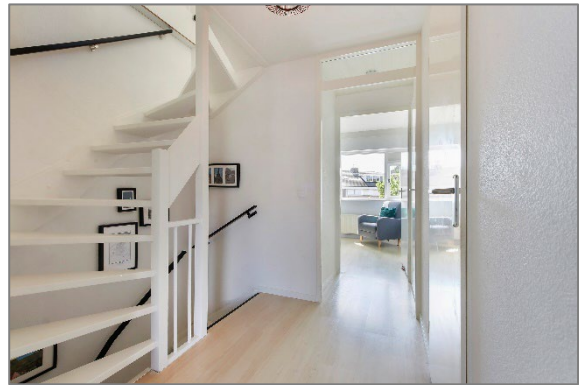
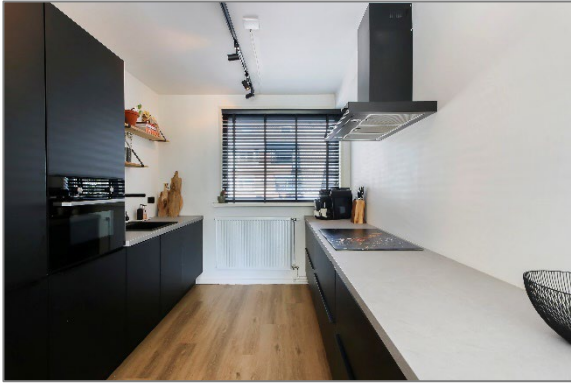
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

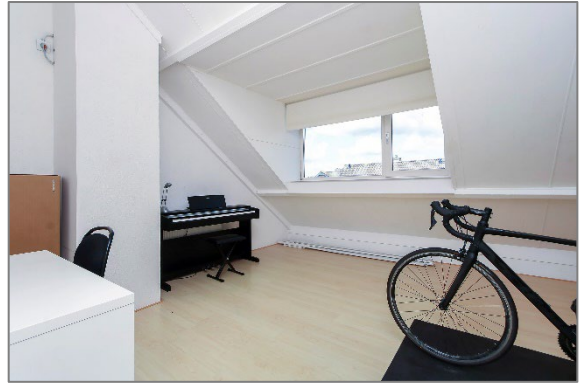
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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



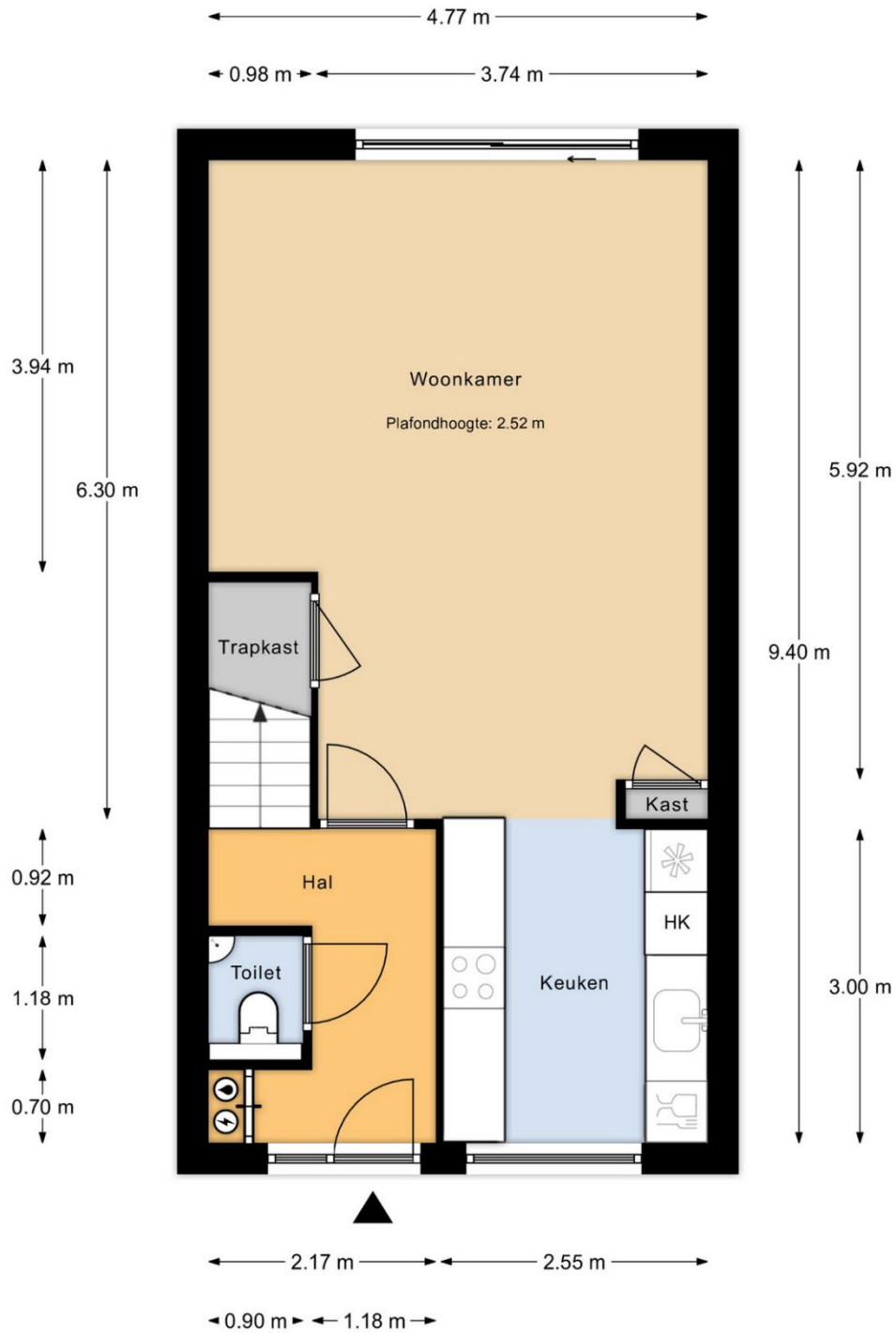








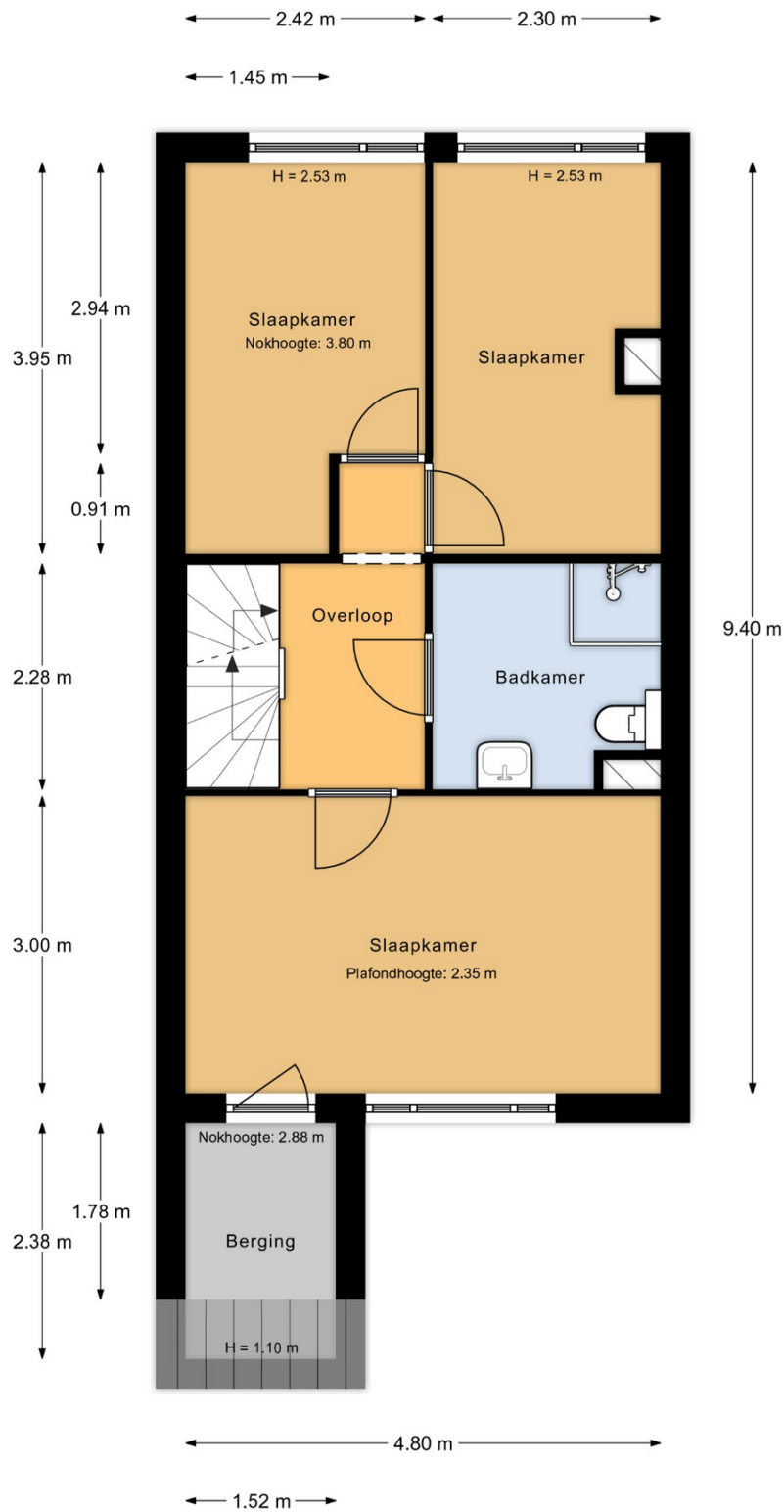
Plattegronden



Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

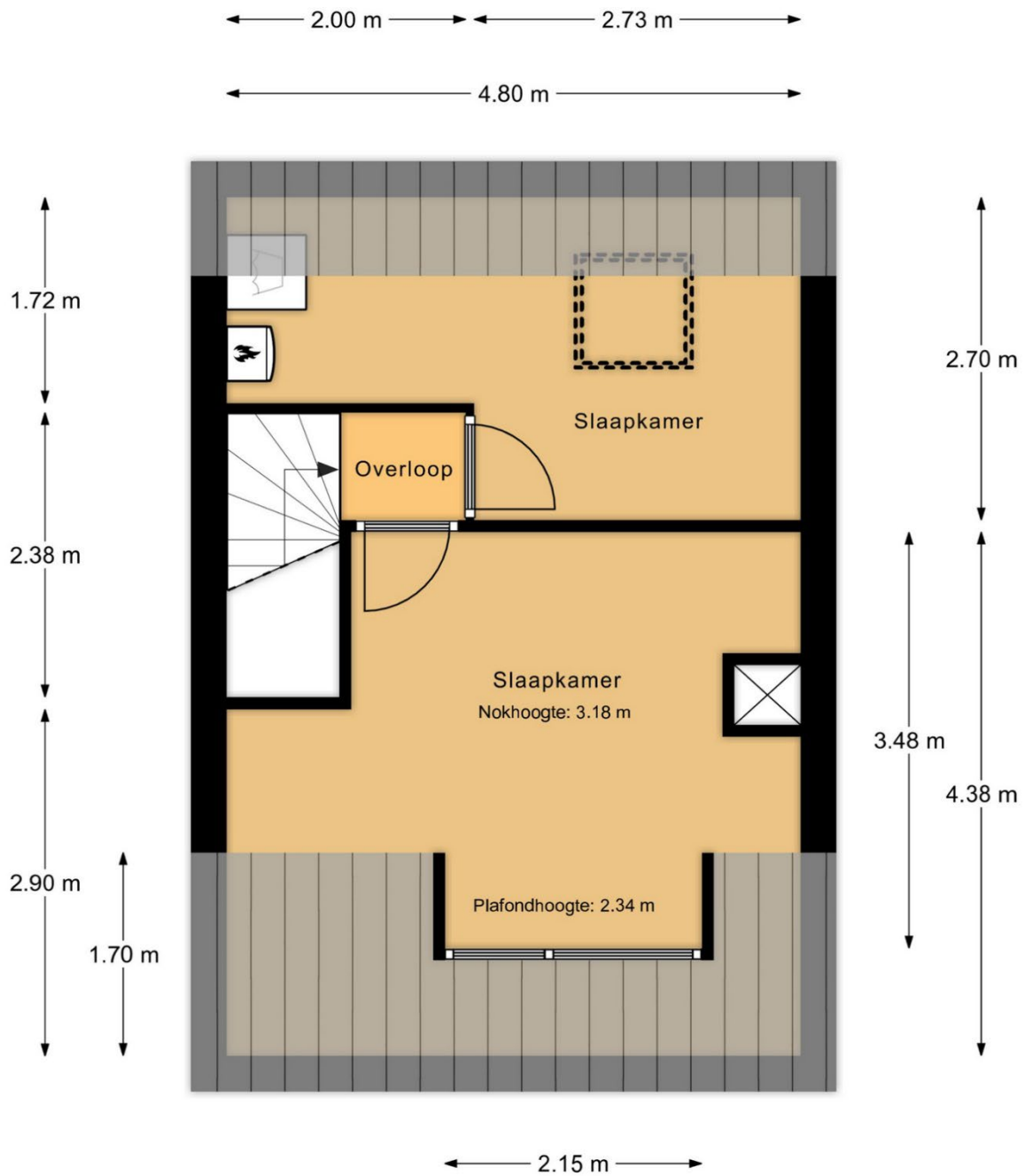




1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

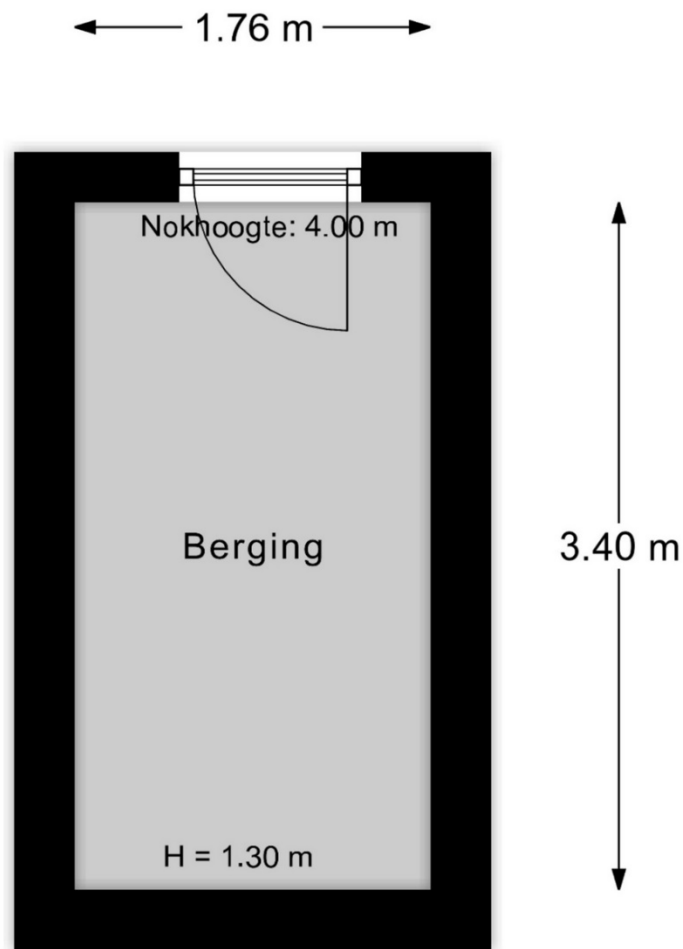




2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

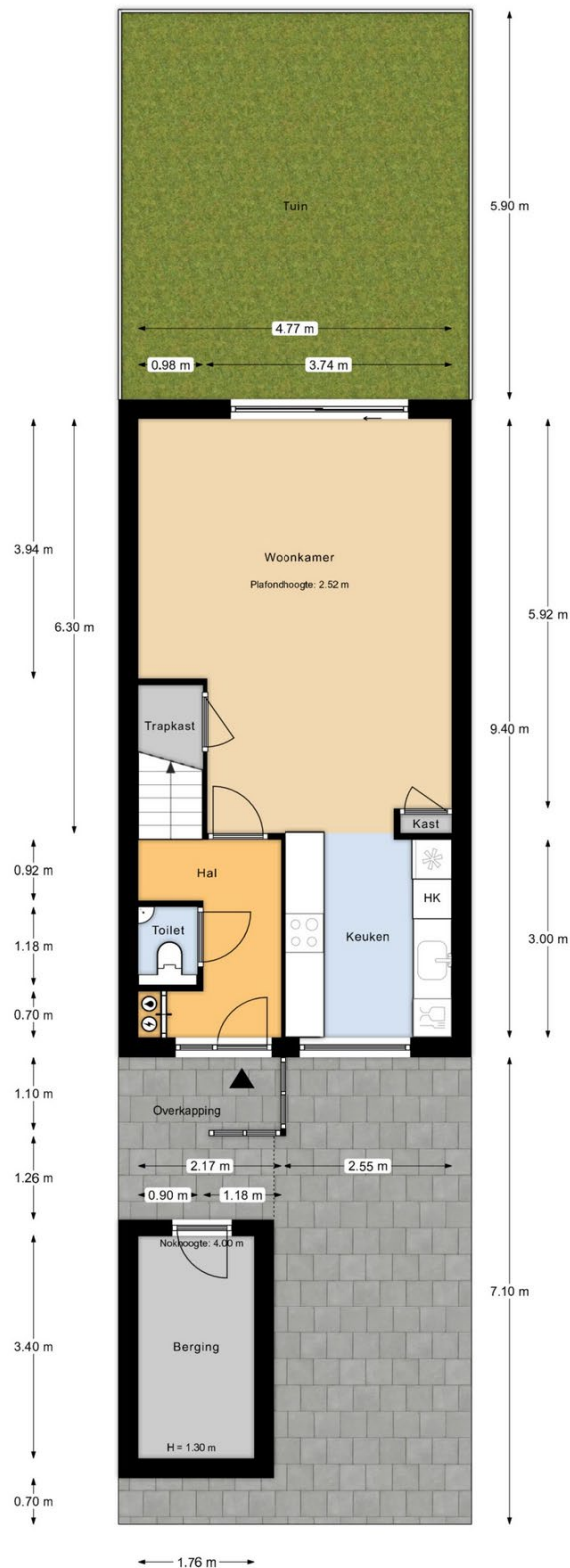




Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





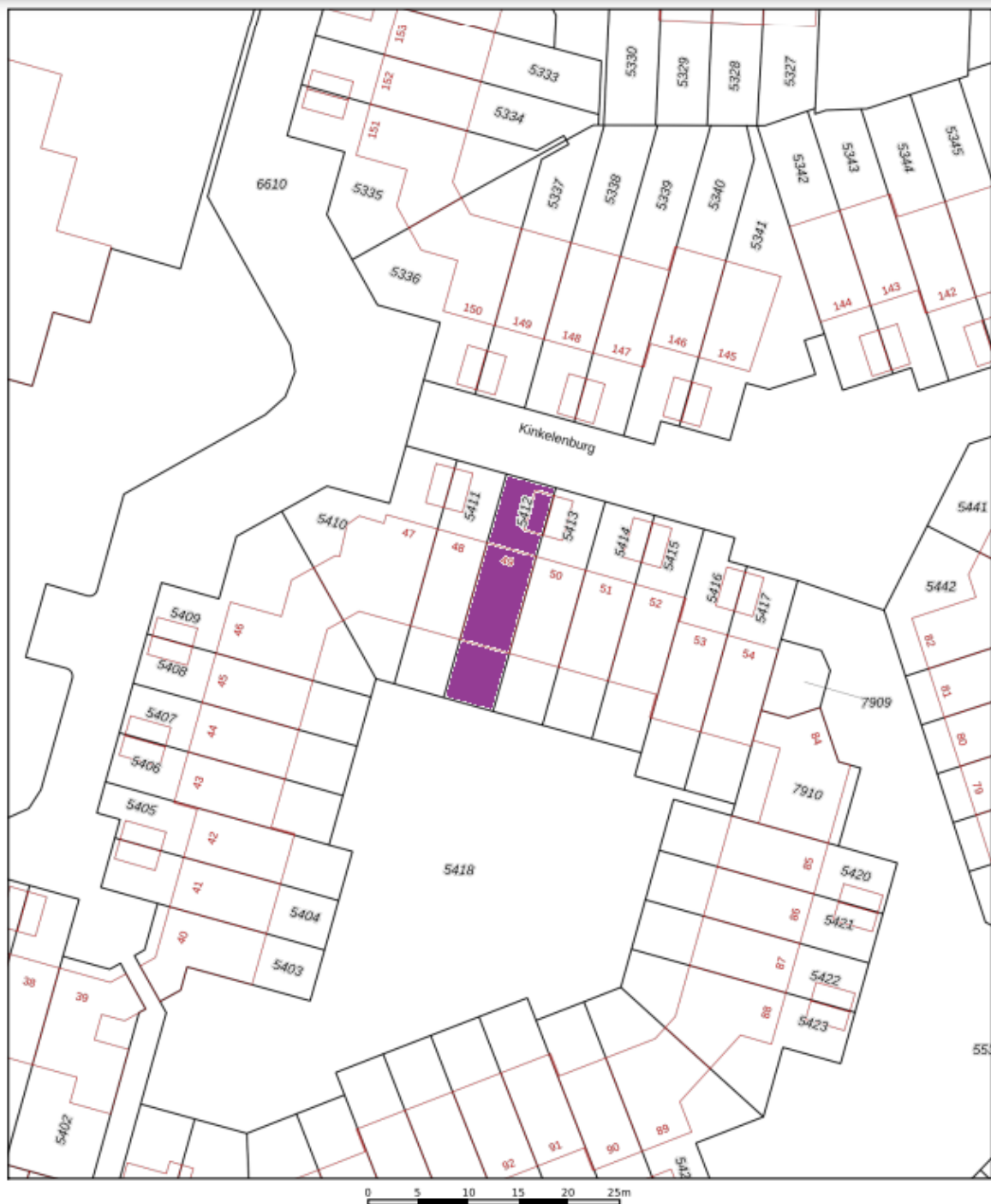
Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Huis op de kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie Q	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5412	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juli 2023
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.

