

078- 7440182



Huygensstraat 7

3314 ZC Dordrecht

Vraagprijs:

€ 260.000,- k.k.





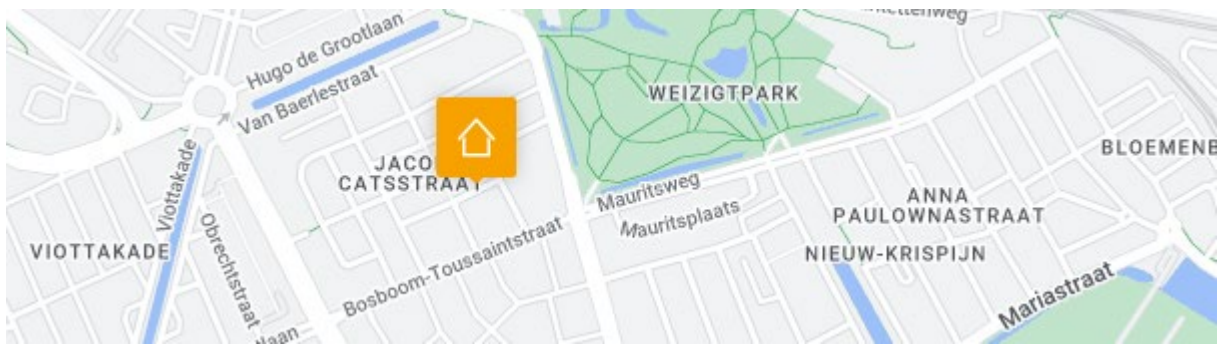
Wauwww! Gaaf en mooi afgewerkte starterswoning met een ruime woonkamer, open keuken, toilet, badkamer met ligbad, douche en 2^e toilet, 2 slaapkamers, grote zolder, achtertuin en gelegen op loopafstand van het NS-centraal station.

Deze prachtige starterswoning heeft op de begane grond een ruime woonkamer, mooie half open keuken, mooi toilet en vanuit de keuken komt u in de achtertuin. Op de eerste verdieping heeft u 2 slaapkamers, een schitterende badkamer en een vaste trap naar de zolder. De zolder is ruim, heeft een Velux dakraam en hier is tevens de aansluiting wasmachine en droger en opstelplaats cv-ketel. Uitstekende ligging nabij het historische centrum van ons mooie Dordrecht, het centraal station, scholen, winkels aan de Krispijnseweg en diverse uitvalswegen. Wacht niet te lang en maak snel een afspraak om deze superleuke woning te komen bekijken!

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 260.000,- kosten koper
type woning:	tussenwoning, eengezinswoning
aantal kamers:	4 kamers, waarvan 2 slaapkamers
inhoud woning:	327 m ³
perceel oppervlakte:	76 m ²
gebruiksoppervlakte:	86 m ²
bouwjaar:	ca. 1906
ligging tuin en dakterras:	noordwesten
isolatie:	dubbel glas
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Intergas)

Locatie:





Begane grond:

- entree in hal, toilet en deur naar de woonkamer. Laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wand- en plafondafwerking;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje. Het toilet is in 2020 volledig vernieuwd;
- ruime woonkamer met meterkast (1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en 12 groepen, volledig vernieuwd in 2020), nieuwe open trap naar de 1^e verdieping, openslaande deuren naar de achtertuin en toegang naar de keuken. Laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wand- en plafondafwerking;
- half open keuken gesitueerd aan de achterzijde van de woning en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, inbouwspots en verder veel laden en kastruimte. Vanuit de keuken komt u in de achtertuin.

Eerste verdieping:

- overloop met toegang tot 2 slaapkamers, badkamer en vaste trap naar de zolder. Laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wand- en plafondafwerking;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een kunststof dakkapel, laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wand- en plafondafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een kunststof dakkapel met deur naar een eventueel door de nieuwe eigenaren aan te leggen dakterras (van binnenuit hebben de huidige eigenaren het dak al verstevigd), laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wand- en plafondafwerking;
- prachtig, volledig betegelde badkamer met ligbad, separate douche, 2^e hangend closet, wastafel + meubel, medicijnkastje, designradiator, inbouwspots en ventilatie.

Zolder:

- multifunctionele ruime zolder met Velux dakraam, aansluiting wasmachine en droger en opstelplaats cv-ketel (Intergas). Laminaat als vloerafwerking.

Tuin:

- nette achtertuin op het noordwesten.





Algemeen:

- bouwjaar ca. 1906;
- energielabel D geldig tot 27-06-2027. Dit is nog een energielabel van de vorige eigenaar. De nieuwe eigenaren hebben de woning sinds 2018 volledig gerenoveerd;
- fundering op staal;
- geheel vernieuwde riolering, elektrische bedrading, CV-leidingnet, drinkwaterleidingnet en bedrading met coax/UTP (ook op de zolder) (2018-2020);
- isolatie aan alle buitenmuren met 30 mm PIR met dubbele folie;
- isolatieglas;
- de voorgevel is gestraald en opnieuw gevoegd. Meerlaagse coating aangebracht. De klossen onder de dakgoot met massief eikenhout vernieuwd;
- kruipruimte geïsoleerd met 18 cm PIR en deels zand en deels schelpen;
- op de begane grond zijn vloerdelen vernieuwd en geïsoleerd met 10 cm dikke PIR platen/12 cm dikke PUR platen en de tussenvloeren met steenwol. Keukenvloer is volledig vernieuwd;
- plintboiler in de keuken én mogelijkheid warm water via de ketel te tappen;
- plafond tussen de begane grond en 1^e verdieping volledig geïsoleerd;
- badkamer is op een betonnen vloer (Lewis onderplaat);
- de vloer van de zolder is volledig vernieuwd met nieuwe balken met tussenin isolatie en een nieuwe trap;
- elektra en riolering op de zolder is dubbel uitgevoerd. Wasmachine en droger kan dus op meerdere plekken worden geplaatst;
- het dak is voorzien van 18-laags isolatie/reflectiefolie onder de dakpannen en nieuwe daklatten en nieuwe dakpannen (2018);
- de houten kozijnen zijn in 2020/2021 geschilderd;
- mooie paneeldeuren;
- Intergas Kombi Kompact HR36/30 CW5, 2018.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, nummer **2330**, groot **0** are **76** centiare (**76 m²**) eigen grond.

Oplevering:

- in overleg/1^e kwartaal 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:

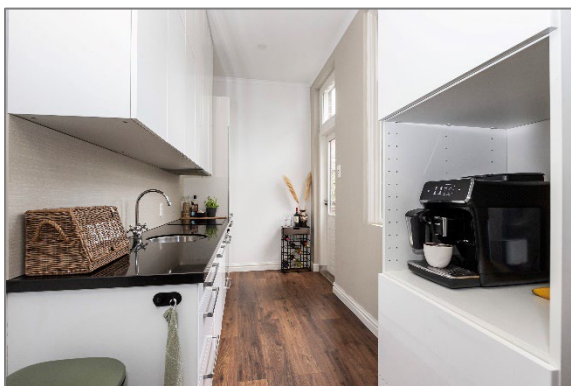
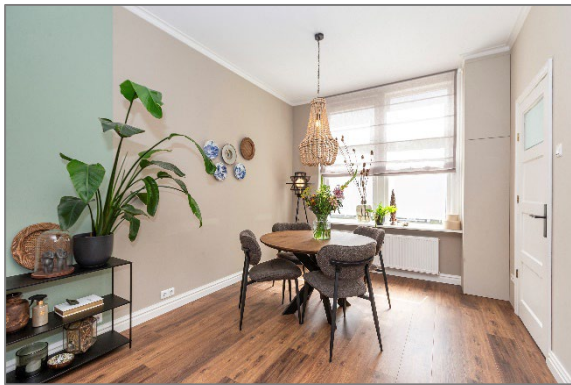
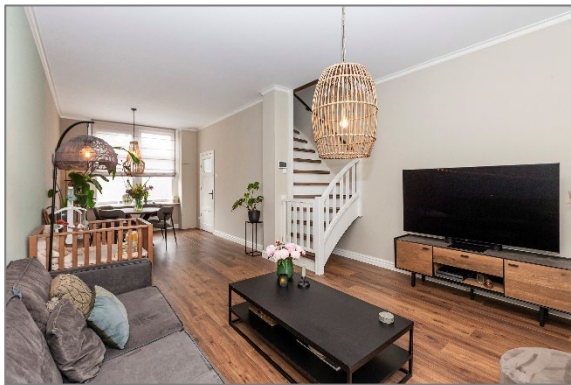
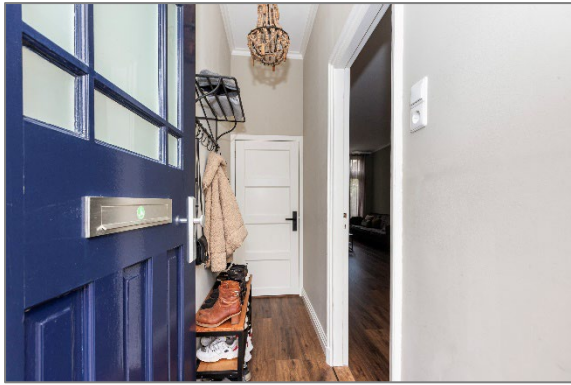
De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

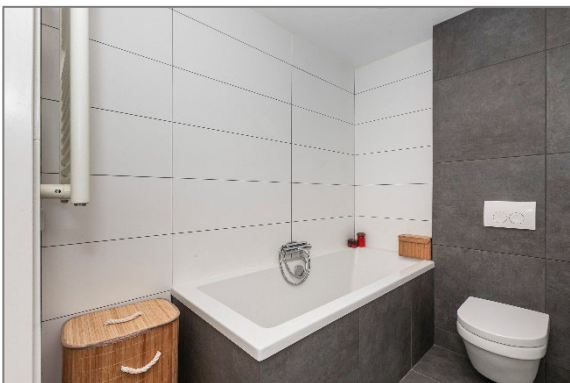
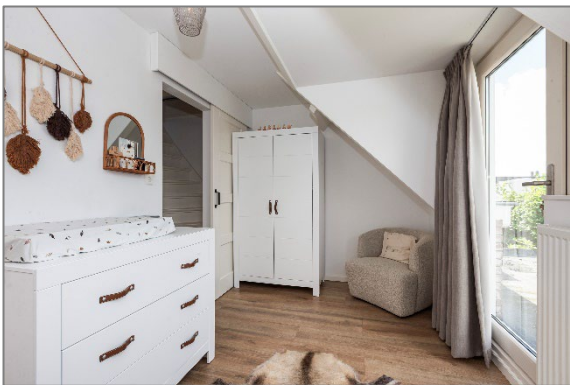
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

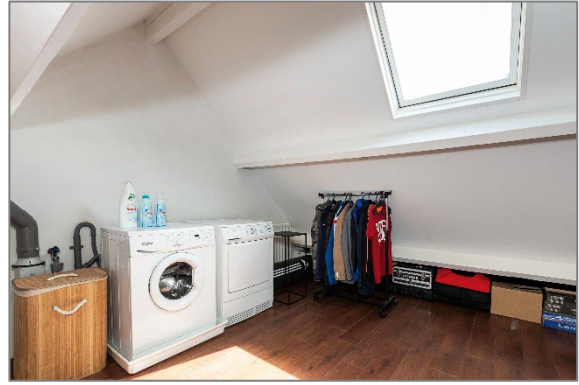
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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



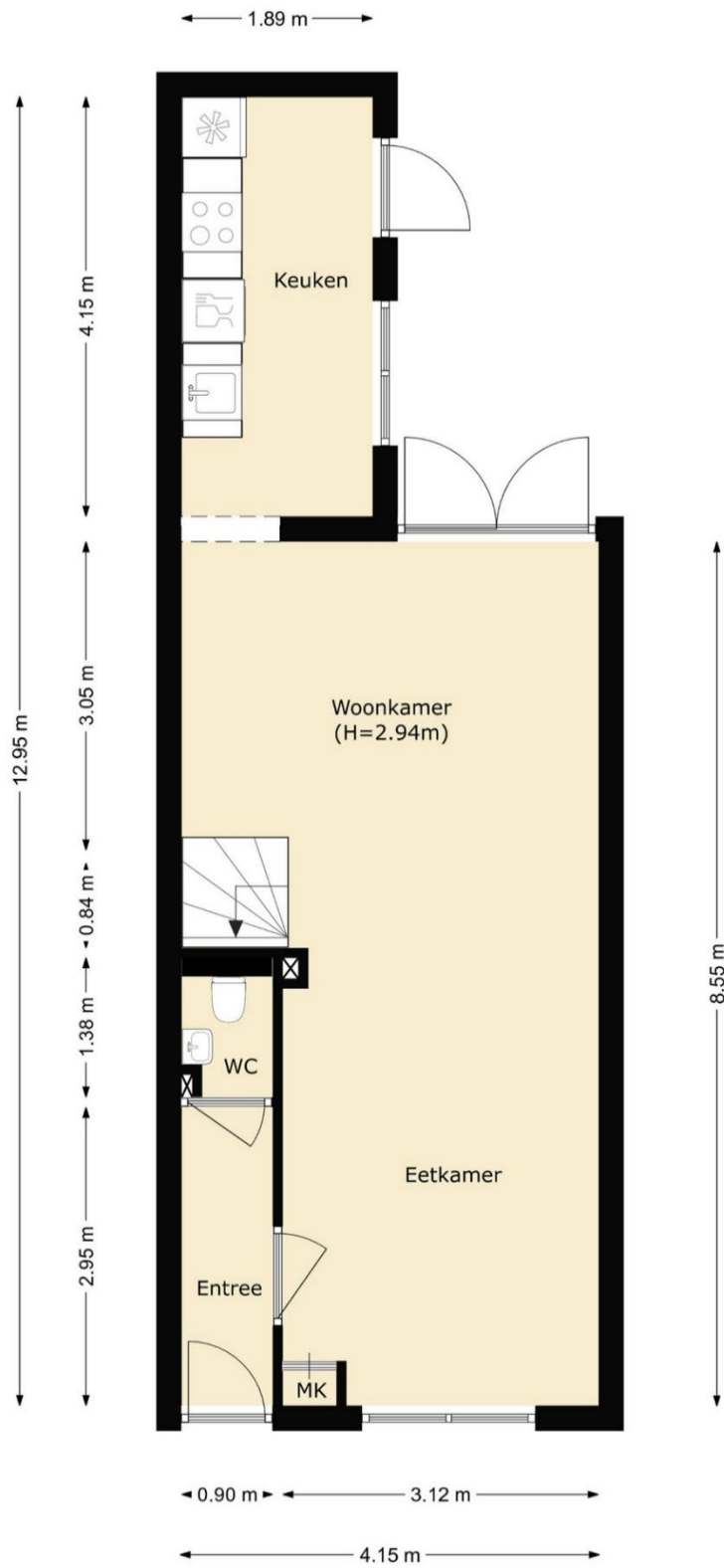


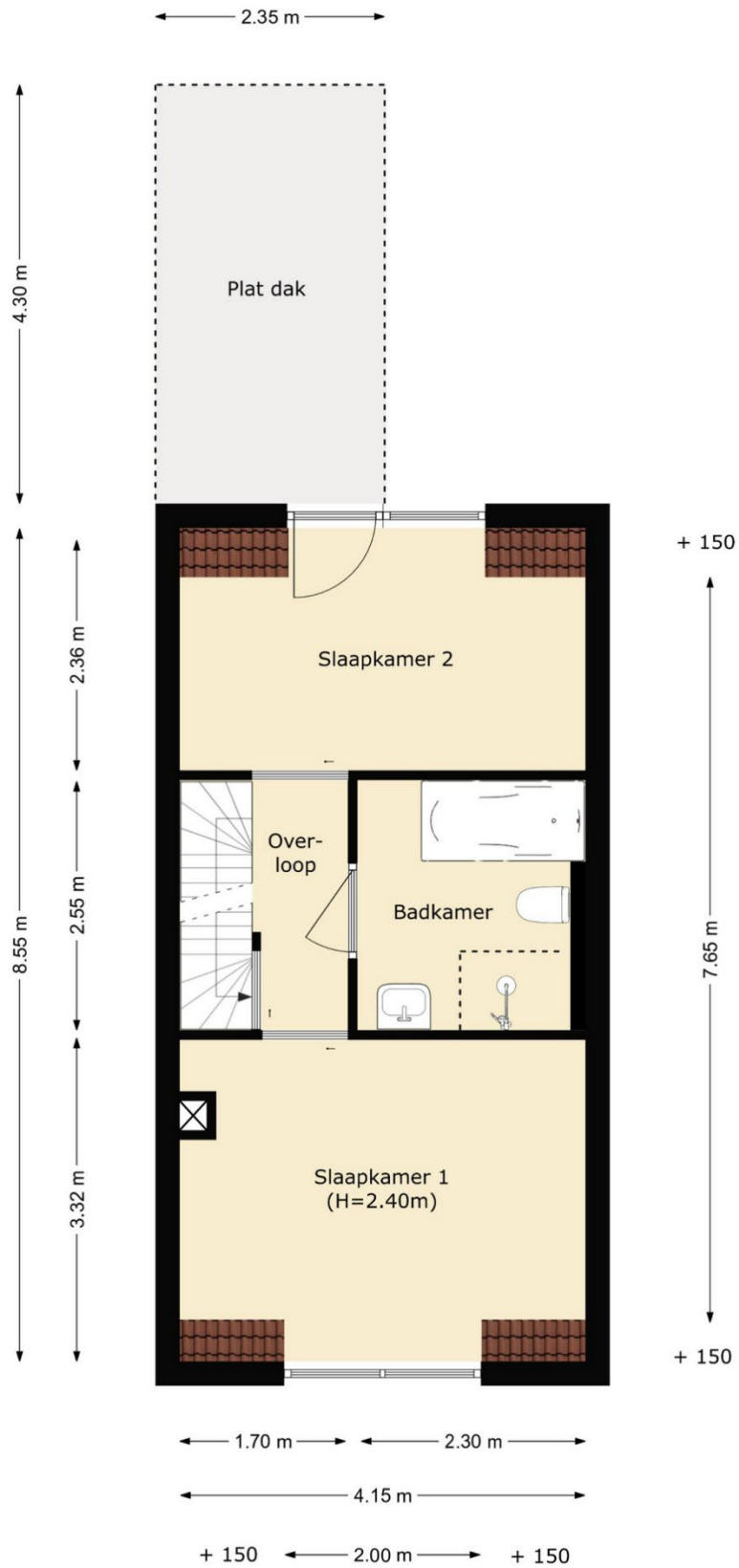


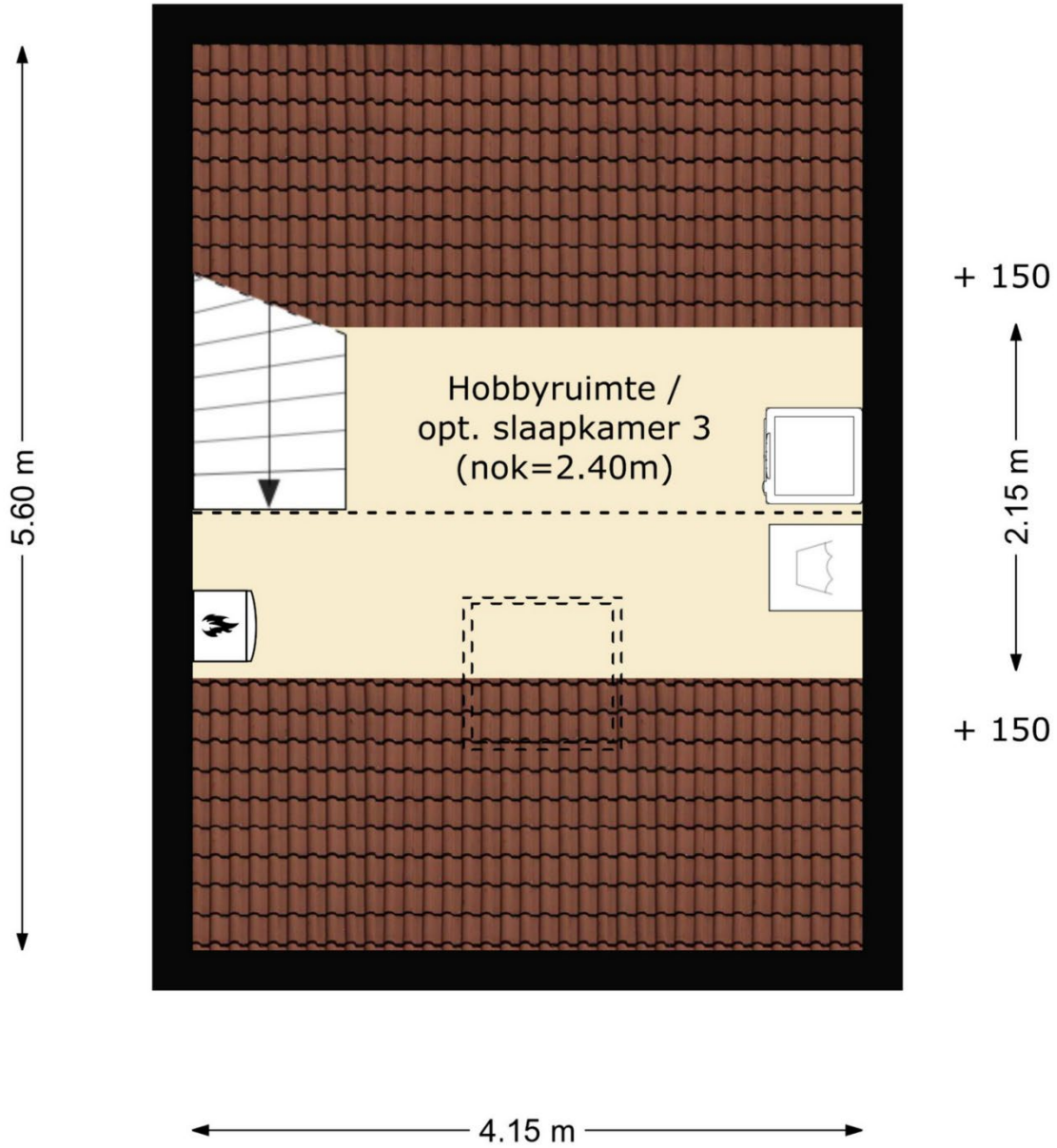




Plattegronden









Huis op de kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Dordrecht	
25	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2330	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 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.

