

078- 7440182



Abeelstraat 18

3329 AD Dordrecht

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.





Fraai, in Dubbeldam gelegen tussenwoning met garage en een zeer diepe achtertuin op het oosten.

Deze royale eengezinswoning is gelegen op een mooie locatie aan de rand van de wijk Middenhoeve (Dubbeldam) met aan de voorzijde uitzicht op groen. De woning verkeert in nette onderhoudsconditie maar dient wel gemoderniseerd te worden. Verder is de woning nagenoeg volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas (m.u.v. keuken en raam naast de voordeur) en heeft u op de begane grond een ruime woonkamer, keuken en toilet. Op de eerste verdieping 3 slaapkamers en een grote badkamer met 2^e toilet en op de tweede verdieping een ruime voorzolder en slaapkamer 4. De diepe achtertuin is gunstig gelegen op het oosten en heeft een deur naar de stenen garage. Uitstekende ligging op loopafstand van winkelcentrum Damplein, scholen, sportgelegenheden, ziekenhuis en het groene buitengebied van ons mooie Dordrecht. Verder bent u binnen een paar minuten met de auto of motor op de N3, A16 en A15!

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 450.000,- kosten koper
type woning:	tussenwoning, eengezinswoning met garage
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	409 m ³
perceel oppervlakte:	192 m ²
gebruiksoppervlakte:	115 m ²
bouwjaar:	1972
ligging tuin:	oosten
isolatie:	nagenoeg volledig voorzien van dubbel glas (m.u.v. keuken en glas naast de voordeur)
parkeren:	garage en openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Nefit Topline, 2007)

Locatie:





Begane grond:

- entree in hal met meterkast (1 aardlekschakelaar + 9 groepen, trapkast, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de keuken en woonkamer. Plavuizen als vloerafwerking en spuitwerk als wandafwerking;
- volledig betegeld toilet met hangend closet, fonteintje en inbouwspots;
- royale woonkamer, voorzien van vloerbedekking en behang als wandafwerking;
- keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, aansluiting wasmachine en verder veel laden en kasten. Vanuit de keuken komt u in de achtertuin.

Eerste verdieping:

- overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning, heeft 2 vaste kasten en is voorzien van vloerbedekking en behang als wandafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van vloerbedekking en behang als wandafwerking;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning, heeft 2 vaste kasten en is voorzien van vloerbedekking en behang als wandafwerking;
- volledig betegelde badkamer met douche, wastafel + meubel, 2^e hangend closet, designradiator en inbouwspots.

Tweede verdieping:

- ruime overloop met opstelplaats cv-ketel, Velux dakraam, toegang naar bergruimte achter de schotten en deur naar slaapkamer 4;
- slaapkamer 4 heeft een Velux dakraam en is voorzien van vloerbedekking.





Tuinen:

- verzorgde voortuin met een handbediend zonnescherm;
- zeer diepe achtertuin op het oosten met deur naar de garage, buitenkraan en een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Garage:

- de garage is voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare garagedeur.

Algemeen:

- bouwjaar ca. 1972;
- energielabel C geldig tot 08-11-2032.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dubbeldam**, sectie **B**, nummer **2465**, groot **1** are **92** centiare (**192 m²**) eigen grond.

Oplevering:

- in overleg.





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.



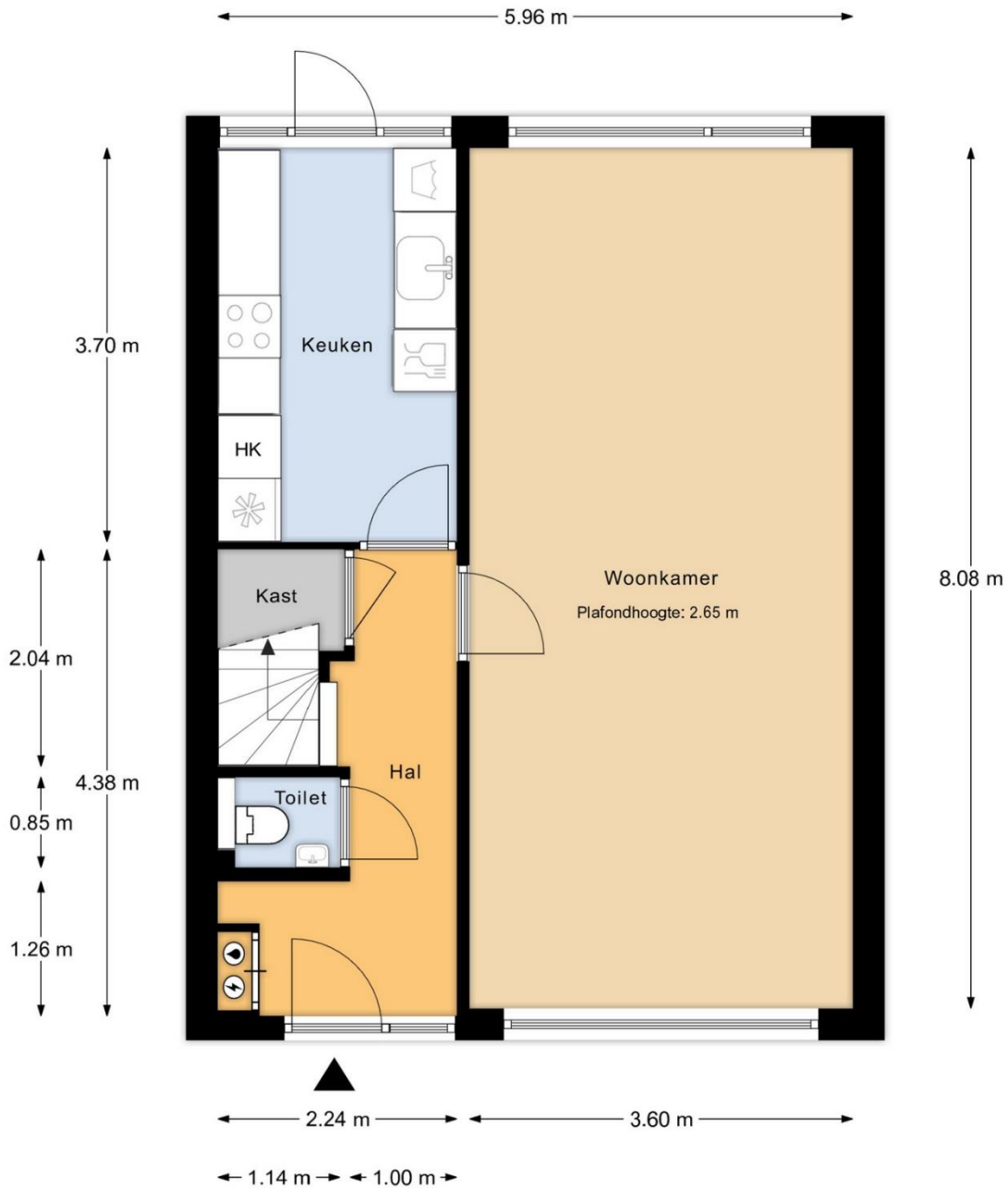








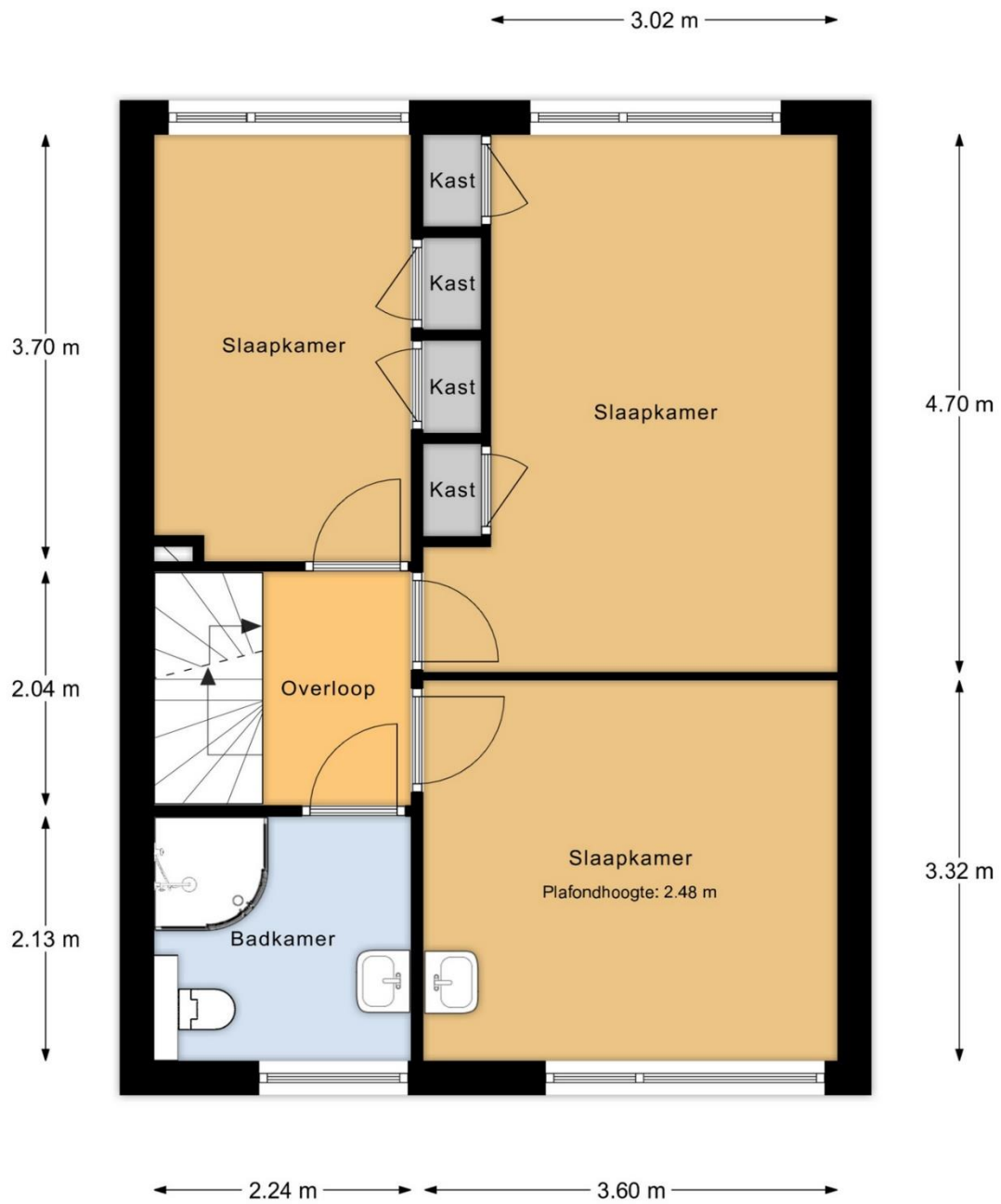
Plattegronden



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





3.00 m



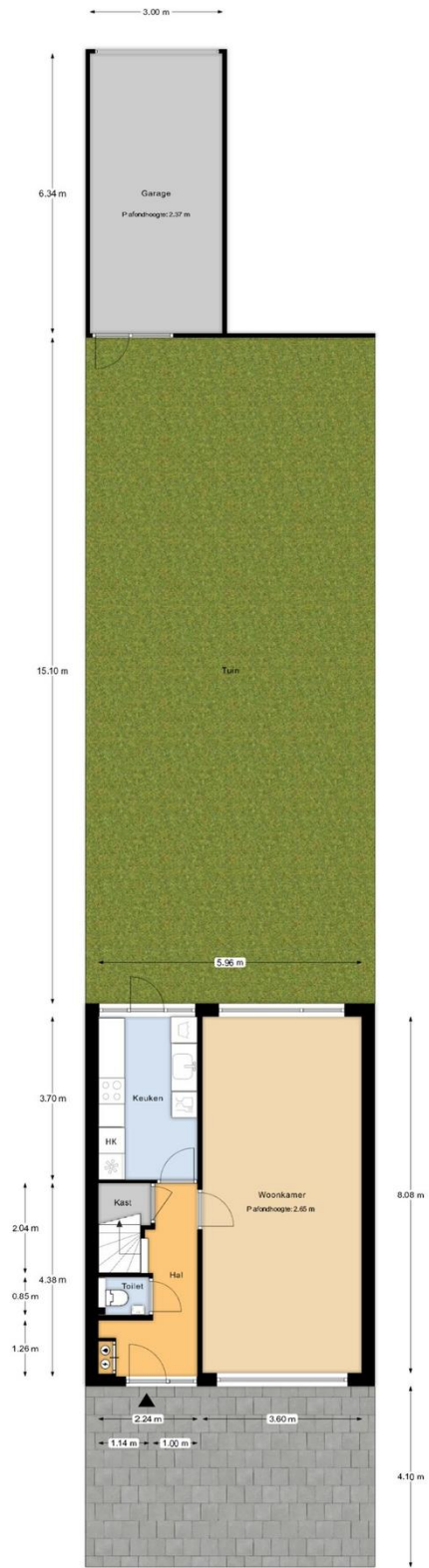
6.34 m

Garage
Plafondhoogte: 2.37 m

Garage

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	
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2465
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 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 databankenrecht.

