

078- 7440182



# Mees Toxopeusstraat 2 H

3317 WK Dordrecht

**€ 450.000,- k.k.**





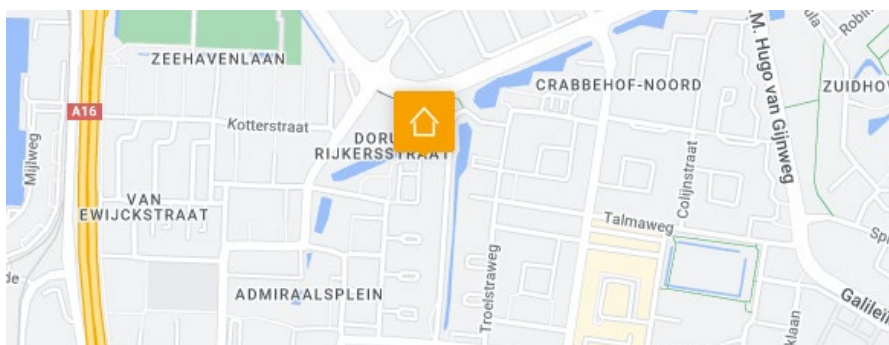
## Prachtig afgewerkt modern woonhuis met achtertuin op het oosten en gelegen op een kindvriendelijke en groene locatie aan de rand van Wielwijk!

Deze mooie tussenwoning uit 2018 verkeert in uitstekende onderhoudsconditie en heeft op de begane grond een heerlijke woonkamer met fraaie PVC vloer met vloerverwarming en openslaande deuren naar de achtertuin, luxe, complete keuken met alle gewenste inbouwapparatuur van het merk Siemens en een modern toilet. Drie slaapkamers en een prachtige, grote badkamer op de eerste verdieping en op de tweede verdieping een zéér grote zolder die momenteel in gebruik is als werkkamer en wasruimte, maar waar u makkelijk nog een vierde slaapkamer van kan maken. De achtertuin is verzorgd aangelegd en gunstig gelegen op het oosten met een houten berging waarin een klein keukentje is gemaakt. Er is een extra fietsenberging aan de zijkant van het blok woningen. Winkels, sportgelegenheden, scholen, alles is in de nabije omgeving. Tevens bent u binnen 1 minuut met de auto op de A16 richting Rotterdam en/of Breda!

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 450.000,- kosten koper
type woning:	tussenwoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	425 m <sup>3</sup>
perceeloppervlakte:	114 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	117 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	2018
ligging:	gelegen in Wielwijk
isolatie:	volledig geïsoleerd/energielabel A
tuin:	de achtertuin is gelegen op het oosten
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels stadsverwarming

### Locatie





### Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en 10 groepen), toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. PVC als vloerafwerking en renovlies behang als wandafwerking;
- fijne woonkamer, PVC vloerafwerking met vloerverwarming, renovlies behang als wandafwerking, trap-/voorraadkast en openslaande deuren naar de achtertuin;
- zeer complete keuken, gelegen aan de voorzijde van de woning en in L-opstelling geplaatst. Voorzien van Siemens inbouwapparatuur, t.w.: inductie kookplaat, RVS afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, draaicarrousel, apothekerskast en verder veel laden en kasten (2018);
- mooi toilet, gedeeltelijk betegeld en voorzien van een hangend closet en een fonteintje (2018).

### Indeling eerste verdieping:

- overloop met toegang naar de 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking en renovlies behang als wandafwerking. De kast in deze slaapkamer is ter overname;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking en renovlies behang als wandafwerking. De kast in deze slaapkamer is ter overname;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking en renovlies behang als wandafwerking. De kast in deze slaapkamer is ter overname;
- prachtige grote badkamer, volledig betegeld, en voorzien van een ligbad, ruime separate douche, 2<sup>e</sup> hangend closet, een grote wastafel met meubel en een designradiator (2018).

### Tweede verdieping:

- grote zolder met 2 dakramen, aansluiting wasmachine en droger en door de eigenaren in gebruik als werkkamer. Laminaat als vloerafwerking, renovlies behang als wandafwerking en bergruimte achter de schotten.





### Tuin/berging:

- kleine voortuin en ca 8-9 m. diepe, verzorgde achtertuin op het oosten met een houten schuur met keukenblokje met warm water, een buitenkraan en elektra;
- extra berging gelegen nabij de kopgevel van dit blok woningen.

### Algemeen:

- bouwjaar 2018;
- volledig geïsoleerd;
- gehele woning voorzien van vloerverwarming (iedere kamer heeft z'n eigen regelaar)
- triple A glas;
- voorbereiding zonnepanelen aanwezig;
- mooie paneeldeuren;
- fraaie shutters als raambekleding;
- extra berging gelegen naast de parkeerplaatsen (2<sup>e</sup> schuur) met elektra;
- energielabelklasse A, geldig tot 21-06-2028.

### Kadastrale aanduiding:

- Woning: Gemeente **Dordrecht**, sectie **M**, nummer **3728**, groot **1** are **14** centiare (**114** m<sup>2</sup>) eigen grond;
- Berging: Gemeente **Dordrecht**, sectie **M**, nummer **3722**, groot **6** centiare (**6** m<sup>2</sup>) eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg/ca. 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.

### 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.

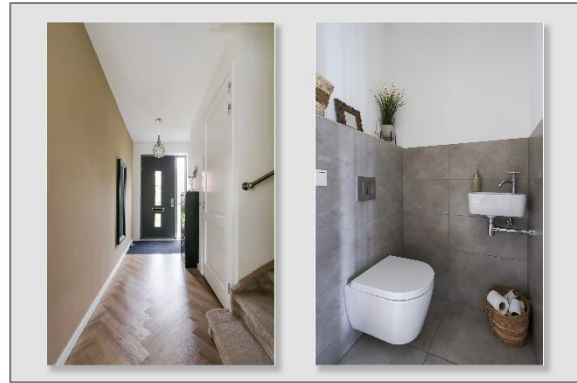
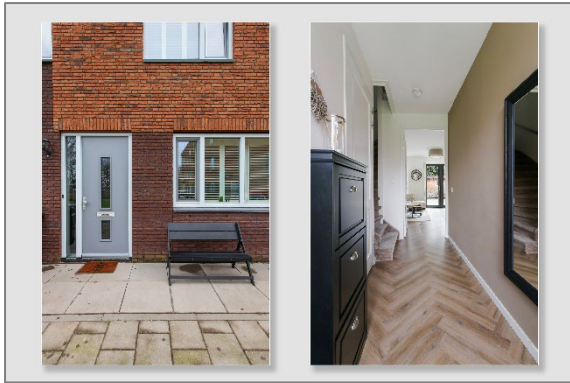
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

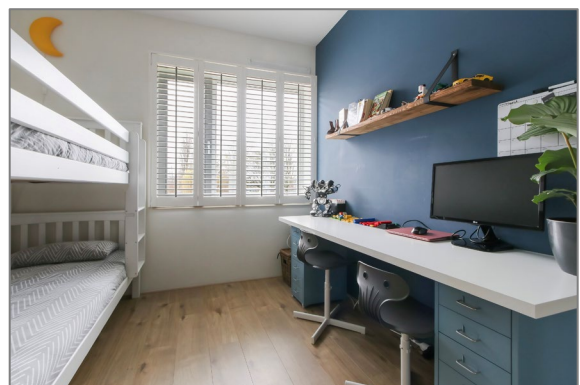
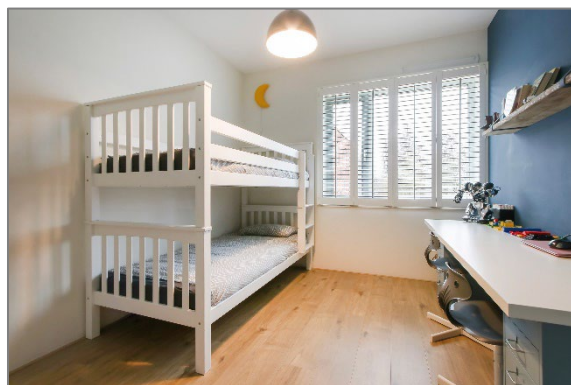
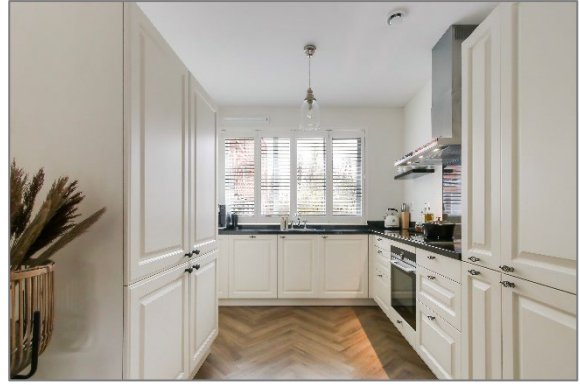
### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

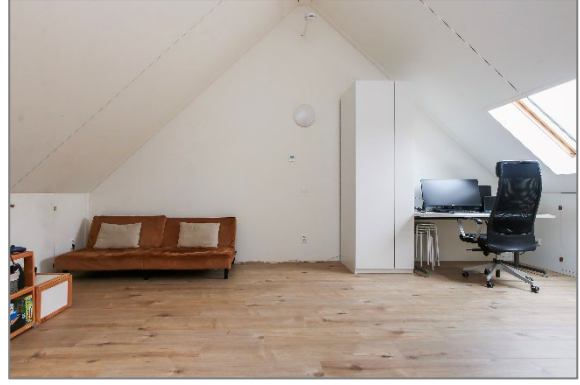
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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













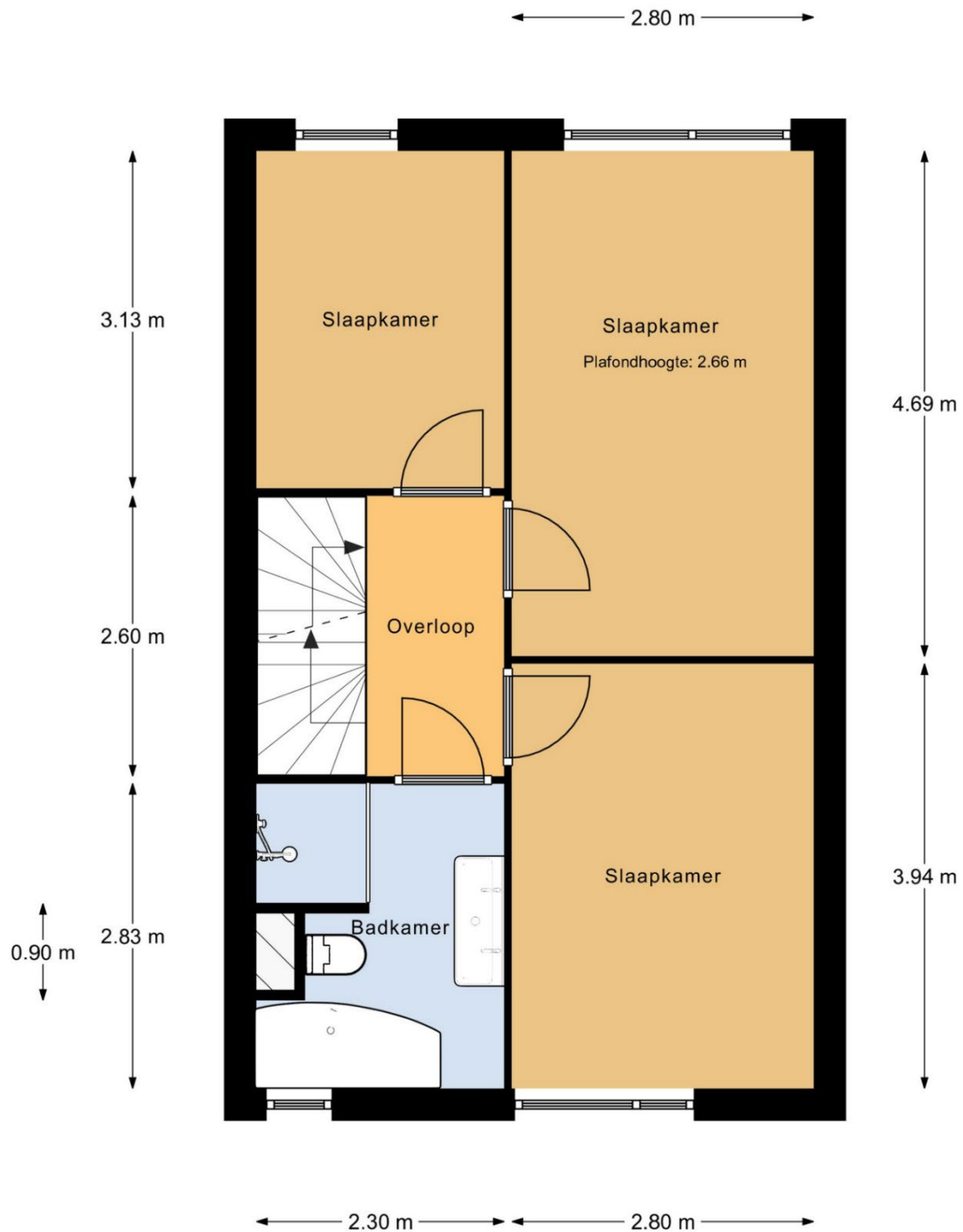
# Plattegronden



Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

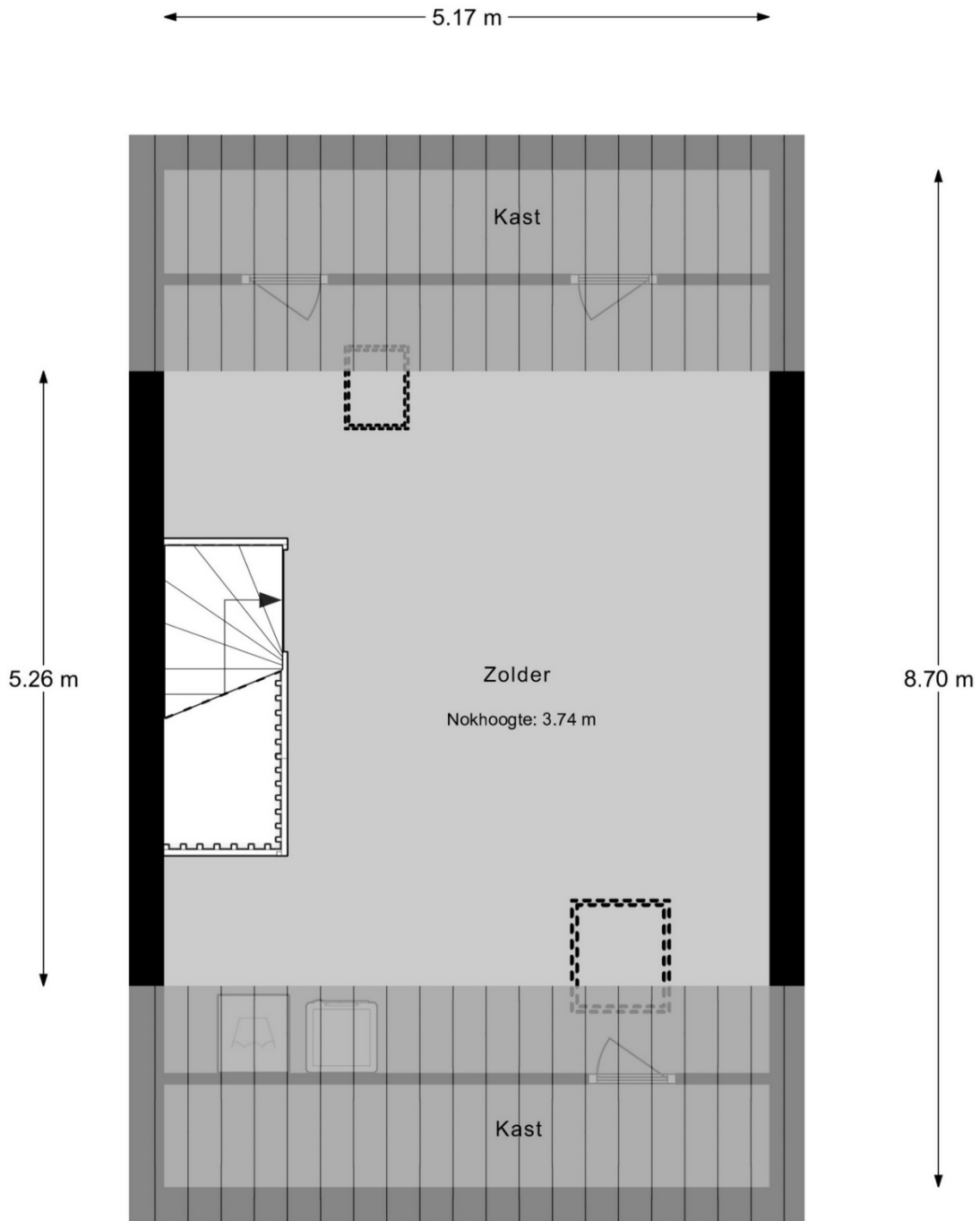




1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

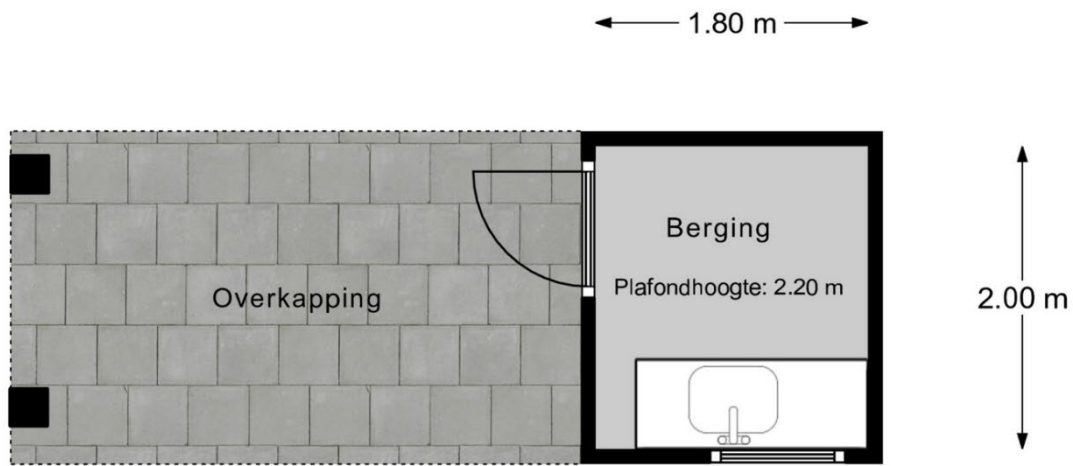




2e Verdieping

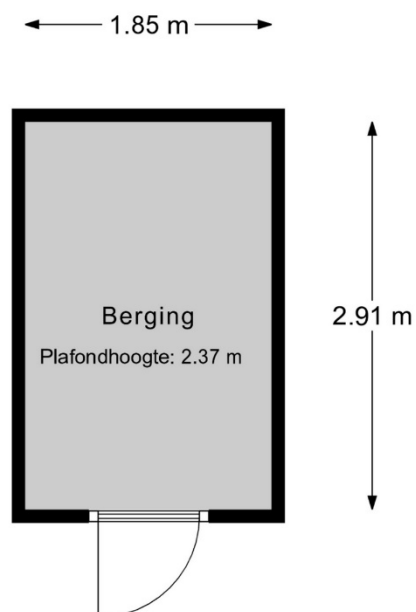
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Berging

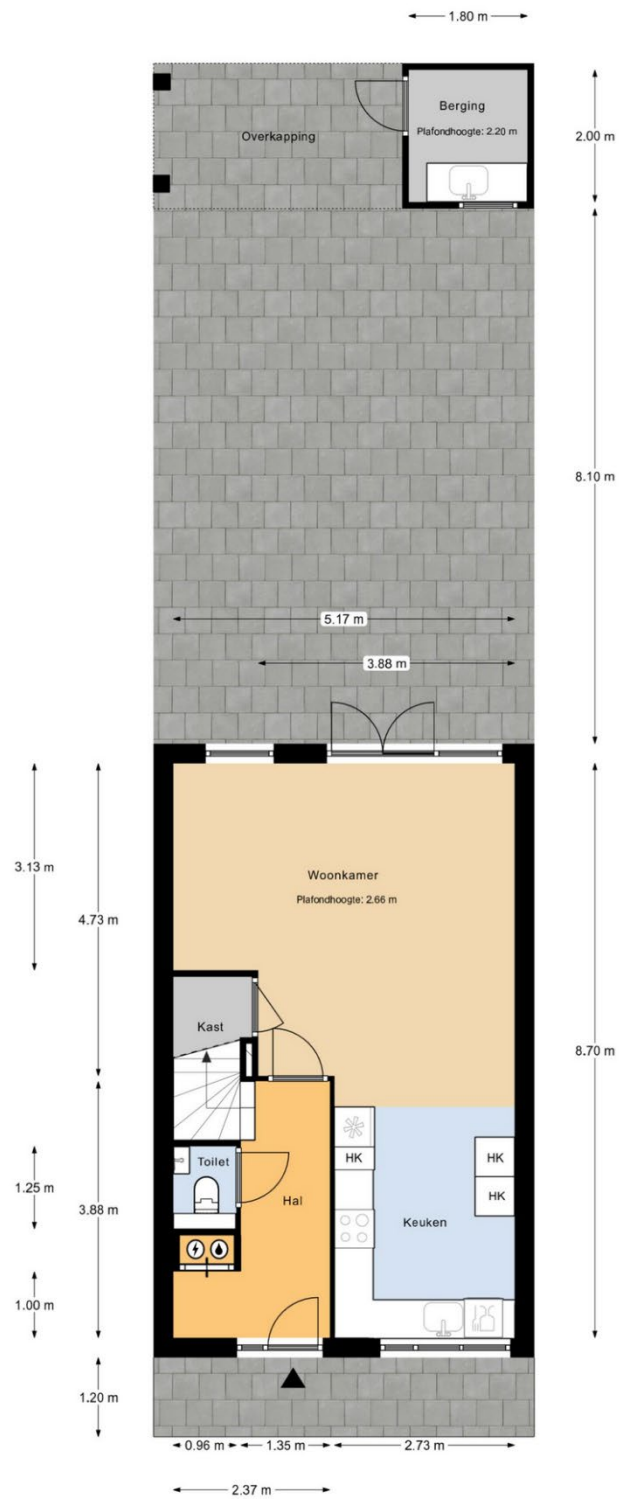
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





# Kadastrale kaart



<b>12345</b> Perceelnummer	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie M	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 3728	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 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.

