

078- 7440182



Almstein 45

3328 MP Dordrecht

Vraagprijs: **€ 525.000,-- k.k.**



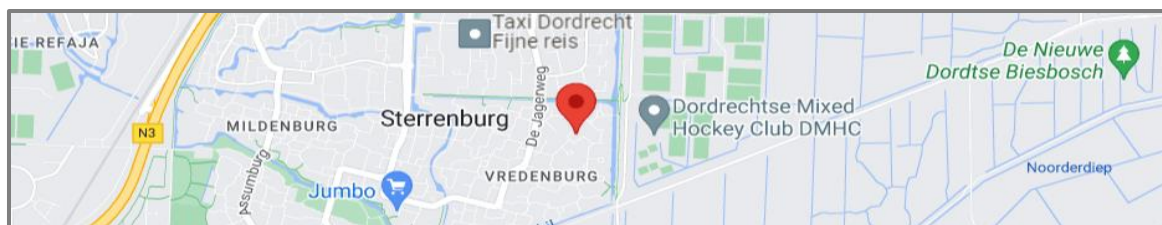


Op geliefde locatie in Sterrenburg gelegen, grote, geschakelde woning met inpandige garage, parkeren op eigen erf en achtertuin op het westen.

In de mooie, groene Almstein is deze traditioneel gebouwde, grote woning gelegen. De woning heeft een woonoppervlak van maar liefst 163 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van 244 m². Met deze grootte zowel binnen als buiten de woning biedt de woning zeer veel mogelijkheden! De woning beschikt over een grote woonkamer met serre, een schuifpui en openslaande deuren naar de achtertuin en een natuurstenen vloer met vloerverwarming en daarnaast een grote inpandige garage op de begane grond. Op de 1^e en 2^e verdieping zijn 4 grote slaapkamers aanwezig. De woning is traditioneel gebouwd en goed onderhouden, maar dient op diverse punten gemoderniseerd te worden. Verder is de woning gelegen op een mooie locatie nabij diverse winkels, winkelcentrum Sterrenbrug, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer, het groene buitengebied van Dordrecht en diverse uitvalswegen N3 en A16.

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 525.000,- kosten koper
type woning:	tussenwoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	652 m ³
perceel oppervlakte:	244 m ²
gebruiksoppervlakte:	163 m ²
overige inpandige ruimte:	22 m ²
bouwjaar:	omstreeks 1989
ligging tuin:	achtertuin gelegen op het westen
isolatie:	geheel voorzien van isolerende beglazing
parkeren:	openbaar parkeren en op eigen erf
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Vaillant 2009)
<u>locatie:</u>	





Begane grond:

- entree, meterkast, toilet, schuifkasten, toegang tot de inpandige garage en trapopgang naar de 1^e verdieping;
- woonkamer voorzien van natuurstenen vloer met vloerverwarming, eetgedeelte/ serre en openslaande deuren en schuifpui naar de achtertuin;
- dichte keuken gelegen aan de voorzijde voorzien van U-opgestelde inrichting in donkere houten kleurstelling. Aan de keukenzijde is de woning voorzien van een rolluik.

Eerste verdieping:

- overloop met vaste trapopgang naar de 2^e verdieping, toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet;
- slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde voorzien van rolluiken en isolerende beglazing;
- slaapkamer 2 met vide en Velux dakraam en toegang tot het balkon aan de achterzijde;
- slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde;
- badkamer voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, wastafel met meubel, ligbad en douche.

Tweede verdieping:

- grote 2^e verdieping met mooie slaapkamer 4 voorzien van dakkapel aan de achterzijde, bergruimte en hangplaats cv-combiketel (Vaillant 2009).

Tuin:

- voortuin met parkeren op eigen erf en ruime achtertuin op het westen met 2 terrassen, sierbestrating en bloemborders.





Algemeen:

- bouwjaar ca. 1989;
- geheel voorzien van isolerende beglazing;
- energielabel C (geldig t/m 03-05-2033).

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **Q**, nummer **6352**, groot **2 a 44** centiare (**244 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.

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:

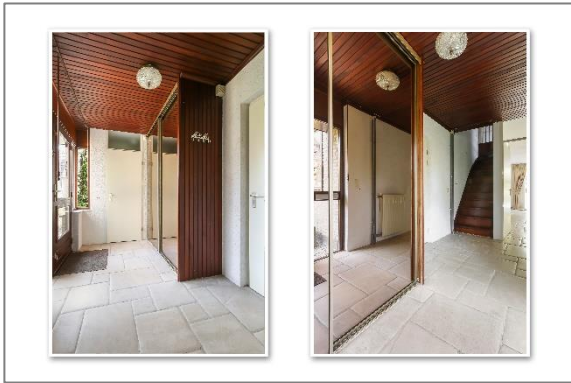
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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

Bij onze partner Advema Financiële Dienstverlening kunt u ook terecht voor een vrijblijvend hypotheekadvies.

Advema Makelaardij & Financiële Dienstverlening (078) 7440182.

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



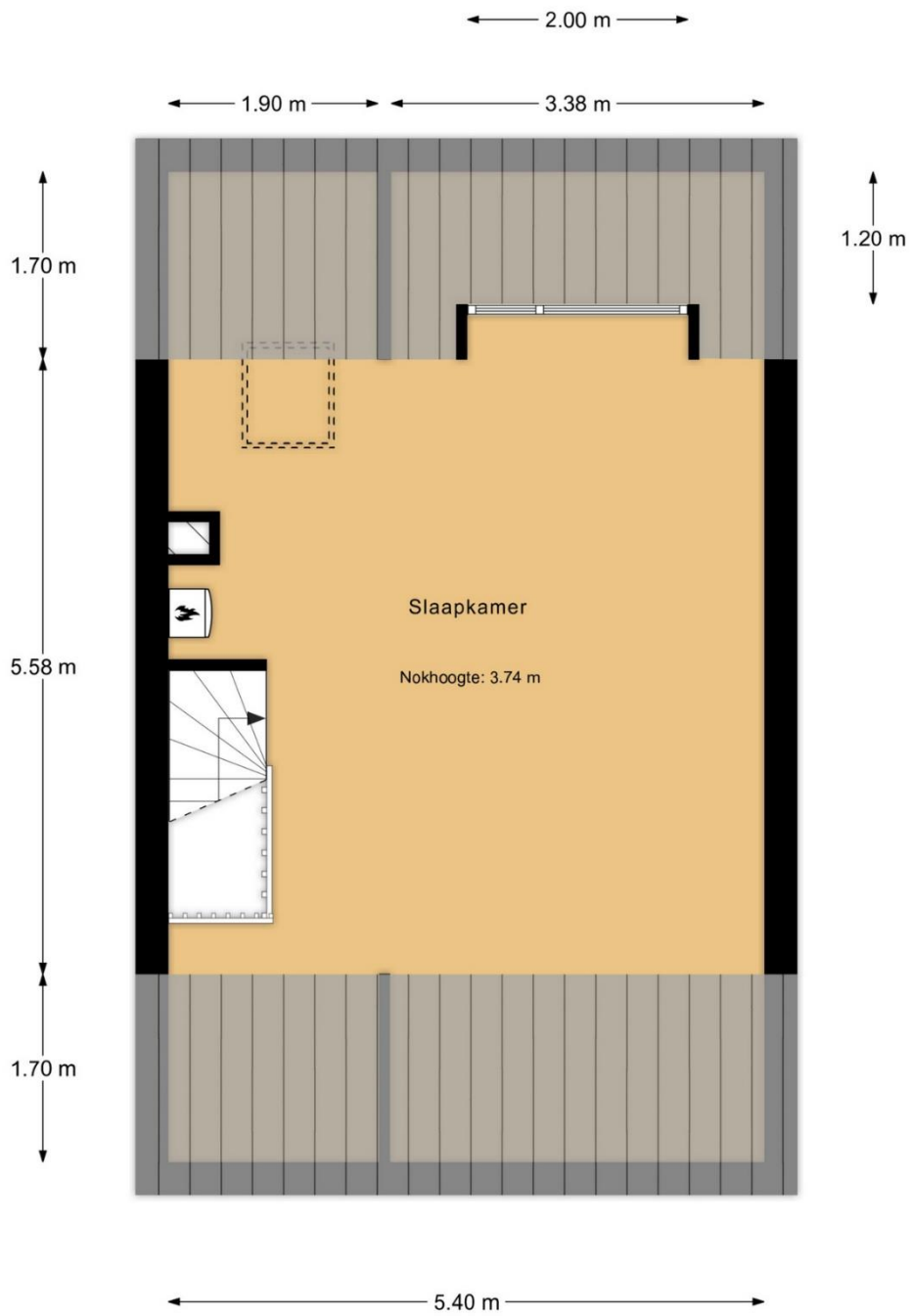


1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

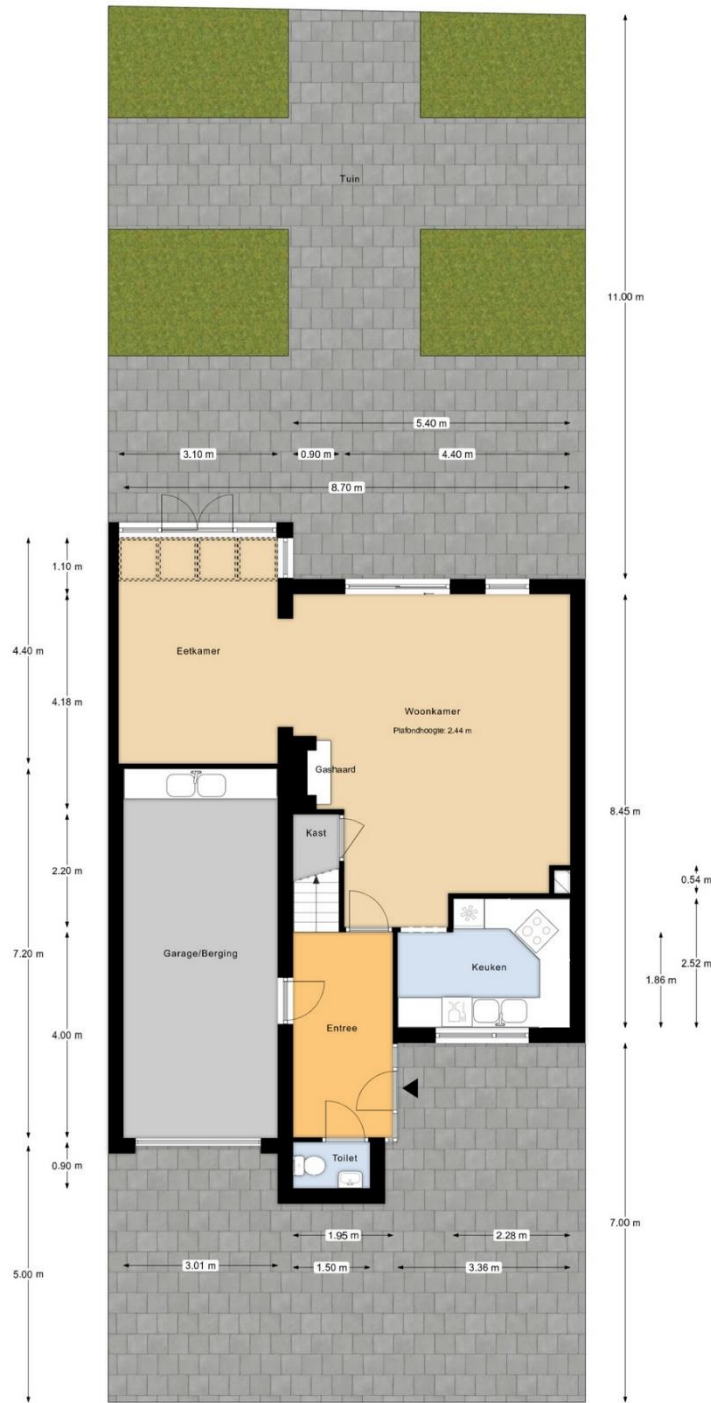




2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Huis op de kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Almstein



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
25	Huisnummer	Sectie Q	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6351	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenskludend uittreksel, geleverd op 1 mei 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.

