

078- 7440182



Rijksstraatweg 195 B

3316 EG Dordrecht

Vraagprijs:

€ 399.500,- k.k.



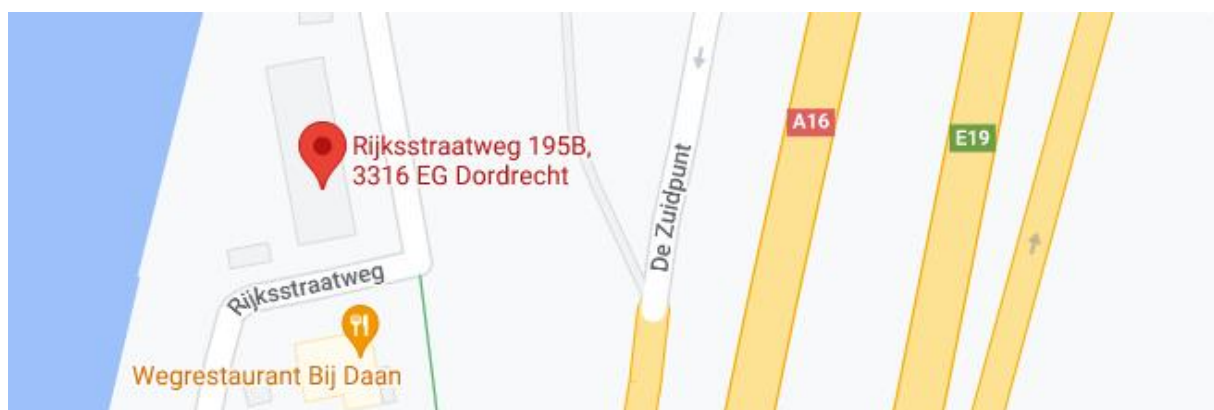


Wonen aan het water?! Volledig gerenoveerd, luxe 4-kamerappartement met balkon en geweldig vrij uitzicht op de rivier de Dordtse Kil.

Dit volledig luxe en zeer smaakvol afgewerkte 2-laagse appartement is geheel gerenoveerd in 2018 met gebruik van hoogwaardige materialen. Het appartement beschikt o.a. over een prachtige, complete keuken, 3 ruime slaapkamers, 2 badkamers en een zonnig balkon op het westen. Op de begane grond beschikt het appartement over een eigen berging voor de fiets of scooter en een kleine tuin! Het pand staat op een TOPLOCATIE met een panoramisch uitzicht over de Hoeksche Waard en de drukbevaren Dordtsche Kil. U fietst hiervandaan zo de nieuwe Dordtsche Biesbosch in. Het pand zelf ligt op de hoek van het complex en heeft aan 3 zijden raampartijen. Hierdoor is er veel lichtinval en geniet u met volle teugen van het fenomenale uitzicht. Buiten de stad in alle rust wonen in buurtschap Willemsdorp, maar toch binnen 2 minuten op de A16 richting Dordrecht Centrum, Rotterdam, of Breda en met zo'n uitzicht, wie wil dat nu niet?

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 399.500,- kosten koper
type woning:	appartement (maisonnette)
aantal kamers:	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
inhoud woning:	431 m ³
gebruiksoppervlakte:	128 m ²
bouwjaar:	1938
ligging:	aan vaarwater, vrij uitzicht
isolatie:	geheel voorzien van isolerende beglazing
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Viessmann, 2018)





Indeling begane grond:

- entree in afgesloten ruime hal met brievenbussen, bellentableau met videofoon en toegang tot het trappenhuis en de bergingen (buiten). Er is een traplift naar de 1^e verdieping.

Indeling eerste verdieping:

- entree in grote hal met meterkast (1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars + 12 groepen) en toegang naar de diverse ruimtes. Fraaie PVC vloerafwerking en glad gestuukte wanden en plafond met LED verlichting;
- volledig betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje;
- grote woonkamer met schuifpui naar het heerlijke terras op het westen met het fantastische uitzicht op de levendige rivier. PVC vloerafwerking en glad gestuukte wanden en plafond. Elektrisch bedienbare screen; handbediend zonnescerm;
- prachtige zwarte keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: Gutmann inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, stoomoven, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, kokend waterkraan van Grohe en verder zeer veel laden en kasten. Alle inbouwapparatuur is van het luxe merk Miele. De keuken heeft een glazen aanrechtblad en de fronten van de keuken zijn eveneens van glas;
- slaapkamer 1 is groot en voorzien van een laminaatvloer en glad gestuukte wandafwerking en plafond. De kledingkasten en ladekasten in deze slaapkamer zijn inclusief. Vanuit de slaapkamer komt u in de modene badkamer;
- volledig betegelde badkamer met ligbad, inloopdouche, Duravit wastafel + meubel, toiletkast met verlichting en elektra, 2^e hangend closet, designradiator en inbouwspots; vloerverwarming;
- slaapkamer 2 is groot en voorzien van een laminaatvloer en glad gestuukte wandafwerking en plafond. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot een aparte wasruimte met aansluiting wasmachine. In de wasruimte heeft u ook een wastafel + meubel.





Indeling tweede verdieping:

- vanuit de woonkamer is de vaste trap naar de tweede verdieping;
- overloop met deur naar ruime berging waar ook de opstelplaats cv-ketel (Viessmann, 2018) is en deur naar de ruime 3^e slaapkamer;
- slaapkamer 3 is heerlijk ruim en hoog, heeft authentieke balken in het zicht. De kamer is voorzien van laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wanden en plafond, dakkapel en Velux dakramen. Achter de schotten is er veel opbergruimte;
- in deze kamer is een ruime open vliering;
- in deze slaapkamer is de 2^e badkamer;
- badkamer 2 is gedeeltelijk betegeld en heeft een douche en een wastafel + meubel.

Tuin:

- achter het appartementencomplex heeft u nog een eigen tuin met zicht op de rivier;
- door de VVE wordt 80 meter direct aan het water gepacht.

Algemeen:

Korte historie over het pand:

Ooit gebouwd als kazerne is het voormalige groepsgebouw voor de Politietroepen van cultuurhistorisch belang als herinnering aan de Nederlandse verdediging van de Moerdijkbruggen in de meidagen van 1940. Het pand is tevens van belang als gespaard gebleven gebouw in Willemsdorp. In het pand zijn in 1981 5 appartementen gerealiseerd.

- bouwjaar ca. 1938; renovatie in 2018;
- gemeentelijk monument;
- appartement is geheel voorzien van isolerende beglazing en kunststof kozijnen;
- volledig geïsoleerd;
- het appartement is voorzien van mechanische ventilatie;
- VvE bijdrage ca. € 150,-- per maand;
- energie ca. € 150,-- per maand;
- het appartement is voorzien van mooie paneeldeuren;
- eigen berging, goed te bereiken met fiets of scooter.





Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **V**, nummer **467 (A3)**.

Oplevering:

- in overleg, kan spoedig.

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.

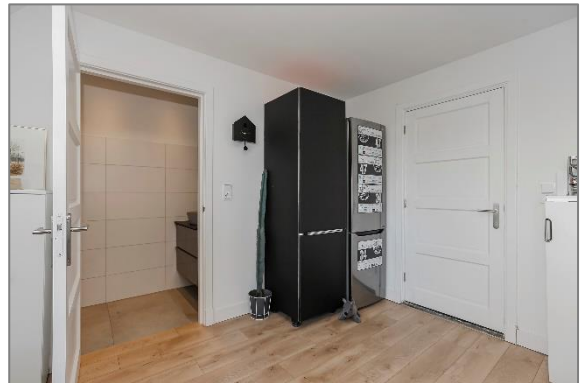
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

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.







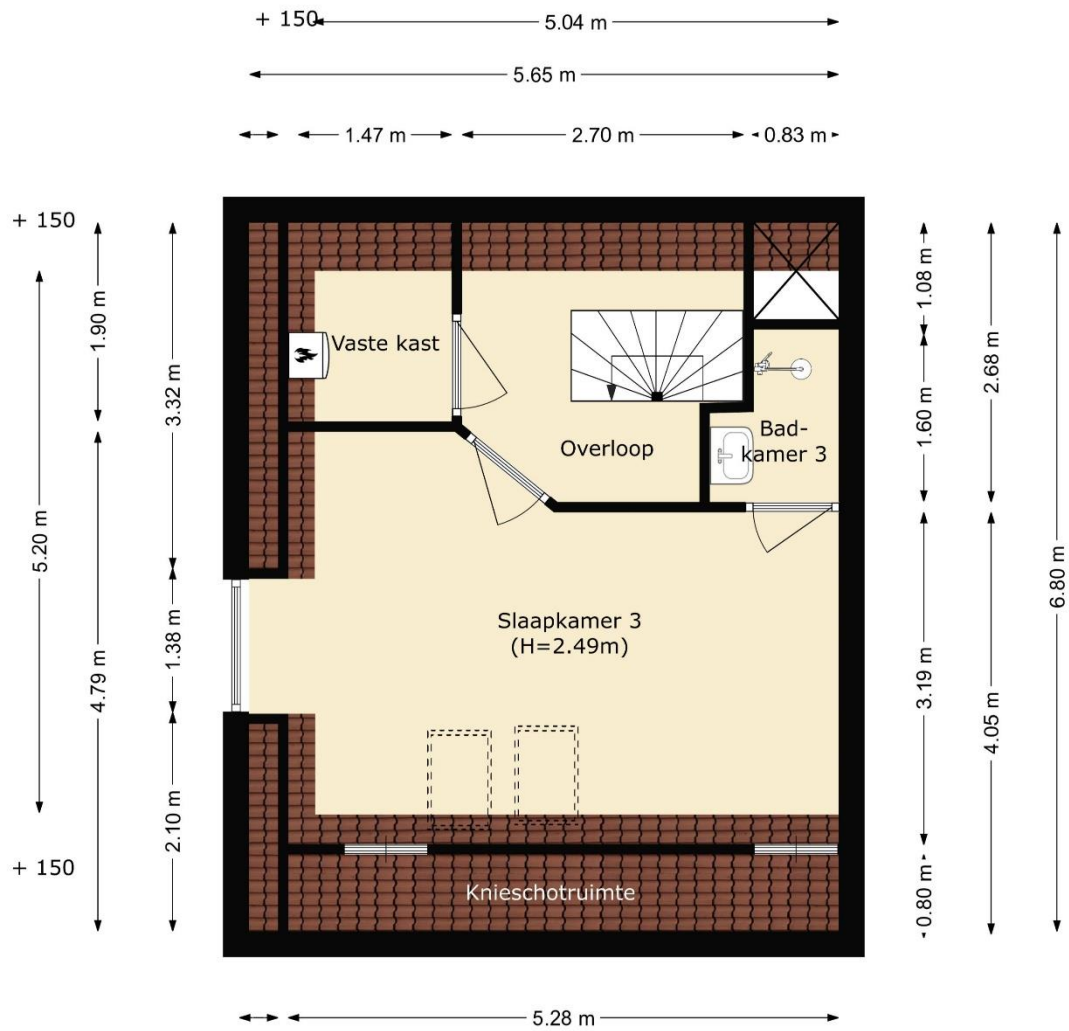






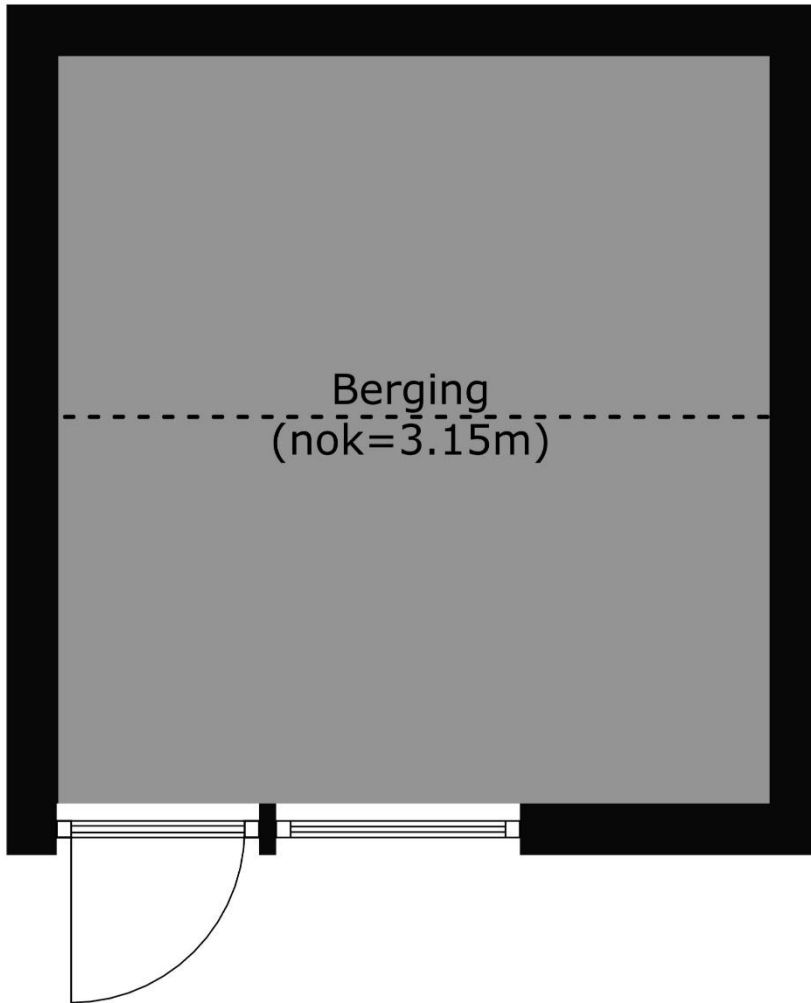
Plattegronden





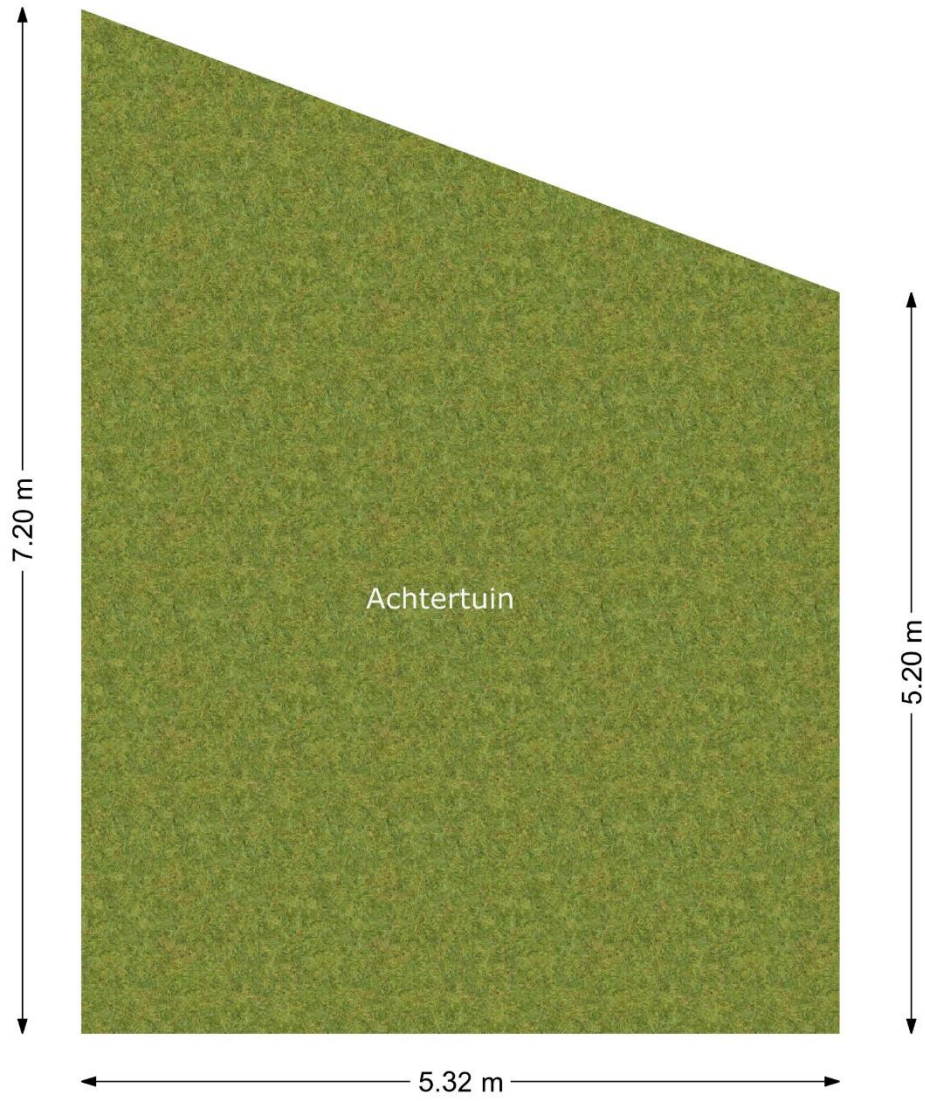


← 3.44 m →



↑ 3.63 m ↓





(Weergegeven afmetingen zijn indicatief. Kadastrale data is leidend.)

