



Bosboom-Toussaintstraat 95, 3314 GC Dordrecht

€ 295.000,- k.k.

Boogerman Makelaars
Reeweg Oost 91
3312 CL, DORDRECHT
Tel: 078-6130300
E-mail: info@boogerman.nl
www.boogerman.nl



Omschrijving

Ruime bovenwoning met maar liefst 4 slaapkamers, zonnige woonkamer met balkon en berging, op loopafstand van het centrum van Dordrecht!

Wonen met de binnenstad en het NS-station om de hoek? Deze verrassend ruime bovenwoning uit de jaren '30 biedt een unieke combinatie comfort en een centrale ligging. Met een zonnig balkon en een eigen berging is dit de ideale woning voor wie rustig én stads wil wonen.

Toplocatie:

De woning ligt op een geliefde plek, op korte loopafstand van het historische centrum van Dordrecht, lokale winkels en park Weizigt. Of je nu graag een wandeling maakt, boodschappen doet in de buurt of het stadsleven opzoekt – hier heb je alles binnen handbereik.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- Authentieke jaren '30 details zoals een erker en originele schouw;
- Ruimtelijke doorzonwoonkamer met veel lichtinval en toegang tot het balkon;
- Praktische keuken in U-opstelling met complete inbouwapparatuur;
- Vier royale slaapkamers, waarvan één met dakkapel;
- Mogelijkheid tot het creëren van een extra kamer op zolder;
- Luxe badkamer met whirlpool, douche en tweede toilet;
- Eigen (fietsen)berging op de begane grond;
- Rustige, centrale ligging nabij stad, park en winkels.

Indeling

Begane grond

Afgesloten entree met hal, meterkast en trapopgang naar de woning.

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken. De royale doorzonwoonkamer is voorzien van een sfeervolle erker, originele schouw en openslaande deuren naar het zonnige balkon. De aangrenzende keuken is opgesteld in een praktische U-vorm en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron, vaatwasser en spoelbak.

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers met schuifwandkasten – één aan de voorzijde, de ander aan de achterzijde. Daarnaast is er een separate toiletruimte met fontein.

Tweede verdieping

De ruime overloop biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een extra kamer of werkplek. Verder vind je hier een grote berging/inloopkast met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De derde slaapkamer is royaal, heeft een dakkapel en vaste schuifwandkast.

Badkamer

Volledig betegeld in zwart-witte kleurstelling en uitgerust met een whirlpool ligbad, aparte douchecabine, wastafelmeubel, designradiator, tweede hangtoilet en een Velux dakraam.

Kenmerken:

Bouwjaar: 1931;

Woonoppervlakte: ca. 134 m²;

Verwarming via cv-ketel (bouwjaar 2022, huur);
Voorzien van kunststof kozijnen;
VvE-bijdrage: € 97,00 per maand;

Oplevering in overleg, kan snel.

Interesse?

Op zoek naar een sfeervolle bovenwoning met ruimte en karakter op een toplocatie? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!

Let op:

Bij grote belangstelling kan er gewerkt worden met een reservelijst. Biedingen kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend via het klantendossier dat u ontvangt bij de afspraakbevestiging.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Plattegronden en afmetingen zijn indicatief.

Kenmerken

	: € 295.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 426 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 134 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1931
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2022, huur)

Locatie

Bosboom-Toussaintstraat 95
 3314 GC DORDRECHT



Foto's



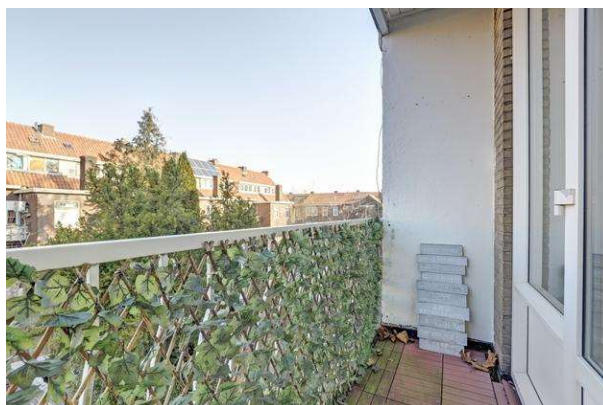
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

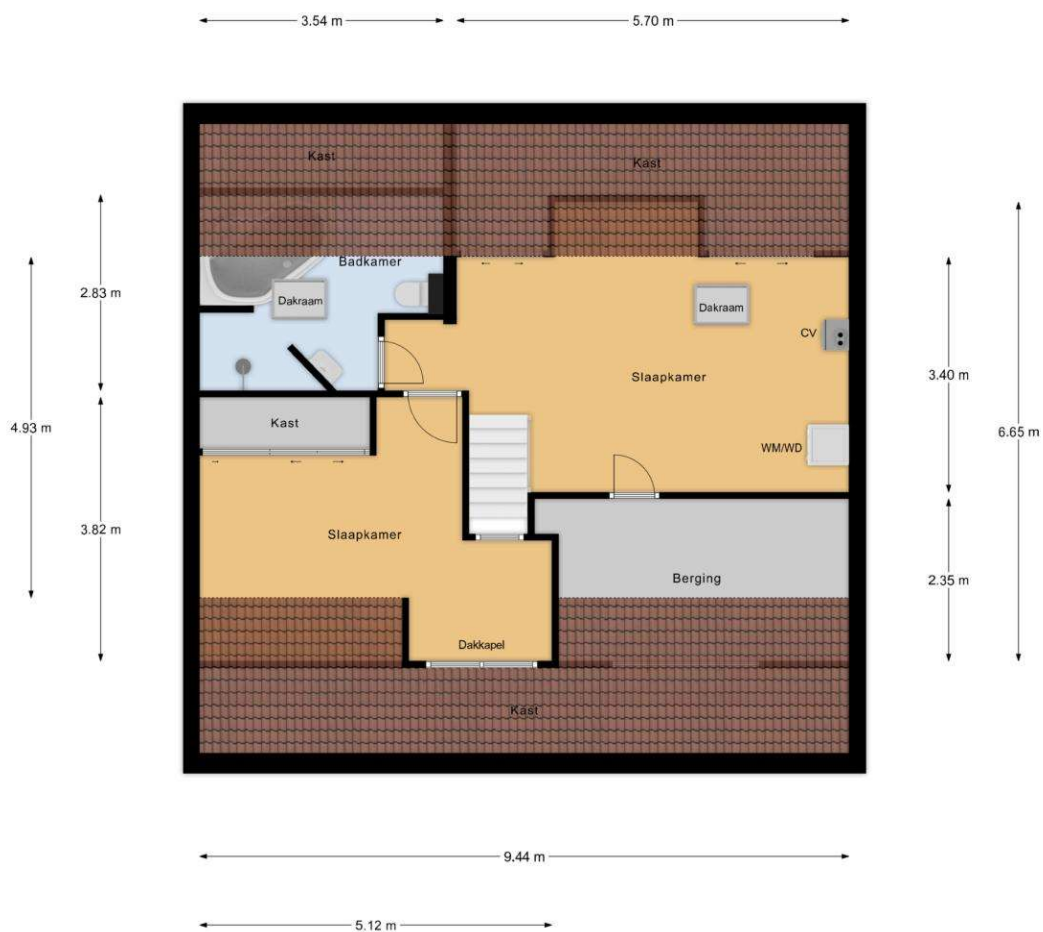


Plattegrond



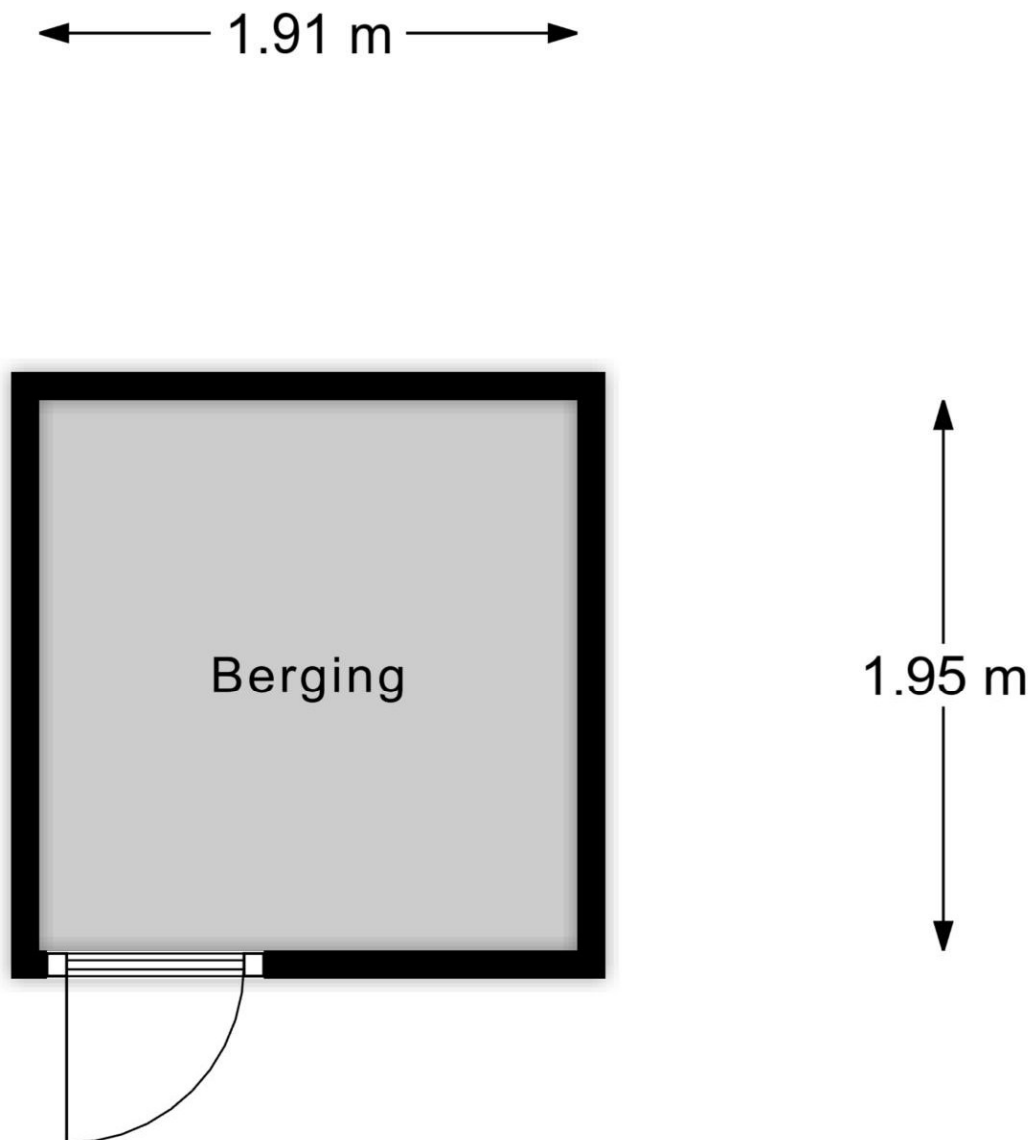
Verdieping 1

Plattegrond



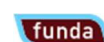
Verdieping 2

Plattegrond



Berging

Boogerman Makelaars
Reeweg Oost 91
3312 CL, DORDRECHT
Tel: 078-6130300
E-mail: info@boogerman.nl
www.boogerman.nl



Belangrijke informatie van toepassing op dit object

Verkoopvoorwaarden

Verkoop geschiedt te allen tijde onder voorbehoud gunning verkoper en pas nadat over alle zaken, niet alleen de prijs maar ook over o.a. de ontbindende voorwaarden, oplevering, roerende zaken etc. volledige overeenstemming is bereikt.

Hypotheekadvies

Wanneer u een woning wilt kopen is het belangrijk dat u de financiële consequenties kent. Wij werken samen met onafhankelijke, erkende hypotheekadviseurs. Geheel vrijblijvend kunnen wij een afspraak voor u maken om serieus te laten kijken naar uw financiële mogelijkheden en de meest geschikte hypotheek.

Uitbrengen van biedingen

De verkopers en diens makelaar hebben een mededelingsplicht. U heeft als aspirant koper echter ook onderzoeksplicht en dient zelf na te (laten) gaan of het object aan de door u te stellen eisen voldoet. Wij adviseren u als aspirant koper een aankopend makelaar in te schakelen. Indien aspirant koper zich niet laat vertegenwoordigen door een makelaar gaan verkoper en diens makelaar er vanuit dat aspirant koper voldoende ter zake kundig is en al het nodige onderzoek heeft verricht.

Biedingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden bevestigd, dit om onduidelijkheden voor beide partijen op voorhand te voorkomen.

Bij het aangaan van de onderhandelingen door de aspirant koper dient deze de verkopend makelaar desgewenst naar genoegen aan te kunnen tonen dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkopend makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het aan aspirant koper uitgebrachte voorstel, tenzij aspirant koper zijn gedane voorstel intrekt.

Ontbindende voorwaarden

De door koper gewenste ontbindende voorwaarden worden uitsluitend in de koopakte opgenomen indien deze tijdens de onderhandelingen kenbaar zijn gemaakt én over deze voorbehouden overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Gehanteerd wordt de modelkoopakte zoals deze is opgesteld door VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis en wordt door de verkopend makelaar opgemaakt.

Waarborgsom

De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt 10 procent van de koopsom en dient binnen vier weken na wilsovereenstemming te worden voldaan (gesteld) aan de notaris. Dit strekt tot zekerheid van nakoming van u als kopende partij.

Tenzij anders is overeengekomen tekent verkopende partij het voorlopig koopcontract als eerste. Indien koper niet uiterlijk binnen vijf werkdagen mede ondertekent, behoudt verkoper zich het recht voor om zonder schadevergoeding de woning aan een andere gegadigde aan te bieden.

Notaris

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, wordt de notaris door koper(s) aangewezen. Omwille van de plaatselijke bekendheid raden wij u aan om een regionale notaris te kiezen. Indien koper een notaris buiten de regio wenst, dient

dit reeds tijdens de onderhandeling te worden aangegeven zodat dit in overleg kan worden bepaald.

Mocht u nog vragen hebben over de verkoopdocumentatie of woonwensen, dan raden wij u aan deze tijdig te stellen. Bij voorkeur via de e-mail.

De brochure heeft tot doel het verstrekken van informatie welke kan worden gebruikt in de overweging tot het doen van een bod op de aangeboden woning. Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Wij accepteren geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van onjuistheden of onvolledigheden ten aanzien van deze informatie.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.