



Oudendijk 45

3318 AG Dordrecht

Vraagprijs:

€ 325.000,-- k.k.





Goed onderhouden 2-onder-1 kap dijkwoning gelegen aan de geliefde Oudendijk!

Landelijk gelegen aan de geliefde Oudendijk tussen Dubbeldam en Sterrenburg aan een doodlopend gedeelte van de voormalige "oud Dubbeldamsche dijk".

Deze charmante 2-onder-1 kap dijkwoning is gebouwd omstreeks 1930 en heeft een heerlijke achtertuin met terras grenzend aan een waterpartij en 's zomers veel bomen en beplanting. Vanuit de woonkamer met houtkachel kijkt u naar de fijne achtertuin en verder heeft deze leuke dijkwoning een woonkeuken van waaruit u het souterrain kunt bereiken waar o.a. de badkamer is gesitueerd. Op de bovenste verdieping heeft u twee ruime slaapkamers en een toilet. In de directe omgeving is het Albert Schweitzer ziekenhuis, gezondheidspark, de sportboulevard, openbaar vervoer zoals NS-station, winkels, scholen en de op- en afrit van de N3 waardoor binnen enkele minuten de A15 en A16 bereikbaar is.

Deze jaren '30 dijkwoning is zeker een bezichtiging waard, dus maak snel een afspraak!

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 325.000,-- kosten koper
type woning:	dijkwoning
aantal kamers woning:	4 kamers, waarvan 2 slaapkamers
inhoud woning:	313 m³
perceel oppervlakte:	99 m²
gebruiksoppervlakte:	85 m² woning
bouwjaar:	ca. 1930
ligging:	gelegen aan de Oudendijk
isolatie:	volledig voorzien van dubbel glas
tuinen:	achtertuin gelegen op het zuiden
parkeren:	openbaar parkeren/blauwe schijf
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Remeha Avanta)





Indeling dijkniveau:

- entree in hal met toegang naar de keuken, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping. Plavuizen als vloerafwerking, lambrisering en spachtelputz als wandafwerking en een mooi met sierlijsten afgewerkt plafond;
- de knusse woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning met zicht op de tuin en het water, heeft plavuizen als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking, een marmeren schouw met houtkachel en een mooi met sierlijsten afgewerkt plafond;
- de woonkeuken is gelegen aan de voorzijde van woning en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie (2023), vaatwasser, draaicarrousel en verder veel laden en kasten. In de keuken is ook de meterkast (1 aardlekschakelaar + 7 groepen). Vanuit de keuken gaat u via een vaste trap naar het souterrain.

Souterrain:

- in het souterrain heeft u een ruime hobbyruimte met openslaande deuren en een elektrisch bedienbaar rolluik (motor van het rolluik moet waarschijnlijk vervangen worden) naar de achtertuin, de badkamer, toilet, vaste kast met kluis, vaste kast met schuifdeuren waarachter de opstelplaats cv-ketel is en in het souterrain is ook de aansluiting wasmachine en droger. Plavuizen met vloerverwarming als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking en inbouwspots;
- volledig betegelde badkamer met hoekligbad, separate douche, wastafel + meubel en inbouwspots;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet.

Indeling eerste verdieping:

- overloop met toegang tot 2 slaapkamers. Laminaat als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning met een dakkapel aan de zijkant, heeft een vaste kast, een sfeervolle markies, inbouwspots, een luik naar de vliering (beloopbaar), laminaat als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning met een dakkapel aan de zijkant, deur naar het toilet, laminaat als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje.





Tuinen:

- verzorgde achter- en zij-tuin met een grote houten schuur met zolder en voorzien van elektra, een buitenkraan en een klein trappetje naar het terras aan het water. De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuiden.

Algemeen:

- bouwjaar ca. 1930;
- paneeldeuren;
- glas-in-loodramen;
- gehele huis is voorzien van dubbel glas;
- schilderwerk buiten is van 2024;
- energielabel E, geldig tot 21-10-2035.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **N**, nummer **3334**, groot **0** are **99** centiare (**99 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.



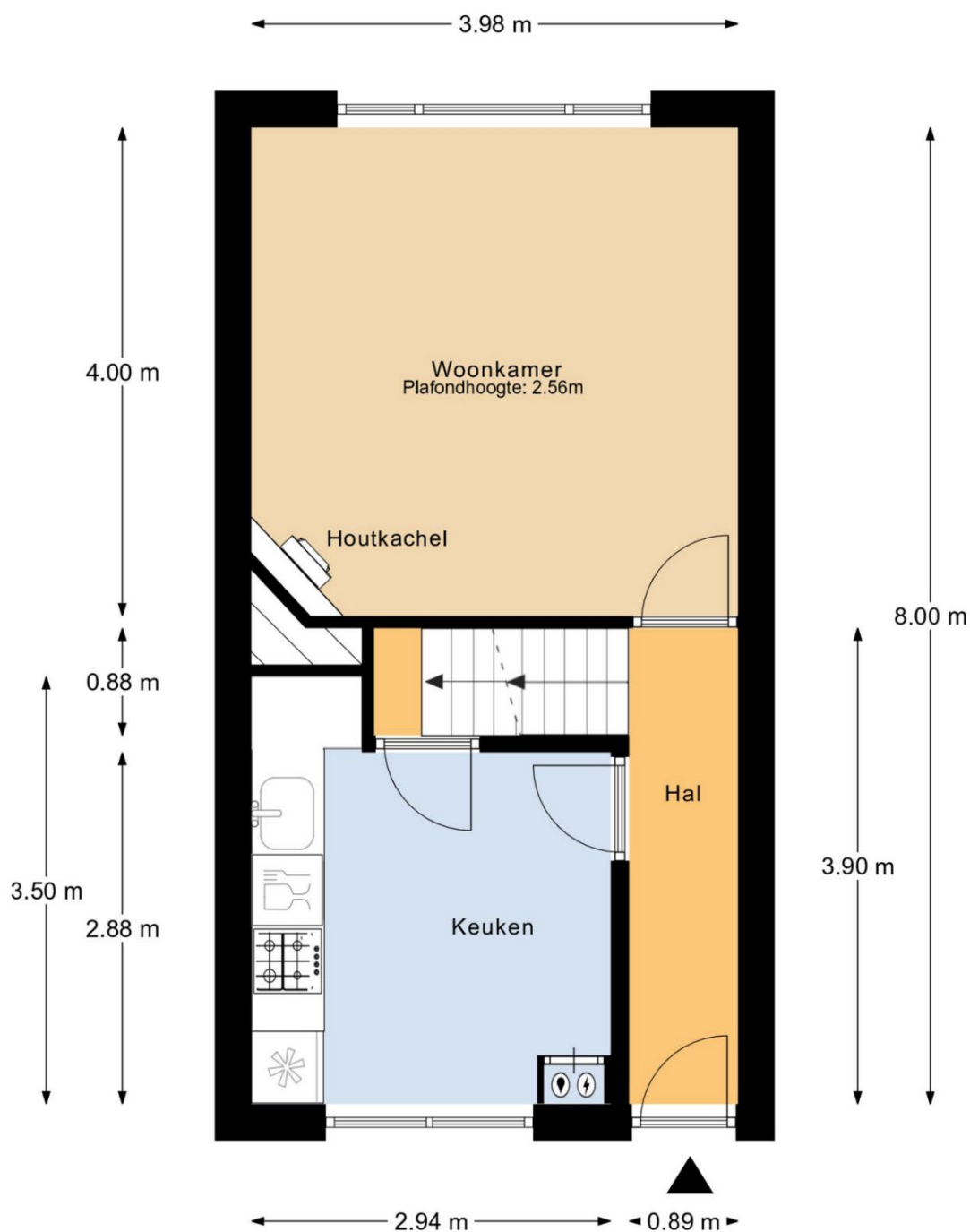








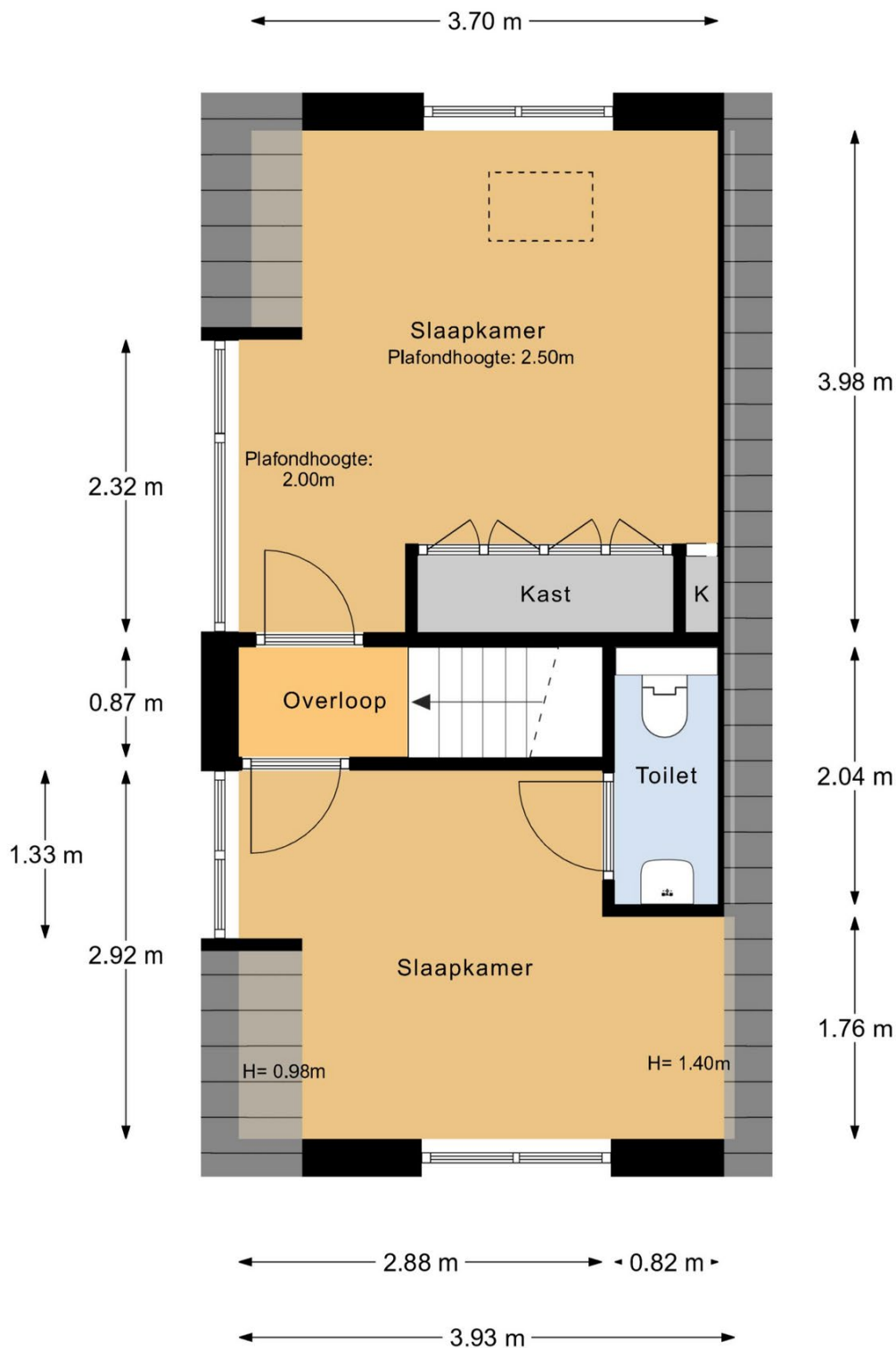
Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

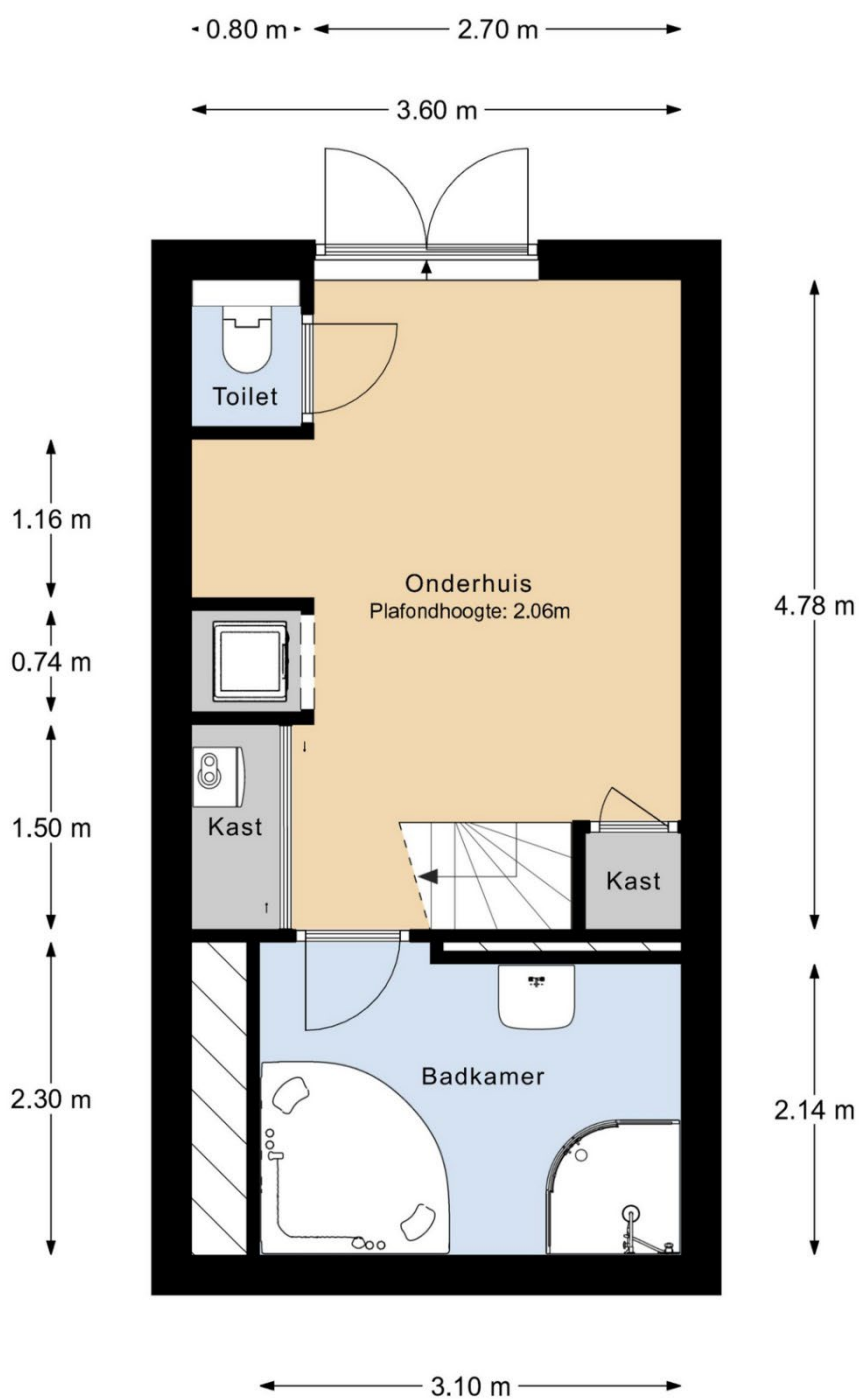




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

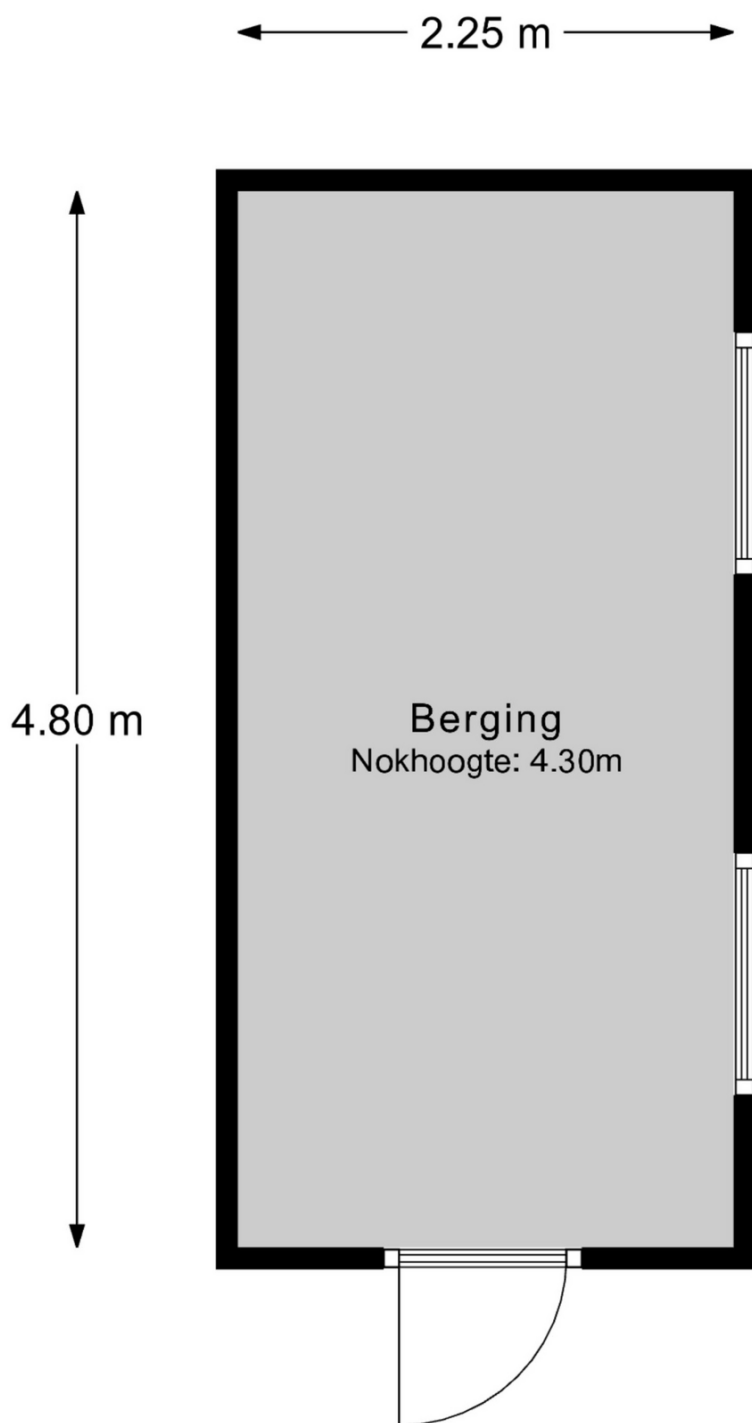




Souterrain

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

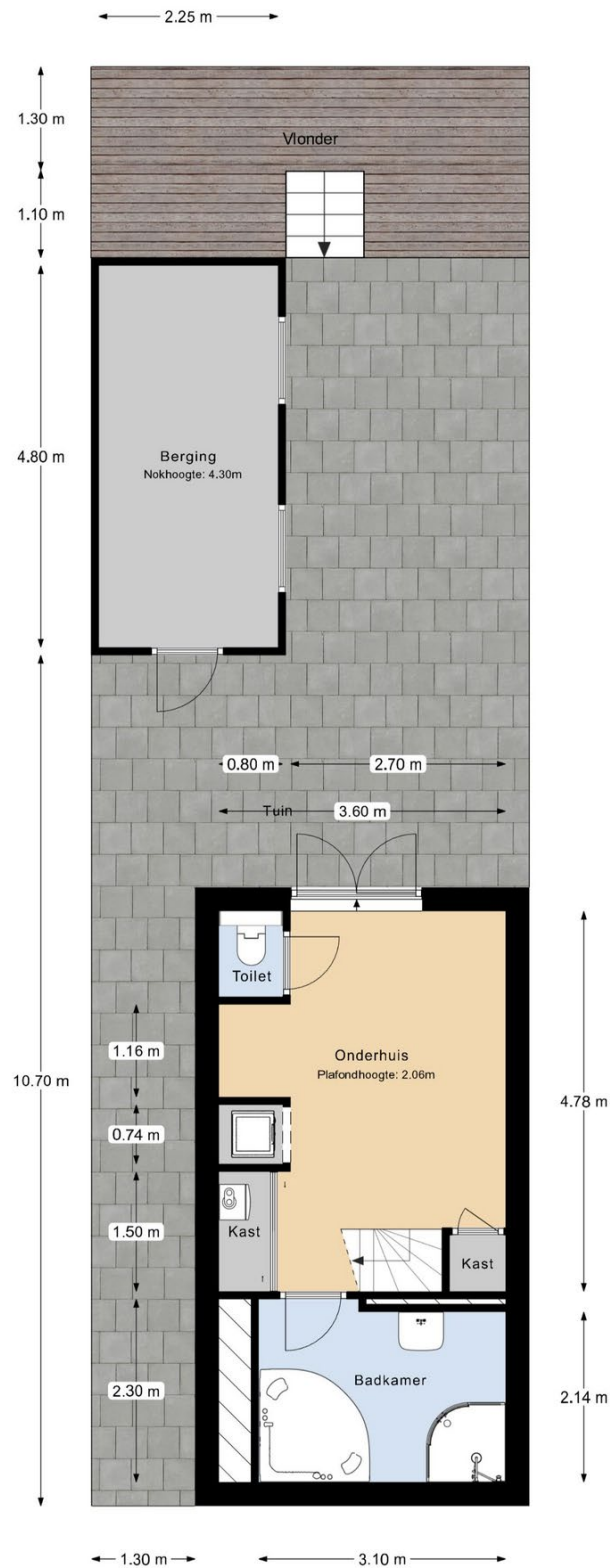




Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

