



Koninginnestraat 81, 3311 WR Dordrecht

€ 495.000,- k.k.

Omschrijving

Sfeervol en ruim wonen aan de rand van het historische centrum van Dordrecht!

Aan een rustige straat, net buiten het historische hart van Dordrecht, staat dit prachtige monumentale pand uit circa 1899. De woning straalt karakter en charme uit, met een klassieke gevel en authentieke stijlkenmerken, die met zorg zijn behouden. Achter de historische voorgevel gaat een verrassend ruime woning schuil met een praktische, doordachte indeling.

Twee woningen in één

De woning beschikt over twee zelfstandige woonlagen, elk voorzien van een eigen woonkamer, keuken, badkamer en meerdere slaapkamers. Ideaal voor dubbele bewoning, een groot gezin of het combineren van wonen en werken onder één dak.

Ligging

De locatie is perfect: op loopafstand van winkels, horeca en het NS-station. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de snelwegen richting Rotterdam en Breda.

De woning maakt samen met de benedenwoning deel uit van een recent opgerichte VvE.

Highlights:

- Twee ruime, lichte woonkamers met moderne open keuken;
- Vijf volwaardige slaapkamers;
- Twee moderne badkamers;
- Monumentale status;
- Gelegen aan de rand van de historische binnenstad;
- Dubbele bewoning mogelijk;
- Volledig gerenoveerd.

Indeling

Begane grond

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

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot diverse vertrekken en een vaste trap naar de tweede verdieping.

De ruime woonkamer heeft een sfeervolle schouw, glad gestucte wanden en een lichte laminaat vloer. De open keuken is functioneel ingericht en uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, oven, afzuigkap en een koel-vriescombinatie.

Verder zijn er twee slaapkamers aanwezig, beide keurig afgewerkt. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting. De elektrische boiler is hier eveneens geplaatst.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot het separate toilet, cv-opstelling en de eerste slaapkamer.

De royale woonkamer op deze verdieping is licht en sfeervol, mede door de grote raampartijen, zichtbare houten balken en de neutrale afwerking. De aangrenzende open hoekkeuken is voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, oven, inductiekookplaat, afzuigkap en een koel-vriescombinatie.

Via de woonkamer zijn nog twee ruime slaapkamers bereikbaar, evenals de tweede badkamer met inloopdouche,

wastafelmeubel en een tweede wasmachineaansluiting.

Kenmerken:

- Bouwjaar: ca. 1899;
- Woonoppervlakte: ca. 131m²;
- Verwarming via cv-installatie;
- Energielabel: C;
- Schilderwerk buiten 2024;
- Oplevering: in overleg, kan snel.

Interesse?

Ben je op zoek naar een ruime, karaktervolle bovenwoning met volop mogelijkheden op een toplocatie? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!

Disclaimer:

Bij Boogerman Makelaars proberen wij zoveel mogelijk woningzoekende de gelegenheid te geven om de woning te bezichtigen. Desondanks kan het toch gebeuren dat de kijkmomenten vol zitten. Indien u dat wenst kunt u dan op de reservelijst geplaatst worden, wij houden u dan per e-mail op de hoogte.

Indien u een bod wenst uit te brengen dan is dit alleen schriftelijk mogelijk via het door ons beschikbaar gestelde klantendossier, welke u ontvangt bij de afspraakbevestiging met alle overige relevante informatie.

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

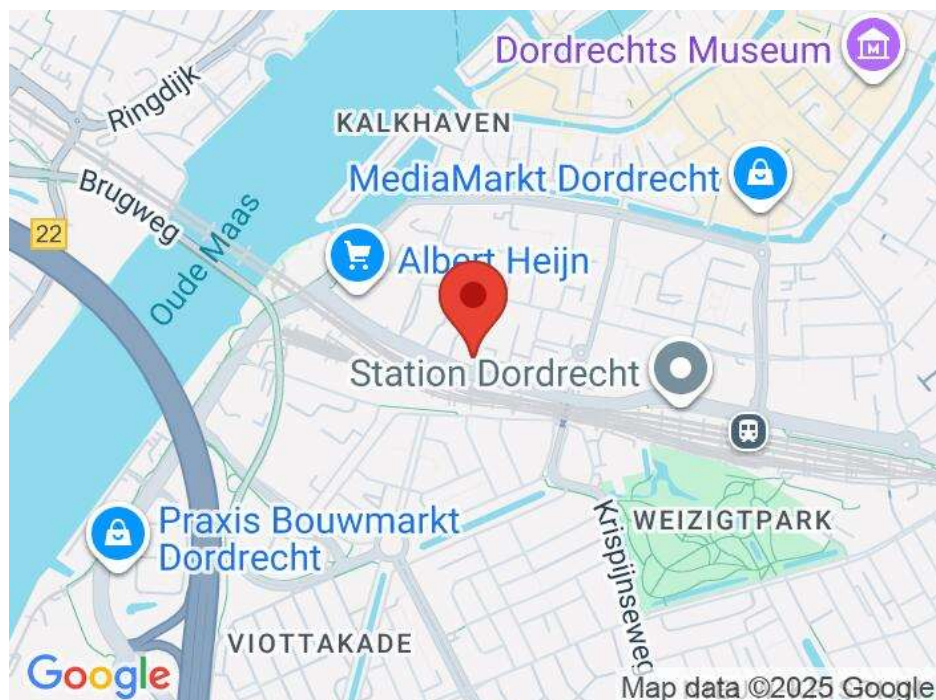
De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Kenmerken

	: € 495.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 461 m ³
Perceel oppervlakte	: 80 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 131 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1899
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketeteigendom

Locatie

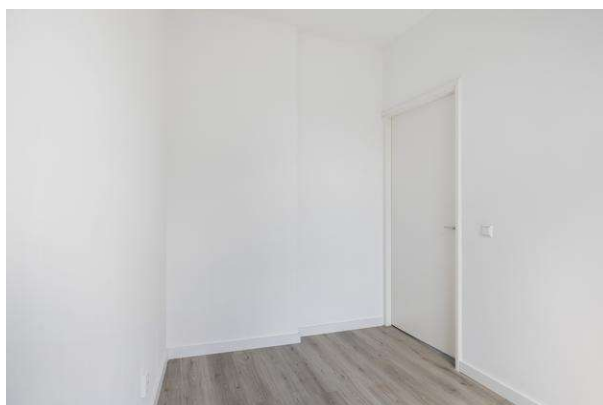
Koninginnestraat 81
 3311 WR DORDRECHT



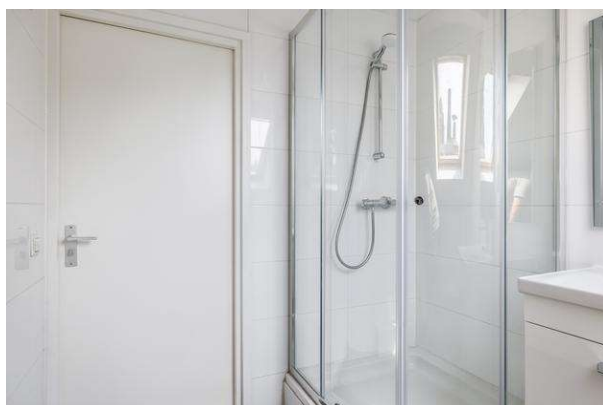
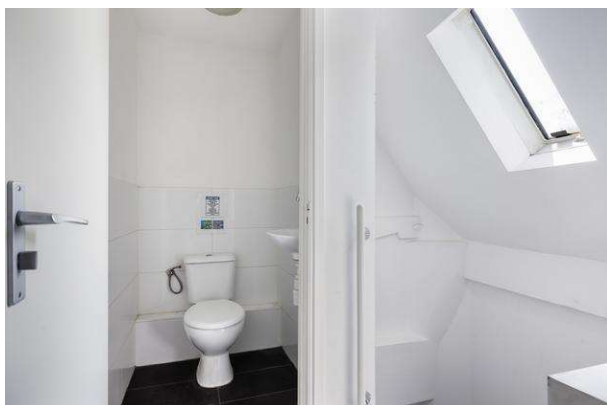
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

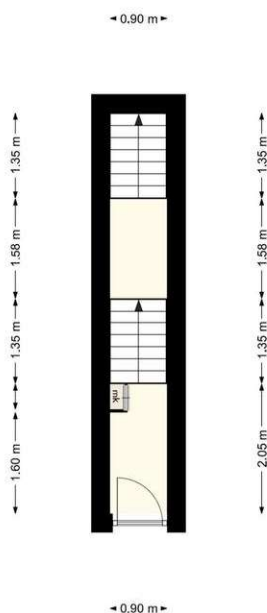


Foto's



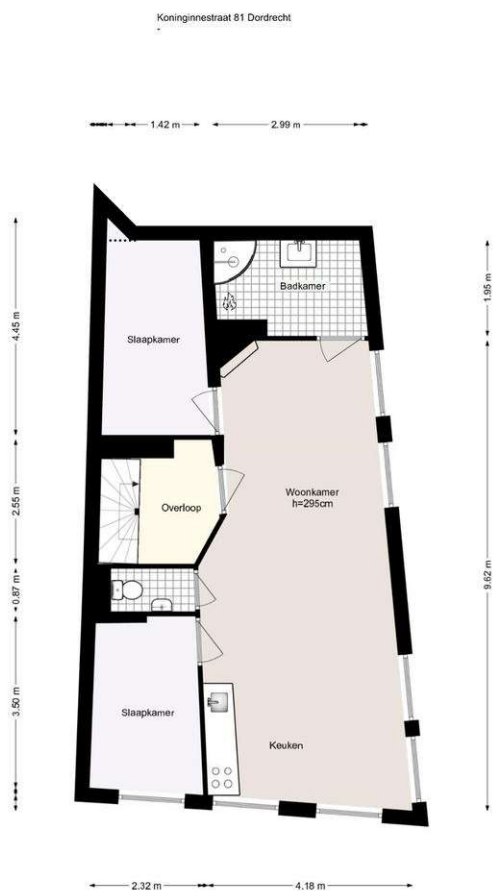
Plattegrond

Koninginnestraat 81 Dordrecht
-ENTREE-



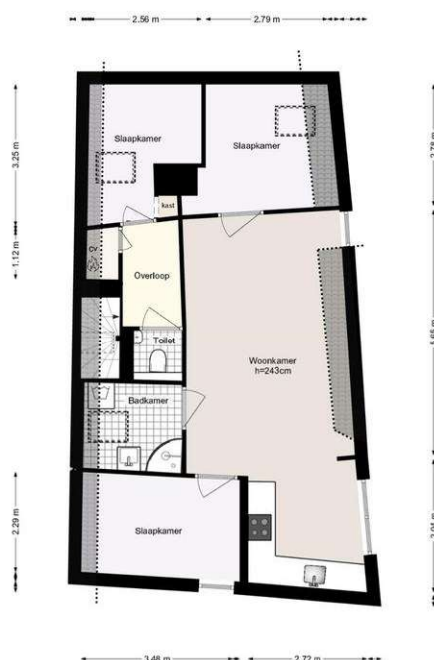
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Plattegrond



Plattegrond

Koninginnestraat 81 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJMOND.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.