



Mauritsweg 44, 3314 JH Dordrecht

Vraagprijs € 319.000,- k.k.

Estate Makelaar
Noordeinde 30
3341 LW, HENDRIK-IDO-AMBACHT
Tel: 088 - 123 1000
E-mail: info@estatemakelaar.nl
www.estatemakelaar.nl



Omschrijving

In Dordrecht, in de groene wijk Nieuw-Krispijn bieden wij deze ruime, goed onderhouden en zonnige benedenwoning met tuin en garage aan. Ideaal en voor vele doelgroepen te bewonen! De woning is gunstig gelegen t.o.v. het stadscentrum, diverse uitvalswegen, diverse scholen en winkels zijn op loopafstand. Ook het fraaie Weizigtpark met kinderboerderij en het NS station zijn op korte afstand gelegen.

Indeling:

Begane grond:

Entree met tochtportaal voorzien van de meterkast en een nette vloer-, wand- en plafondafwerking. De ruime hal erna is voorzien van een trapkast en een separate toiletruimte. Vanuit deze hal zijn alle ruimten bereikbaar. Ook de hal is netjes verzorgd.

De zonnige woonkamer meet circa 3.80x8.76 en is voorzien van grote ramen, veel licht & veel zon.

De woonkeuken is gesitueerd aan de achterzijde en is uitgevoerd met een L-vormige keukenopstelling met een koelkast, keramische kookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser. Vanuit de keuken zicht op de achtertuin.

De begane grondvloer is voorzien van fraaie vloertegels en keurig laminaat in de onder andere de woonkamer en de keuken.

Slaapkamer 1 van circa 2.95x4.50 is gelegen aan de tuinzijde en is voorzien van een deur naar de tuin en een kastje met de combiketel (deze kamer kan eventueel gesplitst worden in 2 slaapkamers).

Slaapkamer 2 van circa 2.60x3.19 ligt aan de straatzijde. Beide slaapkamers zijn voorzien van laminaat.

De moderne badkamer uit 2022 is voorzien van een douchecabine, een wastafel, de aansluiting voor de wasmachine, een raam en een radiator.

Tuin:

De zonnige achtertuin meet circa 5.00x8.60 en is gelegen op zuiden. De houten garage/berging/hobbyruimte meet circa 25 m² en is voorzien van elektra en een vliering. Via een zij-uitgang is de straat bereikbaar. Aan de gevel een buitenkraan en 2 zonneschermen.

Bijzonderheden:

- Leuk & verrassend begane grond appartement.
- Energie label D.
- Bouwjaar circa 1921.
- Woonoppervlakte circa 72 m².
- Inhoud woning circa 237m³.
- Nagenoeg alles isolerende beglazing (deels hr++ vernieuwd).
- Houten kozijnen, schilderwerk buiten in 2024 uitgevoerd.
- Combiketel van Nefit uit 2015, recent gecontroleerd.
- Leuke ligging, veel groen, parkeren voor de deur.
- Dak is recent vervangen en geïsoleerd (2023).
- Platte dak van garage is geïsoleerd in 2024.
- Recht van overpad achter de garage.
- Berging van de bovenwoning zit aan de garage vast.
- Achtergevel is geïsoleerd en geïmpregneerd.
- Groepenkast in de meterkast in 2022 vervangen.
- VVE in opstartfase met 1 bovenwoning (alles in goed overleg).

Oplevering: In overleg.

Dordrecht is een historische stad in het zuidwesten van Nederland, gelegen aan de rivier de Merwede. Het is de oudste stad van de provincie Zuid-Holland en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Dordrecht staat bekend om zijn prachtige monumentale panden, smalle straatjes en pittoreske grachten, vooral in de sfeervolle Binnenstad. De stad biedt een unieke combinatie van cultuur, natuur en moderne voorzieningen. Bezoekers kunnen genieten van musea, historische gebouwen en het gezellige winkel- en horeca aanbod, terwijl de nabijheid van het natuurgebied de Biesbosch de stad ook aantrekkelijk maakt voor natuurliefhebbers. Dordrecht is goed bereikbaar via de auto, trein en water, waardoor het een levendige en toegankelijke stad is.

Krispijn is een wijk in het zuiden van Dordrecht en is een wijk met diverse buurten met elk haar eigen karakter. Deze wijk beschikt over diverse uitvalswegen en voorzieningen als winkels, een park en nog veel meer. Naast de busverbindingen is het NS-station Dordrecht Centraal op loopafstand te bereiken. Voor rust en ontspanning kun je naar het nabij gelegen prachtige Weizigtpark. Op loopafstand is de historische binnenstad van Dordrecht te bereiken, zodat je gebruik kunt maken van de vele voorzieningen die het te bieden heeft.

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing. Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011 3 Toelichting bij rapport Informatie over het rapport Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL. De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

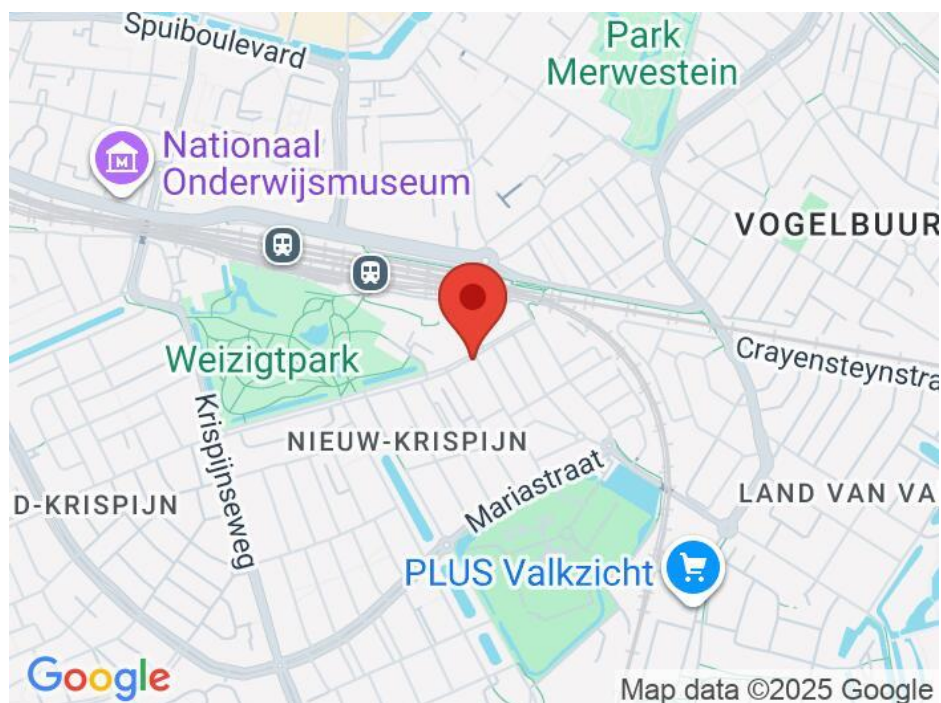
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening: Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is (nog) geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 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'

Kenmerken

Vraagprijs	: € 319.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 237 m ³
Perceel oppervlakte	: 133 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 72 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1921
Ligging	: In woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 40 m ²
Garage	: Vrijstaand hout
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

Mauritsweg 44
3314 JH DORDRECHT



Estate Makelaar
Noordeinde 30
3341 LW, HENDRIK-IDO-AMBACHT
Tel: 088 - 123 1000
E-mail: info@estatemakelaar.nl
www.estatemakelaar.nl



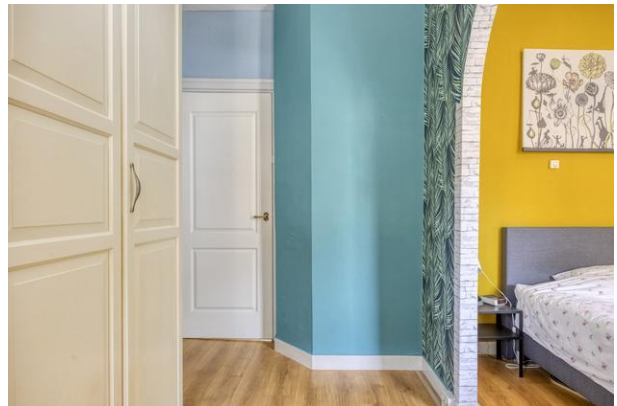
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

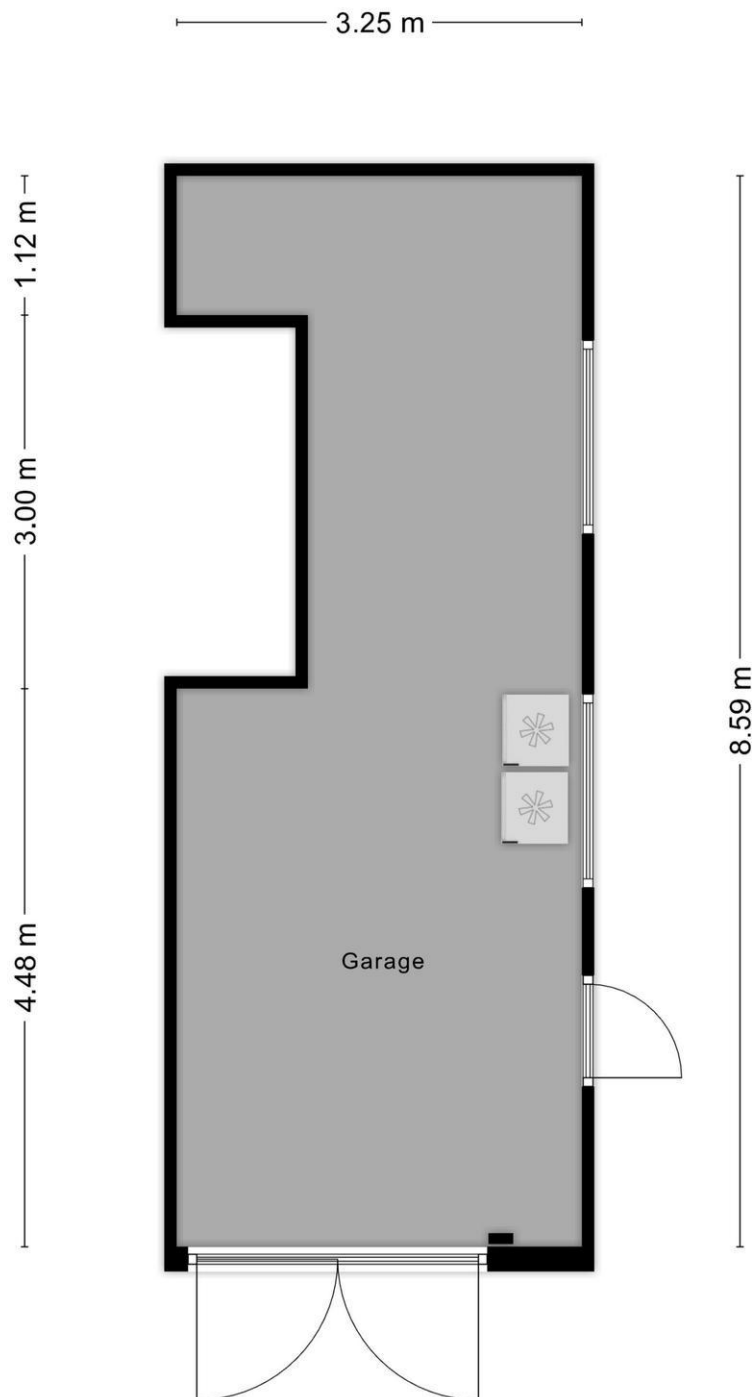


Plattegrond



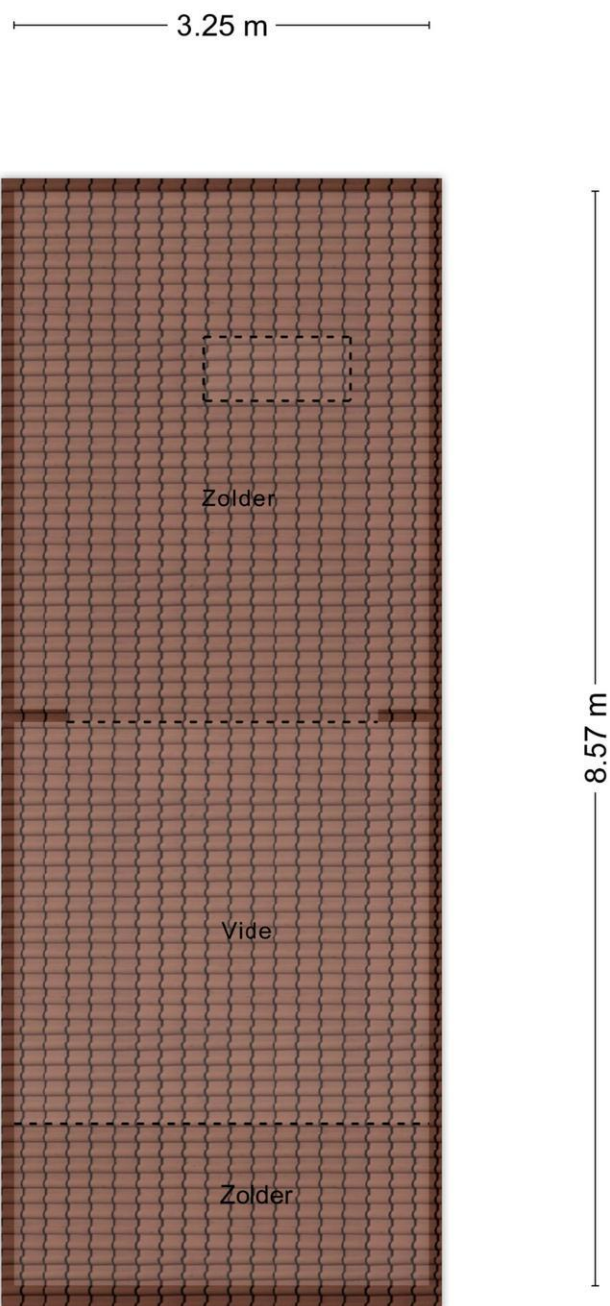
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Estate Makelaar
Noordeinde 30
3341 LW, HENDRIK-IDO-AMBACHT
Tel: 088 - 123 1000
E-mail: info@estatemakelaar.nl
www.estatemakelaar.nl

