

078- 7440182



# Menagerie 79

3328 LL Dordrecht

Vraagprijs:

**€ 489.000,- k.k.**





## Prachtig top-appartement met luxe afwerkingen, terras op het zuiden met magnifiek uitzicht over de Wieldrechtse Zeedijk en Dordtse Biesbosch en eigen parkeerplaats!

Dit fantastische 2 (voorheen 3-) kamerappartement is gelegen op de bovenste (5e) verdieping van een fraai, in 2021 gebouwd appartementencomplex genaamd 'Wilgenkroon' in de hippe wijk Wilgenwende. Het appartement is geheel gasloos en voorzien van warmtepomp met vloerverwarming en is volledig voorzien van luxe afwerkingen met een prachtige keuken en badkamer. Door het samenvoegen van de woonkamer met 1 slaapkamer beschikt de woonkamer over veel lichttoetreding door veel raampartijen en een werkelijk geweldig uitzicht over de landerijen van de Dordtse Biesbosch door de ligging aan de rand van Dordrecht. Zeker vermeldenswaard is het prachtige terras op het zuiden met eveneens dit prachtige, vrije uitzicht. Het mooie, verzorgde complex beschikt over een afgesloten entree met videofooninstallatie, liftinstallatie, aluminium kozijnen, zonnepanelen t.b.v. gemeenschappelijke voorzieningen en een afgesloten parkeerterrein. De wijk Wilgenwende is gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen (A15 en A16) richting o.a. Breda en Rotterdam.

### Kenmerken

<b>Vraagprijs:</b>	<b>€ 489.000,-</b> kosten koper
<b>Type woning:</b>	<b>appartement</b> , galerijflat
<b>Aantal kamers:</b>	<b>2</b> kamers, waarvan <b>1</b> slaapkamer
<b>Inhoud woning:</b>	<b>255 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte:</b>	<b>77 m<sup>2</sup></b>
<b>Berging:</b>	<b>4 m<sup>2</sup></b> (+ bergzolder)
<b>Bouwjaar:</b>	<b>2021</b>
<b>Ligging:</b>	gelegen in de wijk <b>Wilgenwende</b>
<b>Terras:</b>	gelegen op het <b>zuiden</b>
<b>Parkeergelegenheid:</b>	<b>1</b> eigen parkeerplaats op afgesloten parkeerterrein
<b>Verwarming:</b>	verwarming middels <b>warmtepomp</b>





### Indeling begane grond;

- entree/ royale hal met fraaie plavuizen vloer met vloerverwarming/koeling, meterkast (10 groepen + aardlekschakelaar), toilet, inpandige berging (4 m<sup>2</sup> + bergzolder) en toegang tot de slaapkamer, badkamer en woonkamer/ eetkamer;
- inpandige was/bergruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger;
- via gave, zwart stalen deur toegang tot de ruime en lichte woonkamer met eetkamer (voormalige slaapkamer) voorzien van plavuizen vloer met vloerverwarming/koeling, gladde stucwerk wandafwerking en openslaande deuren naar het terras gelegen op het zuiden. Indien gewenst is van de eetkamer met gemak weer een 2<sup>e</sup> slaapkamer te maken;
- luxe keuken in een stoere zwart/groene kleurafwerking met zitplaatsen aan het kookeiland, veel kastruimte en inbouwapparatuur, te weten: een ingebouwde koffiezetapparaat (Miele), combi-oven (Miele), grote koelkast met vriesvak (Miele), een kookeiland met een inductiekookplaat (Miele) met geïntegreerde afzuiging, spoelbak, heet waterkraan (Selsiuz), wijnklimaatkast (Miele), en vaatwasmachine (Miele);
- slaapkamer gelegen aan de voorzijde voorzien van plavuizen vloer met vloerverwarming/koeling en grote houten kastenwand;
- moderne badkamer voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, grote inloopdouche met warmteterugwinning en dubbele wastafel met stoer, houten meubel grote spiegel. De badkamer is eveneens voorzien van vloerverwarming/koeling;
- Separaat toilet voorzien van geheel betegelde wanden, zwevend closet en fonteintje.

### Terras;

- woning breed terras gelegen op het zuiden met elektrisch zonnescherm en prachtig, vrij uitzicht over de wijk, Wioldrechtse Zeedijk en achterliggende landerijen / de Biesbosch.

### Berging;

- eigen, inpandige berging gelegen op de begane grond van het complex met bergzolder.





### Parkeerplaats;

- het appartement beschikt over een eigen genummerde parkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein.

### Bijzonderheden;

- bouwjaar 2021;
- woonkamer / terraszijde voorzien van elektrisch zonnescherm;
- woning is volledig voorzien van vloerverwarming/koeling en warmteterugwinning systeem;
- woning is geheel voorzien van aluminium kozijnen met HR++ beglazing;
- verwarming en warmwatervoorziening middels een warmtepomp;
- energielabelklasse A, geldig tot 06-12-2030;
- de VvE heeft ca. 44 zonnepanelen toegevoegd voor de algemene voorzieningen;
- bijdrage Vereniging van Eigenaren € 156,63 per maand (inclusief opstal- en glasverzekering).

### Kadastrale aanduiding;

- gemeente **Dubbeldam**, sectie **V**, nummer **2987**, appartementsindex **A36**.
- gemeente **Dubbeldam**, sectie **V**, nummer **2987**, appartementsindex **A72**.
- gemeente **Dubbeldam**, sectie **V**, nummer **2987**, appartementsindex **A108**.

### Oplevering;

- in overleg, ca. 3<sup>e</sup> kwartaal 2026.





## 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.

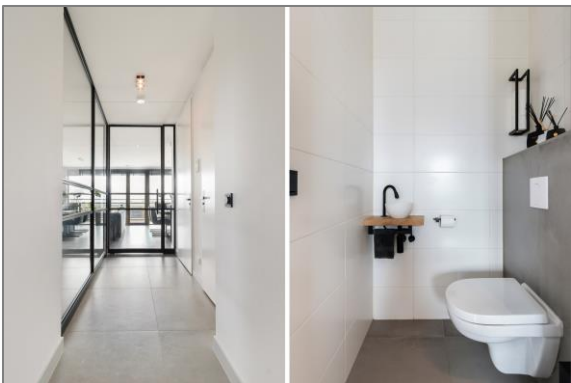
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

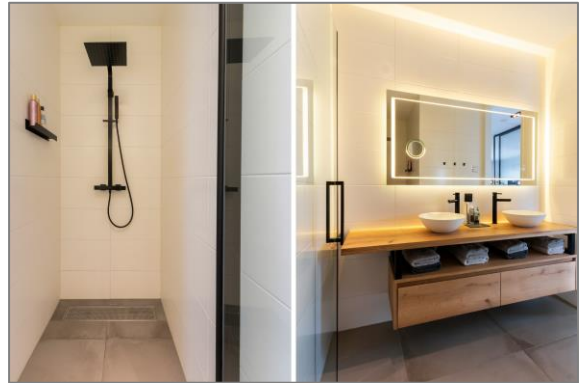
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.



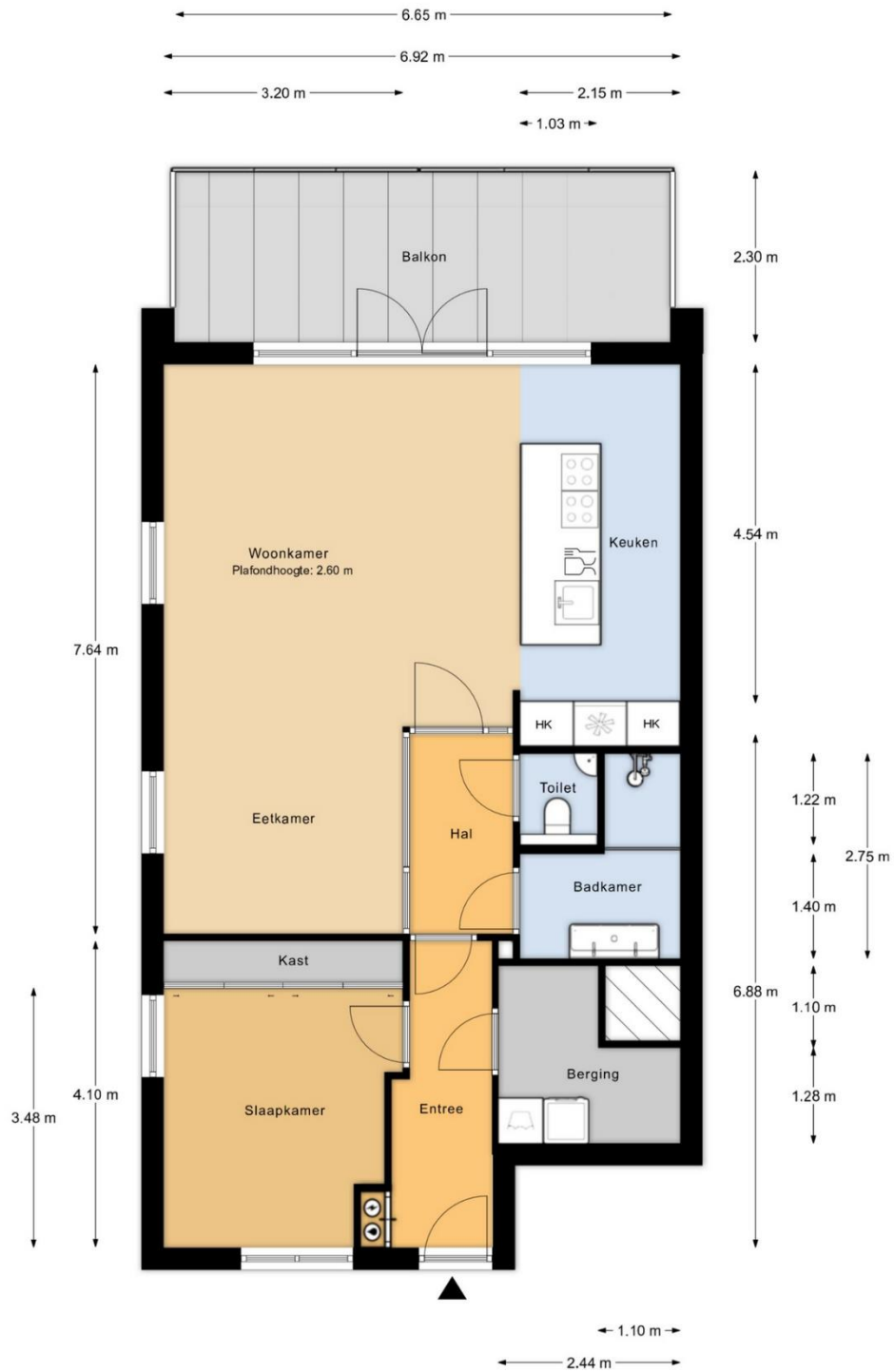








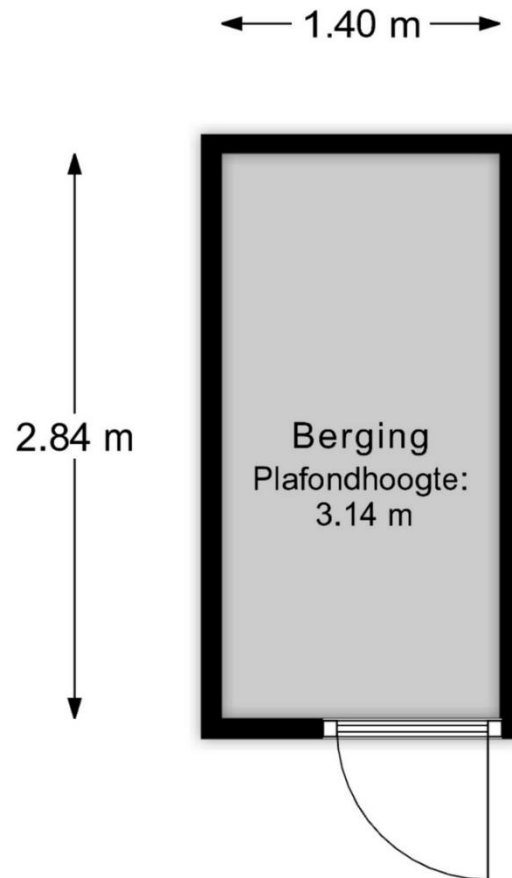
# Plattegronden



Plattegrond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

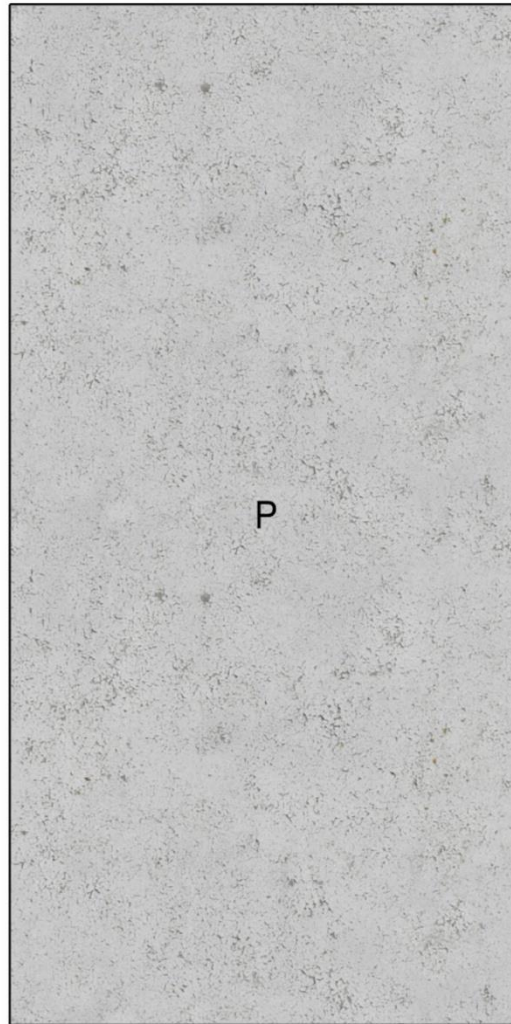




Berging

**MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF**  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Parkeerplaats

**MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF**  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

