

TE KOOP

Abel Tasmanstraat 38

Dordrecht



Vraagprijs

€ 275.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Abel Tasmanstraat 38, Dordrecht

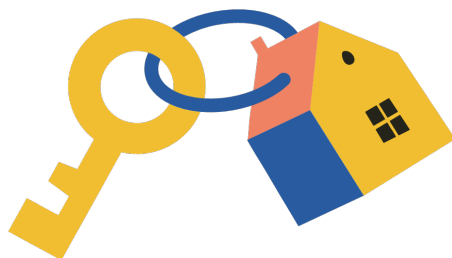
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Stijlvol wonen in Wielwijk – modern
3kamerappartement (65 m²) met zonnig balkon
In dit smaakvol afgewerkte appartement komen comfort, licht en modern woonplezier samen. De woning bevindt zich op de eerste verdieping van een verzorgd complex met lift en biedt een verrassend ruimtelijke indeling. Een ideale plek voor wie graag instap klaar woont op een centrale locatie tussen verschillende winkelcentra, die zowel met het ov als de auto goed bereikbaar is.

Een woonkamer die meteen uitnodigt
Zodra je binnenkomt, valt de lichte en open sfeer op. De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de brede raampartijen voelt de ruimte nog groter aan. De schuifpui verbindt binnen moeiteloos met buiten: het balkon op het noordwesten is een heerlijke plek voor een ontspannen moment na het werk of een lange zomeravond.

Keuken met tijdloze uitstraling (2022)



Woningbrochure: Abel Tasmanstraat 38, Dordrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De keuken vormt een elegant en praktisch middelpunt van de woning. De moderne Lopstelling biedt veel werkruimte en een rustige, tijdloze uitstraling dankzij de hoogglans kasten en het warme houten werkblad. Alle essentiële apparatuur is aanwezig, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, magnetron, koelvriescombinatie (ter overname) en een nieuwe vaatwasser (geplaatst in 2025). Een fijne plek voor wie houdt van koken in een overzichtelijke, goed ingedeelde ruimte.

Twee slaapkamers met een rustige en comfortabele indeling

De woning beschikt over twee prettig ingedeelde slaapkamers. De grootste slaapkamer vormt een fijne, complete ruimte dankzij de directe verbinding met de badkamer en de vaste ingebouwde kast die veel bergruimte biedt zonder de kamer te belasten. De tweede slaapkamer is flexibel inzetbaar en leent zich uitstekend als kinderkamer, werkruimte, logeerkamer of hobbykamer. De ligging van beide kamers aan weerszijden van de woonkamer zorgt voor een logische en ruimtelijke indeling van het appartement.

Afwerking & comfort

De woning is verzorgd onderhouden en beschikt over diverse recente verbeteringen die bijdragen aan comfortabel en zorgeloos wonen. De houten kozijnen zijn in 2025 aan de buitenzijde professioneel geschilderd, waardoor ze er strak uitzien en weer jaren mee kunnen. In de VvE wordt rekening gehouden om dit appartement te voorzien van kunststof kozijnen. De cvketel heeft in 2025 een volledige onderhoudsbeurt gehad en in 2026 wordt de rookgasafvoer vervangen, wat de installatie toekomstbestendig maakt. Het complex beschikt over een actief VvEbeheer met een meerjarenonderhoudsplan. Daarnaast staan er meerdere (herhalende) werkzaamheden op de agenda, waardoor toekomstige verbeteringen aan het gebouw al in voorbereiding zijn. In de onderbouw is een eigen berging aanwezig, voorzien van elektra.

Centraal gelegen in een groene wijk

Wielwijk staat bekend om zijn groene opzet en uitstekende voorzieningen. Op loopafstand vind je

winkelcentra Admiraalsplein en Crabbehof, diverse supermarkten, winkels, scholen, parken en openbaar vervoer. De A16 ligt vlakbij, waardoor Rotterdam en Breda snel bereikbaar zijn.

In het kort

– Woonoppervlakte: 65 m²– Inhoud: 200 m³– Bouwjaar: 1996– Volledig geïsoleerd– Houten kozijnen met isolerende beglazing (schilderwerk 2025)– CV ketel van 2018, jaarlijks onderhouden met nieuwe RGA– 6m² berging met elektra– Actieve VvE– VvEbijdrage: € 250 p/m



FOTO'S



Woningbrochure: Abel Tasmanstraat 38, Dordrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



FOTO'S



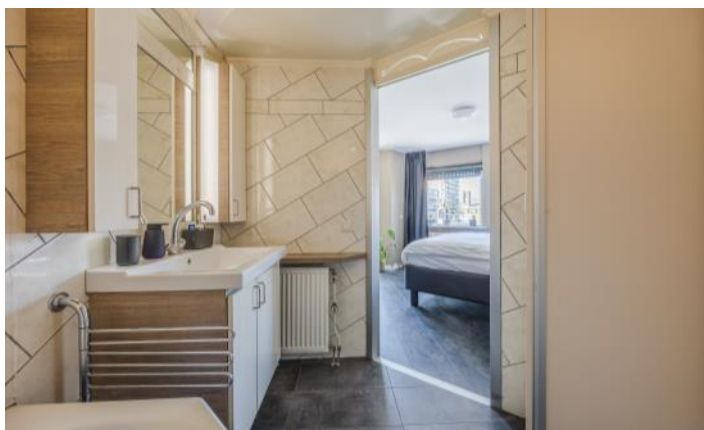


FOTO'S





FOTO'S



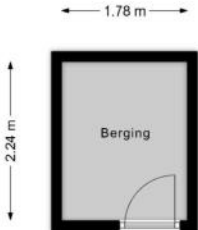
FOTO'S



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	196 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	65 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	4 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging
---------	---

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Betaald parkeren

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 250 per maand

Kadastrale gegevens

Dordrecht M 2199 4

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires			●
Plavuizen			●
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Alle losse spullen zoals meubels zijn in overleg ter overname beschikbaar



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.