

078- 7440182



Toloyenstraat 4

3312 PS Dordrecht

Vraagprijs:

€ 325.000,- k.k.





Sfeervolle hoekwoning met een heerlijk grote woonkamer, lounge­ruimte, open keuken, 3 slaapkamers, badkamer en een besloten achtertuin op het zuidoosten.

Deze leuke woning is geheel voorzien van dubbel glas en dakisolatie. Op de begane grond heeft u een ruime woonkamer met aangrenzende lounge­ruimte, een grote open keuken en een toilet. 3 slaapkamers, een nette badkamer en balkon op de eerste verdieping en vanaf de eerste verdieping d.m.v. een luik toegang tot de vliering. Uitstekende ligging in een gemoedelijke en populaire buurt in de geliefde woonwijk Land van Valk, nabij NS-station Dordrecht centraal, de gezellige historische binnenstad van Dordrecht, een speeltuintje voor de kleintjes om de hoek en diverse uitvalswegen (N3, A16 en A15).

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 325.000,- kosten koper
type woning:	hoekwoning, eengezinswoning
aantal kamers:	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
inhoud woning:	340 m³
perceel oppervlakte:	72 m²
gebruiksoppervlakte:	89 m²
bouwjaar:	1922
ligging:	gelegen in de wijk het Land van Valk
isolatie:	voorzien van dubbel glas en dakisolatie
tuin:	achtertuin gelegen op het zuidoosten
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Remeha Avanta, ca. 2016)





Indeling begane grond:

- entree in hal met toilet, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de keuken en woonkamer. Laminaat als vloerafwerking en glasvezelbehang als wandafwerking;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet;
- ruime woonkamer met sfeervol balkenplafond, 'stalraampjes', laminaat als vloerafwerking, gedeeltelijk metselwerk als muurafwerking en gedeeltelijk spachtelputz als wandafwerking. Vanuit de woonkamer toegang tot een lounge-/televisiekamer met vloerverwarming en openslaande deuren die toegang bieden tot de tuin aan de achterzijde;
- open keuken voorzien van moderne inrichting in lichte kleurstelling met een 5 pits-gasfornuis, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser (2023) en genoeg bergladen en kasten.

Indeling eerste verdieping:

- overloop, toegang tot de vliering, 3 slaapkamers en de badkamer. Laminaat als vloerafwerking en glasvezelbehang als wandafwerking;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een dakkapel, laminaat als vloerafwerking, glasvezelbehang als wandafwerking en een elektrisch bedienbaar rolluik;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning met deur naar het balkon (zuidoosten), losse kledingkast (blijft achter), laminaat als vloerafwerking, glasvezelbehang als wandafwerking en een elektrisch bedienbaar rolluik;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning, heeft een vaste kast, laminaat als vloerafwerking, glasvezelbehang als wandafwerking, een elektrisch bedienbaar rolluik en in deze slaapkamer is ook de aansluiting wasmachine en droger;
- gedeeltelijk betegelde badkamer met douche, wastafel + meubel, spiegelkast en een 2^e hangend closet;
- via vlizotrap toegang tot de zolder met hangplaats cv-combiketel (Remeha Avanta).

Vliering:

- de vliering is bereikbaar vanaf de overloop via een luik met vlizotrap. Op de vliering is de opstelplaats cv-ketel en is een dakraampje.





Tuin:

- besloten achtertuin gelegen op het zuidoosten, voorzien van een houten schuurtje met elektra en achterom;
- aan de voorzijde van de woning heeft u een buitenkraan.

Algemeen:

- de woning is gefundeerd op "staal";
- de gehele woning is voorzien van dubbel glas;
- de woning is voorzien van dakisolatie;
- mooie paneeldeuren;
- meterkast met 1 hoofdschakelaar, 1 aardlekschakelaar en 8 groepen;
- de woning heeft energielabel F, geldig tot en met 03-06-2028.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, nummer **4402**, groot **0** are **72** centiare (**72 m²**) eigen grond.

Oplevering:

- in overleg/Q4 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:

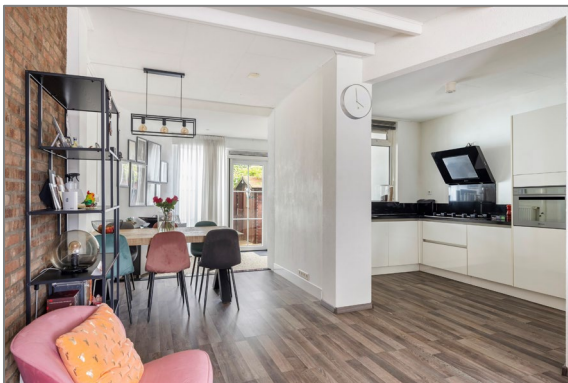
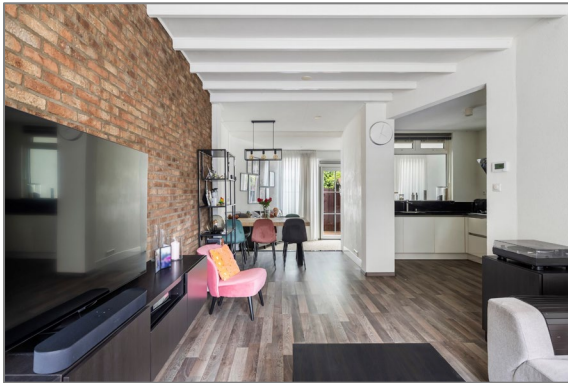
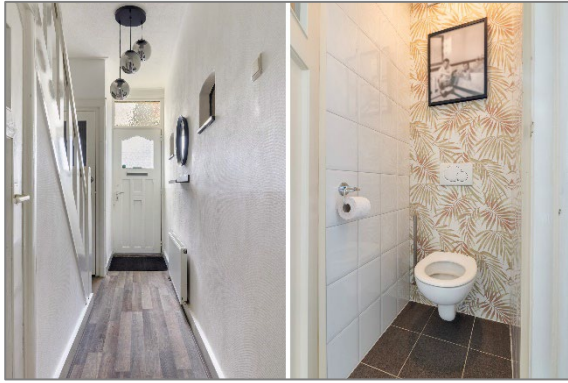
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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

Bij onze partner Advema Financiële Dienstverlening kunt u ook terecht voor een vrijblijvend hypotheekadvies.

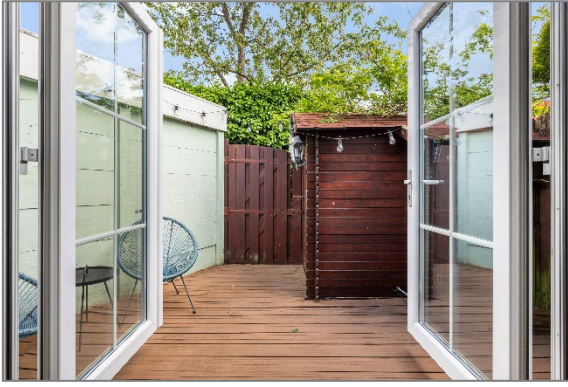
Advema Makelaardij & Financiële Dienstverlening (078) 7440182.

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.





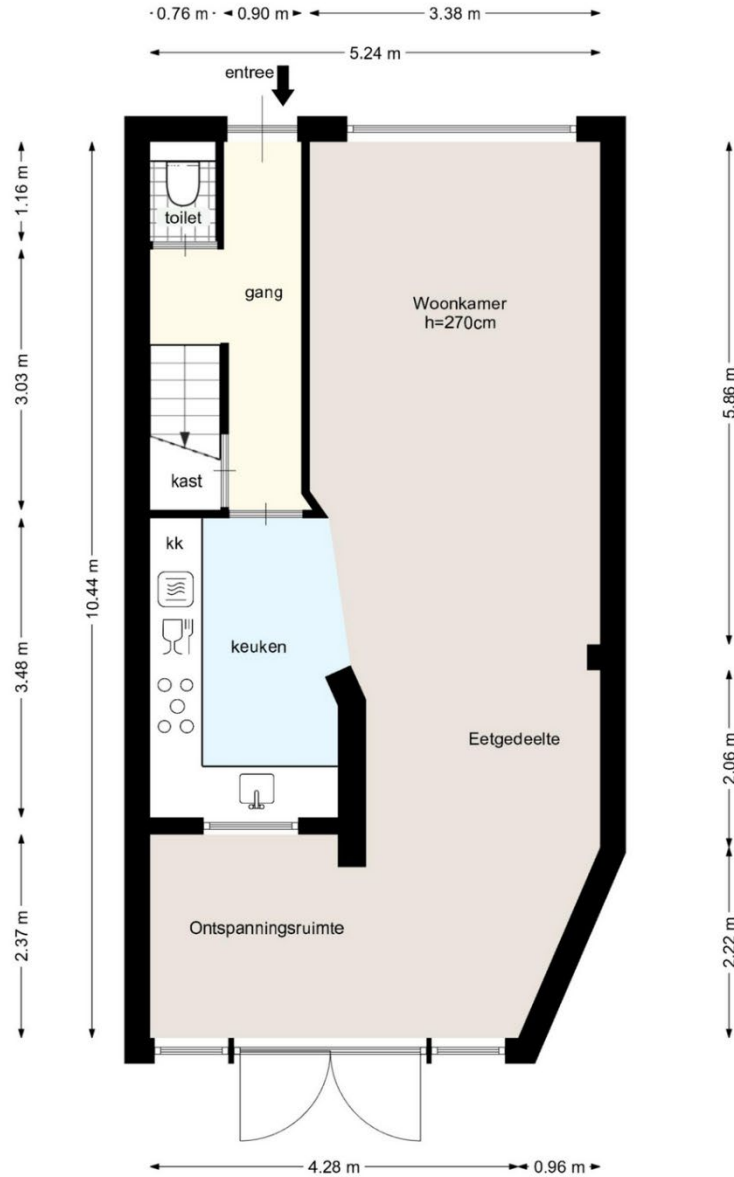






Plattegronden

Toloyenstraat 4 Dordrecht -BEGANE GROND-

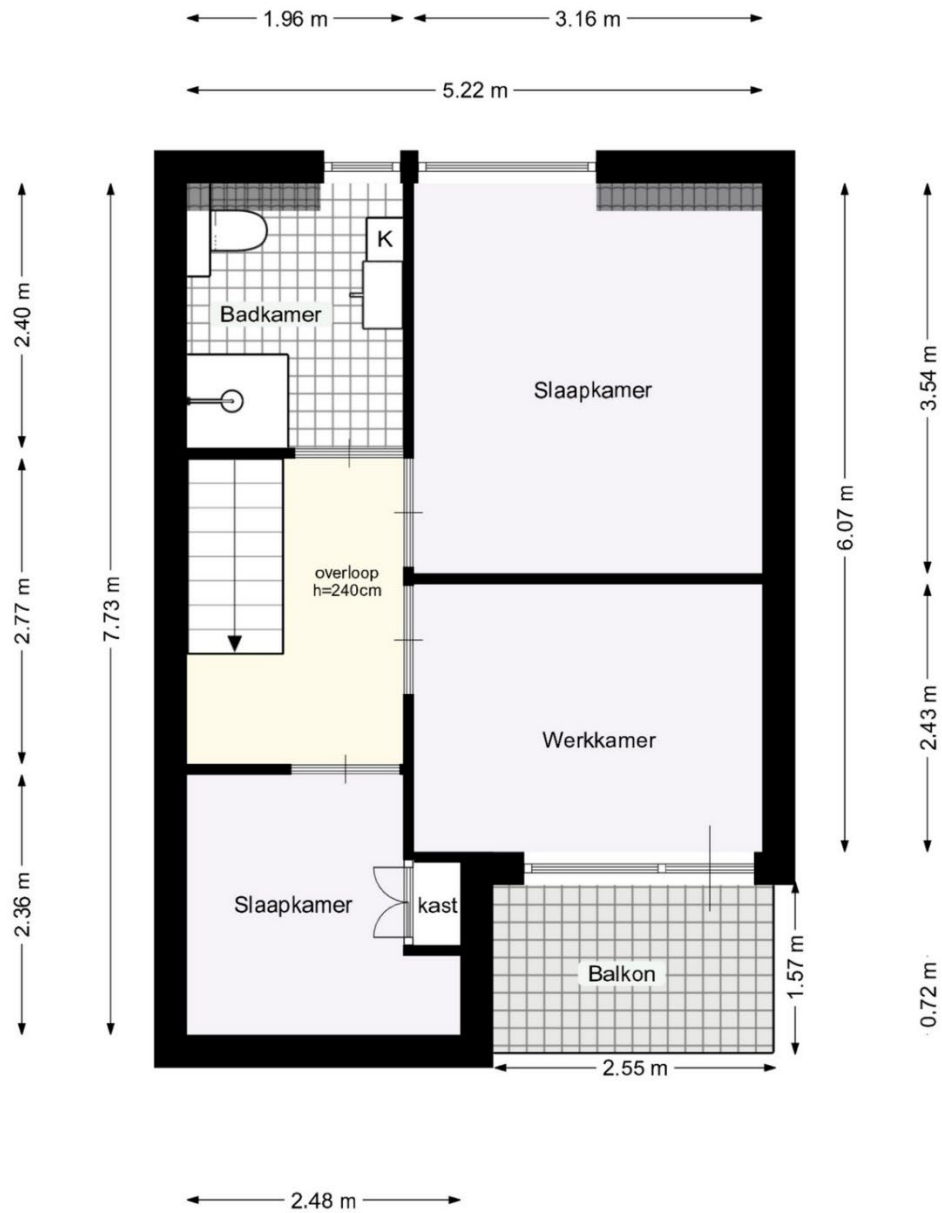


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL





Toloyzenstraat 4 Dordrecht
-1e VERDIEPING-

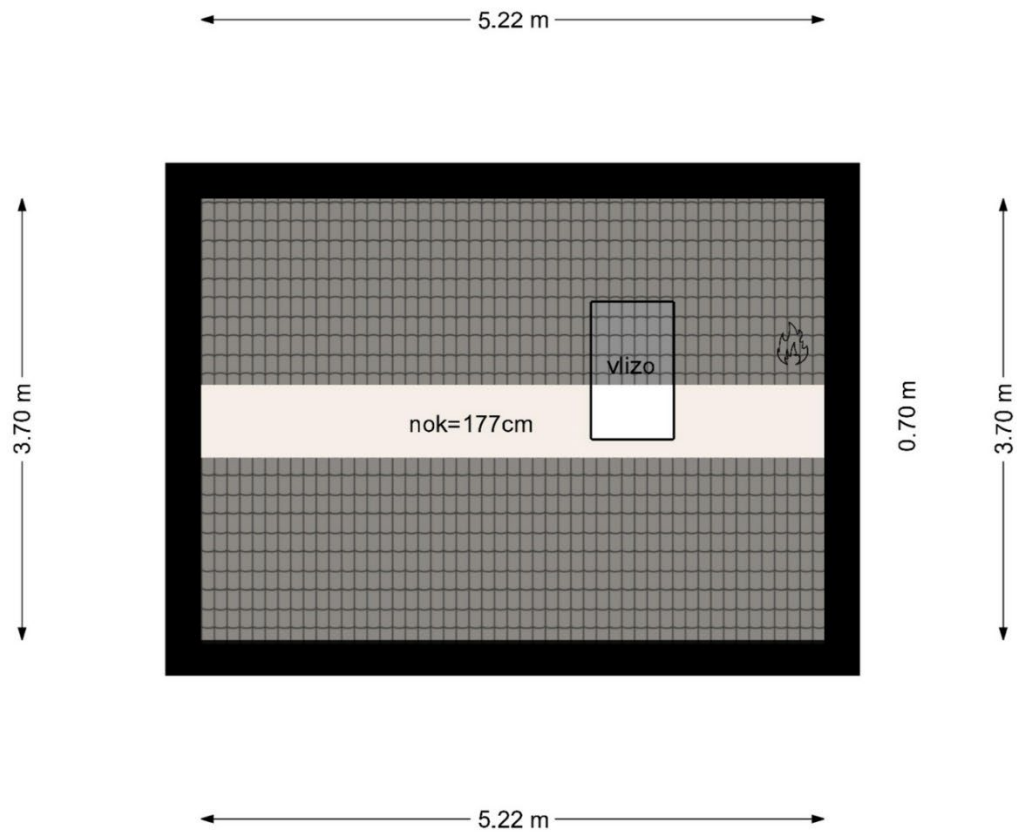


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL





Toloyenstraat 4 Dordrecht
-VLIERING-

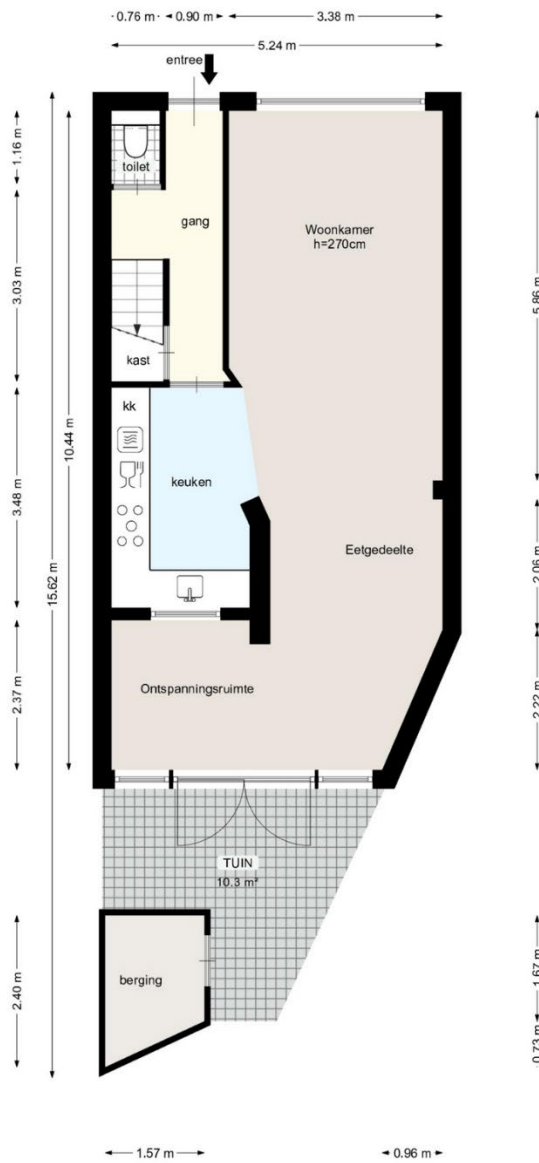


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL





Toloyenstraat 4 Dordrecht
-PERCEEL-



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






Huis op de kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Toloyenstr 4



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>⊕ Huisnummer</p> <p>— Voetgasterde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4402</p>	 <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>
---	---	---

