

078- 7440182



# Kuipershaven 14A

3311 AL Dordrecht

Vraagprijs:

**€ 569.000,- k.k.**





## Modern wonen of werken op prachtige locatie in het historisch havengebied van Dordrecht!

**Mchtig, loftachtig begane grondappartement met sfeervolle, beschutte stadstuin, prachtige, luxe afwerkingen en een fraaie ligging aan de Kuipershaven met uitzicht op het 3-rivierenpunt.**

Dit gave begane grondappartement (voormalige zeilmakerij en Beschermd Stadsgezicht) is recent volledig op luxe wijze gemoderniseerd waarbij op de entresol/ 1<sup>e</sup> verdieping een slaapkamer en moderne badkamer met ligbad zijn toegevoegd. De begane grond is thans in gebruik als kantoorruimte, maar biedt met gemak een mooie woonkamer met uitzonderlijk hoge plafonds en aan de achterzijde toegang tot de sfeervolle, beschutte stadstuin met onderheid terras en berging. Het gehele appartement is op smaakvolle wijze afgewerkt met o.a. fraaie PVC-vloeren met vloerverwarming en strakke stucwerk wandafwerking. Ook aan de isolatie en energiebesparende maatregelen is gedacht door het toevoegen van isolerende beglazing en gedeeltelijk HR++ triple glas. De ligging is fantastisch met aan de voorzijde vrij uitzicht op het 3-rivierenpunt waar de Maas, de Merwede en de Noord samenkomen, maar ook te midden van gezellige horeca, het historische havengebied en de winkels in de binnenstad van Dordrecht. Te gebruiken als woning, of als kantoor, maar ook de combinatie van wonen en werken is hier prima uit te voeren op 1 van de mooiste plekken van Dordrecht!

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 569.000,- kosten koper
type woning:	benedenwoning, loft-appartement
aantal kamers:	<b>2 kamers</b>
gebruiksoppervlakte:	<b>127 m<sup>2</sup></b>
bouwjaar:	<b>Ca. 1800</b>
ligging:	gelegen middenin het centrum en historisch havengebied
parkeren:	betaald parkeren en met (bewoners) vergunning
verwarming:	vloerverwarming middels cv-combiketel (Remeha Calenta, 2018)





### Indeling begane grond:

- entree via stoere dubbele toegangsdeuren/ royale hal met meterkast (8 groepen met aardlekschakelaars) en toegang tot de royale gang met stoere, houten lambrisering richting de woonkamer;
- studeerkamer/ spreekkamer aan de voorzijde van de woning voorzien van fraaie glazen wanden en visgraat pvc vloer;
- ruime, moderne toiletruimte (2022) voorzien van zwevend toilet, separaat urinoir en wastafel met meubel;
- inpandige berging met hangplaats elektrische boiler (Ariston, 60 liter);
- vanuit de hal toegang tot de middels glazen wand en glazen schuifdeur gesloten keuken voorzien van visgraat PVC vloerafwerking met vloerverwarming en hoek opgestelde inrichting in lichte kleurstelling met diverse inbouwapparatuur, te weten: koelkast, vriezer, vaatwasmachine, oven, inductiekookplaat en RVS afzuigschouw;
- machtige, royale woonkamer voorzien van visgraat PVC vloerafwerking met vloerverwarming, nette, gladde stucwerk wandafwerking met hoge, houten lambrisering en stoere, hoge plafonds (ca. 4.50 m.) met witte houten balken en veel lichtinval door vele grote ramen (met Triple HR beglazing) en aan de achterzijde toegang tot de tuin middels een schuifpui met isolerende beglazing. Vanuit de woonkamer via kleine wand met houten panelen trapopgang naar de eerste verdieping/ entresol.

### Indeling eerste verdieping:

- vanuit de trapopgang ,met kunststof kozijn met isolerende beglazing toegang tot de slaapkamer en fraaie badkamer;
- slaapkamer voorzien van laminaatvloer, lichtspots en toegang tot de badkamer;
- moderne, volledig betegelde badkamer (2022) voorzien wastafel met meubel, spiegel, zwevend toilet en ligbad.

### Tuin:

- sfeervolle, beschutte stadstuin gelegen op het zuidoosten, voorzien van onderheid terras met siertegels en ruime houtenberging.





### Algemeen:

- bouwjaar ca. **1800**;
- energielabel **B**, geldig tot **27-09-2031**,
- het betreft een **Beschermd Stadsgezicht**;
- brandwerende beglazing, isolerende beglazing en deels Triple beglazing;
- het terras in de tuin is vernieuwd en voorzien van gewapend beton;
- de VVE bestaat uit 2 adressen, is ingeschreven bij de KVK, maar verder nog niet actief;
- royale bestemming Centrum waar o.a. wonen, kantoor, B&B en lichte industrie is toegestaan!

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **F**, nummer **3086**, indexnummer **1**.

### Oplevering:

- in overleg.





### 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.

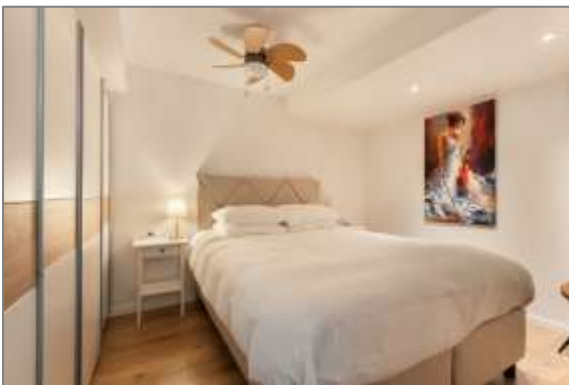
### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

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.





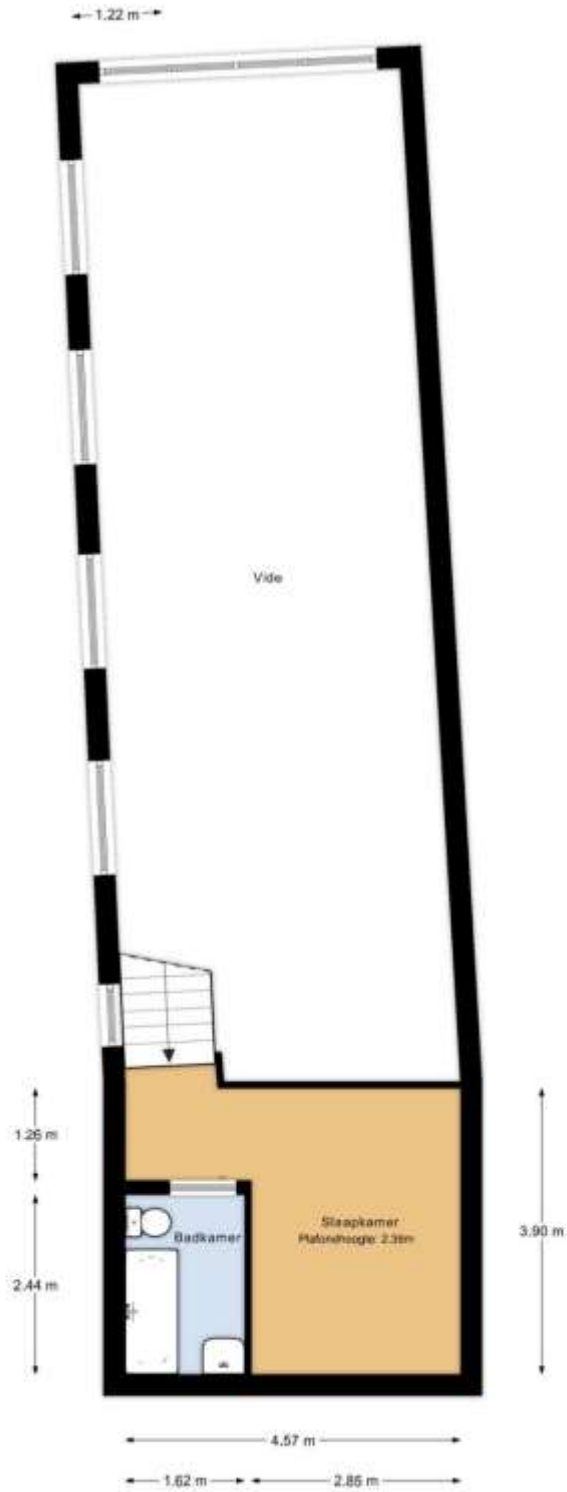






# Plattegronden

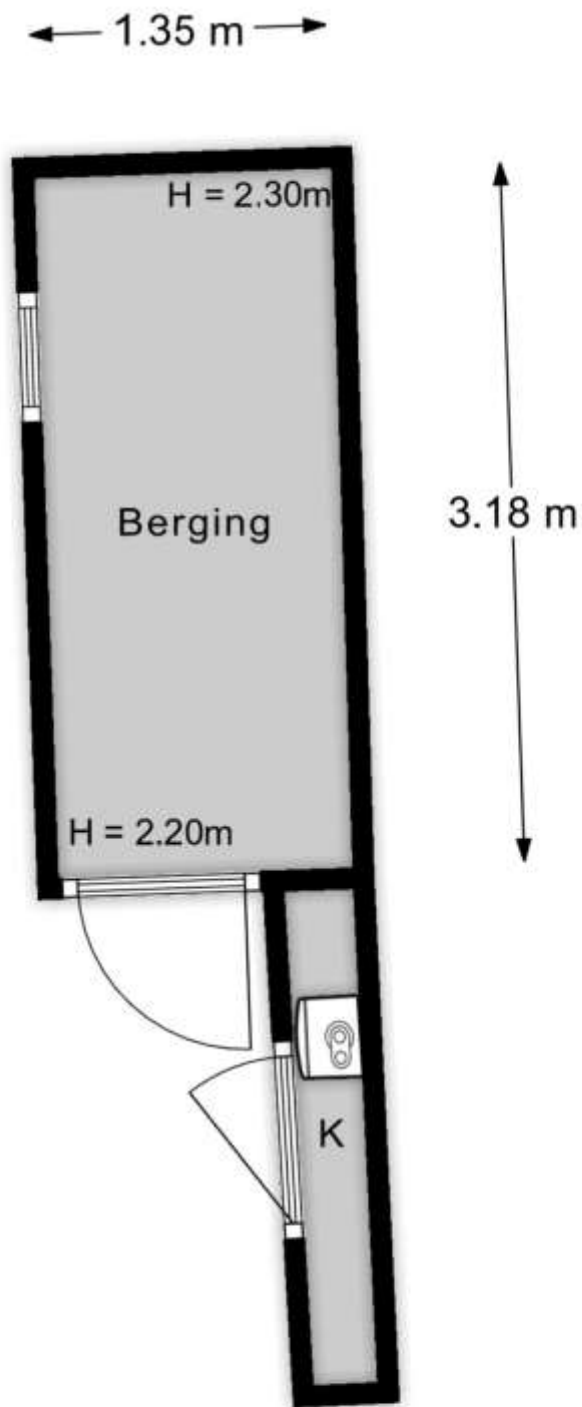




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

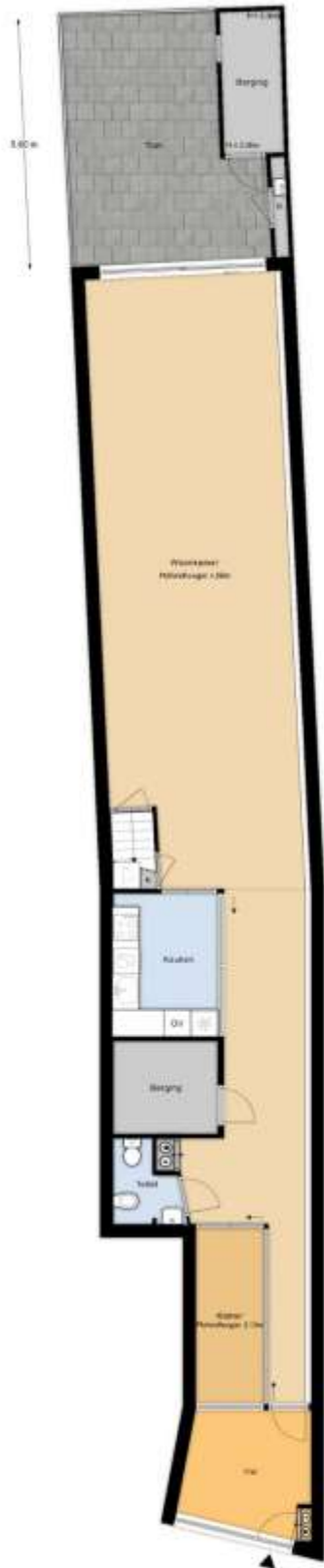




Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Paradevoorn  
MAATVOERINGEN ZIJN INDIKATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

