

# TE KOOP



**Nagtegaalplaats 123**

Dordrecht

€ 285.000 k.k.



't Hoen & Partners  
makelaardij

076-5440545  
info@ehp-makelaardij.nl  
www.ehp-makelaardij.nl



# Nagtegaalplaats 123 Dordrecht

Gelijkvloers wonen met een heerlijk ruim balkon veel lichtinval en een fraai uitzicht!

Op een gunstige locatie in Dordrecht gelegen, ruim voormalig 3-kamer hoekappartement op de 4e verdieping, thans ingedeeld als royale 2-kamerwoning met zijkamer, zonnig balkon, eigen berging op de begane grond en extra veel privacy vanwege de hoekligging. Het appartement is gelegen in een groene woonomgeving, op korte afstand van het historische stadscentrum, het centraal station, diverse voorzieningen en uitvalswegen richting onder andere Rotterdam en Breda.

Het appartementencomplex beschikt over twee liftinstallaties. Parkeren kan in op het eigen terrein van het complex.

Het appartement is vrijwel geheel voorzien van een, doorgelegde laminaatvloer en beschikt over aluminium buitenkozijnen met enkel glas.

Bouwjaar ca. 1977  
Woonoppervlakte ca. 79 m<sup>2</sup>  
Inhoud ca. 257 m<sup>3</sup>  
Ruim balkon  
Externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>  
VvE-bijdrage € 241,04 per maand  
Aanvaarding in overleg

## ENTREE BEGANE GROND

Afgesloten centrale entree met bellentableau en brievenbussen, toegang tot het trappenhuis en twee liftinstallaties. Op de begane grond bevindt zich tevens de eigen berging.

## INDELING APPARTEMENT

Entree/hal met meterkast voorzien van 7 groepen, grotendeels vernieuwd, een kookgroep en 2 aardlekschakelaars.

Hal/gang met twee vaste kasten en toegang tot de verschillende vertrekken.

closet en fonteintje.

Wasruimte/stookruimte met opstelling van de Nefit combiketel, bouwjaar 2020.

Ruime woonkamer met open keuken en aluminium schuifpui naar het royale balkon. Door de hoekligging en de brede raampartijen beschikt de woonkamer over veel lichtinval en een prettig uitzicht.

De open keuken is voorzien van een kunststof werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, vlakscherm afzuigkap, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasmachine.

Vanuit de woonkamer is er een open doorgang naar de zijkamer. Deze kamer staat in verbinding met de gang en kan uitstekend worden gebruikt als eetkamer, werkkamer, hobbyruimte of eventueel weer als extra slaapkamer, afhankelijk van de gewenste indeling.

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer.

Geheel betegelde badkamer met ligbad, aparte douchecabine en wastafel.

## BUITENRUIMTE

Het appartement beschikt over een verrassend ruim balkon. Door de ligging is er veel buitenruimte en kan men heerlijk genieten van het vrije/weidse uitzicht.

## BERGING

Op de begane grond bevindt zich een eigen privéberging van ca. 3,75 x 1,53 m, ideaal voor fietsen, opslag en overige bergruimte.

## BIJZONDERHEDEN

Ruim voormalig 3-kamer hoekappartement, thans royale 2-kamerwoning met zijkamer;  
Woonoppervlakte ca. 79 m<sup>2</sup>;  
Heerlijk ruim doorlopend balkon;  
Eigen berging op de begane grond van ca. 6 m<sup>2</sup>;  
Gelegen in een complex met twee liftinstallaties;  
Moderne, grotendeels doorgelegde laminaatvloer;  
Aluminium kozijnen met enkel glas;  
Nefit combiketel, bouwjaar 2020;  
Meterkast grotendeels vernieuwd, voorzien van 7 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars;  
VvE-bijdrage € 241,04 per maand;  
Gunstige ligging nabij groen, centrum, station,

openbaar vervoer en uitvalswegen;

Voor de afmetingen verwijzen wij je naar de bijgevoegde plattegrond.

## KOOVEREENKOMST

De koop van een woning door een consument is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekening van de koopakte.

Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond, het notariaat en Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij je de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen.

Voor deze woning zullen een ouderdomsclausule, een asbestclausule en een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

Funderingsrisico-indicator:

Volgens de beschikbare gegevens valt de funderingsrisico-indicator van deze woning binnen de categorie A-B-C, hetgeen duidt op geen dan wel een beperkt funderingsrisico. De indicator is gebaseerd op gegevens van FunderMaps en is uitsluitend indicatief van aard, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend.

Tenslotte willen wij je informeren dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



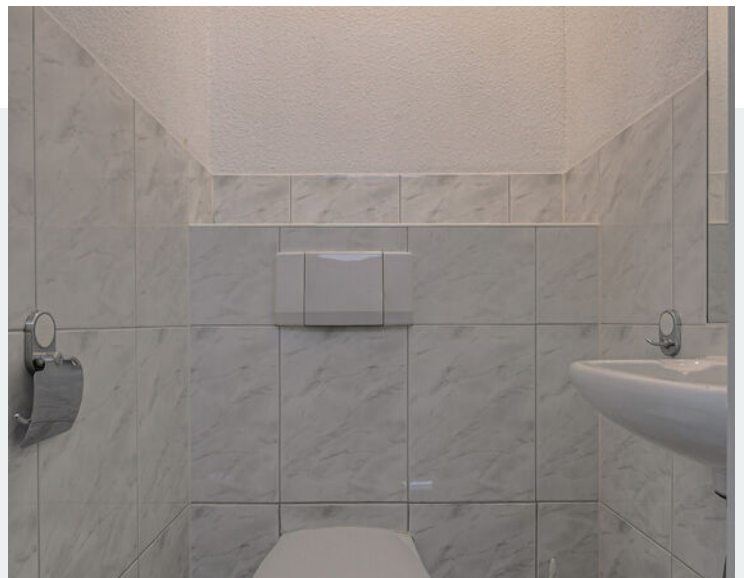
## Kenmerken

€ 285.000 k.k.

Woonoppervlakte	79 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	undefined m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	undefined m <sup>2</sup>
Kamers	2
Slaapkamers	1
Bouwjaar	1977
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2020
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>



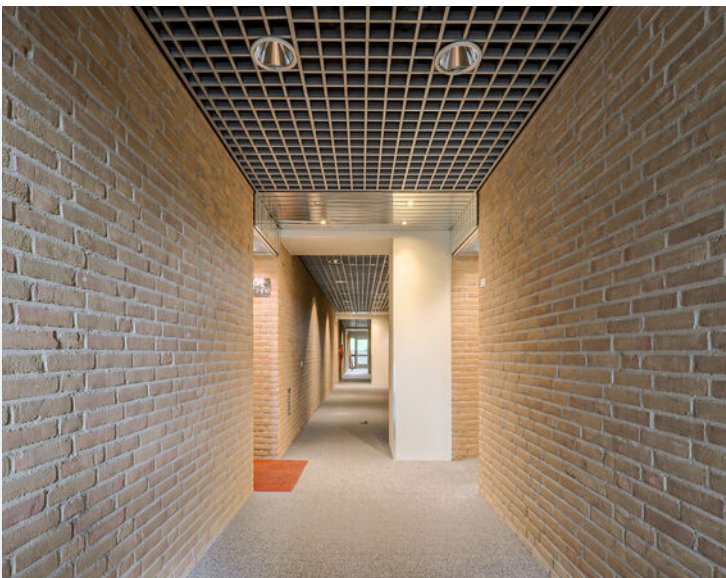
# Woonkamer en keuken



**Woonkamer, badkamer en toilet**



**Hal, slaapkamer en balkon**



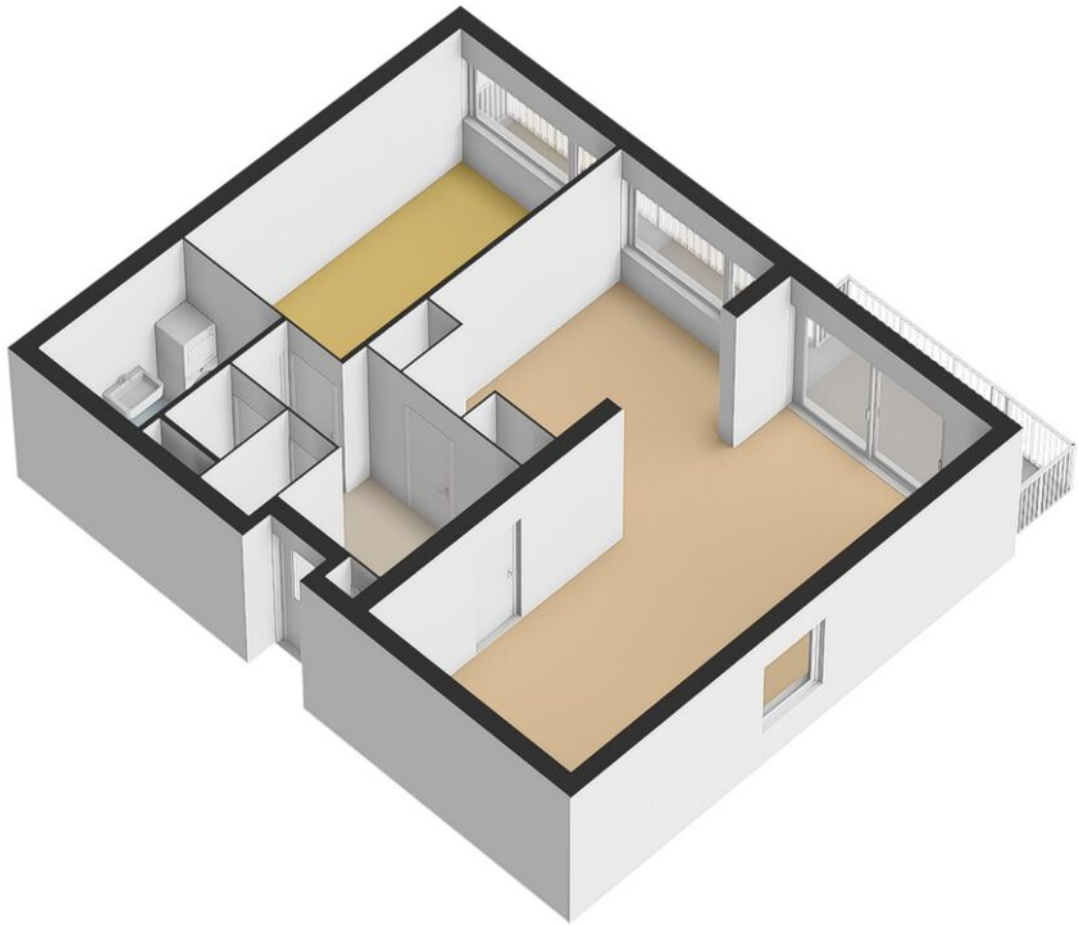
**Uitzicht, voorkant en hal flat**



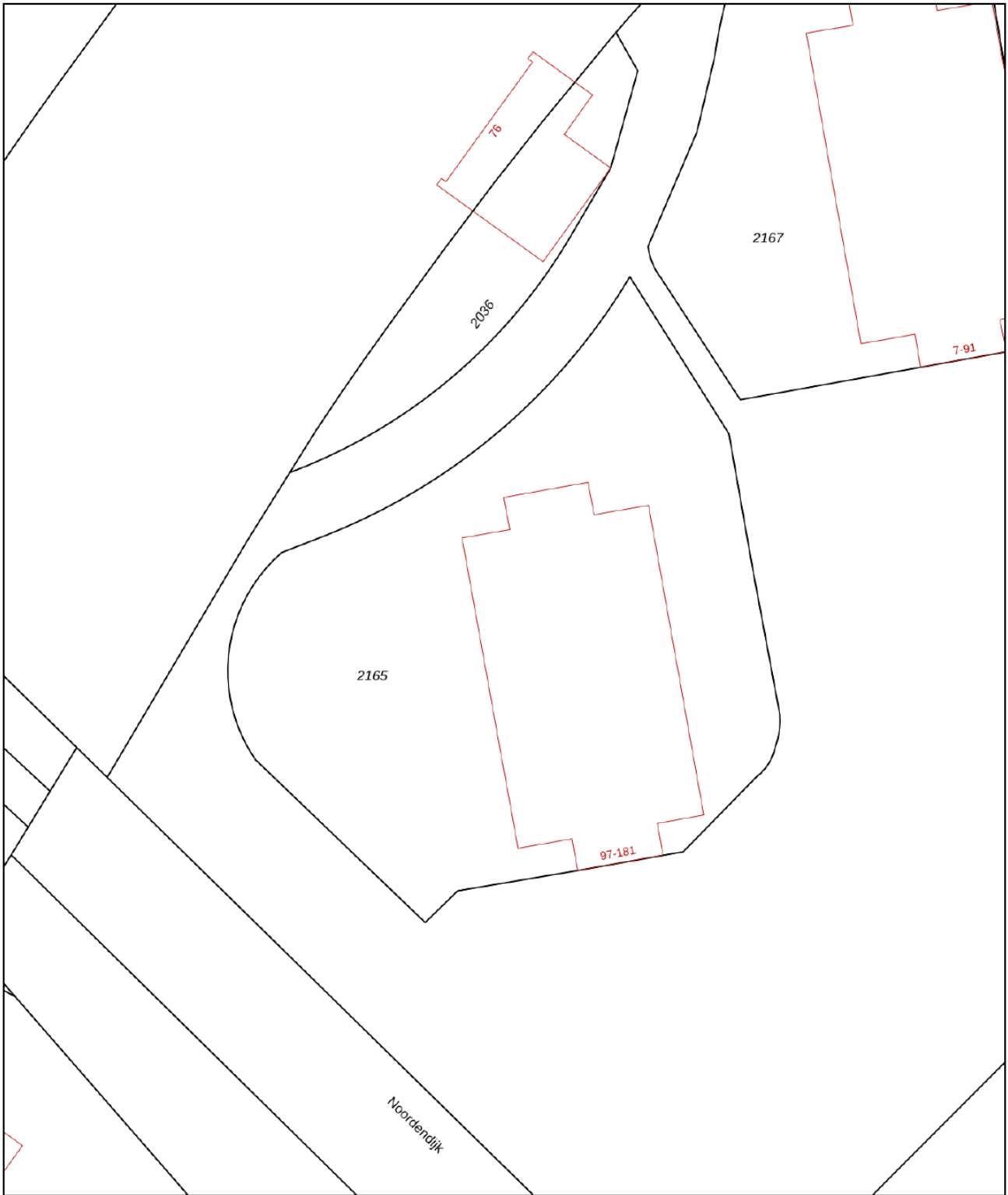
Hal flat, voorkant, omgeving




# Plattegrond



**Plattegrond**

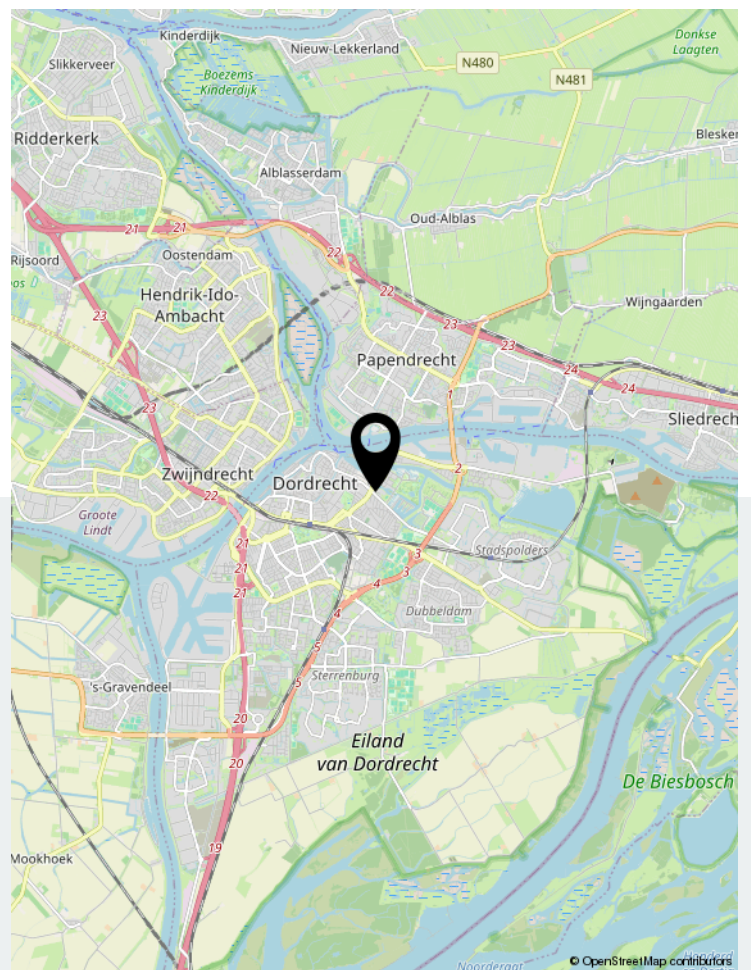
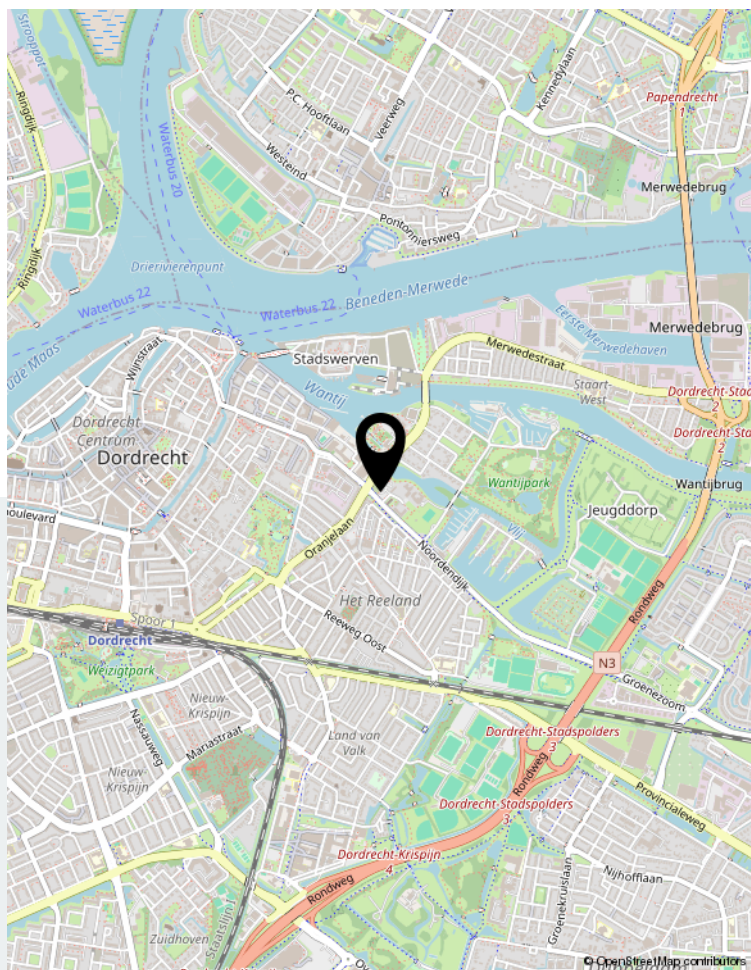
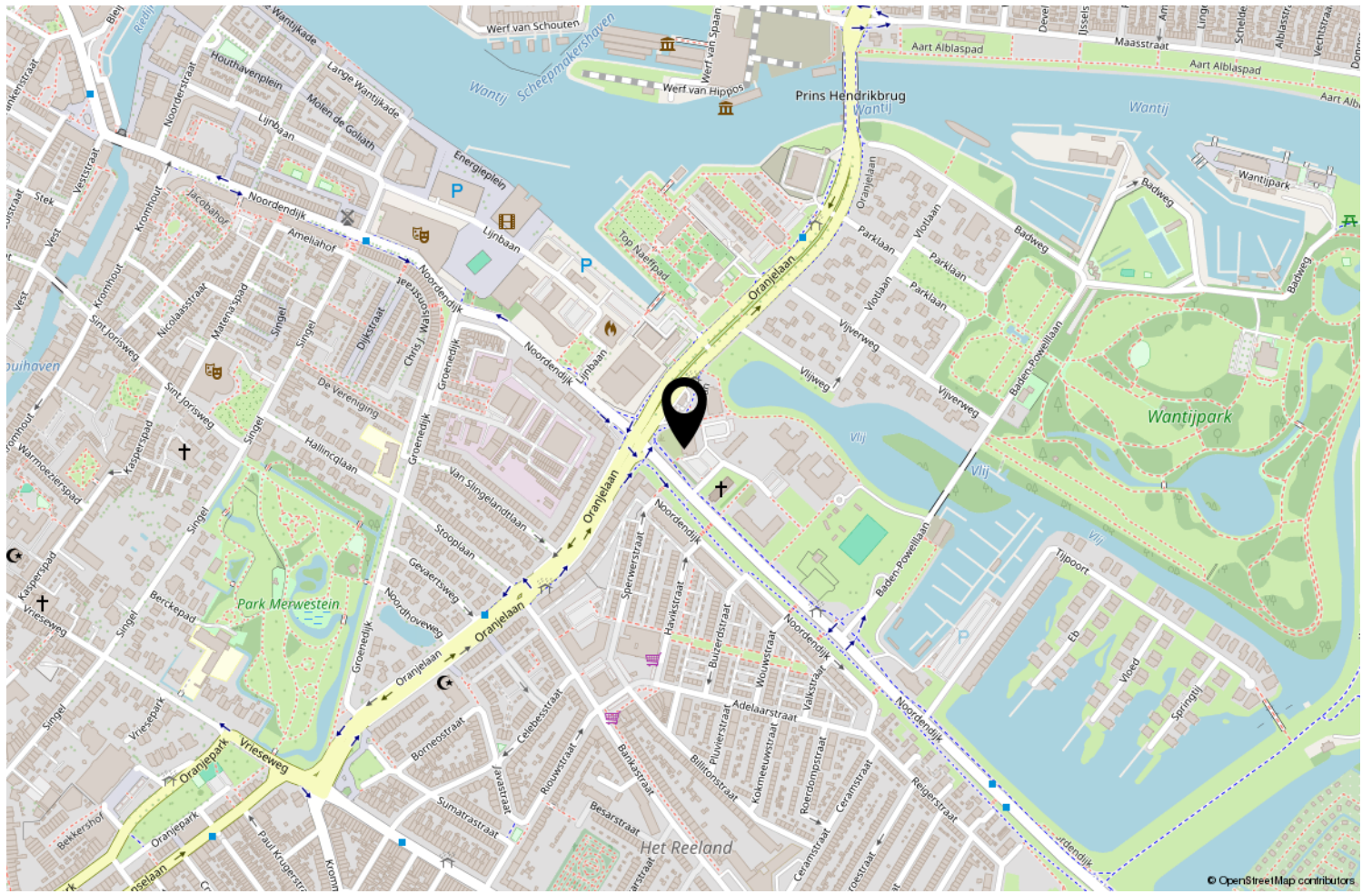


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2165	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

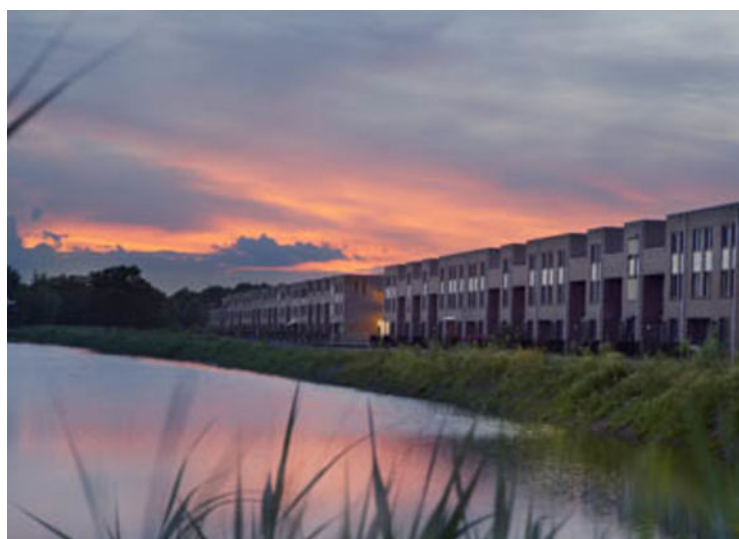
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



## Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



## Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.





# Thuis in Huizen



't Hoen & Partners  
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda  
076-5440545 | [info@ehp-makelaardij.nl](mailto:info@ehp-makelaardij.nl) | [www.ehp-makelaardij.nl](http://www.ehp-makelaardij.nl)