

078- 7440182



# Willem Marisstraat 24

3314 VW Dordrecht

Vraagprijs: **€ 450.000,- k.k.**





## Wauw! Gaaf afgewerkt en in nieuwstaat verkerende eengezinswoning met eigen parkeerplaats, 9 zonnepanelen, voortuin en een heerlijke achtertuin op het zonnige zuiden!

Deze in 2008 gebouwde woning verkeert in perfecte onderhoudsconditie en is sinds 2022 op vele fronten volledig opgeknapt! Een tuingerichte woonkamer, mooie keuken en een mooi toilet op de begane grond. Op de eerste verdieping 3 fijne slaapkamers en een mooie badkamer en om het plaatje van deze leuke woning compleet te maken heeft u ook nog eens een grote tweede verdieping/zolder en een eigen parkeerplaats! De achtertuin is gunstig gesitueerd op het zuiden en beschikt over een houten berging. Centrale ligging met in de directe omgeving winkels, scholen, busstation, sportverenigingen en diverse uitvalswegen (N3, A15 en A16). Het centraal station en het mooie historische centrum van Dordrecht zijn op enkele minuten fietsen te bereiken.

Kortom: een woning om zo te betrekken!

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 450.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning, tussenwoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
inhoud woning:	356 m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	102 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	98 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	2008
ligging:	gelegen in de wijk Krispijn
isolatie:	geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas
tuinen:	achtertuin gelegen op het zuiden
parkeren:	eigen parkeerplaats en openbaar parkeren
verwarming:	cv-ketel (Intergas HRE, 2019)





### Indeling begane grond:

- entree in ruime hal met meterkast (4 hoofdschakelaars, 3 aardlekschakelaars, 12 groepen en 1 groep voor de laadpaal), toilet, trapopgang met verlichting (in 2022 traprenovatie) naar de eerste verdieping en een fraaie stalen taatsdeur naar de woonkamer. Laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wand- en plafondafwerking;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje. Het toilet is in 2022 volledig vernieuwd;
- fijne woonkamer met trapkast, deur met hordeur naar de heerlijke achtertuin, laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wand- en plafondafwerking;
- mooie ruime open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, Amerikaanse koelkast (ter overname) en verder veel laden en kasten. De keuken is in 2022 volledig vernieuwd.

### Indeling eerste verdieping:

- overloop met toegang naar de 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning, PVC als vloerafwerking, glad gestuukte wand- en plafondafwerking en horren. De losse kledingkast in deze slaapkamer is ter overname;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning, PVC als vloerafwerking, glad gestuukte wand- en plafondafwerking en horren. De losse kledingkast in deze slaapkamer is ter overname;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning, PVC als vloerafwerking en glad gestuukte wand- en plafondafwerking;
- volledig betegelde badkamer met douche, wastafel + meubel, 2<sup>e</sup> hangend closet, een designradiator en een Velux dakraam met hor en screen. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd.

### Indeling tweede verdieping:

- open zolder met 2 Velux dakramen met horren en screens, opstelplaats cv-ketel, aansluiting wasmachine en droger, omvormer zonnepanelen en bergruimte achter de schotten. PVC als vloerafwerking en spuitwerk als wandafwerking.





### Tuinen:

- gezellige voortuin met een buitenkraan en een romantische Markies;
- de achtertuin is gelegen op het zuiden, heeft een houten schuur (voorzien van elektra), fietsschuurtje, een elektrisch bedienbaar zonnescerm, een buitenkraan en een achterom.

### Algemeen:

- bouwjaar ca. 2008;
- 9 zonnepanelen (eigendom);
- eigen parkeerplaats (nummer 34);
- de woning is aan de achterzijde op de begane grond voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik;
- maandelijkse bijdrage VvE: € 33,-;
- energielabel.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, nummer **9734**, groot **1 are 2 centiare (102 m<sup>2</sup>)** eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg/Q1 2027.





## **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, 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:**

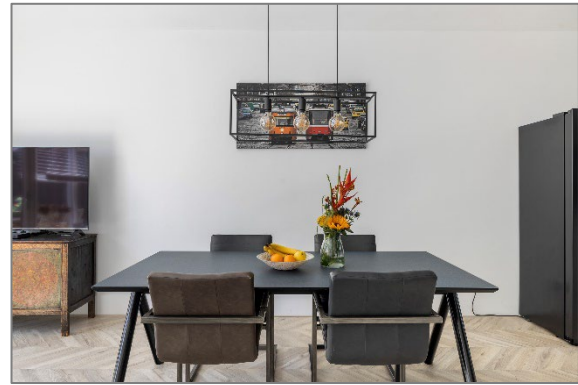
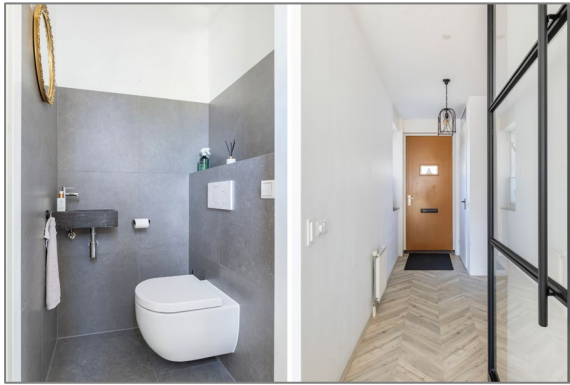
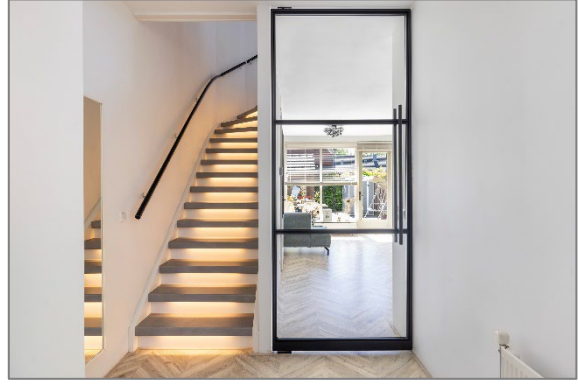
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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





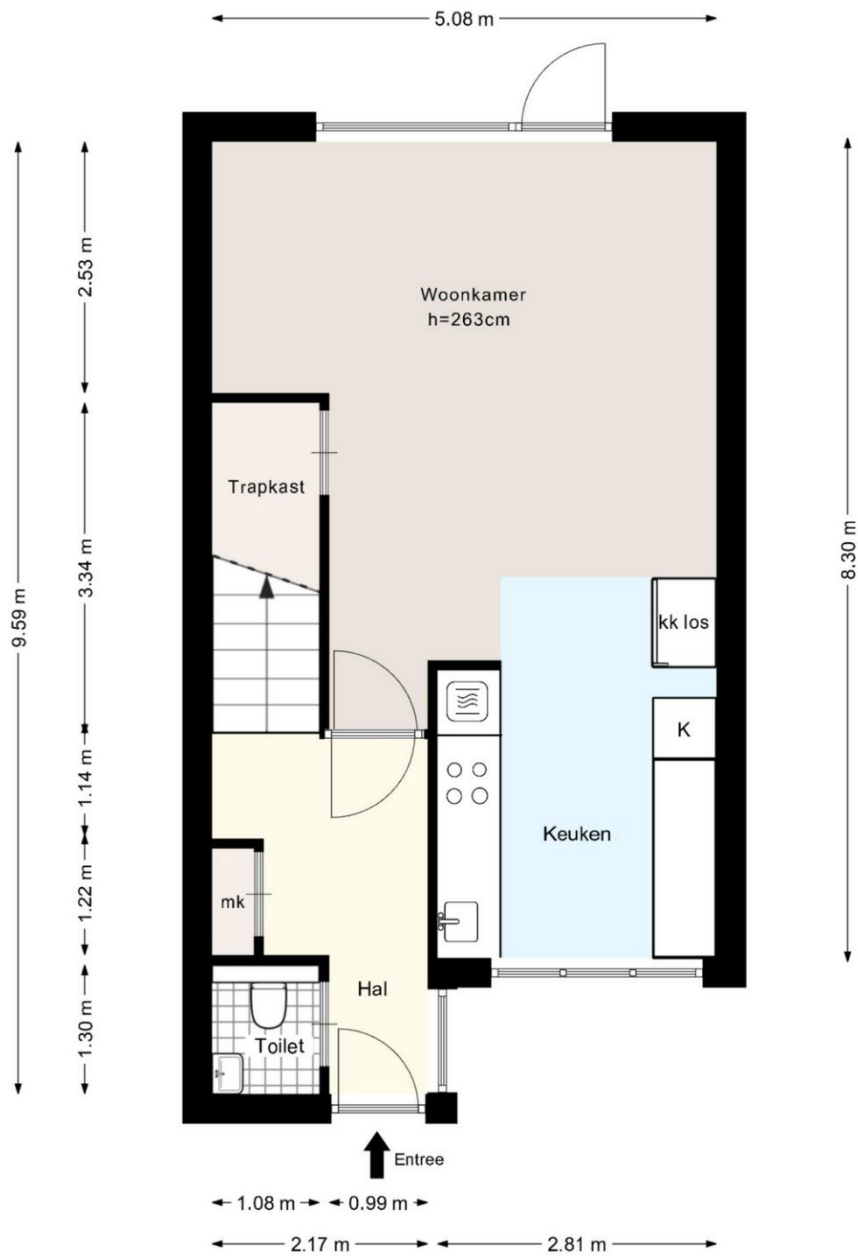






# Plattegronden

## BEGANE GROND

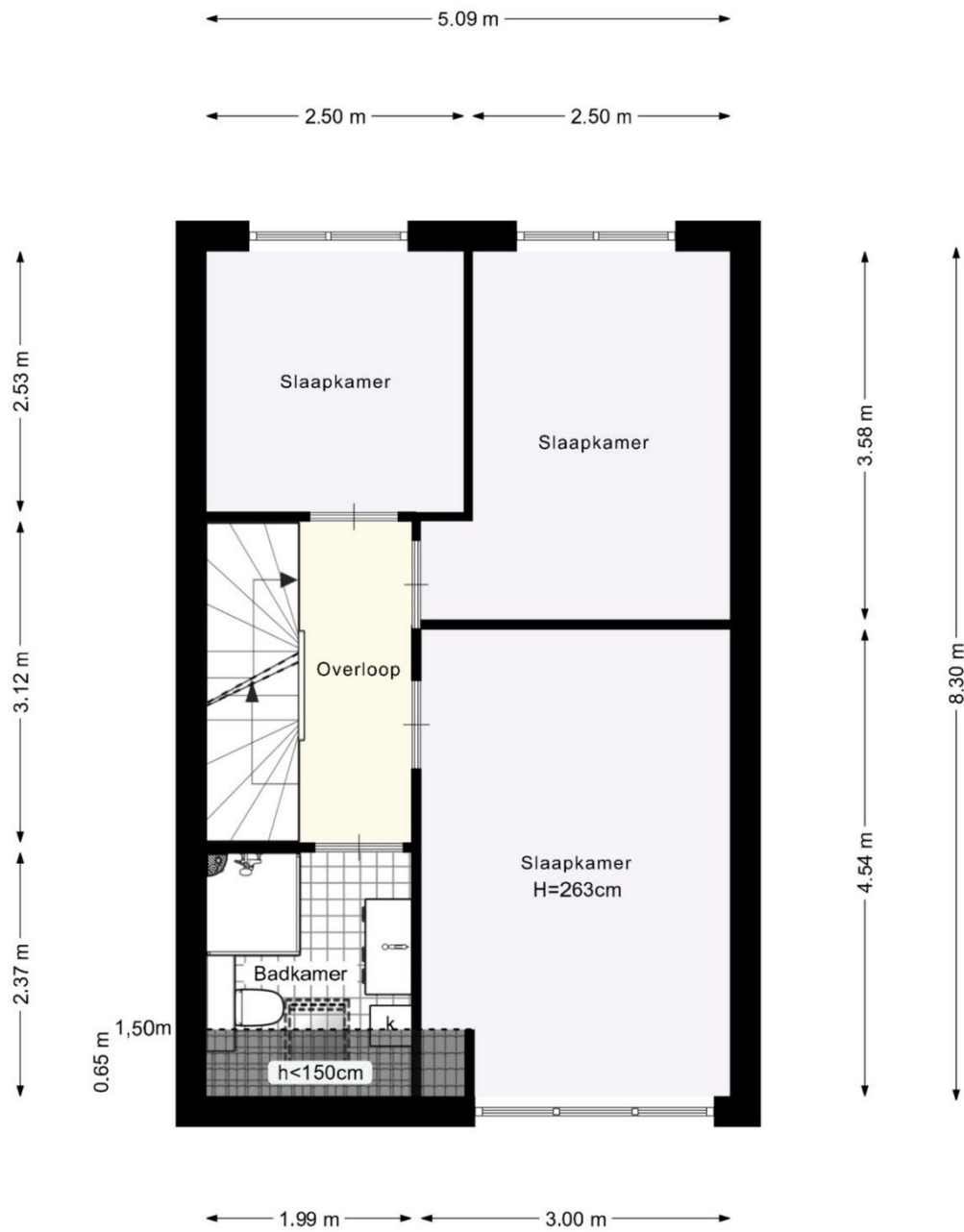


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)





## 1e VERDIEPING

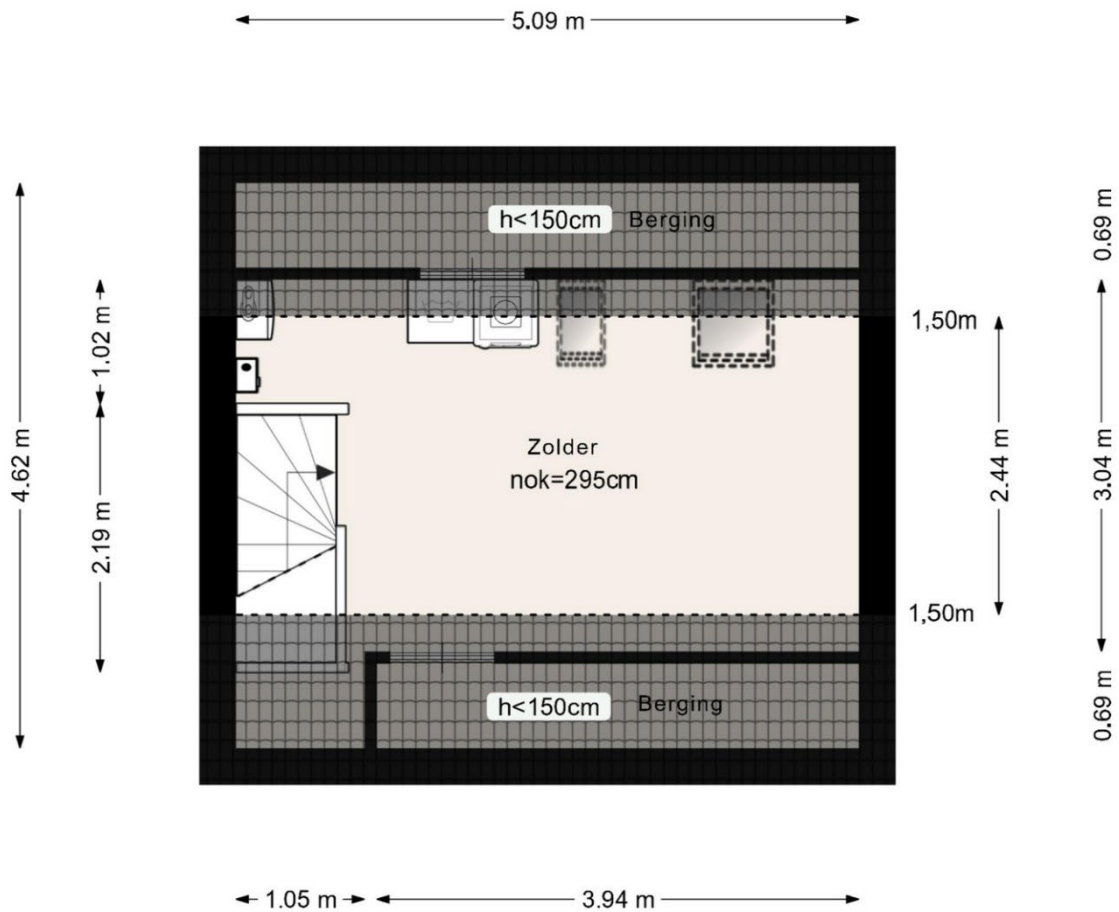


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)





## 2e verdieping



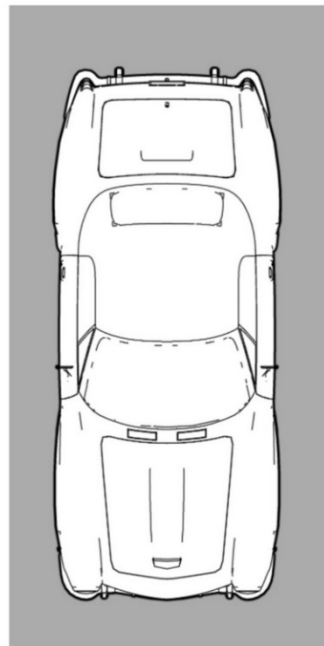
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)





## PARKEERPLAATS

← 2.50 m →



5.00 m

Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Alle maten en indelingen zijn indicatief.

[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)





# Huis op de kadastrale kaart

PERCEEL



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

