



Verhulststraat 30

3314 WV Dordrecht

Vraagprijs: **€ 325.000,- k.k.**





Leuke eengezinswoning met een heerlijke voor- en achtertuin, gelegen op gunstige locatie aan de rand van het historische centrum van Dordrecht!

Deze ontzettend leuke woning heeft op de begane grond een ruime woonkamer, een open keuken, een tussenhal met toilet en toegang tot de achtertuin. Op de eerste verdieping heeft u 3 slaapkamers en de badkamer. Vanaf de overloop is er toegang tot de vliering waar ook de hangplaats van de cv-combiketel is. Het geheel wordt compleet gemaakt met een verzorgde voortuin op het zuidwesten en een verzorgde achtertuin op het noordoosten met houten berging en achterom. De woning heeft een ideale ligging nabij het historische centrum van Dordrecht, openbaar vervoer en de A16 is binnen een paar minuten te bereiken.

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 325.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning, tussenwoning
aantal kamers:	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
inhoud woning:	262 m³
gebruiksoppervlakte:	72 m²
bouwjaar:	1938
ligging tuin:	achtertuin noordoosten, voortuin zuidwesten
isolatie:	geheel voorzien van dubbel glas
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Remeha, 2011)





Begane grond:

- entree/hal, meterkast (1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars + 12 groepen. De meterkast is in 2022 volledig vernieuwd), trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer;
- de ruime woonkamer is voorzien van een fraaie PVC visgraatvloer, glad gestuukte wanden en plafond, een trapkast en een cinewall met elektrische haard die ook kan verwarmen. De tv in de cinewall is ter overname;
- de open keuken is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat (2022), afzuigkap, combi-oven/magnetron (2024), vaatwasser (2025), koelkast (2024), vriezer en verder veel laden en kasten;
- tussenhall met deur naar het toilet en deur naar de achtertuin;
- volledig betegeld toilet met hangend closet en inbouwspots. Het toilet is in 2022 volledig vernieuwd.

Eerste verdieping:

- overloop met toegang naar de 3 slaapkamers en de badkamer. Vanaf de overloop kunt u d.m.v. een vlizotrap de vliering bereiken. Op de vliering is de opstelplaats cv-ketel;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en behang als wandafwerking. De losse kledingkast in deze slaapkamer blijft achter;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer, gedeeltelijk behang en gedeeltelijk spuitwerk als wandafwerking;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer, gedeeltelijk behang en gedeeltelijk spuitwerk als wandafwerking;
- volledig betegelde badkamer met inloopdouche, wastafel + meubel, een handdoekenkast en een designradiator.

Vliering:

- op de vliering is de opstelplaats cv-ketel en is tevens een dakraam aanwezig.





Tuinen:

- de verzorgde achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft een houten berging (voorzien van elektra), buitenkraan en een achterom. In de schuur is tevens de aansluiting wasmachine en droger;
- de voortuin is gelegen op het zuidwesten en heeft een hand bedienbaar zonnescherm en een buitenkraan.

Algemeen:

- bouwjaar ca. 1938;
- in 2022 is de meterkast en alle stopcontacten vernieuwd;
- dubbel glas;
- appartementsrecht, maandelijkse bijdrage € 126,61.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, nummer **9505**, appartementsindex **87**.

Oplevering:

- in overleg/begin 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 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.

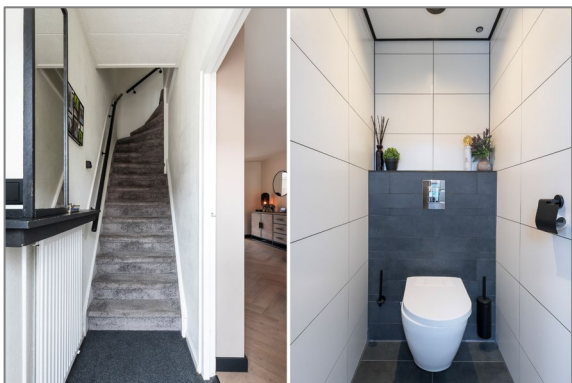
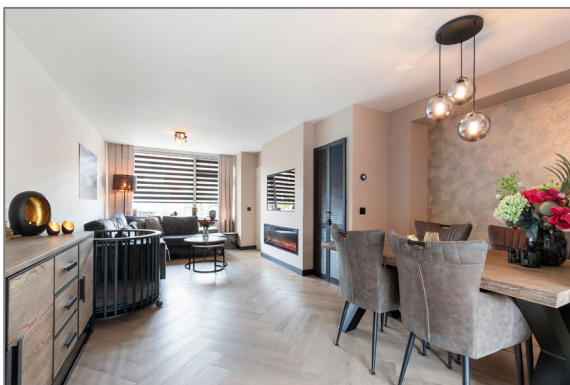
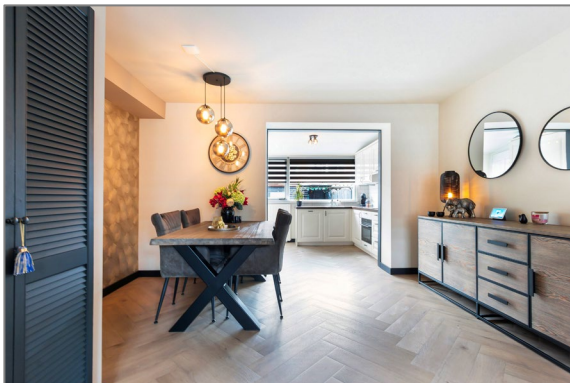
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

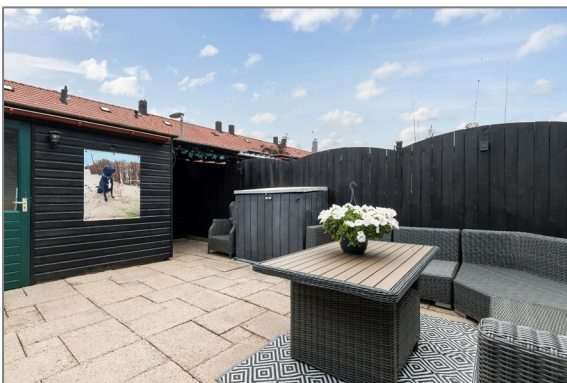
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

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.

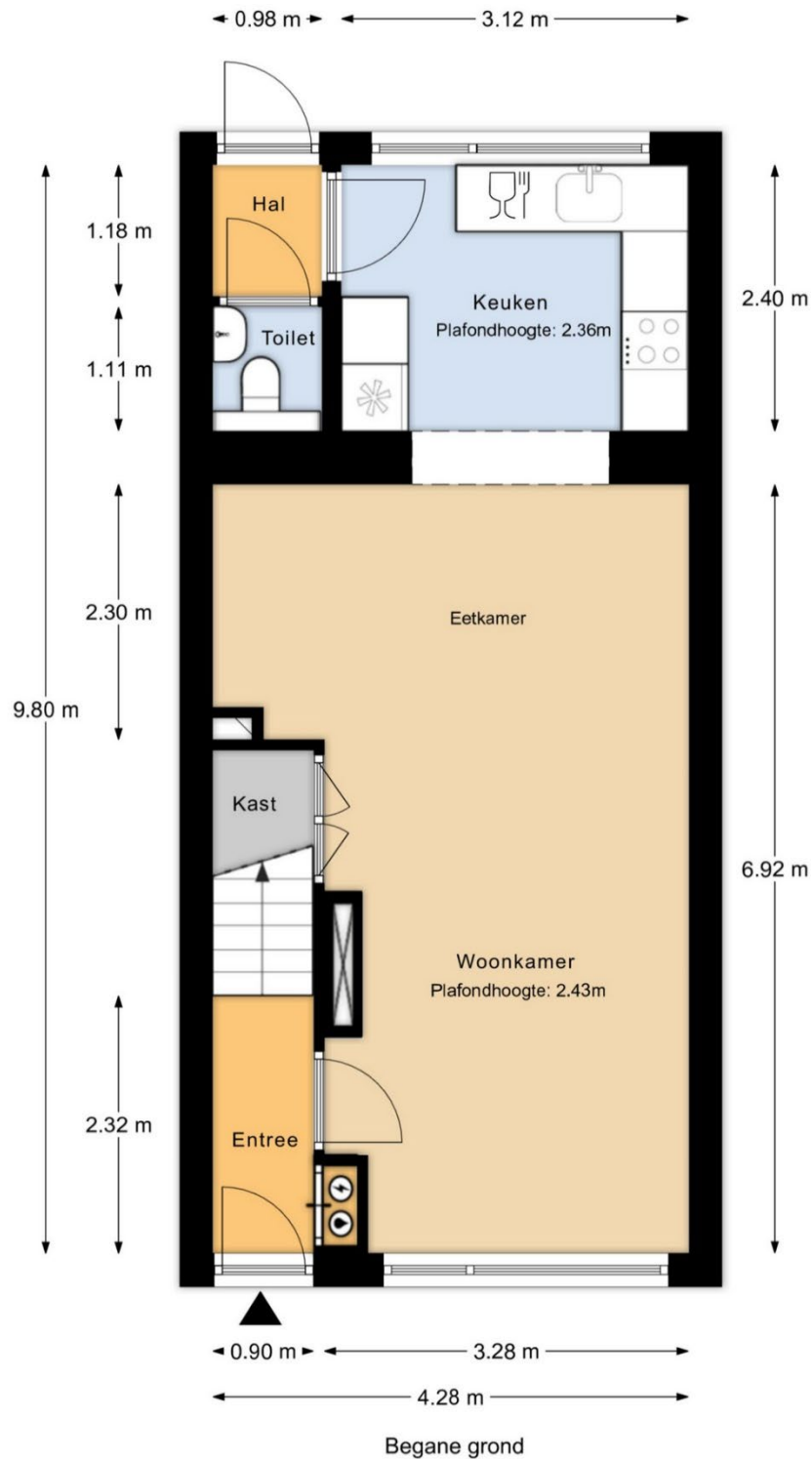






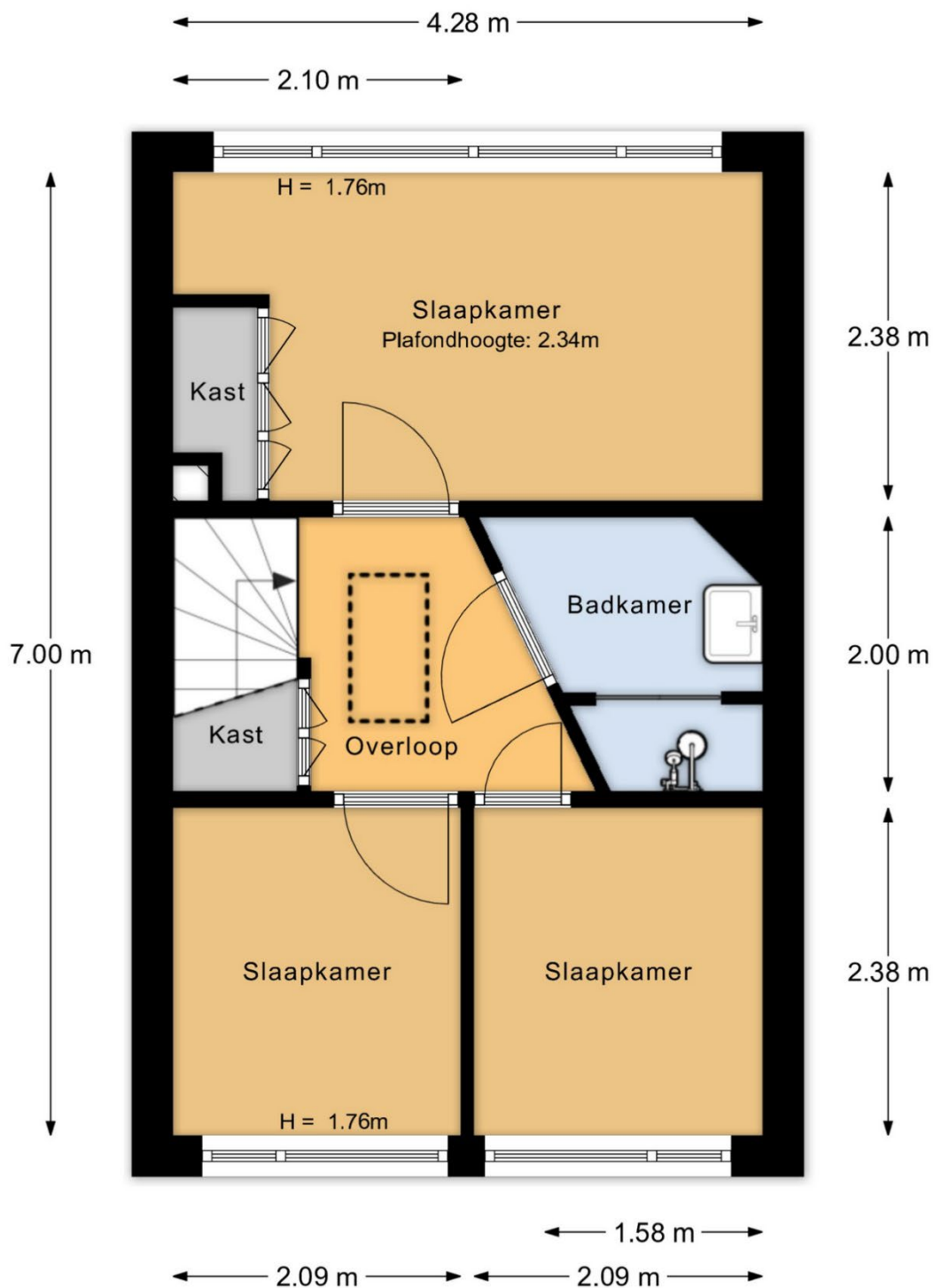


Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

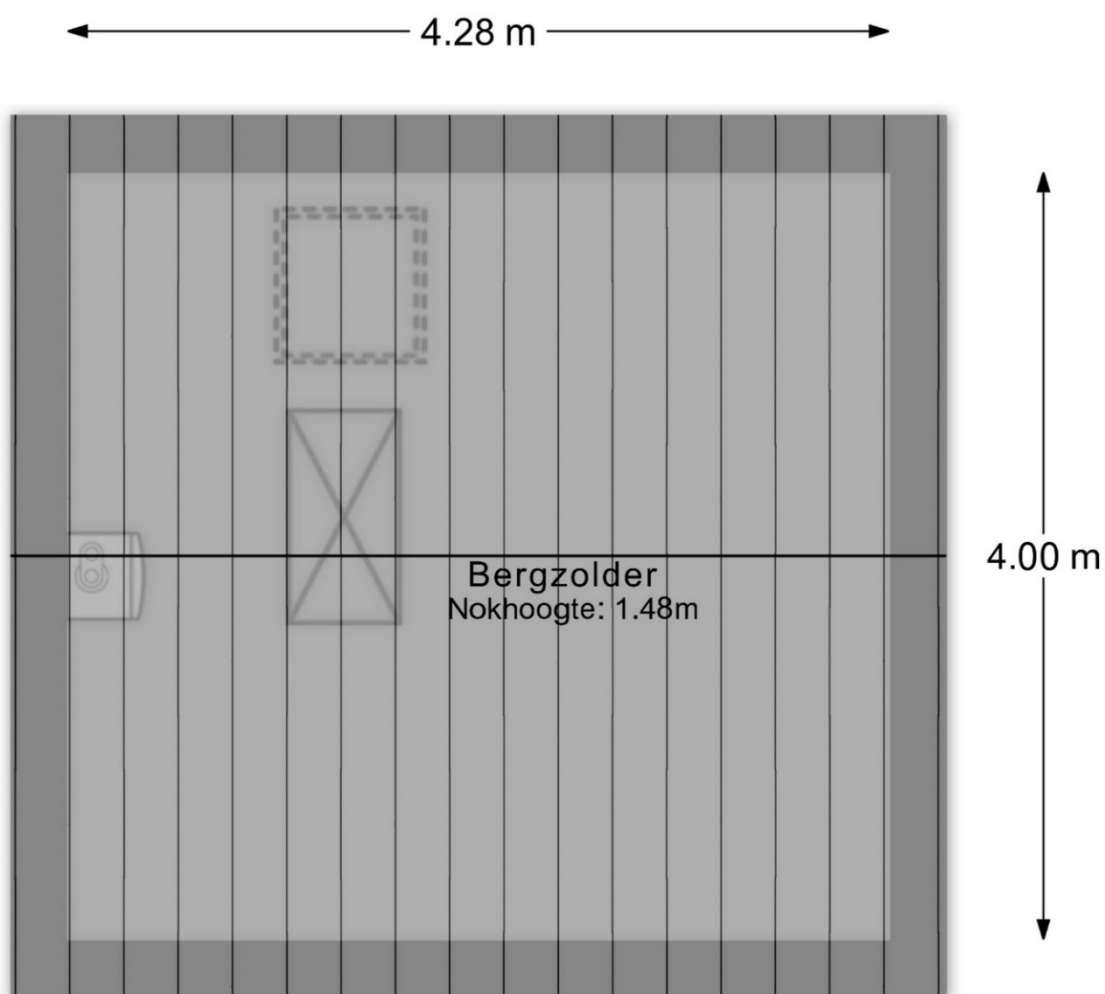




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

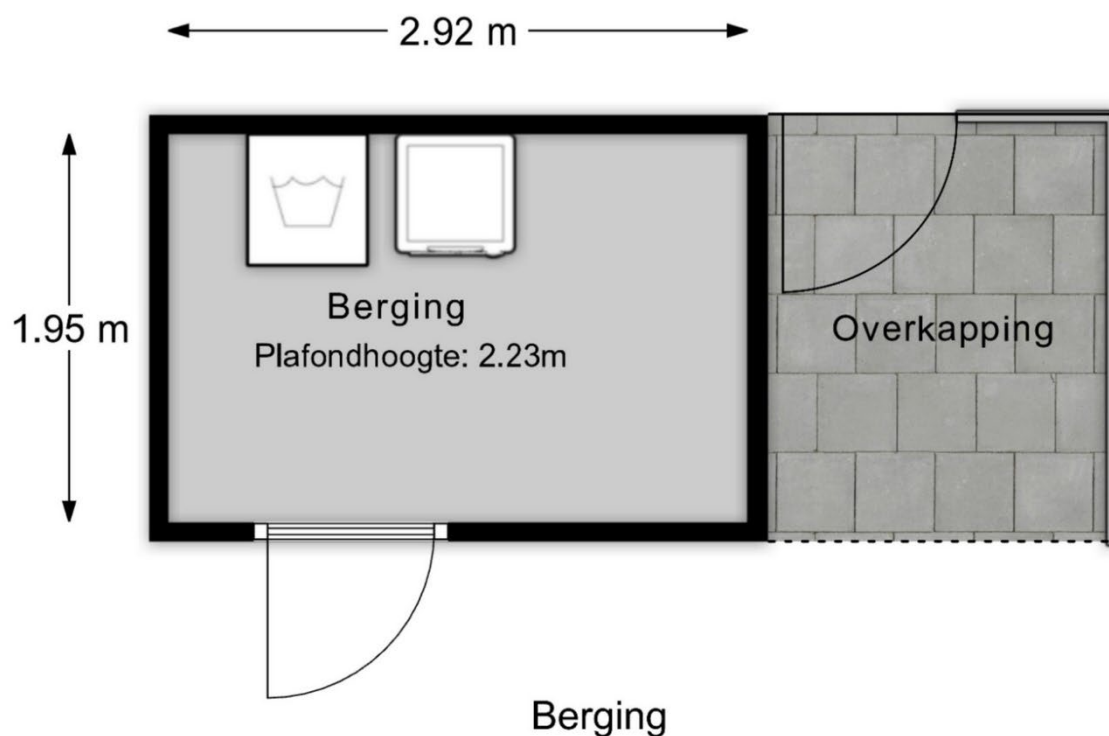




Bergzolder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

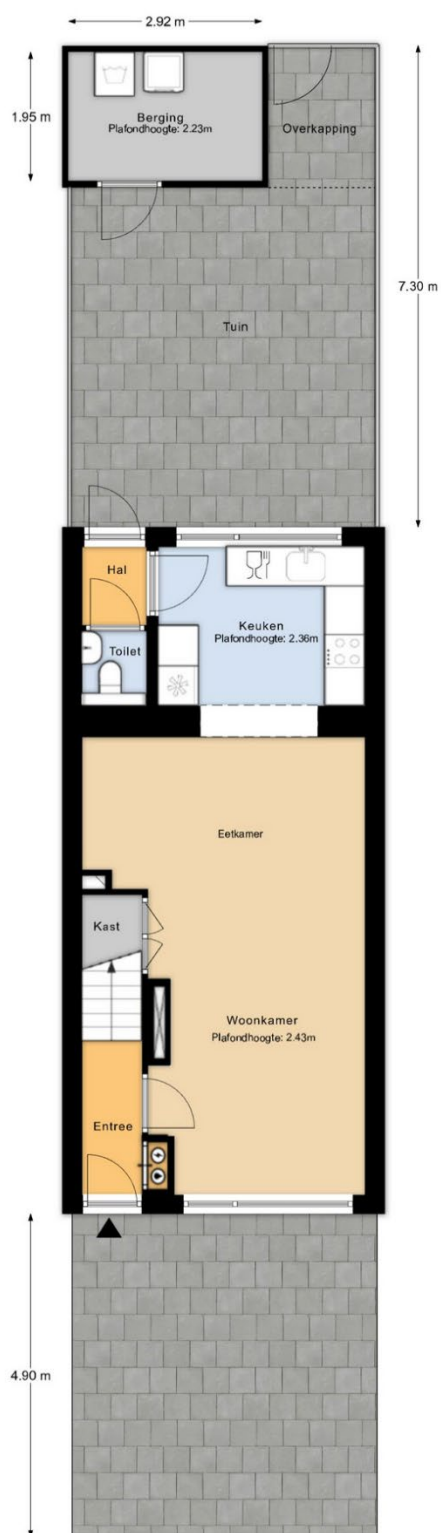




Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

