



Verhulststraat 22

3314 WV Dordrecht

Vraagprijs: **€ 325.000,- k.k.**





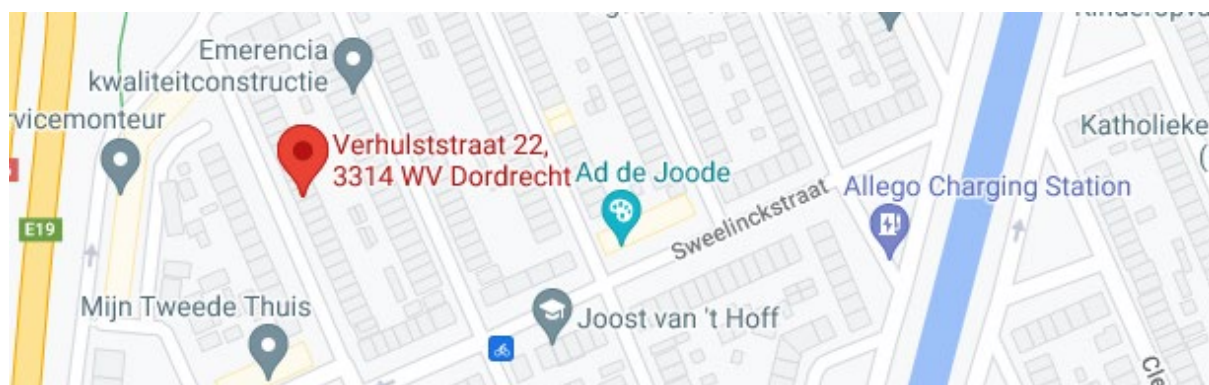
Leuke eengezinswoning met een heerlijke voor- en achtertuin, gelegen op gunstige locatie aan de rand van het historische centrum van Dordrecht!

Deze ontzettend leuke woning heeft op de begane grond een ruime woonkamer, een mooie 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 opstelplaats 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:	254 m ³
gebruiksoppervlakte:	72 m ²
bouwjaar:	1938
ligging tuin:	achtertuin noordoosten, voortuin zuidwesten
isolatie:	volledig voorzien van dubbel glas behalve het dakraampje op
de vliering	
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Intergas, 2017)

locatie:





Begane grond:

- entree in hal met meterkast (1 aardlekschakelaar + 6 groepen), trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer;
- ruime woonkamer, voorzien van een mooie laminaatvloer, glad gestuukte wanden en een trapkast;
- de open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, oven, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, kokend water kraan en verder veel laden en kastuimte. De keuken is in 2017 volledig vernieuwd;
- tussenhal met deur naar het toilet en toegang tot de achtertuin;
- gedeeltelijk betegeld toilet met staand closet en een fonteintje.

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. Laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wanden;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een mooie laminaatvloer en glad gestuukte wanden;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een mooie laminaatvloer en glad gestuukte wanden;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een mooie laminaatvloer en glad gestuukte wanden;
- volledig betegelde badkamer met inloopdouche, wastafel + meubel, een 2^e staand closet (sanibroyeur) en een designradiator. In de badkamer is tevens de aansluiting wasmachine.

Vliering:

- op de vliering is de opstelplaats cv-ketel.

Tuinen:

- de verzorgde achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft een houten berging (voorzien van elektra en aansluiting wasmachine en droger), buitenkraan en een achterom. De tuin is in 2018 volledig opnieuw aangelegd;
- de verzorgde voortuin is gelegen op het zuidwesten en heeft een handbediende screen, een buitenkraan en is in 2018 volledig opnieuw aangelegd.





Algemeen:

- bouwjaar ca. 1938;
- volledig voorzien van dubbel glas behalve het dakraampje op de vliering;
- appartementsrecht, maandelijkse bijdrage € 126,61;
- energielabel F, geldig tot 21-04-2027.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, nummer **9505**, appartementsindex **91**.

Oplevering:

- in overleg, eind november 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.

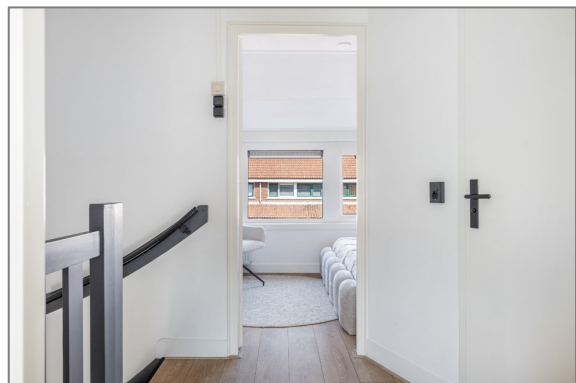
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

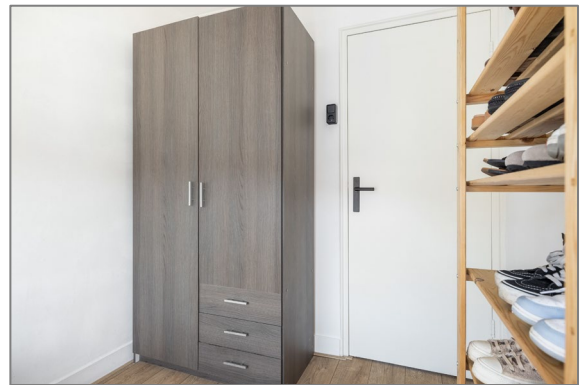
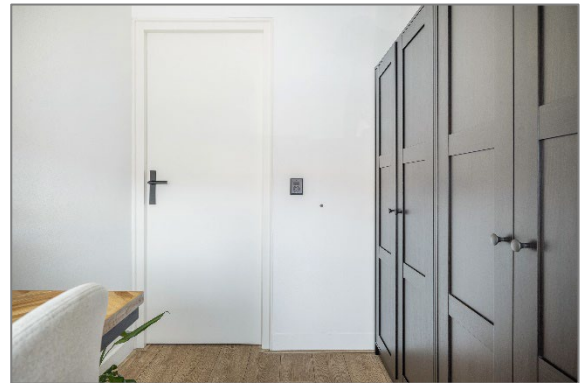
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

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.

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.





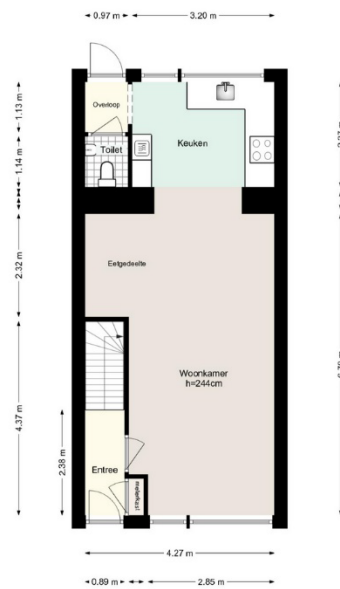






Plattegronden

Verhulststraat 22 Dordrecht
-BEGANE GROND-

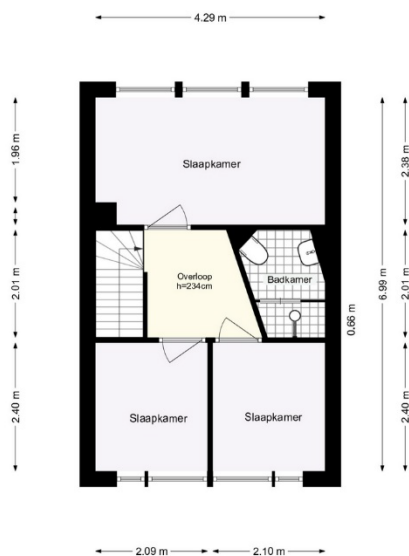


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERROND.NL





Verhulststraat 22 Dordrecht
-1e VERDIEPING-

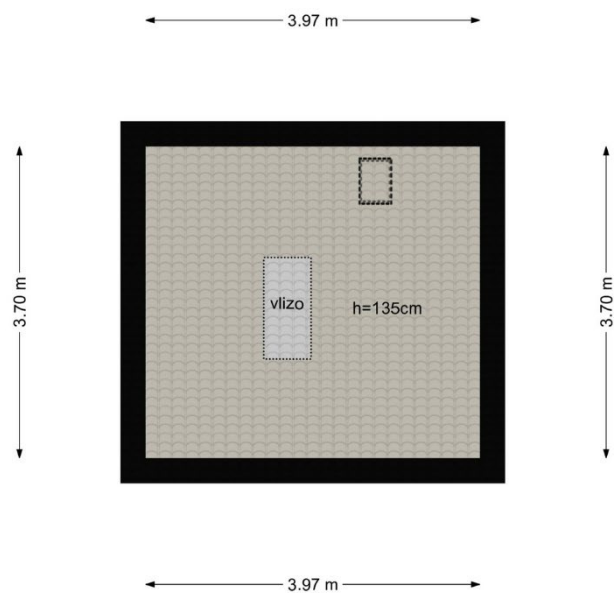


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL





Verhulststraat 22 Dordrecht
-ZOLDER-



Deze plattegrond is niet een tekening, maar een foto van een plattegrond die is gemaakt met een scanner.
Alle afmetingen zijn in meters.
www.pwv.nl

