



JOHAN WAGENAARSTRAAT 42 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 350.000 k.k.

www.johanwagenaarstraat42.nl



Johan Wagenaarstraat 42, Dordrecht

Wat een fijne plek om thuis te komen! Dit uitstekend onderhouden 3-kamerappartement combineert rust, comfort en een centrale ligging op ideale wijze. De heerlijk lichte en verrassend ruime woonkamer nodigt uit om te ontspannen, terwijl de royale hoekkeuken alle ruimte biedt voor gezellige diners en culinaire creativiteit. Met twee ruime slaapkamers, een nette badkamer, een praktische berging én een eigen parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein geniet u hier elke dag van optimaal wooncomfort. Een instapklare woning waar u zich direct thuis zult voelen!

Het appartement maakt deel uit van een in 2003 gerealiseerd complex met in totaal 23 appartementen, voorzien van een lift- en trapinstallatie. Dankzij de ligging op de hoek van de Zuidendijk en de Frans Lebrechtlaan woont u hier centraal, met winkels, uitvalswegen, het centraal station en de historische binnenstad van Dordrecht op korte afstand.

Binnen valt direct de royale woonkamer op. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde geniet de ruimte van een prachtige lichtinval gedurende de dag. Extra bijzonder zijn de fraaie ronde ramen aan weerszijden van de woonkamer. Deze unieke raampartijen geven het appartement niet alleen een speelse en stijlvolle uitstraling, maar zorgen ook voor extra daglicht en een ruimtelijk gevoel. Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis met oven, RVS afzuigkap, koelkast en magnetron.

Het appartement beschikt over 2 goed bemeten slaapkamers. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat, terwijl de tweede kamer ideaal gebruikt kan worden als logeerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. De badkamer is ruim en volledig betegeld. De inrichting bestaat uit een douchecabine, wastafelmeubel en spiegel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

Extra pluspunten zijn de eigen parkeerplaats, de ruime berging in de onderbouw en de aanwezigheid van een liftinstallatie, wat zorgt voor extra comfort en toegankelijkheid.

KENMERKEN

- 3-kamerappartement op de 1e verdieping van een verzorgd complex
- Voorzien van lift- en trapinstallatie
- Grote woonkamer met veel raampartijen en groen uitzicht
- 2 ruime slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in afgesloten garage
- Royale berging in de onderbouw
- Maandelijkse VvE-bijdrage circa € 204,80
- CV-ketel uit 2003
- Winkels, station, uitvalswegen en binnenstad nabij
- Energielabel A
- De levering zal plaatsvinden via notariskantoor Merwestein te Dordrecht
- In de koopovereenkomst zal de niet-bewoningsclausule worden opgenomen
- Oplevering in overleg



Een comfortabel appartement met veel ruimte, een eigen parkeerplaats en een centrale ligging; ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen zonder in te leveren op wooncomfort.

ONZE TIP

Aankopen? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in! Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bijdrage VVE	€ 205,00 per maand

Bouw

Soort appartement	Portiekflat
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen en toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	88 m ²
Externe Bergruimte	6 m ²
Inhoud	268 m ³

Indeling

Aantal kamers	3 (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 wasmachineaansluiting en 1 wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op	1 ^e
Voorzieningen	Lift en mechanische ventilatie

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt uit 2003, eigendom



Kadastrale gegevens

Dordrecht K 9414
Omvang
Eigendomssituatie

Appartementsrecht of complex
Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging
Tuin

Aan rustige weg en in woonwijk
Geen tuin

Bergruimte

Schuur/berging

Box (1)

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op afgesloten terrein, op eigen terrein en
openbaar parkeren

Garage

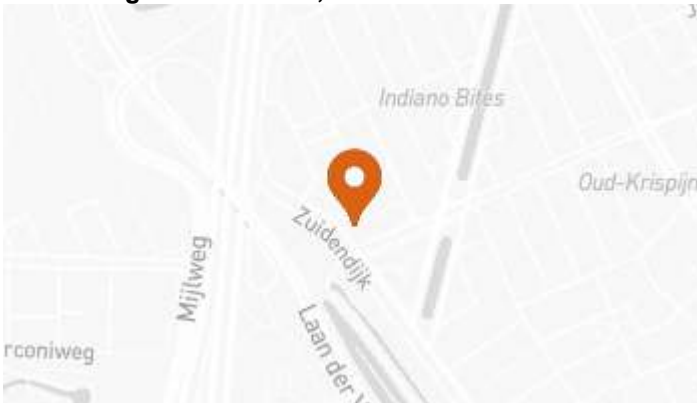
Soort garage

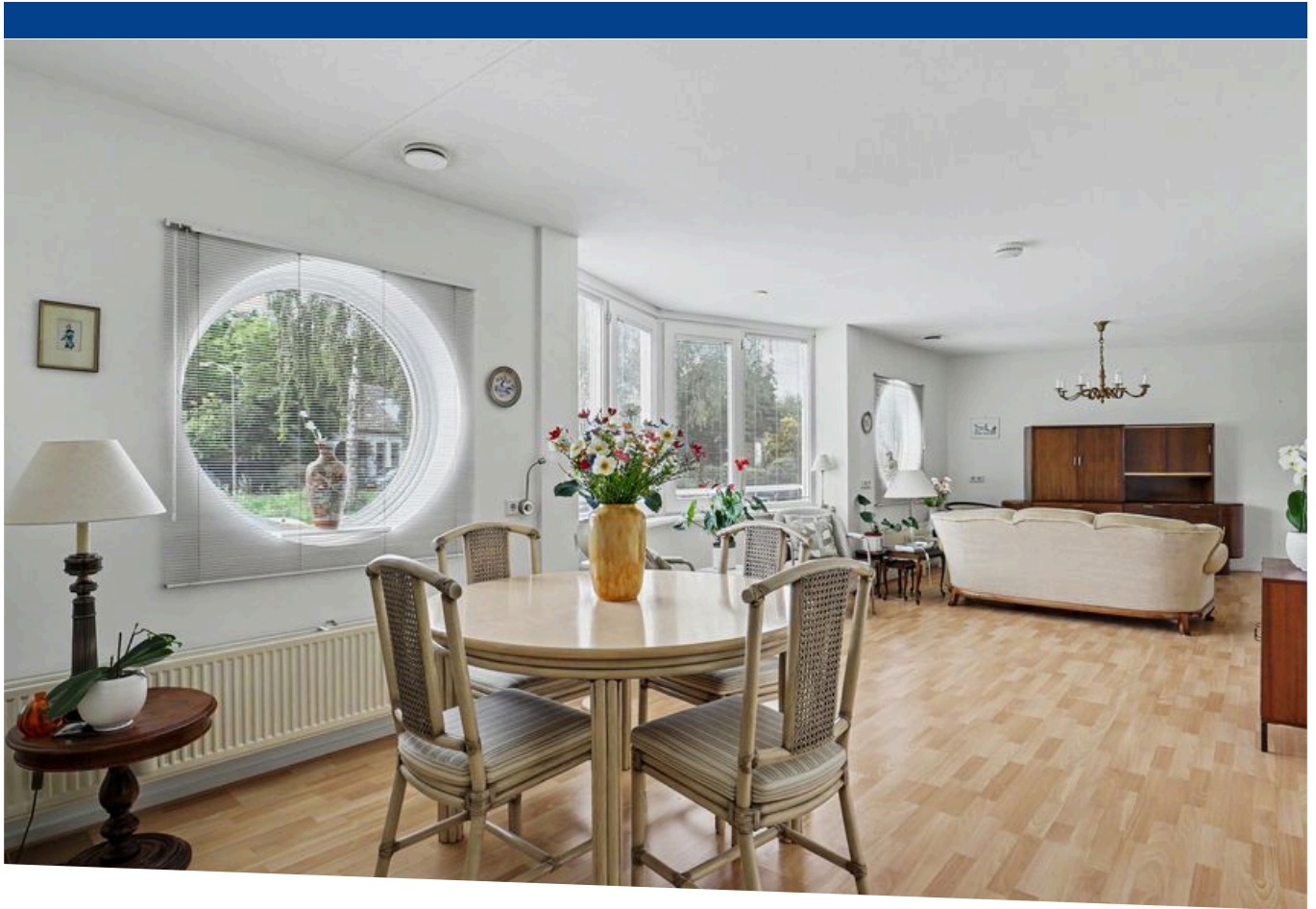
Parkeerplaats

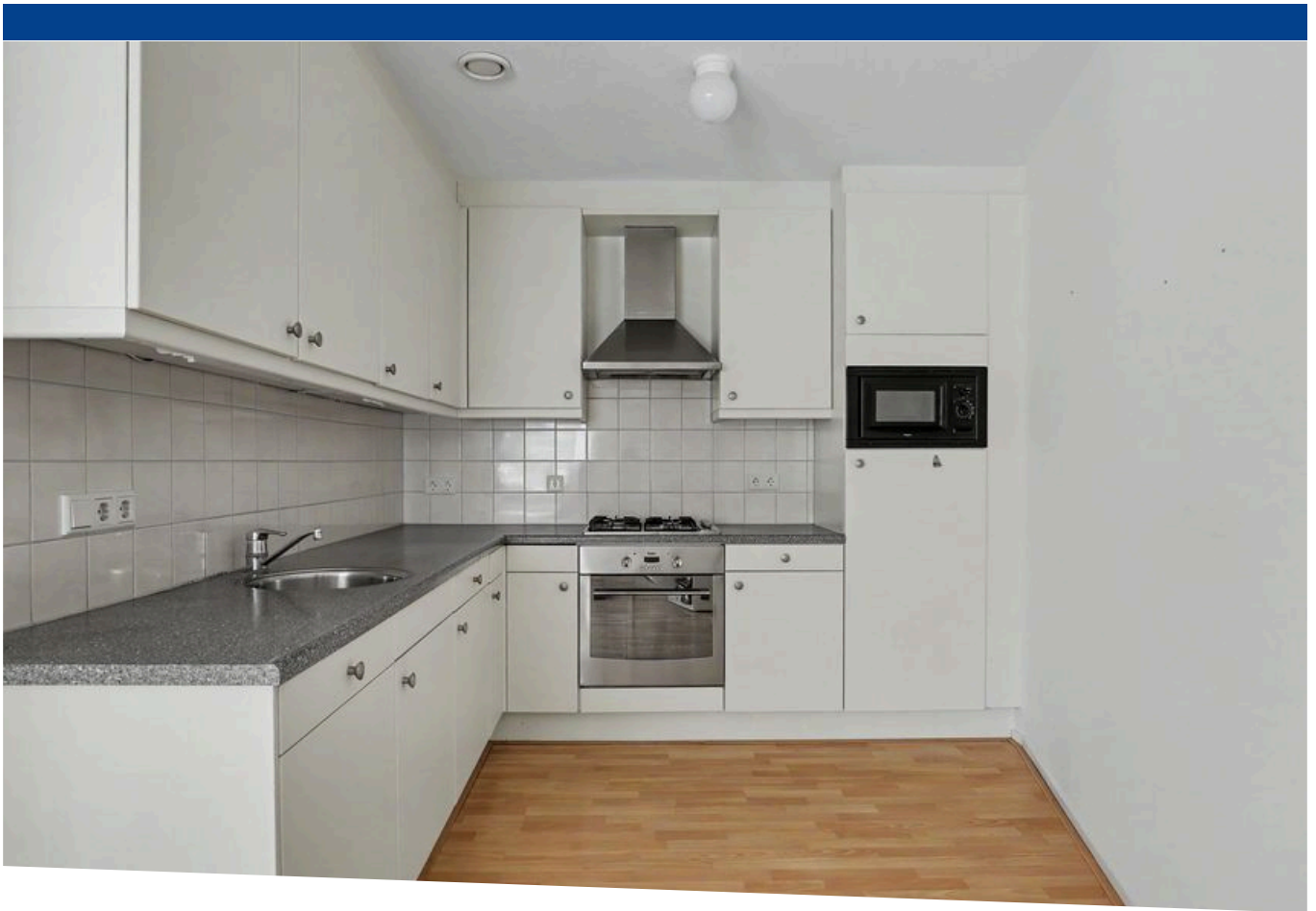
VVE Checklist

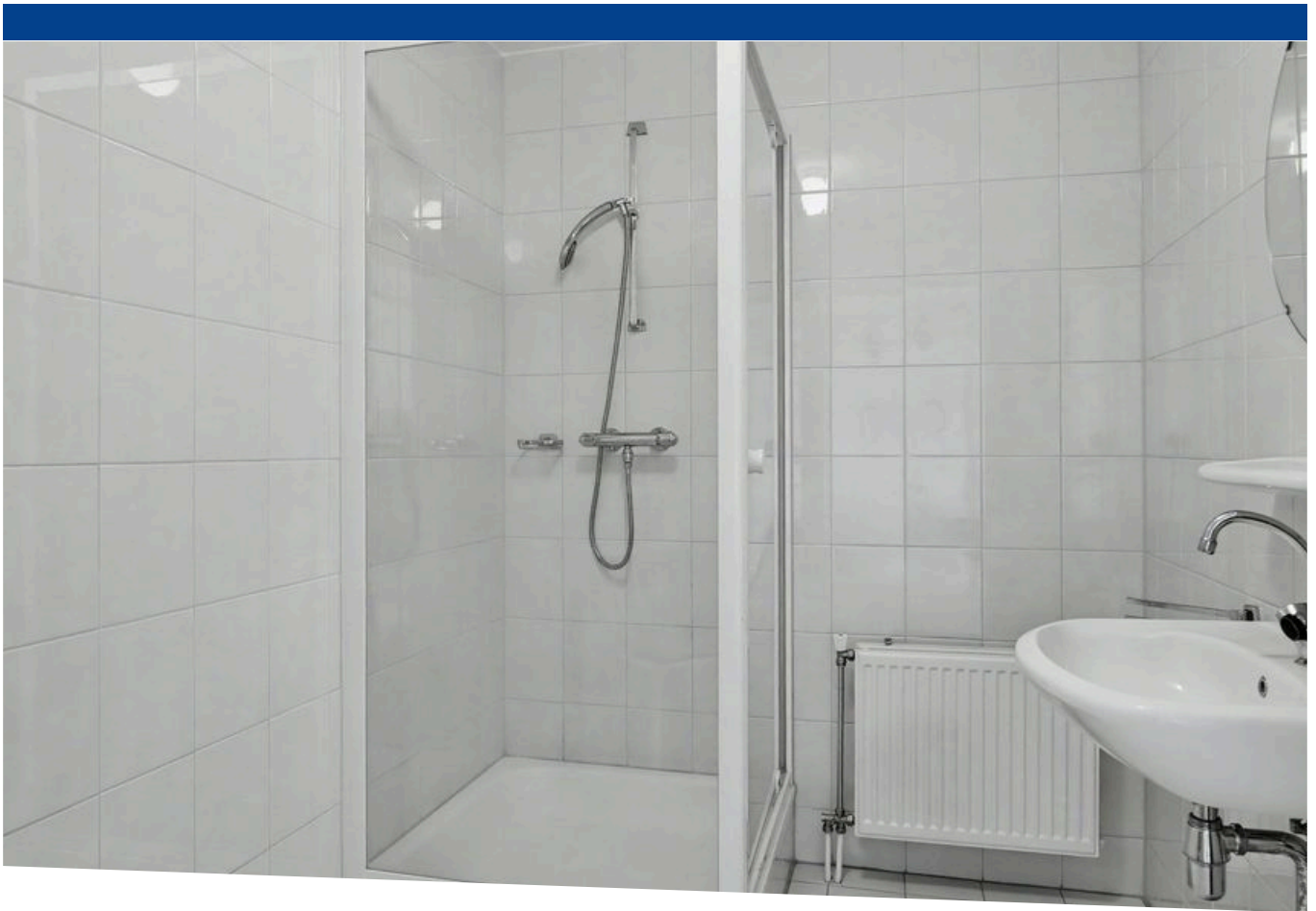
Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja (€ 205,00)
Reservefonds aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

Johan Wagenaarstraat 42, Dordrecht

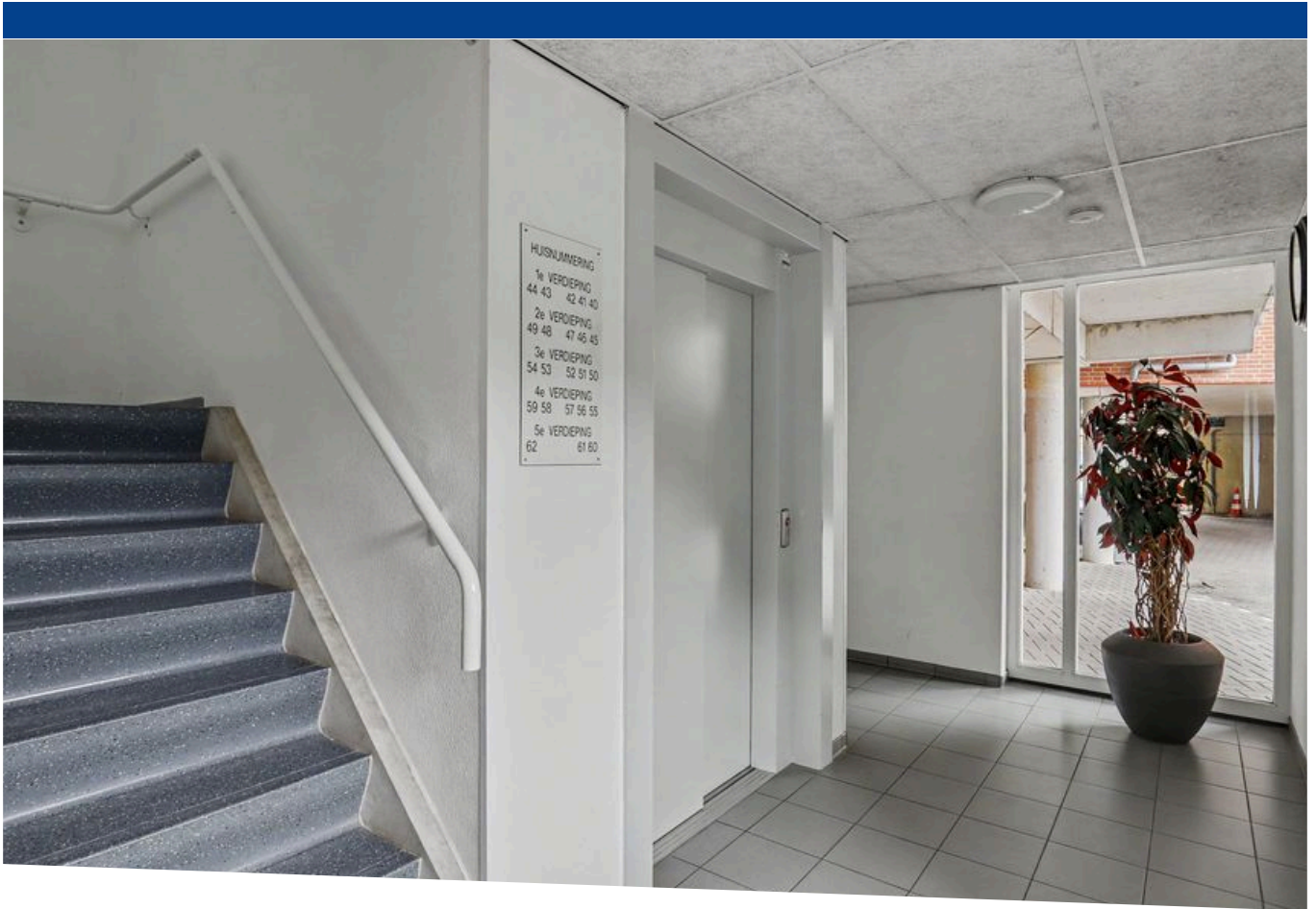


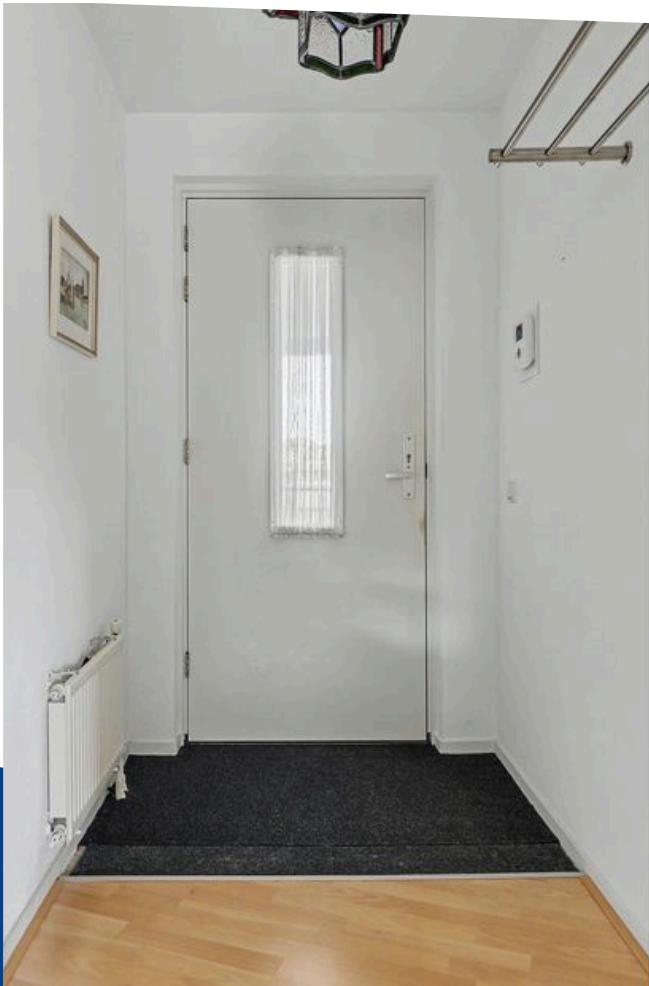
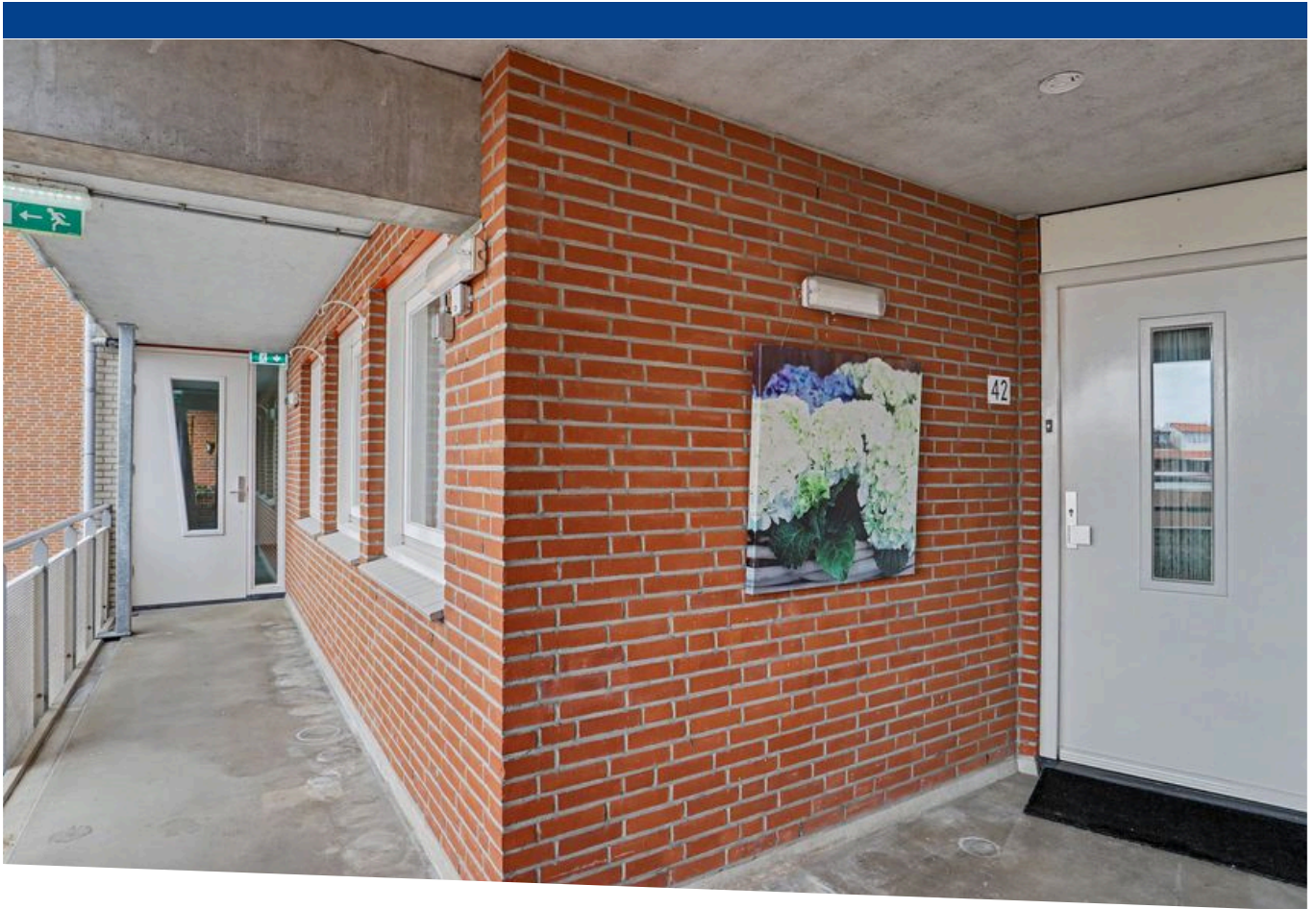


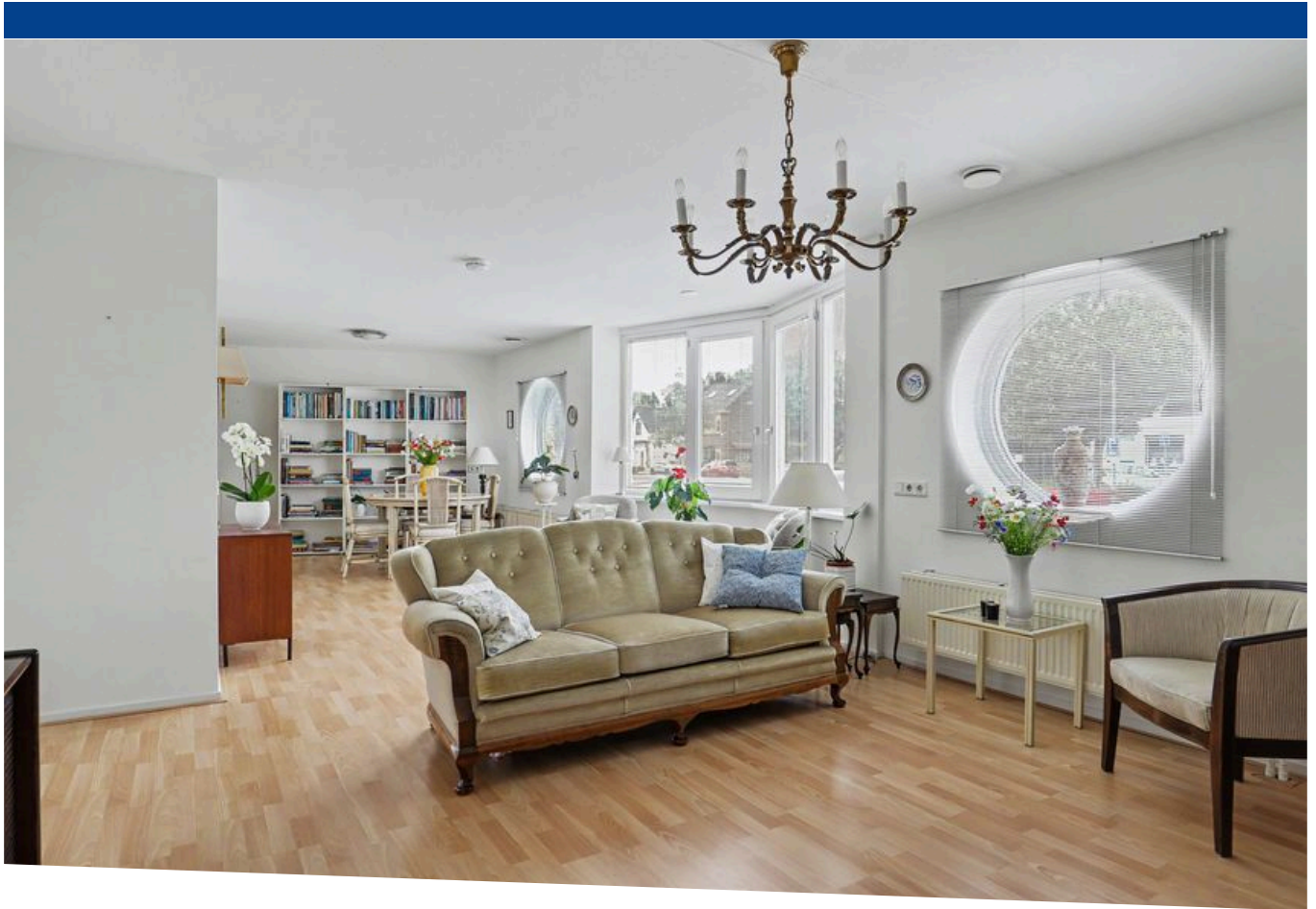


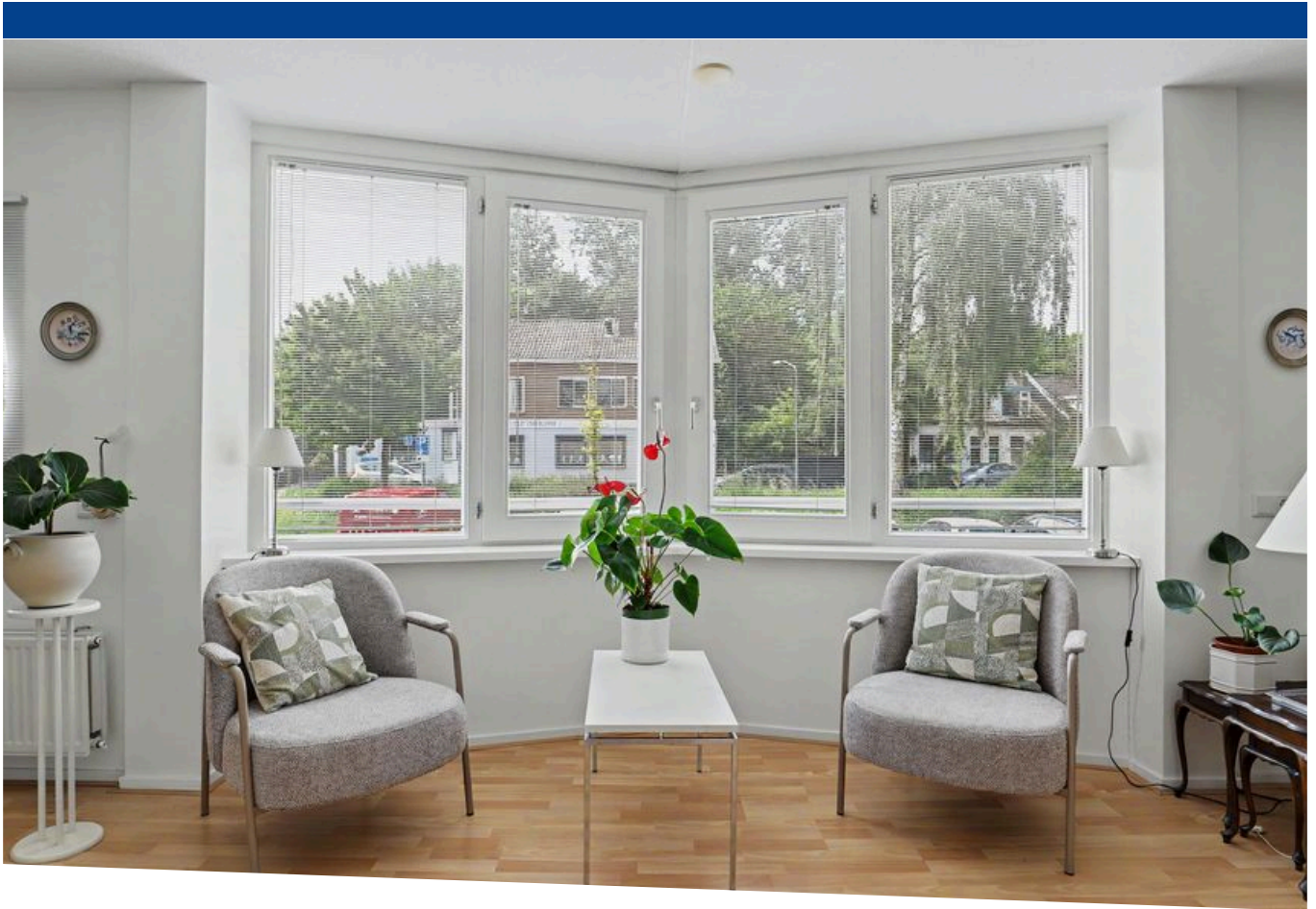


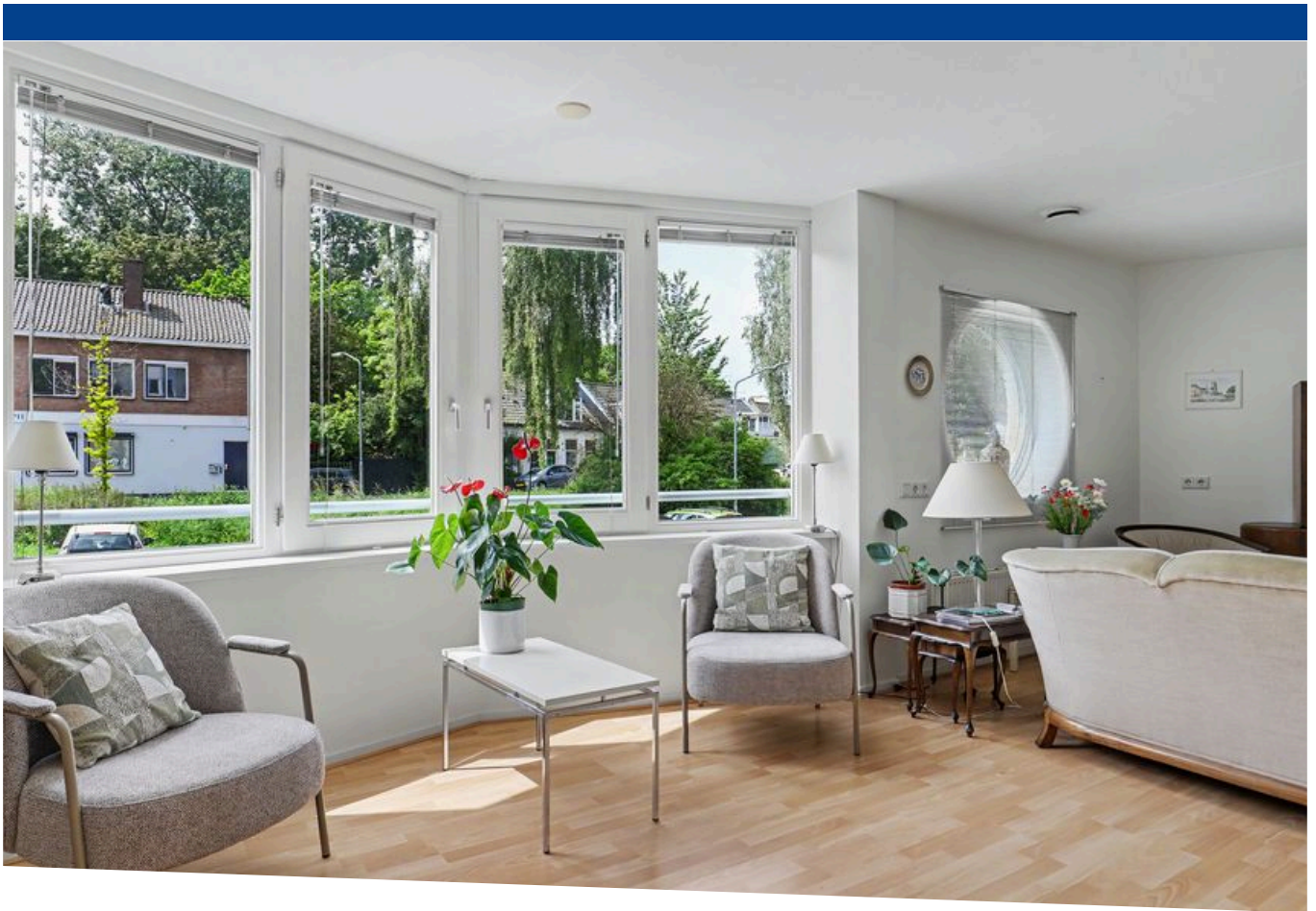




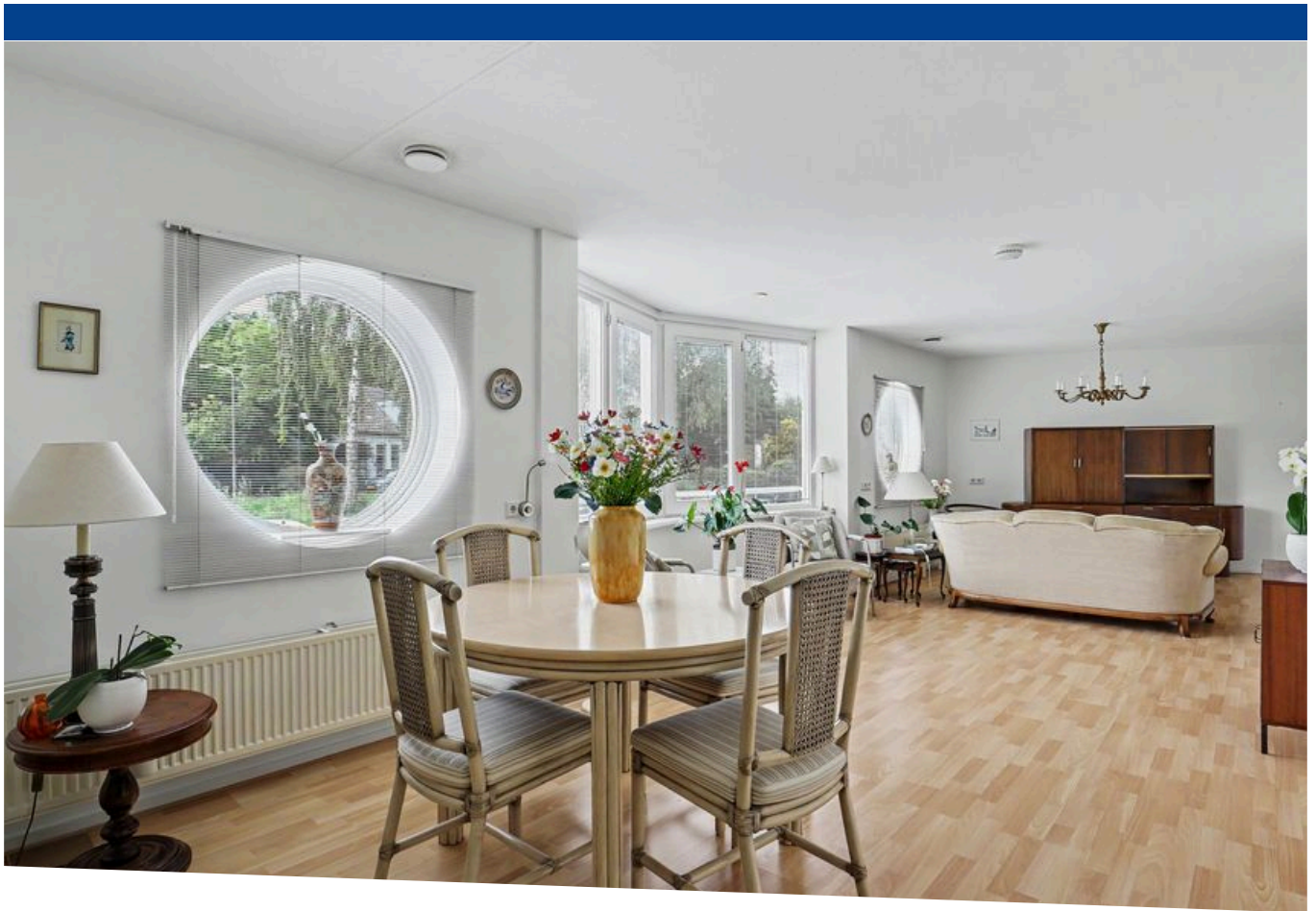


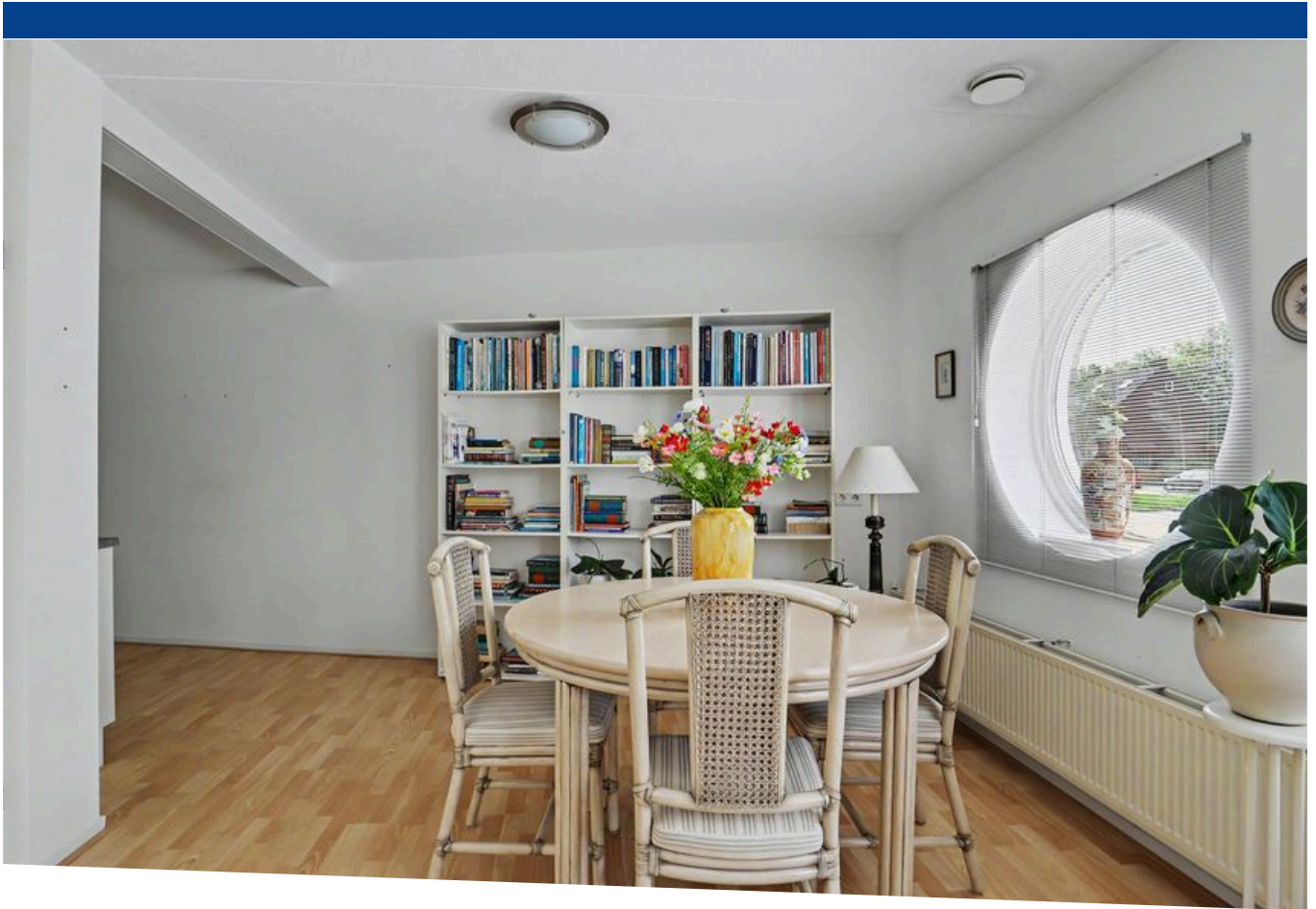




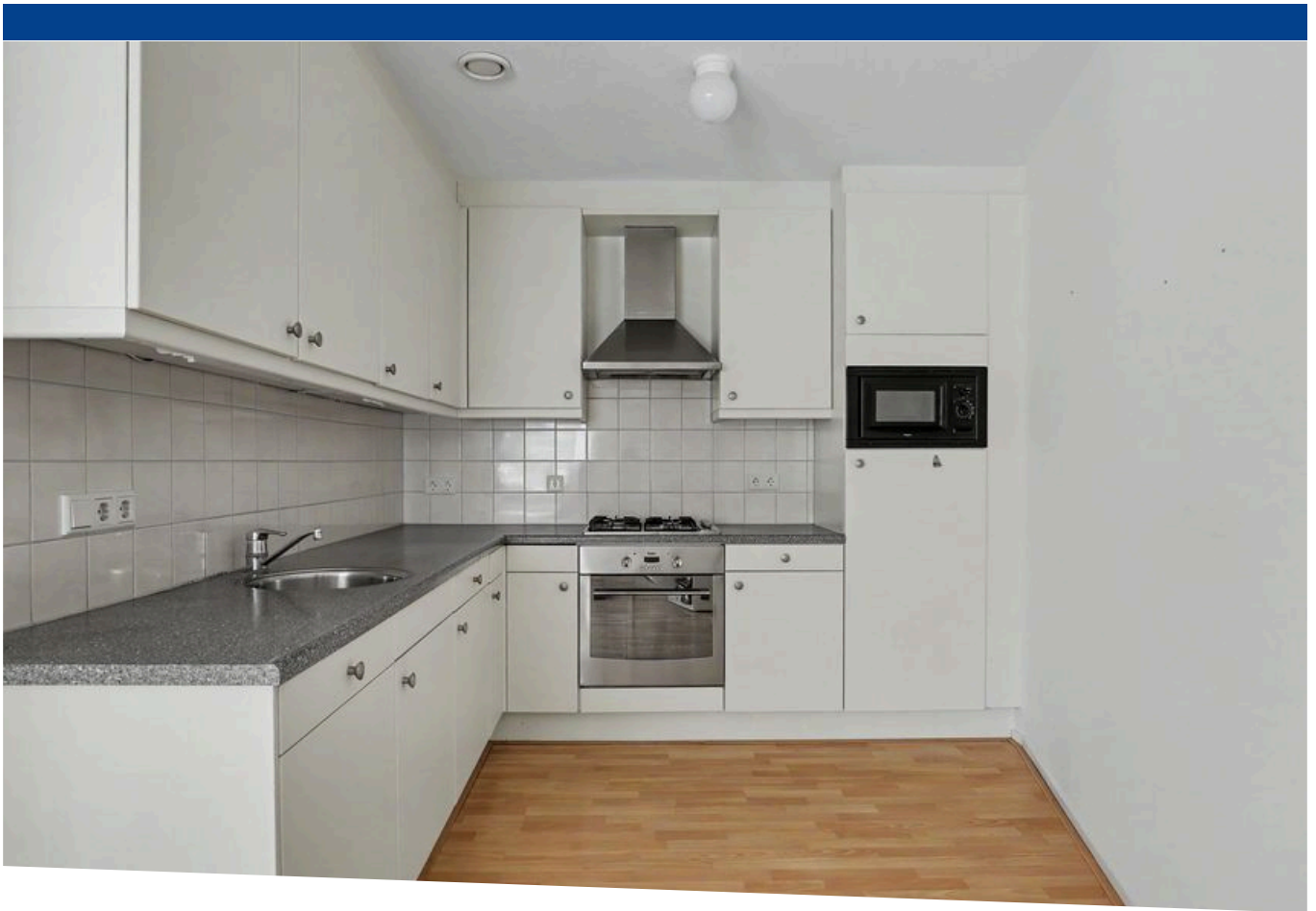


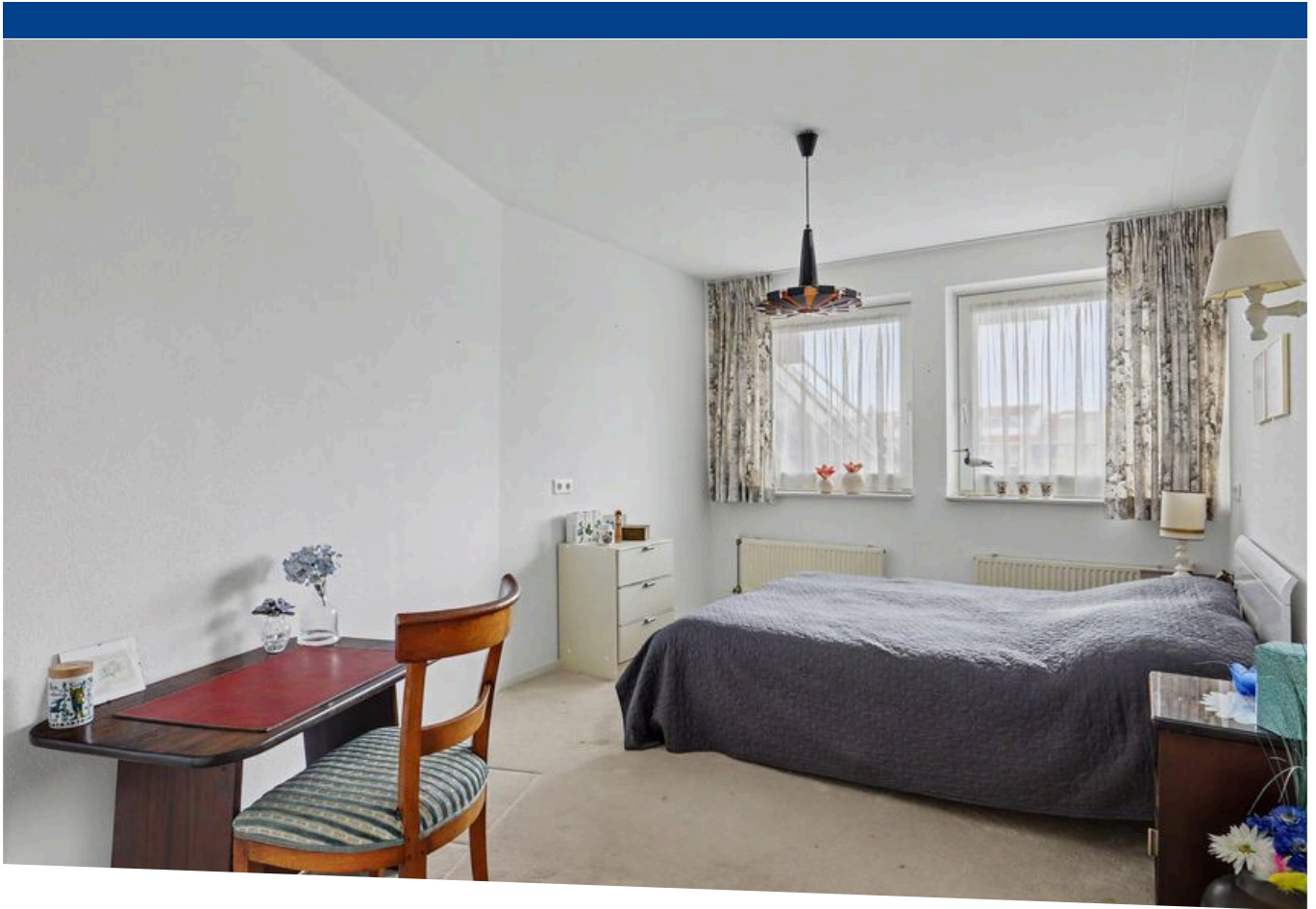


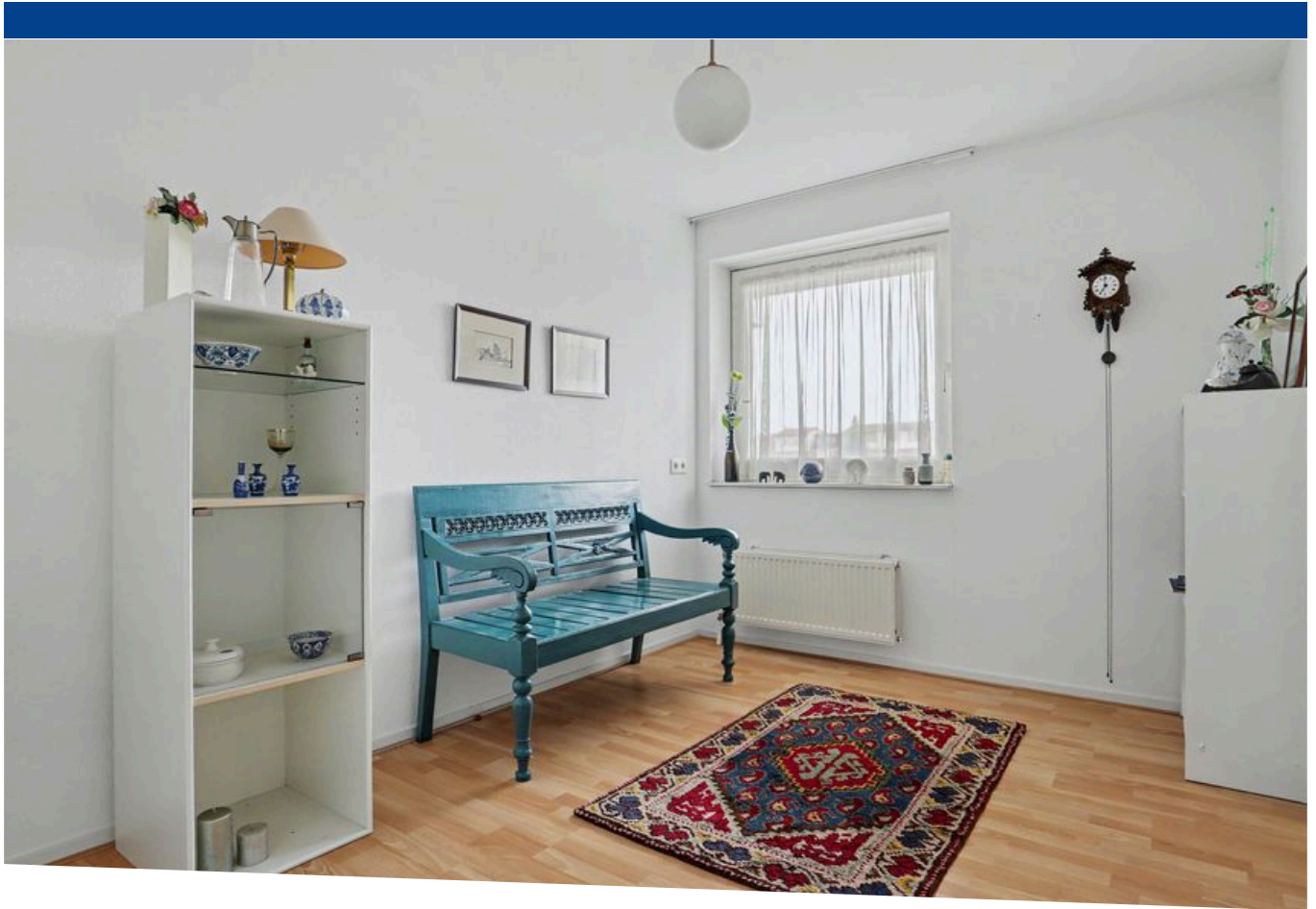


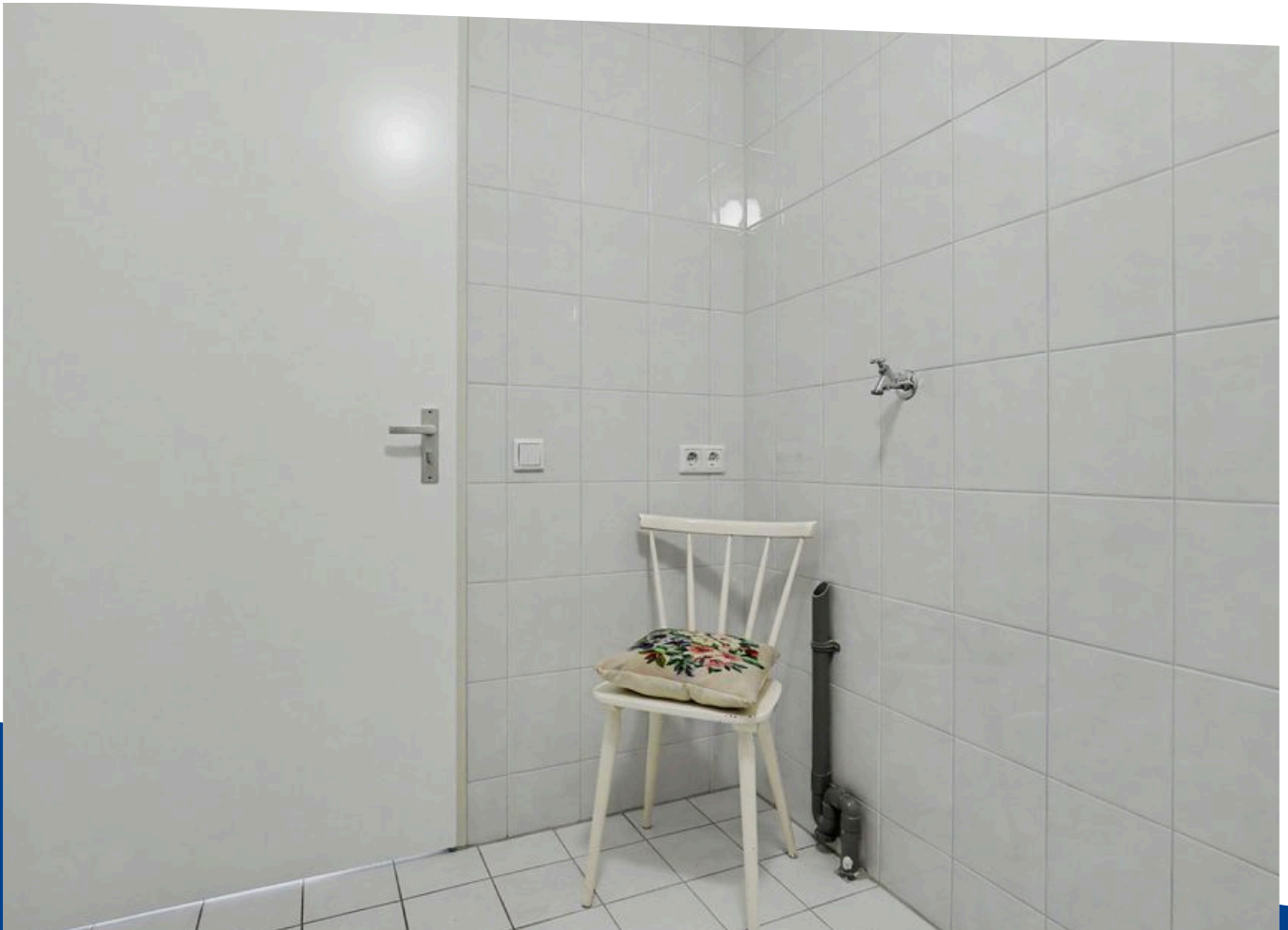
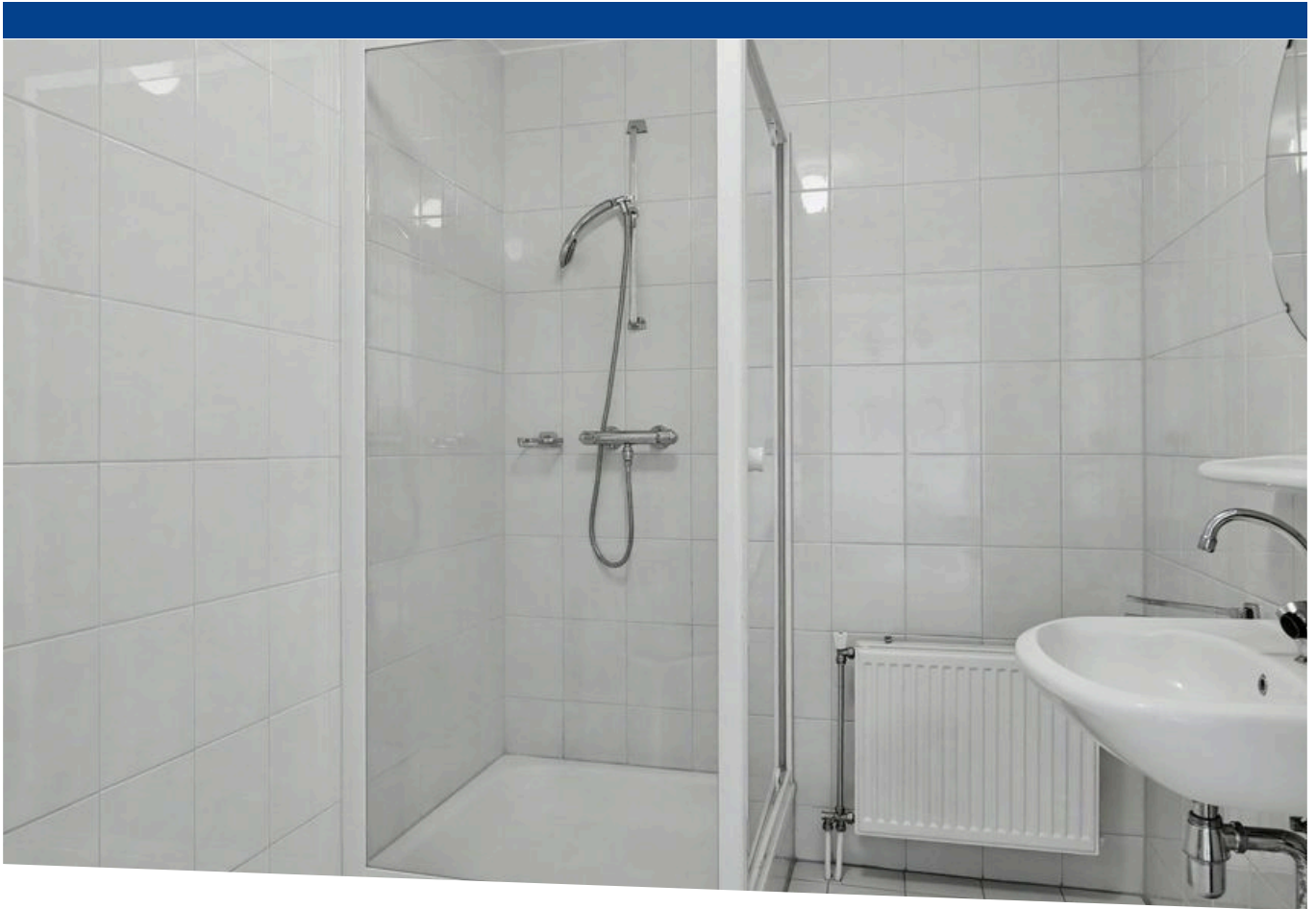


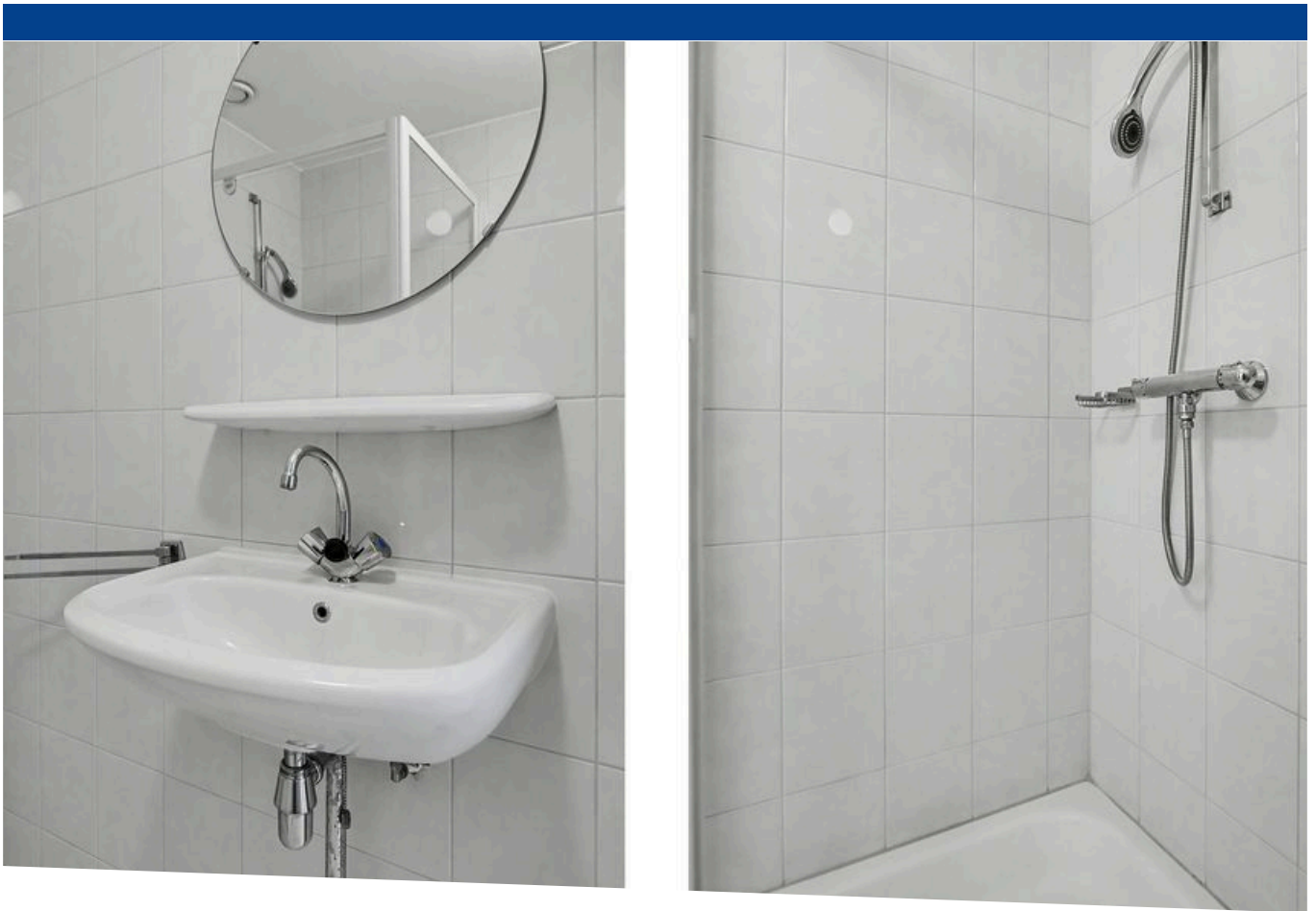


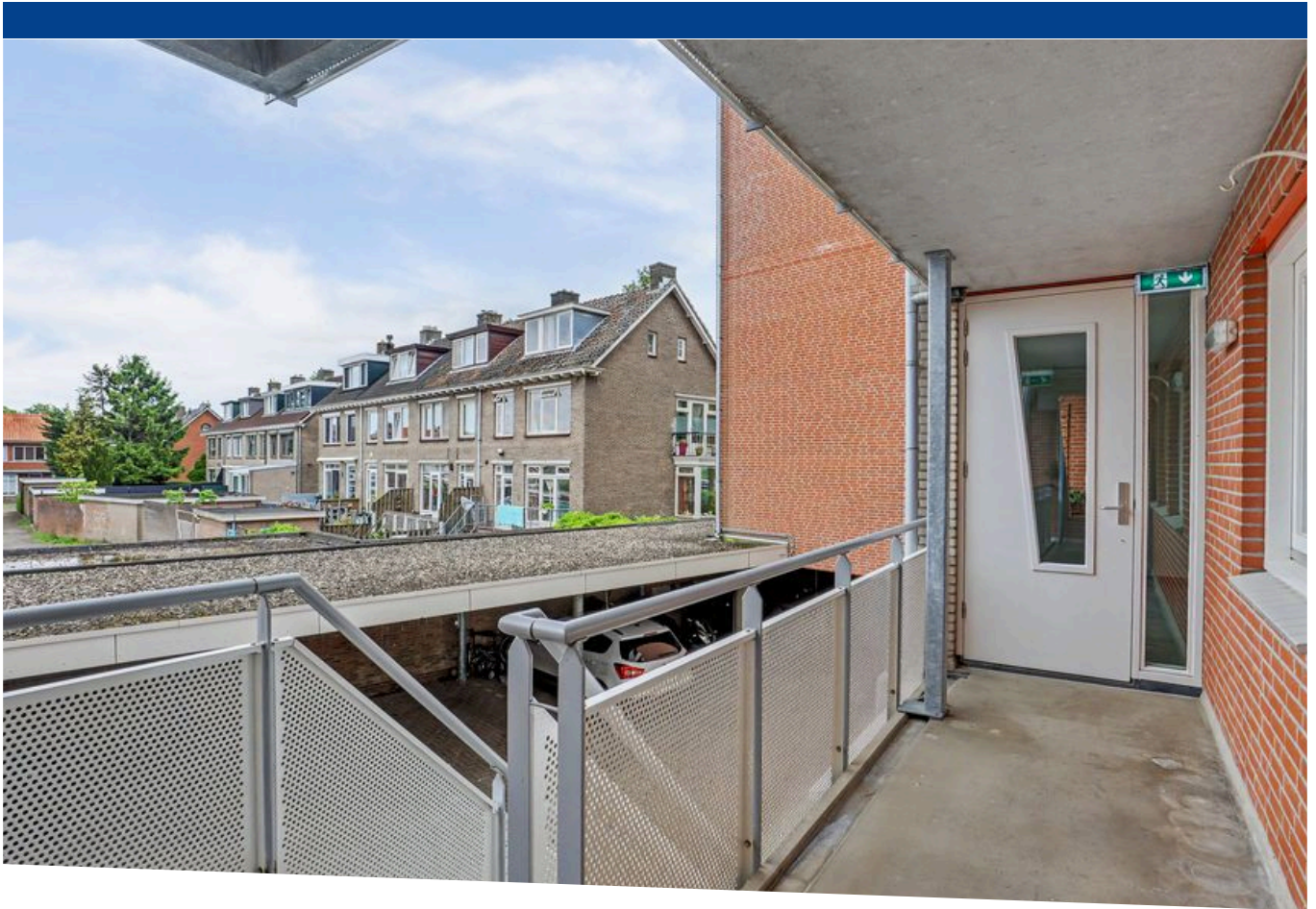


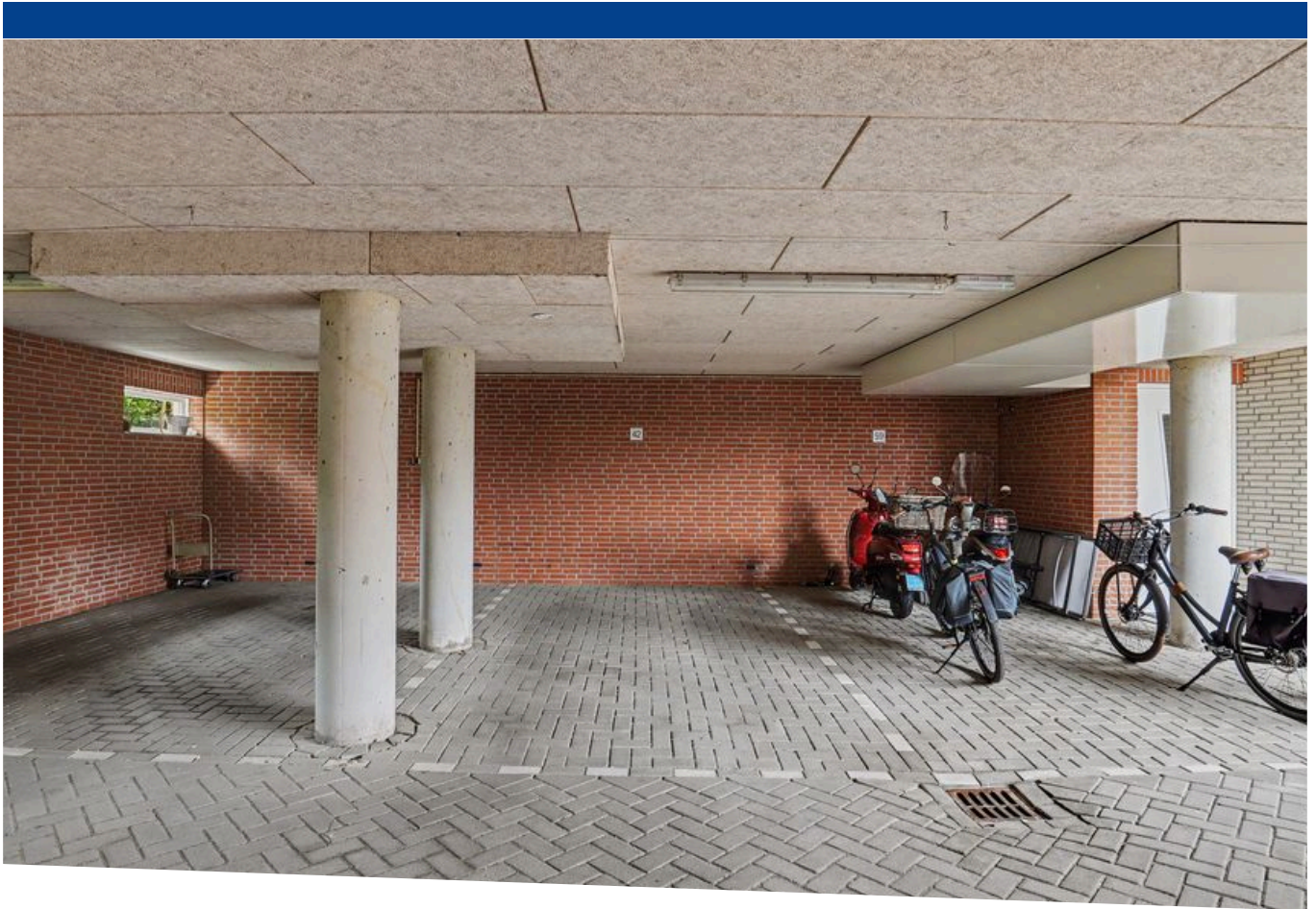




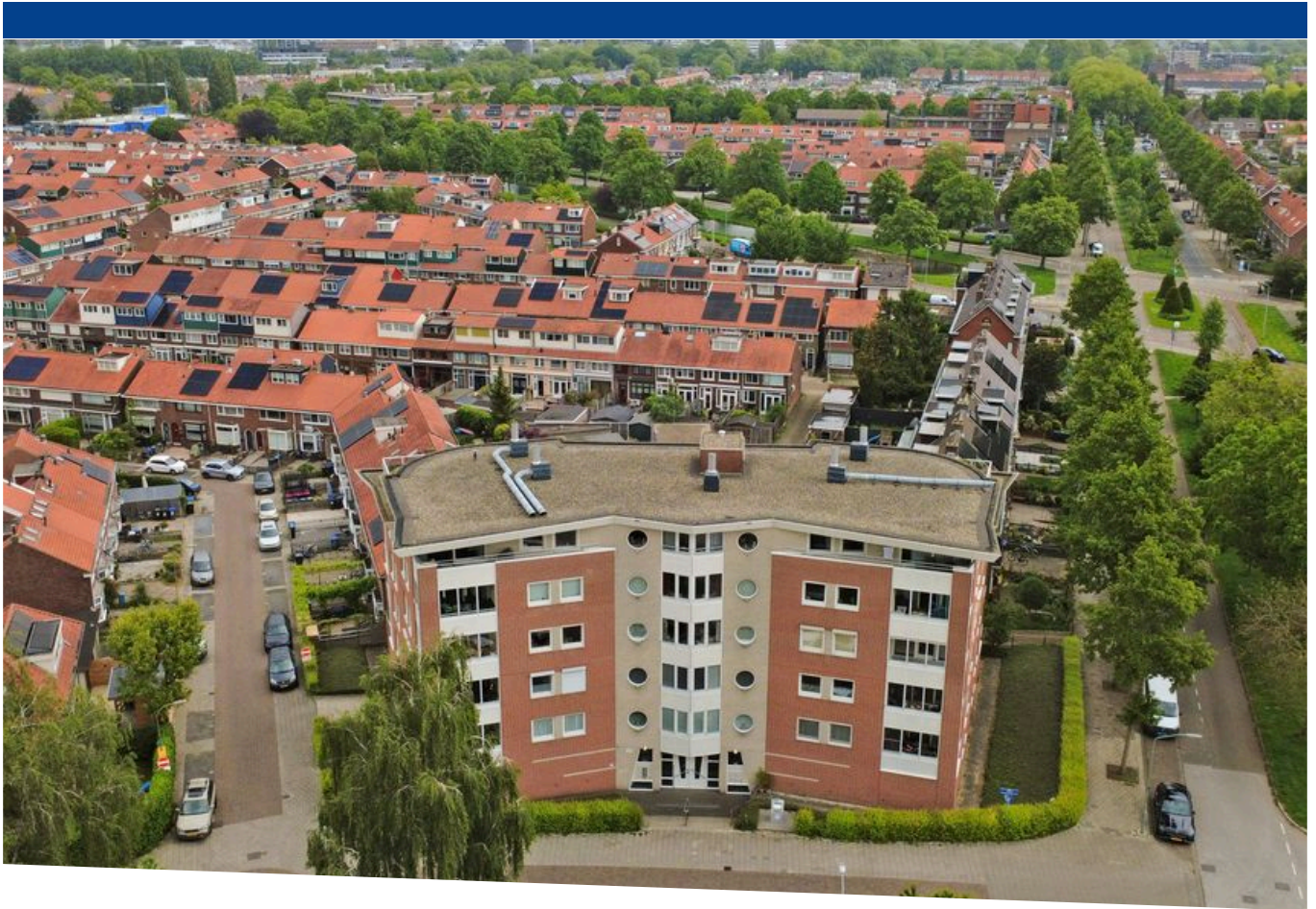




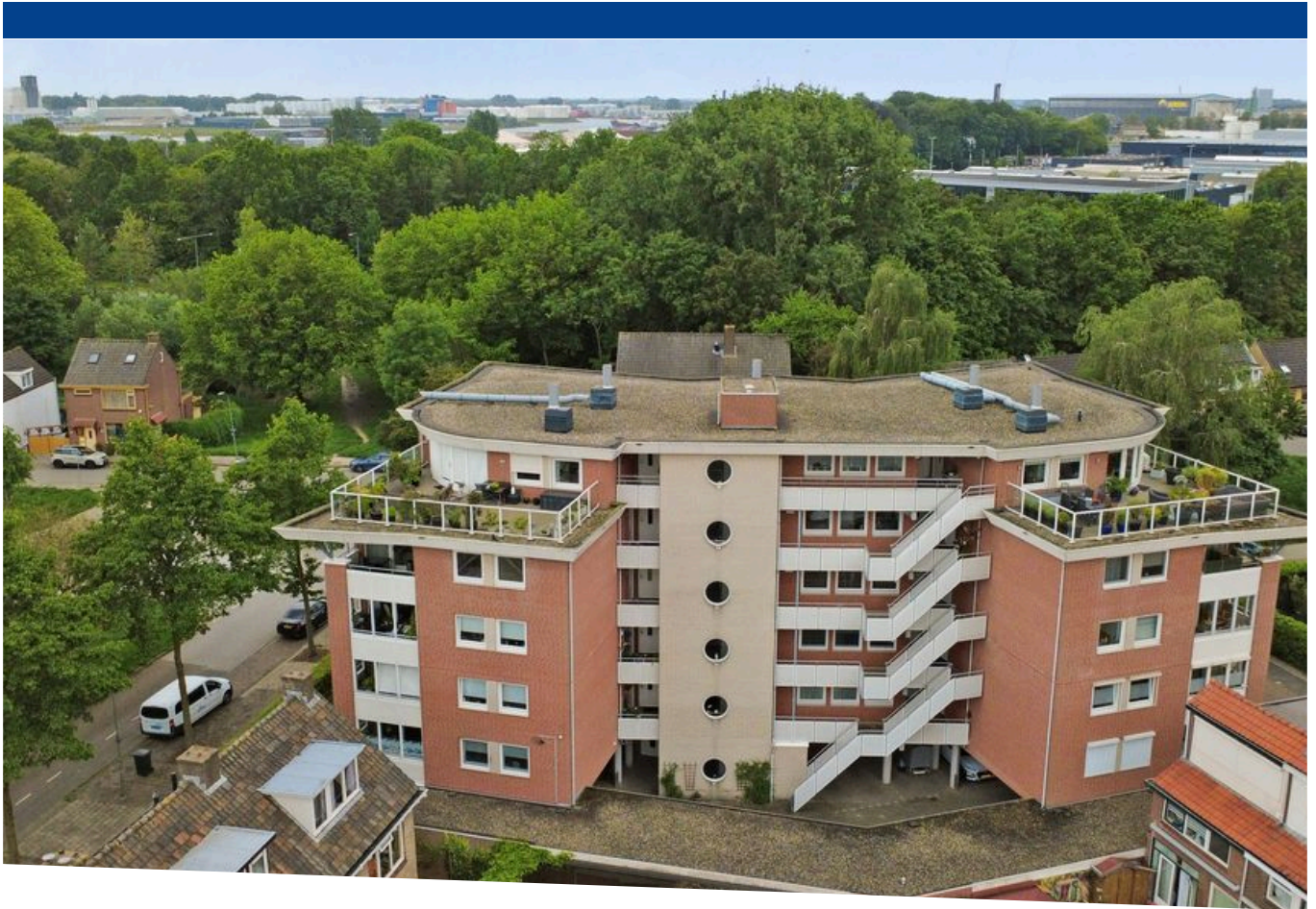








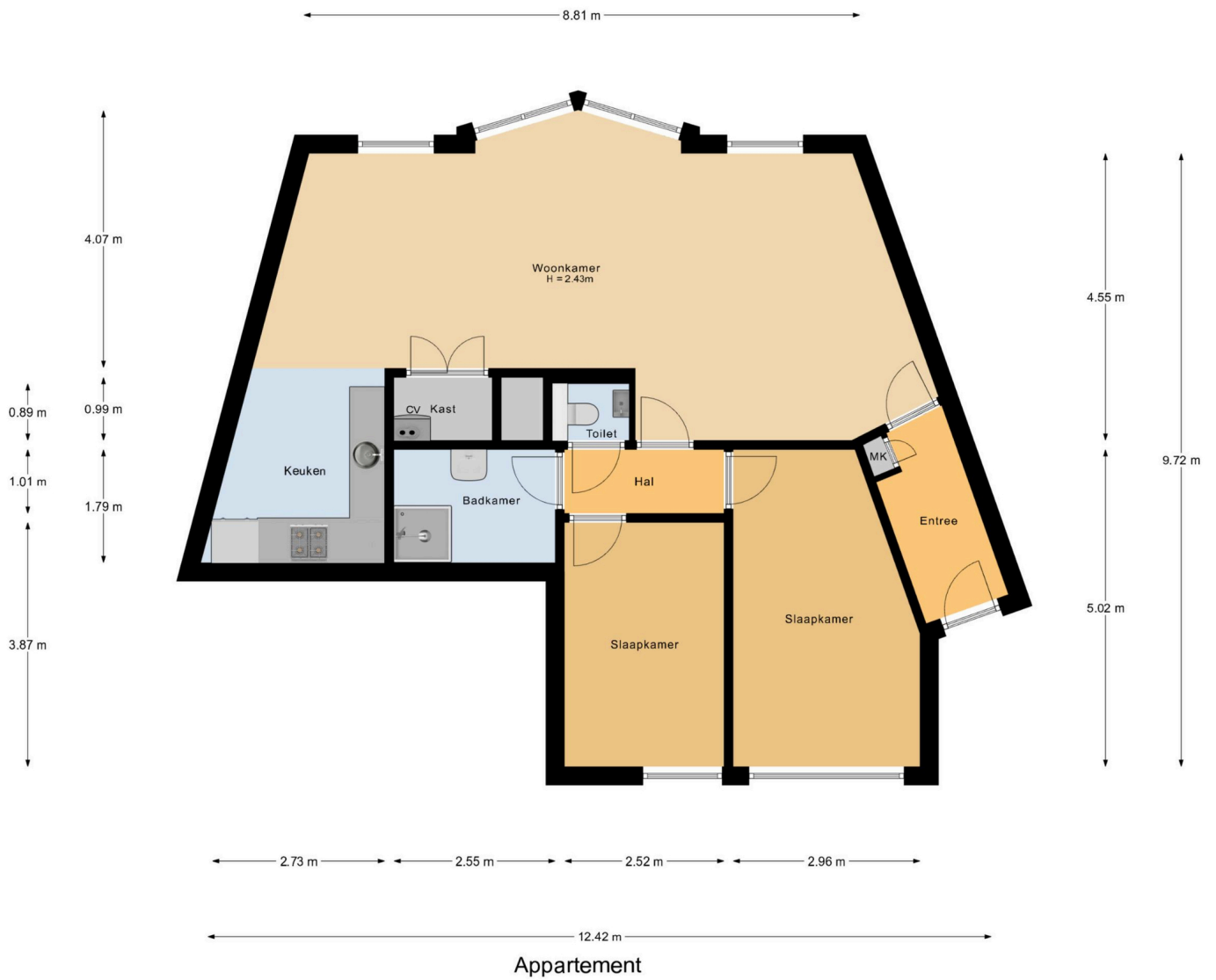


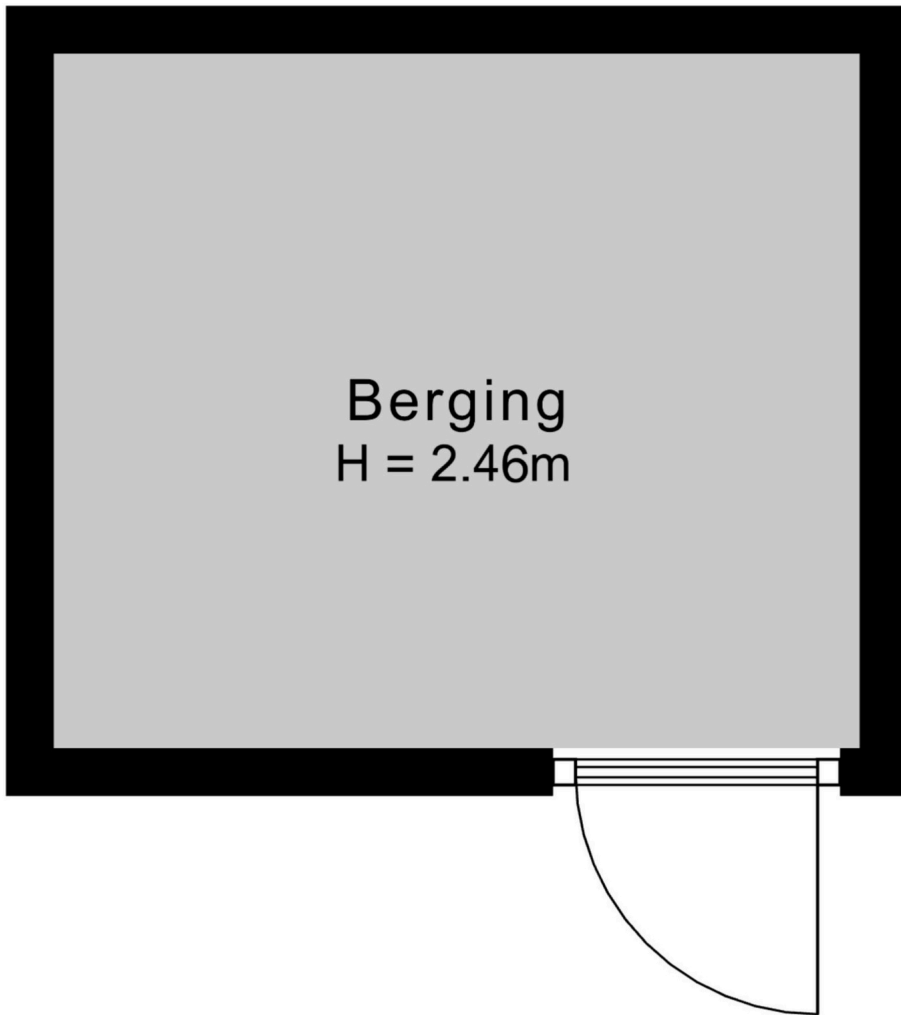






Plattegronden





2.18 m

2.53 m

Berging



← 2.89 m →



↑
5.08 m
↓

Parkeerplaats



Uw woningmakelaar in de regio Drechtsteden

Waltmann Makelaars is al meer dan 120 jaar de woningmakelaar in de regio Drechtsteden. Dat is natuurlijk niet zonder reden. Wij staan als een huis voor de belangen van onze klanten.

Persoonlijk en dichtbij

Waltmann Makelaars biedt persoonlijke dienstverlening van hoge kwaliteit en vindt het zeer belangrijk dat onze klanten tevreden zijn met onze dienstverlening. In 2020 is dit beloond met een gemiddelde klantbeoordeling van 8,9. Met onze vestigingen in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Een ervaren en betrouwbare NVM Makelaar

Waltmann Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, een organisatie die borg staat voor continue kwaliteit en betrouwbaarheid. Onze medewerkers zijn professioneel, deskundig en ervaren. Met meer dan 120 jaar praktijkervaring in huis hebben wij veel kennis van de lokale vastgoedmarkt in regio Drechtsteden.

7 redenen om Waltmann als Woningmakelaar in te schakelen

- Marktkennis: met meer dan 120 jaar ervaring kennen wij de regio Drechtsteden als geen ander.
- NVM Makelaar: onze gecertificeerde makelaars begeleiden en ontzorgen u gedurende het gehele proces.
- Hoge tevredenheid: in 2020 beoordeelden klanten ons met een score van 8,9.
- No Cure, No Pay: u betaalt pas courtage wanneer uw woning is verkocht. Verkopen wij uw woning niet, dan zullen wij ook geen intrekingskosten in rekening brengen.
- De beste presentatietechnieken: Dit doen wij door middel van professionele fotografie, styling, 3D plattegronden en een indrukwekkende virtual reality tour.
- Online marketingdiensten: onze online marketingactiviteiten waaronder social media helpen uw woning extra onder de aandacht te brengen.
- Persoonlijk en dichtbij: met fysieke locaties in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Nog meer bij Waltmann

Naast de particuliere huizenmarkt zijn wij ook gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed, projectontwikkeling, financiële dienstverlening en verzekeringen.

Waltmann Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.