



DRAAI 55 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 575.000 k.k.

www.draai55.nl



Draai 55, Dordrecht

Een droom die werkelijkheid wordt...wakker worden met uitzicht over de Oude Maas, de Zwijndrechtse Brug en de skyline van Zwijndrecht! In dit moderne en instapklare appartement komen rust, ruimte en het bruisende stadsleven perfect samen. Met een lichte woonkamer met grote moderne hoekkeuken, loggia, 2 slaapkamers, luxe badkamer, een eigen parkeerplaats en de historische binnenstad op loopafstand, geniet je hier iedere dag van een unieke woonbeleving!

Dit vrije appartement is gelegen op de eerste etage en maakt onderdeel uit van een modern complex met 2 liftinstallaties, parkeergarage, 2 gezamenlijke fietsenstallingen en een fraaie binnentuin. Het complex is gebouwd in 2007 en volledig geïsoleerd. Het appartement is in 2022 geheel gerenoveerd (nieuwe keuken/badkamer/toilet).

Aan de rand van de historische binnenstad van Dordrecht woon je op een plek waar rust en levendigheid naadloos samenkomen. Binnen enkele minuten wandel je naar de gezellige terrassen, restaurants en winkels in de binnenstad, terwijl je aan de andere kant direct aan het water woont. Steek je de straat over en je staat bij Maasplaza met o.a. de Albert Heijn, Action en een sportschool. Dankzij de eigen parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage én 2 gezamenlijke fietsenstallingen kom je bovendien altijd comfortabel thuis.

Indeling

Complex

De centrale entree is een echte binnenkomer. Achter de afgesloten entree stap je het royale atrium binnen, waar het daglicht door de glazen overkapping naar binnen valt en de groene binnentuin voor een rustige, sfeervolle uitstraling zorgt. Een fijne plek die het complex nét dat beetje extra geeft en waar je iedere keer met plezier thuiskomt. Vanuit hier bereik je eenvoudig de liften, 2 trappenhuisen en de appartementen. In de afgesloten parkeergarage is de eigen parkeerplaats en de gezamenlijke fietsenstallingen gelegen.

Appartement

Bij binnenkomst kom je in een ruime hal met toegang tot alle vertrekken in het appartement.

De woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een zee aan daglicht én een spectaculair uitzicht over het water, de brug en de skyline. Terwijl de scheepvaart langzaam voorbijtrekt, zit je hier heerlijk rustig te genieten. De open keuken zorgt ervoor dat koken en gezellig samenzijn vanzelf in elkaar overlopen. Uniek is de loggia, die als verlengstuk van de woonkamer fungeert. Hier zit je het hele jaar door heerlijk beschut, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overvloeien.

De hoofdslaapkamer is een heerlijke plek om de dag te beginnen én af te sluiten. Vanuit je bed kijk je uit over het water. De tweede kamer is multifunctioneel en leent zich uitstekend als logeerkamer, thuishok of hobbyruimte. De badkamer is modern, geheel betegeld en ingericht met een inloopdouche voorzien van regendouche, badmeubel met spiegelkast en designradiator. Tevens tref je hier ook de wasmachine-aansluiting aan.



Bijzonderheden

- Instapklaar 3-kamerappartement gelegen op de eerste verdieping
- Vrij uitzicht over de Oude Maas, de Zwijndrechtse Brug, Grote kerk Dordrecht en de skyline van Zwijndrecht
- Via de afgesloten entree kom je in een licht atrium met gezamenlijke groene binnentuin
- Lichte woonkamer met loggia als verlengstuk van de leefruimte
- De loggia is voorzien van hordeuren (2022) + 2 van de 4 deuren zijn draai/kiep
- Alle 5 ramen aan de zijkant van het appartement zijn voorzien van screens (doek en motoren vervangen in 2022)
- De woonkamer/keuken is voorzien van een airco
- Twee slaapkamers, een moderne badkamer en een modern apart toilet
- Raam in de grote slaapkamer is voorzien van een hor + draai/kiep
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage en twee gezamenlijke fietsenstallingen
- Luxe appartementencomplex met 2 liften, royaal atrium en groene binnentuin
- Op loopafstand van de historische binnenstad, Maasplaza en alle dagelijkse voorzieningen
- Bushalte ligt om de hoek waar meerdere stads- en streekbussen stoppen
- Het centraal station van Dordrecht ligt op loopafstand
- Het appartement ligt gunstig ten opzichte van de snelweg naar Breda of Rotterdam (A16)
- Het appartement beschikt over energielabel A.
- Oplevering in overleg.

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	€ 575.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bijdrage VVE	€ 250,28 per maand

Bouw

Soort appartement	Galerijflat
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking


Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	95 m ²
Inhoud	296 m ³

Indeling

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

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Ferrolti uit 2022, eigendom



Kadastrale gegevens

Dordrecht D 6724
Omvang
Eigendomssituatie

Appartementsrecht of complex
Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging
Tuin
Balkon/dakterras

Aan rustige weg en aan vaarwater
Geen tuin
Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging
Isolatie

Inpandige berging (1)
Muurisolatie en vloerisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en parkeergarage

Garage

Soort garage

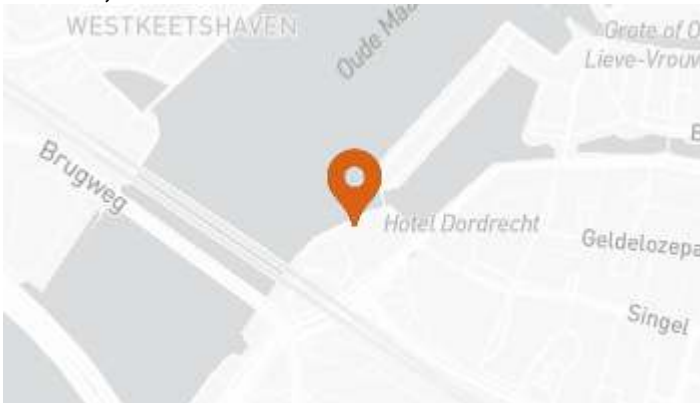
Parkeerkelder

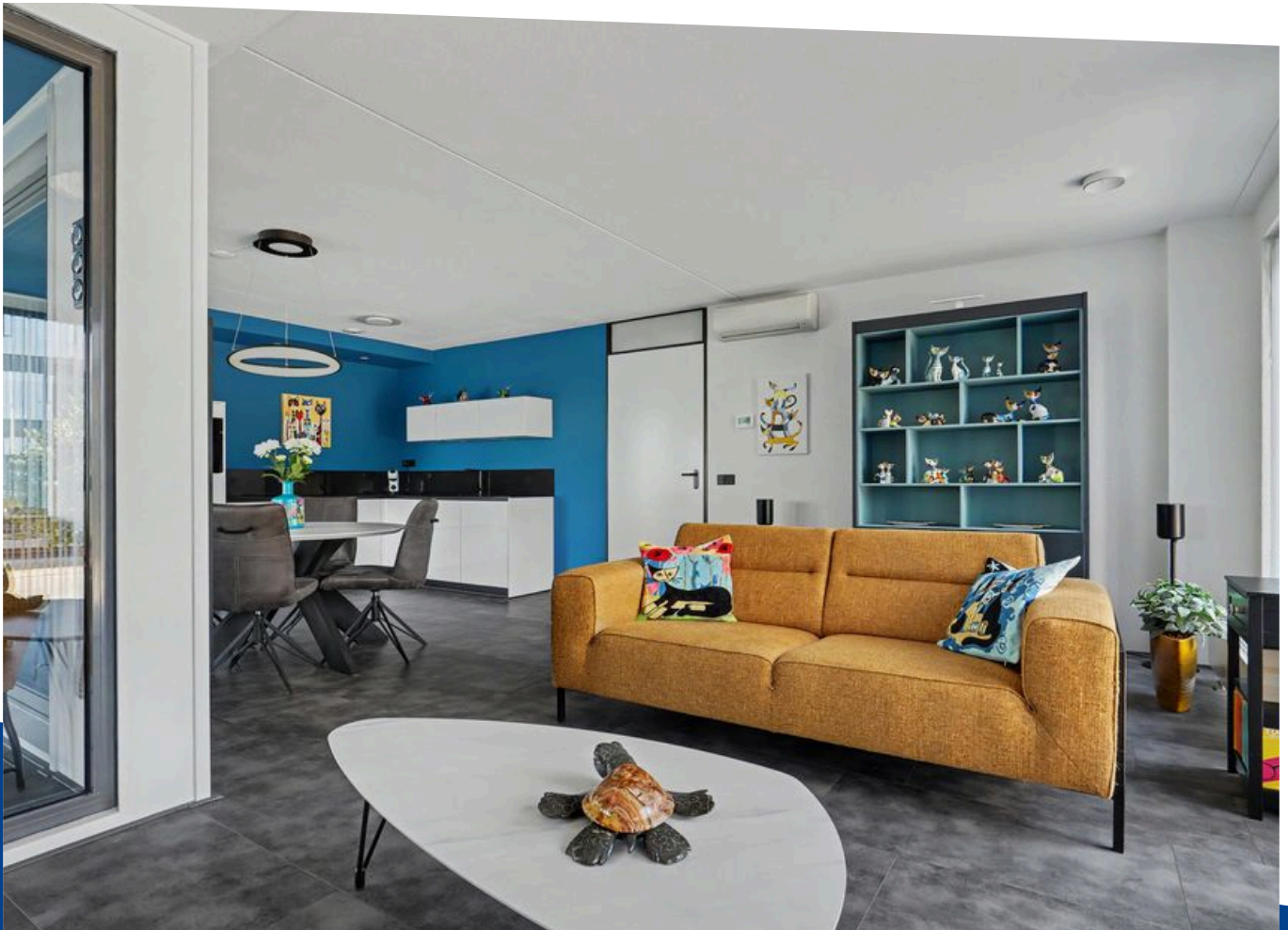
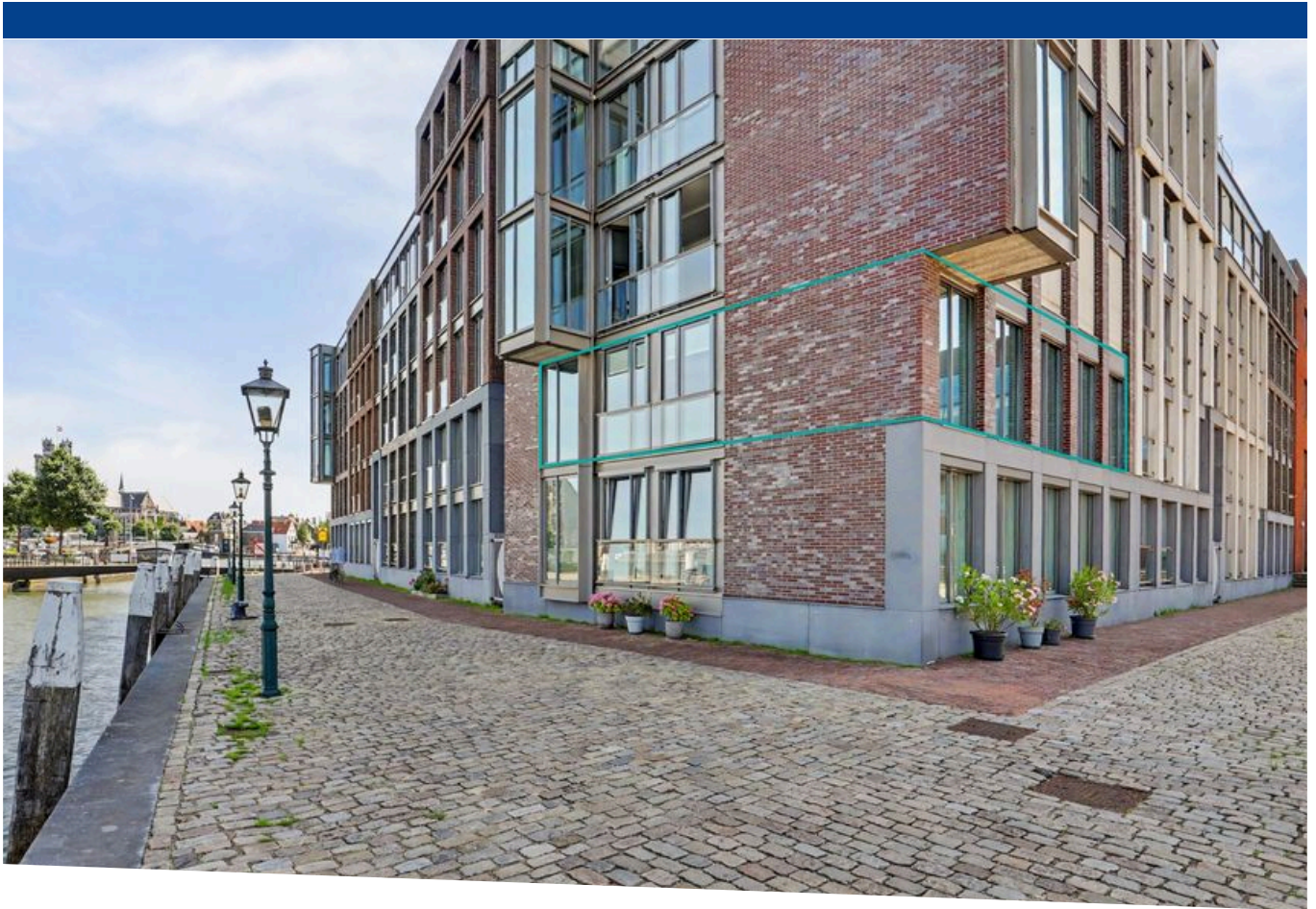


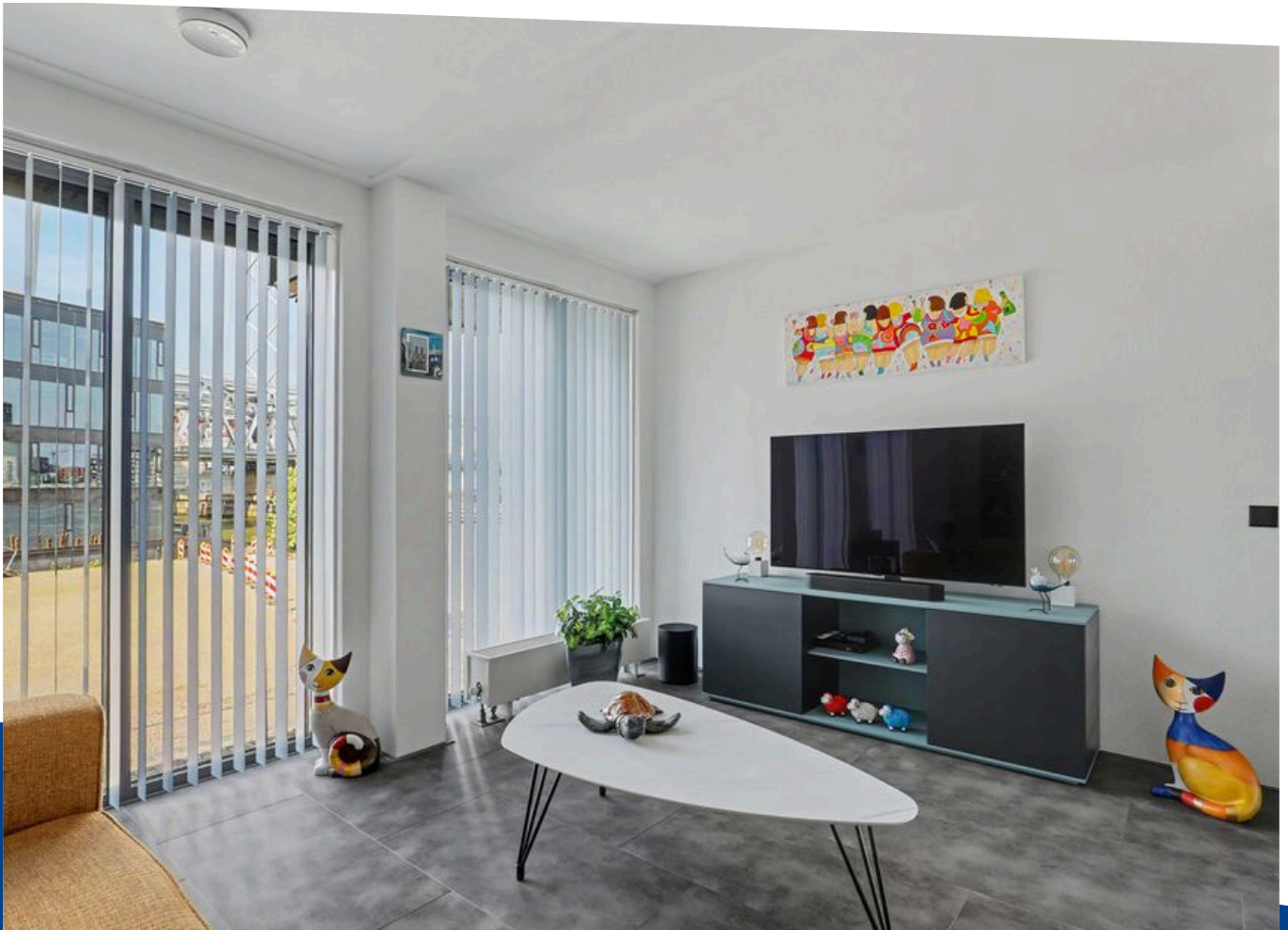
VVE Checklist

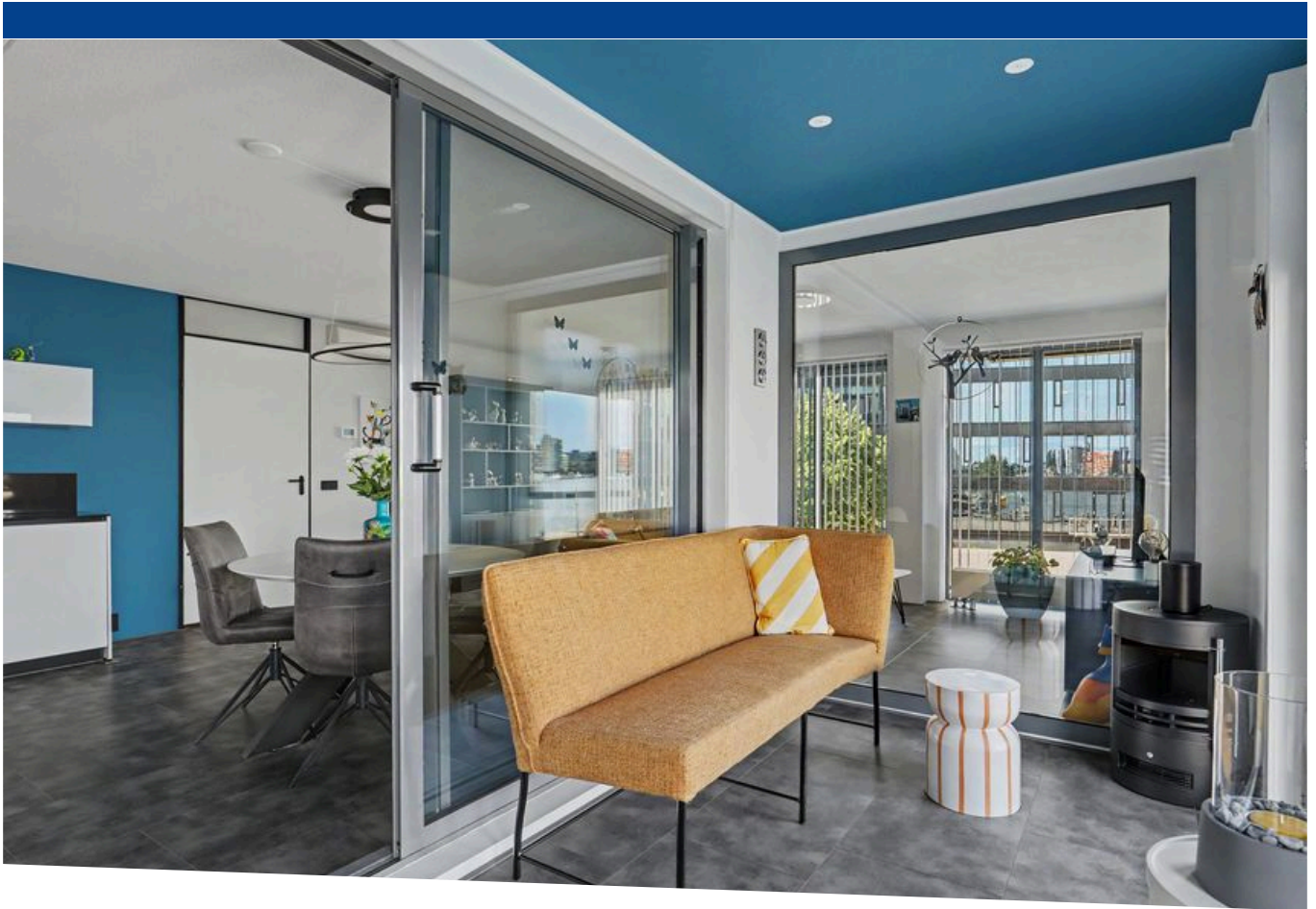
Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja (€ 250,28)
Reservefonds aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

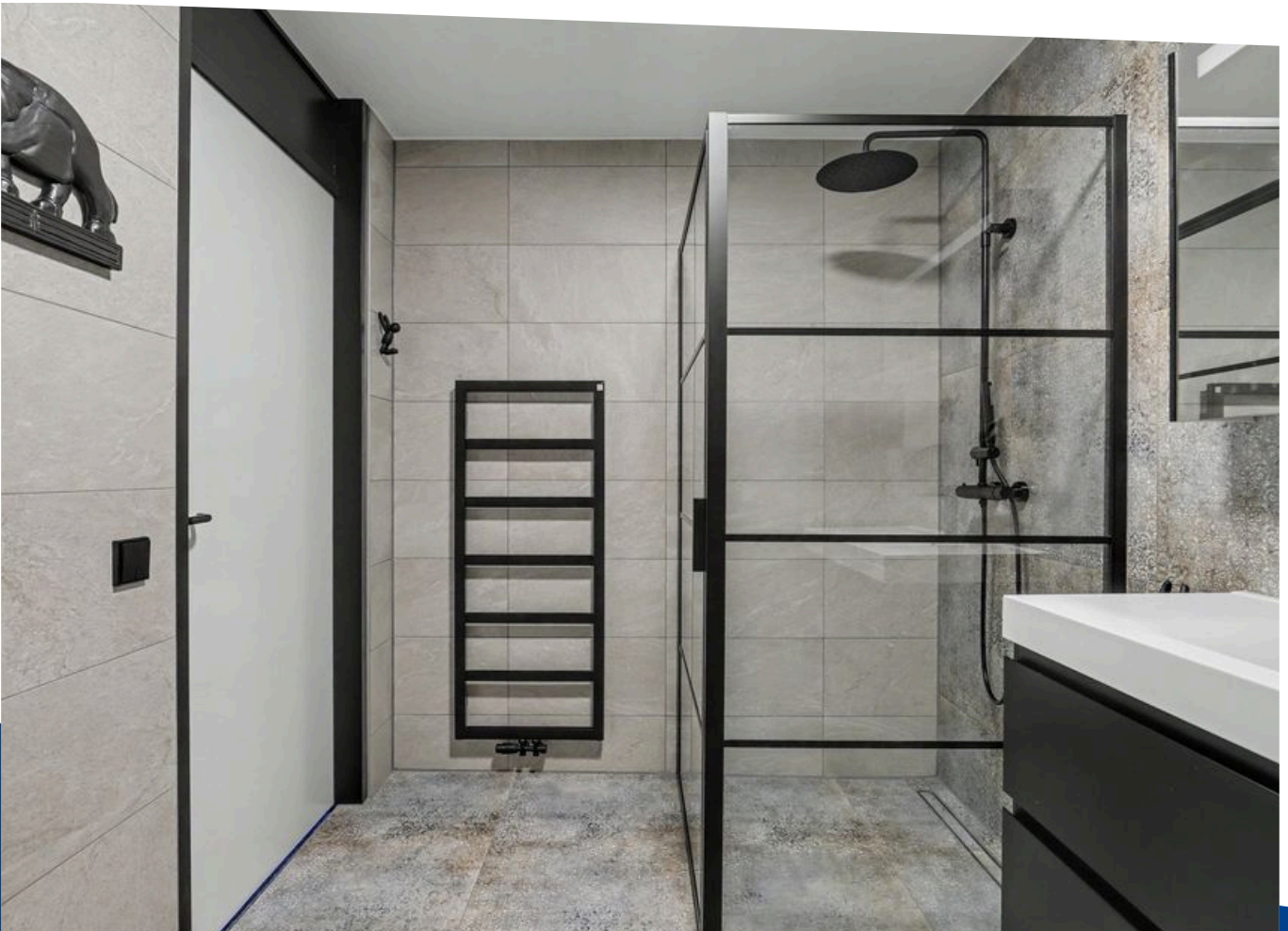
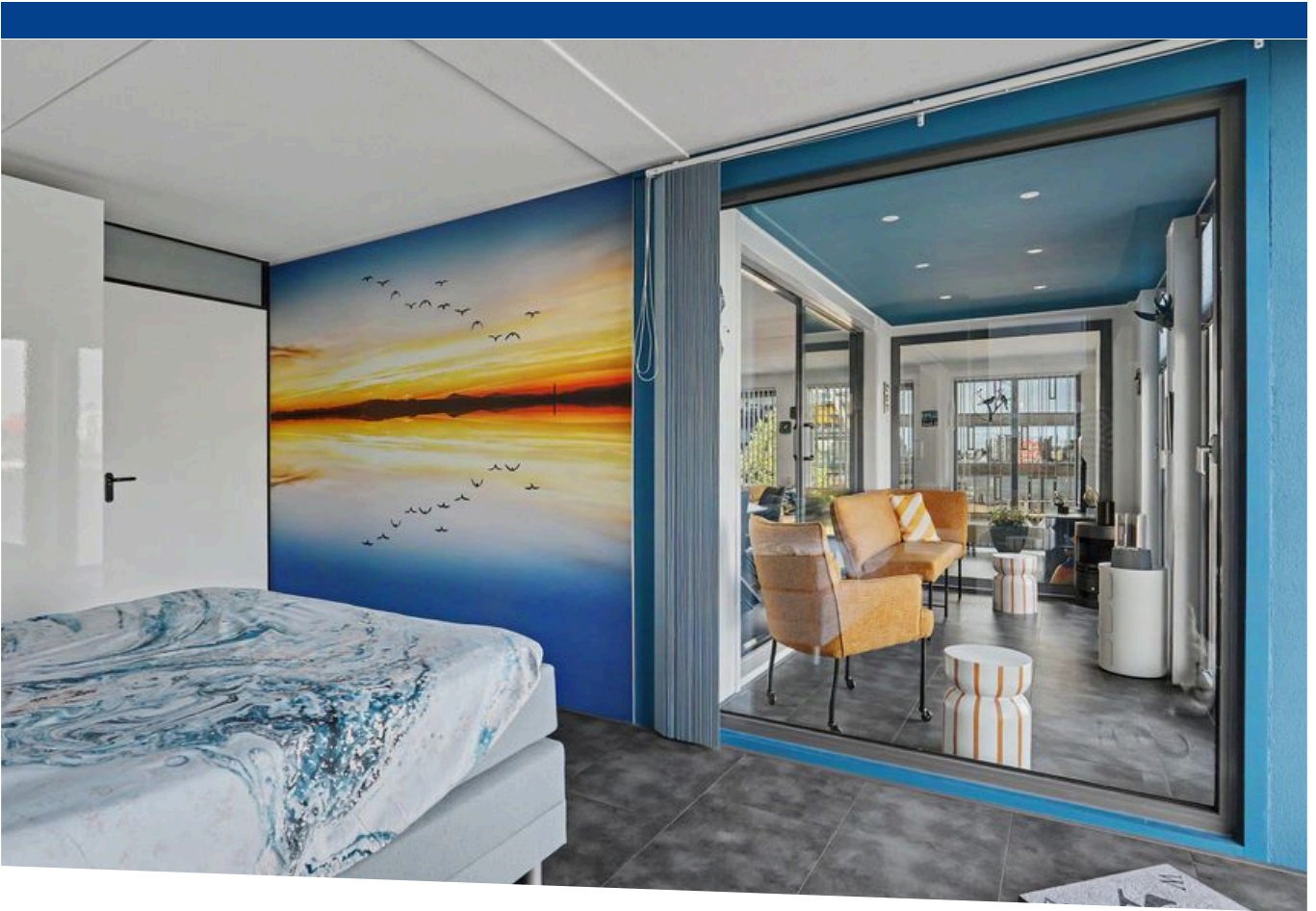
Draai 55, Dordrecht

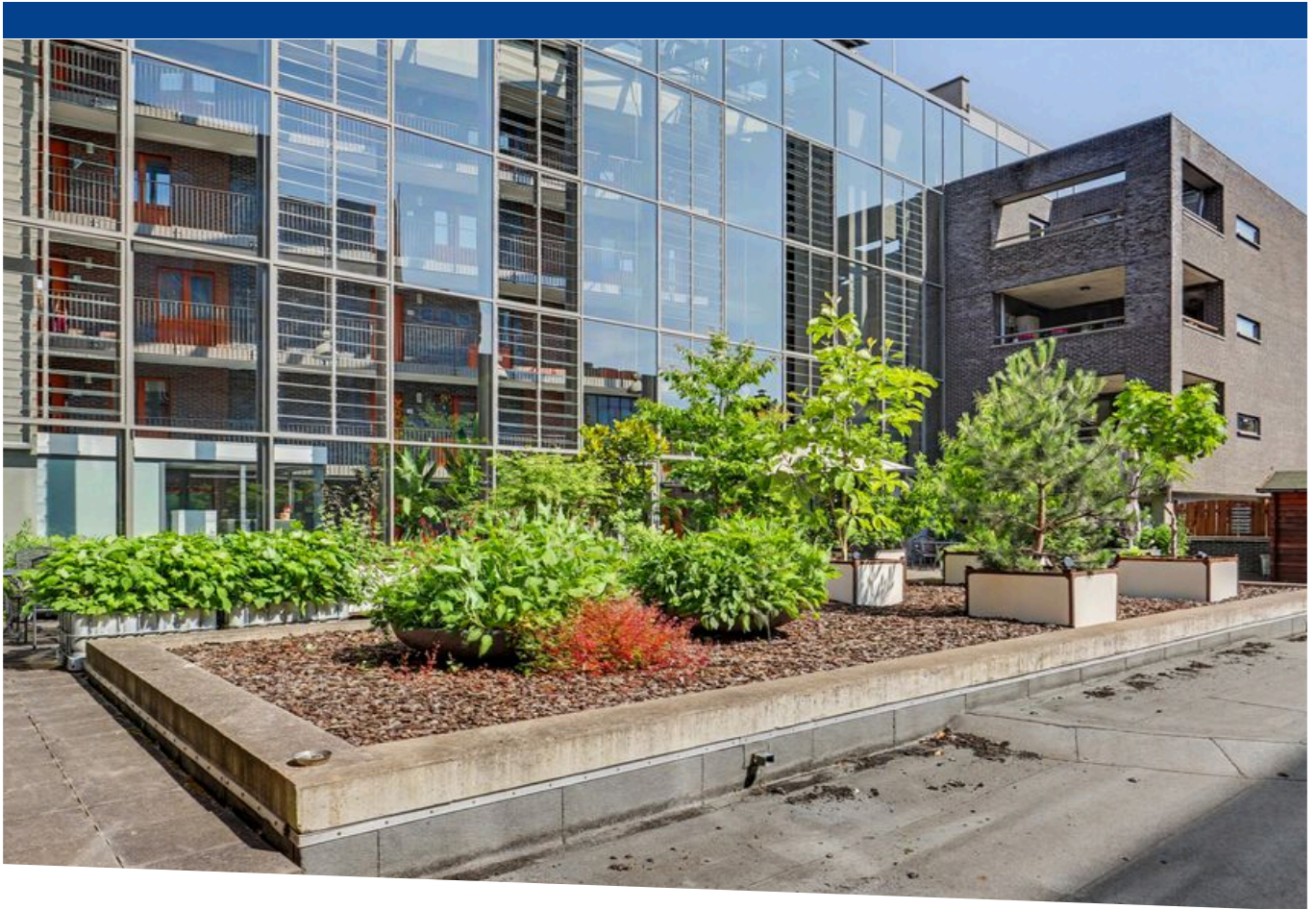


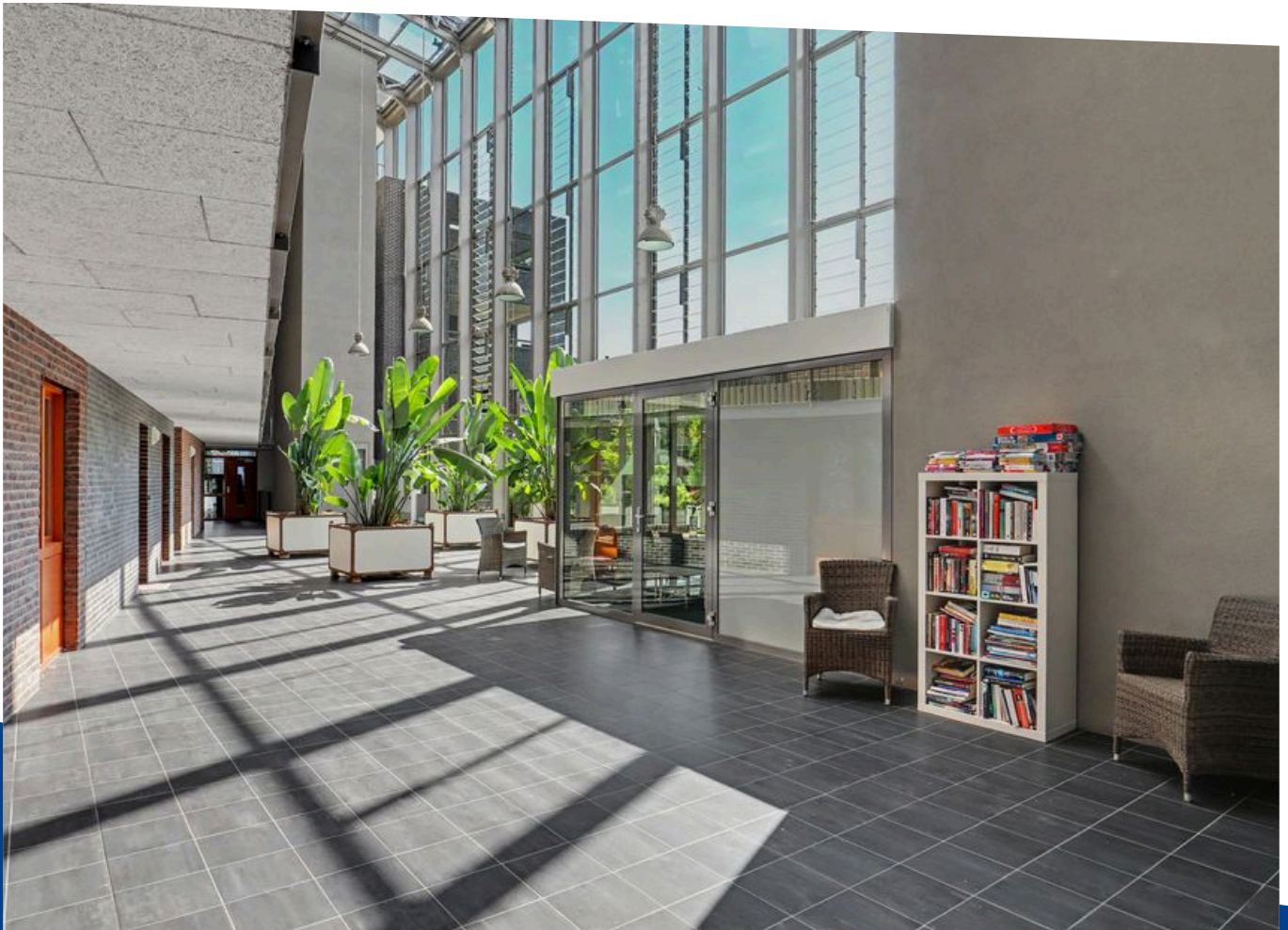
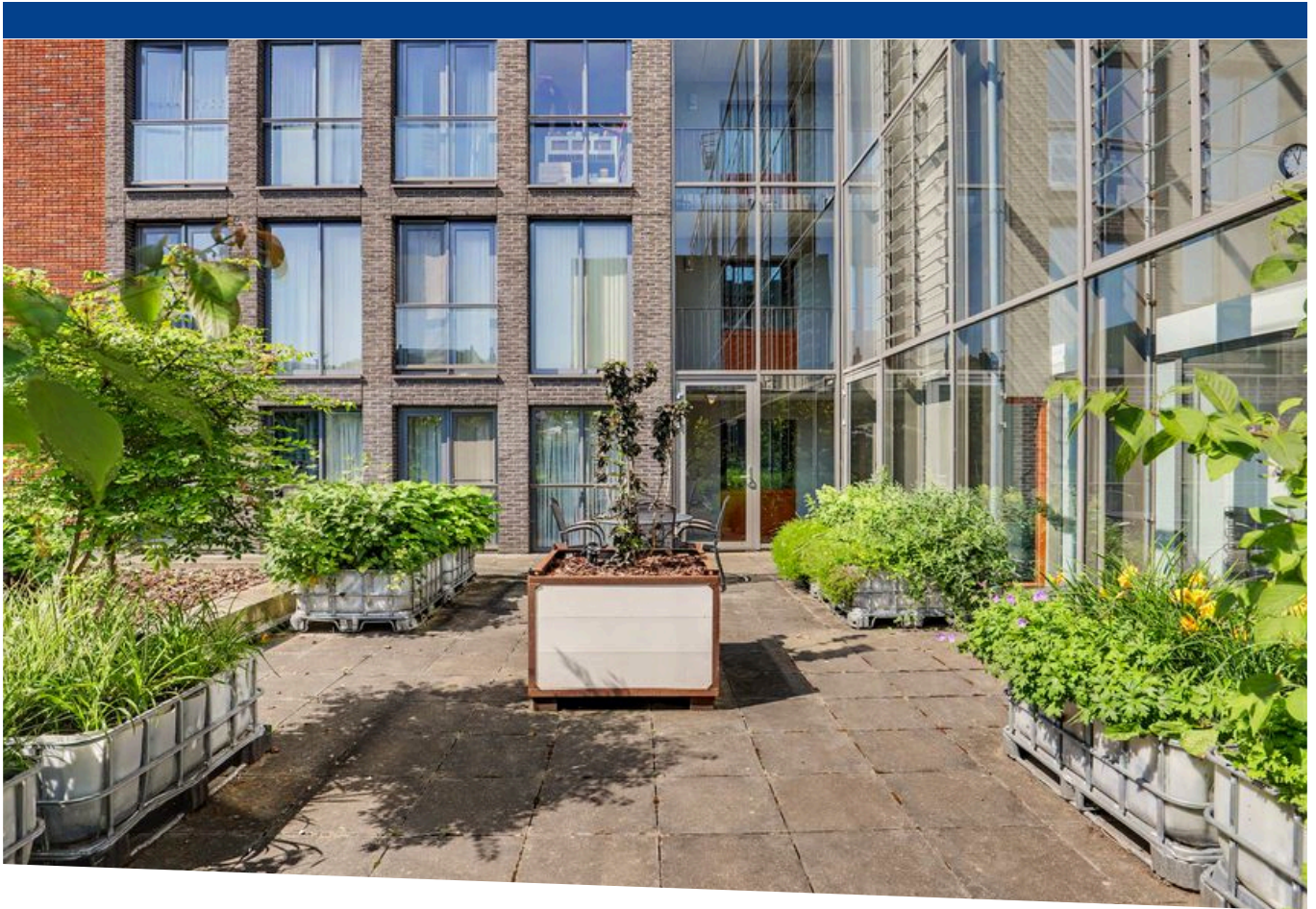


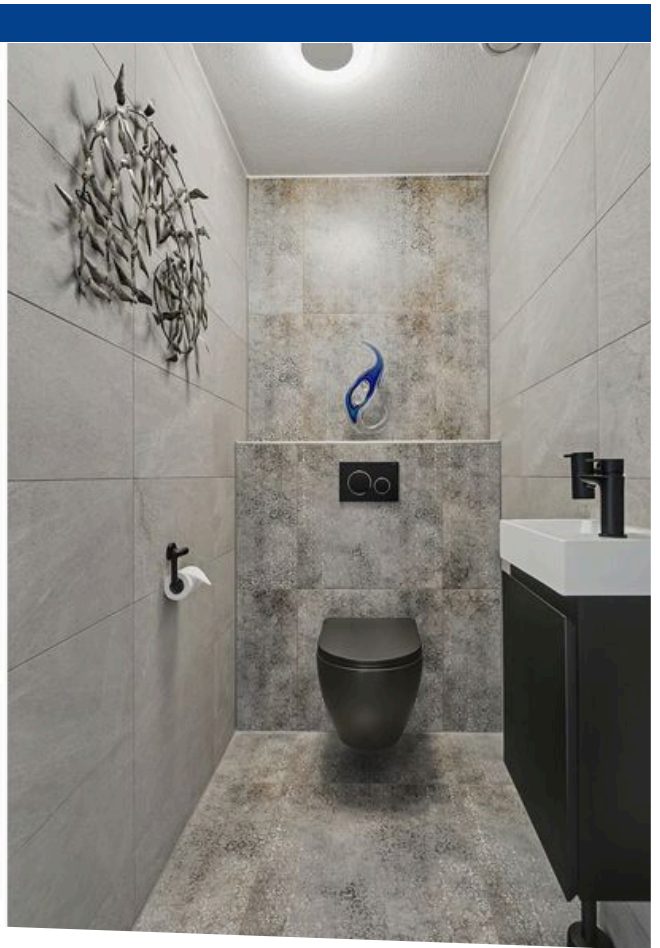


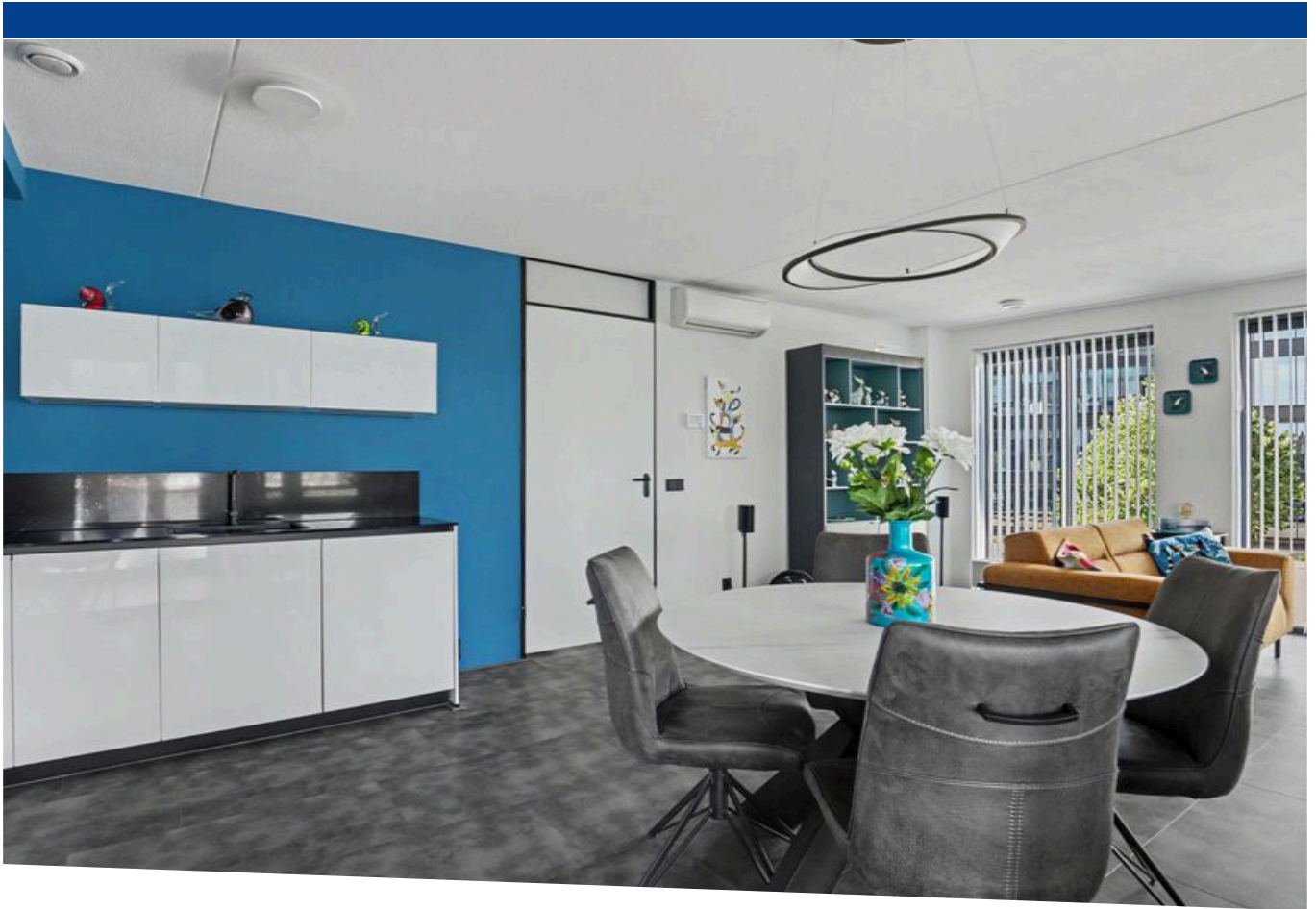


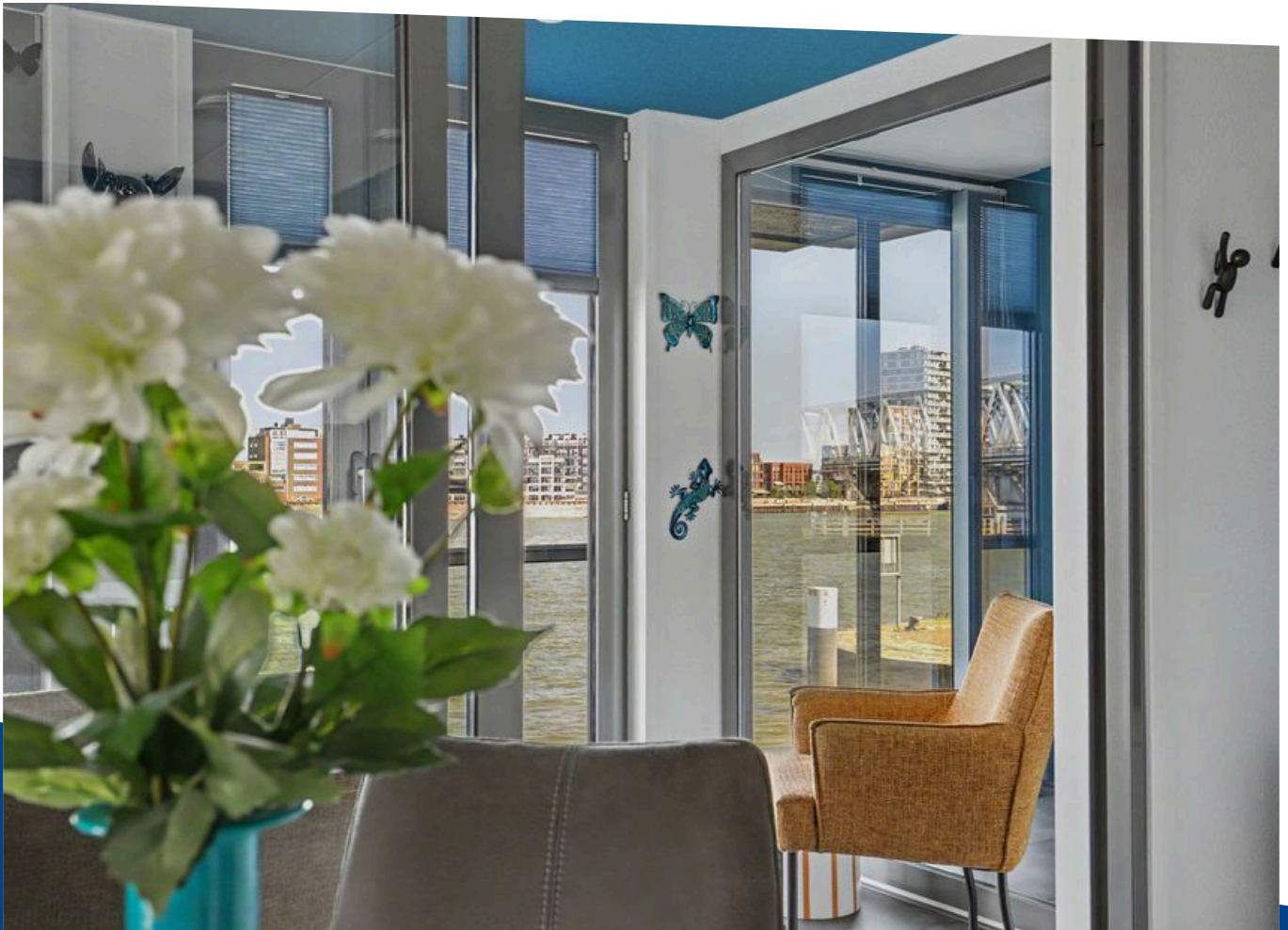
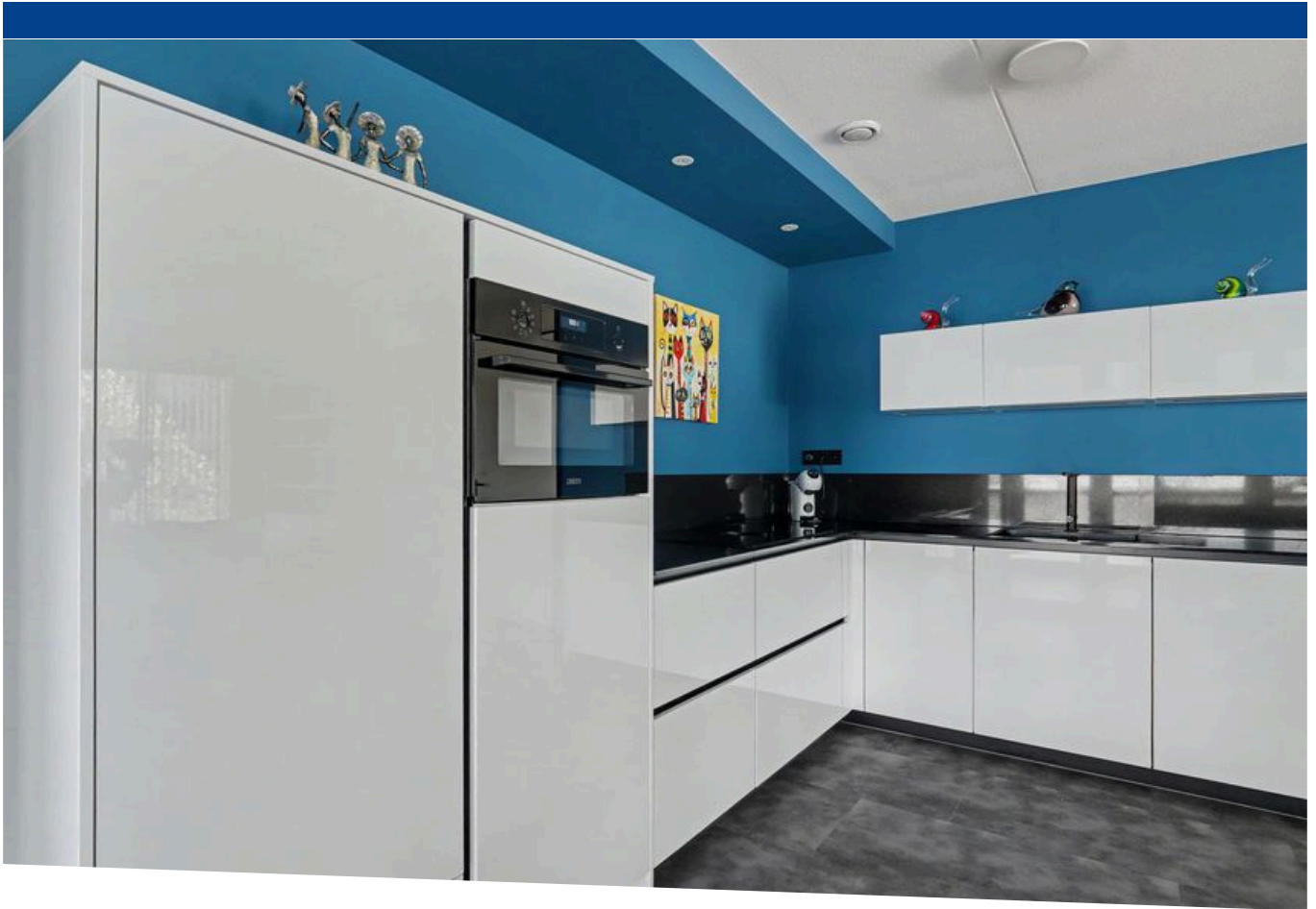


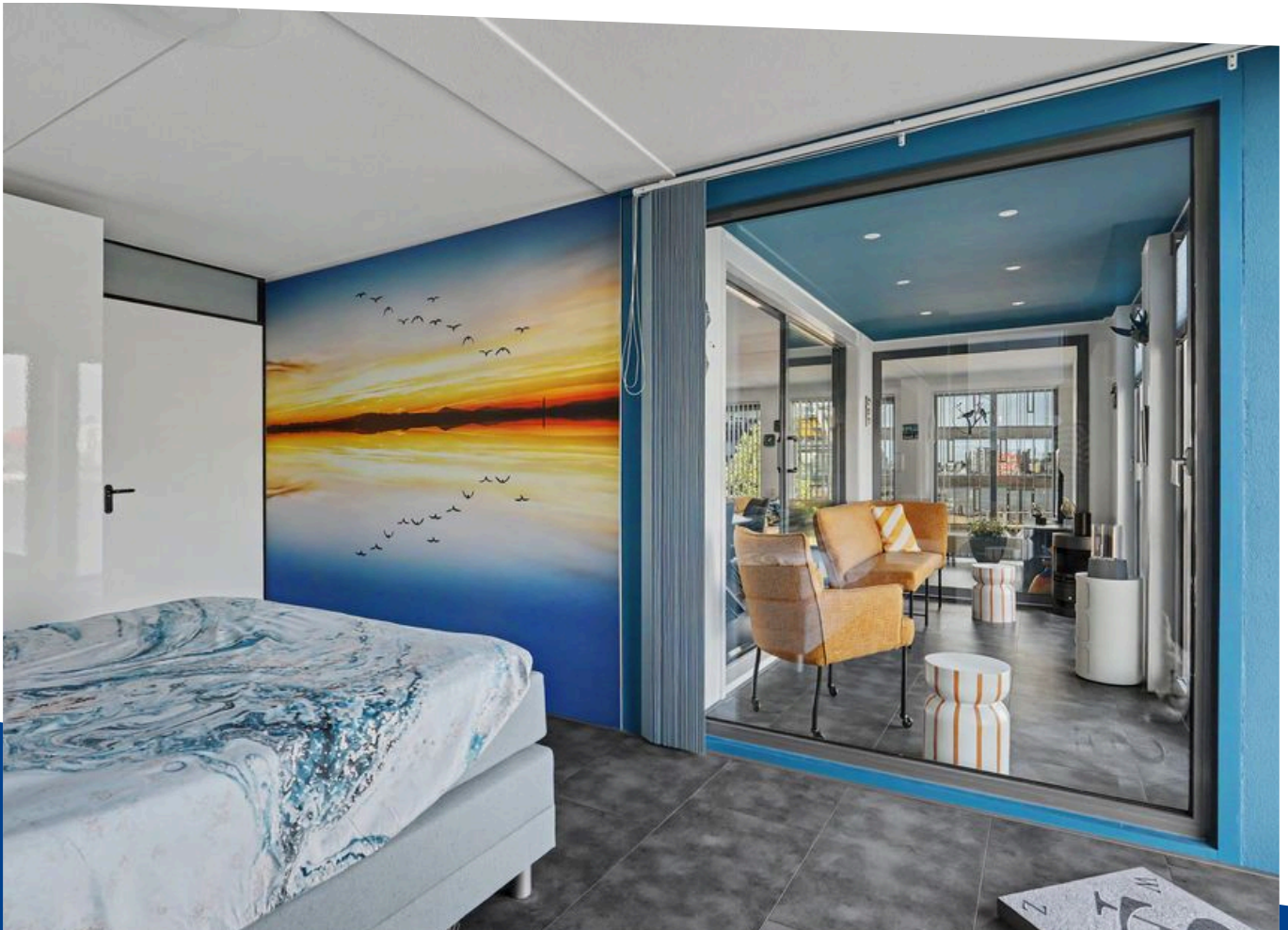
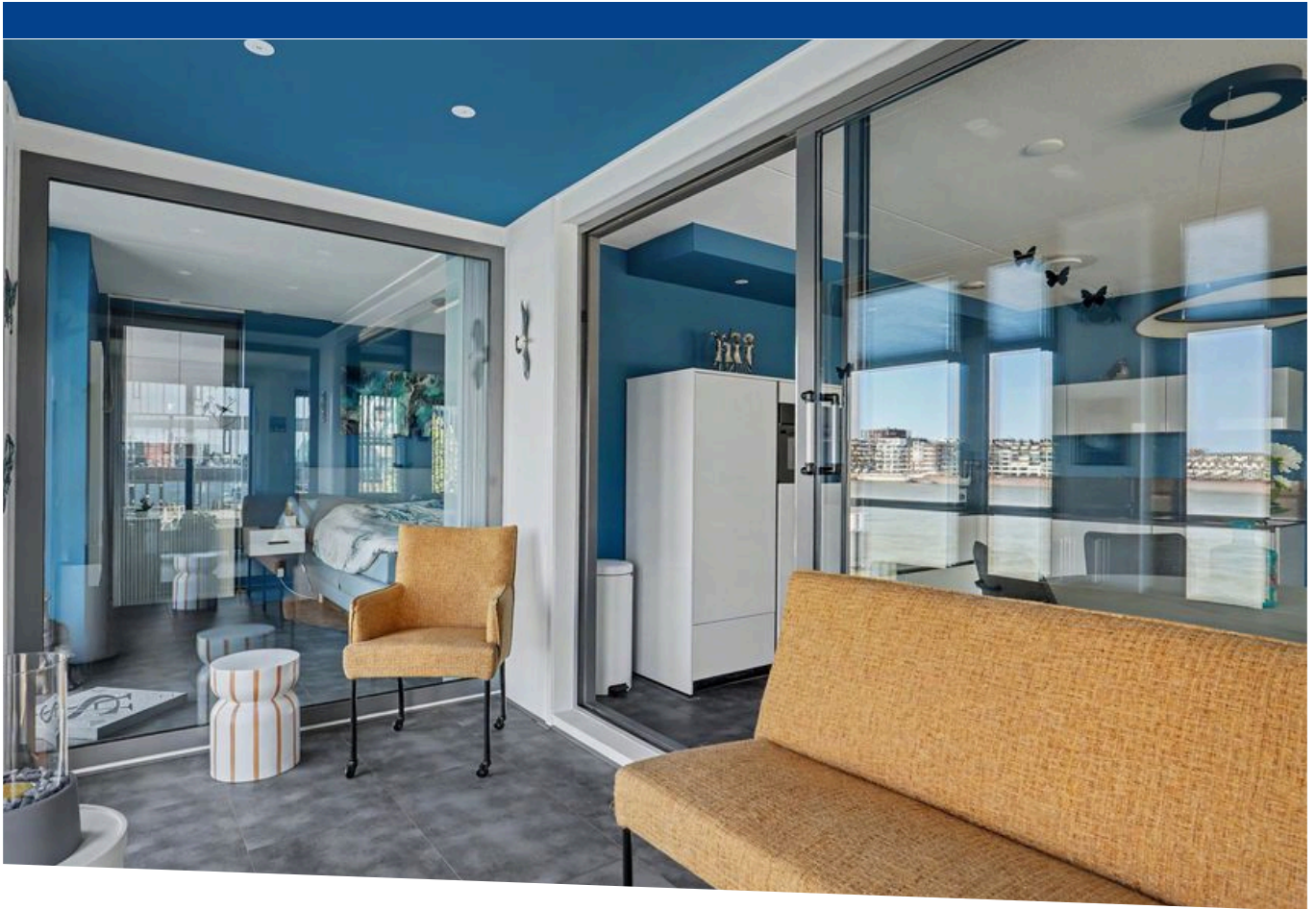


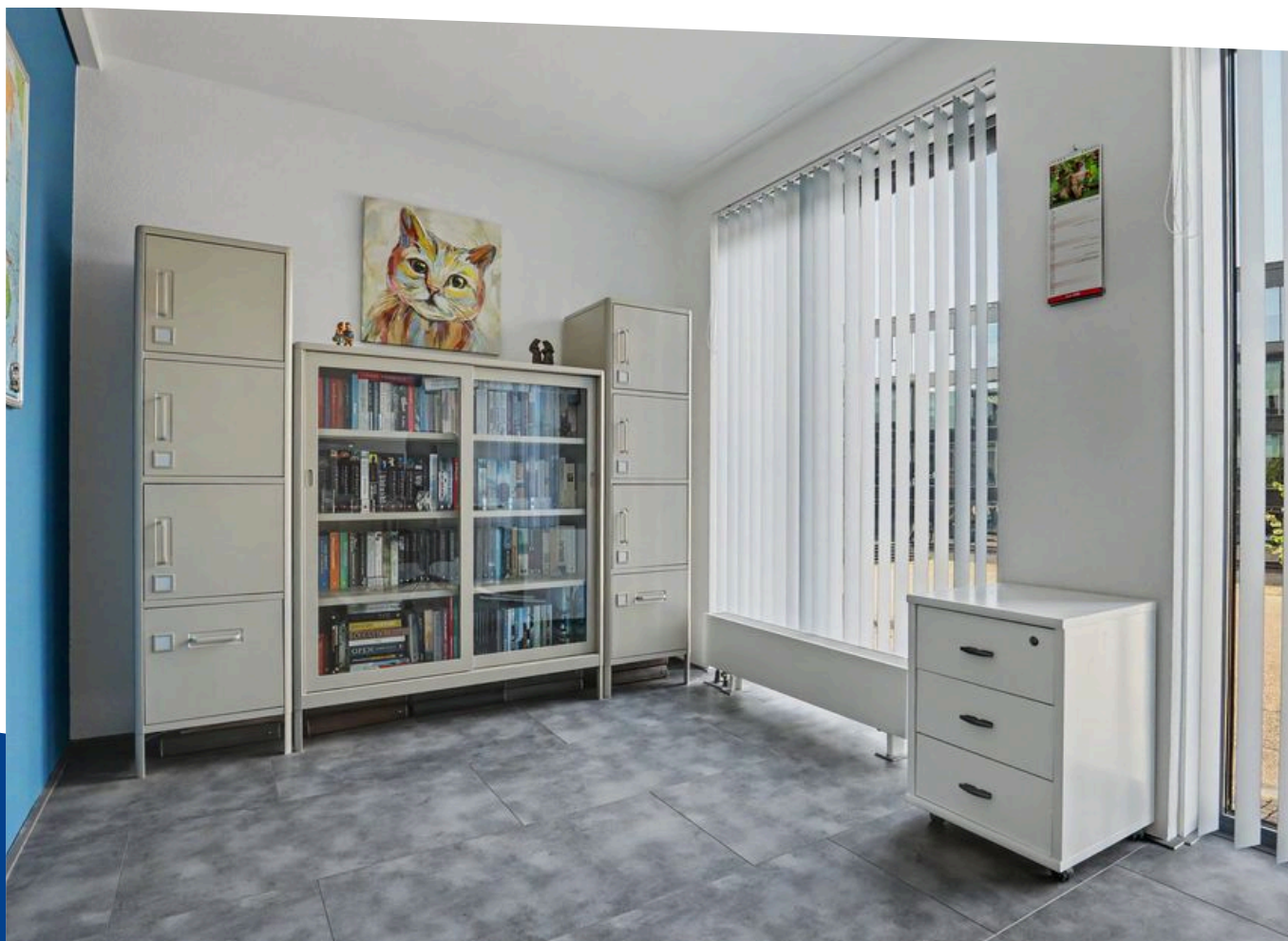
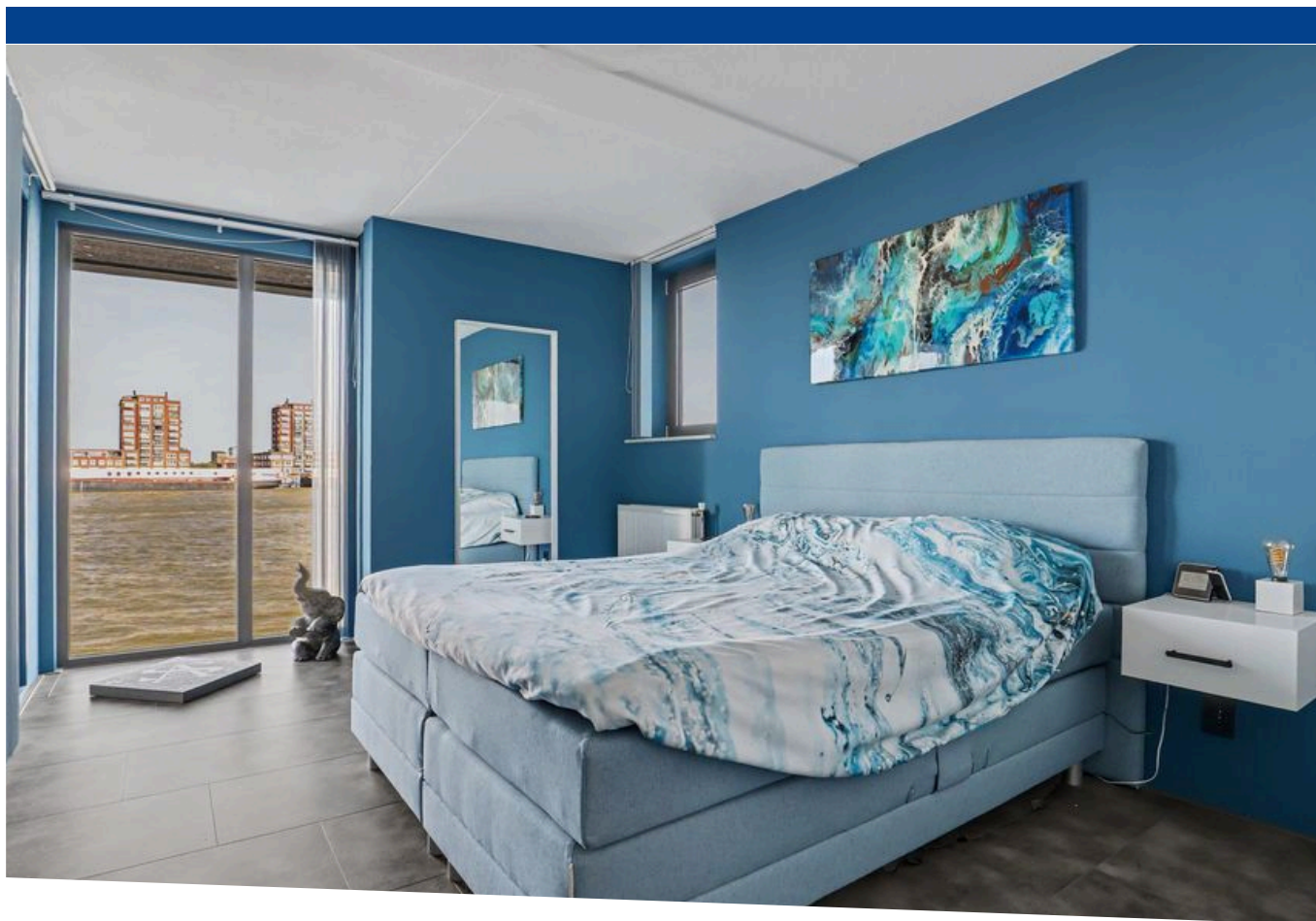


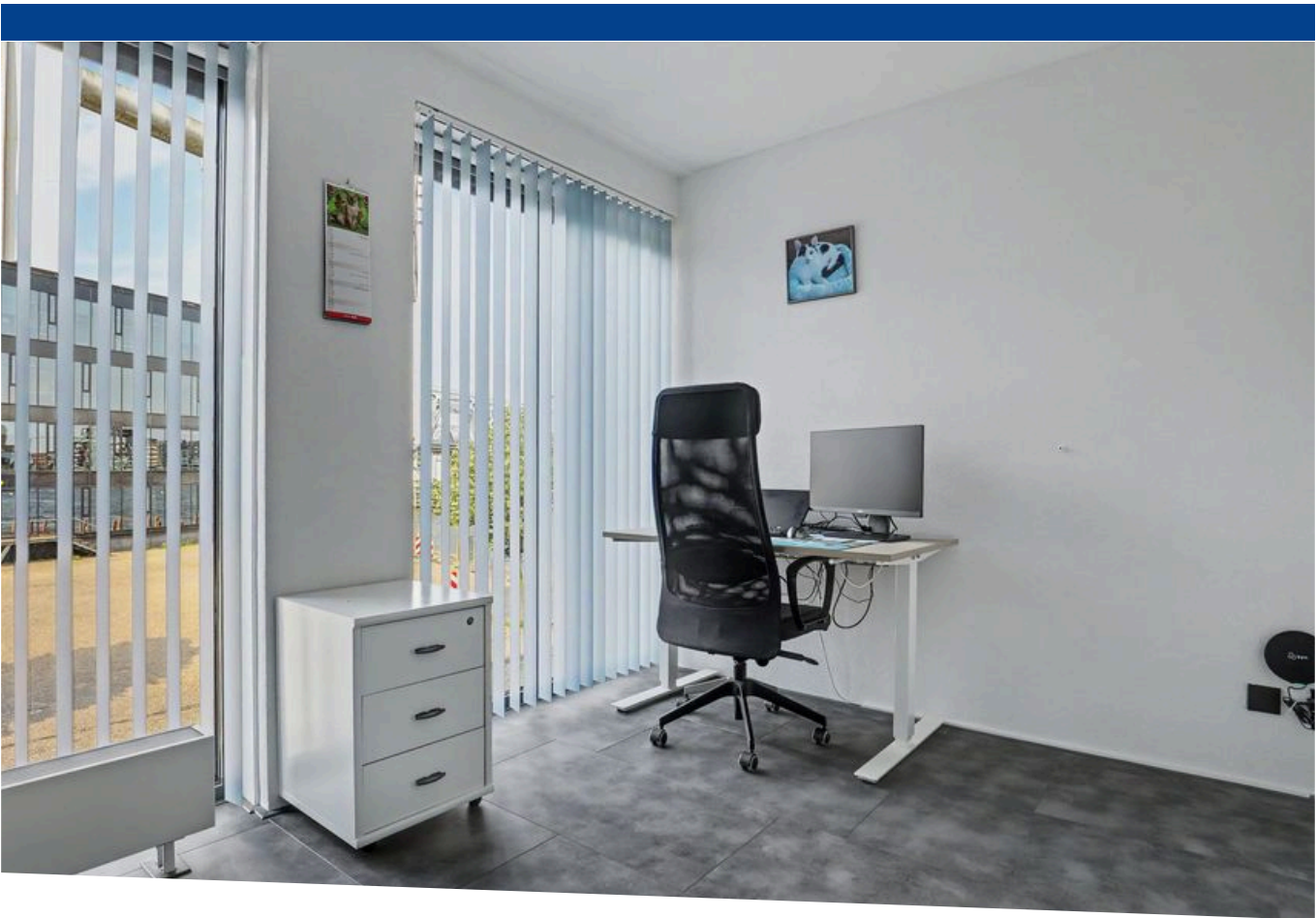


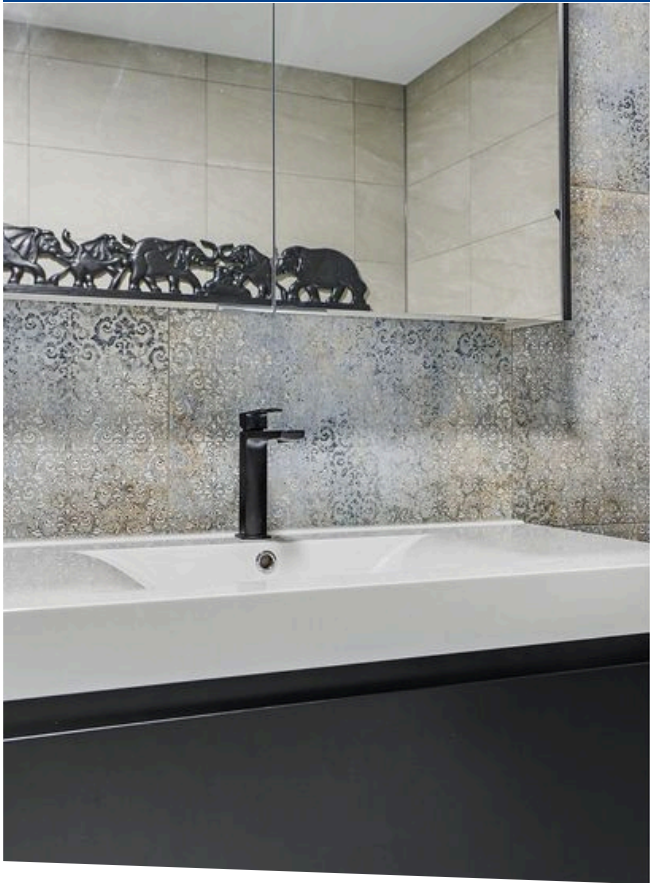


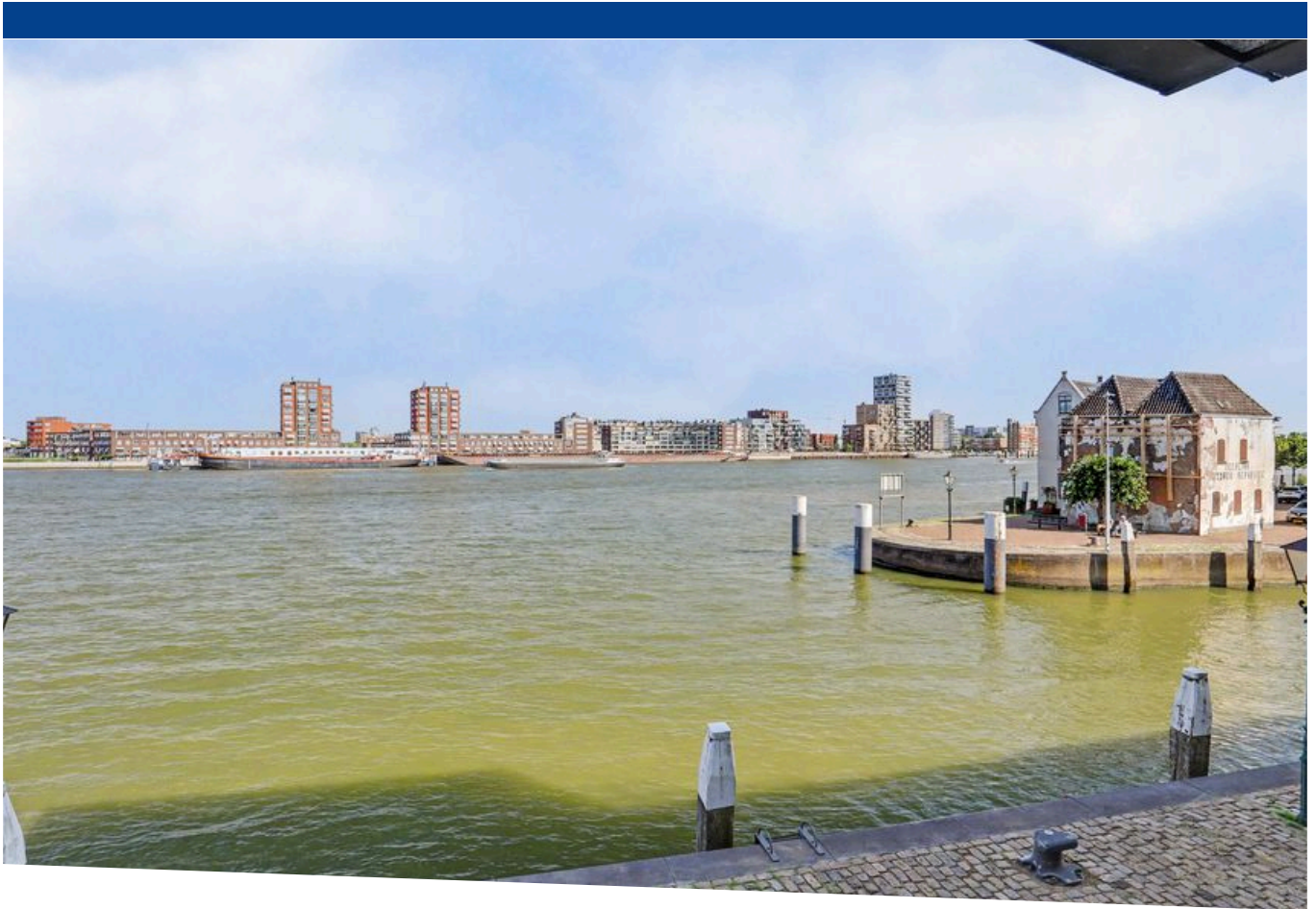


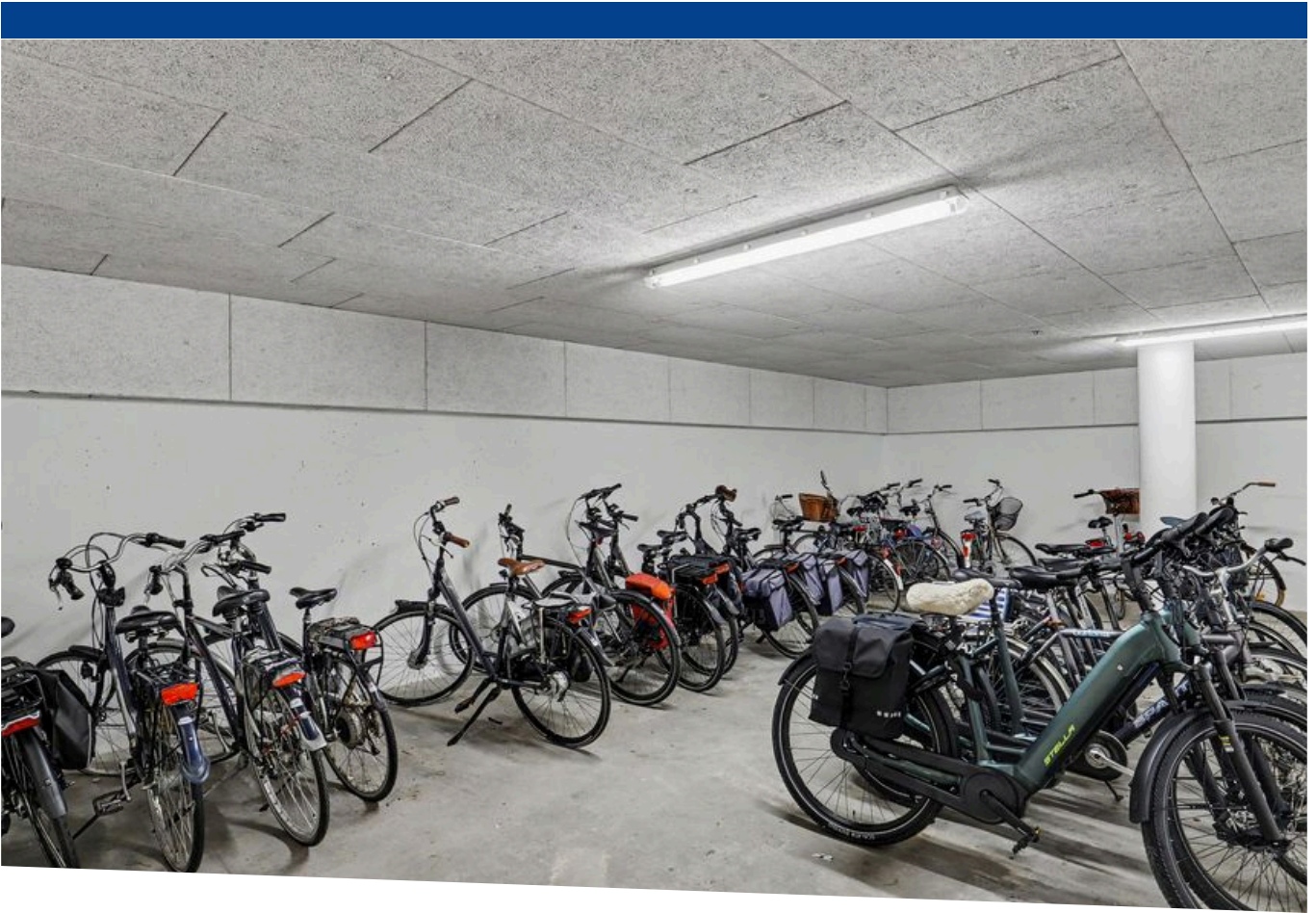


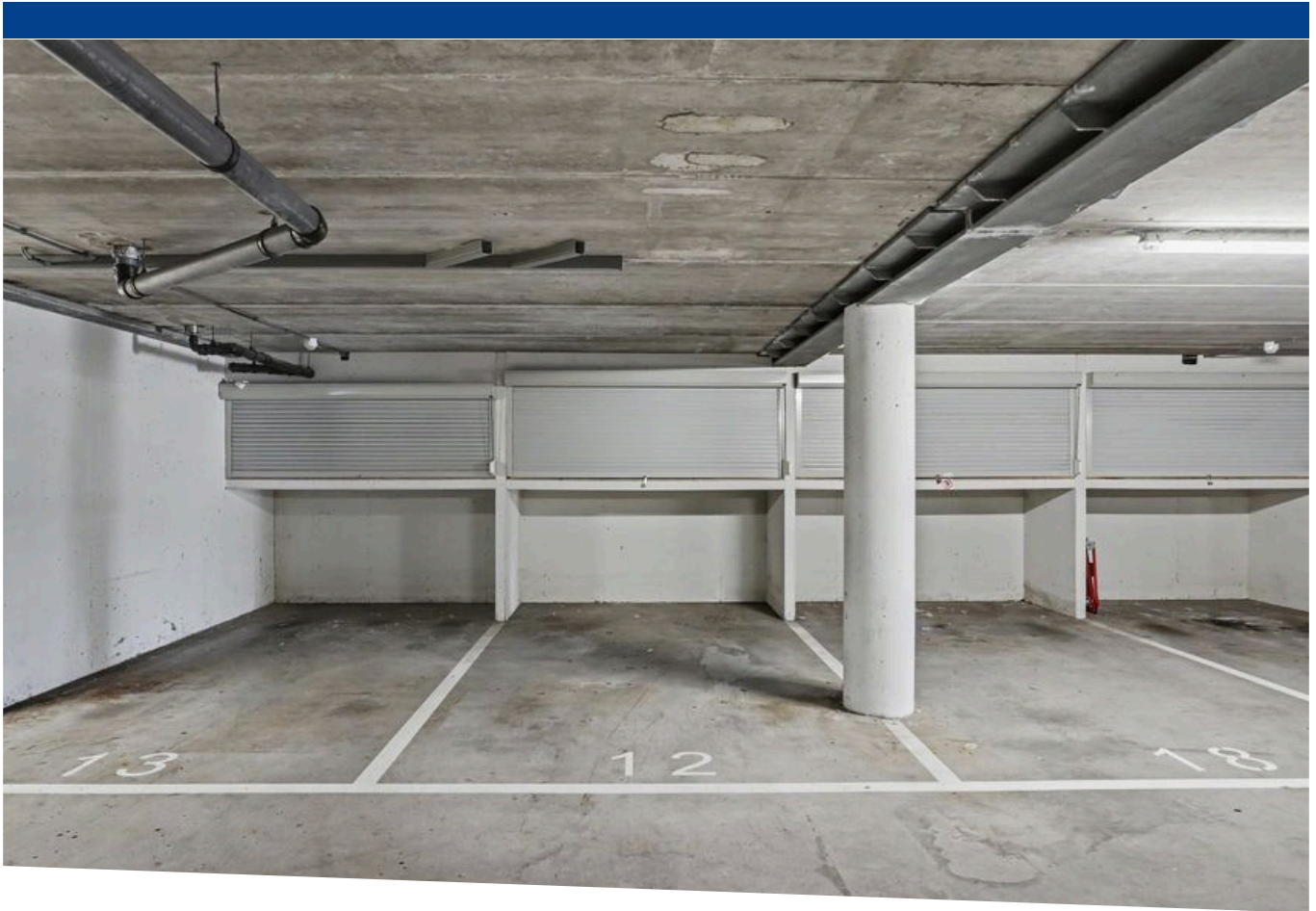




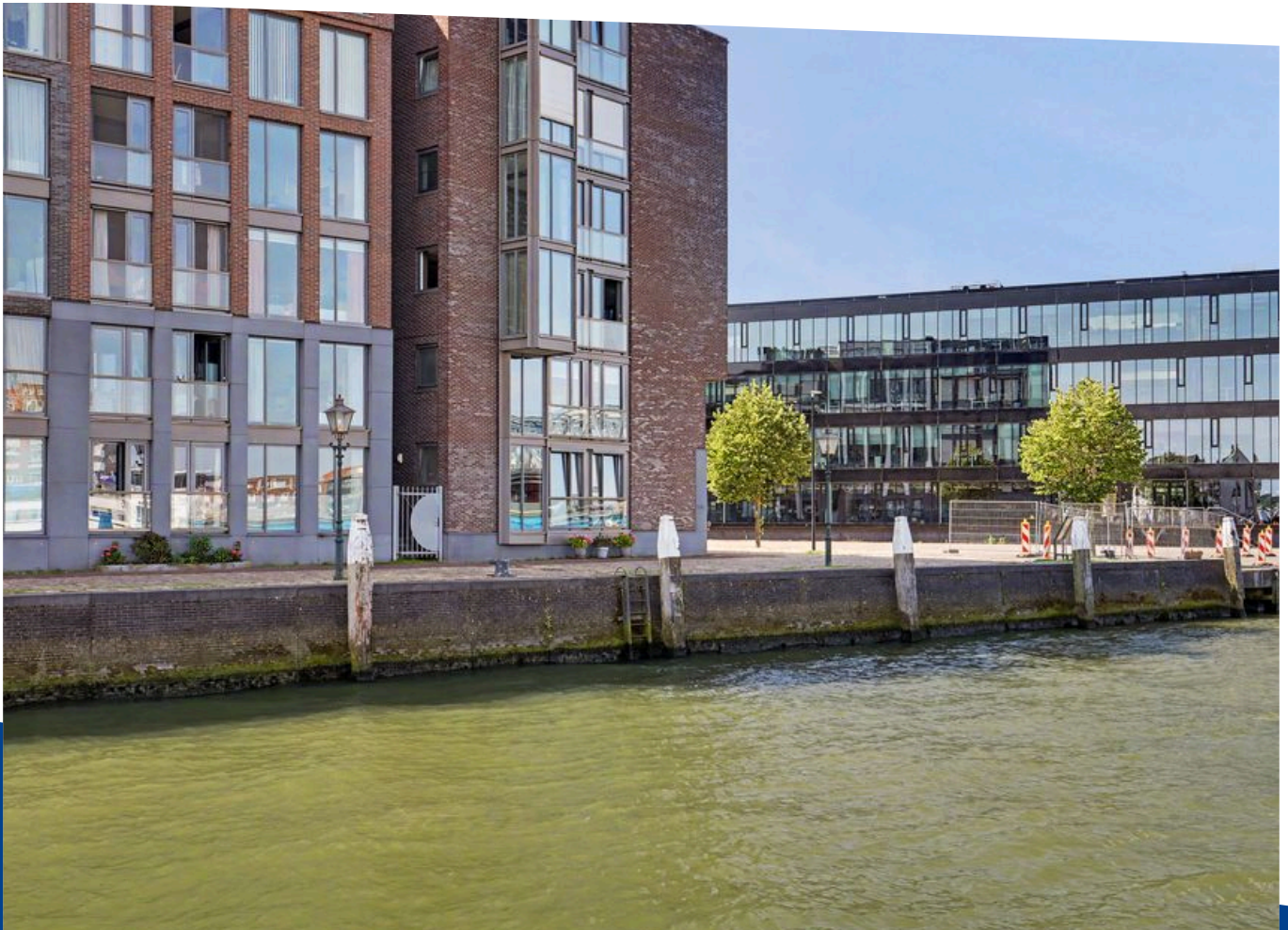
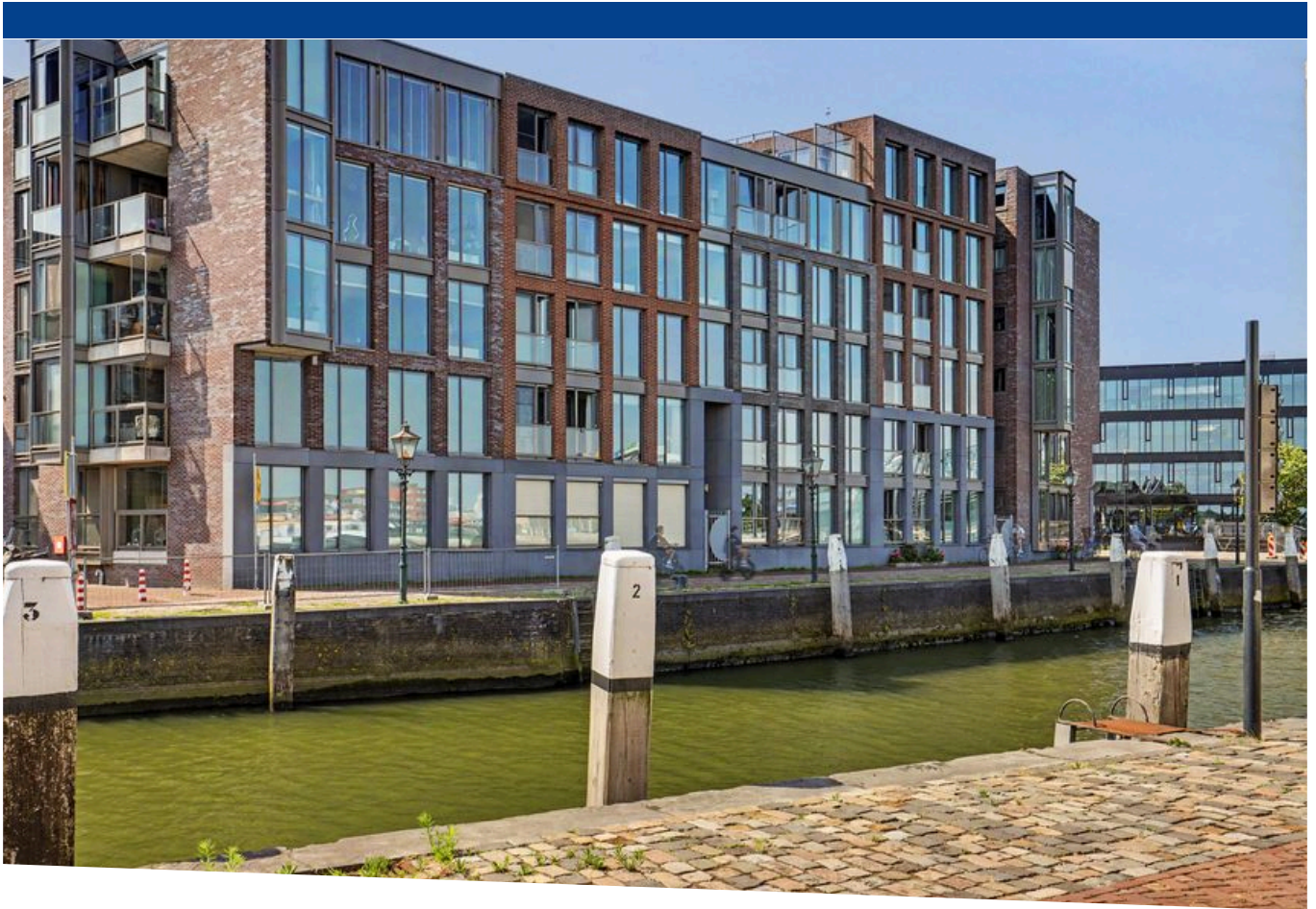


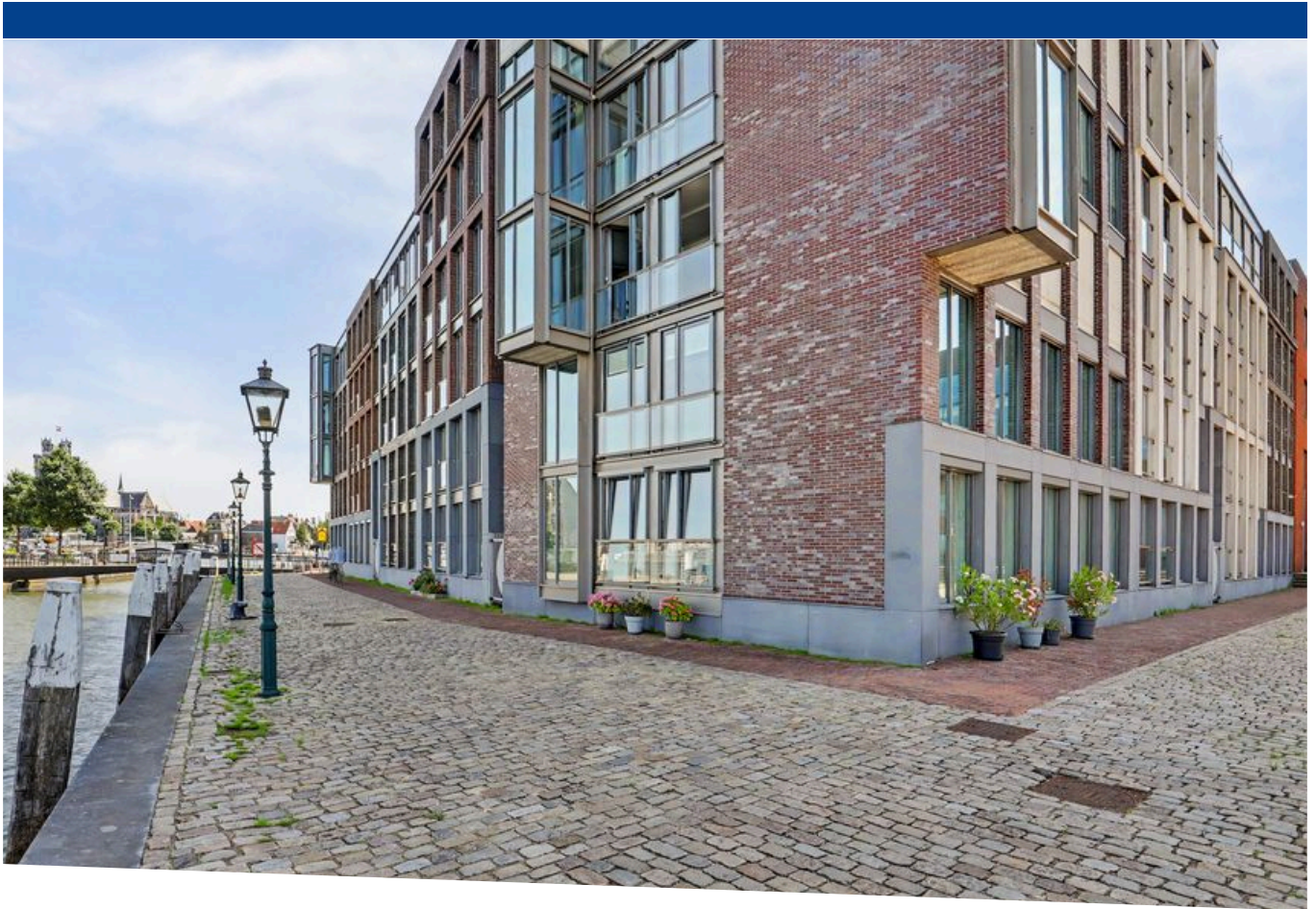




















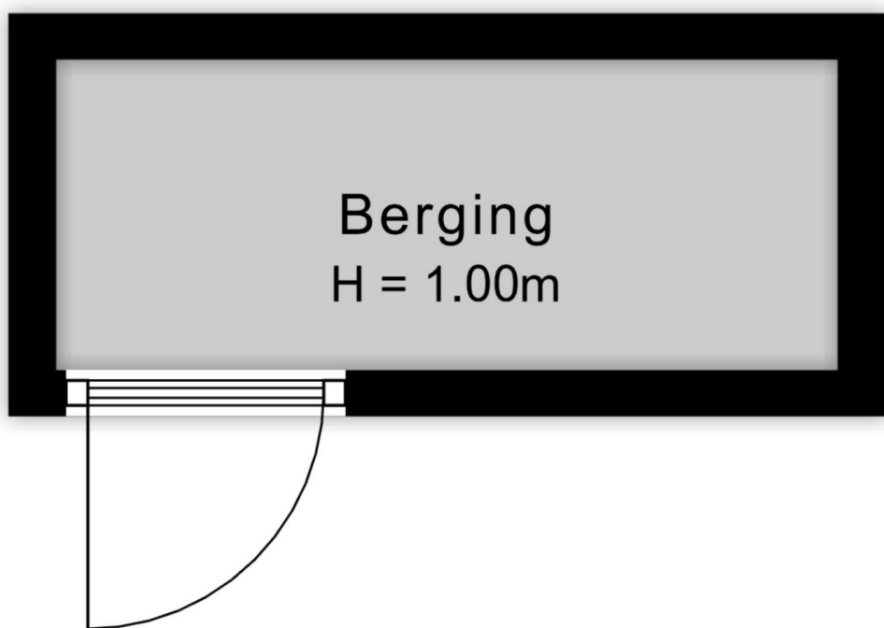
Plattegronden



Appartement



← 2.52 m →



↑
1.00 m
↓

Berging



← 2.71 m →



↑
4.91 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 beloofd 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