WALTMANN makelaars

078 613 43 11
dordrecht@waltmann.com
www.waltmann.com



SPUIBOULEVARD 232G | DORDRECHT

Vraagprijs: € 535.000 k.k.

www.spuiboulevard232g.nl

Spuiboulevard 232G, Dordrecht

Verrassend ruim en stijlvol wonen in hartje Dordrecht, met rust en privacy als extra luxe!

Op zoek naar een bijzondere stadswoning waar de levendigheid van het centrum en de rust van een beschutte woonomgeving perfect samenkomen? Dan is deze maisonnette absoluut een bezichtiging waard.

Op een heerlijke centrale locatie aan de Spuiboulevard, in het moderne appartementencomplex ‘De Nieuwe Poort’, bevindt zich deze verrassend ruime en speels ingedeelde maisonnette. Gelegen aan een fraai aangelegd gemeenschappelijk binnenplein geniet u hier van een rustige en beschutte woonomgeving, terwijl alle stadse voorzieningen zich letterlijk binnen handbereik bevinden.

Met maar liefst circa 160 m² woonoppervlak biedt deze woning volop leefruimte. De woning beschikt onder meer over een luxe woonkeuken, een bijzonder royale woonkamer, 2 ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een heerlijk zonneterras én balkon. En alsof dat nog niet genoeg is, beschikt u bovendien over een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage, welke voorzien is van een laadpaal, én een eigen berging.

Een comfortabele, complete en verrassend ruime stadswoning op een toplocatie!

Indeling

Begane grond
Via de representatieve hoofdentree met bellentableau en brievenbussen bereikt u de lift, het trappenhuis en het fraai aangelegde gemeenschappelijke binnenplein. Vanaf dit binnenplein is de eigen entree van de woning bereikbaar.

Entree & woonkeuken
Bij binnenkomst treft u een ruime hal met een praktische, lange schuifkastenwand en een modern afgewerkte toiletruimte met hangcloset en fonteintje.
De luxe woonkeuken vormt een heerlijke plek voor kookliefhebbers. Deze is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van een fraai composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis met meerdere ovens, een Novy afzuigkap, elektrische boiler (15 liter), vaatwasser en koelkast.
Daarnaast beschikt de keuken over een praktische inpandige bergkast met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Woonkamer 1e verdieping
Vanuit de royale hal leidt een vaste trap naar de eerste verdieping.
Hier bevindt zich de indrukwekkend ruime en sfeervolle woonkamer. De stoere houten vloer geeft de ruimte een warme en karaktervolle uitstraling. Dankzij de royale afmetingen zijn er volop mogelijkheden om een comfortabele zit- en eethoek te creëren. Een heerlijke plek om te ontspannen, gezellig samen te zijn of gasten te ontvangen!
Aan de zijde van het gemeenschappelijke binnenplein bevindt zich het balkon. Heerlijk om op zonnige dagen buiten te genieten van de rustige omgeving.

Slaapkamers & badkamer 2e verdieping
Via een vaste open trap bereikt u de tweede verdieping.
De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de moderne badkamer. Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een praktische inloopgarderobe. Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een comfortabele inloopdouche, badmeubel en hangcloset. Op de overloop bevindt zich tevens nog een vaste kast met de opstelplaats van de HR combiketel (Nefit).

Buitenterras
Een van de fijne extra's van deze stadswoning is het royale zonneterras aan de voorzijde van de woning. Het terras is gunstig gelegen op het zuidoosten en biedt een fraai uitzicht over de gemeenschappelijke binnenplaats. Hier geniet u heerlijk van de ochtend- en middagzon, met de rust van het groene binnenplein als decor. Daarnaast beschikt het complex over een verzorgde gemeenschappelijke binnentuin.

Bijzonderheden
- Speels ingedeelde stadswoning, vallend onder appartementsrecht
- Gelegen in het moderne appartementencomplex ‘De Nieuwe Poort’
- Ruime woonkamer met aansluitend balkon op het zuidoosten
- Woonkeuken met luxe keuken
- 2 ruime slaapkamers, waarvan één met inloopgedeelte
- Moderne badkamer
- Zonnig terras
- Eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage, voorzien van een laadpaal. De laadpaal is gezamenlijk
eigendom met de buren
- Eigen berging op de begane grond
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- VvE-bijdrage € 210,- per maand, inclusief de bijdrage voor de parkeerplaats
- 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	€ 535.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort appartement	Maisonnette
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	163 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m²
Externe Bergruimte	4 m²
Inhoud	529 m^3

Indeling

Aantal kamers	4 (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 ligbad, 1 toilet en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie en sites.Prive_dakterras

Energie

Definitief energielabel	A
Isolatie	HR-glas en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt uit 2004, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordredcht D 6703	
Omvang	Appartementsrecht of complex
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Beschutte ligging en in centrum
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	10 m² (2.23m diep en 4.64m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten
Balkon/dakterras	Balkon en dakterras aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op afgesloten terrein, op eigen terrein en parkeergarage

Garage

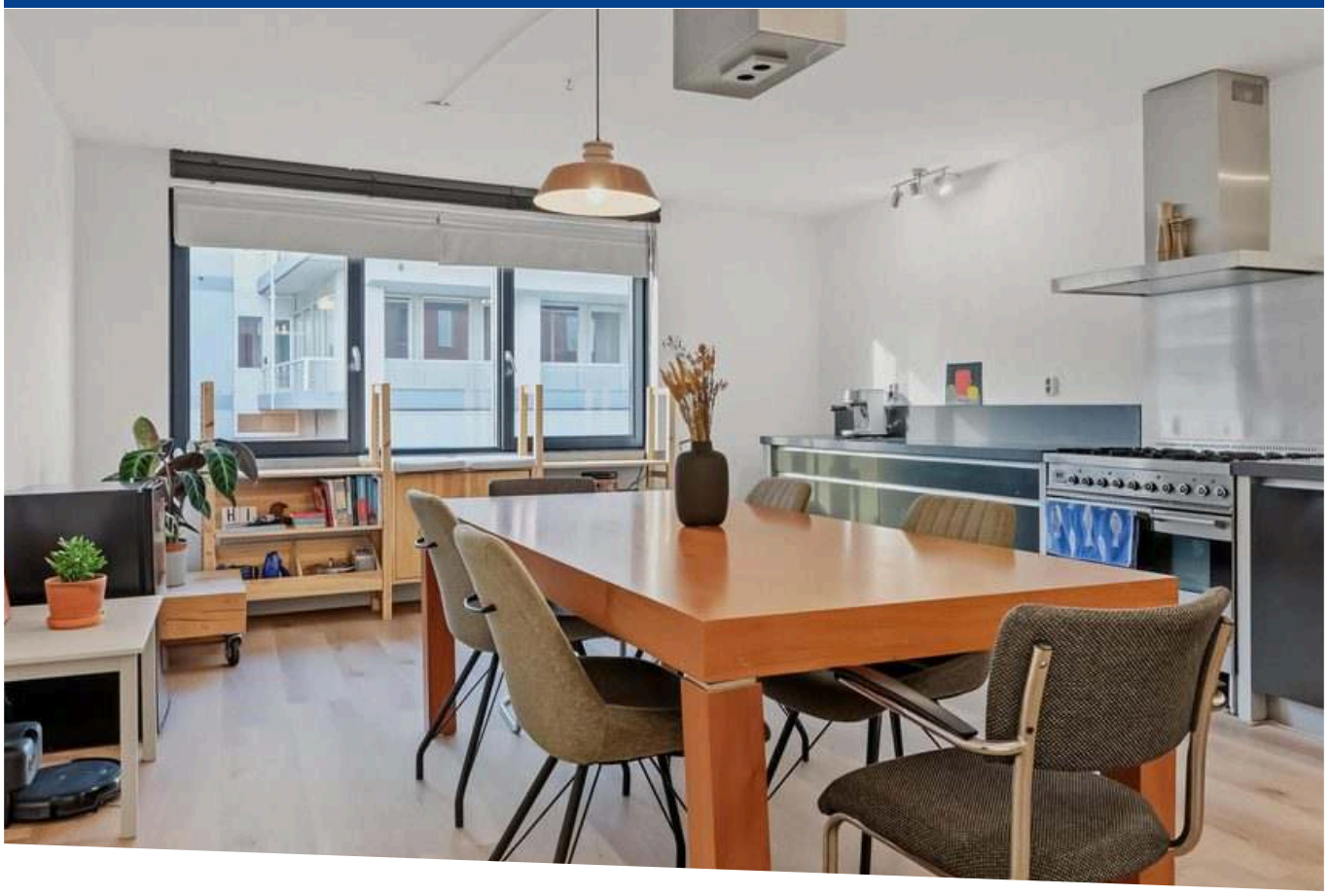
Soort garage	Inpandig
Capaciteit	1 auto

VVE Checklist

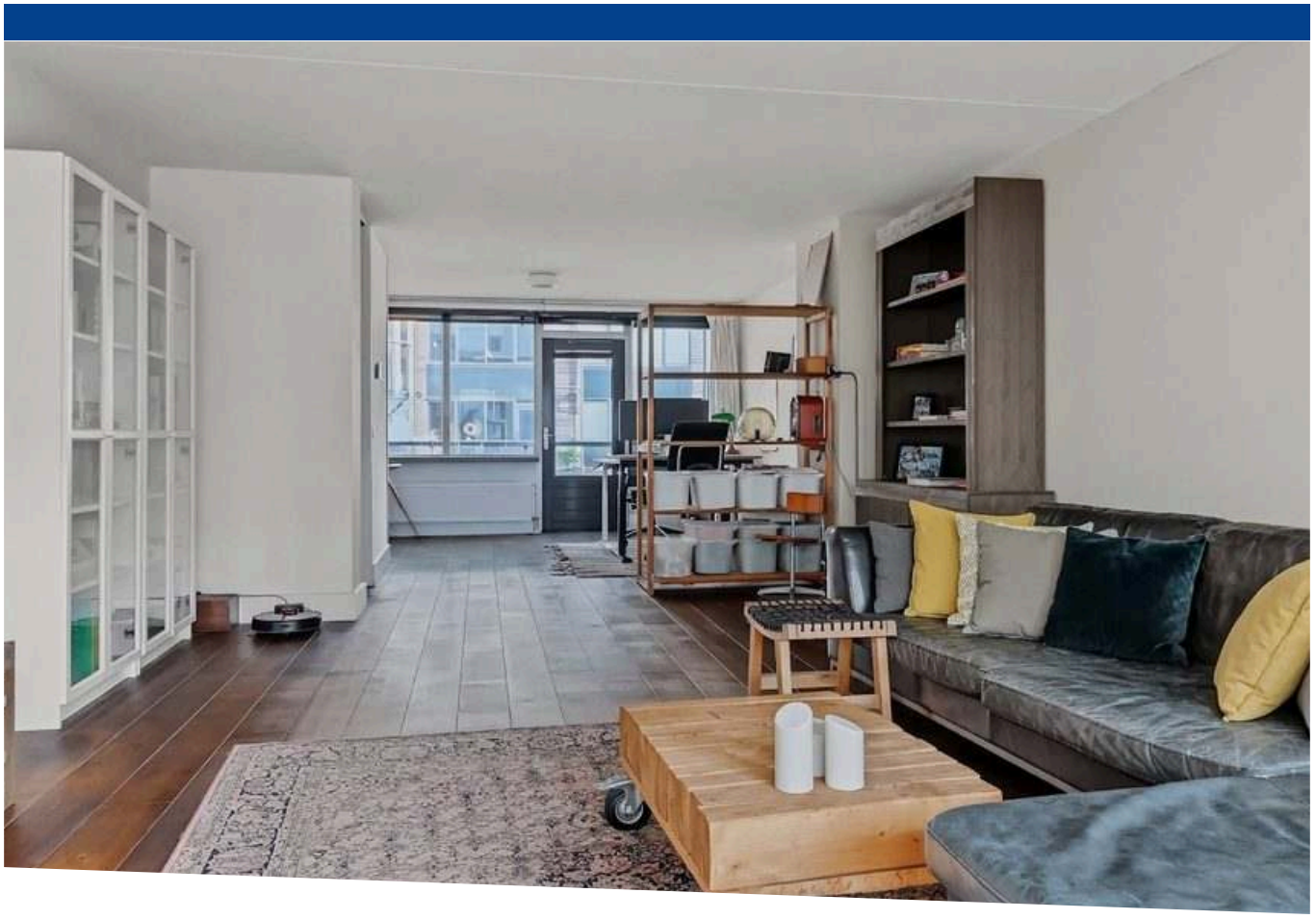
Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

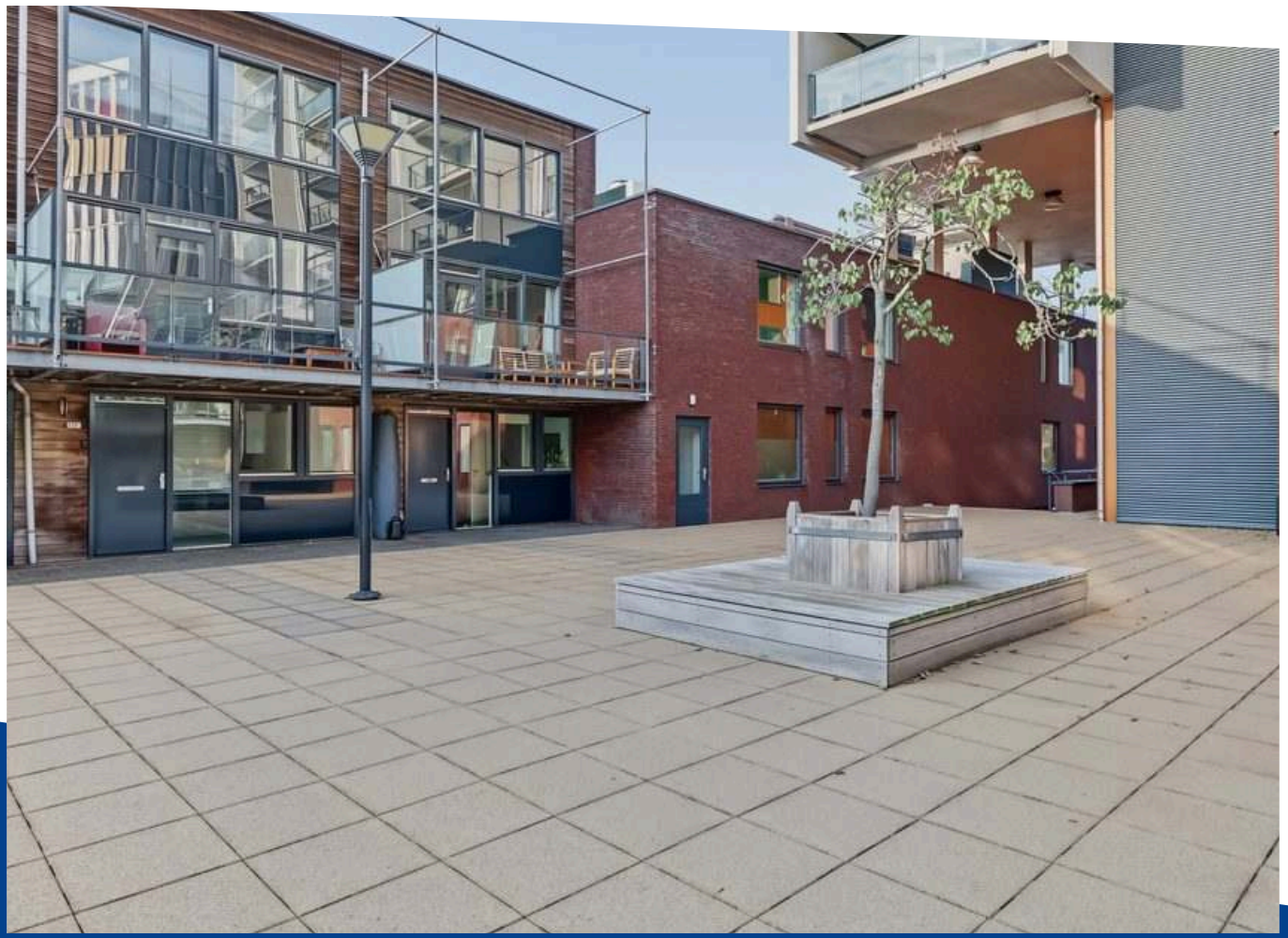
Spuiboulevard 232G, Dordrecht

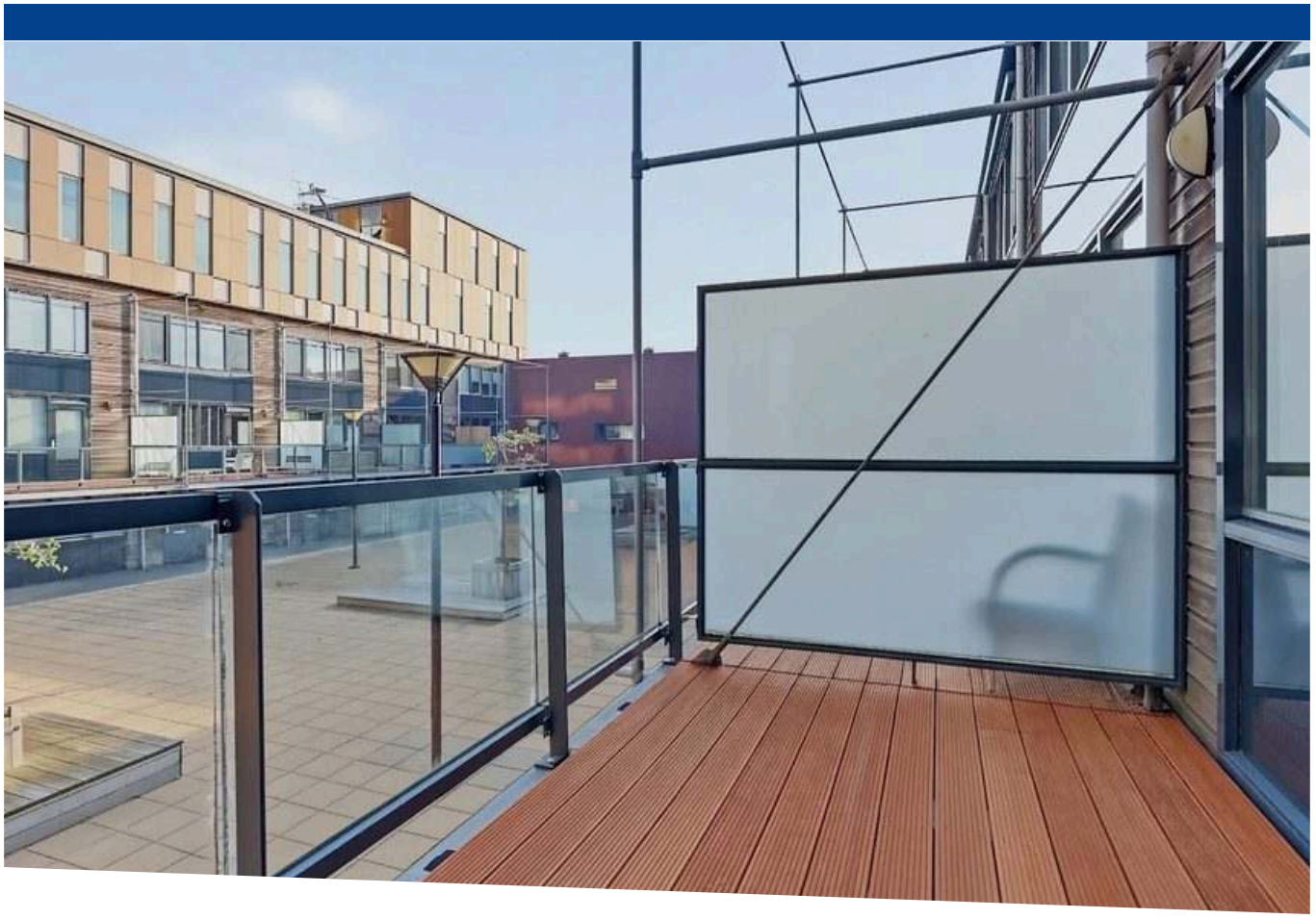




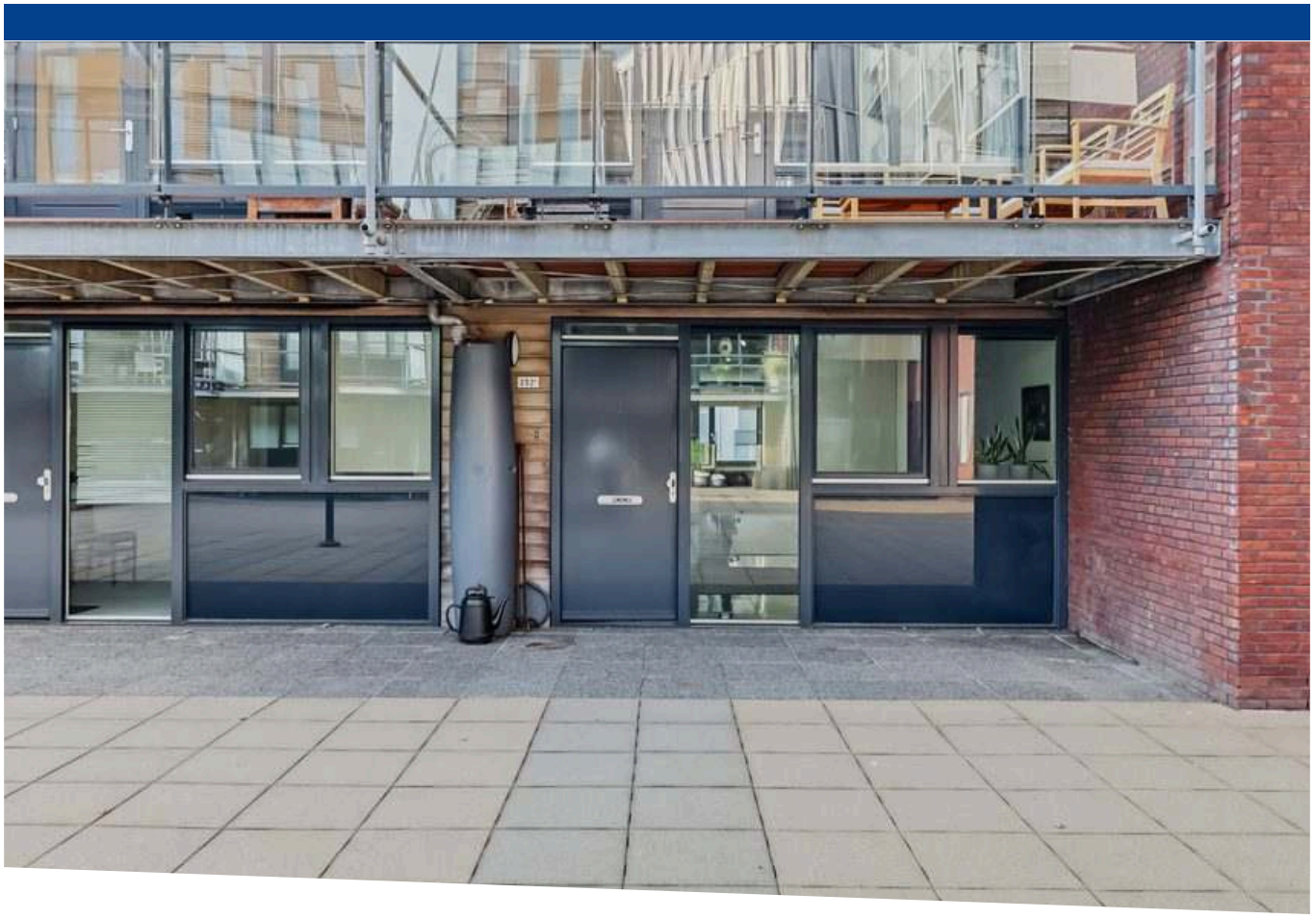


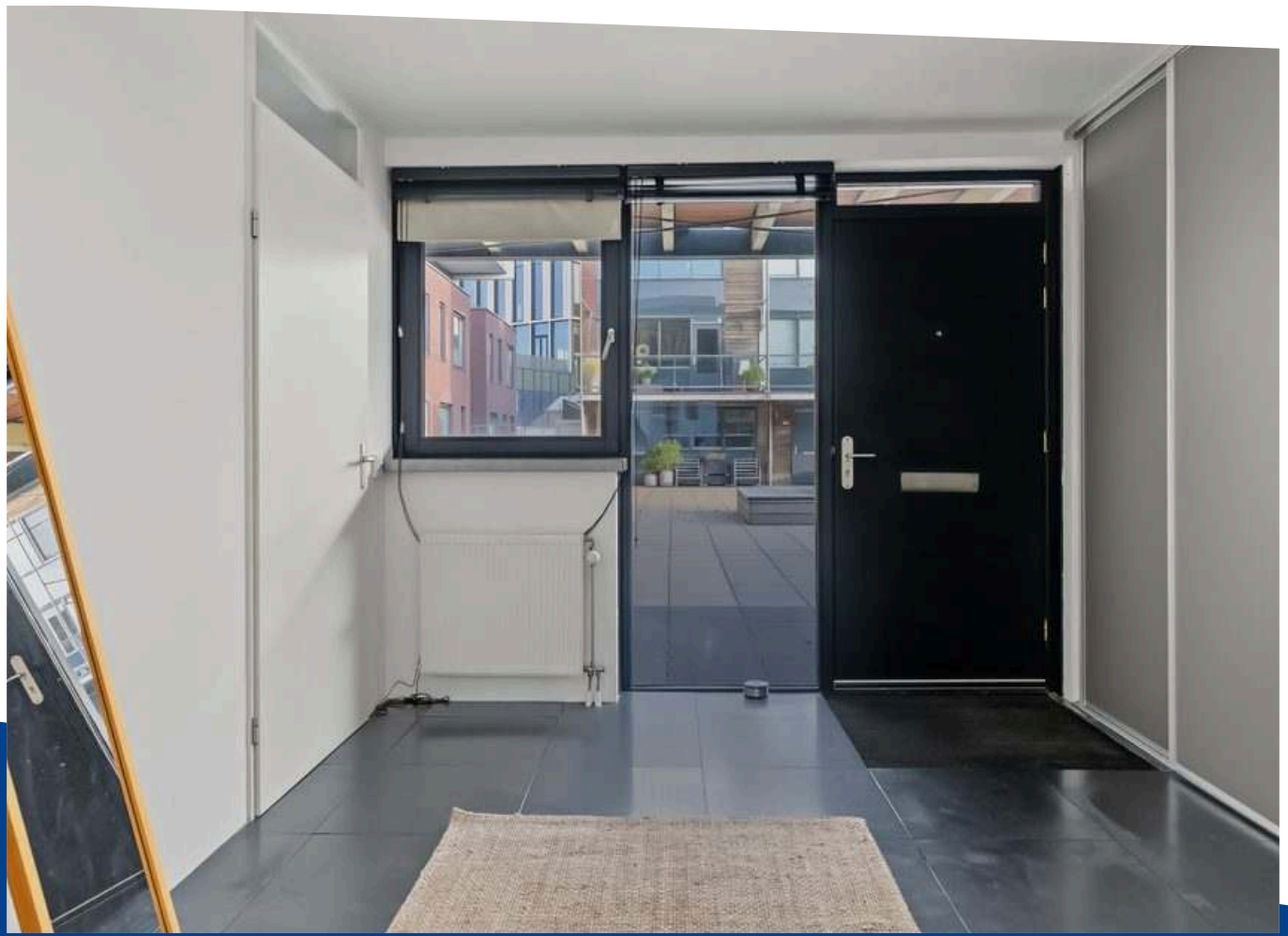






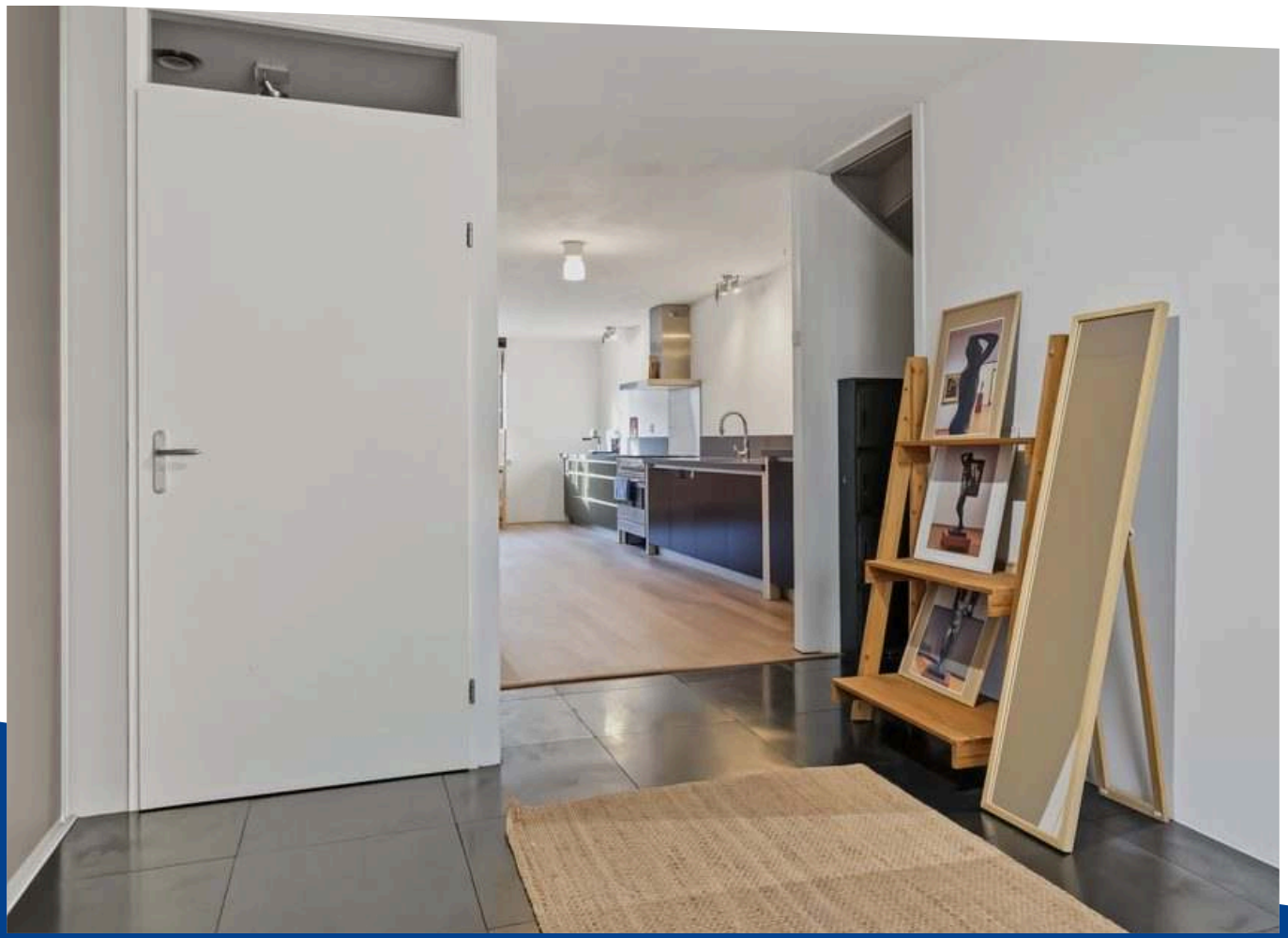


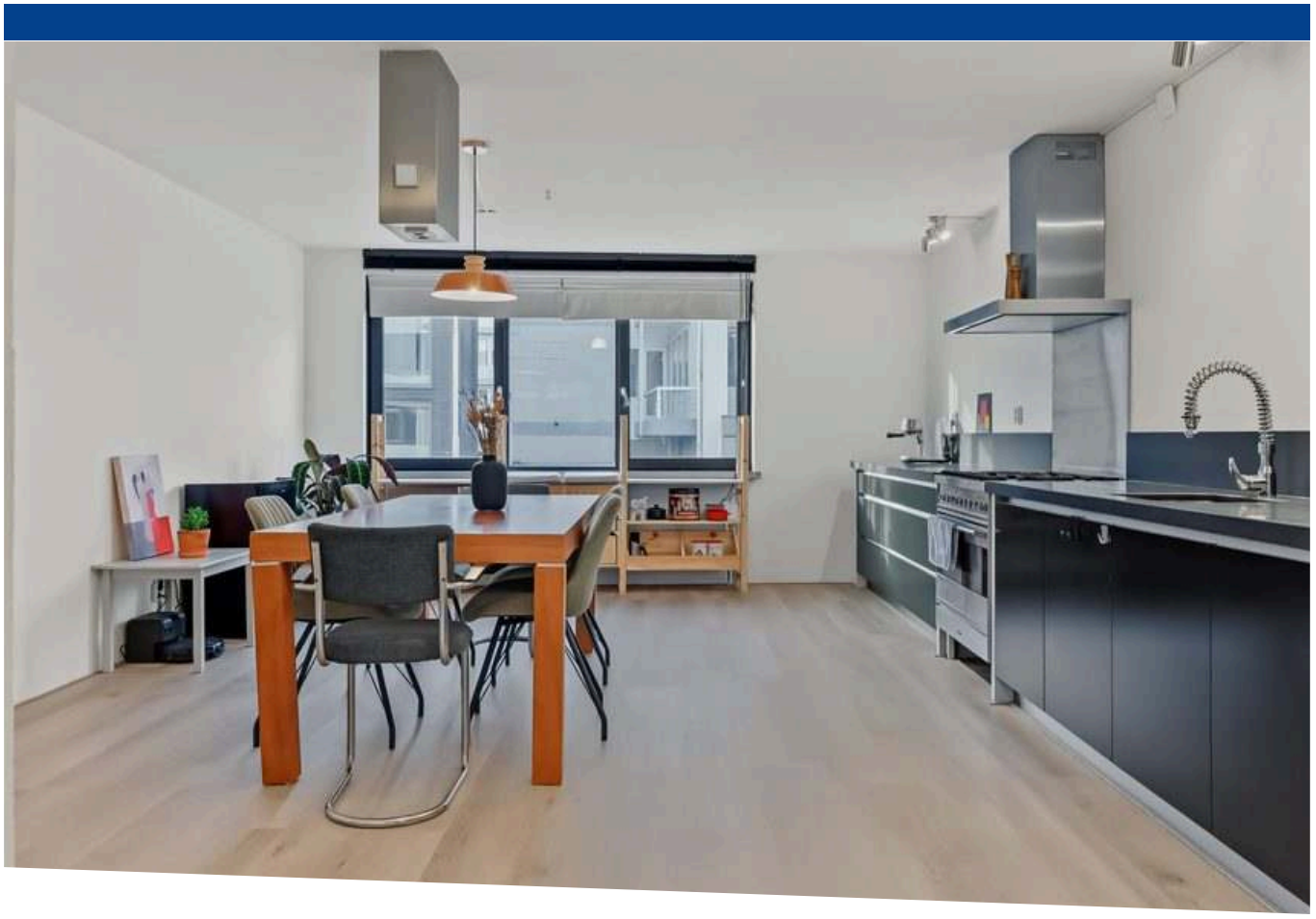


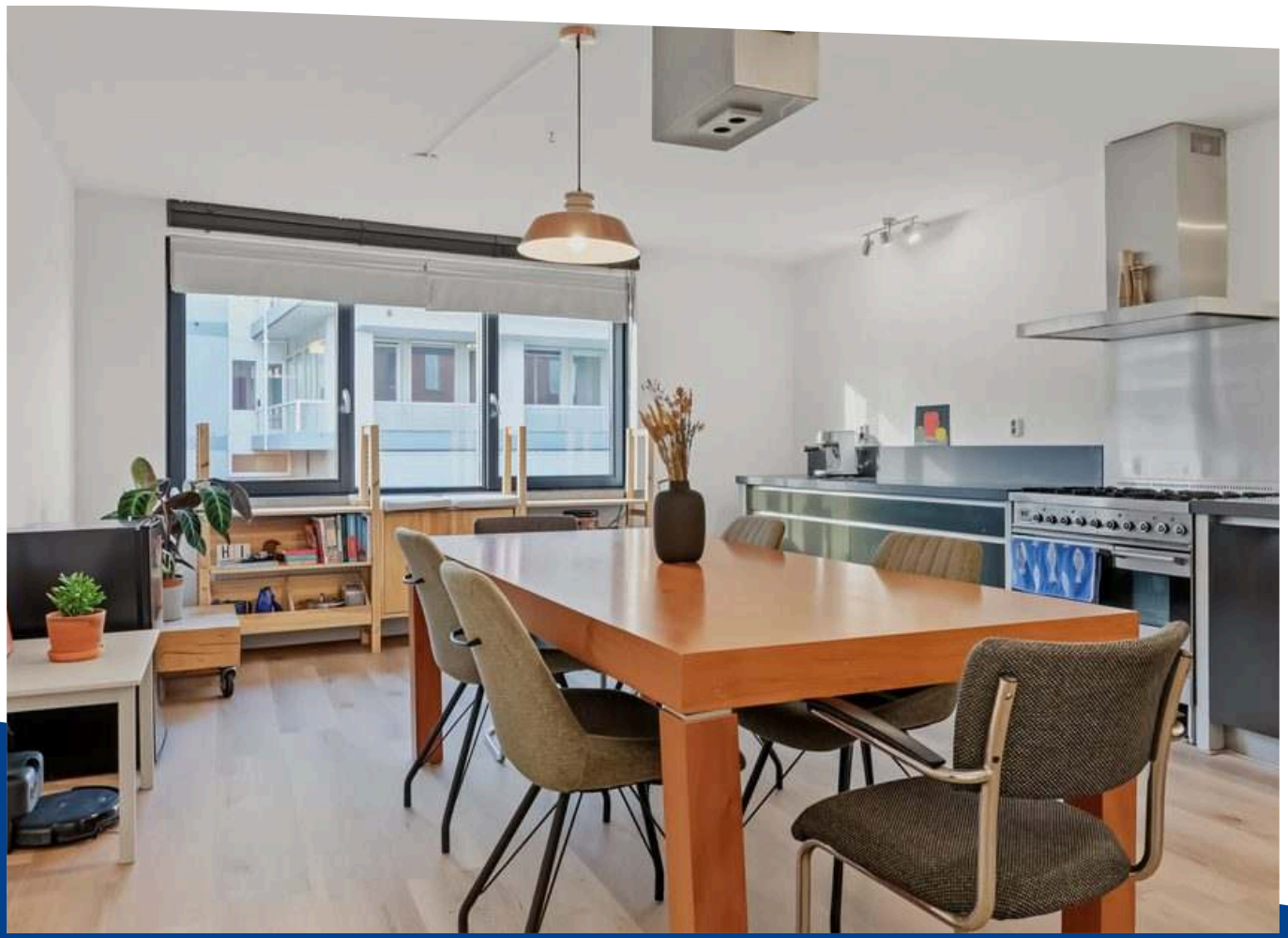


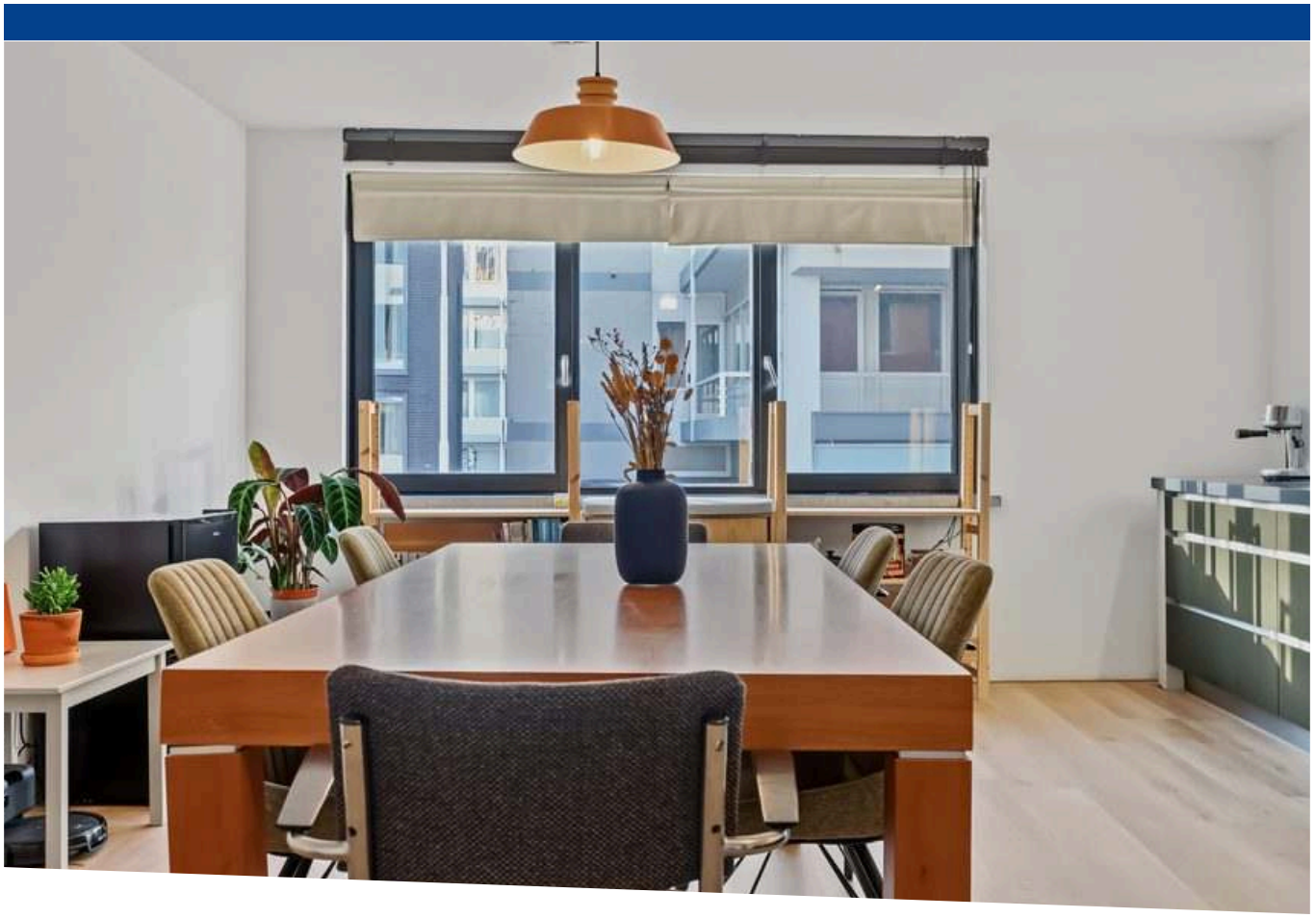


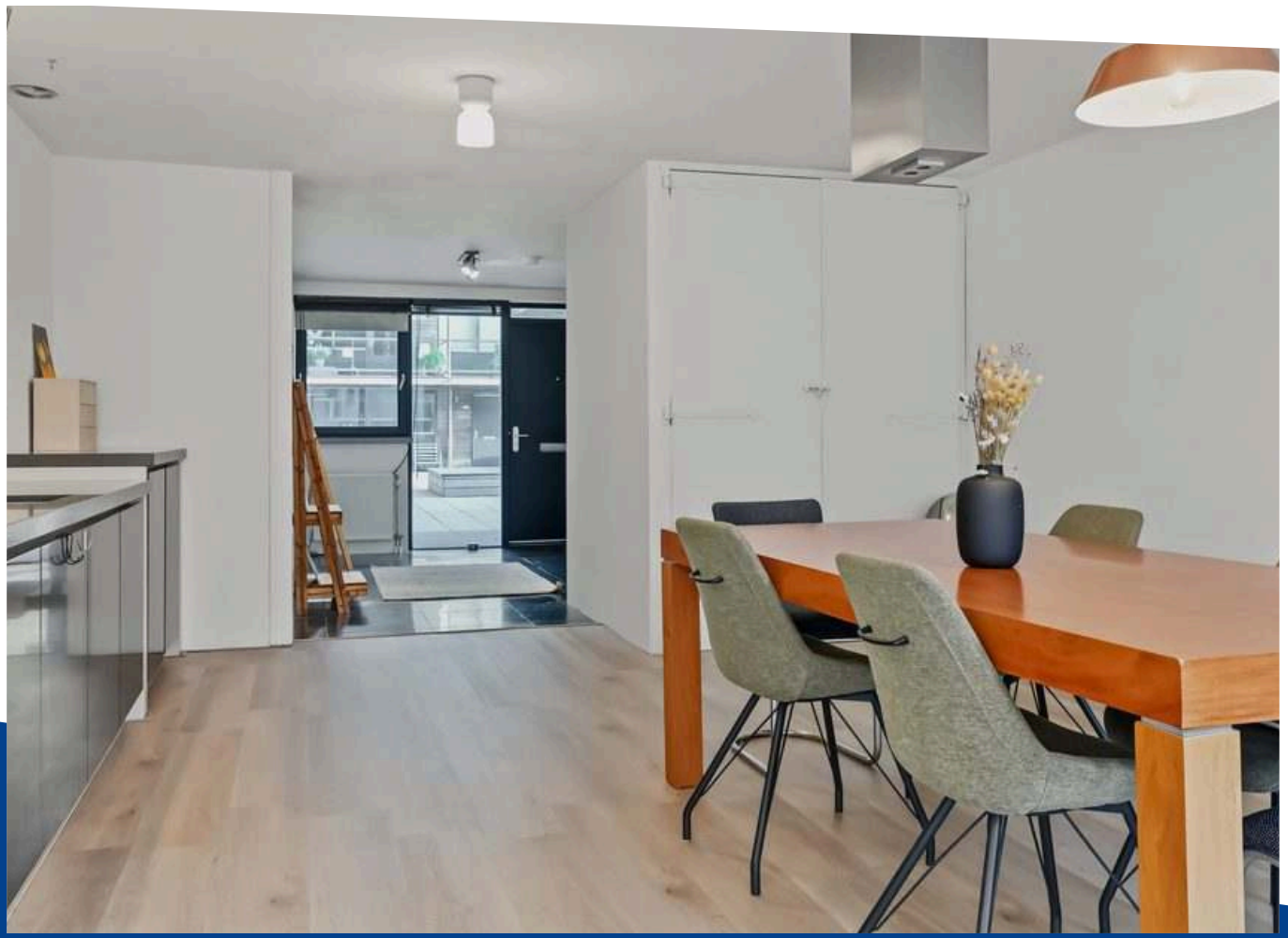




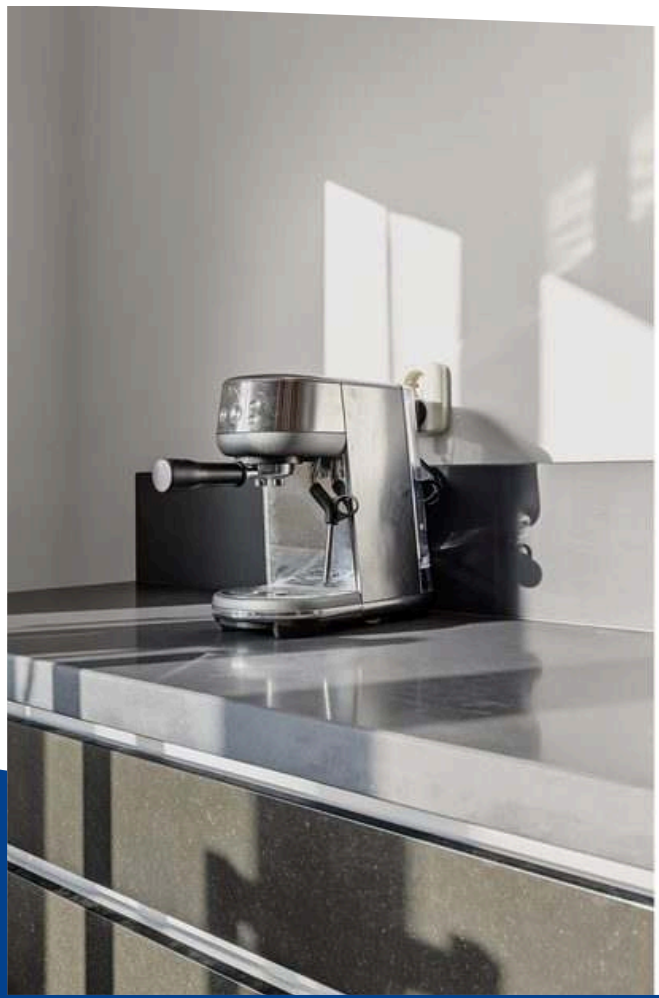




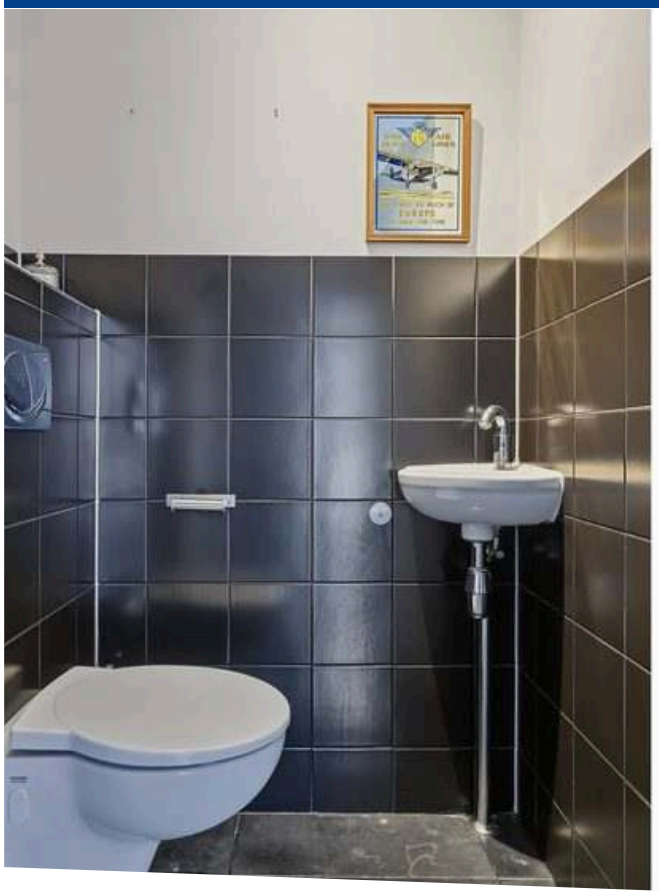






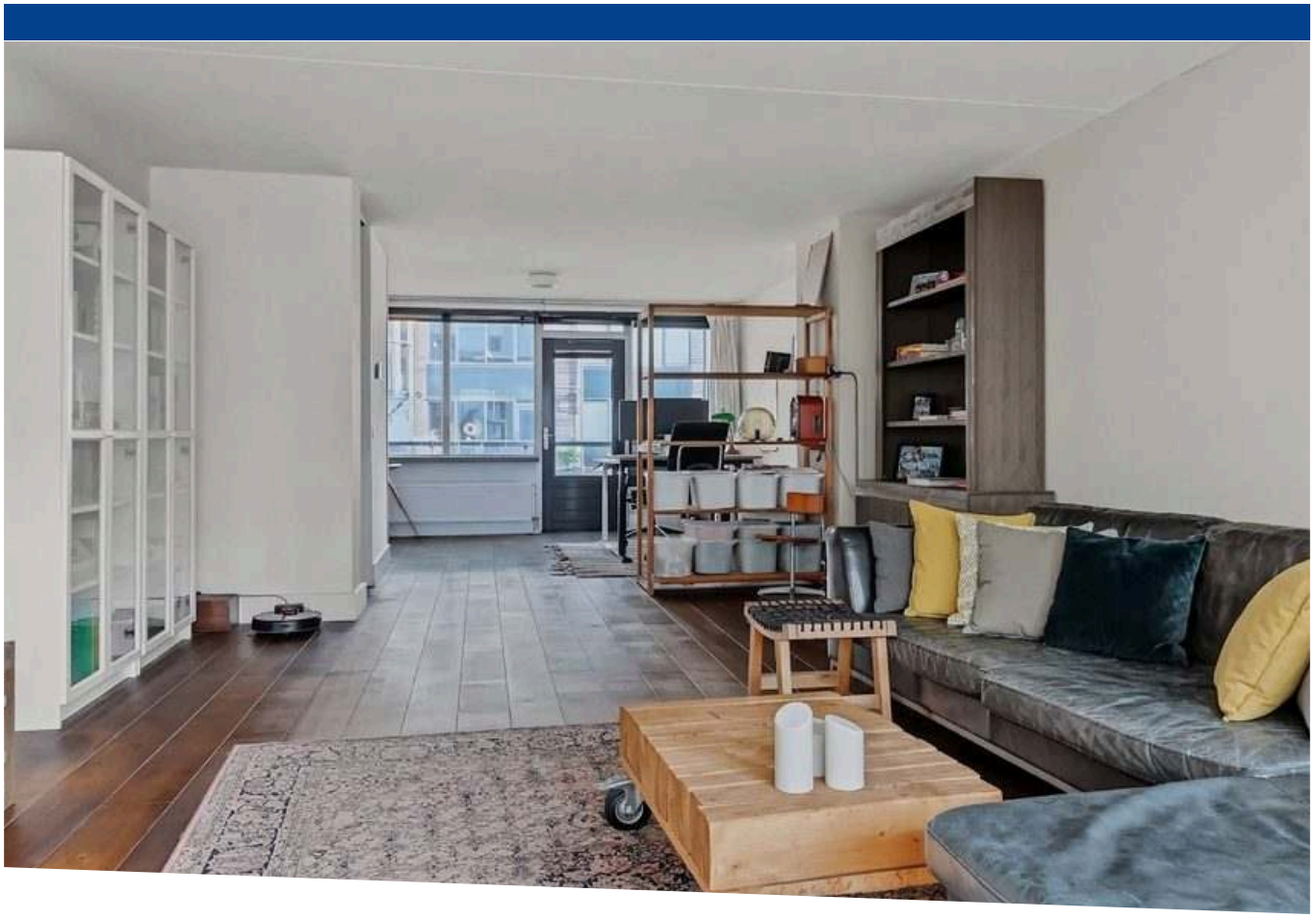


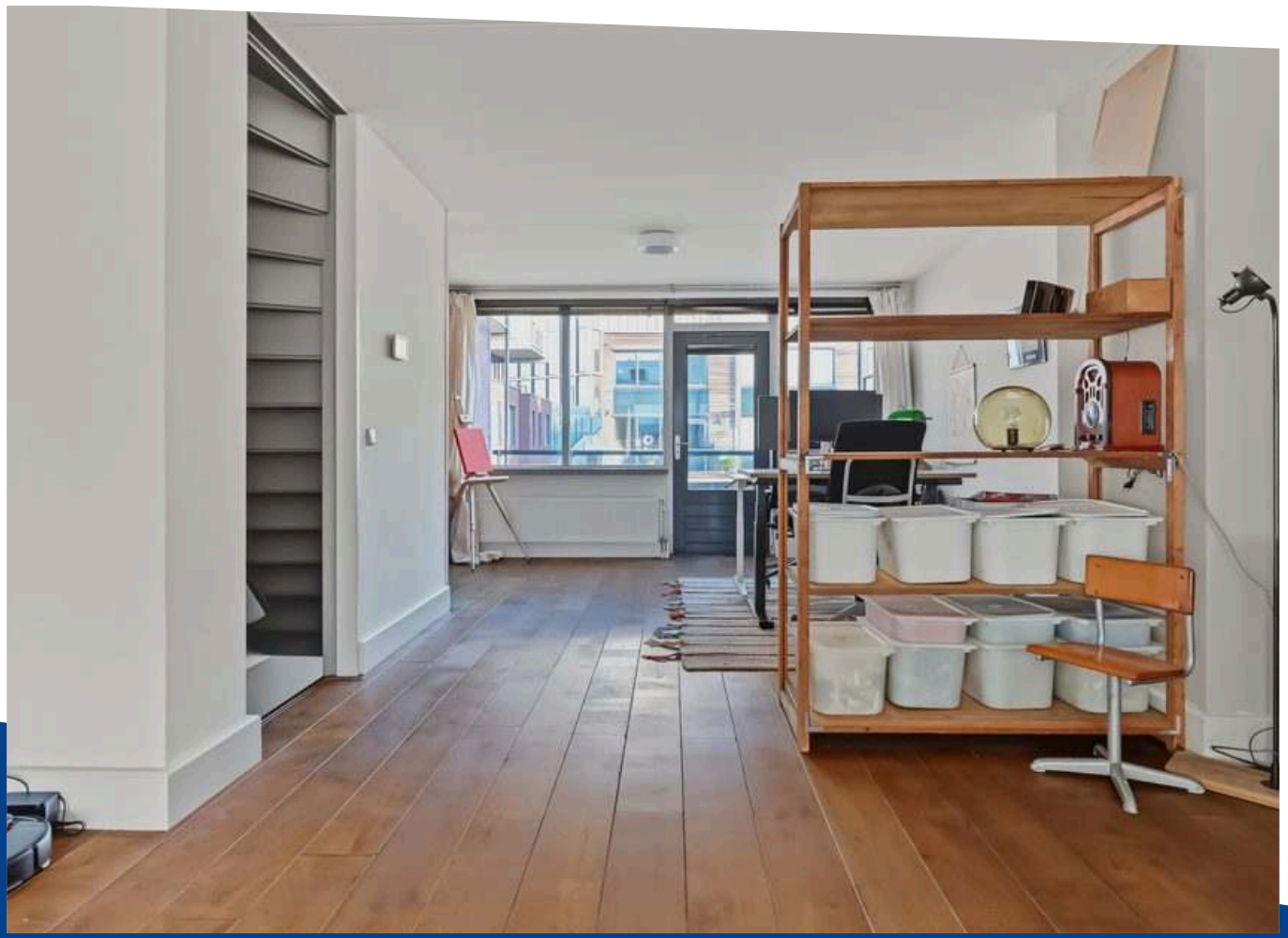


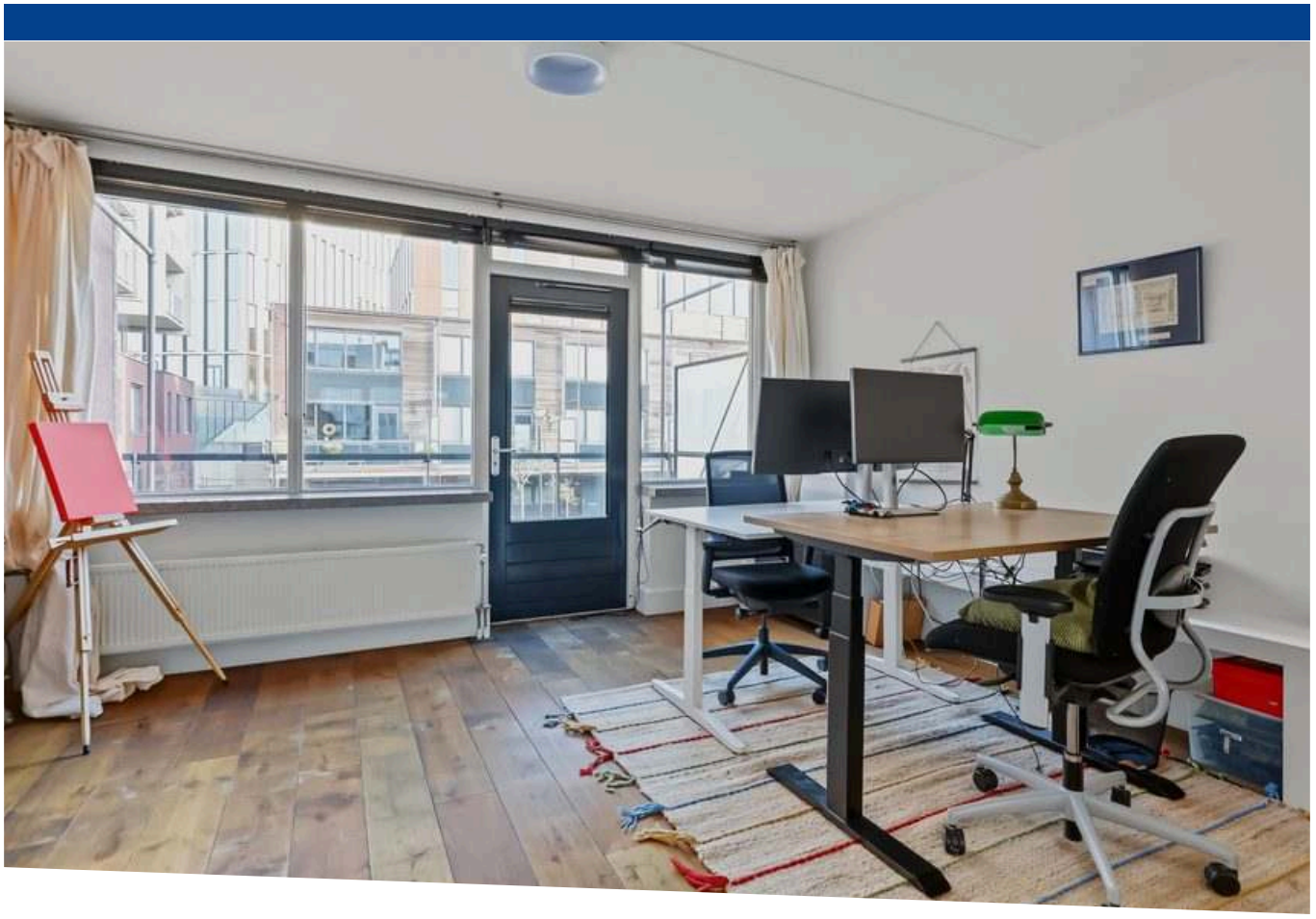


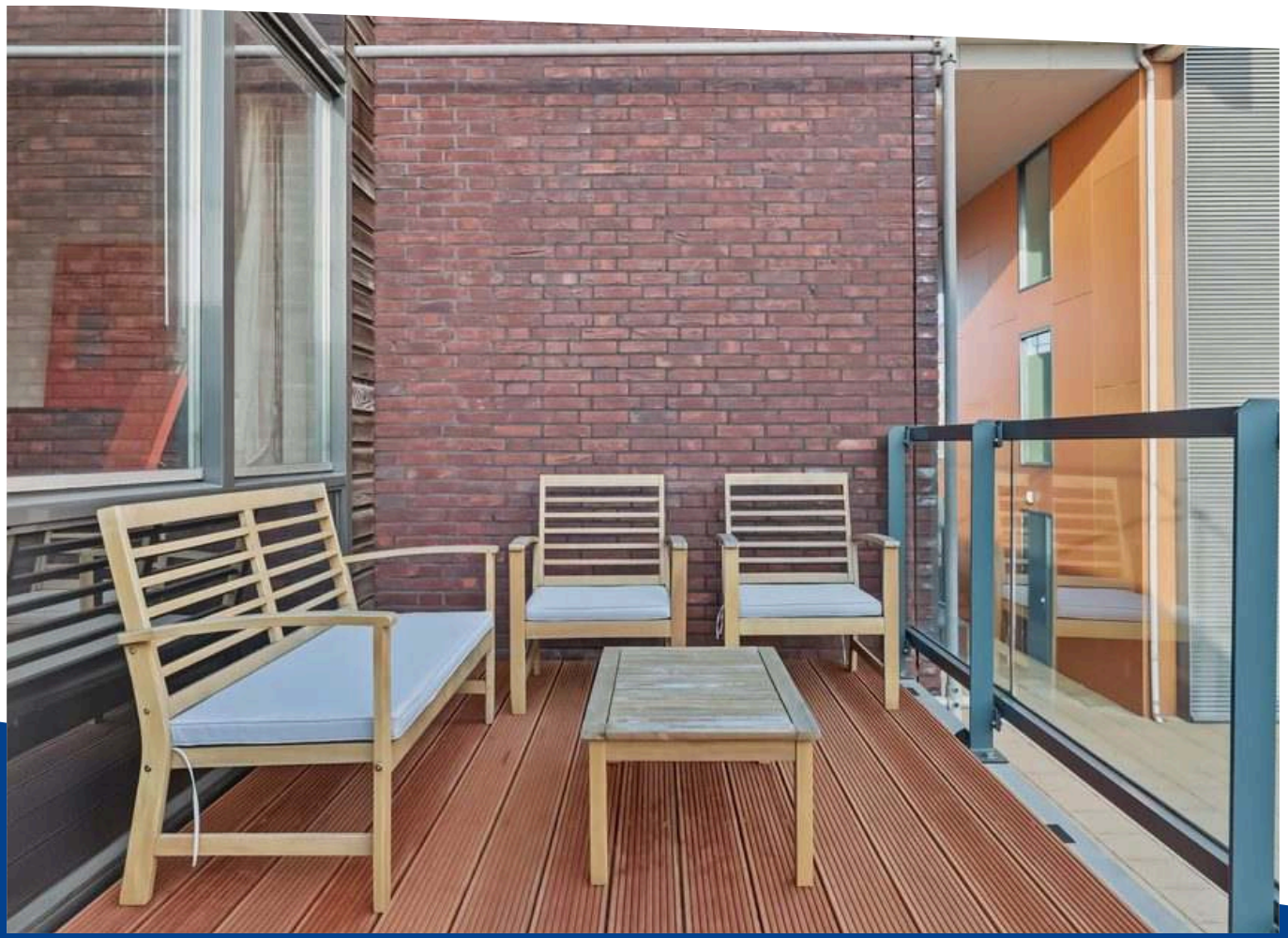


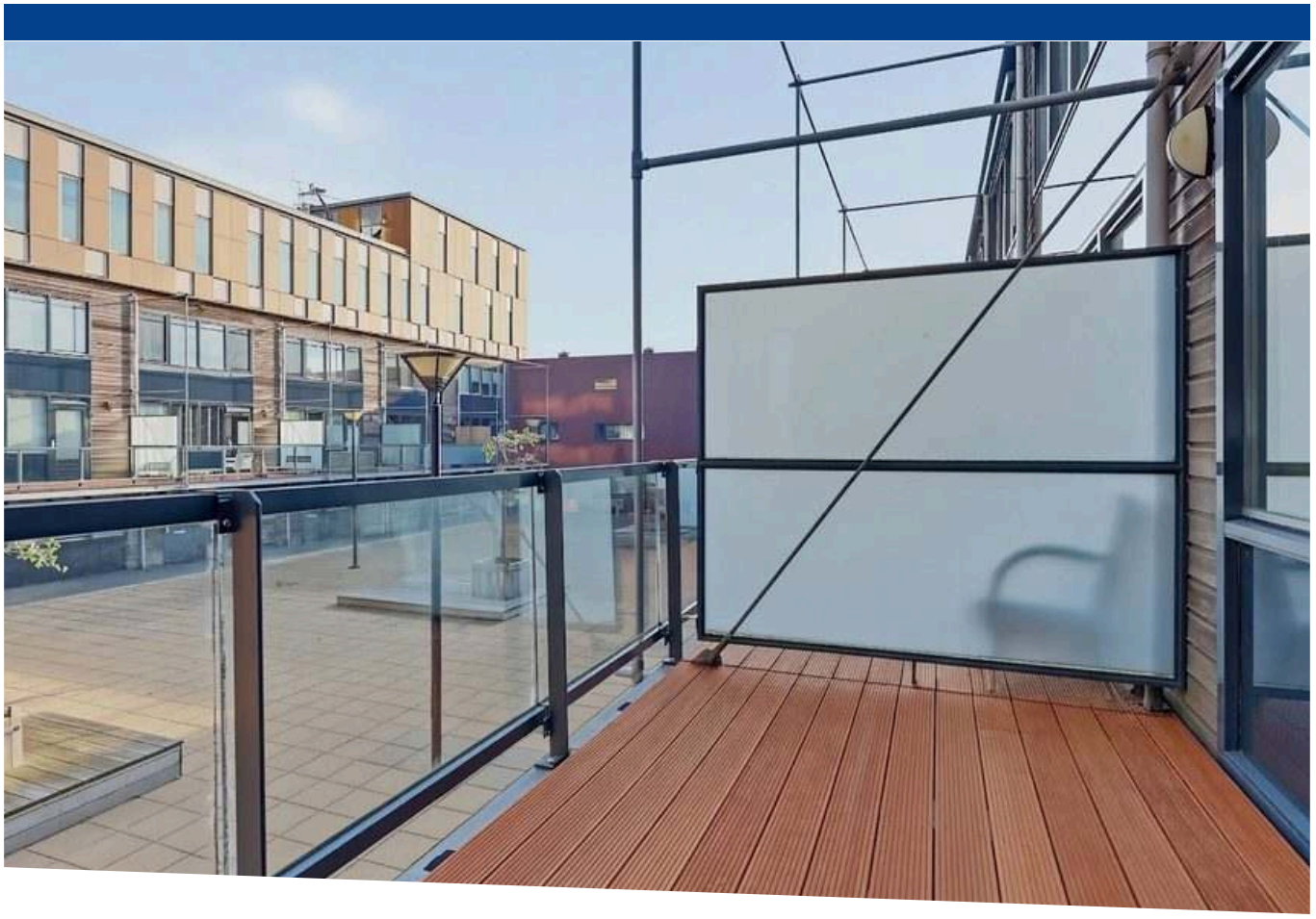


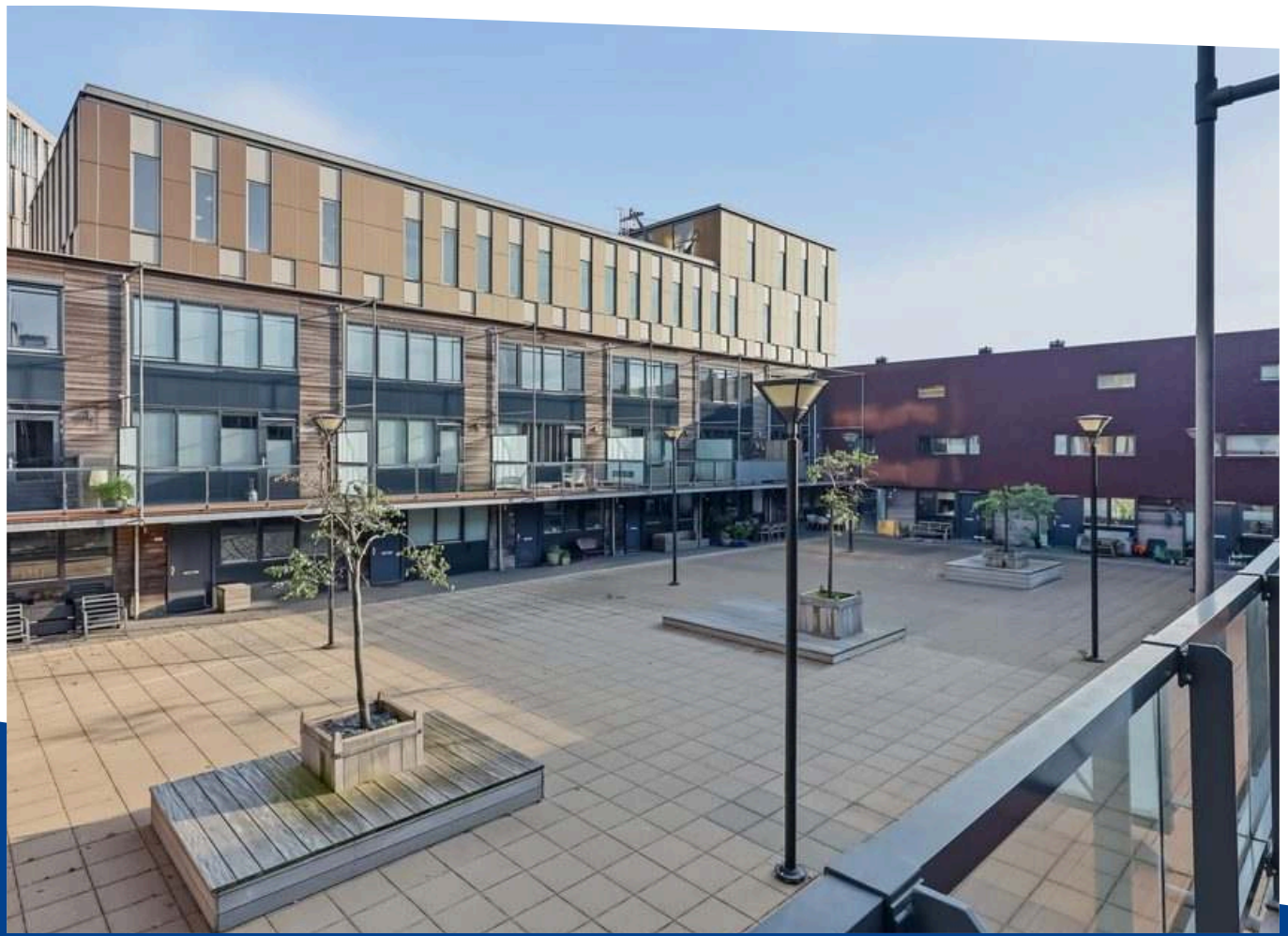


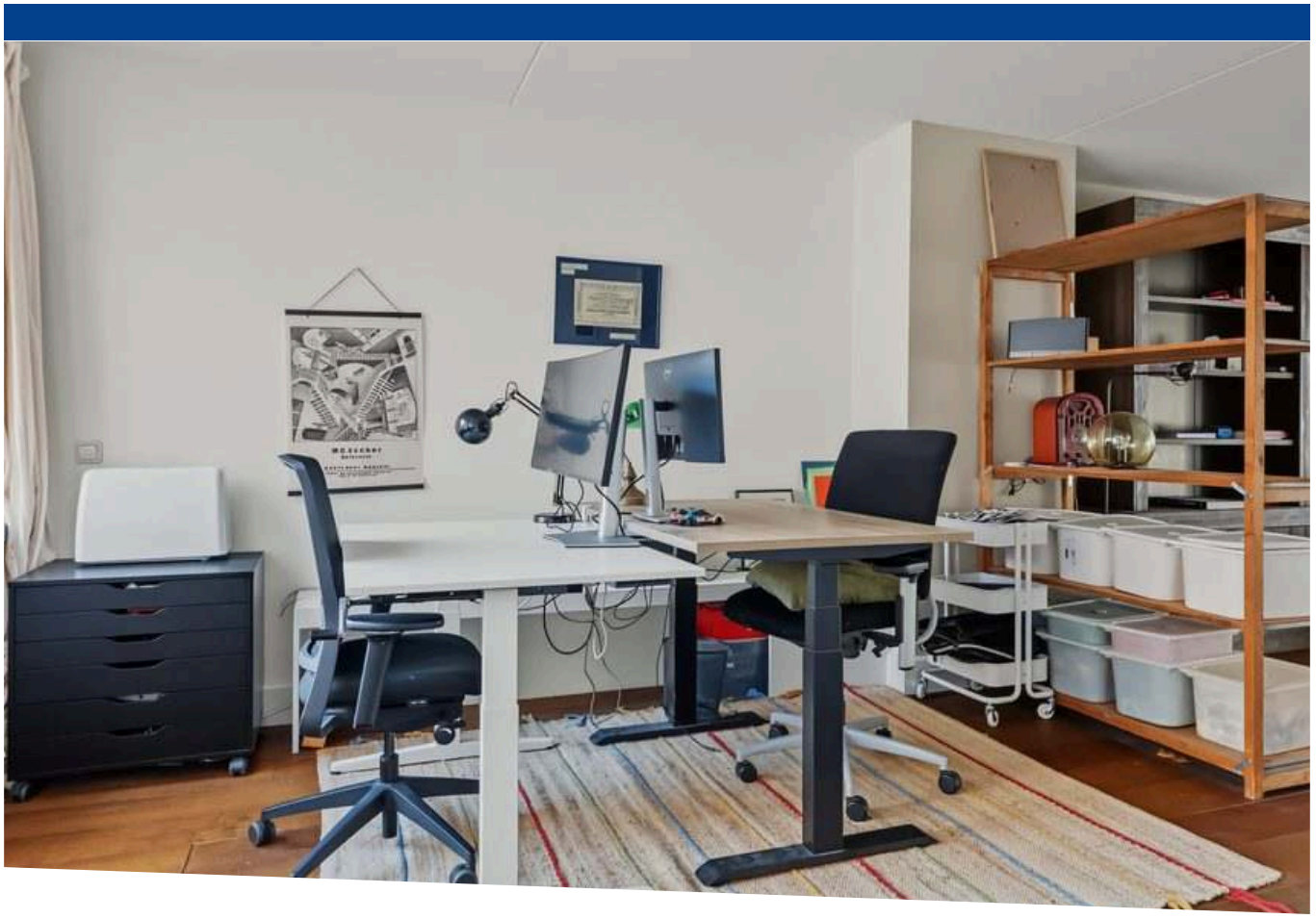


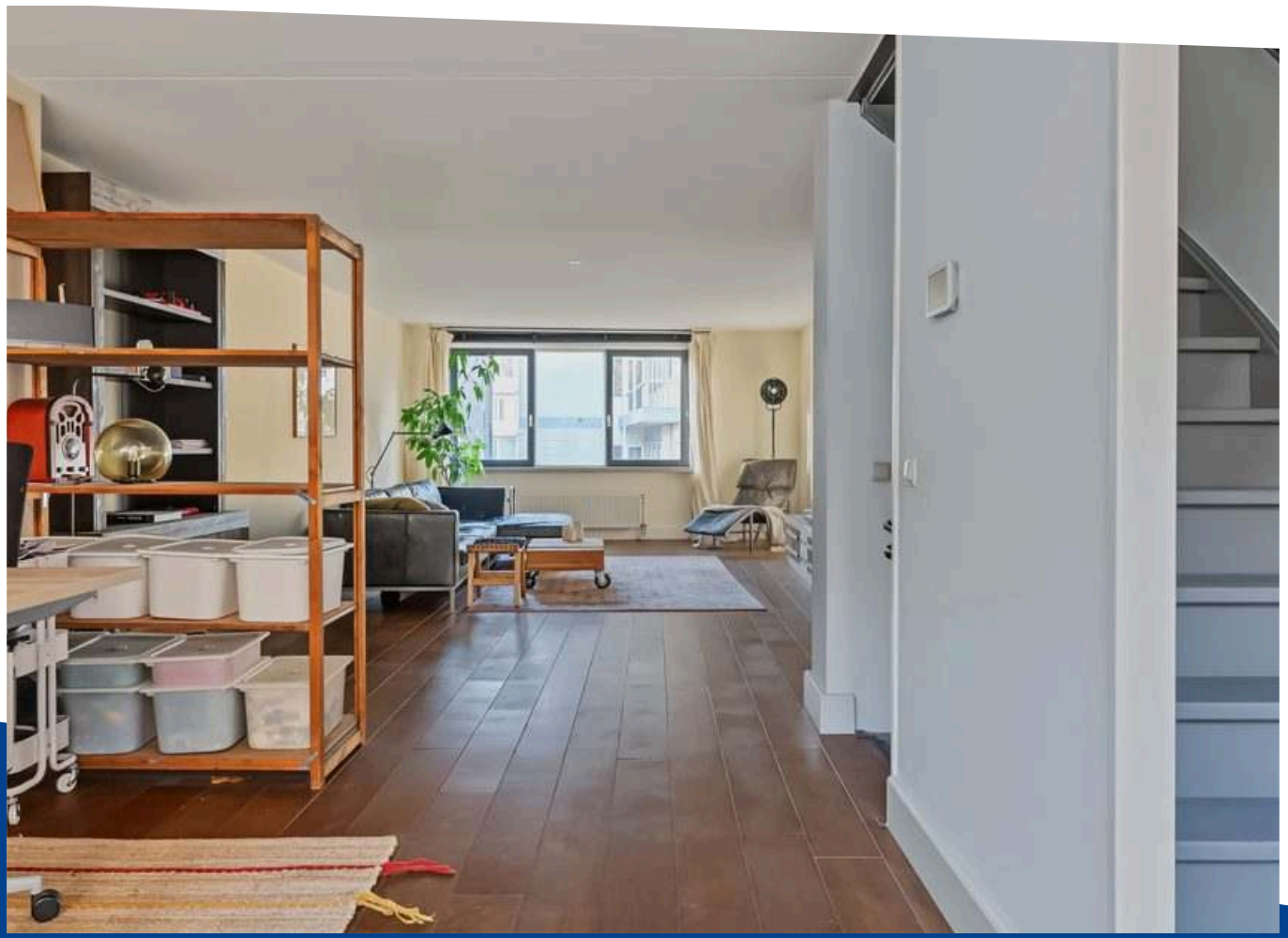


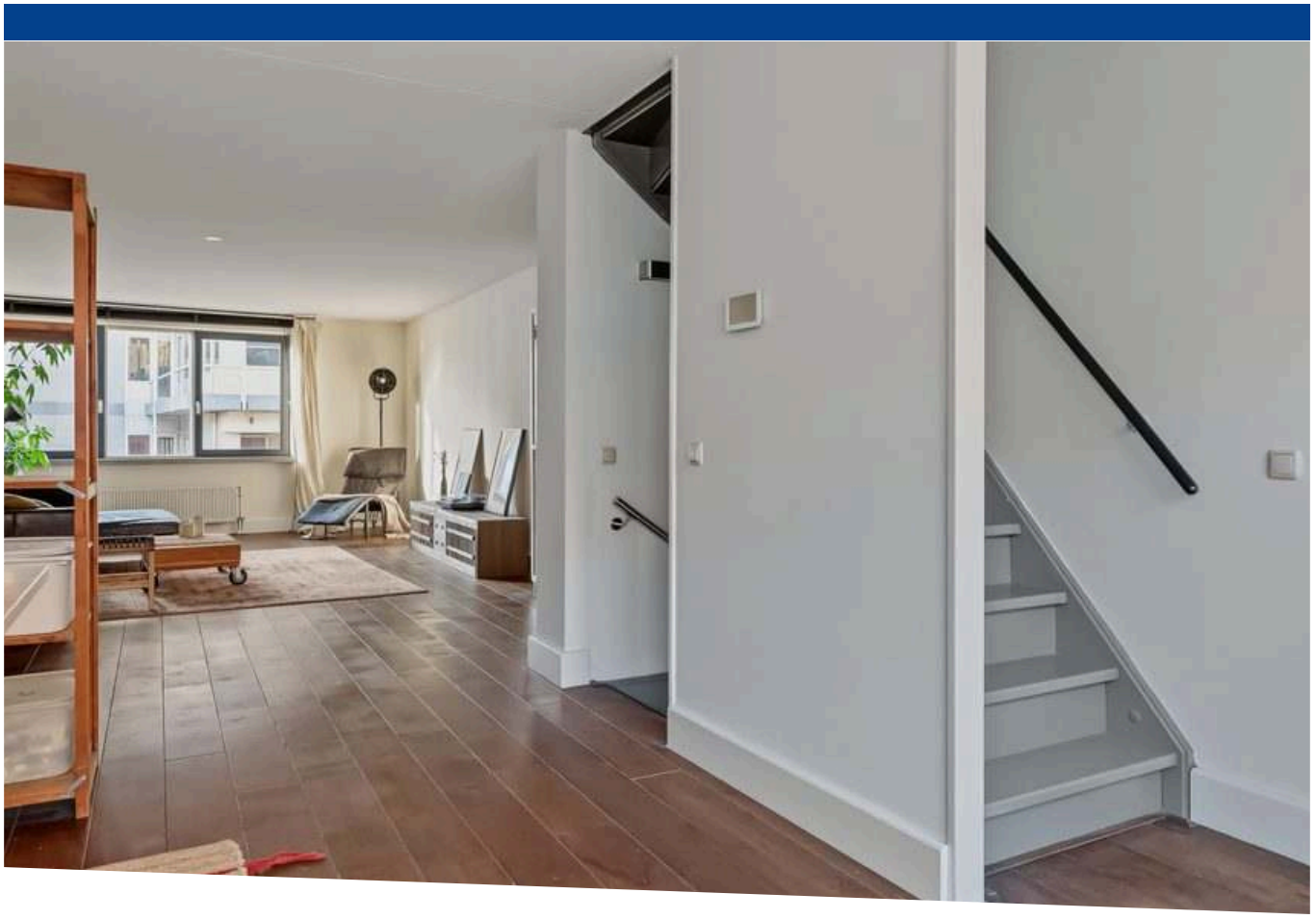


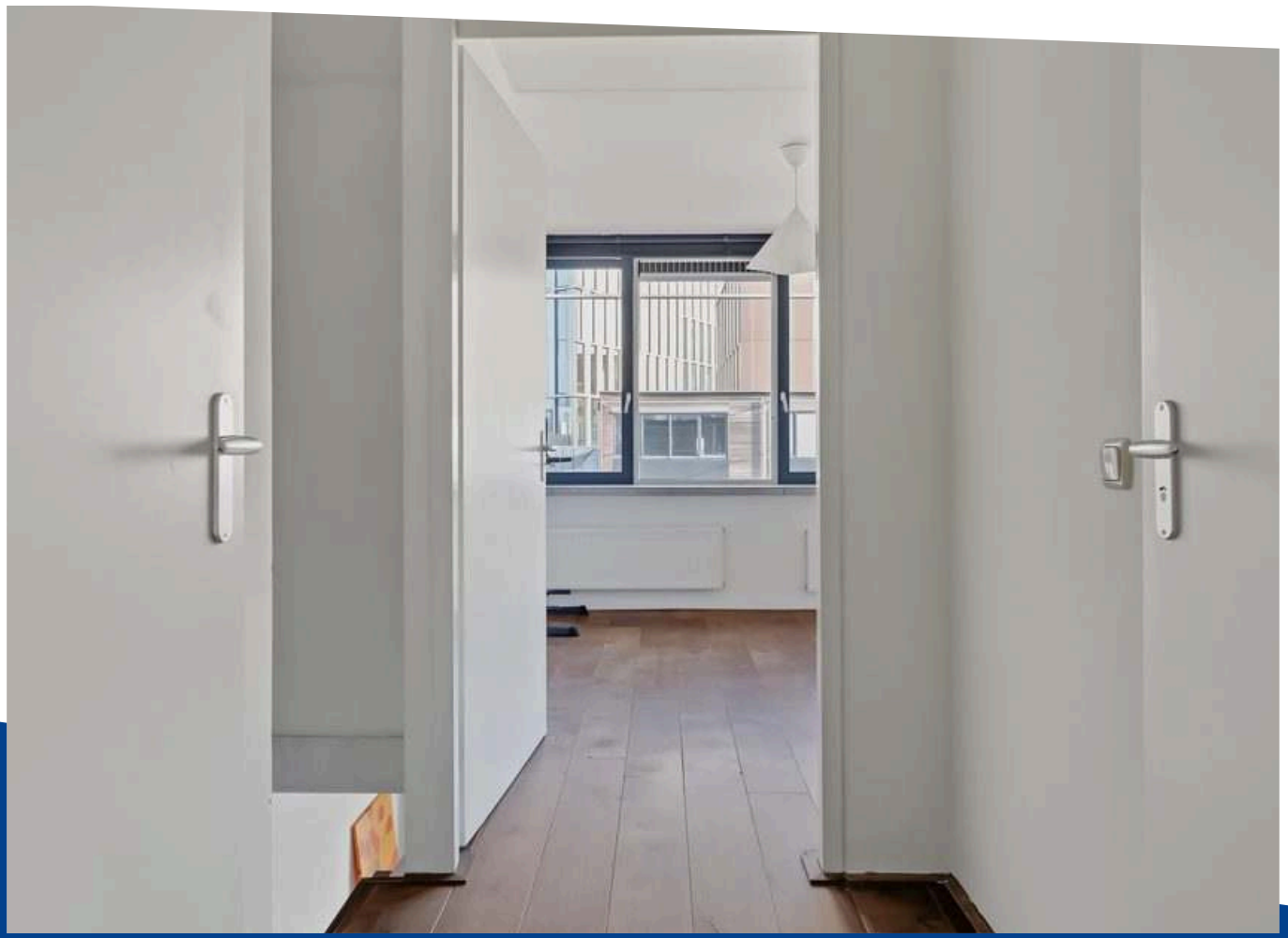






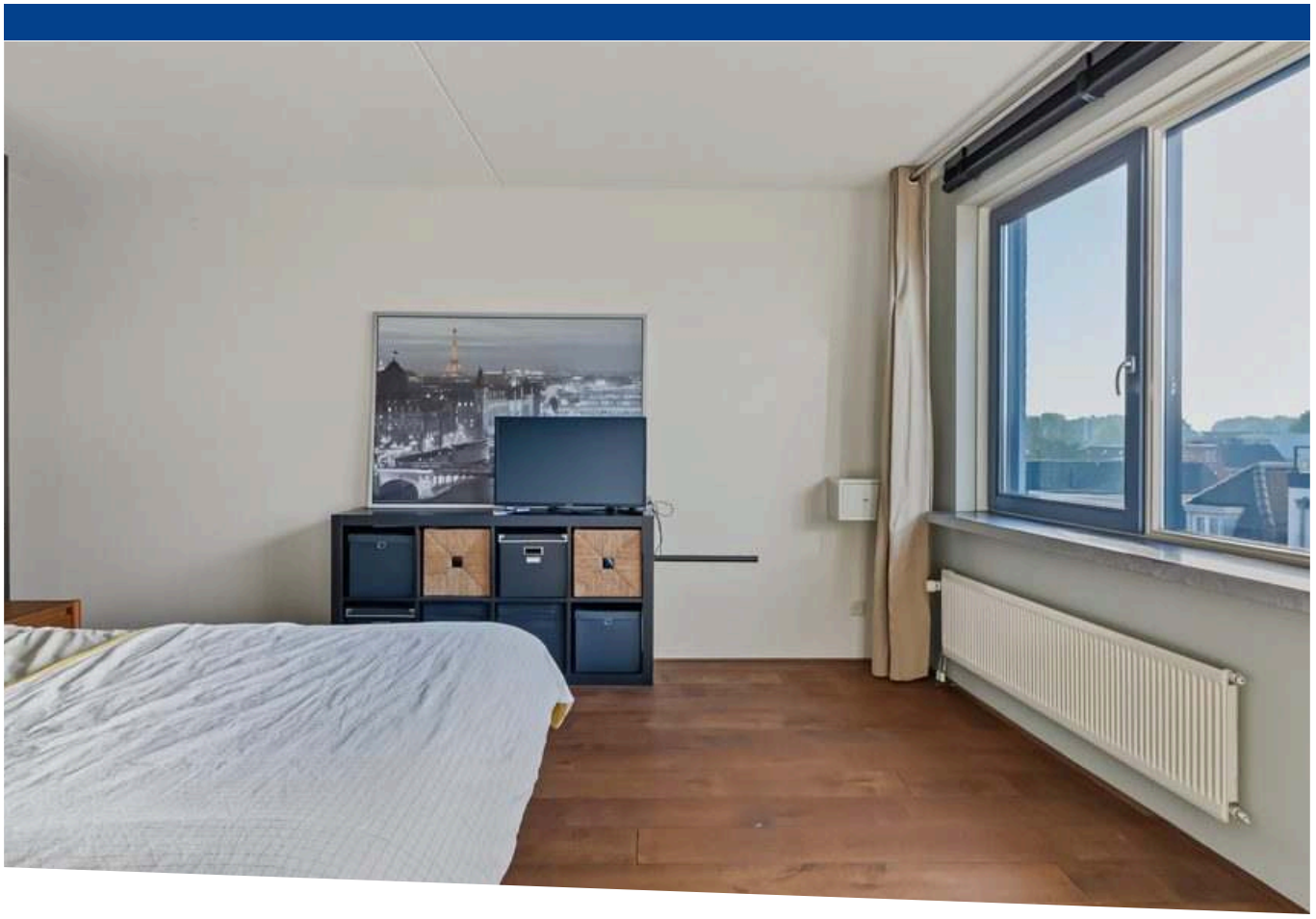


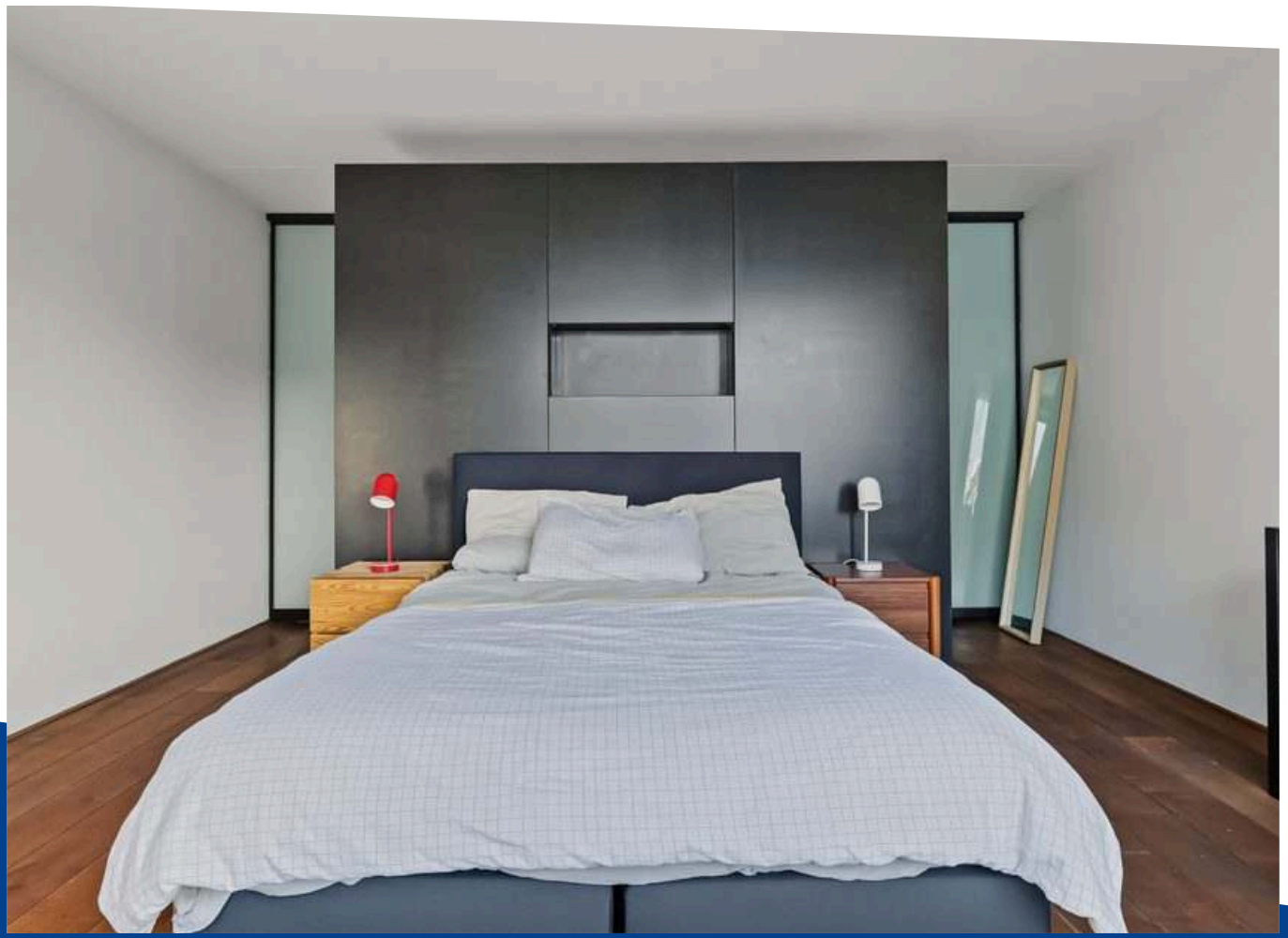


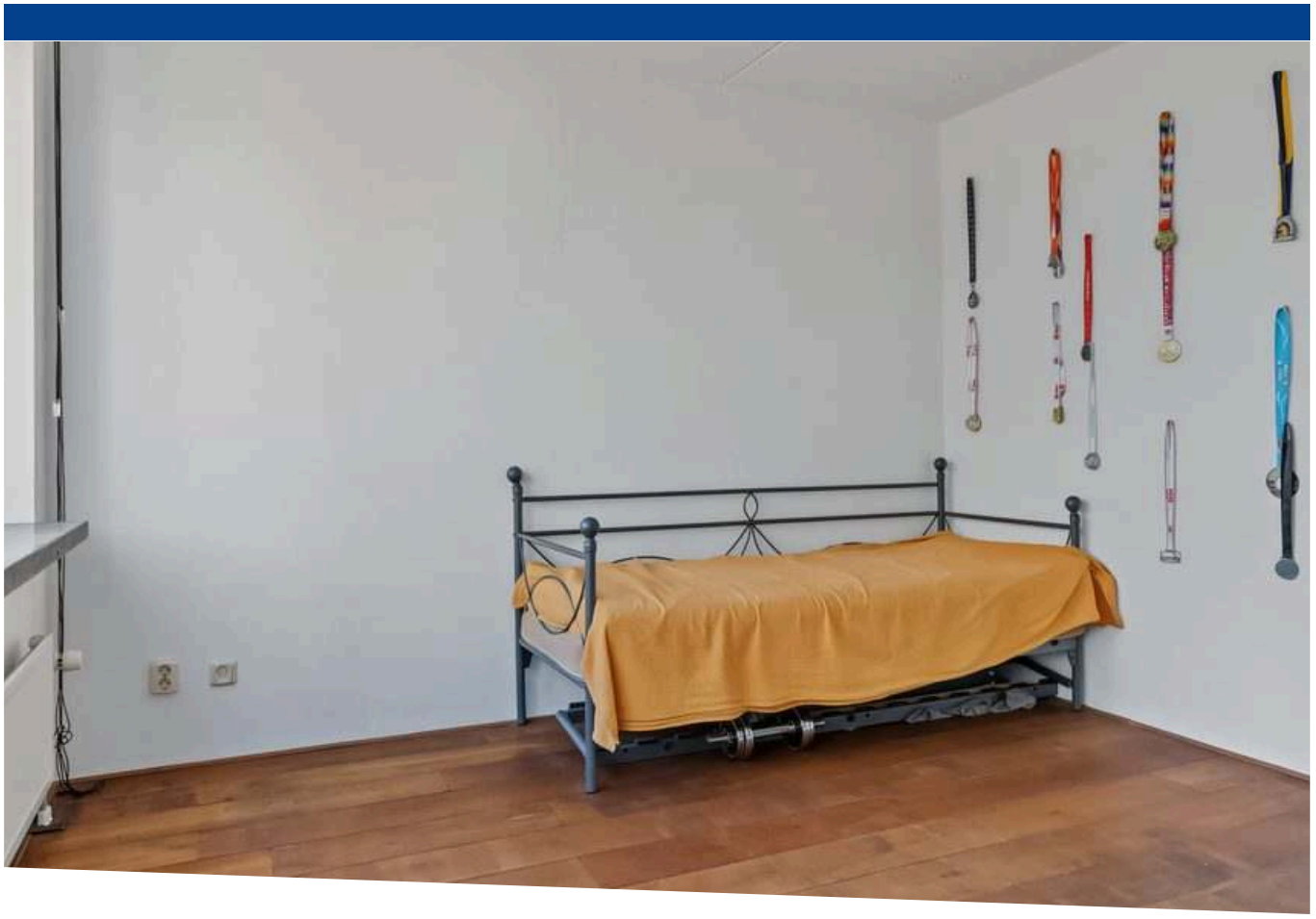




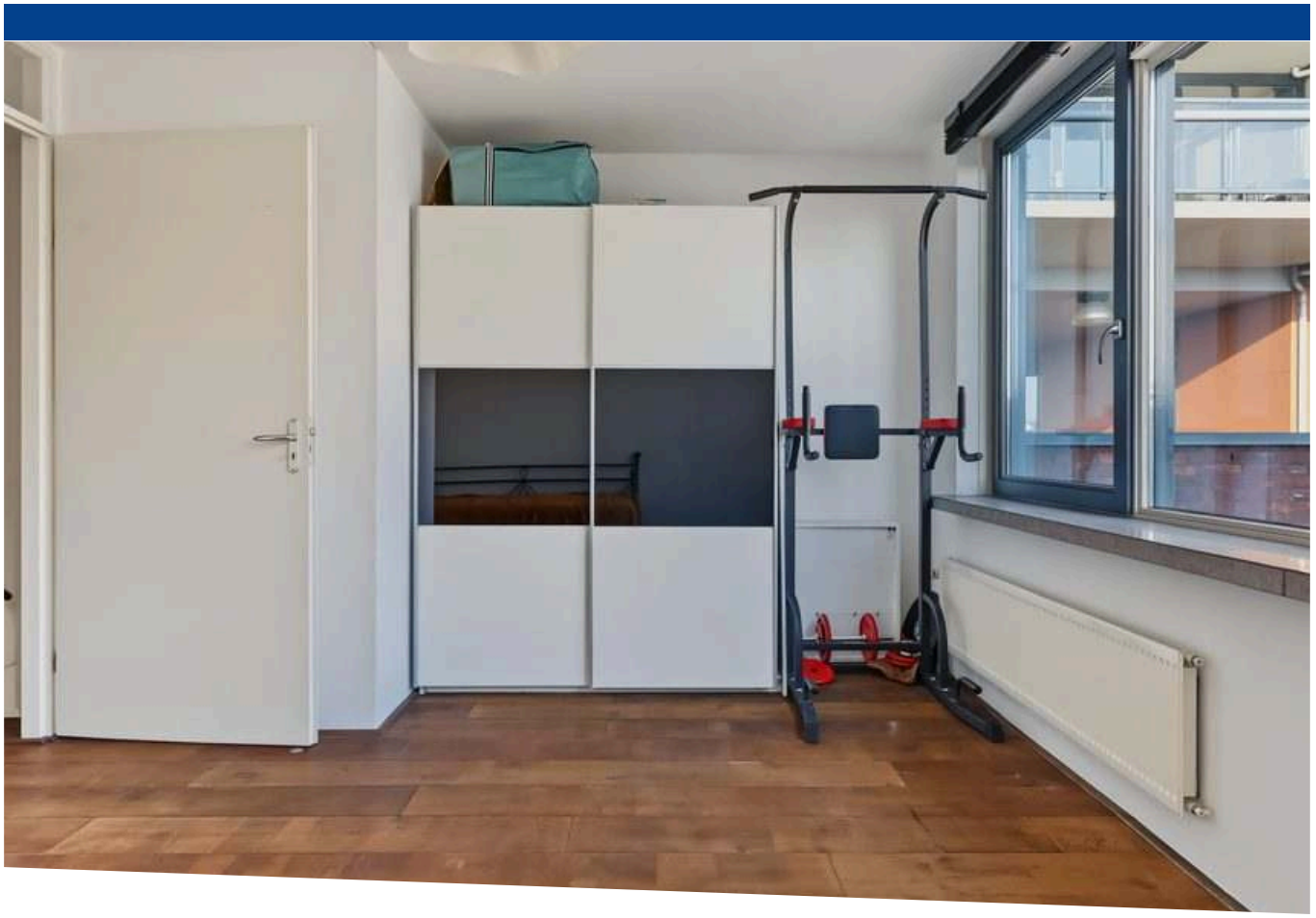


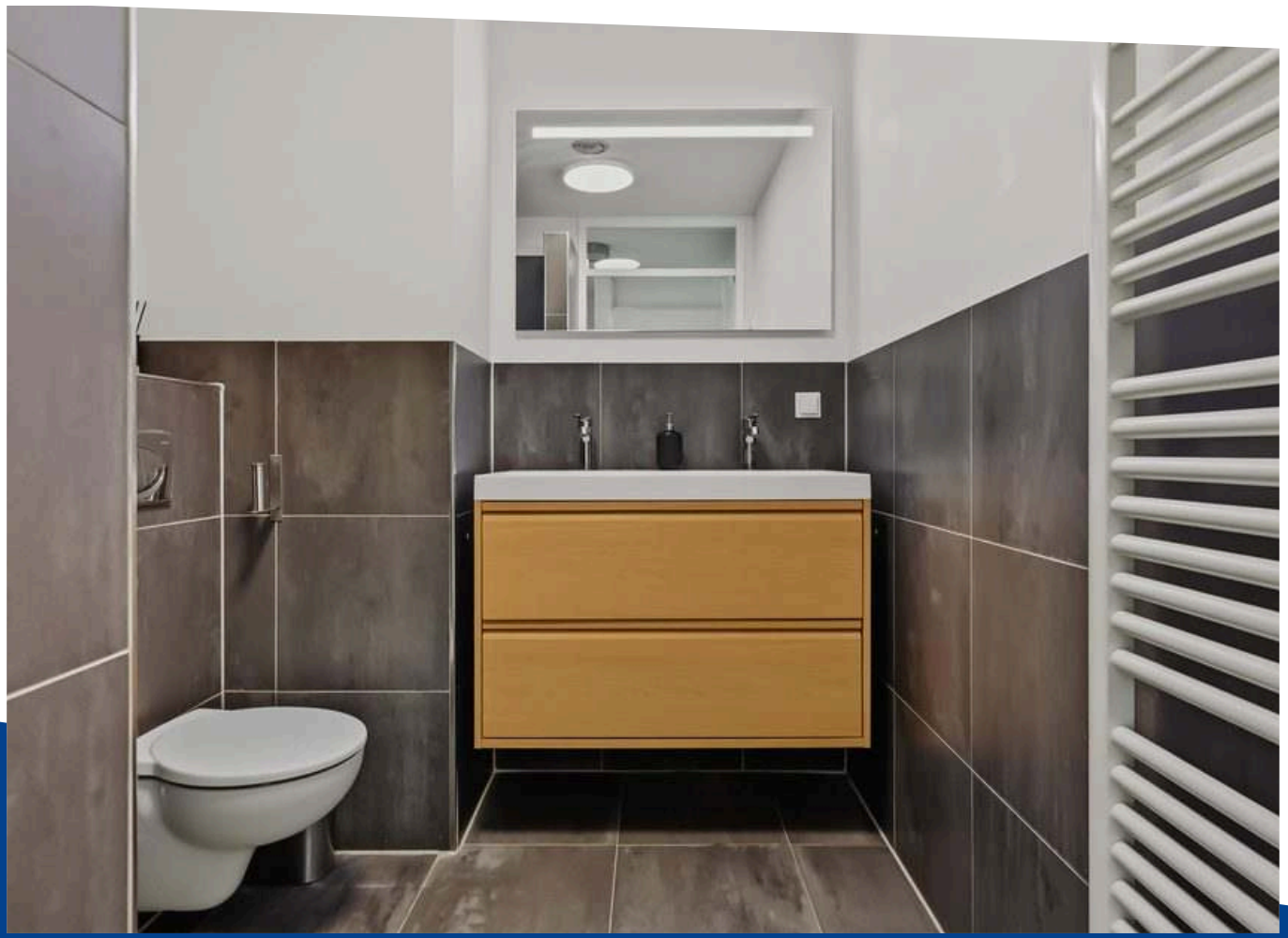


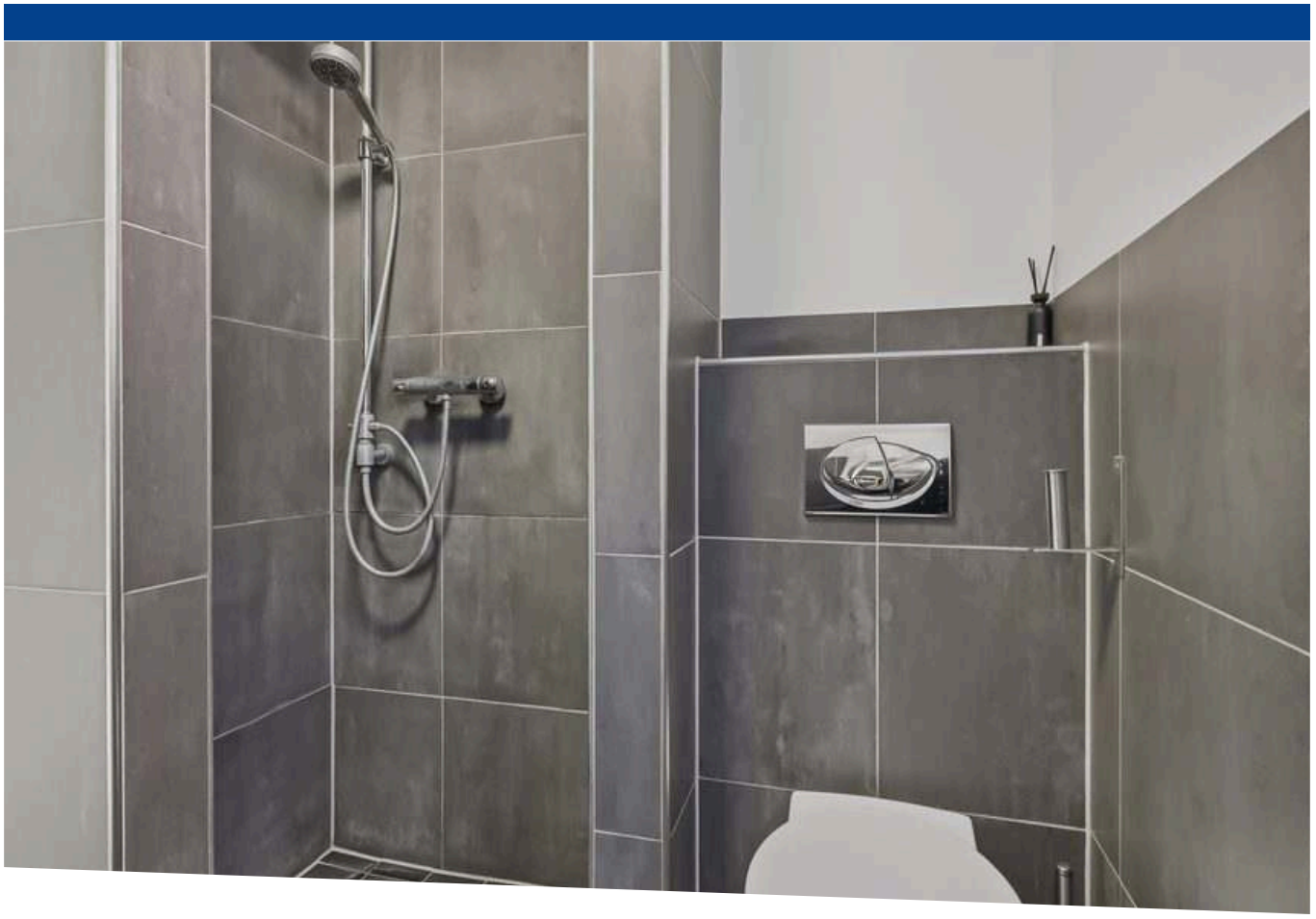


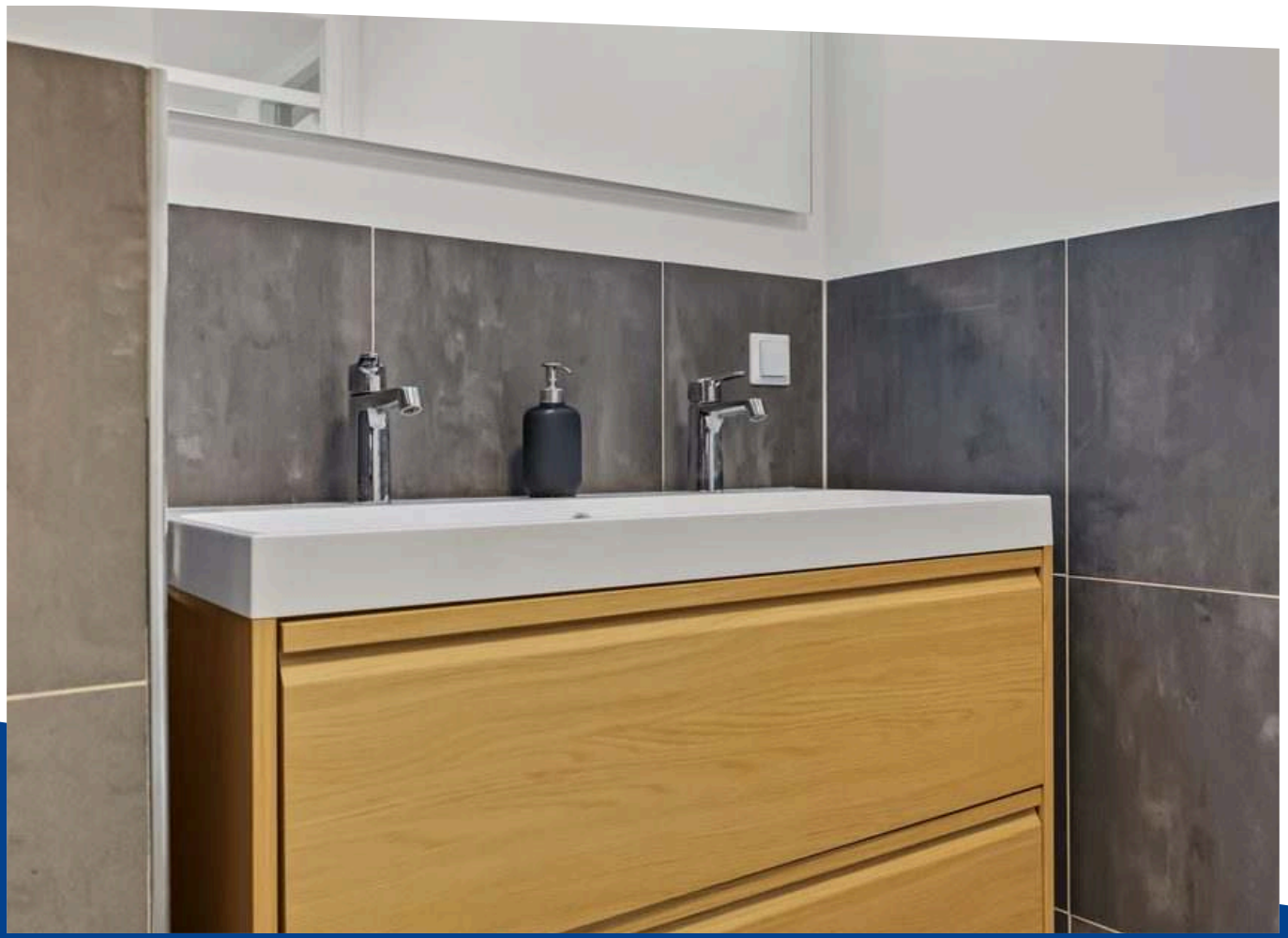


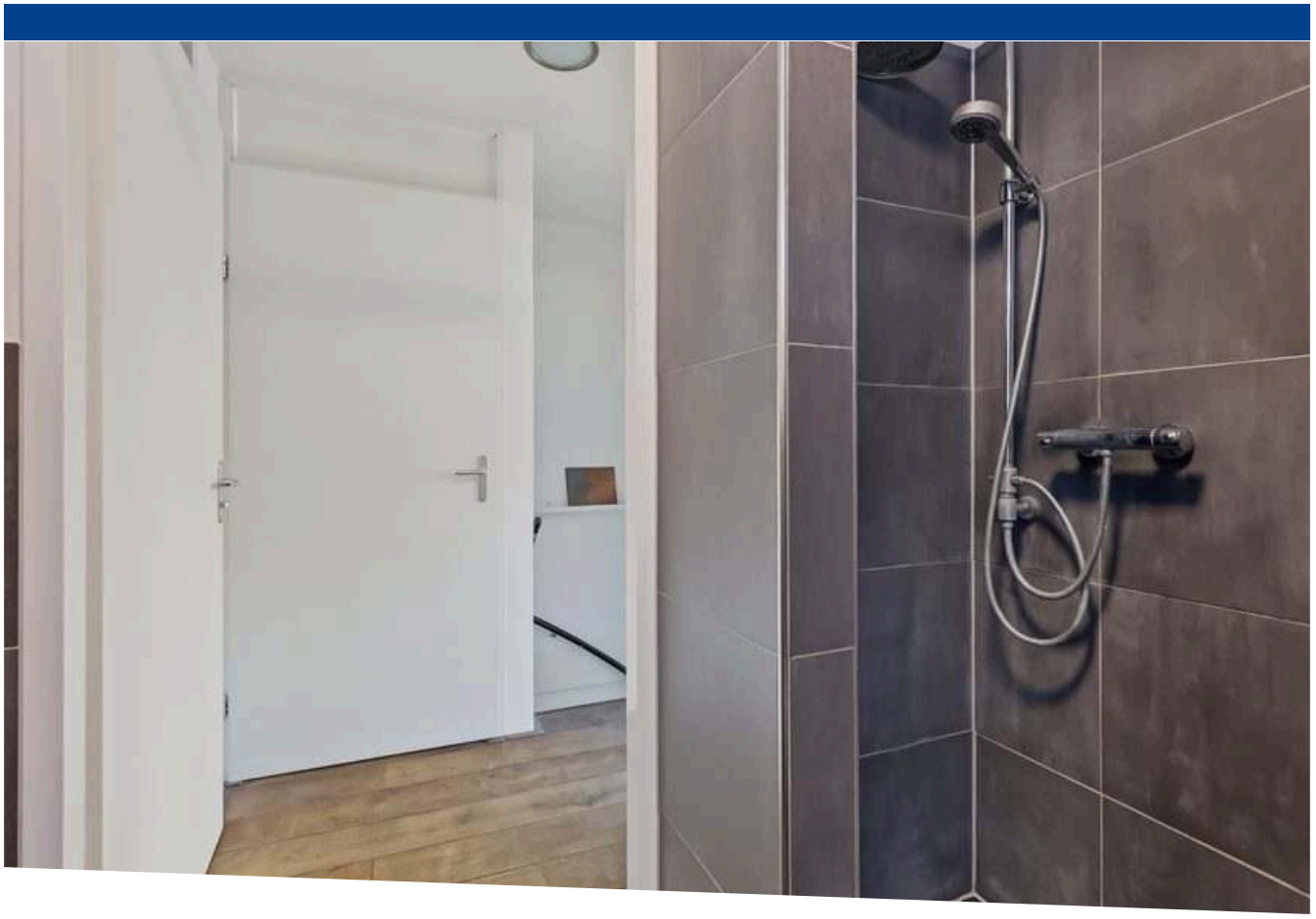


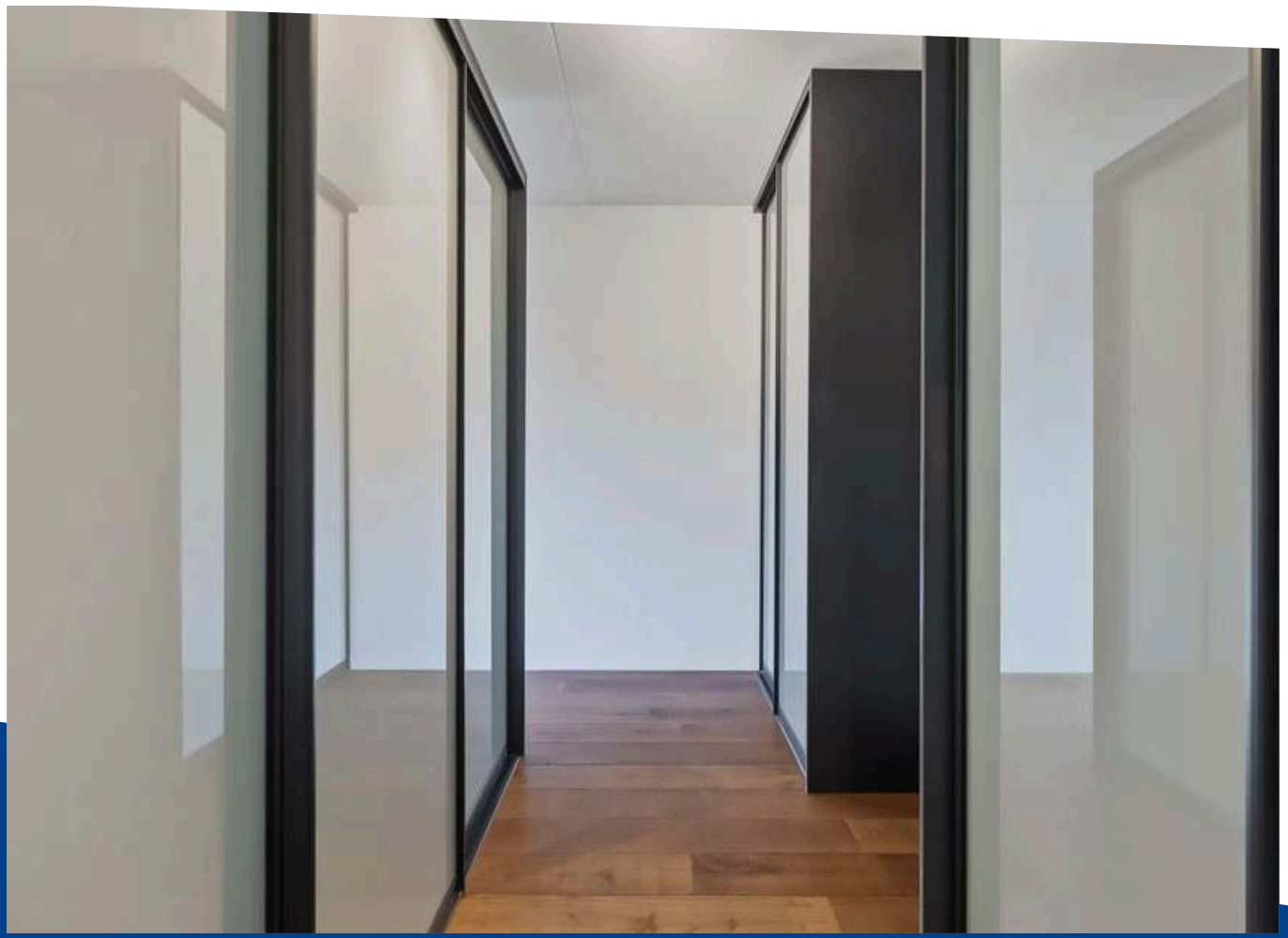


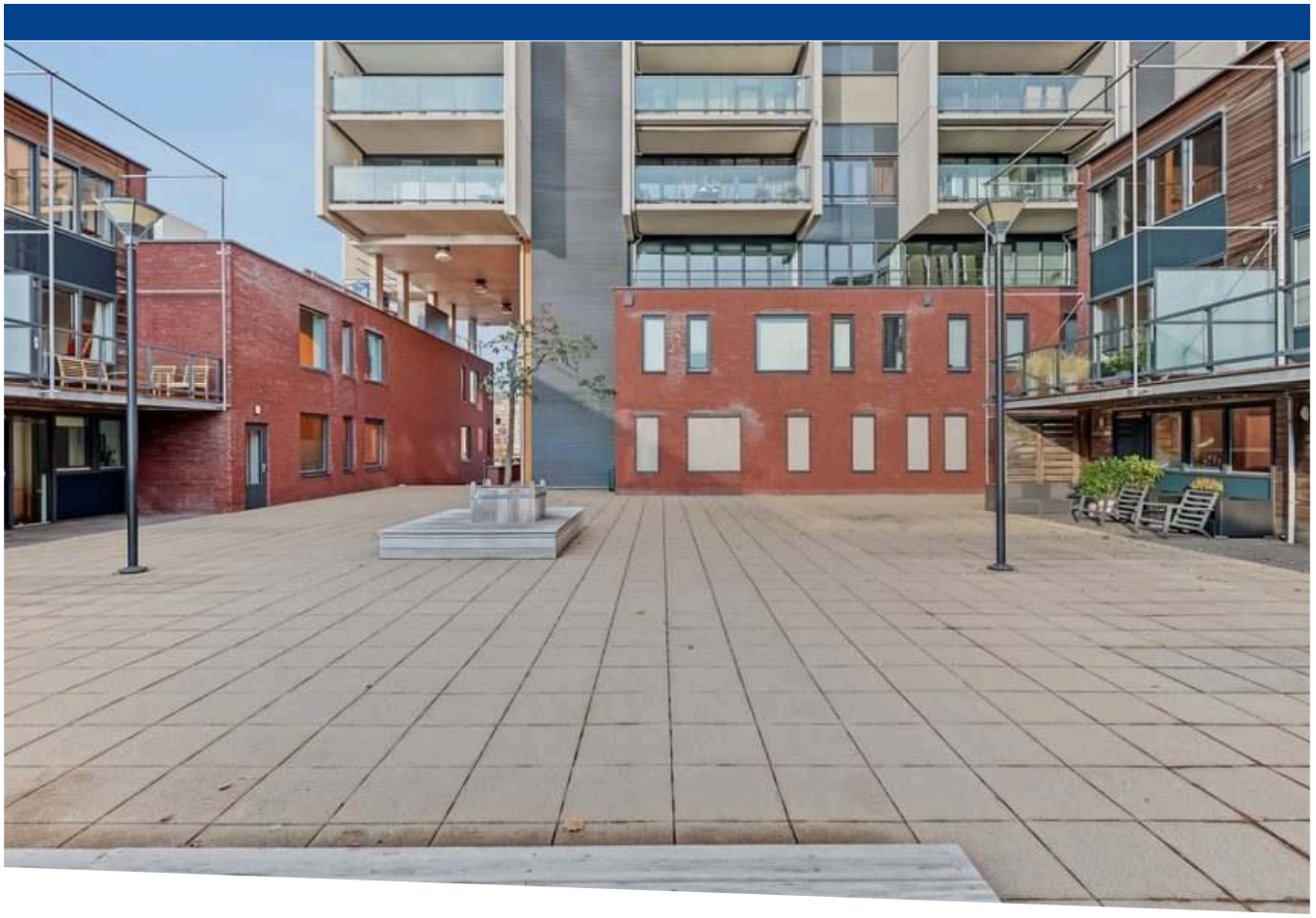






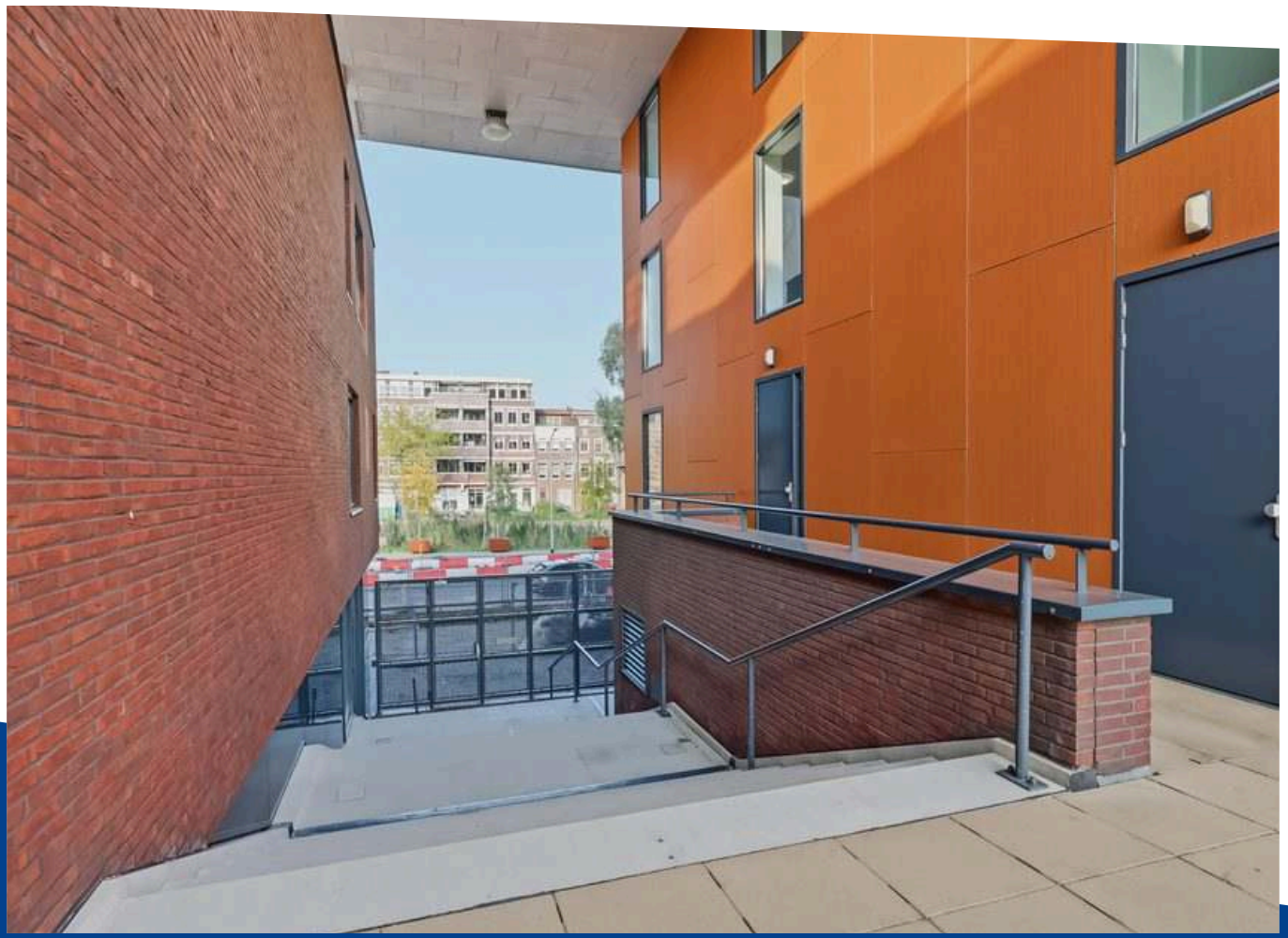


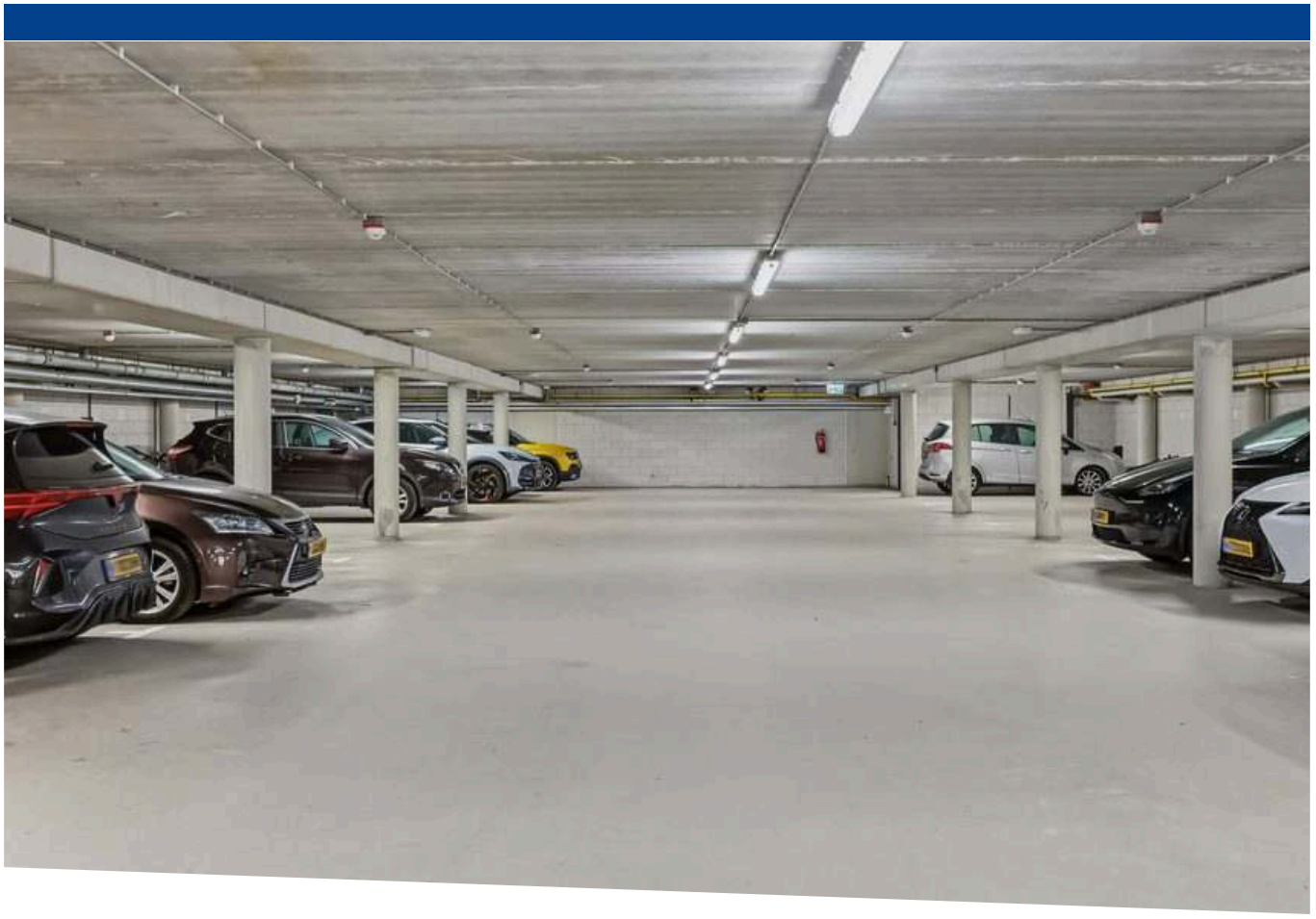




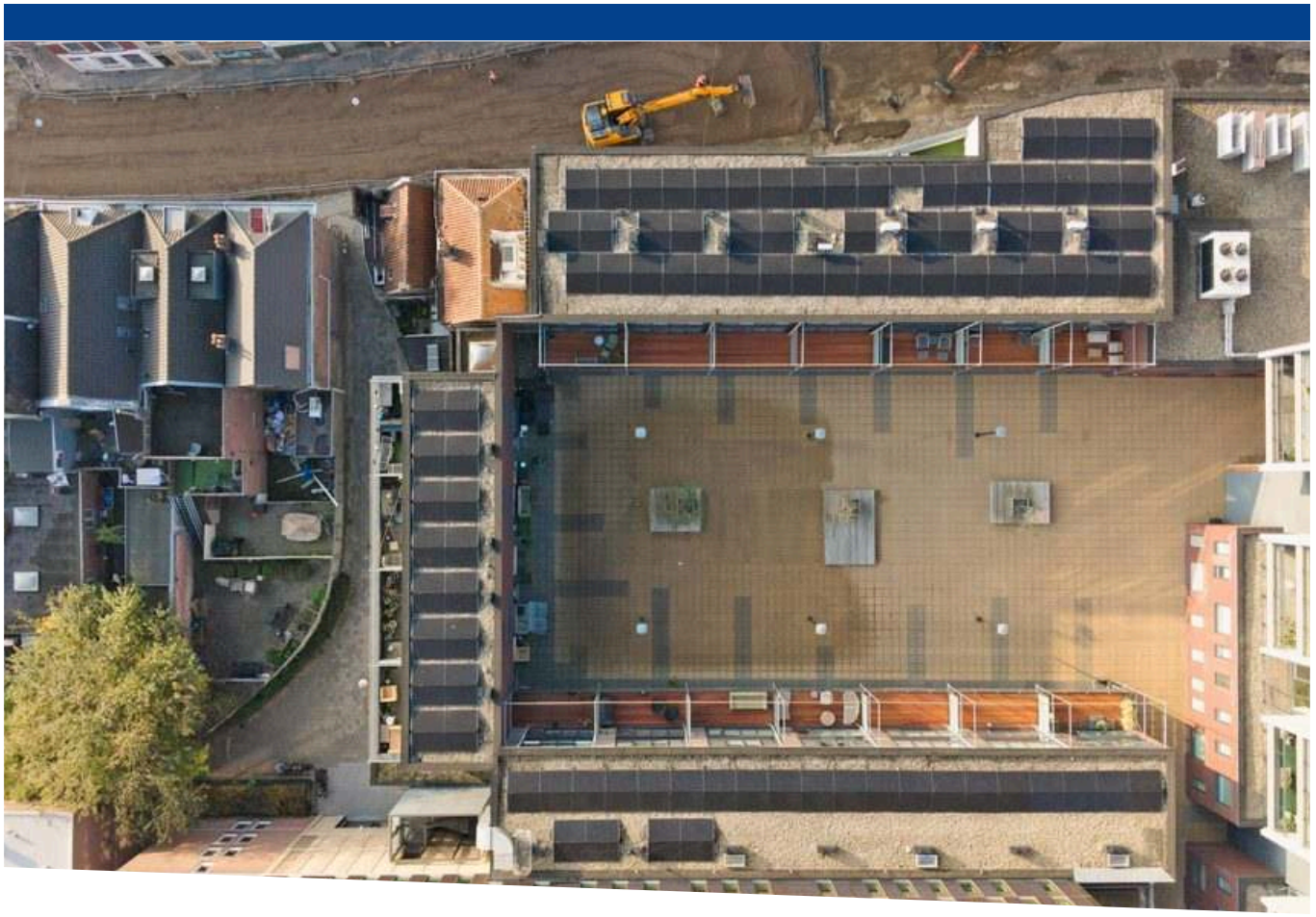












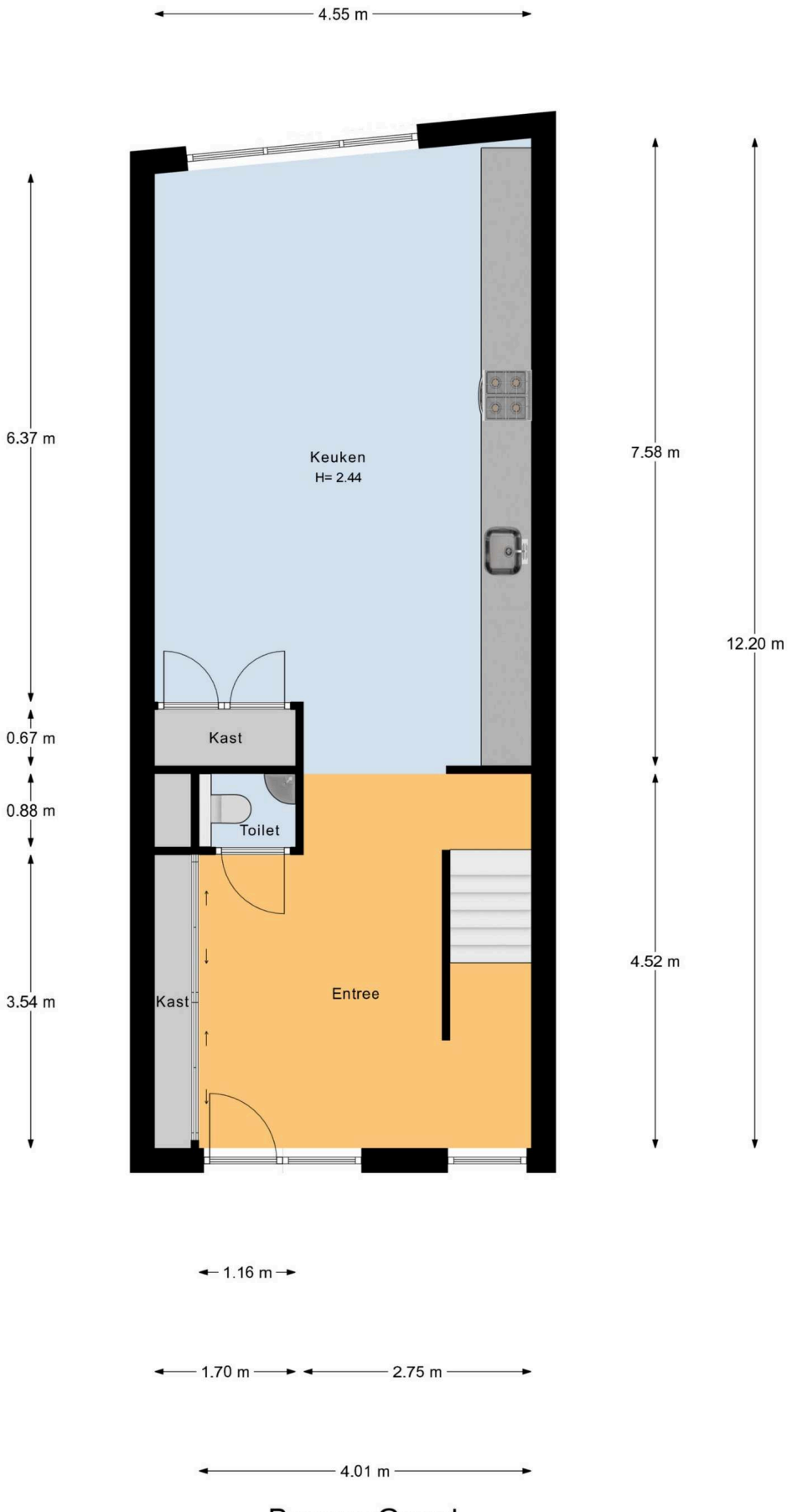




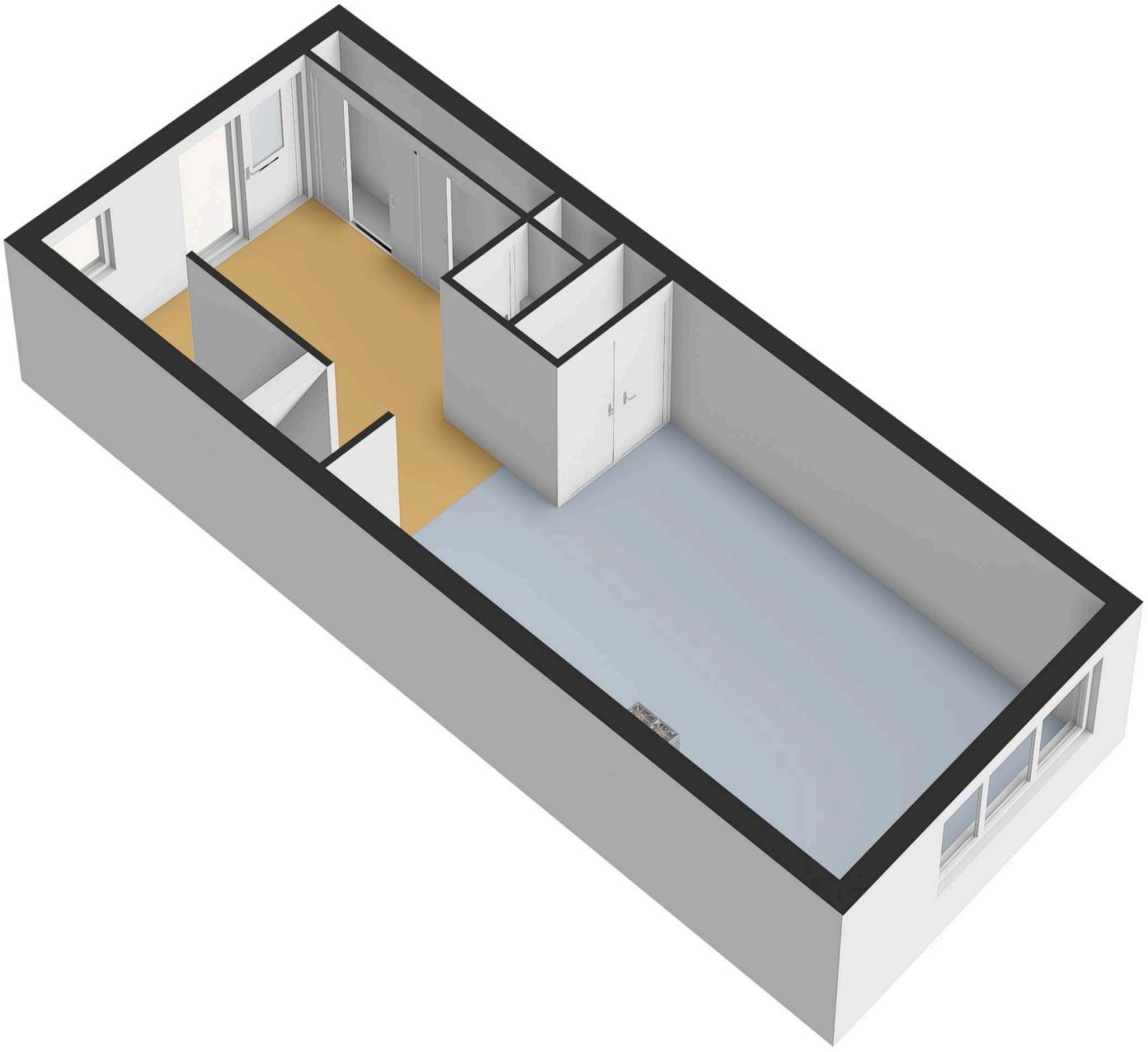


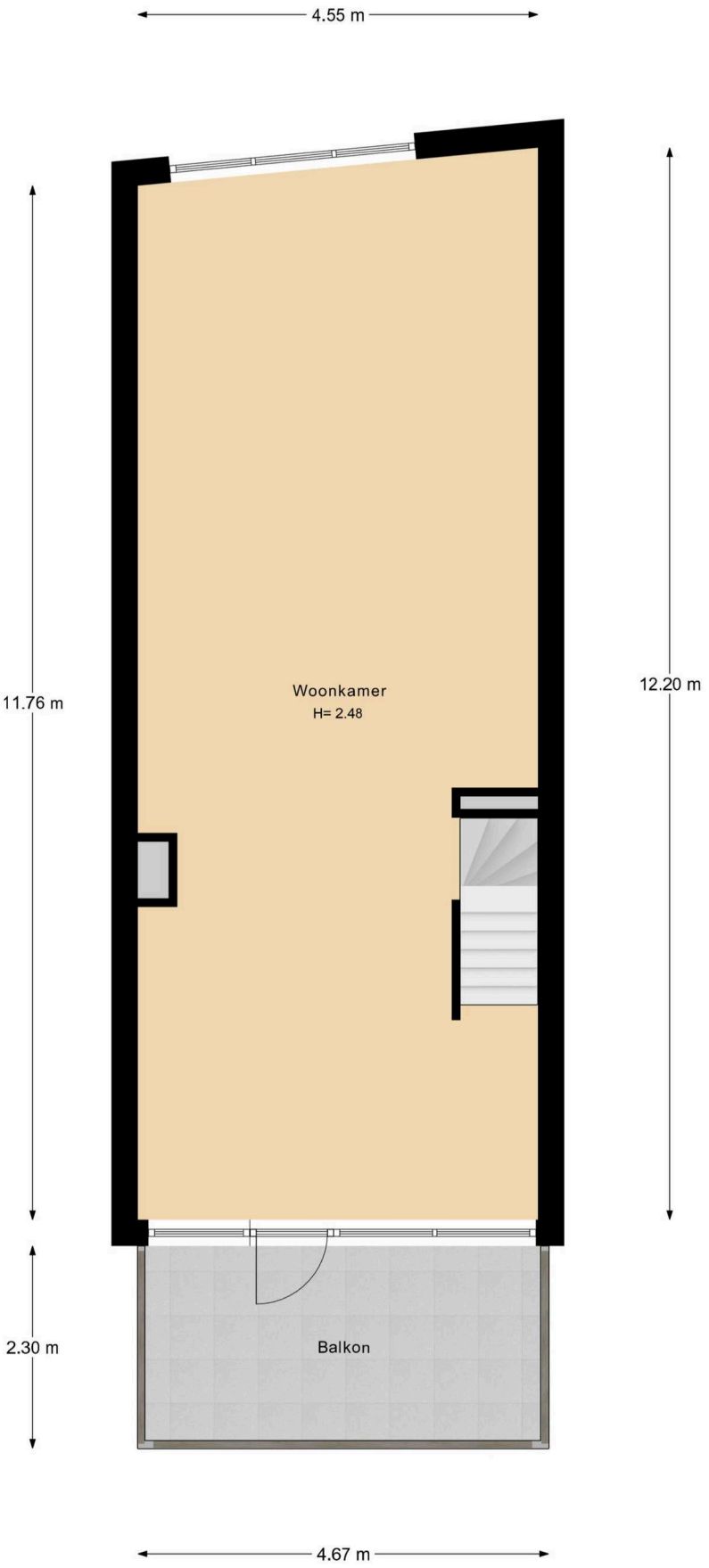


Plattegronden

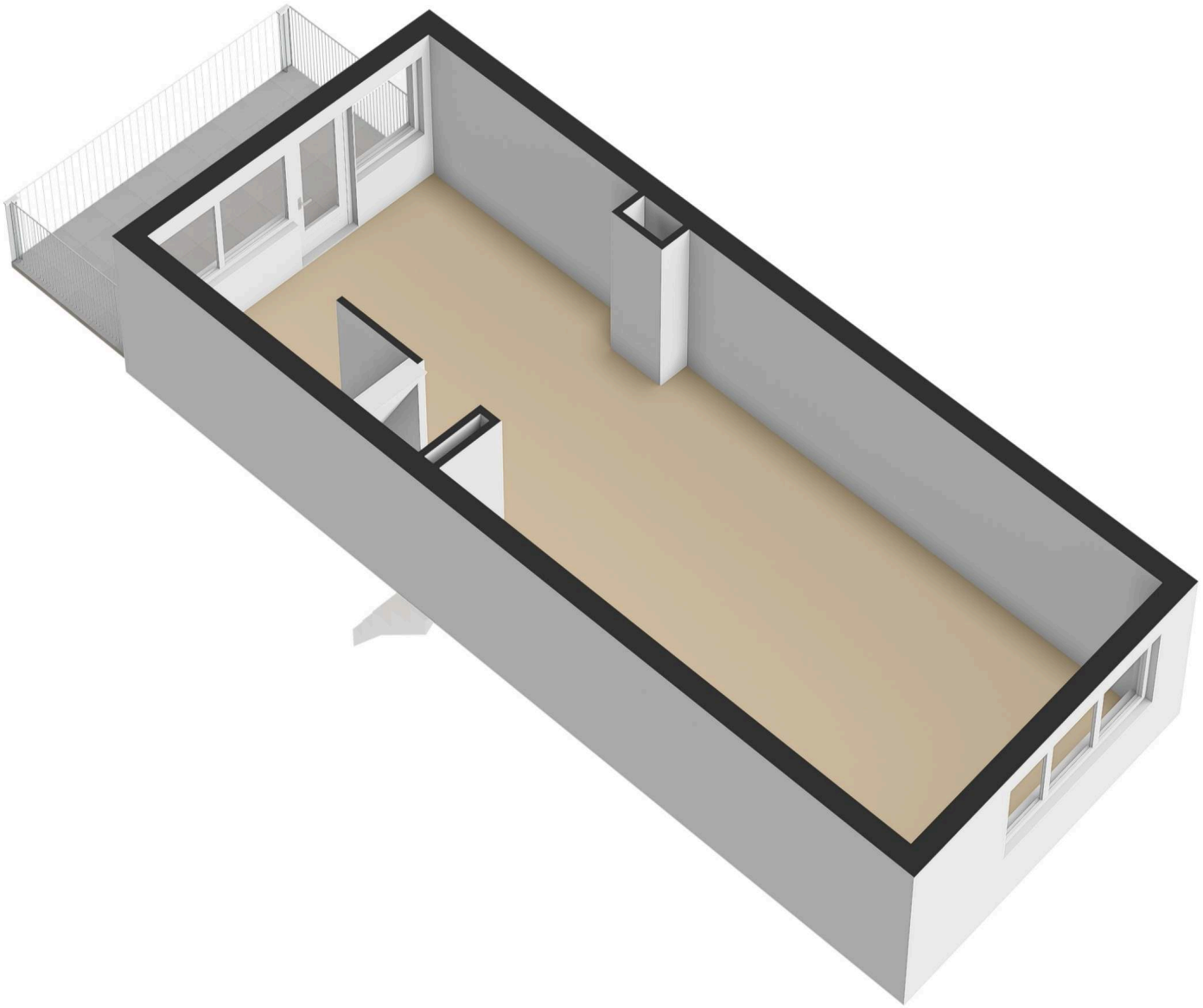


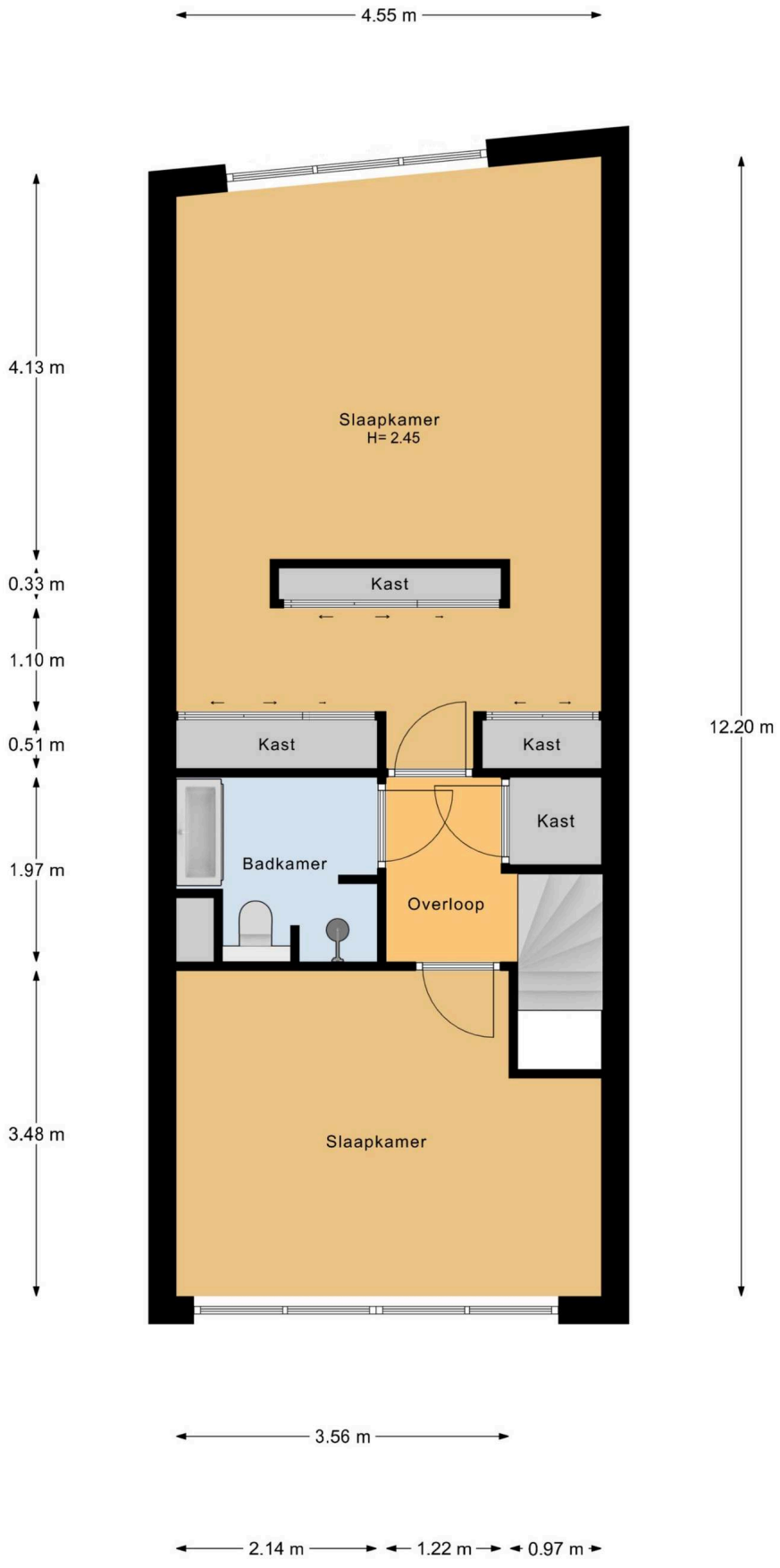
Begane Grond



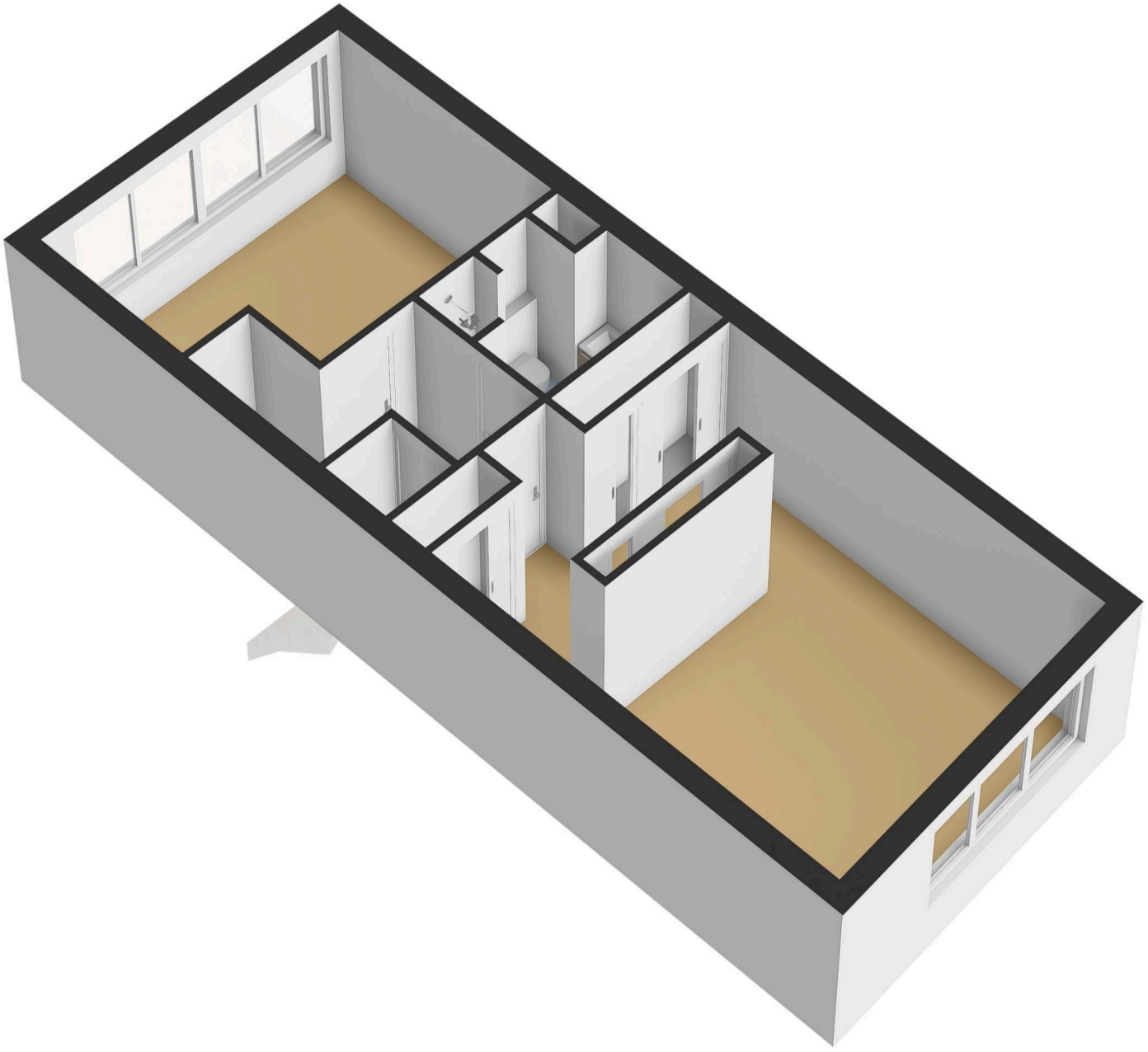


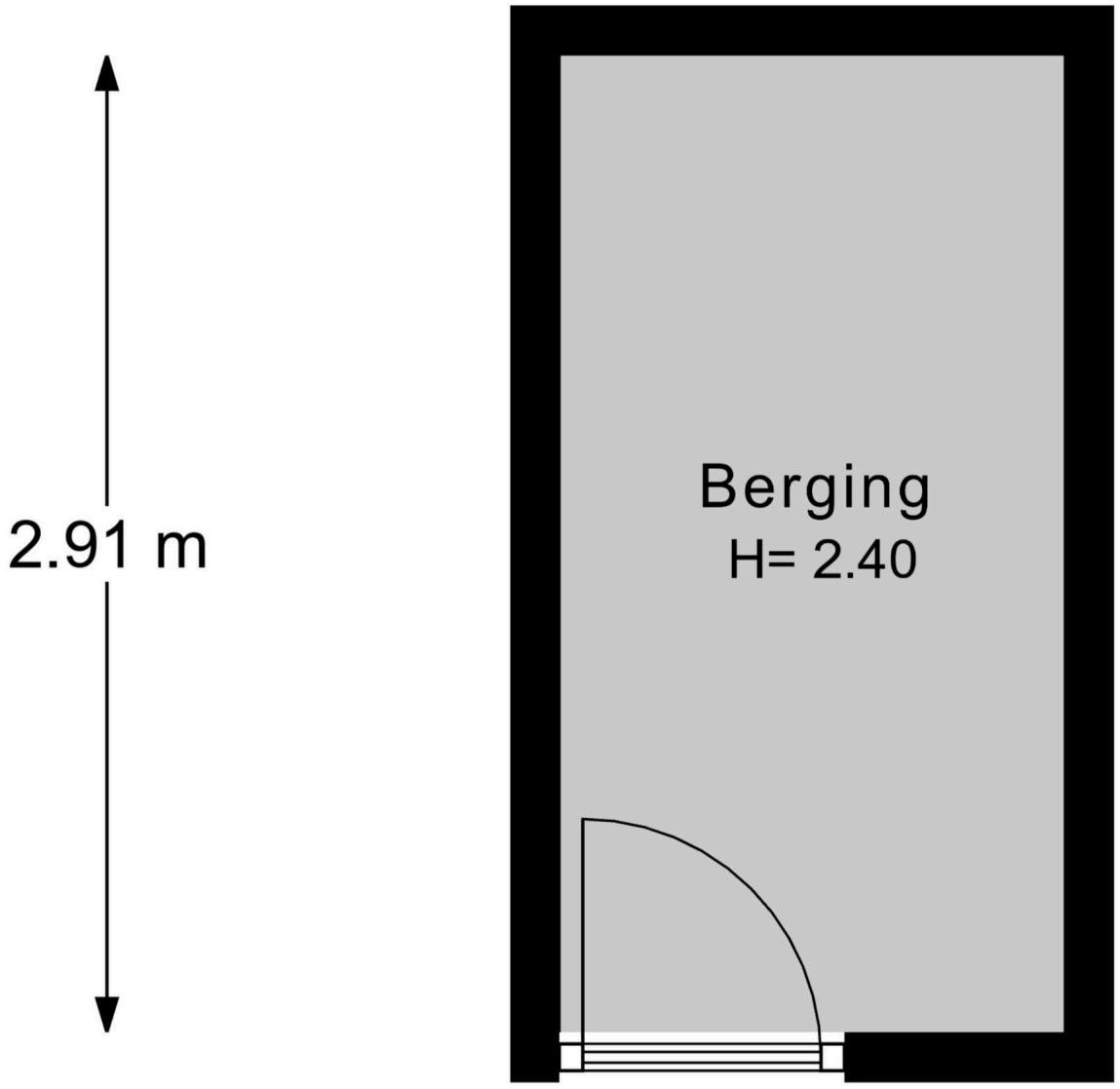
1e Verdieping





2e Verdieping





Berging



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 intrekkingskosten 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

Johan de Wittstraat 168
3311 KJ Dordrecht
078 613 43 11
dordrecht@waltmann.com