

nouwen
makelaardij

Te koop

Koninginnestraat 61
Dordrecht

NOUWEN.NL

Nouwen makelaardij

NOUWEN Makelaardij: een jong en fris NVM kantoor in Dordrecht en omstreken. Al ruim 38 jaar helpen wij verkopers met de verkoop van hun woning, maar ook van winkelruimtes en bedrijfspanden, in bestaande- als in nieuwbouw.

NWWI taxatie
Taxatie nodig voor de aankoop van je woning of een hypotheek oversluiting? Wij helpen je graag dan heb je snel een gevalideerd taxatierapport in huis.

Aankoopmakelaar nodig?
We besteden tijd aan wat jij belangrijk vindt. Van kennismaking tot bezichtiging en onderhandeling. Als er één ding is dat we kunnen garanderen in ons team dan is dat: kennis. En we maken het niet mooier dan het is. Bij ons kun je een eerlijk en duidelijk verhaal verwachten.

Onafhankelijk Hypotheekadvies:
bij uw droomhuis hoort natuurlijk ook uw droomhypotheek! Wij verwijzen u graag door naar een hypotheekadviseur waar wij mee samenwerken. Hun helpen je graag snel, nauwkeurig en op tijd uw maatwerkhypotheek.

Heeft u nog vragen of wensen omtrent onze activiteiten en dienstverlening, dan kunt u te allen tijde vrijblijvend een afspraak maken voor een professioneel, eerlijk en deskundig adviesgesprek. Onder het genot van een vers kopje koffie of thee nemen we rustig de tijd om al uw wensen te inventariseren.



Ons Team



Jelmer Balm
Register Makelaar & Taxateur



Anniek Booij
Commercieel medewerker



Delores Peters
Assistent Makelaar



Kenmerken:

Type appartement:	Bovenwoning
Woonoppervlakte:	90 m²
Aantal slaapkamers:	2 slaapkamers
Buiten:	Balkon
Bouwjaar:	1906
Energielabel:	F
Vraagprijs:	€ 338.000, - k.k.

Omschrijving

Wat een sfeervolle bovenwoning is Koninginnestraat 61! Achter de charmante gevel schuilt een verrassend lichte en ruime bovenwoning, waar karakteristieke details en modern wooncomfort op een mooie manier samenkomen.

Zodra u de woonkamer binnenstapt, valt het oog direct op het hoge plafond met de prachtige sierbalken. Samen met de grote raampartijen zorgt dit voor een heerlijk ruimtelijk gevoel en een fijne hoeveelheid daglicht. De open keuken vormt een natuurlijk geheel met de woonkamer, waardoor er een gezellige leefruimte ontstaat. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het knusse balkon, waar u heerlijk kunt genieten van de avondzon.

Een verdieping hoger bevinden zich twee fijne slaapkamers. De zichtbare nokhoogte geeft deze kamers een speels en ruimtelijk karakter. Ook aan praktische bergruimte is gedacht: op de overloop zijn vaste kasten gerealiseerd, waarin tevens de wasapparatuur netjes is weggewerkt.

De woning is met oog voor detail gerenoveerd en heeft een frisse, verzorgde uitstraling. Een instapklare bovenwoning met karakter, waar de sfeer van een bijzonder huis samengaat met het comfort van nu.

Ook de ligging is bijzonder prettig! De woning bevindt zich in een rustige straat met zicht op de Rozenhof. Vanuit hier wandelt u zo richting het historische centrum van Dordrecht. Ook het centraal station, de snelweg, (basis)scholen en supermarkten bevinden zich in de nabije omgeving.

Bent u opzoek naar een instapklare, sfeervolle woning met twee slaapkamers nabij het stadscentrum van Dordrecht? Wij laten u de woning graag zien!

De oplevering is in mei 2027 gewenst, eerder gaat in overleg.

INDELING:
Begane grond:
- Entree voor de bovenwoning via de hal met trapopgang. Meterkast (7 groepen, twee aardlekschakelaar, slimme meters).

Eerste verdieping:
- Overloop met trapopgang.
- Deels betegelde toiletruimte.
- De woonkamer aan de voorzijde en de eetkamer aan de achterzijde beschikken over een laminaatvloer, een sierbalkenplafond en hoge ramen.
- De keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, combioven, 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, spoelbak en diverse laden en kasten. Tevens bevindt zich hier de deur richting het balkon.
- Het balkon is gesitueerd op het westen.

Tweede verdieping:
- Overloop met vaste kastenwand. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de wasapparatuur en de c.v-combiketel (2016).
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.00 m x 2.81 m).
- De badkamer is voorzien van een toilet, wastafel en inloopdouche.
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.69 m x 3.32 m).

Kadastrale aanduiding:
- Gemeente Dordrecht, sectie D, perceelnummer 6667, appartementsrecht indexnummer 3.

Omschrijving

Diversen:
- Het dak is in 2025 hersteld/vernieuwd.
- De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen en deels van houten kozijnen.
- Parkeren in de directe omgeving middels een parkeervergunning van €166,-- per jaar.
- Vve bijdrage: € 157,-- per maand.
- Er is funderingsonderzoek (0-meting) uitgevoerd, aanvullende motivatie aanwezig bij de makelaar.

Vaste lasten:
Onroerendezaakbelasting: € 254,-- per jaar.
Waterschapslasten: € 408,-- per jaar.
Energiekosten: € 652,-- per jaar.

Toelichting NEN2580
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.
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.

Een tip van ons:
Nouwen Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Denk er bij het aankopen van een huis eens aan om een eigen, onafhankelijke adviseur in de arm te nemen: een NVM-aankoopmakelaar!

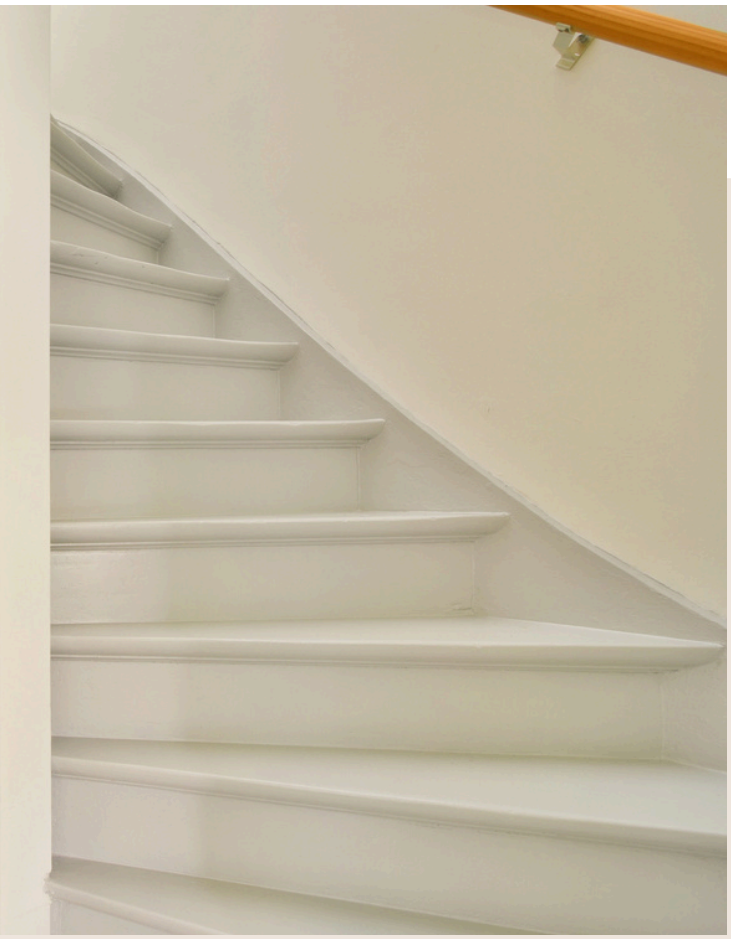
Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend adviesgesprek, hierdoor bent u goed voorbereid bij een nieuwe aankoop.


Koninginnestraat





















































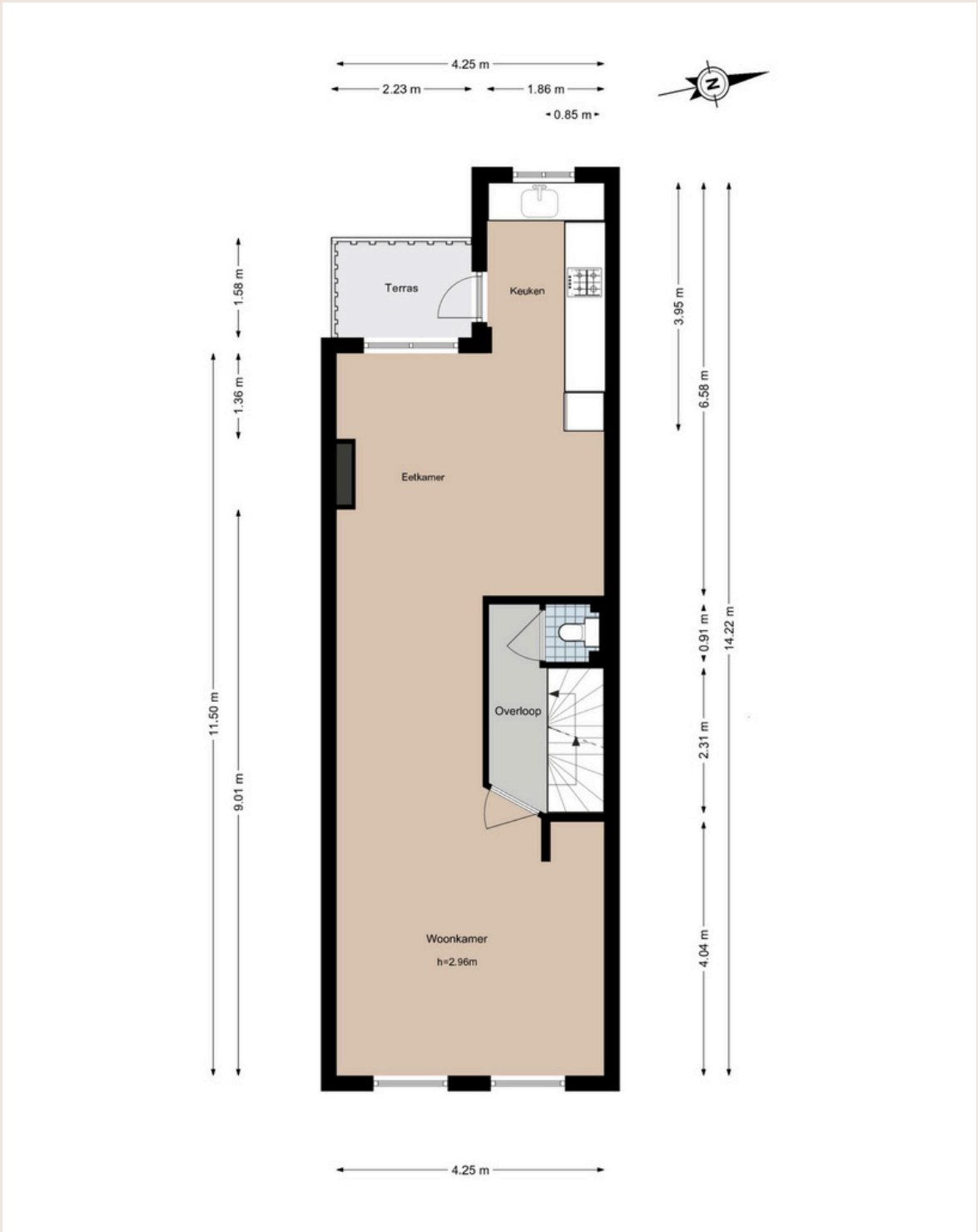



Bellevuestraat

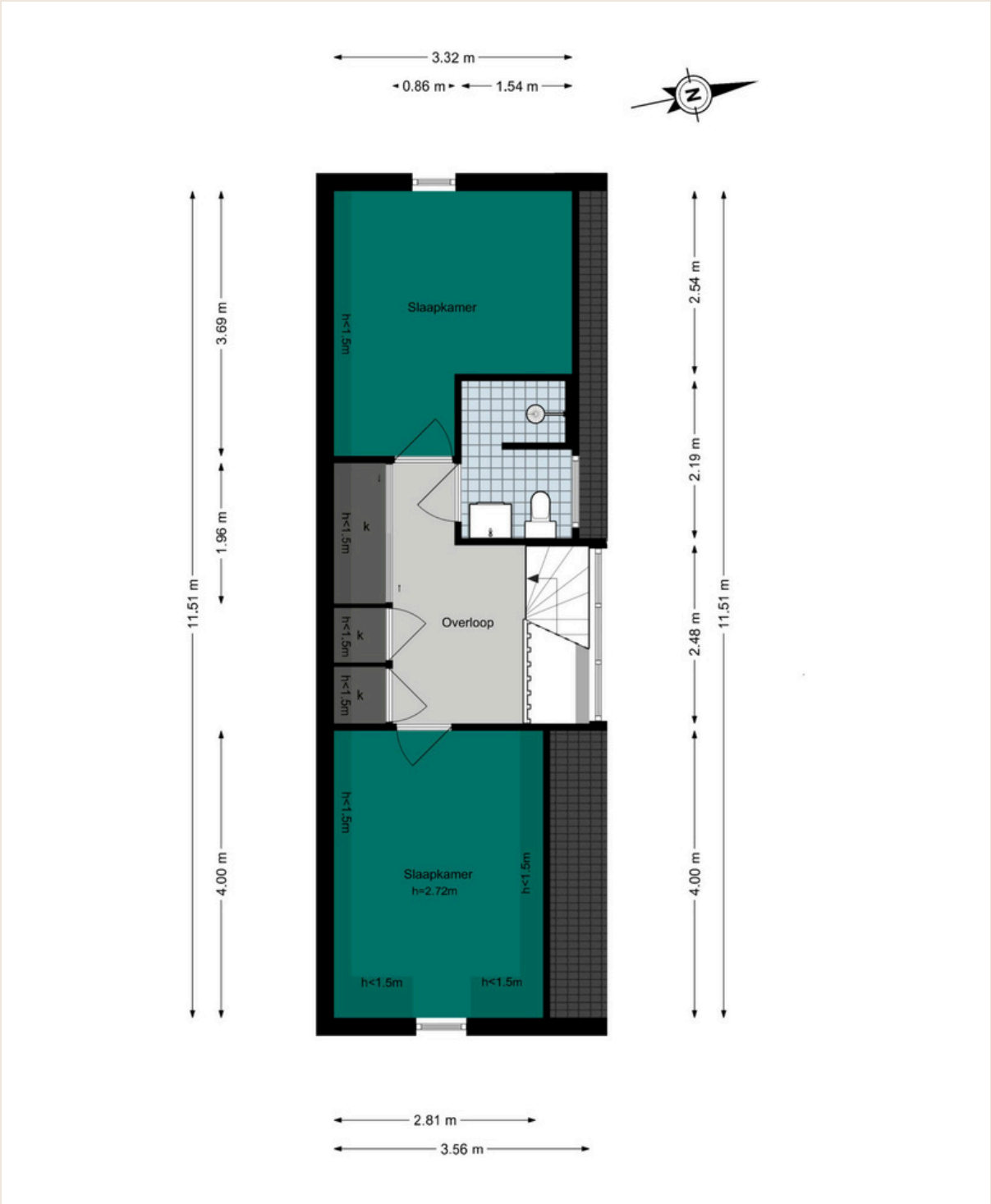




Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Woning interieur	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
• Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
• Losse (hang)lampen		X	
• Eettafel (hang)lamp			X
• Inbouwspots/dimmers	X		
(losse) Kasten, legplanken, te weten:			
• Kledingkast, TV meubel	X		
• Andere lossen kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
• Gordijnrails	X		
• Gordijnen	X		
• Lamellen	X		
• (Losse) horren/rolhorren	X		
• Plissé gordijnen	X		

Lijst van zaken

Woning interieur	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Vloerdecoratie, te weten:			
• Laminaat	X		
Keuken			
• Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten):			
• (Gas) fornuis	X		
• Afzuigkap	X		
• Combi-oven/combinatiemagnetron	X		
• Koelvriescombinatie	X		
• Vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
• Kopjes rek		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Sanitair/Sauna			
Toilet met de volgende toebehoren:			
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel(houder)		X	
• Fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
• Douche (cabine/scherm)	X		
• Wastafel	X		
• Wastafelmeubel	X		
• Planchet	X		
• Toiletkast	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toilet	X		
• Toiletborstel (houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing			
• Rookmelders	X		
• (Klok)thermostaat	X		
• Brievenbus	X		
• Voordeurbel			X
Warmwatervoorziening, te weten:			
• CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
• Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	X	



NOUWEN Makelaardij

Damplein 50
Dordrecht

078 - 61 41 800

info@nouwen.nl

nouwenmakelaardij_

NOUWEN makelaardij