



INDORDRECHT
makelaardij

Professor Gunninglaan 19, 3312 KX Dordrecht



Vraagprijs: € 550.000,- k.k.



Omschrijving

Gevonden: verrassend ruime en nieuwe stadswoning in het populaire Land van Valk!

Zijn dit uw top 10 woonwensen?

- Grote woning (Check: 151 m2 woonoppervlakte)
- Leuke wijk met veel voorzieningen (Check: 't Land van Valk)
- Energiezuinig (Check: energielabel A++ / zonnepanelen)
- Nieuwe woning (Check: in 2022 opgeleverd)
- Direct beschikbaar (Check: oplevering kan spoedig)
- Instapklaar (Check)
- Zonnig buiten (Check: ruim balkon en terras op het zuiden; met mooi uitzicht)
- Moderne keuken met kookeiland (Check)
- Vloerverwarming (Check, gehele woning)
- PVC vloeren (Check, alle etages)

...neem dan snel contact op met "In Dordrecht Makelaardij" voor meer informatie of een bezichtiging.

Indeling

Begane grond

De imposante hal geeft toegang tot de meterkast, de garderobe/opbergkast met schuifdeuren, het moderne toilet, de berging en de woonkeuken.

De **berging** is zowel vanuit buiten als binnen bereikbaar. Deze praktische berging wordt onder meer gebruikt voor het plaatsen van de fietsen. De PVC vloer loopt ook hier netjes door.

De **woonkeuken** is ruim bemeten en heeft momenteel een 8 persoons eettafel. Aan ruimte dus geen gebrek. Het **kookeiland** met bar springt direct in het oog. Dit eiland heeft veel werkruimte en is voorzien van een spoelgedeelte, een Siemens vaatwasser en een bargedeelte. De bar is een erg prettige plek voor het nuttigen van een cappuccino of wijntje. De **achterwand** heeft veel opbergruimte, een extra werkblad en extra apparatuur: de koel/vries combinatie van Siemens en de brede Boretti inductie kookunit met oven en bijpassende afzuiginstallatie zorgen voor extra comfort. Het natuurstenen bladen geven deze keuken een robuuste en warme uitstraling.

De woonkeuken grenst direct aan het **terras**. Dit terras is een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. U heeft zicht op het water en het groen. Het terras is grotendeels overdekt; uw tuinmeubels blijven hierdoor goed beschermd.

Via de open trap vanuit de woonkeuken bereikt u de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Momenteel is dit één grote ruimte; een danszaal is hier niets bij! Aan de voorzijde is deze verdieping ingericht als **woonkamer**. De overige ruimte kan naar eigen idee worden ingedeeld. Met gemak kunt u hier **extra (slaap)kamers** van maken. De vloerverwarming met PVC vloer zijn ook hier aanwezig. Aan de achterzijde is een groot balkon. Dit balkon is gericht op het zuiden en heeft aan beide kanten plantenbakken. U heeft een mooi zicht op de groene omgeving.



Via de open trap vanuit het woongedeelte bereikt u de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Deze verdieping heeft 3 slaapkamers, een badkamer, een ruime overloop en 3 bergingen.

De PVC vloer loopt netjes door en bij elke kamer is de temperatuur apart instelbaar (middels vloerverwarming).

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een prettige lichtopbrengst.

Slaapkamer 2 ligt eveneens aan de achterzijde en is ruimer dan slaapkamer 1.

Slaapkamer 3 is de “master bedroom” en is gelegen aan de voorzijde van woning. Deze kamer beslaat de volle breedte van de woning.

De **moderne badkamer** is geheel betegeld. De ruime inloopdouche met rainshower is echt een genot. Het wastafelmeubel met bijbehorende kast en het 2^e toilet maken deze badkamer compleet.

Er zijn op deze verdieping **3 bergingen**: voor de wasmachine en wasdroger, voor opbergruimte en technische installaties (woonhuis ventilatie unit en converter voor zonnepanelen) en nog een berging voor extra opbergruimte.

Meubilair

Om uw start nog comfortabeler te maken zijn de meeste roerende goederen over te nemen.

De ligging

Het Land van Valk is zeer gunstig gelegen. Er zijn diverse buurtwinkels, het historische centrum van Dordrecht en het NS Centraal Station zijn op fietsafstand bereikbaar. Het openbaar vervoer stopt voor de deur en het ziekenhuis en diverse sport gelegenheden zijn in de directe omgeving. De N3 is snel bereikbaar: deze sluit aan op de A15 en A16.

Wilt u deze nieuwe en instapklare ruime stadswoningwoning zelf ervaren?

Mail dan snel naar info@indordrechtmakelaardij.nl voor een bezichtiging.



Kenmerken

Type woning	Woning, tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 (mogelijkheid voor 5)
Bouwjaar	2022
Gebruikersoppervlakte	151 m ²
Perceel	77 m ²
Terras BG	ca. 10 m ²
Groenstrook / pad BG	ca. 8 m ²
Balkon 1 ^e verdieping	ca. 12.4 m ²
Inhoud	ca. 524 m ³
Elektra	10 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Zonnepanelen	2 stuks
Internet/TV	Glasvezel
Verwarming	Stadsverwarming
Parkeren	Openbaar (momenteel gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie N, nummer 5349
Oplevering	In overleg, kan spoedig



Afmetingen

Begane grond (hoogte ca. 2.62 m.)

- Entree : ca. 2.33 x 3.94 m;
- Woonkeuken : ca. 4.50 x 7.16 m;
- Toilet : ca. 0.97 x 1.28 m;
- Berging : ca. 1.95 x 2.85 m;
- Terras : ca. 4.50 x 2.20 m;
- Groenstrook/pad BG : ca. 4.50 x 1.80 m.

Eerste verdieping (hoogte ca. 2.62 m.)

- Woonkamer : ca. 4.50 x 11.18 m;
- Balkon : ca. 4.50 x 2.75 m.

Tweede verdieping (hoogte ca. 2.62 m.)

- Slaapkamer 1 : ca. 2.08 x 2.90 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.30 x 4.03 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 4.50 x 2.97 m;
- Badkamer : ca. 2.88 x 2.30 m;
- Kast 1 : ca. 1.03 x 0.90 m;
- Kast 2 : ca. 0.88 x 0.90 m;
- Kast 3 : ca. 1.00 x 1.70 m.

Buiten

- Terras BG : ca. 4.50 x 2.20 m;
- Groenstrook/pad BG : ca. 4.50 x 1.80 m;
- Balkon 1^e verd. : ca. 4.50 x 2.75 m.



Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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.

Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen.

Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Heeft u als geïnteresseerde deze woning bezichtigd met In Dordrecht Makelaardij, dan willen wij u graag verzoeken om ons binnen 3 werkdagen een reactie te geven.

In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.

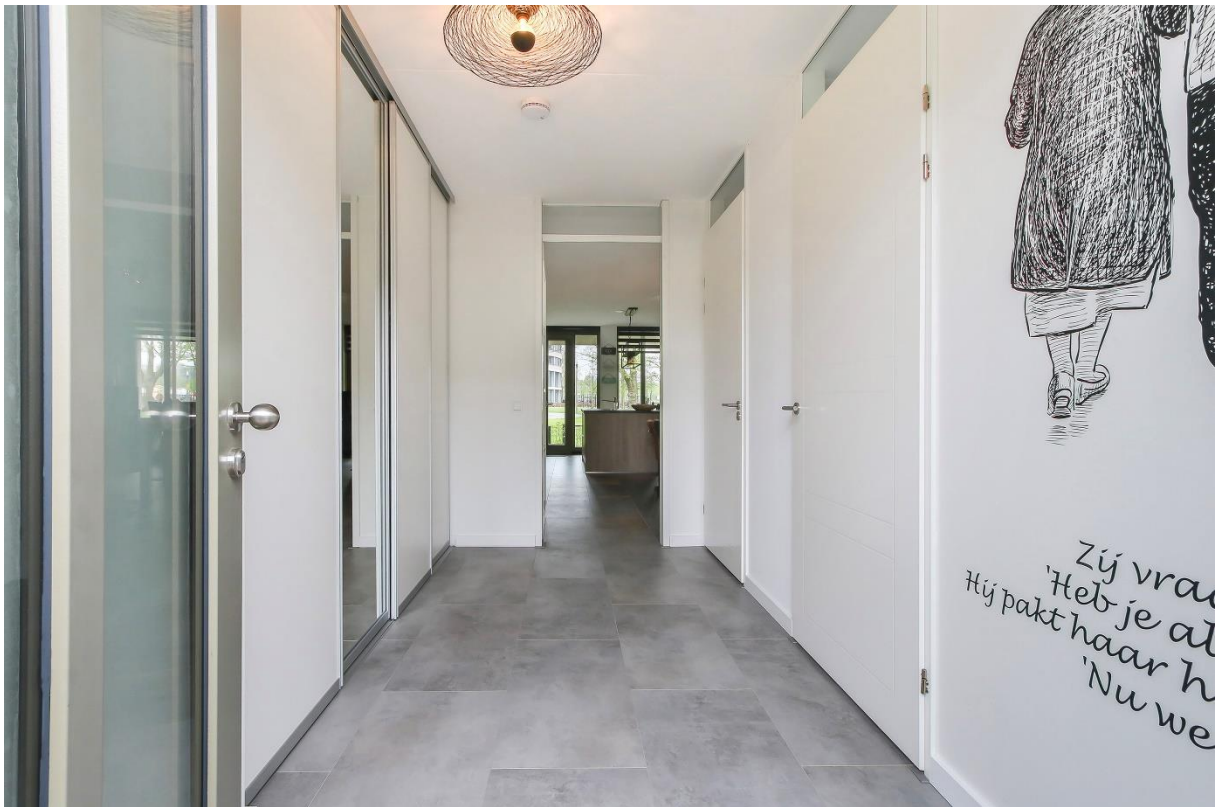


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij







INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



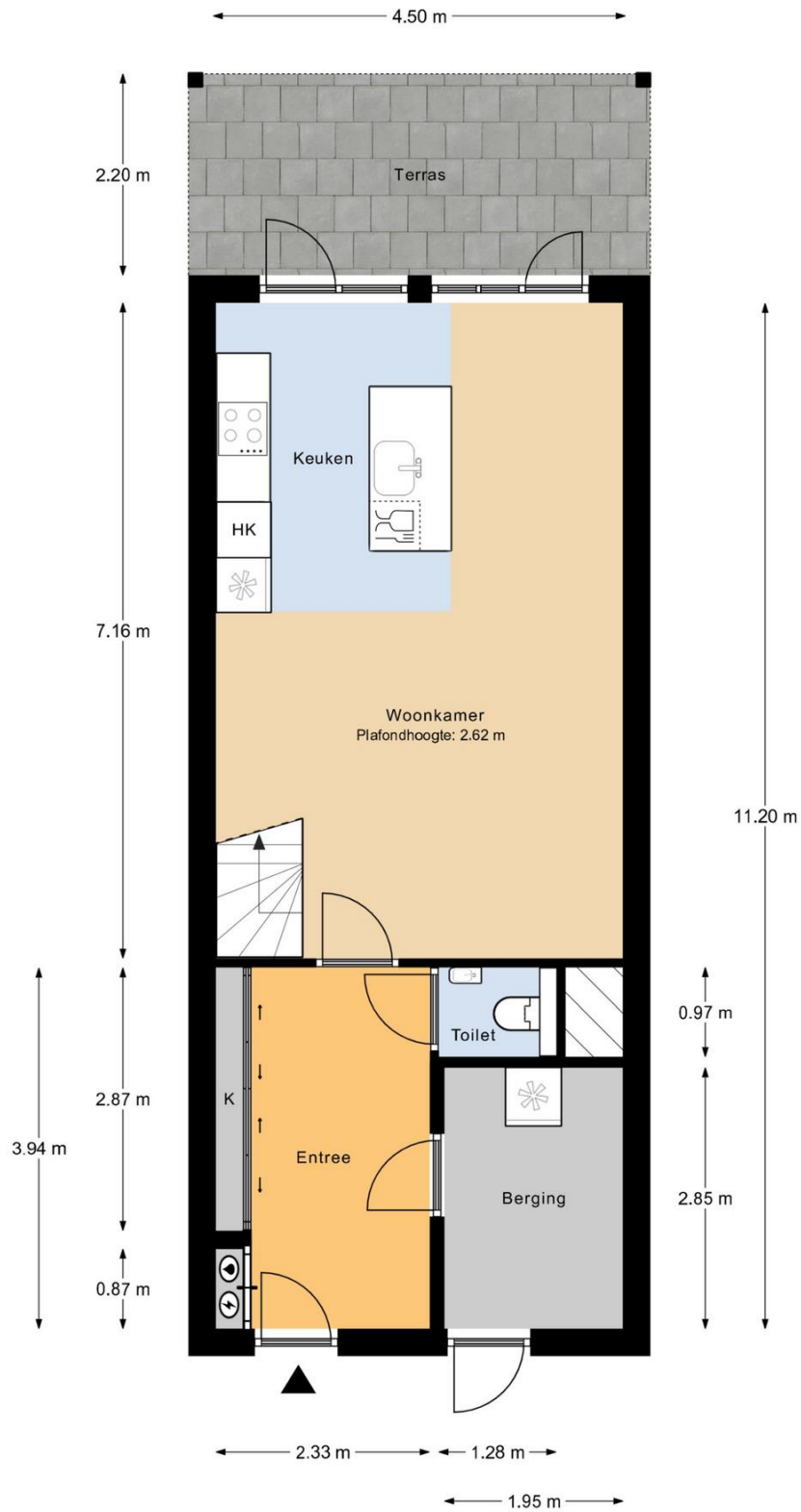


INDORDRECHT
makelaardij



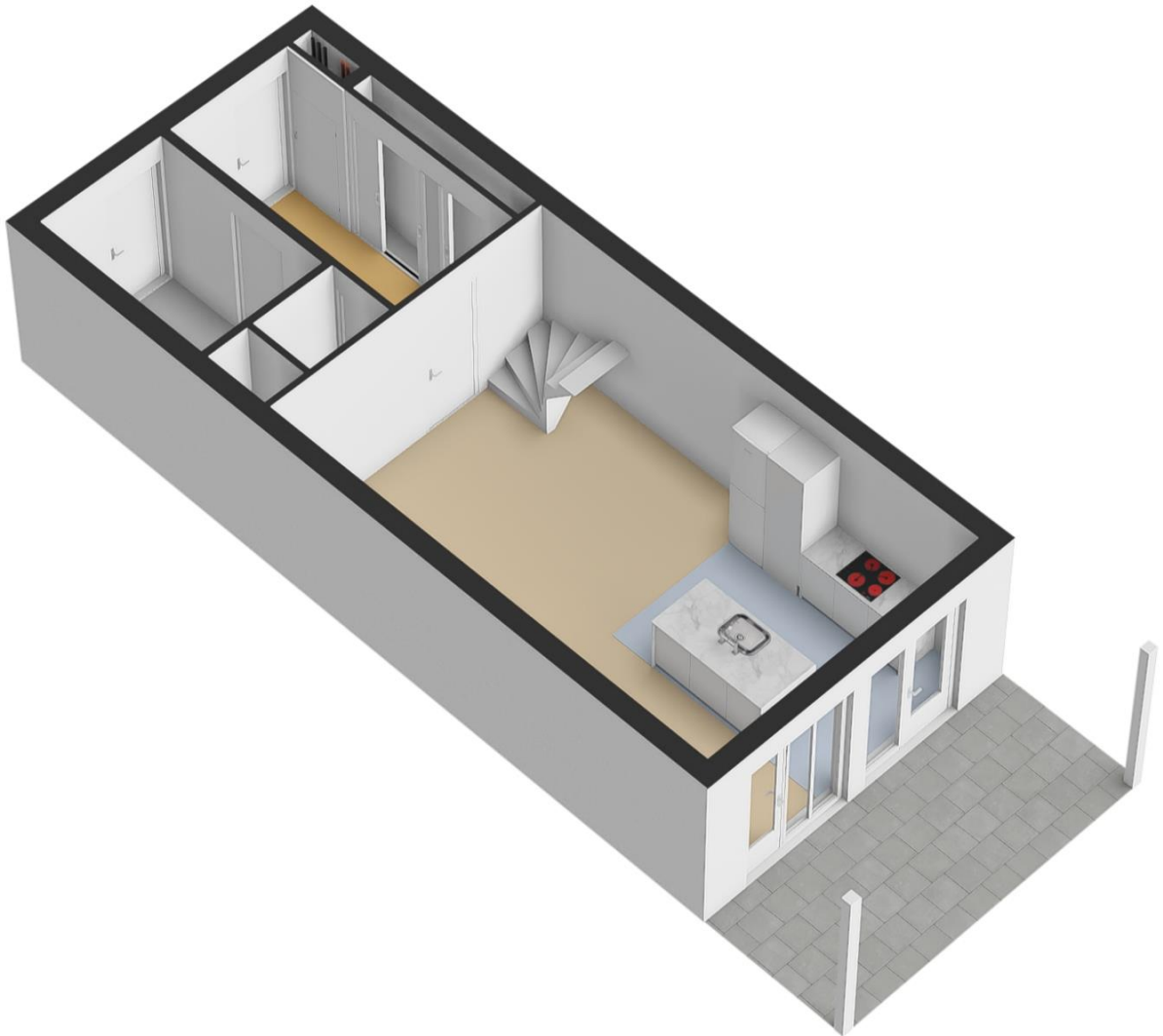


INDORDRECHT
makelaardij



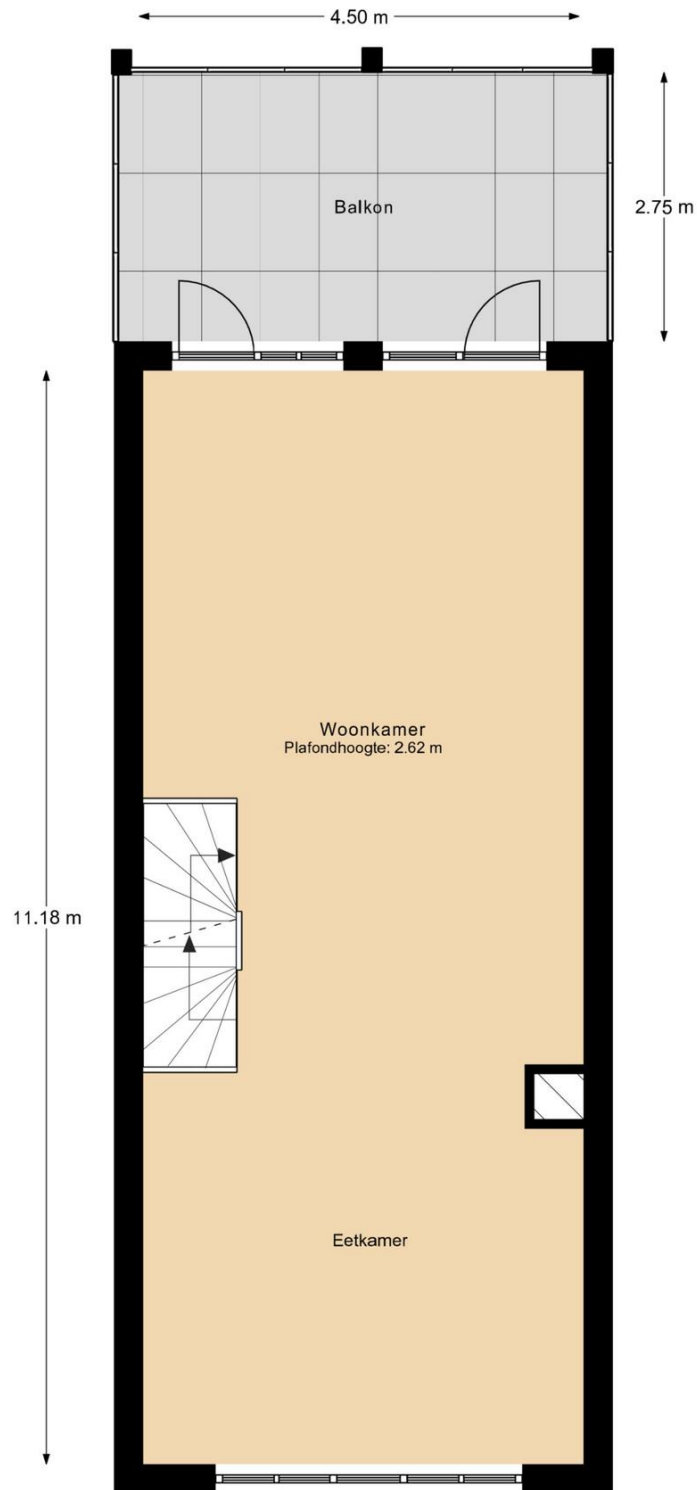
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



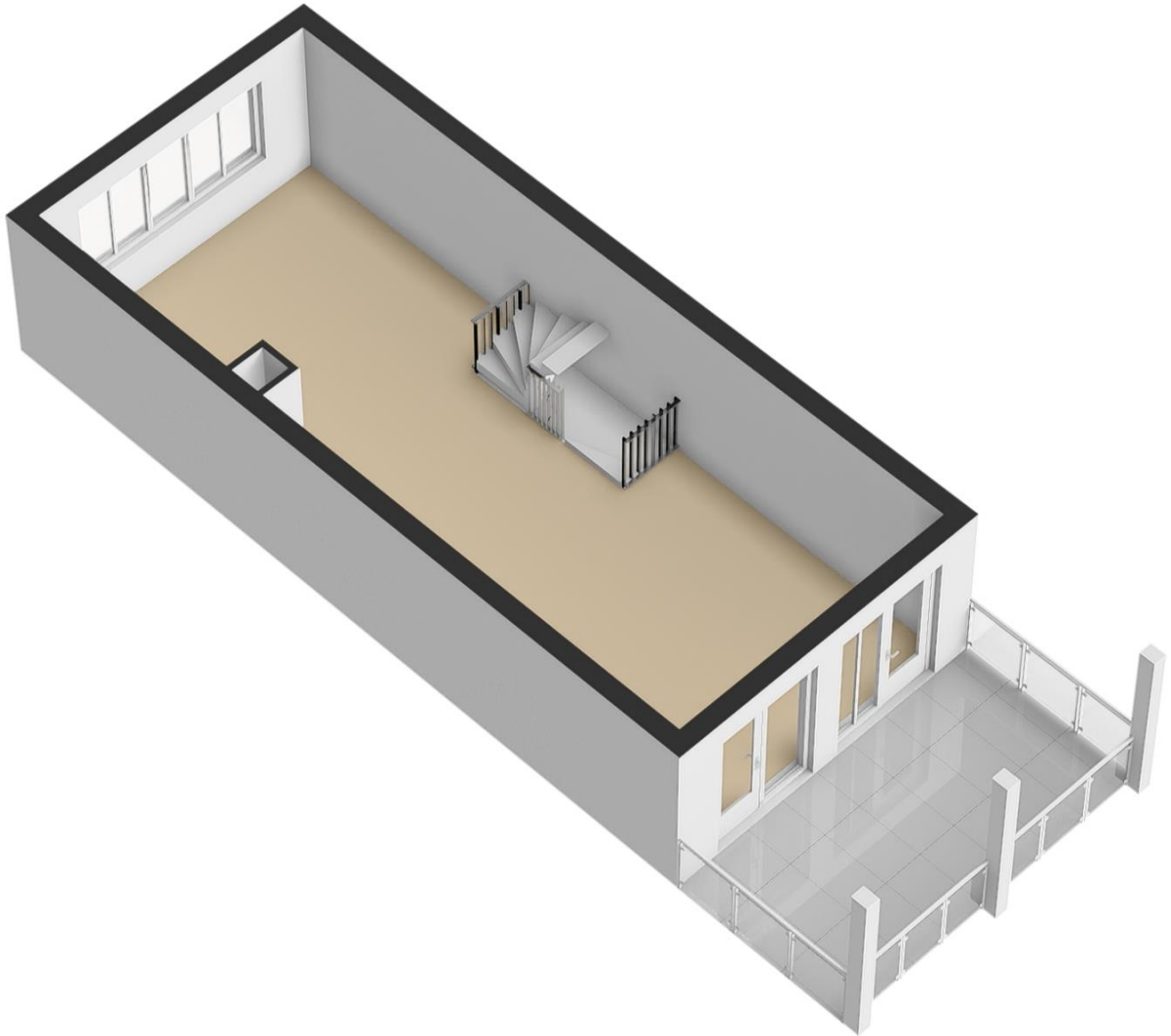


INDORDRECHT
makelaardij



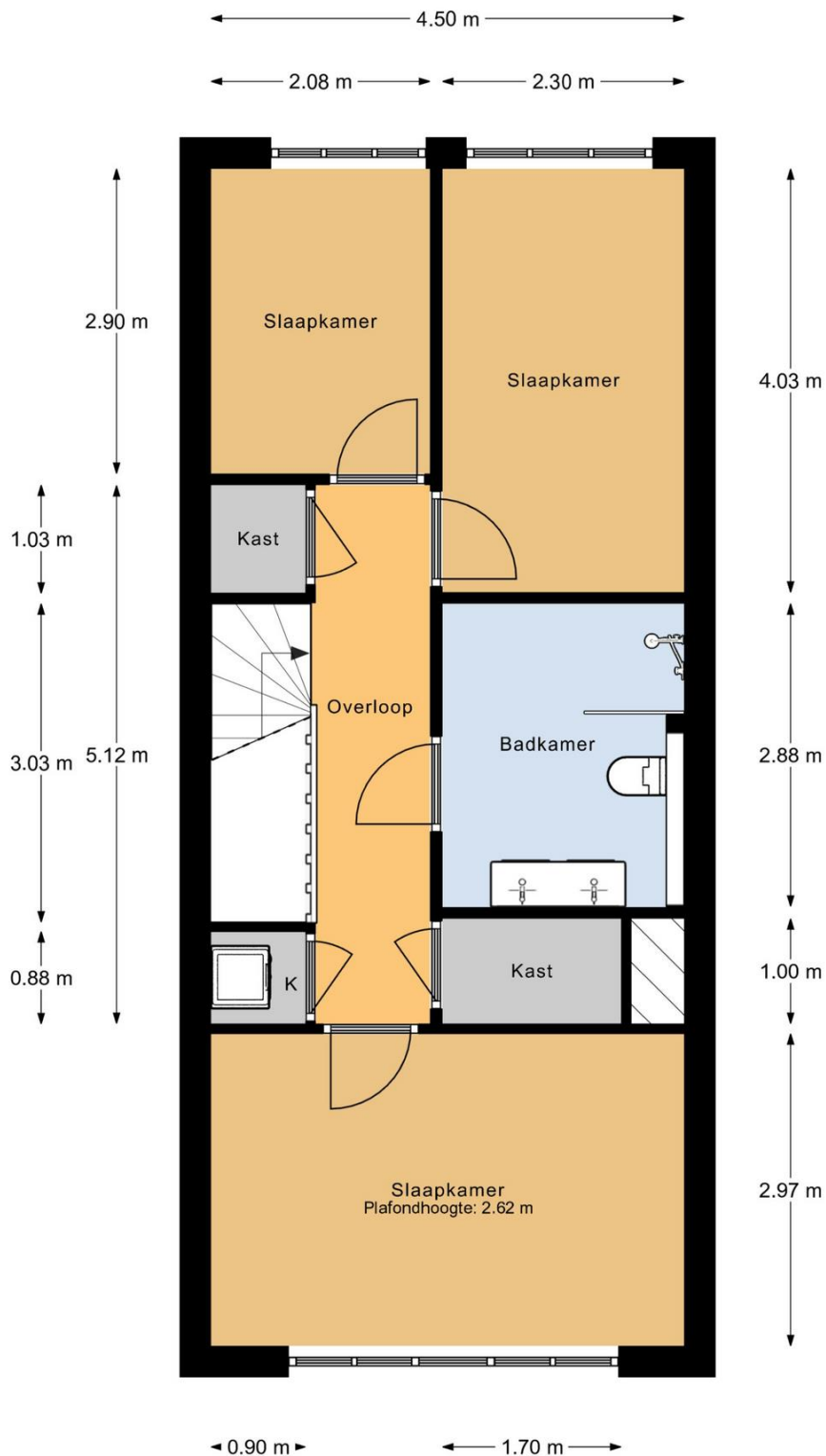
1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT
makelaardij

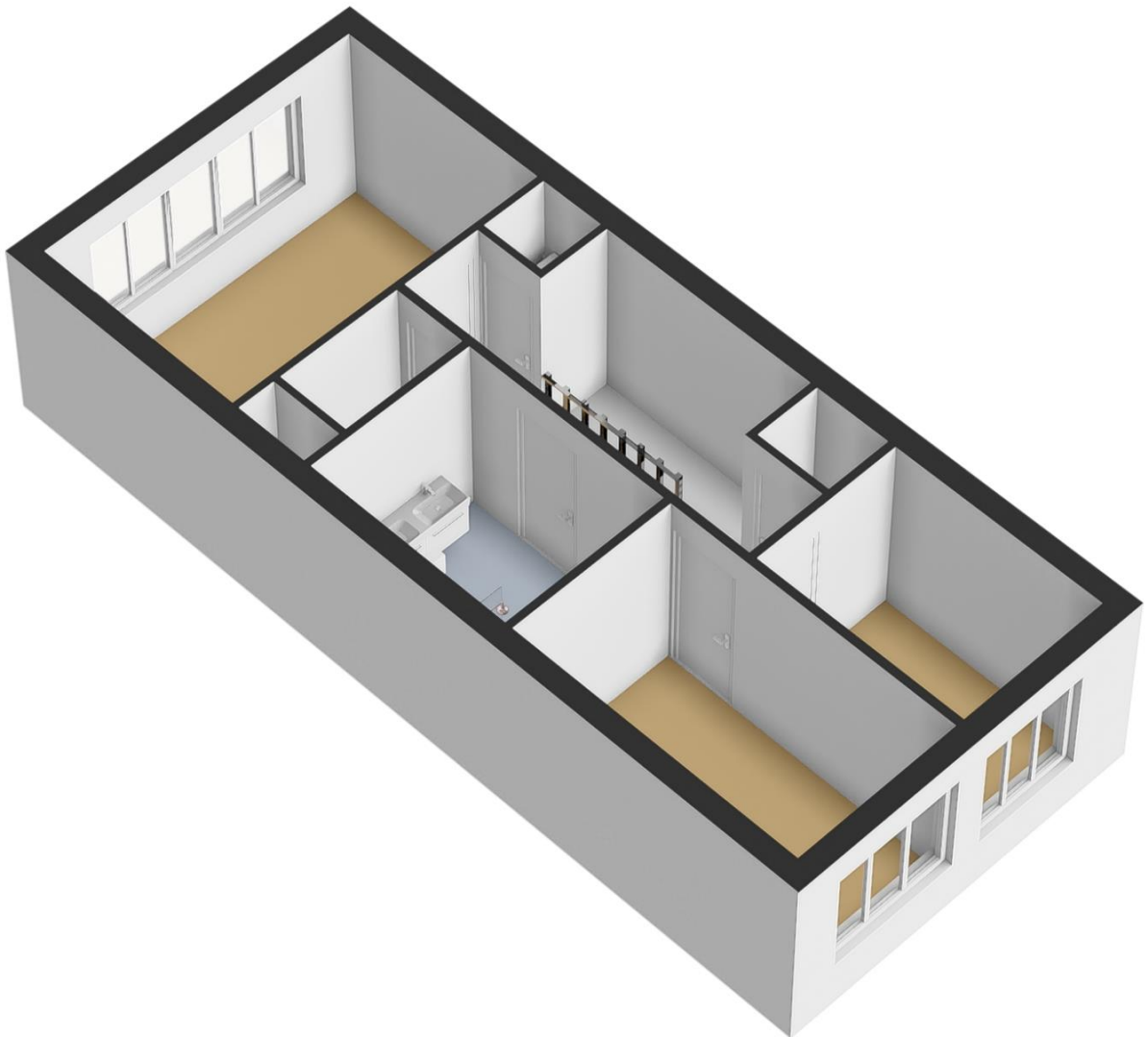


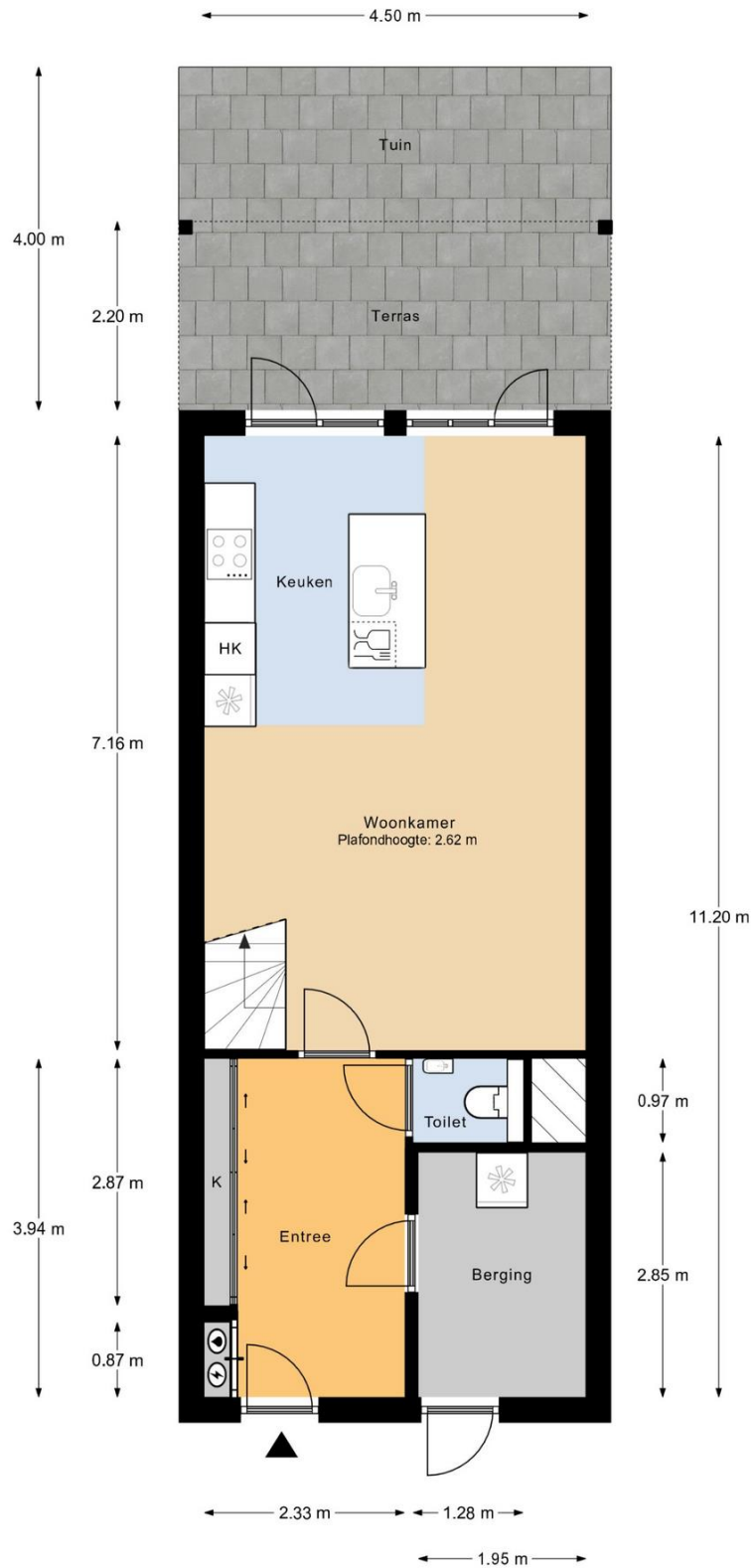
2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



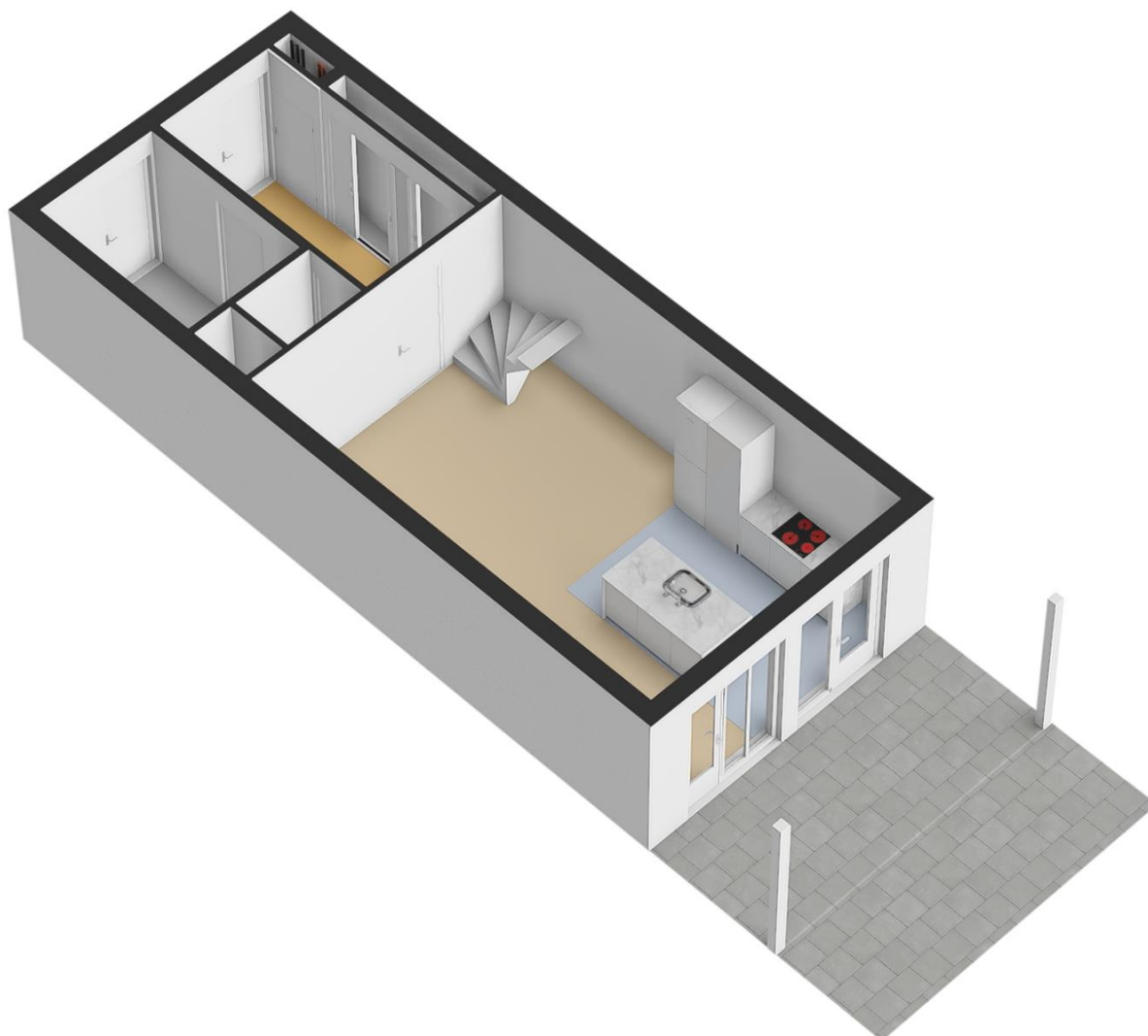
INDORDRECHT
makelaardij

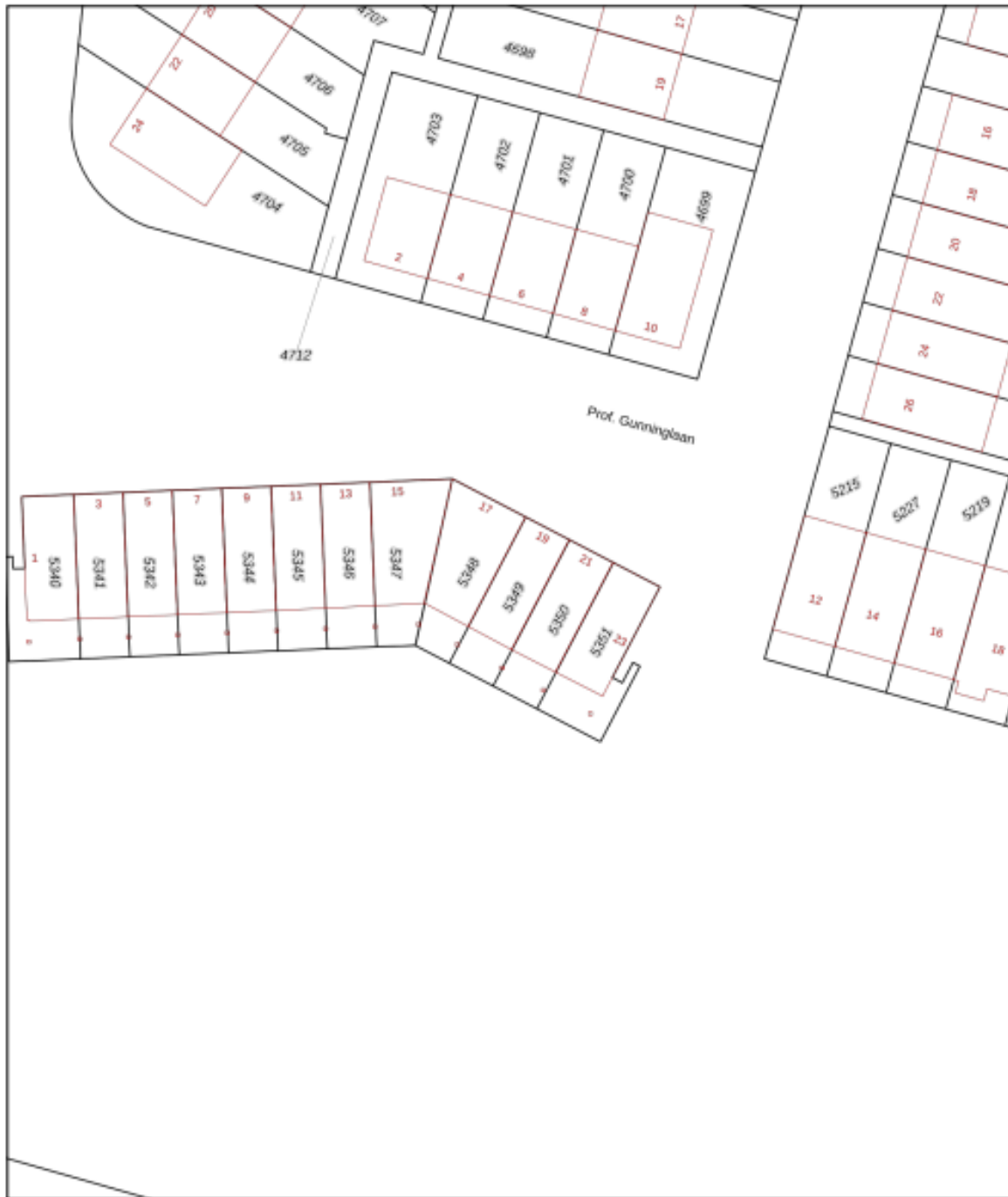




Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5349	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, gelieverd op 11 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>			



INDORDRECHT
makelaardij

Ruimte voor aantekeningen:

In Dordrecht Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere stad!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Bourbonhof 9, 3329 BK Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

