



INDORDRECHT
makelaardij

Nieuwe Haven 12-A, 3311 AP Dordrecht



Vraagprijs: € 549.000,- k.k.



Omschrijving

Dit appartement is werkelijk uniek: in de historische binnenstad van Dordrecht bevindt zich dit ruime en moderne 3 kamer appartement. De ligging is direct aan de Nieuwe Haven!

Het kleinschalige appartementencomplex "Oud Grond" beschikt over een liftinstallatie en een gemeenschappelijke binnenplaats. "Oud Grond" verwijst naar een voormalig pakhuis uit 1625. In 1988 zijn er 8 appartementen gebouwd.

Nummer 12-A bevindt zich op de eerste verdieping. Naast een grote woonkamer met half-open keuken zijn er twee ruime slaapkamers een grote badkamer en een wasruimte/interne berging. Op de begane grond heeft u de berging voor onder meer uw fietsen. Het energielabel is A!

Er is altijd iets te beleven in de historische binnenstad van Dordrecht. U kunt heerlijk genieten van de vele terrasjes, musea en restaurants in de directe omgeving. Gewoon genieten van het uitzicht op de haven is natuurlijk ook erg prettig!

Leuk om te weten: de Nieuwe Haven werd al in 1409 gegraven.

Indeling

Begane grond: de entree

Entree met brievenbussen en bellentableau met video/intercom en toegang tot de centrale hal. Deze centrale hal geeft toegang tot het trappenhuis, de lift en de binnenplaats met berging.

Eerste verdieping: het appartement

De brede hal geeft toegang tot alle vertrekken. Met de klok mee: de woonkamer met aansluitend de half-open keuken, de wasruimte met berging, het toilet, slaapkamer 1 met aansluitend de badkamer, slaapkamer 2, een extra kast en de meterkast. De video/intercom installatie bevindt zich ook in de hal.

De natuurstenen vloer loopt door van de hal naar woonkamer en aangrenzende keuken.

Als u de **woonkamer** betreedt wordt u direct getrokken naar de voorzijde. Hier heeft u een geweldig zicht heeft over de historische haven en omgeving. Het Franse balkon aan de voorzijde (zuiden) is erg prettig. In de woonkamer zijn diverse opstellingen mogelijk.

Het woongedeelte sluit aan op L-vormige **half-open keuken**.

Slaapkamer 1 is de "master bedroom" en is meer dan 23 m² groot! Deze slaapkamer beschikt over een kast. De vloer is recent met klik-PVC gelegd. Deze kamer geeft direct toegang tot de badkamer; hoe prettig is dat!

Slaapkamer 2 is ook verrassend ruim en beschikt over een Frans balkon. Er ligt momenteel vloerbedekking in deze kamer.



Beide slaapkamers liggen aan de achterzijde van het complex. De slaapkamers zijn **rustig gelegen** en hebben zicht op de gemeenschappelijke binnenplaats en de Hoge Nieuwstraat. De kozijnen aan deze zijde zijn van kunststof.

De **ruime badkamer** is direct bereikbaar vanuit de “master bedroom”. In 2022 is het bad vervangen door een ruime inloopdouche. Indien u het wastafelmeubel en tegelwerk vervangt beschikt u over een moderne badkamer anno 2025.

Het **toilet** is voorzien van een fonteintje.

De **wasruimte/berging** is de een praktische ruimte voor het doen van uw was en het opbergen van uw spullen. De wasmachine, wasdroger en de CV-installatie zijn hier geplaatst.

Buiten

Zowel de voorzijde als de achterzijde van het appartement beschikken over Franse balkons. Daarnaast heeft het appartementencomplex een binnenplaats met gezamenlijk terras. Ook daar kunt u heerlijk buiten zitten. Deze gemeenschappelijke ruimte is goed verzorgd. Zowel vanuit het appartementencomplex als de Hoge Nieuwstraat is deze afgesloten binnenplaats bereikbaar.

Berging

Nieuwe Haven 12-A beschikt op de begane grond over een eigen berging. Deze stenen berging met pannendak is ideaal voor het parkeren van uw fietsen. Door de hoogte heeft u nog verrassend veel opbergruimte. Er is elektra aanwezig.

Parkeren

Momenteel zijn de kosten voor een parkeervergunning € 60,- per 6 maanden.

Algemeen

- Er is een liftinstallatie aanwezig.
- De woonkamer, de keuken en hal zijn voorzien van een natuurstenen vloer.
- Het gehele appartement is voorzien van dubbel glas.
- De kozijnen aan de voorzijde zijn van hout en aluminium.
- De kozijnen aan de achterzijde zijn van kunststof.
- U heeft een eigen berging voorzien van elektra.
- De VvE kosten bedragen € 284,87 per maand.



De ligging

Direct aan de historisch havens van Dordrecht ligt dit kleinschalige appartementen complex. Het voorzieningen niveau is hoog; musea, de bibliotheek, winkels, restaurants en cafeetjes zijn alle in de directe omgeving. Met de waterbus bereikt u de omliggende gemeentes en Rotterdam.

Kenmerken

Type woning	Appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1988 (oorspronkelijk 1625)
Gebruikersoppervlakte	119.3 m ²
Berging	4.3 m ²
Inhoud	ca. 340 m ³
Locatie	Historisch centrum, aan de haven
Elektra	7 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Verwarming	Gas, Nefit (2015)
VVE kosten	€ 284,87 per maand
Kadaster	Dordrecht, sectie F, nummer 2637 A3
Energielabel	A
Oplevering	In overleg, begin 2025



Afmetingen

Appartement op de 1^e verdieping

Hal	: ca. 7 m ² ;
Woonkamer	: ca. 6.34 / 2.65 x 7.74 / 6.44 m;
Keuken	: ca. 3.56 x 2.42 m;
Slaapkamer 1	: ca. 4.17 x 5.57 m;
Slaapkamer 2	: ca. 2.26 x 5.57 m;
Badkamer	: ca. 2.67 x 3.18 m;
Toilet	: ca. 0.92 x 1.27 m;
Wasruimte / berging	: ca. 1.90 x 3.64 m.

Berging op de begane grond

Berging	: ca. 1.78 x 2.42 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.

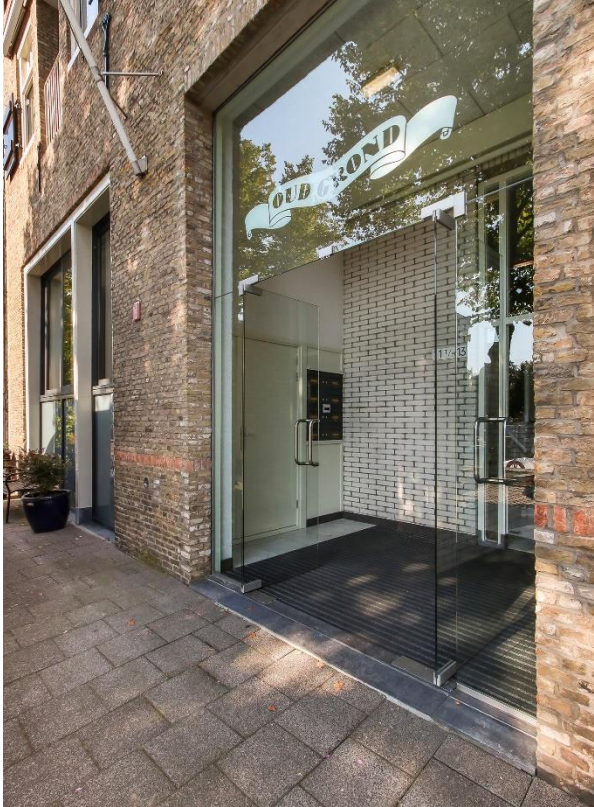


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij









INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





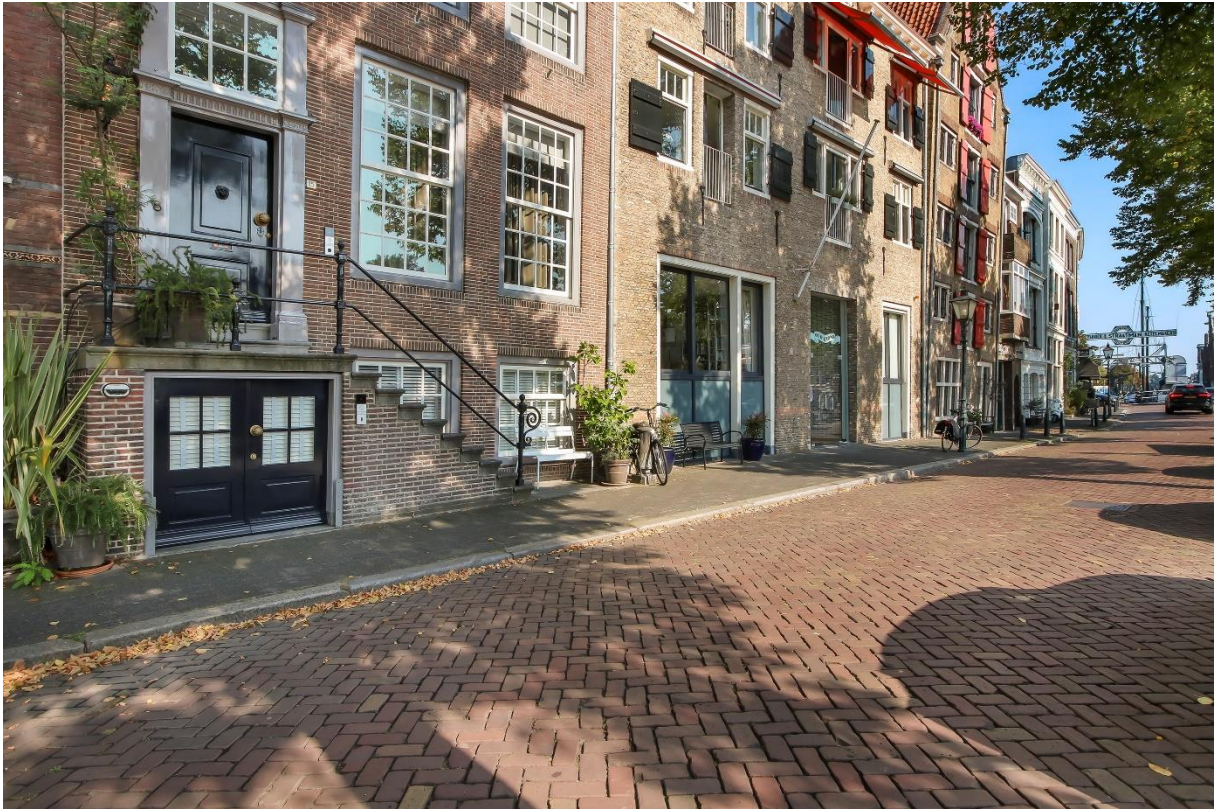
INDORDRECHT
makelaardij





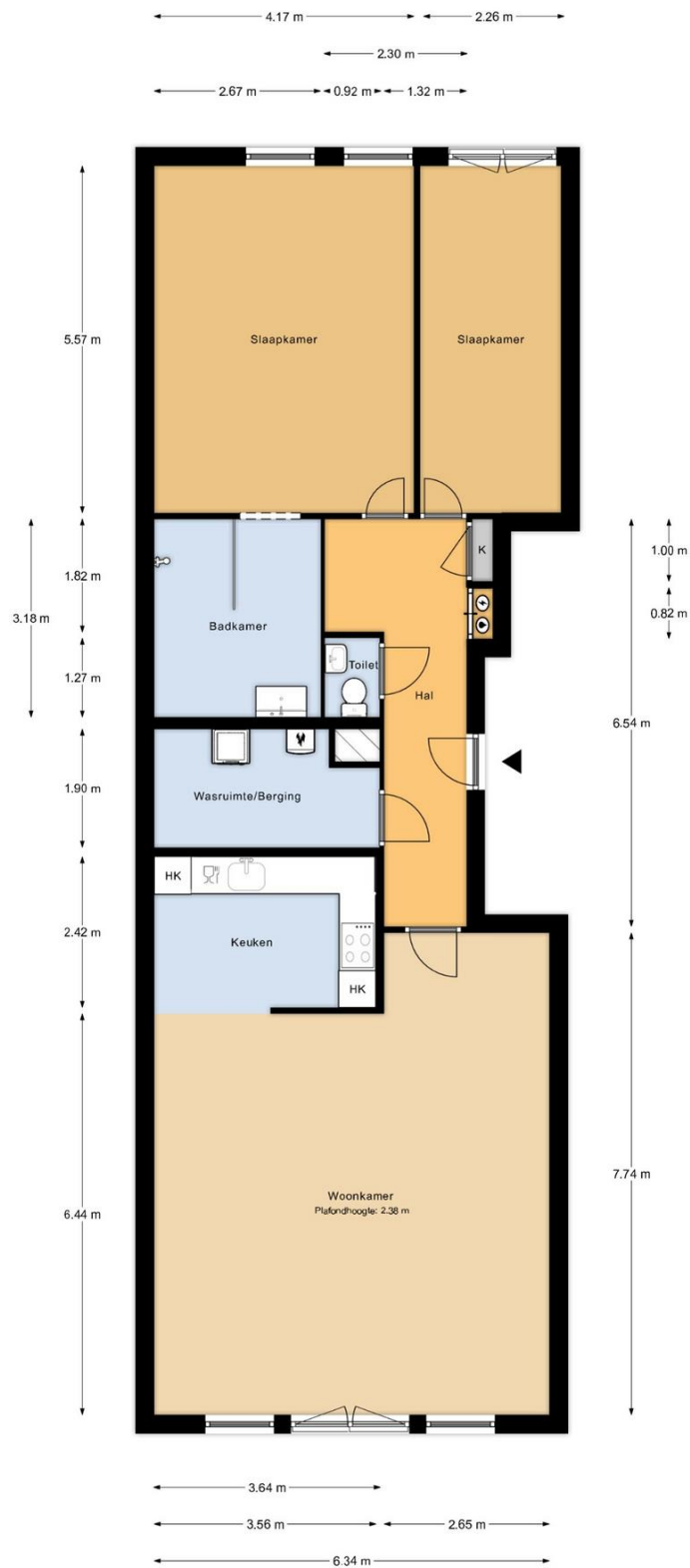


INDORDRECHT
makelaardij



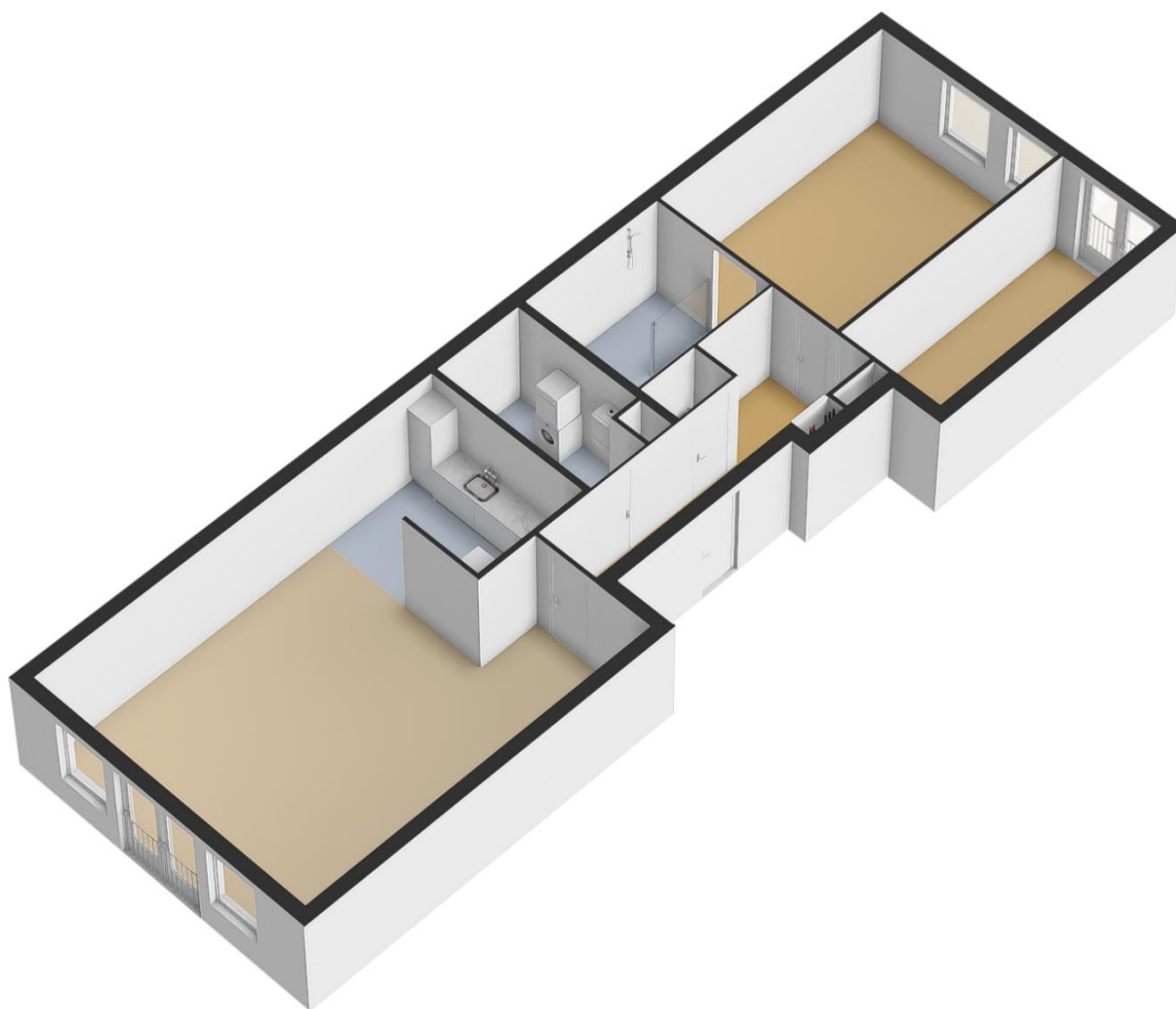


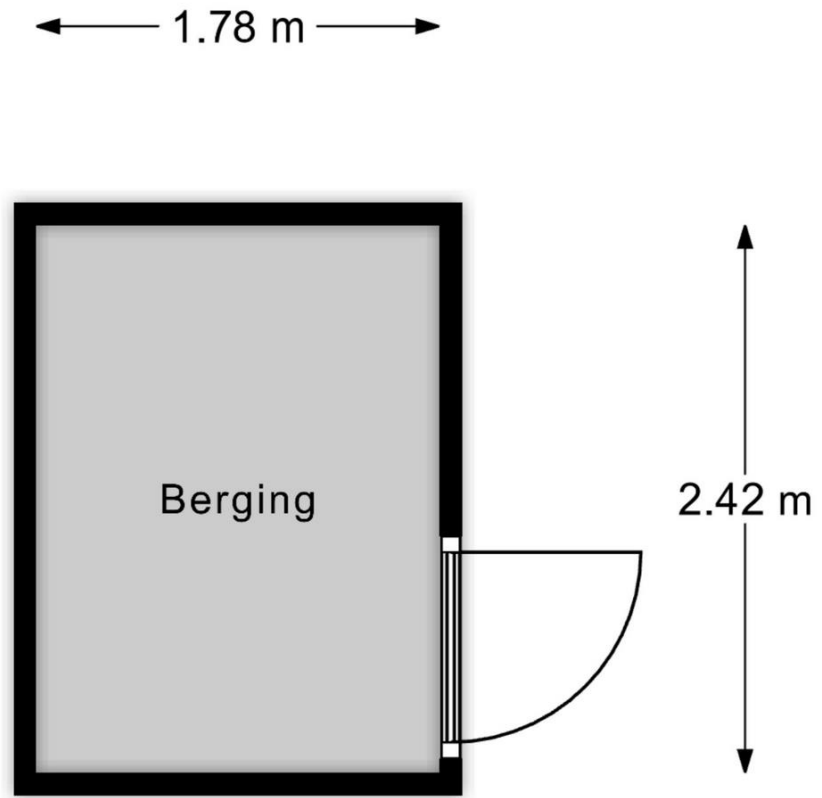
INDORDRECHT
makelaardij



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

Ruimte voor aantekeningen:

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

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

