



INDORDRECHT
makelaardij

Admiraalsplein 74, 3317 BC Dordrecht



Vraagprijs: € 395.000,- k.k.

Omschrijving

Zoekt u een ruim en instapklaar appartement met een groot terras? Zoek dan niet verder: Admiraalsplein 74 is een 5 kamer maisonnette appartement met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 148 m²! Het terras is maar liefst 17 m² gelegen op het zuiden. De eerste woonlaag beschikt over een zeer ruime woonkamer met moderne open keuken, een slaapkamer, een berging en het terras. De tweede woonlaag heeft nog 3 slaapkamers een badkamer en een tweede toilet. Het energielabel is A++.

Het moderne appartementencomplex is in 2010 gebouwd en is voorzien van een eigen afgesloten parkeerplaats en berging. Nummer 74 is gesitueerd bij de winkels aan het Admiraalsplein; hoe handig is dat 😊!

Indeling

Begane grond

Netjes onderhouden centrale hal met brievenbussen, intercominstallatie en bellenplateau.

Woonlaag 1

De ruime **hal** met video-intercom installatie geeft toegang tot de meterkast, de trap naar de tweede woonlaag, het toilet en de woonkamer. De mooi afgewerkte trap springt direct in het oog. Er is voldoende ruimte voor een garderobe.

De woonkamer is geweldig groot! De woonkamer grenst aan de achterzijde aan het terras en aan de voorzijde sluit deze aan op de open keuken.

De **open keuken** (2021) is een prettige plek om te verblijven. Het schiereiland met bar is voorzien van een Bora 4 pits inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Het andere gedeelte heeft een combi-oven, vaatwasser en grote koelkast, allen van AEG.

De keuken, heeft mede door de brede lades veel werkruimte en opbergmogelijkheden.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van het appartement. Momenteel wordt deze kamer gebruikt als werkkamer.

De berging is ruim bemeten en is vanuit het woongedeelte bereikbaar. Naast de wasmachine, wasdroger en vriezer is hier de Warmte-Terug-Win installatie en de CV geplaatst. Deze ruimte biedt verrassend veel opbergruimte.

Het terras is via de schuifdeuren vanuit de woonkamer direct bereikbaar. Dit terras is gelegen op het zuiden en is in 2021 geheel vernieuwd. Hardhouten vlinderplanken, grijze tegels, siergrind en plantenbakken maken dit een comfortabele plek. Het terras vormt een onderdeel van de grote binnentuin.

Woonlaag 2 (2^e etage)

Vanuit de hal bereikt u met de door mooi beklede trap (Upstairs® met verlichting). De tweede woonlaag heeft nog 3 slaapkamers een badkamer en een tweede toilet

Slaapkamer 2 is de master bedroom en gesitueerd aan de voorzijde van het appartement. De grote kast blijft achter.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van het appartement.

Slaapkamer 4 ligt eveneens aan de voorzijde.

De slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen. De plissé gordijnen en de ruime kasten blijven achter.

De **badkamer** is heel ruim! Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van ligbad met douche en een wastafel.

Het **tweede toilet** is eveneens ruim bemeten en voorzien van een fonteintje.

Algemeen

- De vloerafwerking in het gehele appartement is voorzien van lamelparket.
- De wanden en het plafond op de eerste woonlaag zijn strak gestuukt.
- U heeft de beschikking over een vaste parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.
- Naast de algemene fietsenstalling heeft u ook nog een aparte afgesloten berging.

De ligging

Het moderne appartementencomplex uit 2010 ligt in de wijk Wielwijk en heeft alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Onder meer het openbaar vervoer, diverse basisscholen en de winkels liggen om de hoek. De A16 richting Rotterdam of Breda is snel bereikbaar.

Kenmerken

Soort woning	Appartement, maisonnette
Bouwjaar	2010
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	147.7 m ²
Terras/tuin (zuid)	17.2 m
Inhoud	ca. 450 m ³
Aantal kamers	5
Slaapkamers	4
Parkeren	Afgesloten parkeerplaats (1 auto)
Berging	3.4 m ²
Extra fietsenstalling	Gemeenschappelijk
Kadaster	Gemeente Dordrecht, sectie M nummer 2480, A 126
Energielabel	A++
Verwarming	CV, Ferroli (2016)
Elektra	9 groepen, 2 aardlekschakelaar, 1 hoofdschakelaar Video-intercom installatie, glasvezel
Bijdrage VvE	€ 363,94 per maand (inclusief vaste parkeerplek)
Oplevering	In overleg, 1 ^e kwartaal 2026

Afmetingen

Appartement

- Hal	: ca. 2.35 x 5.36 m;
- Toilet 1	: ca. 0.92 x 1.25 m;
- Woonkamer incl keuken	: ca. 5.43 x 13.03 m;
- Berging/wasruimte	: ca. 2.35 x 3.53 m;
- Terras	: ca. 17 m ² ;
- Slaapkamer 1	: ca. 3.00 x 3.50 m;
- Overloop	: ca. 2.98 x 2.97 m;
- Toilet 2	: ca. 0.94 x 1.88 m;
- Badkamer	: ca. 3.60 x 1.81 m;
- Slaapkamer 2	: ca. 3.00 x 4.42 m;
- Slaapkamer 3	: ca. 3.35 x 2.21 m;
- Slaapkamer 4	: ca. 3.35 x 2.50 m.

Parkeerplaats en berging

- Parkeerplaats	ca. 2.40 x 5.15 m;
- Berging	ca. 2.30 x 1.50 m (2.48 m hoog).

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.

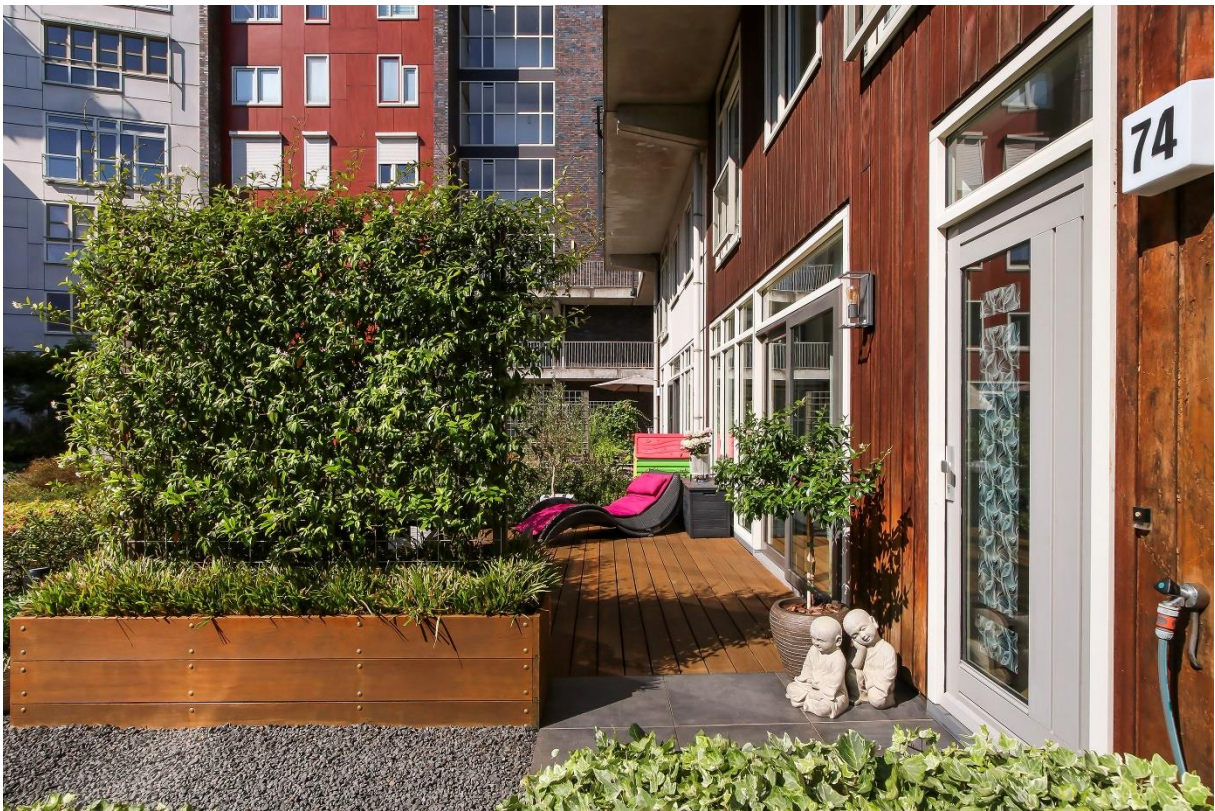
Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen.

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 via de notaris 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



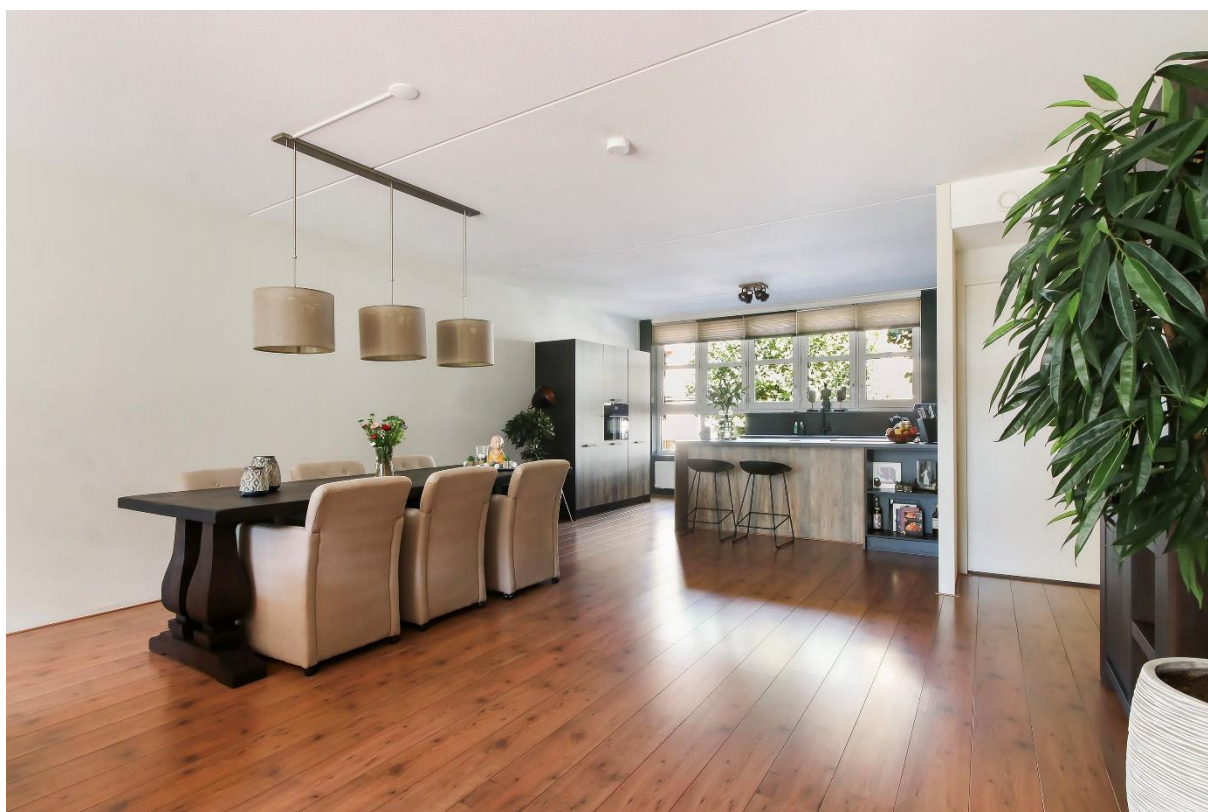


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



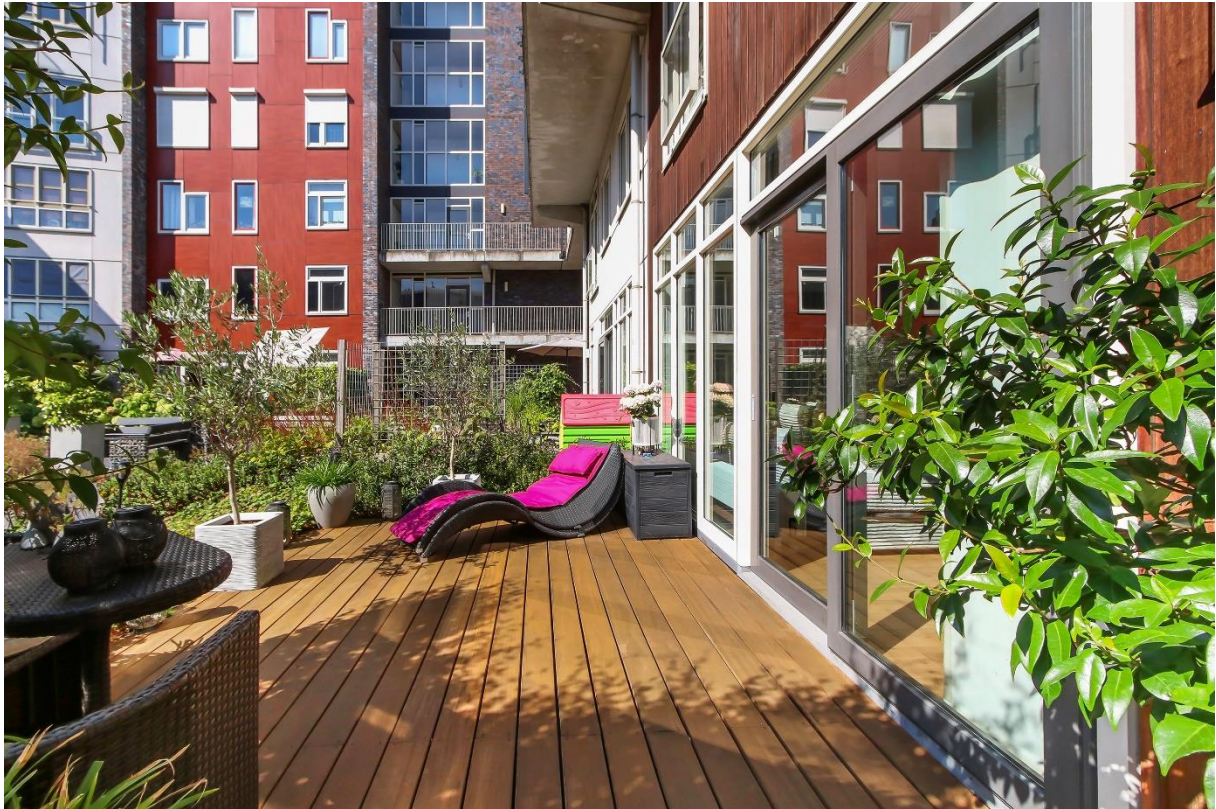


INDORDRECHT
makelaardij



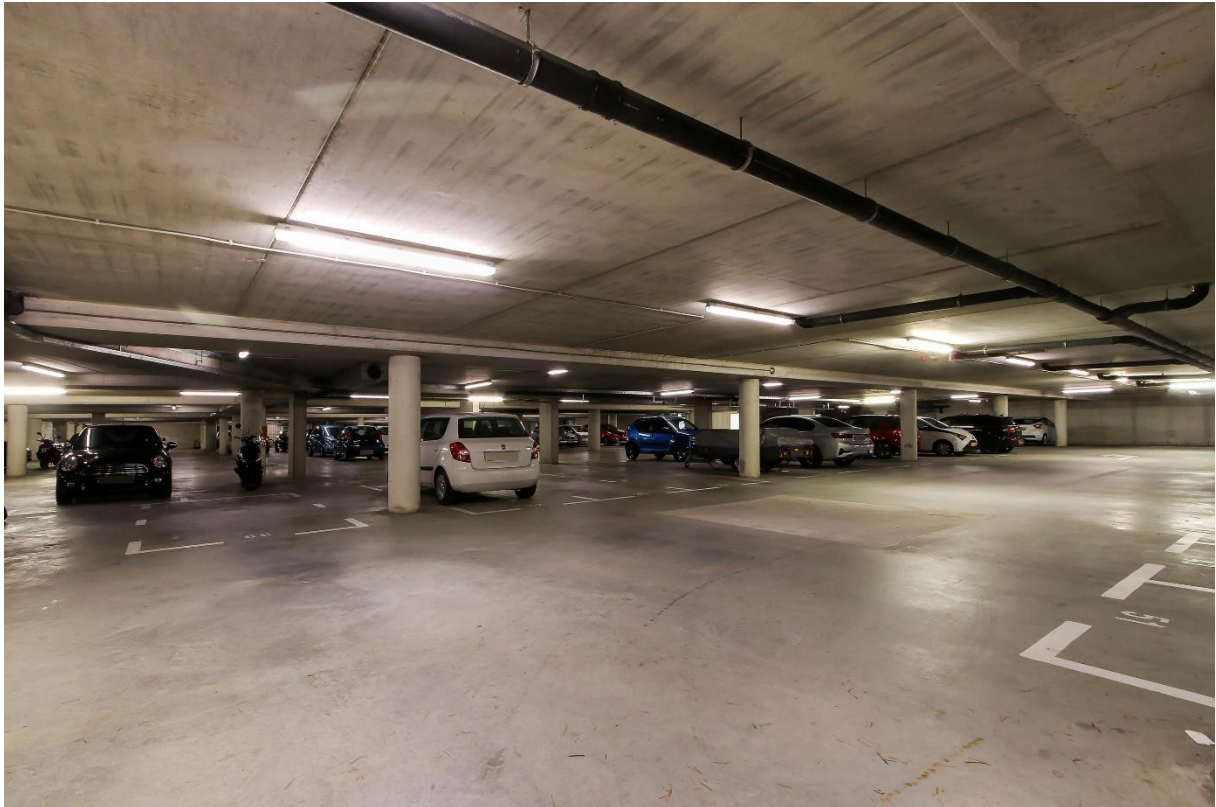


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





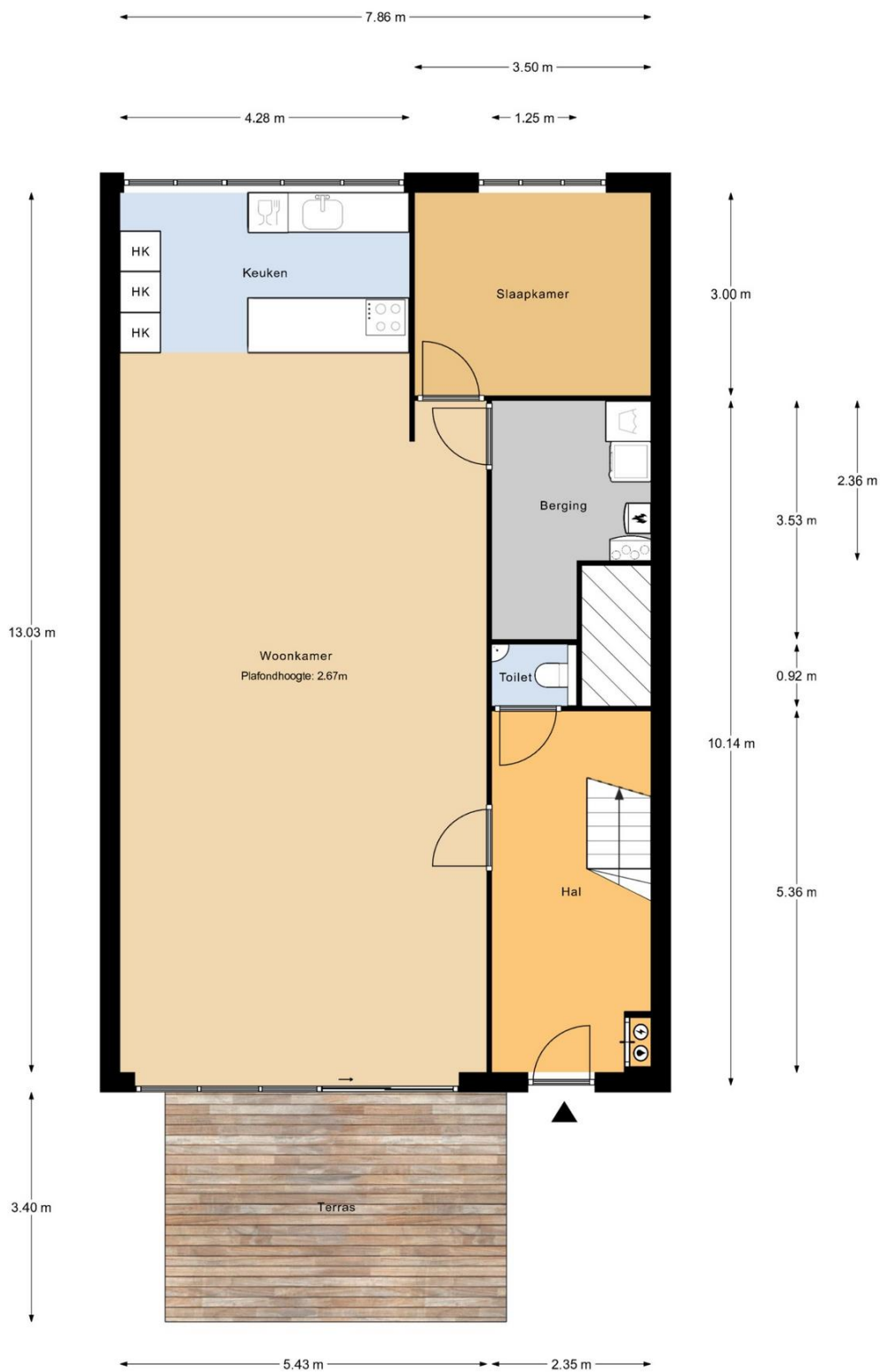
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

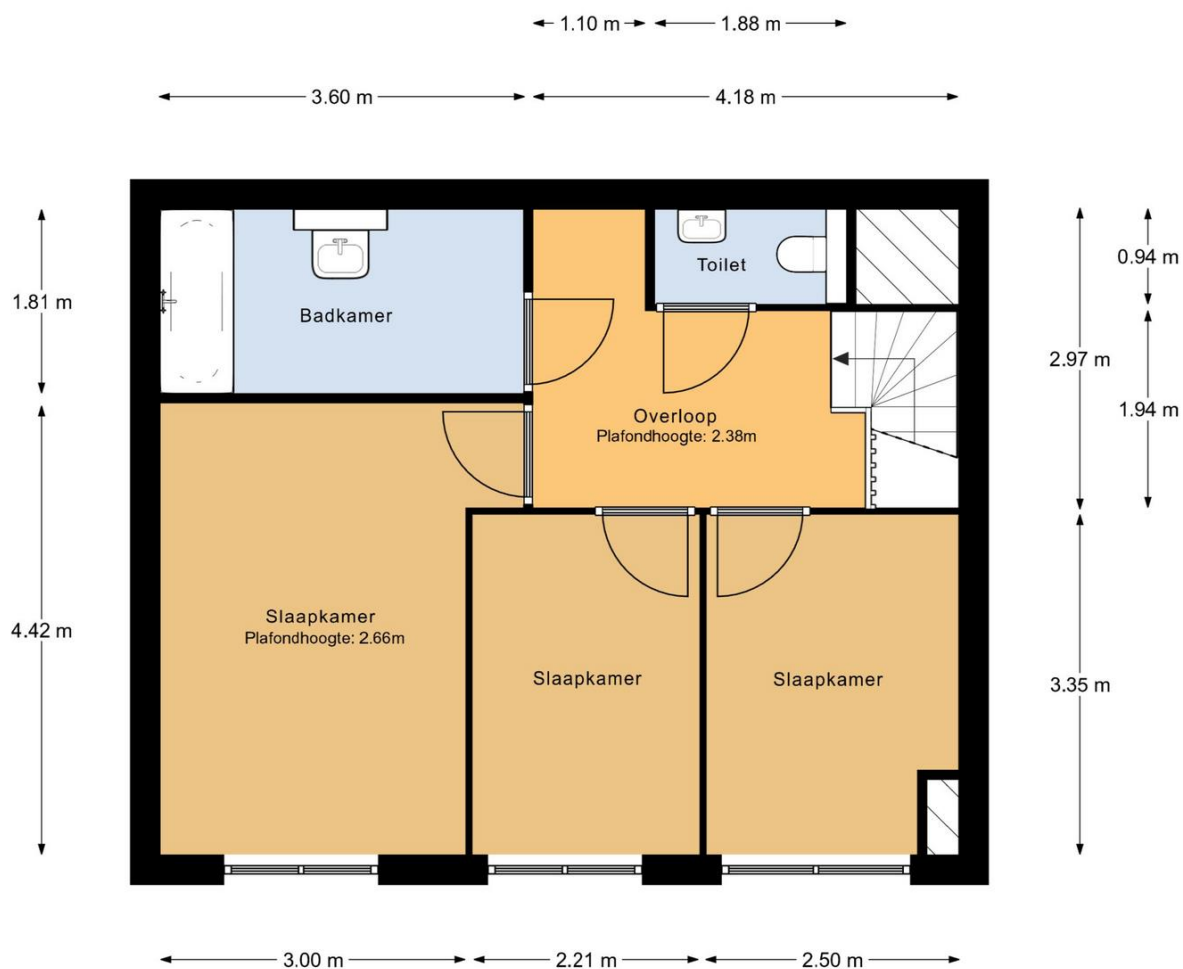


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

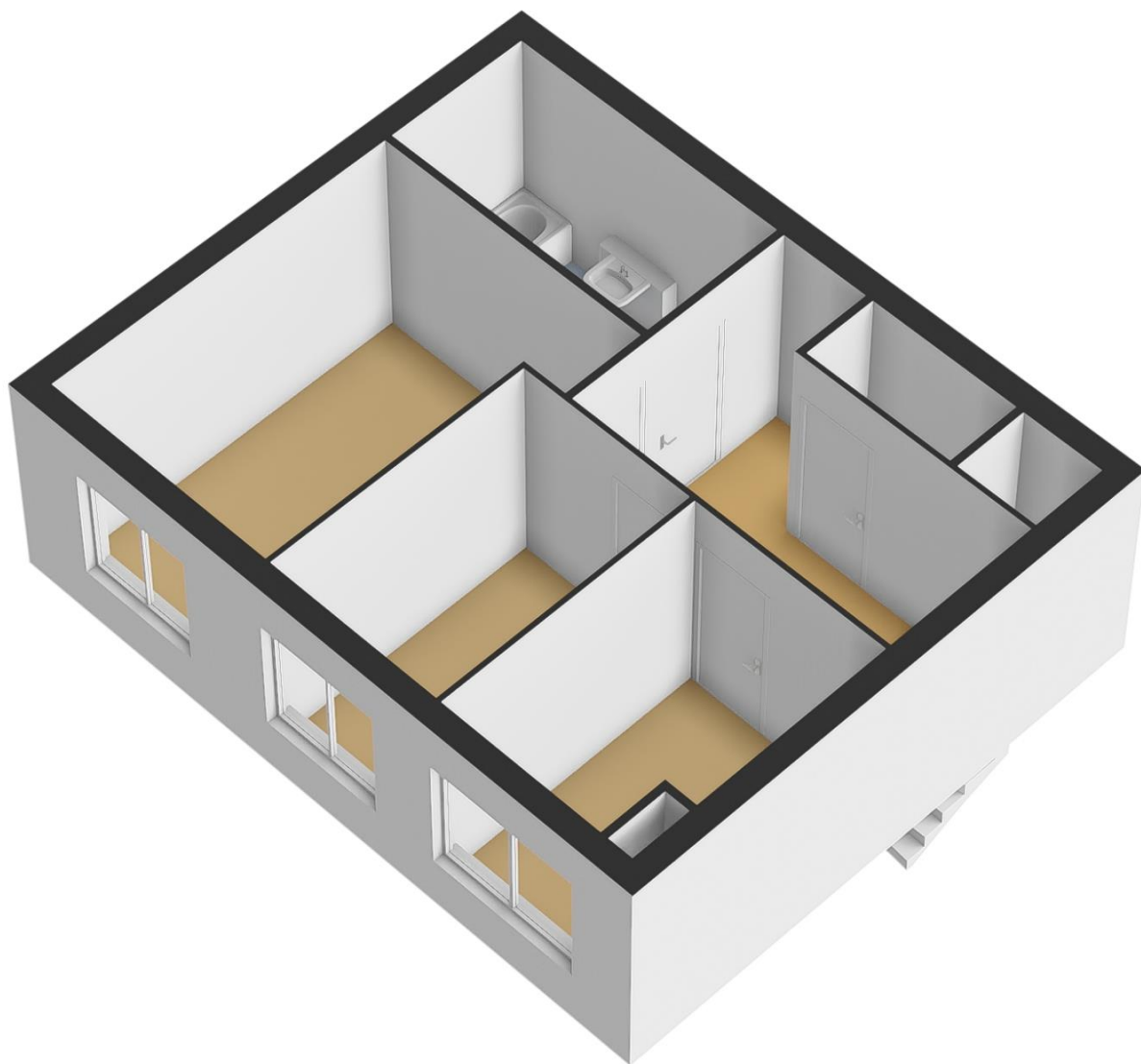


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

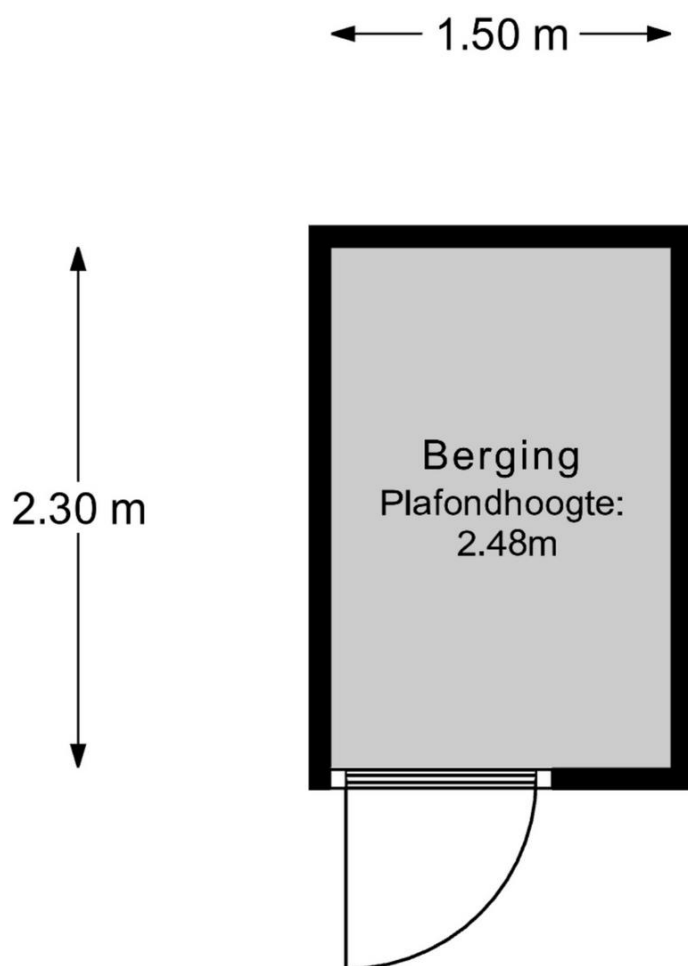


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

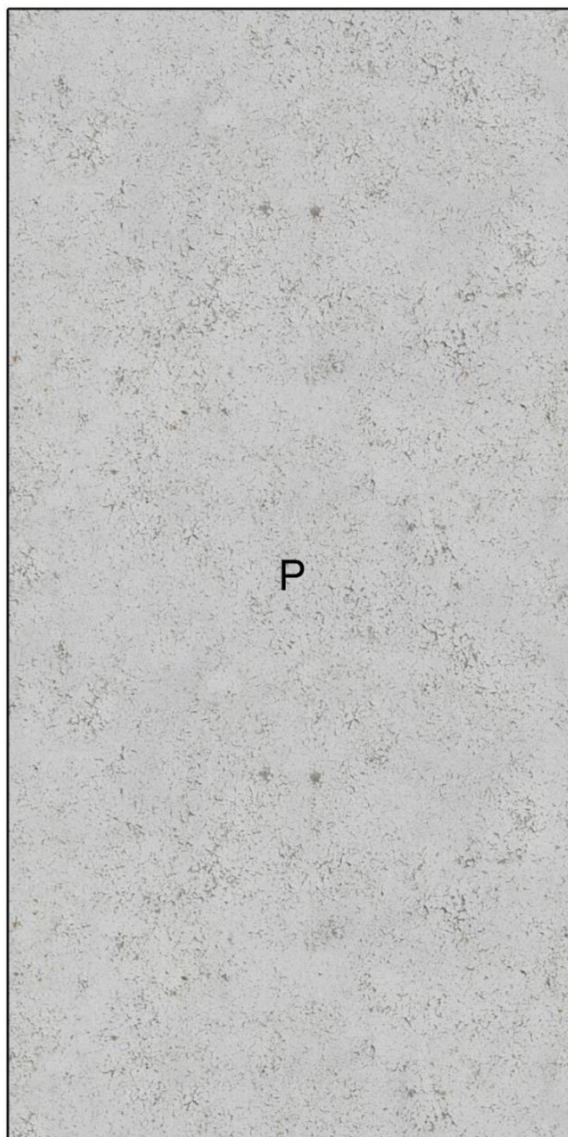


Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



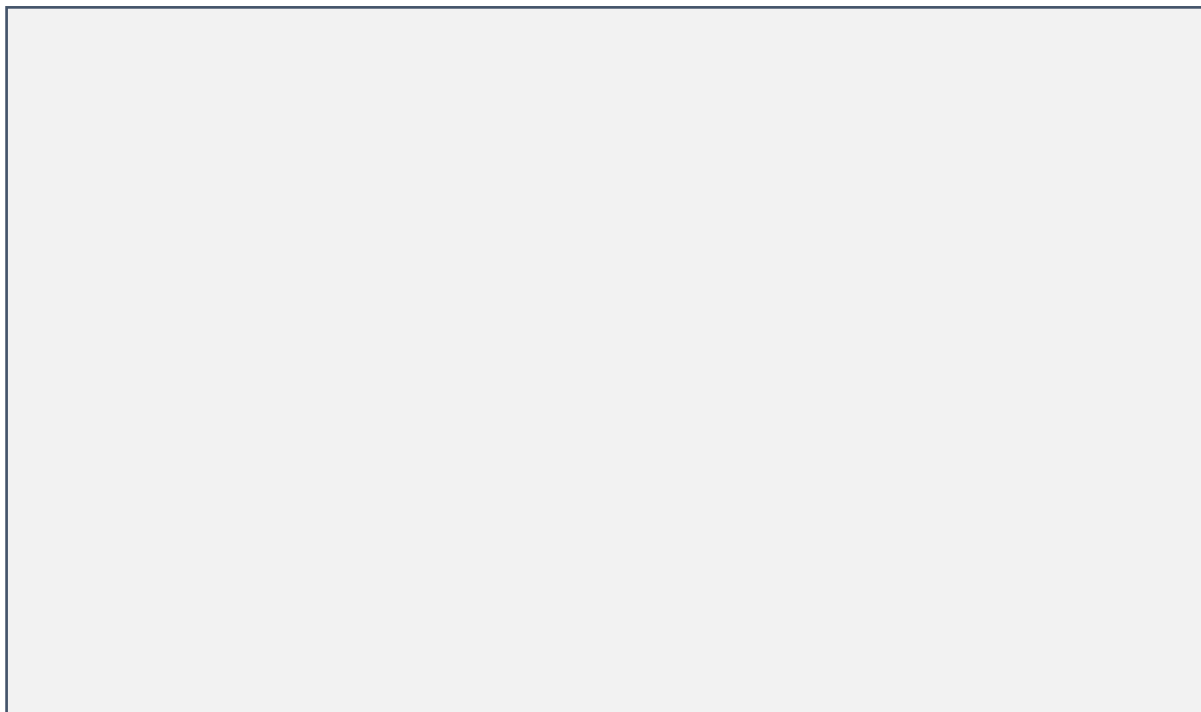
INDORDRECHT
makelaardij



Parkeerplaats

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

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

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl