



INDORDRECHT
makelaardij

Admiraalsplein 81, 3317 BC Dordrecht



Vraagprijs: € 369.000,- k.k.



Omschrijving

Modern en zeer ruim 5 kamer appartement nabij voorzieningen! Dit maisonnette appartement heeft 2 woonlagen en is in 2005 gebouwd. Naast de 142 m² woongenot heeft u een eigen overdekte parkeerplaats en een berging.

De eerste woonlaag beschikt over een ruime woonkamer met een moderne open keuken inclusief kook- en spoeliland. Aansluitend is er aan de zuidzijde een tuinkamer (vide). Er is tevens een slaapkamer en handige opbergruimte en een toilet op deze woonverdieping. De tweede woonlaag heeft 3 extra slaapkamers, een badkamer en een tweede toilet. Het energielabel is A.

Nummer 81 is gesitueerd bij de winkels van het Admiraalsplein; hoe handig is dat 😊!
Diverse scholen en de A16 richting Breda en Rotterdam zijn eveneens snel bereikbaar.

Uitgelicht

- 142 m² woonoppervlakte
- Moderne keuken met kookeiland
- Moderne badkamer
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage
- Tuinkamer (loggia) op het zuiden
- Energielabel A
- Aantrekkelijke prijsstelling

Indeling

Begane grond

Netjes onderhouden centrale hal met brievenbussen, video-intercom installatie en bellenplateau. Vanuit de hal bereikt u met de trap of lift de 3^e etage.

Woonlaag 1 (gelegen op de 3^e verdieping)

De ruime **entree** is voorzien van een brede kast met schuifdeuren. Dit is de ideale plek voor het opbergen van uw jassen en schoenen. De video-intercom installatie en de meterkast zijn ook netjes weggewerkt; dit zorgt voor een strakke en nette toegangsruimte.

De entree sluit aan op het woongedeelte en de berging. Via de berging betreedt u de overloop welke toegang geeft tot het toilet, de trap naar woonlaag 2, slaapkamer 1 en de woonkamer.

De woonkamer is geweldig groot en op veel manieren in te delen. Aan de voorzijde is de moderne keuken geplaatst. Aan de achterzijde sluit de woonkamer aan op de tuinkamer (vide).

De **open keuken** heeft een groot kookeiland waarbij het werkblad in composiet is uitgevoerd. Het spoelgedeelte (met Quooker) en de Bora inductiekookplaat met centrale



afzuiging zijn netjes verzonken in het eiland. Daarnaast zijn er diverse elektra aansluitingen in het werkblad verwerkt. De oven, vaatwasser en koelkast zijn allen van Siemens. De vele lades en vele kasten zorgen daarnaast voor veel bergruimte.

De **tuinkamer/loggia** is een multifunctionele ruimte grenzend aan de woonkamer. Deze kan bij voorbeeld gebruikt worden als hobbykamer, werkkamer, speelkamer, fitnessruimte of gewoon een ruimte om lekker te lezen en te relaxen. De raampartij kan middels scharnieren worden geopend waardoor u heerlijk van het zonnetje kan genieten.

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 de entree en overloop bereikbaar. Naast de wasmachine, wasdroger en extra vriezer is hier de Warmte-Terugwin installatie (WTW) en de CV geplaatst. Deze ruimte biedt verrassend veel opbergruimte.

Woonlaag 2 (gelegen op de 2^e verdieping)

De tweede woonlaag heeft nog 3 slaapkamers, een badkamer en een tweede toilet. De laminaatvloer loopt netjes door van de hal naar de slaapkamers.

Slaapkamer 2 is de “master bedroom” en gesitueerd aan de voorzijde van het appartement.

Slaapkamer 3 is een prima slaapkamer eveneens gelegen aan de voorzijde van het appartement. Dit is momenteel de kastenkamer.

Slaapkamer 4 ligt ook aan de voorzijde is heeft veel lichtinval.

De **moderne badkamer** (2023) heeft een douche met rainshower, een bad en een sfeervol badkamermeubel.

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

De parkeergarage & berging

Onder het appartementencomplex (verdieping -1) is er een eigen vaste overdekte parkeerplaats, een eigen berging en een gezamenlijke fietsenstalling.

De ligging

Het moderne appartementencomplex uit 2005 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	2005
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	ca. 142 m ²
Inhoud	ca. 430 m ³
Aantal kamers	5
Slaapkamers	4
Parkeren	Afgesloten parkeerplaats (1 auto)
Berging	3.5 m ²
Extra fietsenstalling	Gemeenschappelijk
Kadaster	Gemeente Dordrecht, sectie M nummer 2487, A 129
Energielabel	A
Verwarming	WTW, Agpo HR Econpact (2005)
Elektra	8 groepen, 2 aardlekschakelaars, 1 hoofdschakelaar Video-intercom installatie, glasvezel
Bijdrage VvE	€ 378,74 per maand (inclusief vaste parkeerplek)
Oplevering	In overleg, kan spoedig



Afmetingen

Appartement 1^e woonlaag (verdieping 3)

- Entree	ca. 6.3 m ² ;
- Berging/wasruimte	ca. 3.18 x 2.76 m;
- Toilet 1	ca. 0.92 x 1.25 m;
- Woonkamer incl. keuken	ca. 4.58 x 10.92 m;
- Tuinkamer/loggia	ca. 5.52 x 2.00 m;
- Overloop	ca. 5 m ² ;
- Slaapkamer 1	ca. 3.18 x 3.36 m.

Appartement 2^e woonlaag (verdieping 2)

- Hal	ca. 9 m ² ;
- Toilet 2	ca. 0.96 x 1.92 m;
- Badkamer	ca. 3.58 x 1.85 m;
- Slaapkamer 2	ca. 2.98 x 4.45 m;
- Slaapkamer 3	ca. 2.22 x 3.35 m;
- Slaapkamer 4	ca. 2.50 x 3.35 m.

Parkeerplaats en berging

- Parkeerplaats	ca. 2.40 x 5.15 m;
- Berging	ca. 1.84 x 1.90 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.

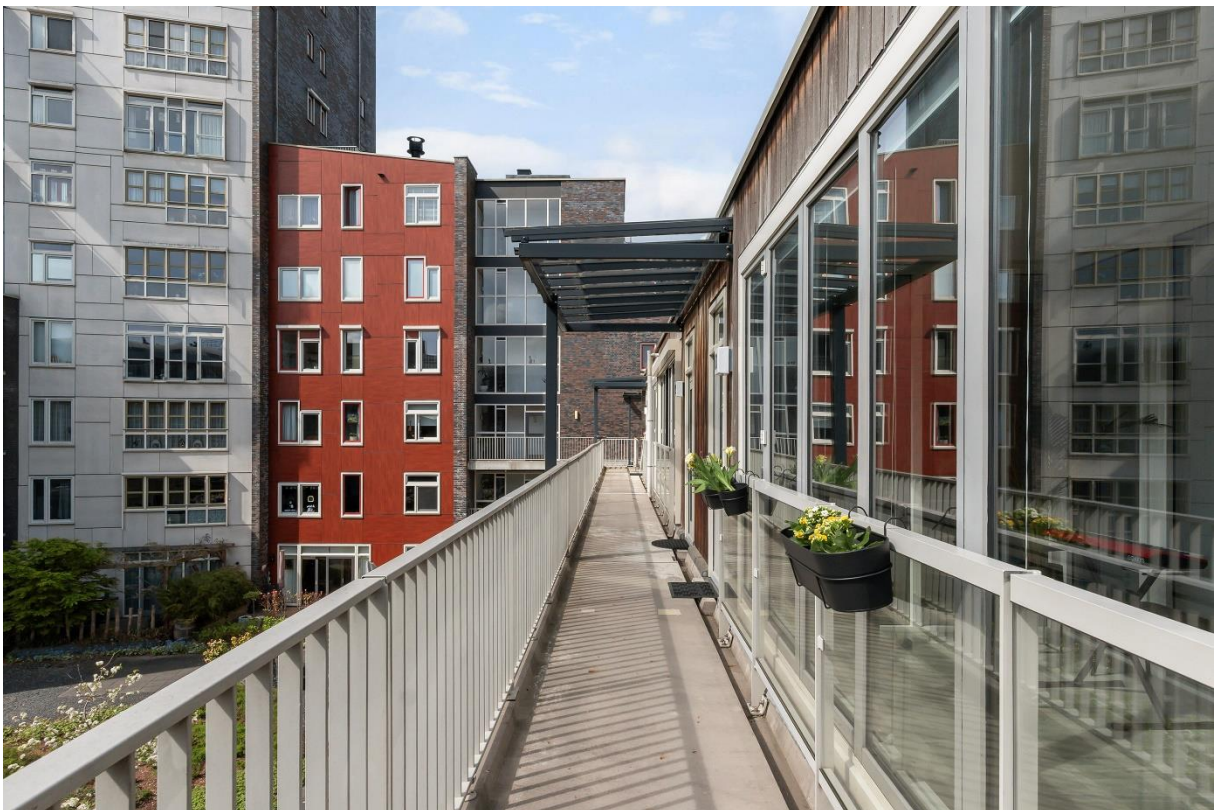
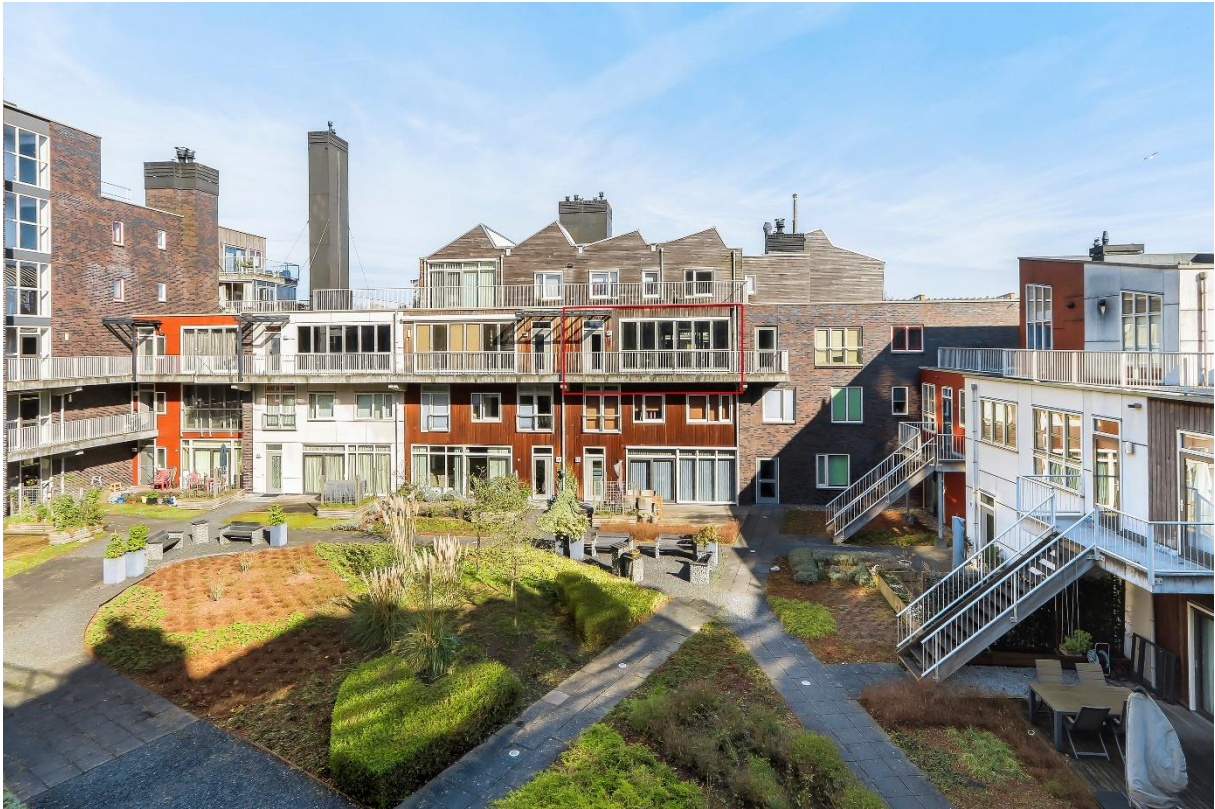
Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen.

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 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

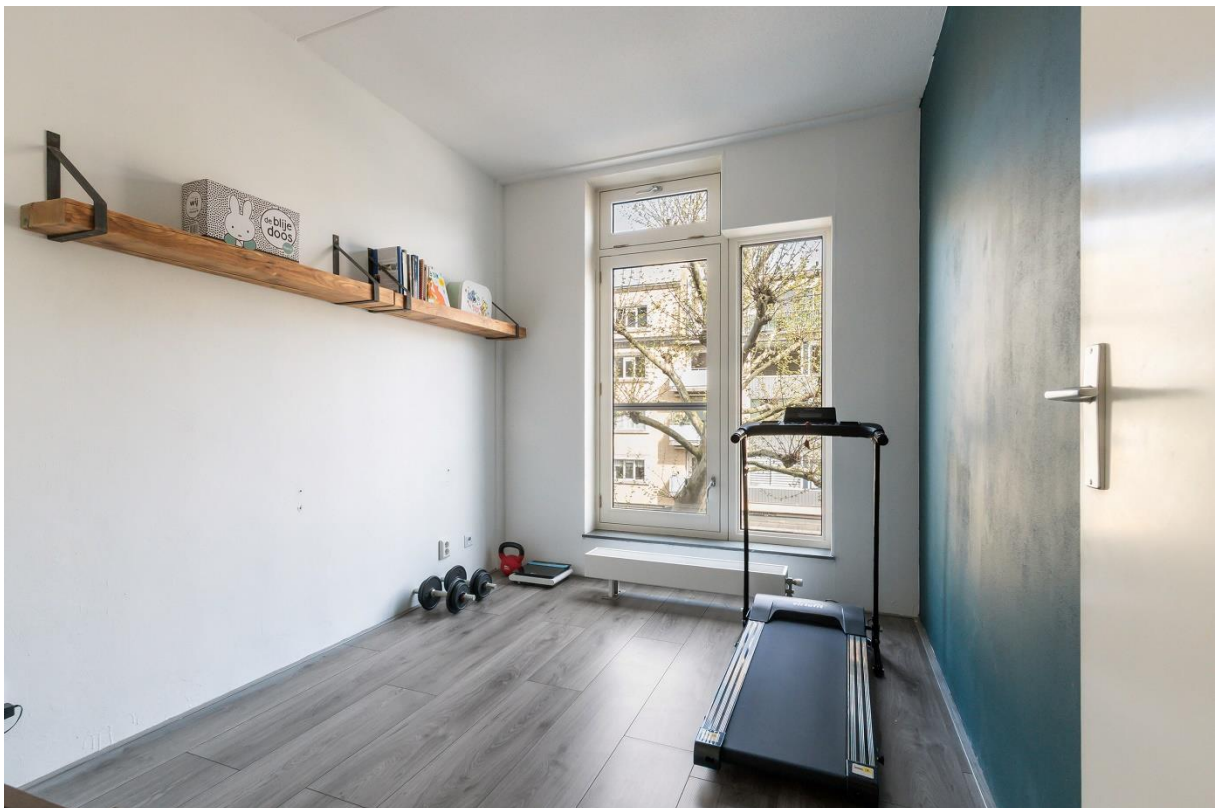


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



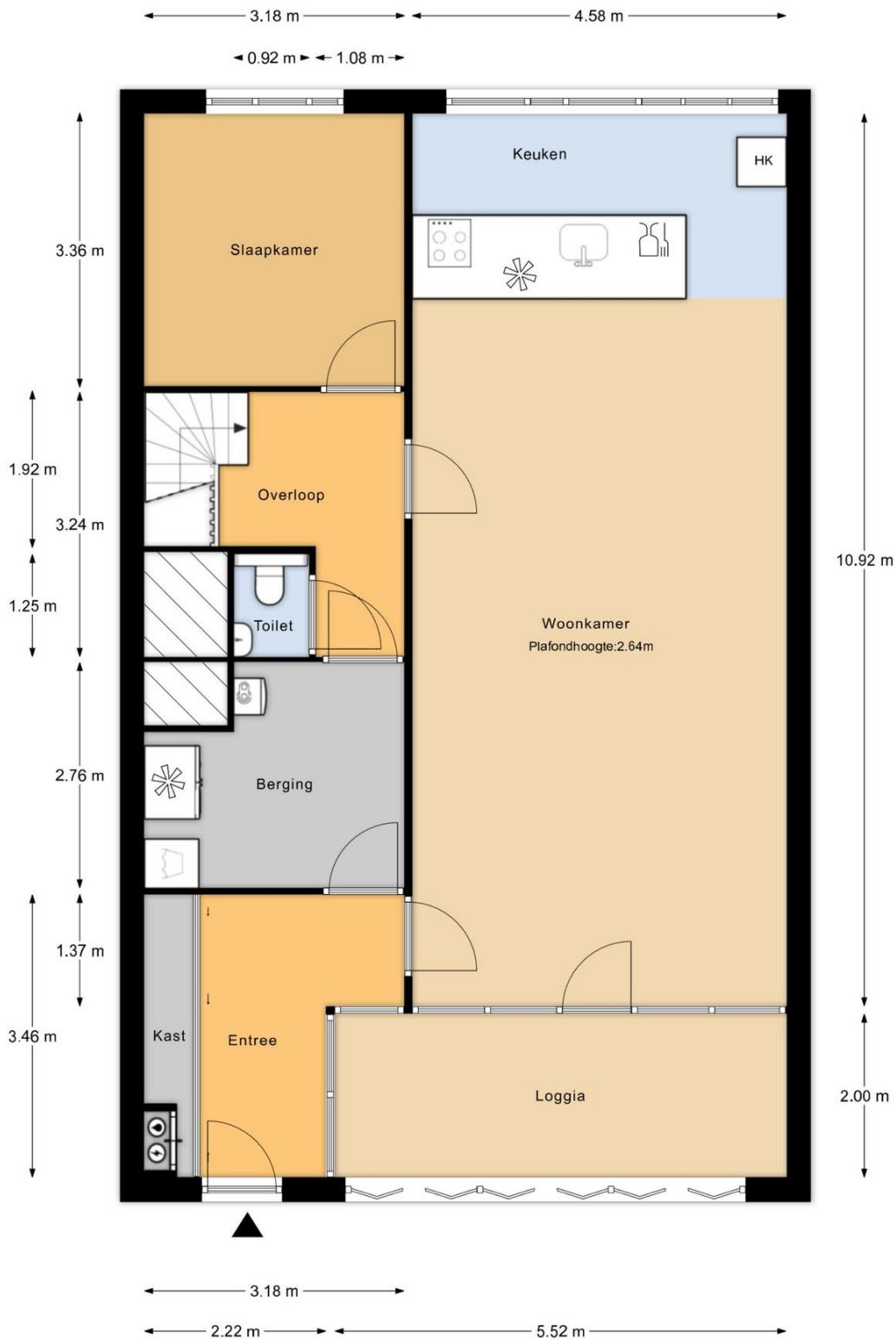


INDORDRECHT
makelaardij



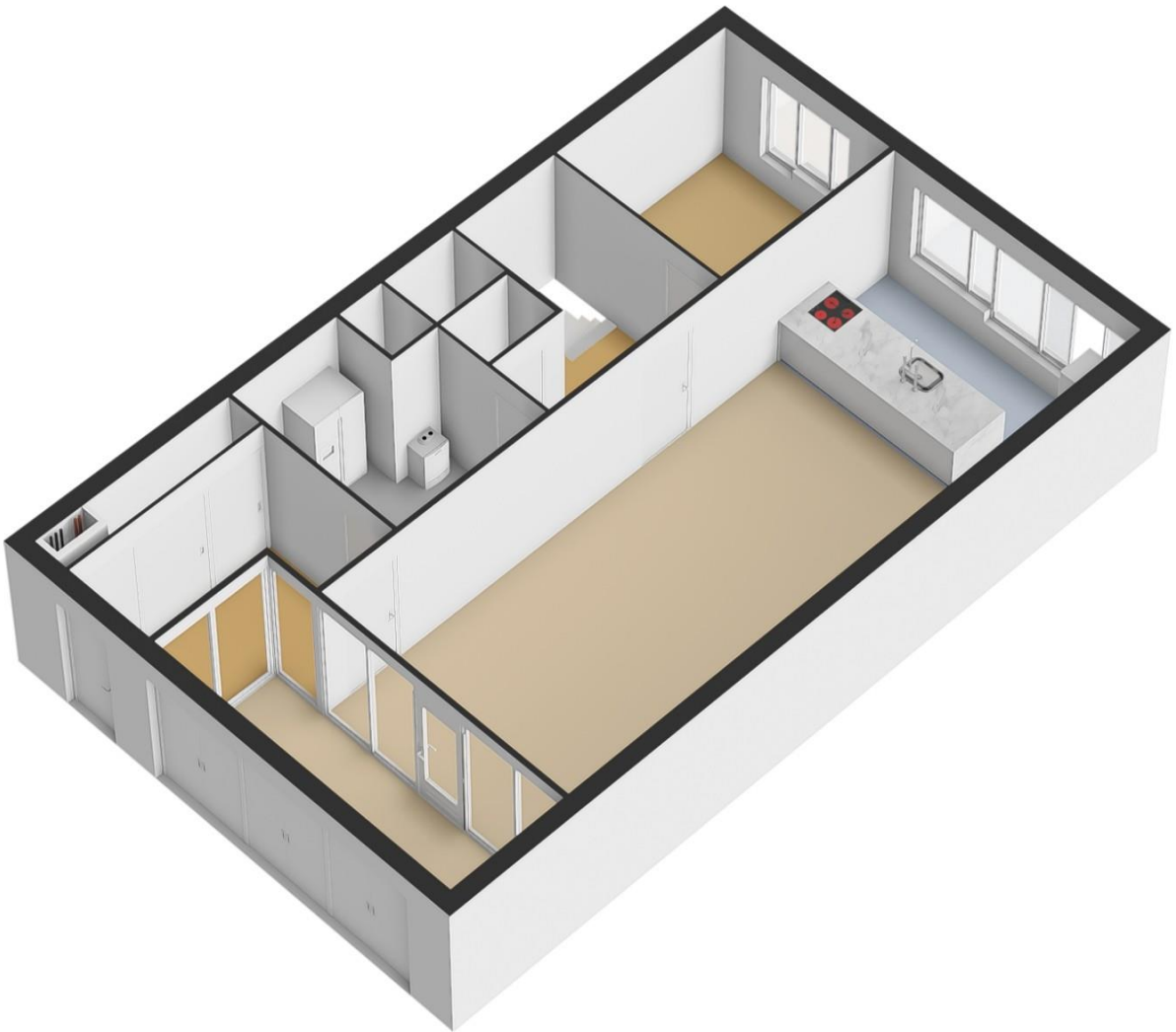


INDORDRECHT
makelaardij



3e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



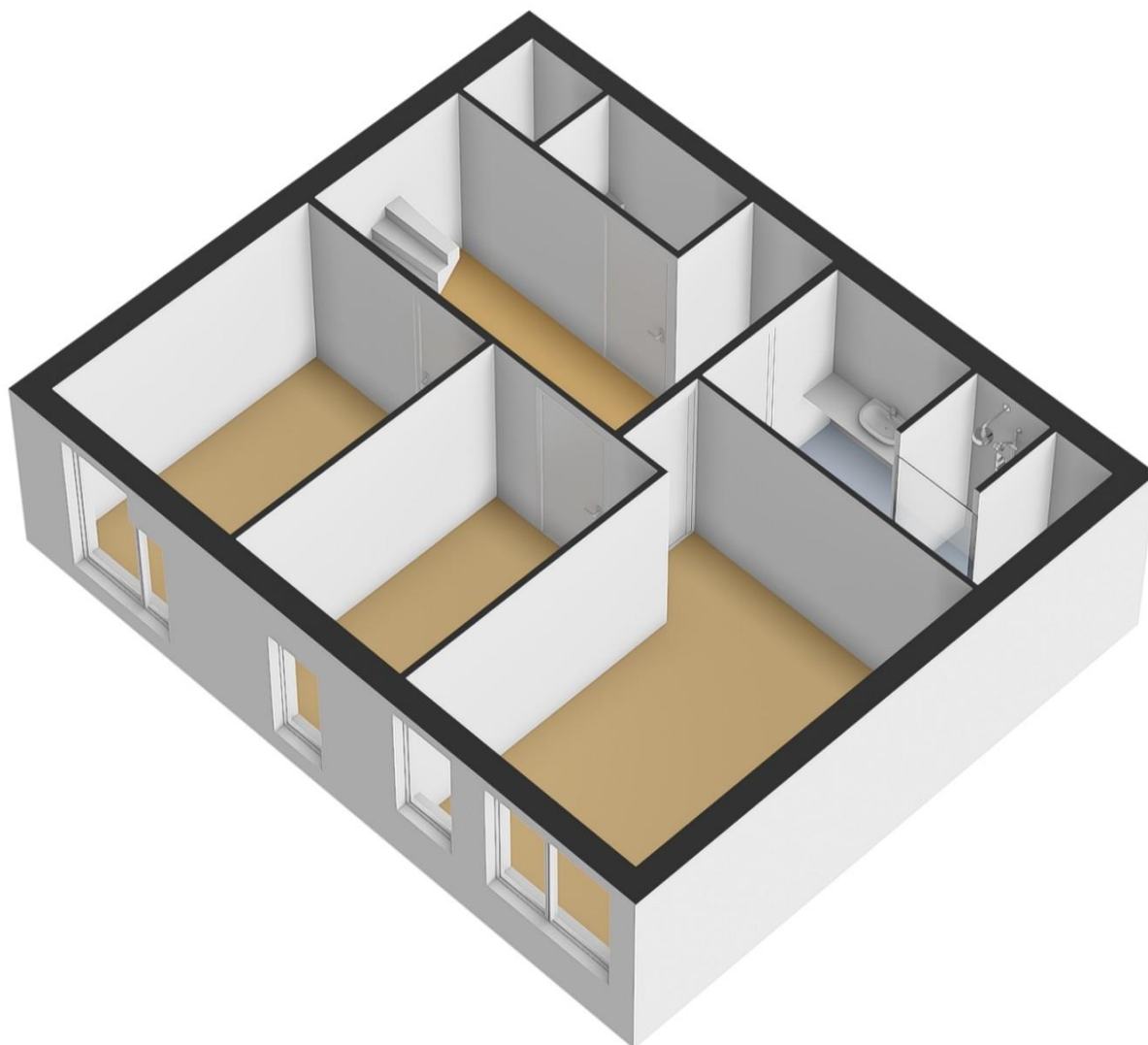


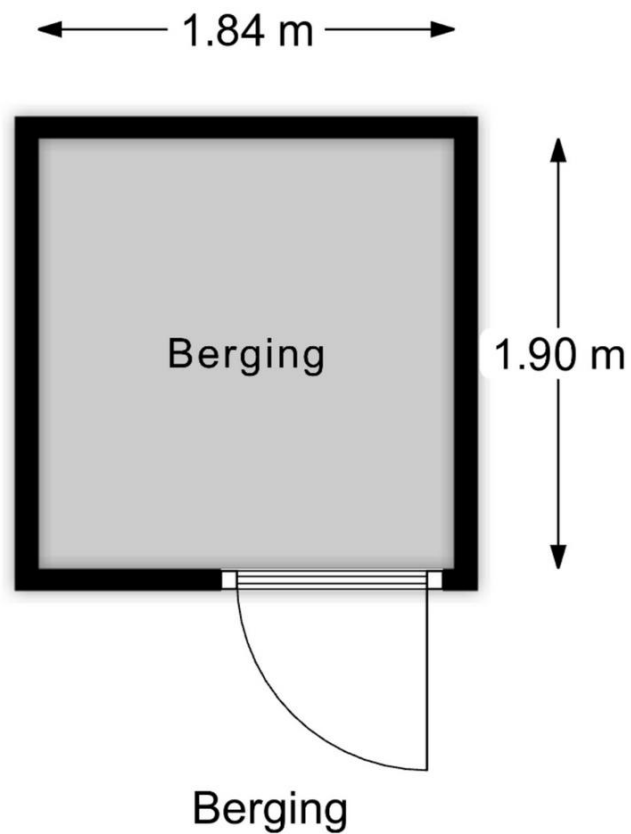
2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

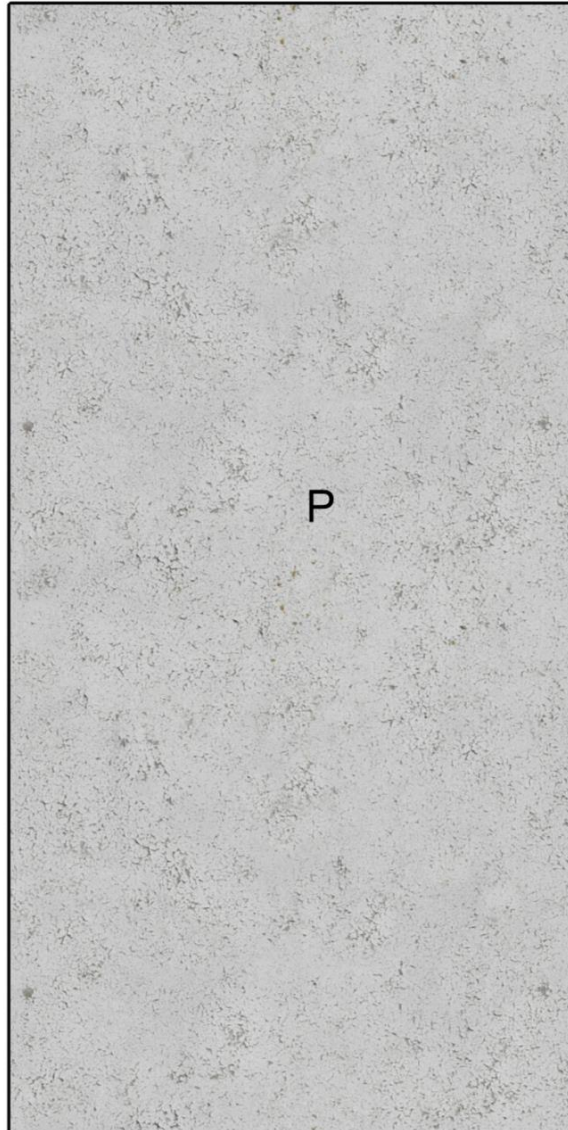


INDORDRECHT
makelaardij





MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Parkeerplaats

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.

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

