

**DORDRECHT – STERRENBURG
LUCHTENBURG 114**

Visserdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl



Wat een leuk appartement zeg! Ideaal voor de startende koper!

Dit mooie, grotendeels gemoderniseerde, 2-kamerappartement is rustig gelegen in een kleinschalig appartementencomplex in Sterrenburg 3.

Het appartement heeft een oppervlakte van circa 57 m² woonoppervlakte en is gesitueerd op de 1e verdieping. Ideaal is de rustige maar toch centrale ligging aan de rand van de woonwijk Sterrenburg. Hierdoor zijn het buitengebied (Elzen en de Dordtse Biesbosch) maar ook andere wenselijke voorzieningen zoals uitvalswegen, winkels en openbaar vervoer snel en gemakkelijk bereikbaar.

Het appartement zelf is de laatste jaren behoorlijk gemoderniseerd, waarbij met name het toilet en de badkamer fraai en modern zijn afgewerkt. Tevens is het gehele appartement voorzien van een nette laminaatvloer en glad stucwerk op de wanden. Het op het zuidwesten gelegen ruime balkon, dat veel privacy biedt, mag zeker niet onvermeld blijven!

Enige puntje van aandacht is de keuken. De huidige keuken is vrij eenvoudig. Koper dient dus nog wel rekening te houden met wat bijkomende kosten.



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs

€ 169.500,- kk

Type woning
Inhoud
Woonoppervlakte
Balkon
Aantal kamers
Oplevering

2-kamer appartement uit circa 1980
ca. 177 m³
ca. 56 m²
Zuidwesten
2
in overleg

DORDRECHT – STERRENBURG LUCHTENBURG 114

Visserdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl



Algemeen

- Kadastrale aanduiding: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4361;
- Woonoppervlak: circa 56 m² (inhoud: circa 177 m³). Externe bergruimte: circa 6 m². Gebouw gebonden buitenruimte: circa 6 m²;
- Verwarming middels Cv-combiketel (Remeha, 2016);
- Moderne badkamer- en toiletinrichting;
- Alle wanden van het appartement zijn voorzien van glad stucwerk;
- Zonnig balkon op het zuidwesten;
- Overal voorzien van dubbele beglazing;
- Indicatie oplevering: kan spoedig.

Indeling begane grond

Entree

Afgesloten entree met bellentableau, brievenbussen, trapopgang en toegang tot de berging behorende bij het appartement.

Indeling 1^e verdieping

Entree

Entree in ruime L-vormige gang voorzien van meterkast (voorzien van 3 groepen + aardlekschakelaar), ruime garderobekast en cv-kast met ophangplaats Cv-combiketel (Remeha, 2016).

Toilet

De ½ betegelde toiletruimte is voorzien van zwevend closet en een fonteintje.

Woonkamer (ca. 6,69 x 5,30 m. inclusief open keuken)

De sfeervolle en ruime woonkamer heeft de beschikking over veel lichtinval door de grote raampartij. Deze woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en glad stucwerk op de wanden. Voorts is de woonkamer voorzien van een walk-in-closet en loopdeur naar het balkon. Het heerlijk ruime balkon met veel privacy is ideaal gelegen op het zuidwesten. Het balkon biedt uitzicht op het voor het complex gelegen plantsoen.

Keuken

De open keuken is voorzien van moderne kunststof keukeninrichting in rechte opstelling. Deze keuken is voorzien van rvs spoelbak en diverse bergkasten en lades. De keuken is door een half hoge muur afgescheiden van de woonkamer.

Slaapkamer (ca. 2,84 x 2,43 x 3,97 m.)

De ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van het appartement. Deze speelt ingedeelde slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en glad stucwerk op de wanden. Verder heeft men de beschikking over een rolluik (handmatig bedienbaar).



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs

€ 169.500,- kk

Type woning	2-kamer appartement uit circa 1980
Inhoud	ca. 177 m ³
Woonoppervlakte	ca. 56 m ²
Balkon	Zuidwesten
Aantal kamers	2
Oplevering	in overleg

**DORDRECHT – STERRENBURG
LUCHTENBURG 114**

Visserdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl



Badkamer (ca. 2,43 x 2,02 m.)

De moderne badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloepdouche (voorzien van regendouche en thermostaatkraan), wastafelmeubel, aansluiting voor een handdoekenradiator en wasmachine aansluiting.

Bergruimte

De ruime berging is voorzien van elektra en door de ligging recht tegenover de centrale ingang van de bergingen is deze zeer geschikt voor het stallen van onder andere een motor.

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.

Alle genoemde afmetingen in deze informatie zijn indicatief



- ✓ **Verkoop**
- ✓ **Aankoop**
- ✓ **Nieuwbouw**
- ✓ **Taxaties**

Vraagprijs € 169.500,- kk

Type woning	2-kamer appartement uit circa 1980
Inhoud	ca. 177 m ³
Woonoppervlakte	ca. 56 m ²
Balkon	Zuidwesten
Aantal kamers	2
Oplevering	in overleg

**DORDRECHT – STERRENBURG
LUCHTENBURG 114**

Visserdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT



Foto's 1^e verdieping:



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs

€ 169.500,- kk

Type woning
Inhoud
Woonoppervlakte
Balkon
Aantal kamers
Oplevering

2-kamer appartement uit circa 1980
ca. 177 m³
ca. 56 m²
Zuidwesten
2
in overleg

**DORDRECHT – STERRENBURG
LUCHTENBURG 114**

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT

NVM



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 169.500,- kk

Type woning	2-kamer appartement uit circa 1980
Inhoud	ca. 177 m ³
Woonoppervlakte	ca. 56 m ²
Balkon	Zuidwesten
Aantal kamers	2
Oplevering	in overleg

**DORDRECHT – STERRENBURG
LUCHTENBURG 114**

Visserdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT

NVM

Foto's exterieur:



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs

€ 169.500,- kk

Type woning
Inhoud
Woonoppervlakte
Balkon
Aantal kamers
Oplevering

2-kamer appartement uit circa 1980
ca. 177 m³
ca. 56 m²
Zuidwesten
2
in overleg

**DORDRECHT – STERRENBURG
LUCHTENBURG 114**

Visserdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl



Plattegrond 1^e verdieping:



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.framemotion.nl



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs

€ 169.500,- kk

Type woning
Inhoud
Woonoppervlakte
Balkon
Aantal kamers
Oplevering

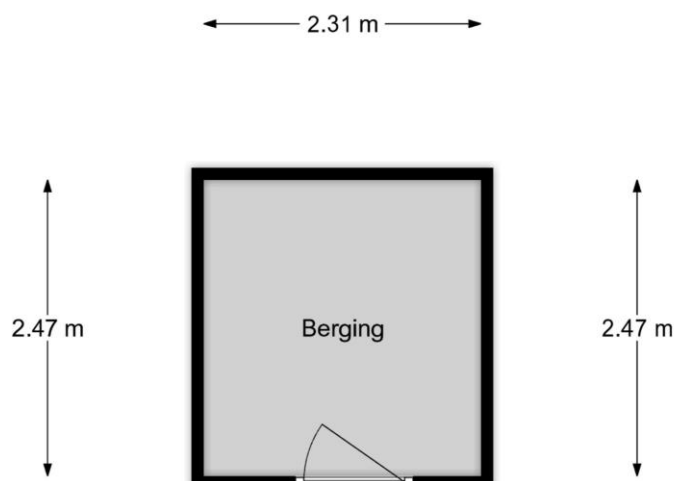
2-kamer appartement uit circa 1980
ca. 177 m³
ca. 56 m²
Zuidwesten
2
in overleg

**DORDRECHT – STERRENBURG
LUCHTENBURG 114**

Visserdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl



Plattegrond Berging:



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.framemotion.nl



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs

€ 169.500,- kk

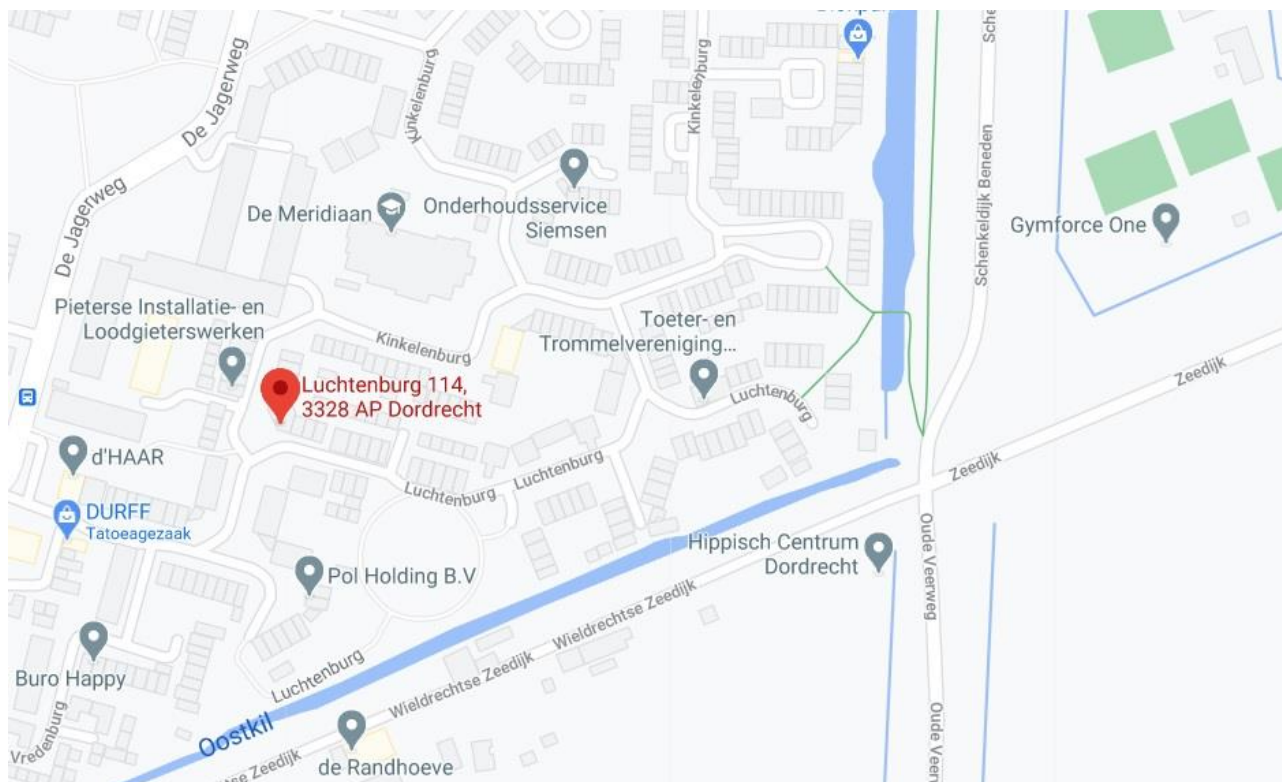
Type woning	2-kamer appartement uit circa 1980
Inhoud	ca. 177 m ³
Woonoppervlakte	ca. 56 m ²
Balkon	Zuidwesten
Aantal kamers	2
Oplevering	in overleg

**DORDRECHT – STERRENBURG
LUCHTENBURG 114**

Visserdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl



Omgevingskaart:



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs

€ 169.500,- kk

Type woning
Inhoud
Woonoppervlakte
Balkon
Aantal kamers
Oplevering

2-kamer appartement uit circa 1980
ca. 177 m³
ca. 56 m²
Zuidwesten
2
in overleg

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

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. We accepteren derhalve nadrukkelijk geen aansprakelijkheid betreffende afwijkingen in de gemeten (woon)oppervlakte.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Overeenkomst

De overeenkomst tussen koper en verkoper komt tot stand onder uitdrukkelijke voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is uiterlijk 6 weken na ondertekening koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze uiterlijk binnen 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Registratie koopovereenkomst

Indien de koper of verkoper de overeenkomst wil laten registreren dient hij/zij dit aan te geven in de koopovereenkomst en tegen welke datum. De kosten die gemoeid zijn met deze registratie zijn voor rekening van de diegene die de registratie verlangt.