



TOULONSELAAN 62 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 250.000 k.k.

www.toulonselaan62.nl



Toulonselaan 62, Dordrecht

RUIME BOVENWONING MET KARAKTER, VLAKBIJ HET CENTRUM!

Op zoek naar een ruime bovenwoning op een heerlijke locatie, maar vind je het ook leuk om de handen uit de mouwen te steken? Dan moet je Toulonselaan 62 zeker even komen bekijken! Deze woning heeft een fijne indeling, verrassend veel ruimte en beschikt over een aantal prachtige karakteristieke details, zoals de twee erkers met glas-in-loodramen.

De ligging is eigenlijk ideaal. Het Centraal Station ligt op korte afstand, net als de historische binnenstad van Dordrecht. En wil je na een drukke werkdag juist even de rust opzoeken? Dan wandel je zo naar het nabijgelegen Merwesteinpark. Kortom: een fijne combinatie van stedelijk wonen en groen om de hoek. Ook voor de forens is dit een interessante plek; Rotterdam is vanuit Dordrecht uitstekend bereikbaar.

De woning is de afgelopen paar jaar verhuurd geweest. Dat betekent dat deze bovenwoning op sommige punten aandacht nodig heeft. Een paar rechterhanden, een goed plan en vooral een beetje liefde voor de woning zijn hier dan ook zeker gewenst. Zie jij al voor je wat je hiervan kunt maken?

Begane Grond:

De entree bevindt zich op de begane grond en geeft toegang tot de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste Verdieping:

De ruime overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en geeft toegang tot de toiletruimte, keuken en woonkamer. De eenvoudige hoekkeuken biedt een prima basis om naar eigen smaak aan te pakken. De woonkamer is echt heerlijk ruim en dankzij de grote raampartijen komt hier lekker veel licht binnen. De twee kleine erkers met glas-in-lood raampjes zorgen daarbij voor een bijzonder sfeertje en geven deze ruimte net dat beetje extra karakter. Op deze verdieping bevindt zich tevens een kleine slaapkamer; ideaal als slaap-, werk- of hobbykamer.

Tweede Verdieping:

Ook hier is de ruimte verrassend! De overloop geeft toegang tot het kleine balkon, gelegen op het zuidoosten. De badkamer is voorzien van een vaste wastafel en ligbad. Daarnaast zijn er twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de straatzijde beschikt opnieuw over twee charmante erkers, waardoor ook hier het karakter van de woning goed zichtbaar is.

Vanuit één van de vaste kasten op de slaapkamer is de kleine bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de CV-combiketel.

Buiten:



Aan de zijkant van het appartementencomplex bevindt zich de deur naar de berging. Handig voor de fiets, gereedschap en andere spullen die je liever niet in huis hebt staan.

Wijk Centrum:

Wonen nabij het centrum van Dordrecht betekent dat je veel voorzieningen binnen handbereik hebt. De historische binnenstad biedt een leuke mix van winkels, horeca, cultuur en monumentale plekken. Tegelijkertijd woon je hier op korte afstand van het groen van het Merwesteinpark. Een centrale woonomgeving dus, waarbij je na een dag werken alle kanten op kunt: de stad in, het park in óf gewoon lekker thuis aan de slag met jouw nieuwe woonplek!

BIJZONDERHEDEN:

- * Ruime bovenwoning verdeeld over twee woonlagen
- * Centrale ligging nabij station en historische binnenstad
- * Merwesteinpark op korte afstand
- * Karakteristieke erkers met glas-in-loodramen
- * Balkon op het zuidoosten
- * Kleine bergzolder
- * Berging aan de zijkant van het complex
- * Woning is de afgelopen jaren verhuurd geweest en verdient aandacht
- * Een leuke woning voor de handige koper met ideeën!

ONZE TIP

Aankopen? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in! Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

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. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 250.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bijdrage VVE	€ 105,00 per maand

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1927
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Tentdak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	103 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe Bergruimte	7 m ²
Inhoud	375 m ³

Indeling

Aantal kamers	6 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 ligbad en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op	1 ^e
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie

Energie

Definitief energielabel	G
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt uit 2015, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht K 9229
 Omvang
 Eigendomssituatie

Geheel perceel
 Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging
 Tuin
 Balkon/dakterras

Aan drukke weg en in centrum
 Geen tuin
 Balkon aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren en parkeervergunningen

VVE Checklist

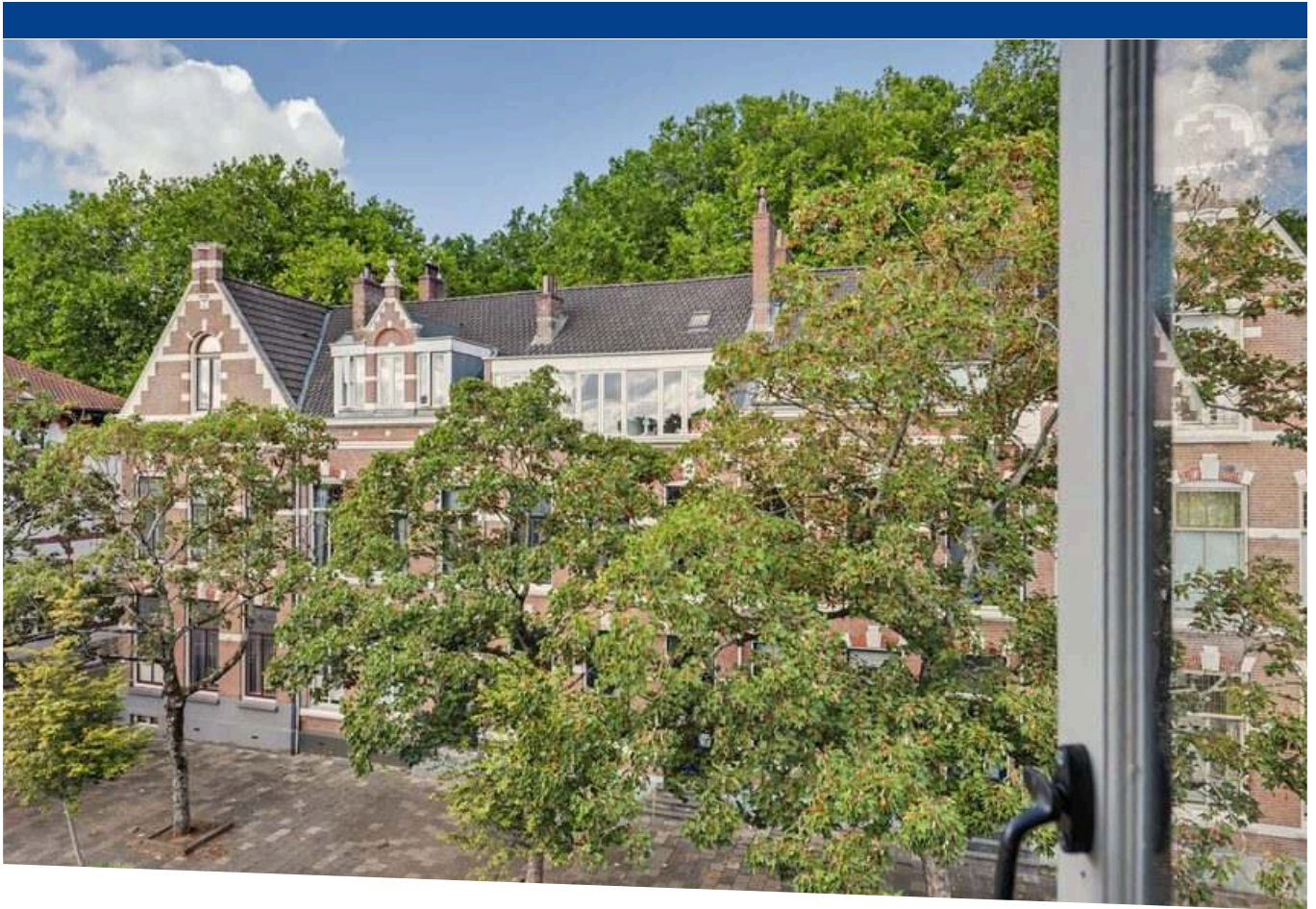
Inschrijving KvK
 Jaarlijkse vergadering
 Periodieke bijdrage
 Reservefonds aanwezig
 Onderhoudsplan
 Opstalverzekering

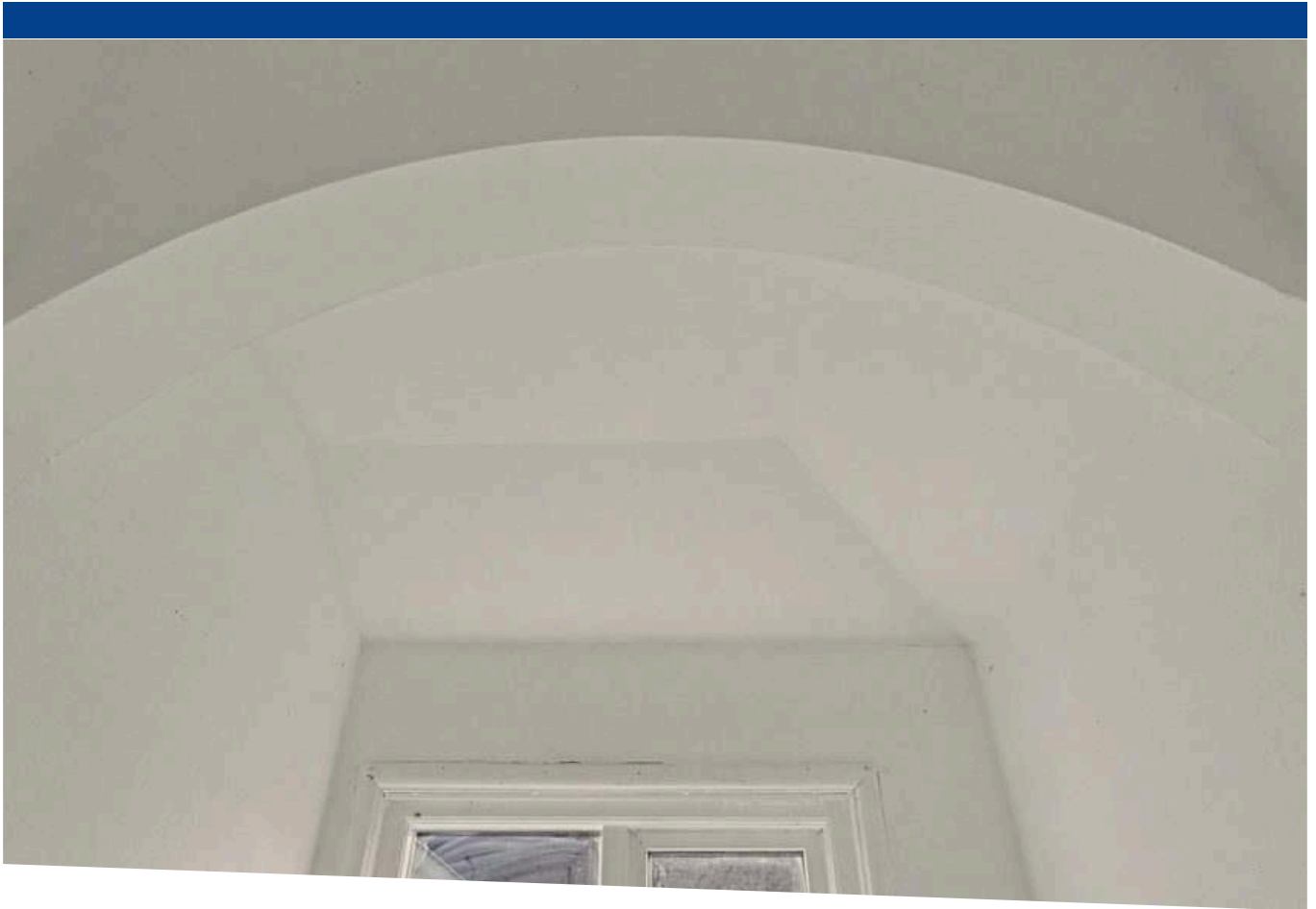
Ja
 Nee
 Ja (€ 105,00)
 Ja
 Nee
 Ja

Toulonselaan 62, Dordrecht





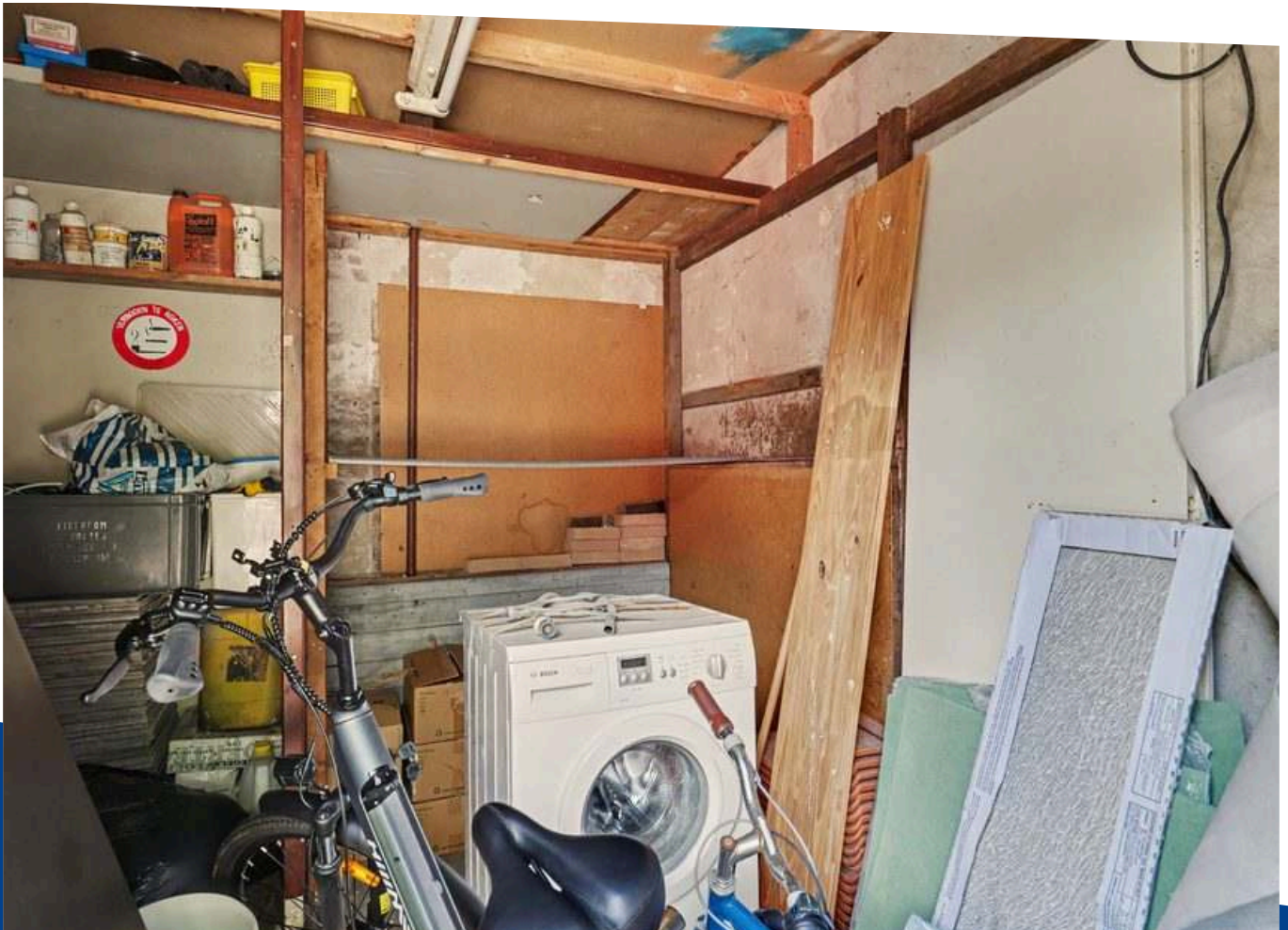
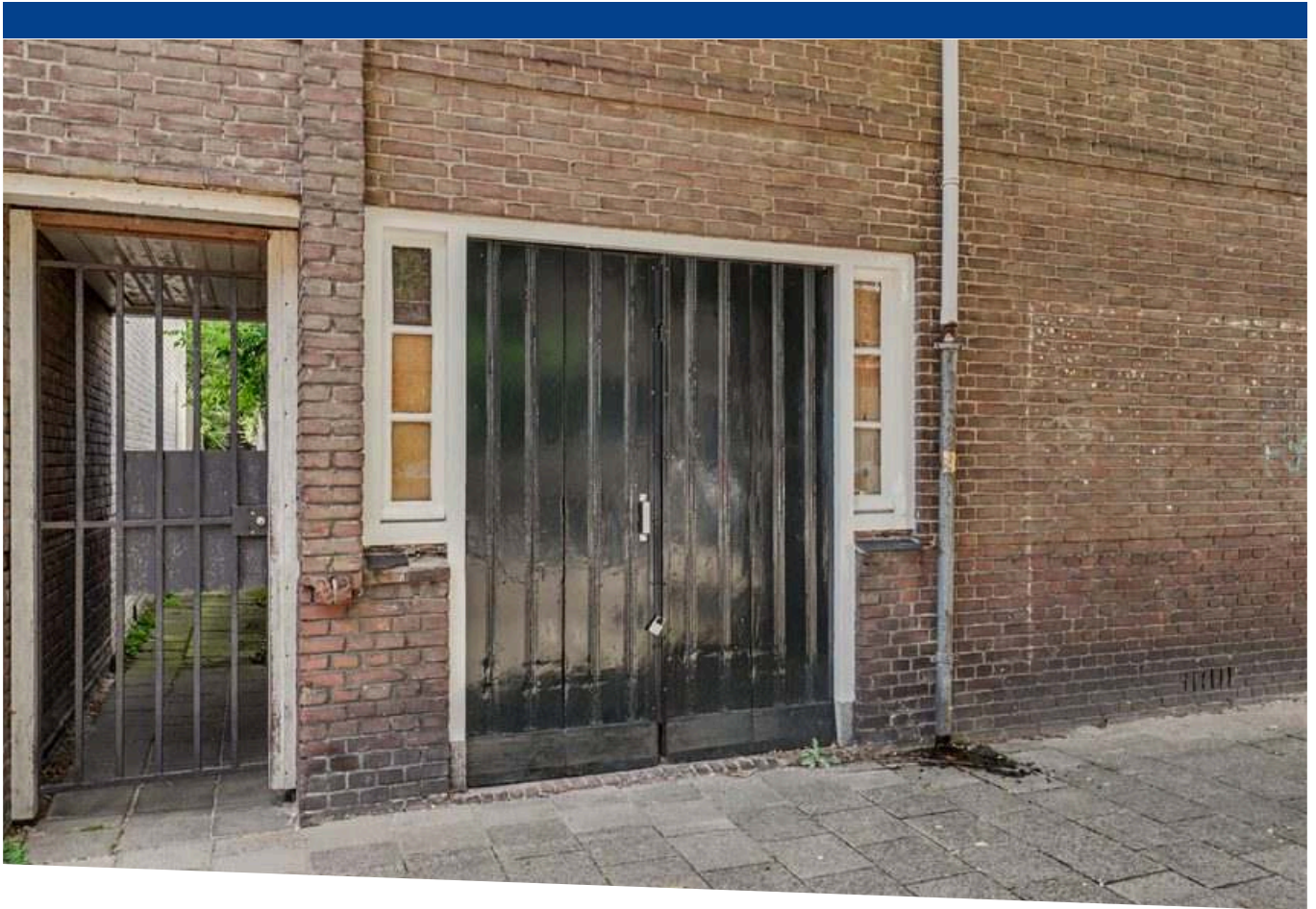


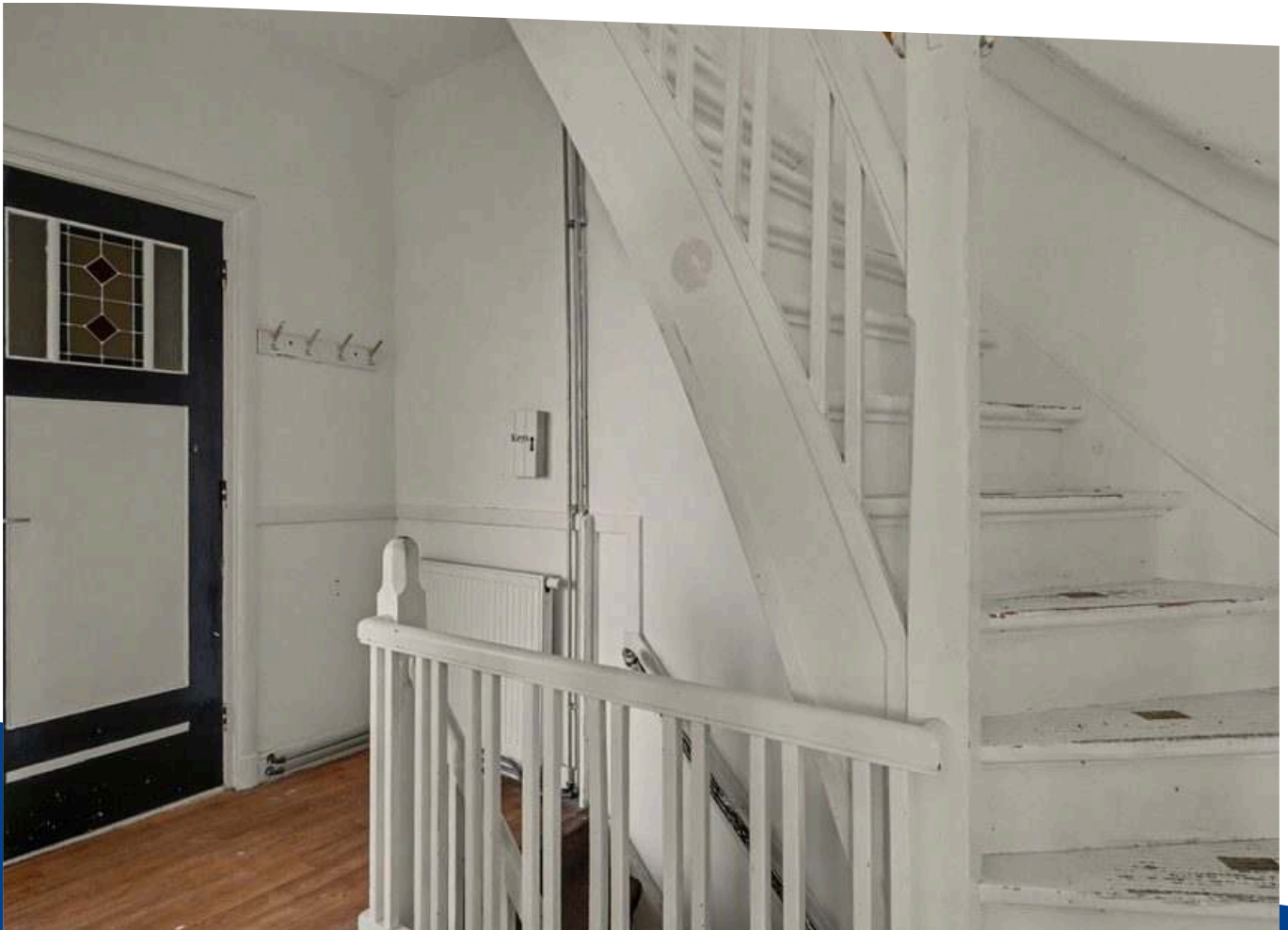
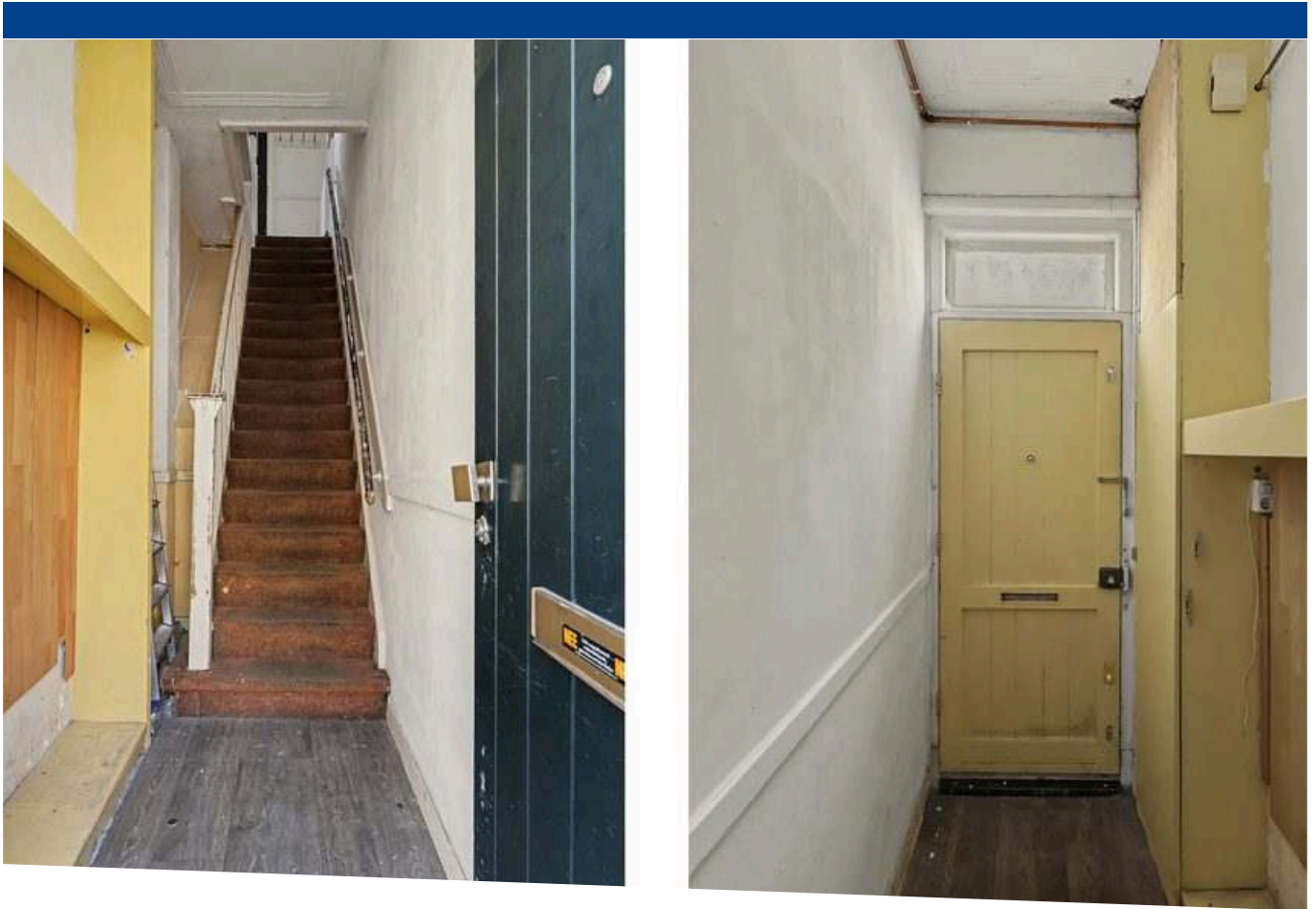


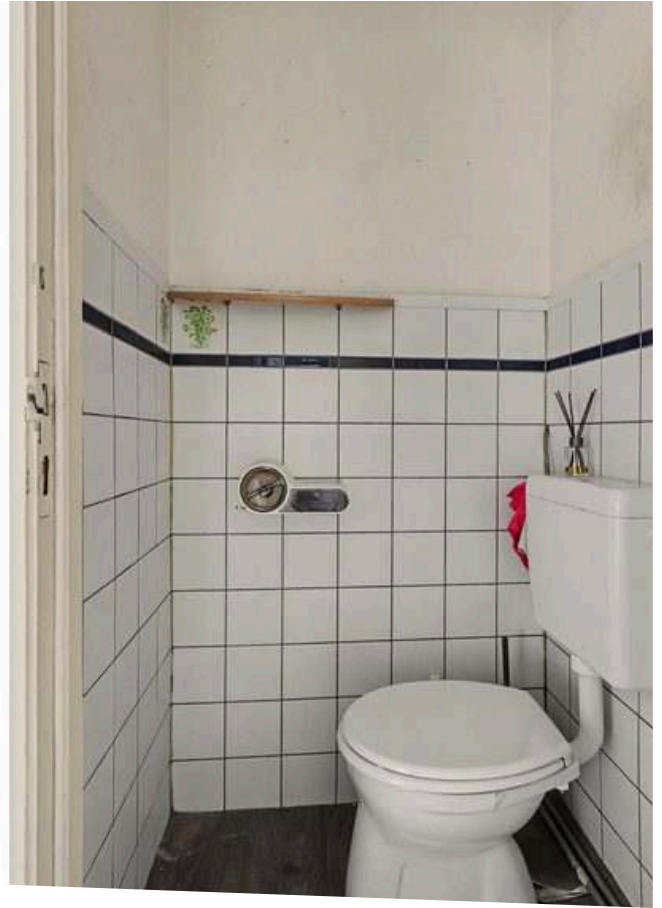


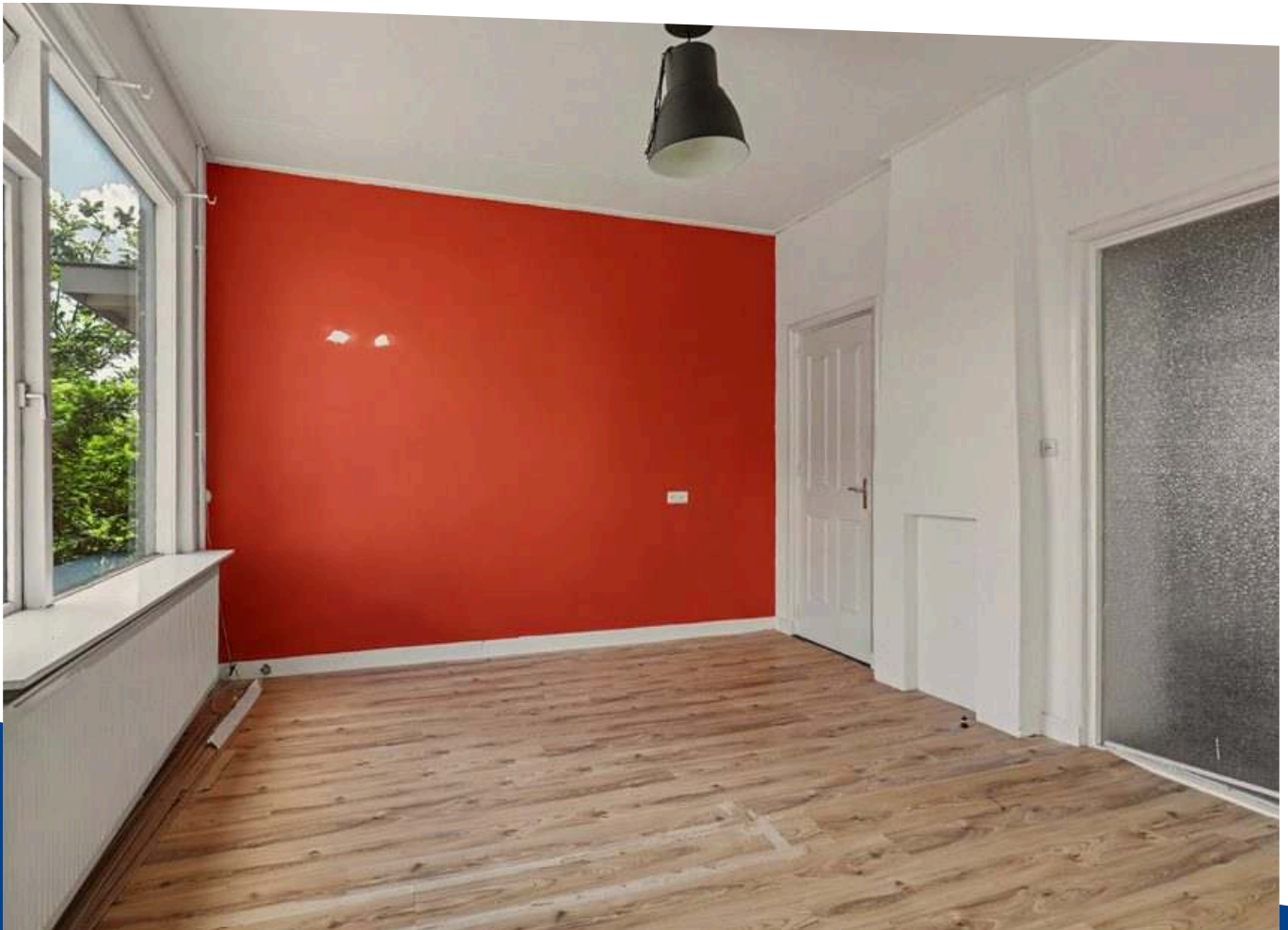
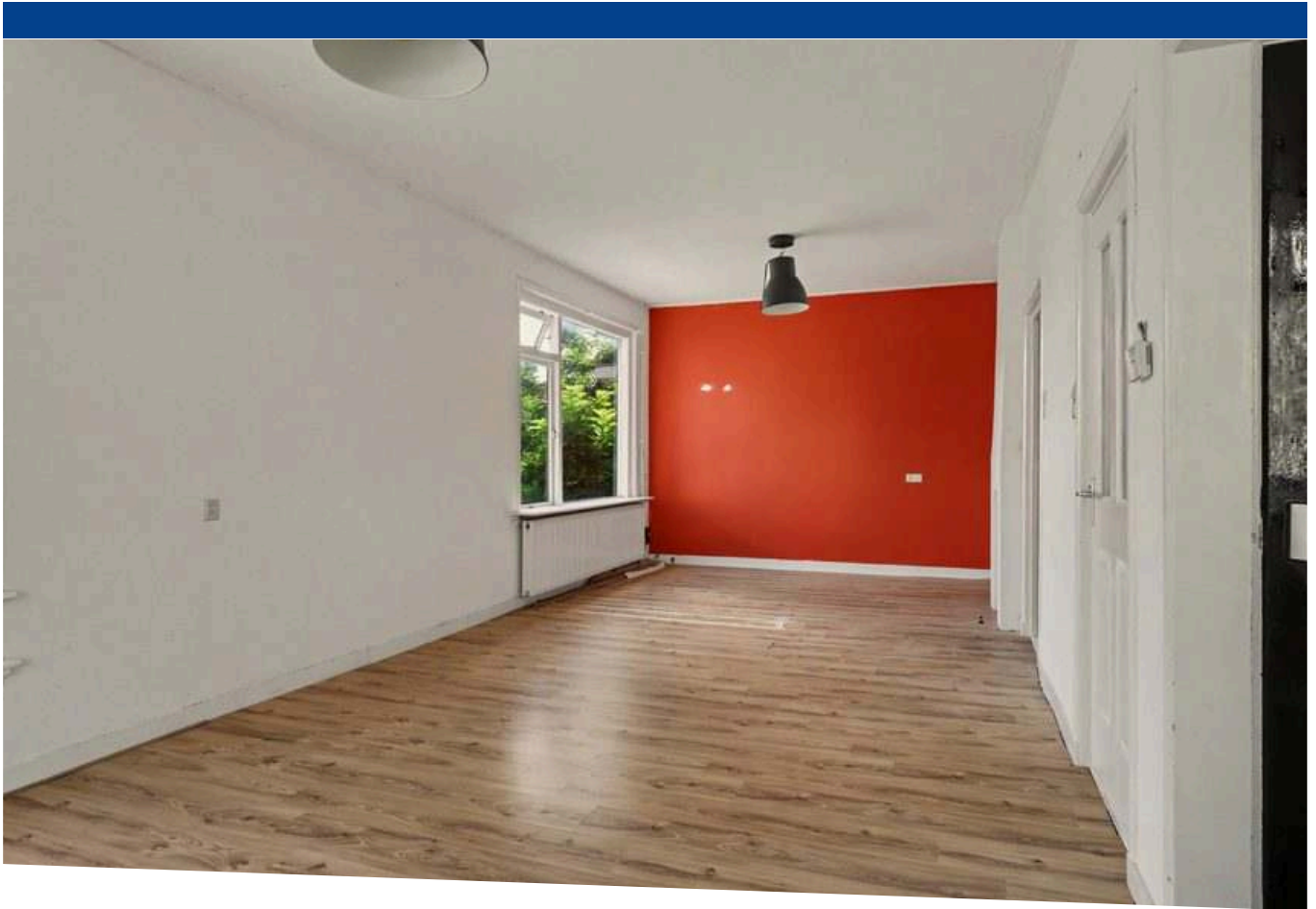


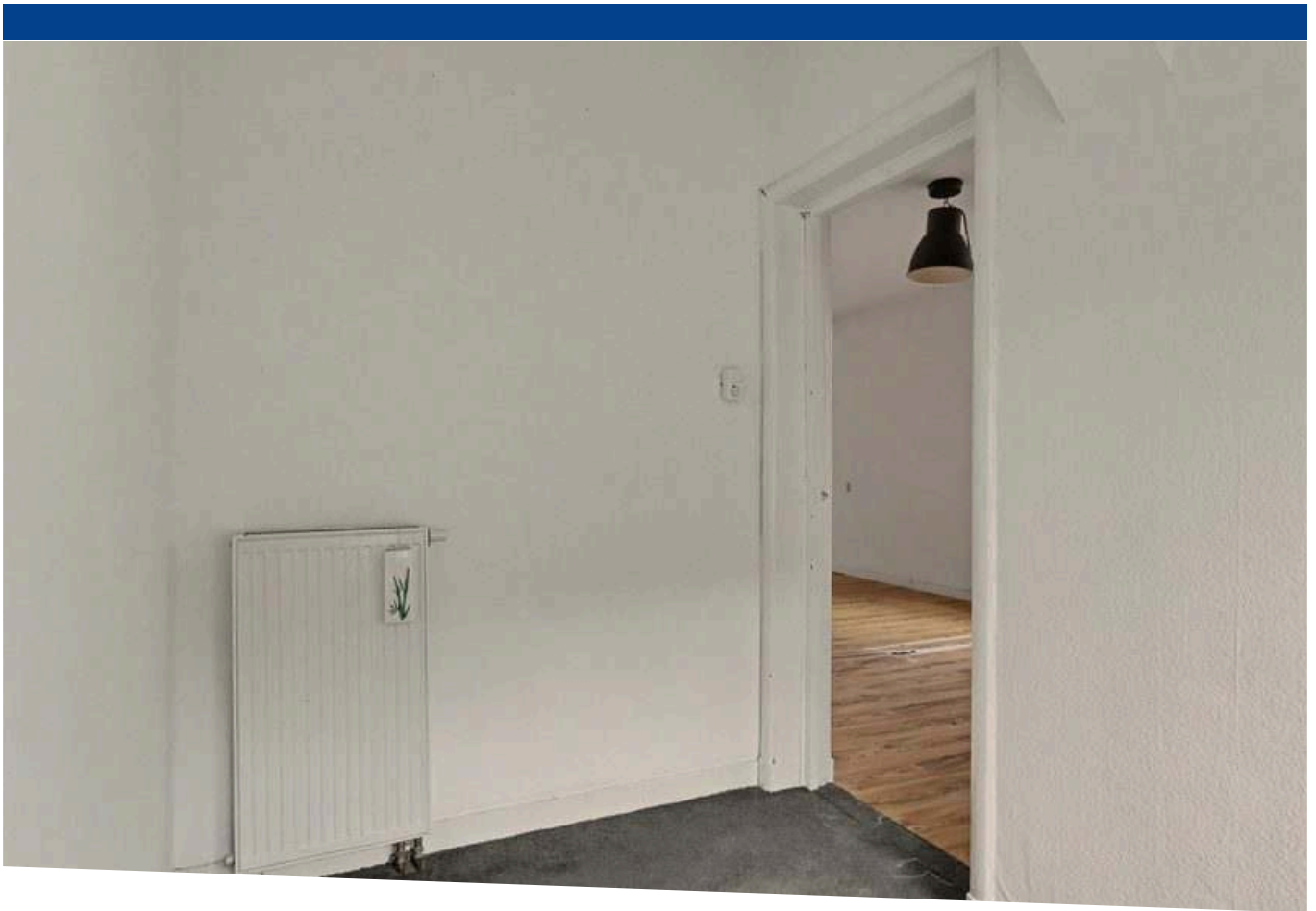


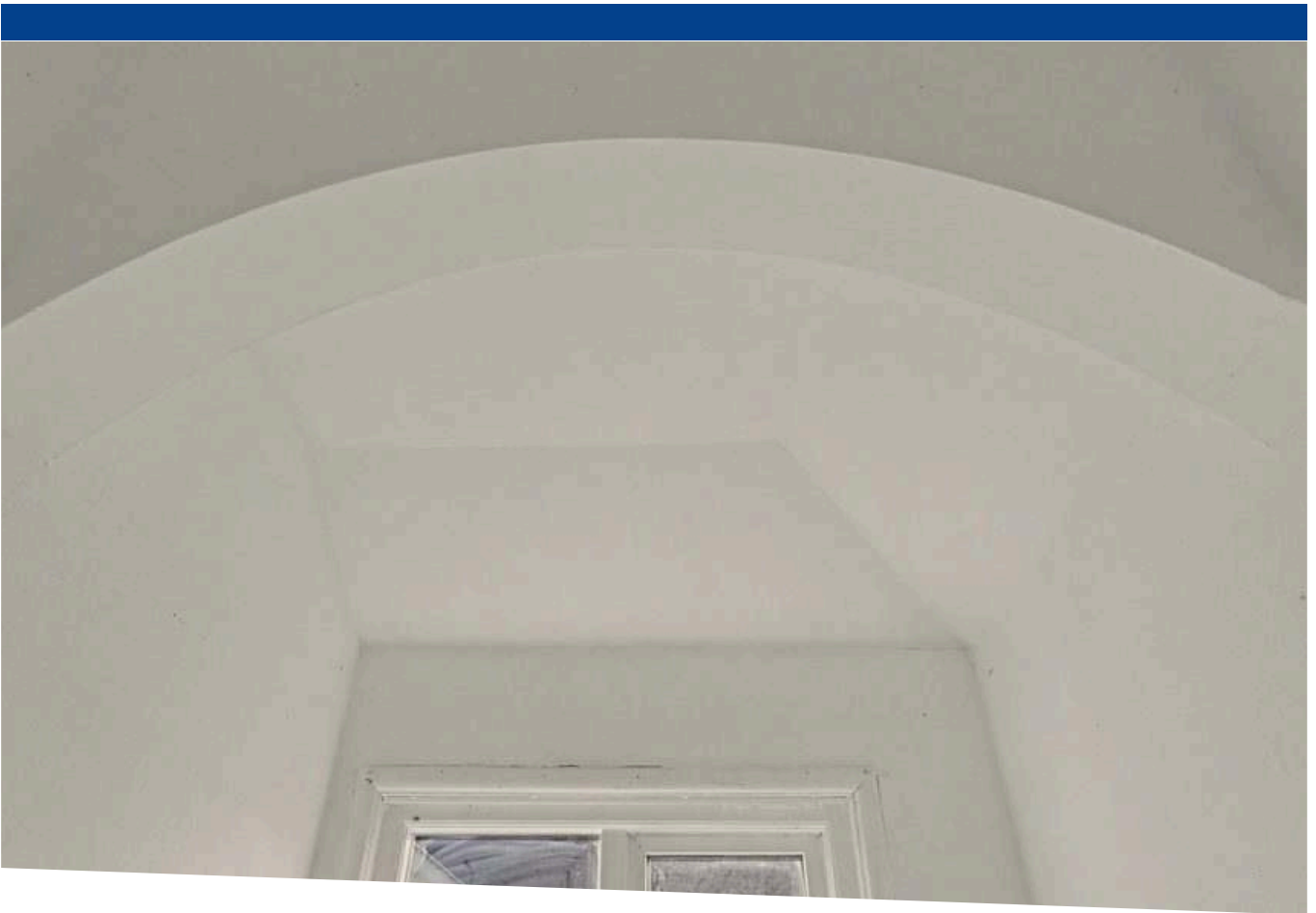


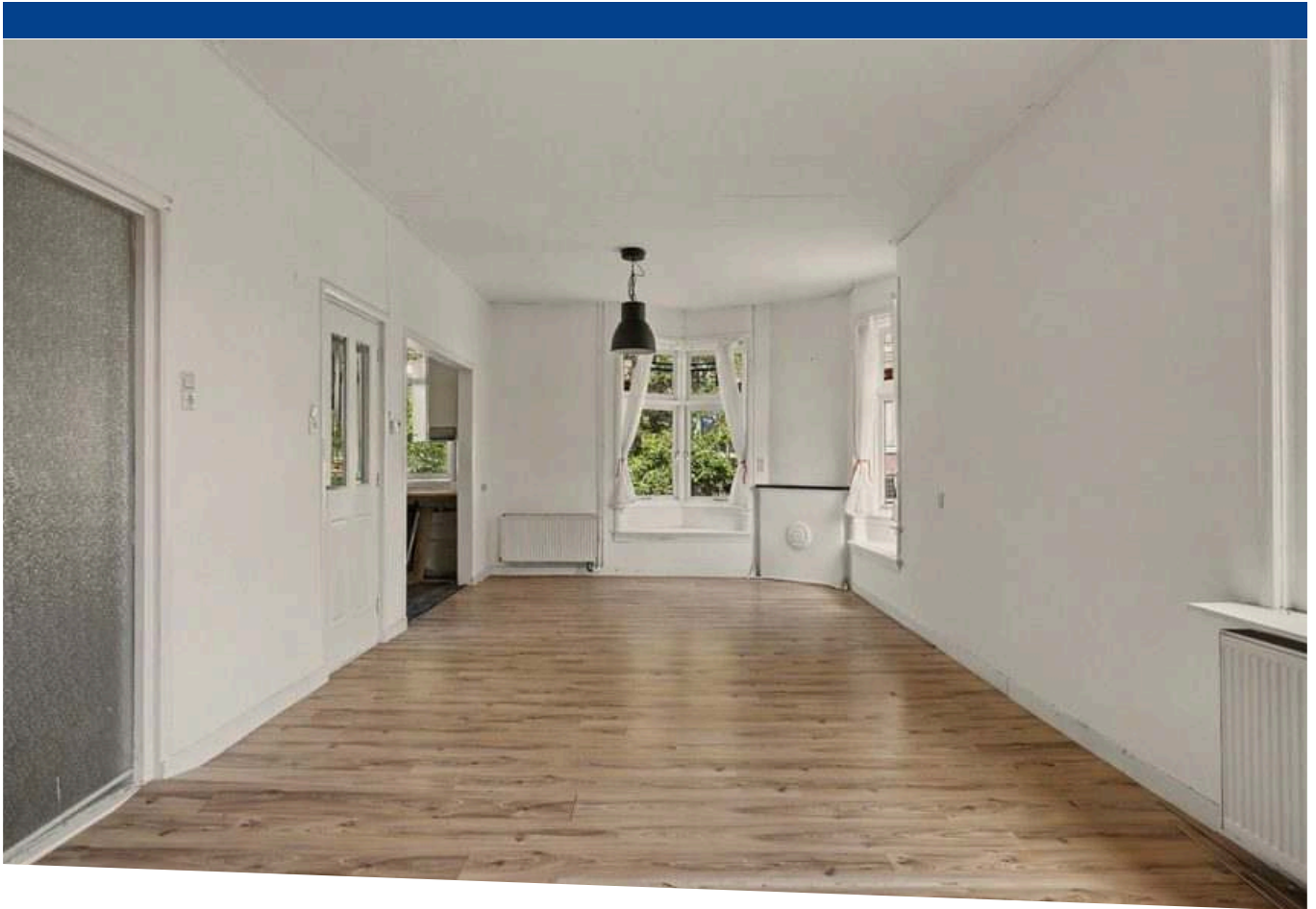




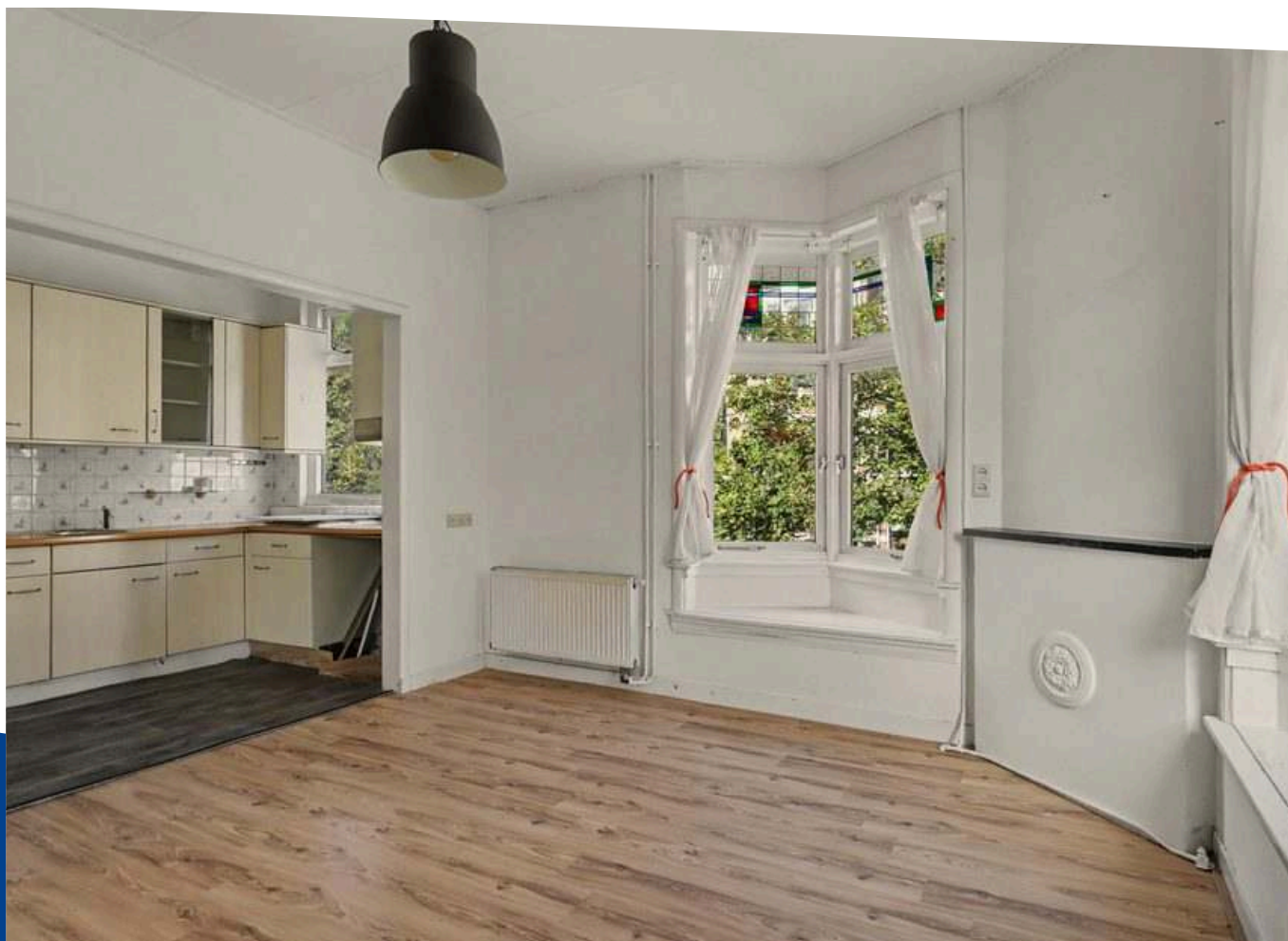
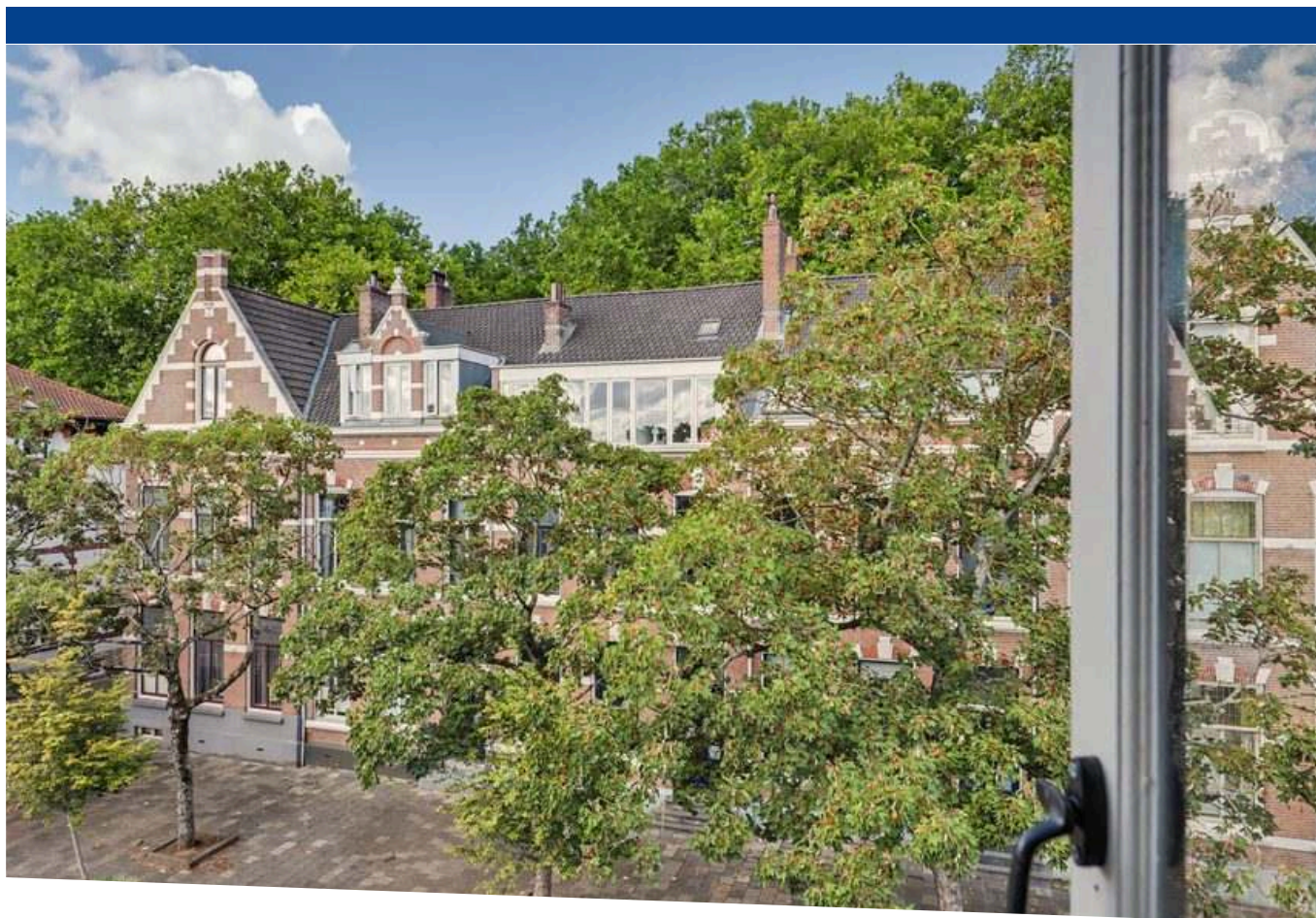


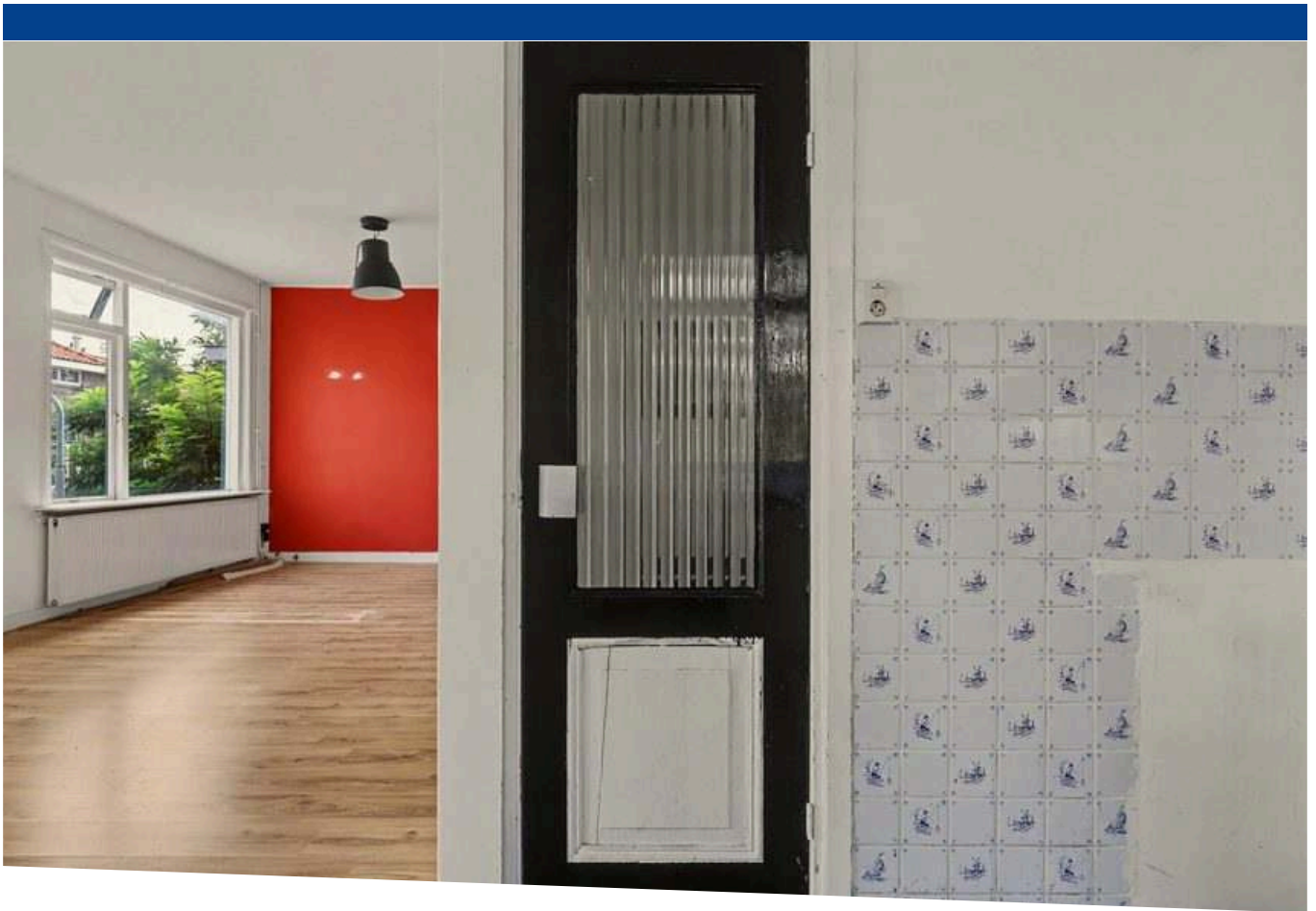


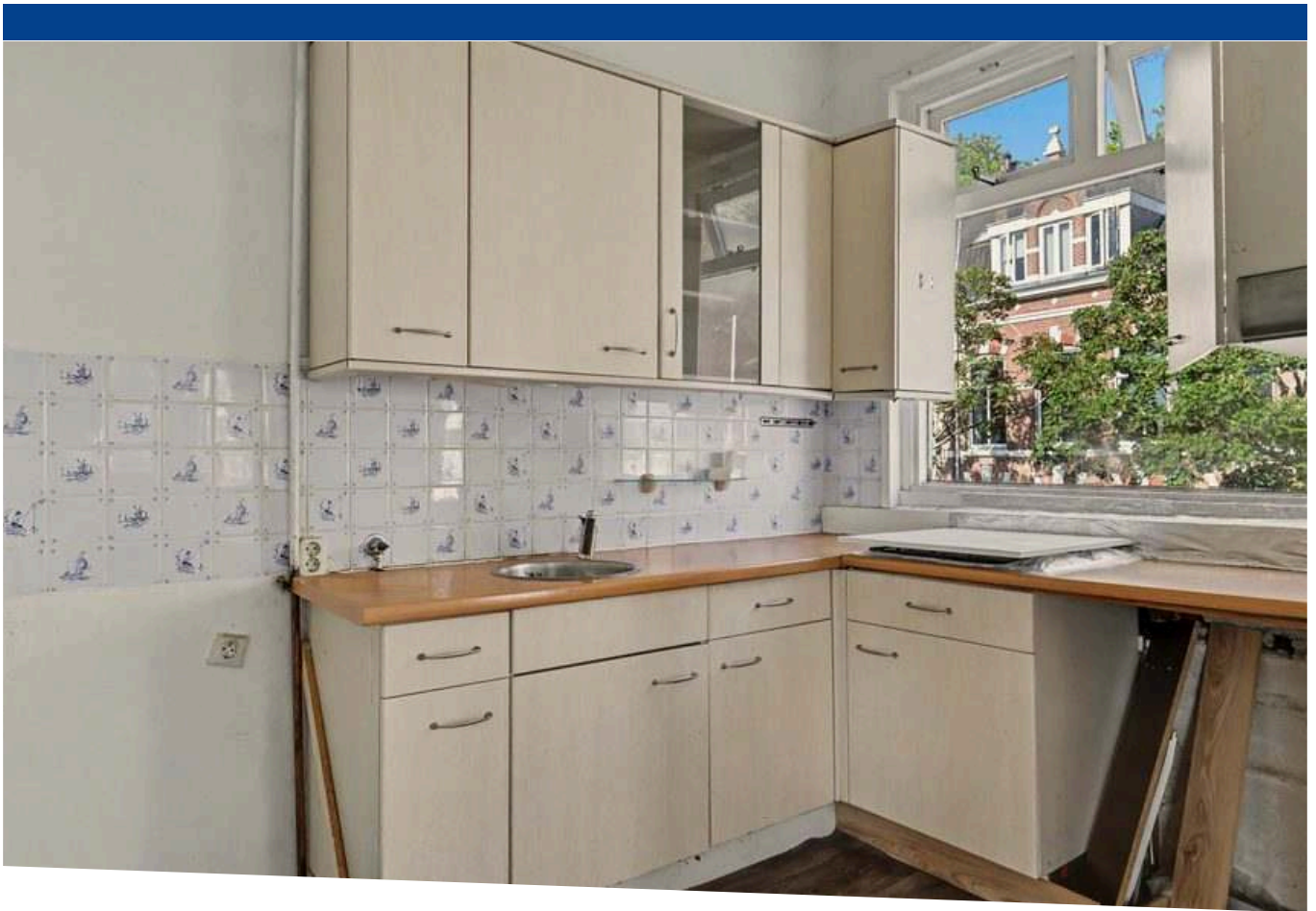


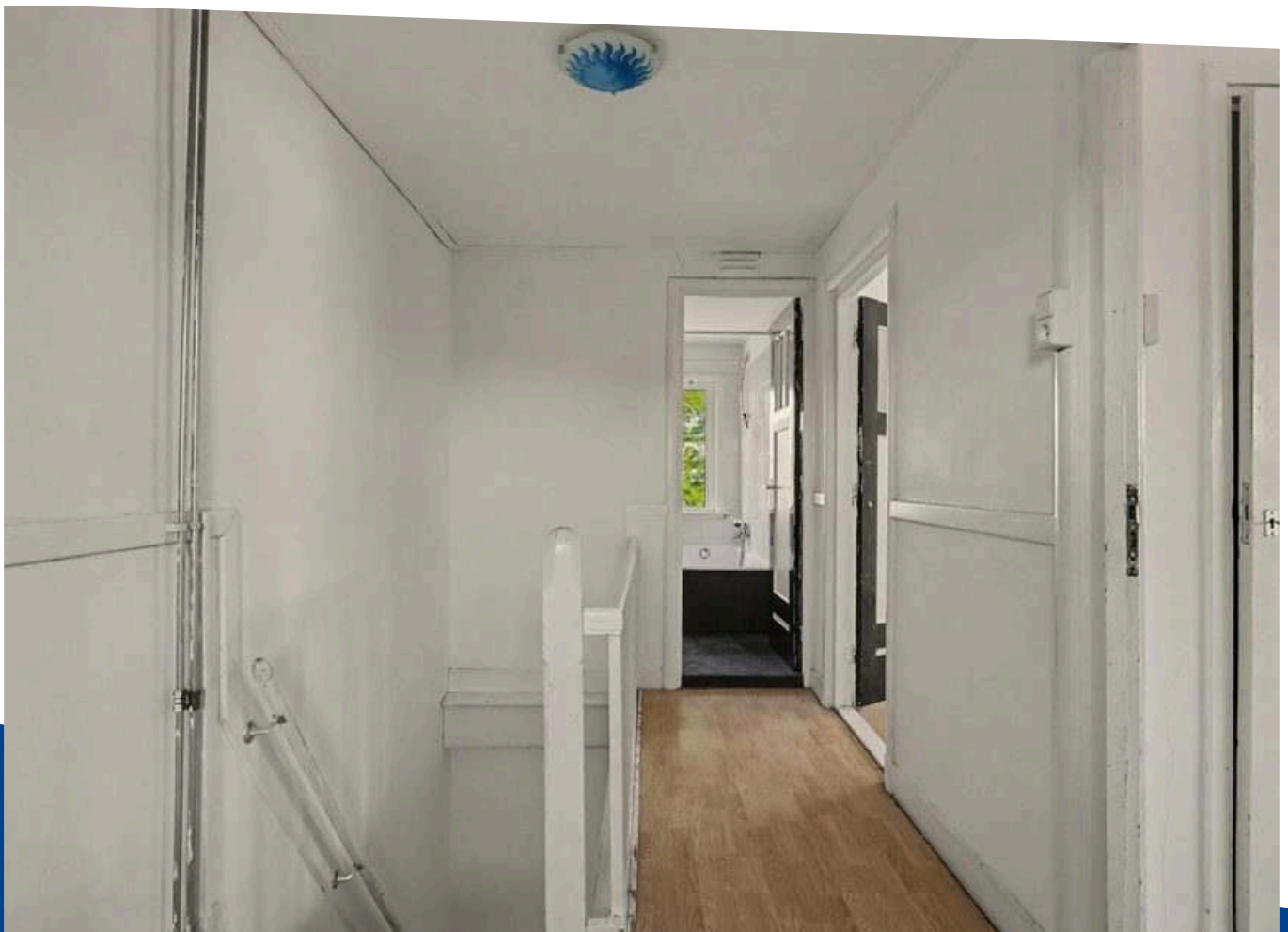
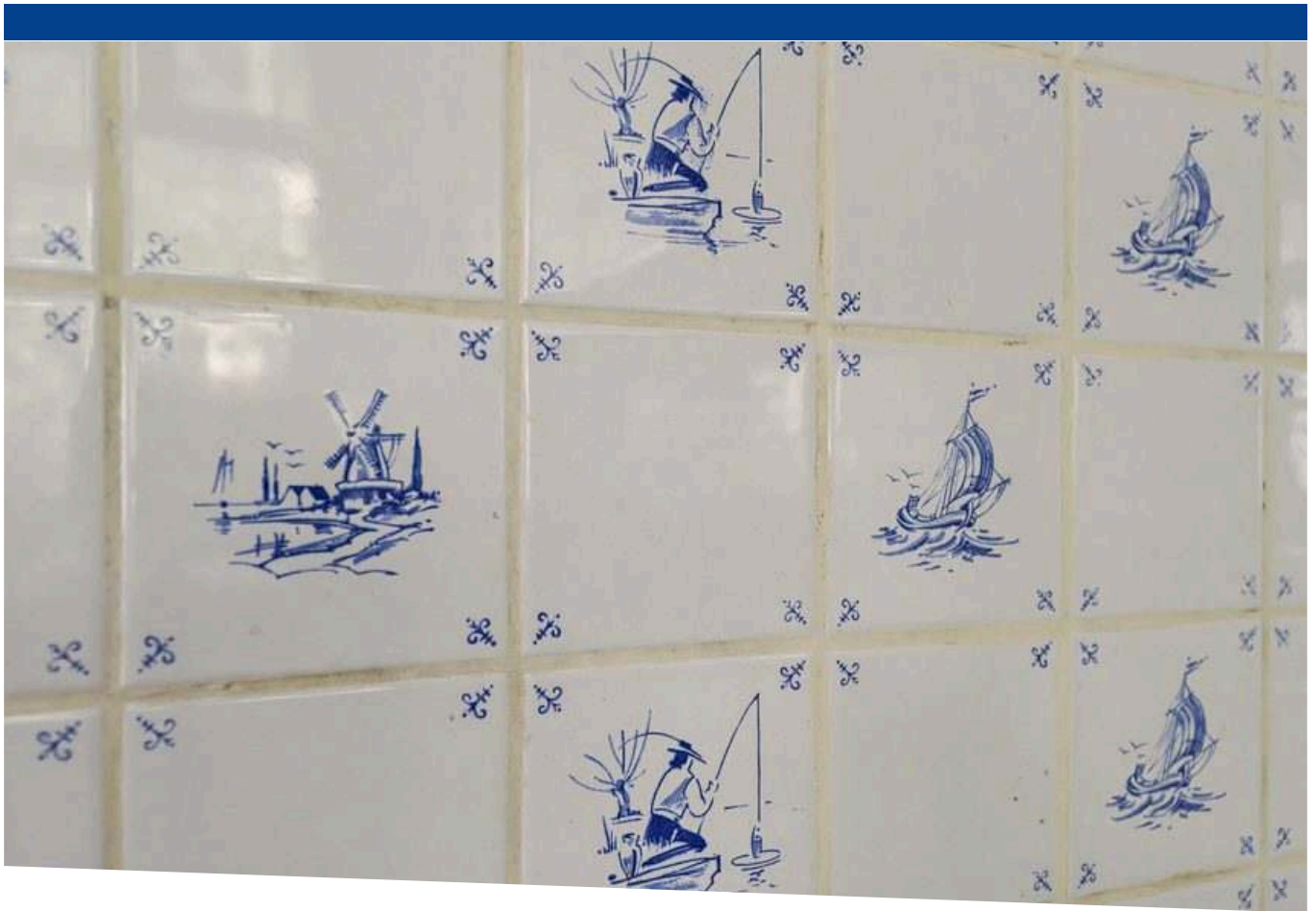


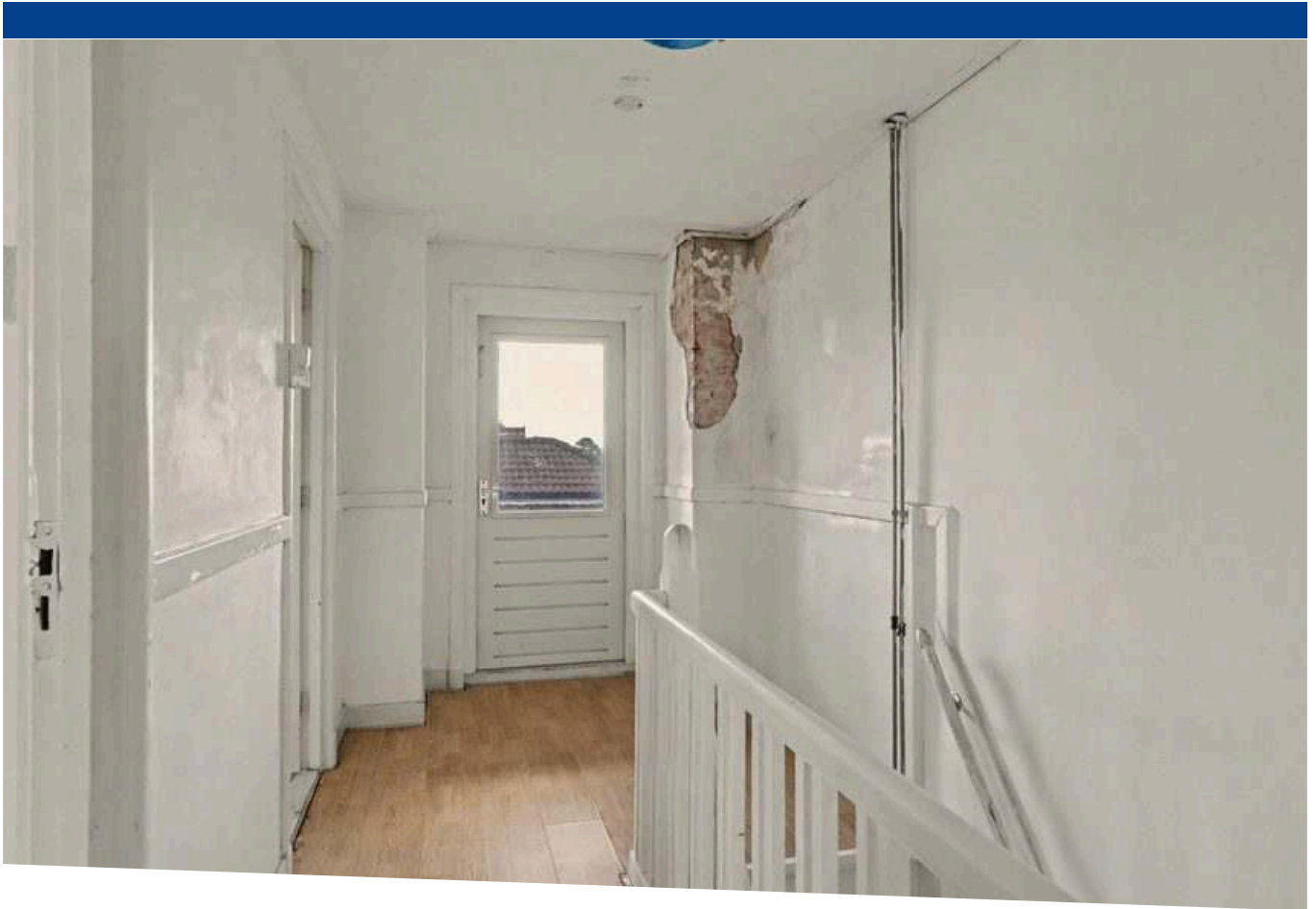




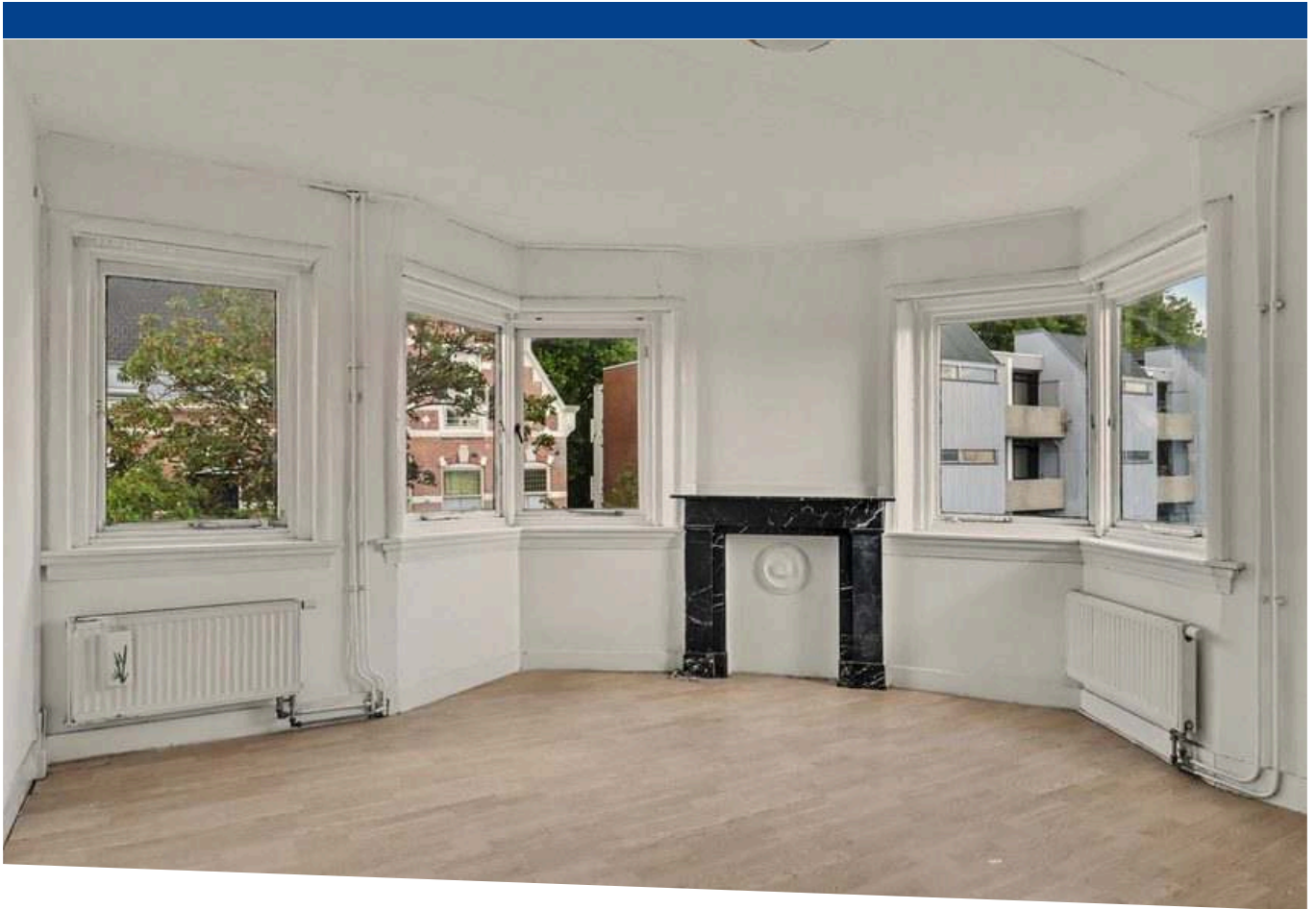


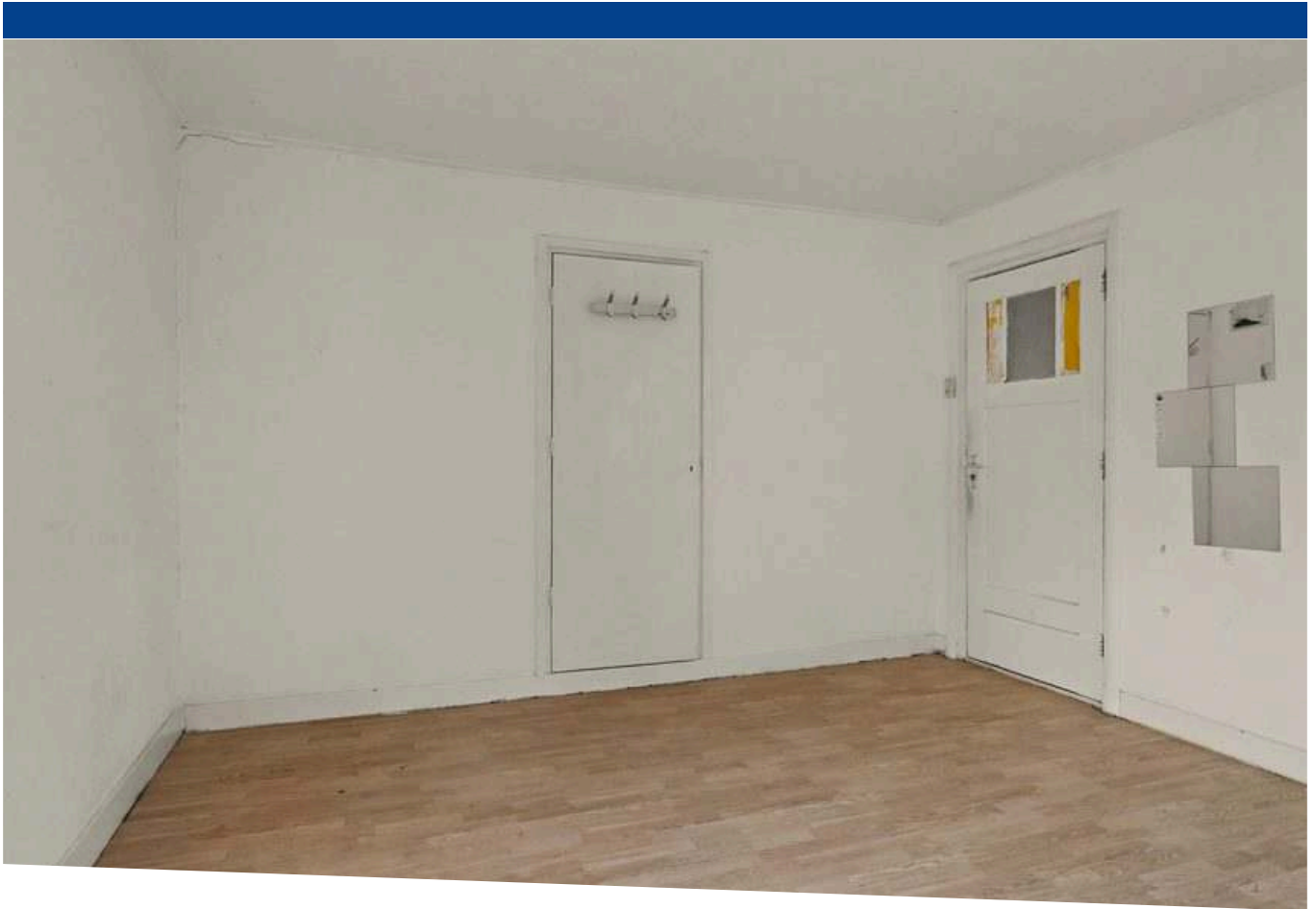


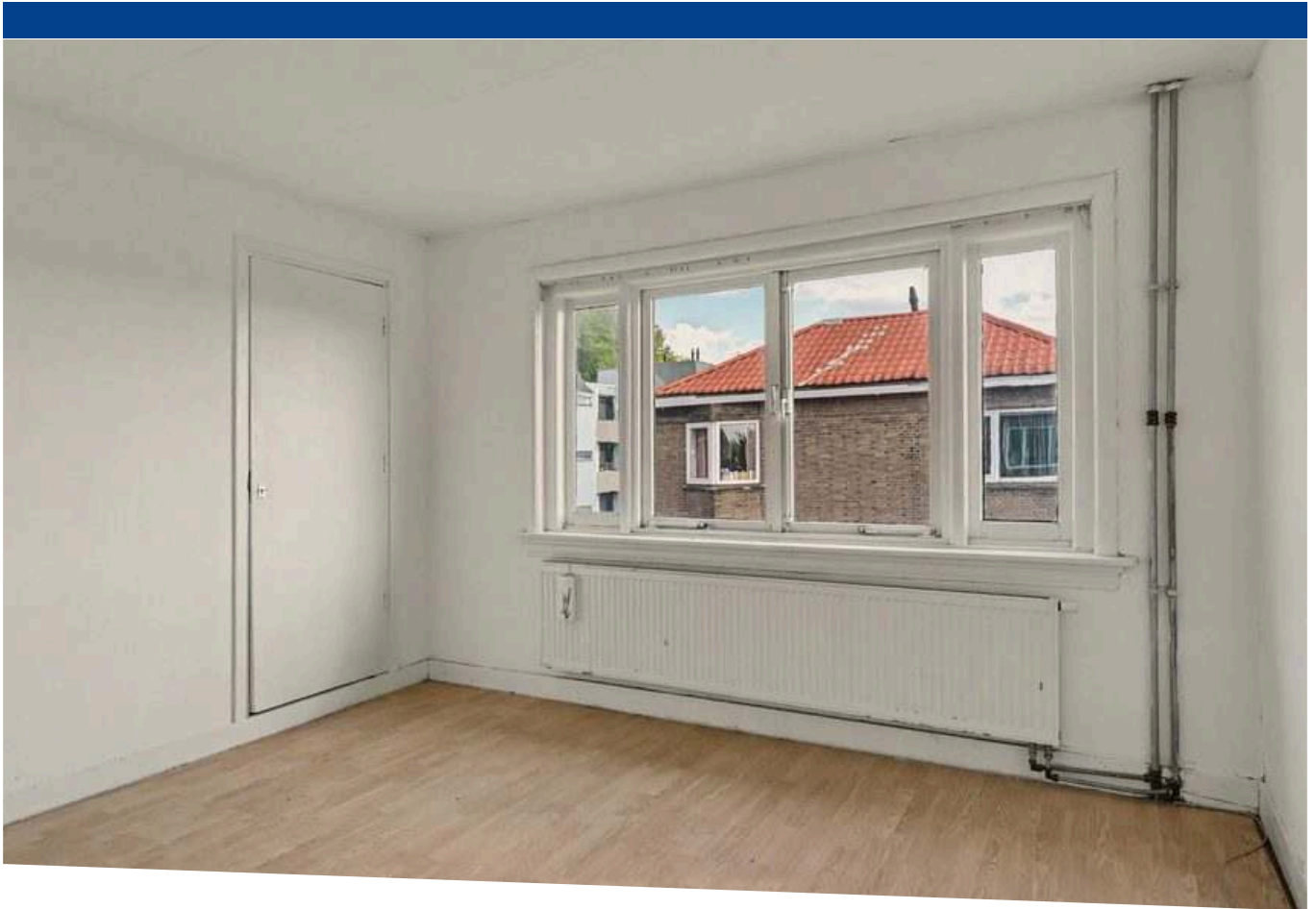


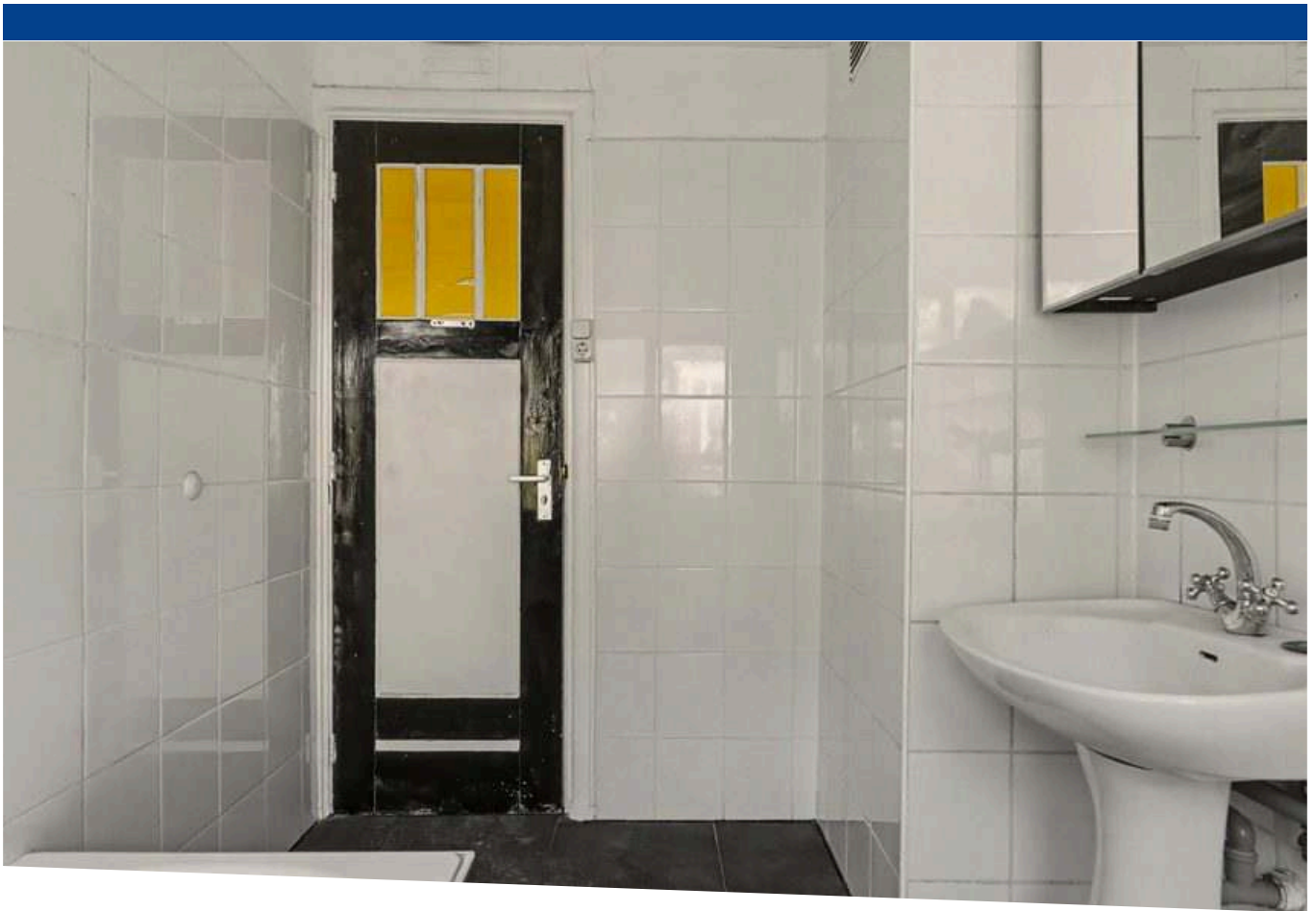


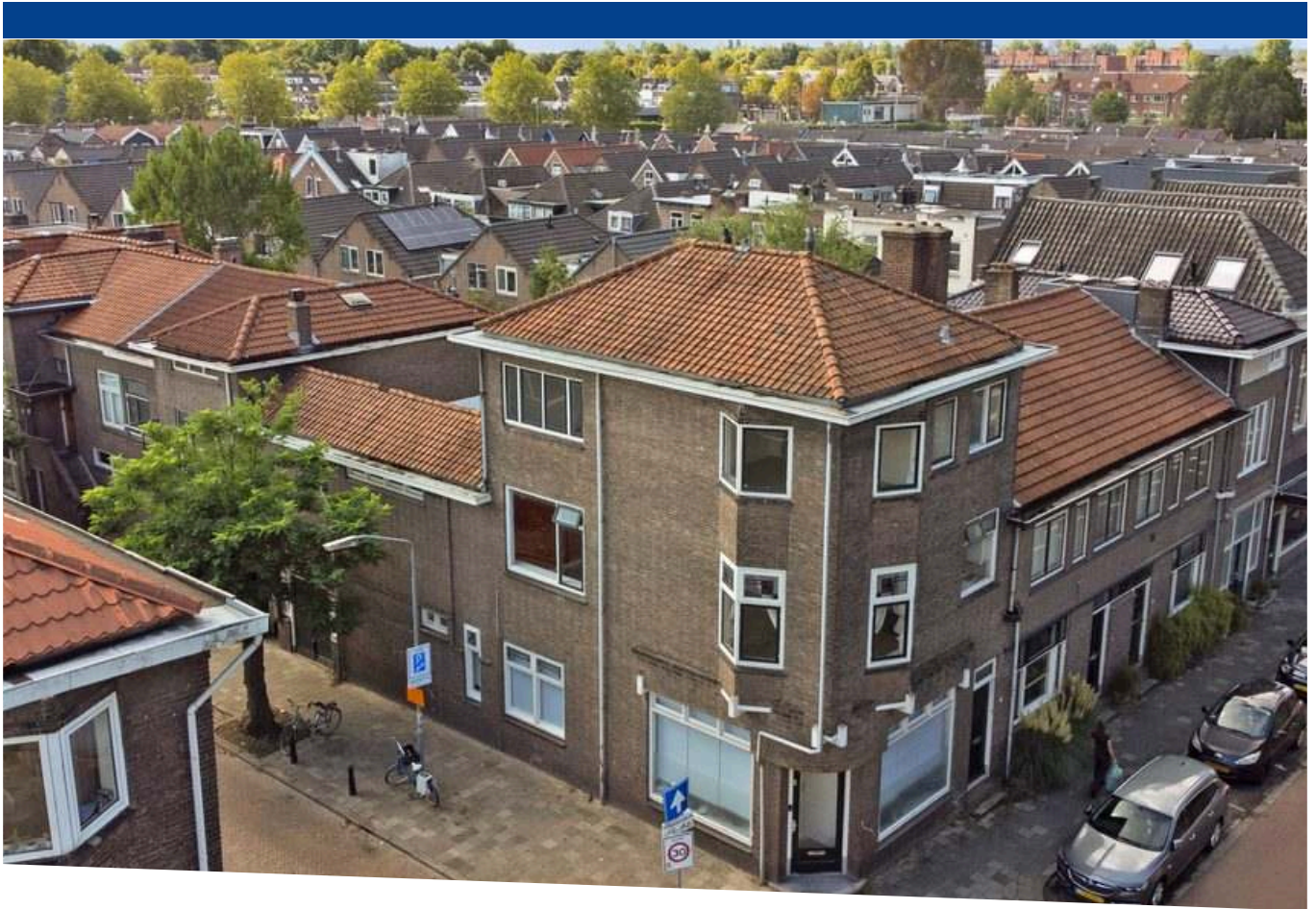








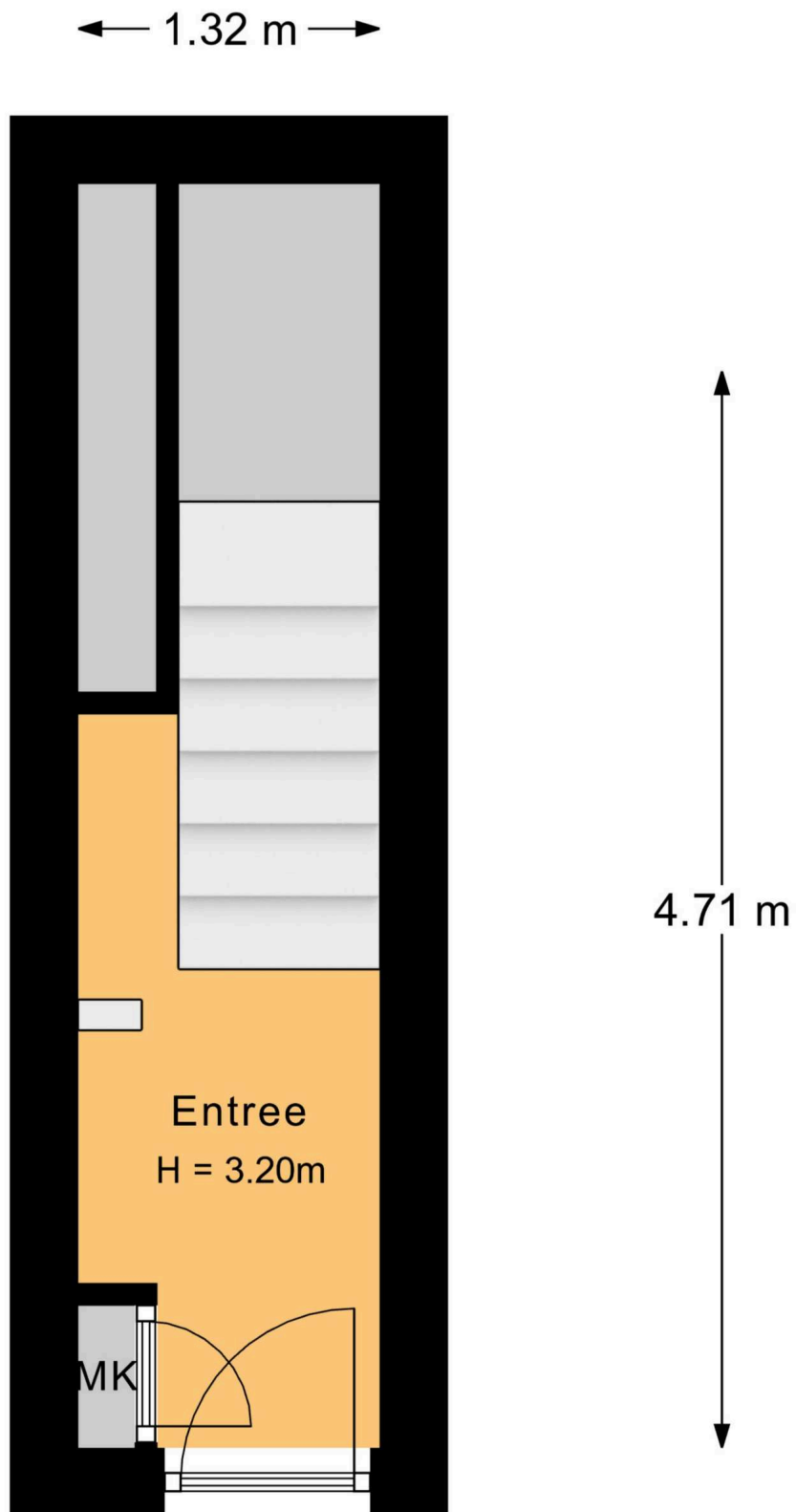








Plattegronden



Begane Grond



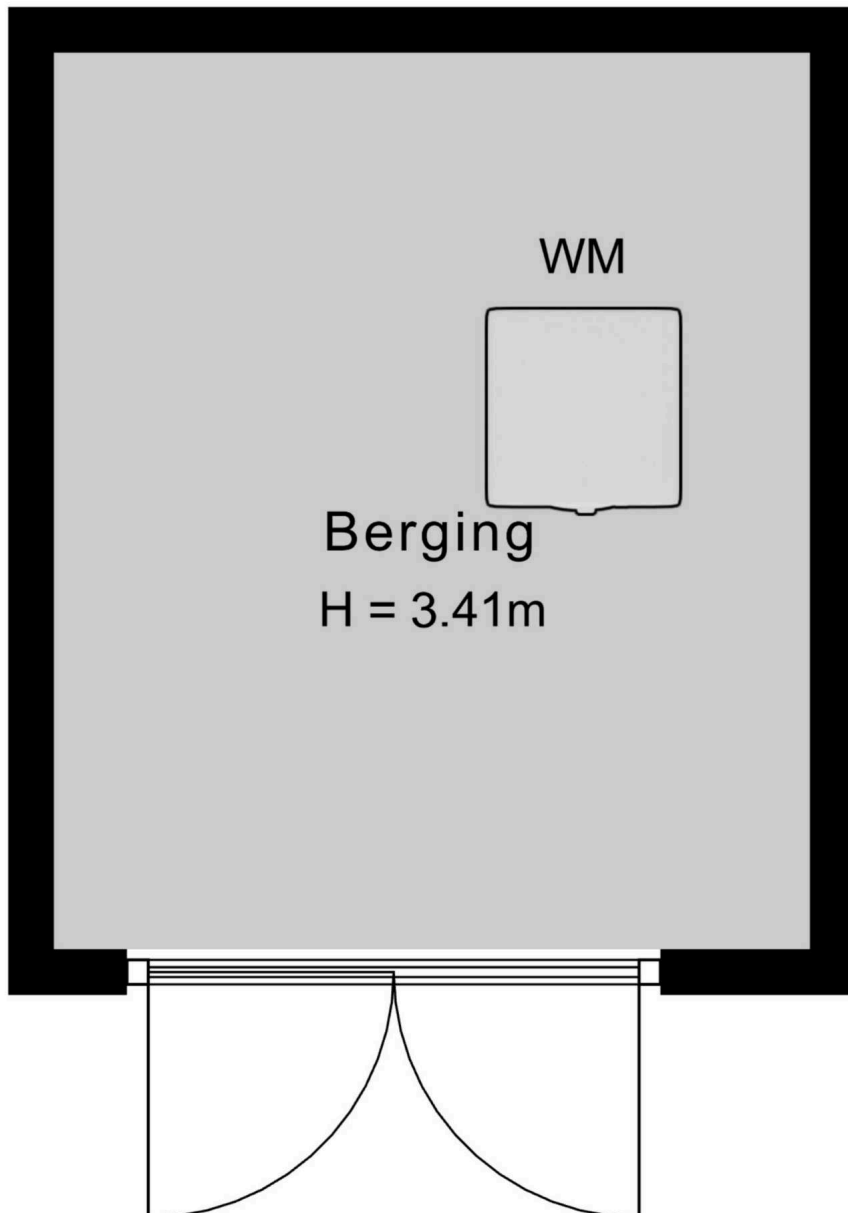
1e Verdieping



2e Verdieping

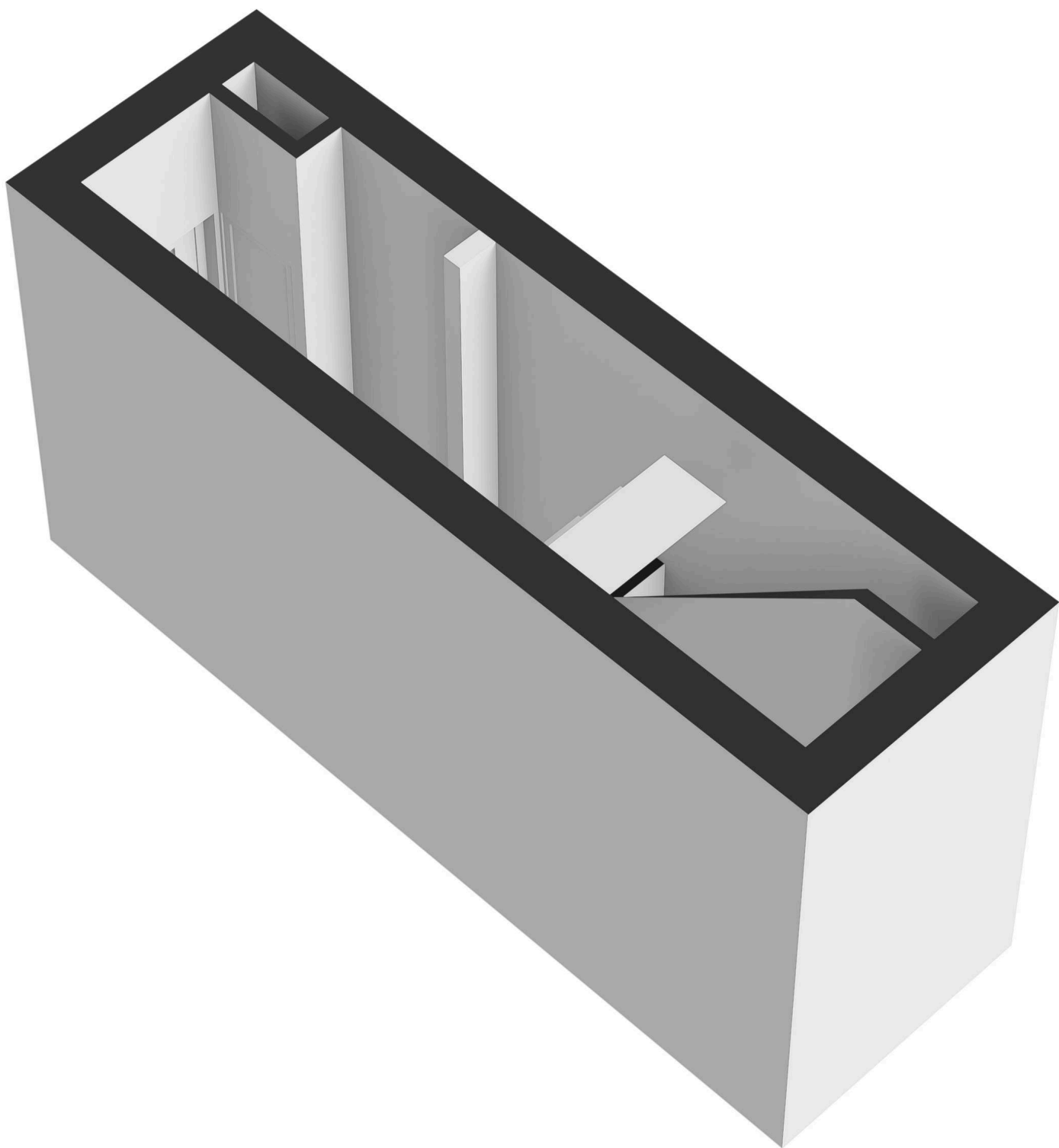


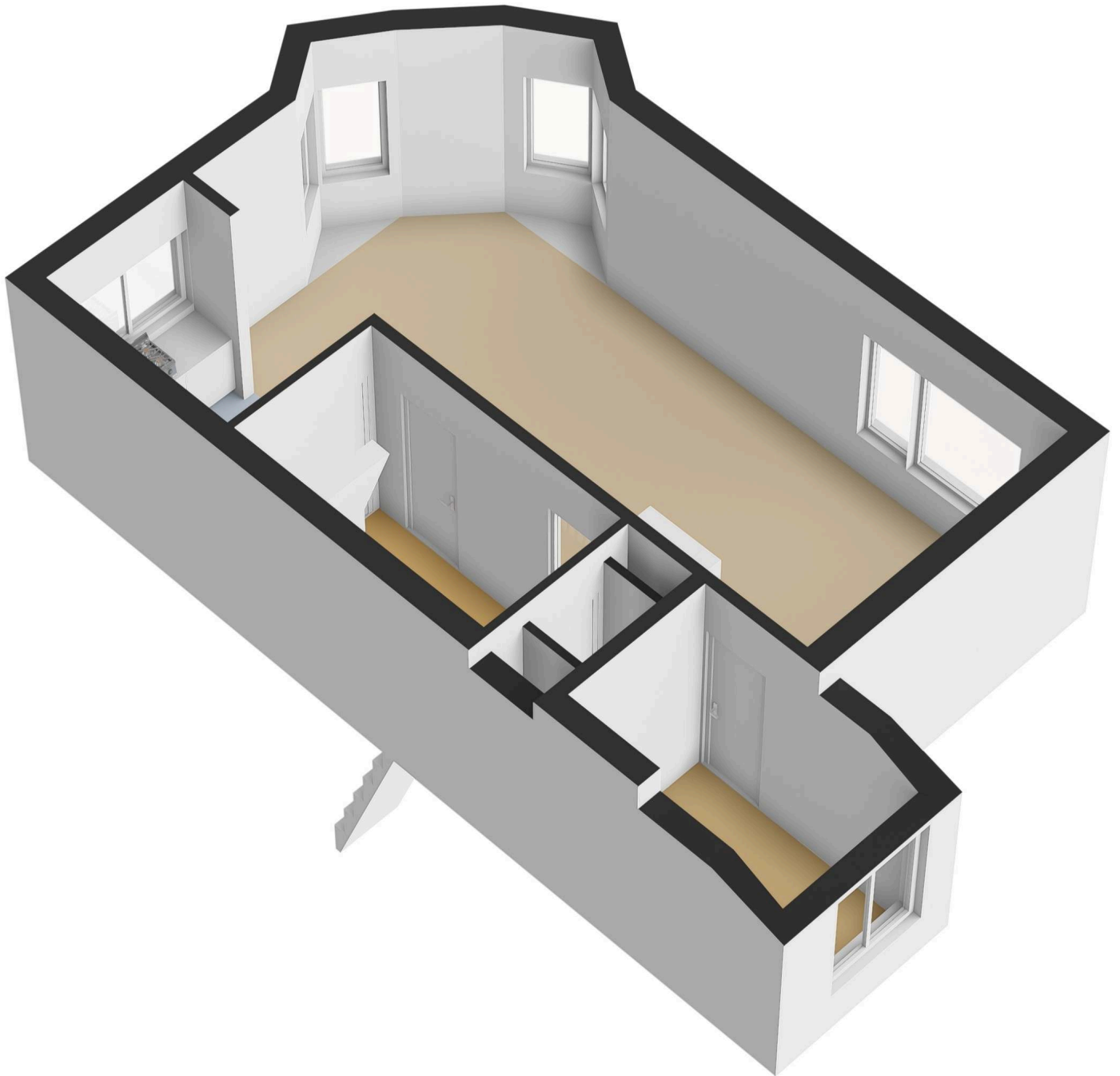
← 2.48 m →

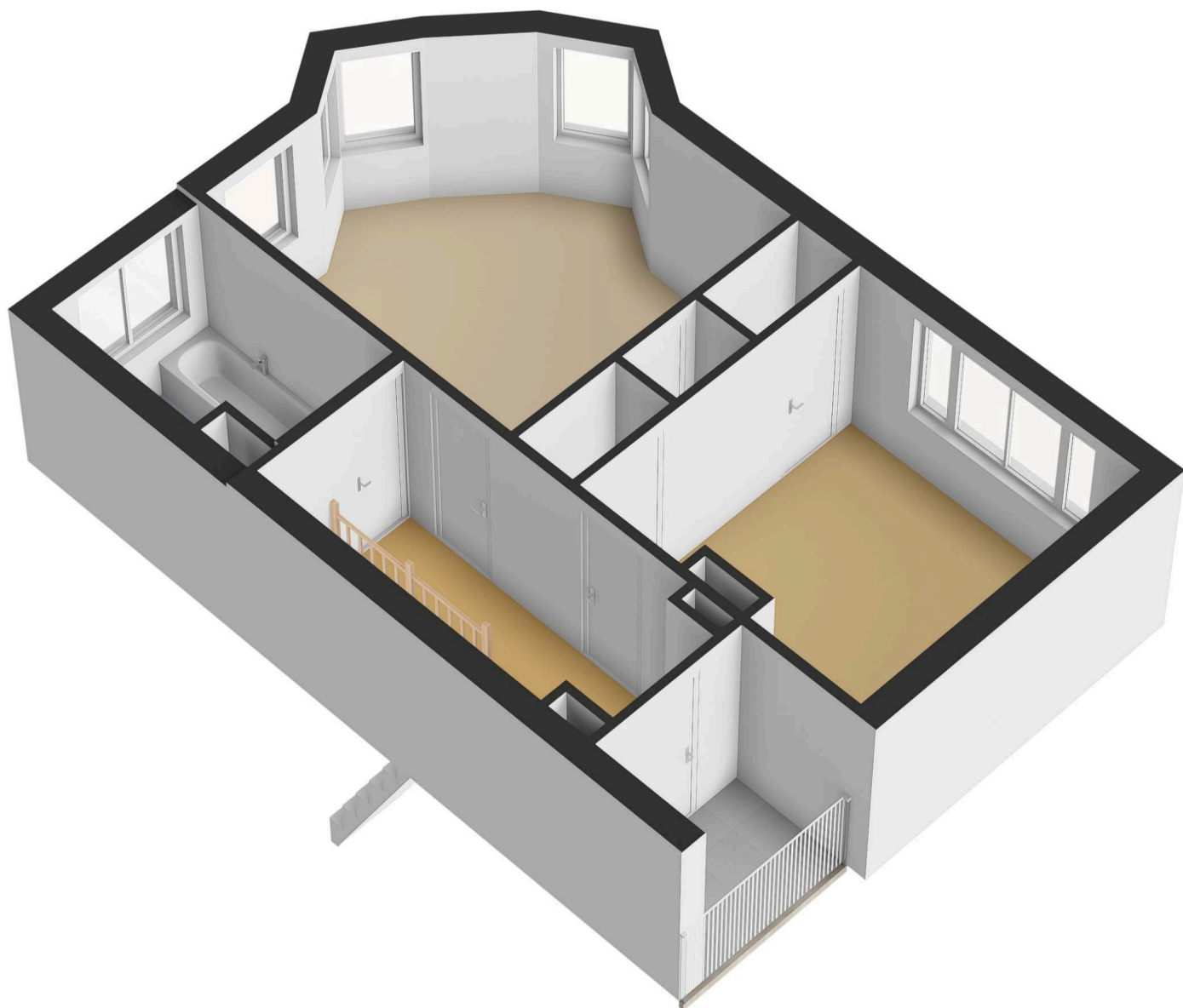


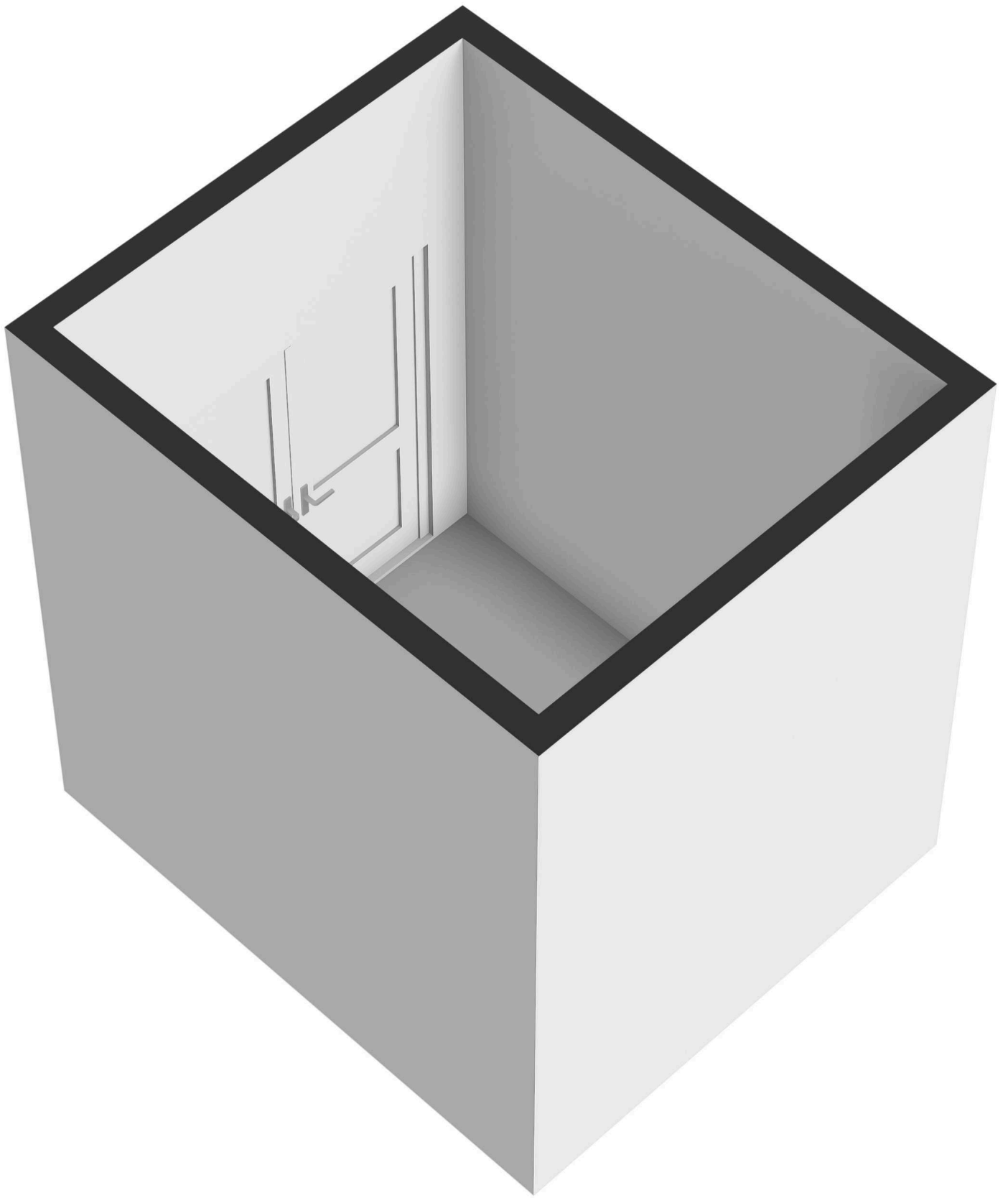
↑
2.94 m
↓

Berging











Uw woningmakelaar in de regio Drechtsteden

Waltmann Makelaars is al meer dan 120 jaar de woningmakelaar in de regio Drechtsteden. Dat is natuurlijk niet zonder reden. Wij staan als een huis voor de belangen van onze klanten.

Persoonlijk en dichtbij

Waltmann Makelaars biedt persoonlijke dienstverlening van hoge kwaliteit en vindt het zeer belangrijk dat onze klanten tevreden zijn met onze dienstverlening. In 2020 is dit beloond met een gemiddelde klantbeoordeling van 8,9. Met onze vestigingen in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Een ervaren en betrouwbare NVM Makelaar

Waltmann Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, een organisatie die borg staat voor continue kwaliteit en betrouwbaarheid. Onze medewerkers zijn professioneel, deskundig en ervaren. Met meer dan 120 jaar praktijkervaring in huis hebben wij veel kennis van de lokale vastgoedmarkt in regio Drechtsteden.

7 redenen om Waltmann als Woningmakelaar in te schakelen

- Marktkennis: met meer dan 120 jaar ervaring kennen wij de regio Drechtsteden als geen ander.
- NVM Makelaar: onze gecertificeerde makelaars begeleiden en ontzorgen u gedurende het gehele proces.
- Hoge tevredenheid: in 2020 beoordeelden klanten ons met een score van 8,9.
- No Cure, No Pay: u betaalt pas courtage wanneer uw woning is verkocht. Verkopen wij uw woning niet, dan zullen wij ook geen intrekingskosten in rekening brengen.
- De beste presentatietechnieken: Dit doen wij door middel van professionele fotografie, styling, 3D plattegronden en een indrukwekkende virtual reality tour.
- Online marketingdiensten: onze online marketingactiviteiten waaronder social media helpen uw woning extra onder de aandacht te brengen.
- Persoonlijk en dichtbij: met fysieke locaties in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Nog meer bij Waltmann

Naast de particuliere huizenmarkt zijn wij ook gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed, projectontwikkeling, financiële dienstverlening en verzekeringen.

Waltmann Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

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