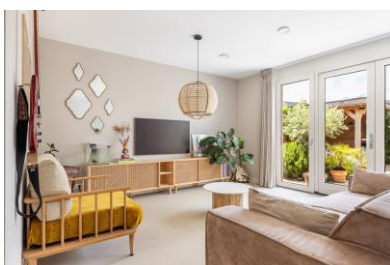




Elf Morgen 9 - Dordrecht

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



Omschrijving

Elf Morgen 9 - Dordrecht

Wonen met comfort, ruimte en duurzaamheid in geliefd Wilgenwende

Aan de Elf Morgen 9 staat deze fraaie hoekwoning, gelegen in de populaire en jonge woonwijk Wilgenwende. Een wijk die bekendstaat om haar groene opzet, kindvriendelijke karakter en uitstekende bereikbaarheid. Hier woon je in een rustige omgeving met veel jonge gezinnen, diverse speelvoorzieningen en volop ruimte om te wandelen en recreëren. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen, het centrum van Dordrecht en de uitvalswegen richting Rotterdam en Breda zich op korte afstand.

De woning is pas vier jaar geleden opgeleverd en verkeert daardoor in vrijwel nieuwstaat. Vanaf het moment dat je binnenkomt valt direct de hoogwaardige afwerking en de prettige lichtinval op. Alles is met zorg uitgevoerd, waardoor je hier zonder enige verbouwing kunt intrekken.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van luxe en duurzaamheid. Dankzij de warmtepomp, zonnepanelen, volledige vloerverwarming en het energielabel A++ profiteer je van een hoog wooncomfort én lage energielasten.

Kortom, een instapklare hoekwoning in één van de meest gewilde nieuwbouwwijken van Dordrecht, waar ruimte, duurzaamheid, comfort en een hoogwaardige afwerking op fraaie wijze samenkomen.

Indeling:

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, modern toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De meterkast is uitgebreid uitgevoerd met onder meer 3-fasenstroom, dag- en nachstroom, glasvezelaansluiting en voldoende groepen. Het moderne toilet is voorzien van een vrijhangend closet en fonteintje en is stijlvol afgewerkt.

De woonkamer voelt direct ruim en licht aan dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin. De ruimte wordt op fraaie wijze van de hal gescheiden door een moderne deur met taatsdeur-uitstraling. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie gietvloer en comfortabele vloerverwarming.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken. Deze moderne greeploze keuken vormt een echte blikvanger en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken over een Quooker, een combimagnetron, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een inductiekookplaat met geïntegreerde Bora-afzuiging. Een keuken waar design en gebruiksgemak perfect samenkomen.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn alle vertrekken bereikbaar. Aan de achterzijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een praktische inloopkast, waardoor er veel bergruimte aanwezig is.

De badkamer is modern, luxe uitgevoerd en met oog voor detail afgewerkt. Hier

beschik je over een dubbele wastafel met meubel en een ruime inloepdouche voorzien van zowel een regendouche als een handdouche. Ook hier zorgt vloerverwarming voor extra comfort. De gehele verdieping is afgewerkt met dezelfde fraaie PVC-vloer, wat zorgt voor rust en eenheid in de woning.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een verrassend ruime en multifunctionele verdieping. Dankzij de royale afmetingen is deze ruimte op uiteenlopende manieren te gebruiken. Of je nu behoefte hebt aan een extra slaapkamer, een thuiswerkplek, fitnessruimte, hobbykamer of speelruimte voor de kinderen, het behoort allemaal tot de mogelijkheden.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een separate techniekruimte met de warmtepomp van Viessmann en de warmteterugwininstallatie (WTW). Ook deze verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer.

Tuin

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte voor een gezellig zitje.

De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woning en is gunstig gelegen op het zuidwesten. Hierdoor geniet je vrijwel de gehele dag van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met grote terrastegels, groene plantenborders en een sfeervolle overkapping waar het ook tijdens warme zomerdagen aangenaam vertoeven is.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande berging, een praktische achterom en een elektrisch bedienbaar zonneschermbaan de achtergevel.

Algemeen:

- Woonoppervlakte: 146 m²
- Inhoud: 516 m³
- Perceel: 196 m²
- Bouwjaar: 2022
- Energielabel: A++
- Hardhouten kozijnen met HR +++ beglazing
- Vloerverwarming
- Zonnepanelen: 10 stuks
- Oplevering in overleg

Disclaimer:

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld door Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht. Aan de inhoud van deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle vermelde gegevens, waaronder maatvoeringen, oppervlakten, inhoudsmaten, bouwjaar, tekeningen, plattegronden, foto's en overige informatie zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kopers hebben een eigen onderzoeksplicht naar alle voor hen relevante zaken betreffende de woning. Wij adviseren geïnteresseerden om zich te laten begeleiden door een deskundige aankoopmakelaar en/of bouwkundig adviseur.

Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht en verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.

Informatie met betrekking tot parkeervergunningen, parkeermogelijkheden, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, gebruiksvergunningen, splitsingsvergunningen, bouwmogelijkheden en overige gemeentelijke regelgeving is gebaseerd op informatie die beschikbaar was ten tijde van het samenstellen van deze brochure.

Regelgeving, voorwaarden, beschikbaarheid en tarieven kunnen wijzigen. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht kan niet garanderen dat een vergunning wordt verleend of behouden blijft. Geïnteresseerden dienen zelfstandig bij de betreffende gemeente en/of bevoegde instanties onderzoek te doen naar de actuele mogelijkheden, voorwaarden en kosten.

Aan de in deze brochure opgenomen informatie over vergunningen, parkeren en gemeentelijke voorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2022

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	516 m ³
Perceel oppervlakte	196 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	146 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwin installatie
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuintuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.057
Tuin breedte (cm)	877
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Locatie

Adres gegevens

Elf Morgen 9
3328 LV DORDRECHT

























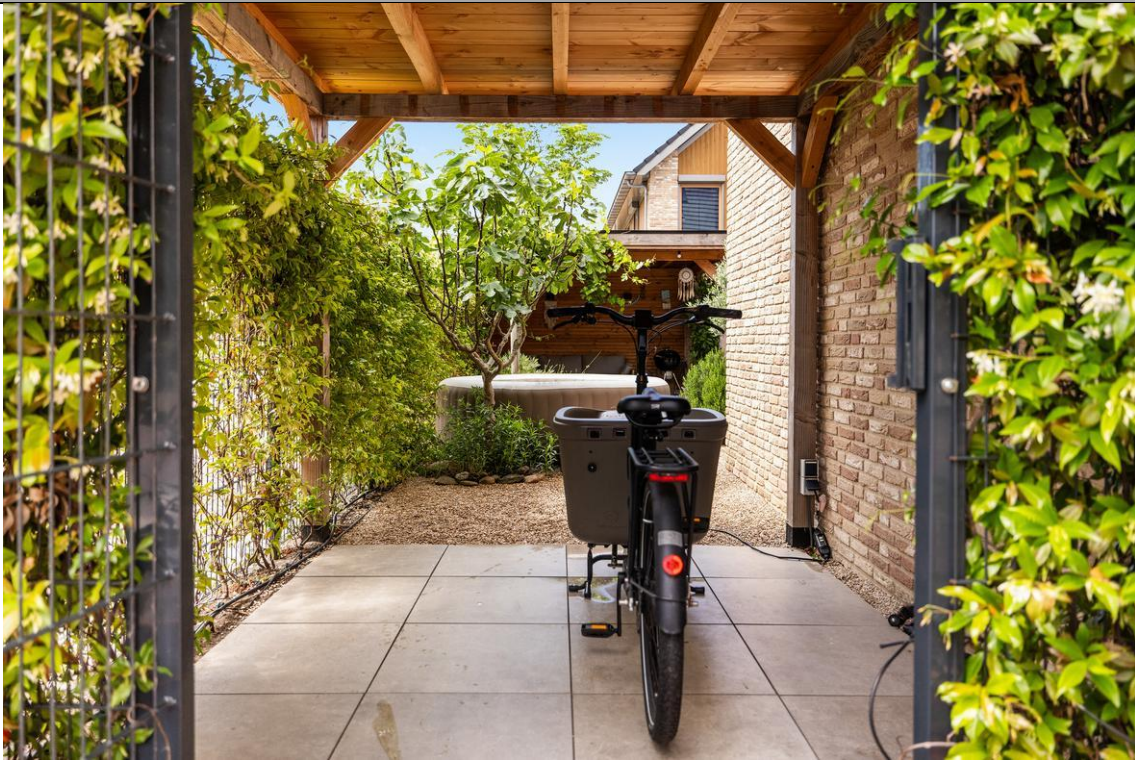
























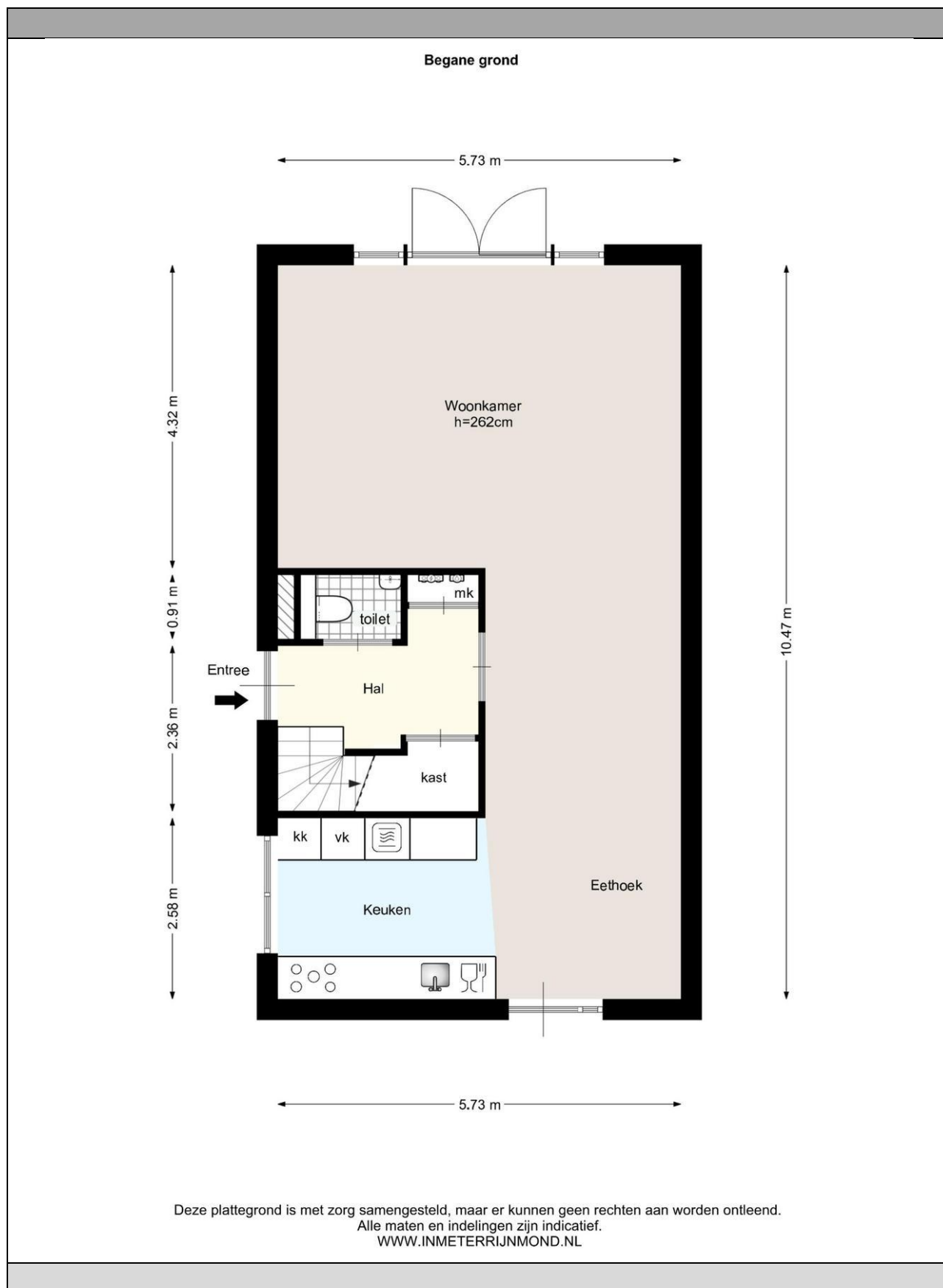




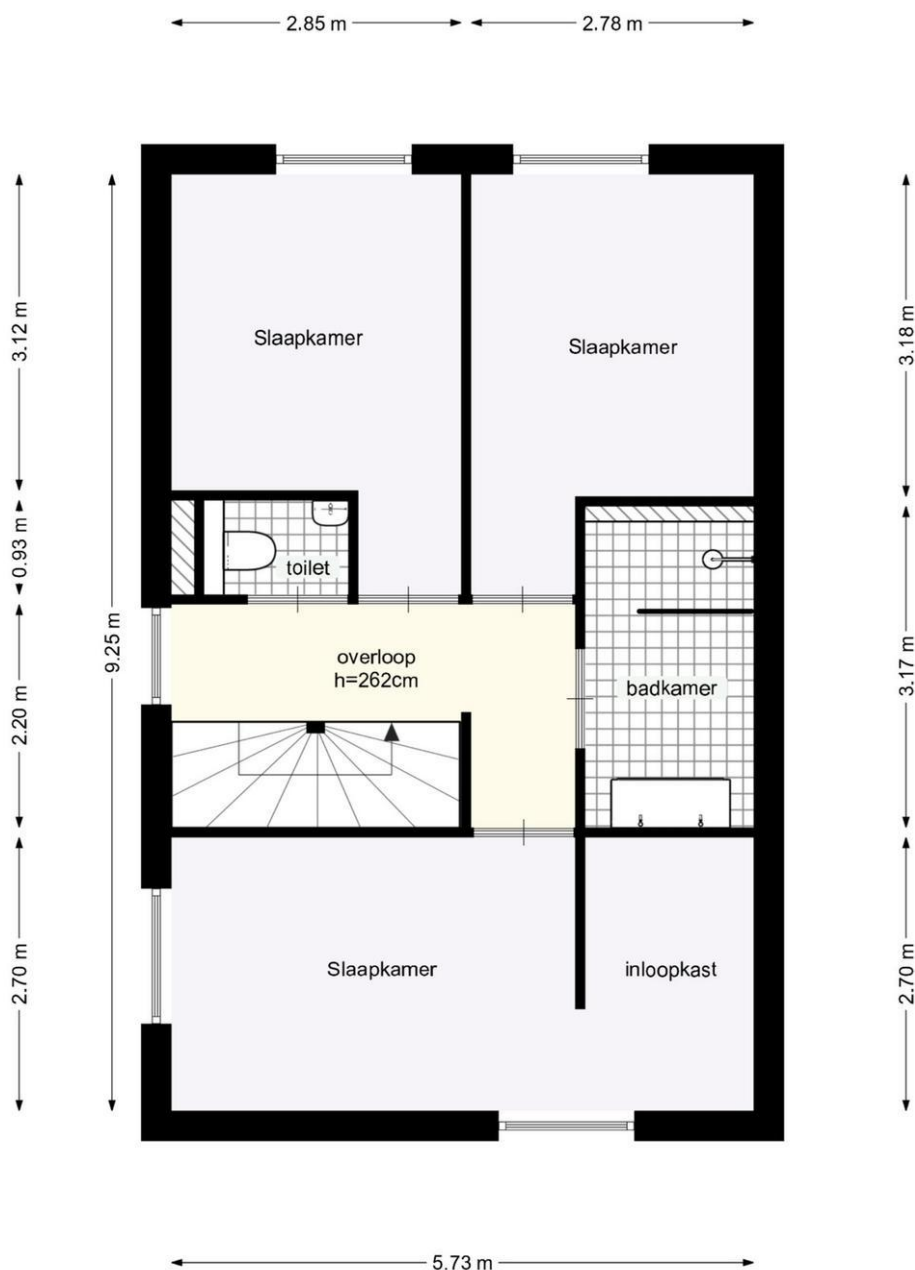


Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Elf Morgen 9
Postcode / Plaats	3328 LV Dordrecht
Gemeente	Dordrecht
Sectie / Perceel	V / 3294
Oppervlakte	196 m ²
Soort	Volle eigendom

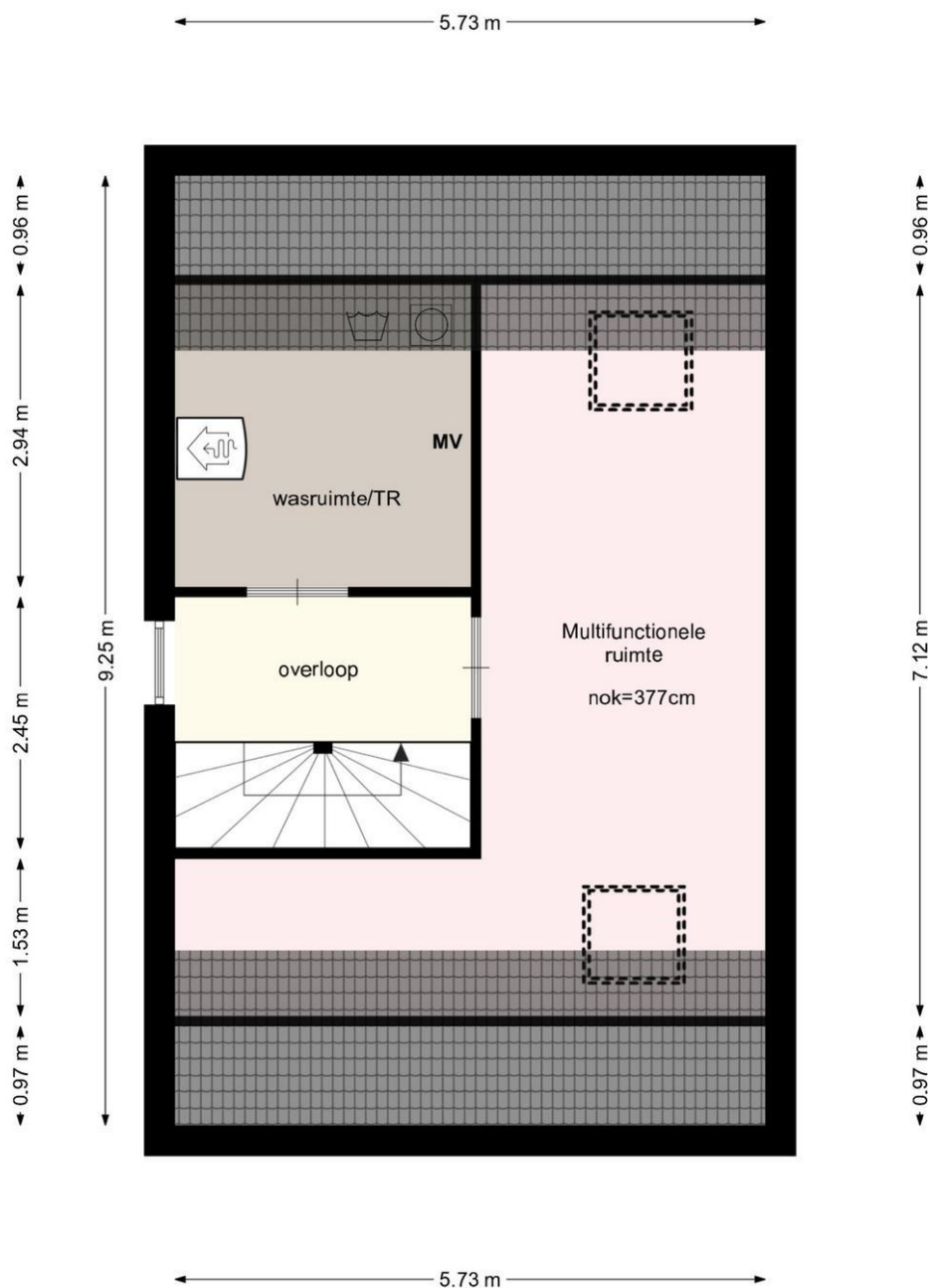


1e VERDIEPING

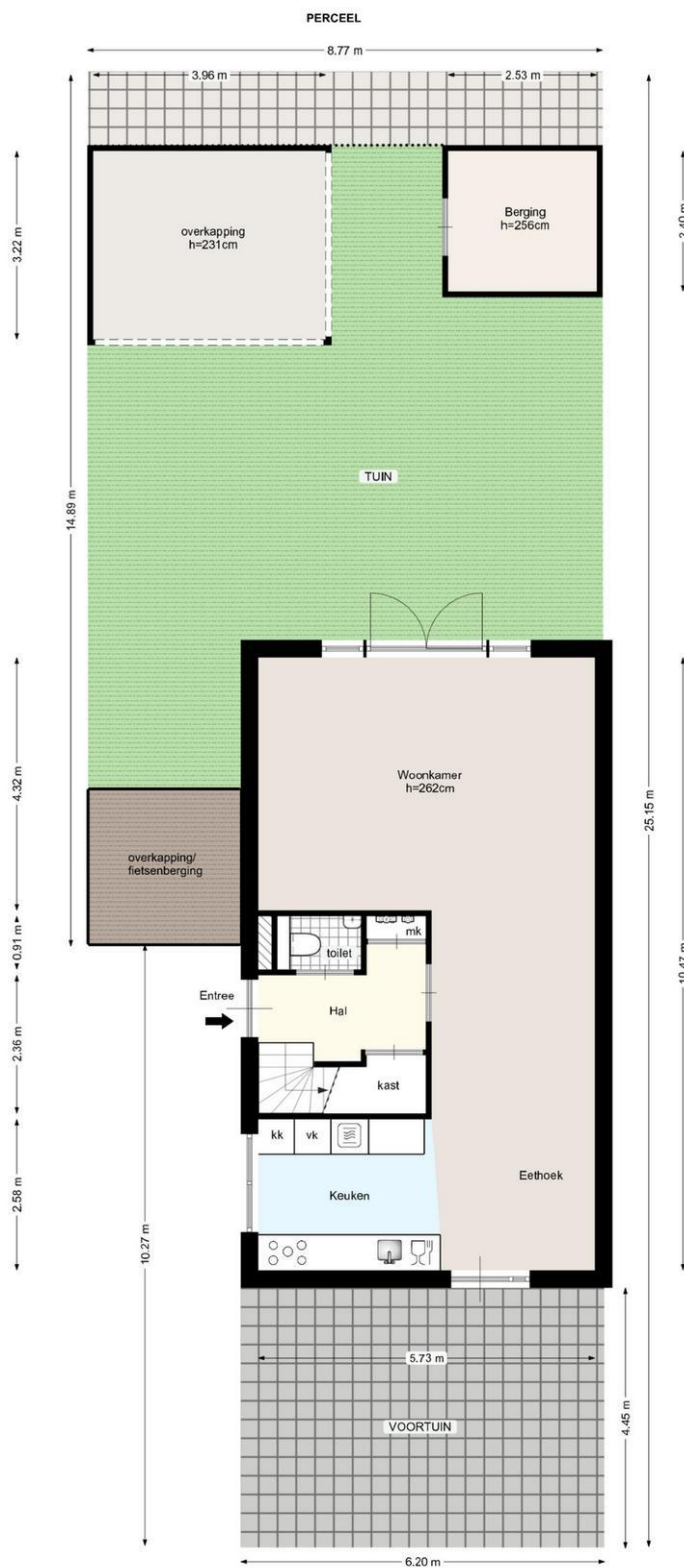


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

2e VERDIEPING



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
 Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
 Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

RUIM 60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt hebben wij bij Stad & Land Makelaars Dordrecht jarenlange ervaring opgebouwd.

Ons team van deskundigen beschikt over ruime kennis en is goed vertrouwd met de lokale marktomstandigheden. We hebben gedegen inzicht in de buurt, zijn op de hoogte van prijstrends en volgen nauwlettend ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

Lidmaatschap bij de NVM

Stad & Land Makelaars Dordrecht is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoeddeskundigen in Nederland sinds 1898. De NVM vormt een professioneel netwerk van makelaars die aan strikte opleidings- en kwaliteitsnormen voldoen. Wanneer jij kiest voor een NVM-makelaar bij de verkoop van je woning of de aankoop van een nieuwe woning, kun je vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

Waarom Stad & Land Makelaars Dordrecht?

Al ruim 60 jaar bieden wij jou uitgebreide dienstverlening op het gebied van vastgoed:

- Ruime ervaring in de vastgoedmarkt
- Lidmaatschap bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)
- Een omvangrijk netwerk, versterkt door onze twee vestigingen
- Uitgebreide expertise van de lokale markt en actuele omstandigheden
- Eerlijk advies en helder inzicht in zowel het verkoop- als aankoopproces
- Volledige dienstverlening van begin tot eind
- Moderne (online) marketingstrategieën
- Persoonlijke aandacht voor jou als klant
- Positieve beoordelingen van tevreden klanten

Kortom, wij staan voor jou klaar met een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.



VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Bij Stad & Land Makelaars Dordrecht vinden wij het belangrijk dat jouw vastgoedervaring niet alleen succesvol is, maar ook financieel goed onderbouwd.

Daarom verwijzen wij je graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Sense Financieel Advies ondersteunt starters, doorstromers, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het vinden van passende hypotheekoplossingen en het inzichtelijk maken van financiële mogelijkheden.

Zij bieden jou:

- Persoonlijk en deskundig advies
- Maatwerkoplossingen die aansluiten op jouw situatie
- Onafhankelijk advies met toegang tot een breed aanbod aan hypotheekproducten
- Volledige transparantie over kosten en voorwaarden

Voor vragen of meer informatie kun je altijd contact opnemen met Sense Financieel Advies. Zij helpen je graag verder.



VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES