



3317 TA DORDRECHT

DE VISSERSTRAAT 8



VRAAGPRIJS € 219.000 K.K.



73 m² wonen



2 slaapkamers



1959



-e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op **zuidstad.nl**



CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 219.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1959
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	73 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	9 m ²
Externe Bergruimte	8 m ²
Inhoud	238 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1 woonlaag
Gelegen Op	4e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	F
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2024

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Dordrecht, sectie M, nr. 1998, index 34
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja (€ 154,84 per maand)
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	
Opstalverzekering	-

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Balkon en Loggia	Gelegen op het noorden en zuiden
Parkeergelegenheid	Ja



LEES ALLES OVER DE VISSERSTRAAT 8



RUIM APPARTEMENT OP DE TOPVERDIEPING, PERFECT VOOR DE STARTER!

Een ruim 3 (voorheen 4) kamer appartement op de vierde (top)-woonlaag op de hoek van een keurig gebouw met aan de voorzijde een ruim balkon en een loggia aan de achterzijde. Je krijgt de beschikking over een lichte en royale woonkamer met een heerlijk zijraam. Aan de voorzijde heb je een gezellige eetkamer en de living is aan de achterzijde. Verder krijg je 2 prima slaapkamers, een nette badkamer en de keukenruimte met een lichte inbouwkeuken. De toiletruimte is apart gesitueerd. De aluminium raamkozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing, er is centrale verwarming middels een eigen combiketel en in de onderbouw is een kelderberging.

Uitstekende ligging in een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid. Je hoeft nooit je auto te pakken voor de dagelijkse boodschappen, om de hoek van de straat is er een bushalte, op loopafstand is NS-treinstation Dordrecht Zuid en met de auto ben je binnen no time op de A16 en andere uitvalswegen, zoals de N3. Ook scholen, de historische kern van Dordrecht en het Wielwijkpark zijn gemakkelijk te bereiken. Wil je grotere wandelingen maken of genieten van een fietstochtje? Dan is het Nationaal Park De Biesbosch uitgebreid genoeg!

Persoonlijke noot verkoper:

"Voor mij de reden om dit appartement direct te kopen, was de hoeveelheid licht in dit appartement en de aanwezigheid van zowel een balkon als een loggia. Hierdoor kon je altijd buiten genieten, zelfs wanneer het regent: een unieke luxe die ik zeker zal gaan missen. Ook zijn de rustige ligging en de winkels op loopafstand erg fijn. Eigenlijk is alles aanwezig om mijn eigen plekje te creëren, ware het niet dat ik vanwege werk naar de andere kant

van het land moet verhuizen. Nu dus voor jou de mogelijkheid."

Indeling:

* Afgesloten portiek met postbussen, intercom en toegang tot de bergingen.

Vierde verdieping:

* Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer, meterkast en een vaste kast.

* Keukenruimte voorzien van tegelvloer, wasmachine-aansluiting, nette keukenopstelling met betegelde achterwand en schouwafzuigkap, opstelling van de C.V.-combiketel, deur naar het balkon.

* Balkon aan de voorzijde gelegen op het noorden.

* Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en gedeeltelijk betegeld.

* Woonkamer voorzien van laminaatvloer, structuurwanden en gestuukt plafond en open verbinding met de eetkamer.

* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en een deur naar de loggia aan de achterzijde.

* Loggia aan de achterzijde, gelegen op het zuiden.

* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.

* Badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en geheel licht betegeld.

* Berging in de onderbouw

VRAAGPRIJS € 219.000 K.K.



LEES ALLES OVER DE VISSERSTRAAT 8



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel F, geldig tot 24 maart 2035.
- * De woning is geheel voorzien van aluminium raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2024).
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- * Voor deze woning is de opkoopbescherming van toepassing. Dat betekent dat de woning niet verkocht mag worden aan beleggers voor de verhuur. In enkele gevallen is het wel toegestaan, bijvoorbeeld bij verhuur aan eigen kinderen. Kijk op de website van de gemeente voor meer informatie: www.dordrecht.nl
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 73 m²
- * Externe bergruimte ca. 8 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 9 m²
- * Inhoud ca. 238 m³

Bijdrage V.v.E.	: € 154,84 per maand
Bouwjaar woning	: 1959
Oplevering	: In onderling overleg

HEERLIJKE LOGGIA
OP HET ZUIDEN











PLATTEGROND VIERDE VERDIEPING



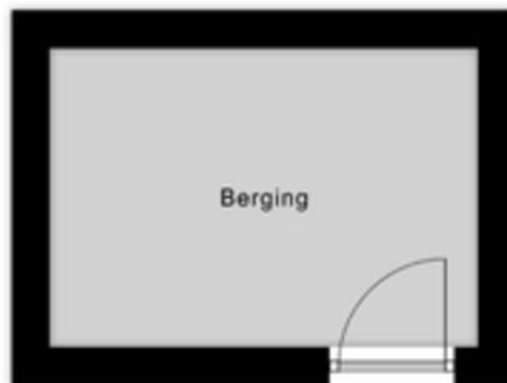
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND BERGING



3.39 m

H= 2,19 m



2.34 m

Aan de maatvoering in deze tekening
kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend
en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
kledingkast in slaapkamer 1, keukenkastjes en badkamerkastjes (excl. handdoekenkast)	x		
handdoekenkast (badkamer)			x
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Laminaat	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
wandplankjes		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis			x
Afzuigkap	x		
Oven			x
Koelkast			x
Vriezer			x
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

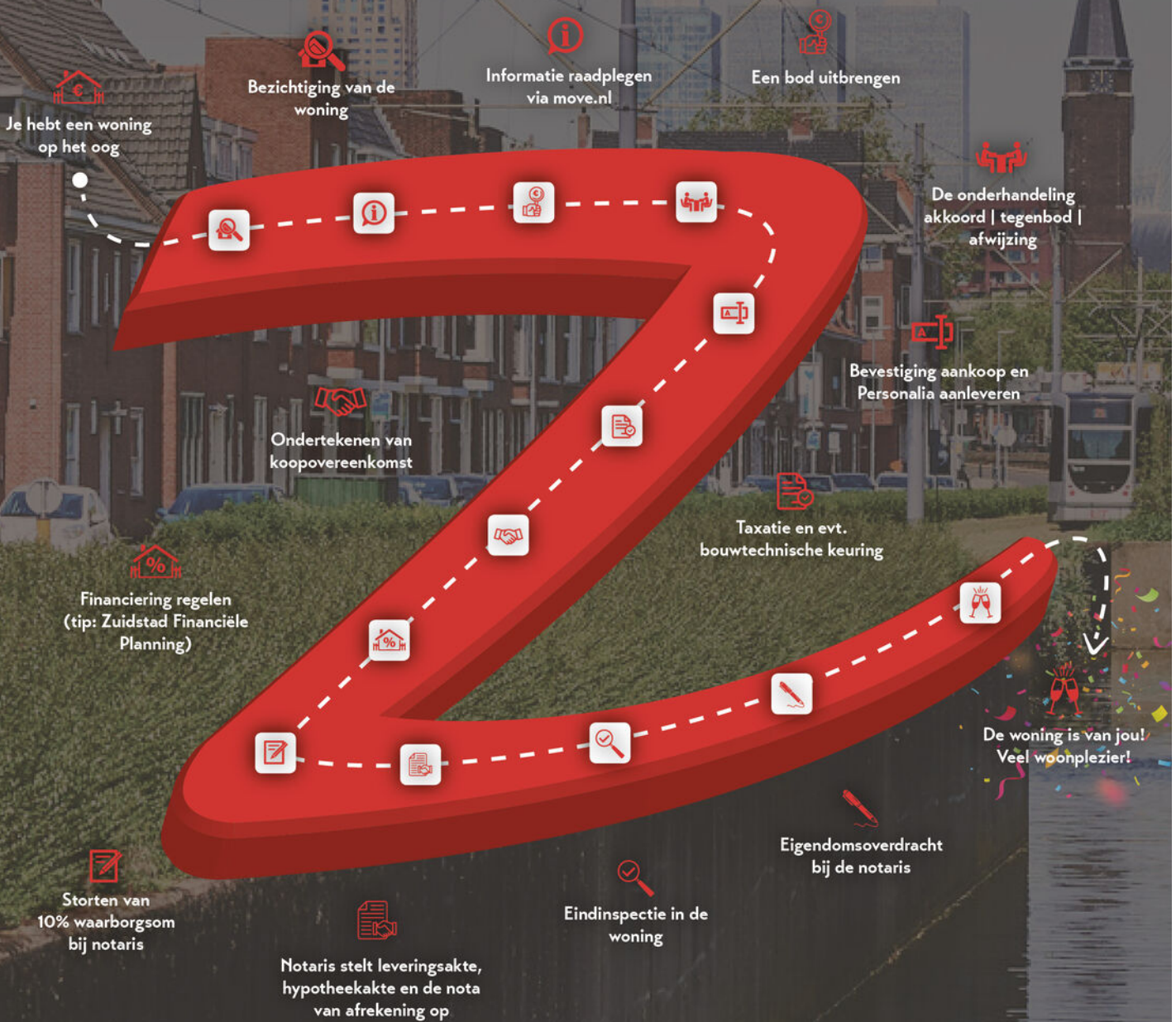
LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		

Tuin

DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



STAP 1

EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



STAP 2

DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



STAP 3

DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



STAP 4

DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

IIII NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



PASSEND financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
slinge@zuidstadfp.nl

 **zuidstad**
financiële planning





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

