



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Vossiusstraat 35
3314 BT Dordrecht
€ 200.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Vossiusstraat 35



Woonoppervlakte: 58 m²



Aantal kamers: 3



Perceeloppervlakte: 156 m²



Soort woning: benedenwoning



Inhoud: 234 m³



Vraagprijs: € 200.000 k.k.



Bouwjaar: 1930



Omschrijving Vossiusstraat 35

(s.v.p. een bezichtiging aan te vragen via Funda. De aanvragen worden daar op volgorde van binnenkomst opgepakt

De bezichtigingen worden pas eind januari 2026 weer hervat i.v.m. een funderingsonderzoek).

Vossiusstraat 35 – Dordrecht

Klussers opgelet; Ruime jaren 30 benedenwoning met ruime tuin en eigen garage. Heb je twee rechterhanden en kriebelt het om een huis om te toveren tot jouw droompaleis? Wellicht is deze jaren 30 benedenwoning met ruime tuin en eigen garage wel iets voor jou.

Je woont hier lekker rustig, in een straat zonder doorgaand verkeer, maar toch super centraal: binnen tien minuten lopen sta je zo op station Dordrecht Centraal of in het stadscentrum. Boodschappen vergeten? Geen stress. De supermarkt is op één minuutje wandelen, dus alles is letterlijk binnen handbereik.

We zijn eerlijk: dit huis heeft wel liefde en aandacht nodig. Alles moet aangepakt worden, maar juist dat maakt het zo interessant. Stel je eens voor hoe gaaf het is om een huis te creëren naar je eigen wensen, zonder compromissen!

De kers op de taart is zonder twijfel de tuin met garage. Met z'n 50 m² genoeg om een groene oase te maken, met plek voor een loungeset, moestuin of speelplekje voor de kinderen.

Doordat de tuin op het zuidwesten ligt geniet je bovendien de hele dag van de zon: ideaal voor barbecues, relaxen of gezellig borrelen met vrienden. En kijk, waar vind je nog een eigen garage van circa 18 m²? Fantastisch voor je auto, motor, werkbank of als extra bergruimte.

****Nieuwsgierig geworden? Kom kijken en ontdek de mogelijkheden zelf!****

Indeling

Entree

Entree via een kleine hal op de begane grond stap je binnen in de woonkamer.

Woonkamer

De grote ruimte is licht en heeft toegang tot een hal met een karakteristieke boogopening. Vanuit hier bereik je de keuken, badkamer en een slaapkamer aan de voorzijde.





Omschrijving Vossiusstraat 35

Keuken

De keuken is eenvoudig en dient vervangen te worden, wat volop mogelijkheden geeft om hier iets geheel nieuws te creëren. Hier hangt de tevens de CV ketel (Remeha Avanta, 2014).

Slaapkamer voorzijde

Aan de voorzijde van de woning ligt een slaapkamer die zich uitstekend leent als slaapkamer, kantoor of hobbykamer. In deze ruimte bevindt zich tevens de meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars).

Slaapkamer achterzijde

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich nog een extra slaapkamer, ideaal als hoofdslaapkamer, kantoor of hobbyruimte.

Badkamer

De badkamer is afgewerkt met antraciet- en wit tegelwerk en beschikt over een toilet, wastafel en inloofdouche.

Buitenruimte & Garage

Via de keuken loop je zo de achtertuin in. De tuin is circa 8 meter diep, gelegen op het zonnige zuidwesten en daarmee perfect voor lange middagen en avonden buiten zitten. Achterin staat een ruime garage van ongeveer 18 m², ideaal voor opslag, fietsen of motor

Even wat feiten op een rij:

- Bouwjaar: 1930,
- Woonoppervlakte 58 m²
- Perceeloppervlakte: 156 m²
- Tuin: ca. 57 m², gelegen op het zuidwesten
- Garage: ca. 18 m², direct naast de woning
- Supermarkt en openbaar vervoer op loopafstand
- Energielabel: F



Omschrijving Vossiusstraat 35

Bijzonderheden

- Verkoper heeft, in het kader van transparantie, op eigen kosten een bouwtechnisch rapport laten opstellen. Het rapport is op te vragen via de makelaar. Funderingsrapport uit 2003 is beschikbaar. De fundering dient op termijn hersteld te worden. De kosten bedragen totaal 100.000 euro en zal gedeeld worden met de bovenburen.
- Kadastrale situatie: De woning heeft momenteel één kadastrale aanduiding, maar beschikt over twee aparte huisnummers. De woning dient nog kadastraal gesplitst te worden en te worden voorzien van eigen nutsvoorzieningen. Dit is inmiddels in gang gezet en zal voor ondertekening gerealiseerd zijn.
- Na de kadastrale splitsing en het realiseren van afzonderlijke nutsvoorzieningen zal een VVE worden opgericht. Deze wordt samen gevormd met de bovenwoning.



Vossiusstraat 35 in beeld

















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Vossiusstraat 35
Postcode	3314 BT
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	benedenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte (m ²)	58
Perceeloppervlakte (m ²)	156
Inhoud (m ³)	234
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
C.V. ketel	remeha avanta, 2014, combi, eigendom, gas
Energie label	F, vervaldatum: 17 jun 2035

