



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Patersweg 35
3314 HT Dordrecht
€ 295.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



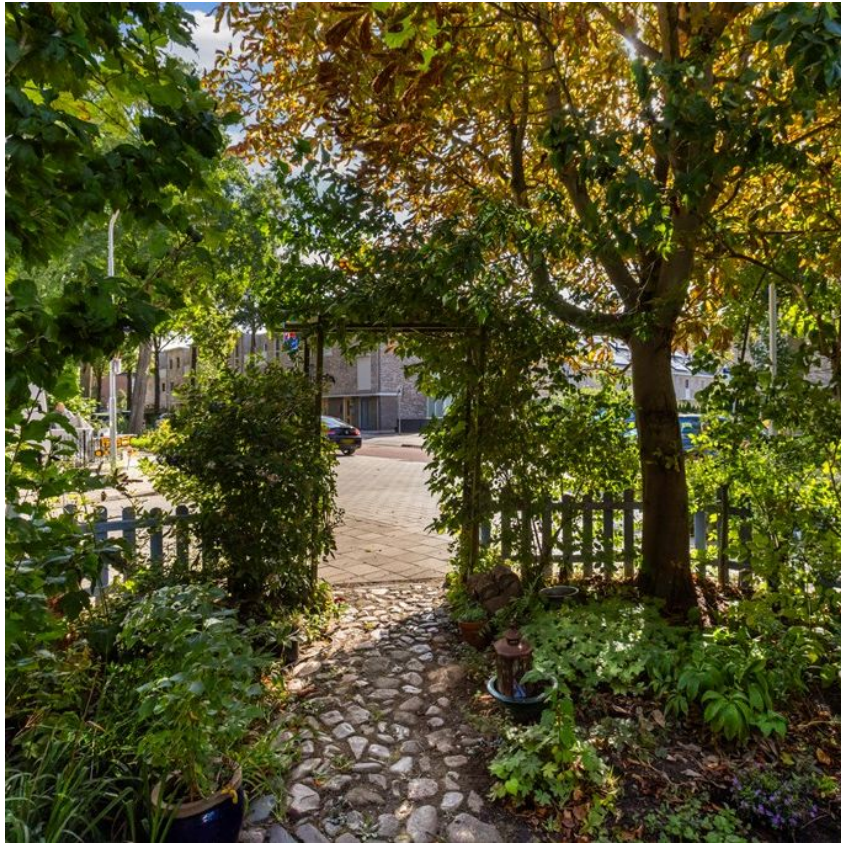
**De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562

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

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Patersweg 35



Woonoppervlakte: 115 m²



Aantal kamers: 4



Inhoud: 420 m³



Soort woning: bovenwoning



Bouwjaar: 1933



Vraagprijs: € 295.000 k.k.



Omschrijving Patersweg 35

Karaktervolle jaren 30 bovenwoning met dakterras centraal gelegen in de wijk Oud Krispijn.

Aan de sfeervolle Patersweg, in de geliefde wijk Krispijn, ligt deze charmante bovenwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 115 m². De woning ademt karakter dankzij de vele originele details, zoals de schitterende glas-in-loodramen, en de karakteristieke en-suite deuren die de woon- en eetkamer met erker op stijlvolle wijze van elkaar scheiden.

Naast het authentieke karakter biedt deze woning volop ruimte en comfort. De woning is verdeeld over twee woonlagen en er zijn drie volwaardige slaapkamers, een werkkamer, een ruim dakterras en een royale zolderverdieping, waar eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren is. Ook het installeren van de keuken ter hoogte van de dakkapel op deze verdieping is een goede mogelijkheid.

Deze bovenwoning combineert de charme van de jaren '30 met de mogelijkheid om de keuken, badkamer en enkele ruimtes geheel naar eigen smaak in te richten en te moderniseren.

Dankzij de gunstige ligging nabij het centrum van Dordrecht, winkels, scholen en het Weizigtpark woon je hier in een rustige, groene omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Benieuwd geworden? Plan dan snel een bezichtiging via Funda en ontdek of dit karaktervolle huis jouw nieuwe thuis wordt!

Indeling

Begane grond

Via de entree bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping. Hier vindt je tevens de meterkast met zes groepen en de mogelijkheid deze verder uit te breiden.

Eerste verdieping

Vanaf de ruime overloop heb je toegang tot een separaat toilet, de woonkamer met eetkamer, keuken, badkamer, een grote slaapkamer, een kleinere (werk)kamer en de trapopgang naar de zolderverdieping.

Toilet

Het deels betegelde toilet beschikt over een fonteintje en natuurlijke ventilatie via een kantelraam.



Omschrijving Patersweg 35

Woonkamer en eetkamer

De woonkamer is ruim en sfeervol, met prachtige en-suite schuifdeuren voorzien van glas-in-lood, die de eetkamer op stijlvolle wijze van elkaar scheiden.

De eetkamer beschikt bovendien over een karakteristieke erker, wat zorgt voor een speels effect en extra lichtinval. De grote ramen versterken het authentieke jaren '30-karakter van de woning.

Keuken

Er is momenteel nog geen keuken geplaatst, wat de unieke mogelijkheid biedt om deze geheel naar eigen smaak in te richten. De verkoper zal voor zover nog niet aanwezig voor het benodigde leidingwerk zorg dragen. Ook hier dragen de glas-in-looddetails bij aan de karakteristieke uitstraling van de woning.

Badkamer

De ruime badkamer is volledig betegeld en voorzien van elektrische vloerverwarming, een douchecabine, hoekbad, wastafel en dubbelglas ramen. Een comfortabele en lichte ruimte met veel potentie.

Kleine (werk)kamer

Deze kleinere kamer is voorzien van vloerbedekking en authentieke glas-in-loodramen. Een ideale plek om in te richten als werkkamer of hobbyruimte.

Slaapkamer

Ruime slaapkamer met vloerbedekking, kunststof kozijnen en glas-in-loodramen. Een prettige en rustige plek om te ontspannen.

Zolderverdieping

Via een ruime overloop bereik je de zolderverdieping.

Er is een wasmachineaansluiting aanwezig in een separate ruimte waar ook de gasgestookte cv met grote boiler (130 liter) staat (REMEHA 2005). De ruimte boven aan de trap geeft toegang tot het ruime dakterras. Dankzij de kunststof kozijnen en een extra dakkapel is hier veel lichtinval en leefruimte gecreëerd. De muren zijn glad afgewerkt.

Slaapkamer

De slaapkamer op deze verdieping is voorzien van kunststof kozijnen en dubbelglas. Ook hier zorgt de dakkapel voor veel licht en extra ruimte.



Omschrijving Patersweg 35

Berging

Achter de woning bevindt zich een externe berging, die gezamenlijk gebruikt kan worden voor het stallen van fietsen.

Algemeen

- Woonoppervlakte: ca. 115 m²
- Bouwjaar: 1933
- Huidig Energielabel C (recentelijk vernieuwd)
- Drie slaapkamers, met de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde kamer
- Ruim dakterras met kunststof kozijnen en extra dakkapel
- Prachtige glas-in-loodramen, originele en-suitedeuren en karakteristieke erker
- Externe berging aanwezig in de achtertuin
- Gelegen in de gewilde wijk Krispijn, nabij winkels, scholen en het centrum van Dordrecht

Bijzonderheden

- Cv-ketel: Remeha (2005)
- Keuken dient nog geplaatst te worden, volledig naar eigen wens in te richten
- Bovenwoning is recentelijk gesplitst en maakt onderdeel uit van een appartementsrecht. VVE is in oprichting.

De Huizenbemiddelaar is lid Vastgoed Nederland (voorheen VBO & Vastgoedpro).

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend adviesgesprek.

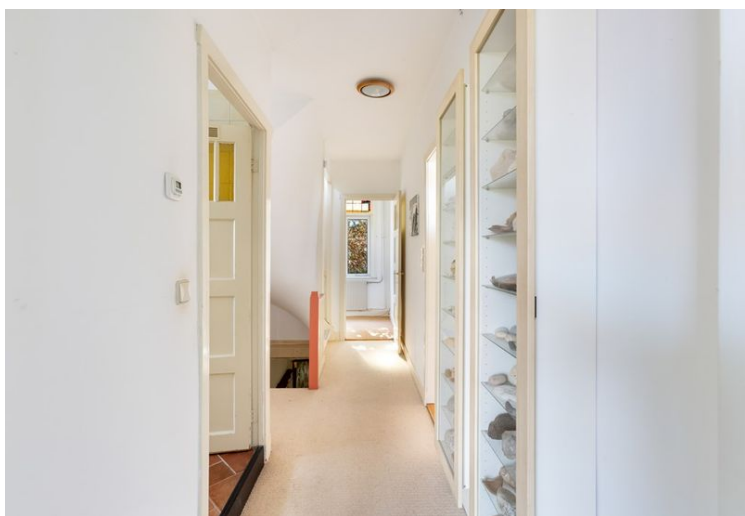
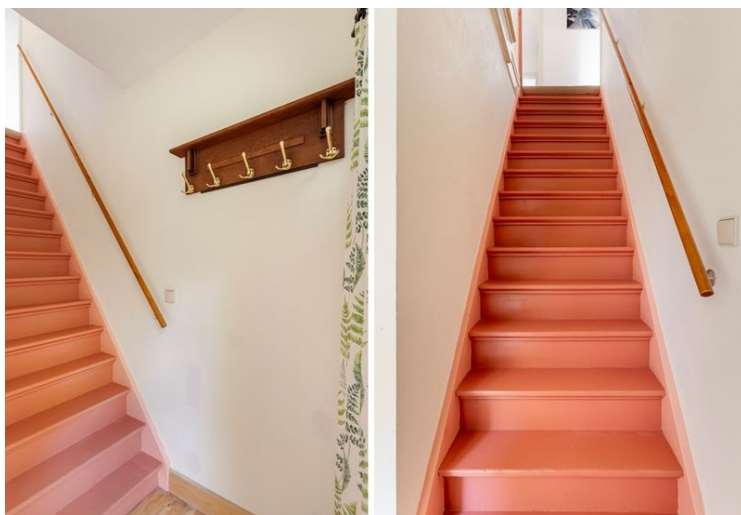
Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar Dordrecht en Papendrecht is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. 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 uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het staat de (potentiële) koper vrij om de opgegeven afmetingen zelf na te meten.





Patersweg 35 in beeld



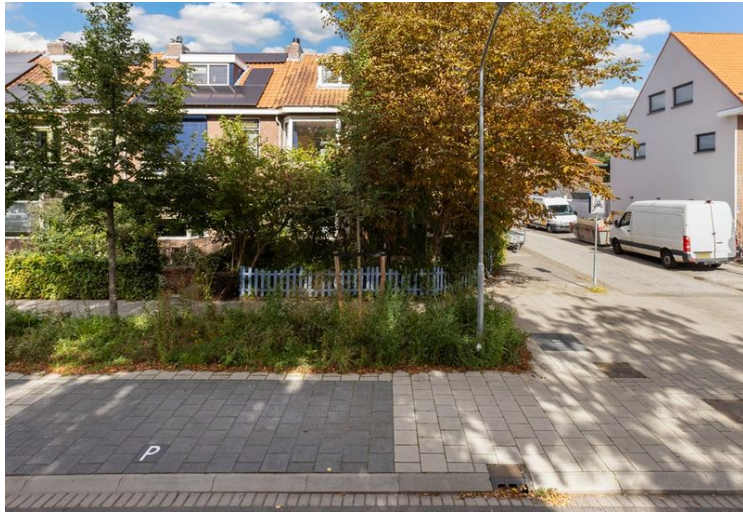














Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Patersweg 35
Postcode	3314 HT
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	bovenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1933
Woonoppervlakte (m ²)	115
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	420
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha, 2005, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 7 jan 2036
Isolatie	dakisolatie

