



**INDORDRECHT**  
makelaardij

## Schipbeekstraat 33, 3313 AP Dordrecht



**Vraagprijs: € 290.000,- k.k.**



## Omschrijving

Interessante 5 kamer woning met tuin op het zuiden. Deze woning heeft momenteel 4 slaapkamers en op de tweede verdieping kunt u 2 extra kamers creëren. De keuken is een echte leefkeuken en is circa 3 x 4 meter groot!

Schipbeekstraat 33 is degelijk gebouwd: alle vloeren zijn van beton, alle ramen zijn geïsoleerd en de goed onderhouden kozijnen zijn van hardhout.

Deze te moderniseren woning ligt aan een autoluwe straat met alleen bestemmingsverkeer. In de directe nabijheid zijn diverse basisscholen en winkels. De N3, welke aansluit op de A15 en A16 is snel bereikbaar.

## Indeling

### Begane grond

De ruime hal met garderobe geeft toegang tot de dichte trap naar de eerste verdieping, de meterkast, de berging, het toilet en de leefkeuken. De keuken geeft toegang tot de woonkamer en de tuin. Het moderne toilet met fonteintje is in 2021 geplaatst.

De **woonkamer** is ruim en licht te noemen. De woonkamer is voorzien van een openhaard. Zowel aan de voorzijde als achterzijde heeft u zicht op de tuinen. Via een opening zijn de woonkamer en de keuken met elkaar verbonden.

De **ruime keuken** is echt een prettige ruimte. Door de L-opstelling is er veel werk- en bergruimte beschikbaar. Er wordt momenteel elektrisch gekookt en de aansluitingen voor de wasmachine en vaatwasser zijn aanwezig. De zonnige tuin is via de keuken bereikbaar.

### 1<sup>e</sup> verdieping

Via de dichte trap vanuit de hal bereikt u de eerste verdieping. Op deze verdieping zijn 4 slaapkamers en een badkamer. Vanuit de hal bereikt u met de vlizotrap de 2<sup>e</sup> verdieping.

**Slaapkamer 1** bevindt zich aan de voorzijde en is momenteel in gebruik als logeerkamer.

**Slaapkamer 2** is ruim en is voorzien van 2 vaste kasten. Deze kamer is ook aan de voorzijde gelegen.

**Slaapkamer 3** is de "master bedroom" deze kamer is voorzien van vaste kasten. Vanuit deze kamer heeft u een goed zicht op de achtertuin.

**Slaapkamer 4**, aan de achterzijde gelegen, is door de vierkante vorm praktisch te noemen. Een prima slaapkamer!

De eenvoudige **badkamer** is voorzien van een douche, een wastafel en een 2<sup>e</sup> toilet. De mechanisch ventilatie zorgt voor voldoende beluchting.



De 1<sup>e</sup> verdieping is voornamelijk voorzien van laminaat. In de grote slaapkamer aan de voorzijde ligt parket.

Vanuit de overloop bereikt u met de vlizotrap de tweede verdieping.

## **2<sup>e</sup> verdieping**

Deze verdieping beslaat de volledige breedte van de woning en de nokhoogte bedraagt circa 2.64 meter! Deze bergzolder heeft een klein Velux dakraam aan de achterzijde. Tevens is hier de opstelling van de CV-installatie.

De woning is aanzienlijk te vergroten indien u een vaste trap plaatst en eventueel een dakkapel. Buren zijn u al voorgegaan.

## **De tuin**

Deze woning heeft zowel een voor- als achtertuin. De grote apenboom aan de voorzijde valt direct op! Naast deze bijzondere boom is de voortuin voornamelijk bestraat. De Japanse Esdoorn kleurt vuurrood in de herfst.

De achtertuin is gelegen op het zuiden. Er zijn diverse borders (plantenbakken). De stenen berging is voorzien van elektra. Het zonnescherm beslaat de volledige breedte van de woning. Er is elektra en een watertappunt aanwezig.

## **De ligging**

Diverse basisscholen, winkels en de Merwelanden liggen in de directe nabijheid. Er is een busverbinding en de N3, welke aansluit op de A15 en A16 is snel bereikbaar.

Wilt u deze ruime en te moderniseren 5 kamer woning zelf ervaren?

Mail dan snel naar [info@indordrechtmakelaardij.nl](mailto:info@indordrechtmakelaardij.nl) voor een bezichtiging.



## Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1968
Ligging tuin	Zuid (met achterom)
Gebruikersoppervlakte	106.6 m <sup>2</sup>
Overige inpandig	24.8 m <sup>2</sup>
Perceel	179 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 395 m <sup>3</sup>
Berging	9.6 m <sup>2</sup> (steen)
Locatie	Staart, in woonwijk
Elektra	7 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Gas, Nefit Ecomline VR (2002)
Parkeren	Openbaar (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie R, nummer 1900
Energielabel	E
Oplevering	In overleg / juni 2024



## Afmetingen

### Begane grond

- Hal : ca. 7.5 m<sup>2</sup>;
- Toilet : ca. 1.43 x 0.87 m;
- Berging : ca. 1.5 m<sup>2</sup>;
- Woonkamer : ca. 3.61 x 7.58 m;
- Keuken : ca. 3.00 x 4.10 m.

### Eerste verdieping

- Overloop : ca. 3 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.03 x 2.02 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 3.62 x 3.07 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 3.62 x 3.90 m;
- Slaapkamer 4 : ca. 3.03 x 3.20 m;
- Badkamer : ca. 1.74 x 1.93 m.

### Tweede verdieping/bergzolder

- Bergzolder : ca. 6.79 x 3.65\* m.  
\*gemeten vanaf 1.50 m hoogte.

### Buiten

- Voortuin (noord) : ca. 7.00 x 5.10 m;
- Achtertuin (zuid) : ca. 7.00 x 11.10 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 3.68 x 2.62 m.

### Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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.

Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen.

Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Heeft u als geïnteresseerde deze woning bezichtigd met In Dordrecht Makelaardij, dan willen wij u graag verzoeken om ons binnen 3 werkdagen een reactie te geven.

In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.



INDORDRECHT  
makelaardij





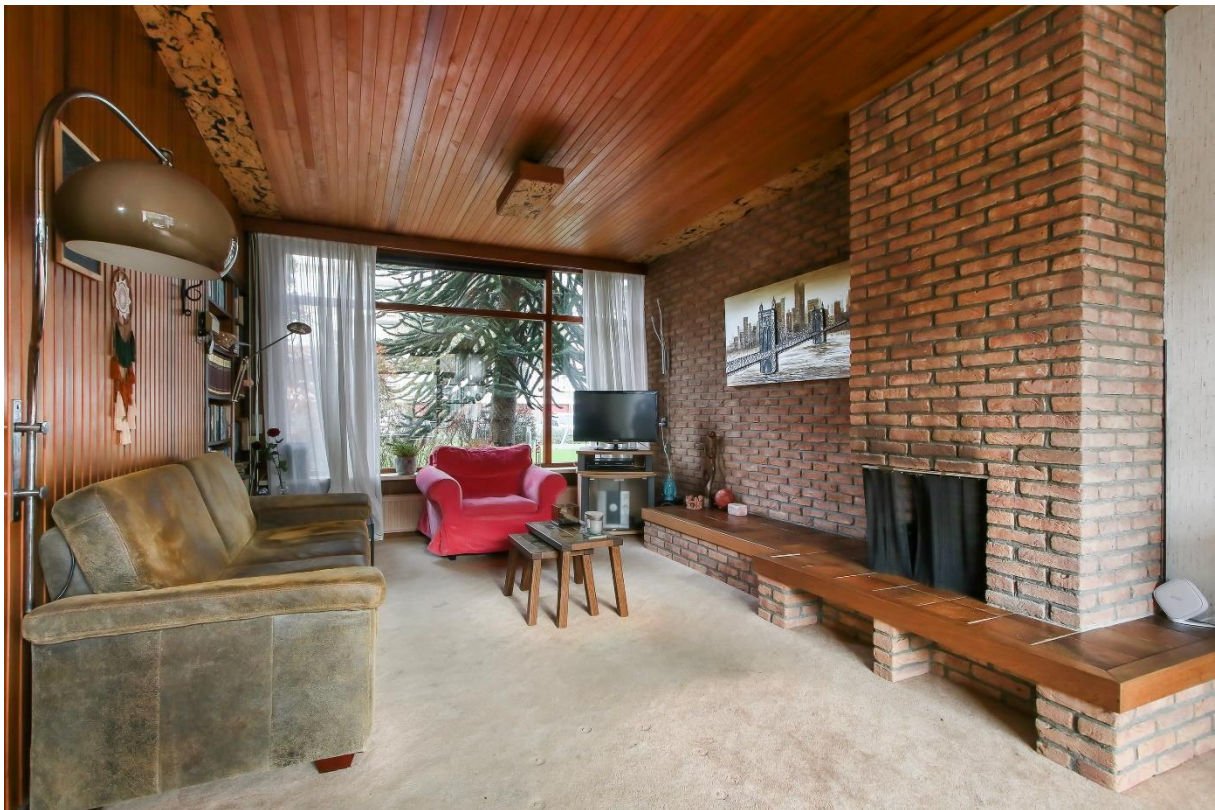
INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





### Begane Grond

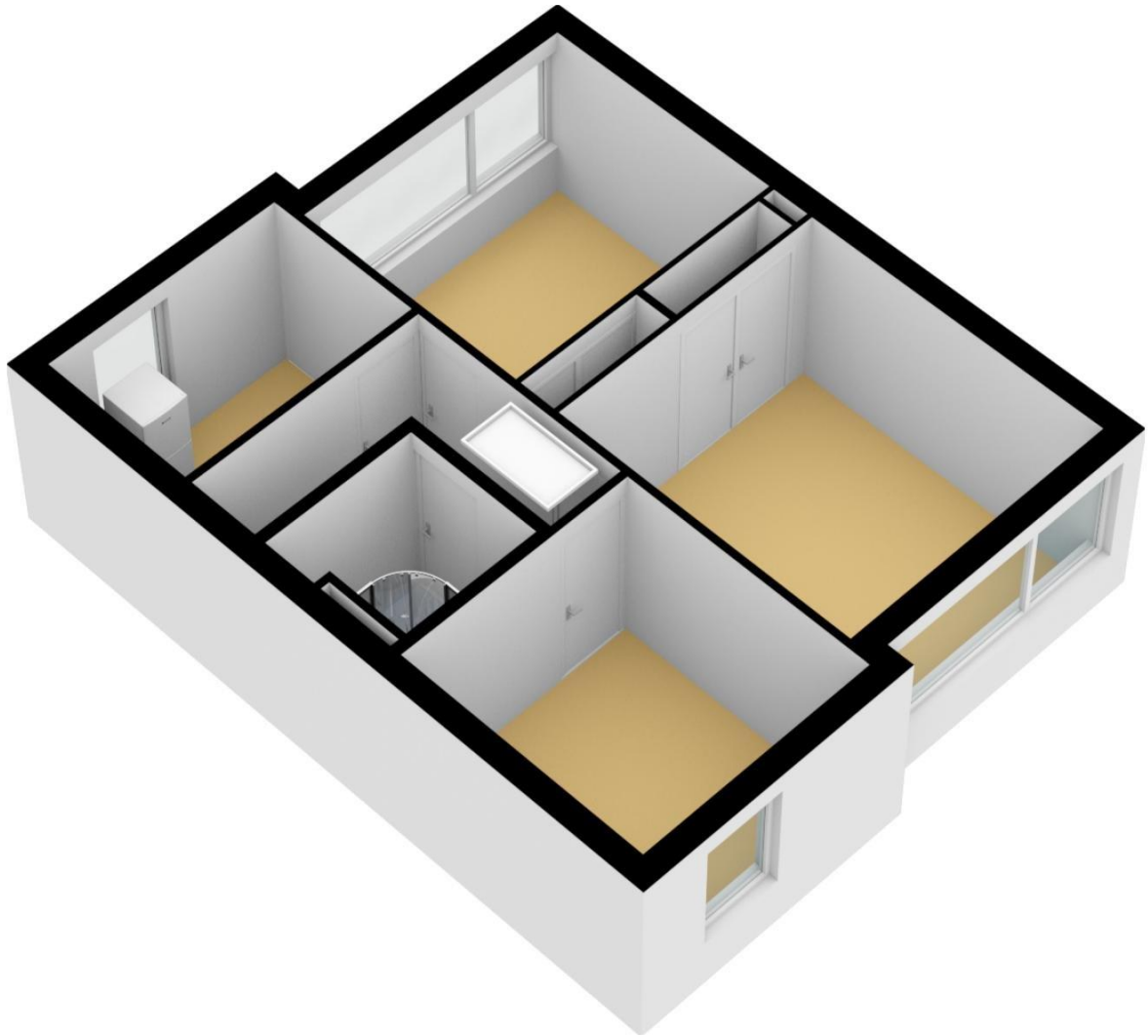
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

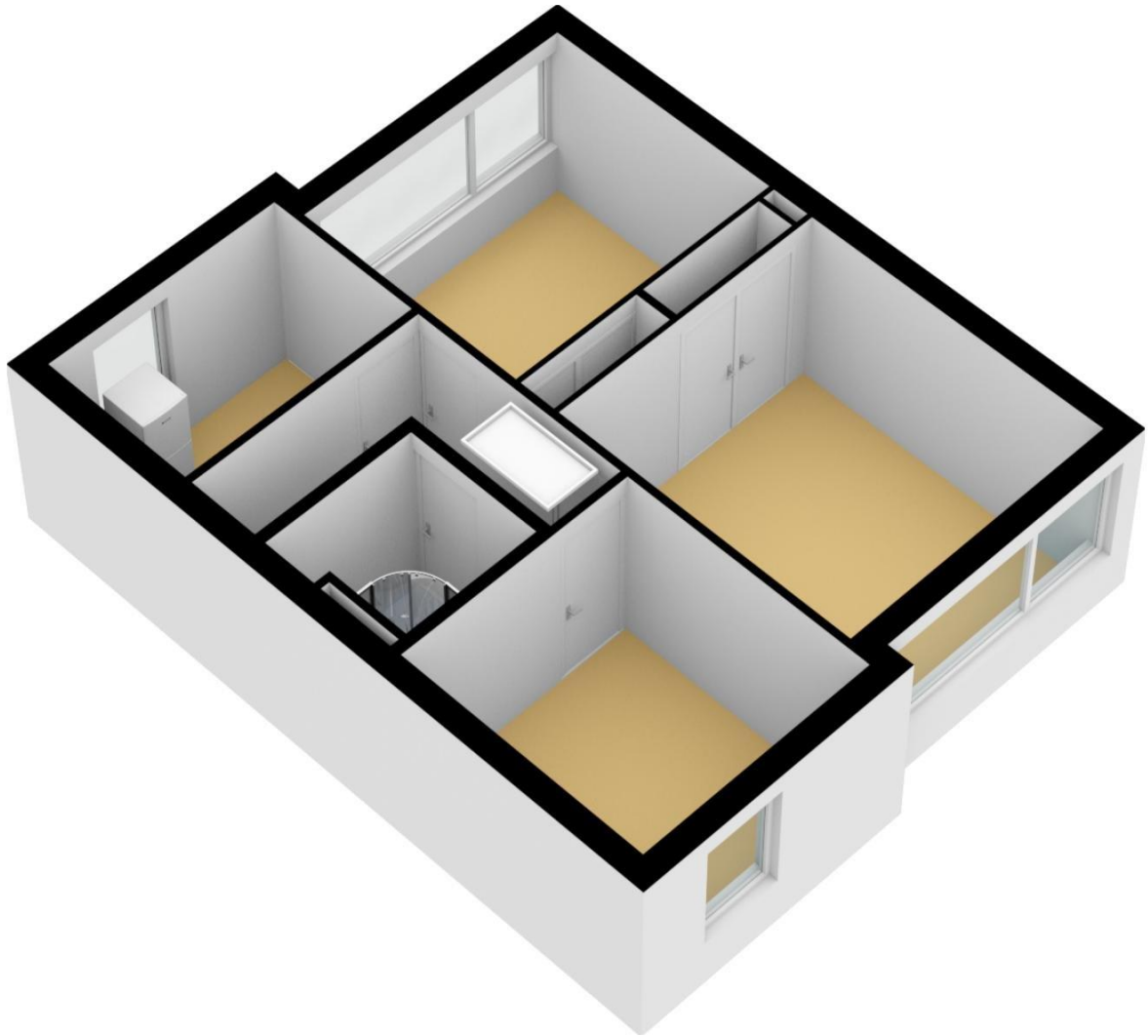


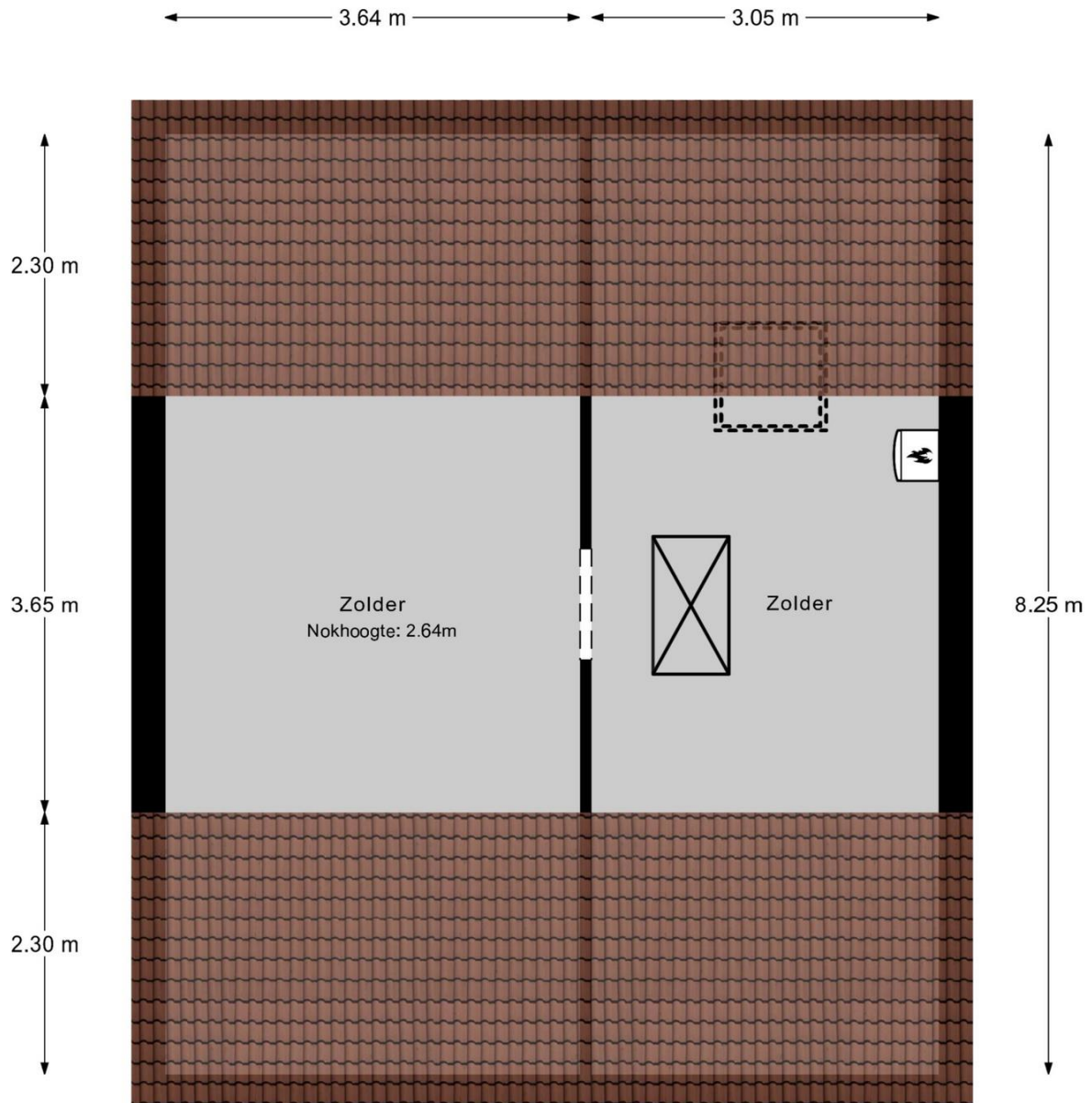


INDORDRECHT  
makelaardij







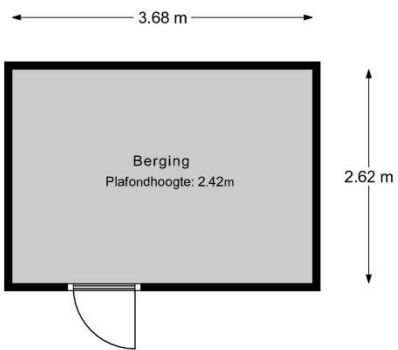
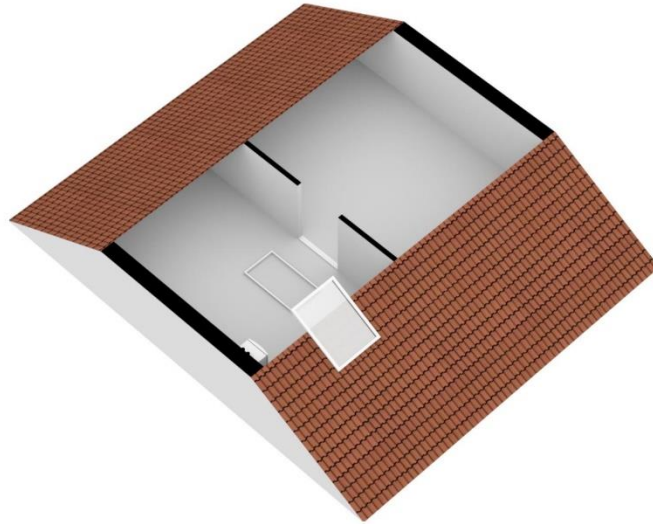


## 2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

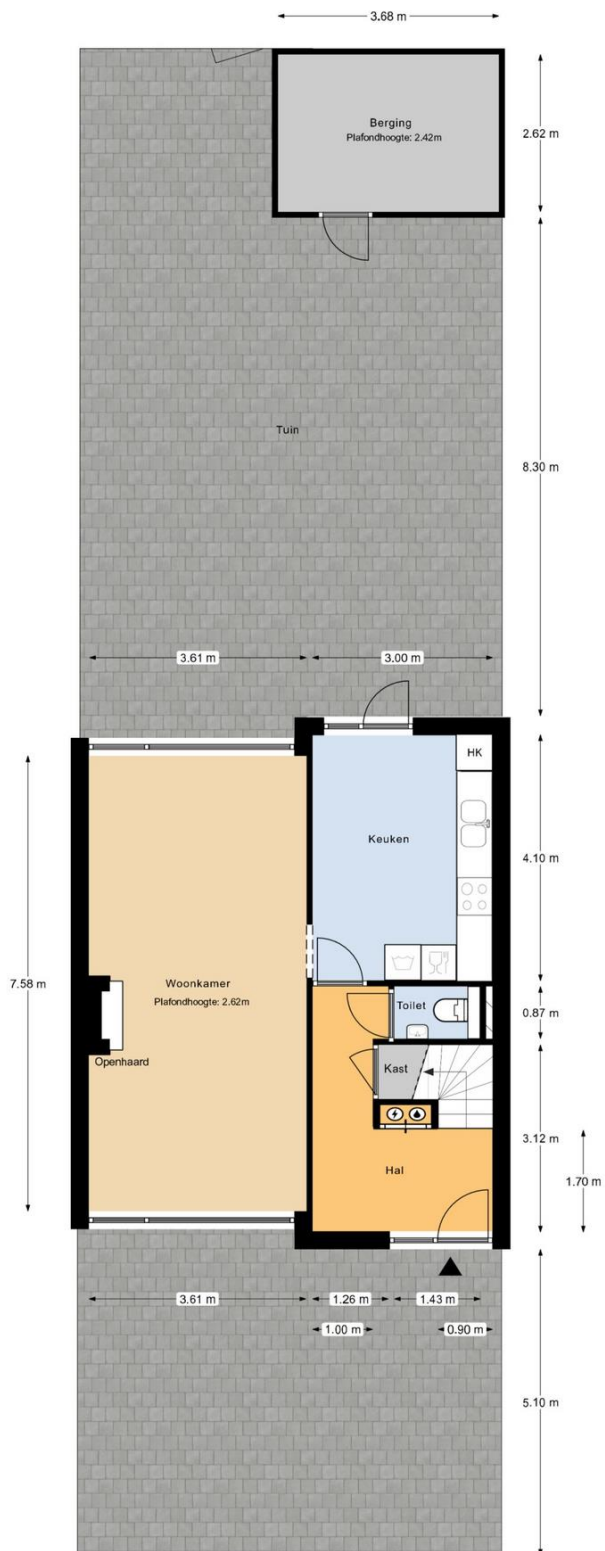


INDORDRECHT  
makelaardij



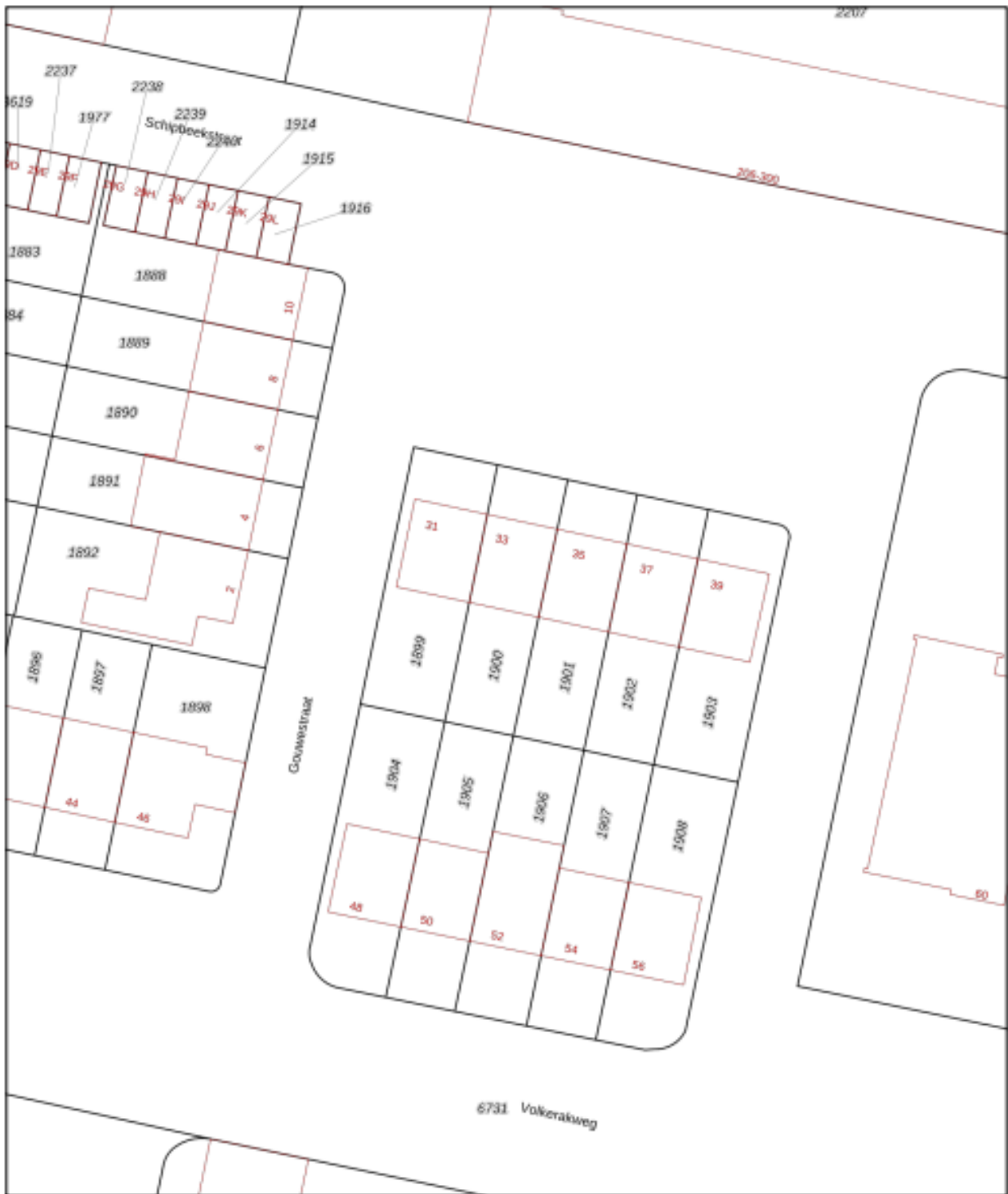
Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Parceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
23	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1900	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenaalijdend uittreksel, gelieve op 13 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



INDORDRECHT  
makelaardij

Ruimte voor aantekeningen:

**In Dordrecht Makelaardij** is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere stad!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

[info@indordrechtmakelaardij.nl](mailto:info@indordrechtmakelaardij.nl)

Bourbonhof 9, 3329 BK Dordrecht

06 25277142



[www.indordrechtmakelaardij.nl](http://www.indordrechtmakelaardij.nl)

