



INDORDRECHT  
makelaardij

## Eigenhaard 39, 3312 EH Dordrecht



Vraagprijs: € 263.000,- k.k.



## Omschrijving

Om verliefd op te worden! Deze karakteristieke en instapklare 3 kamer woning met nieuwe keuken, nieuwe badkamer en een zonnige binnenplaats is binnenkort beschikbaar. De ligging is perfect te noemen: het NS Centraal Station en de historisch binnenstad van Dordrecht zijn op loopstand bereikbaar!

In 2022 is de woning groots aangepakt: onder meer zijn de badkamer, de keuken, de trap, het riool, het stukwerk (wanden en plafonds), de elektra en het laminaat in de gehele woning vernieuwd!

De kunststof kozijnen op de gehele begane grond inclusief voordeur en de eerste slaapkamer zijn eerder in 2011 geplaatst. In 2021 is de vloer van de woonkamer vervangen door composiet.

## Indeling

### Begane grond

Bij binnenkomst komt u in de **hal** met meterkast. De hal geeft toegang tot de woonkamer.

De keurig afgewerkte **woonkamer** is verrassend groot. Het hoge plafond, de brede laminaat vloerdelen en de mooie raampartijen aan de voor- en achterzijde versterken het karakter van deze woning. Alle muren en het plafond zijn strak gestukt.

De **half-open keuken** (2022) is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. In het oog springt de trendy afzuigkap. Er is een vaatwasser, een koel/vries combinatie en een combimagnetron. Deze keuken sluit aan op de badkamer en de tuin.

De super gave en moderne **badkamer** (2022) is voorzien van een inloopdouche met "rainshower", een wastafelmeubel en een toilet. De mechanische ventilatie en het draaikiepraam (kunststof) zorgen voor voldoende ventilatie. Tevens is hier de wasmachine geplaatst.

Via de trap (2022) vanuit de woonkamer bereikt u de 1<sup>e</sup> verdieping.

### Eerste verdieping

Deze verdieping heeft 2 slaapkamers en een ruime overloop met 2 bergkasten. Op deze verdieping is het afwerkingsniveau ook hoog: de laminaat vloerdelen met hoge plinten lopen netjes door en de wanden zijn strak gestukt.

**Slaapkamer 1** is sfeervol en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het grote draaikiepraam is van kunststof en voorzien van een ventilatierooster. Tevens is het raam voorzien van een rolluik.

**Slaapkamer 2** is gelegen aan de voorzijde en is momenteel in gebruik als was- en bergruimte. De vloer en wanden zijn netjes. Dit is de enige plek in huis waar de ramen nog enkel glas hebben en de kozijnen van hout zijn. De huidige bewoner(s) is/zijn nog niet toegekomen om dit verder aan te pakken.. er mag wel iets te wensen overblijven 😊.



De **overloop** is afsluitbaar met een deur, waardoor de warmte van de woonkamer niet direct naar boven gaat. Deze ruimte heeft een Velux dakvenster en 2 bergingen. De eerste berging is ruim en biedt plaats aan de CV-installatie; hier zou ook de wasmachine geplaatst kunnen worden. De tweede berging is meer een praktische kledingkast.

### **Buiten**

De achtertuin is prettig gelegen op het zuidwesten. Deze kleine stadstuin (patio) biedt plek aan een leuk zitje en heeft kunststof vlonderplanken. De afwerking van de keuken en badkamer is van buiten goed te zien: deze zijn voorzien van Keralit™ gevelpanelen.

### **De ligging**

De Eigenhaard ligt op loopafstand van het Centraal Station, Park Merwestein en de historische binnenstad van Dordrecht. Alle voorzieningen liggen in de directe omgeving.

### **Parkeren**

Er is parkeergelegenheid in de directe omgeving. De eerste parkeervergunning voor bewoners kost momenteel € 60,- per 6 maanden.



## Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1904
Ligging tuin	Zuidwest
Gebruikersoppervlakte	70 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	63 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 280 m <sup>3</sup>
Locatie	Transvaalbuurt, rand centrum
Elektra	8 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet	Glasvezel
Verwarming	Bosch (2010/2011)
Parkeren	Openbaar parkeren, vergunning
Kadaster	Dordrecht, sectie K, nummer 1108
Energielabel	F (oude methodiek / voor verbouwing)
Oplevering	In overleg (april 2024)





## Afmetingen

### Begane grond

- Entree : ca. 0.97 x 2.50 m;
- Woonkamer : ca. 3.97 / 2.88 x 8.75 m;
- Keuken : ca. 1.70 x 3.76 m;
- Badkamer : ca. 3.08 x 1.60 m.

### Eerste verdieping

- Slaapkamer 1 : ca. 2.88\* x 2.98 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.88\* x 2.86 / 1.96 m;
- Overloop : ca. 2.88\* x 2.77 m;
- Kast met CV : ca. 2 m<sup>2</sup>;
- Kast 2 : ca. 0.8 m<sup>2</sup>.

\*gemeten vanaf 1.50 meter hoogte

### Buiten

- Achtertuin/patio : ca. 1.75 x 3.76 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

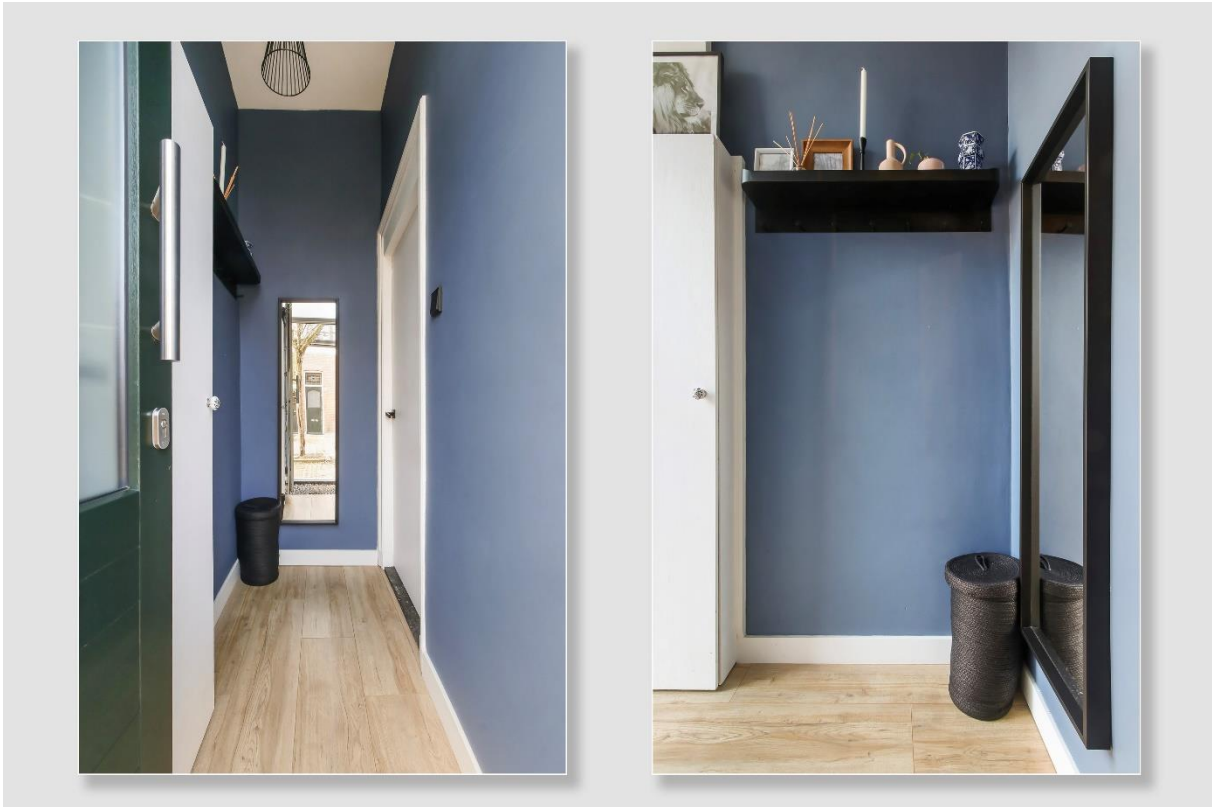


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij

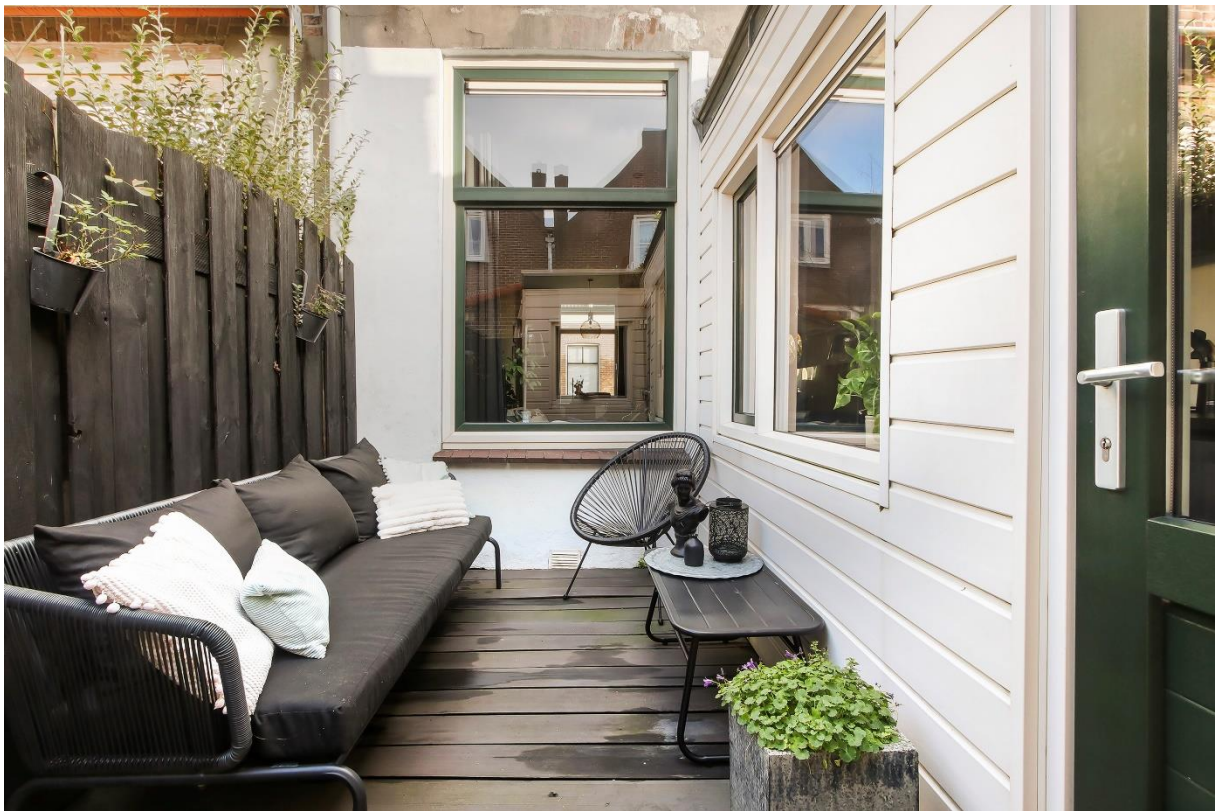


INDORDRECHT  
makelaardij



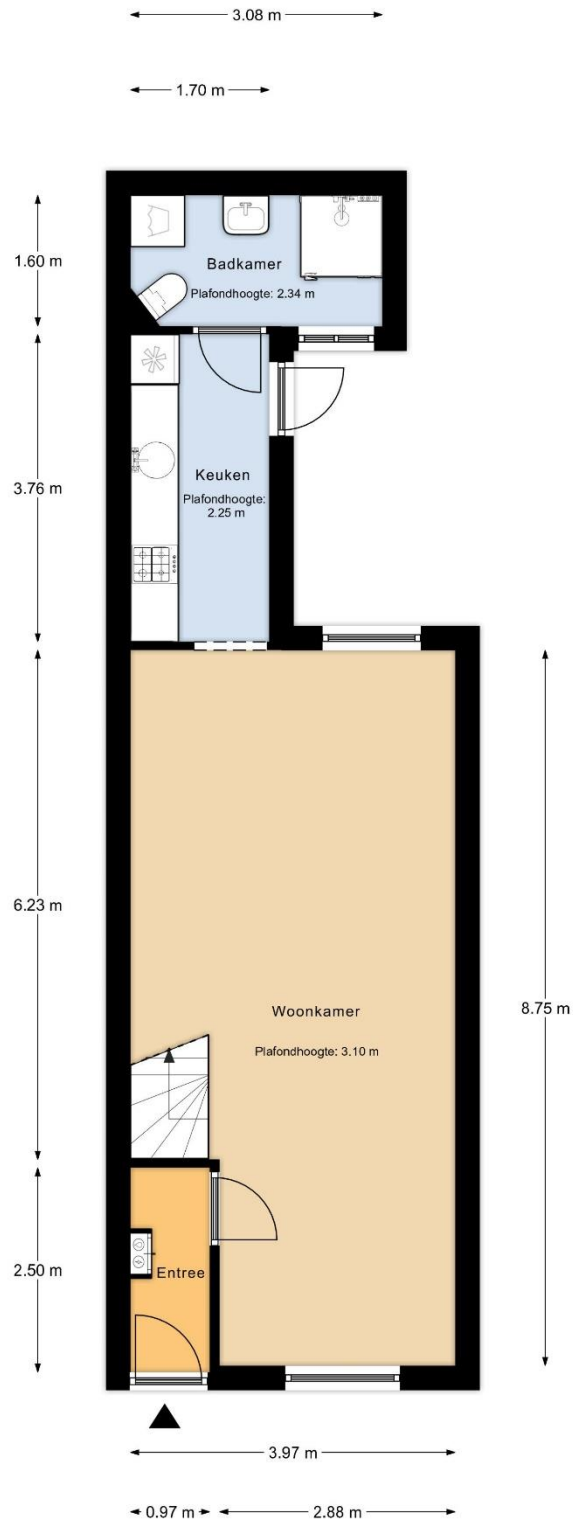


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij

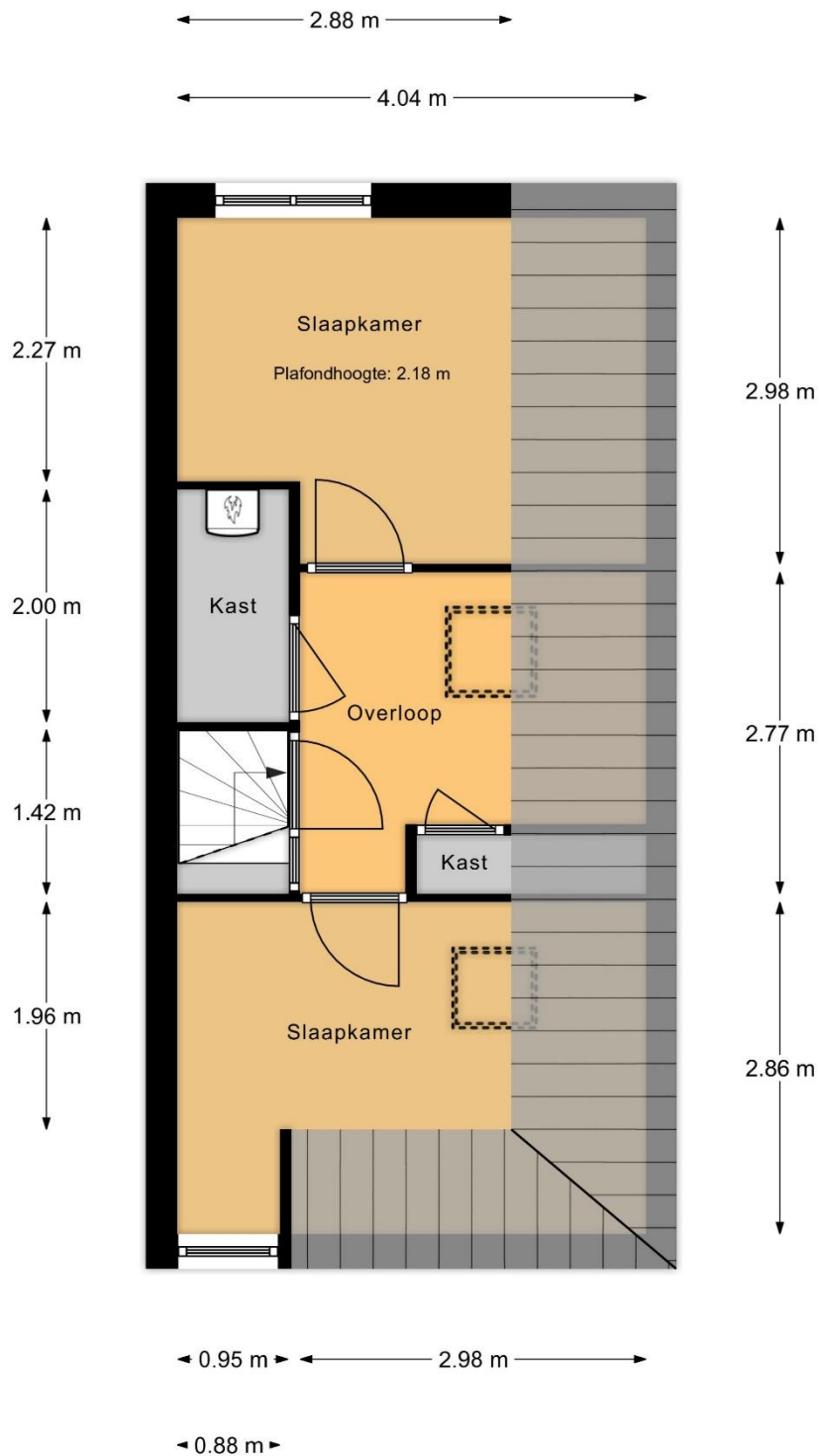


Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij

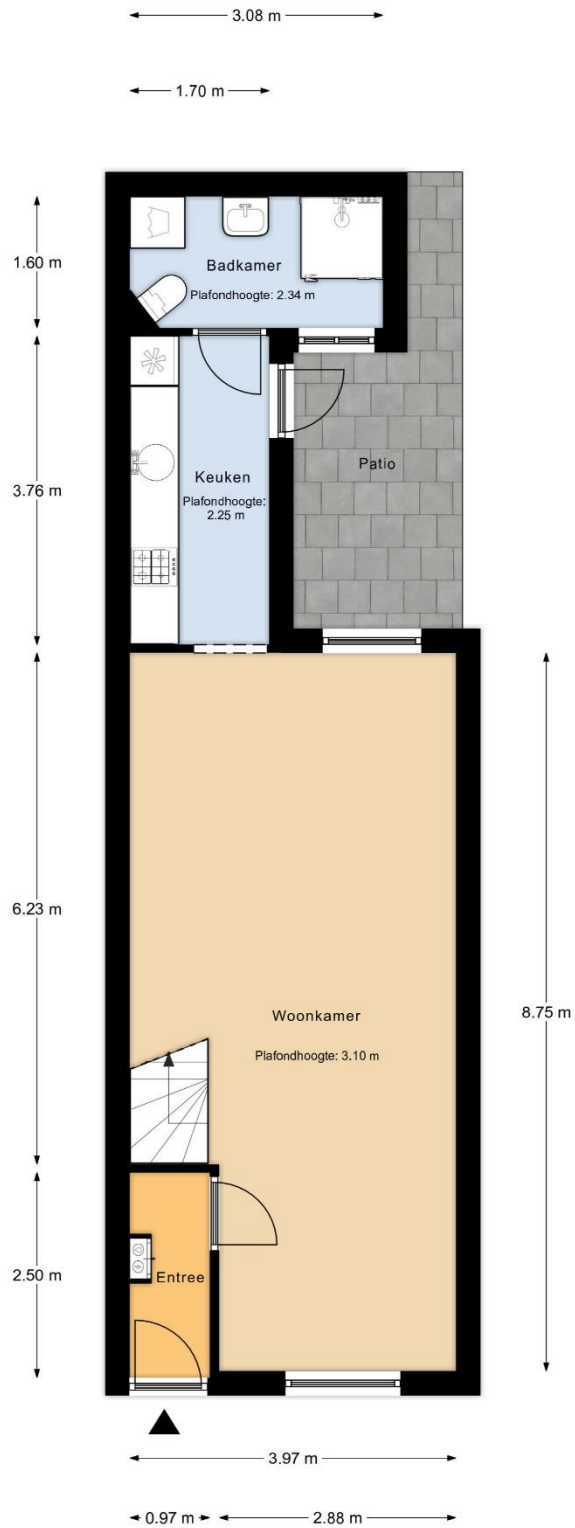


### 1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend






0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
—	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
+	Huisnummer	Stedje K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1108	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, gelieverd op 5 december 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

Bourbonhof 9, 3329 BK Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

