



INDORDRECHT
makelaardij

Nicolaasstraat 8, 3311 ZN Dordrecht



Vraagprijs: € 250.000,- k.k.



Omschrijving

Dit is uw kans: kluswoning op toplocatie! Deze 3 kamer woning met stadstuin ligt in de populaire 19^e-eeuwse schil. De lichte en ruime woonkamer geeft met openslaande deuren toegang tot de achtertuin; deze ligt op het zuidoosten. Op de eerste verdieping heeft u 2 prima slaapkamers en een grote badkamer.

Indeling

Begane grond

De hal met meterkast geeft toegang tot de dichte trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De **woonkamer** heeft een plafondhoogte van 2.80 meter; dit geeft een ruimtelijke beleving en zorgt voor extra licht. Middels openslaande deuren bereikt u de achtertuin.

De gashaard (2021) is in de woonkamer geplaatst en verwarmd de woning. De praktische berging onder de trap is vanuit de woonkamer bereikbaar..

De half-open **keuken** bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze nette keuken geeft toegang tot de tuin. Er wordt op gas gekookt en de geiser (huur) zorgt voor warm water. Met de schuifdeur is de keuken af te sluiten van de woonkamer.

Het toilet is ruim bemeten en heeft een fonteintje.

Eerste verdieping

Deze verdieping heeft een overloop, 2 slaapkamers en een badkamer. De overloop heeft voldoende ruimte om een eventueel een CV installatie te plaatsen.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze lichte en ruime kamer is voorzien van dubbel glas.

Slaapkamer 2 is een prima slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. Er zijn 2 vaste kasten. De ramen zijn enkel glas.

De **ruime badkamer** ligt in het midden van de woning. Deze is voorzien van een douche en een wastafel. Tevens is hier de opstelplaats van de wasmachine.

De tuin

De stadstuin is gunstig gelegen op het zuidoosten. De ruime houten berging is voorzien van elektra. Er is een achterom aanwezig.



Algemeen

- Centraal gelegen
- Woning dient gemoderniseerd te worden
- Verwarming is middels een gaskachel in de woonkamer
- Groepenkast is vernieuwd
- De begane grond is voorzien van dubbele beglazing
- De slaapkamer aan de voorzijde heeft dubbel glas
- De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van enkel glas

De ligging

Nicolaasstraat 8 ligt op steenworp afstand van Park Merwestein, het theater Kunstmin en de bioscoop. Als u op de fiets springt bent u zo bij het Centraal Station of de historische binnenstad van Dordrecht!

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1924
Ligging tuin	Zuidoost
Gebruikersoppervlakte	75 m ²
Perceel	77 m ²
Inhoud	ca. 282 m ³
Externe berging	ca. 6.9 m ²
Locatie	19 ^e -eeuwse schil, rand centrum
Elektra	5 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Verwarming	Gaskachel woonkamer (2021)
Parkeren	Openbaar (betaald / vergunninghouders)
Kadaster	Dordrecht, sectie C, nummer 4959
Energielabel	G
Oplevering	In overleg, kan spoedig



Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 0.97 x 2.30 m;
- Woonkamer : ca. 4.06 / 2.97 x 8.52 m;
- Berging (onder trap) : ca. 1.5 m²;
- Keuken : ca. 1.72 x 2.46 m;
- Toilet : ca. 1.72 x 0.90 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 5 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 4.06 x 2.70 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 4.06 x 2.46 m;
- Badkamer : ca. 3.12 x 1.95 m.

Buiten

- Tuin (zuidoost) : ca. 4.30 x 9.30 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 2.22 x 3.10 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



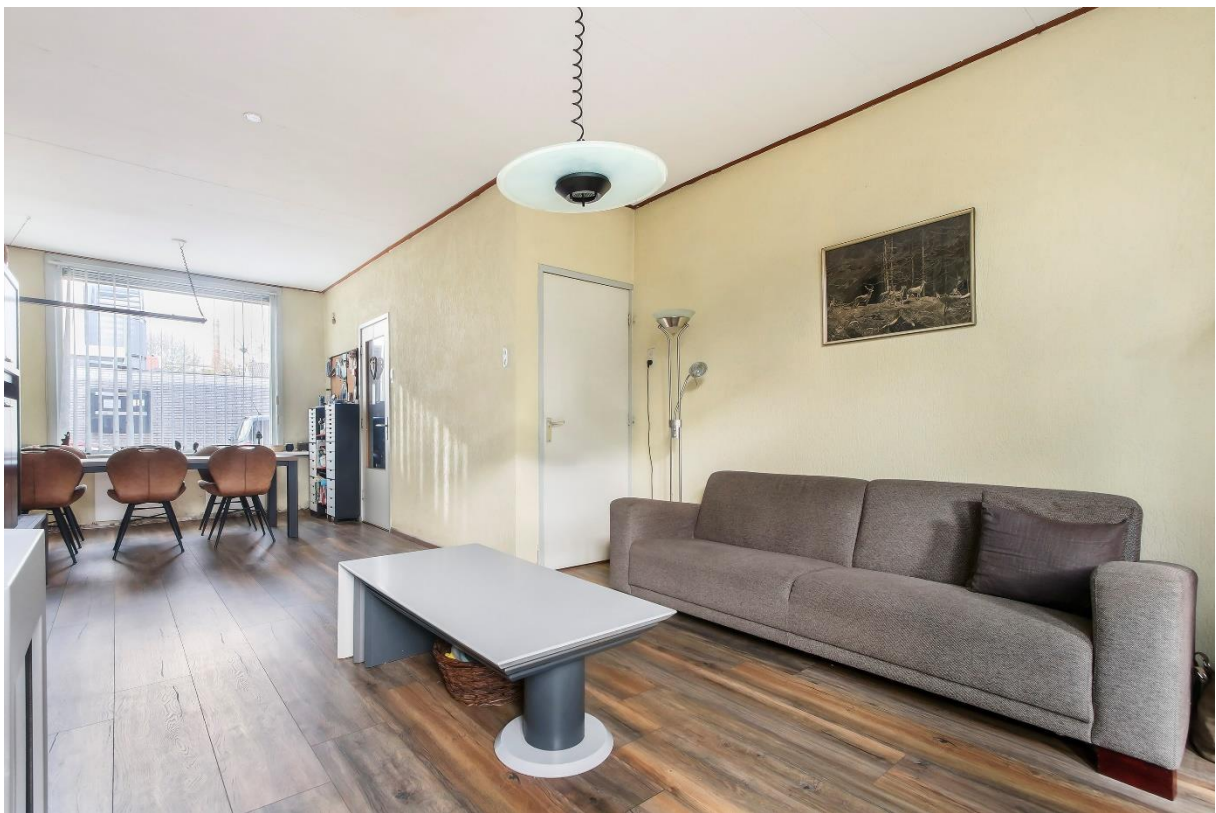


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





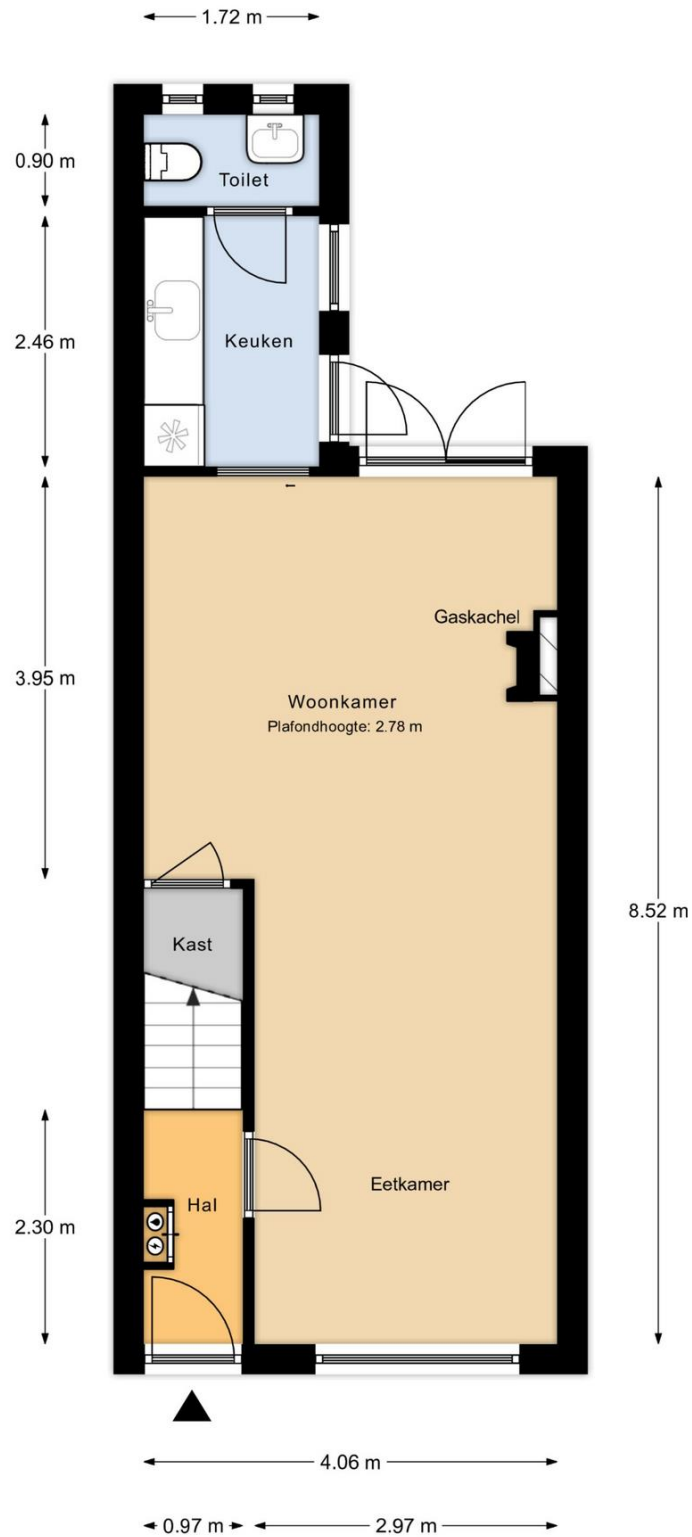
INDORDRECHT
makelaardij





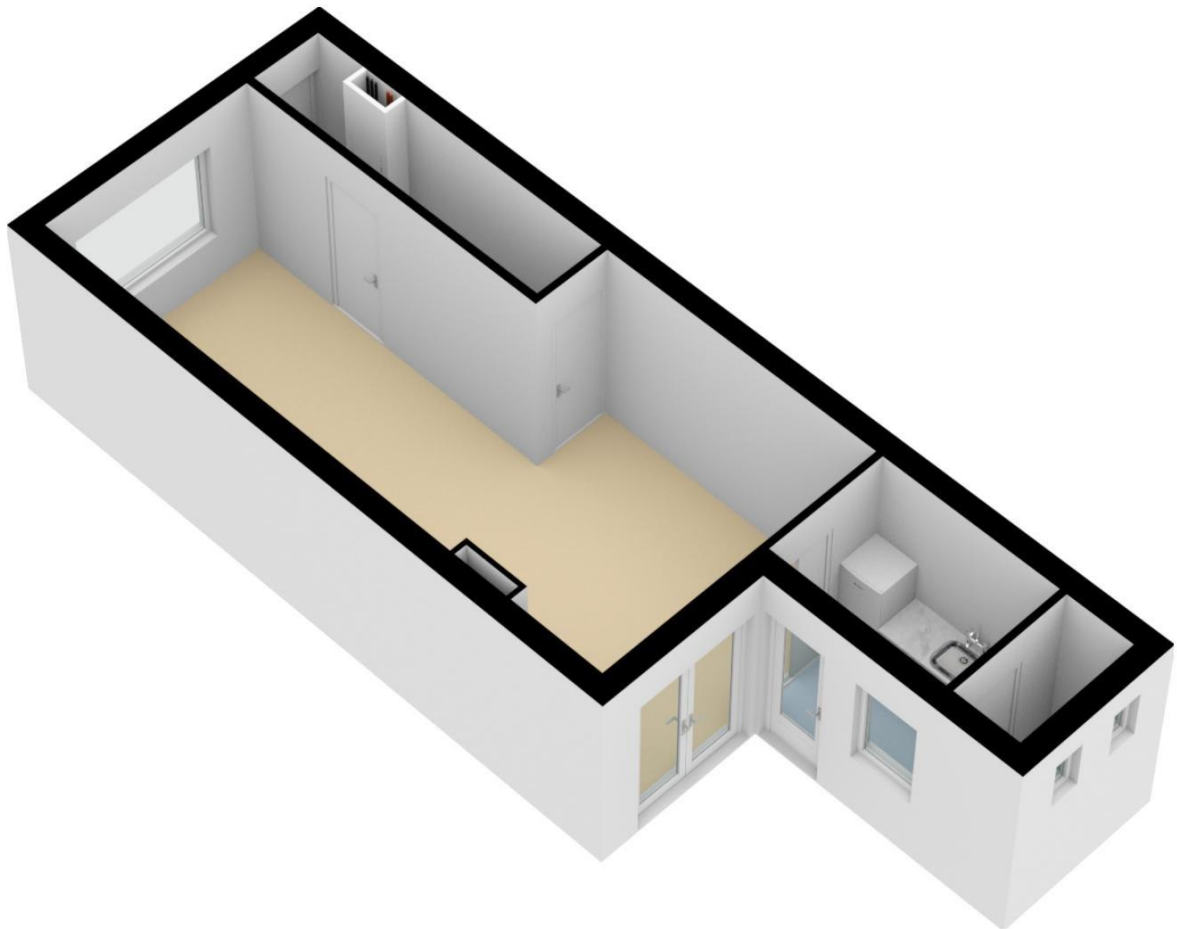
INDORDRECHT
makelaardij





Begane Grond

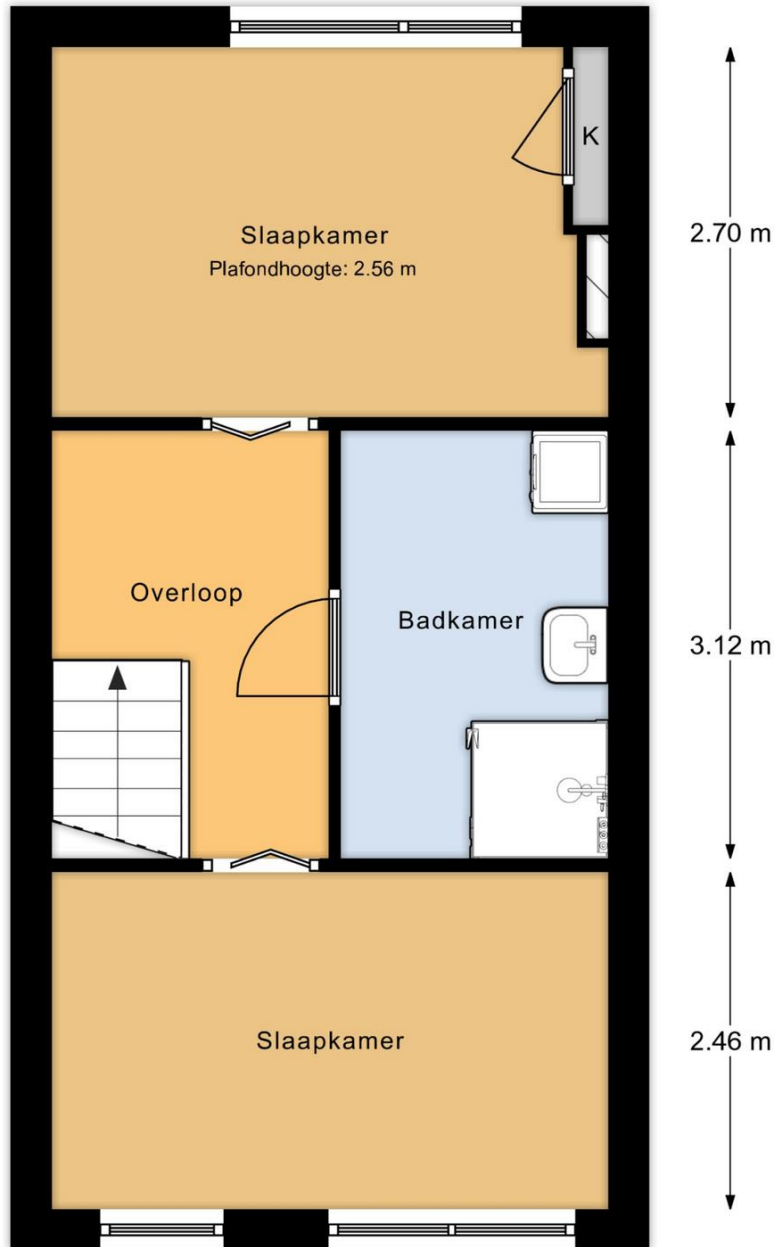
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT
makelaardij

4.06 m



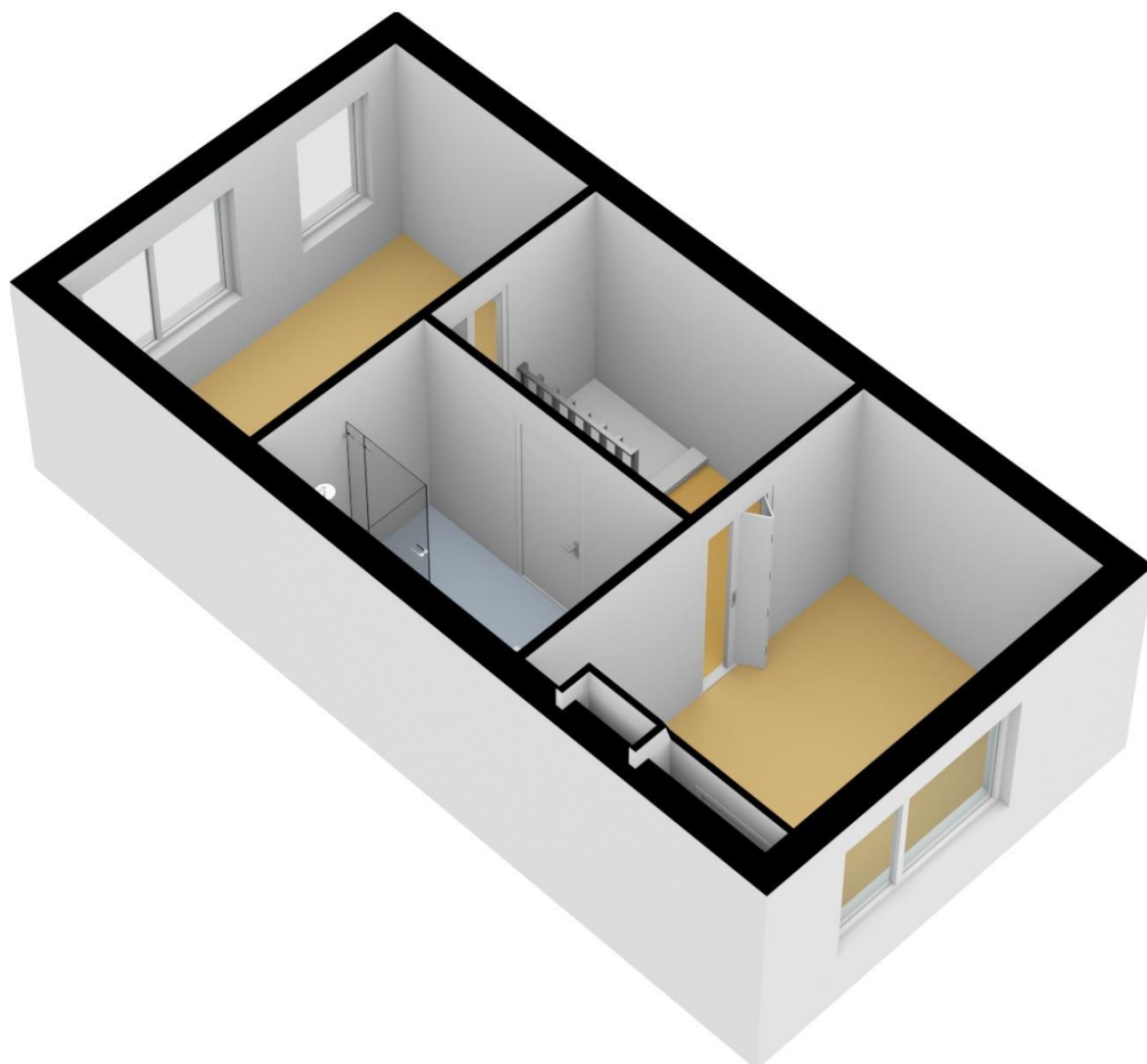
2.02 m 1.95 m

1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

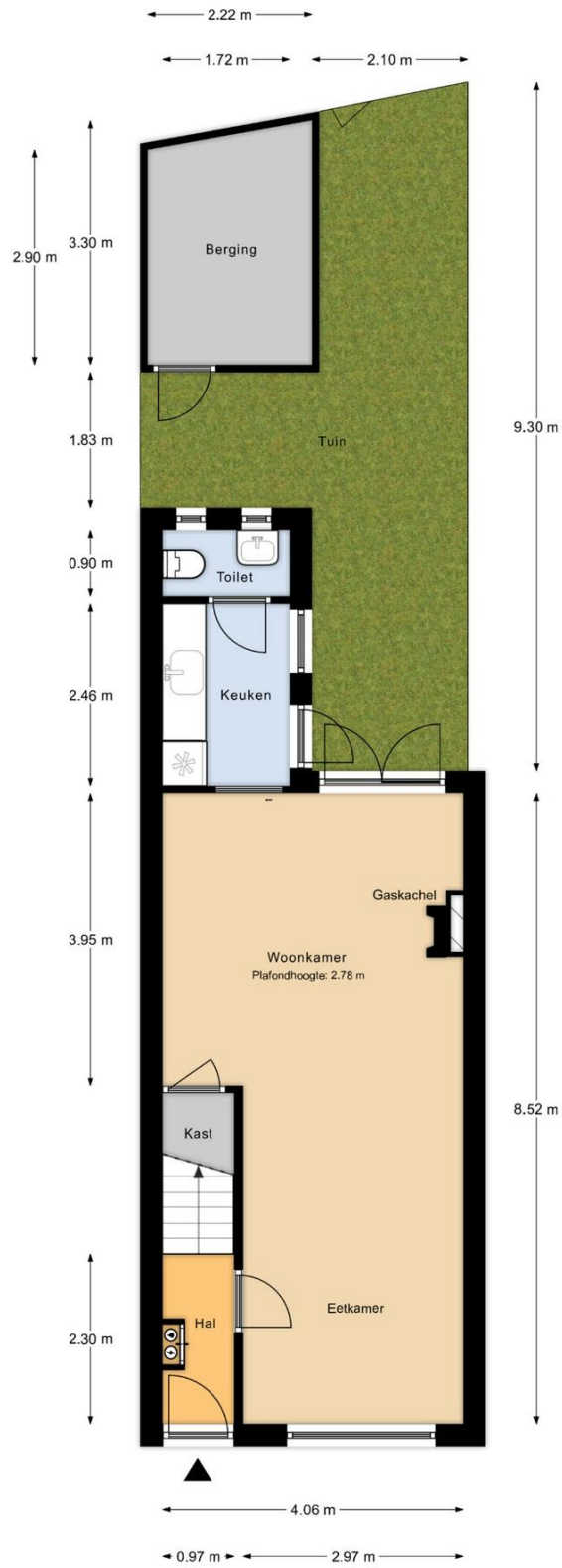


INDORDRECHT
makelaardij



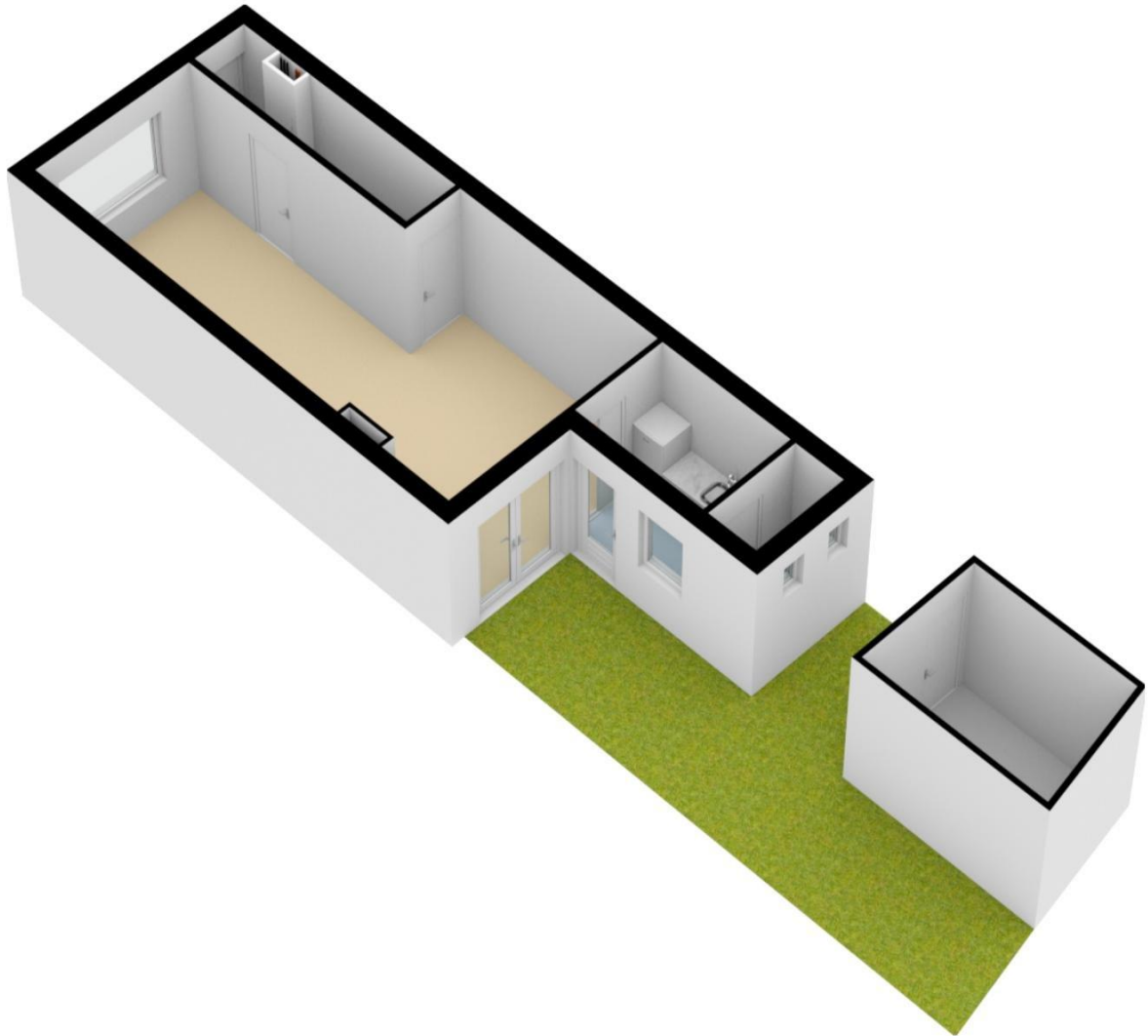


INDORDRECHT
makelaardij



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

20 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie C

Perceel 4959

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2023
De besaarder van het kadaster en de openbare registers



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



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

