



INDORDRECHT
makelaardij

Eigenhaard 36, 3312 EH Dordrecht



Vraagprijs: € 195.000,- k.k.



Omschrijving

Klussers opgelet: handen uit de mouwen en opknappen maar!

Eigenhaard 36 is gelegen in een rustige straat op loopafstand van het NS Centraal Station en de historisch binnenstad van Dordrecht. Momenteel zijn er 3 slaapkamers maar geen badkamer; het ligt voor de hand een slaapkamer te transformeren tot een badkamer. De kleine stadstuin is voorzien van een houten berging.

Tot zover de positieve tekst van In Dordrecht Makelaardij 😊.

Enkele aandachtspunten:

- De begane grond vloer is slecht en loopt scheef;
- De keuken is erg basic;
- Er is geen badkamer;
- De woning wordt verwarmd met een enkele gaskachel;
- Voorziening van warm water is middels boiler;
- Elektra is beperkt (2 groepen);
- Ramen zijn van enkel glas en enkele ramen zijn gebarsten;
- De huidige eigenaren hebben niet in deze woning gewoond.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst komt u in de **hal** met meterkast, garderobe en ouderwetse trekbel. De hal geeft toegang tot de woonkamer.

Deze verrassend ruime **woonkamer** is voorzien van een parket vloer en staat in open verbinding met de keuken. Het hoge plafond en de roede verdeling bij het raam aan de achterzijde geeft een knipoog naar deze bouwperiode. De gashaard zorgt voor de verwarming in de woning. De **glasvezel** aansluiting bevindt zich ook in de woonkamer.

De **half-open keuken** is basic. De lichtopbrengst is prettig en er is zeker iets moois van te maken. Momenteel is hier ook de wasmachine aansluiting.

Vanuit de keuken bereikt u de **eenvoudige douche**. Deze sluit direct aan op het toilet en de deur naar de tuin.

De wenteltrap vanuit de woonkamer brengt u naar de 1^e verdieping.

Eerste verdieping

Deze verdieping heeft een overloop en momenteel 3 slaapkamers. De **overloop** met traphekje geeft toegang tot een vaste kast en de 3 slaapkamers. Via een luik bereikt u met een losse trap de praktische bergzolder.



Slaapkamer 1 is speels en gelegen aan de voorzijde van de woning. Er is vanuit 2 zijdes lichtinval.

Slaapkamer 2 is gelegen in het midden van de woning; wellicht de ideale plek voor een badkamer.

Slaapkamer 3 is de grootste slaapkamer en ligt aan de achterzijde van de woning.

De **bergzolder** is bereikbaar met een losse trap vanuit de overloop. Deze ruimte is praktisch voor het opbergen van uw spullen. Let op: kruiphoogte. Momenteel is er een warmteboiler geplaatst; deze zorgt voor het warme water in de keuken en de douche.

Vloer-, plafond- en wandafwerking

De woonkamer: parket vloer, granol muren en houtwolcement plafond platen.

De keuken, de hal, en overloop: laminaat vloerafwerking.

Slaapkamer 1 en slaapkamer 3: vloerbedekking.

Slaapkamer 2: zeil.

Buiten

De achtertuin is gelegen op het noordoosten. Deze kleine stadstuin is voorzien van een eenvoudige houten berging. De tuin is grotendeels bestraat en de plantenborder is onder meer voorzien van een taxus en een varen.

De ligging

De Eigenhaard ligt op loopafstand van het NS 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.



INDORDRECHT
makelaardij

Kenmerken

| | |
|-----------------------|--|
| Type woning | Eengezinswoning |
| Soort | Tussenwoning |
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Bouwjaar | 1921 |
| Ligging tuin | Noordoost |
| Gebruikersoppervlakte | 68 m ² |
| Perceeloppervlakte | 66 m ² |
| Inhoud | ca. 275 m ³ |
| Locatie | Transvaalbuurt, rand centrum |
| Elektra | 2 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar |
| Internet | Glasvezel |
| Verwarming | Gaskachel en boiler |
| Parkeren | Openbaar parkeren, vergunning |
| Kadaster | Dordrecht, sectie K, nummer 1088 |
| Energie label | F |
| Oplevering | Kan spoedig |



Afmetingen

Begane grond (hoogte ca. 2.67 m)

- Hal : ca. 0.96 x 2.84 m;
- Woonkamer : ca. 3.96 / 2.82 x 8.67 m;
- Keuken : ca. 1.73 x 2.86 m;
- Douche : ca. 0.87 x 0.90 m;
- Toilet : ca. 0.72 x 0.75 m.

Eerste verdieping (hoogte ca. 2.16 m)

- Slaapkamer 1 : ca. 3.96* x 2.84 / 2.25 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.82 x 1.93 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 3.96* x 2.86 / 2.29* m;
- Overloop : ca. 3 m²;
- Kast : ca. 0.8 m².

*zie plattegrond: grens 1.50 meter hoogte

Bergzolder (nokhoogte ca. 1.50 m)

- Berging : ca. 2.10 x 8.70 m.

Buiten

- Achtertuin : ca. 4.26 / 2.08 x 6.40 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 1.80 x 0.93.

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.

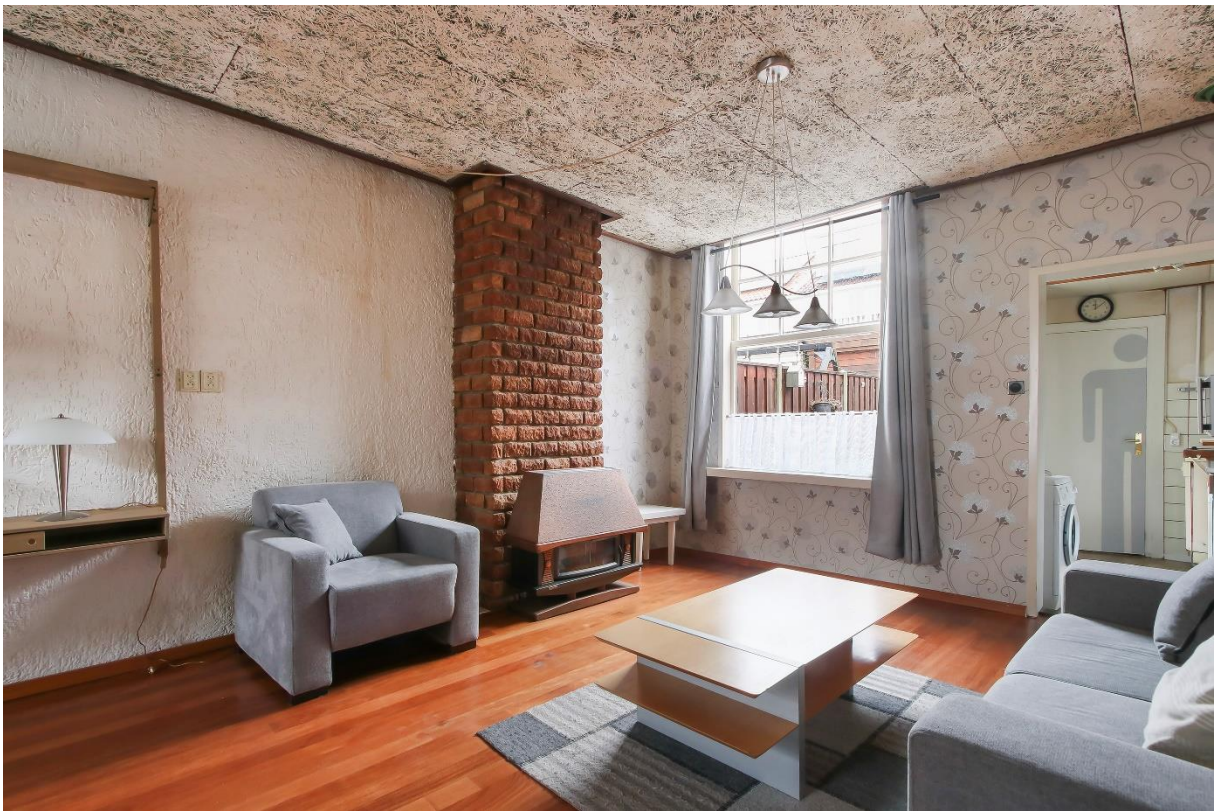
Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

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.

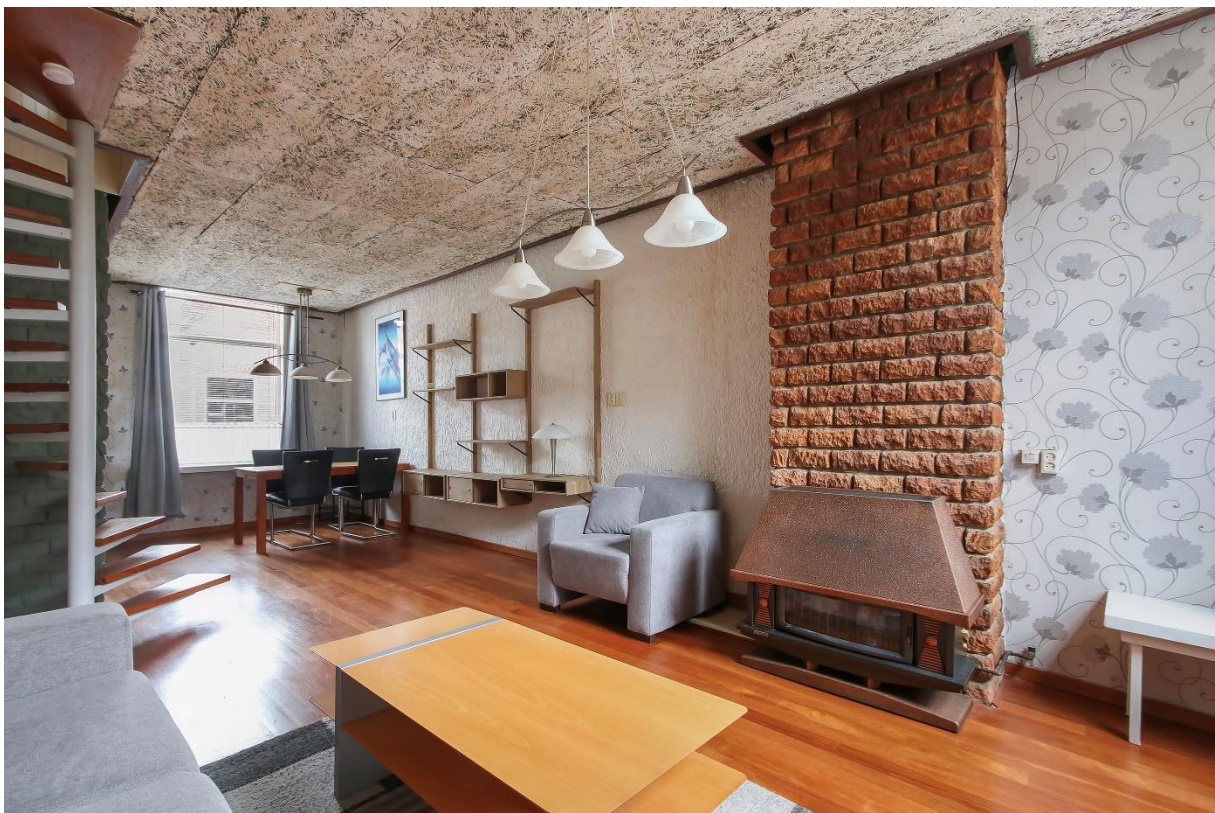


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

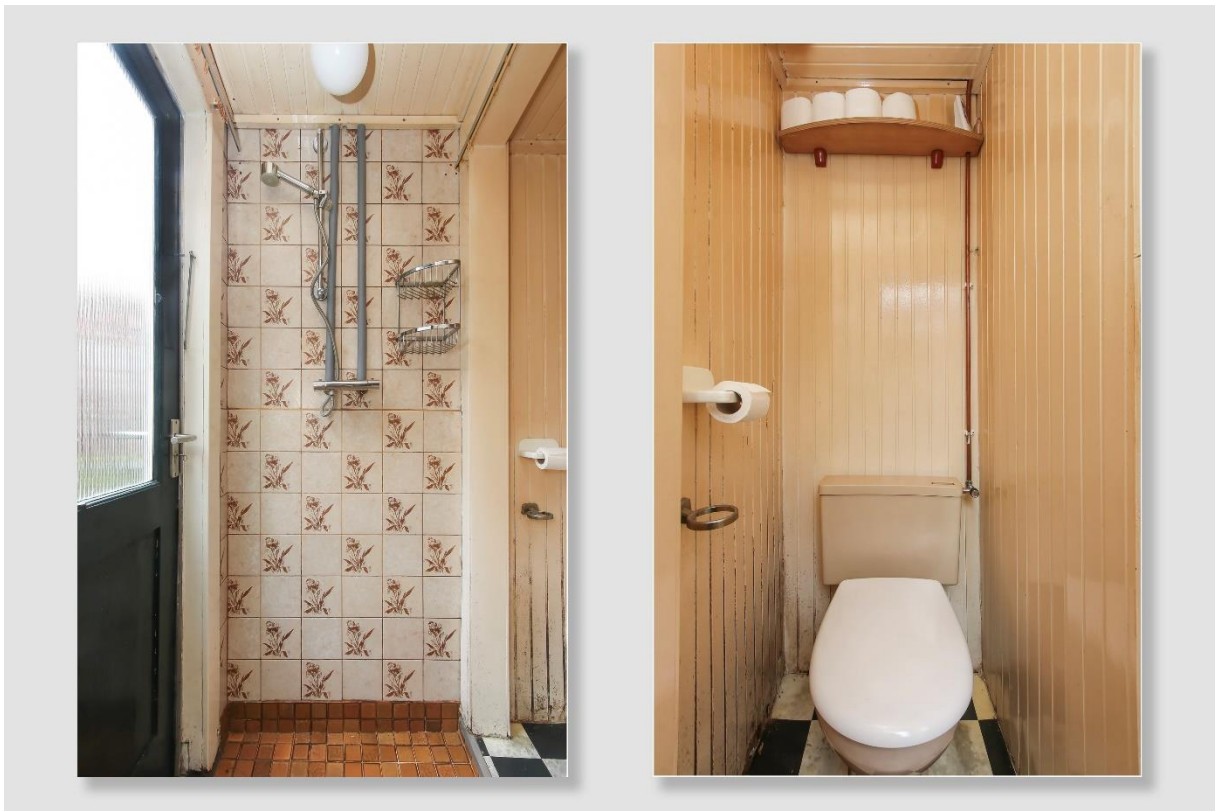




INDORDRECHT
makelaardij

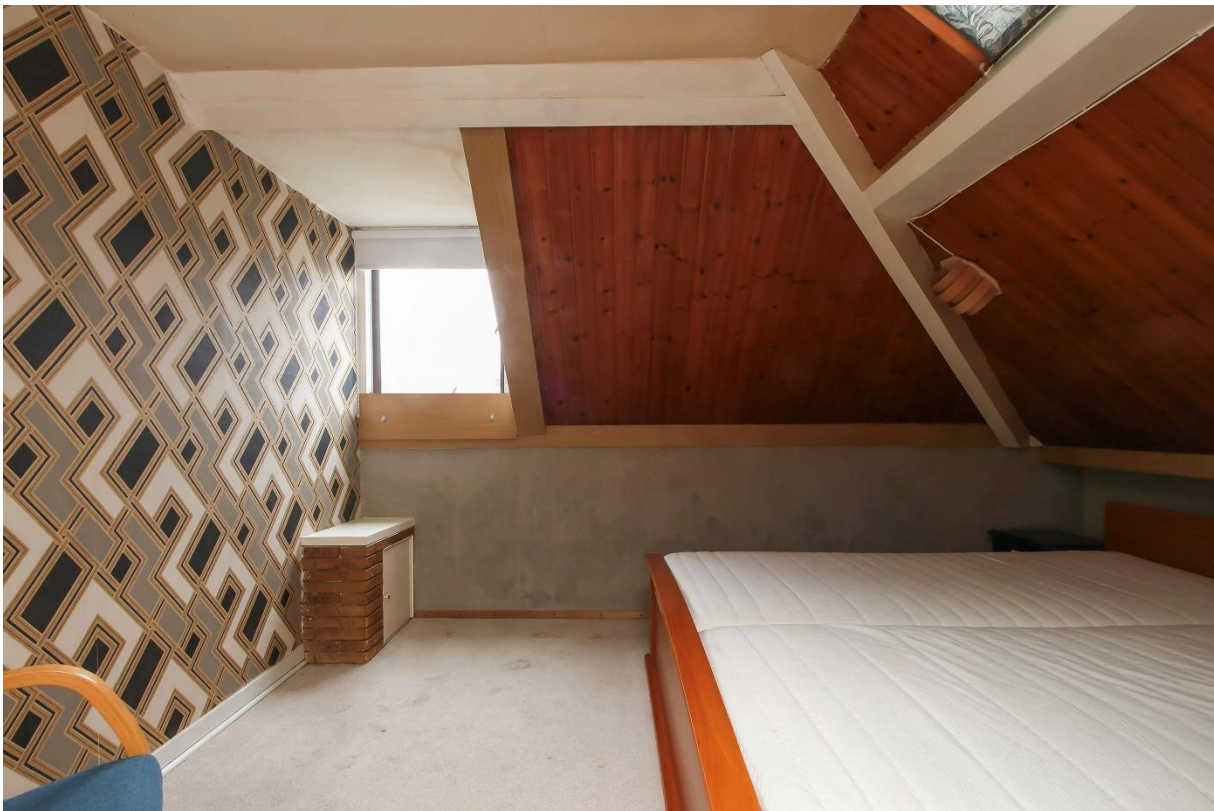


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



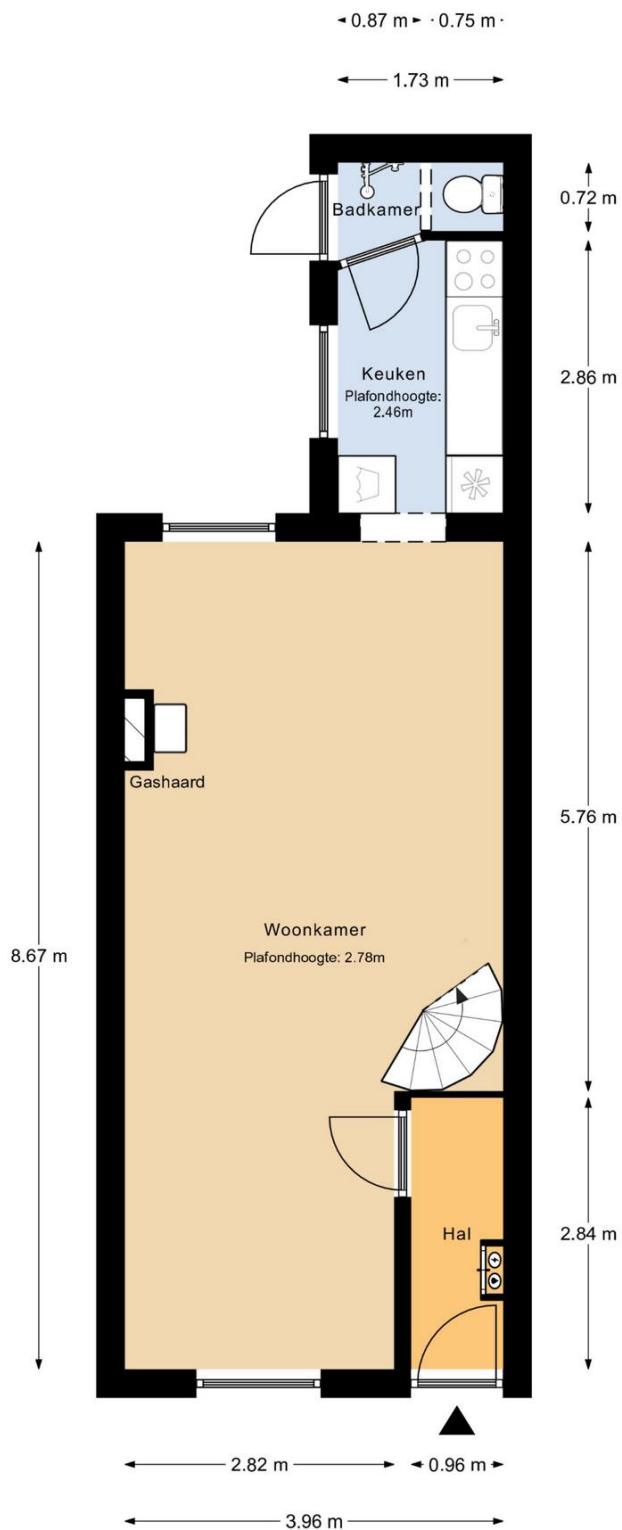


INDORDRECHT
makelaardij



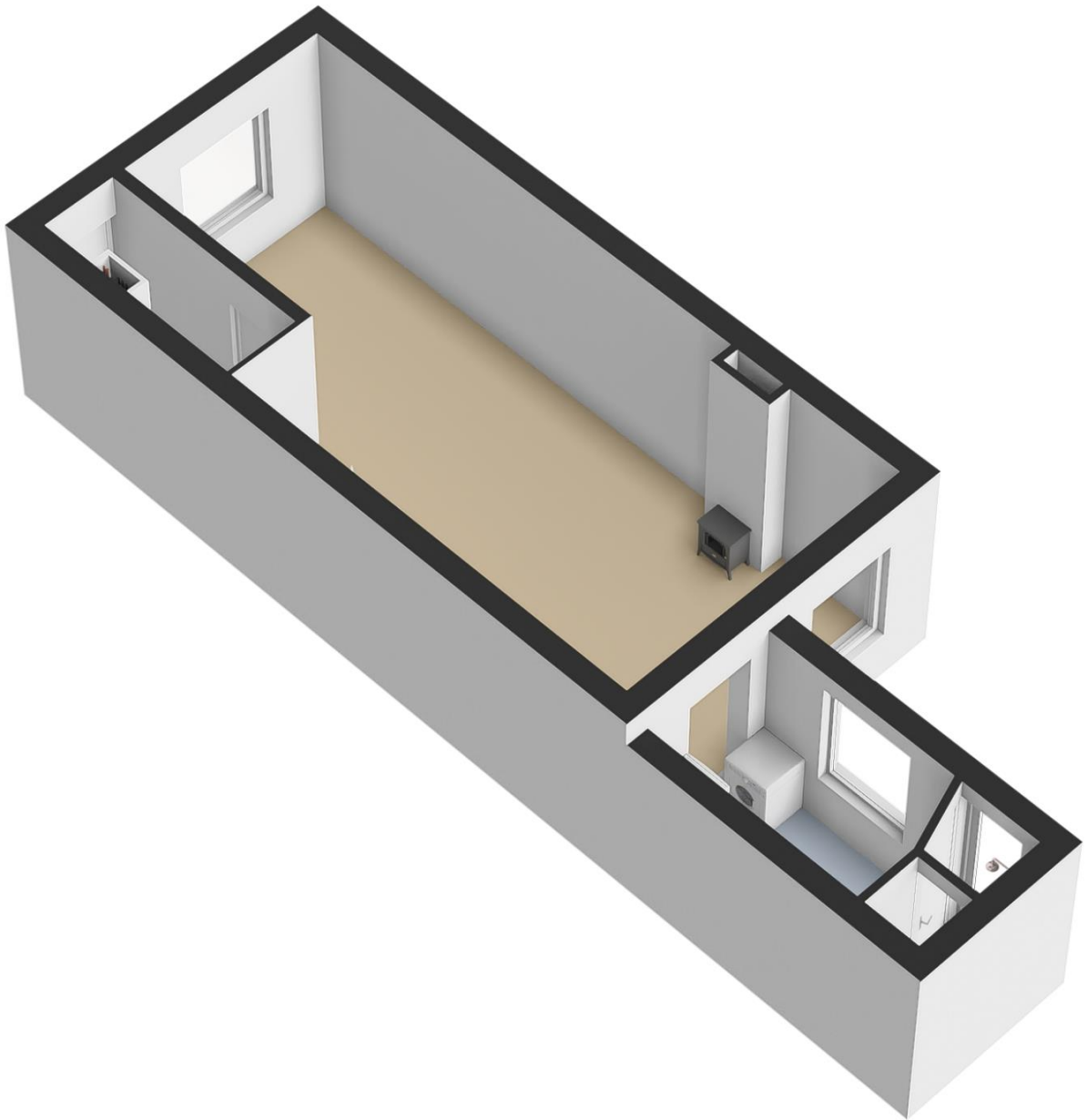


INDORDRECHT
makelaardij



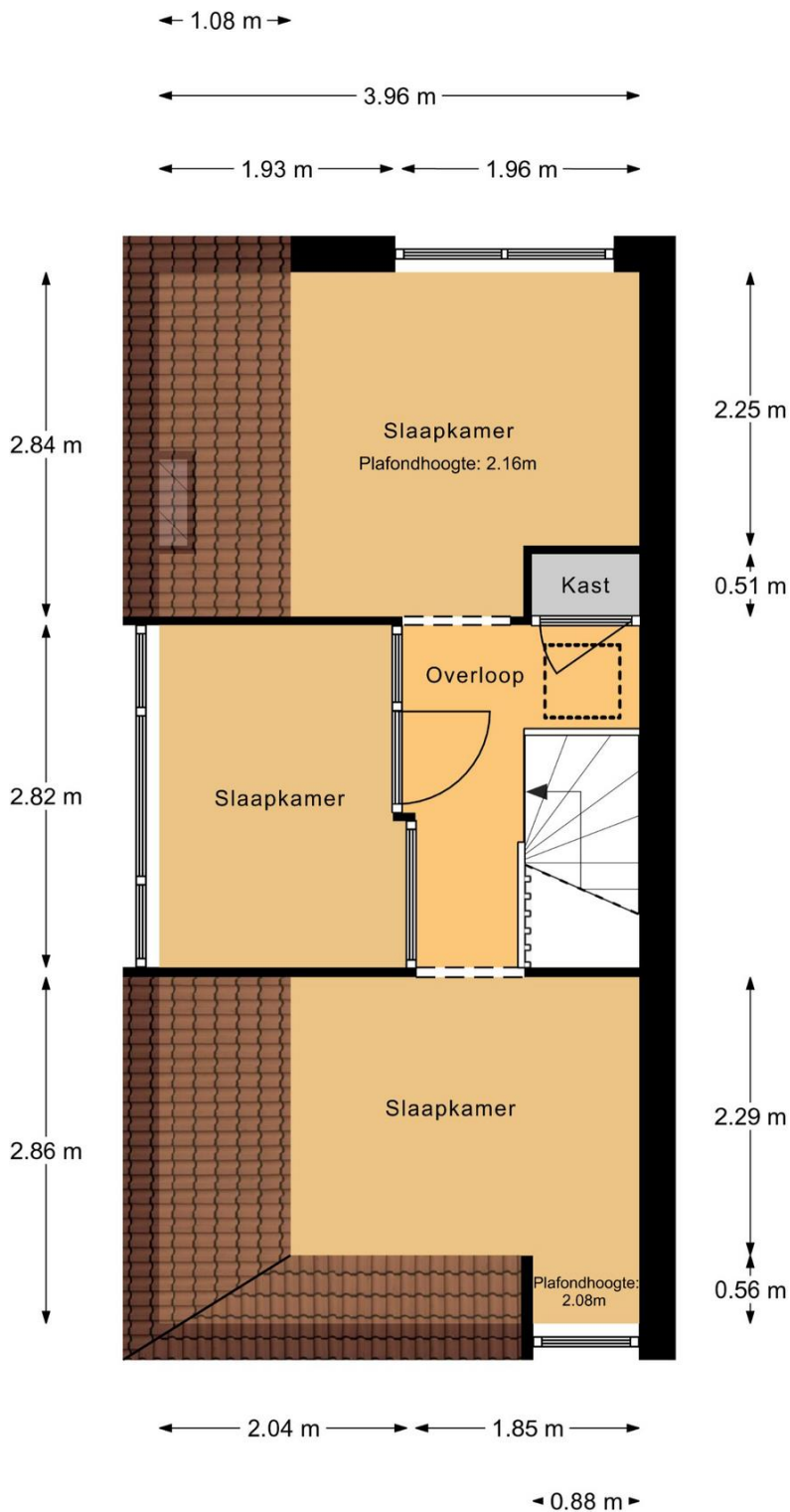
Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT
makelaardij

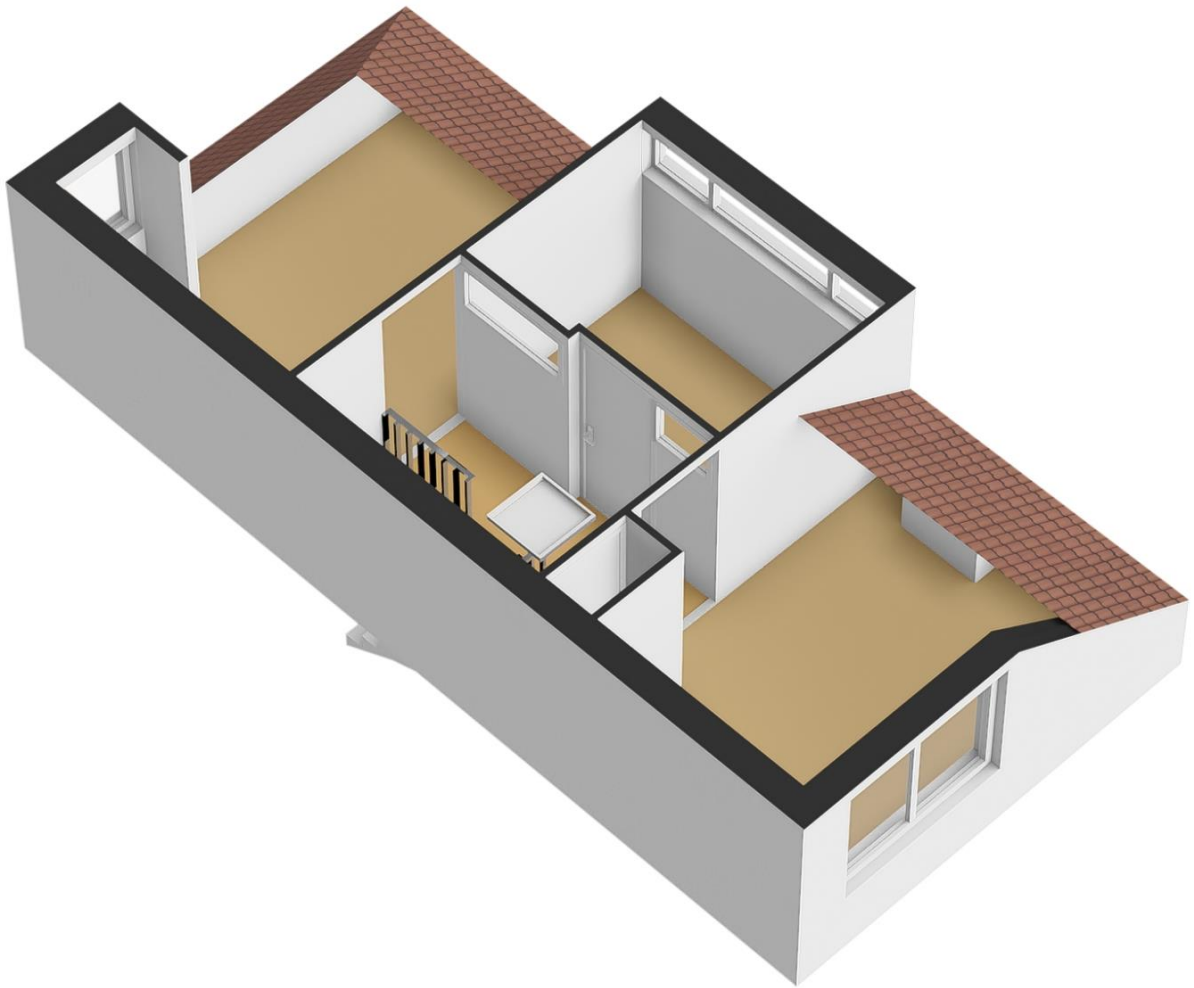


1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

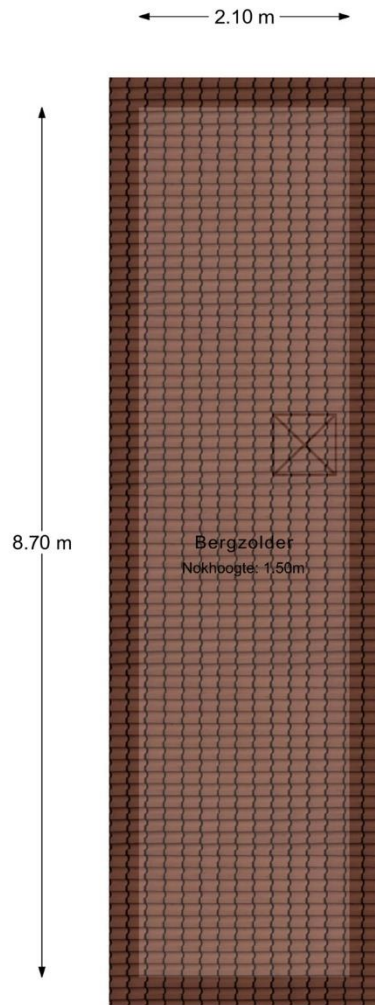


INDORDRECHT
makelaardij



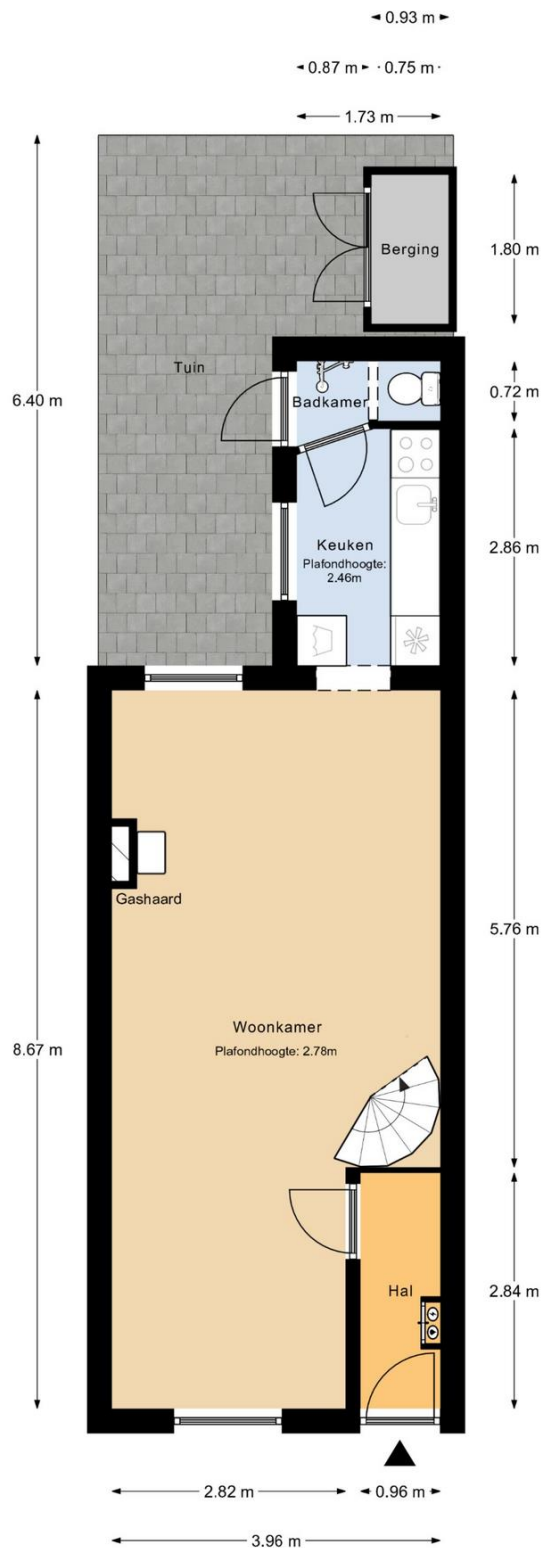


INDORDRECHT
makelaardij



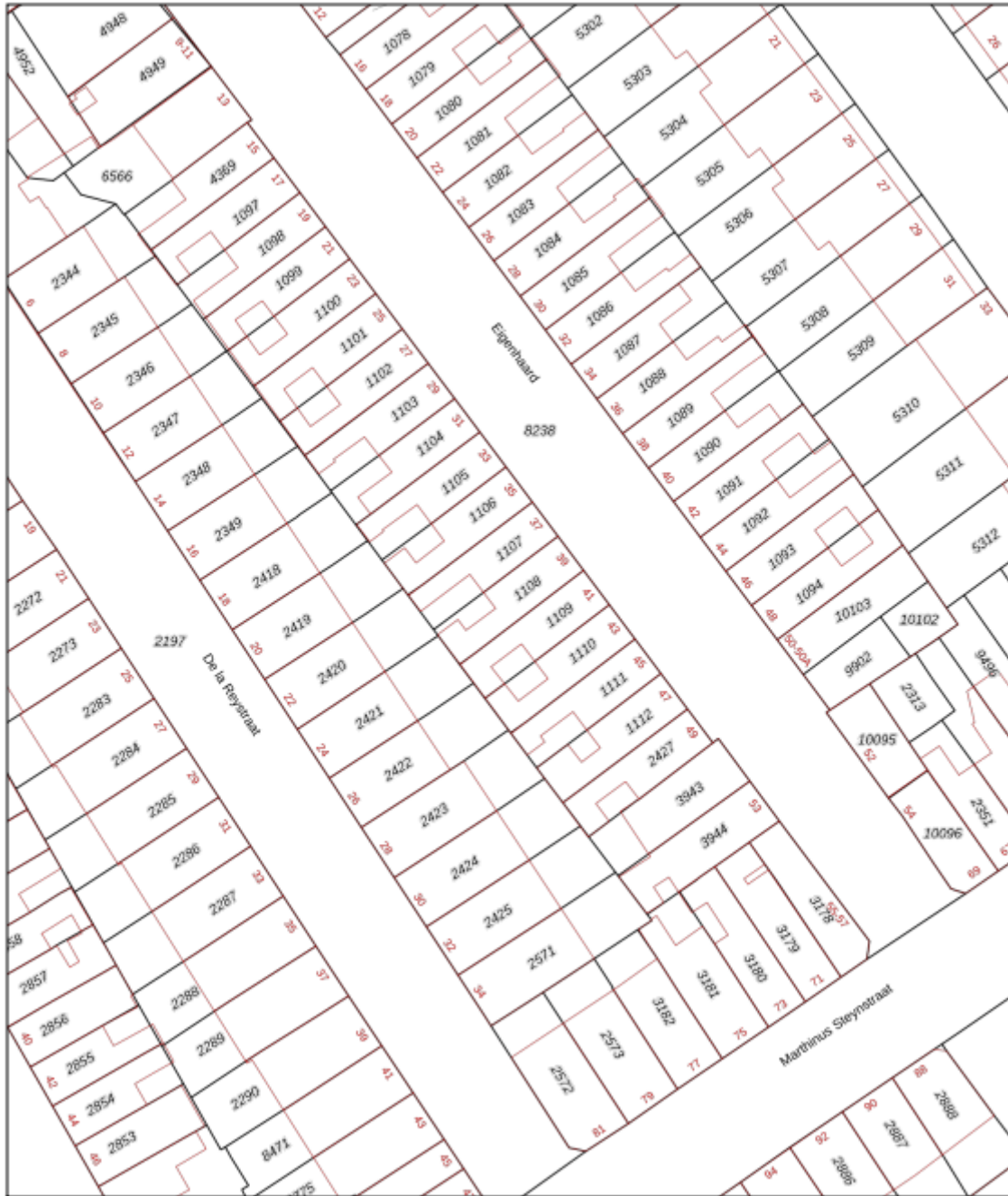
Bergzolder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





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

