



INDORDRECHT
makelaardij

VRIESEPARK 6

-DORDRECHT-



Vraagprijs: € 765.000,- k.k.



Omschrijving

Werkelijk uniek: modern en rustig wonen in de 19^e-eeuwse schil! In 1997 zijn er zes exclusieve 2-onder-1 kapwoningen gebouwd in een hofje tegenover park Merwestein. Deze verrassend grote 6 kamer woning heeft 5 slaapkamers, 2 badkamers, 2 erkers, een balkon, een inpandige garage en een tuin in parkachtige omgeving. Indien u de garage bij het woongedeelte betreft heeft u ruim 178 m² woonoppervlakte beschikbaar.

Indeling

Begane grond

De ruime **hal** geeft toegang tot het toilet, de berging onder de trap, de vaste trap naar de eerste verdieping, de woonkamer, de keuken en de inpandige garage.

De **woonkamer** grenst aan de achtertuin. Door de raampartijen en de breedte van circa 7.30 meter is de interactie met de tuin zeer prettig te noemen. De erker geeft deze kamer een extra speels en licht karakter. Middels openslaande deuren bereikt u de tuin. Zowel de woonkamer als de hal zijn voorzien van massief houten vloerdelen.

De **keuken** is gelegen aan de voorzijde van de woning. Mede door de erker is er veel lichtopbrengst en kijkt u mooi weg over het Vriese park. Het brede 5-pits gasfornuis springt bij deze L-opstelling in het oog. Er is plaats voor een eettafel wat deze ruimte tot een woonkeuken maakt. De vloer is betegeld. Hoe lekker is het om hier in de ochtend de krant te lezen en te genieten van een heerlijke cappuccino 😊?!

De **inpandige garage** wordt momenteel gebruikt als grote berging. De kanteldeur is voorzien van een loopdeur en er is een watertappunt aanwezig. Diverse woningen in het Vriese park hebben de garage omgebouwd tot woonkeuken.

1^e verdieping

Deze etage heeft 4 slaapkamers en 2 badkamers, een los toilet en een balkon.

Slaapkamer 1 is de "master bedroom" en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze slaapkamer heeft u direct toegang tot de eigen badkamer.

Deze **badkamer en suite** is voorzien van een ligbad en een wastafel.

Slaapkamer 2 is een verrassend grote slaapkamer en is ook gelegen aan de achterzijde. U heeft een mooi zicht op de tuin en groene omgeving.

Slaapkamer 3 en **slaapkamer 4** zijn gesitueerd aan de voorzijde van de woning en hebben beide toegang tot het inpandige balkon.

Badkamer 2 is bereikbaar vanuit de overloop. Hier heeft u de beschikking over een douche en een wastafel. Het 2^e toilet is los geplaatst.



2^e verdieping

Deze etage heeft een wasruimte en een slaapkamer.

Slaapkamer 5 is een ruime en speelse kamer voorzien van een dakkapel en groot dakraam. De wastafel is een praktische aanvulling en er is bergruimte onder de schuine wand.

De **wasruimte** heeft naast de wasmachine, wasdroger en CV installatie **veel opbergruimte**. Er is tevens een Velux® dakraam geplaatst.

Algemeen

Het binnen- en buitenschilderwerk is in 2022 uitgevoerd. Er zijn veel mogelijkheden om de woning aan te passen aan uw wensen. Zo is het mogelijk de badkamers samen te voegen, de keuken te verplaatsen naar de inpandige garage en eventueel slaapkamer 5 te splitsen in slaapkamer 5 en 6.

Buiten

De woning beschikt over een voor-, achter- en zijtuin. Op de plattegronden kunt u zien dat de **voortuin** nog een stuk doorloopt langs het water. Aan de voorzijde zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

De **zijtuin** grenst aan het water. Het pad loopt naar de voordeur en via een poort bereikt u de achtertuin. Er zijn voornamelijk vaste lage planten. De **achtertuin** is DE tuin. Deze ruime stadstuin is speels aangelegd met diverse terrassen en hoekjes. Hier geniet u van de rust en het groen terwijl u aan de rand van het centrum woont.

Parkeren

De woning heeft parkeergelegenheid op eigen terrein parkeren voor 2 auto's.

De ligging

Toplocatie! VriesePark ligt tegenover het mooie stadspark Merwestein. Het is een klein woonerf aan de VrieseWeg met alleen bestemmingsverkeer voor zes woningen. Naast het park zijn de diverse buurtwinkels, het historische centrum, het NS Centraal Station, het theater, de bioscoop, diverse restaurants en scholen op loopafstand bereikbaar.

Wilt u comfortabel wonen in de 19^e-eeuwse schil? Zoek dan niet verder en plan een bezichtiging.



INDORDRECHT
makelaardij

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwsoort	2-onder-1 kap
Bouwjaar	1997
Ligging	19 ^e -eeuwse schil
Woonoppervlakte	161.6 m ²
Inpandige garage	16.6 m ²
Balkon	4 m ²
Perceeloppervlakte	410 m ²
Inhoud	ca. 625 m ³
Aantal kamers	6
Slaapkamers	5
Parkeren	op eigen terrein
Energielabel	B
CV-Ketel	Remeha Calenta (2013)
Elektra	10 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar Glasvezel, Alarminstallatie
Kadastrale gegevens	Gemeente Dordrecht, Sectie K, Perceel 9319
Oplevering	In overleg



Afmetingen

Begane grond (hoogte: 2.55 m)

- Hal : ca. 7.5 m²;
- Toilet : ca. 1.15 x 1.38 m;
- Berging (onder trap) : ca. 2 m²;
- Woonkamer : ca. 7.30 x 5.60 / 4.54 / 3.88 m;
- Keuken : ca. 4.37 x 2.98 / 3.83 m;
- Inpandige garage : ca. 2.71 x 6.12 m.

Eerste verdieping (hoogte: 2.44 m)

- Overloop : ca. 9 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 4.29 x 3.90 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.93 x 4.54 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 3.38 x 2.29 m;
- Slaapkamer 4 : ca. 4.29 x 2.32 m;
- Badkamer 1 : ca. 1.84 x 1.50 m (bij slaapkamer 1);
- Badkamer 2 : ca. 1.15 x 2.27 m;
- Toilet : ca. 0.85 x 1.50 m;
- Balkon : ca. 3.38 x 1.28 m.

Tweede verdieping

- Overloop : ca. 3 m² *;
- Wasruimte : ca. 4 m² *;
- Slaapkamer 5 : ca. 4.86* x 3.50* m;
- exclusief dakkapel : ca. 1.82 m breed.

*gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten

- Voortuin (zuidoost) : ca. 12.50 x 14.00 / 6.00 m (zie plattegrond);
- Zijtuin (zuidwest) : ca. 5.50 x 10.30 m;
- Achtertuin (noordwest) : ca. 9.00 / 10.50 x 13.00 (zie plattegrond).



INDORDRECHT
makelaardij

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



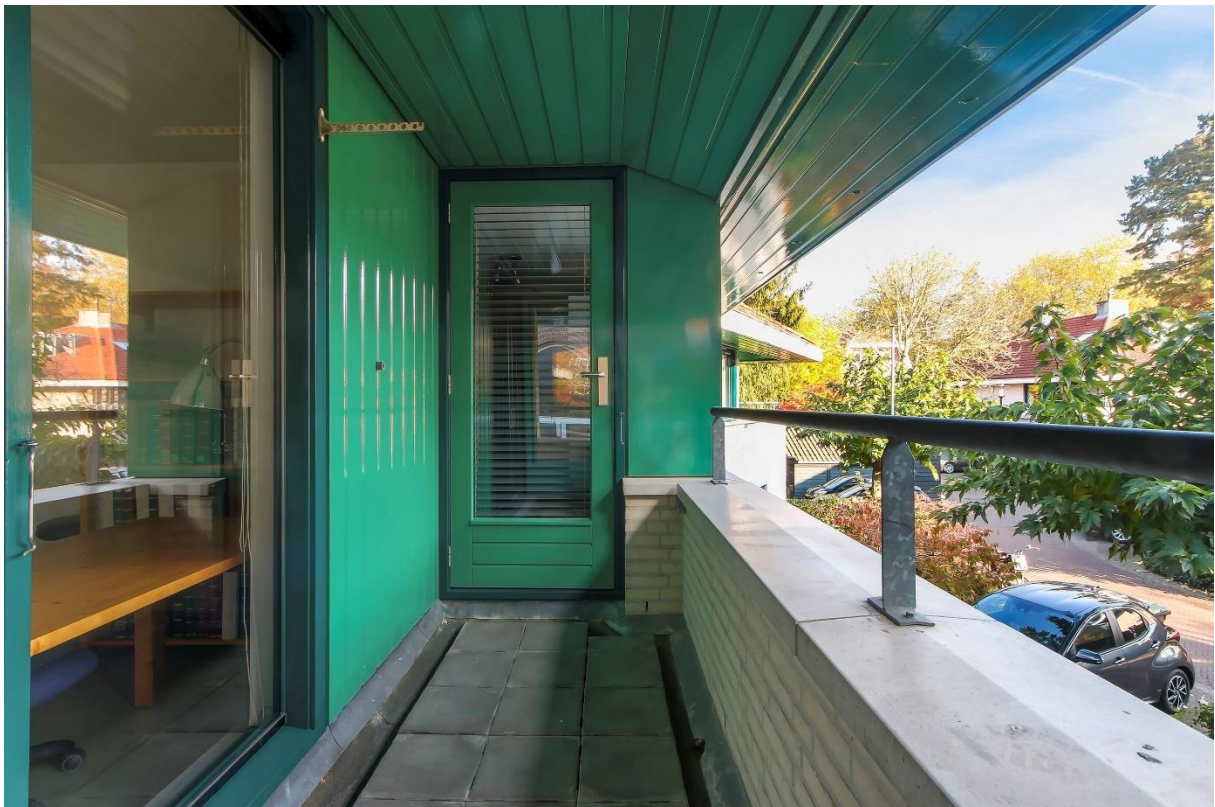


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij

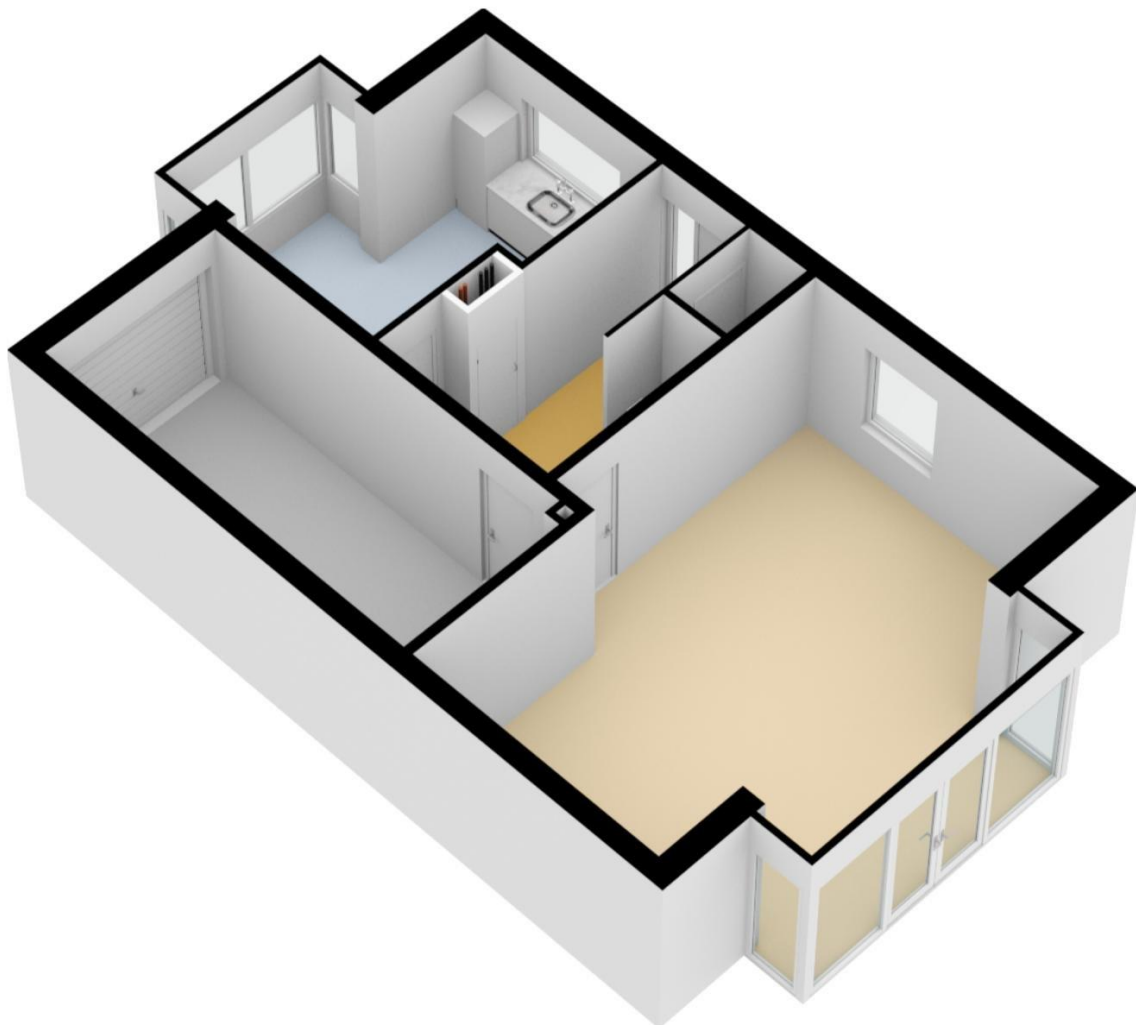


Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

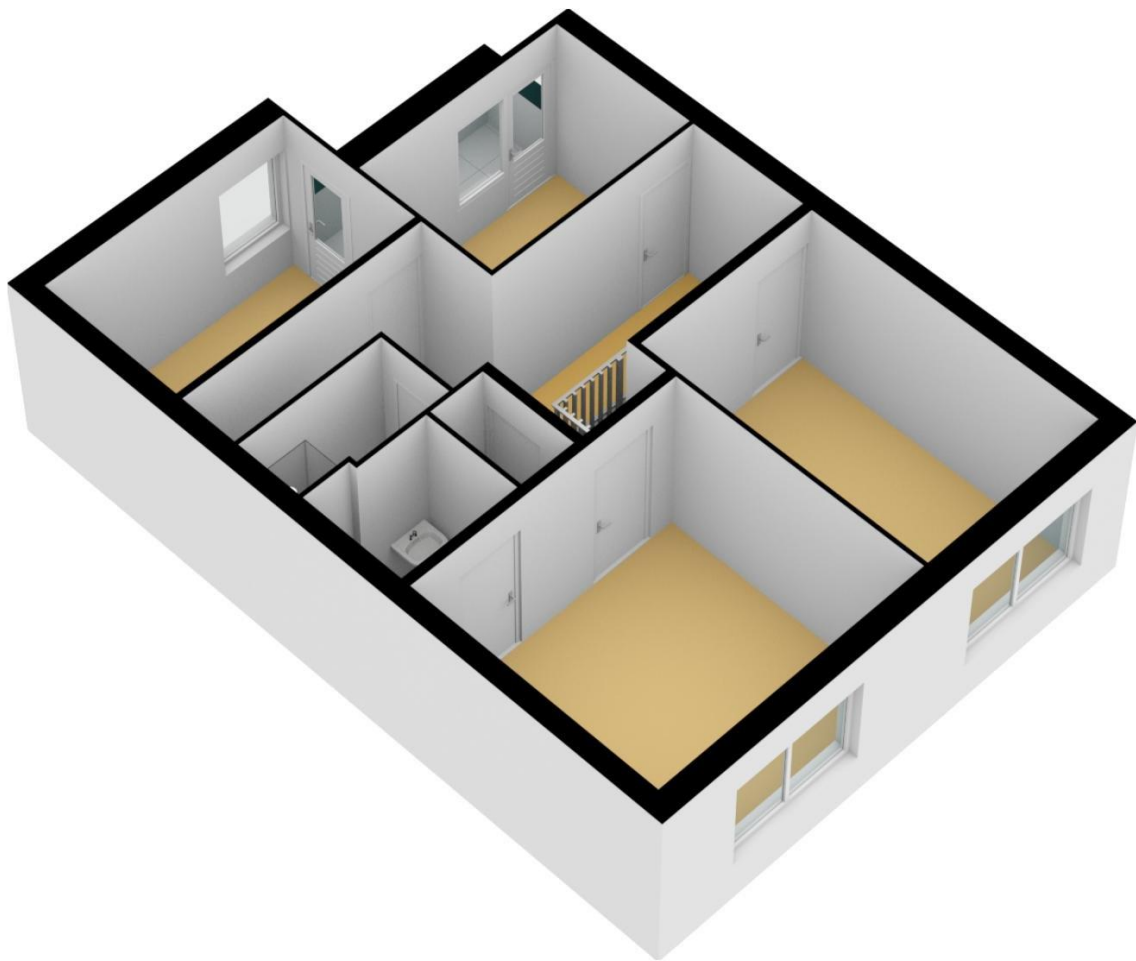


1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

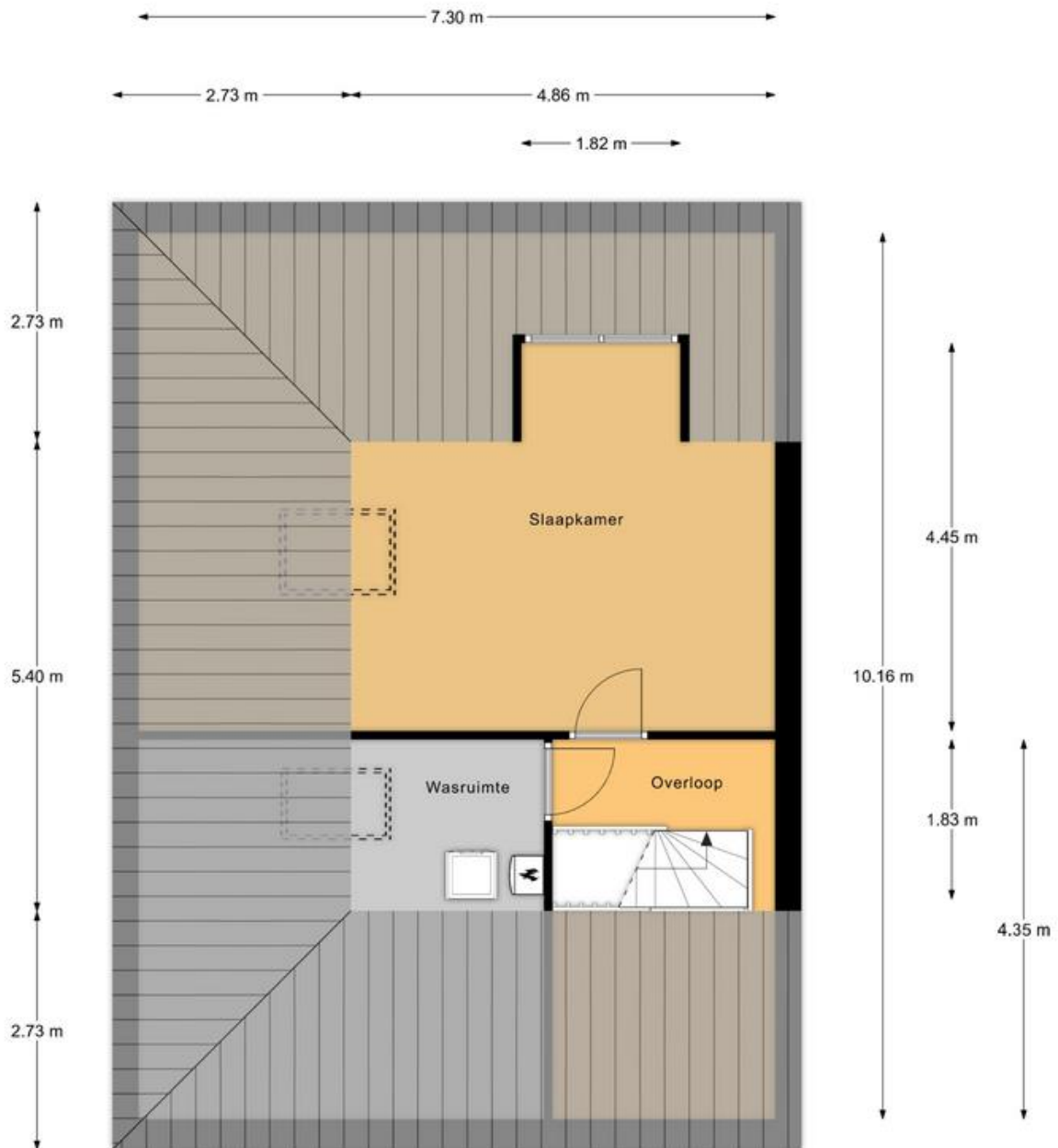


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

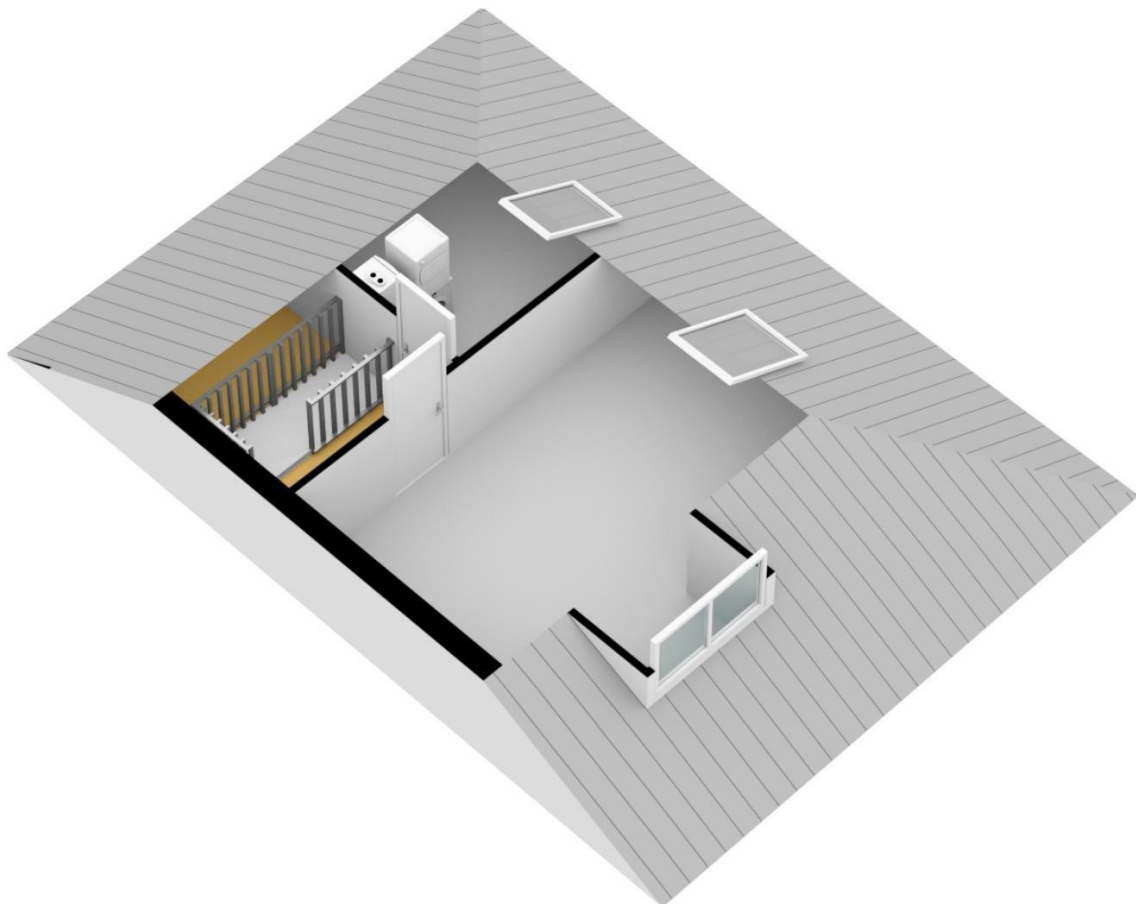


2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

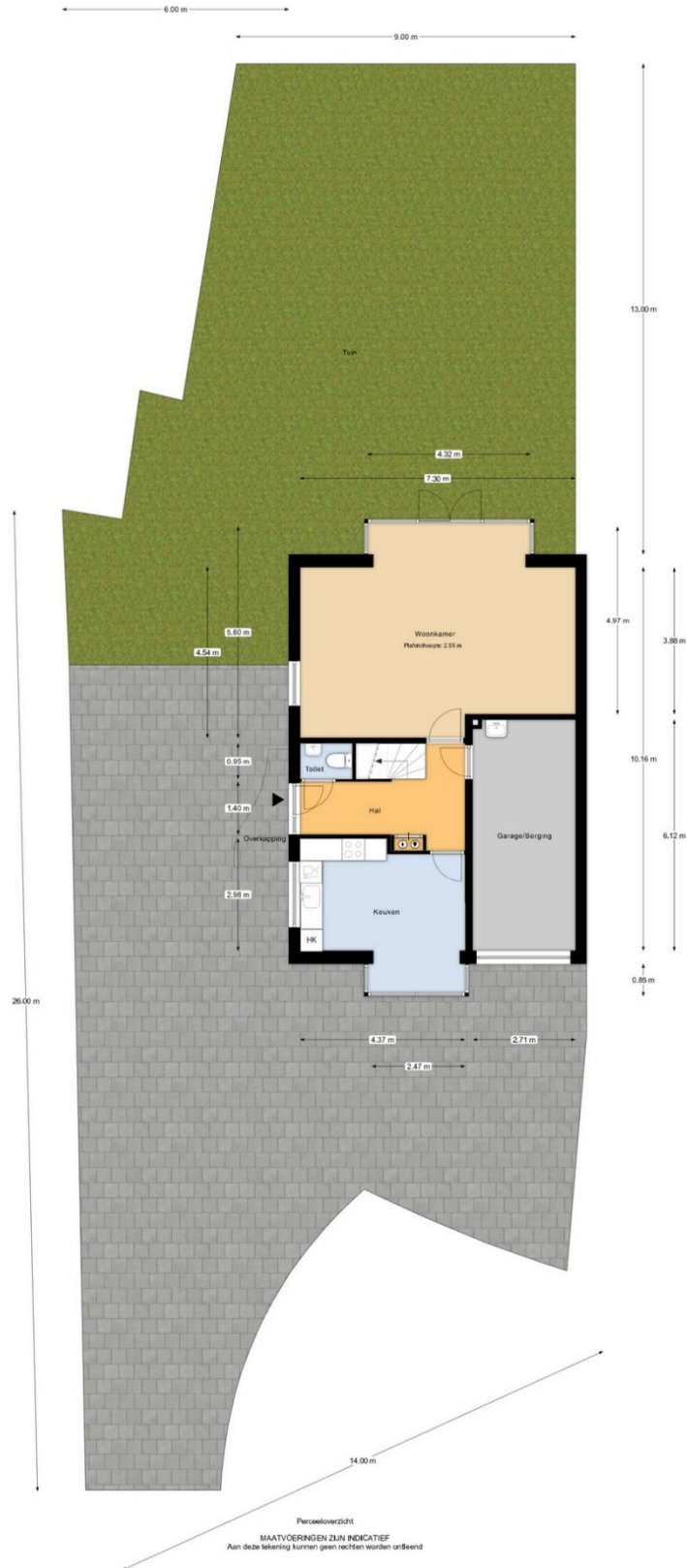


INDORDRECHT
makelaardij



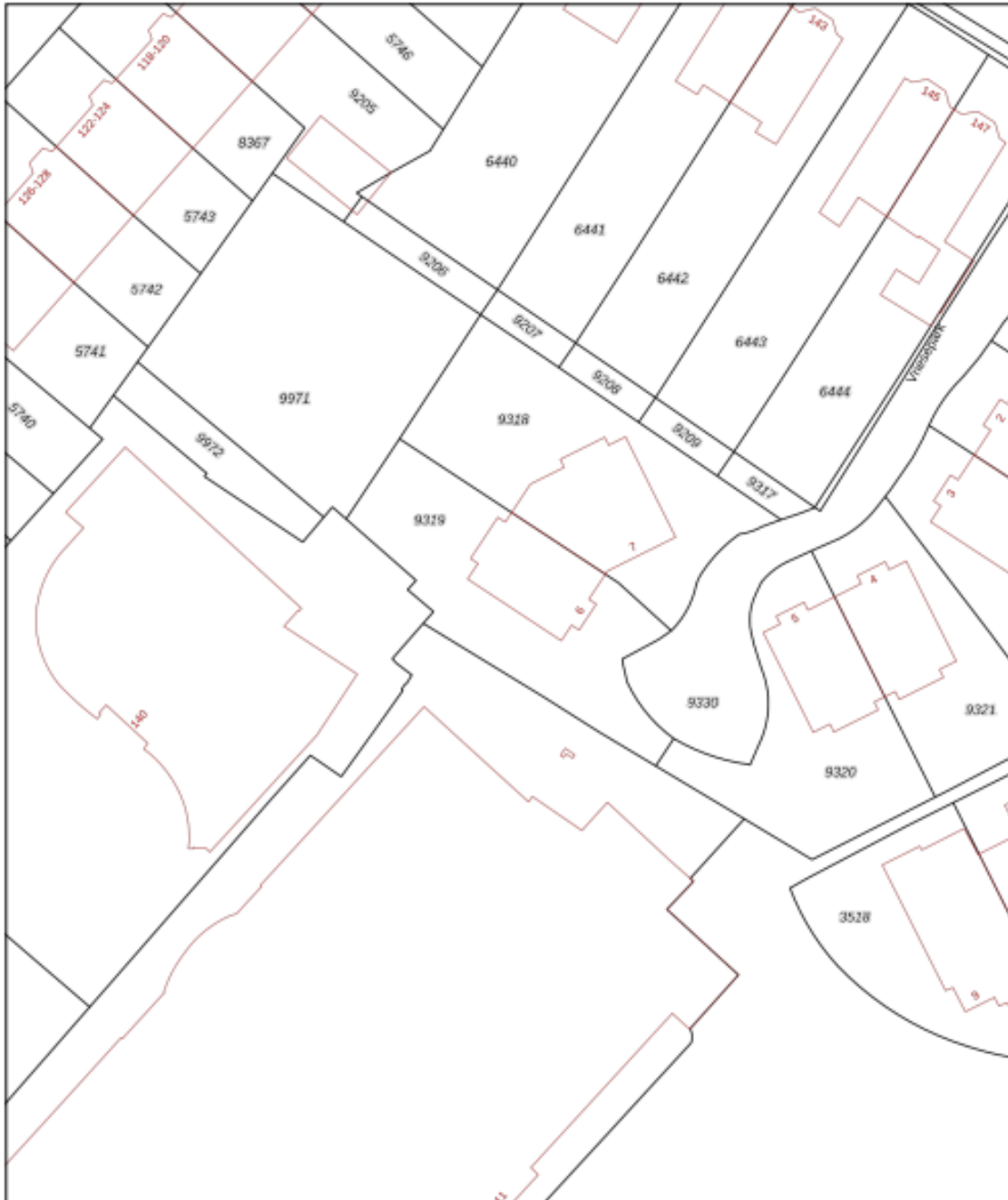


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
12345	Huisnummer	Secctie K	
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9319	
12345	Voorlopige kadastrale grens		
12345	Administratieve kadastrale grens		
12345	Bebouwing		

Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 19 oktober 2022
De bevrager 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

