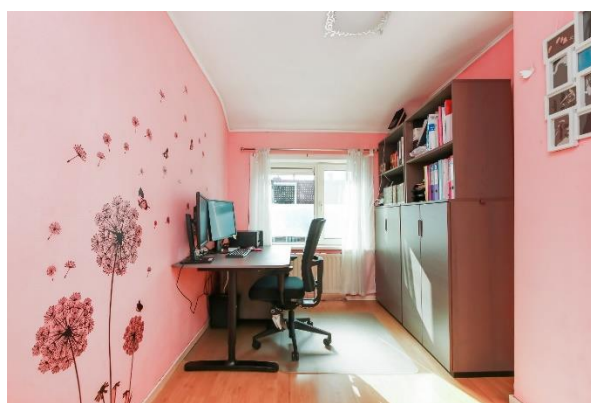




INDORDRECHT
makelaardij

Spiegelstraat 17, 3314 AS Dordrecht



Vraagprijs: € 329.000,- k.k.



Omschrijving

Karaktervolle 5 kamer woning aangeboden in een leuke omgeving! Alle kozijnen zijn van kunststof en door de nokverhoging is een volwaardige 2^e verdieping ontstaan. Hier zijn de praktische wasruimte en de 4^e slaapkamer toegevoegd! De diepe achtertuin is voorzien van een stenen berging en er is een achterom. Alle ramen zijn voorzien van dubbelglas. Ook zijn de spouwmuur en het dak geïsoleerd waardoor de woning Energielabel C heeft.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst komt u in de **hal** voorzien van lambrisering. De meterkast, het toilet en de garderobe bevinden zich in de hal. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot de woonkamer, de keuken en de dichte trap naar de eerste etage.

Het **moderne toilet** is geheel betegeld en voorzien van een fonteintje en ventilatie.

De **woonkamer** bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Door de vierkante vorm zijn er diverse opstellingen mogelijk. Via de nis, voorzien van een vaste kast en diepe trapkast, bereikt u de keuken.

De lichte en speelse **half-open keuken** is voorzien van een kookeiland met een breed gasfornuis. Er is voldoende werkruimte en de apothekerskast zorgt voor extra bergruimte. De huidige bewoners hebben een losse vrieskast geplaatst, maar deze zou ook in de berging kunnen worden gezet. De keuken geeft toegang tot de tuin en de hal.

Eerste verdieping

Deze verdieping heeft 3 slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 1 en slaapkamer 2 liggen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamers hebben een mooi formaat en zijn voorzien van draaikielpramen, horren en ventilatieroosters. Slaapkamer 1 heeft nog een vaste kast.

Slaapkamer 3 ligt aan de achterzijde en is in gebruik als de "master bedroom". Er is een ruime vaste kast met schuifdeuren en ingebouwde spotjes.

De **badkamer** is geheel betegeld en voorzien van een wastafel en ligbad met douche.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Deze verdieping heeft een wasruimte, een slaapkamer en extra bergruimte.

De **wasruimte** is erg praktisch: naast de opstelling van de wasmachine en wasdroger is er werkruimte en een kleine wastafel geplaatst.



Slaapkamer 4 is eveneens een prima slaapkamer. Naast de grote ramen aan de achterzijde van de woning zorgt het Velux dakvenster aan de voorzijde voor extra lichtopbrengst. Er is extra bergruimte “achter de schotten”.

De CV installatie (2017) is geplaatst in de verrassend ruime **bergruimte** op de 2^e verdieping

De vloerafwerking

- Begane grond, hal: voorzien van plavuizen
- Begane grond, woonkamer en keuken: laminaat.
- 1^e verdieping, slaapkamers 1, 2, 3 en overloop: laminaat.
- 2^e verdieping, wasruimte: marmoleum, slaapkamer 4: vloerbedekking.

Buiten

U heeft een tuin aan de voor- en achterzijde van de woning. De tuin aan de voorzijde is voorzien van een looppad naar de voordeur. Daarnaast is deze tuin voorzien van grijs siergrind met in het midden een rozenstruik, waardoor de tuin onderhoudsarm is.

De tuin aan de achterzijde is vanuit de keuken bereikbaar. Ook deze tuin is bijna geheel bestraat met daarbij een natuurlijke border. Deze border heeft een magnoliaboom en een hortensia. De tuin heeft een achterom.

De stenen schuur is voorzien van elektra.

De ligging

De Spiegelstraat is een zijstraatje van de Erasmuslaan en is rustig gelegen in de wijk Krispijn. Er zijn diverse basisscholen, een park met speeltuin en kinderboerderij, een supermarkt en andere buurtwinkels op steenworp afstand. Met de fiets bent u in 5 minuten in de historische binnenstad van Dordrecht of het NS Centraal Station. Er zijn diverse uitvalswegen in de nabijheid.

Parkeren

Er is gratis parkeergelegenheid voor de deur.

((Wilt u deze gunstig gelegen en karaktervolle 5 kamer woning zelf ervaren?

Mail dan snel naar info@indordrechtmakelaardij.nl voor een uitgebreide brochure en/of bezichtiging.))



Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1942
Ligging voortuin	Zuid
Ligging achtertuin	Noord
Gebruikersoppervlakte	97 m ²
Perceeloppervlakte	117 m ²
Berging	5.5 m ²
Inhoud	ca. 325 m ³
Locatie	Krispijn, rand centrum
Elektra	6 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Gas, Remeha (2017)
Parkeren	Openbaar parkeren (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie K, nummer 8550
Energielabel	C
Oplevering	In overleg



Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 7 m²;
- Toilet : ca. 0.88 x 1.53 m;
- Woonkamer : ca. 3.76 x 4.48 m;
- Kast (onder trap) : ca. 1.5 m²;
- Keuken/eetkamer : ca. 4.76 x 2.97 / 2.01 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 4.5 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 2.36 x 3.68;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.35 x 3.68 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 4.08 x 3.00 m (exclusief kast).
- Badkamer : ca. 1.56 x 1.68 / 1.33 m.

Tweede verdieping

- Wasruimte : ca. 2.34 x 2.76 m;
 - Slaapkamer 4 : ca. 2.28 x 3.40 m*
 - Berging : beperkte stahoogte.
- *gemeten vanaf 1.50 meter hoogte, zie plattegrond

Buiten

- Voortuin : ca. 5.06 x 5.00 m;
- Achtertuin : ca. 5.06 / 3.28 x 9.90 / 11.10 m;
- Berging : ca. 3.08 x 1.80 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 kooptransactie 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



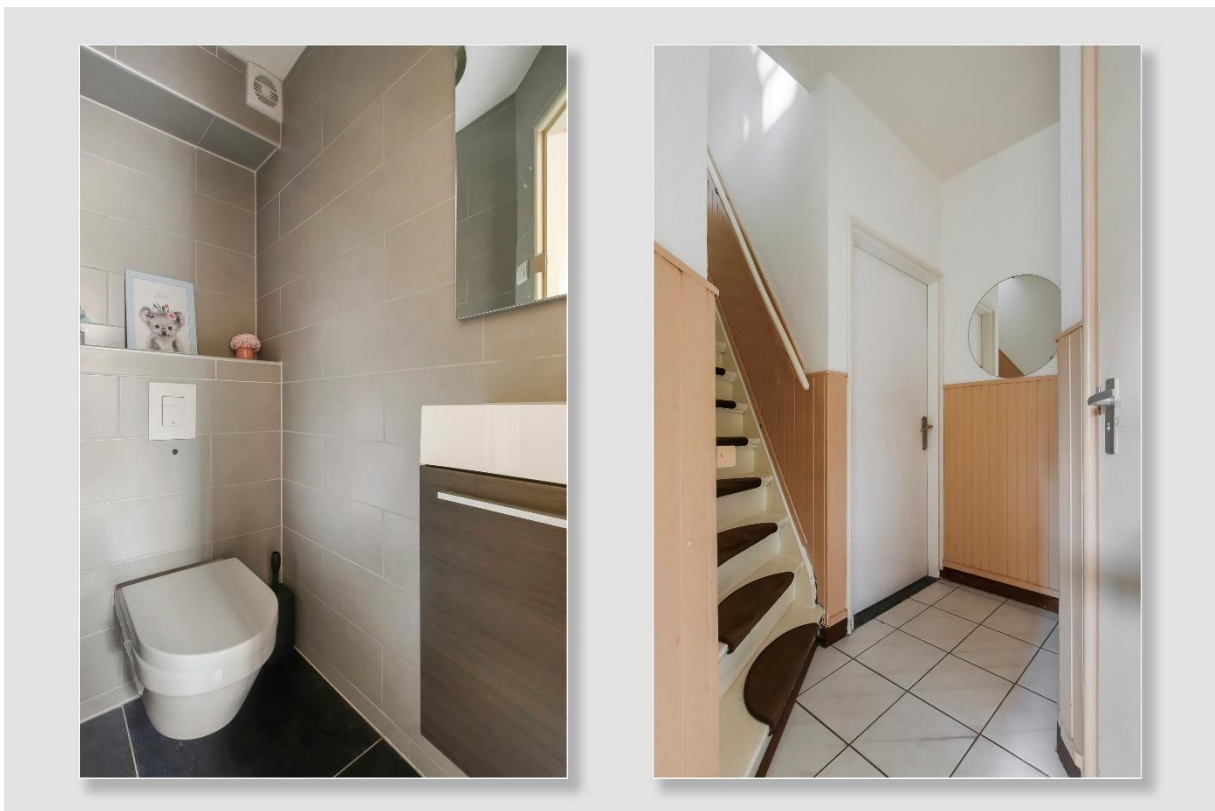


INDORDRECHT
makelaardij



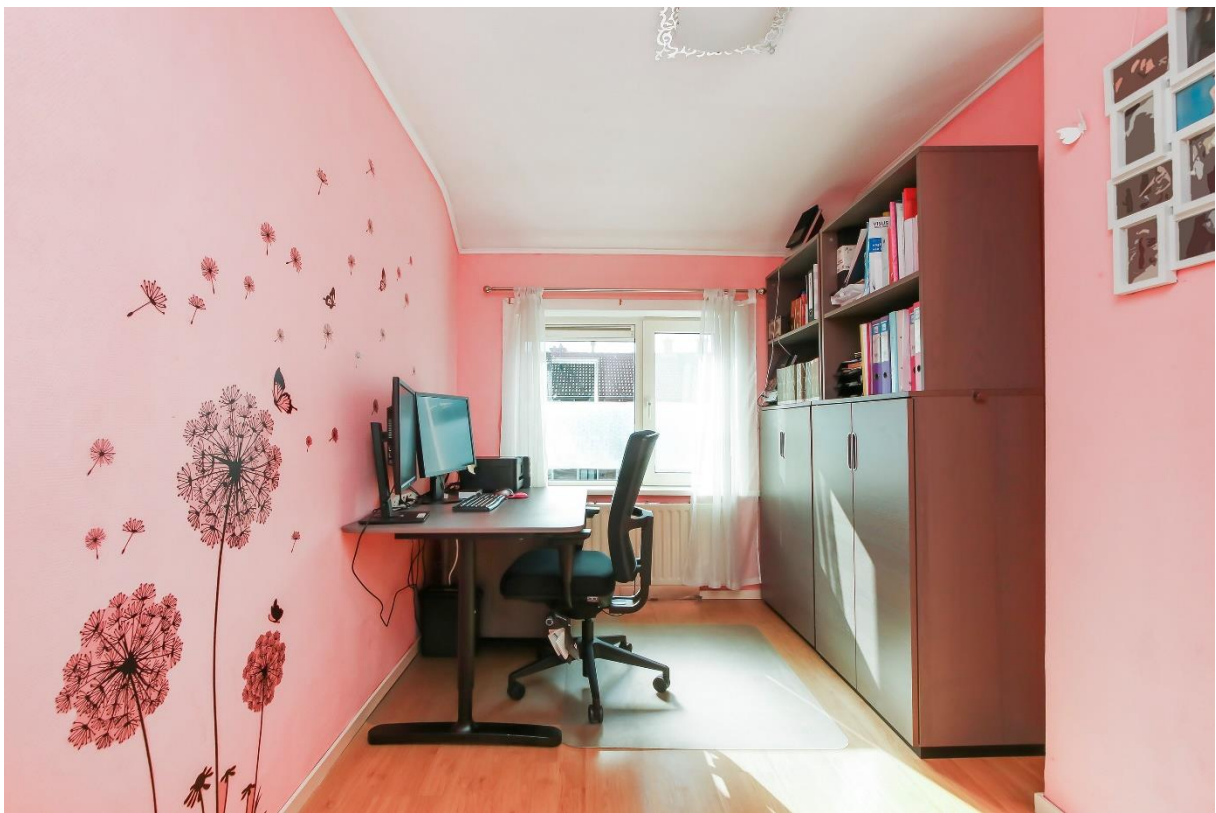


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



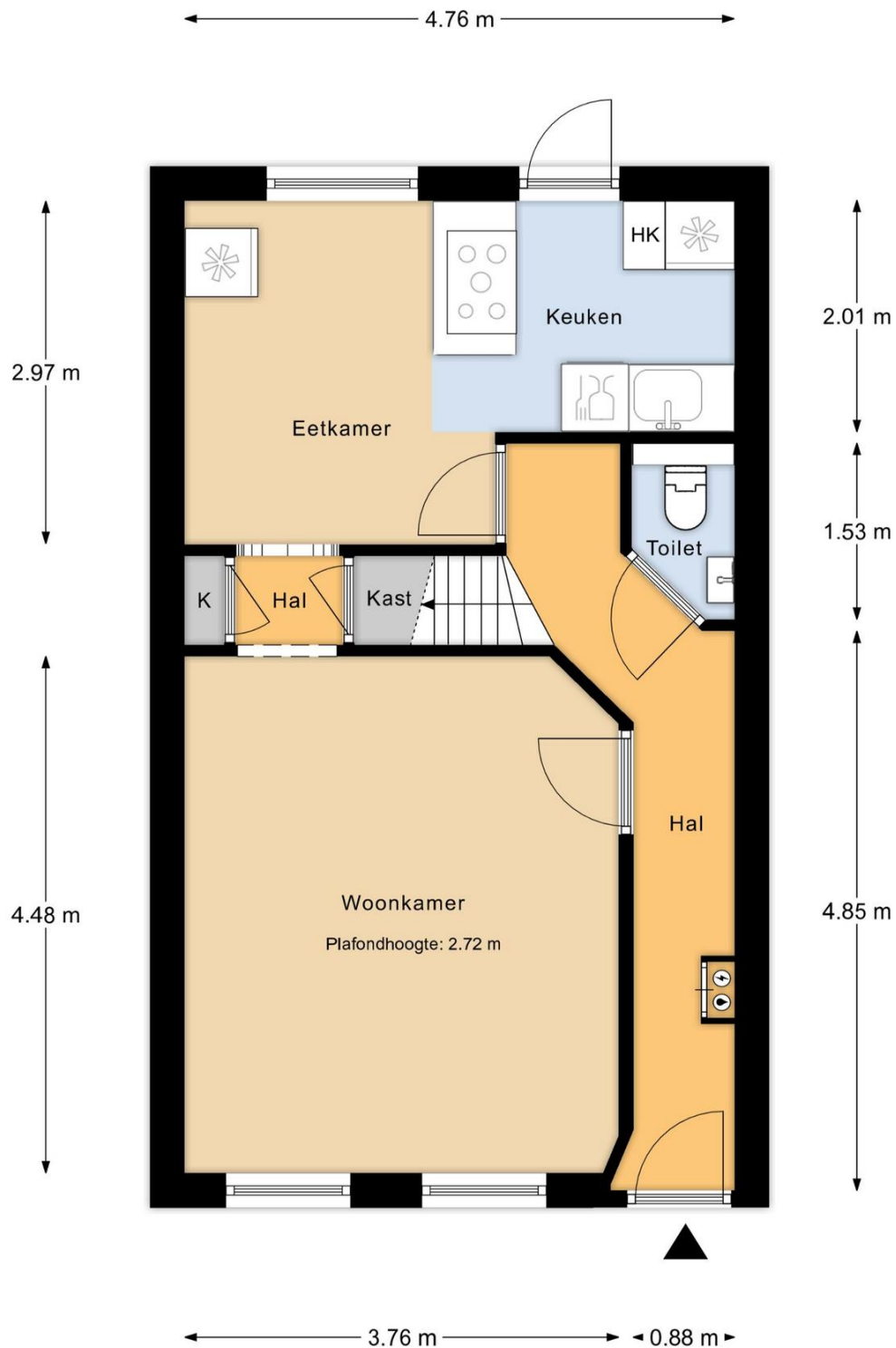


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

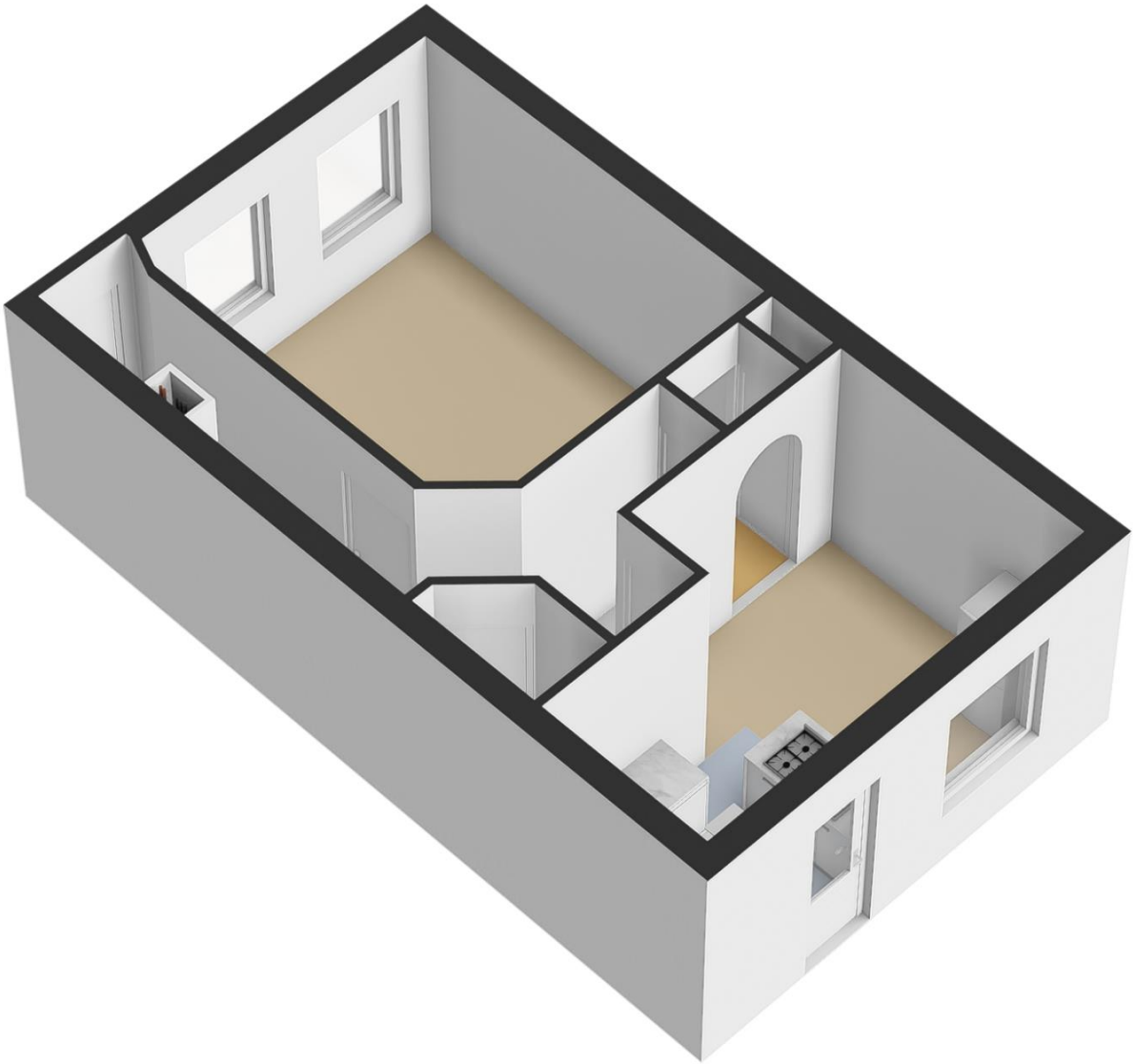


Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

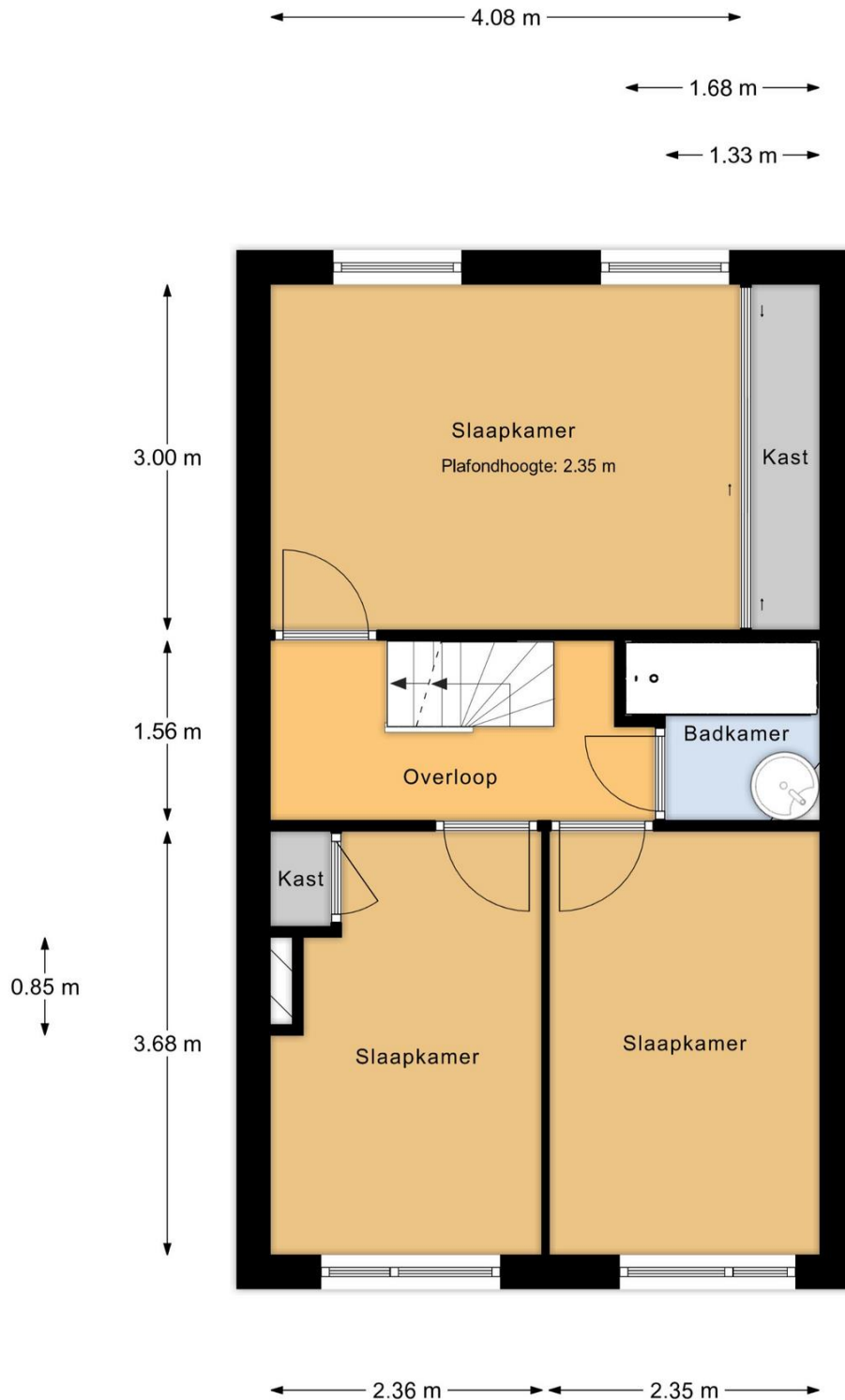


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

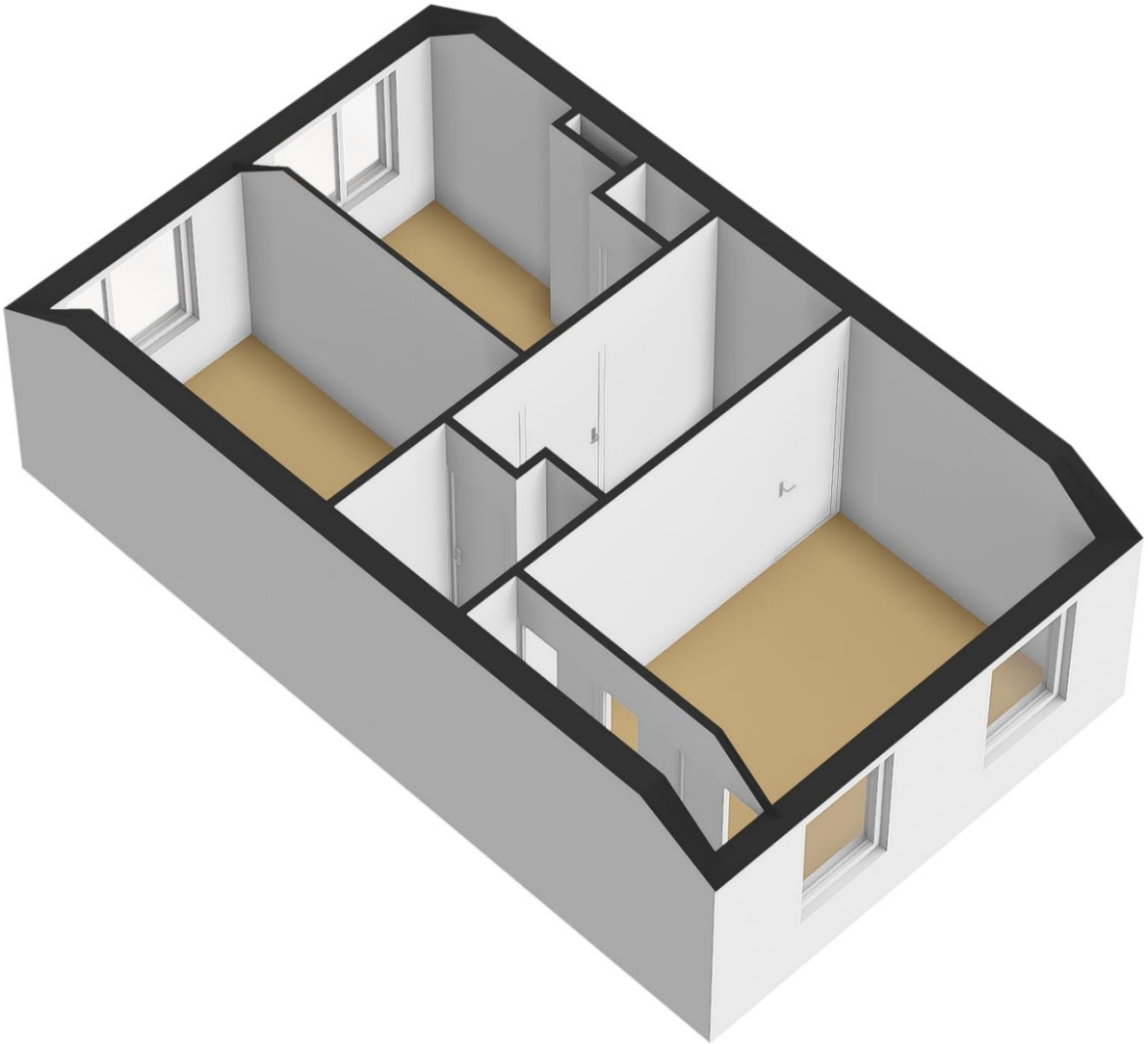


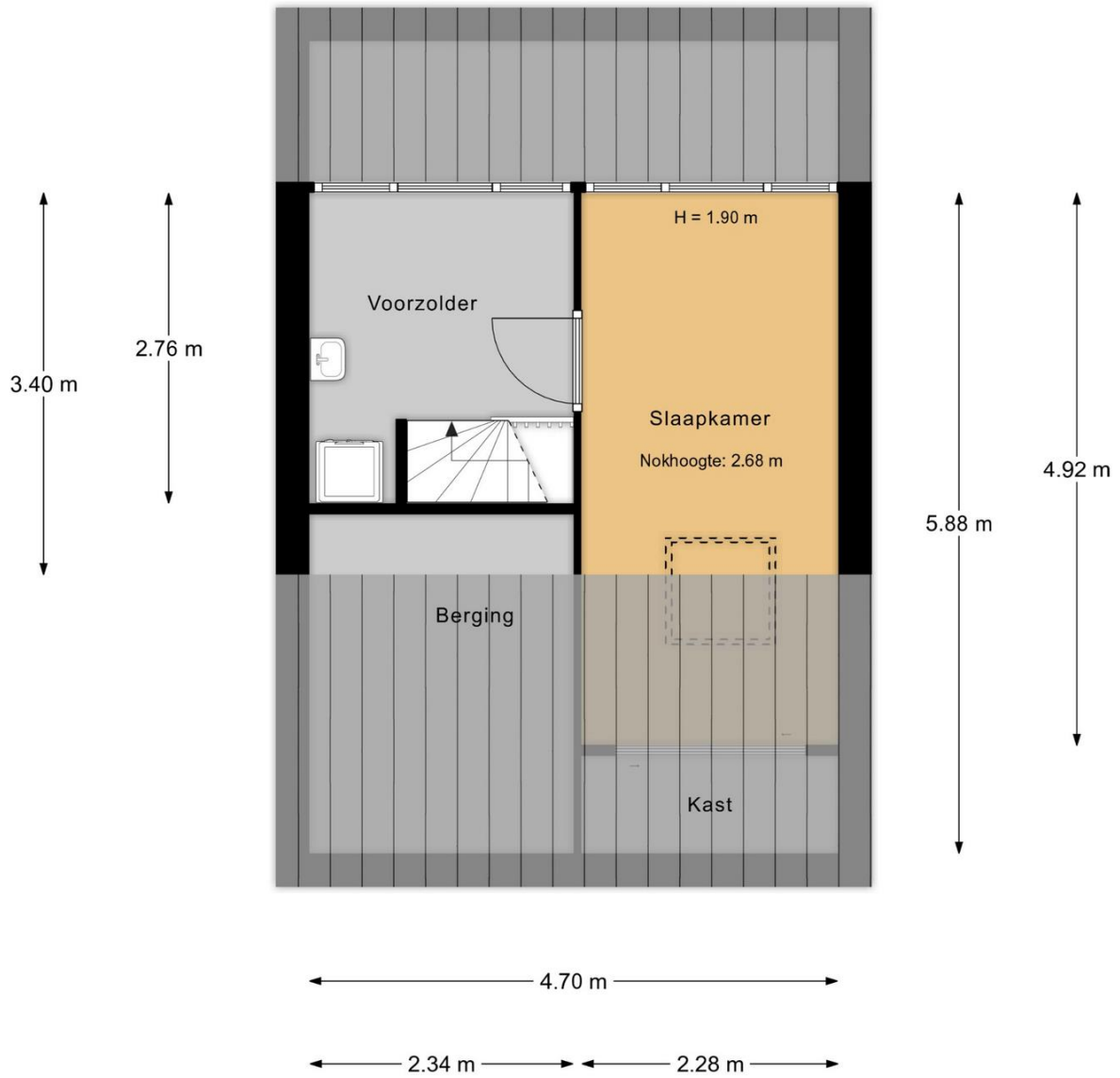
1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij



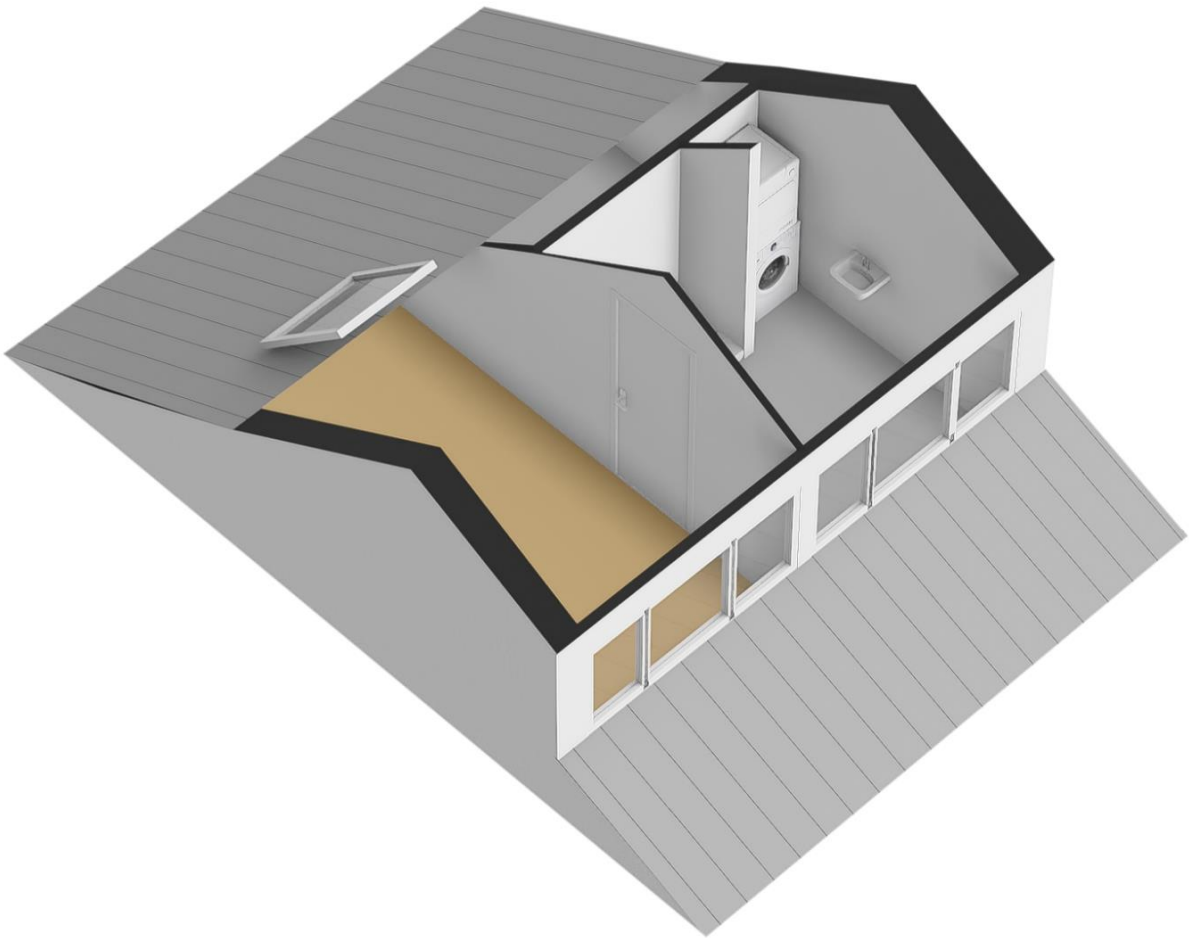


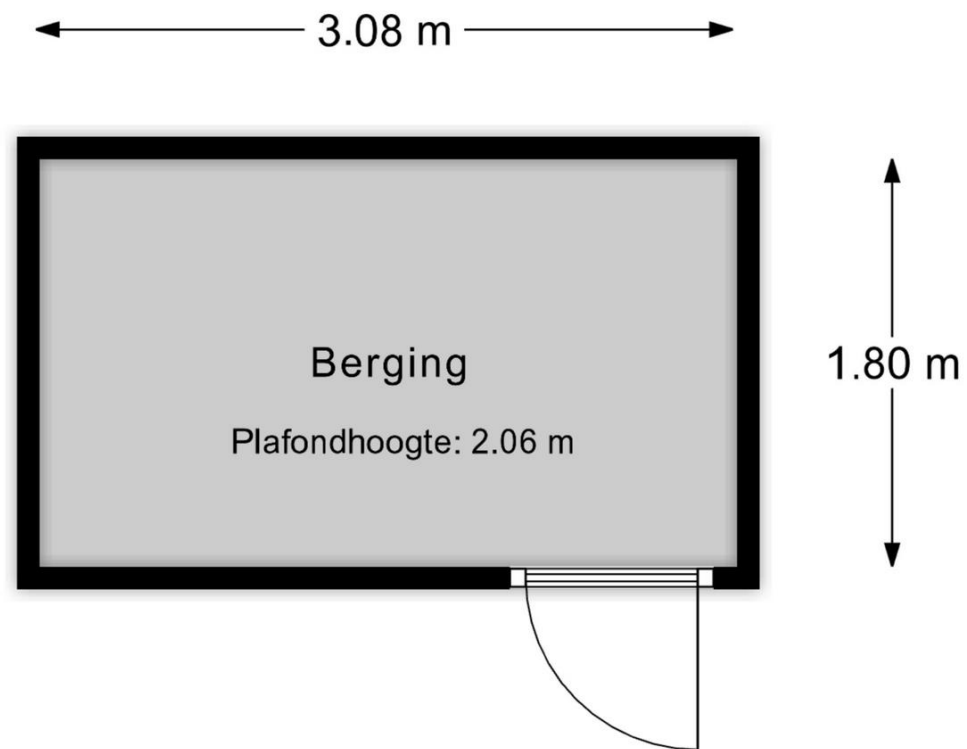
2e Verdieping

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



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



12345 Deze kaart is noordgericht Preceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Gebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 8550	
<small>Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 6 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		
<small>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.</small>		



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

