



INDORDRECHT  
makelaardij

## Krommedijk 194, 3312 LH Dordrecht



Vraagprijs: € 425.000,- k.k.



## Omschrijving

Bijzonder leuke jaren-30 eindwoning gelegen in het populaire Land van Valk! Deze netjes onderhouden woning heeft 4 slaapkamers, 2 tuinen, 2 erkers, 2 badkamers, 2 toiletten en 2 balkons. Het onderhuis is multifunctioneel en kan eventueel als extra woonvertrek worden gebruikt. Er is een achterom en het energielabel is B.

De jaren-30 details zijn overal volop aanwezig, zoals een erker, hoge plafonds, lambrisering en paneeldeuren. De woonkamer met erker heeft een eikenhouten parketvloer en is voorzien een sfeervolle houtkachel. Het dak inclusief zinkwerk en isolatie is recent vernieuwd. Deze woning ligt aan het rustige gedeelte van de Krommedijk en heeft de kenmerkende Prunusboom van 60 jaar oud in de voortuin.

## Indeling

### Begane grond

Bij binnenkomst komt u in de ruime hal met garderobe en meterkast. De woning ademt al direct de jaren-30 sfeer. U kunt met de trap naar de eerste verdieping of het onderhuis. Via de hal bereikt u ook de woonkamer.

De **woonkamer** heeft aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde een grote raampartij en de verbinding met de open keuken. De eikenhouten parketvloer en de Zweedse houtkachel geven deze woonkamer extra sfeer. Via de schuifdeuren bereikt u het balkon aan de achterzijde van de woning.

De **open keuken** is in stijl doorgevoerd en is in een L-opstelling geplaatst. Het hardstenen werkblad heeft veel werkruimte. De keuken is van alle gemakken voorzien en er wordt elektrisch gekookt. Het balkon is ook vanuit de keuken bereikbaar. Doordat het een dijkwoning is kijkt u mooi weg over de tuinen.

### De eerste verdieping

Deze verdieping is voorzien van een overloop, 3 slaapkamers en een badkamer. Het Velux dakraam zorgt voor een lichte overloop. Vanuit de overloop is de bergzolder bereikbaar.

**Slaapkamer 1** ligt aan de achterzijde van de woning. Hier is ook duidelijk de jaren-30 afwerking zichtbaar: het raambeslag en de paneeldeur zijn in stijl uitgevoerd.

**Slaapkamer 2** ligt ook aan de achterzijde. Deze kamer is een stuk ruimer en geeft direct toegang tot balkon. Deze bereikt u middels de openslaande deuren. Hoe prettig is dat 😊 ?!

**Slaapkamer 3** ligt aan de voorzijde. Deze prima slaapkamer is voorzien van een erker.

De **badkamer**, eveneens gelegen aan de voorzijde, is voorzien van grote inloopdouche, een toilet en een wastafel. Naast de mechanische ventilatie heeft de badkamer ook een raam.

Via de overloop bereikt u middels de vlizotrap de bergzolder.





## De bergzolder

De ideale plek voor het opbergen van uw spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

## Het onderhuis (souterrain)

Misschien is dit wel de verrassing van de woning...

Het onderhuis is bereikbaar vanuit de hal of direct vanuit de achtertuin. Het lijkt wel een afzonderlijk appartement. Er is een grote berging, een slaapkamer een volwaardige badkamer, een los geplaatst toilet en een wasruimte. Er is voldoende stahoogte en de ruimtes (behalve de berging) zijn voorzien gevlierd beton met vloerverwarming (bka)!

**Slaapkamer 4** heeft veel inbouwkasten en is voor diverse doeleinden inzetbaar; deze tuingerichte kamer is een ideale slaapkamer, hobbykamer, praktijkruimte of ... de keuze is aan u.

De slaapkamer staat in verbinding met de sfeervolle **tweede badkamer**. Deze is voorzien van een ligbad, douche en een stoer wastafelmeubel.

Aansluitend is de **wasruimte**; hier is onder meer de opstelplaats van de wasmachine en wasdroger.

De **berging** heeft ingenieuze opbergvakken "in de vloer". Tevens is hier de CV installatie geplaatst. De berging geeft toegang tot de achtertuin.

## Buiten

De beschutte en diepe **achtertuin** ligt op het noordoosten. Deze tuin is grotendeels bestraat en heeft een border. De groene afscheiding van Hedra afgewisseld met Clematis maakt deze stadstuin een prettige plek om te verblijven. Er is een achterom.

De voortuin is ruim bemeten. Wat direct opvalt is de prachtige Prunusboom. Het kronkelpad met gebakken klinkers brengt u naar het zitje voor de erker.

## De ligging

Krommedijk 194 is rustig gelegen en bevindt zich midden in de wijk 't Land van Valk. Er zijn diverse basis- en middelbare scholen en sportvelden in de directe omgeving. Met de fiets bent u in 5 minuten in de historische binnenstad van Dordrecht of het Centraal Station. De N3 is snel bereikbaar. Deze sluit aan op de A15 en A16.

## Parkeren

Er is gratis parkeergelegenheid voor de deur.



## Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Eindwoning - geschakeld
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1932
Ligging voortuin	Zuidwest
Ligging achtertuin	Noordoost
Gebruikersoppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Balkons	11.5 m <sup>2</sup>
Beperkte stahoogte	18.5 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 625 m <sup>3</sup>
Locatie	Land van Valk, rand centrum
Elektra	7 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet/TV	Glasvezel
Verwarming	Gas (Remeha, 2017, eigendom) en houtkachel
Parkeren	Openbaar parkeren (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie N, nummer 3287
Energielabel	B
Oplevering	in overleg, kan spoedig





## Afmetingen

### Begane grond

- Hal : ca. 5.5 m<sup>2</sup>;
- Kast (onder trap) : ca. 1 m<sup>2</sup>;
- Woonkamer : ca. 3.66 x 7.80 m;
- Keuken : ca. 1.80 x 2.80 m;
- Balkon : ca. 5.08 x 1.40 m.

### Eerste verdieping

- Overloop : ca. 2.5 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 1 : ca. 1.82 x 3.07 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 3.17 x 3.60 m;
- Balkon : ca. 3.17 x 1.20 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 3.67 x 2.95 m;
- Badkamer : ca. 1.25 x 2.58 m.

### Tweede verdieping (bergzolder, nokhoogte ca. 1.90 m)

- Berging : ca. 5.30 x 3.50 m (beperkte stahoogte).

### Souterrain / onderhuis (plafondhoogte: 2.13 m)

- Hal : ca. 1.7 m<sup>2</sup>;
- Toilet : ca. 0.75 x 1.60 m;
- Kast : ca. 1 m<sup>2</sup>;
- Berging : ca. 1.88 x 2.80 m;
- Slaapkamer 4 : ca. 3.05 x 4.85 m;
- Badkamer 2 : ca. 3.05 x 2.60 m;
- Wasruimte : ca. 1.60 x 2.04 m.

### Buiten

- Voortuin : ca. 5.35 x 9.00 m;
- Achtertuin : ca. 4.50 x 9.00 m;
- Balkon (BG) : ca. 5.08 x 1.40 m;
- Balkon (1<sup>e</sup>) : ca. 3.17 x 1.20 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







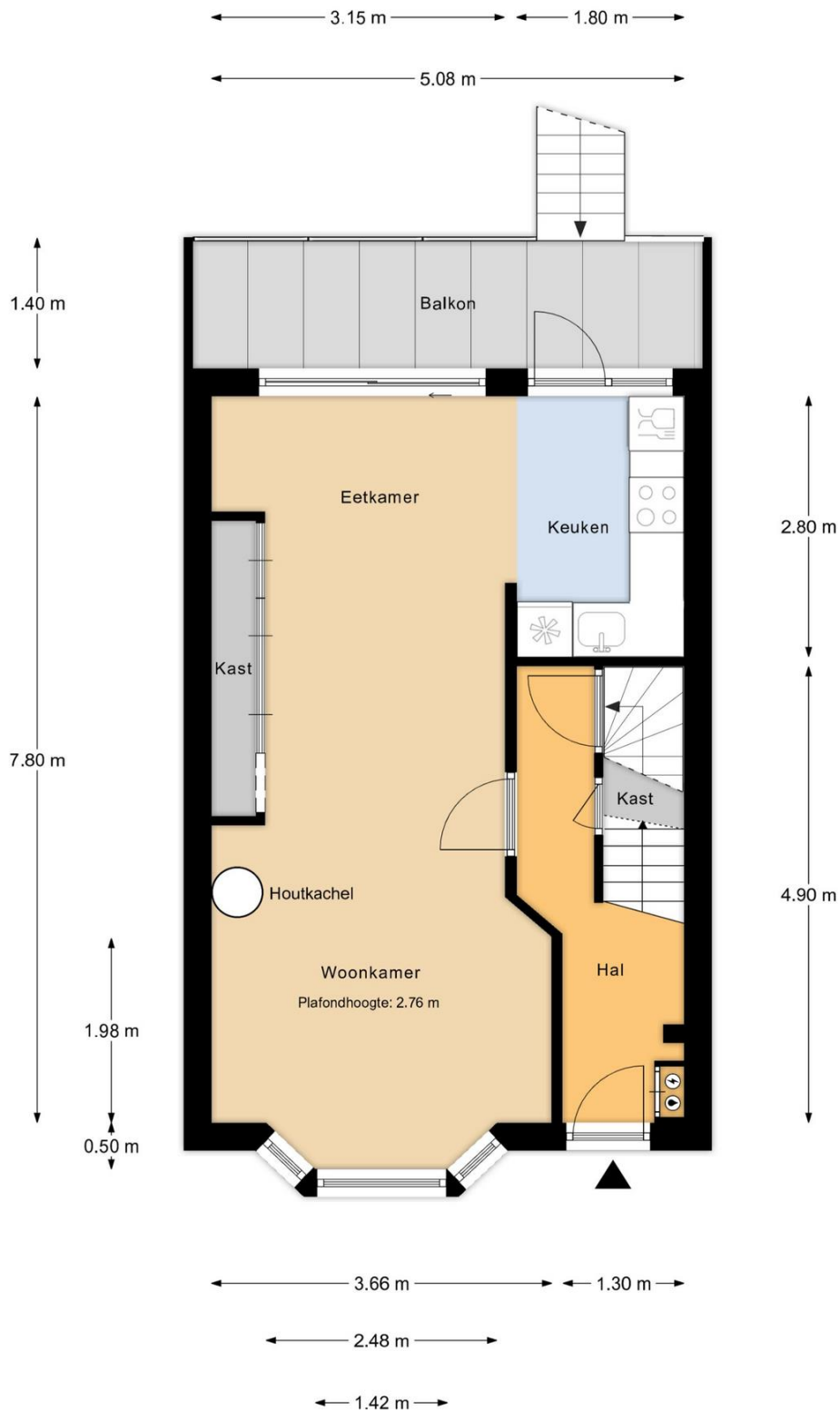
INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij



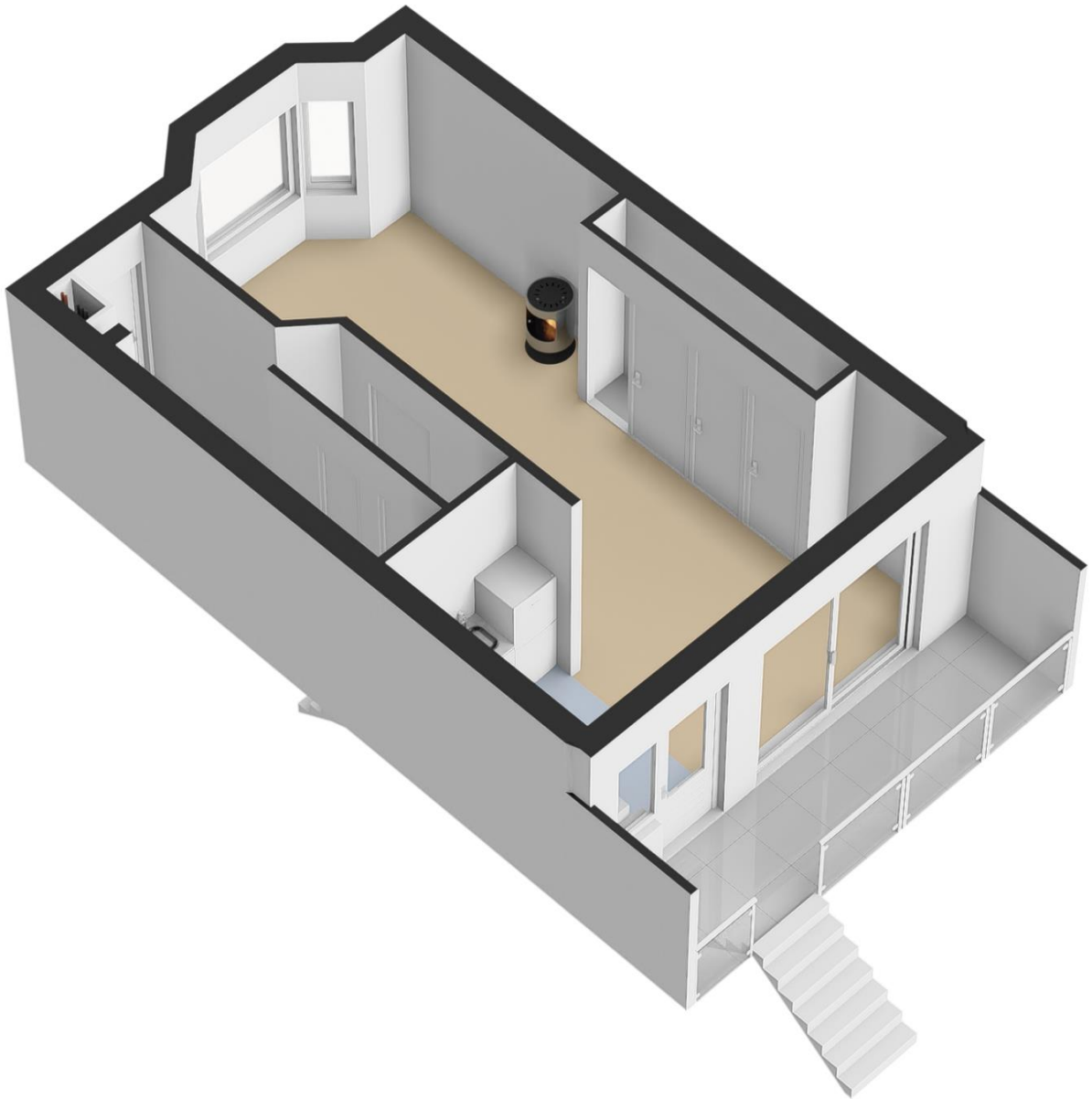
Begane Grond

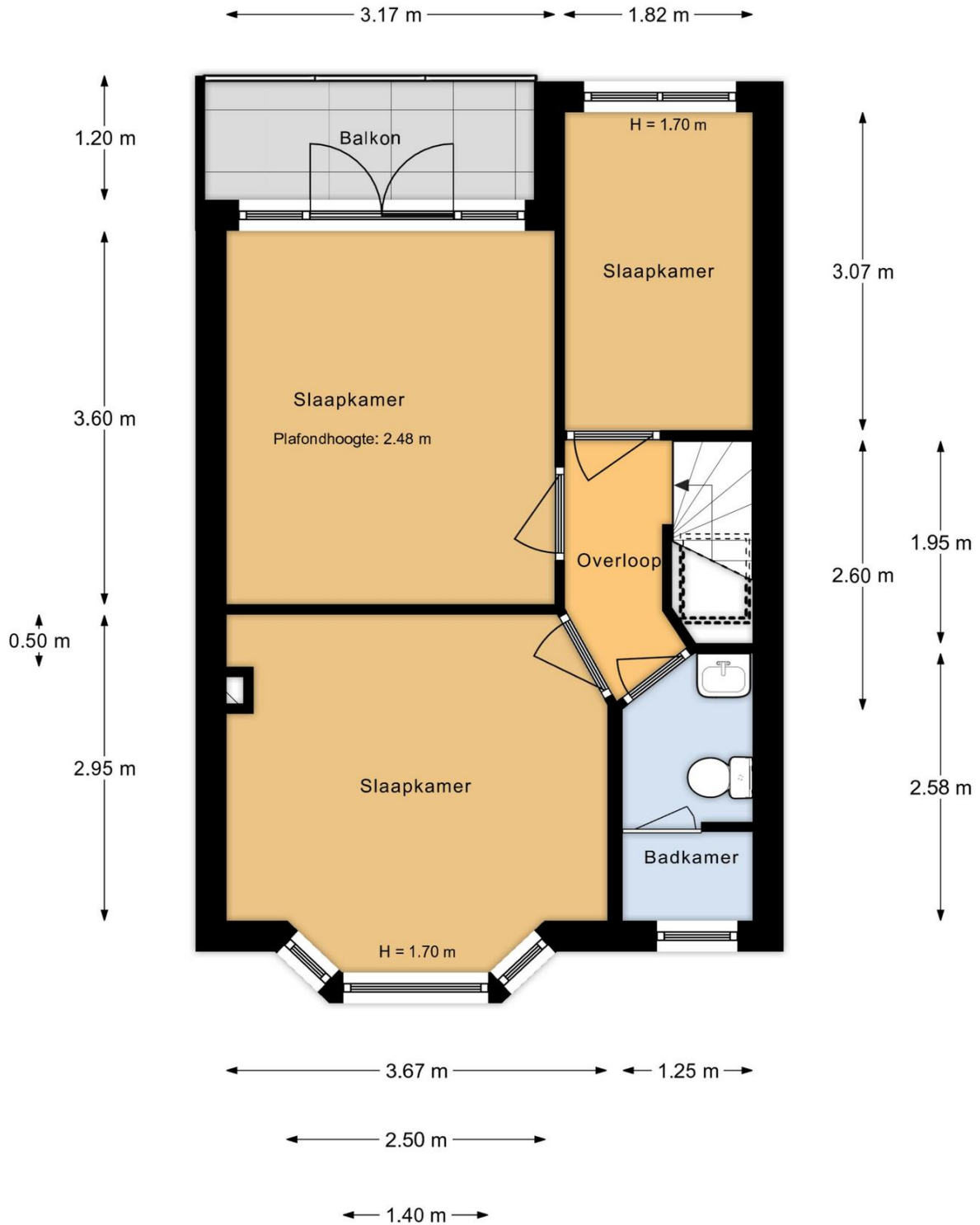
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT  
makelaardij





1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

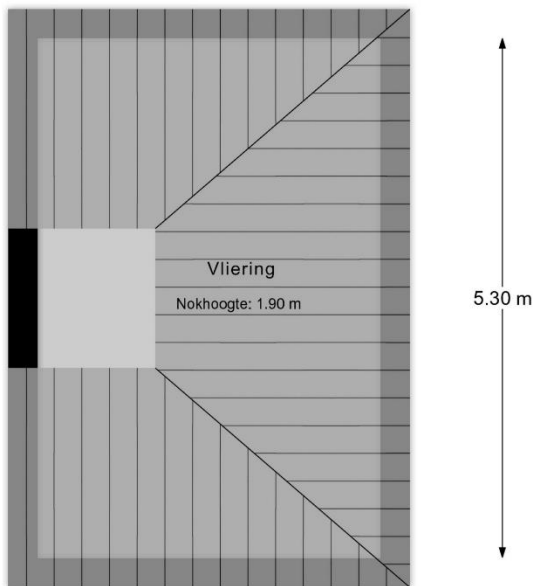






INDORDRECHT  
makelaardij

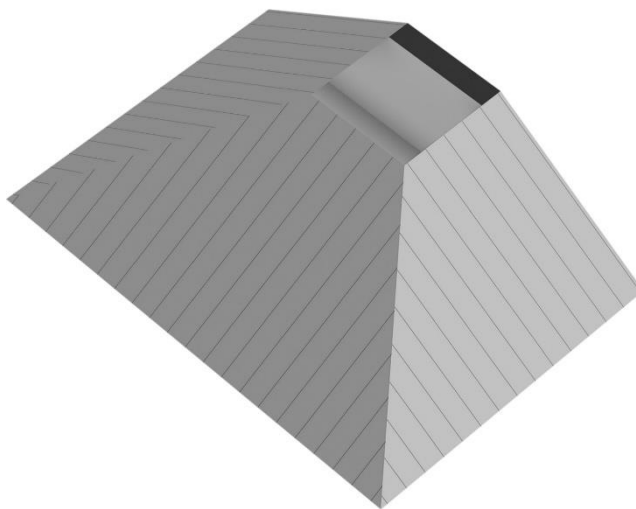
← 3.50 m →



← 1.20 m →

2e Verdieping

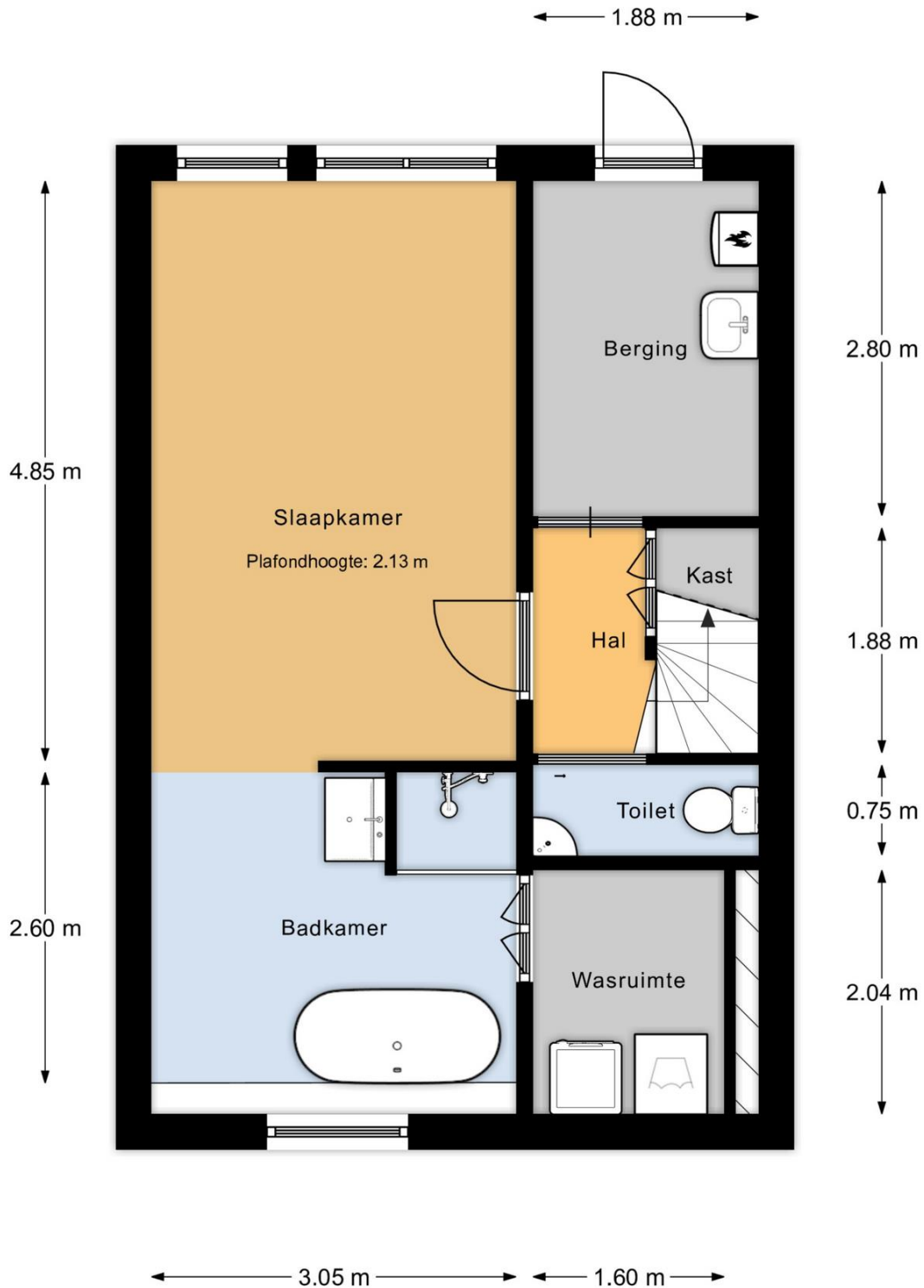
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





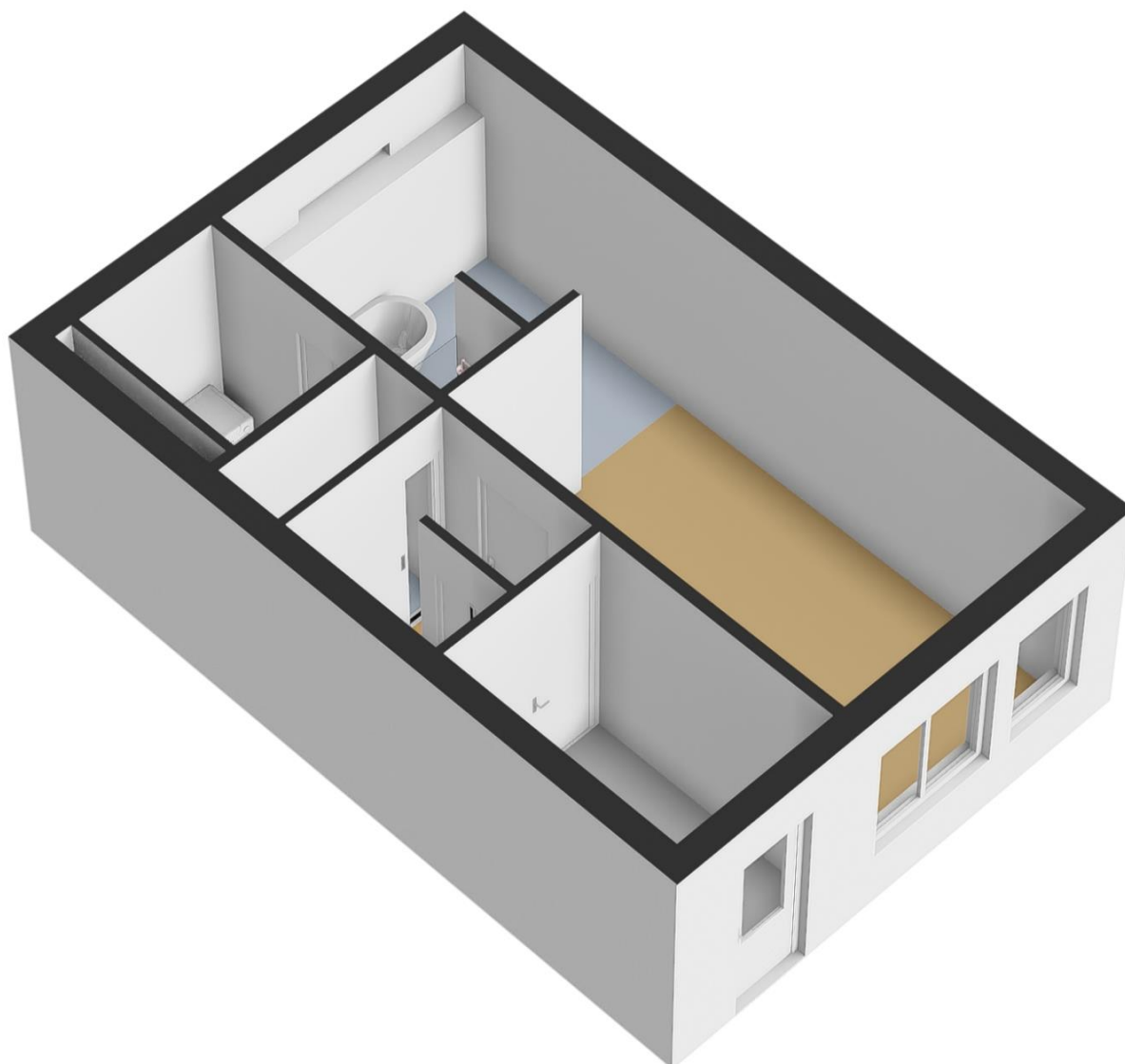


INDORDRECHT  
makelaardij



Souterrain

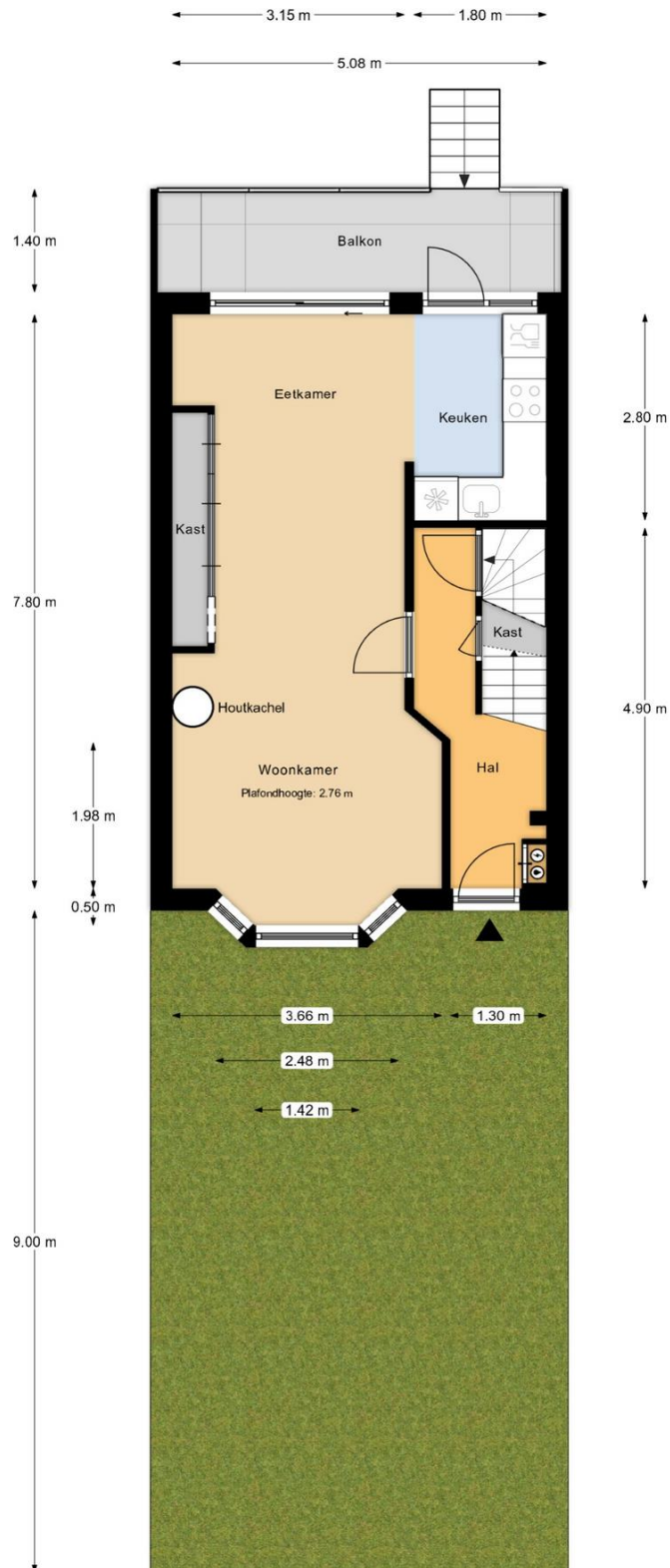
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend







INDORDRECHT  
makelaardij

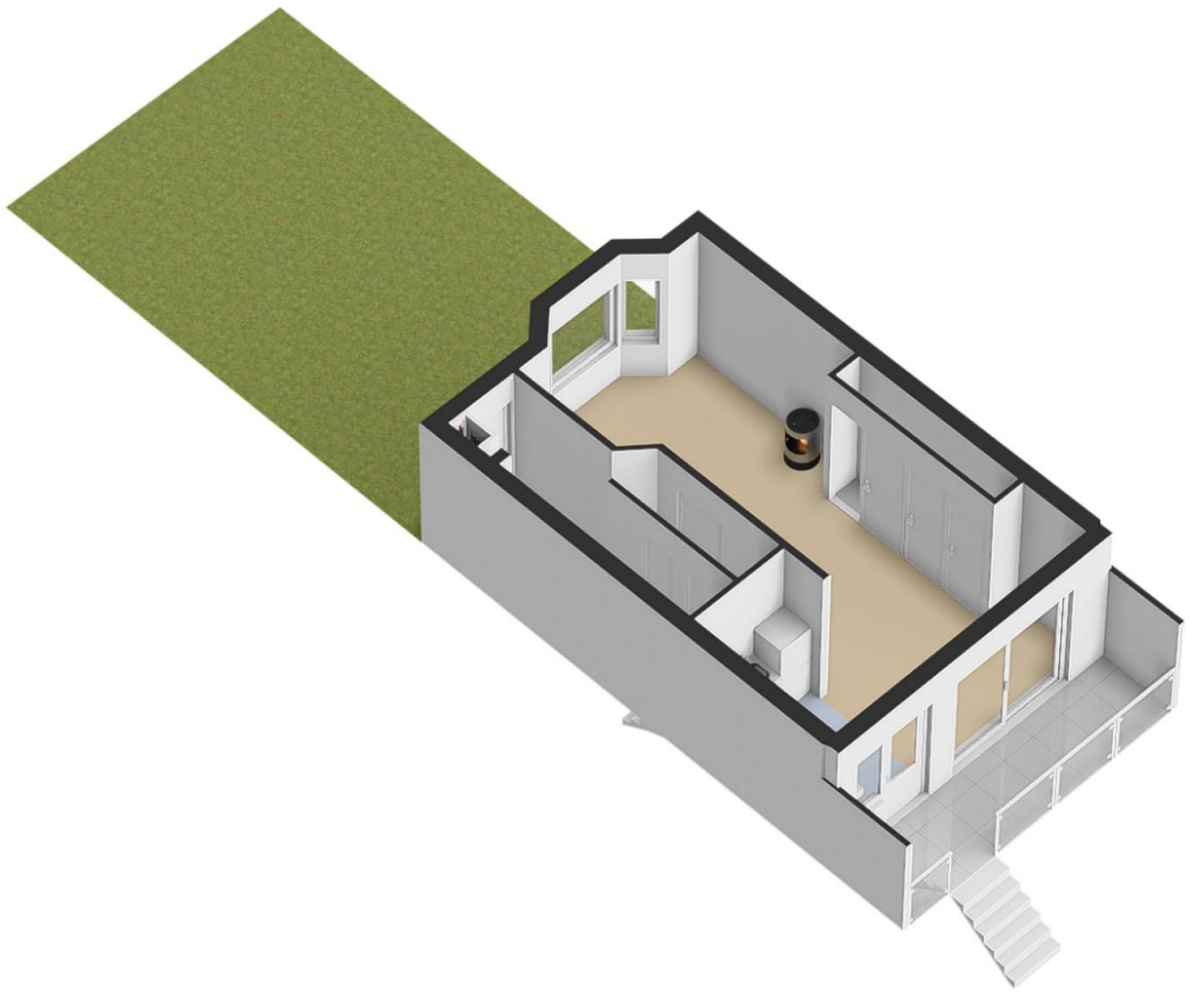


Perceeloverzicht (Begane Grond)

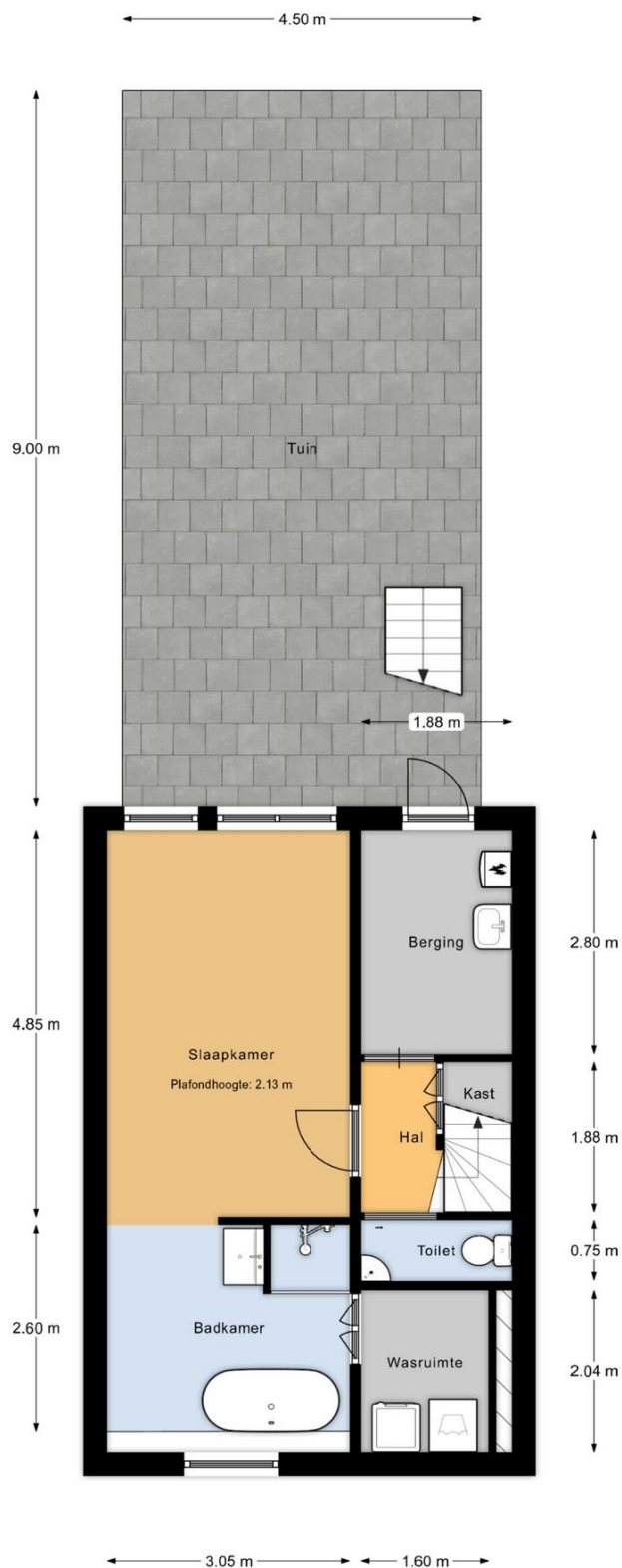
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij





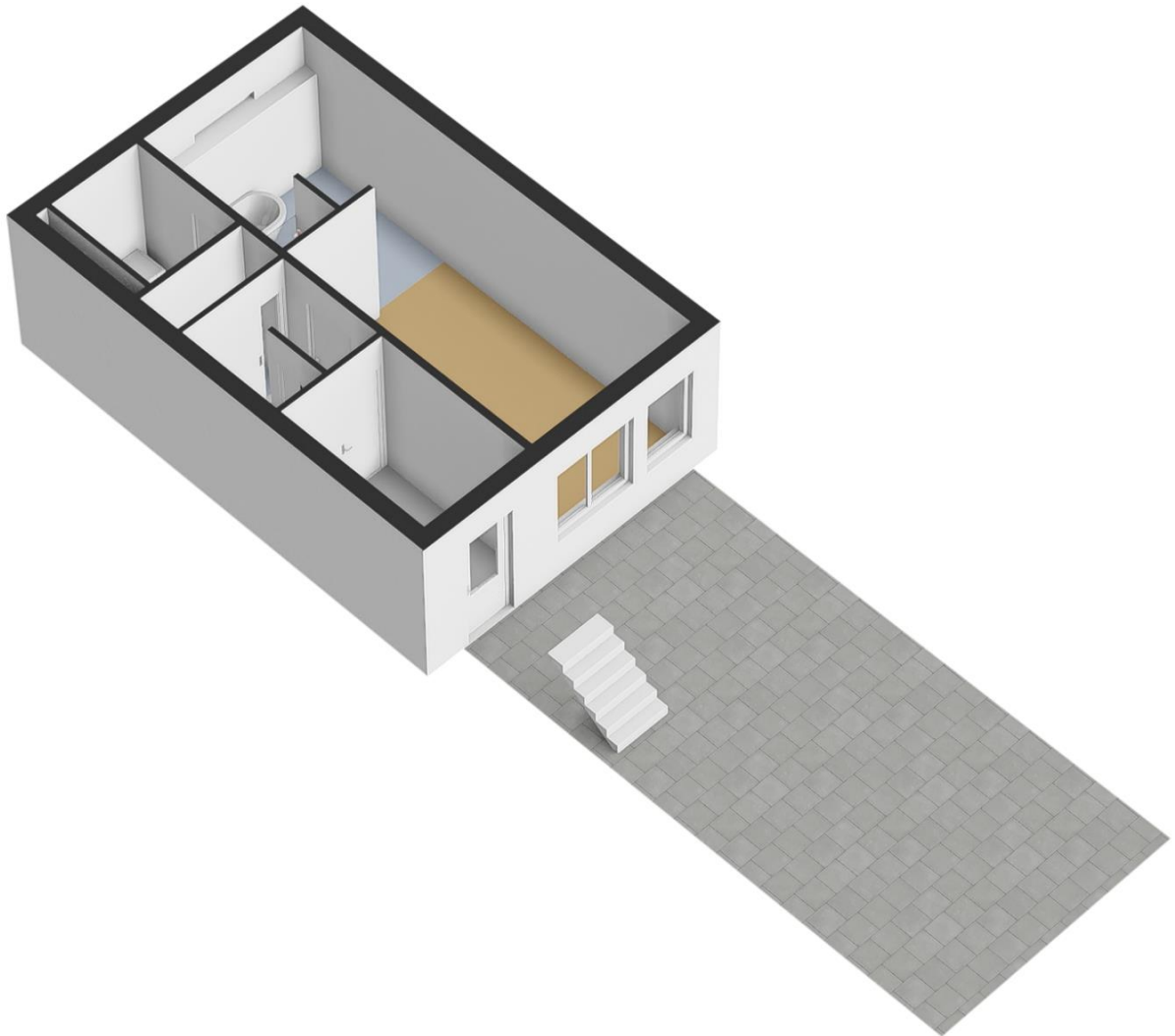


Perceeloverzicht (Souterrain)

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
113-115	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
109-111	Huisnummer	Sectie N	
106	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3287	
109-111	Voorlopige kadastrale grens	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.	
106	Administratieve kadastrale grens		
106	Beëwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024 De bewaarder 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

