



INDORDRECHT
makelaardij

Zaling 110, 3356 DK Papendrecht



Vraagprijs: € 600.000,- k.k.



Omschrijving

Zelden aangeboden: verrassend ruime, energiezuinige en instapklare 6 kamer woning met karakter! Deze keurig onderhouden geschakelde 2 onder 1 kap woning is gelegen in kindvriendelijke wijk Oostpolder. De woning is gebouwd in de karakteristieke jaren-30 stijl en heeft maar liefst 172 m² woonoppervlakte! De woning heeft momenteel 5 slaapkamers, waarbij er eenvoudig een 6^e slaapkamer gerealiseerd kan worden. De terrasoverkapping vergroot het woongenot. Parkeren doet u op eigen terrein en het energielabel is A+!

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst in de hal ervaart u al hoe netjes deze woning is. De hal geeft toegang tot de dichte trap naar de eerste verdieping, het toilet, de meterkast met stadverwarmingsunit en het woongedeelte. De grote plavuizen met verschillende grijs tinten lopen door van de hal naar de woonkamer en keuken. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

In het woongedeelte loopt de keuken netjes over naar het eet- en zitgedeelte.

De moderne **open keuken** is gelegen aan de voorzijde van de woning. Het schiereiland springt direct in het oog waarbij het zitje (bar) een aanwinst is. Het natuurstenen blad biedt veel werkruimte en de apparatuur is grotendeels van Siemens. In 2020 is er nog een extra keuken/wandmeubel geplaatst met een koffiecokner en een wijnklimaatkast. In 2022 zijn er twee screens aan de voorzijde van de woning geplaatst.

Het **zitgedeelte** bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Doordat deze ruimte de volledige breedte van de woning beslaat voelt deze ruim en prettig aan. Er zijn meerdere opstellingen mogelijk. De interactie met de tuin is prettig. Via de openslaande deuren (met hor) bereikt u deze tuin.

De extra **berging** in de woonkamer is praktisch te noemen; hier is ook de unit van de vloerverwarming geplaatst.

Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft een ruime overloop, 4 slaapkamers, een badkamer en een los toilet. Alle slaapkamers zijn voorzien van draaikiepramen, ventilatieroosters en elektrisch bedienbare rolluiken.

Slaapkamer 1 is de master bedroom en bevindt zich aan de achterzijde van woning.

Slaapkamer 2 is eveneens aan de achterzijde geplaatst en heeft door de vierkante vorm veel mogelijkheden.

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de voorzijde en wordt momenteel voornamelijk gebruikt als kastenkamer.

Slaapkamer 4 is door de grote raampartij aan de voorzijde extra licht.



De moderne **badkamer** is voorzien van een dubbele wastafel en een inloopdouche. Er is vloerverwarming aanwezig. Het **losse toilet** is uiteraard modern uitgevoerd.

Tweede verdieping

De grote **5^e slaapkamer** bevindt zich op de tweede verdieping. De dakkapel aan de voorzijde en het dubbele dakraam aan de achterzijde maken dit tot een lichte en grote multifunctionele ruimte. Het is mogelijk deze ruimte te splitsen in 2 slaapkamers, waardoor het totaal op **6 slaapkamers** komt! Momenteel bevindt zich in deze ruimte ook de wasmachineaansluiting en de mechanische ventilatie. In de nok zijn extra spotjes geplaatst.

Buiten

De voortuin is recent aangelegd (2021) en biedt de mogelijkheid voor het parkeren van een auto op eigen terrein. De haagbeuk en laurier zorgen voor een groene afscheiding.

De achtertuin is de tuin welke via openslaande deuren vanuit de woonkamer bereikt wordt.

De plavuizen lopen netjes door met de in de voortuin gelegen tegels (ook 60x60 cm). Wat direct opvalt is de veranda als het verlengde van de woonkamer. Deze beslaat de volle breedte van de woning. Het dak is lichtdoorlatend. Wat een ideale ruimte is dit: de avonden worden verlengd en de spulletjes blijven netjes.

De tuin heeft een grasveldje en een houten berging met betonnen vloer. Er is tevens een achteruitgang aanwezig.

Algemeen

- Vloerverwarming op de begane grond en badkamer
- Dakkapel en Velux dakramen zijn van kunststof kozijnen
- Screens voorzijde begane grond zijn in 2022 geplaatst
- Dubbele deur achterzijde begane grond is voorzien van rolluik
- Alle slaapkamers op de eerste verdieping en dakkapel hebben rolluiken
- Gehele woning (muren en plafonds) zijn gespoten
- Siemens vaatwasser is in 2021 vernieuwd
- Er is een mogelijkheid een 6^e slaapkamer te maken
- Energielabel is A+

De ligging

Zaling ligt in de wijk populaire wijk Oostpolder. In de nabijheid van de woning zijn er een buurtsupermarkt, scholen en sportvelden (voetbal, tennis, padel, paardrijden). De uitvalswegen naar de A15 en N3 zijn met enkele autominuten te bereiken.



Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Geschakeld 2 onder 1 kap, tussenwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5 (mogelijkheid voor 6)
Bouwjaar	2011
Ligging voortuin	Zuidwest
Ligging achtertuin	Noordoost
Gebruikersoppervlakte	172.4 m ²
Perceel	198 m ²
Inhoud	ca. 575 m ³
Berging	ca. 5.7 m ²
Locatie	Woonwijk
Elektra	10 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Stadsverwarming
Parkeren	Op eigen terrein, openbaar (gratis)
Kadaster	Papendrecht, sectie C, nummer 4537
Energielabel	A+
Oplevering	In overleg



Afmetingen

Begane grond

- Entree : ca. 6 m²;
- Toilet : ca. 0.91 x 1.05 m;
- Woonkamer/keuken : ca. 4.63 / 5.58 / 7.00 x 9.80 m (incl. keuken);
- Keuken : ca. 2.96 x 2.13 m;
- Berging woonkamer : ca. 3 m².

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 7.5 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.90 x 4.00 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 3.00 x 4.00 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.80 x 3.64 m;
- Slaapkamer 4 : ca. 4.12 x 2.52 m;
- Badkamer : ca. 1.95 x 2.80 m;
- Toilet : ca. 1.02 x 1.33 m.

Tweede verdieping

- Slaapkamer 5 : ca. 5.50* x 5.86* m;
 - Dakkapel : ca. 2.57 m breed.
- *vanaf 1.50 meter hoogte gemeten (totaal: 7.00 x 9.60 m.)

Buiten

- Voortuin : ca. 7.30 x 6.10 m;
- Achtertuin : ca. 7.30 x 9.75 (incl. berging/overkapping);
- Berging : ca. 1.90 x 3.00 m;
- Terrasoverkapping : ca. 7.30 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 en 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



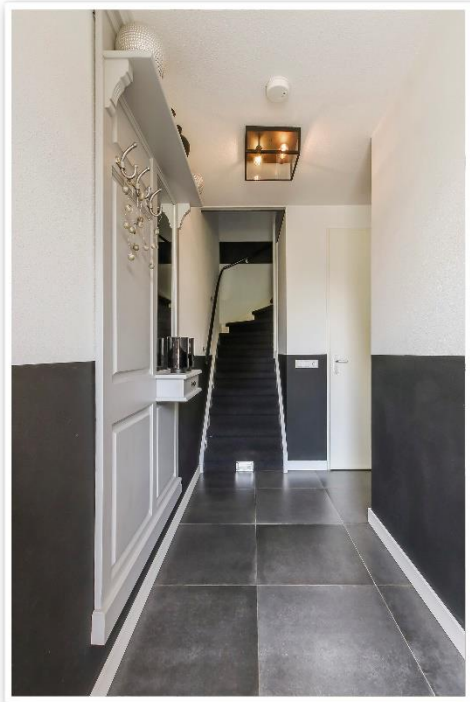


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

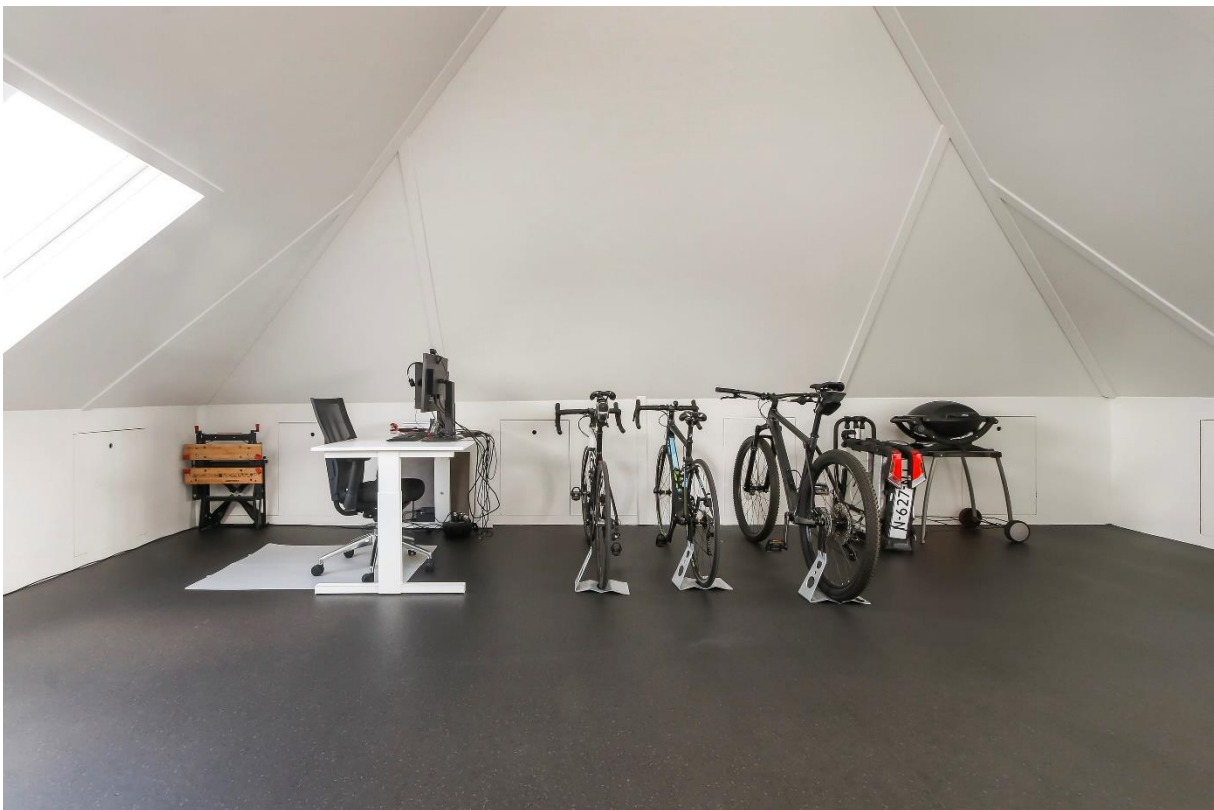




INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



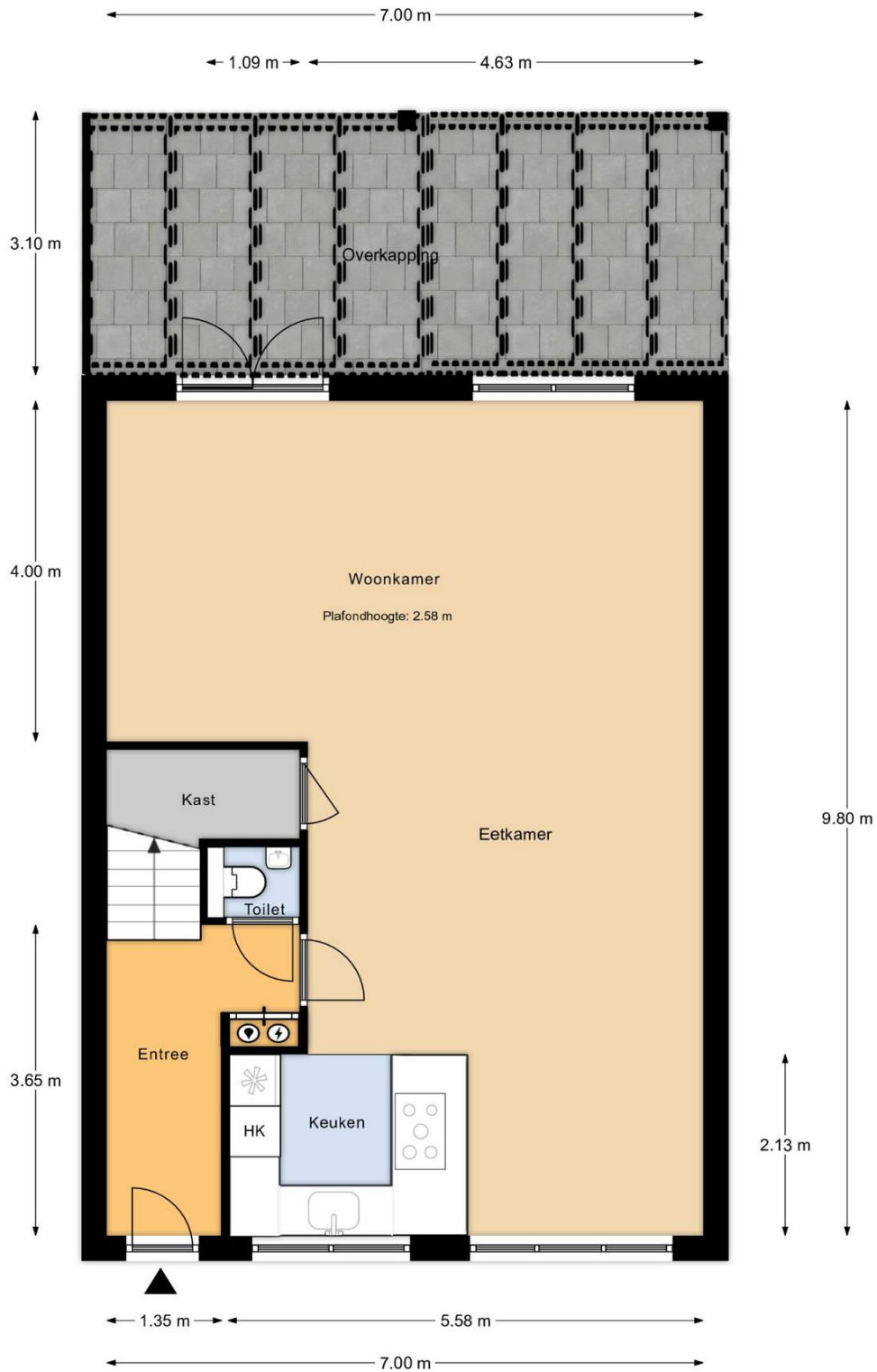


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



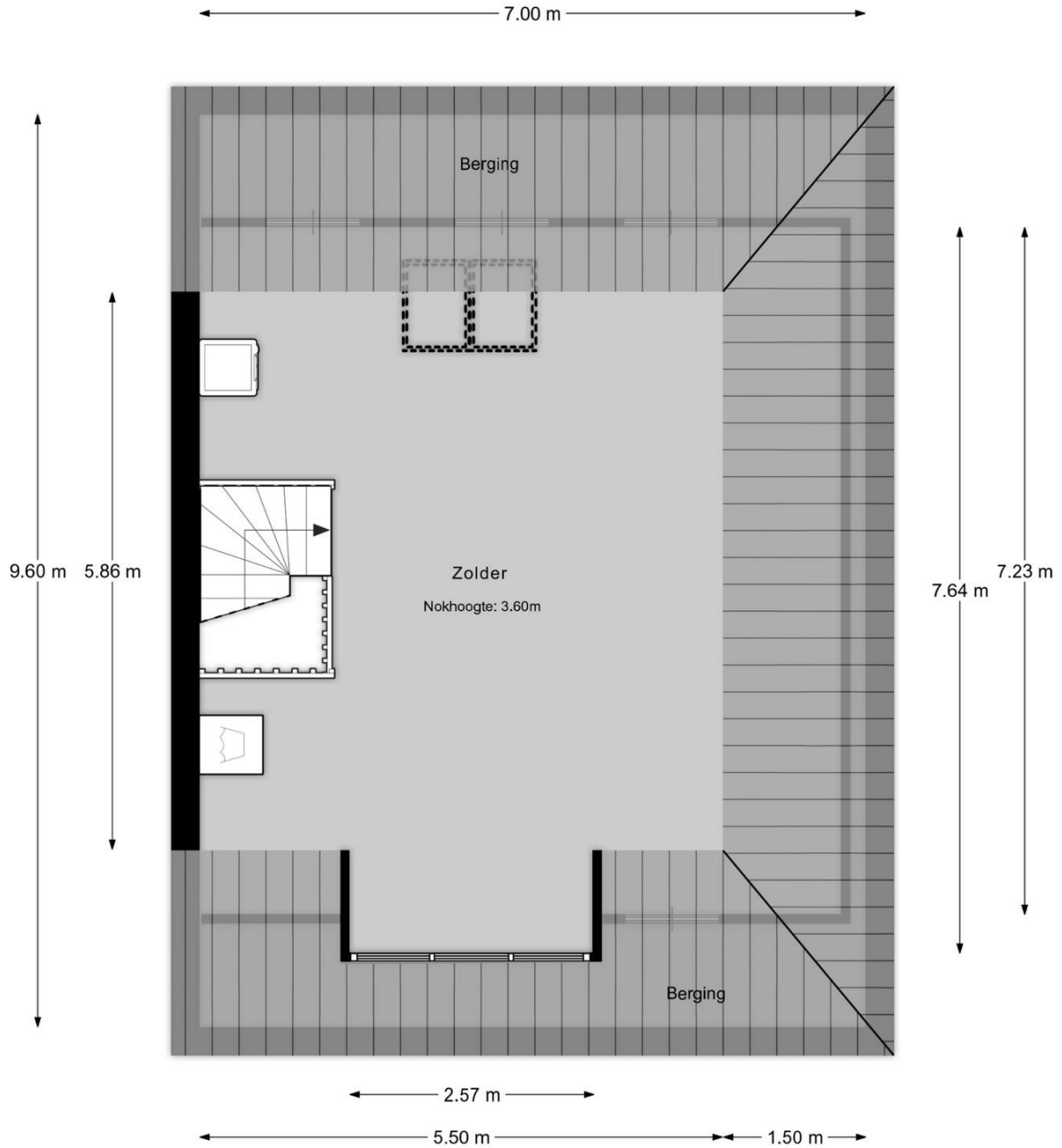
Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



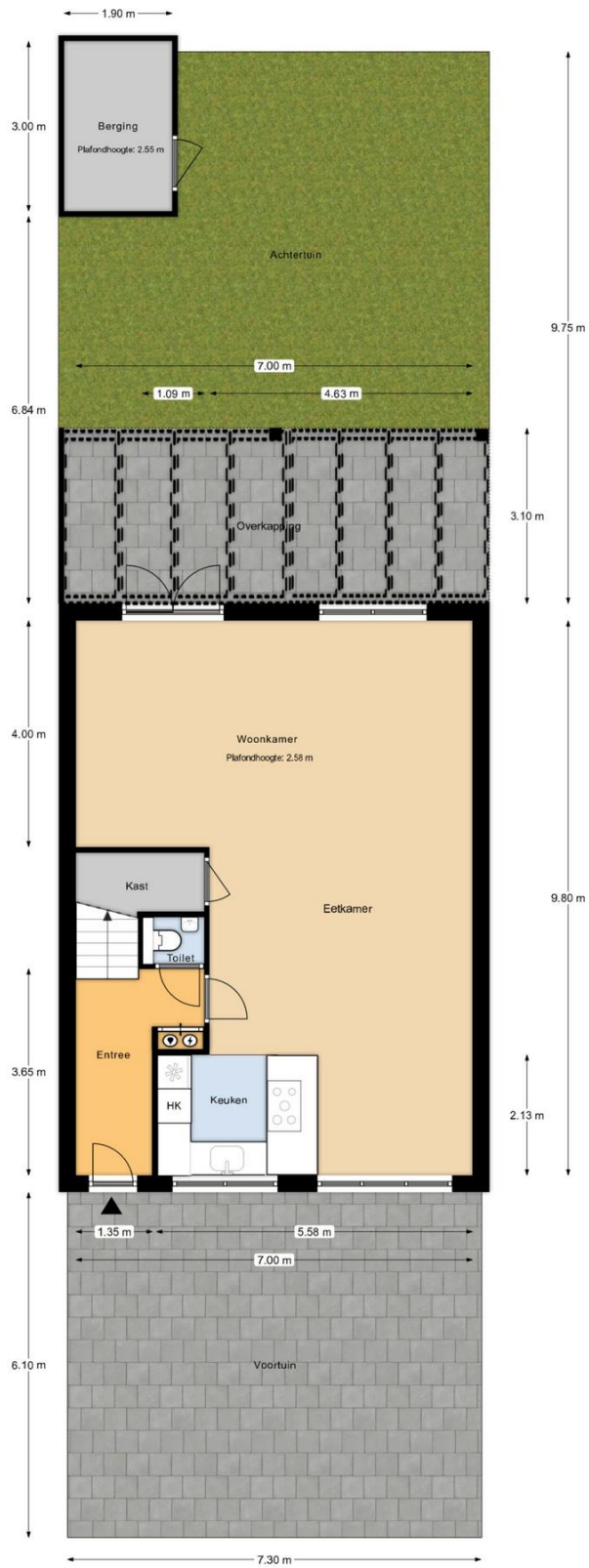
1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



2e Verdieping

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 en directe omgeving.

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 omgeving!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Bourbonhof 9, 3329 BK Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

