



**INDORDRECHT**  
makelaardij

## Koldeweystraat 24, 3314 XR Dordrecht



**Vraagprijs: € 325.000,- k.k.**



## Omschrijving

Om verliefd op te worden!! Instapklare jaren-30 woning met 3 slaapkamers, een fantastische achtertuin (23 meter diep) met een groot multifunctioneel tuinhuis. De badkamer is modern en de geweldige keuken met kookeiland is nieuw; wordt u de eerste gebruiker!?

De Koldeweystraat is een zijstraat van de statige Frans Lebrekelaan en heeft alle voorzieningen binnen handbereik. Wat is dit toch een leuk stukje Dordrecht!

## Indeling

### Begane grond

Een klein portiekje met ronde boog brengt u bij de voordeur. Bij binnenkomst komt u in de hal. Het hoge afwerkingsniveau valt direct op. In de hal bevindt zich ook de meterkast (vernieuwd, 12 groepen, glasvezel), het moderne toilet met fonteintje, ruimte voor een garderobe en de dichte trap naar de eerste verdieping. Vanuit deze hal bereikt u ook de woonkamer.

De **woonkamer** is licht en ademt met het hoge plafond de sfeer van de jaren-30. Aan de achterzijde springt direct het kookeiland in het oog. Via openslaande deuren of de enkele deur bereikt u de diepe achtertuin. De woonkamer is netjes afgewerkt met onder meer een nieuwe laminaat vloer, strakke wandafwerking en een gestuukt plafond.

De **keuken met kookeiland** is zojuist geplaatst en dus helemaal nieuw! Het werkblad is van composiet en heeft een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging. De wasbak is netjes verzonken. Daarnaast heeft dit eiland de vaatwasser, een close in boiler, extra bergruimte en een bar gedeelte; hoe gezellig is dat!

De wandopstelling van deze greeploze keuken is modern met onder meer een koel-vries combinatie, een oven en een magnetron. De akoestische wandpanelen maken deze keuken helemaal compleet!

### De eerste verdieping

De gehele eerste en tweede verdieping zijn strak gestuukt (wanden en plafonds) en voorzien van nieuwe vloerbedekking. Met deze vloerbedekking zijn ook de trappen bekleed.

Deze eerste etage is voorzien van **3 slaapkamers** en een badkamer.

**Slaapkamer 1** is de kleinere kamer en is gelegen aan de voorzijde en geeft zicht op de Koldeweystraat.

**Slaapkamer 2** ligt ook aan de voorzijde en is een ruime slaapkamer.

**Slaapkamer 3** is eveneens ruim en bevindt zich aan de achterzijde. U heeft hier mooi zicht op de diepe achtertuin.



De moderne **badkamer** is geheel betegeld. Naast een douche en een wastafelmeubel is hier ook een tweede toilet geplaatst. Een wasmachineaansluiting is beschikbaar. De ramen zijn voorzien van ventilatieroosters.

### **De tweede verdieping**

Via een vaste trap bereikt u tweede verdieping. Deze keurig afgewerkte ruimte heeft diverse toepassingsmogelijkheden. De CV installatie is netjes weggewerkt. Let op: de stahoogte is beperkt, circa 1.78 meter. Meerdere woningen in de straat hebben een nokverhoging. Hierdoor is het mogelijk uw woning aanzienlijk te vergroten.

### **Buiten**

Waar vindt u dat nog een tuin met een diepte van circa 21 meter?! Deze tuin heeft een groot tuinhuis en is grotendeels bestraat en voorzien van twee borders. Er is elektra, een watertappunt en een achterom.

### **Multifunctioneel tuinhuis**

Het solide gebouwde tuinhuis is gemetseld en voorzien van dakpannen. De betonnen vloer is afgewerkt met een gietvloer. Er is een keuken geplaatst en voor het tuinhuis heeft u een veranda; hier kunt u de avonden verlengen en genieten van het buiten leven. De afmetingen binnen zijn 3.80 x 5.84 meter met een nokhoogte van ca. 3.05 m. De terrasoverkapping is ca. 3.90 x 2.00 meter.

De nette voortuin is bestraat en heeft een border. De markies aan de voorzijde geeft een knipoog naar de jaren-30.

### **De ligging**

De Koldeweystraat is prettig gelegen in de wijk Krispijn. U bent in enkele minuten in de historische binnenstad van Dordrecht. Het Centraal Station is eveneens dichtbij. De diverse buurtwinkels en basisscholen maken het woongenot compleet.

### **Parkeren**

Er is gratis parkeergelegenheid voor de deur.

Wilt u deze verrassende instapklare jaren-30 woning zelf ervaren?

Mail dan snel naar [info@indordrechtmakelaardij.nl](mailto:info@indordrechtmakelaardij.nl) voor een uitgebreide brochure en/of bezichtiging.



## Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1933
Ligging tuin	Oost
Gebruikersoppervlakte	79 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	198 m <sup>2</sup>
Bergzolder	39 m <sup>2</sup> (beperkte stahoogte)
Tuinhuis	22 m <sup>2</sup> (excl. overkapping)
Inhoud	ca. 330 m <sup>3</sup>
Locatie	Krispijn, rand centrum
Elektra	11 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Verwarming	Gas, Remeha Tzerra (2015)
Parkeren	Openbaar parkeren (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie K, nummer 8903
Energielabel	D
Oplevering	in overleg, kan spoedig



## Afmetingen

### Begane grond

- Hal : ca. 4 m<sup>2</sup>;
- Toilet : ca. 1.07 x 1.82 m;
- Woonkamer : ca. 3.30 x 4.57 m;
- Keuken : ca. 5.26 x 3.00 m.

### Eerste verdieping

- Overloop : ca. 2 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 1 : ca. 1.81 x 2.55 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 3.30 x 3.63 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 3.30 x 3.85 m;
- Badkamer : ca. 1.81 x 2.86 m.

### Tweede verdieping

- Bergzolder : ca. 39 m<sup>2</sup> beperkte stahoogte: nokhoogte 1.78 m.

### Buiten

- Voortuin : ca. 5.50 x 5.10 m;
- Achtertuin : ca. 5.50 x 22.5 m (inclusief berging);
- Tuinhuis : ca. 3.81 x 5.84 (nokhoogte ca 3.05);
- Overkapping : ca. 3.91 x 1.86.

## 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



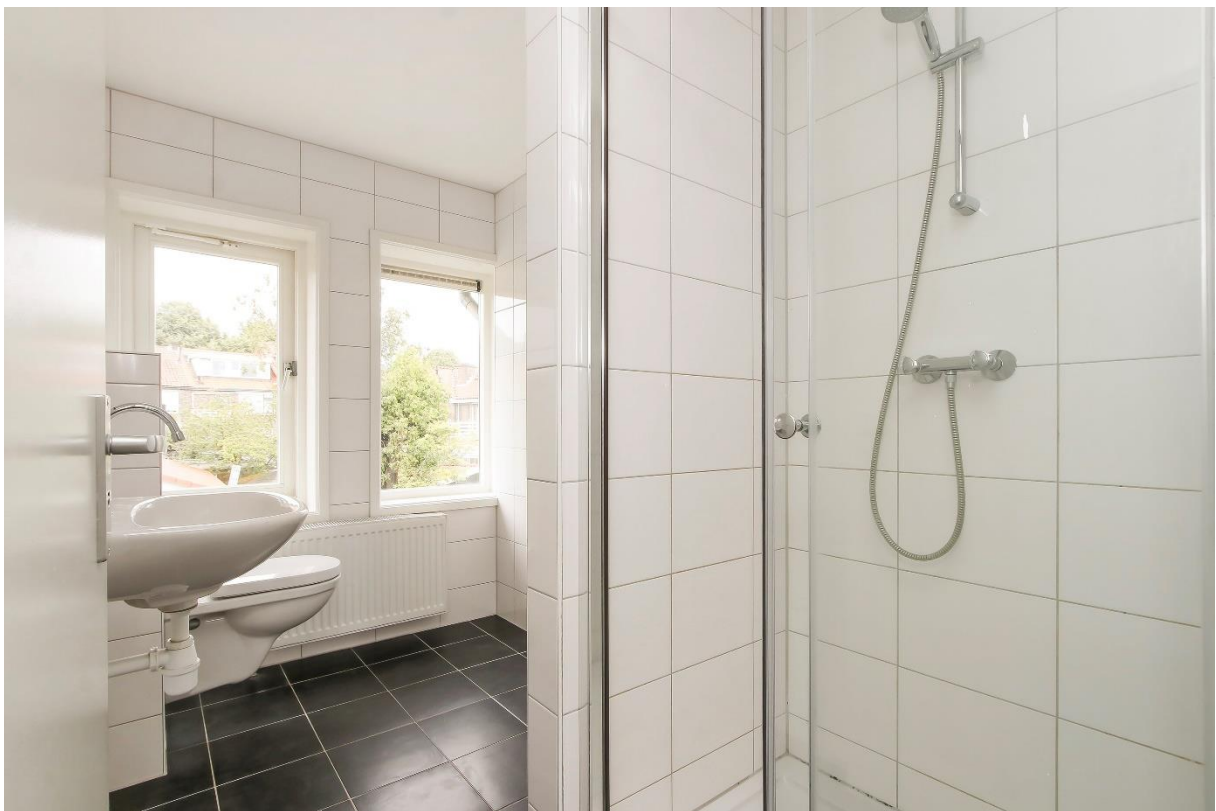


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij









INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij

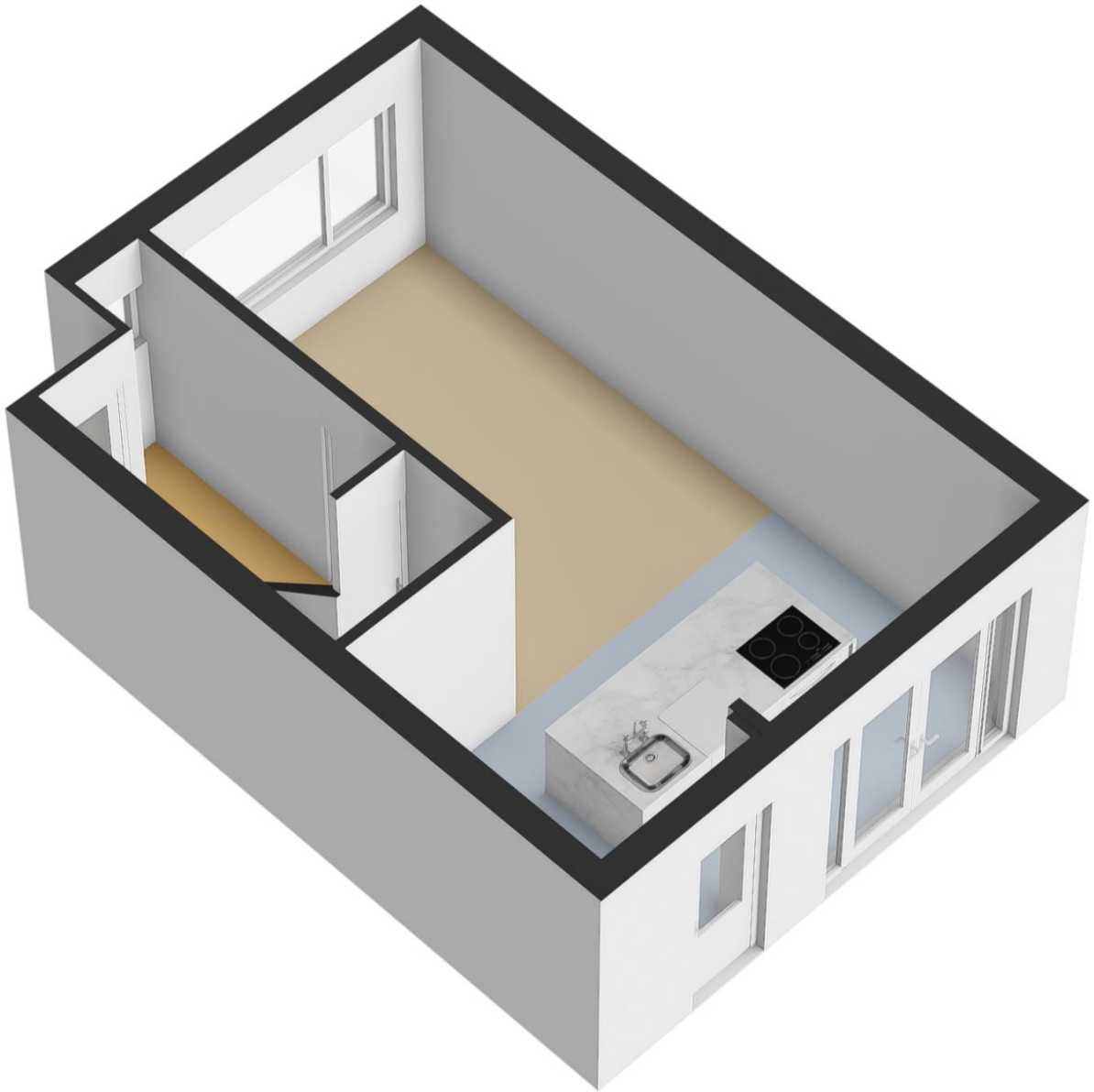


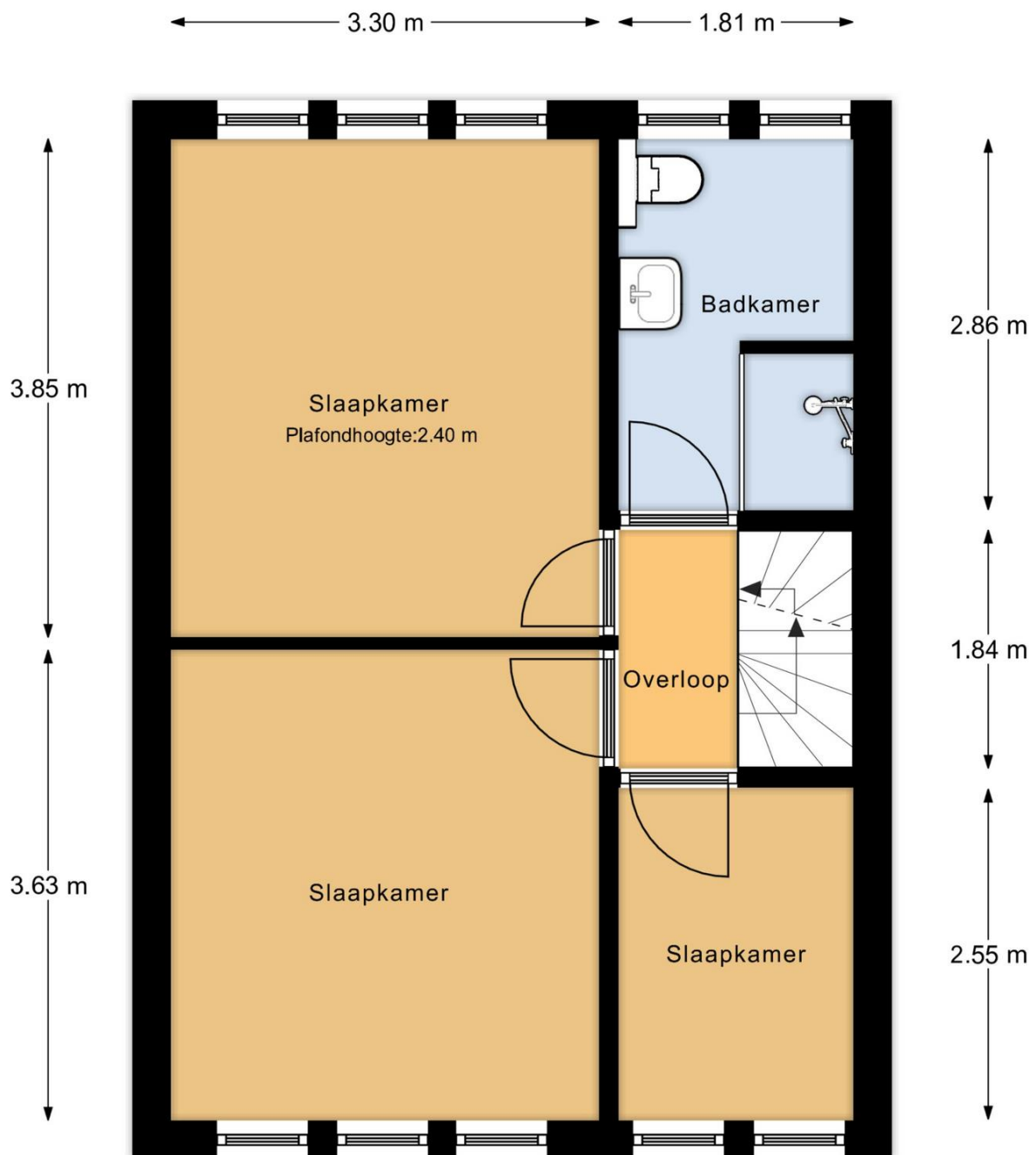
Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij



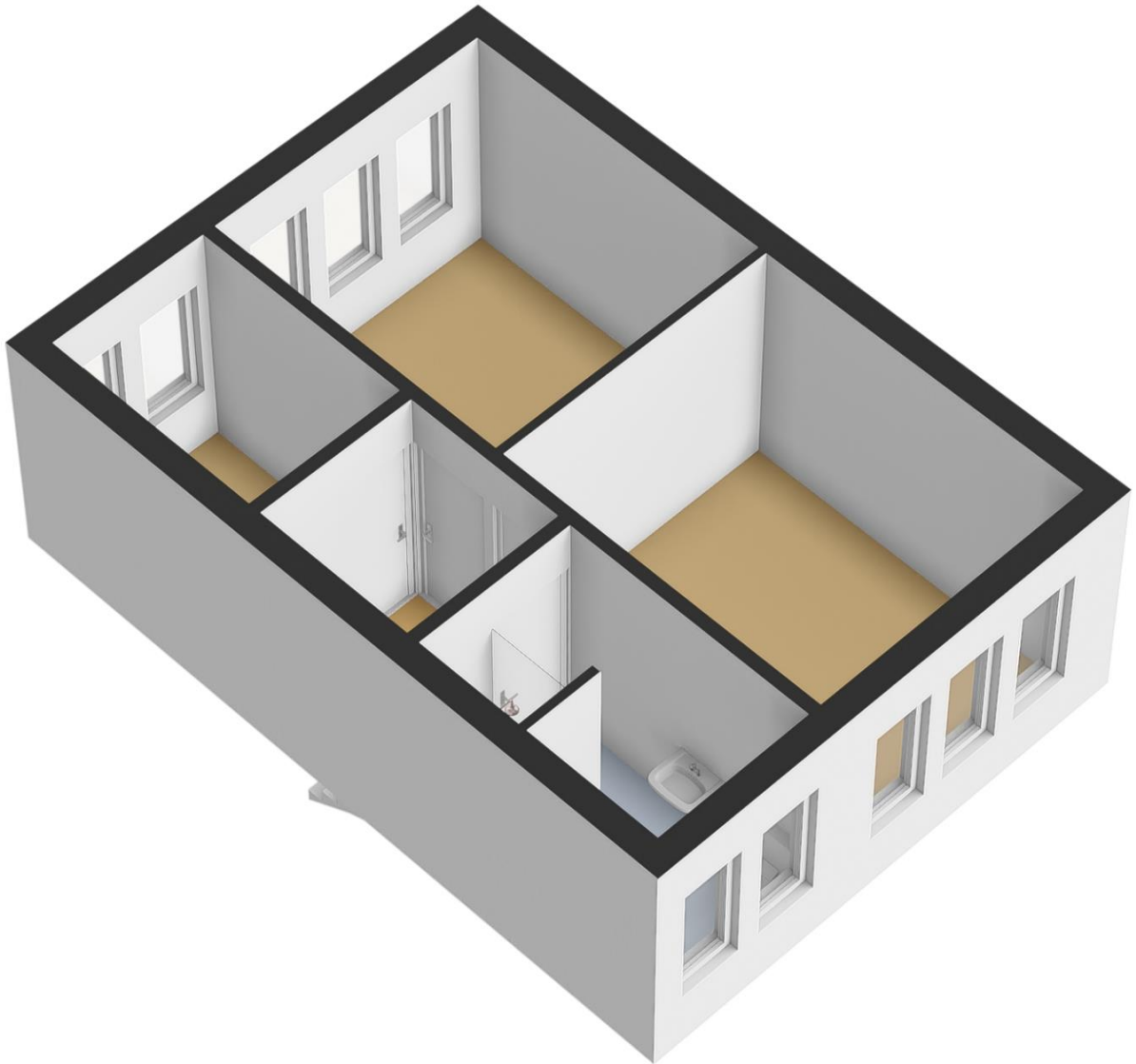


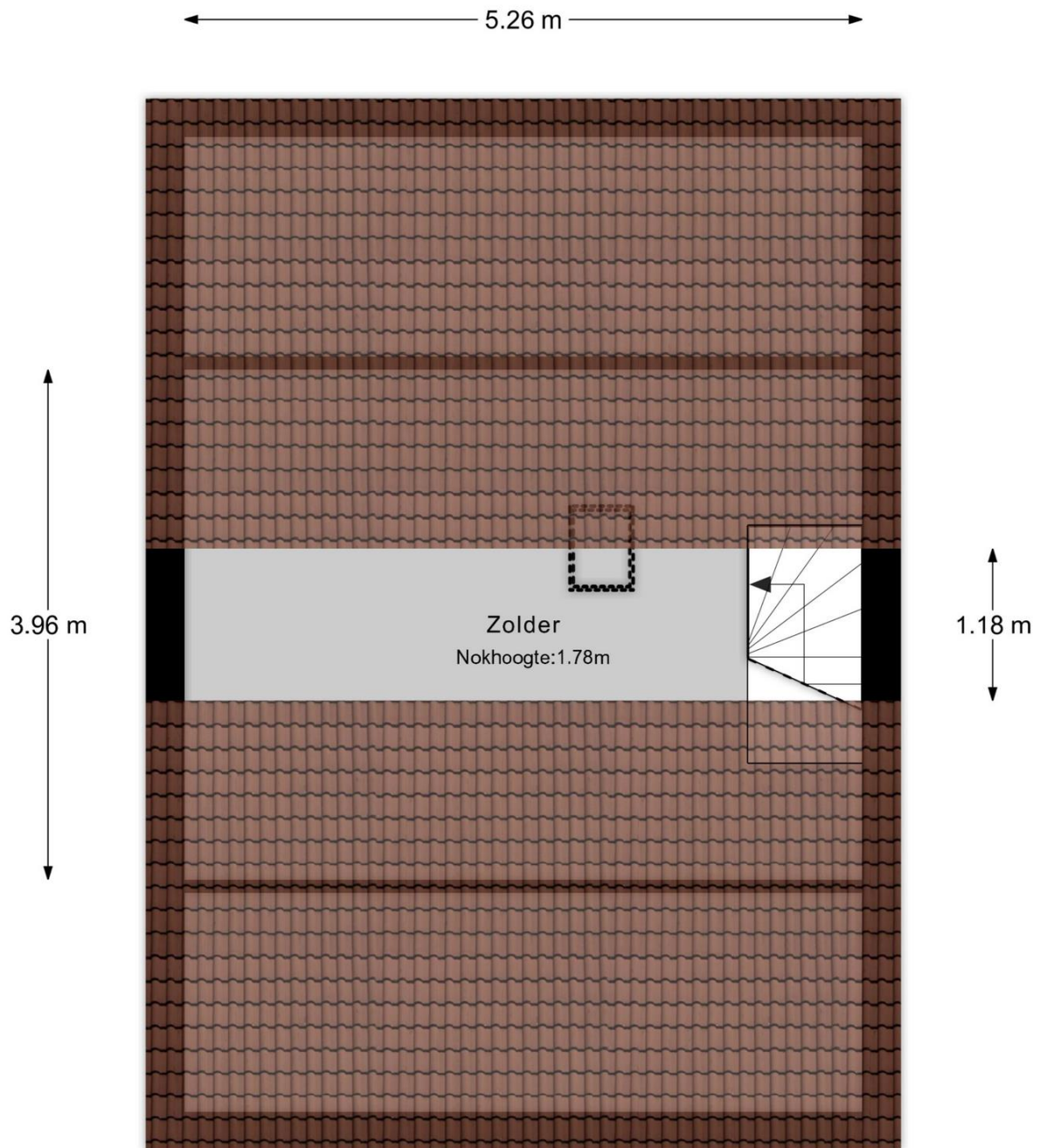
1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij



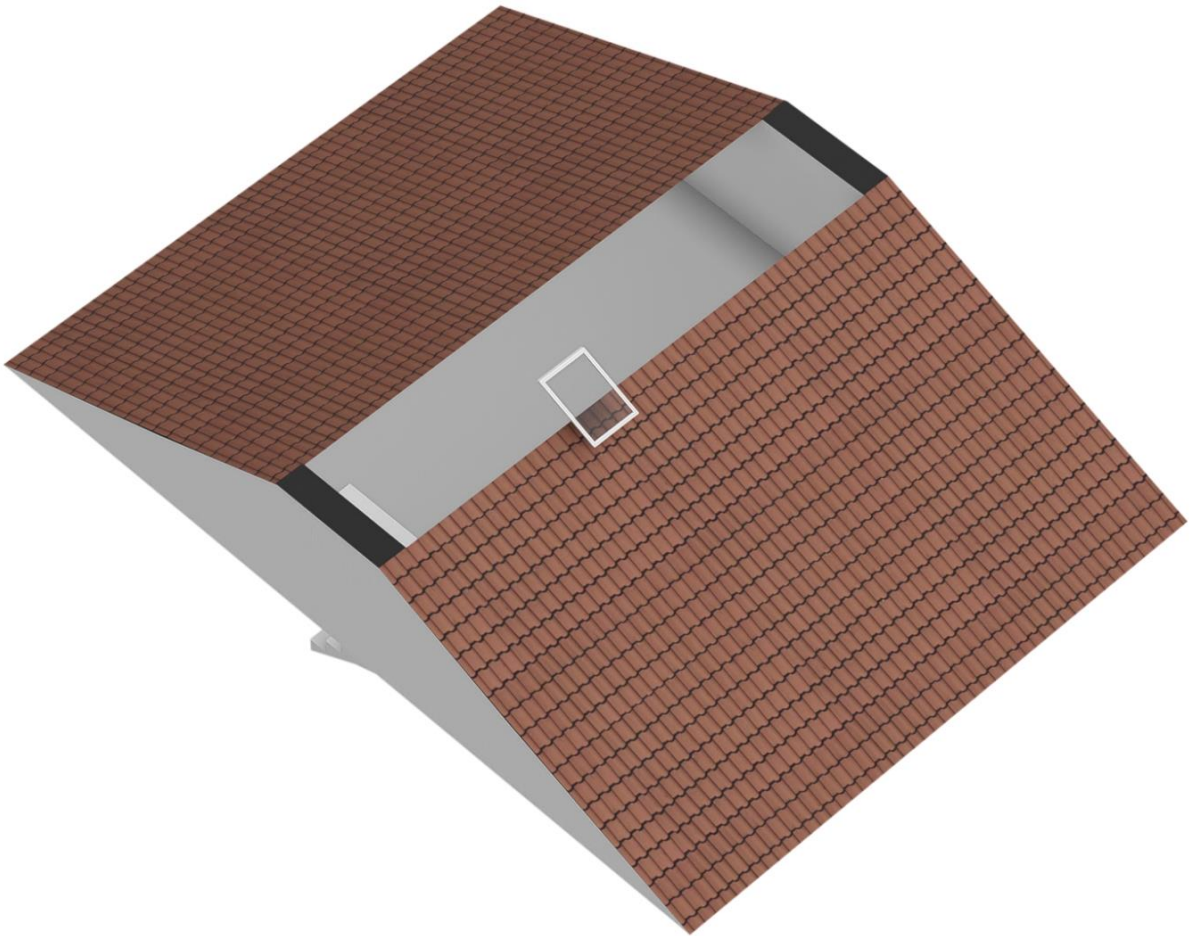


Zolder

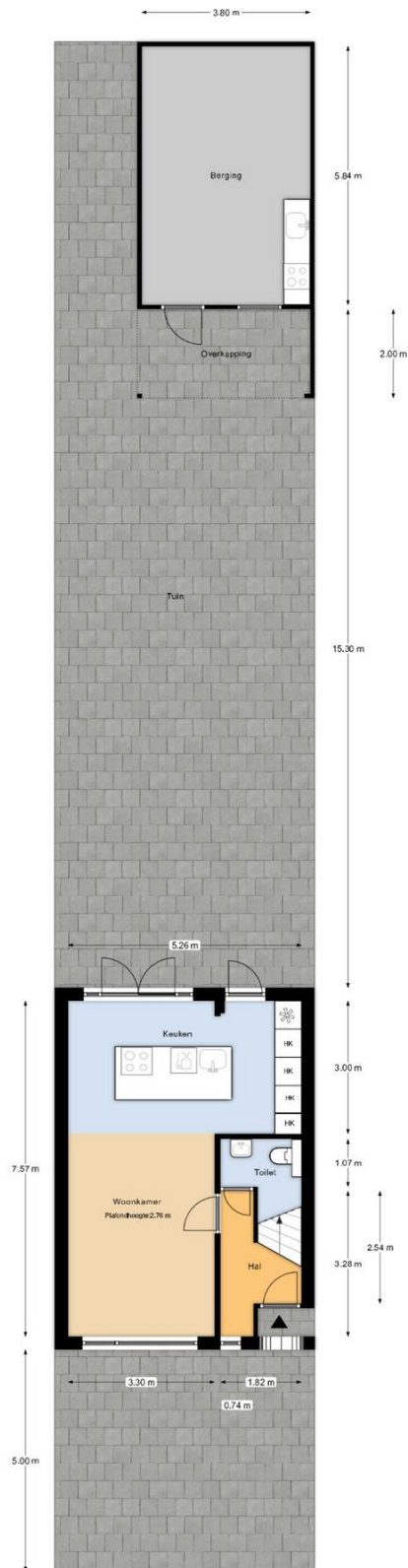
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



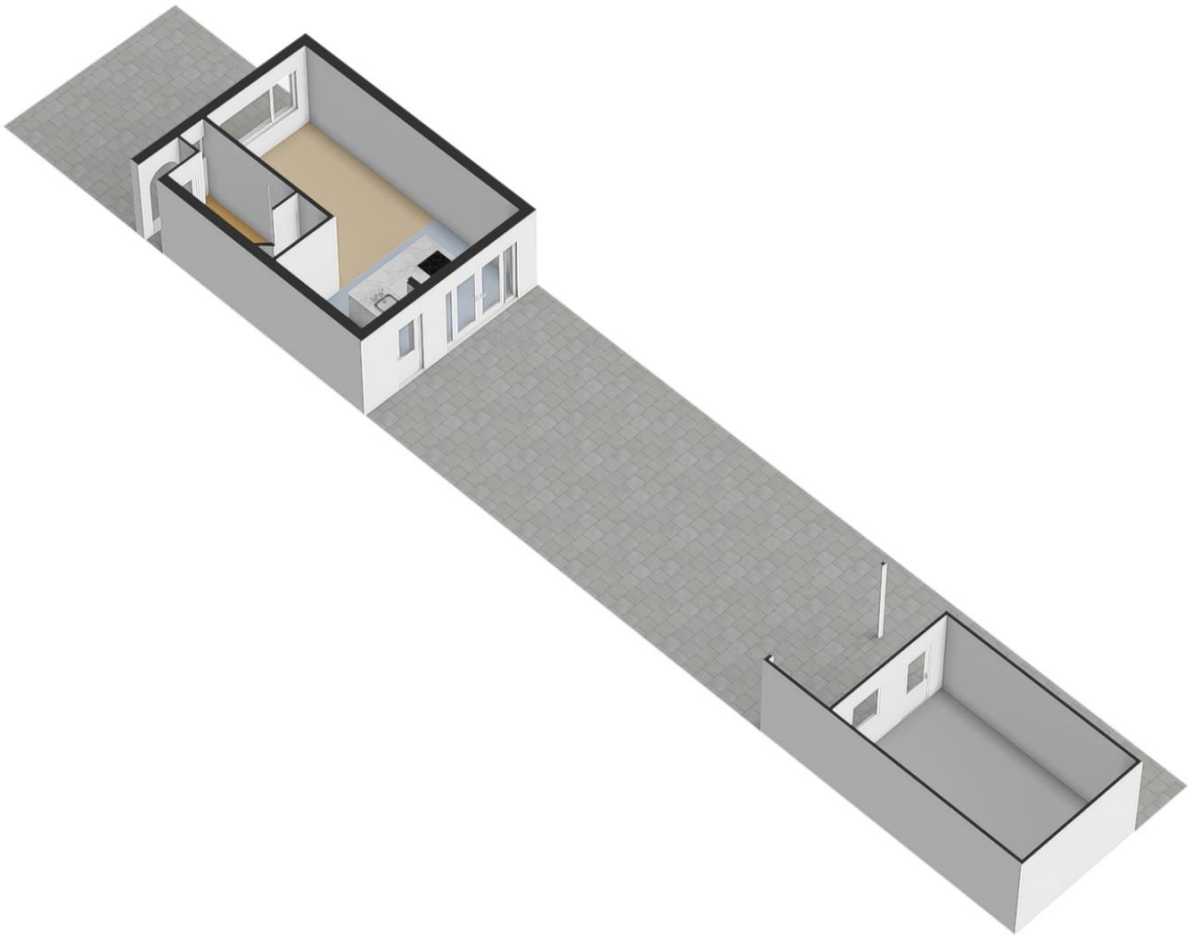
INDORDRECHT  
makelaardij

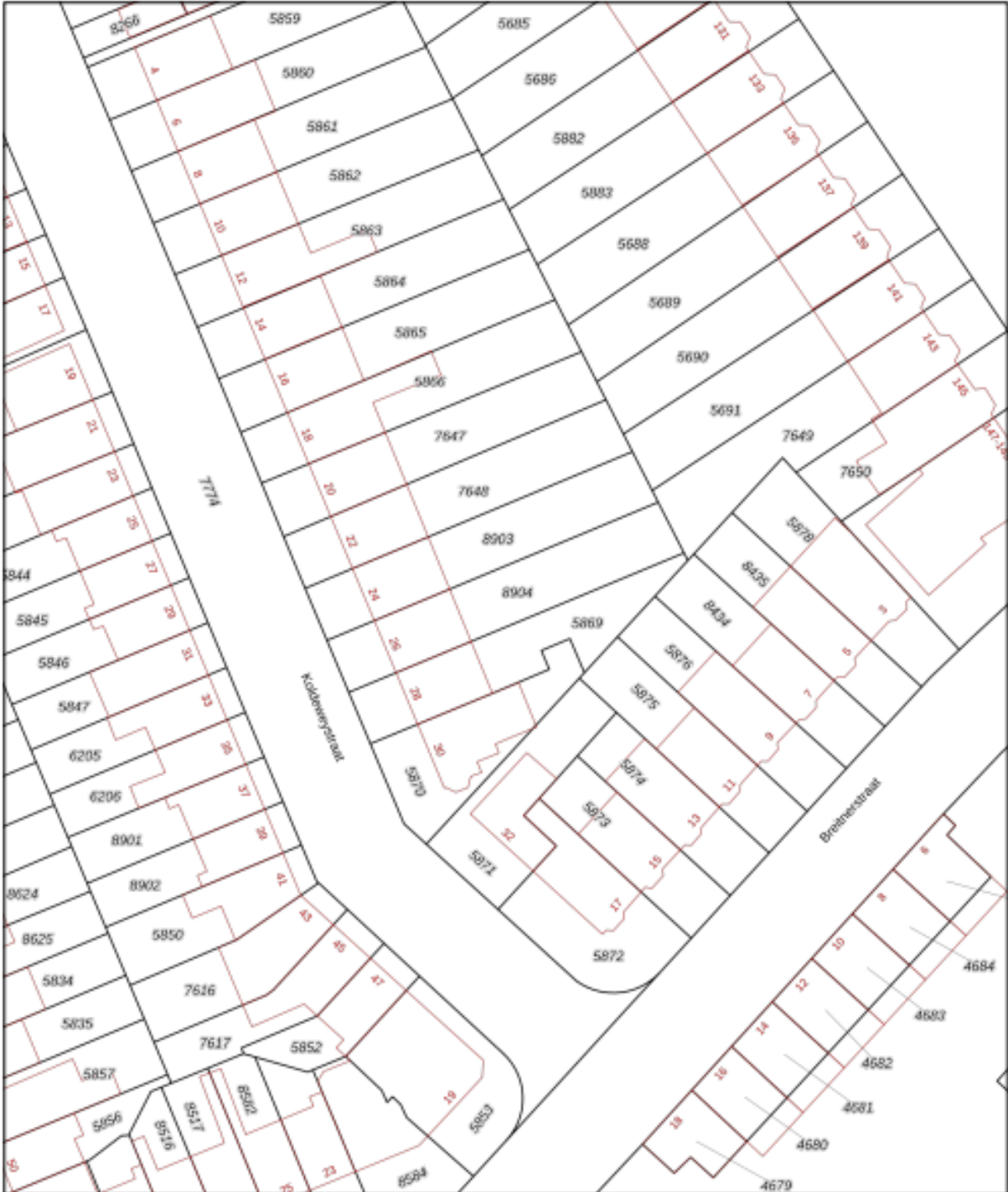






Perceeloverzicht  
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend







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

