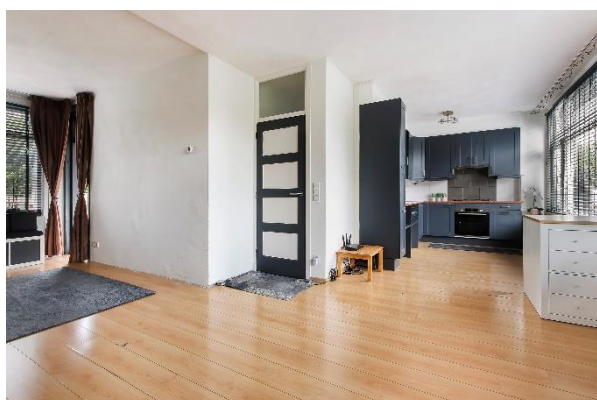




INDORDRECHT
makelaardij

David Blesstraat 1, 3314 HC Dordrecht



Vraagprijs: € 225.000,- k.k.



Omschrijving

Unieke jaren-30 benedenwoning! Deze lichte 2 kamer woning heeft een ruime woonkamer met open keuken en beschikt over 2 tuinen. Er is eenvoudig een 2^e slaapkamer te creëren.

Door de twee ingangen aan de voorzijde biedt deze woning diverse mogelijkheden, bij voorbeeld voor een kantoor aan huis. De bestemming van dit pand is wonen. In het verleden is David Blesstraat 1 gebruikt als wonen gecombineerd met een winkel.

De omgeving van David Blesstraat wordt gekenmerkt door een mix van klassieke woningen en moderne nieuwbouw. Er zijn veel voorzieningen binnen handbereik. U bent zo op de A16 richting Rotterdam of Breda.

Indeling

Begane grond

De ruime entree geeft toegang tot de eerste berging en de gang. Deze lange gang staat in verbinding met de andere ruimtes in de woning.

De **eerste berging** heeft naast de CV installatie (2022) en elektra voldoende ruimte voor het bij voorbeeld plaatsen van een wasmachine.

Als wij in de lange gang (ca. 9.60 meter) naar links gaan dan passeren wij het moderne toilet, twee vaste kasten en de badkamer om de woonkamer te bereiken.

De **woonkamer** is ruim en heeft aan twee zijdes lichtinval. Aan de voorzijde loopt de woonkamer over in de open keuken. De grote raampartijen aan de voorzijde zijn voorzien van kunststof kozijnen. De raambekleding is recent aangeschaft en blijft achter. De achterzijde geeft toegang tot een "afgesloten balkon" welke toegang geeft tot de achtertuin. Een deel van de achterzijde is eventueel te transformeren naar een 2^e slaapkamer.

De ruime **open keuken** is in een L-vorm geplaatst en heeft veel werk- en bergruimte. Er wordt momenteel op een 5 pits gasfornuis gekookt. De oven is in 2020 vernieuwd. De apothekerskast is erg handig. U dient zelf een koelkast en eventueel een vaatwasser te plaatsen; de aansluitingen zijn al aanwezig.

Het plafond van de woonkamer en keuken zijn netjes gestuukt.

De **badkamer** is geheel betegeld en beschikt over een ligbad, een douche en een wastafelmeubel. Het raam en de mechanische ventilatie zorgen voor een goede vochthuishouding.

De lange gang geeft aan de rechterzijde toegang tot de tweede berging en de slaapkamer.

De **tweede berging** is verrassend ruim (ca. 1.18 x 2.88 m).

De **slaapkamer** is ruim en licht. Deze kamer bevindt zich op de hoek van deze benedenwoning en heeft ook een eigen ingang. De ramen en deur zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.



Buiten

De **voortuin** is netjes bestraat met grote antraciet gekleurde krasvaste betontegels en beslaat de volledige lengte van de woning: circa 19 x 5 meter. Er zijn diverse terrassen, een groene haag, een houten berging (voorzien van elektra), een vijver en een speeltoestel.

De bovenburen (David Blesstraat 3 en 5) hebben het recht om via deze tuin hun voordeur te bereiken; dit uiteraard via de kortste route van 5 meter.

De **achtertuin** is besloten en heeft een achterom. Deze tuin is grotendeels bestraat en verdient extra aandacht 😊.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Er is een vereniging van eigenaren; deze is slapend. Er zijn geen maandelijkse kosten, maar u dient zelf te zorgen voor het onderhoud en verzekeringen.

De ligging

David Blesstraat is gelegen in de wijk Krispijn en heeft veel voorzieningen binnen handbereik. In enkele minuten fietsen bent in de historische binnenstad van Dordrecht en het Centraal Station. Met de auto bent zo op de A16 richting Rotterdam of Breda.

Parkeren

Er is gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving.



Kenmerken

Type woning	Appartement
Soort	Benedenwoning
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1 (met mogelijkheid voor 2)
Bouwjaar	1935
Gebruikersoppervlakte	80 m ²
Berging	ca. 3.8 m ²
Inhoud	ca. 240 m ³
Ligging achtertuin	Zuidwest
Ligging voortuin	Noordoost
Locatie	Krispijn, rand centrum
Elektra	9 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar (2004)
Internet/TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Gas, Intergas (2022)
Parkeren	Openbaar parkeren (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie K, nummer 8677-A29
VvE	Slapend, geen bijdrage
Energielabel	E
Oplevering	in overleg, kan spoedig



Afmetingen

Benedenwoning

- Entree : ca. 1.96 / 1.55 x 2.88 m;
- Berging 1 : ca. 1.30 x 1.60 m;
- Gang : ca. 0.88 x 9.60 m;
- Toilet : ca. 0.87 x 0.92 m;
- Woonkamer : ca. 2.71 x 7.66 m;
- Keuken : ca. 2.88 x 5.11 m;
- Slaapkamer : ca. 3.78 /3.00 x 4.14 / 3.32 m;
- Badkamer : ca. 2.30 x 1.90 m;
- Berging 2 : ca. 1.18 x 2.88 m.

Buiten

- Voortuin : ca. 5.20 x 18.80 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 1.95 x 1.95;
- Achtertuin : ca. 28 m² (zie plattegrond).

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





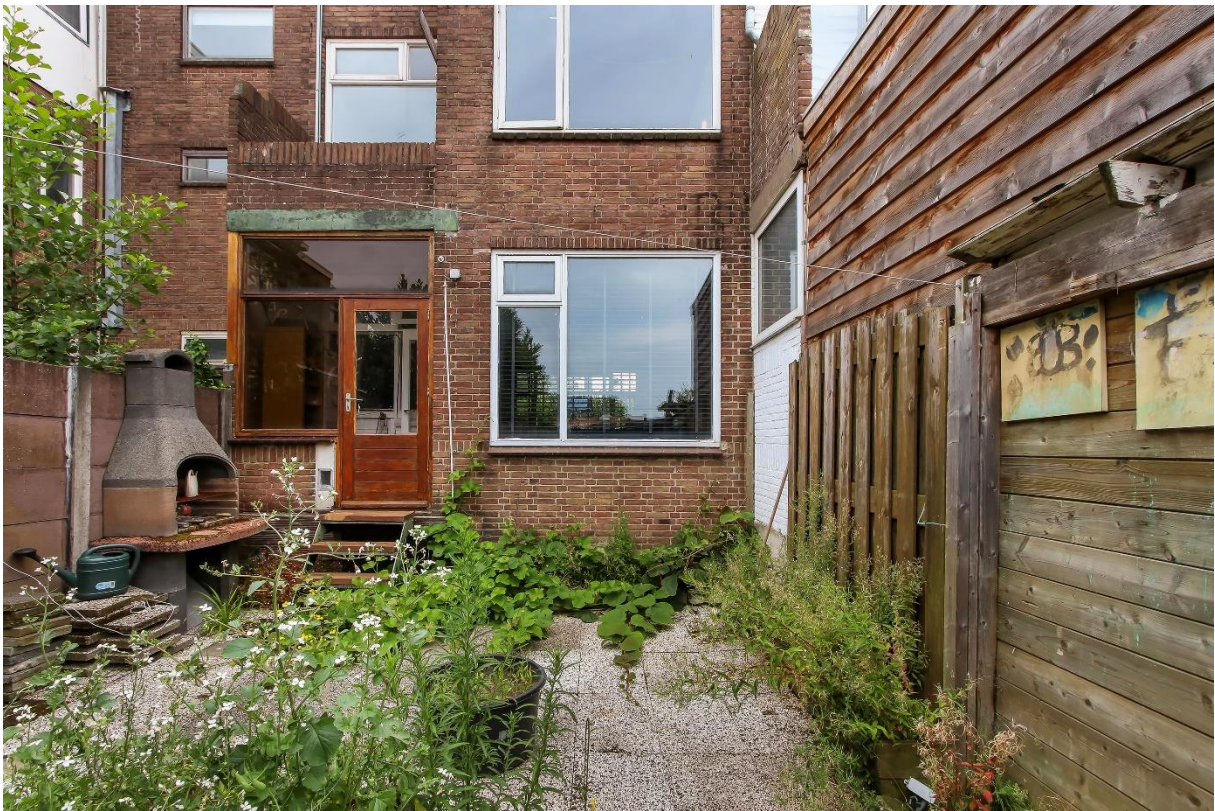
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



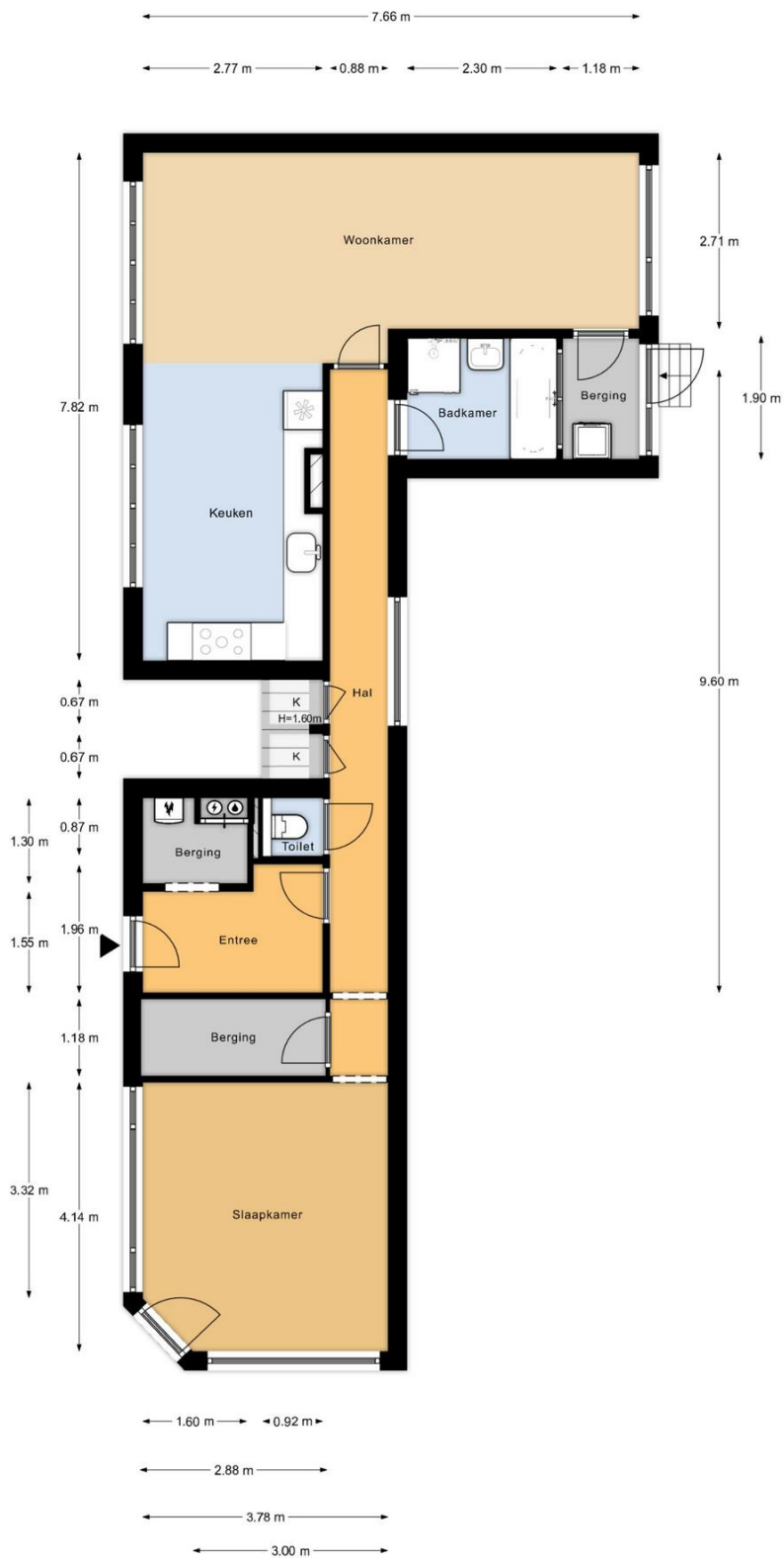
INDORDRECHT
makelaardij





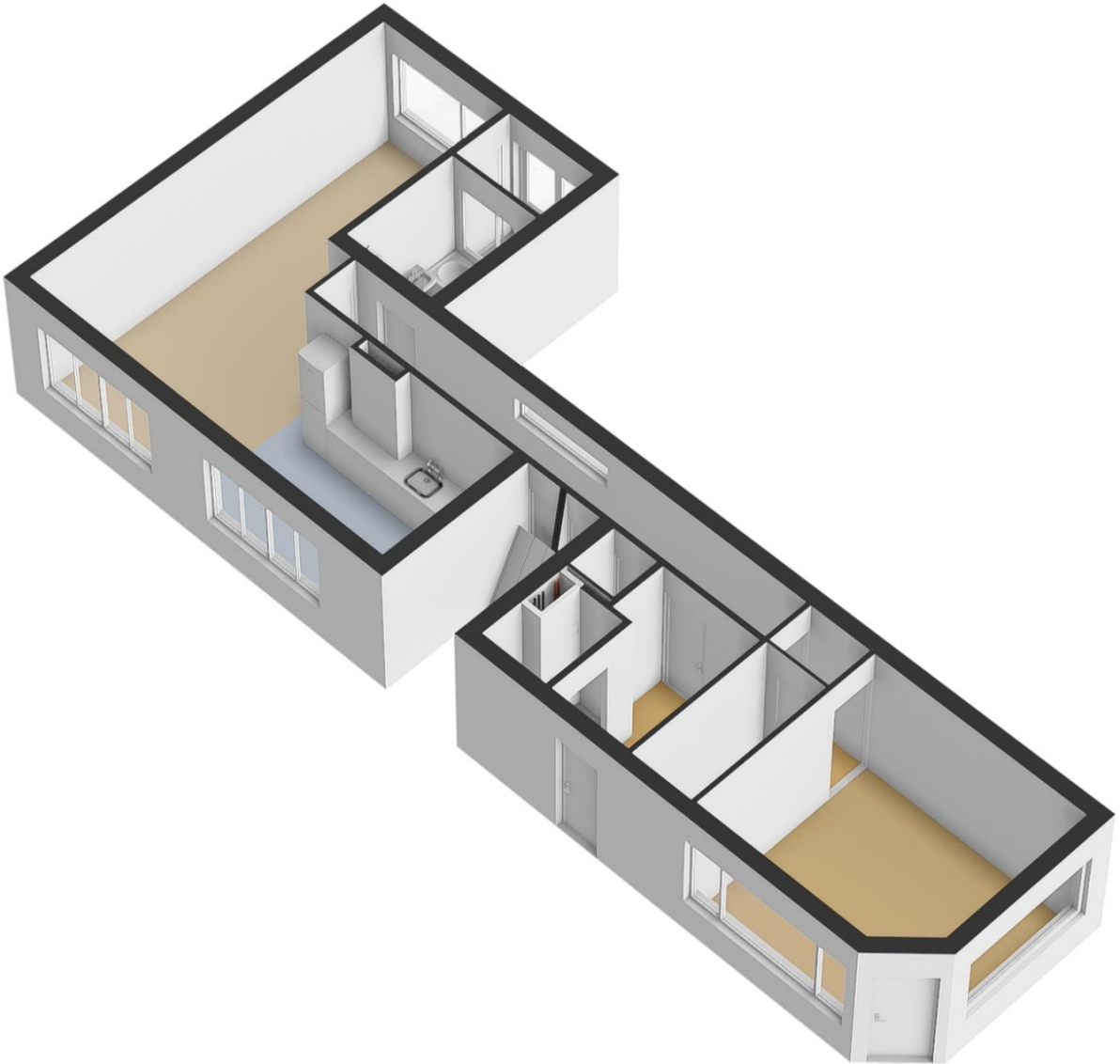
INDORDRECHT
makelaardij

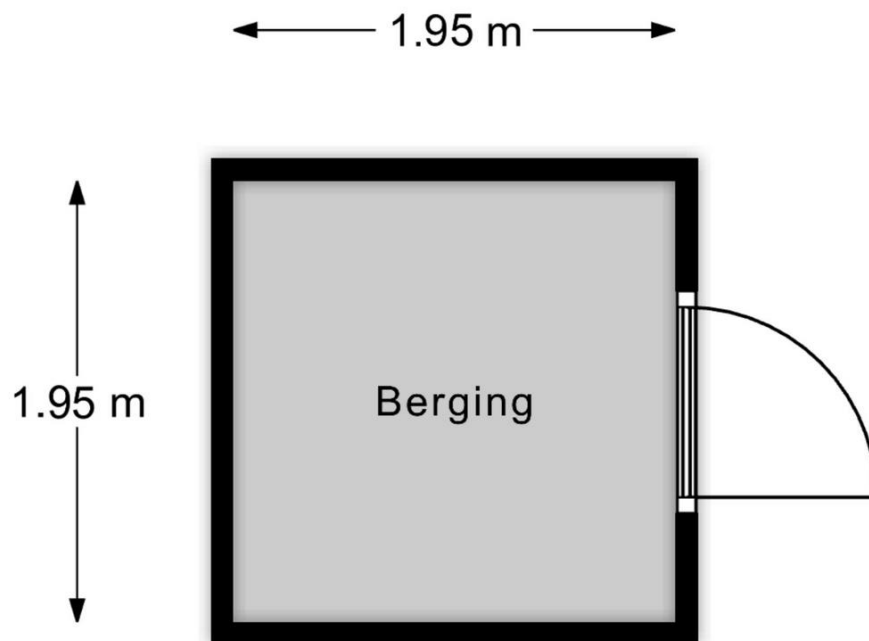




Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

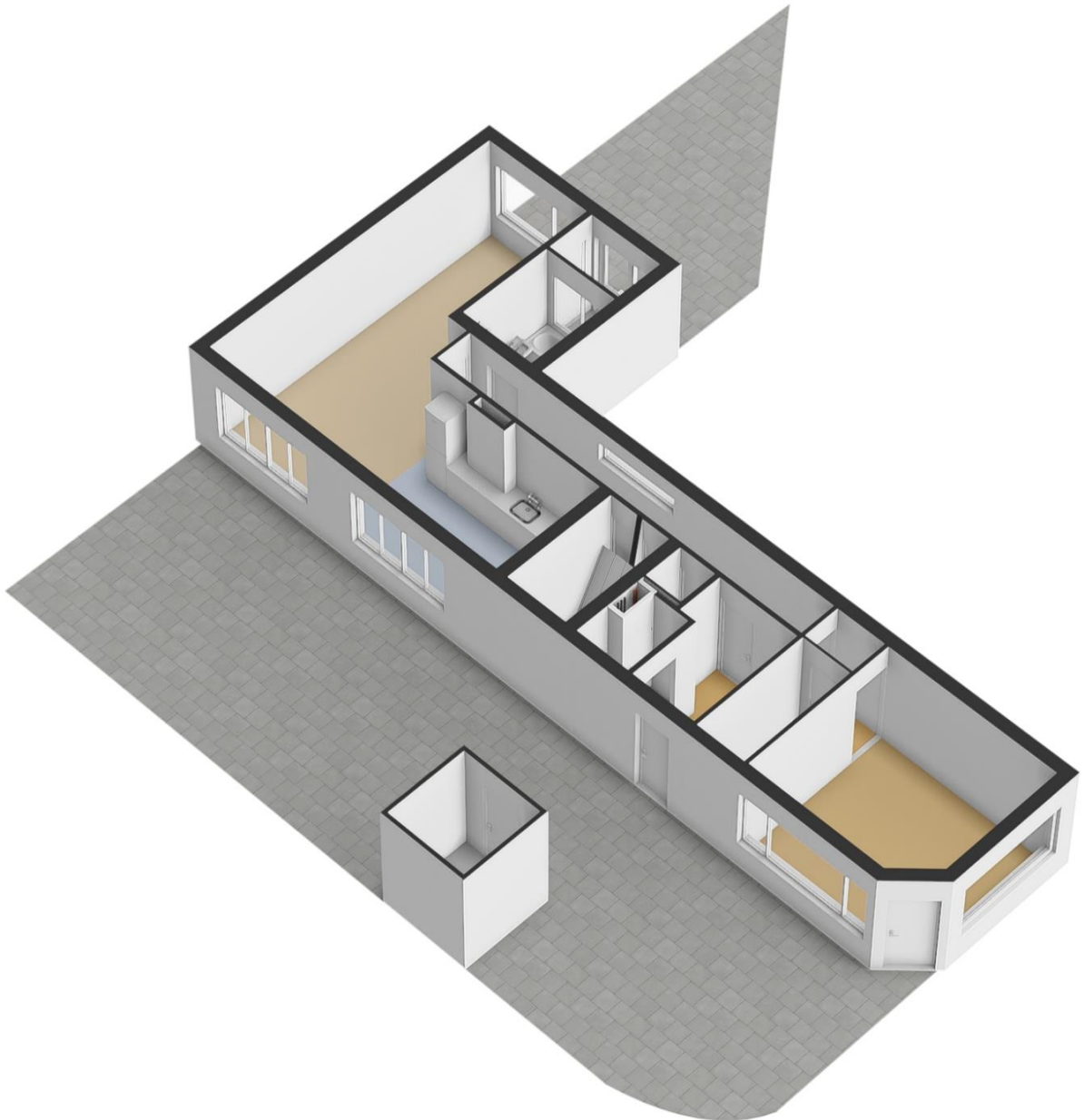


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij







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



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

