



INDORDRECHT
makelaardij

Riouwstraat 128, 3312 XN Dordrecht



Vraagprijs: € 295.000,- k.k.



Omschrijving

Wonen in de Indische Buurt! Riouwstraat 128 is een verrassend groot stadsappartement (113 m²) met momenteel 4 slaapkamers, een extra werkkamer en een balkon. Deze jaren-30 woning heeft door de hoge plafonds, de paneeldeuren en het glas-in-lood veel karakter. In 2021 zijn er 4 airco units in de woning geplaatst.

Dit appartement is gelegen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping en ligt in de nabijheid van buurtwinkels, scholen, het NS Centraal Station en het Park Merwestein. De historische binnenstad van Dordrecht is goed aan te lopen.

Indeling

Begane grond

De entree heeft een stijlvolle voordeur, een trekbel en een glas-in-lood raam. De moderne meterkast bevindt zich in deze entree. De dichte trap brengt u naar de 1^e verdieping.

De eerste verdieping

De eerste verdieping is de woonetage. Vanuit de overloop bereikt u de woonkamer, de keuken, het toilet, de werkkamer en de trap naar de 2^e verdieping.

De **woonkamer** is ruim en sfeervol. Aan de voorzijde is momenteel het zitgedeelte met zicht over het leuke straatbeeld. Aan de achterzijde is de **eetkamer** met openslaande deuren naar het balkon. Op een leuke manier is er vanuit de eetkamer connectie ontstaan met de keuken: door de uitsparing heeft u zicht op de keuken met als bijkomend voordeel de extra lichtopbrengst. De achterzijde kijkt uit over de binnentuinen. De woonkamer beschikt over een airco unit (2021).

Dit **balkon** beslaat de volledige breedte van de woning. Momenteel wordt deze door de VvE gerenoveerd; ideaal voor de nieuwe bewoners 😊.

De eenvoudige **keuken** bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De L-opstelling is praktisch te noemen. Door het kozijn heeft u connectie met het woongedeelte. Zowel de keuken als beide zijdes van de woonkamer zijn voorzien van glas-in-lood ramen.

De extra **werkkamer** is gesitueerd aan de voorzijde en wordt momenteel gebruikt als bijkeuken en berging.

De tweede verdieping

Deze verdieping heeft 3 slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 1 is ruim en ligt aan de voorzijde van de woning. Deze “master bedroom” beschikt over een vaste kast met schuifdeuren. Er is tevens een airco unit geplaatst.



Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde en is nog ruimer dan slaapkamer 1. Het zicht op het groen is prettig. Ook hier is een airco-unit geplaatst.

Slaapkamer 3 ligt ook aan de achterzijde en is een prima slaapkamer.

De **badkamer** is geheel betegeld en voorzien van een grote inloopdouche en wastafel. Er is tevens mechanische ventilatie aangebracht.

De derde verdieping

Via een vaste trap bereikt u de derde verdieping. Hier is een overloop en de 4^e slaapkamer.

De **overloop** beschikt over een dakvenster (2024). De wasmachine, wasdroger en CV installatie zijn hier geplaatst. Er is extra bergruimte onder het schuine gedeelte.

Slaapkamer 4 is verrassend ruim te noemen. Het grote dakvenster zorgt voor voldoende licht en ventilatie. De lambrisering geeft een knipoog naar de jaren-30, terwijl de moderne airco-unit deze ruimte extra comfortabel maakt.

De VvE

De bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 232,66 per maand.

Parkeren

Parkeren kunt u in de directe omgeving. De kosten voor de 1e bewonersvergunning bedraagt € 32,40 per 6 maanden.

De ligging

Het voorzieningenniveau is optimaal! Het noordelijk gedeelte van de Indische buurt heeft alle voorzieningen binnen handbereik. U loopt zo naar de winkels van de Reeweg-Oost of aan de andere kant van de Riouwstraat is het Vogelplein met een supermarkt. Het park Merwestein, diverse scholen, het Centraal Station en de historisch binnenstad van Dordrecht zijn allen binnen handbereik. De N3 is snel bereikbaar; deze staat in verbinding met de A15 en A16.



INDORDRECHT
makelaardij

Kenmerken

Soort woning	Stadswoning, Appartement
Bouwsoort	3 laags
Bouwjaar	1933
Ligging	Indische Buurt Noord, Rand Centrum
Woonoppervlakte	113.4 m ²
Balkon	5.6 m ²
Inhoud	ca. 435 m ³
Aantal kamers	6
Slaapkamers	4
Werkkamer	1
Parkeren	Openbaar, vergunning
Energielabel	C
VvE	€ 232,66 per maand
CV-Ketel	Remeha Tzerra (2014)
Airco	4 stuks, LG (2021)
Elektra	8 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Kadastrale gegevens	Gemeente Dordrecht, Sectie B, Perceel 1988 A13
Oplevering	In overleg, 1 februari 2025



Afmetingen

Begane grond (entree)

- Hal : ca. 0.94 x 1.56 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 3.5 m²;
- Toilet : ca. 0.90 x 0.84 m;
- Woonkamer : ca. 3.60 x 8.62 m;
- Balkon : ca. 0.94 x 5.68 m;
- Keuken : ca. 1.98 x 2.94 m;
- Werkkamer : ca. 1.98 x 1.80 m.

Tweede verdieping

- Overloop : ca. 5 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.60 x 4.15 m (inclusief kast);
- Slaapkamer 2 : ca. 3.60 x 4.40 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 1.98 x 3.20 m;
- Badkamer : ca. 1.98 x 1.98 m.

Derde verdieping

- Overloop : ca. 2.00 x 2.80* m;
 - Slaapkamer 4 : ca. 3.62 x 2.80* m.
- *gemeten vanaf 1.50 m hoogte

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

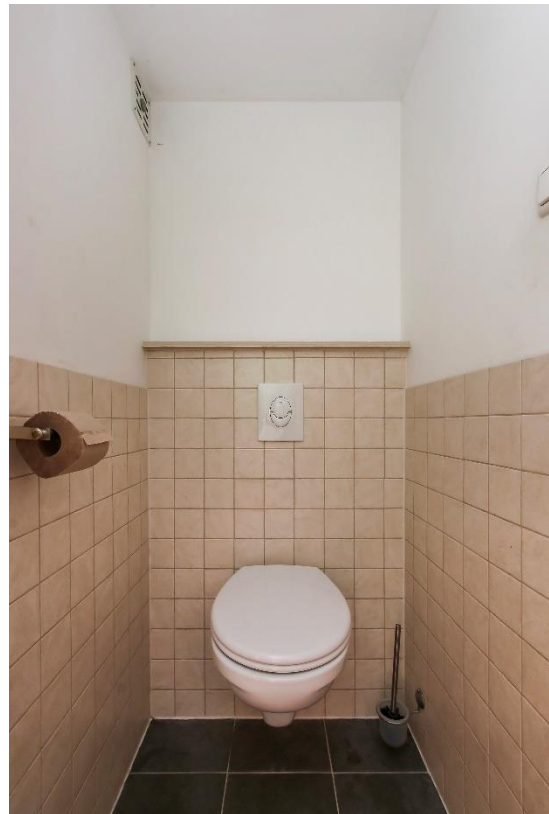


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij

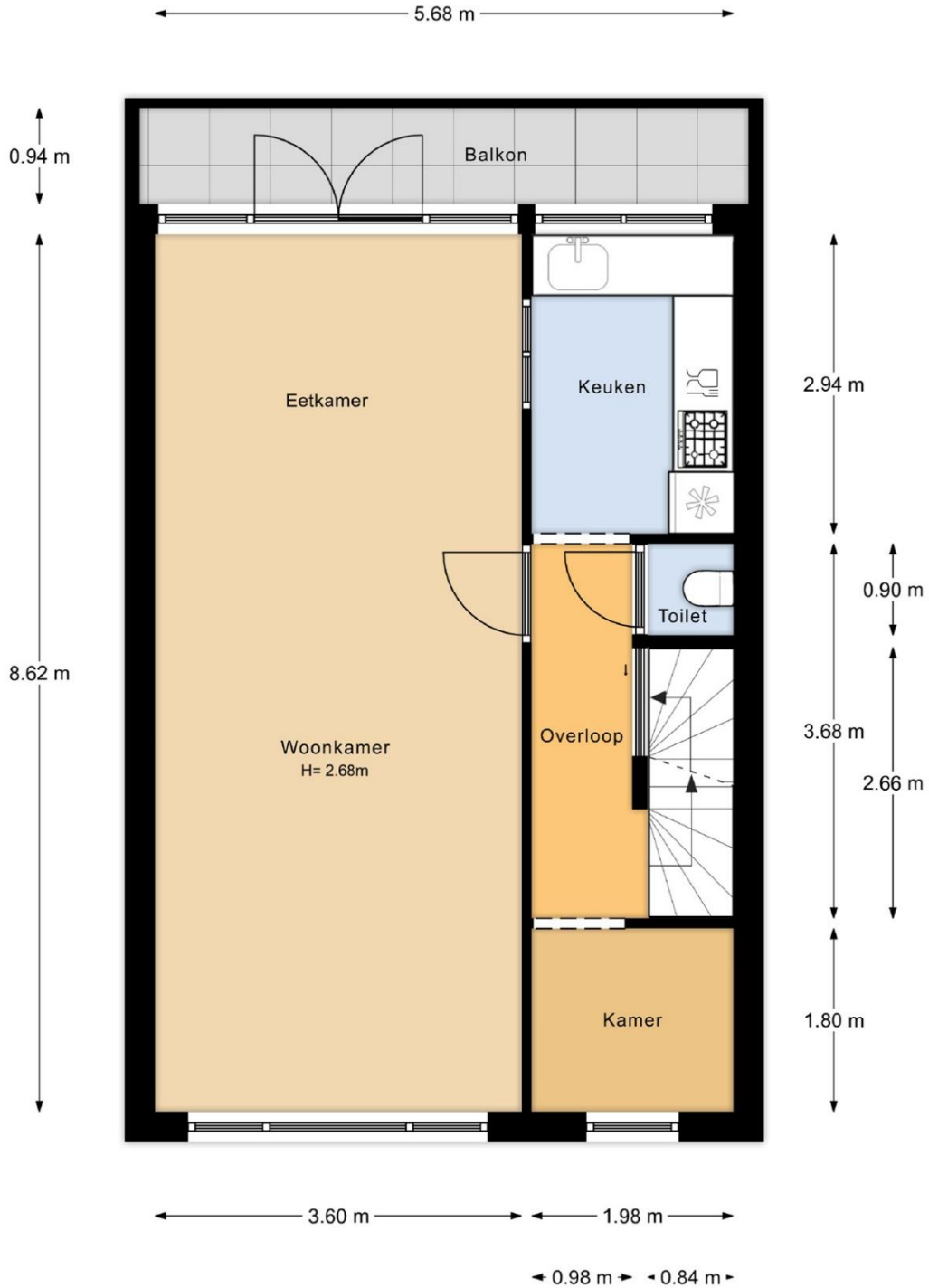


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

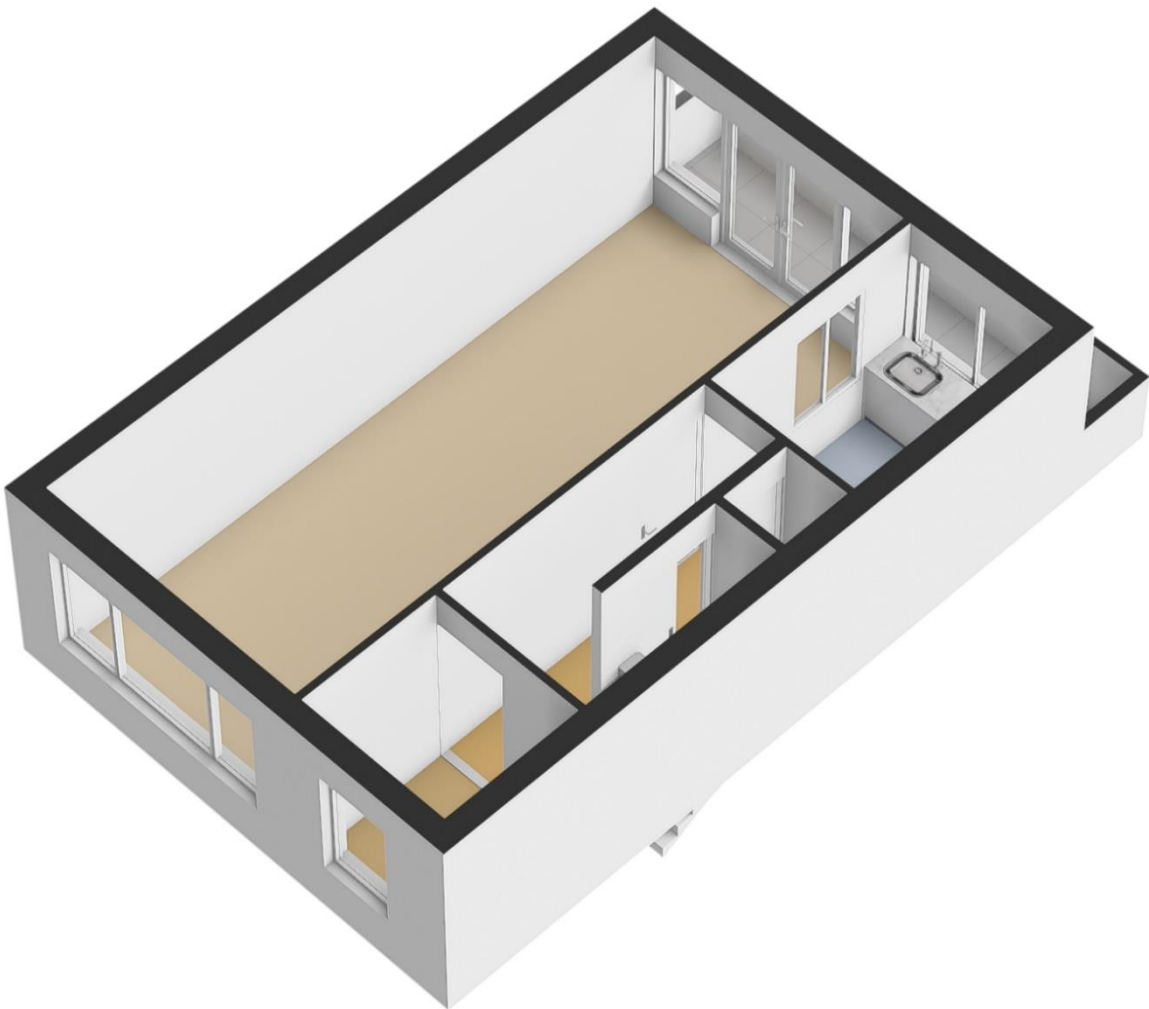


1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

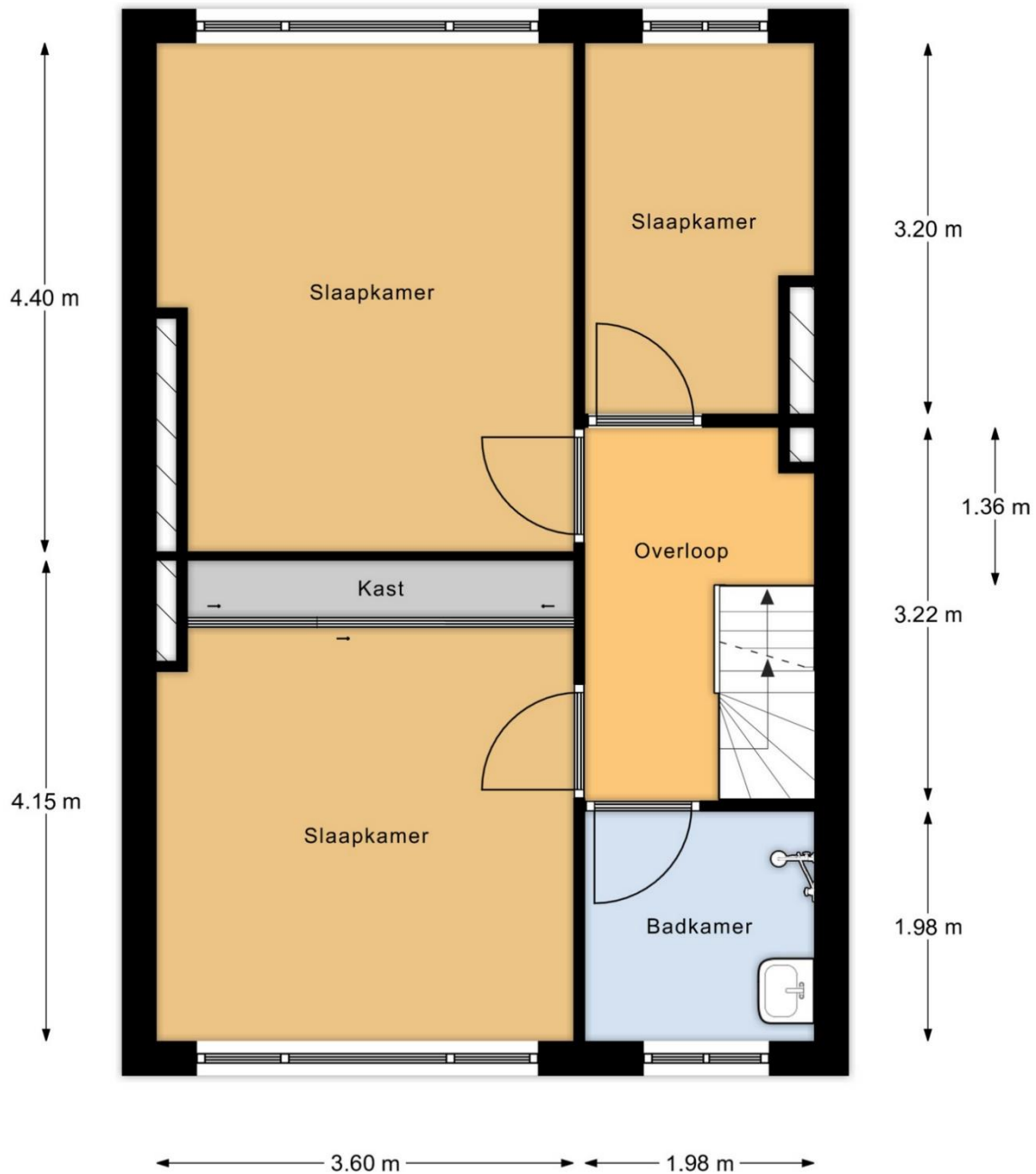


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

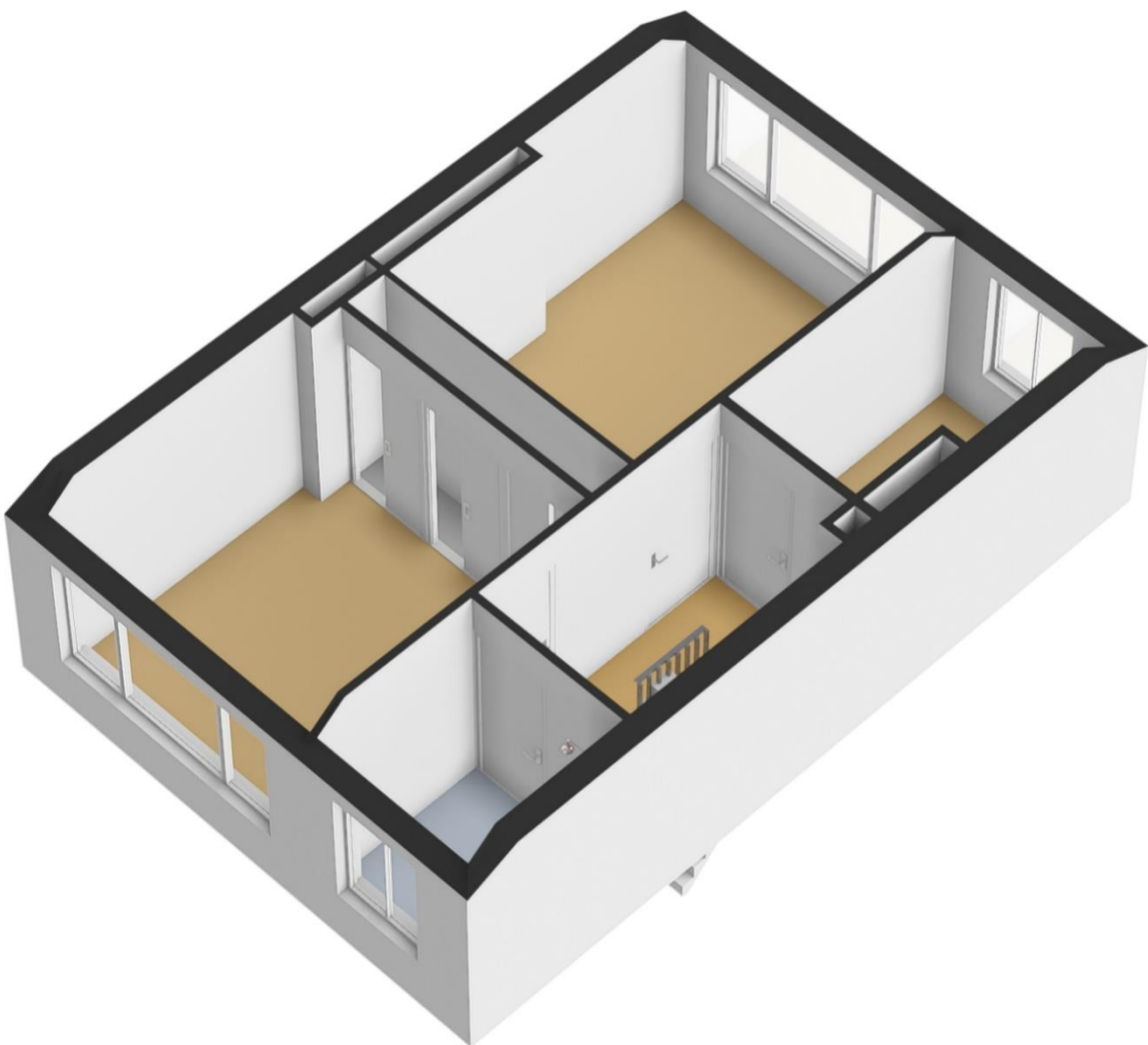


2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

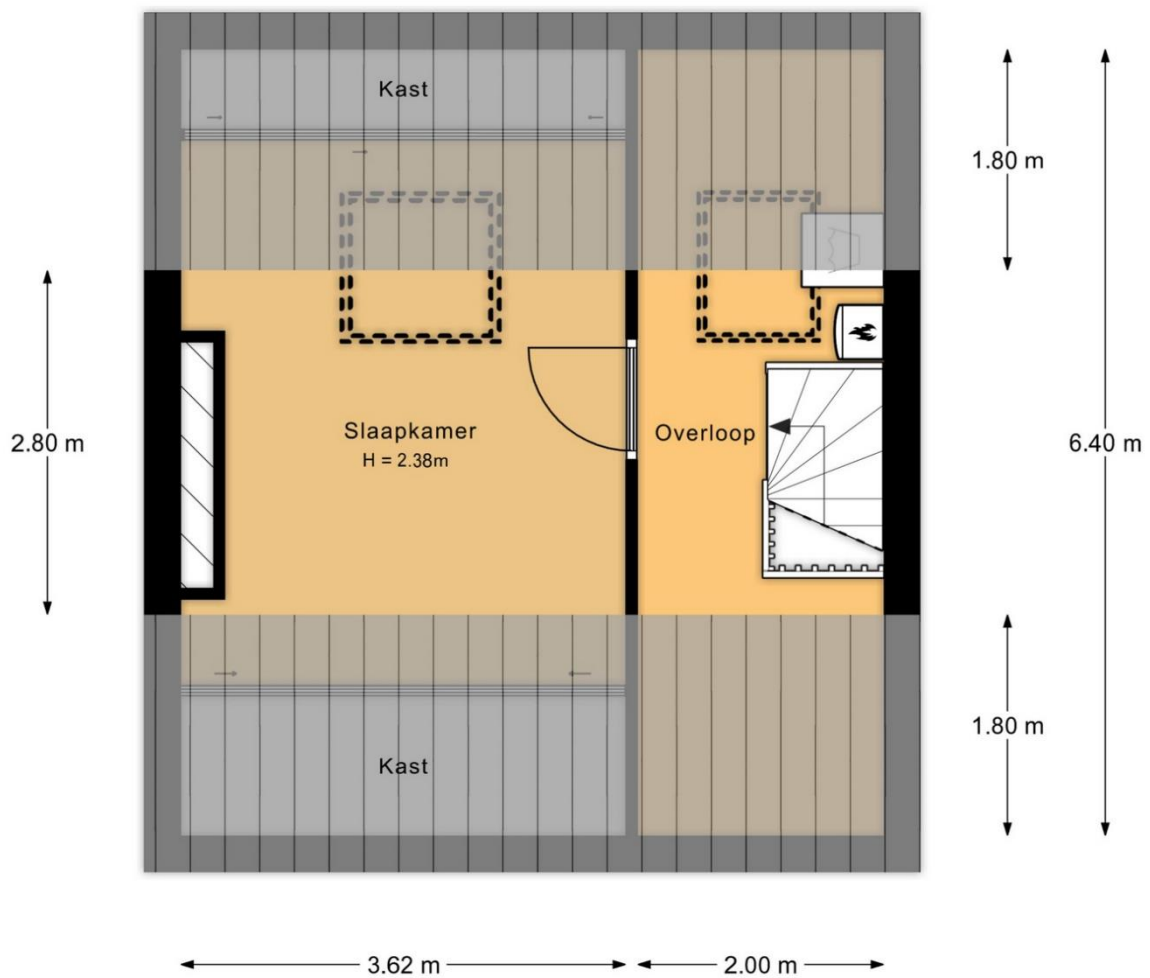


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

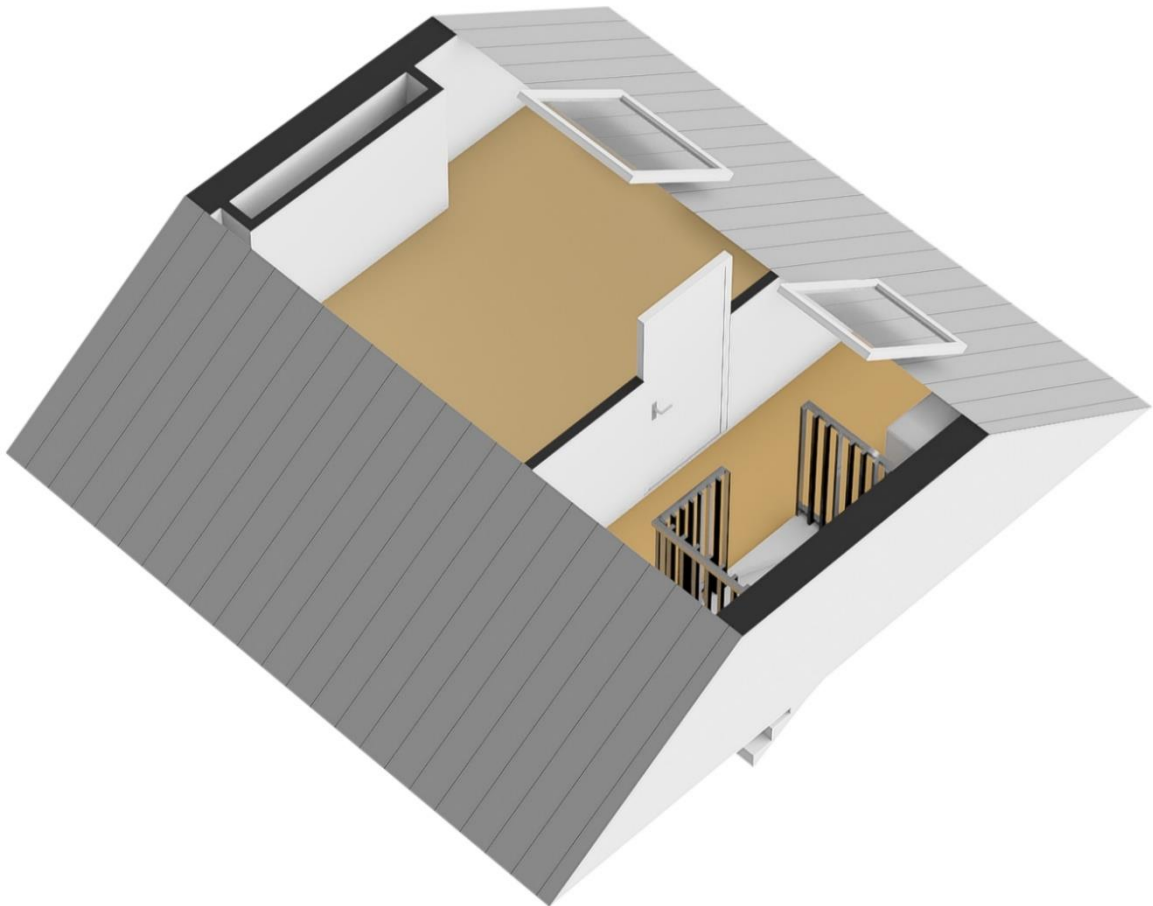


3e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



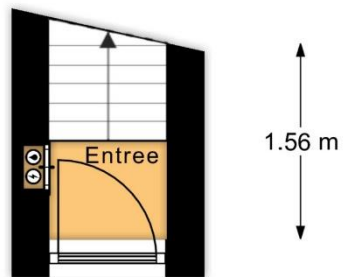
INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

◀ 0.94 m ▶



Begane Grond

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

