



INDORDRECHT
makelaardij

Van Conventstraat 10, 3317 CH Dordrecht



Vraagprijs: € 250.000,- k.k.

Omschrijving

Kluswoning met potentie! Deze 4 kamerwoning is gelegen in een rustige straat in de wijk Wielwijk. De woning beschikt over 3 slaapkamers, een ruime bergzolder en een grote voor- en achtertuin. Het winkelcentrum ligt om de hoek.

Iets voor u? Meld u dan nu per mail aan voor de kijkmomenten op:

- woensdag 11 december van 10.00 tot 12.00 uur en/of
- vrijdag 13 december van 14.00 tot 16.00 uur.

Indeling

Begane grond

De hal met meterkast geeft toegang tot de dichte trap naar de eerste verdieping, de berging met kelder, het toilet, de keuken en de woonkamer.

De lichte **woonkamer** geeft een goed zicht op de voor- en achtertuin. De gaskachel zorgt momenteel voor de verwarming in de woning.

De dichte **keuken** is aan vervanging toe. Deze keuken geeft toegang tot de diepe achtertuin.

Het **toilet** dient eveneens vervangen te worden. De berging onder de trap geeft toegang tot de kelder. Deze kelder heeft een beperkte stahoogte.

Eerste verdieping

Deze verdieping heeft een overloop met berging, 3 slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 1 is ruim en gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 is de grootste slaapkamer en gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer geeft toegang tot het **balkon**.

Slaapkamer 3 is kleiner en ligt eveneens aan de achterzijde.

De eenvoudige **badkamer** is half betegeld en beschikt over een inloofdouche en een wastafel. Het raam zorgt voor extra ventilatie.

Tip: u kunt eventueel de badkamer verplaatsen naar slaapkamer 3; de huidige badkamer biedt dan plaats aan uw wasmachine.

Via de overloop bereikt u met een vlizotrap de **bergzolder**. Deze **bergzolder** is verrassend ruim. Het vloeroppervlak bedraagt circa 36 m² met een nokhoogte van circa 1.98 meter. Er is een klein dakvenster.

Tip: voor het vergroten van de woning kunt u wellicht een nokverhoging overwegen. Een aantal woningen in de directe omgeving zijn u al voorgegaan.

Buiten

De diepe voortuin (west) is voorzien van staptegels en brengt u naar de voordeur.

De achtertuin ligt op het oosten en is via de keuken bereikbaar. De stenen berging is voorzien van elektra. Er is tevens een achterom.

Aandachtspunten

- De vloeren zijn van beton
- De kozijnen zijn van aluminium
- De woning heeft grotendeels dubbele beglazing
- In de directe omgeving zijn er diverse nokverhogingen geplaatst
- Keuken, badkamer en toilet moeten worden vernieuwd
- De verwarming in de woning is middels een gaskachel
- De achtertuin heeft een stenen berging en een achterom
- De huidige verkopers hebben niet zelf in de woning gewoond. Bij de koopovereenkomst zal een "niet-zelfbewoningsclausule" worden opgenomen.

De ligging

Van Conventstraat 10 ligt in een rustige straat. Het winkelcentrum Wielwijk ("Admiraalsplein") ligt op een steenworp afstand; hier zijn diverse supermarkten en speciaalzaken. U heeft een prima openbaar vervoer beschikbaar en de A16 richting Rotterdam of Breda is snel bereikbaar.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1958
Gebruikersoppervlakte	73 m ²
Perceel	160 m ²
Inhoud	ca. 315 m ³
Balkon	ca. 3.6 m ² (oost)
Externe berging	ca. 6.0 m ²
Ligging achtertuin	Oost
Ligging voortuin	West
Locatie	In woonwijk, nabij winkelcentrum
Elektra	3 groepen, 1 aardlekschakelaar
Internet / TV	Glasvezel
Verwarming	Gaskachel woonkamer
Parkeren	Openbaar (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie M, nummer 2087
Energielabel	F
Oplevering	Kan spoedig

Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 0.88 x 3.98 m;
- Woonkamer : ca. 3.60 x 6.50 m;
- Keuken : ca. 1.87 x 2.36 m;
- Toilet : ca. 0.87 x 0.90 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 0.88 x 2.76 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.60 x 2.88 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 3.60 x 3.50 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 1.90 x 2.38 m;
- Badkamer : ca. 1.90 x 1.07 m;
- Berging : ca. 1.00 m²;
- Balkon : ca. 3.60 x 1.00 m.

Bergzolder (nokhoogte = ca.1.98 cm)

- Berging : ca. 5.60 x 6.50 m (beperkte stahoogte).

Buiten

- Voortuin (west) : ca. 5.90 x 10.00 m;
- Achtertuin (oost) : ca. 5.90 x 9.00 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 2.00 x 3.00 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



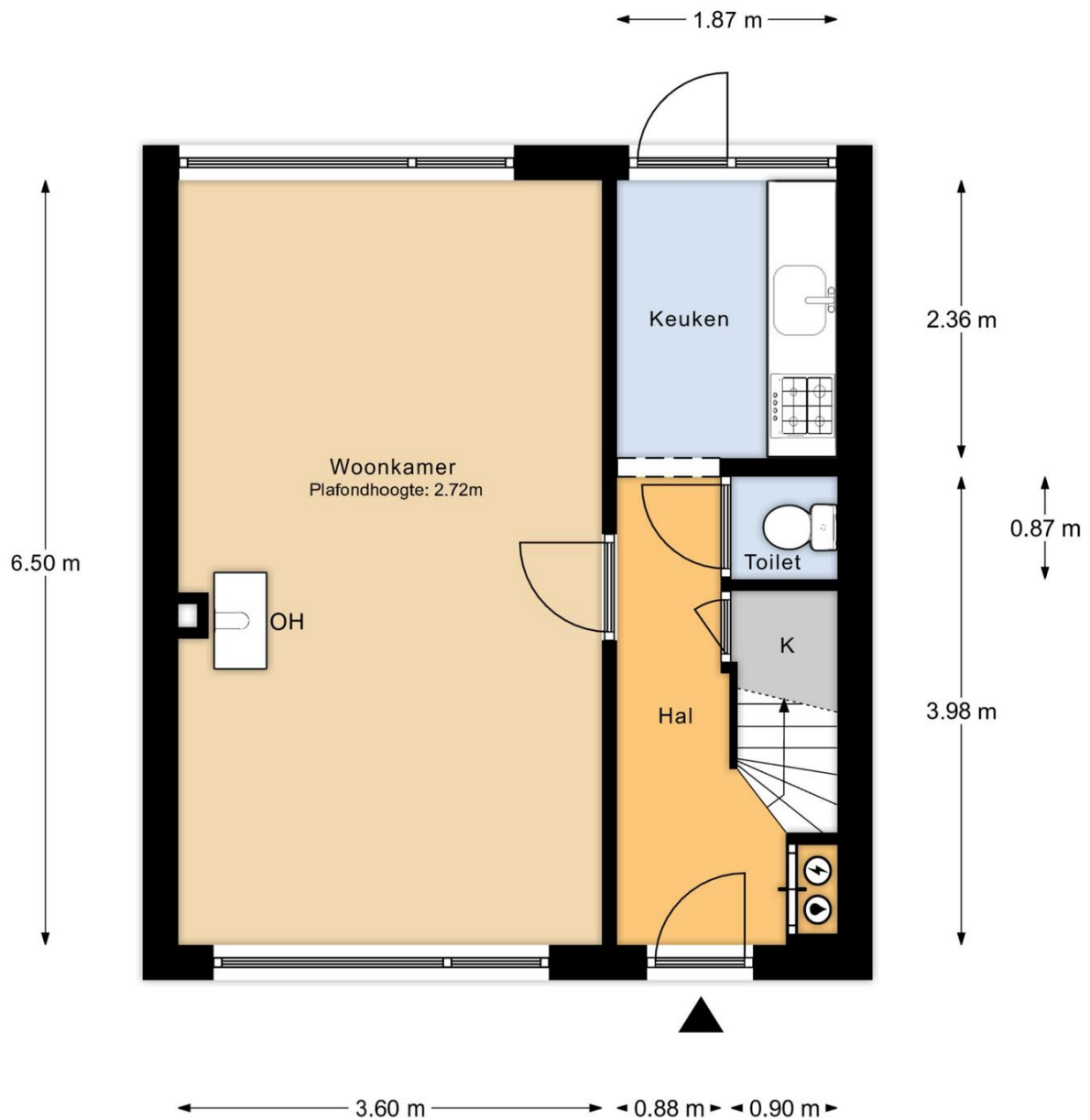


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

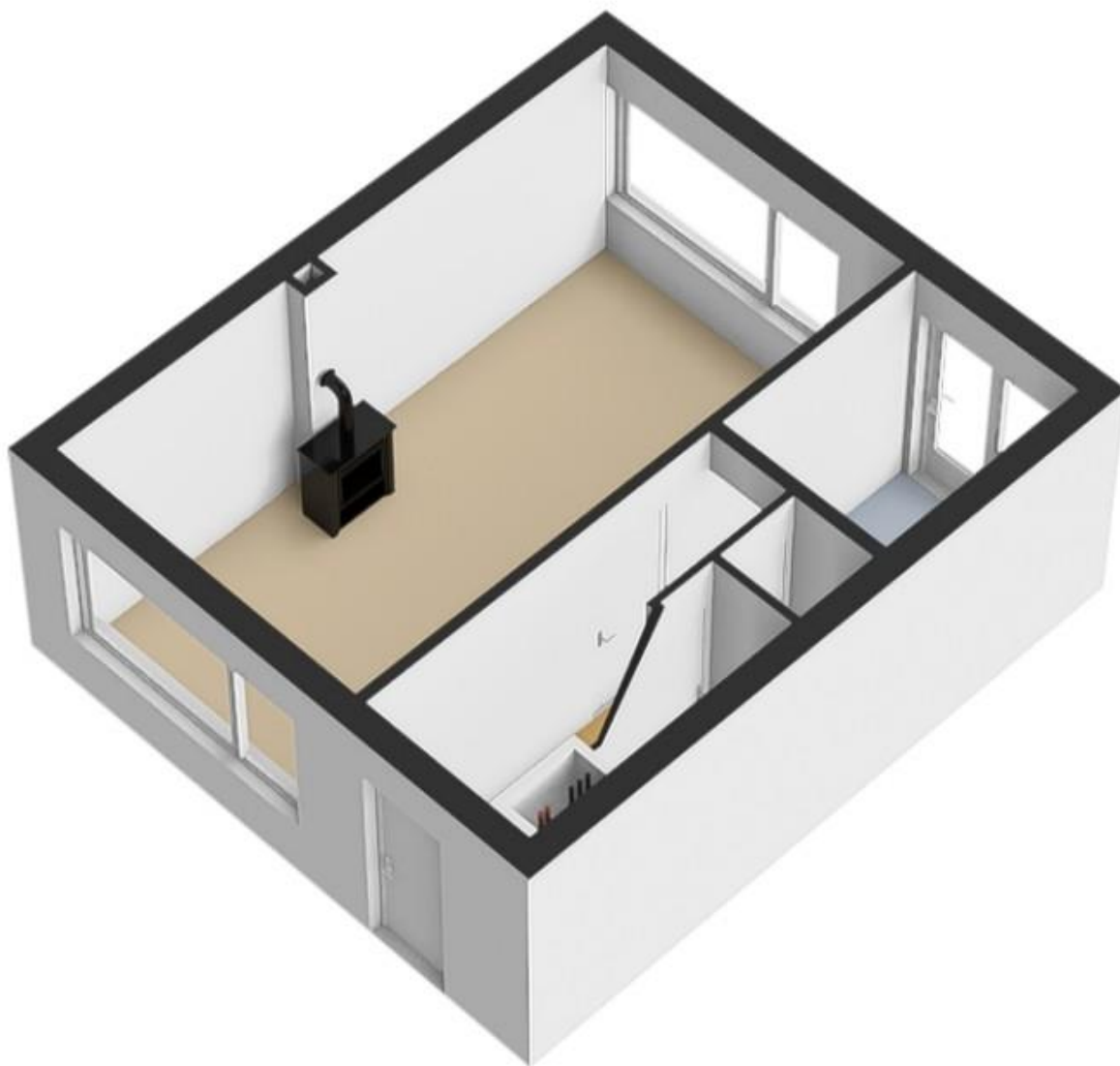


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

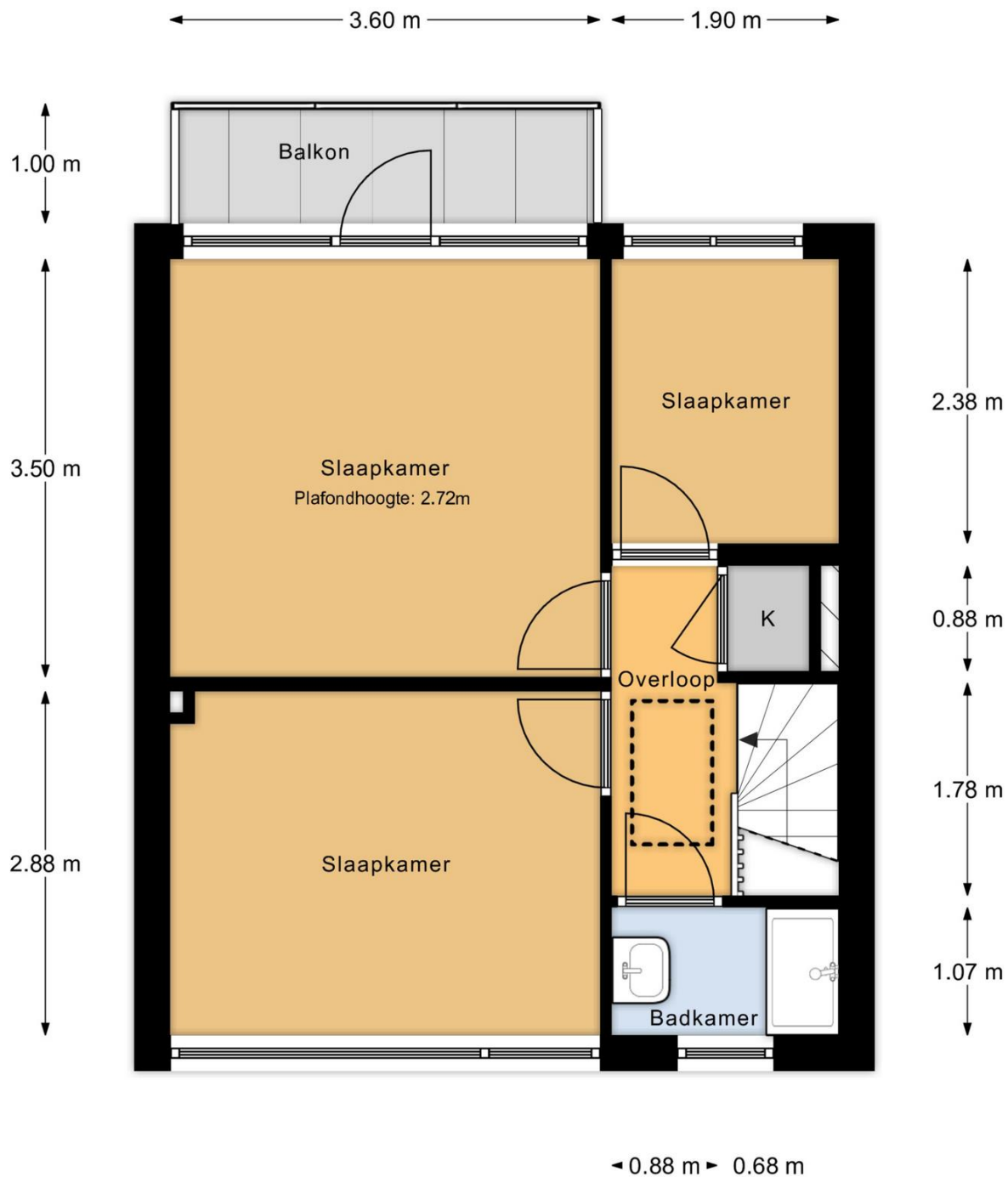


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

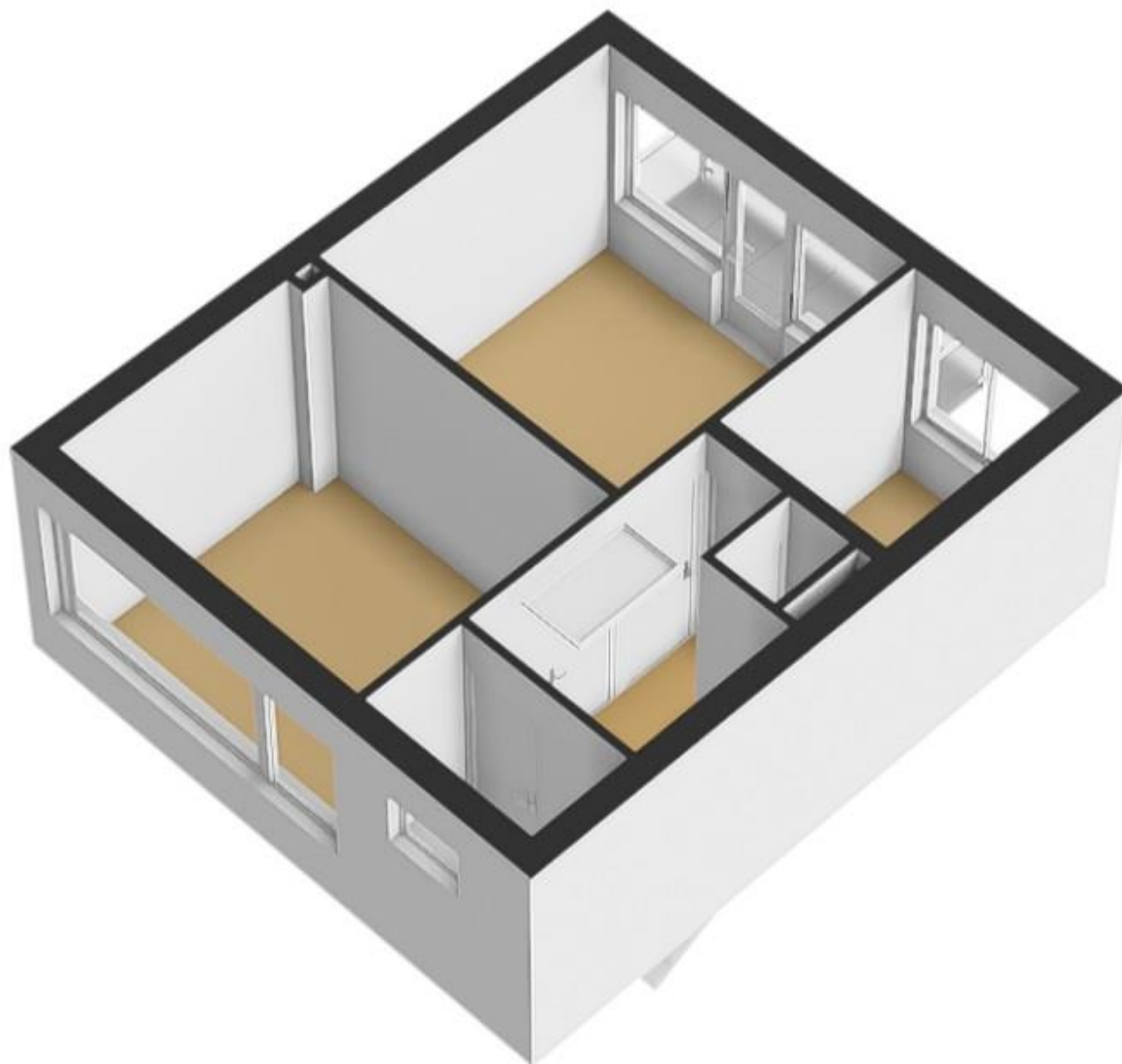


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

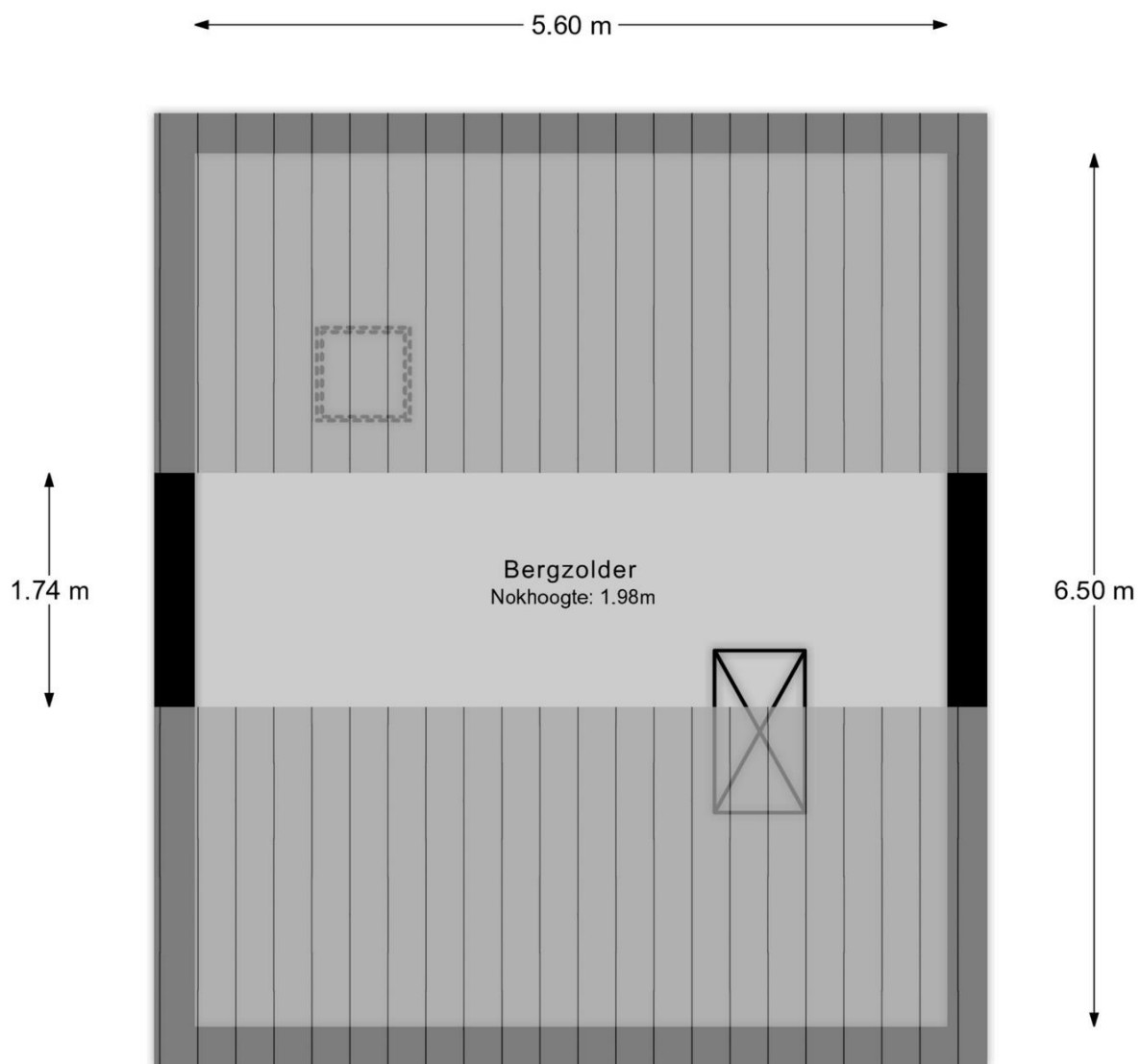


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

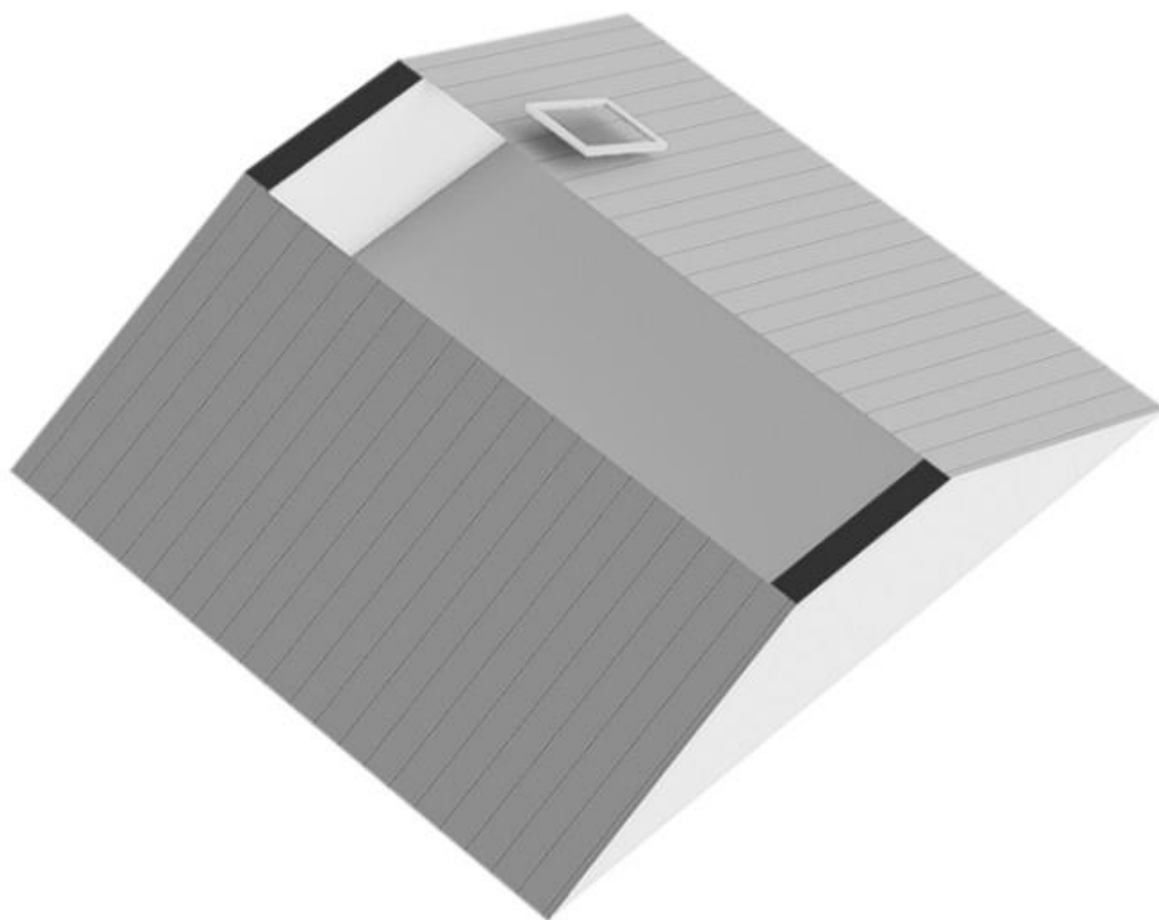


Bergzolder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

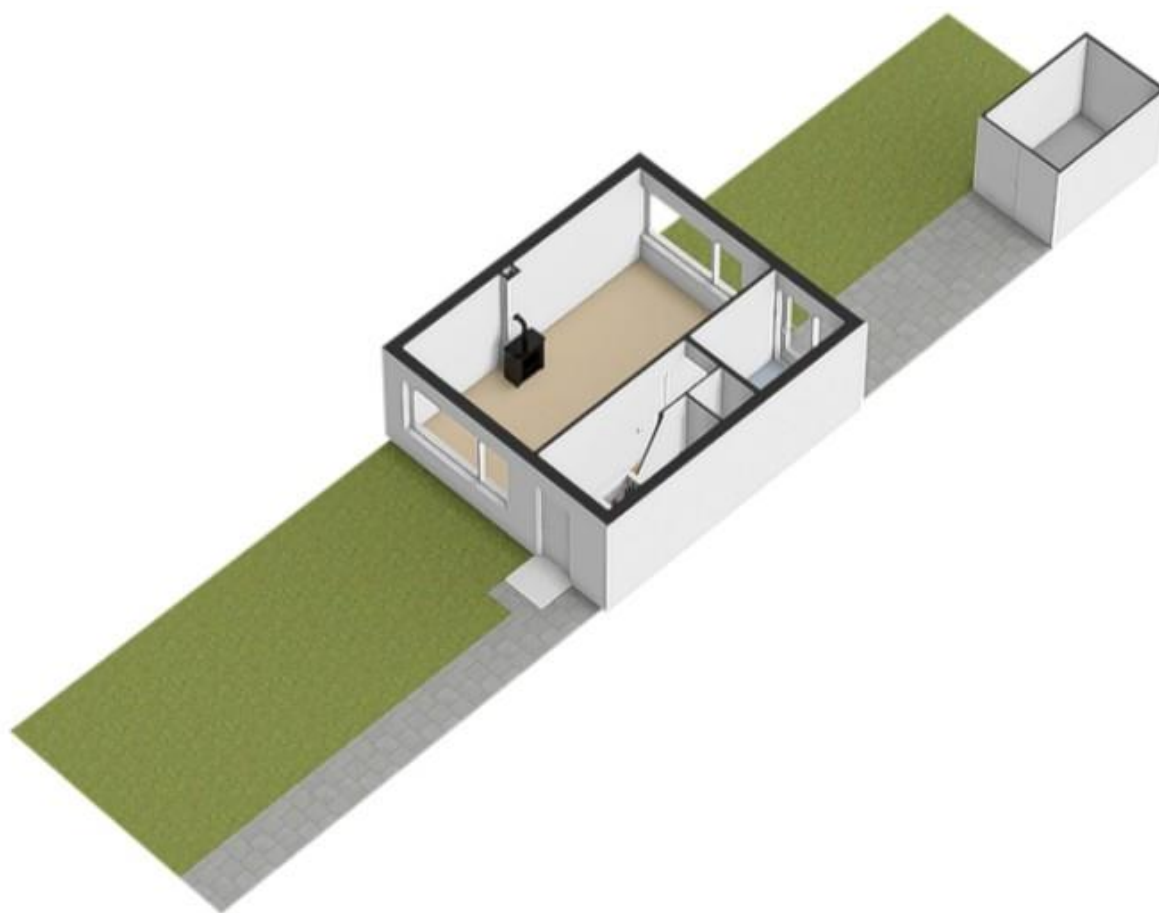


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

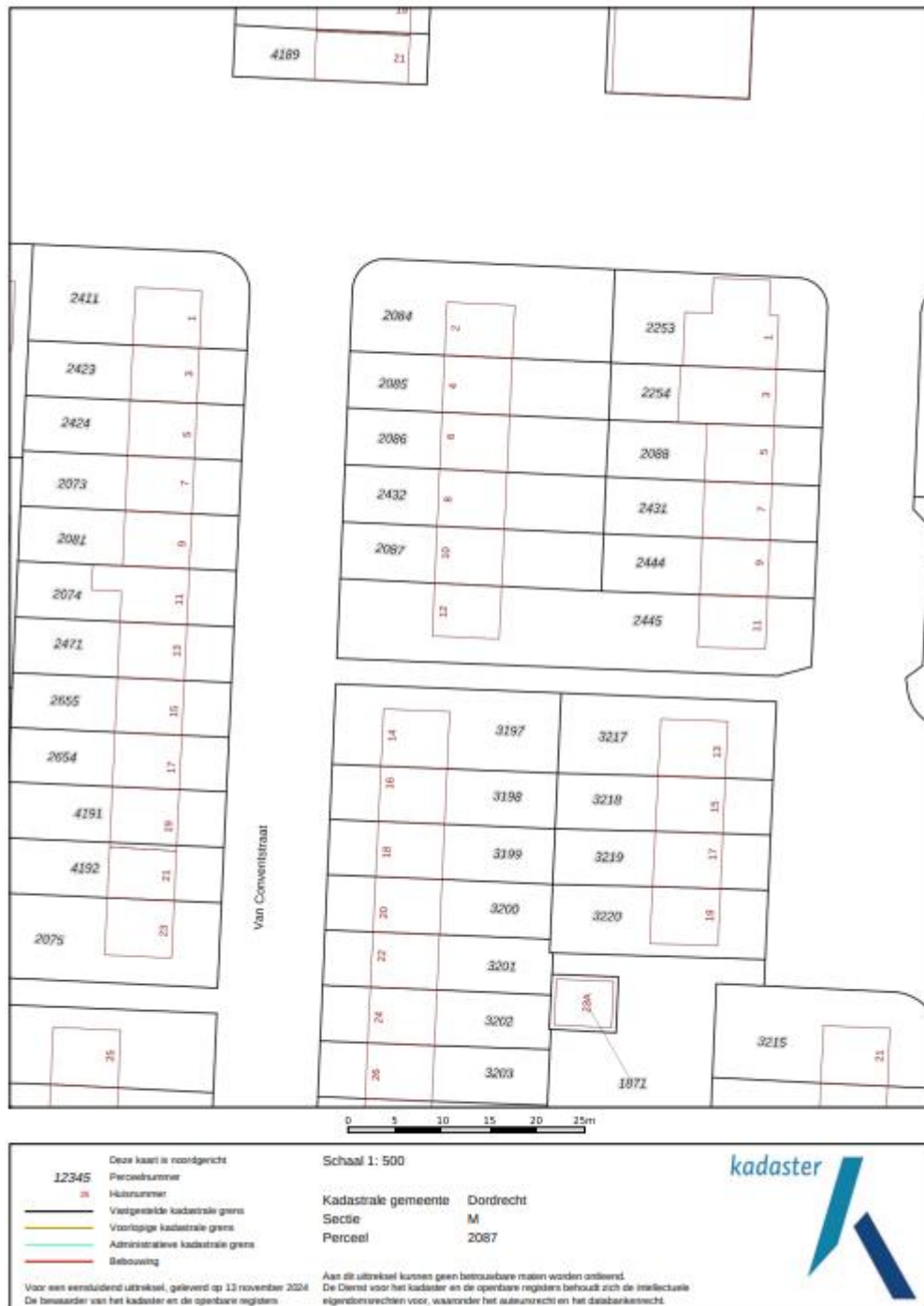


INDORDRECHT
makelaardij

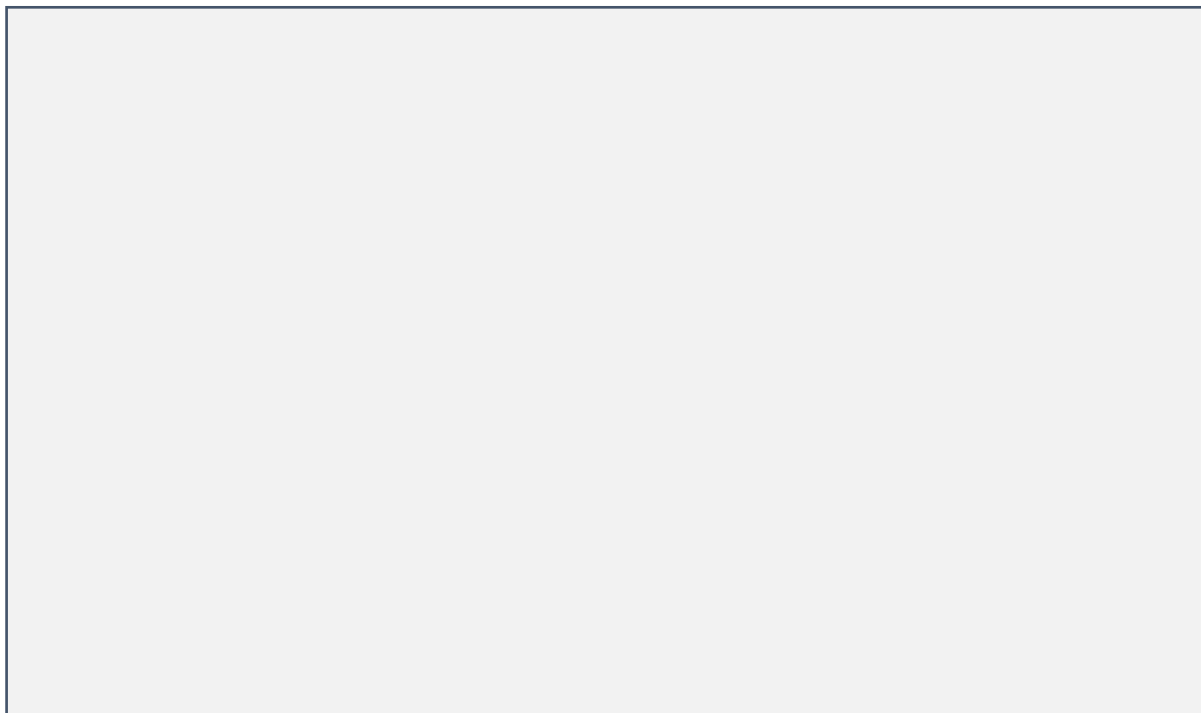




INDORDRECHT
makelaardij



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