



INDORDRECHT
makelaardij

Frans Lebrethlaan 47, 3314 EL Dordrecht



Vraagprijs: € 415.000,- k.k.



Omschrijving

Geweldig leuke jaren-30 woning met mooi uitzicht. Deze goed onderhouden 4 kamerwoning heeft de karakteristieken die u verwacht bij deze bouwperiode: zo zijn er onder meer glas-in-lood ramen, een hoog plafond, openslaande deuren naar de tuin, een erker, een markies en paneeldeuren.

De voorzijde van de woning is recent geheel voorzien van aluminium kozijnen en de achterzijde is in 2023 voorzien van kunststof kozijnen. De voor- en achtertuin zijn goed verzorgd. Er is een balkon en de kelder biedt extra praktische opbergruimte.

Het karakter en het comfort van deze woning, het vrije uitzicht aan de voorzijde en de centrale ligging zorgen dat u hier zeer prettig woont! Het NS Station Centraal en de historisch binnenstad van Dordrecht met al haar voorzieningen zijn op 5 minuten fietsafstand bereikbaar.

Indeling

Begane grond

De hal (vestibule) met meterkast en garderobe ademt direct de jaren-30 sfeer. Achter de glas-in-lood ramen is de gang. Deze gang geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping, de kelder, het toilet en de woonkamer.

De **kelder** is praktisch met een beperkte hoogte van circa 0.96 m. De lengte is 3.96 m en breedte is circa 1.92 m. Momenteel is hier een extra vriezer en extra koelkast geplaatst. De glasvezel aansluiting is ook in deze ruimte aanwezig..

De **woonkamer** is licht. U wordt vrijwel direct getrokken naar de voorzijde met erker: wat een vrij uitzicht! Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in de open keuken. Via de keuken of middels openslaande deuren vanuit de woonkamer bereikt u de achtertuin. De schouw in de woonkamer geeft deze ruimte een speels karakter.

De **open keuken** is in een L-opstelling geplaatst en beschikt over voldoende opberg- en werkruimte. Er is een breed gasfornuis, 2 ovens, een vaatwasser (2022) en een koel/vries combinatie.

Er is laminaat vloerafwerking in de hal, de woonkamer en keuken.

1^e verdieping

Op deze verdieping zijn 2 slaapkamers en een badkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich **slaapkamer 1**. Deze “master bedroom” beslaat de volledige breedte van de woning. Voorheen zijn dit 2 slaapkamers geweest.

Slaapkamer 2 is een prettige kamer gelegen aan de achterzijde van de woning. Er is een praktische inbouwkast. Via de dubbele deuren bereikt u het balkon. Dit aangrenzende balkon maakt deze slaapkamer extra comfortabel.



De **sfeervolle badkamer** heeft een ruime douche en een brede wastafel. Tevens is hier momenteel de opstelplaats voor de wasmachine.

2^e verdieping

Via een vaste trap bereikt u de 2^e verdieping met **slaapkamer 3**.

De 2^e verdieping is een grote multifunctionele ruimte. U kiest het gebruik: hobby, werk, slaap, opberg of een combinatie. De voorzijde is voorzien van een dakkapel en geeft een mooi zicht op de gezellige buurt. De nokhoogte bedraagt maar liefst 3.45 meter.

Buiten

De **voortuin** is zuidoost gelegen en netjes aangelegd. De gebakken klinkers, het grind en het zitje bij de erker past bij de sfeer van de woning. De markies maakt het helemaal af!

De **achtertuin** (noordwest) is ruim en grotendeels bestraat met klinkers. De eenvoudige houten schuur is voorzien van elektra. De achtertuin beschikt over een watertappunt en heeft een achterom.

De ligging

Het NS Station Centraal en de historisch binnenstad van Dordrecht met al haar voorzieningen zijn met de fiets snel bereikbaar. De A16 richting Rotterdam of Breda is snel bereikbaar.

Wilt u deze gunstig gelegen jaren-30 woning zelf ervaren?

Mail dan snel naar info@indordrechtmakelaardij.nl voor een bezichtiging.



Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning, Jaren-30
Aantal kamers	4 (voorheen 5)
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1938
Ligging achtertuin	Noordwest
Ligging voortuin	Zuidoost
Gebruikersoppervlakte	107.2 m ²
Balkon	5.3 m ²
Berging	4.6 m ²
Perceel	138 m ²
Inhoud	420 m ³
Locatie	Krispijn
Elektra	4 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Gas, Remeha Avanta (2022)
Parkeren	Openbaar (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie K, nummer 6653
Energielabel	C
Oplevering	In overleg



Afmetingen

Begane grond

- Entree : ca. 1.88 x 1.62 m;
- Gang : ca. 0.95 x 3.18;
- Toilet : ca. 0.88 x 0.85 m;
- Woonkamer : ca. 3.57 x 7.98 / 8.48 m;
- Keuken : ca. 1.88 x 2.98 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 4 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 5.62 x 1.85 / 3.05 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.76 x 2.96 m;
- Badkamer : ca. 2.76 x 2.96 m;
- Balkon achterzijde : ca. 0.88 x 5.62 m.

Tweede verdieping

- Slaapkamer 3 : ca. 5.22 x 3.90 m.**
** vanaf 1.50 m gemeten

Kelder (hoogte ca. 0.96 m.)

- Kelder : ca. 1.92 x 3.96 m.

Buiten

- Voortuin : ca. 5.90 x 6.50 m;
- Achtertuin : ca. 5.90 x 8.50 (inclusief berging).
- Berging : ca. 4.6 m².

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



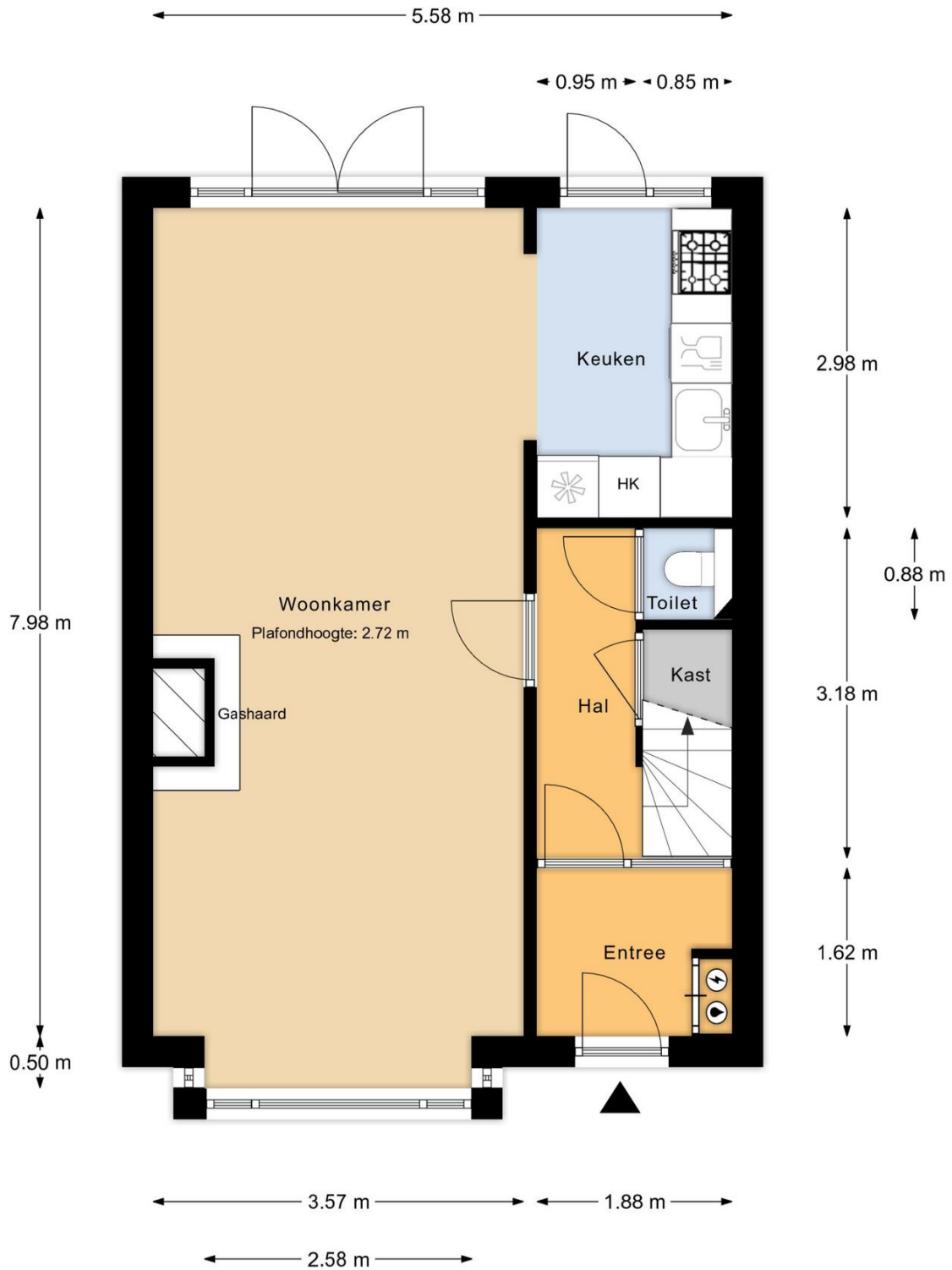


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

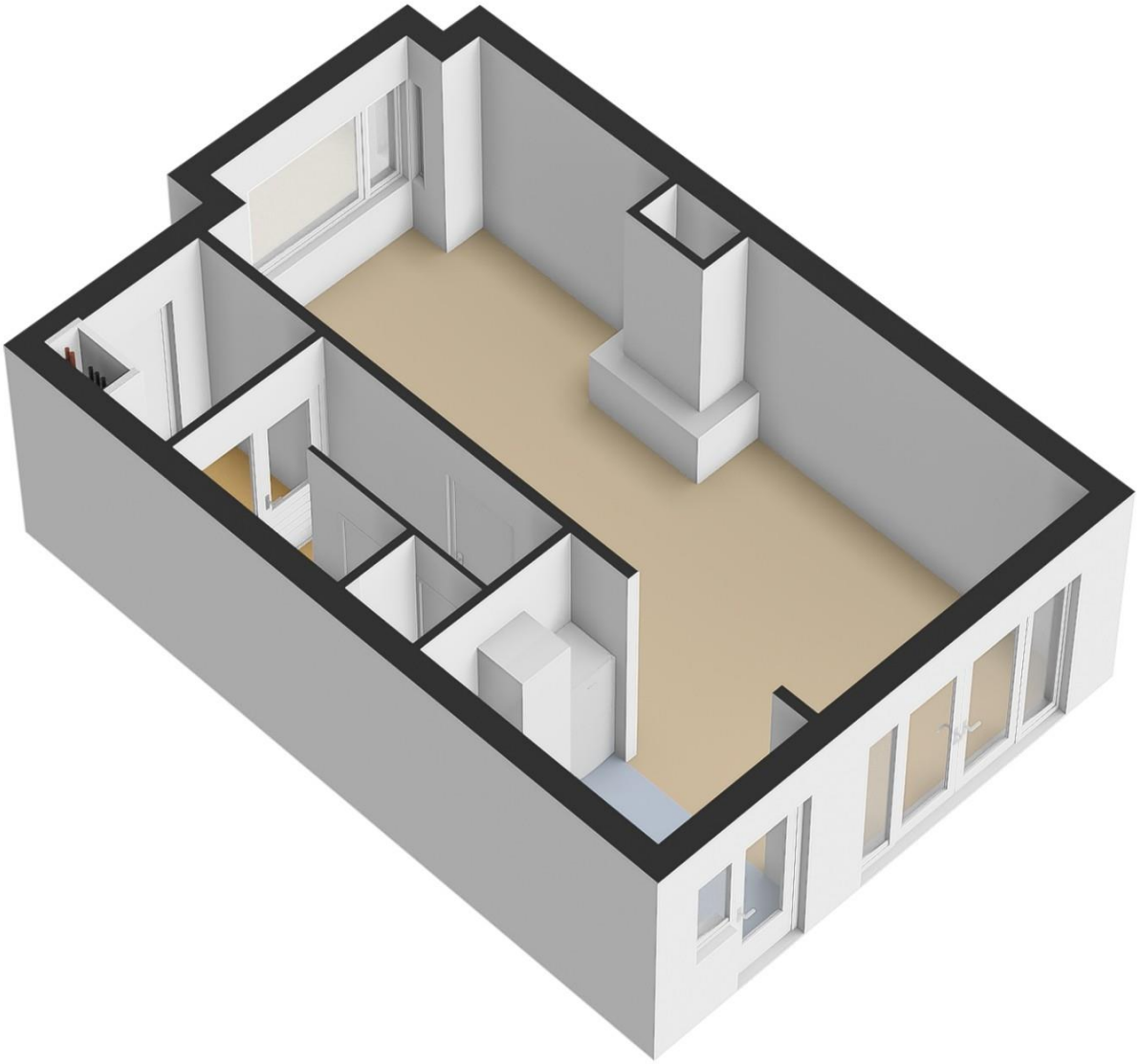


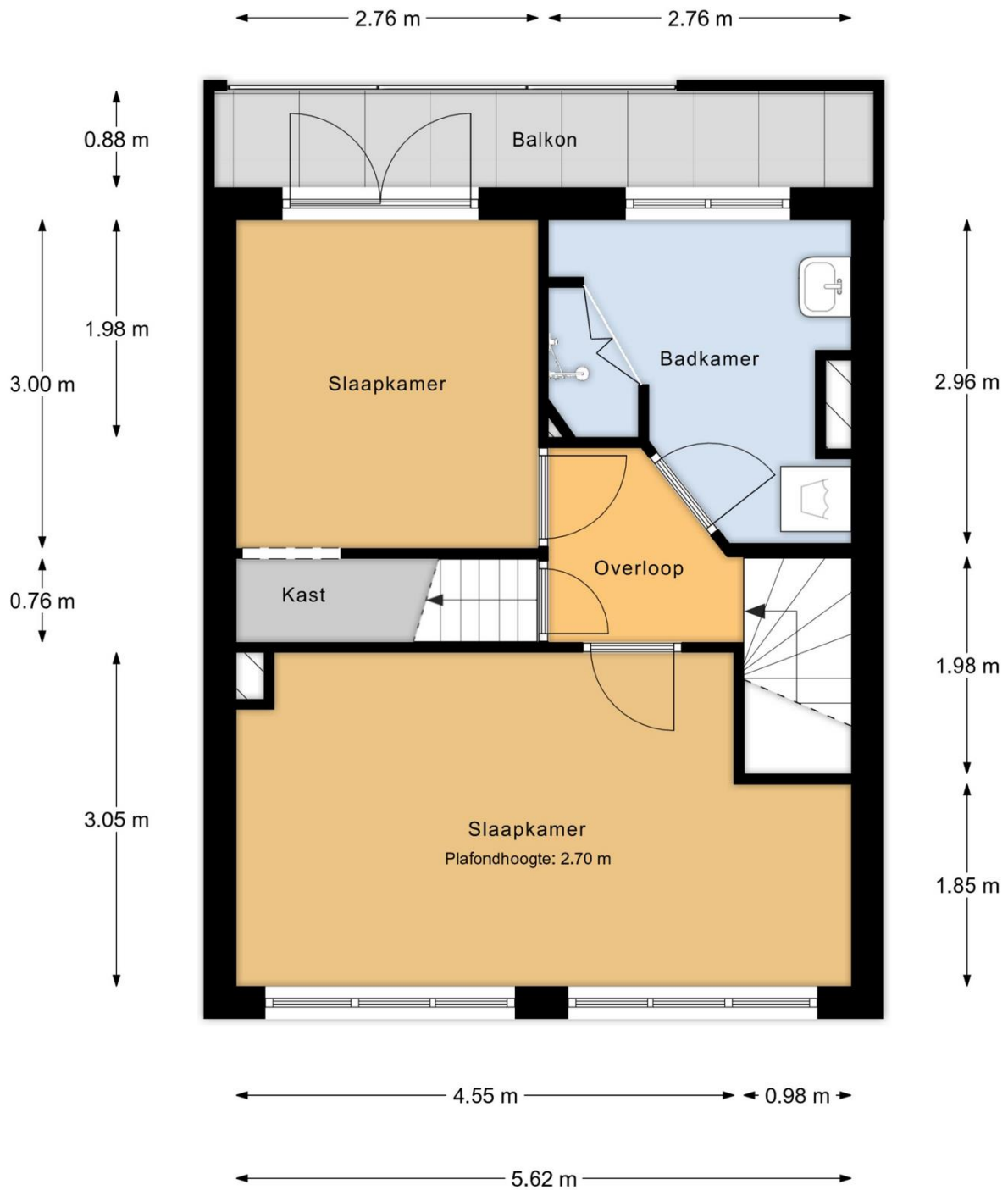
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





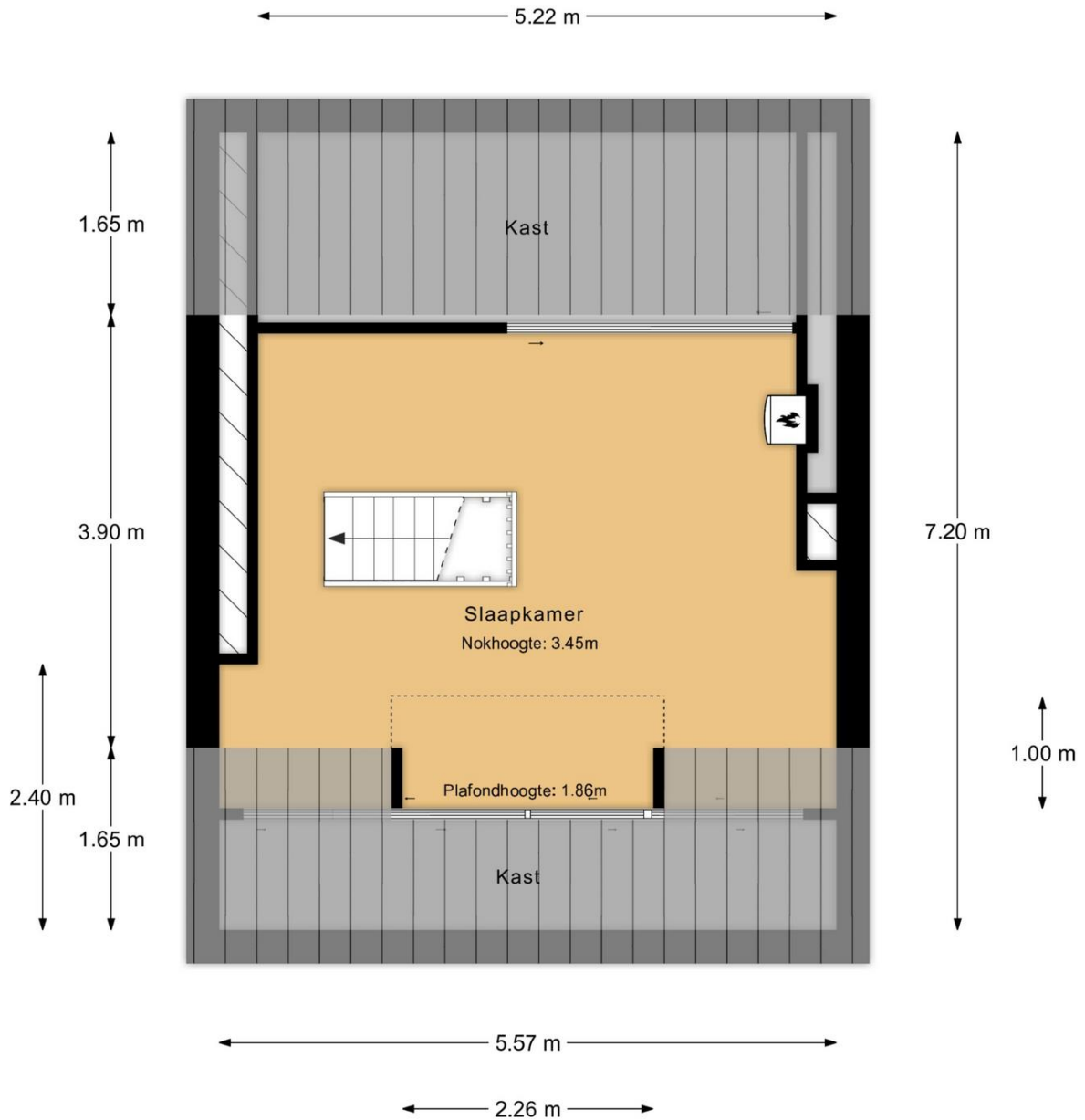
1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij



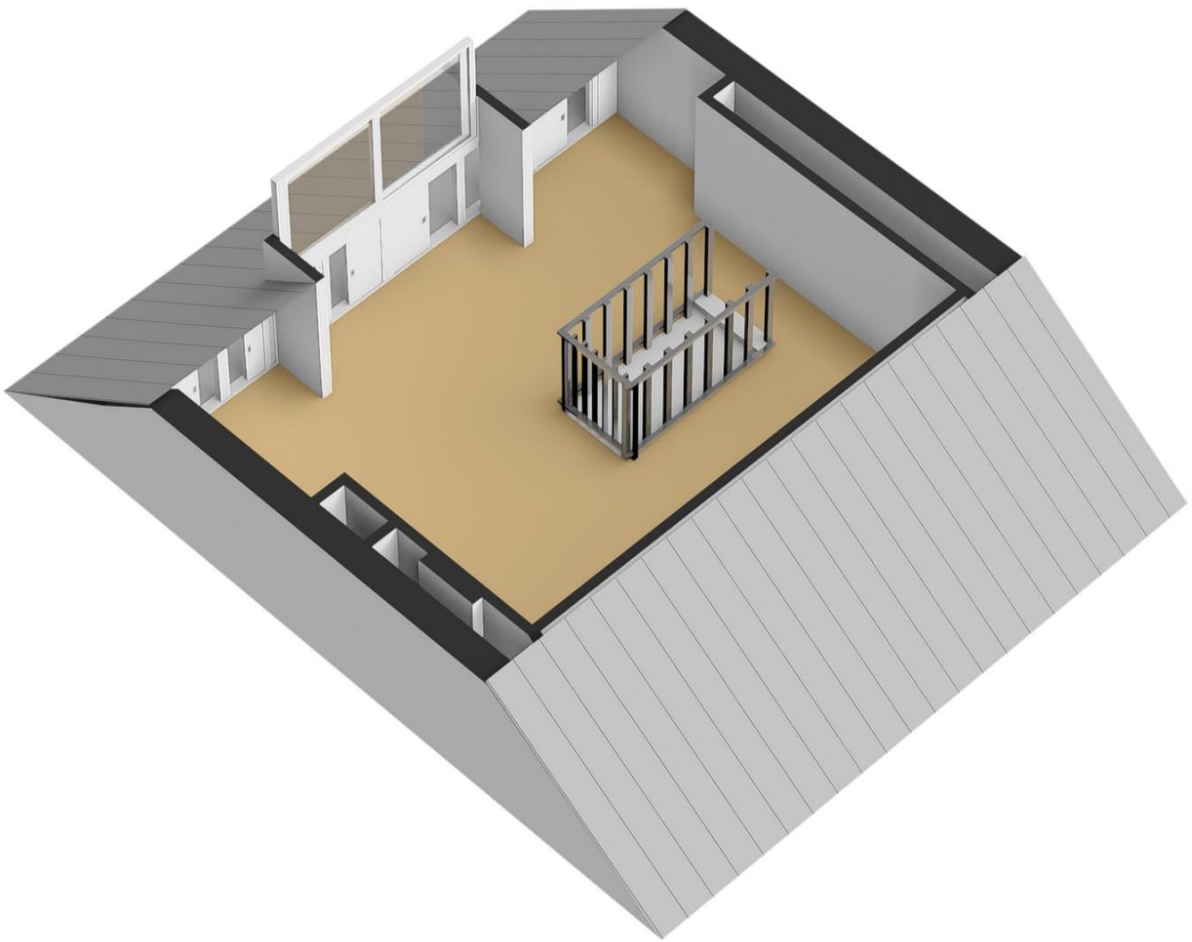


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

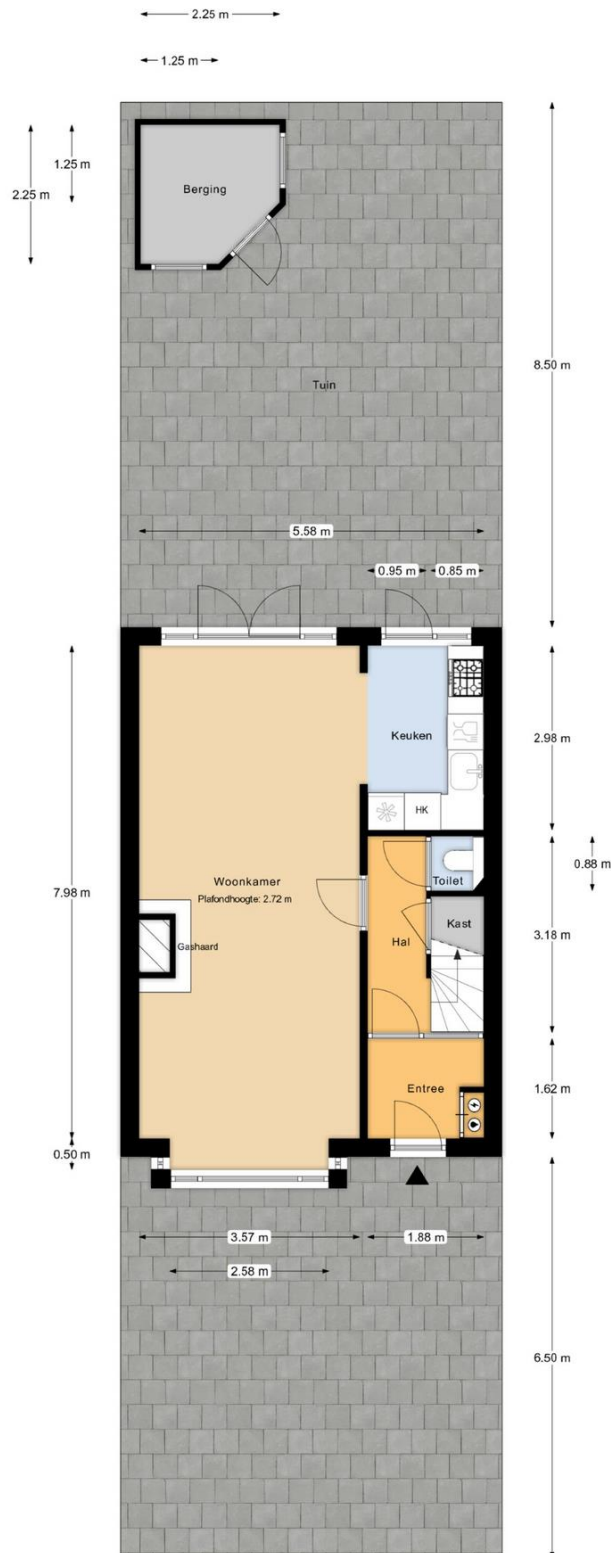


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

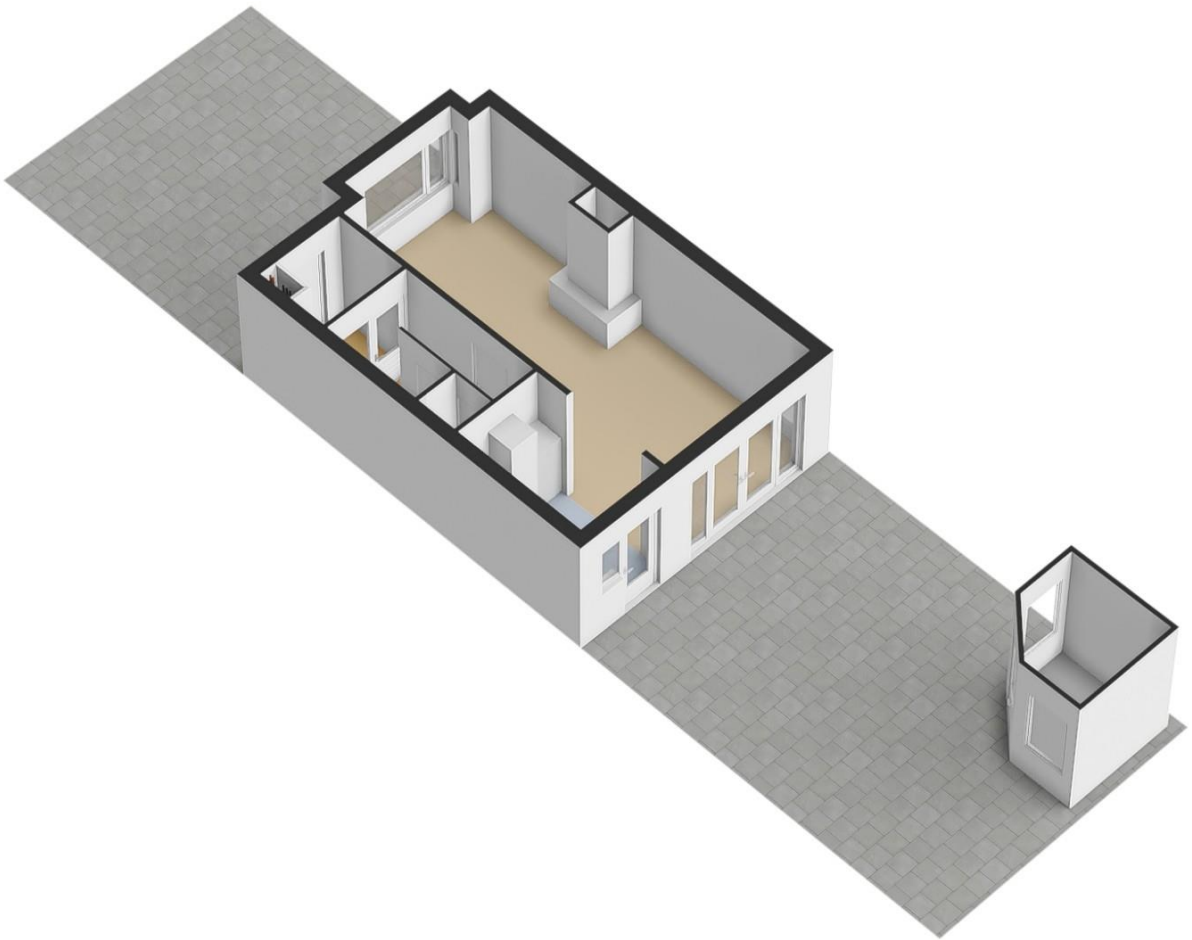


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
23	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
24	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6653	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beboewing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



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

Frans Lebrechtlaan 47

28



3314 EL Dordrecht